



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 Junho de 2024



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 74.26**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 80.29**

Valor de Mercado:  
**R\$ 189,591,275**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 204,995,291**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.65**

Dividend Yield:  
**11.02%<sup>1</sup>**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**10.72%**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 3,584,509**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 179,225**

Quantidade de cotistas:  
**8,771**

### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/07/2024	16/07/2024	0.65	Junho/2024

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 28/06/2024.

## 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



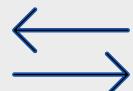
- Comentário Macro
- No nível de preços atual ainda há muitos FIIs com descontos em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPFF é focada majoritariamente em fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de 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 **0.09% vs. -1.04% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do **fundo rendeu +34.45% vs. +8.47% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+4.79% vs. +6.09% do IFIX**

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



#### RESULTADO DO FUNDO



#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



#### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>



#### CARTEIRA DE CRÉDITO



#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **27.8% em Shoppings, 24.7% em Lajes Corporativas, 22.6% em Renda Urbana e 11.9% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **TRXF (8.4%), HSRE (6.2%), MALL (5.6%), VVMR (5.5%) e CPSH (5.0%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

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



## COMENTÁRIO DO GESTOR

### Comentário Macro

Mais um mês de alívio para os ativos mundiais. A esperada inflação americana veio abaixo do esperado, suportando a opinião de um FED indevidamente preocupado e de seus pares canadense e europeu com razão ao iniciarem em junho seus ciclos de quedas de juros.

Ações subiram 2% no mundo e 6% nas economias emergentes ex-China. Dívida corporativa subiu 0.5%, dívida high yield subiu 1% e REITS mundiais subiram 1%. As taxas de dez anos do Tesouro americano caíram de 4.50% para 4.40% e as taxas reais dos TIPS caíram de 2.15% para 2.11%.

O dólar subiu 1% contra a cesta de moedas fortes e 1.8% contra as moedas emergentes. No ano, a moeda americana conta com 4.5% de apreciação. Commodities ficaram praticamente estáveis, com altas de 6% no petróleo compensadas por quedas de até 10% nos agrícolas e metais.

No Brasil, o Ibovespa subiu 1.5%, o que não dissipou a percepção pessimista que se apoderou dos mercados: o real caiu 6.7% contra o dólar; os juros subiram novamente e o risco-Brasil foi de 235 para 270 pontos. O IMAB recuou 1%, assim como o índice IFIX de fundos imobiliários.

O Ibovespa valia ao final do mês 56% do Dow Jones. Desde junho de 1994 o preço relativo da bolsa brasileira só ficou abaixo deste nível em 10% do tempo. Para achar o presente patamar normal é preciso voltar a décadas que a história econômica preferiu esquecer.

A piora brasileira foi atribuída a manifestações do Presidente, mas o verdadeiro fator subjacente é o resultado da execução orçamentária. O déficit primário acumulado até maio de 0.06% do PIB confirma uma evolução pior que a de 2023 e projeta um déficit primário para o ano pior do que os 0.7% que o mercado tem impassivelmente defendido.

Com as surpresas negativas do lado fiscal, investidores que compraram o Brasil “barato” no primeiro trimestre capitularam no segundo. Mesmo quem acredita na lógica de crescimento é obrigado a confrontar dados de inflação mais alta, dívida pública maior e juros mais altos por conta de uma ou da outra (o crescimento, a propósito, vai bem, escalando para 2,3% no ano).

A manutenção da SELIC em 10.5% em votação unânime do Comitê de Política Monetária foi saudada como uma defesa dos princípios técnicos da autoridade monetária, mas falhou em acalmar os mercados. Os juros nominais para 2027 subiram de 11.14% para 11.93% e as taxas das NTNPs de dez anos subiram de 6.14% para 6.45%, um nível raramente observado senão em tempos de crise. Os futuros de DI passaram a projetar alta, e não baixa, da SELIC até o final do ano. A inflação implícita dos próximos 12 meses subiu de 4.35% para 4.50% e previsões para o IPCA de 2024 começam a sair na casa dos 4%.

Em junho se comemoram trinta anos do Plano Real. Mais do que a confluência de brasileiros ilustres de espírito público, ele foi instância de uma ordem global encabeçada pelo Centro político que prometia conciliar capitalismo e justiça social. Não que os social-democratas e novos-trabalhistas fossem líderes brilhantes, eles apenas sobreviveram aos autocratas e planificadores de direita e de esquerda que tinham afundado o mundo em recessão, hiperinflação e conflitos antes. Pois o Plano Real e a ordem global envelheceram. Agora sabemos que enquanto seu lado fiscal entretém os humildes, seu lado monetário entretém as elites, ambos pela via de menor esforço de inflação das dívidas públicas e privadas. Vista assim como essa máquina de gerar satisfação presente às custas do futuro, ela parece indesejada. A nova fuga para os extremos reflete o cansaço com ela, sobretudo de eleitores que não testemunharam como era antes. Por isso, não pergunte se os sinos dobraram pelo Centro.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -1.04% em junho. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 6.1%, abaixo do CDI (11.7%) e acima do IMA-B (3.1%) e do Ibovespa (4.9%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 8.0% e 4.7%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -1.62%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.65 por cota (pago no mês de junho). A cota fechou o mês a R\$ 74.26, o que representa um deságio de aproximadamente 7.5% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 80.29. O fundo obteve resultado de R\$ 0.58/cota e a gestão distribuiu R\$0.65/cota no mês de junho, de forma que o fundo finalizou o mês com um resultado acumulado de R\$0.08/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 23.1% que, conjuntamente com o deságio de 8.1% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 33.1%, 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

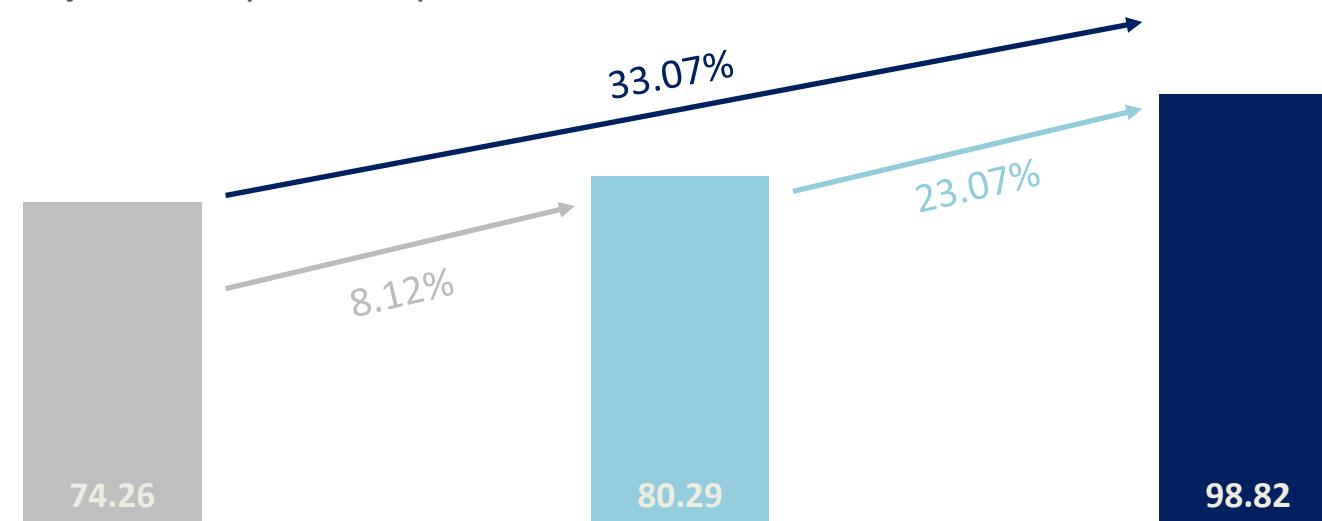


Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

**Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +8.12% e de +23.07% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 33.07%.**

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.**

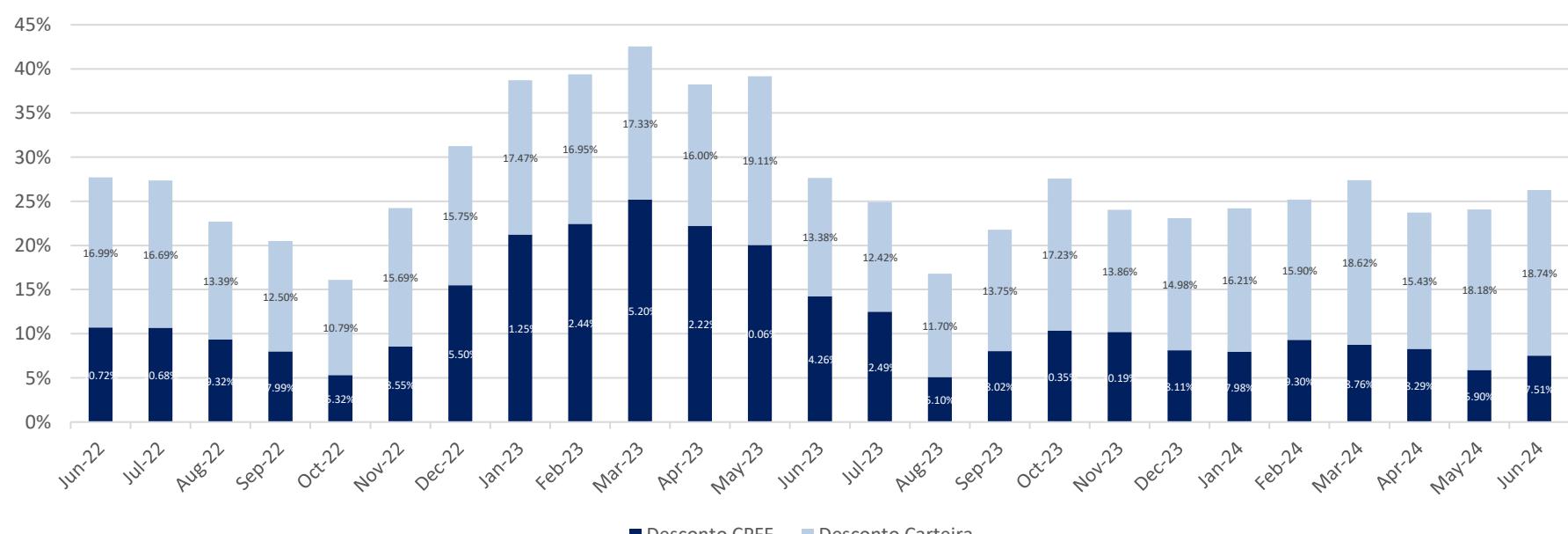


CPFF11 Mercado

CPFF11 Patrimonial

CPFF11 Marcado a Patrimonial

Setor	% PL	Ágio (Deságio)	Ágio (Deságio) CPFF11	Ágio (Deságio) Total	Upside Potencial
Renda Urbana	23.14%	7.47%	-7.51%	-0.61%	0.61%
Lajes Corporativas	24.78%	-23.84%	-7.51%	-29.56%	41.97%
Shoppings	28.51%	-17.31%	-7.51%	-23.53%	30.76%
Logística	16.57%	-12.24%	-7.51%	-18.84%	23.21%
FII CRI	1.77%	-7.85%	-7.51%	-14.78%	17.34%
Residencial	0.99%	-16.51%	-7.51%	-22.79%	29.51%
Agronegócio	2.60%	-19.54%	-7.51%	-25.58%	34.38%
Hotel	0.33%	-30.23%	-7.51%	-35.47%	54.97%
FOF	0.43%	-9.66%	-7.51%	-16.45%	19.69%
FIAGRO	0.20%	-14.91%	-7.51%	-21.30%	27.07%
Híbrido	1.65%	0.70%	-7.51%	-6.87%	7.38%
Caixa	0.02%	0.00%	-7.51%	-7.51%	8.12%
Contas a Receber	1.47%	0.00%	-7.51%	-7.51%	8.12%
Passivo	-2.47%	0.00%	-7.51%	-7.51%	8.12%
Total	100.00%	-18.74%	-7.51%	-24.85%	33.07%





