



CNPJ:
34.081.611/0001-23

Início do Fundo:
23/12/2019

Administrador:
BTG Pactual Serv. Fin. S/A DTVM

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia S/A

Classificação Anbima:
FII TVM Renda Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

Taxa de Administração e Escrituração:
0.15% a.a. do valor de mercado

Taxa de Gestão:
0.75% a.a. do valor de mercado

Taxa de Performance:
20% do que exceder o IFIX

Número de Cotas:
2,553,074

Relatório Mensal de Maio de 2024



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 76.09

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 80.86

Valor de Mercado:
R\$ 194,263,401

Patrimônio Líquido:
R\$ 206,449,933

Último rendimento (R\$/Cota):
0.65

Dividend Yield:
10.75%¹

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/05/2024.

Dividend Yield (12 meses)¹:
10.59%

Volume negociado (mês):
R\$ 5,720,163

Média diária do volume (mês):
R\$ 272,389

Quantidade de cotistas:
8,923

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
10/06/2024	18/06/2024	0.65	Maio/2024

CAPITÂNIA REIT FOF FII (TICKER B3: CPFF11)

O “CAPITÂNIA REIT FOF - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO: O Fundo tem o objetivo de aplicar primordialmente, em Cotas de FII, e, complementarmente, em Ativos Imobiliários, visando proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo III do Regulamento.

PROVENTOS: O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) Dia Útil anterior à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- Comentário Macro
- No nível de preços atual ainda há muitos FIIs com descontos em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPFF é focada majoritariamente em fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem desconto mais expressivo para seus valores patrimoniais.

RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **-1.95% vs. 0.02% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do **fundo rendeu +34.31% vs. +9.61% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+13.18% vs. +12.22% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Shoppings e Lajes Corporativas**
- **Venda de FIIs**, com destaque para o segmento de **Renda Urbana**

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.75 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.65 / cota**. Média de R\$ 0.67 / cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 272 mil no mês e cerca de R\$ 391 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **8,923 cotistas**

ALOCÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **99.2% em FIIs, 0.2% em CRIs e 0.6% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 32.0% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.2% do total dos Ativos. **O ativo foi adquirido a IPCA + 6.00% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.00%) não temos exposição a CDI**. A carteira possui duration médio de 1.0 anos; spread médio de -0.07% e taxa nominal média de 10.26%.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **26.5% em Shoppings, 25.1% em Lajes Corporativas, 24.6% em Renda Urbana e 11.9% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **TRXF (9.7%), HSRE (6.3%), MALL (5.7%), VVMR (5.5%) e CPSH (4.9%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI, atualmente inexistente.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Os mercados mundiais tiveram dias de alívio quando o banco central americano, o FED, anunciou uma redução no ritmo de contração do seu balanço. Os ativos do FED, que até 2008 eram de menos de 1 trilhão de dólares, foram expandidos durante sucessivas operações de socorro até 9 trilhões em 2022, arriscando inflação. Desde então, foi reduzido para 8 trilhões, e foi essa contração o alvo do seu anúncio recente, que criou expectativas de aumento de liquidez.

Ações subiram 4% globalmente e a bolsa americana bateu recorde de alta. Títulos de renda fixa corporativa subiram 1% e fundos imobiliários globais (REITS) subiram 4%. O dólar caiu 1.5% contra seus pares. As taxas de dez anos do Tesouro americano caíram de 4.68% para 4.50%.

O Brasil ficou de fora da comemoração. O Ibovespa caiu 3% e o real foi uma das raras moedas que perderam para o dólar (-1%). Os juros das NTNBS de dez anos caíram de 6.24% para 6.14% e os juros nominais para 2027 subiram para 11.1%. O índice IFIX de fundos imobiliários ainda conseguiu se equilibrar e fechou estável.

Por que o Brasil ficou para trás? Ruídos em maio explicam o mau desempenho: a votação do Banco Central sobre a SELIC, a troca de comando da Petrobrás e o estado das contas públicas.

A decisão do BC pelo corte de apenas 0.25% na SELIC foi dividida, com todos os diretores indicados pelo governo atual votando por um corte maior, o que sugeriu que, quando a autoridade monetária estiver sob nova direção a partir de janeiro de 2025, suas decisões serão pautadas pelo alinhamento político.

A troca de comando da Petrobras já podia ser esperada, embora a comunicação tenha sido mal recebida por repetir os mantras passados de refinarias e indústria naval. O efeito colateral mais danoso foi ter ensejado especulações sobre o futuro do Ministro da Fazenda.

O ruído de fundo permanente é o estado das contas públicas. Apesar de a arrecadação de abril ter sido em linha com a esperada e confirmar um aumento real de 8% em relação a 2023, e apesar de métricas como “rombo recorde” e “déficit de pandemia sem pandemia” não serem acuradas (o acumulado de 12 meses, no qual se baseiam, está contaminado com a PEC da Transição), a execução orçamentária até abril pressiona a expectativa de déficit primário de 0.7% do PIB para o ano, a qual o mercado vem mantendo estável desde 2023. Enquanto isso, o governo corre atrás de fechar a distância entre seu discurso (antes, déficit zero, depois 0.1% e, a partir deste mês, 0.2% do PIB) e o que vai se configurando como realidade.

O resumo final das esperanças e desapontamentos do quadro fiscal é o indicador de dívida bruta/PIB, que ficou em 76% em abril, com alta de 0,3% em relação a março e quase 5 pontos percentuais acima de abril de 2023.

A tragédia no Rio Grande do Sul pode ter tirado 0.2% do crescimento do PIB brasileiro para este ano e aumentado a inflação em 0.2%. A previsão do relatório FOCUS para o IPCA dos próximos doze meses se manteve em 3.65%, apenas 0.1% acima daquela de um mês atrás, mas, no mercado futuro, a inflação de “break-even” para os próximos 12 meses subiu para 4.3%.

O crescimento econômico ainda deverá surpreender para cima e mesmo a sua última atualização (2.2% até 2.5% desejados pelo governo) já é superior ao que os organismos internacionais esperam para a América Latina. Boa notícia será se, em algum momento deste ano, ganhar credibilidade a tese do “jumpstart”, do crescimento gerar sua própria arrecadação e se tornar o fiel da balança da trajetória do câmbio, dos juros e do preço dos ativos.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.02% em maio. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 12.2%, acima do CDI (12.0%) e do IMA-B (6.6%), mas abaixo do Ibovespa (12.7%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 13.6% e 10.2%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 0.49%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.65 por cota (pago no mês de maio). A cota fechou o mês a R\$ 76.09, o que representa um deságio de aproximadamente 5.9% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 80.86. O fundo obteve resultado de R\$ 0.75/cota e a gestão distribuiu R\$0.65/cota no mês de maio, de forma que o fundo finalizou o mês com um resultado acumulado de R\$0.15/cota.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo, focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside, apresenta um deságio de mais de 21.9% que, conjuntamente com o deságio de 6.3% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 29.6%, em um cenário em que todos os fundos em carteira assim como o CPFF negociem em sua cota patrimonial.

Em 2024 o IFIX tem, até o momento, andado de lado. A recuperação do índice por conta da queda da taxa de juros tem sido mais lenta do que esperávamos, em parte devido a fatores internos, como a piora da situação fiscal do governo federal para os anos de 2024 e 2025, que não agradou ao mercado, e outras variáveis macroeconômicas internas e externas.

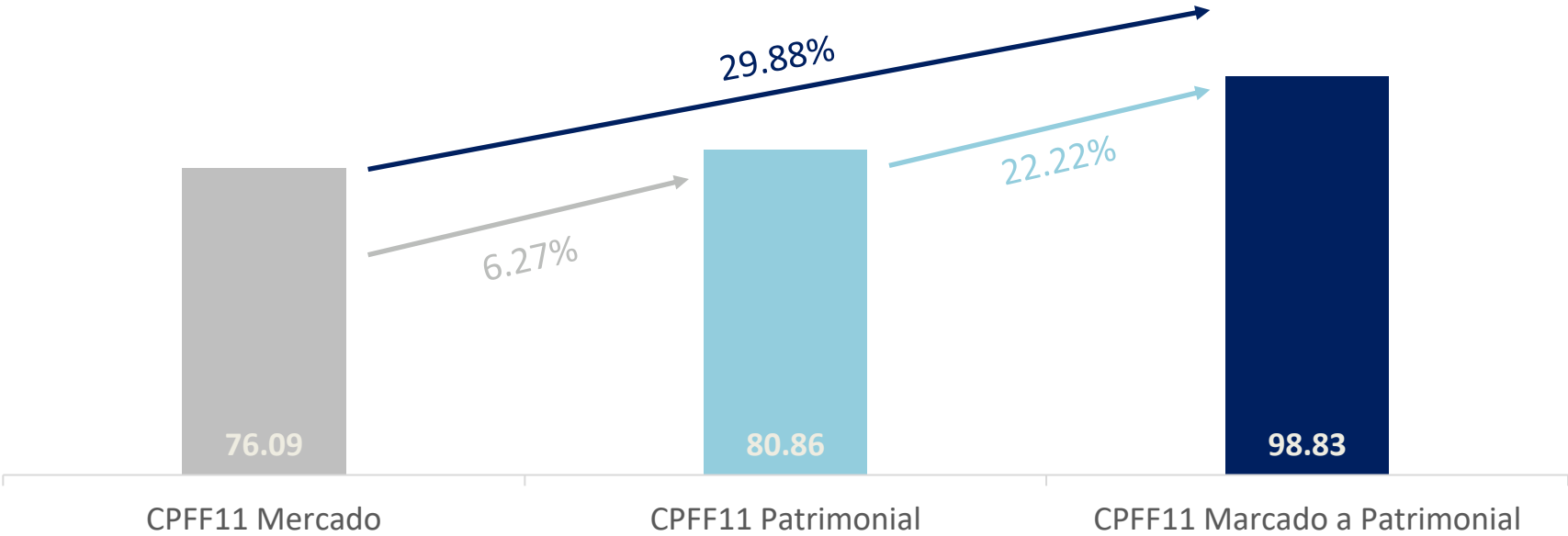
POTENCIAL DE UPSIDE

Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

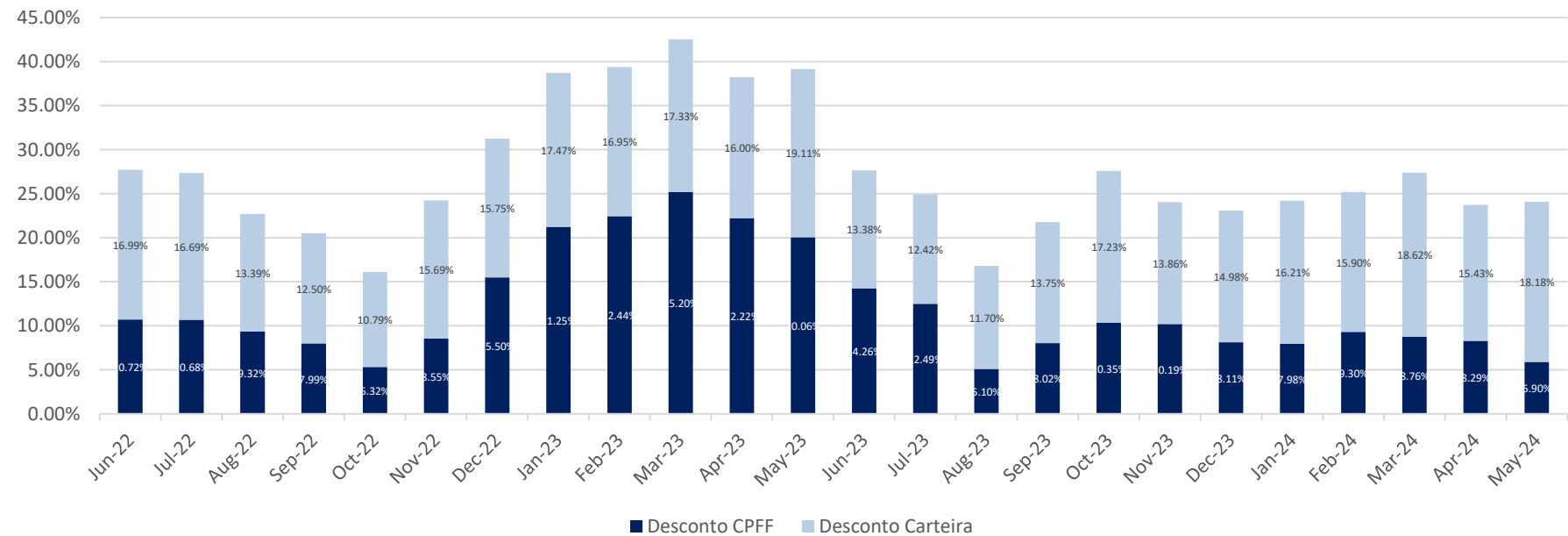
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +6.27% e de +22.22% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 29.88%.

O motivo deste potencial de ganho maior no último caso é o que chamamos de “duplo desconto”: além do deságio com que é negociado o CPFF, há também o deságio dos ativos pertencentes à carteira do fundo. Desta forma, o cotista que investe no CPFF está investindo com um “duplo desconto” nos ativos que o fundo possui em carteira: o desconto do CPFF e o desconto dos ativos em carteira.

Entender essa estrutura é importante porque, desta forma, com o efeito do duplo desconto, o cotista que investe no CPFF possui um potencial de valorização maior do que o cotista que investe diretamente em todos os ativos na carteira do CPFF.



