



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 Setembro de 2024



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 69.39

Dividend Yield (12 meses)¹:
11.11%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 76.64

Volume negociado (mês):
R\$ 5,693,469

Valor de Mercado:
R\$ 177,157,805

Média diária do volume (mês):
R\$ 271,118

Patrimônio Líquido:
R\$ 195,654,849

Quantidade de cotistas:
8,277

Último rendimento (R\$/Cota):
0.60

Dividend Yield:
10.88%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/10/2024	16/10/2024	0.60	Setembro/2024

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/09/2024.

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. Acreditamos que com caso ocorra uma melhora na situação fiscal, queda na inflação e na taxa de juros, o mercado de FIIs tende a ser beneficiado e buscar sua recuperação.

RENTABILIDADE



- No mês, a **rentabilidade patrimonial ajustada** do fundo foi equivalente a **-2.87% vs. -2.58% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +31.53% vs. +7.13% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+1.78% vs. +2.69% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



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

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.65 / cota**, com **distribuição de R\$ 0.60 / cota**. Média de R\$ 0.64/ cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 271 mil no mês e cerca de R\$ 319 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **8,277 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **93.8% em FIIs e 6.2% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 30.8% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo atualmente não possui exposição direta a CRIs.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **31.6% em Shoppings, 24.7% em Lajes Corporativas, 15.4% em Renda Urbana e 10.2% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **MALL (6.3%), HSRE (5.6%), TRXF (5.3%), CPSH (5.0%) e CPOF (5.0%)**, 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

No exterior, parecem ter voltado os tempos da Maestria: o FED triunfa sobre a inflação e derruba os juros americanos em 0,50% - com mais um corte previsto para novembro - justo a tempo de evitar que a economia perca o bom momento.

Com esse movimento, o banco central dos Estados Unidos se une ao seu congêneres europeu e a outros 17 dos 25 bancos centrais mais influentes, incluindo aí os de países como Chile, México, China, África do Sul, Arábia Saudita e Israel, todos em regime de corte de juros. As 8 autoridades monetárias que estão em sentido oposto incluem Japão, Turquia e Brasil.

Ações subiram 1,7% globalmente, sendo 1,8% nos Estados Unidos, 2% na Alemanha, 1,5% em países emergentes ex-China e espantosos 17% na China, com o anúncio de suporte econômico do governo chinês.

Títulos de dívida corporativa subiram 1,5% e fundos imobiliários globais +3%. No ano até fim de setembro, a renda variável mundial tem se valorizado na casa dos dois dígitos (em dólares) e os papéis de renda fixa na faixa de 5% a 7%.

As commodities subiram 3%. O dólar perdeu 1% contra suas moedas pares. Os juros longos no mundo caíram entre 0,1 e 0,3 pontos percentuais, com os do Tesouro americano a 3,78%.

A coincidência da elevação dos juros pelo Banco Central do Brasil no mesmo dia em que o FED cortava os seus tornou-se ícone da frustração dos brasileiros com a política econômica do país.

O Brasil teve o crédito de ser o primeiro país a atacar a inflação pós-pandemia, ainda em 2021, e por algum tempo desfrutou do crédito de estar na liderança do ciclo de política monetária, mas esses méritos se dissiparam diante da recidiva da alta de preços.

A foto de fim de setembro é, em quase todo o mundo, o pouso suave dos índices de preços no nível de 2,5%, considerado normal, enquanto no Brasil o IPCA fez um “low-pass” ali no 3,7% forçando o Banco Central a executar essa arremetida com vento de cauda.

O lado fiscal continua preocupando: enquanto o Planejamento divulga sua projeção de déficit primário de 28 bilhões para 2024 (uns 0,3% do PIB), a qual exclui certas despesas, o déficit primário “abaixo da linha” calculado pelo Banco Central atingiu 1,1% do PIB no acumulado do ano até agosto. Independente de variações de critérios, é este último dado que tem o interesse dos investidores, que afeta diretamente o volume de dívida pública e o custo da sua rolagem.

O Ibovespa caiu 3,1% no mês e o real ganhou algum terreno contra o dólar, valorizando-se em 3% e fechando a 5,45. Os juros nominais para janeiro de 2027 subiram de 11,92 para 12,38%. O índice IFIX de fundos imobiliários caiu 2,6% e o IMA-B caiu 0,7%, ambos impactados pela elevação dos juros reais longos: a taxa da NTN-B de dez anos subiu de 6,15% para 6,45%.

Para quem viveu a última década nos mercados brasileiros, as taxas das NTN-Bs estão em patamar de crise, só superadas em um período de 18 meses nos difíceis anos de 2015 e 2016. Mas há um longo histórico anterior a 2014 no qual 6% ao ano era piso, e não teto, dos juros reais. O fato de a dívida pública ser 55% do PIB naquela época e 80% agora tem dupla interpretação: de um lado, uma dívida/PIB mais alta implica maiores custos do seu financiamento; do outro, tal devia servir de alerta contra o emprego exclusivo da política de juros altos como controle da inflação.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -2.58% em setembro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 2.69%, abaixo do CDI (11.06%), do IMA-B (5.61%) e do Ibovespa (13.08%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 7.65% e -1.12%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -1.74%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.60 por cota (pago no mês de setembro). A cota fechou o mês a R\$ 69.39, o que representa um deságio de aproximadamente 9.4% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 76.64. O fundo obteve resultado de R\$ 0.65/cota e a gestão distribuiu R\$0.60/cota no mês de setembro, de forma que o fundo finalizou o mês com um resultado acumulado de R\$0.07/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 quase 23.0% que, conjuntamente com o deságio de 9.4% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 43.3%, em um cenário em que todos os fundos em carteira assim como o CPFF negociem em sua cota patrimonial.

Em 2024 o IFIX tem andado de lado, com rentabilidade de -0.16% no ano. O índice, assim como o mercado de renda variável, demonstra uma recuperação mais lenta que o esperado. Com a piora da situação fiscal do governo e a não desaceleração do IPCA no ritmo esperado, a taxa de juros que antes encontrava-se em ritmo de queda voltou a subir e com previsões de aumento nas próximas reuniões do Copom. Com a eventual queda da inflação e conseqüentemente dos juros o mercado de FIIs tende a reagir de forma positiva, mas hoje o mercado não tem uma indicação clara de quando isso irá ocorrer, o que tem gerado uma grande volatilidade nos ativos.

