



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 Julho de 2024



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 72.33**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**10.94%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 79.60**

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

Valor de Mercado:  
**R\$ 184,663,842**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 176,138**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 203,220,195**

Quantidade de cotistas:  
**8,608**

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

Dividend Yield:  
**11.33%<sup>1</sup>**

#### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/08/2024	16/08/2024	0.65	Julho/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 **0.01% vs. 0.52% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +34.46% vs. +9.04% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+4.48% vs. +5.24% do IFIX**



#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

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



#### RESULTADO DO FUNDO

- **Resultado de R\$ 0.82 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.65 / cota**. Média de R\$ 0.66 / cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses



#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

- Média diária de negociação de **R\$ 176 mil no mês e cerca de R\$ 354 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **8,608 cotistas**



#### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>

- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **99.9% em FIIs e 0.1% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 31.5% dos ativos<sup>1</sup> do fundo



#### CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo atualmente não possui exposição direta a CRIs.



#### CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **26.6% em Shoppings, 24.9% em Lajes Corporativas, 18.7% em Logística e 17.8% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **CPLG (8.2%), TRXF (7.0%), HSRE (5.9%), CPSH (5.3%) e GSFI (5.2%)**, 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

A onda de otimismo com cortes de juros das economias adiantadas continuou impulsionando os ativos mundiais. No último dia de julho, com os mercados ainda abertos, o banco central americano anunciou que, enquanto decidiu manter os juros básicos inalterados em 5,25%, poderá fazer cortes na reunião de setembro, o que contribuiu para um alívio de última hora nos juros, nas ações e outros ativos.

Ações subiram 1,7% ao redor do mundo, sendo +4,8% nos Estados Unidos. Títulos de dívida corporativa subiram 2% e fundos imobiliários globais subiram 6%.

As commodities caíram 4% puxadas pelo petróleo (-6%), mas com baixas importantes também nos grãos (-10% na soja) e metais (-7% no cobre), respondendo a um crescimento abaixo do esperado na China. O dólar americano caiu 1,7% contra as moedas pares. As taxas do Tesouro Americano para dez anos caíram de 4,40% para 4,03% e taxas de títulos públicos longos de economias europeias cederam até 0,4%.

O real brasileiro perdeu 1% para o dólar americano. O Ibovespa fechou o mês com 3% de alta acima de 127 mil pontos, mantendo-se na vizinhança do ataque aos 130 mil, que demonstraram ser uma formidável resistência durante o mês.

Vários comentários agora situam o Brasil “na lanterna do mundo”, com um índice de ações que caiu 5% em moeda forte no ano enquanto a média das bolsas subiu 12% globalmente e 9% nos países emergentes ex-China, e, também, a moeda com pior desempenho no ano entre 33 pares (das 10 economias do G10 e 23 emergentes) – a segunda e terceira piores sendo as da Argentina e Turquia. Embora essas métricas semestrais tenham que ser temperadas com dados mais longos, parece claro que a tendência de melhora que existia até o início do ano foi interrompida em algum ponto do segundo trimestre.

O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 0,5% no mês e totaliza 1,6% no ano, o que pode parecer desapontador se não for lembrada a forte alta de juros reais, ainda não revertida, a qual causou o principal balizador do IFIX, o IMA-B, apreciar apenas 1,0% no ano.

Os juros das NTNBS longas caíram de 6,47% para 6,16%, em linha com a queda dos TIPS americanos, de 2,11% para 1,80%, porém ainda acima da paridade de 4% sobre eles. Os juros nominais para 2027 caíram de 11,93% para 11,84%.

O IPCA de junho publicado no início do mês foi abaixo do esperado, mas o IPCA-15 de julho, a chamada “prévia do IPCA”, subiu 0,30% contra o esperado 0,22% e o IGPM de julho saiu a 0,61%, contra o esperado de 0,47%, dando um tom de cautela a essas divulgações. A pesquisa FOCUS elevou as expectativas de inflação de 2024 e 2025 para 4,10% e 3,96% respectivamente e os mercados futuros mostram uma inflação implícita de 4,2% para os próximos 12 meses.

O déficit primário acumulado no ano até junho pelo regime de caixa chegou a 0,78% do PIB, acima da previsão do mercado de 0,70% para o ano. A dívida bruta do governo geral subiu 1,1 ponto percentual para 77,8% do PIB. Esses dados, que sinalizariam atenção continuada com as contas públicas, foram, no entanto, bem digeridos pelo mercado, que os recebeu sem reação.

No dia 31, com os mercados fechados, o Banco Central anunciou a manutenção da SELIC em 10,50%, em decisão unânime, citando preocupações inflacionárias e deixando parte do público a se perguntar se os próximos movimentos serão de alta ao invés de baixa.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.52% em julho. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 5.2%, abaixo do CDI (11.5%) e acima do IMA-B (4.4%) e do Ibovespa (4.7%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 8.0% e 3.5%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -1.81%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.65 por cota (pago no mês de julho). A cota fechou o mês a R\$ 72.33, o que representa um deságio de aproximadamente 10.0% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 79.60. O fundo obteve resultado de R\$ 0.82/cota e a gestão distribuiu R\$0.65/cota no mês de julho, de forma que o fundo finalizou o mês com um resultado acumulado de R\$0.25/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 possuem maior potencial de upside, apresenta um deságio de mais de 25.6% que, conjuntamente com o deságio de 10.0% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 38.3%, 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.

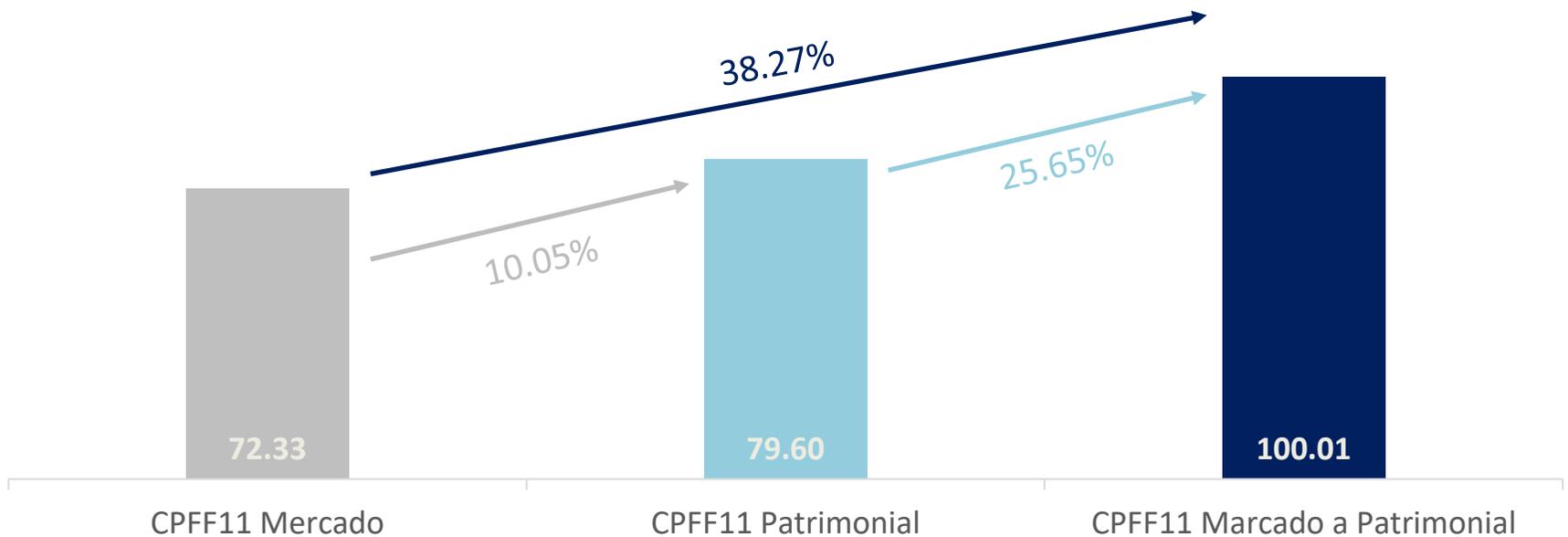
### POTENCIAL DE UPSIDE

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

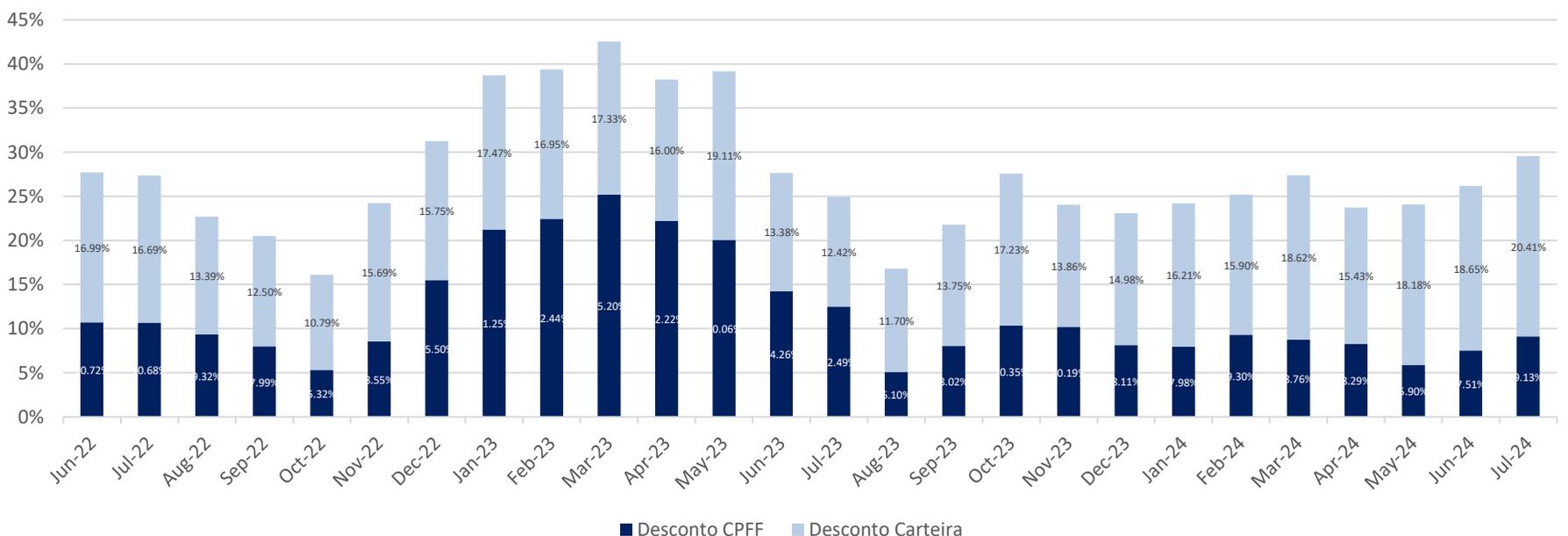
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +10.05% e de +23.07% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 33.07%.

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.