Setor	% PL	Ágio (Deságio)	Ágio (Deságio) CPFF11	Ágio (Deságio) Total	Upside Potencial
Renda Urbana	24.73%	6.27%	-5.90%	0.00%	0.00%
Lajes Corporativas	24.70%	-21.90%	-5.90%	-26.51%	36.07%
Shoppings	26.70%	-18.88%	-5.90%	-23.67%	31.01%
Logística	16.25%	-14.95%	-5.90%	-19.97%	24.95%
FII CRI	1.79%	-7.13%	-5.90%	-12.62%	14.44%
Residencial	0.95%	-17.52%	-5.90%	-22.39%	28.85%
Agronegócio	2.52%	-18.04%	-5.90%	-22.88%	29.67%
CRI	0.23%	-33.35%	-5.90%	-37.29%	59.45%
Hotel	0.33%	-59.12%	-5.90%	-61.53%	159.95%
FOF	0.36%	-10.58%	-5.90%	-15.86%	18.85%
FIAGRO	0.10%	-12.60%	-5.90%	-17.76%	21.59%
Híbrido	1.40%	-0.14%	-5.90%	-6.03%	6.42%
Caixa	0.55%	0.00%	-5.90%	-5.90%	6.27%
Contas a Receber	0.01%	0.00%	-5.90%	-5.90%	6.27%
Passivo	-0.62%	0.00%	-5.90%	-5.90%	6.27%
Total	100.00%	-18.18%	-5.90%	-23.01%	29.88%



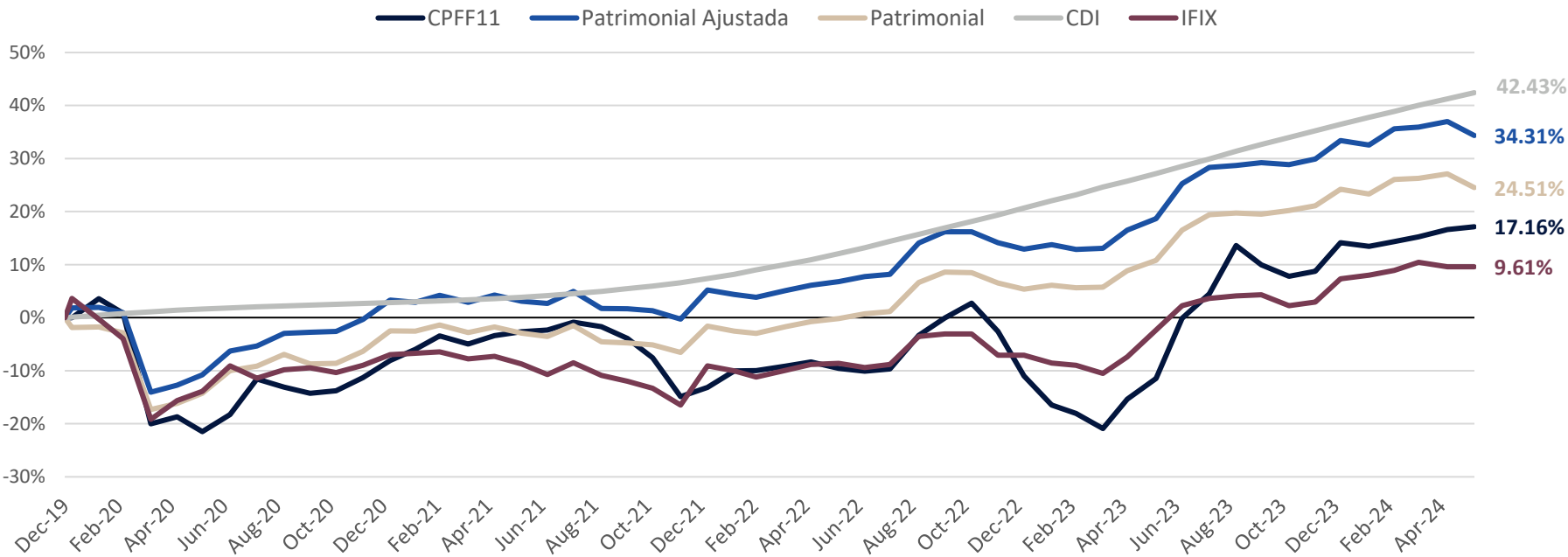
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$ 1.3 milhão de HBCR17;
- (ii) Compra de R\$ 485 mil de GZIT11;
- (iii) Venda de R\$ 630 mil de RBVA11;
- (iv) Venda de R\$ 525 mil de PVBI11.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em maio foi equivalente a -1.95% vs 0.02% do IFIX. Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +34.31% vs +9.61% do IFIX. O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões e os impostos sobre ganho de capital, além de ajustar por proventos pagos. Acreditamos que seja a melhor forma de medir o desempenho do gestor contra o índice. Já a rentabilidade da cota de mercado (ajustada apenas por proventos) do CPFF11, negociada na B3 desde 02/01/2020, acumula retorno de +17.16% desde o início.

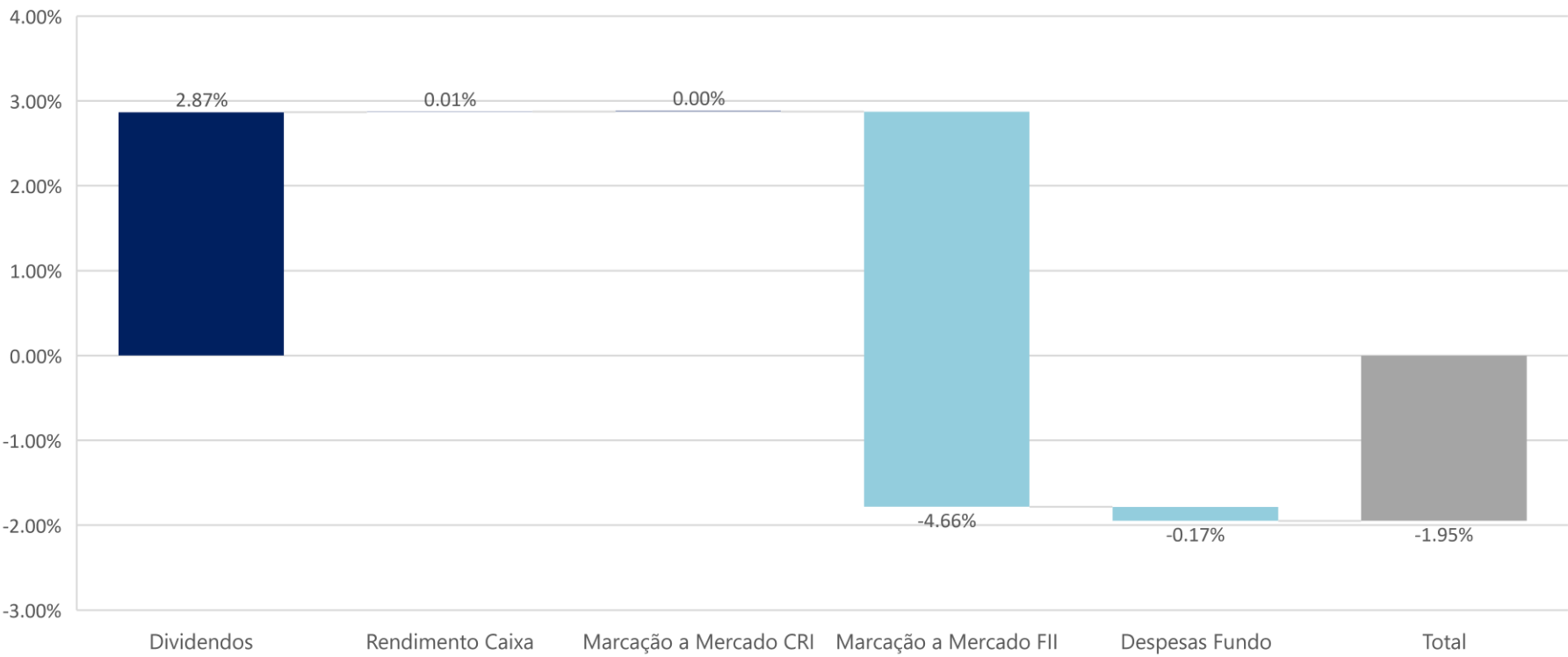


Informações Gerais	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	213,938,954	211,171,810	214,068,178	212,668,223	212,425,254	206,449,933	211,783,118	-
Valor de Mercado	196,586,698	194,314,462	194,161,278	194,033,624	194,825,077	194,263,401	192,578,372	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	2.57%	-0.73%	2.23%	0.18%	0.67%	-2.05%	12.38%	24.51%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	2.71%	-0.65%	2.29%	0.27%	0.77%	-1.95%	13.18%	34.31%
Fundo no Período (Mercado) %	4.94%	-0.59%	0.77%	0.77%	1.19%	0.49%	32.28%	17.16%
IFIX no Período %	4.25%	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	12.22%	9.61%
CDI no Período %	0.90%	0.97%	0.80%	0.83%	0.89%	0.83%	12.01%	42.43%

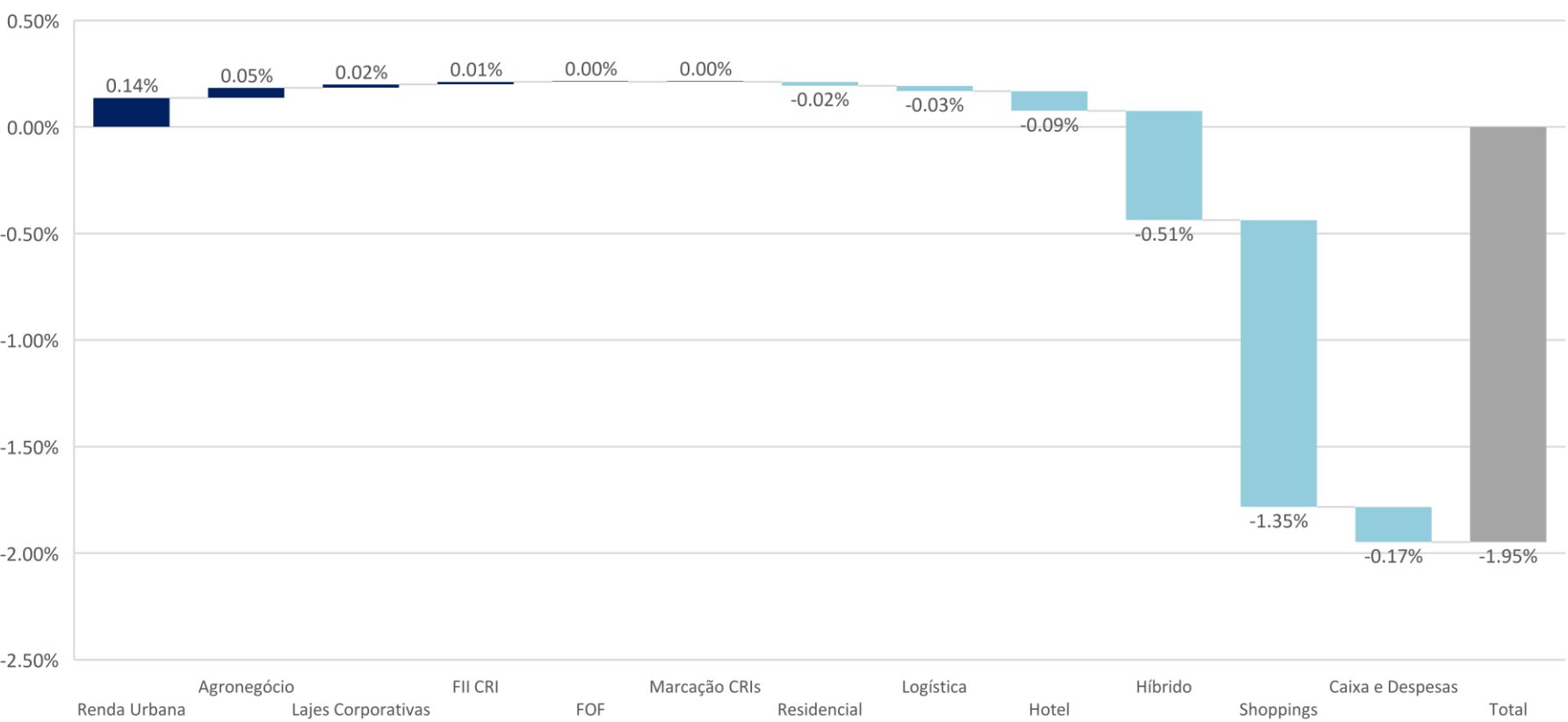
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Renda Urbana	Agronegócio	Lajes Corporativas	FII CRI	FOF	Marcação CRIs	Residencial	Logística	Hotel	Híbrido	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	24.0%	2.3%	24.4%	1.7%	0.2%	0.2%	0.9%	11.7%	0.4%	6.5%	26.8%	0.8%	100.0%
Performance Ponderada	0.6%	2.0%	0.1%	0.8%	0.0%	0.0%	-2.0%	-0.2%	-25.1%	-0.08	-5.0%	-	-1.95%
Atribuição da Performance	0.14%	0.05%	0.02%	0.01%	0.00%	0.00%	-0.02%	-0.03%	-0.09%	-0.51%	-1.35%	-0.17%	-1.95%

RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA – CARTEIRA DE FII

Abaixo fizemos a análise da rentabilidade dos investimentos realizados pelo fundo por meio da TIR (Taxa Interna de Retorno) anualizada de três formas diferentes: por ano desembolso dos ativos, status da posição (abertas ou fechadas) e segmento dos FIIs. Ainda, simulamos os fluxos dos respectivos desembolsos pelo IFIX do período e comparamos com o resultado da alocação do fundo para os mesmos cenários. Na tabela as “Posições Encerradas” significa que calculamos a TIR de posições que já foram finalizadas, considerando o preço de aquisição, o preço de venda, o fluxo de dividendos e o horizonte de tempo. Já “Posições Abertas”, seguimos a mesma metodologia mas projetamos qual seria a rentabilidade de cada investimento caso vendêssemos todas as cotas ao preço de fechamento ao final do mês.