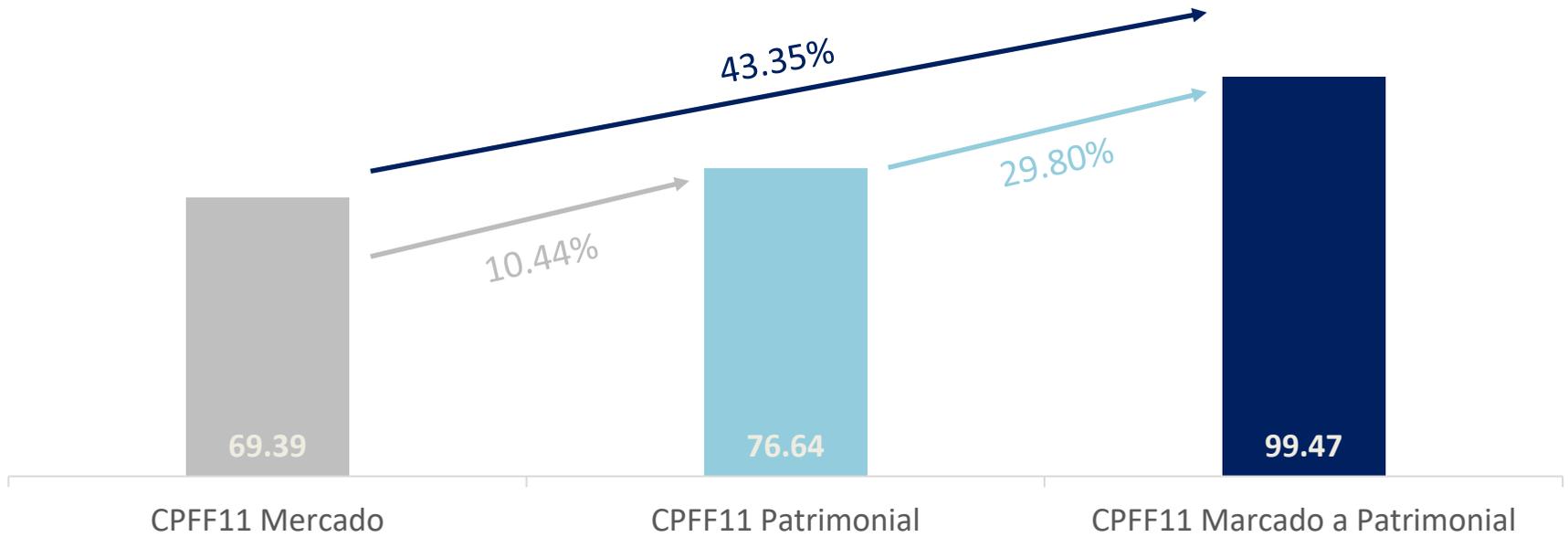
POTENCIAL DE UPSIDE

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

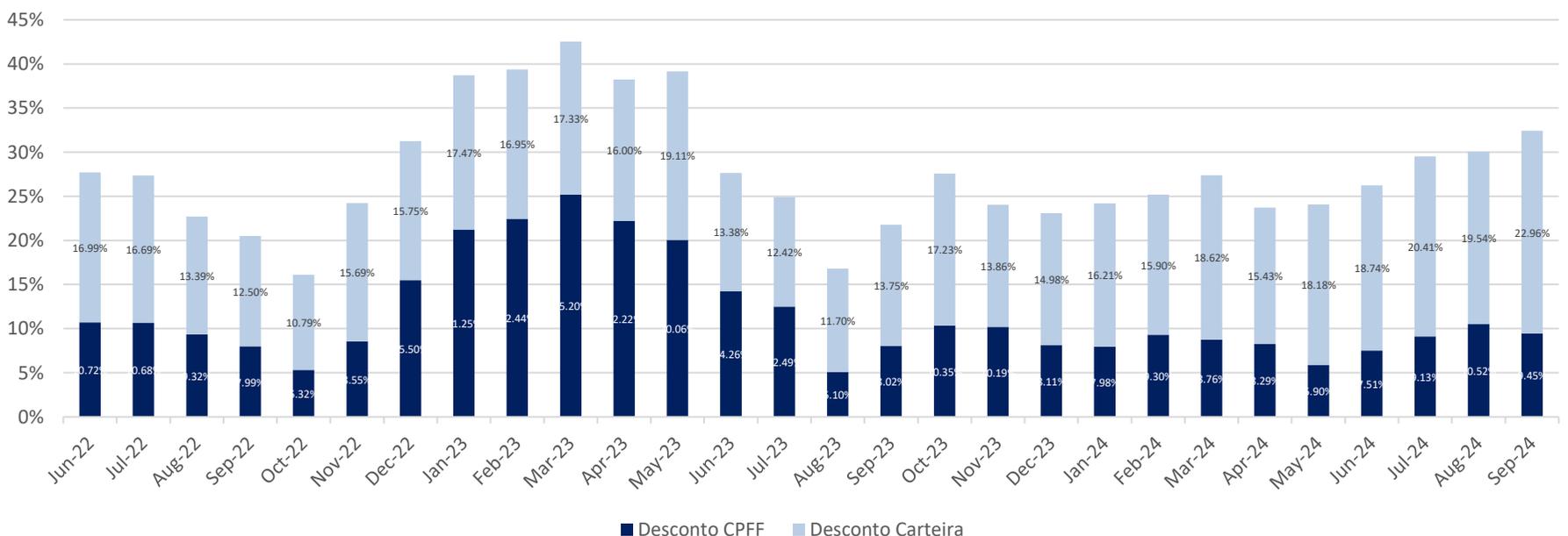
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +10.44% e de +29.80% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de 43.35%.

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	16.46%	-0.55%	-9.45%	-9.95%	11.05%
Lajes Corporativas	25.75%	-24.48%	-9.45%	-31.62%	46.23%
Shoppings	33.69%	-22.54%	-9.45%	-29.86%	42.58%
Logística	15.42%	-7.82%	-9.45%	-16.53%	19.81%
FII CRI	2.01%	-9.52%	-9.45%	-18.07%	22.06%
Residencial	1.07%	-16.51%	-9.45%	-24.40%	32.28%
Agronegócio	3.21%	-23.87%	-9.45%	-31.07%	45.08%
Hotel	0.19%	-61.98%	-9.45%	-65.58%	190.50%
FOF	0.52%	-11.62%	-9.45%	-19.98%	24.96%
FIAGRO	0.27%	-23.08%	-9.45%	-30.35%	43.58%
Híbrido	1.47%	-0.16%	-9.45%	-9.60%	10.62%
Caixa	0.08%	0.00%	-9.45%	-9.45%	10.44%
Contas a Receber	6.48%	0.00%	-9.45%	-9.45%	10.44%
Passivo	-6.64%	0.00%	-9.45%	-9.45%	10.44%
Total	100.00%	-22.96%	-9.45%	-30.24%	43.35%



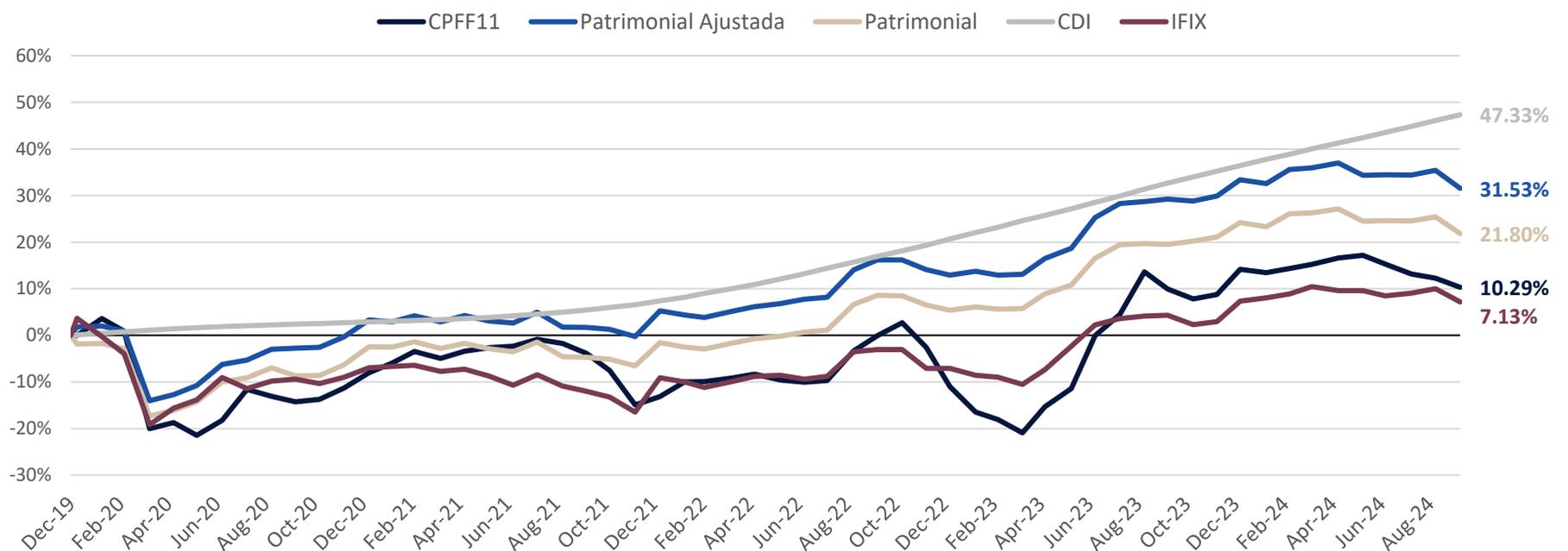
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$ 3 milhões de **CPOF17**;
- (ii) **Compra** de R\$ 504 mil de **HGRU15**;
- (iii) **Venda** de R\$ 1.5 milhão de **TRXF11**;

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em setembro foi equivalente a -2.87% vs -2.58% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +31.53% vs +7.13% 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 +10.29% desde o início.



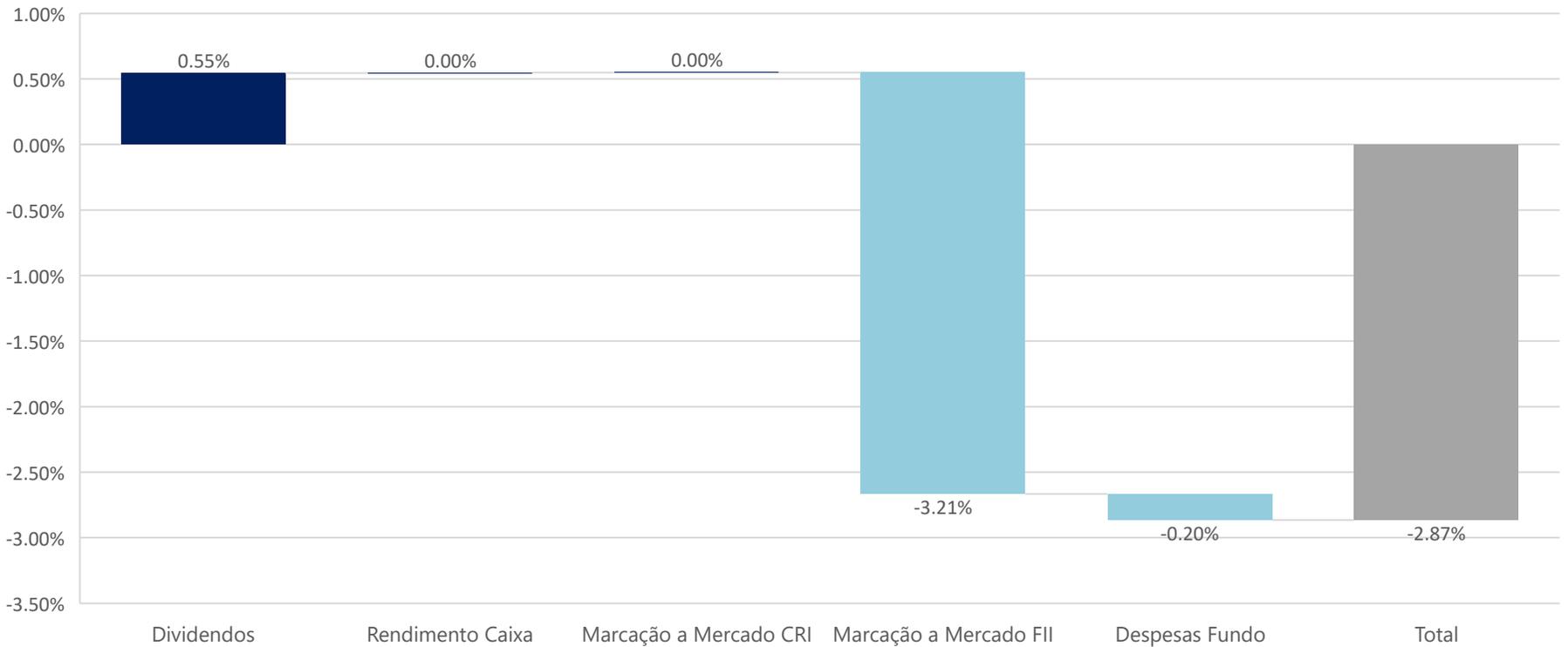
Informações Gerais	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	212,425,254	206,449,933	204,995,291	203,220,195	203,018,513	195,654,849	208,203,960	-
Valor de Mercado	194,825,077	194,263,401	189,591,275	184,663,842	181,651,215	177,157,805	189,906,154	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	0.67%	-2.05%	0.09%	-0.06%	0.72%	-2.90%	1.91%	21.80%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	0.77%	-1.94%	0.09%	-0.06%	0.77%	-2.87%	1.78%	31.53%
Fundo no Período (Mercado) %	1.19%	0.49%	-1.62%	-1.81%	-0.83%	-1.74%	0.32%	10.29%
IFIX no Período %	-0.77%	0.02%	-1.04%	0.52%	0.86%	-2.58%	2.69%	7.13%
CDI no Período %	0.89%	0.83%	0.79%	0.91%	0.87%	0.83%	11.06%	47.33%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