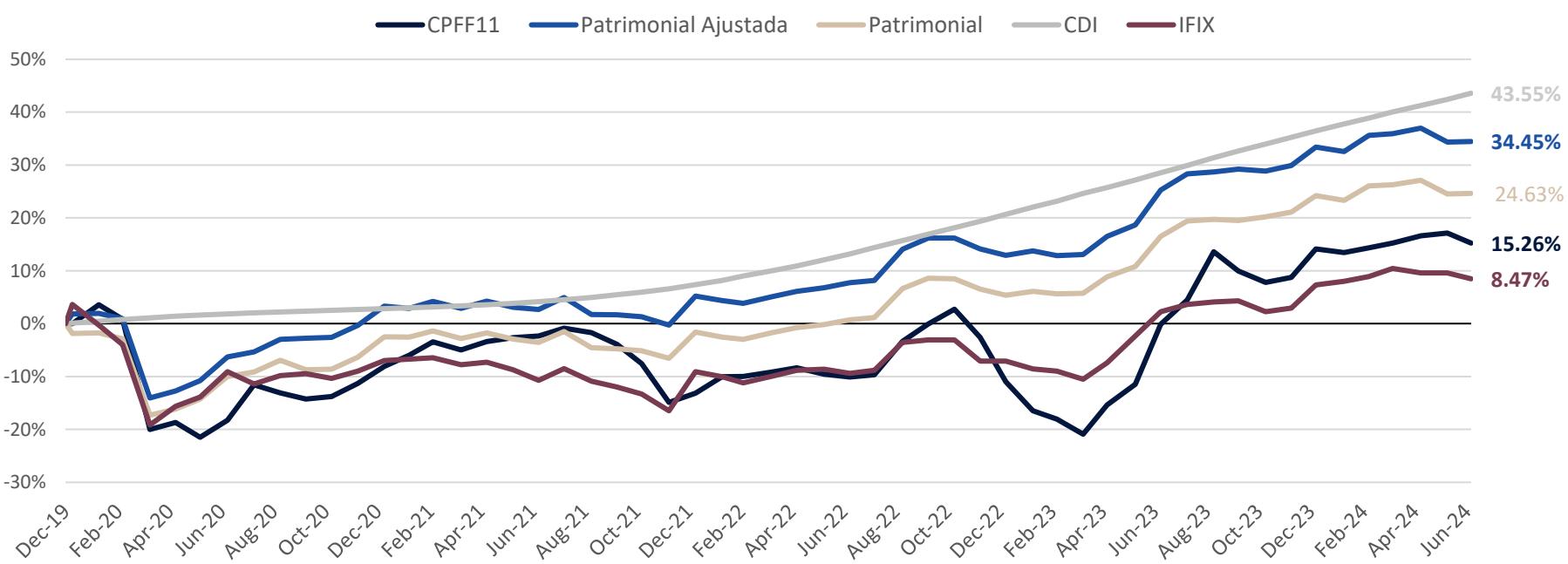
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$ 900 mil de **SARE11**;
- (ii) **Compra** de R\$ 505 mil de **GZIT11**;
- (iii) **Venda** de R\$ 462 mil de **IDFI11**;
- (iv) **Venda** de R\$ 459 mil de **PVBI11**.

### RENTABILIDADE<sup>1</sup>

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em junho foi equivalente a 0.09% vs -1.04% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +34.45% vs +8.47% 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 +16.26% desde o início.



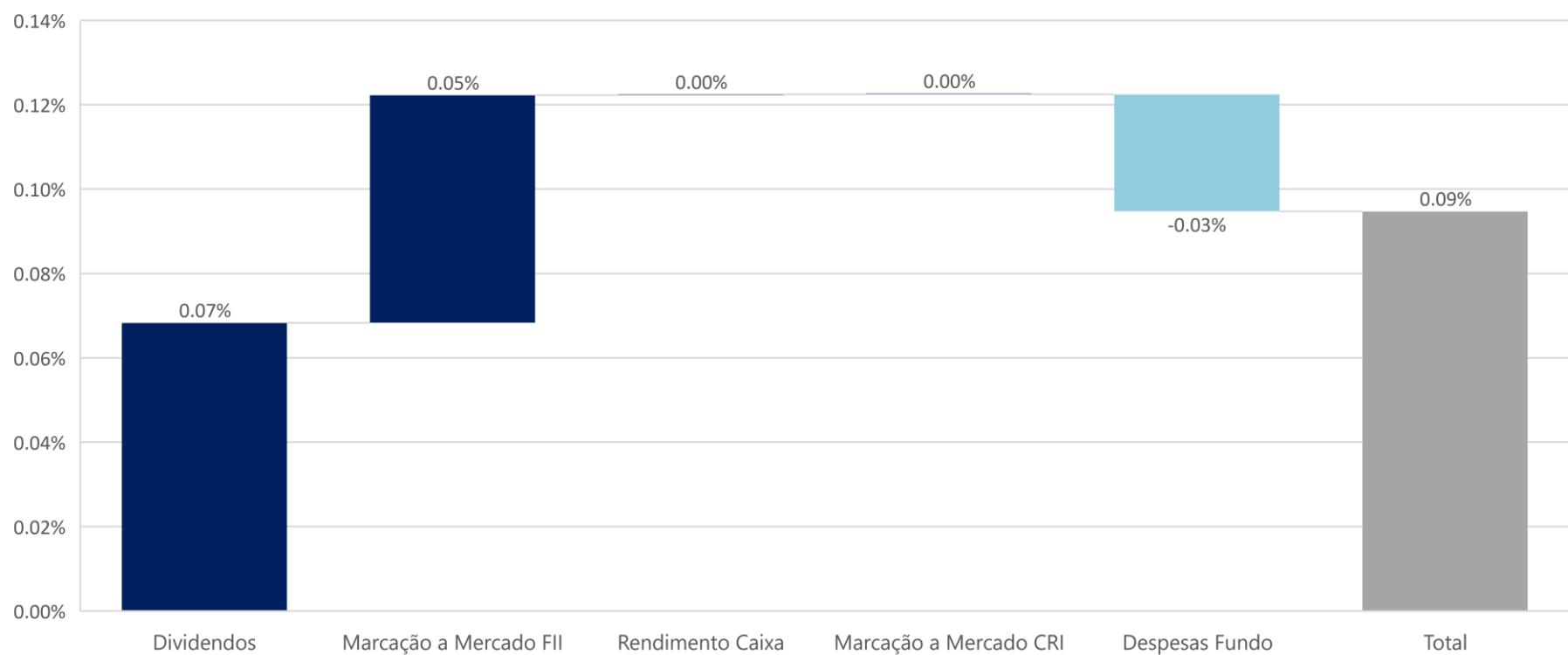
Informações Gerais	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	211,171,810	214,068,178	212,668,223	212,425,254	206,449,933	204,995,291	211,271,968	-
Valor de Mercado	194,314,462	194,161,278	194,033,624	194,825,077	194,263,401	189,591,275	193,806,168	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-0.73%	2.23%	0.18%	0.67%	-2.05%	0.09%	4.36%	24.63%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-0.65%	2.29%	0.27%	0.77%	-1.94%	0.09%	4.79%	34.45%
Fundo no Período (Mercado) %	-0.59%	0.77%	0.77%	1.19%	0.49%	-1.62%	15.38%	15.26%
IFIX no Período %	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	-1.04%	6.09%	8.47%
CDI no Período %	0.97%	0.80%	0.83%	0.89%	0.83%	0.79%	11.69%	43.55%

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

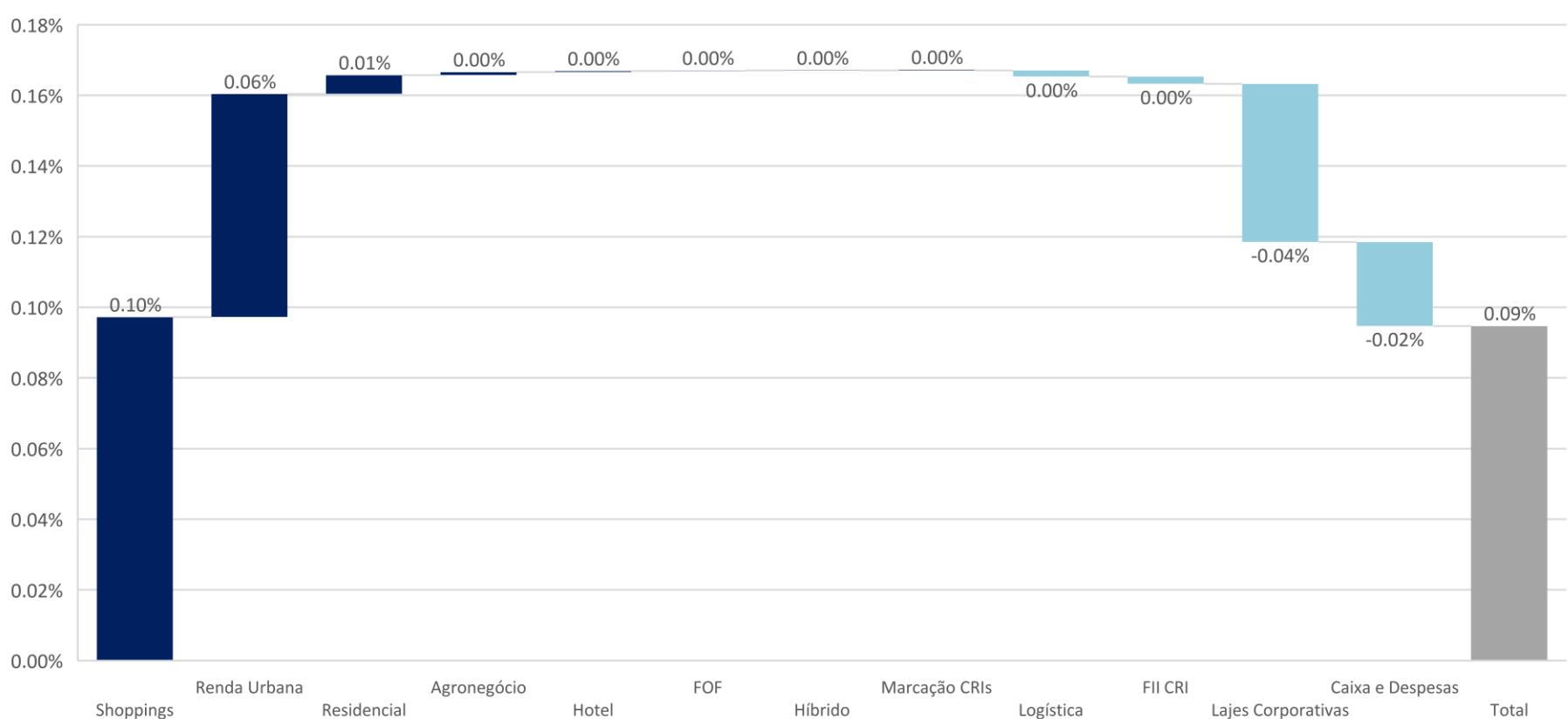


## RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Shoppings	Renda Urbana	Residencial	Agronegócio	Hotel	FOF	Híbrido	Marcação CRIs	Logística	FII CRI	Lajes Corporativas	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	27.2%	23.6%	1.1%	2.7%	0.3%	0.4%	5.3%	0.1%	11.9%	1.5%	24.9%	1.0%	100.0%
Performance Ponderada	0.4%	0.3%	0.5%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0	-0.2%	-	0.09%
Atribuição da Performance	0.10%	0.06%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.04%	-0.02%	0.09%



## 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\$ 126.7 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\$ +10.2 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.8% 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	-390,461,169	340,343,900	22,827,699	33.3%	40,370,514	13,080,944	5.0%	-2.7%
2020	81	-1,158,781,304	1,064,972,011	74,039,113	65.4%	115,101,998	95,331,819	11.5%	0.7%
2021	43	-146,033,761	113,168,941	28,278,262	60.5%	17,880,389	13,293,830	8.3%	4.3%
2022	18	-23,330,365	22,714,731	1,490,852	72.2%	679,767	1,554,986	23.9%	8.2%
2023	13	-78,925,648	52,543,009	2,086,428	46.15%	27,726,604	3,430,393	9.1%	11.2%
2024	9	-4,392,351	1,143,901	77,771	22.22%	3,232,988	62,308	0.0%	-2.8%
<b>6 anos</b>	<b>182</b>	<b>-1,801,924,597</b>	<b>1,594,886,492</b>	<b>128,800,126</b>		<b>204,992,260</b>	<b>126,754,281</b>	<b>9.8%</b>	<b>0.8%</b>