O Fluxo Acumulado é o total da soma dos fluxos de caixa de cada investimento, quer seja, a soma das compras, vendas, dividendos e da posição atual (que é o fluxo de saída para as posições abertas). Neste sentido, **o somatório dos fluxos dos investimentos feitos em FIIs pelo fundo gerou +R\$ 126.1 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +9.8% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de R\$ +12.3 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +1.0% a.a.**

Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	18	-389,406,026	340,343,900	22,557,979	33.3%	39,832,279	13,328,131	5.1%	-2.6%
2020	81	-1,154,843,652	1,057,313,278	73,435,662	69.1%	118,355,927	94,261,215	11.5%	0.9%
2021	43	-144,837,991	112,706,717	28,172,348	58.1%	17,559,428	13,600,502	8.5%	4.5%
2022	18	-23,230,390	22,714,731	1,486,619	77.8%	627,023	1,597,983	24.6%	8.3%
2023	13	-78,828,993	52,543,009	1,900,114	46.15%	27,655,553	3,269,683	9.2%	12.7%
2024	7	-3,386,719	1,143,901	28,993	28.57%	2,319,676	105,851	0.0%	1.4%
6 anos	180	-1,794,533,771	1,586,765,536	127,581,715		206,349,886	126,163,366	9.8%	1.0%

Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta	71	-1,081,728,623	865,864,646	89,202,110	39%	206,349,886	79,688,019	9.4%	1.7%
Encerrada	109	-712,805,148	720,900,890	38,379,605	61%	0	46,475,347	10.6%	-0.3%
	180	-1,794,533,771	1,586,765,536	127,581,715		206,349,886	126,163,366	9.8%	1.0%

Fluxos de FIIs - Capitânia REIT FoF (CPFF11) - Totais por segmento da posição

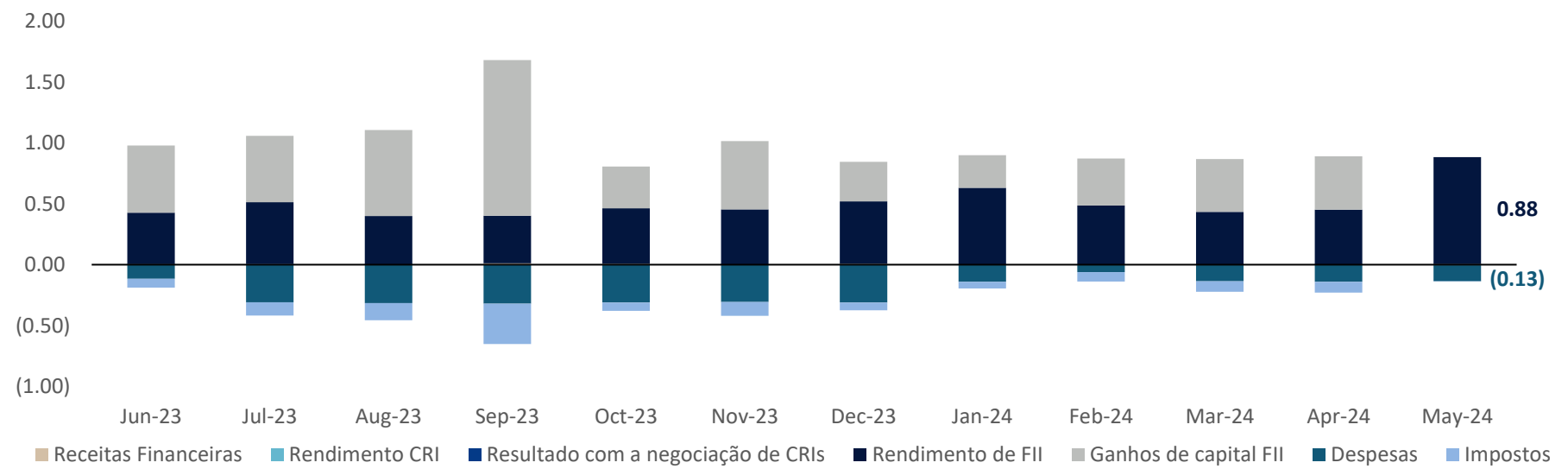
Segmento das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	40	-348,185,424	286,396,366	31,585,855	22%	50,985,552	20,782,349	5.8%	1.8%
Shoppings	18	-261,852,191	210,832,811	14,022,886	10%	55,129,663	18,133,168	31.1%	10.2%
FOF	25	-36,365,062	35,935,377	4,460,739	14%	737,392	4,768,445	15.1%	-0.2%
CRI	36	-187,548,012	175,146,061	14,119,961	20%	10,991,198	12,709,209	14.2%	-2.9%
Híbrido	5	-14,474,187	10,227,024	1,158,573	3%	3,365,919	277,328	6.7%	3.8%
Logística	29	-387,576,901	364,647,439	23,024,015	16%	25,777,607	25,872,160	1.4%	3.8%
Residencial	9	-24,991,911	15,381,713	10,334,449	5%	2,419,594	3,143,845	11.1%	1.9%
Renda Urbana	12	-483,218,181	449,698,223	19,843,744	7%	51,051,814	37,375,600	6.7%	0.5%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	572,276	2%	685,924	-282,459	13.5%	4.7%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	-3.5%	-6.2%
Agro	1	-36,400,168	26,055,452	8,084,897	1%	5,205,223	2,945,403	94.7%	18.9%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	12.0%	2.6%
Total	180	-1,794,533,771	1,586,765,536	127,581,715		206,349,886	126,163,366	9.8%	1.0%

¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

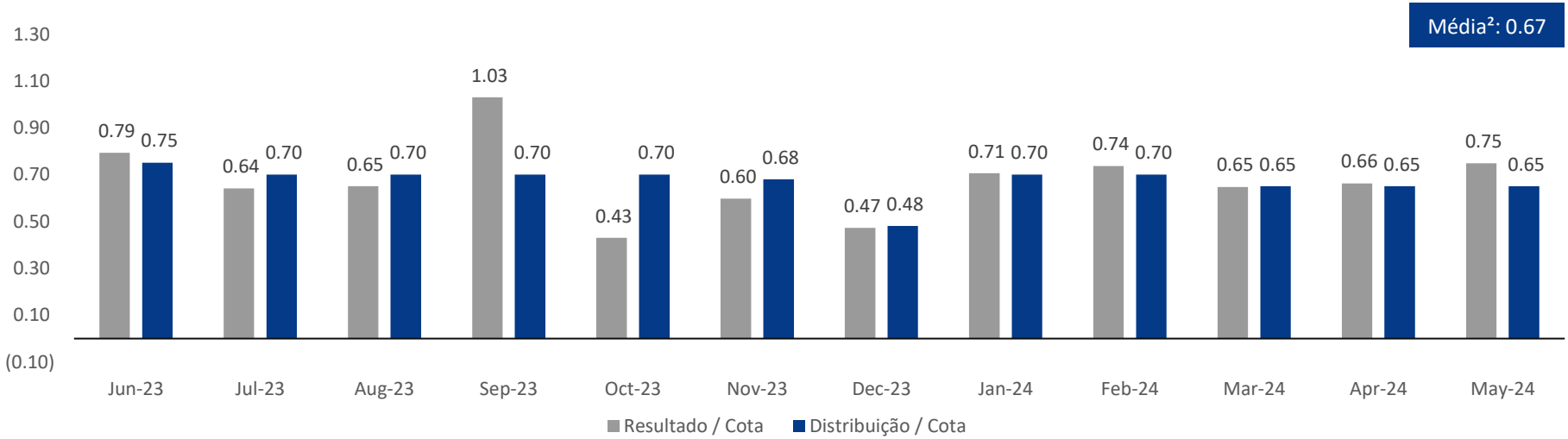
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Acumulado 2024
Receitas	2,592,198	2,159,910	2,295,496	2,230,156	2,219,599	2,273,948	2,250,046	11,269,246
Renda fixa	3,601	17,965	10,136	6,018	8,349	11,017	11,518	47,039
Rendimento de CRIs	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização monetária	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado com a negociação de CRIs	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganho de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização monetária	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendimento de FII	1,157,696	1,310,191	1,603,984	1,239,255	1,101,287	1,143,343	2,246,461	7,334,331
Ganhos de capital de FII	1,430,900	831,755	681,376	984,883	1,109,963	1,119,588	-7,932	3,887,877
Despesas	-1,067,337	-953,189	-494,347	-349,453	-567,454	-582,625	-339,933	-2,333,812
Taxa de Administração	-36,034	-36,177	-41,466	-37,044	-38,536	-40,816	-37,368	-195,231
Taxa de Gestão	-734,052	-737,657	-311,687	-291,085	-299,068	-310,857	-294,173	-1,506,870
Imposto sobre ganho de capital	-286,180	-161,601	-136,263	-196,977	-221,993	-224,767	-2,590	-782,590
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-11,071	-17,755	-4,931	175,653	-7,857	-6,184	-5,802	150,879
Resultado	1,524,861	1,206,721	1,801,149	1,880,704	1,652,145	1,691,323	1,910,113	8,935,434
Resultado / Cota	0.60	0.47	0.71	0.74	0.65	0.66	0.75	3.50
Distribuição	1,736,090	1,225,476	1,787,152	1,787,152	1,659,498	1,659,498	1,659,498	8,552,798
Distribuição / Cota	0.68	0.48	0.70	0.70	0.65	0.65	0.65	3.35
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.6%	7.7%	11.6%	11.6%	10.8%	10.7%	10.7%	
Dividend Yield a.a. (12M)	9.2%	8.7%	9.2%	9.7%	10.0%	10.3%	10.6%	
Resultado Acumulado	25,628	6,874	20,871	114,423	107,070	138,895	389,510	
Resultado Acumulado / Cota	0.01	0.00	0.01	0.04	0.04	0.05	0.15	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

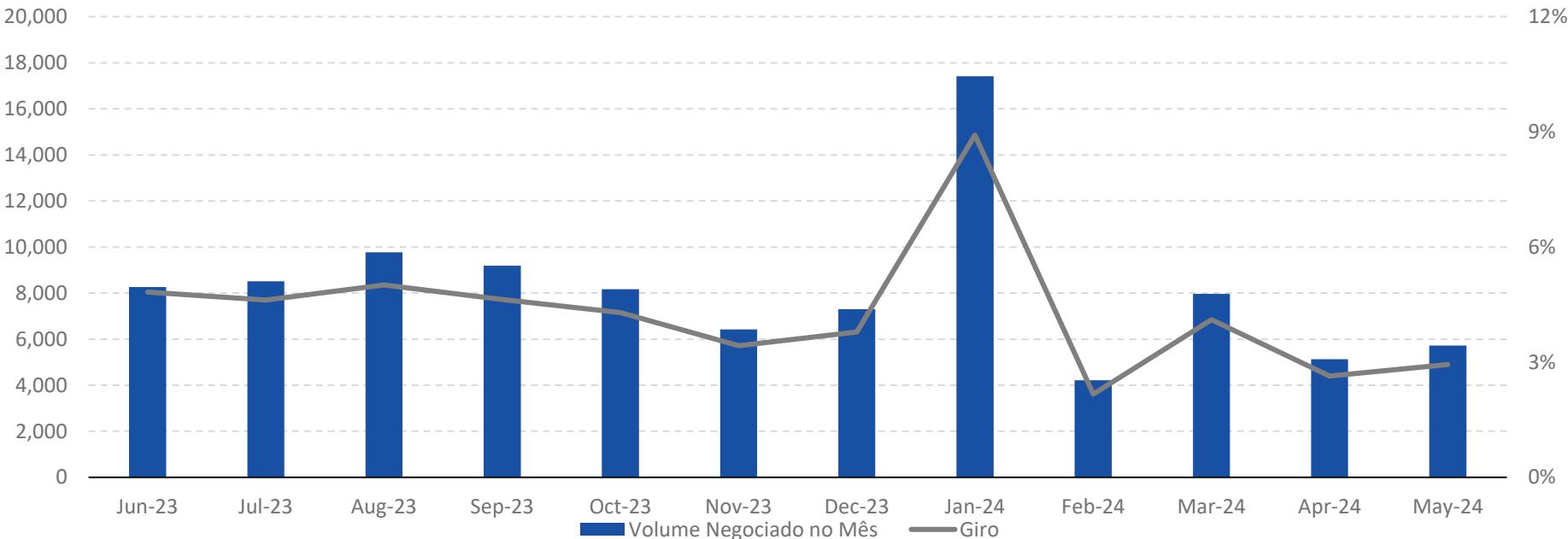
² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