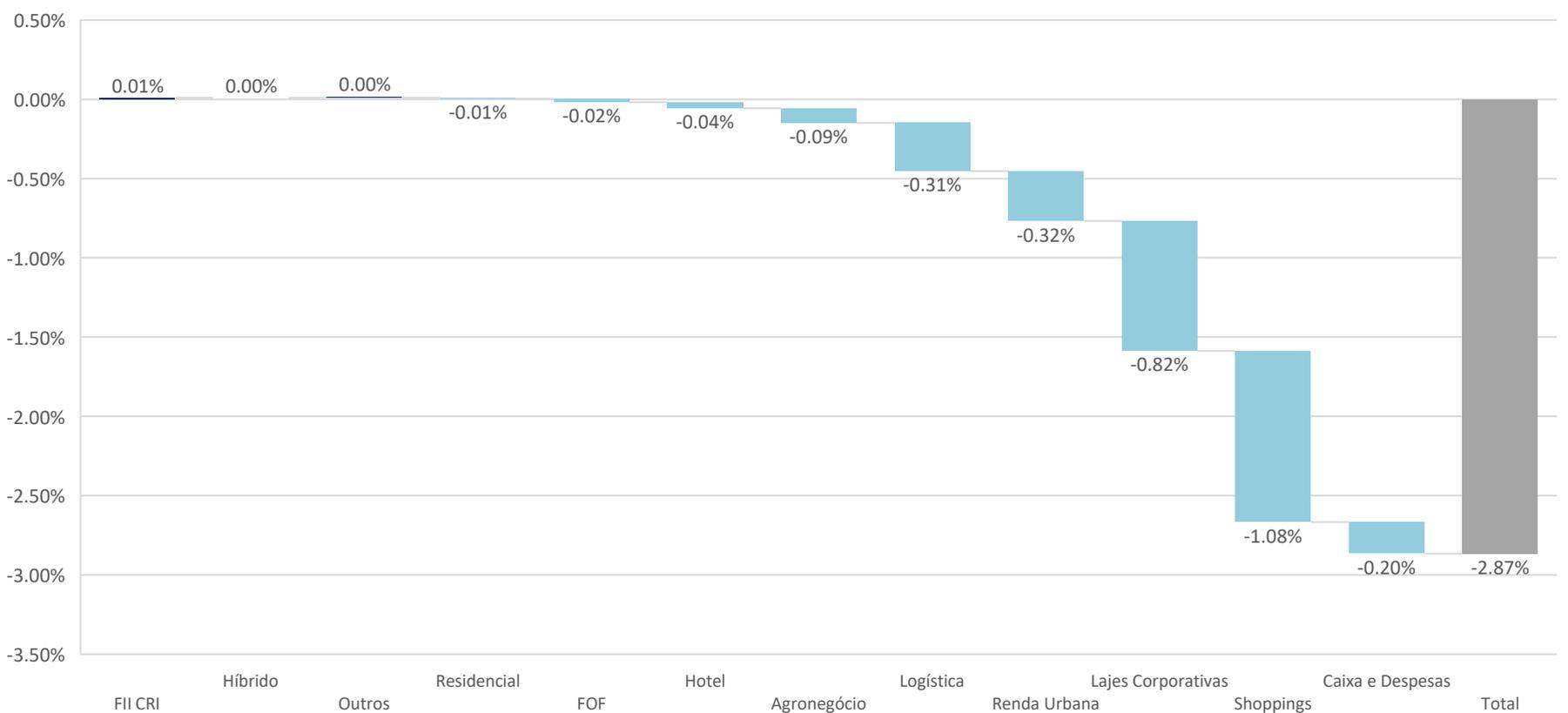
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	FII CRI	Híbrido	Marcação CRI's	Residencial	FOF	Hotel	Agronegócio	Logística	Renda Urbana	Lajes Corporativas	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	1.8%	5.4%	0.0%	1.0%	0.5%	0.2%	3.3%	14.7%	16.6%	23.6%	29.7%	3.1%	100.0%
Performance Ponderada	0.5%	0.0%	0.0%	-0.6%	-4.2%	-19.5%	-2.7%	-2.1%	-1.9%	-0.03	-3.6%	-	-2.87%
Atribuição da Performance	0.01%	0.00%	0.00%	-0.01%	-0.02%	-0.04%	-0.09%	-0.31%	-0.32%	-0.82%	-1.08%	-0.20%	-2.87%

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\$ 123.1 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +9.2% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de +R\$ 9.5 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.7% 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	-396,306,442	342,303,665	23,629,567	38.9%	41,664,557	11,291,347	4.2%	-2.7%
2020	81	-1,170,937,695	1,089,950,242	76,563,088	65.4%	96,877,325	92,452,961	11.0%	0.7%
2021	43	-146,595,876	113,168,941	28,561,011	60.5%	18,260,382	13,394,457	8.1%	4.2%
2022	18	-23,333,611	22,832,065	1,505,018	83.3%	569,867	1,573,338	23.7%	8.0%
2023	13	-99,740,443	75,151,497	2,615,132	53.85%	26,444,530	4,470,716	9.7%	8.7%
2024	12	-13,362,891	1,638,524	202,400	16.67%	11,447,145	-74,821	0.0%	-2.1%
6 anos	185	-1,850,276,958	1,645,044,934	133,076,217		195,263,806	123,107,999	9.2%	0.7%

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	-1,108,006,618	903,328,162	84,516,370	41%	195,263,806	75,101,720	8.7%	1.3%
Encerrada	110	-742,270,340	741,716,772	48,559,847	59%	0	48,006,279	10.2%	-0.4%
	185	-1,850,276,958	1,645,044,934	133,076,217		195,263,806	123,107,999	9.2%	0.7%

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

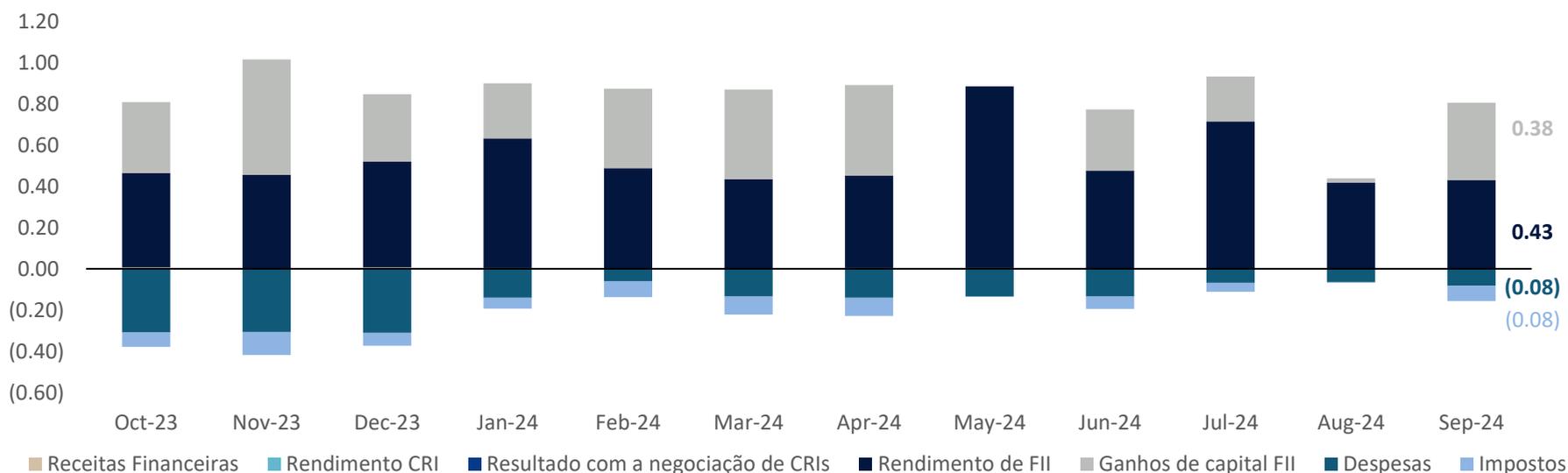
Segmento das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Lajes Corporativas	41	-359,539,004	294,825,729	32,962,088	22%	50,386,307	18,635,120	5.1%	1.6%
Shoppings	20	-279,940,417	214,718,638	15,522,589	11%	65,916,547	16,217,357	30.6%	10.0%
FOF	25	-36,702,319	35,935,377	4,492,487	14%	1,015,956	4,741,501	14.6%	-0.4%
CRI	36	-188,576,485	175,579,952	14,256,795	19%	11,306,147	12,566,409	13.7%	-2.9%
Híbrido	5	-14,474,187	10,227,024	1,179,057	3%	3,312,904	244,797	6.7%	3.8%
Logística	30	-400,911,521	382,328,821	23,462,930	16%	22,369,757	27,249,987	1.2%	3.4%
Residencial	10	-25,562,476	16,338,560	10,383,989	5%	2,090,257	3,250,331	11.2%	1.6%
Renda Urbana	12	-492,922,872	476,590,311	21,557,035	6%	32,205,272	37,429,745	5.8%	0.2%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	583,610	2%	380,092	-576,957	13.6%	4.5%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	-7.7%	-6.1%
Agro	1	-37,725,944	26,055,452	8,301,316	1%	6,280,566	2,911,390	94.7%	18.9%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	11.2%	2.2%
Total	185	-1,850,276,958	1,645,044,934	133,076,217		195,263,806	123,107,999	9.2%	0.7%