Setor	% PL	Ágio (Deságio)	Ágio (Deságio) CPFF11	Ágio (Deságio) Total	Upside Potencial
Renda Urbana	17.85%	1.00%	-9.13%	-8.22%	8.96%
Lajes Corporativas	24.34%	-24.22%	-9.13%	-31.14%	45.22%
Shoppings	26.61%	-20.36%	-9.13%	-27.63%	38.18%
Logística	23.05%	-8.30%	-9.13%	-16.68%	20.01%
FII CRI	1.79%	-8.14%	-9.13%	-16.53%	19.80%
Residencial	1.01%	-16.46%	-9.13%	-24.09%	31.74%
Agronegócio	3.15%	-22.43%	-9.13%	-29.52%	41.88%
Hotel	0.21%	-57.59%	-9.13%	-61.46%	159.47%
FOF	0.43%	-9.43%	-9.13%	-17.70%	21.50%
FIAGRO	0.20%	-17.35%	-9.13%	-24.90%	33.16%
Híbrido	1.41%	-0.64%	-9.13%	-9.71%	10.76%
Caixa	0.13%	0.00%	-9.13%	-9.13%	10.05%
Contas a Receber	0.01%	0.00%	-9.13%	-9.13%	10.05%
Passivo	-0.19%	0.00%	-9.13%	-9.13%	10.05%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>-20.41%</b>	<b>-9.13%</b>	<b>-27.68%</b>	<b>38.27%</b>



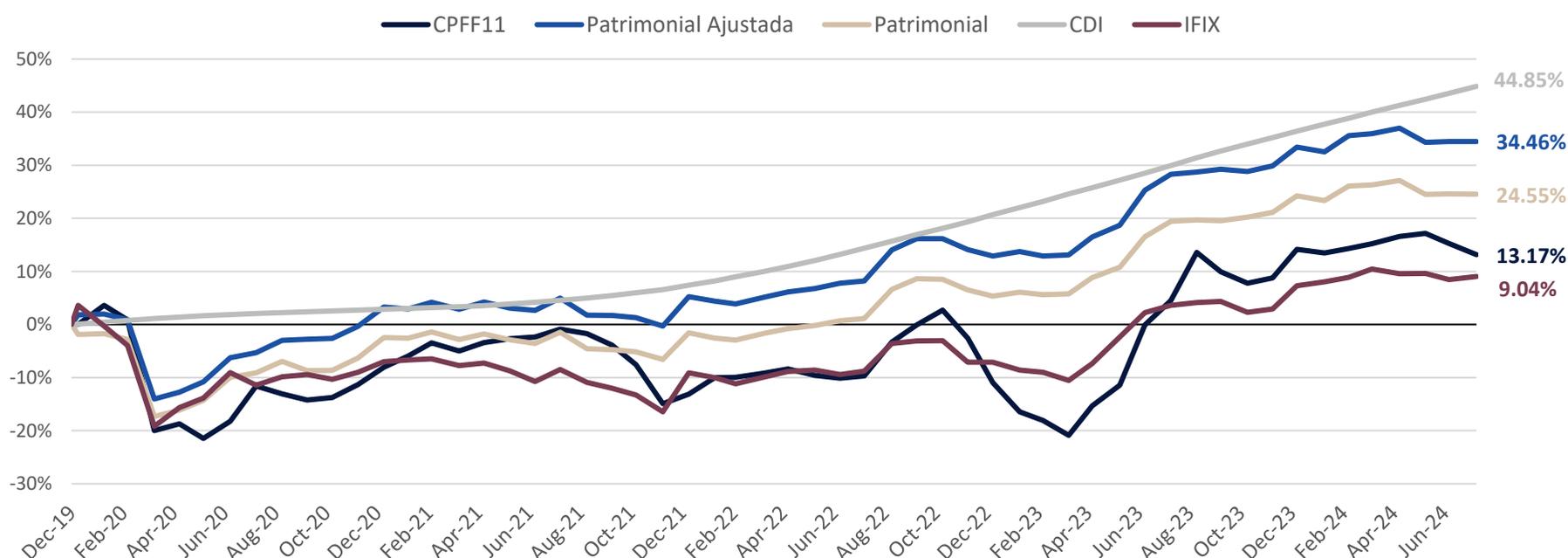
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$ 12.5 milhões de **CPLG15**;
- (ii) **Compra** de R\$ 1.1 milhão de **QAGR11**;
- (iii) **Venda** de R\$ 3.8 milhões de **TRXF11**;
- (iv) **Venda** de R\$ 2.5 milhões de **LASC11**.

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em junho foi equivalente a 0.01% vs 0.52% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +34.46% vs +9.04% 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 +13.17% desde o início.



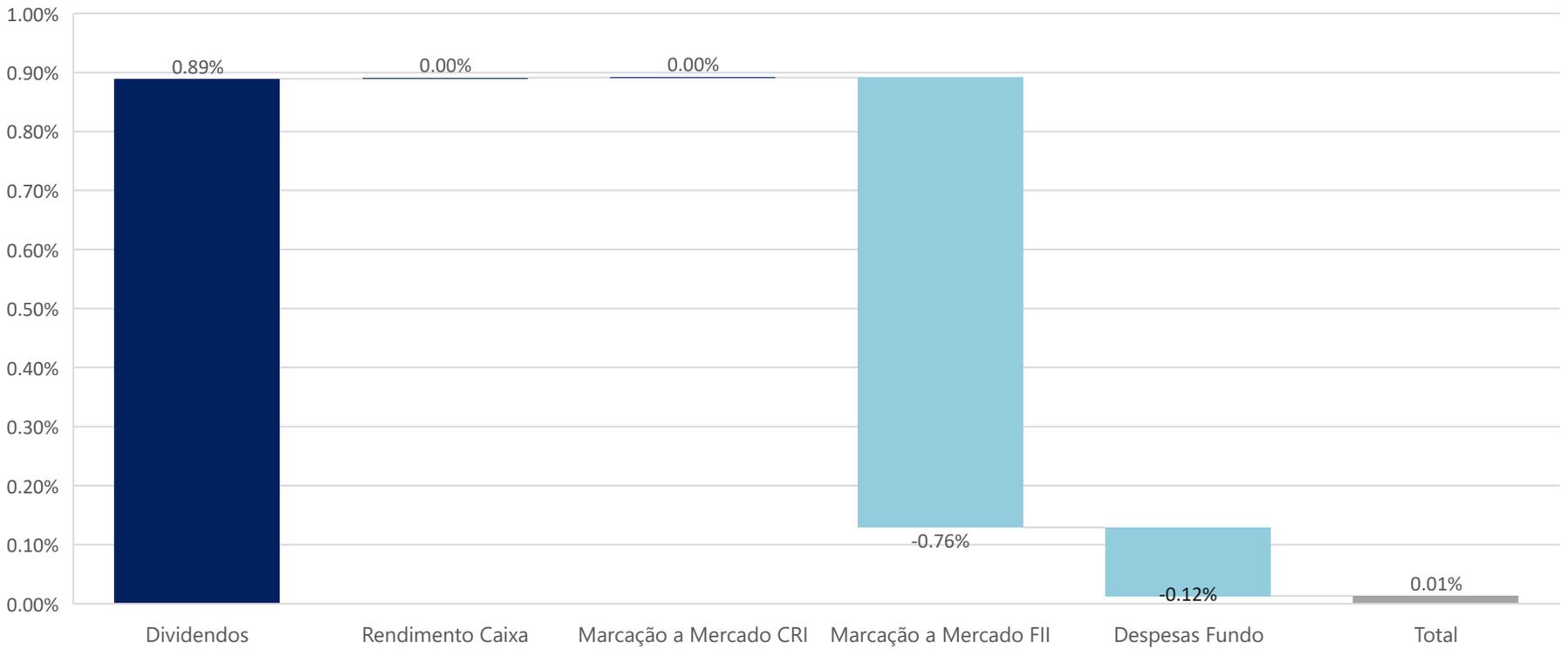
Informações Gerais	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	214,068,178	212,668,223	212,425,254	206,449,933	204,995,291	203,220,195	210,336,986	-
Valor de Mercado	194,161,278	194,033,624	194,825,077	194,263,401	189,591,275	184,663,842	193,044,308	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>2.23%</b>	<b>0.18%</b>	<b>0.67%</b>	<b>-2.05%</b>	<b>0.09%</b>	<b>-0.06%</b>	<b>4.05%</b>	<b>24.55%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>2.29%</b>	<b>0.27%</b>	<b>0.77%</b>	<b>-1.94%</b>	<b>0.09%</b>	<b>0.01%</b>	<b>4.48%</b>	<b>34.46%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>0.77%</b>	<b>0.77%</b>	<b>1.19%</b>	<b>0.49%</b>	<b>-1.62%</b>	<b>-1.81%</b>	<b>8.31%</b>	<b>13.17%</b>
IFIX no Período %	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	-1.04%	0.52%	5.24%	9.04%
CDI no Período %	0.80%	0.83%	0.89%	0.83%	0.79%	0.91%	11.51%	44.85%

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

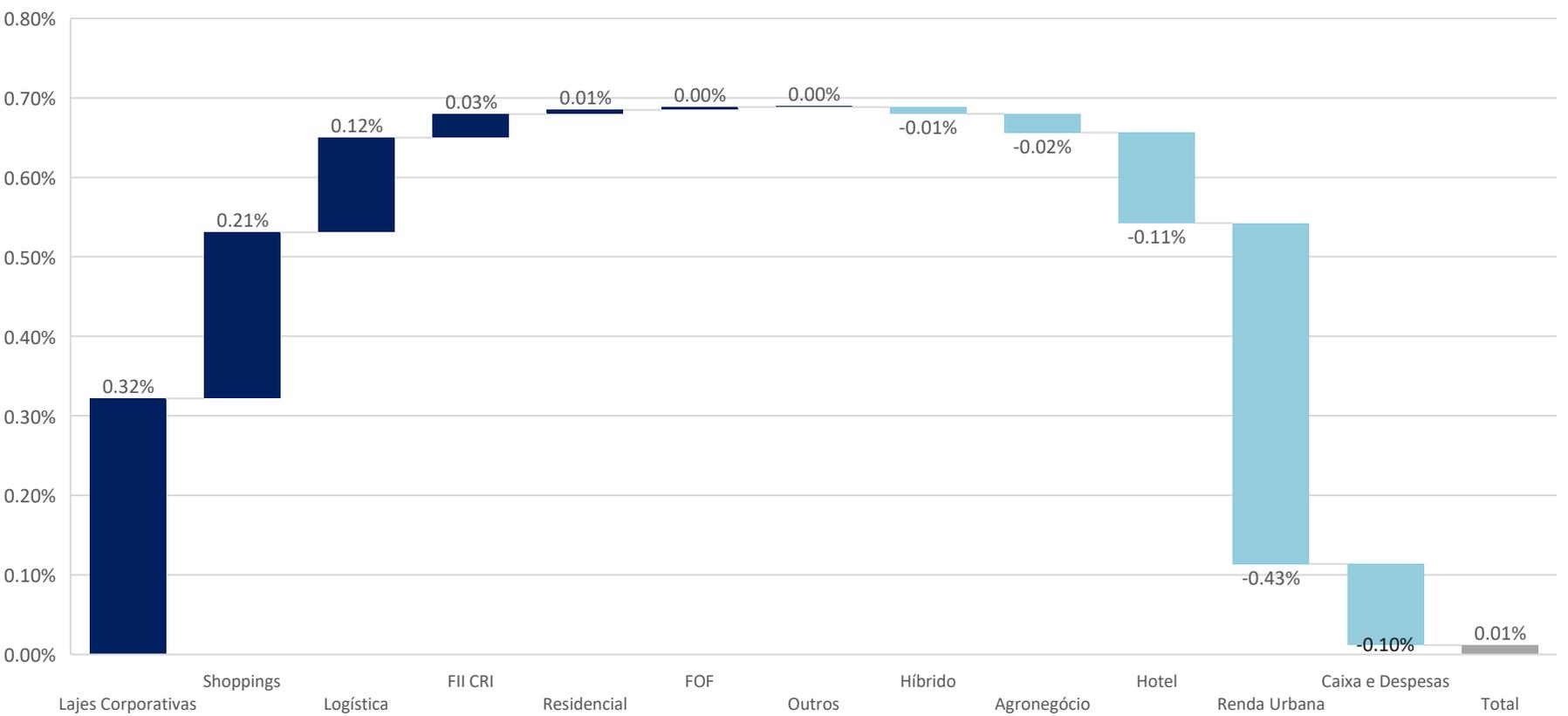
### RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Lajes Corporativas	Shoppings	Logística	FII CRI	Residencial	FOF	Outros	Híbrido	Agronegócio	Hotel	Renda Urbana	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	24.9%	26.9%	15.4%	1.5%	1.1%	0.4%	0.0%	5.4%	3.0%	0.3%	20.3%	0.8%	100.0%
Performance Ponderada	1.3%	0.8%	0.8%	1.9%	0.5%	0.8%	0.0%	-0.2%	-0.8%	-0.42	-2.1%	-	0.01%
Atribuição da Performance	0.32%	0.21%	0.12%	0.03%	0.01%	0.00%	0.00%	-0.01%	-0.02%	-0.11%	-0.43%	-0.10%	0.01%