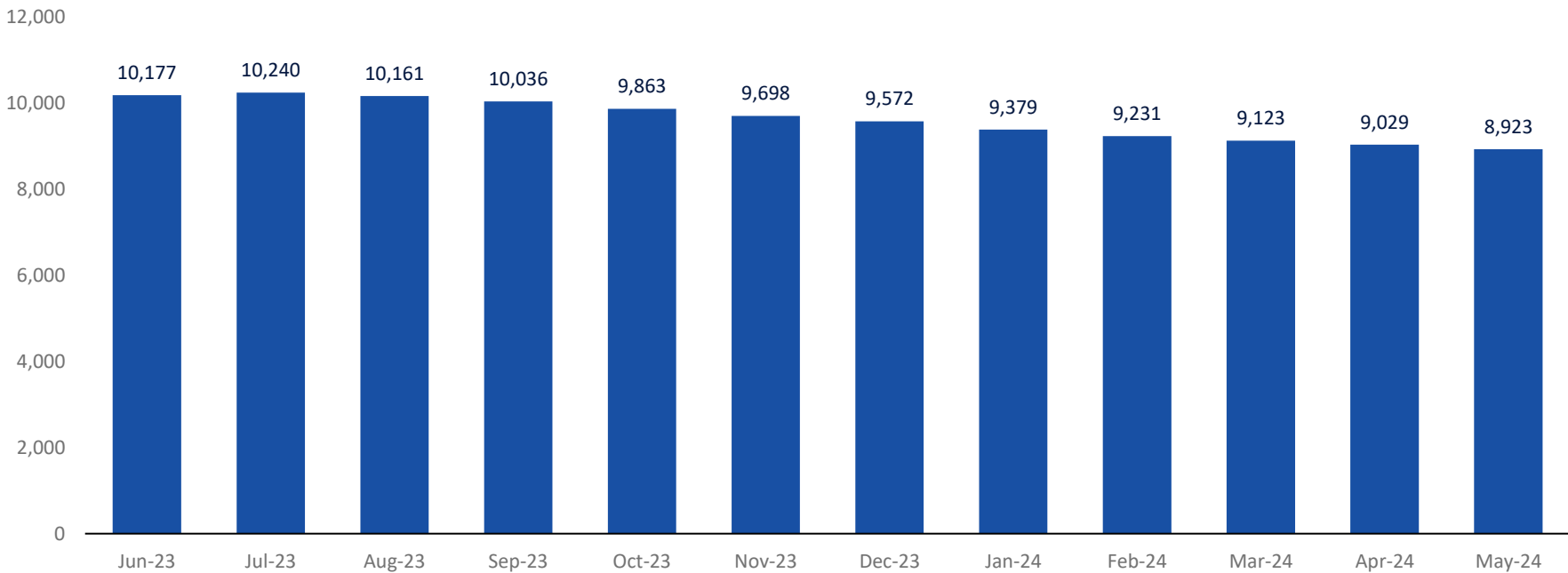
No mês de maio foram negociadas 74,506 cotas, sendo 9,087 negócios e volume de R\$ 5,720,163, o que representa uma média diária de R\$ 272,389. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 8,923 cotistas, o que representa uma variação de - 1.17% em relação ao mês anterior.

	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	4,211	7,969	5,130	5,720	98,065
Média Diária (R\$ Mil)	222	398	233	272	391
Giro (%)	2.17%	4.11%	2.64%	2.94%	4.28%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	194,161	194,034	194,825	194,263	192,353

MERCADO SECUNDÁRIO

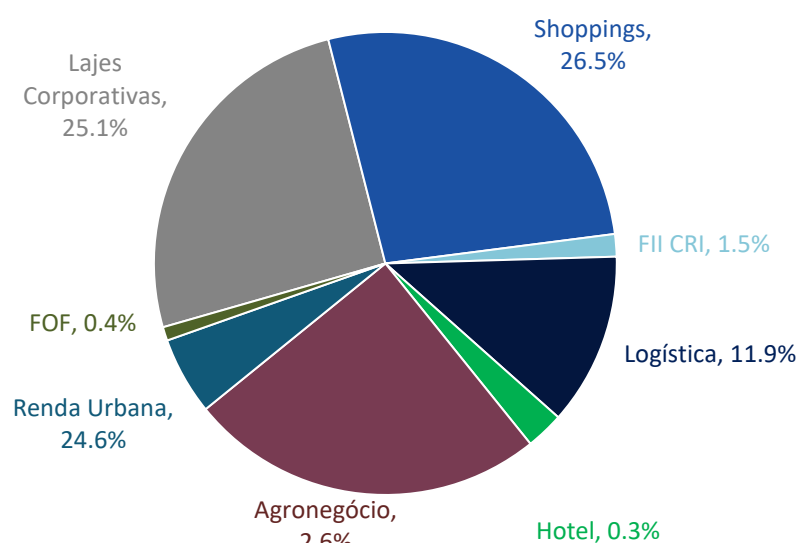
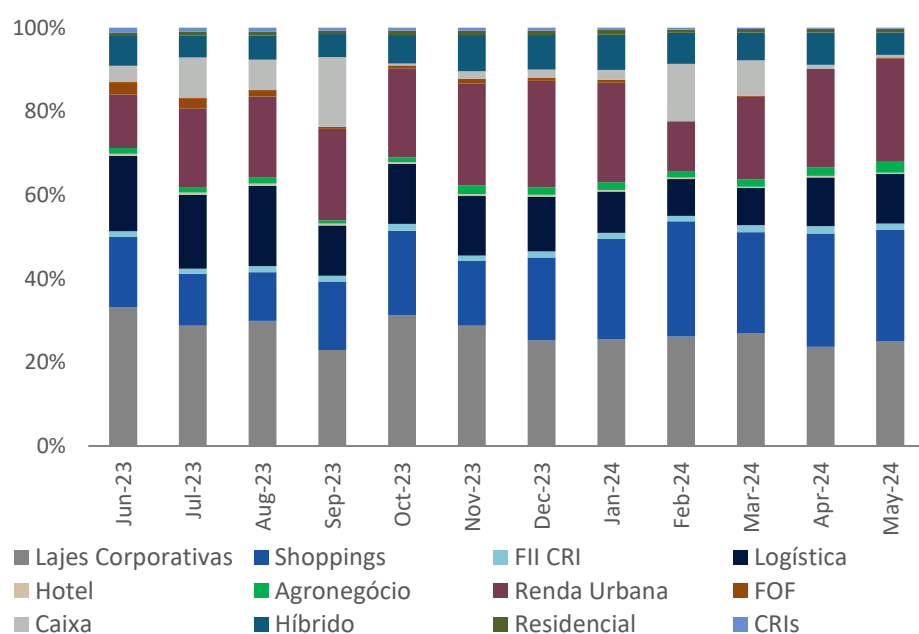


NÚMERO DE COTISTAS

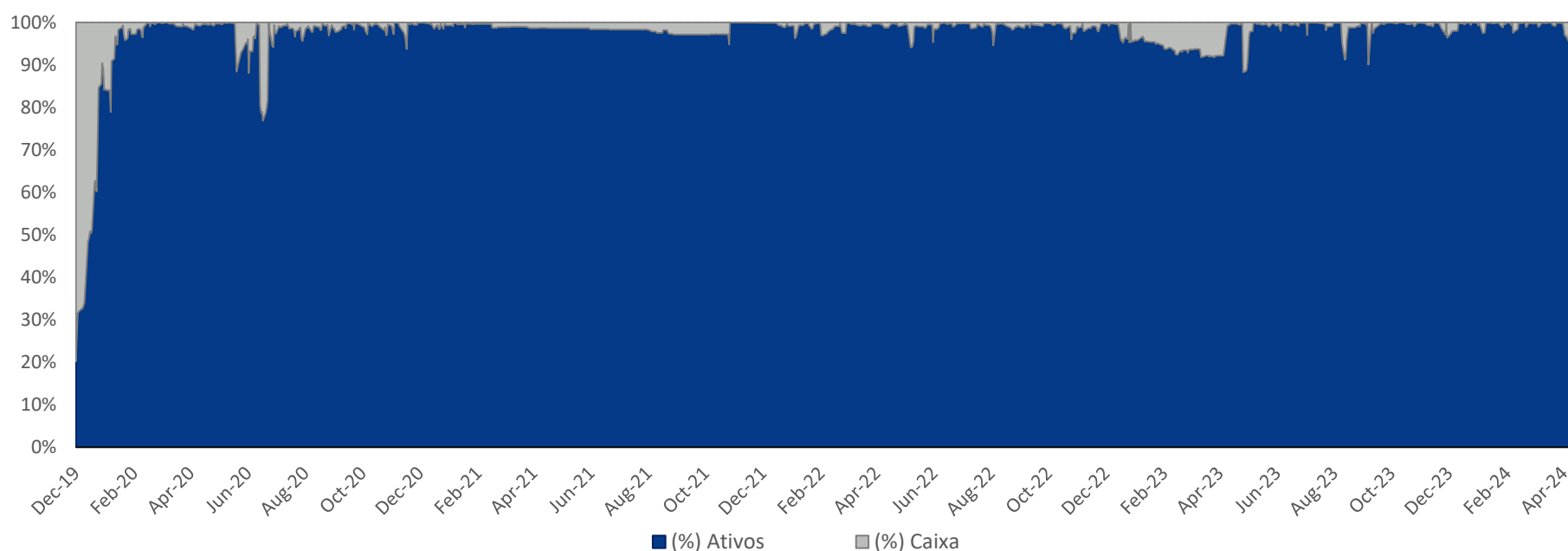


ALOCAÇÃO

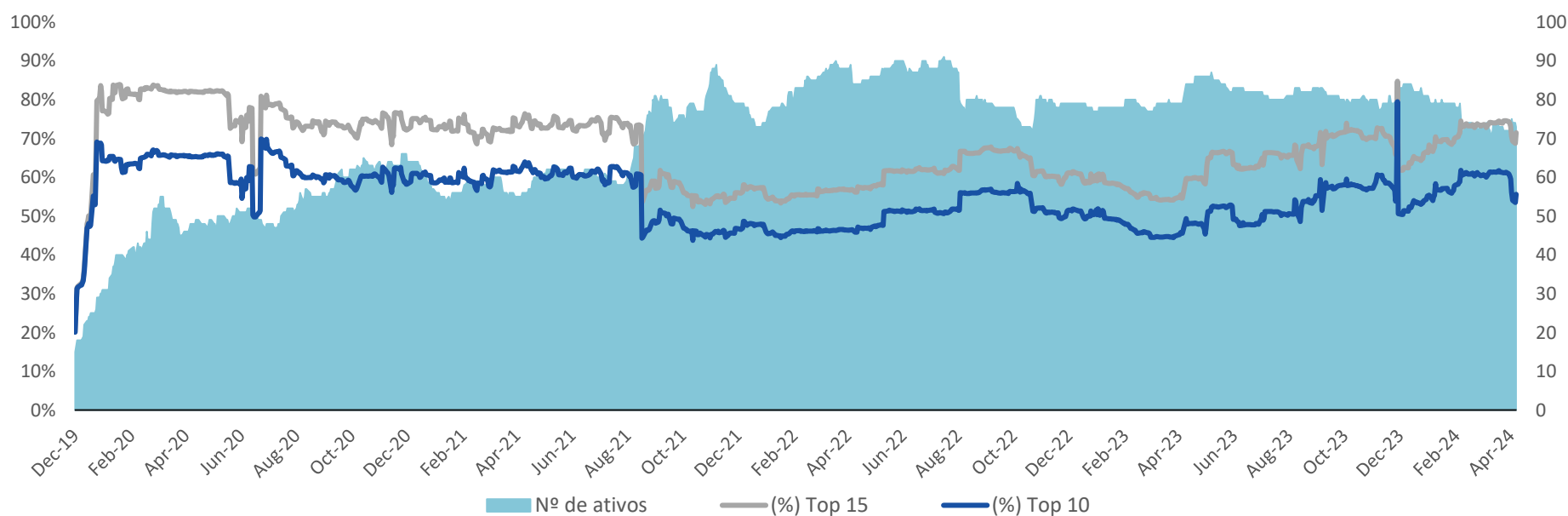
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações comprometidas com CRI.

CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 1 caso de crédito do segmento Residencial, representando 0.2% do total dos Ativos. O ativo foi adquirido a IPCA + 6.00% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.00%) e não temos exposição a CDI. A carteira possui duration médio de 1.0 anos; spread médio de -0.07% e taxa nominal média de 10.26%.