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

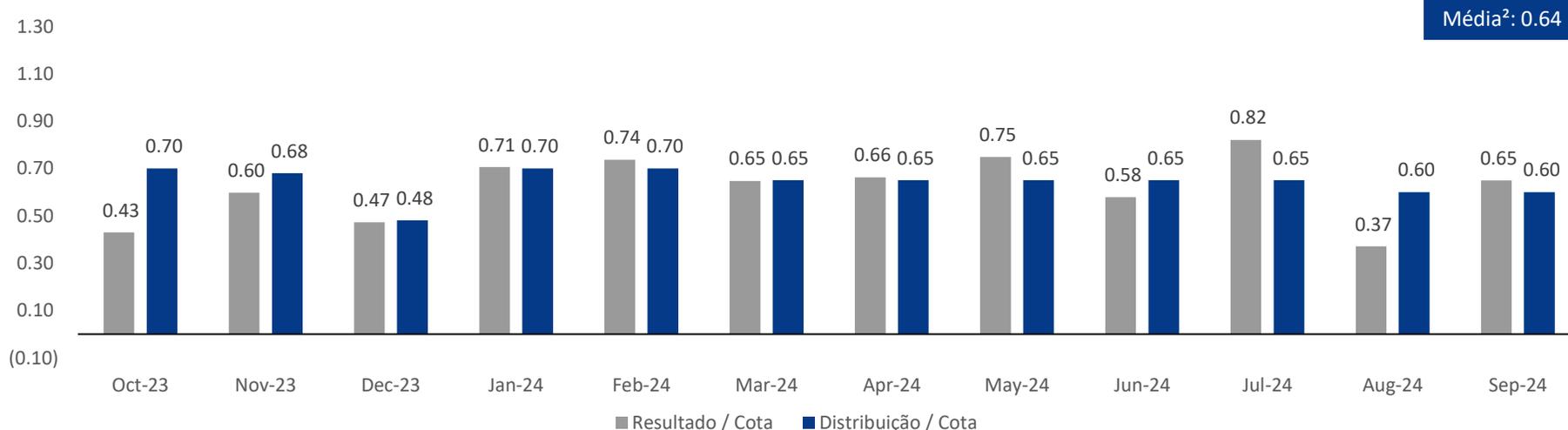
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Reit FoF	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Acumulado 2024
Receitas	2,219,599	2,273,948	2,250,046	1,974,368	2,379,854	1,120,396	2,057,150	18,801,014
Renda fixa	8,349	11,017	11,518	2,896	4,111	3,908	6,515	64,469
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	1,101,287	1,143,343	2,246,461	1,212,859	1,817,423	1,065,460	1,090,902	12,520,975
Ganhos de capital de FII	1,109,963	1,119,588	-7,932	758,613	558,320	51,028	959,733	6,215,571
Despesas	-567,454	-582,625	-339,933	-496,217	-284,755	-174,500	-399,443	-3,688,727
Taxa de Administração	-38,536	-40,816	-37,368	-35,306	-37,930	-36,323	-37,618	-342,410
Taxa de Gestão	-299,068	-310,857	-294,173	-284,583	-126,404	-119,225	-126,452	-2,163,535
Imposto sobre ganho de capital	-221,993	-224,767	-2,590	-152,616	-111,655	-10,206	-191,947	-1,249,014
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-7,857	-6,184	-5,802	-23,712	-8,766	-8,745	-43,425	66,232
Resultado	1,652,145	1,691,323	1,910,113	1,478,151	2,095,099	945,896	1,657,708	15,112,288
Resultado / Cota	0.65	0.66	0.75	0.58	0.82	0.37	0.65	5.92
Distribuição	1,659,498	1,659,498	1,659,498	1,659,498	1,659,498	1,531,844	1,531,844	14,935,483
Distribuição / Cota	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65	0.60	0.60	5.85
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.8%	10.7%	10.7%	11.0%	11.3%	10.6%	10.9%	
Dividend Yield a.a. (12M)	10.0%	10.3%	10.6%	10.7%	10.9%	11.0%	11.1%	
Resultado Acumulado	107,070	138,895	389,510	208,163	643,764	57,816	183,679	
Resultado Acumulado / Cota	0.04	0.05	0.15	0.08	0.25	0.02	0.07	

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.

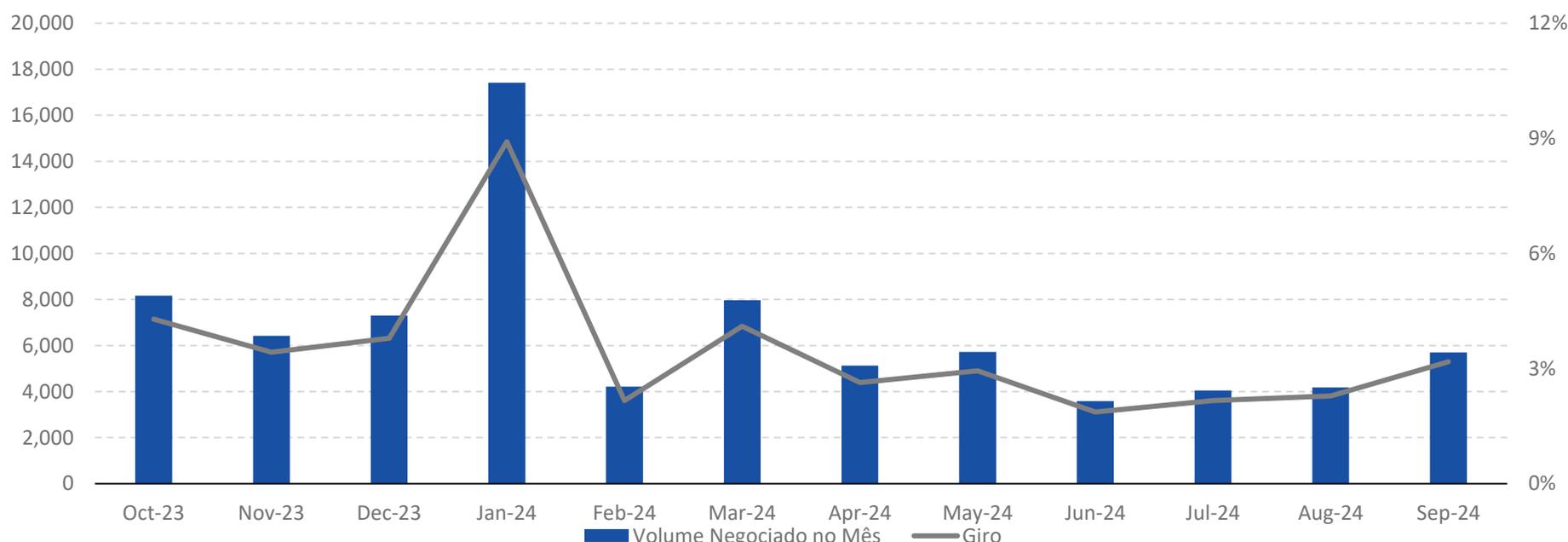
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