### 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	76	-1,105,672,821	899,281,265	82,658,551	42%	204,992,260	81,259,255	9.3%	1.4%
Encerrada	106	-696,251,776	695,605,227	46,141,575	58%	0	45,495,026	10.7%	-0.3%
	<b>182</b>	<b>-1,801,924,597</b>	<b>1,594,886,492</b>	<b>128,800,126</b>		<b>204,992,260</b>	<b>126,754,281</b>	<b>9.8%</b>	<b>0.8%</b>

### 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	-349,927,898	286,856,103	31,841,322	22%	50,797,538	19,567,065	5.5%	1.7%
Shoppings	18	-263,521,225	210,833,039	14,389,881	10%	56,635,390	18,337,084	31.0%	10.2%
FOF	25	-36,507,191	35,935,377	4,467,508	14%	874,913	4,770,608	15.4%	-0.4%
CRI	36	-187,554,278	175,146,061	14,150,205	20%	10,936,661	12,678,650	14.0%	-3.0%
Híbrido	5	-14,474,187	10,227,024	1,164,337	3%	3,345,538	262,711	6.7%	3.8%
Logística	30	-388,129,734	364,647,439	23,129,285	16%	26,415,782	26,062,773	1.3%	3.6%
Residencial	10	-25,491,931	15,843,937	10,372,803	5%	2,537,699	3,262,508	11.1%	1.8%
Renda Urbana	12	-485,843,889	456,896,992	20,196,963	7%	47,436,803	38,686,868	6.7%	0.3%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	581,070	2%	683,970	-275,620	13.9%	4.6%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	-3.4%	-6.2%
Agro	1	-36,552,532	26,055,452	8,132,433	1%	5,327,965	2,963,318	94.7%	18.9%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	11.9%	2.4%
<b>Total</b>	<b>182</b>	<b>-1,801,924,597</b>	<b>1,594,886,492</b>	<b>128,800,126</b>		<b>204,992,260</b>	<b>126,754,281</b>	<b>9.8%</b>	<b>0.8%</b>

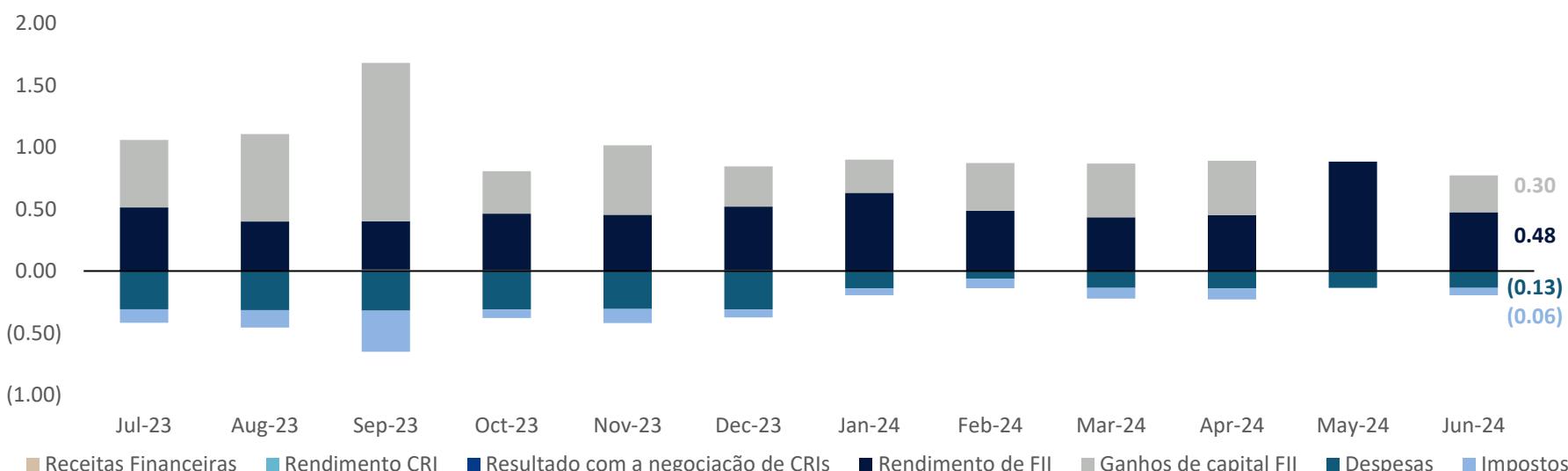
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

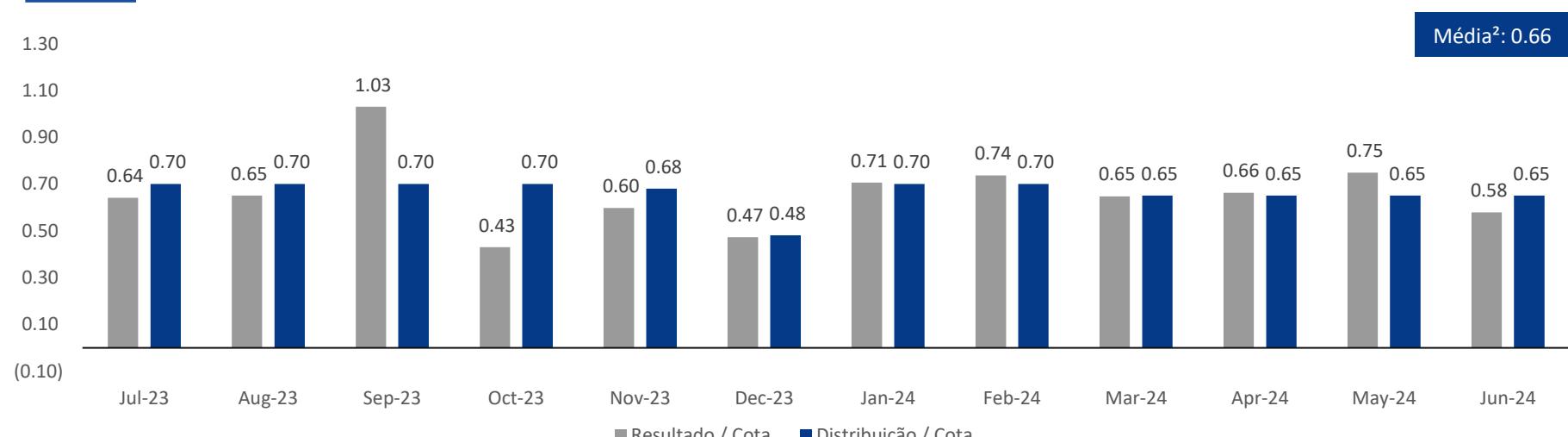


DRE - Capitânia Reit FoF	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Acumulado 2024
Receitas	2,159,910	2,295,496	2,230,156	2,219,599	2,273,948	2,250,046	1,974,368	13,243,614
Renda fixa	17,965	10,136	6,018	8,349	11,017	11,518	2,896	49,935
Rendimento de CRI's	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização monetária	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado com a negociação de CRI's	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	1,310,191	1,603,984	1,239,255	1,101,287	1,143,343	2,246,461	1,212,859	8,547,190
Ganhos de capital de FII	831,755	681,376	984,883	1,109,963	1,119,588	-7,932	758,613	4,646,489
Despesas	-953,189	-494,347	-349,453	-567,454	-582,625	-339,933	-496,217	-2,830,029
Taxa de Administração	-36,177	-41,466	-37,044	-38,536	-40,816	-37,368	-35,306	-230,538
Taxa de Gestão	-737,657	-311,687	-291,085	-299,068	-310,857	-294,173	-284,583	-1,791,453
Imposto sobre ganho de capital	-161,601	-136,263	-196,977	-221,993	-224,767	-2,590	-152,616	-935,206
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-17,755	-4,931	175,653	-7,857	-6,184	-5,802	-23,712	127,168
<b>Resultado</b>	<b>1,206,721</b>	<b>1,801,149</b>	<b>1,880,704</b>	<b>1,652,145</b>	<b>1,691,323</b>	<b>1,910,113</b>	<b>1,478,151</b>	<b>10,413,585</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.47</b>	<b>0.71</b>	<b>0.74</b>	<b>0.65</b>	<b>0.66</b>	<b>0.75</b>	<b>0.58</b>	<b>4.08</b>
Distribuição	1,225,476	1,787,152	1,787,152	1,659,498	1,659,498	1,659,498	1,659,498	10,212,296
Distribuição / Cota	0.48	0.70	0.70	0.65	0.65	0.65	0.65	4.00
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	7.7%	11.6%	11.6%	10.8%	10.7%	10.7%	11.0%	
Dividend Yield a.a. (12M)	8.7%	9.2%	9.7%	10.0%	10.3%	10.6%	10.7%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>6,874</b>	<b>20,871</b>	<b>114,423</b>	<b>107,070</b>	<b>138,895</b>	<b>389,510</b>	<b>208,163</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.00</b>	<b>0.01</b>	<b>0.04</b>	<b>0.04</b>	<b>0.05</b>	<b>0.15</b>	<b>0.08</b>	

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



<sup>1</sup> Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRI's da carteira do fundo.