Consolidado por Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Residencial	466,981	0.2%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	-0.07%	10.26%	N/A
Total	466,981	0.2%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	-0.07%	10.26%	N/A

Ativo	Código B3	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nomin al (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
FII Unidades Autônomas	IDFI11	FII Unidades Autônomas	IPCA +	6.00%	466,981	0.2%	1.0	6.00%	6.00%	-0.07%	10.26%	N/A	-
Total	-	-	-	-	466,981	0.2%	1.0	6.00%	6.00%	-0.07%	10.26%	N/A	-

¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA ATUAL - FIIs

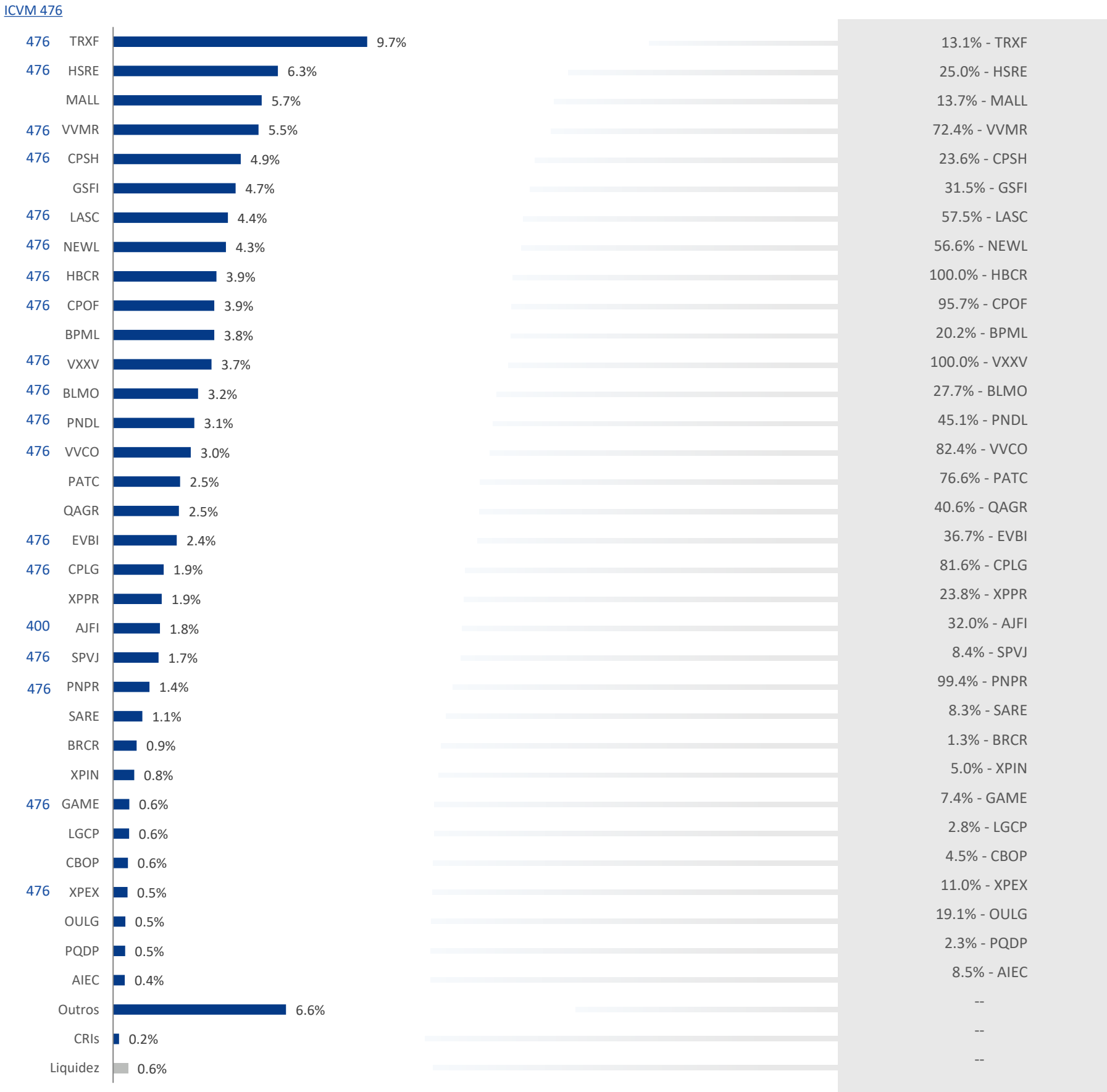


A carteira do fundo conta com 71 papéis, com uma concentração de 70.0% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

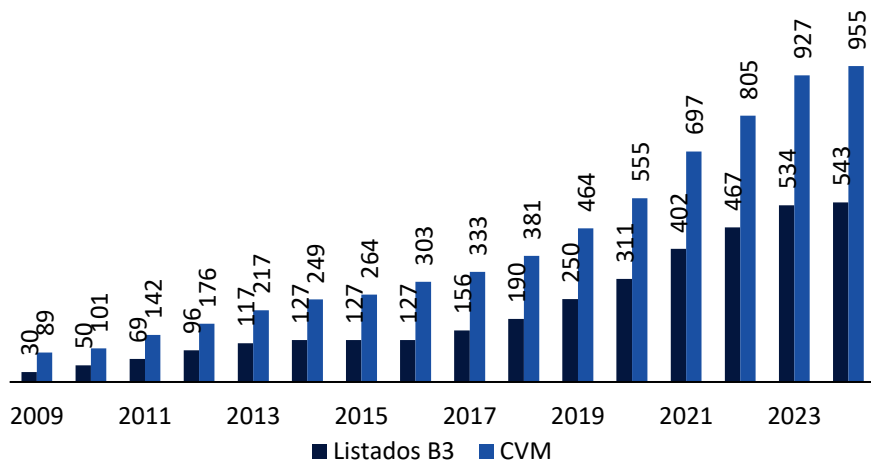
Em 31/05/2024

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

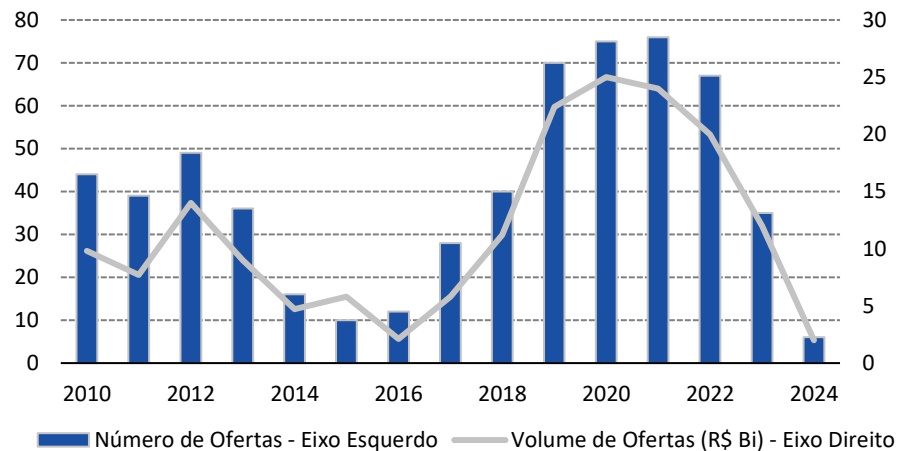


Indústria de FII

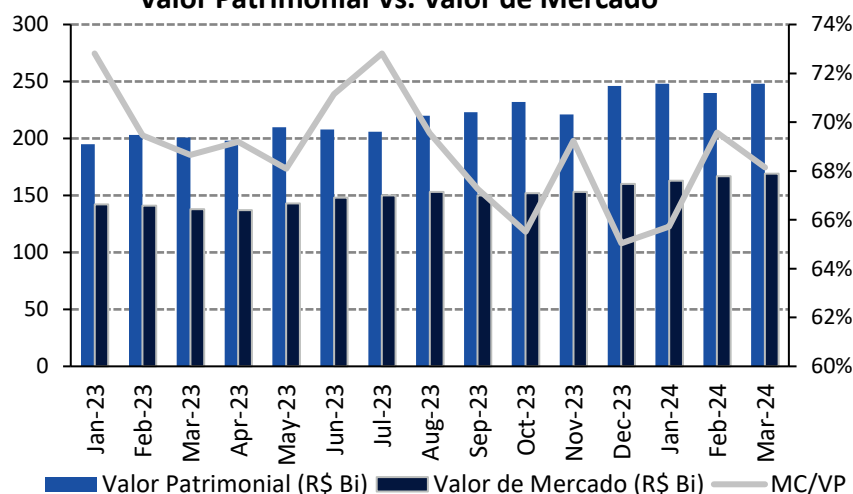
Nº de fundos listados



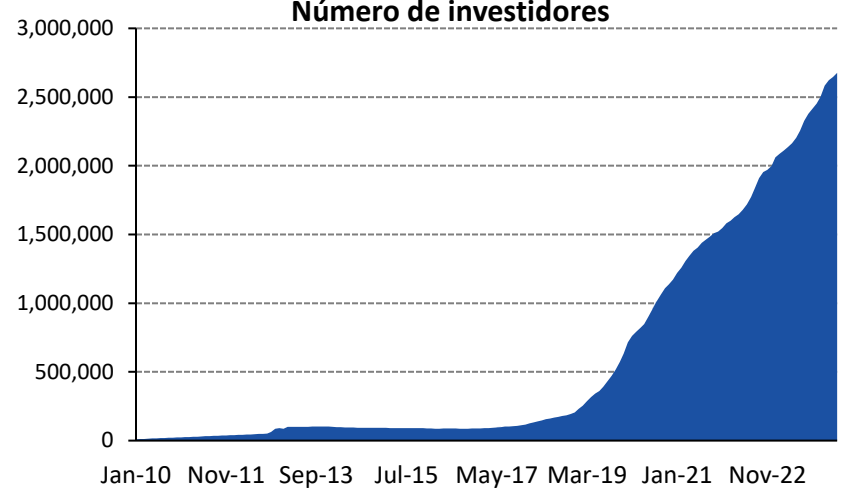
Ofertas Públicas - ICVM 400



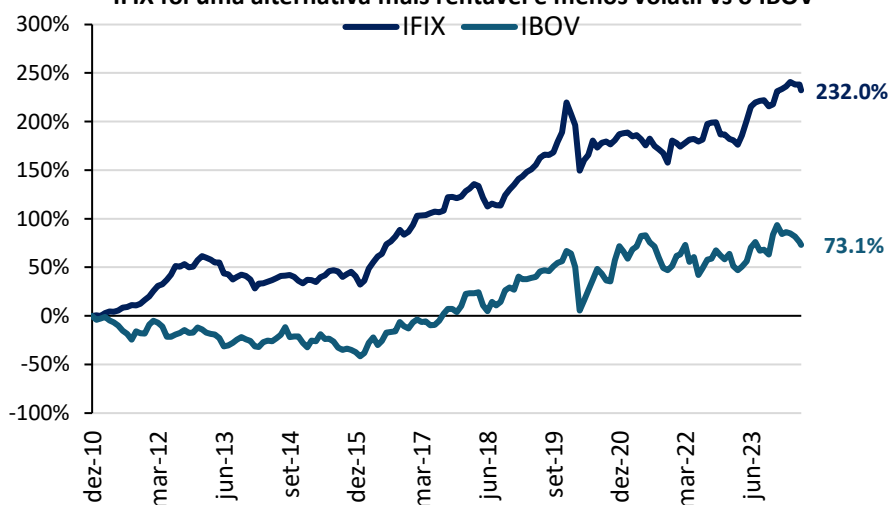
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



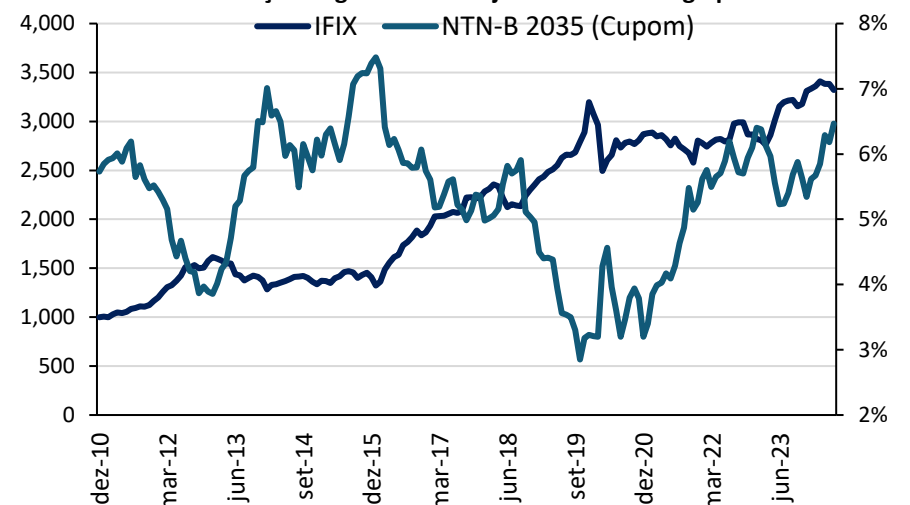
Número de investidores



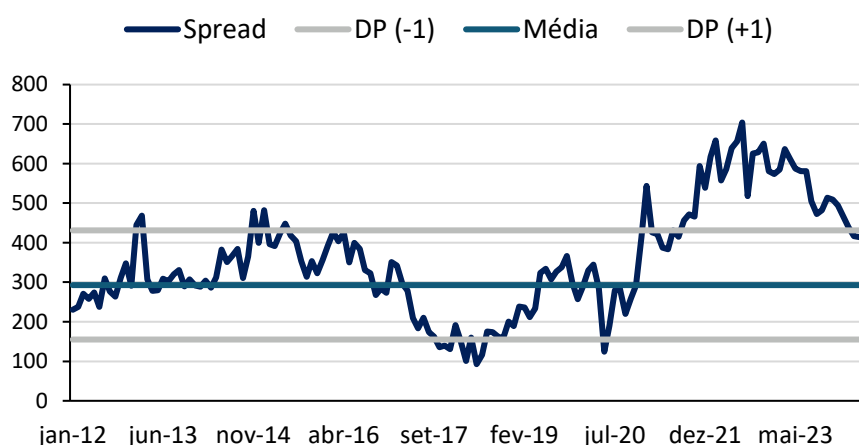
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