**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\$ 126.8 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +9.7% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de R\$ +11.2 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.9% 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	-392,162,657	341,728,367	23,101,060	33.3%	40,352,649	13,019,418	4.9%	-2.7%
2020	81	-1,159,653,650	1,079,189,288	75,568,146	65.4%	99,505,274	94,609,058	11.3%	0.7%
2021	43	-146,093,977	113,168,941	28,377,475	60.5%	17,985,297	13,437,736	8.3%	4.3%
2022	18	-23,330,365	22,822,916	1,495,944	77.8%	586,299	1,574,794	24.0%	8.2%
2023	13	-91,427,286	52,548,228	2,277,592	46.15%	40,781,966	4,180,500	10.4%	11.2%
2024	9	-5,394,301	1,638,524	110,952	22.22%	3,693,605	48,781	0.0%	-2.8%
<b>6 anos</b>	<b>182</b>	<b>-1,818,062,236</b>	<b>1,611,096,263</b>	<b>130,931,169</b>		<b>202,905,091</b>	<b>126,870,287</b>	<b>9.7%</b>	<b>0.9%</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	75	-1,081,878,379	872,592,736	83,283,874	41%	202,905,091	76,903,322	8.8%	1.4%
Encerrada	107	-736,183,857	738,503,527	47,647,295	59%	0	49,966,965	11.2%	-0.3%
	<b>182</b>	<b>-1,818,062,236</b>	<b>1,611,096,263</b>	<b>130,931,169</b>		<b>202,905,091</b>	<b>126,870,287</b>	<b>9.7%</b>	<b>0.9%</b>

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

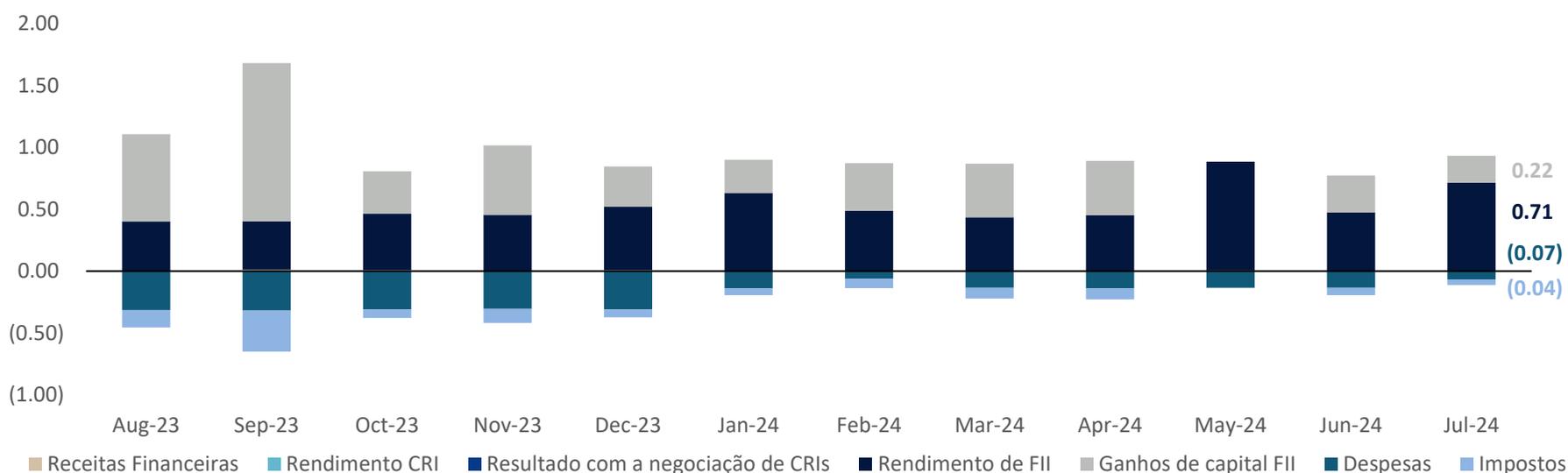
Segmento das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	40	-351,250,482	289,426,889	32,630,540	22%	49,460,883	20,267,830	5.6%	1.7%
Shoppings	18	-264,603,556	214,533,025	14,765,993	10%	54,079,592	18,775,054	31.0%	10.2%
FOF	25	-36,513,703	35,935,377	4,475,610	14%	880,378	4,777,661	14.9%	-0.4%
CRI	36	-187,554,278	175,146,061	14,180,617	20%	10,801,220	12,573,620	13.9%	-3.0%
Híbrido	5	-14,474,187	10,227,024	1,170,102	3%	3,333,010	255,949	6.7%	3.8%
Logística	30	-400,645,453	364,652,657	23,246,568	16%	39,206,347	26,460,118	1.3%	3.6%
Residencial	10	-25,493,059	16,338,560	10,374,937	5%	2,050,059	3,270,497	11.2%	1.8%
Renda Urbana	12	-485,879,841	466,336,147	20,947,499	7%	36,273,329	37,677,133	6.8%	0.3%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	583,610	2%	421,130	-535,919	13.8%	4.6%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	-7.1%	-6.2%
Agro	1	-37,725,944	26,055,452	8,181,375	1%	6,399,144	2,910,027	94.7%	18.9%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	11.5%	2.4%
<b>Total</b>	<b>182</b>	<b>-1,818,062,236</b>	<b>1,611,096,263</b>	<b>130,931,169</b>		<b>202,905,091</b>	<b>126,870,287</b>	<b>9.7%</b>	<b>0.9%</b>

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

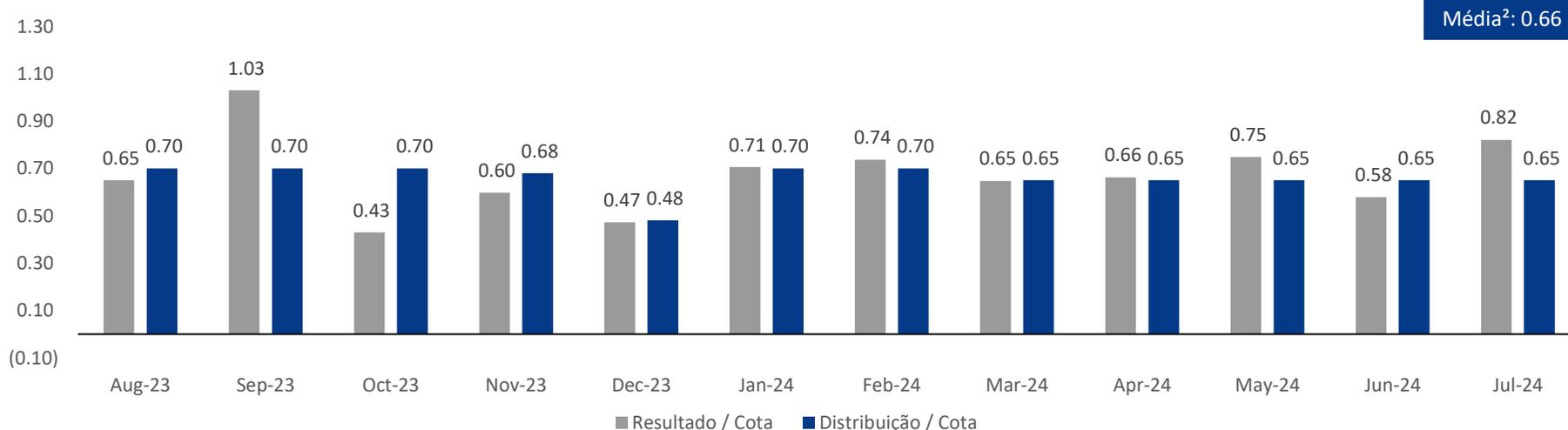
### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Acumulado 2024
<b>Receitas</b>	2,295,496	2,230,156	2,219,599	2,273,948	2,250,046	1,974,368	2,379,854	15,623,468
Renda fixa	10,136	6,018	8,349	11,017	11,518	2,896	4,111	54,046
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	1,603,984	1,239,255	1,101,287	1,143,343	2,246,461	1,212,859	1,817,423	10,364,613
Ganhos de capital de FII	681,376	984,883	1,109,963	1,119,588	-7,932	758,613	558,320	5,204,809
<b>Despesas</b>	-494,347	-349,453	-567,454	-582,625	-339,933	-496,217	-284,755	-3,114,784
Taxa de Administração	-41,466	-37,044	-38,536	-40,816	-37,368	-35,306	-37,930	-268,468
Taxa de Gestão	-311,687	-291,085	-299,068	-310,857	-294,173	-284,583	-126,404	-1,917,857
Imposto sobre ganho de capital	-136,263	-196,977	-221,993	-224,767	-2,590	-152,616	-111,655	-1,046,862
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-4,931	175,653	-7,857	-6,184	-5,802	-23,712	-8,766	118,402
<b>Resultado</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>2,095,099</b>	<b>12,508,684</b>
<b>Resultado / Cota</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>0.82</b>	<b>4.90</b>
Distribuição	1,787,152	1,787,152	1,659,498	1,659,498	1,659,498	1,659,498	1,659,498	11,871,794
Distribuição / Cota	0.70	0.70	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	4.65
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.6%	11.6%	10.8%	10.7%	10.7%	11.0%	11.3%	
Dividend Yield a.a. (12M)	9.2%	9.7%	10.0%	10.3%	10.6%	10.7%	10.9%	
<b>Resultado Acumulado</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>643,764</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</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>	<b>0.25</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 CRIs da carteira do fundo.

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

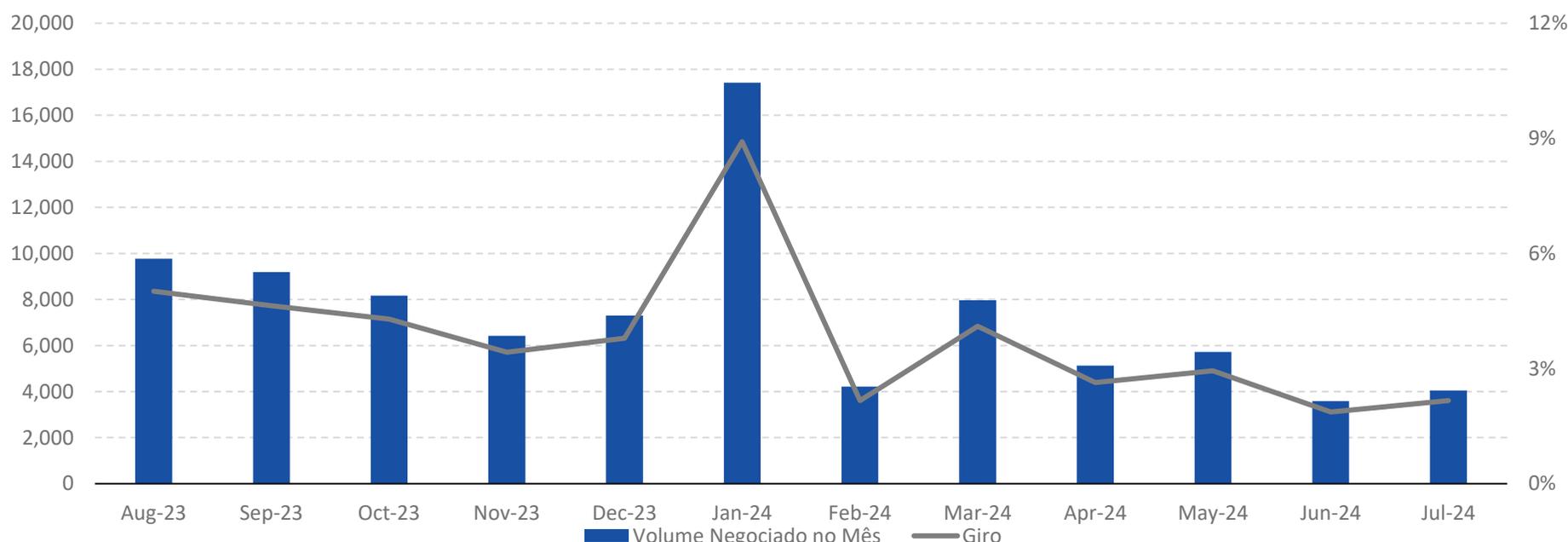
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