<sup>2</sup> Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

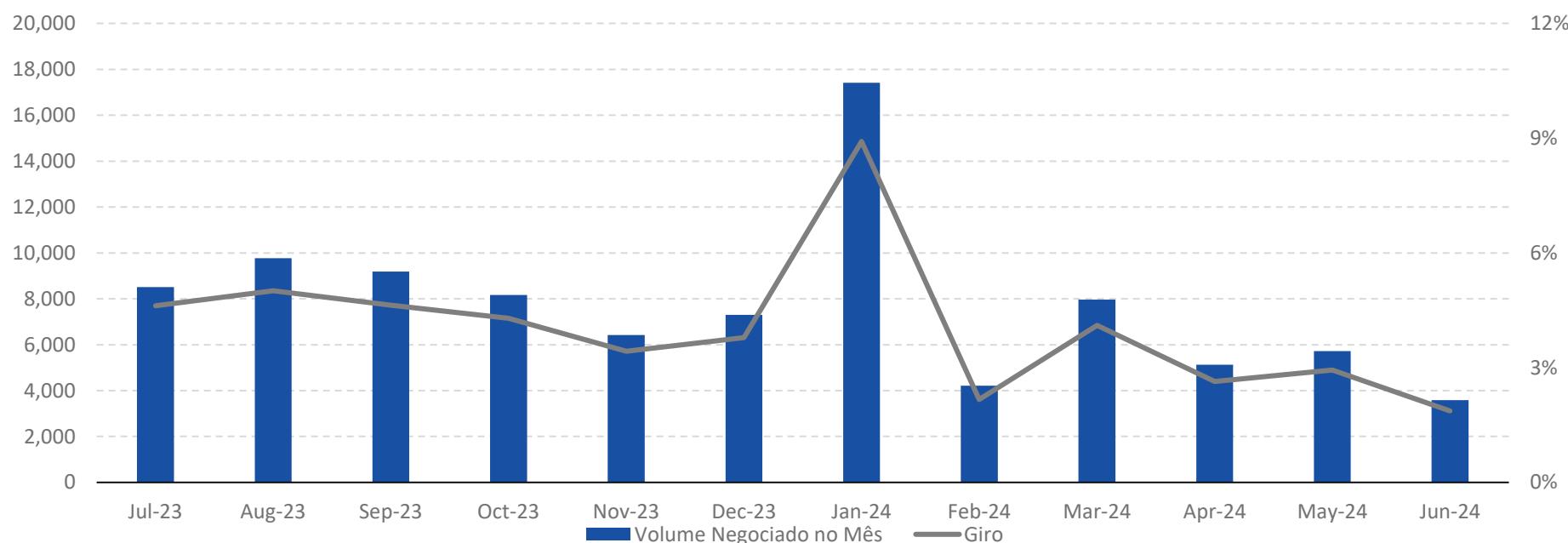


### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

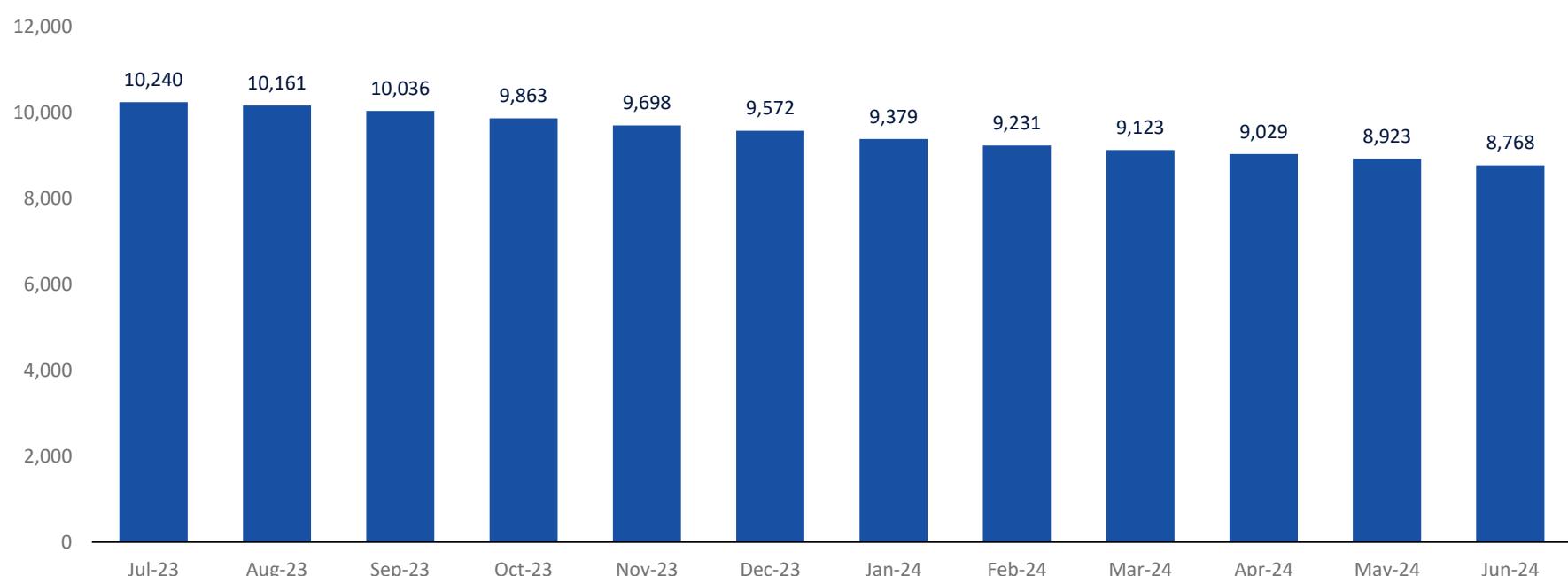
No mês de junho foram negociadas 48,255 cotas, sendo 6,044 negócios e volume de R\$ 3,584,509, o que representa uma média diária de R\$ 179,225. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 8,768 cotistas, o que representa uma variação de -1.74% em relação ao mês anterior.

	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	7,969	5,130	5,720	3,585	93,386
Média Diária (R\$ Mil)	398	233	272	179	373
Giro (%)	4.11%	2.64%	2.94%	1.87%	4.03%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	194,034	194,825	194,263	189,591	193,068

### MERCADO SECUNDÁRIO

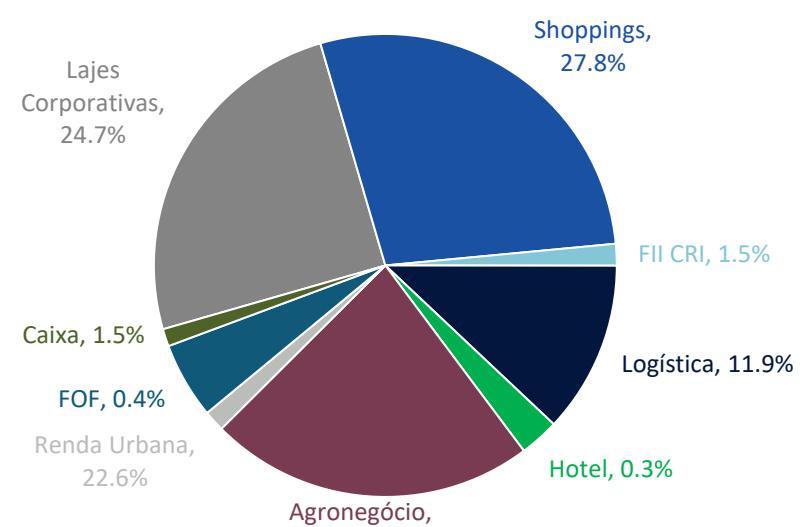
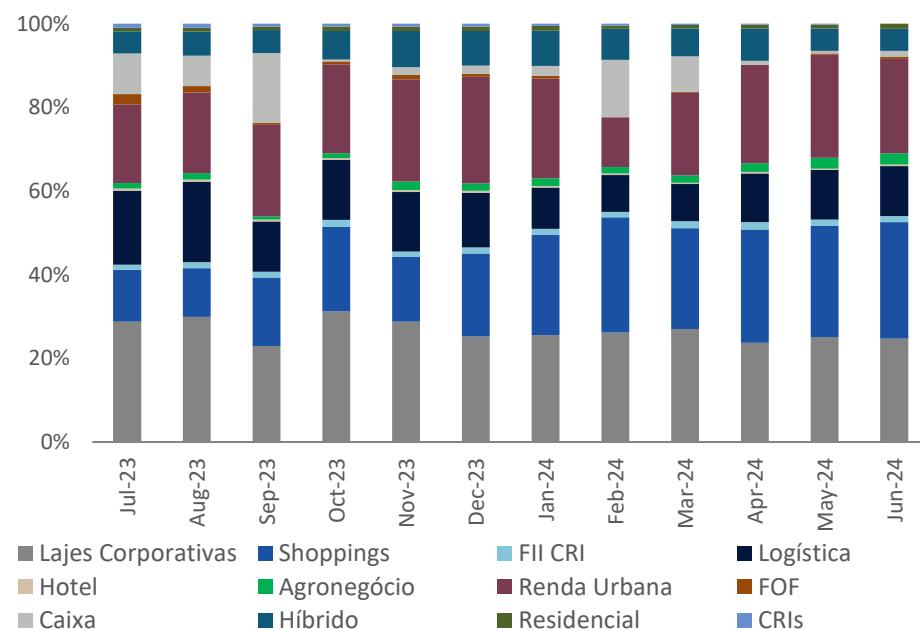


### NÚMERO DE COTISTAS

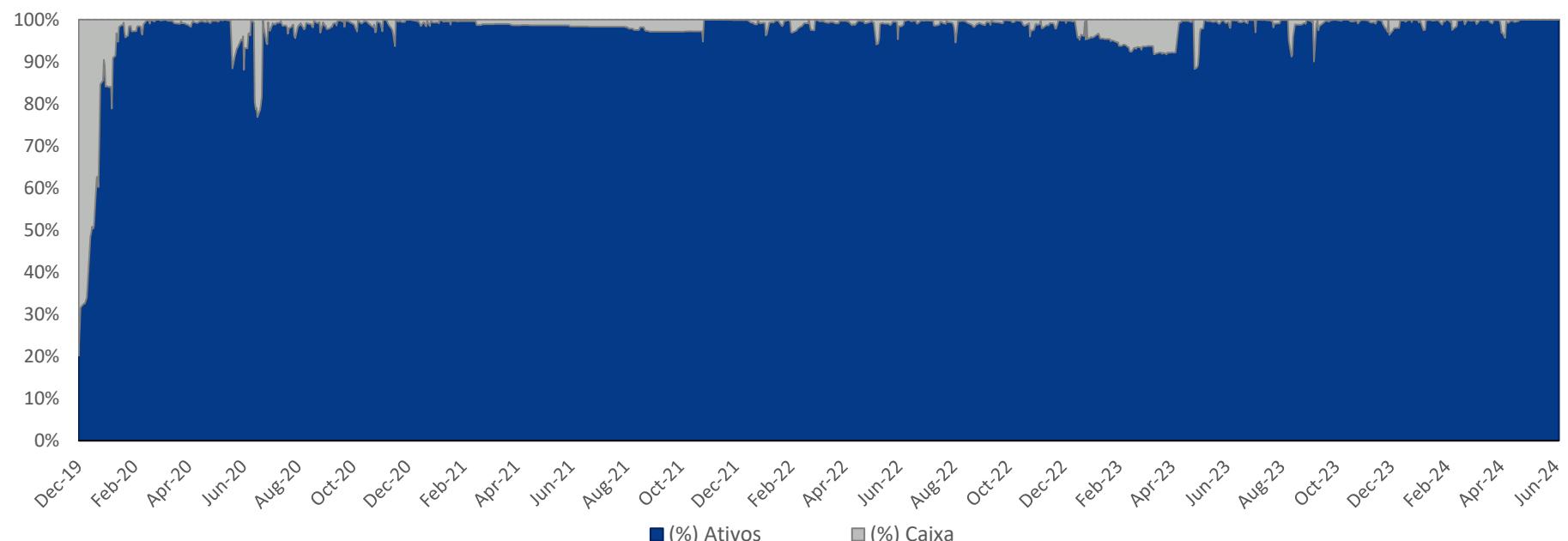


### ALOCAÇÃO

QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>



### EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO



### EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA



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



### CARTEIRA ATUAL - FIIs

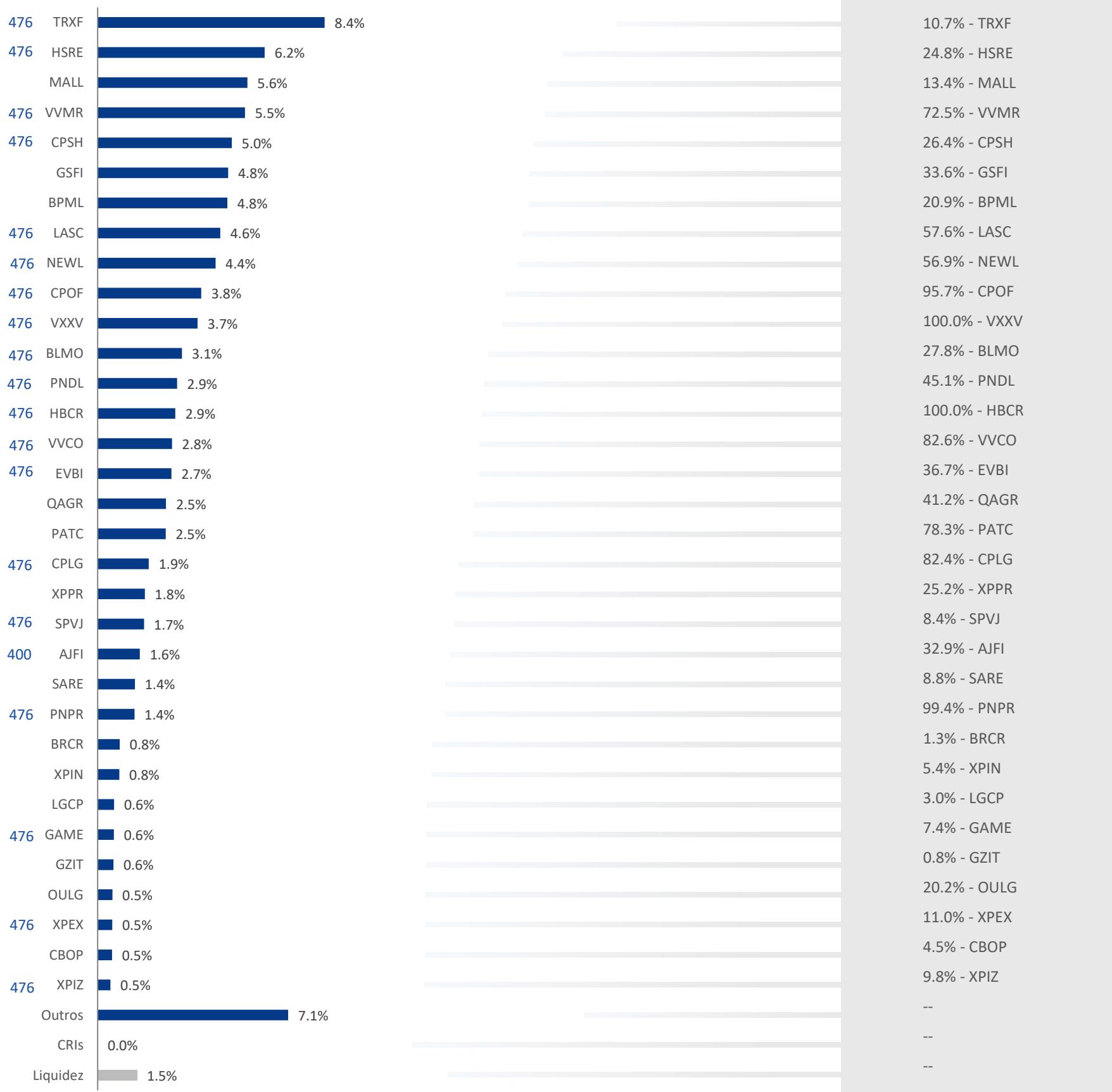
A carteira do fundo conta com 77 papéis, com uma concentração de 68.5% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