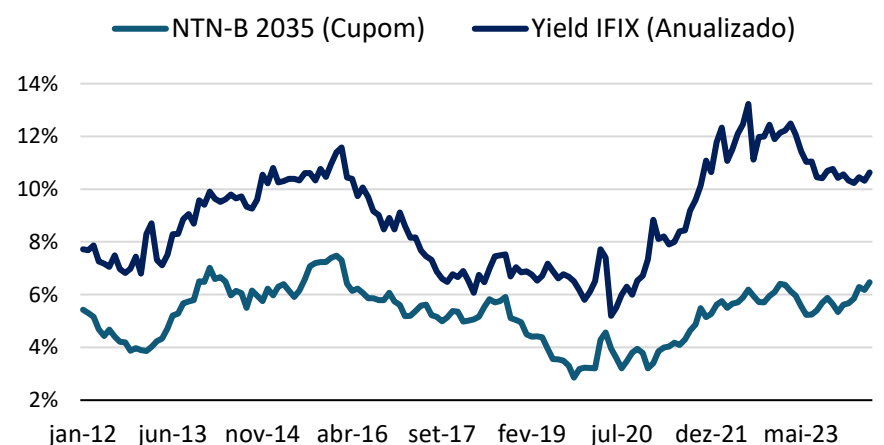
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

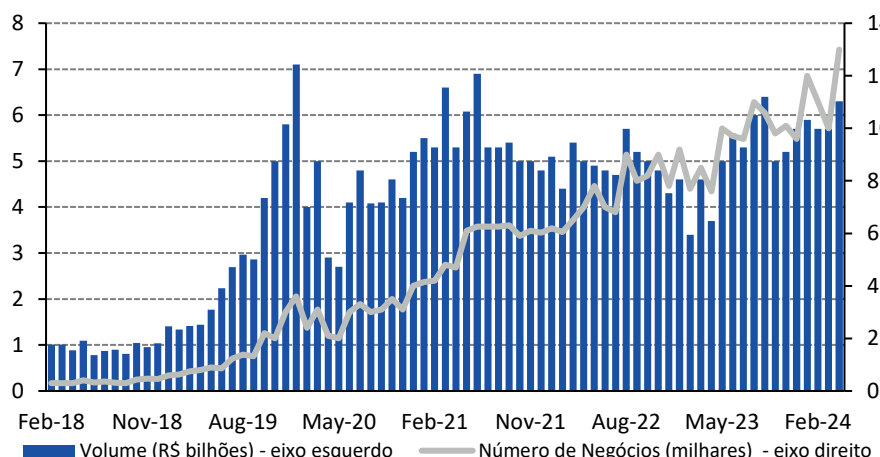


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

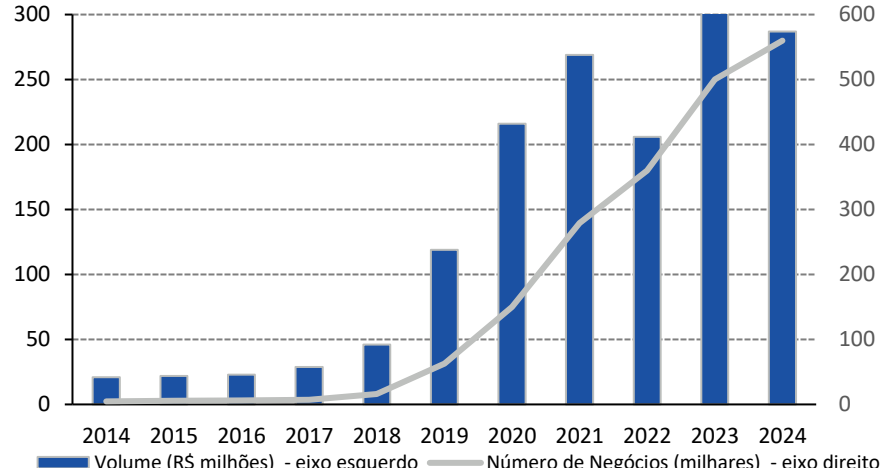


Indústria de FII

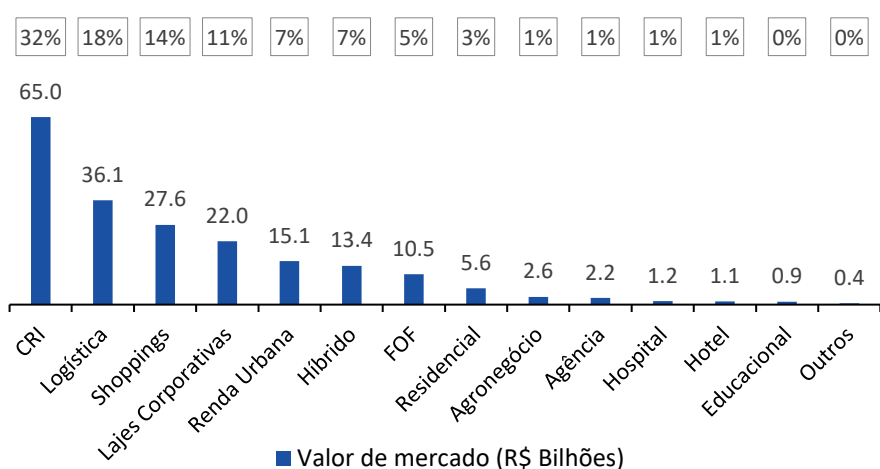
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



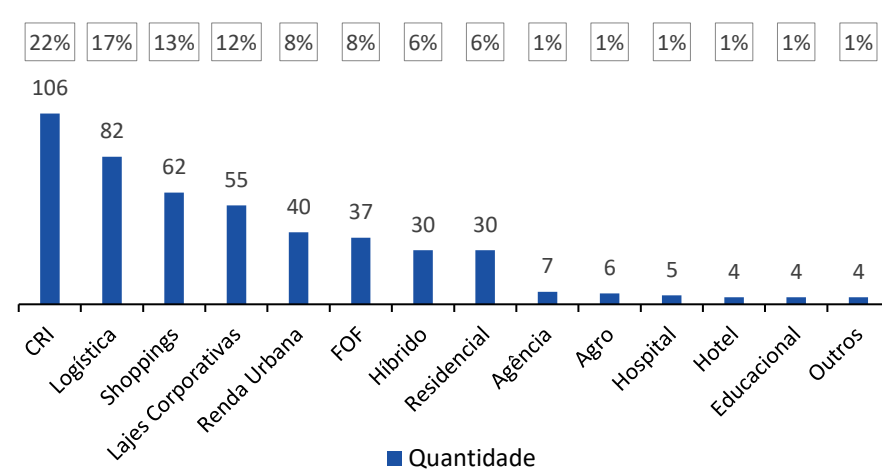
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



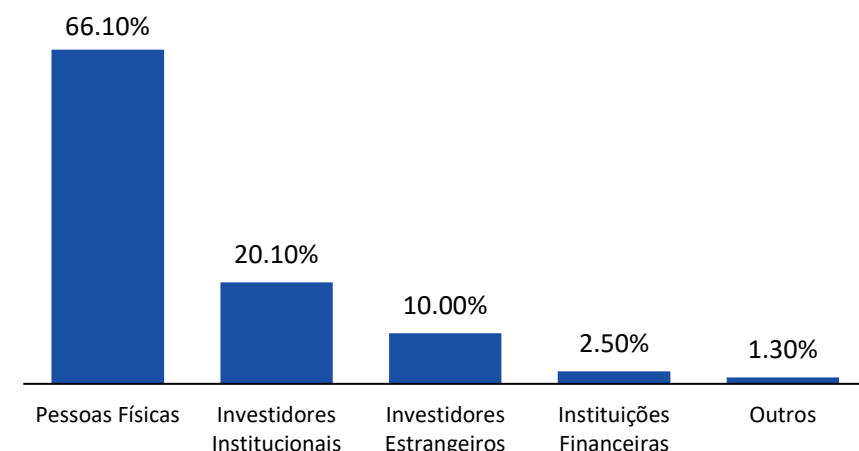
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



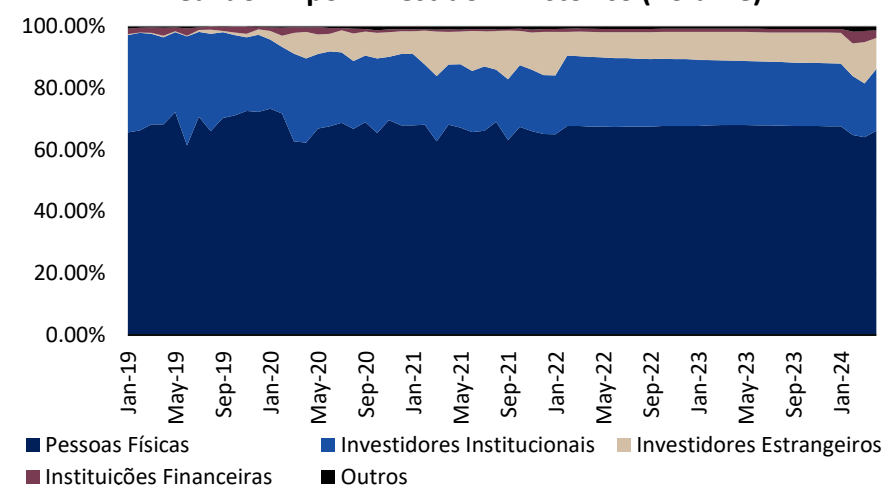
Quantidade de FIIs listados



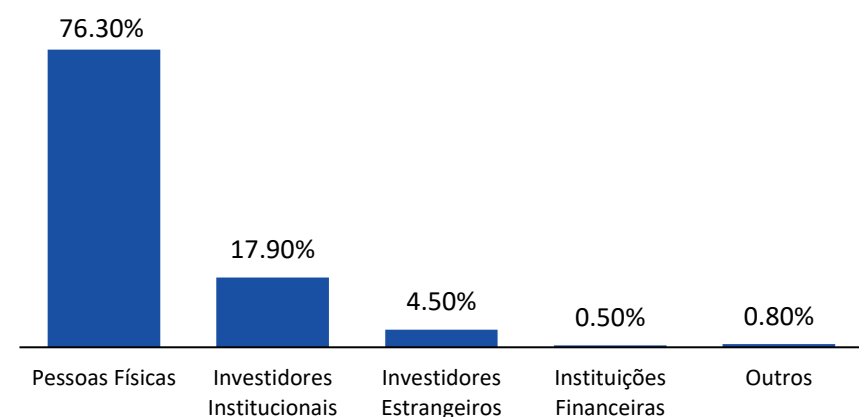
Volume Negociado (%)



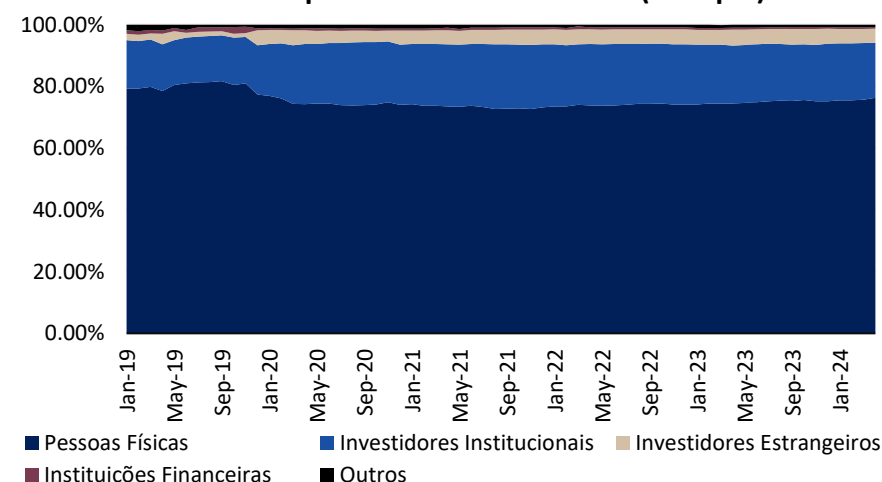
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)

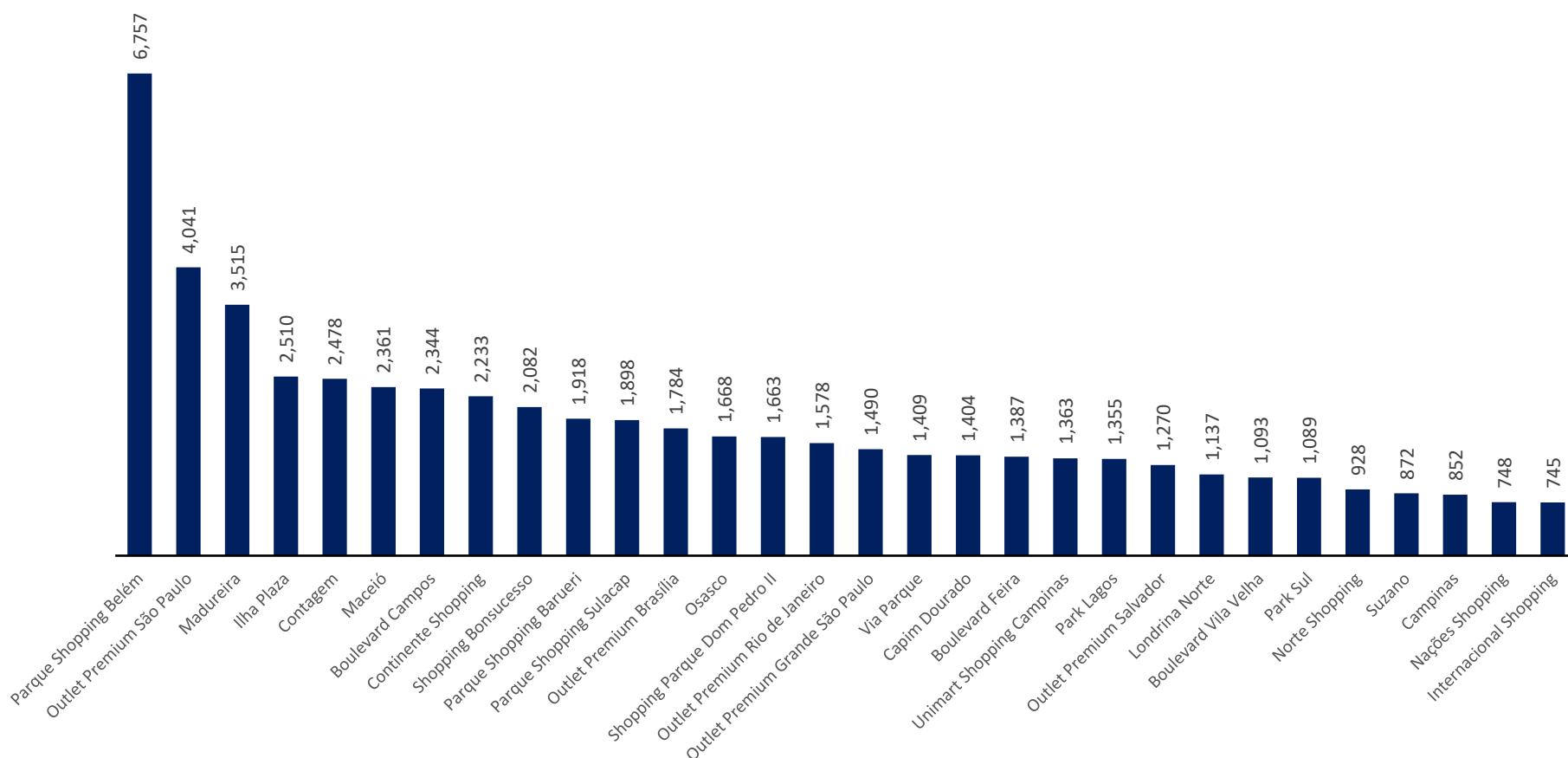


Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)