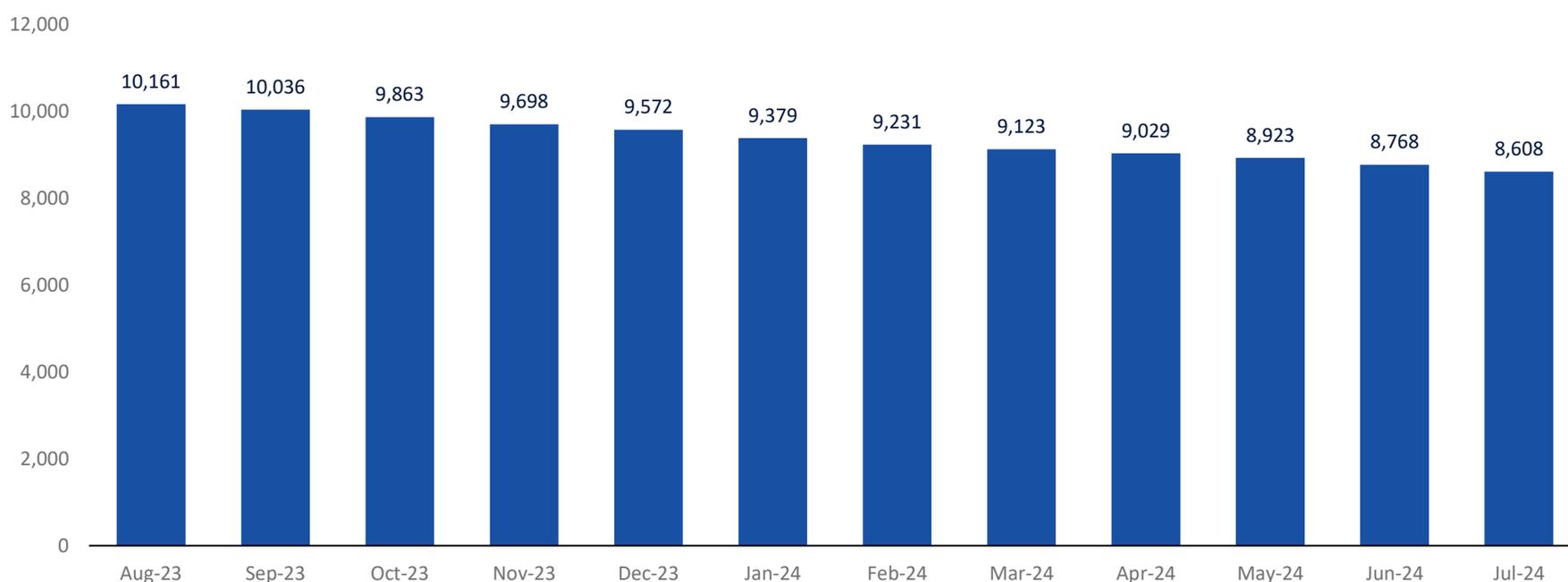
No mês de julho foram negociadas 55,821 cotas, sendo 12,125 negócios e volume de R\$ 4,051,181, o que representa uma média diária de R\$ 176,138. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 8,608 cotistas, o que representa uma variação de -1.82% em relação ao mês anterior.

	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	5,130	5,720	3,585	4,051	88,925
Média Diária (R\$ Mil)	233	272	179	176	354
Giro (%)	2.64%	2.94%	1.87%	2.16%	3.83%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	194,825	194,263	189,591	184,664	192,819

### MERCADO SECUNDÁRIO



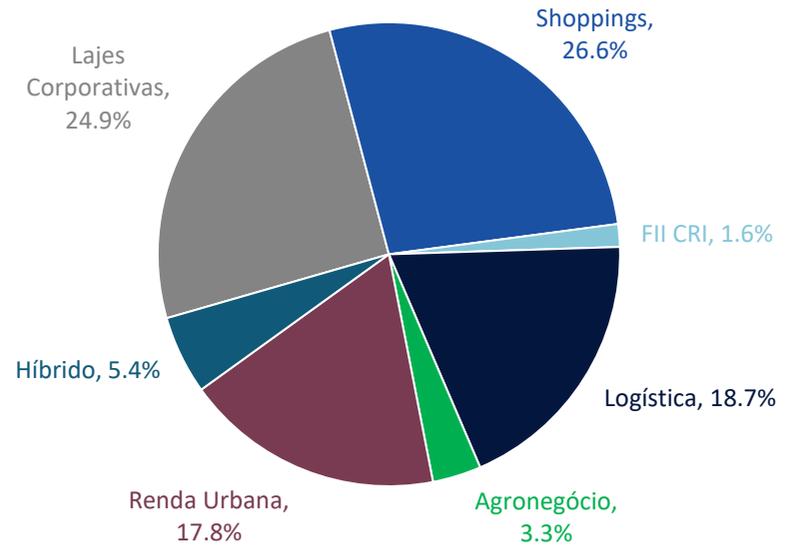
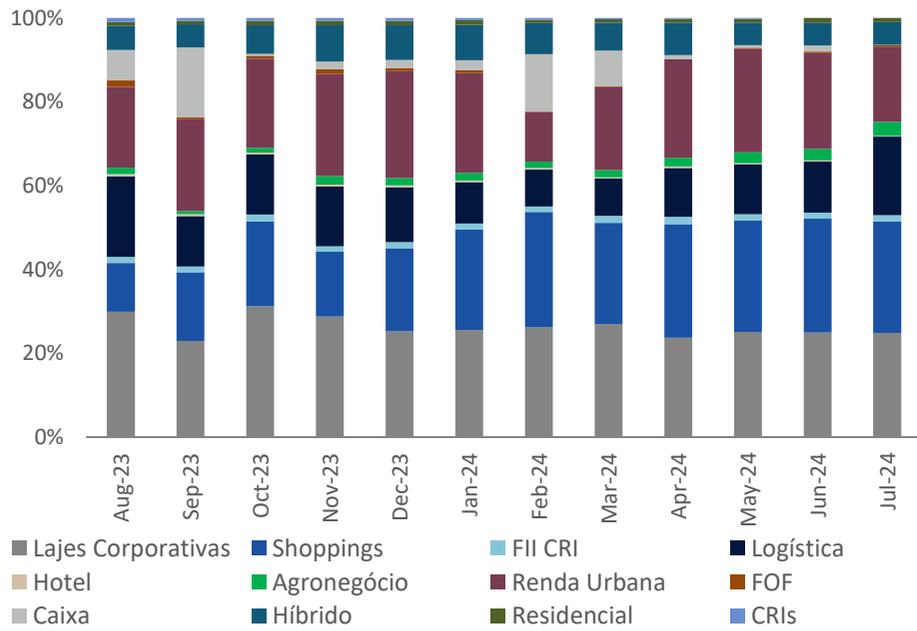
### NÚMERO DE COTISTAS



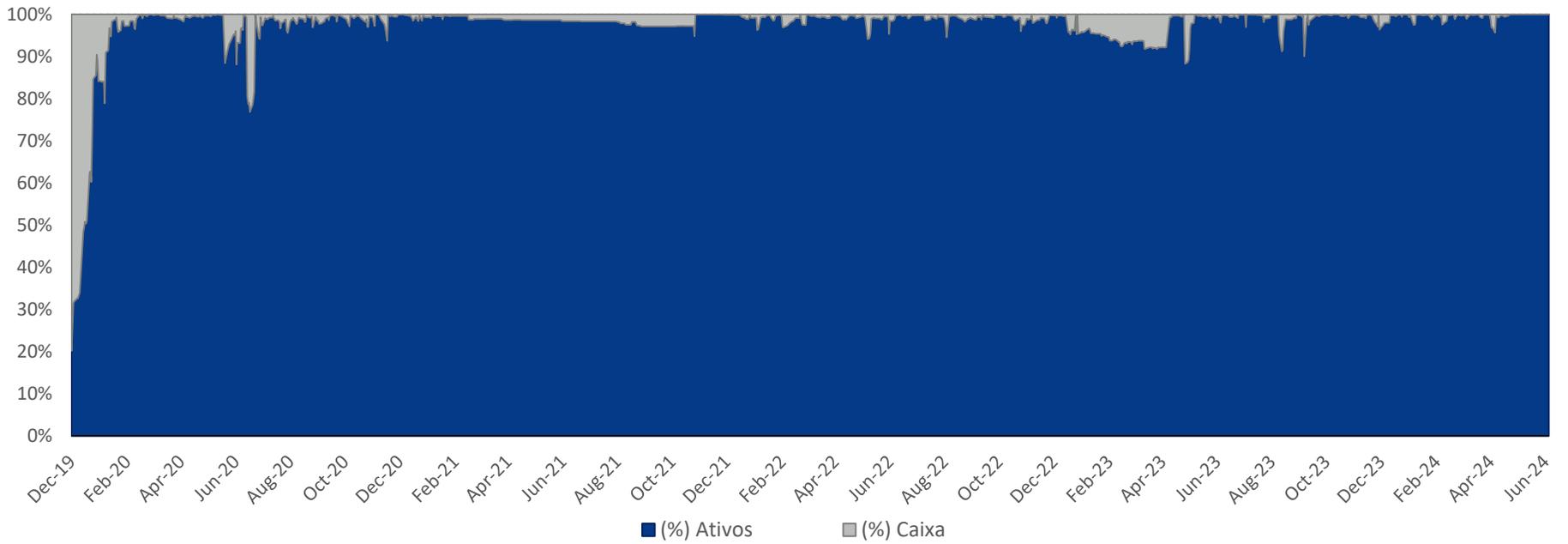
**ALOCAÇÃO**



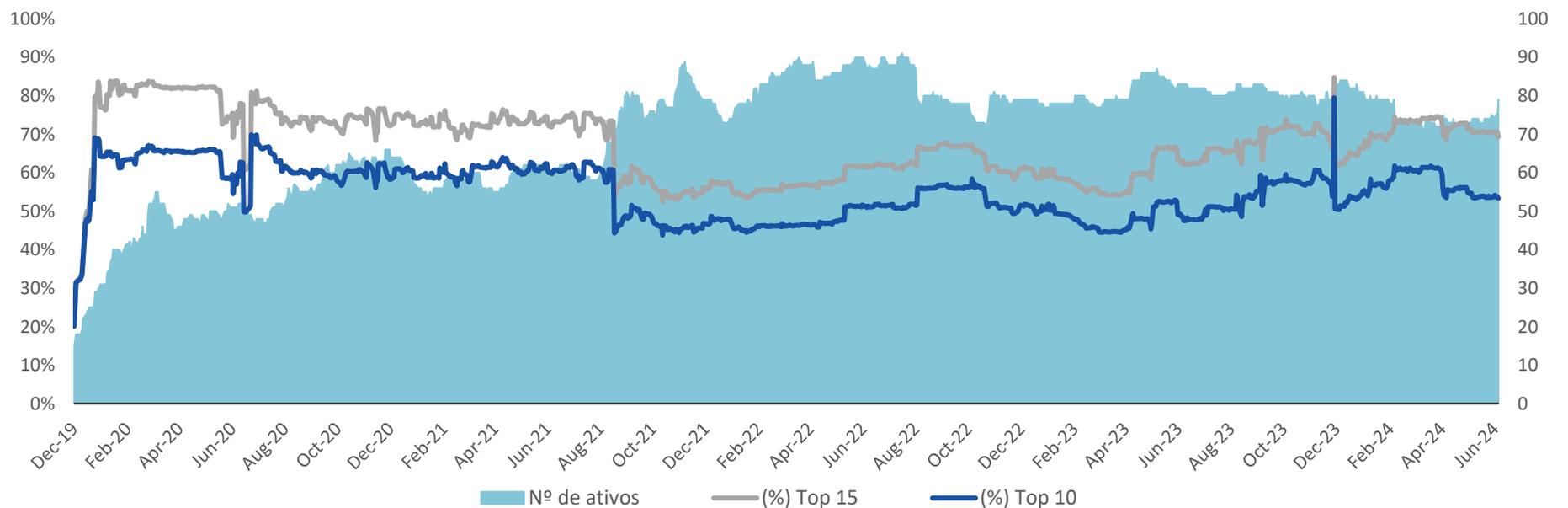
**QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>**



**EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO**



**EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA**



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

### CARTEIRA ATUAL - FIIs



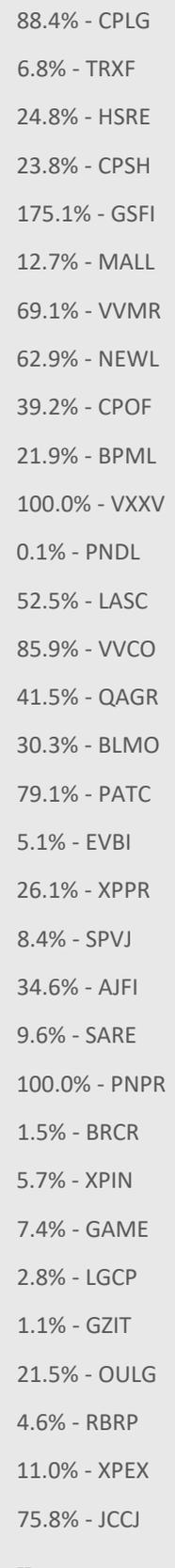
A carteira do fundo conta com 77 papéis, com uma concentração de 70.1% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

Em 31/07/2024

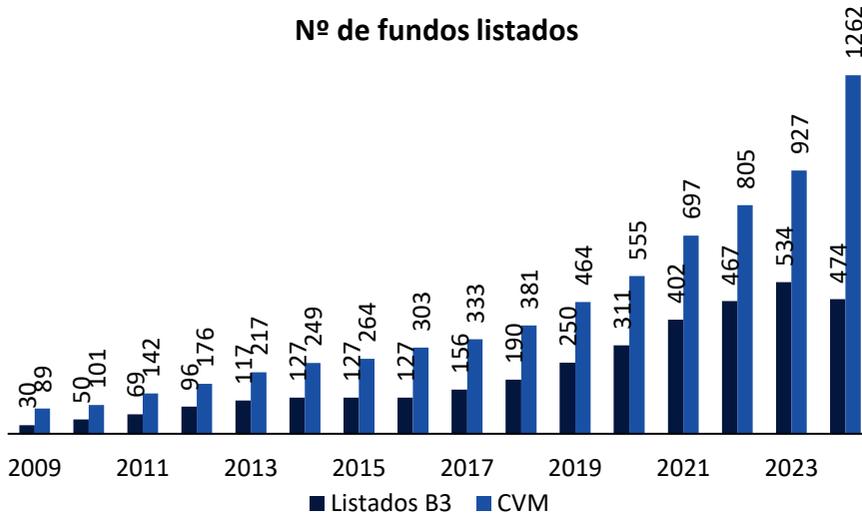
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

ICVM 476



### Indústria de FII

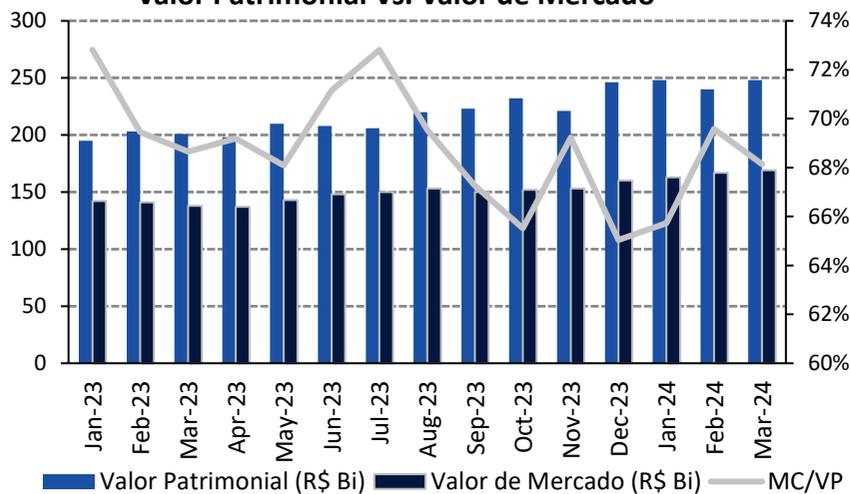
**Nº de fundos listados**



**Ofertas Públicas - ICVM 400**



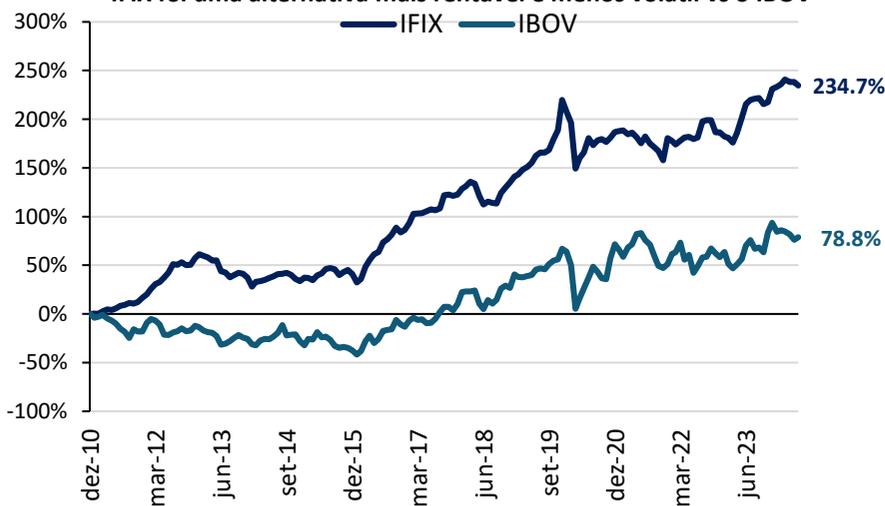
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



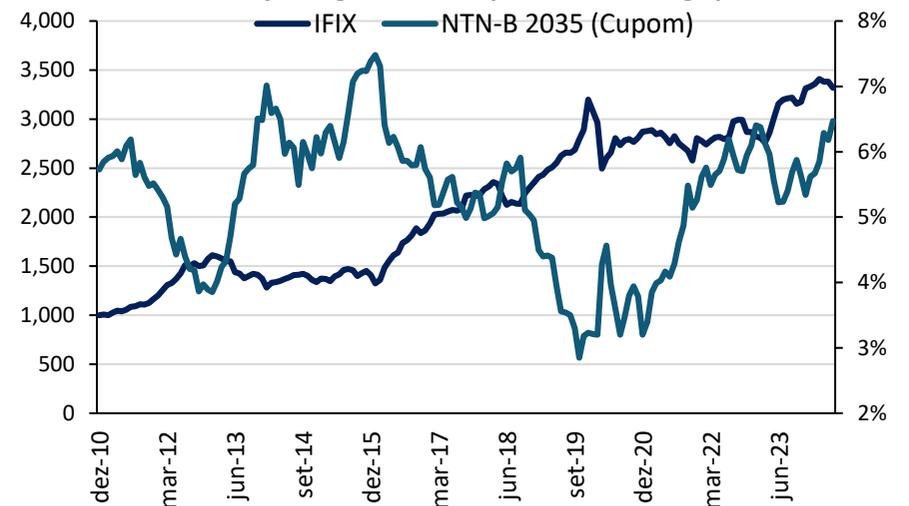
**Número de investidores**



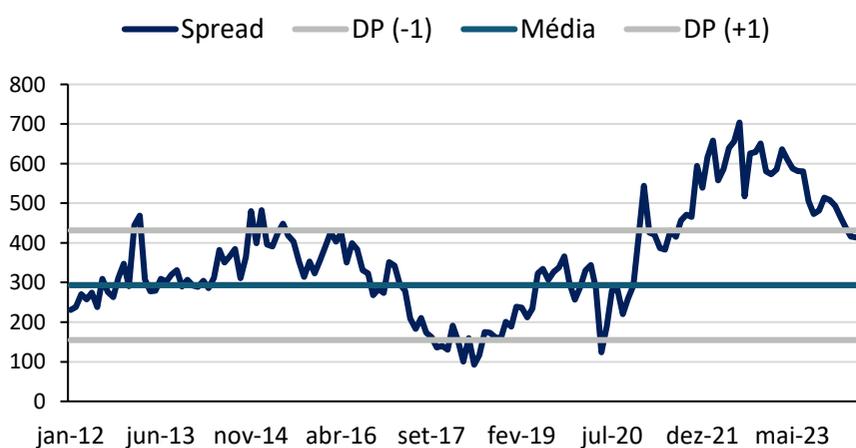
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



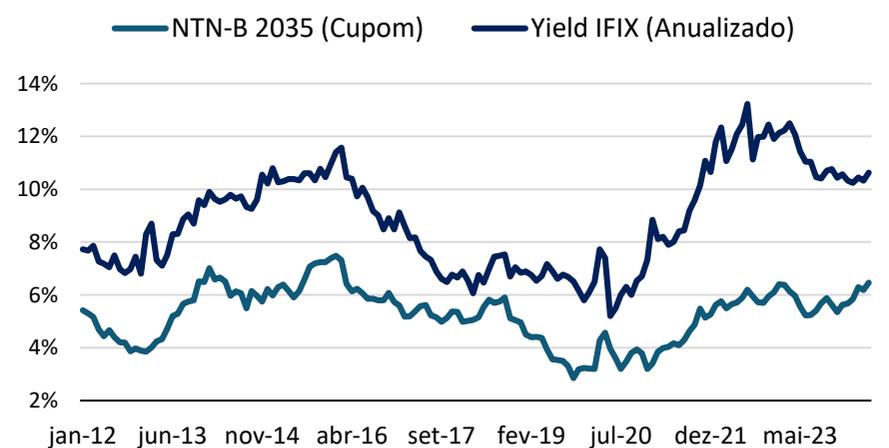
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



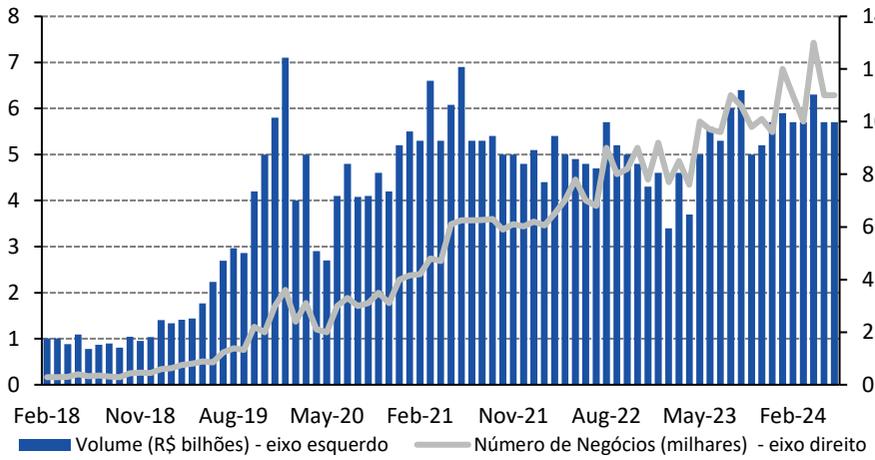
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



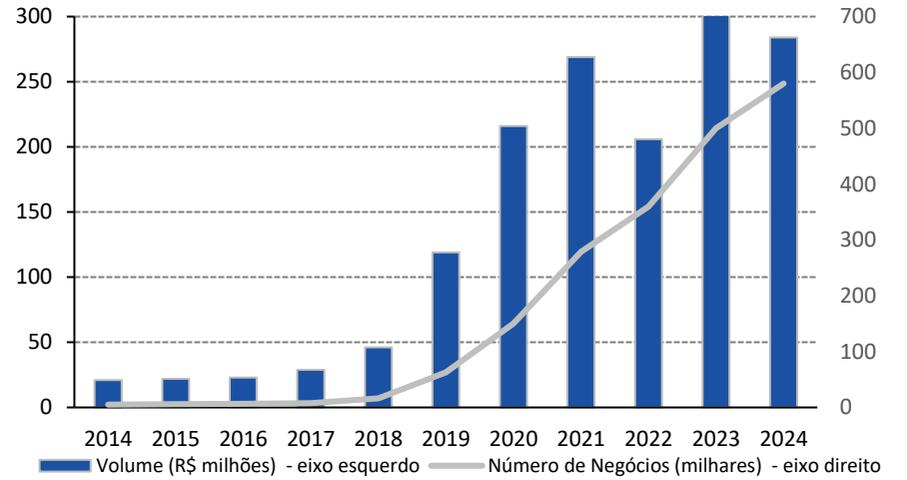
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