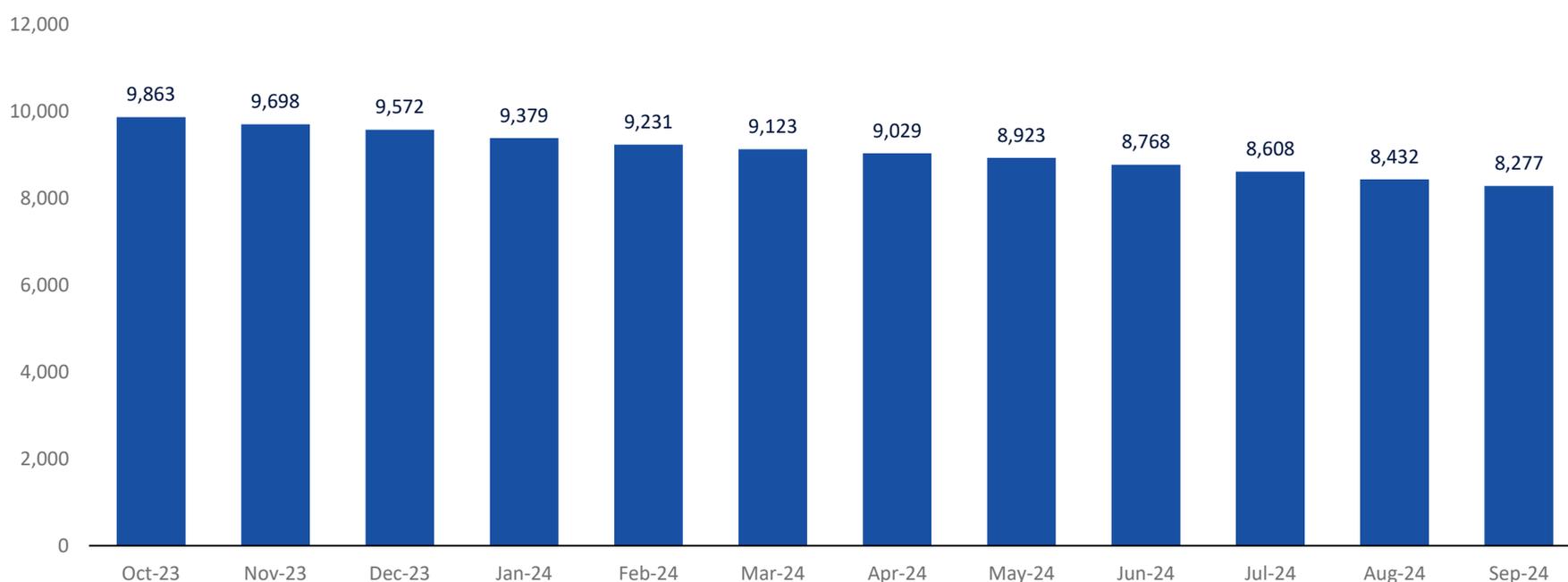
No mês de setembro foram negociadas 81,745 cotas, sendo 7,719 negócios e volume de R\$ 5,693,469, o que representa uma média diária de R\$ 271,118. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 8,277 cotistas, o que representa uma variação de -1.84% em relação ao mês anterior.

	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	3,585	4,051	4,181	5,693	79,842
Média Diária (R\$ Mil)	179	176	190	271	319
Giro (%)	1.87%	2.16%	2.28%	3.17%	3.48%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	189,591	184,664	181,651	177,158	189,681

MERCADO SECUNDÁRIO



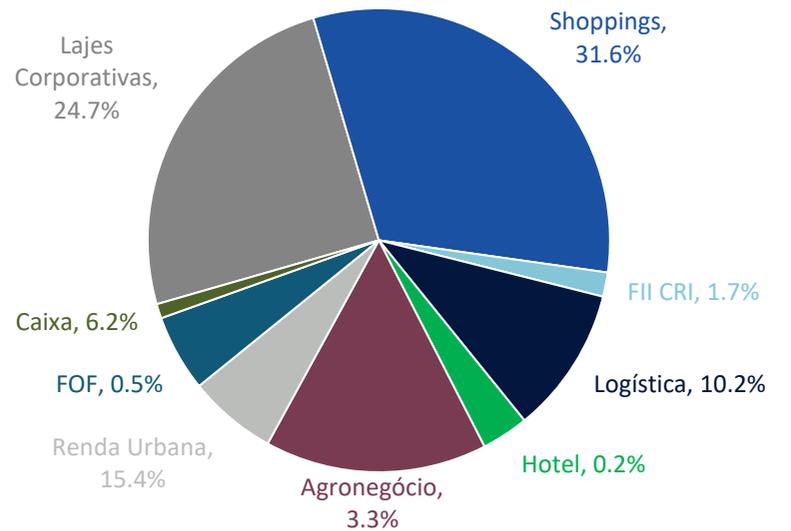
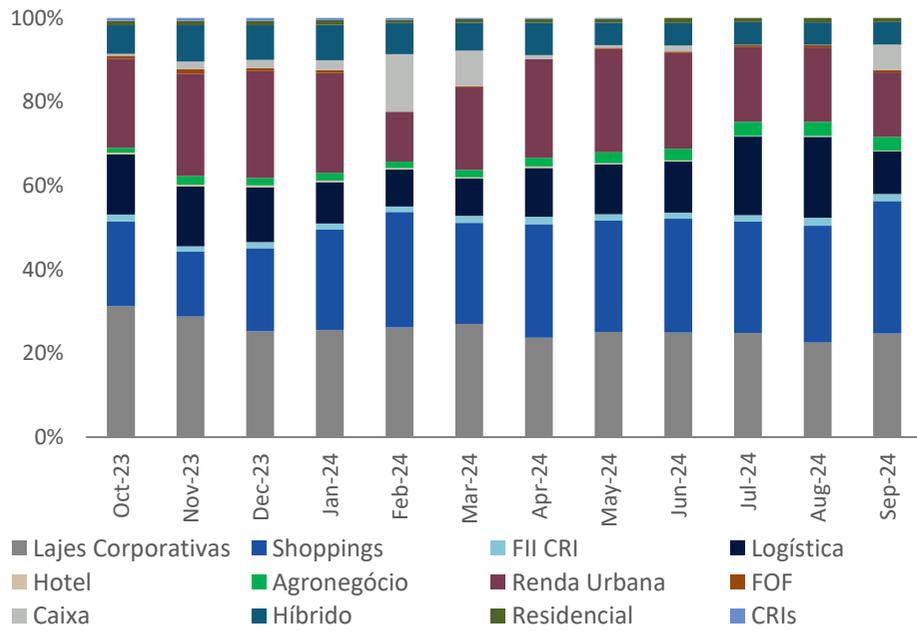
NÚMERO DE COTISTAS



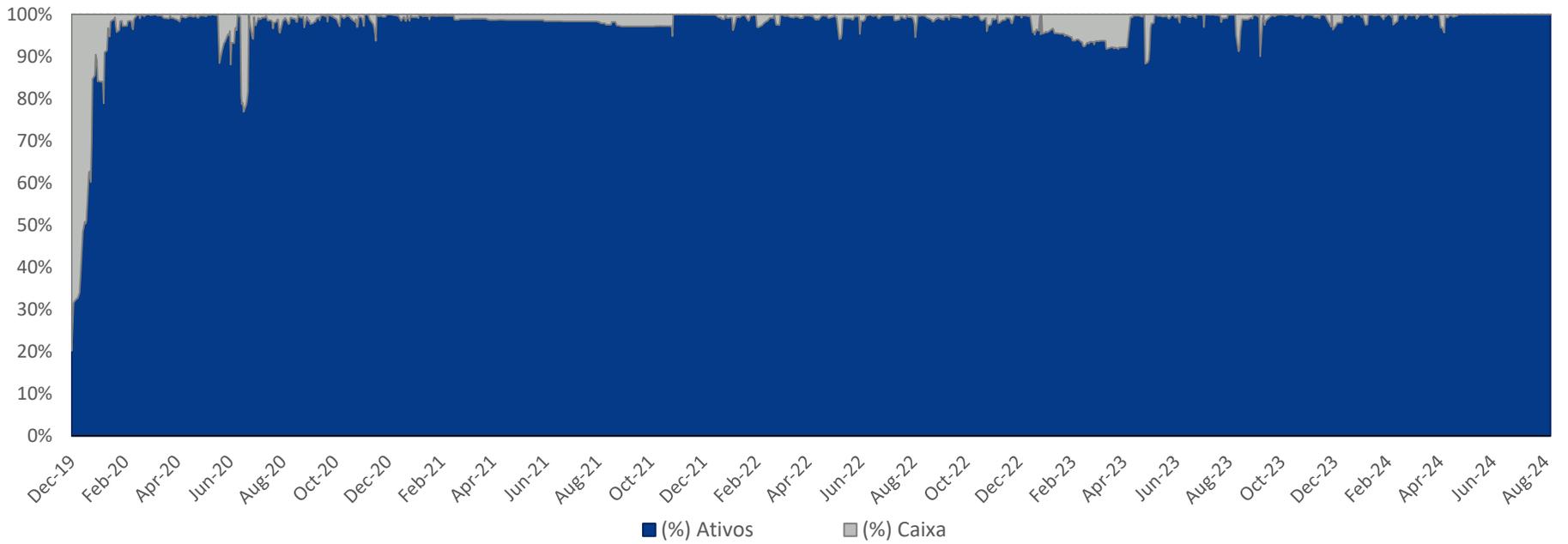
ALOCAÇÃO



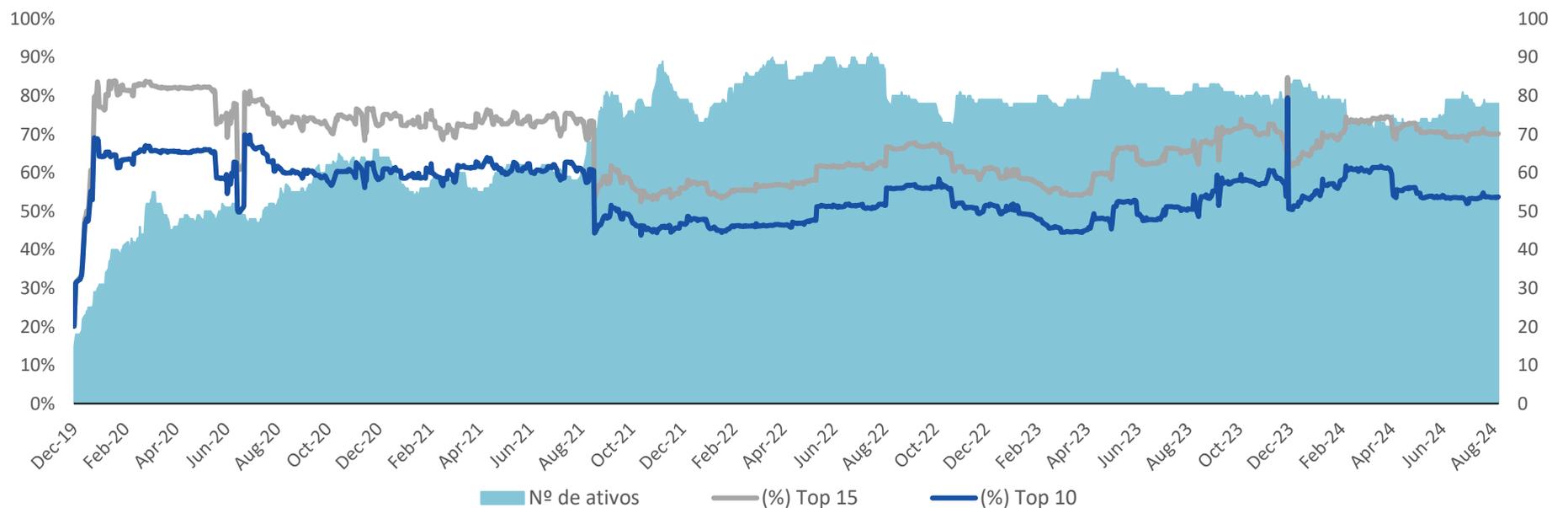
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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 ATUAL - FIIs