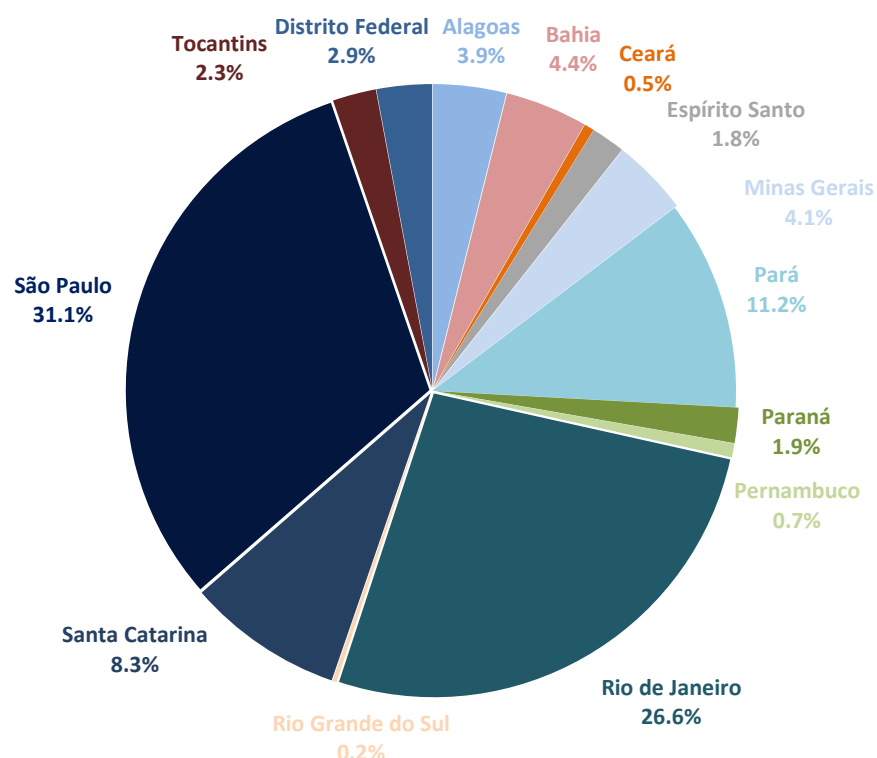


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de shopping centers para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui indiretamente de cada imóvel. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de shoppings (em R\$ Mil).



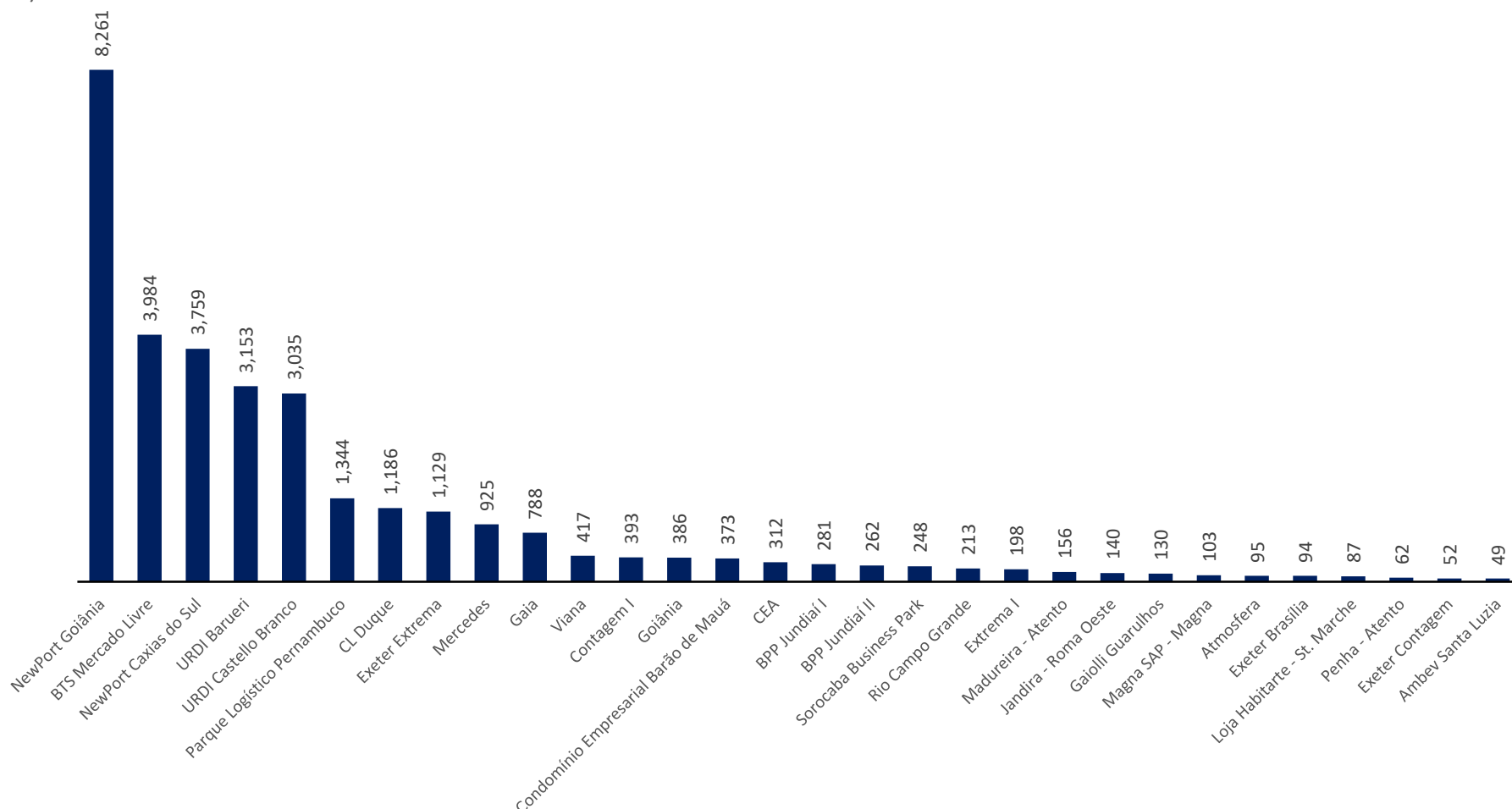
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



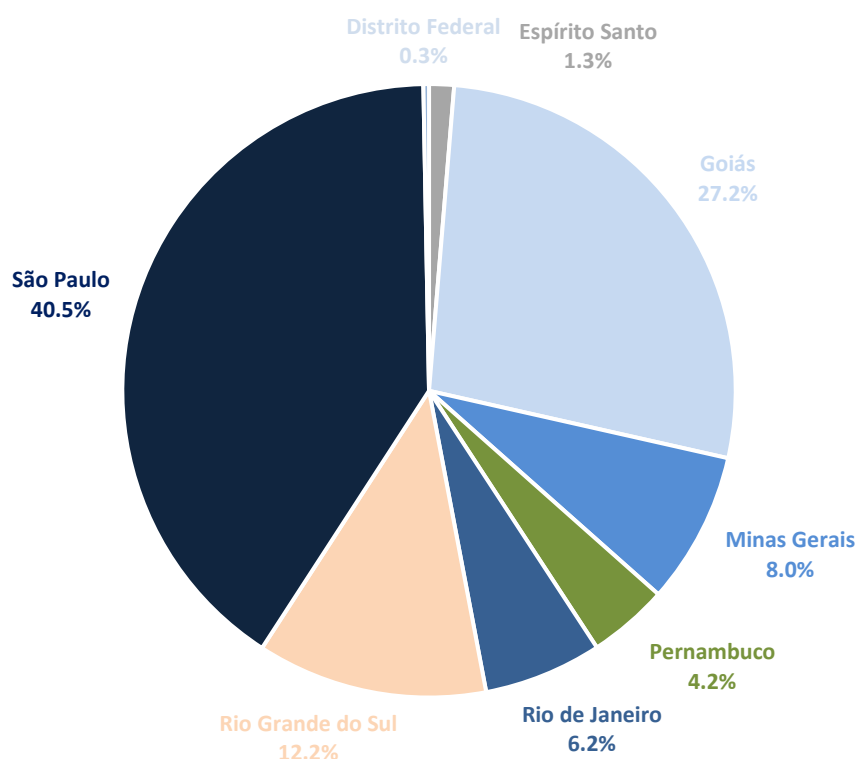
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de galpões logísticos/industriais para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui indiretamente de cada imóvel. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de galpões logísticos/industriais (em R\$ Mil).



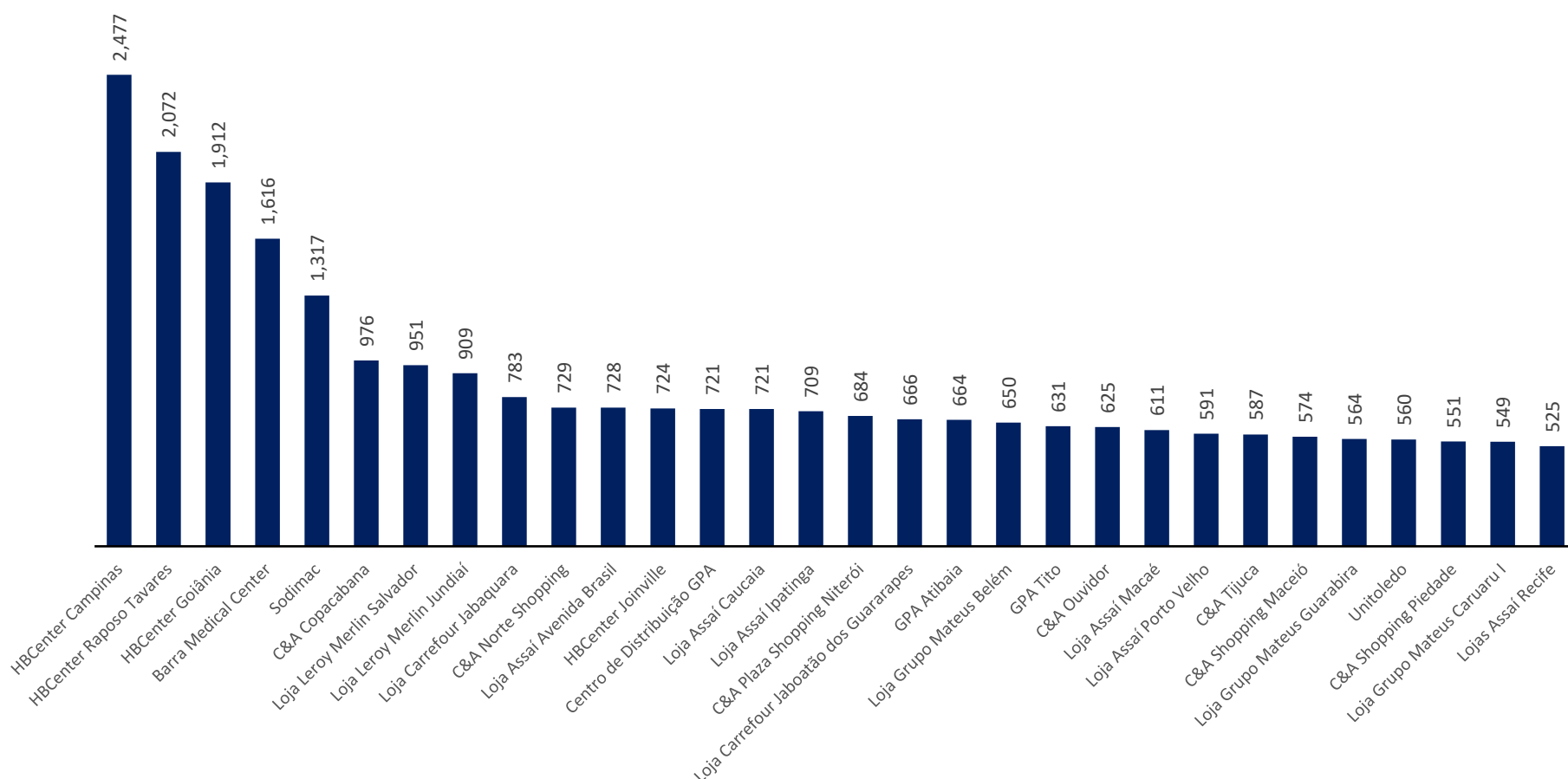
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