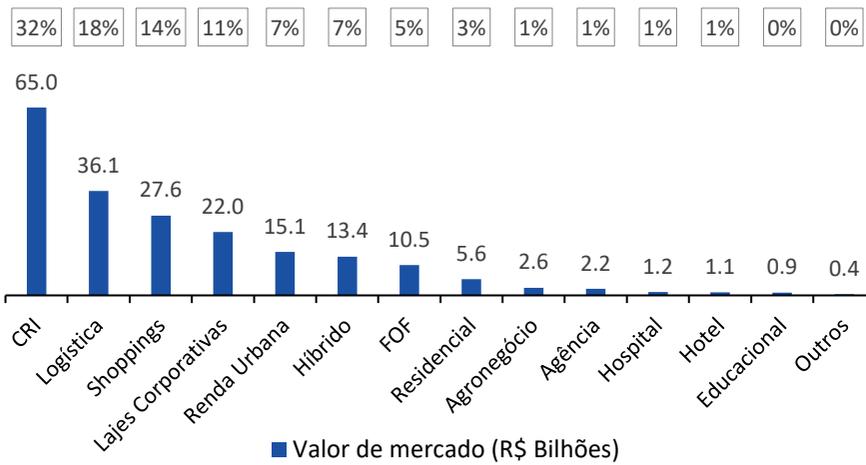
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



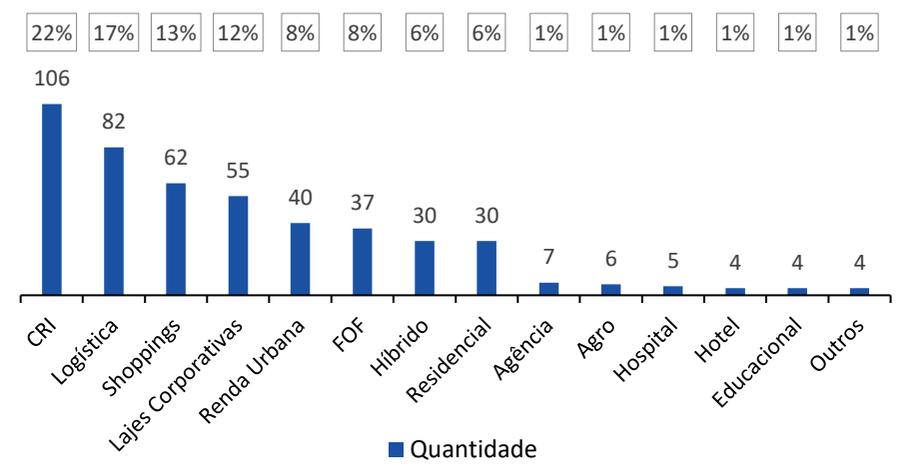
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



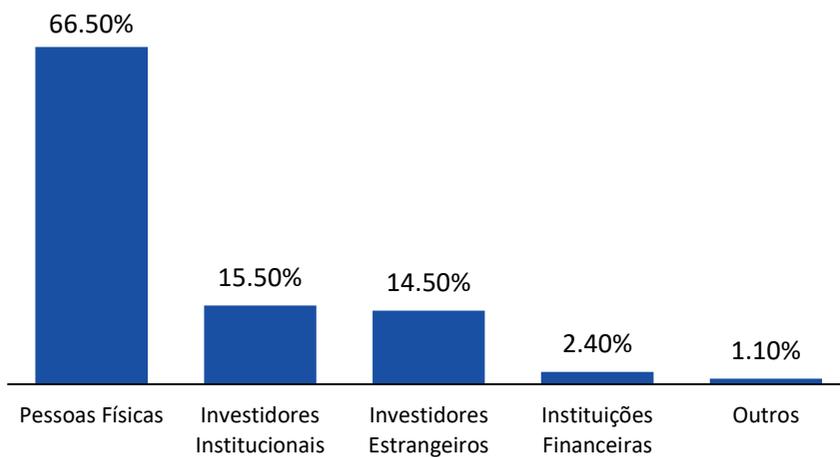
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



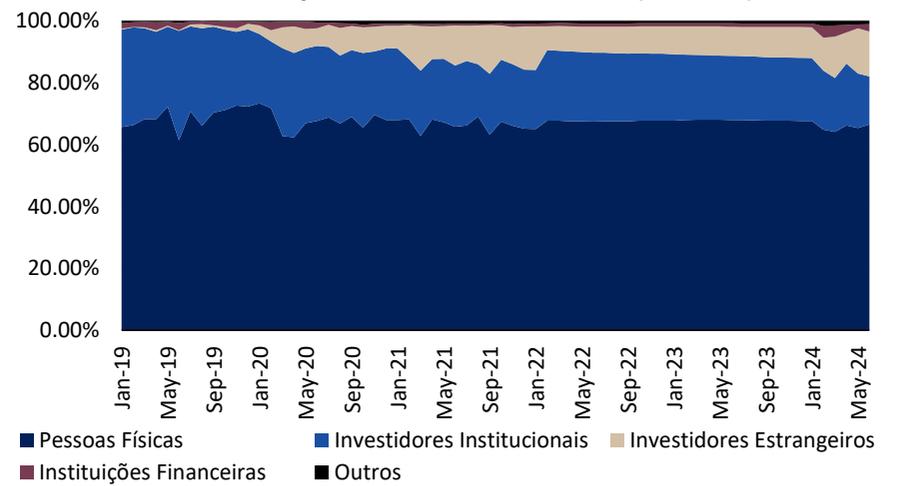
**Quantidade de FIIs listados**



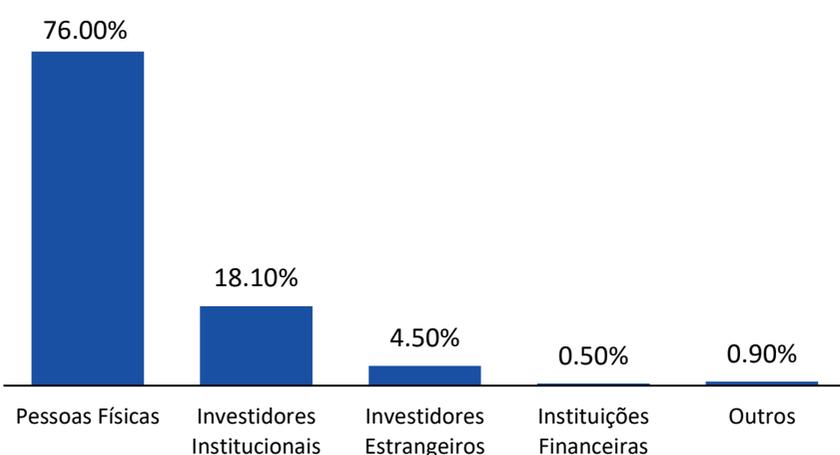
**Volume Negociado (%)**



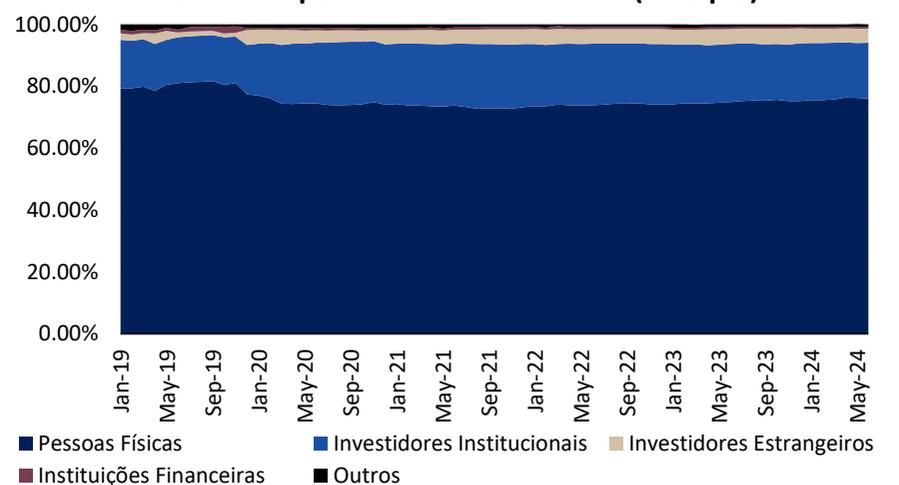
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



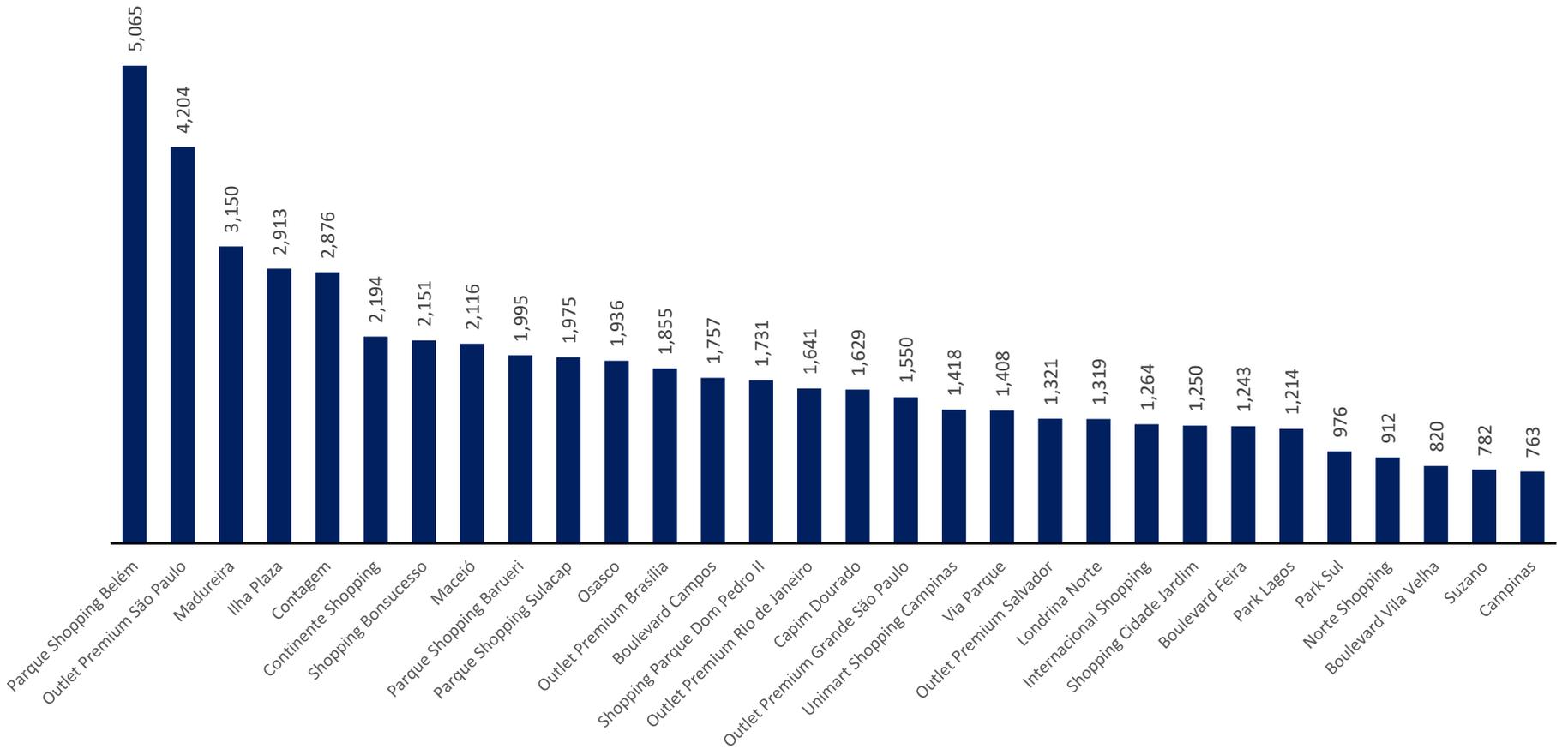
**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