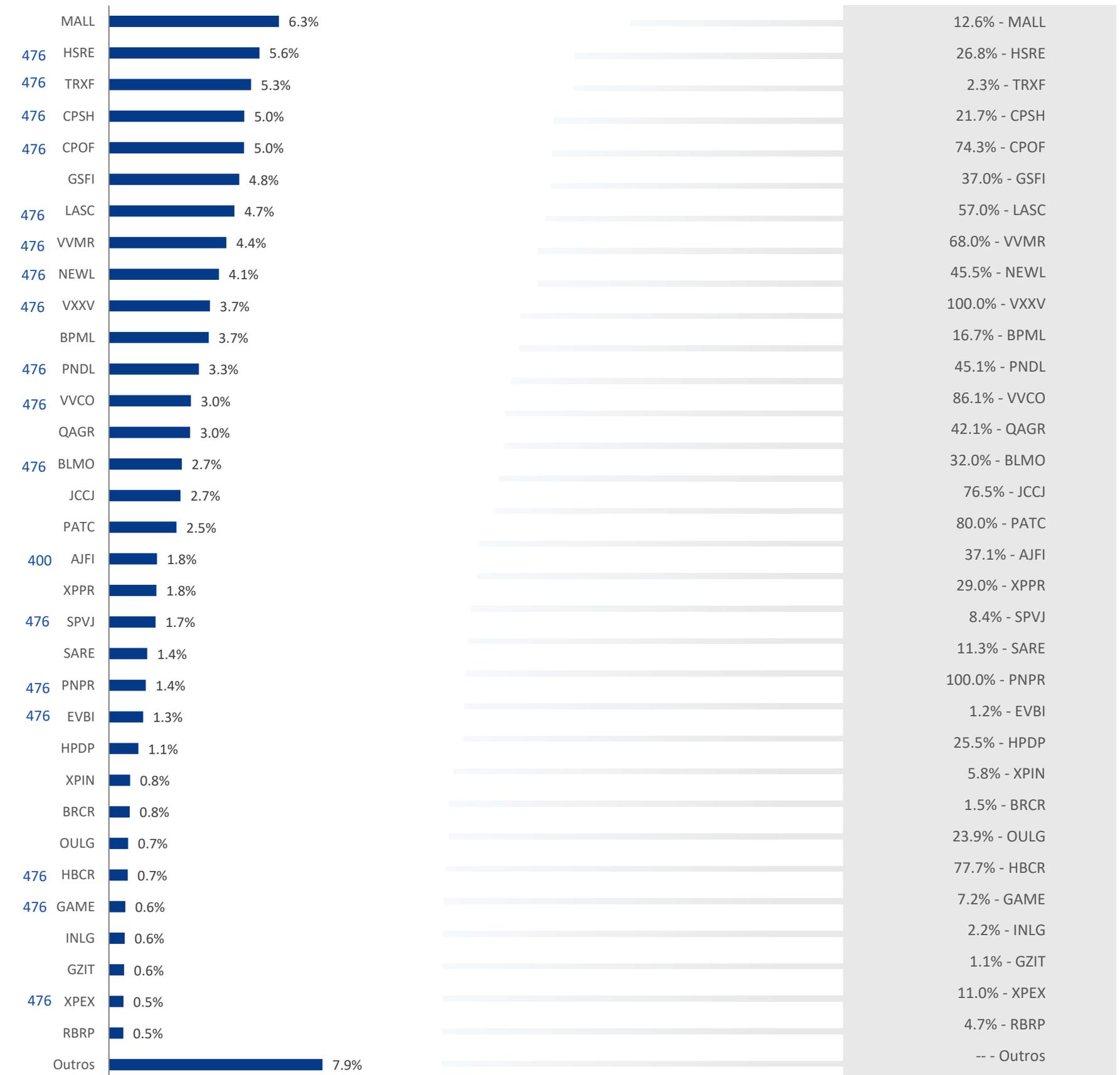
A carteira do fundo conta com 80 papéis, com uma concentração de 64.6% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

Em 30/09/2024

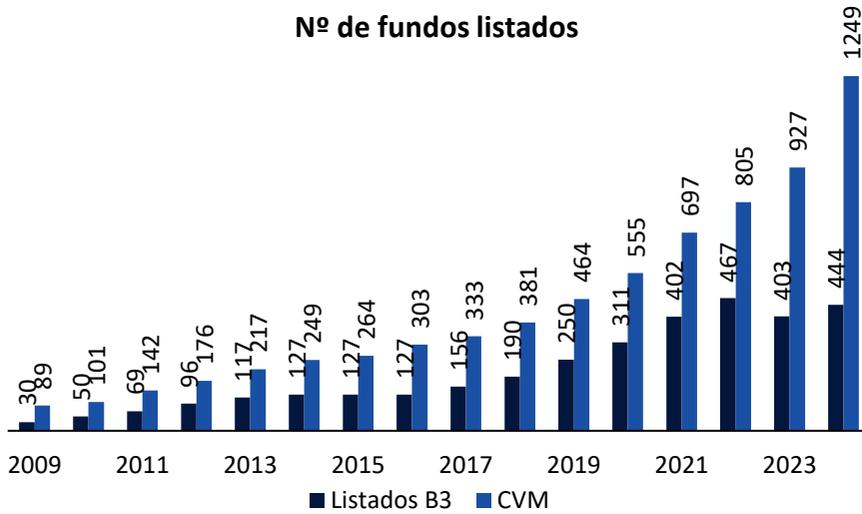
(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

ICVM 476



Indústria de FII

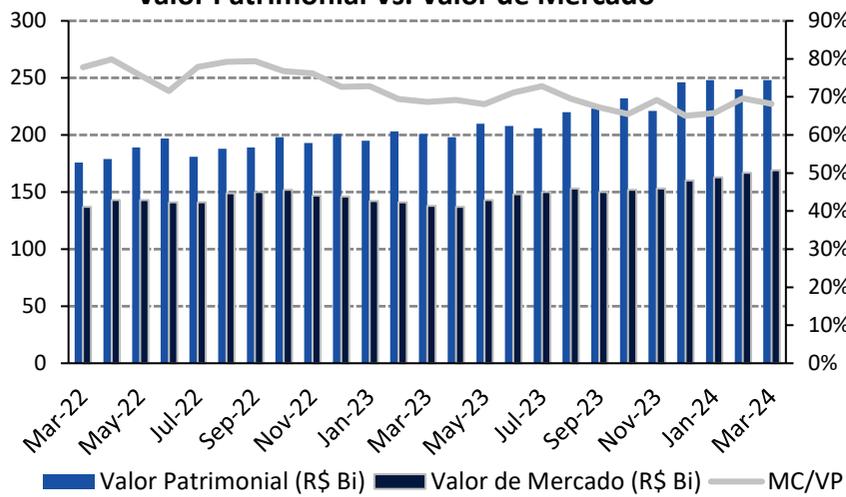
Nº de fundos listados



Ofertas Públicas - ICVM 400



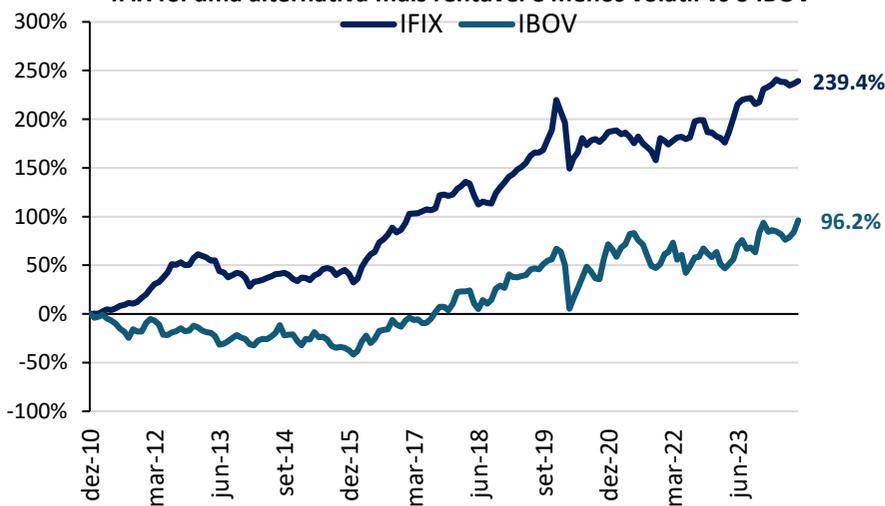
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