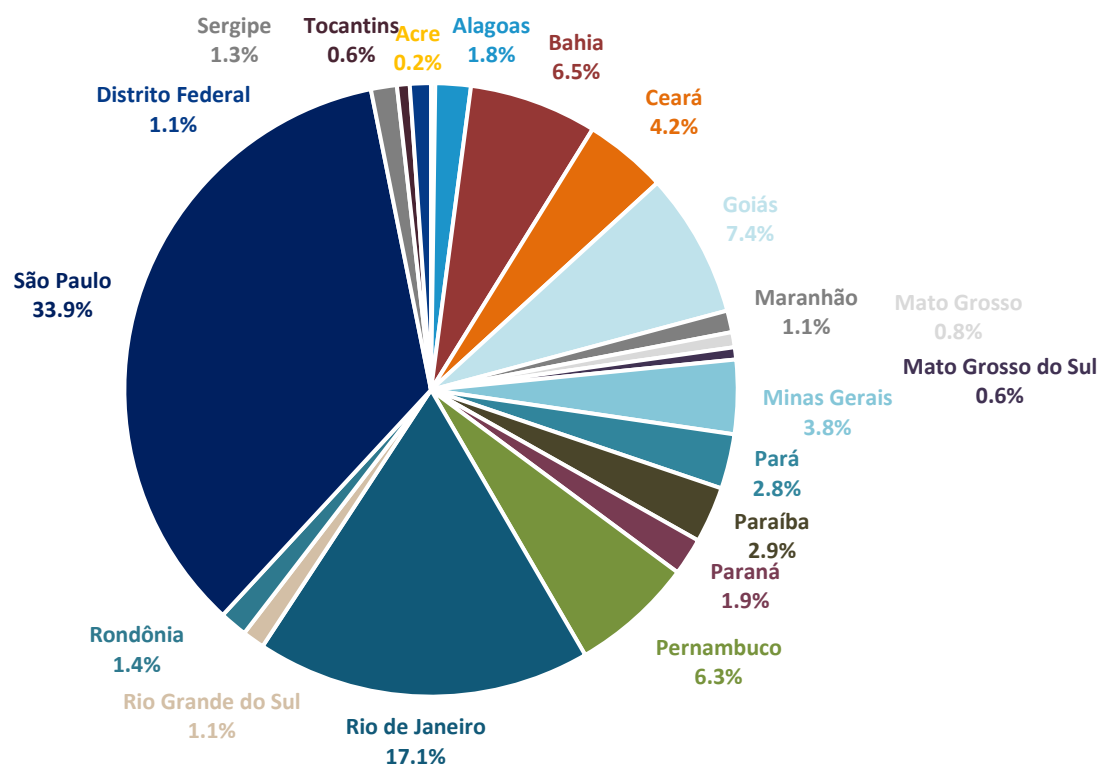
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de renda urbana para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui indiretamente de cada imóvel. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de renda urbana (em R\$ Mil).



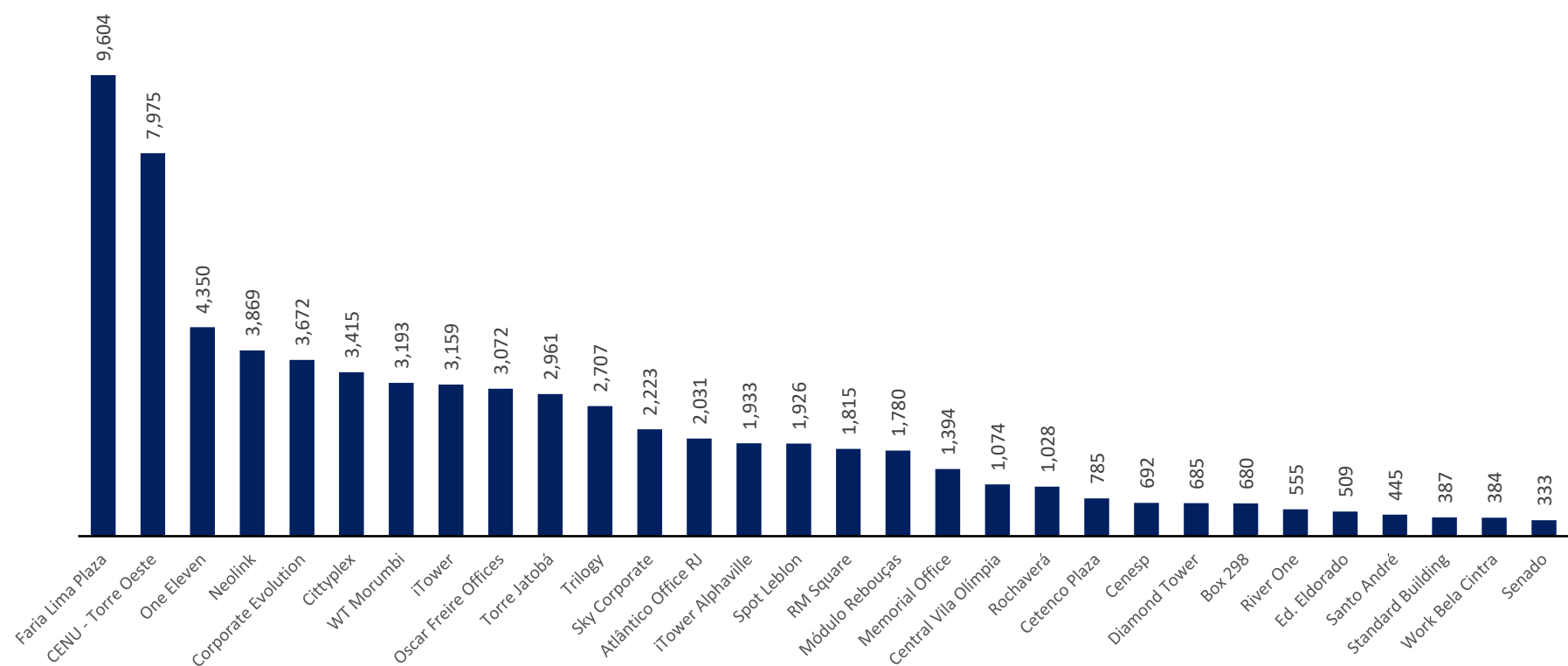
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



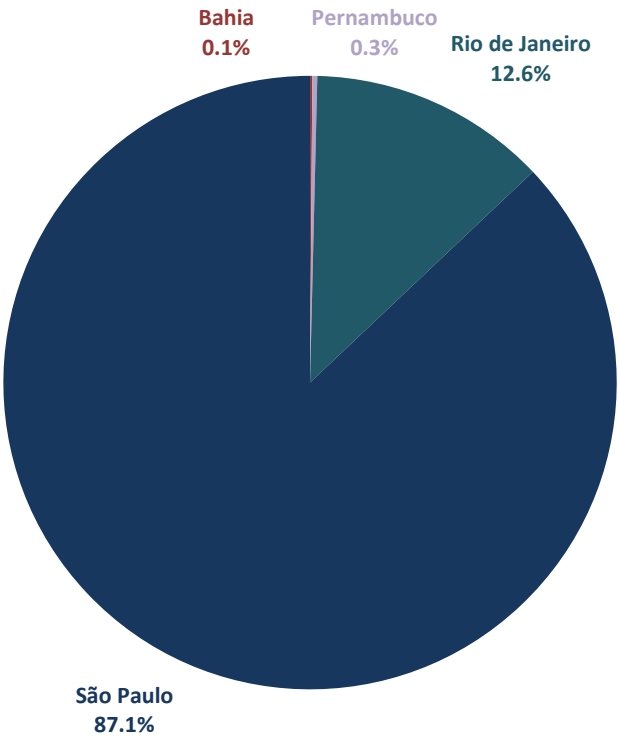
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS

No gráfico abaixo, abrimos as posições em fundos de lajes corporativas para entendermos melhor a nossa exposição por ativo e por geografia. No primeiro gráfico, multiplicamos a nossa participação nos FIIs (% que o Capitânia Reit FoF detém do FII) pelo percentual de cada ativo dentro do patrimônio de cada FII, indicando quanto o Capitânia Reit FoF possui indiretamente de cada imóvel. Posteriormente, consolidamos todas as posições para analisarmos o quanto cada ativo representa da nossa carteira de lajes corporativas (em R\$ Mil).



No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de lajes corporativas.



¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CBOP11	FII Castello Branco Office Park	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII HBC II	Renda Urbana
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	FII CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
LGCP11	FII LogCP Inter	Logística
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
OULG11	FII Ourinvest Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VVMR11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	Logística
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

GLOSSÁRIO

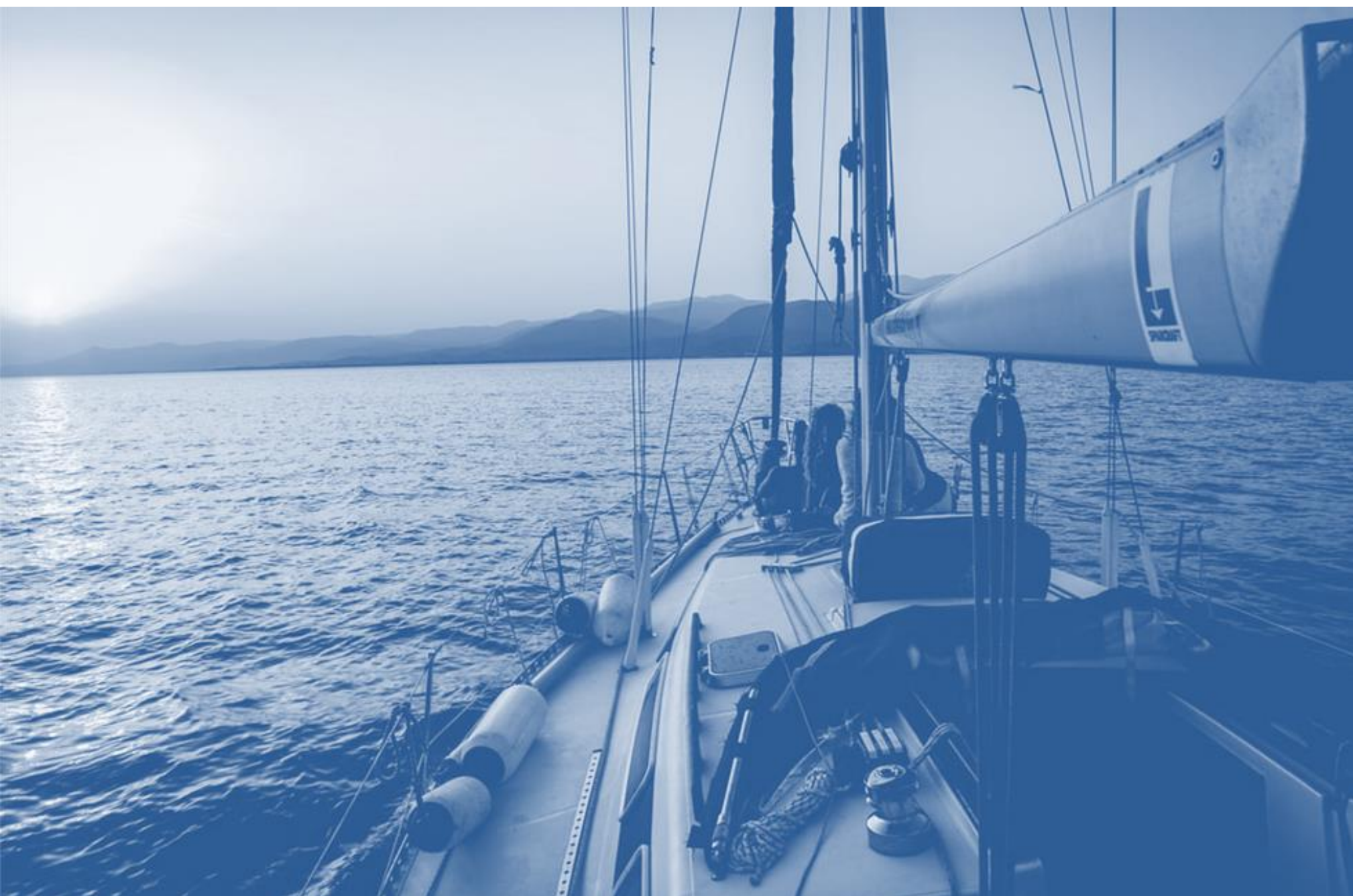


Termos
Valor de Mercado (R\$/Cota)
Valor Patrimonial (R\$/Cota)
Valor de Mercado do Fundo
Dividend Yield (Cota Mercado)
Dividend Yield (Cota de Emissão)
ABL
Oferta 400
Oferta 476
Block Trade
Cota Patrimonial Ajustada
Posições “quórum qualificado”
Posições “quórum relevante”

Descrição
Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