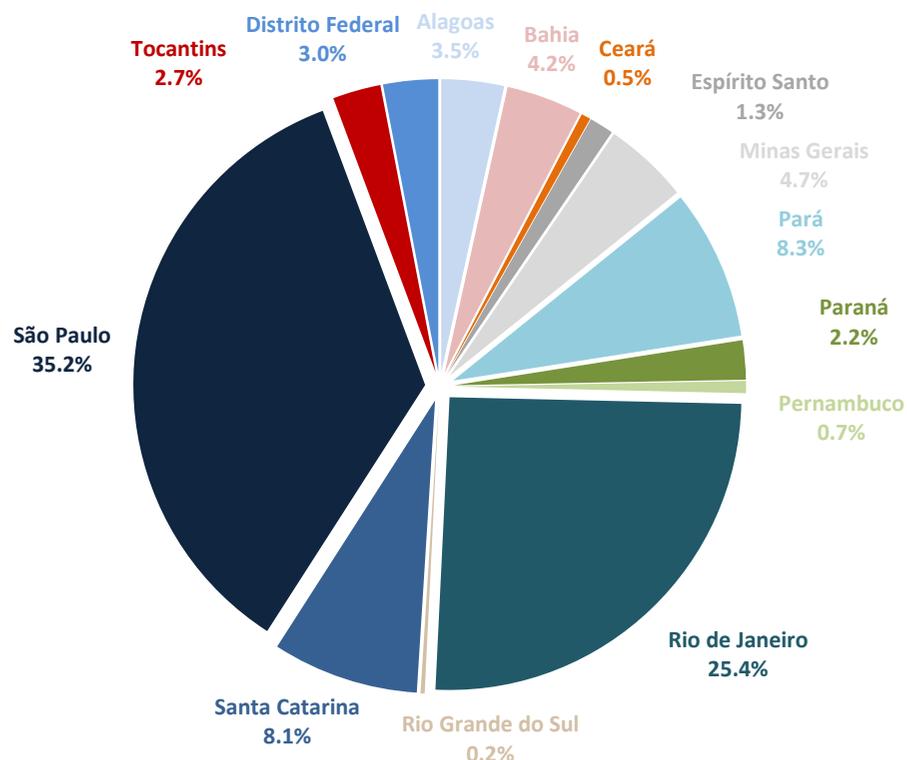
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

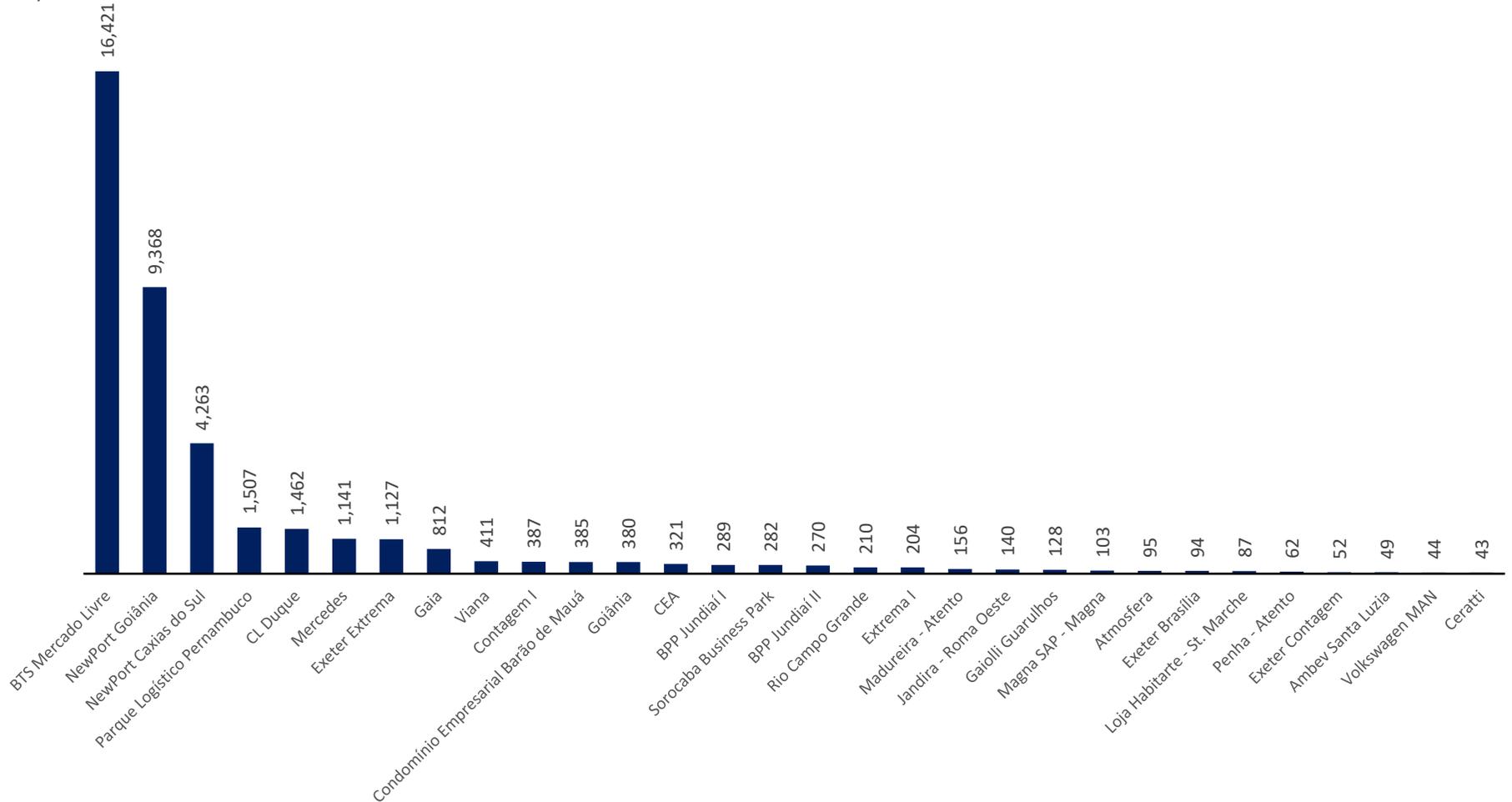


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

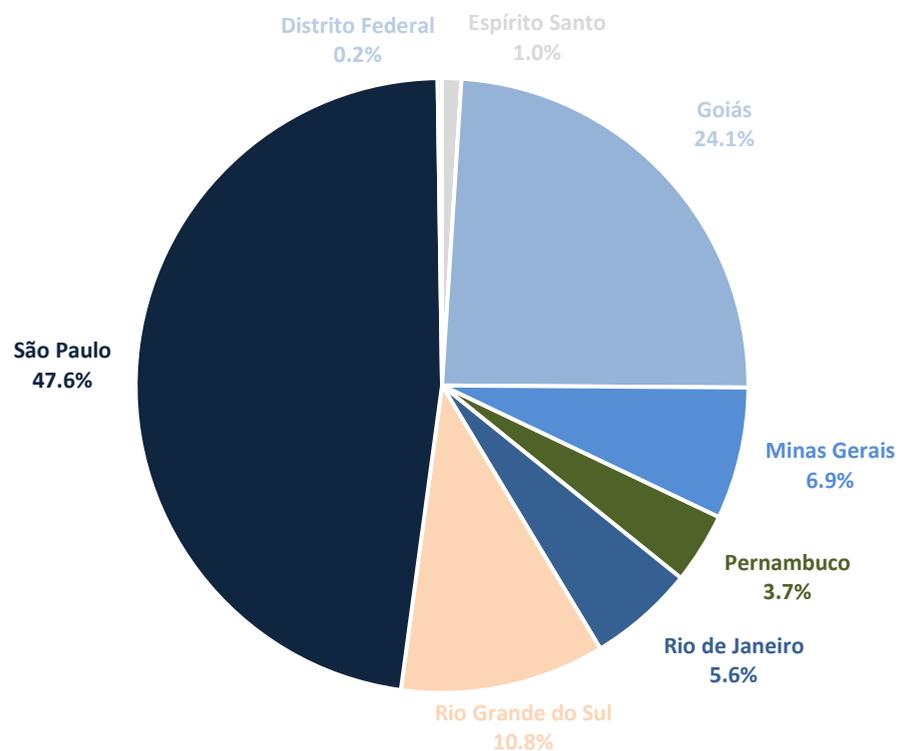
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