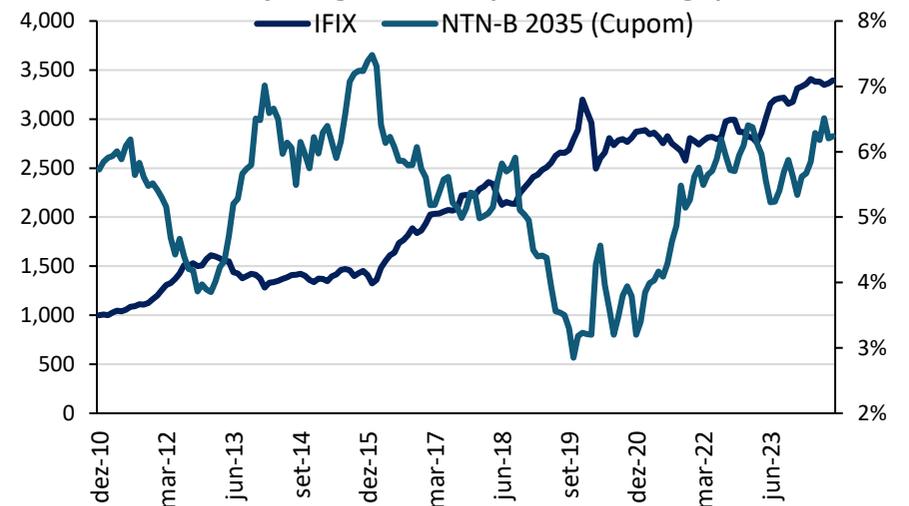
Número de investidores



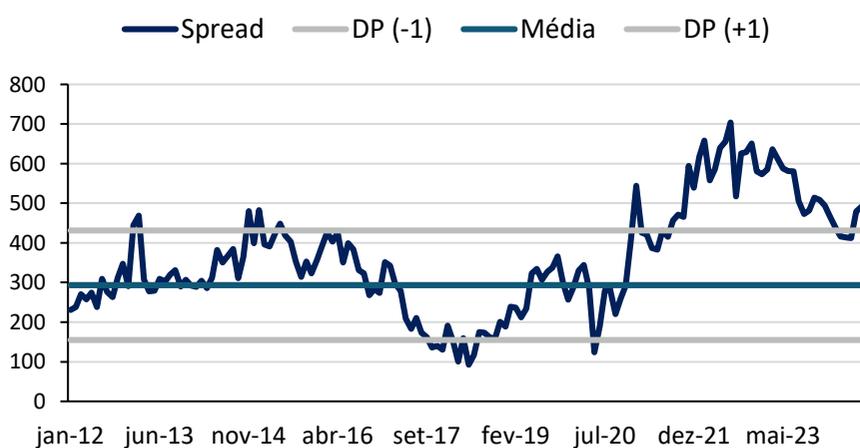
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



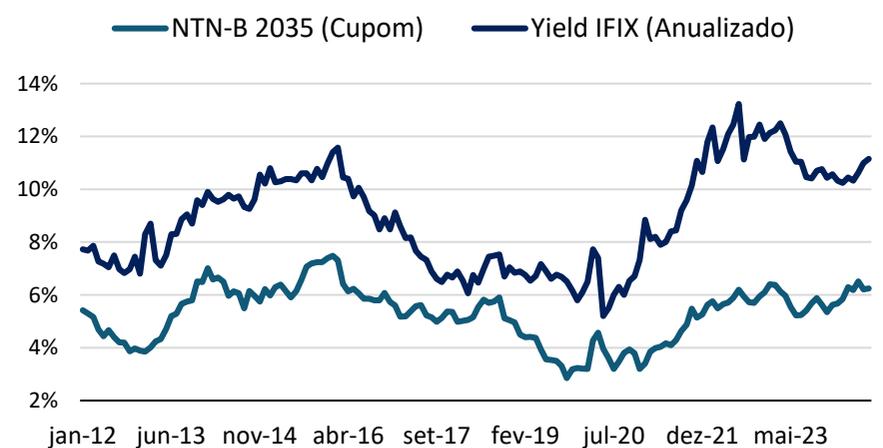
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



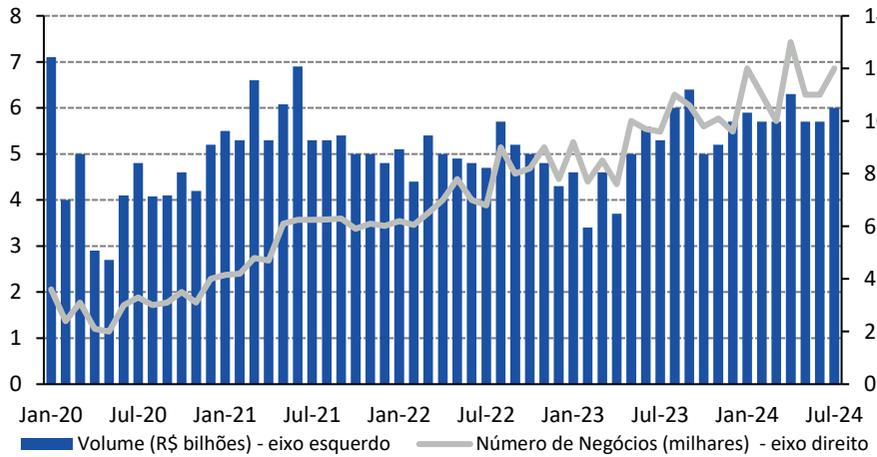
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



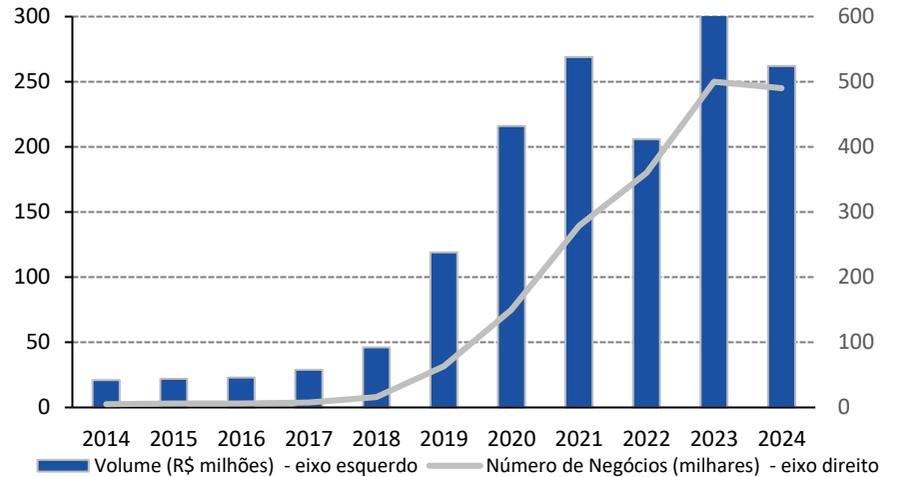
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

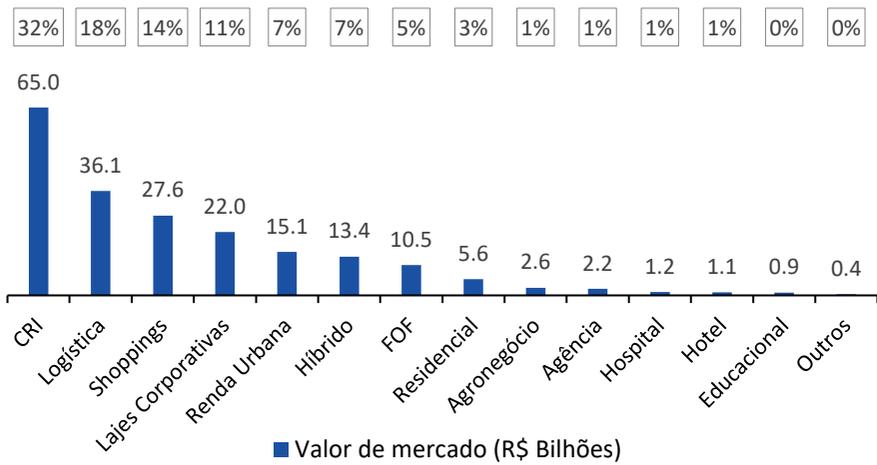
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



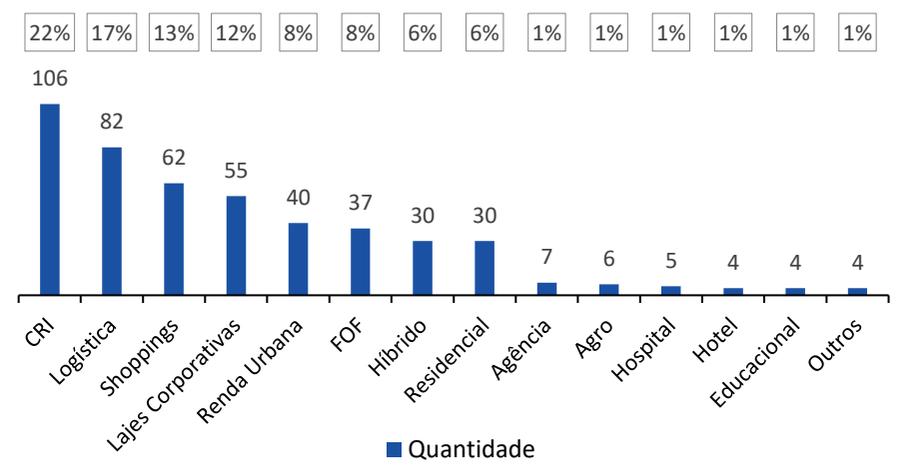
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