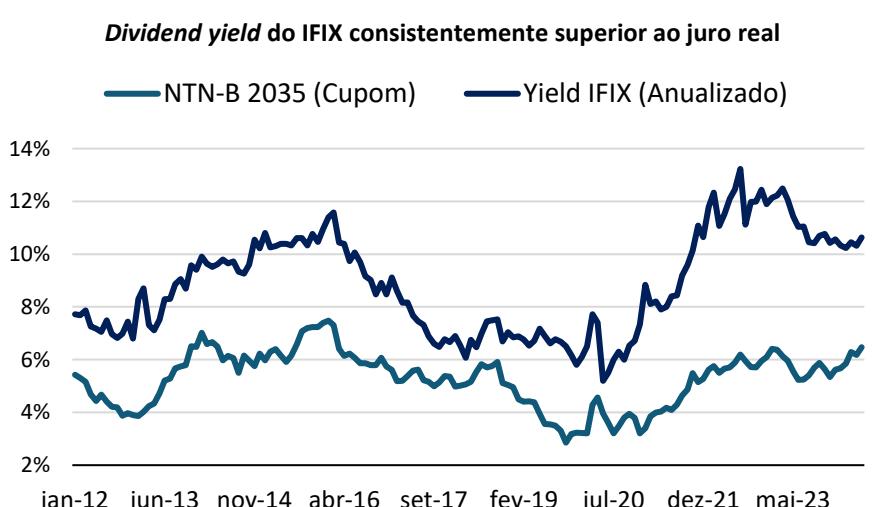
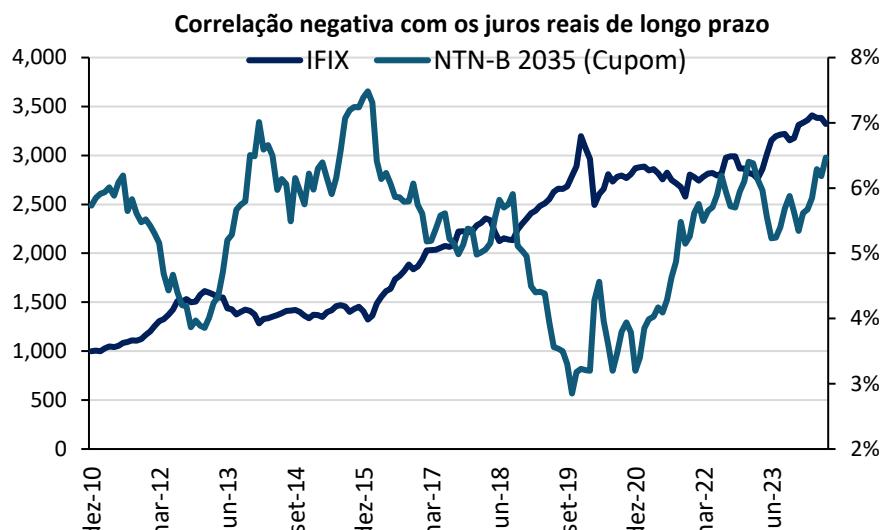
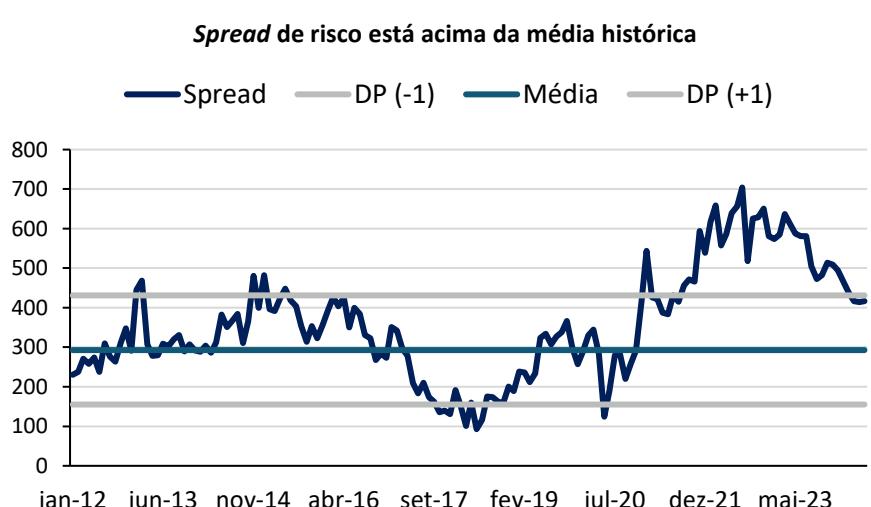
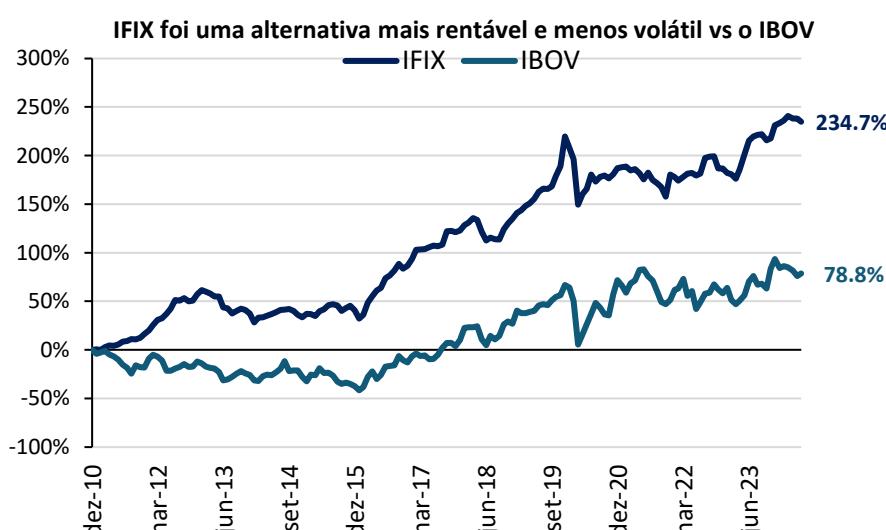
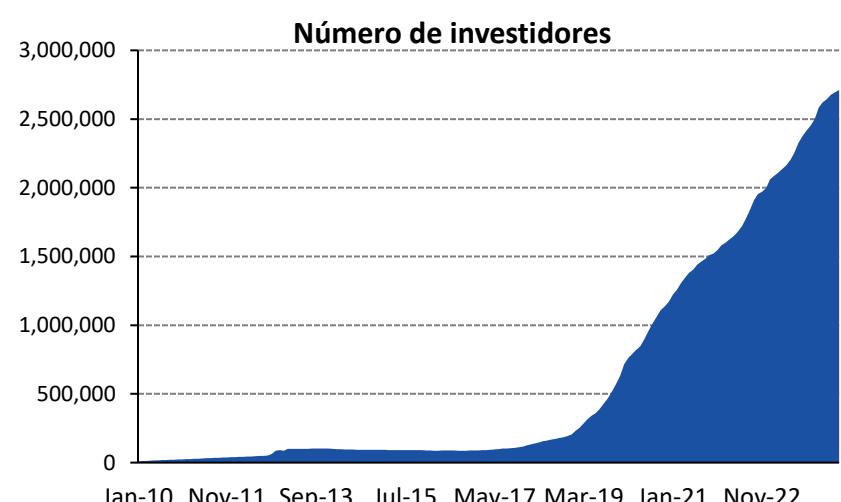
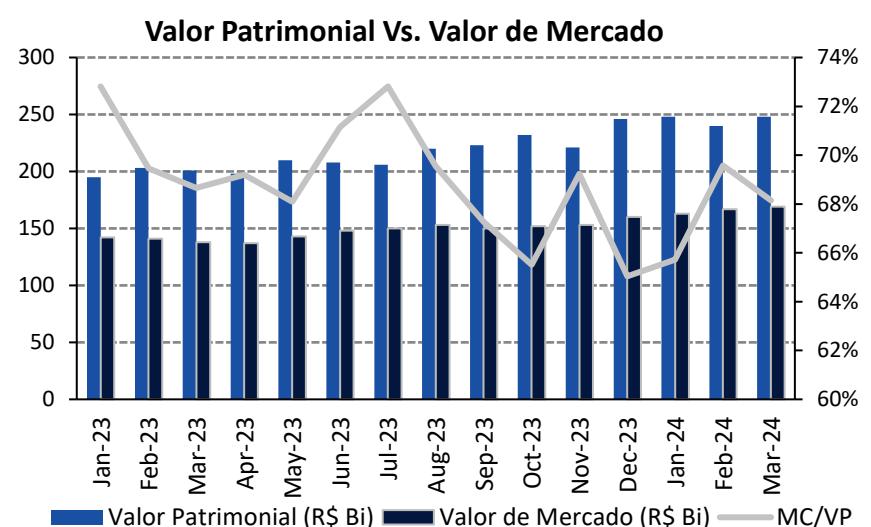
Em 28/06/2024