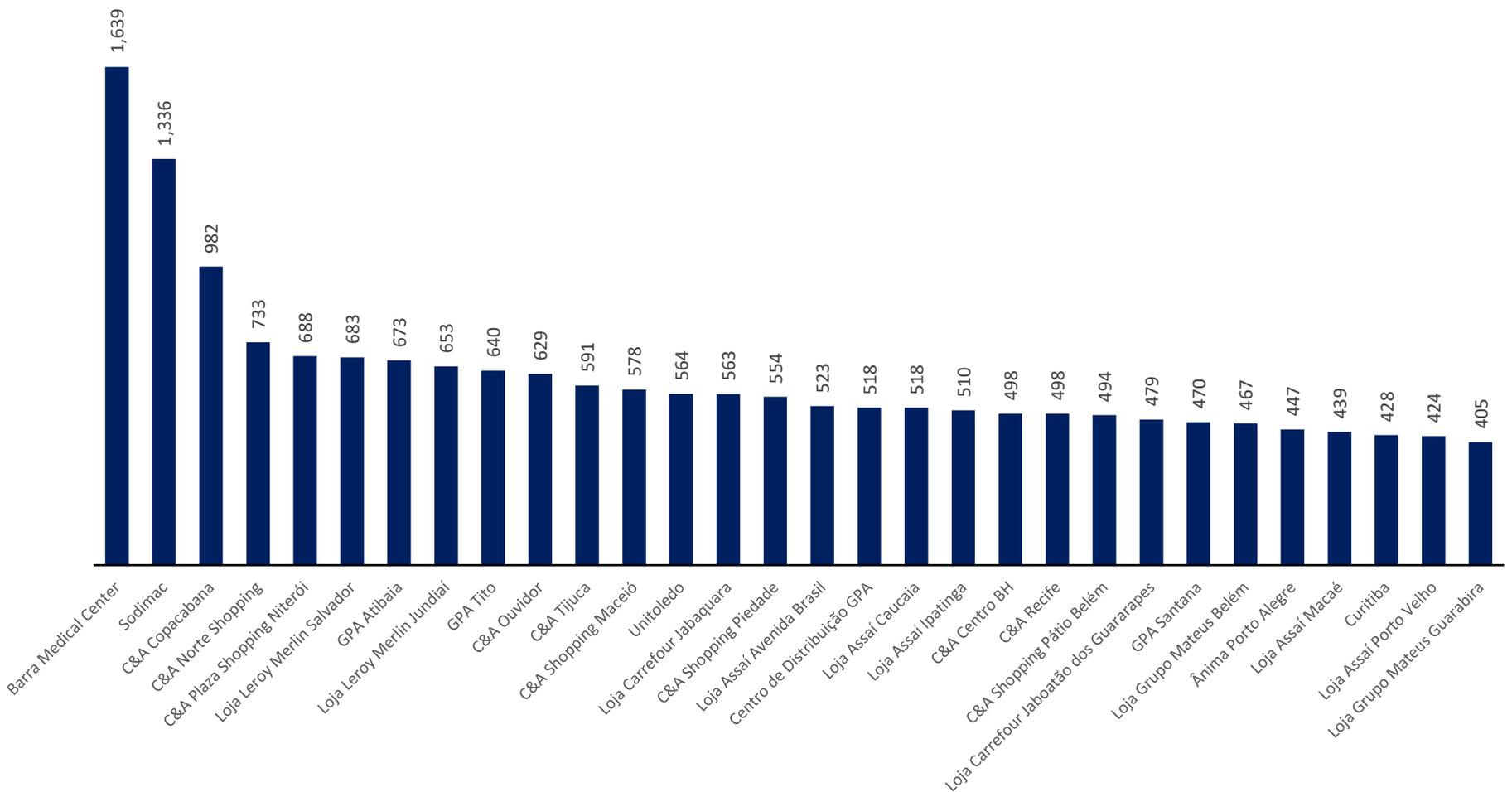


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

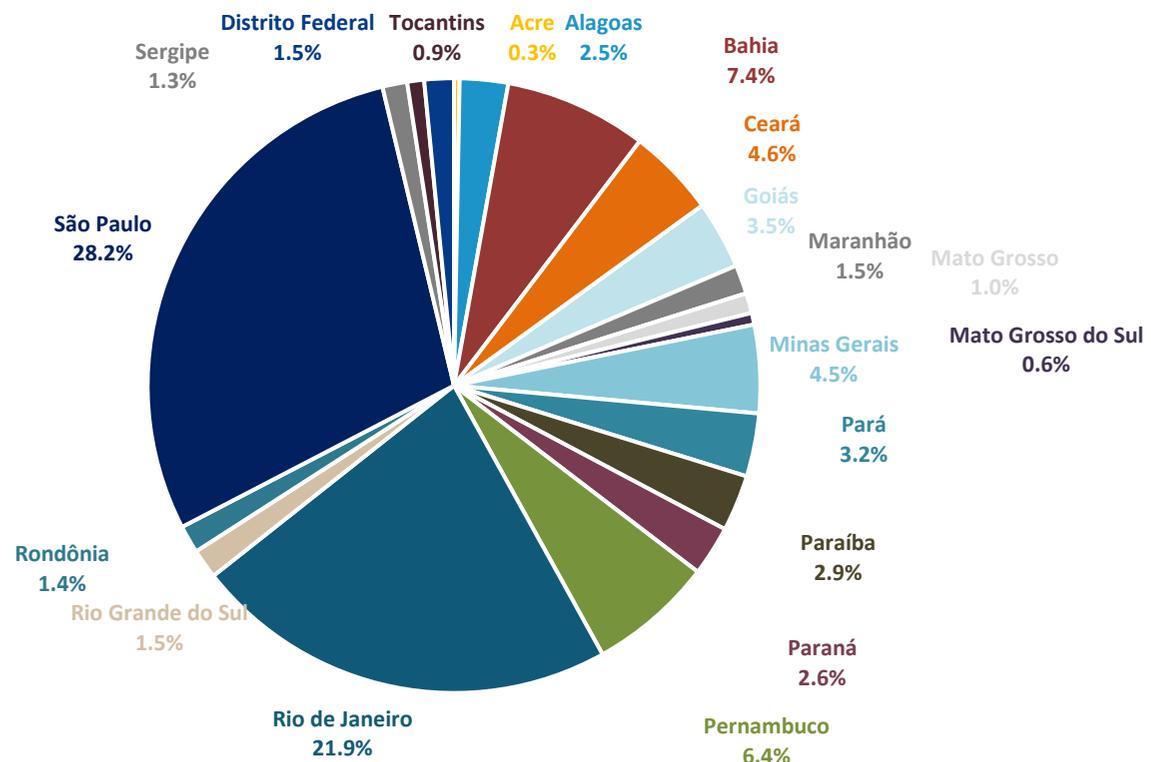
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

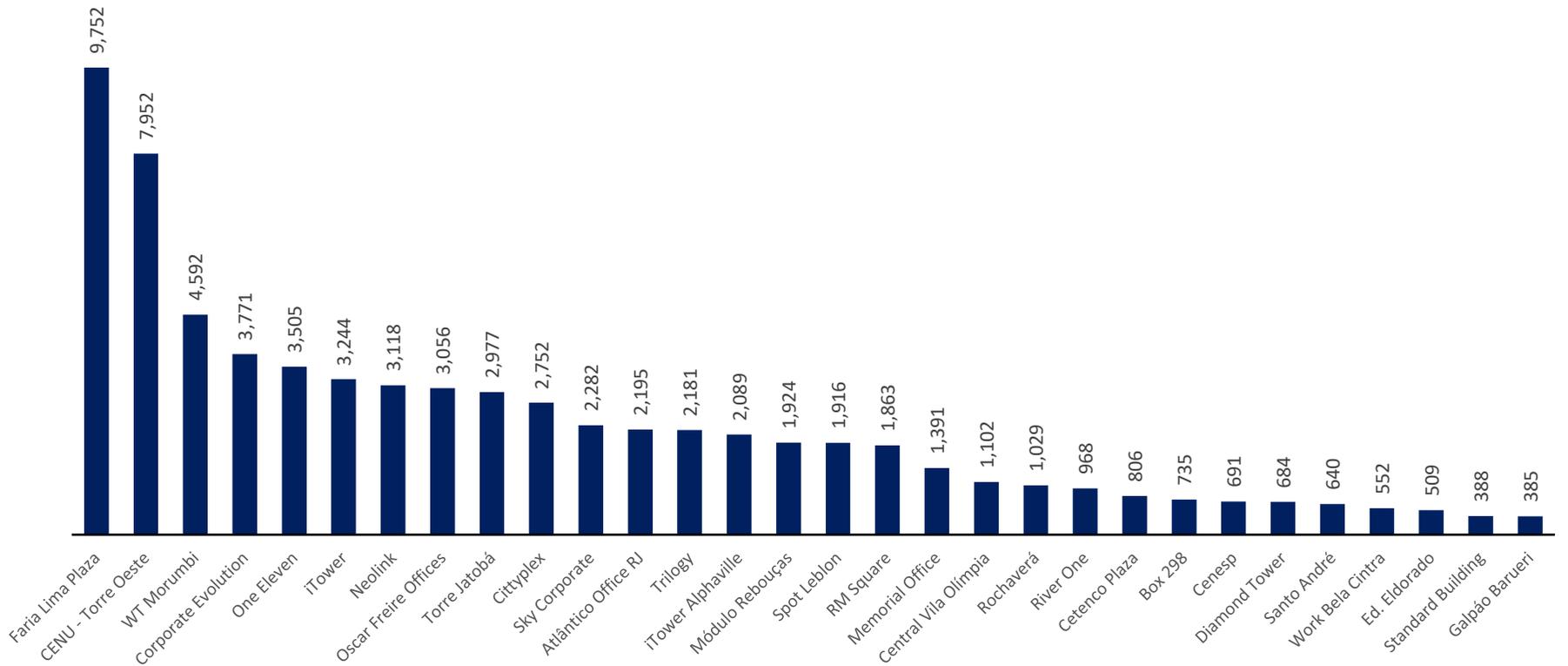


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

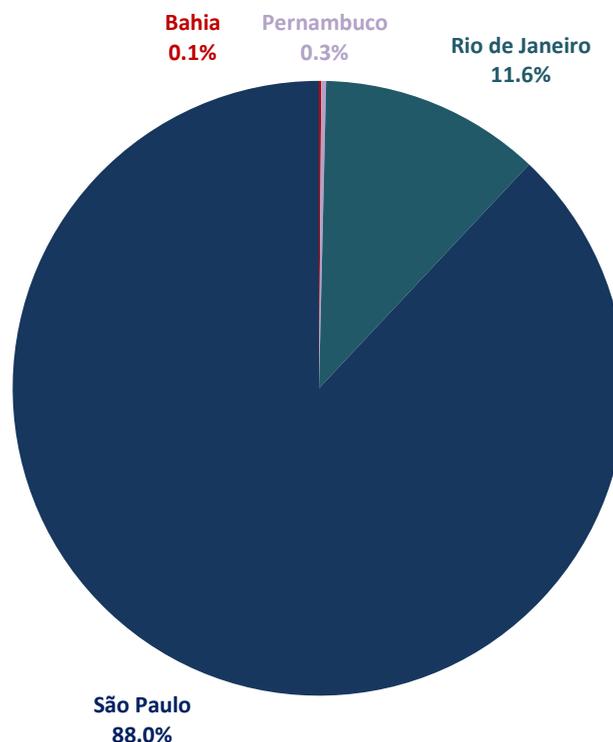
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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)**


<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Segmento</b>
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
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
VXXV11	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

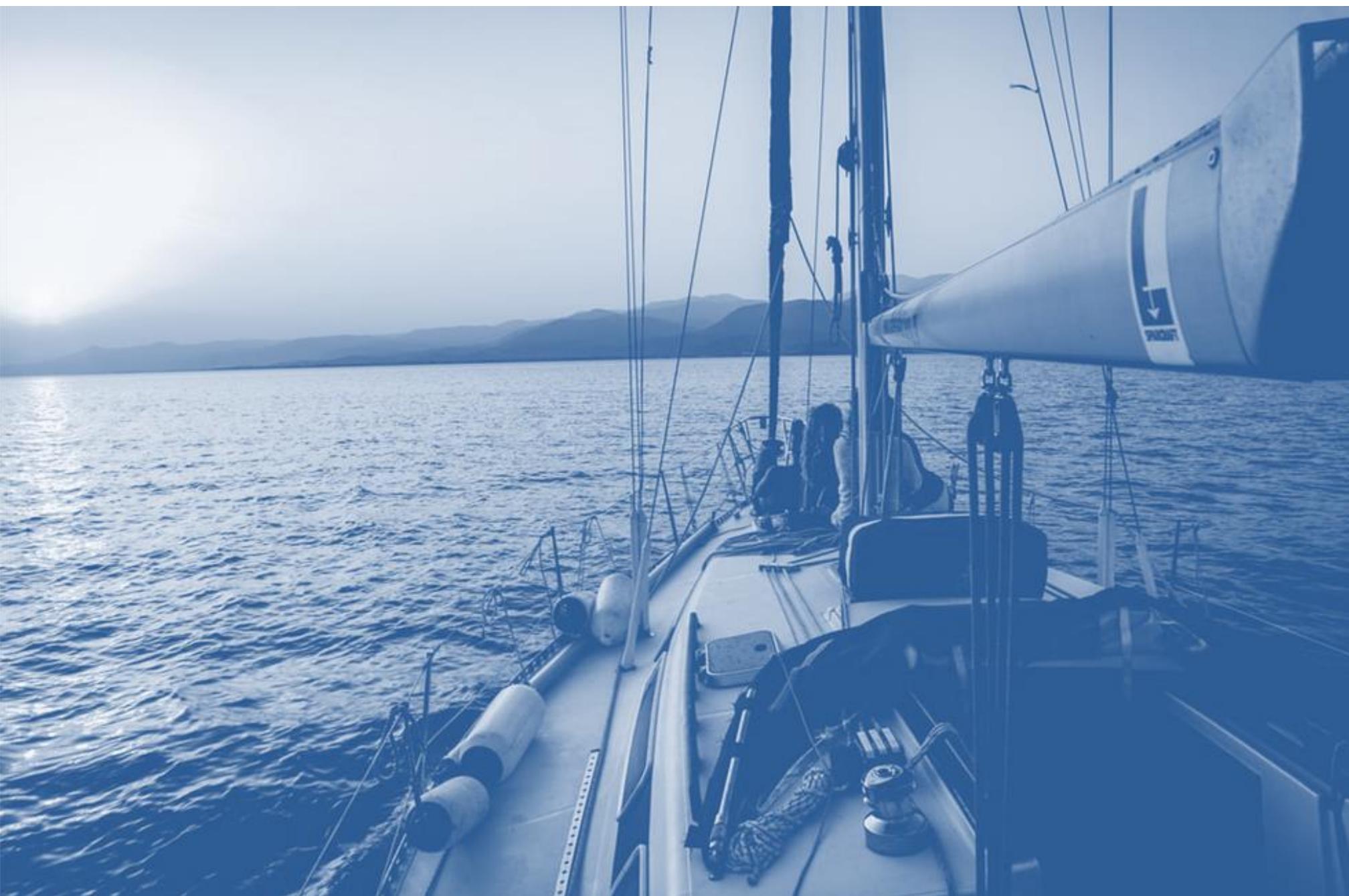


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