(%) dos FIIs detidos por  
fundos geridos pela  
Capitânia

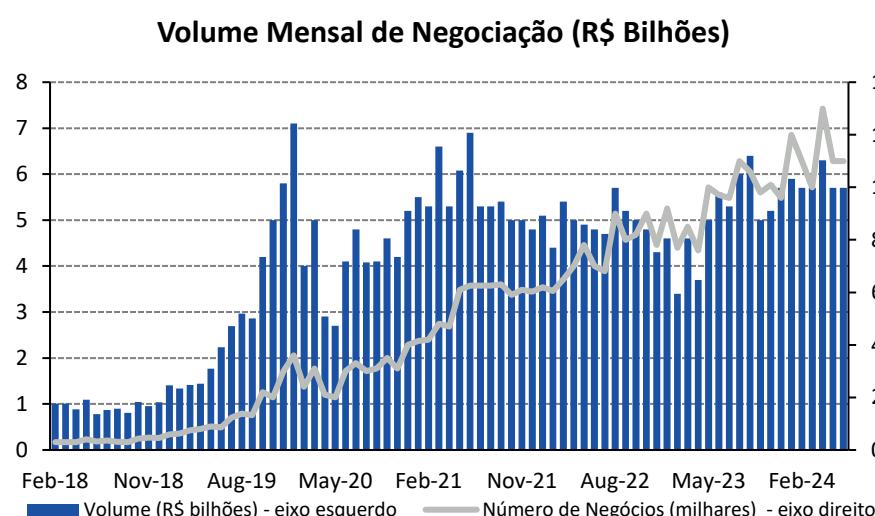
ICVM 476



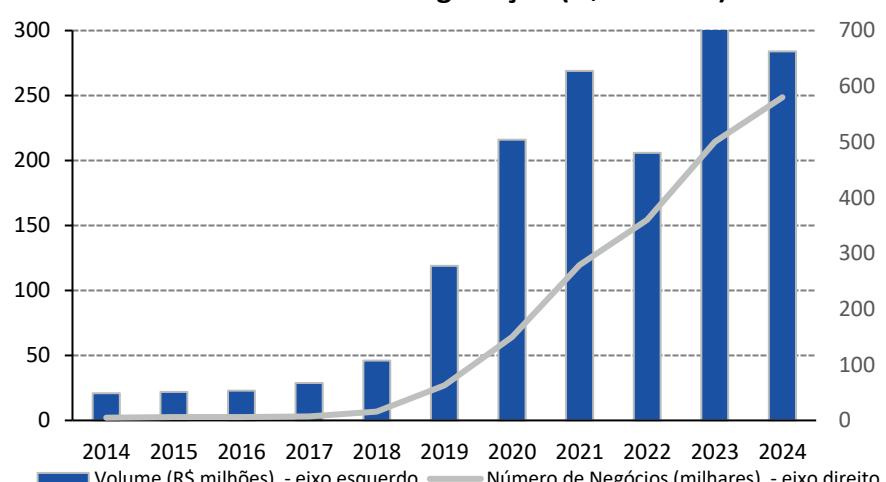
### Indústria de FII



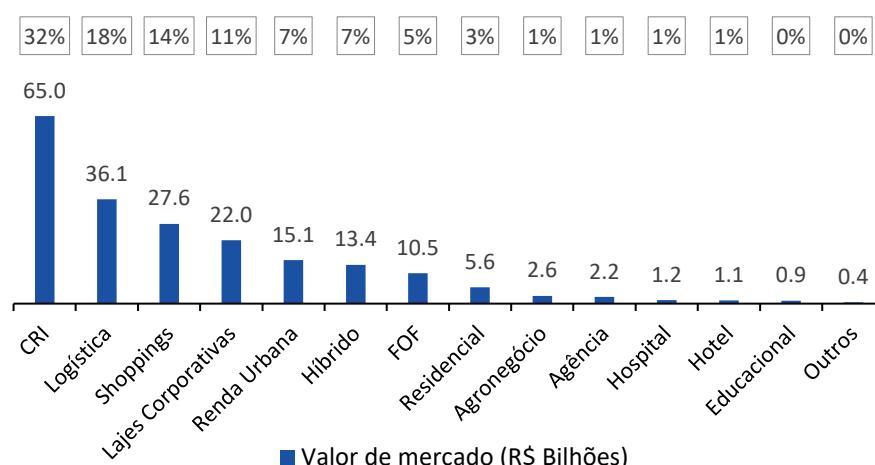
## Indústria de FII



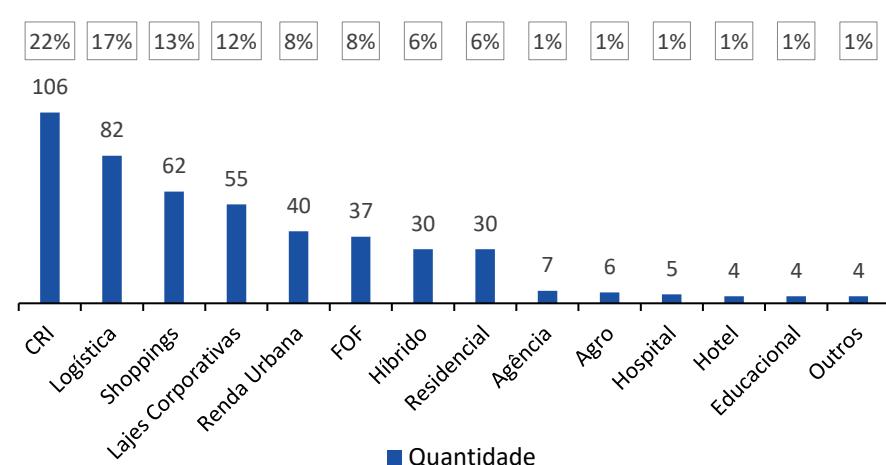
## Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



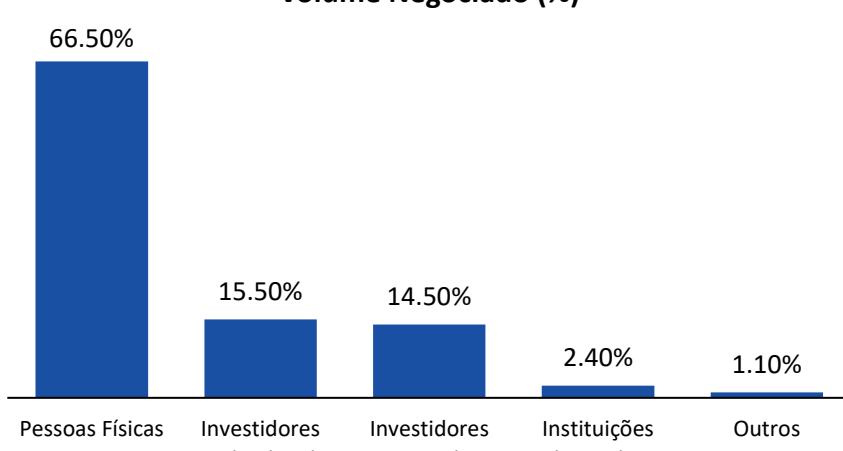
## Valor de mercado (R\$ Bilhões)



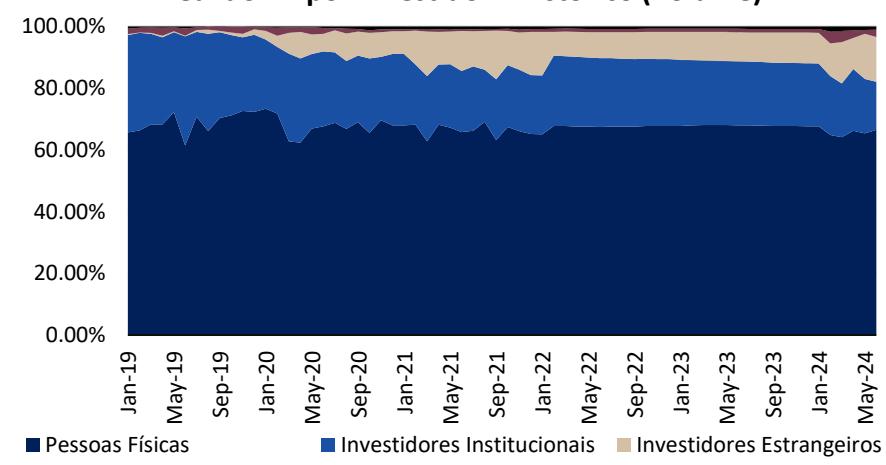
## Quantidade de FIIs listados



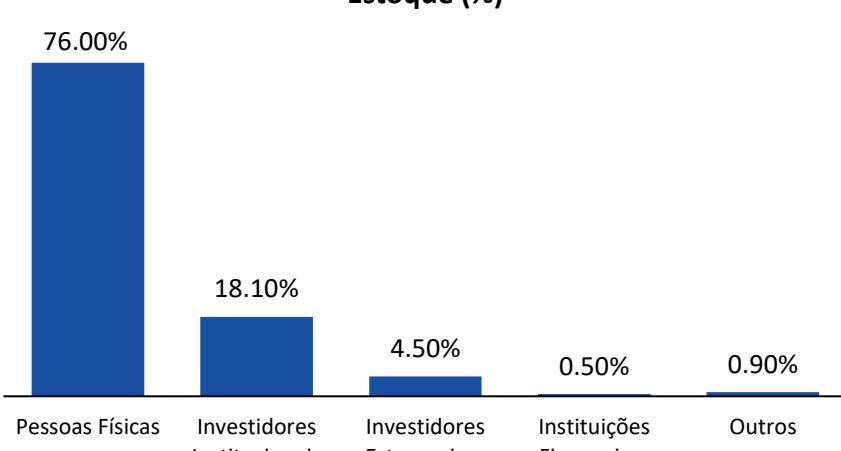
## Volume Negociado (%)



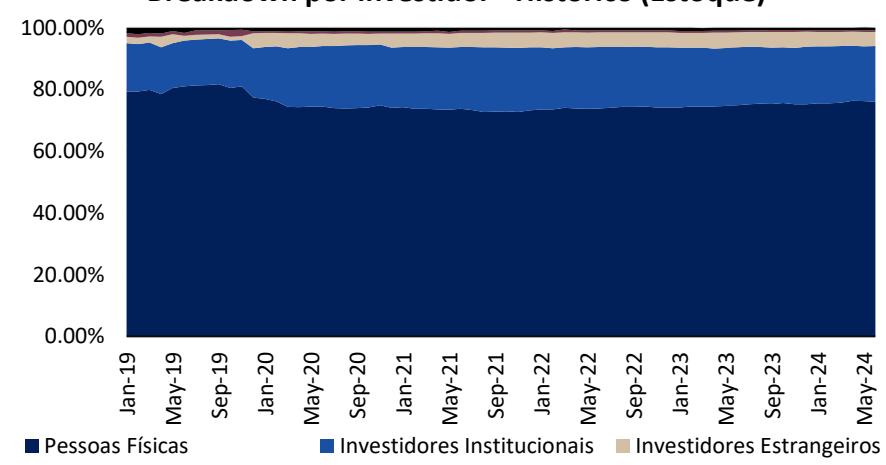
## Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



## Estoque (%)



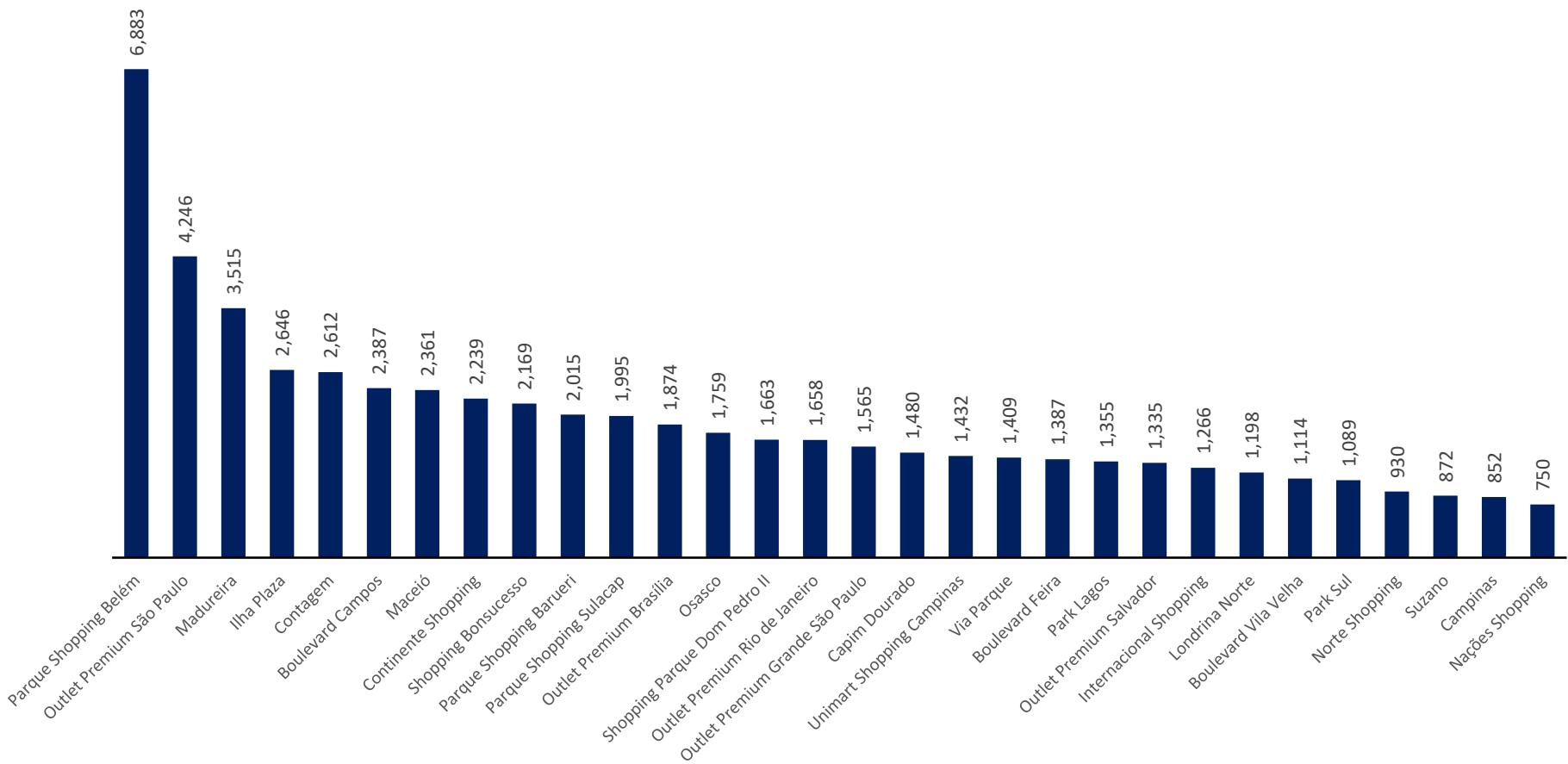
## Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



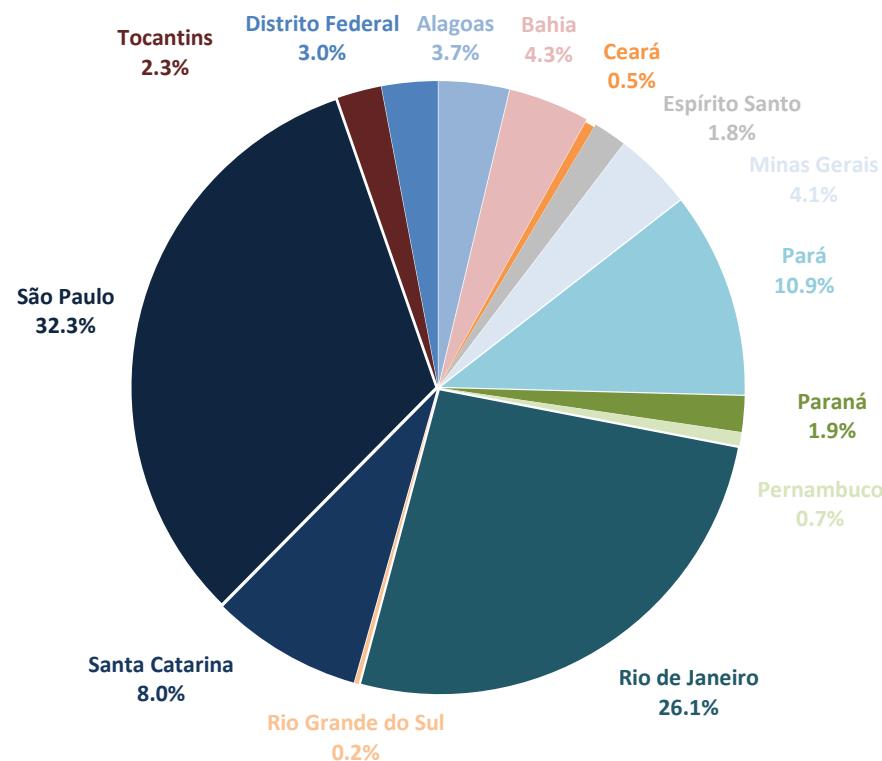


### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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.

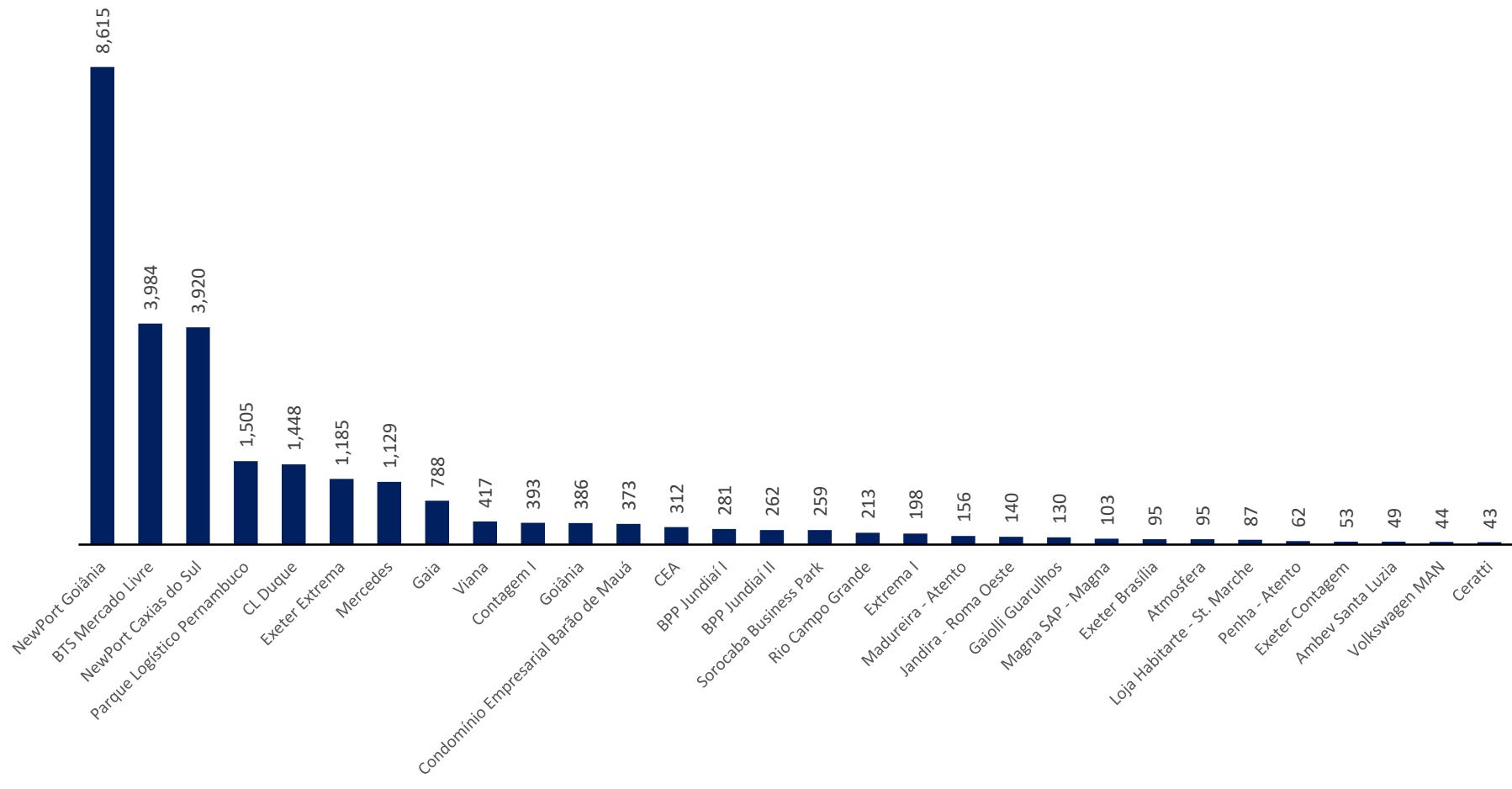


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

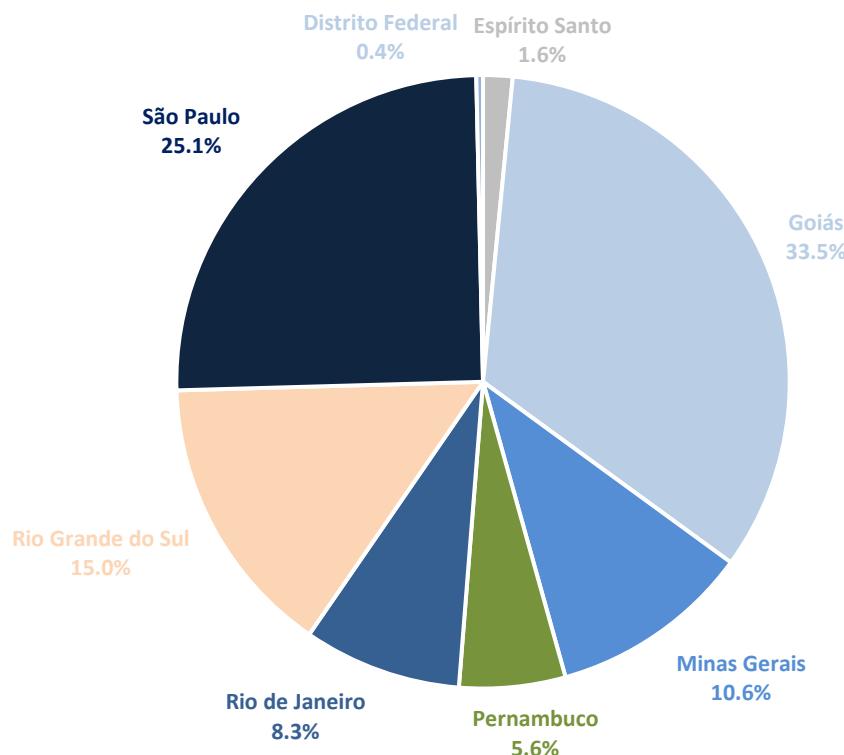
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

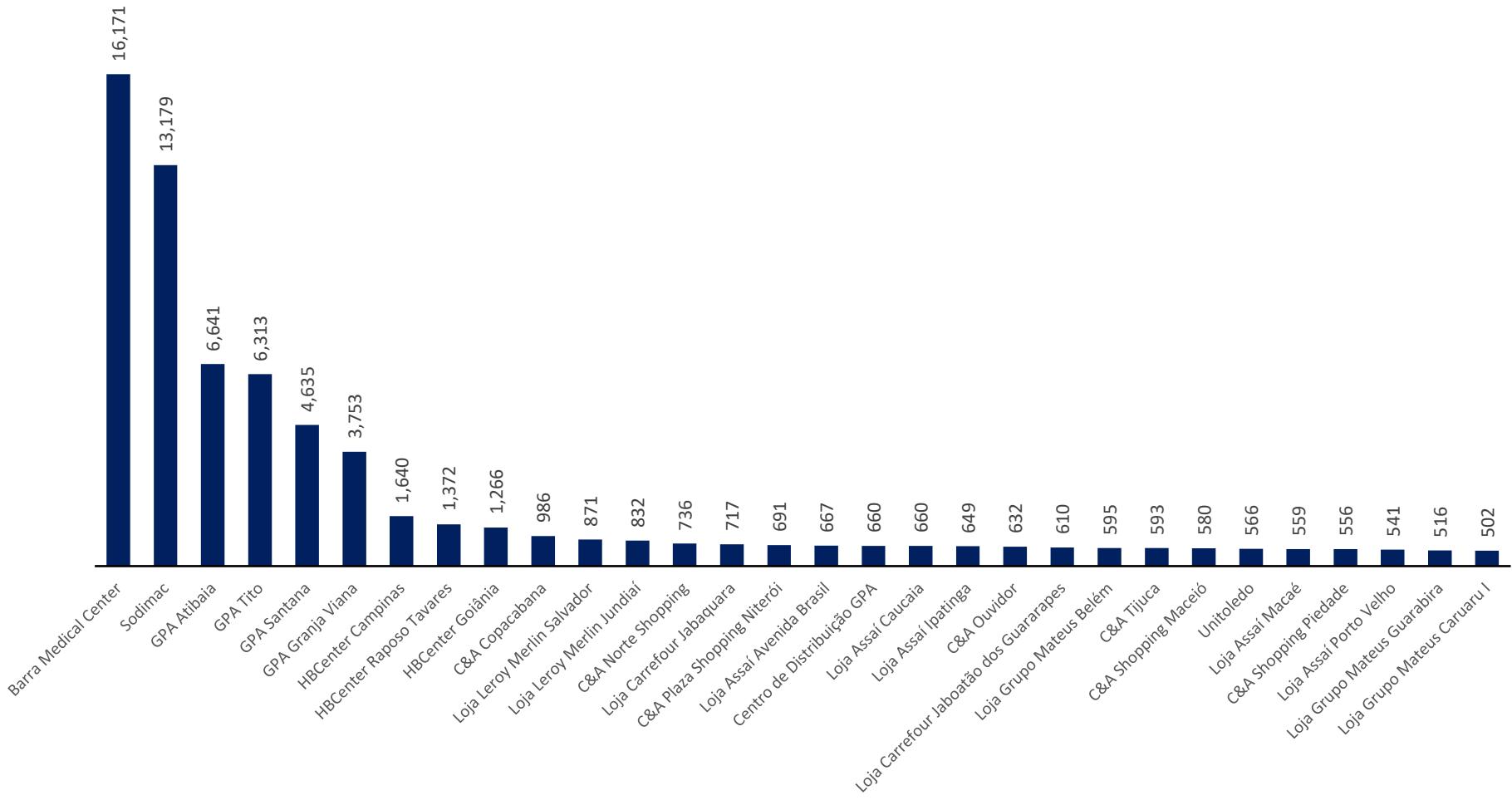


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

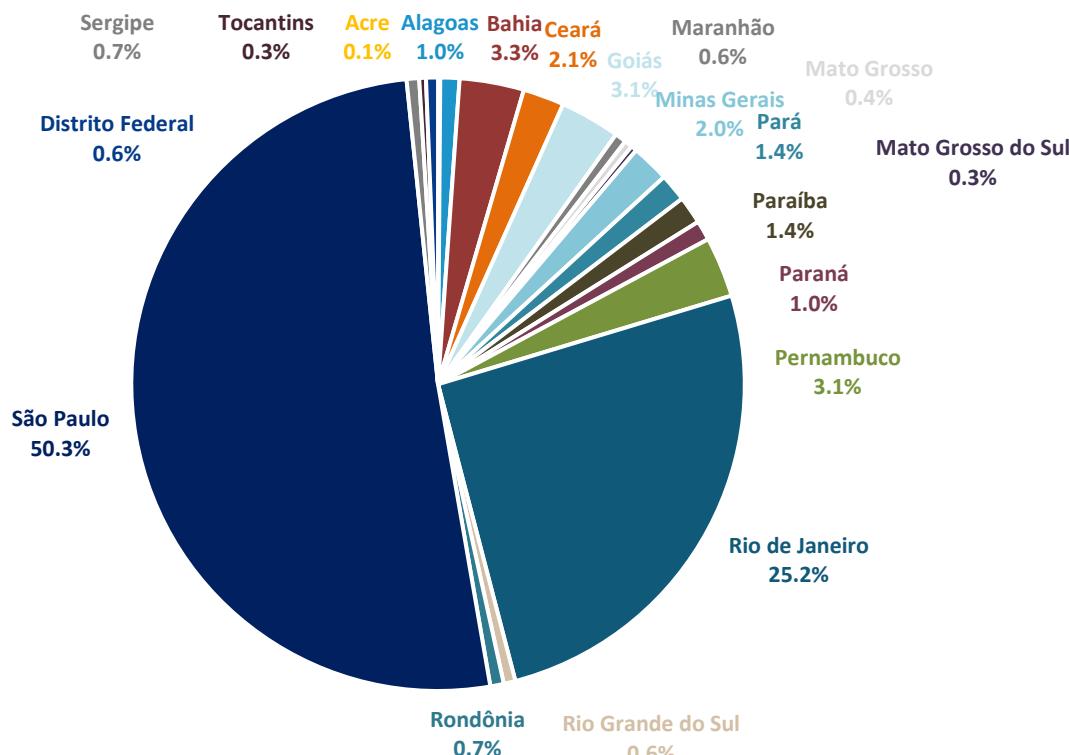


### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA

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.

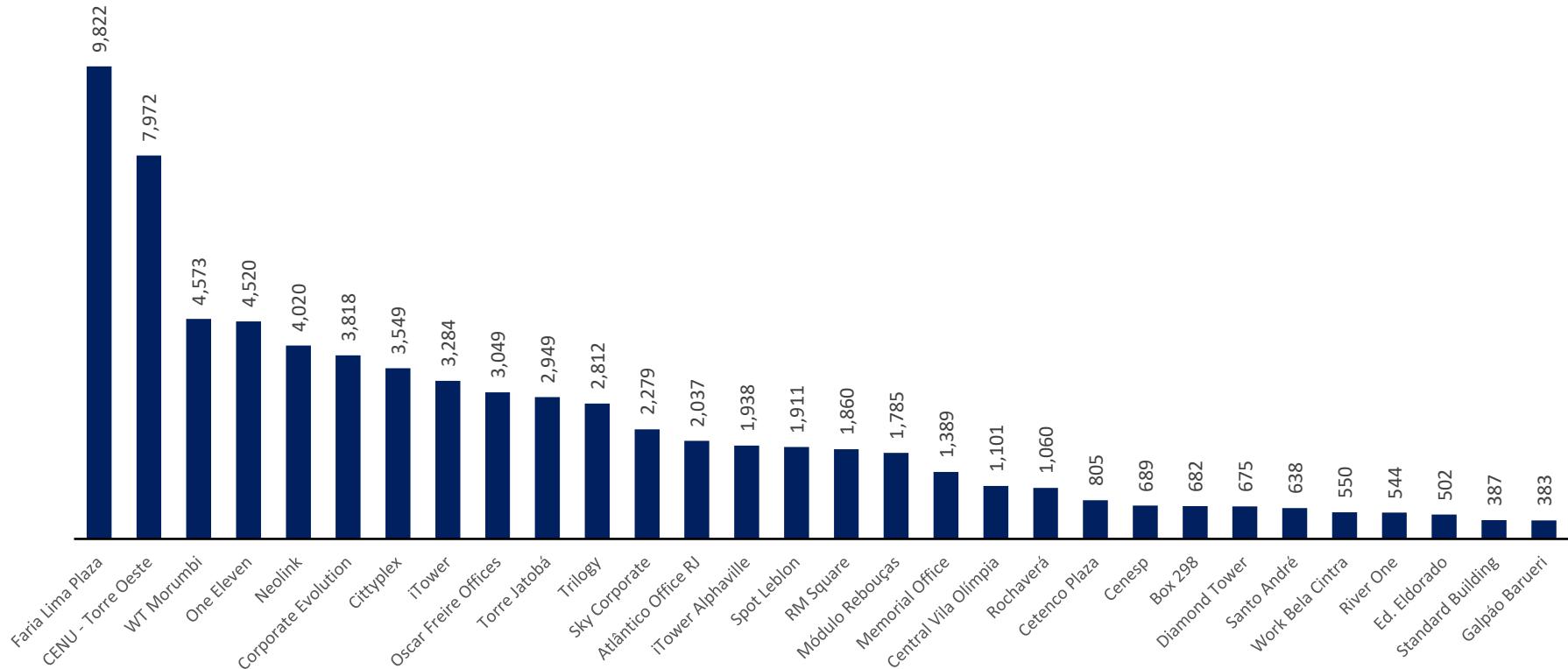


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

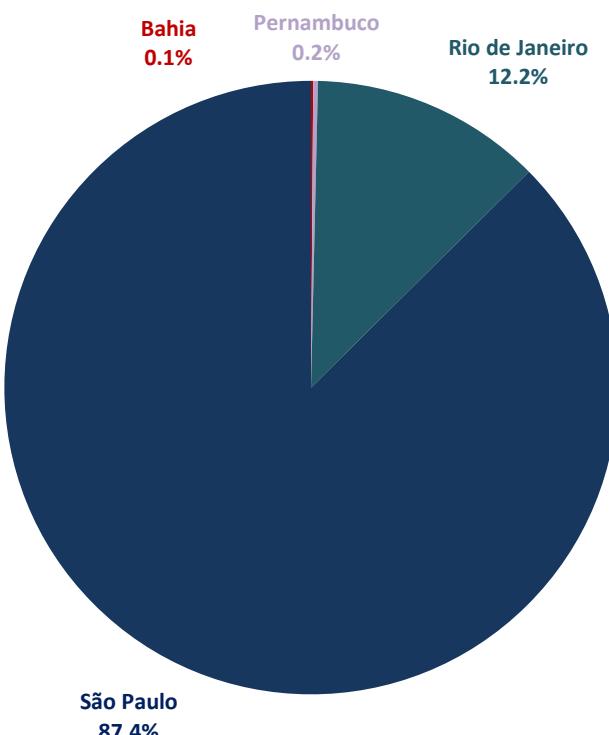


### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS

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.



<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

## GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas
BPMI11	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
GZIT11	FII Gazit Malls	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
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
VXXX11	FII VXXV	Logística
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

## GLOSSÁRIO

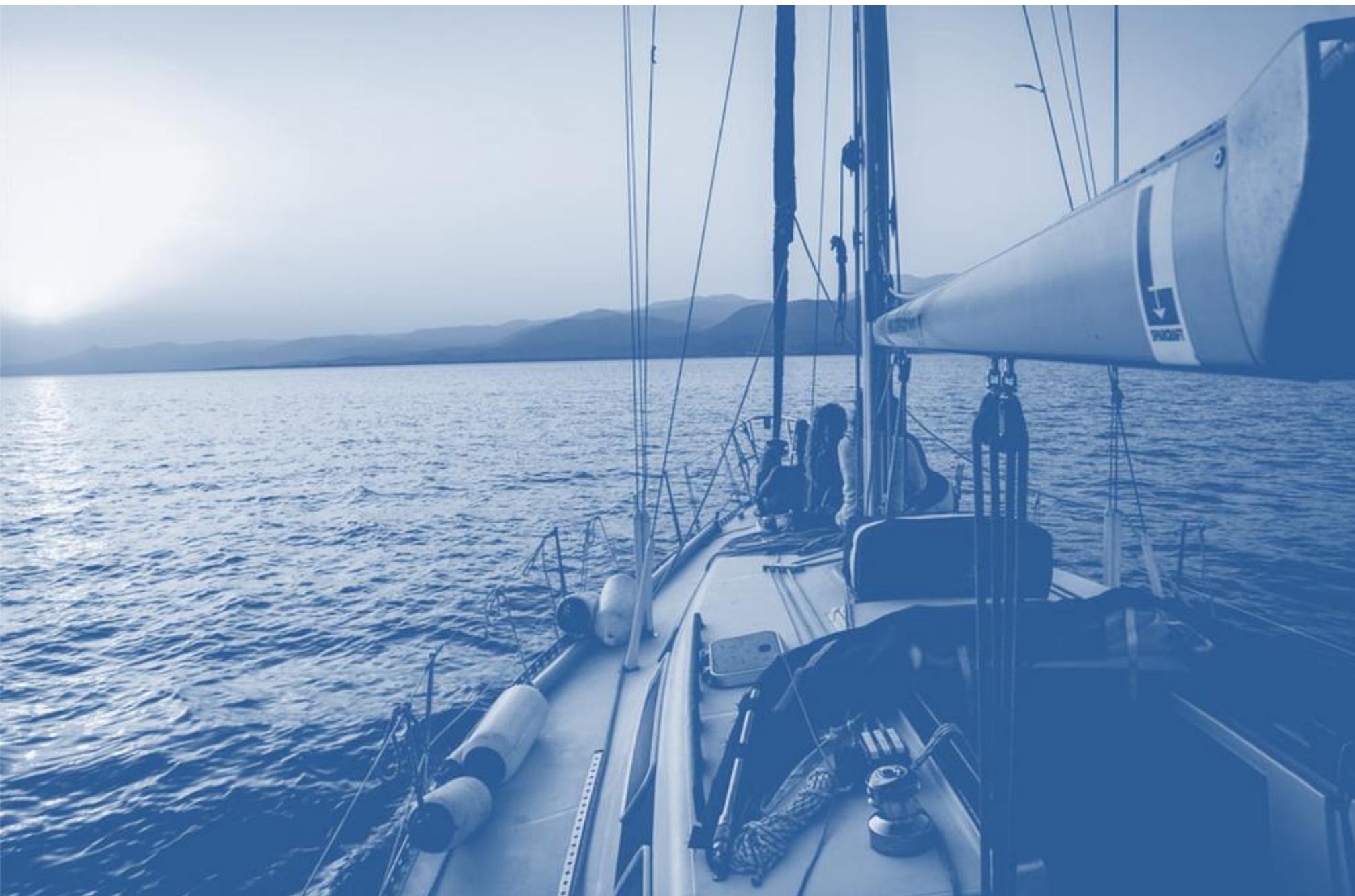


Termos	Descrição
<b>Valor de Mercado (R\$/Cota)</b>	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
<b>Valor Patrimonial (R\$/Cota)</b>	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
<b>Valor de Mercado do Fundo</b>	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
<b>Dividend Yield (Cota Mercado)</b>	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
<b>Dividend Yield (Cota de Emissão)</b>	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
<b>ABL</b>	Área Bruta Locável, área (m <sup>2</sup> ) total de um imóvel disponível para locação
<b>Oferta 400</b>	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
<b>Oferta 476</b>	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
<b>Block Trade</b>	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
<b>Cota Patrimonial Ajustada</b>	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
<b>Posições “quórum qualificado”</b>	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
<b>Posições “quórum relevante”</b>	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