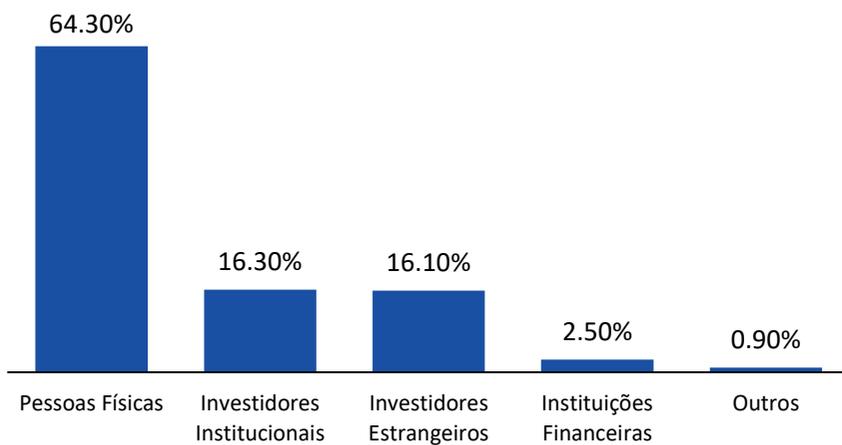
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



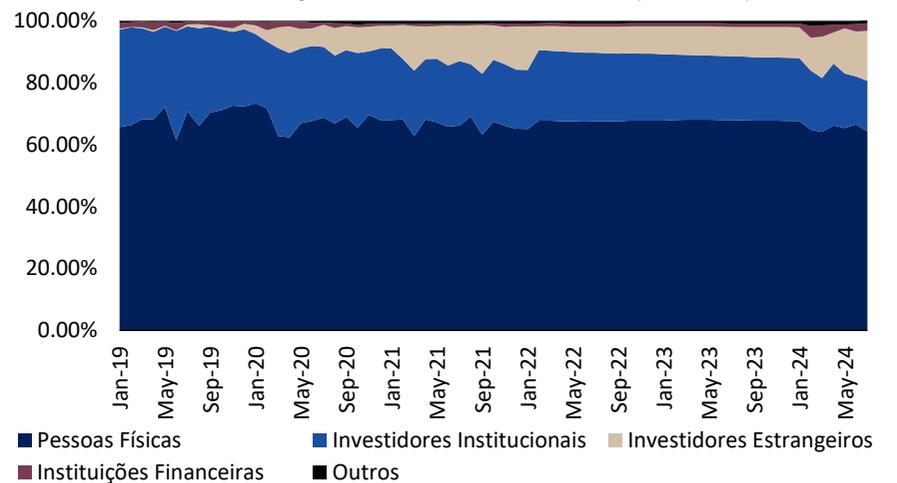
Quantidade de FIIs listados



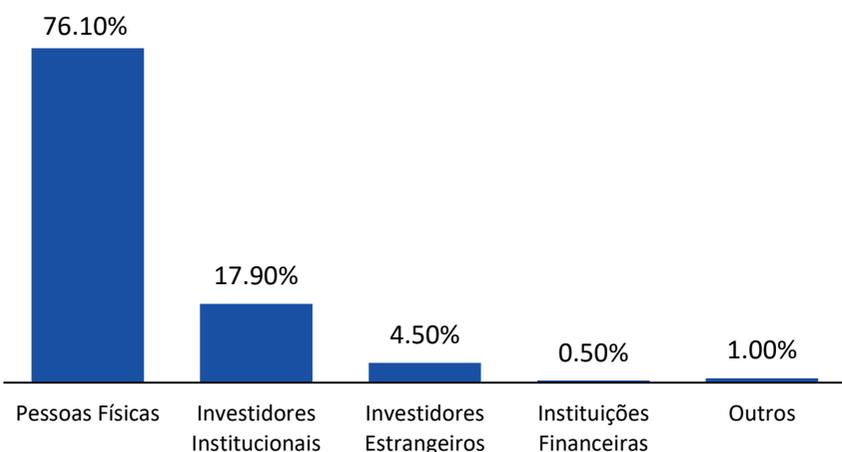
Volume Negociado (%)



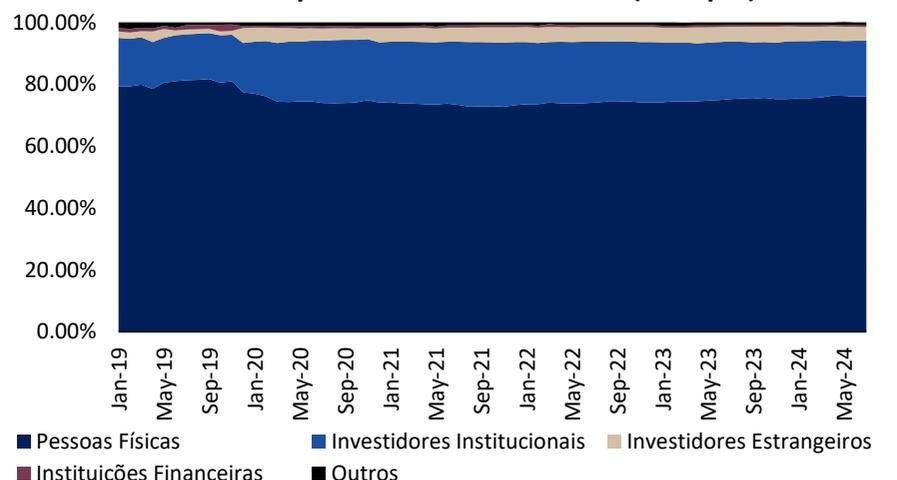
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



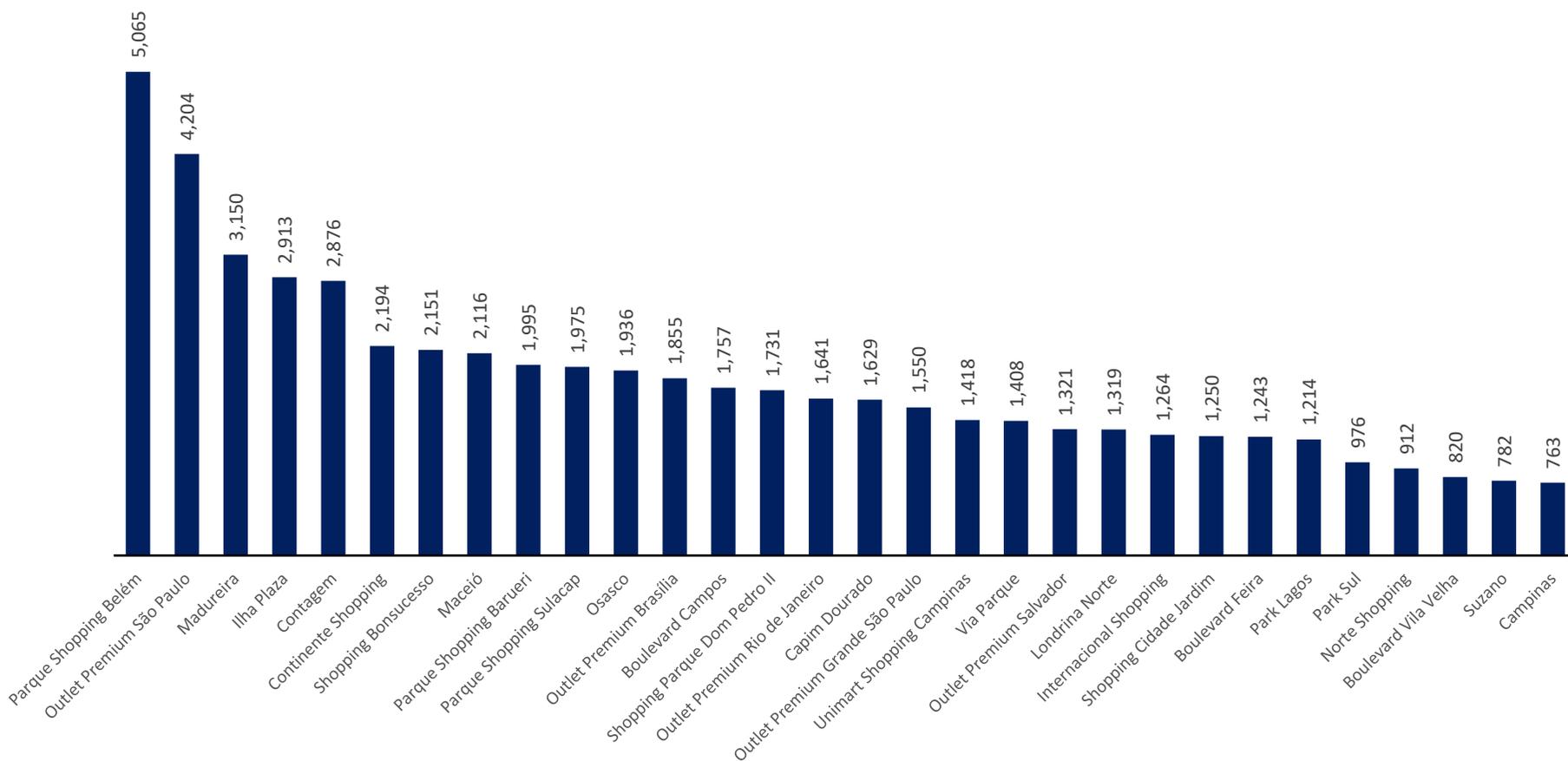
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



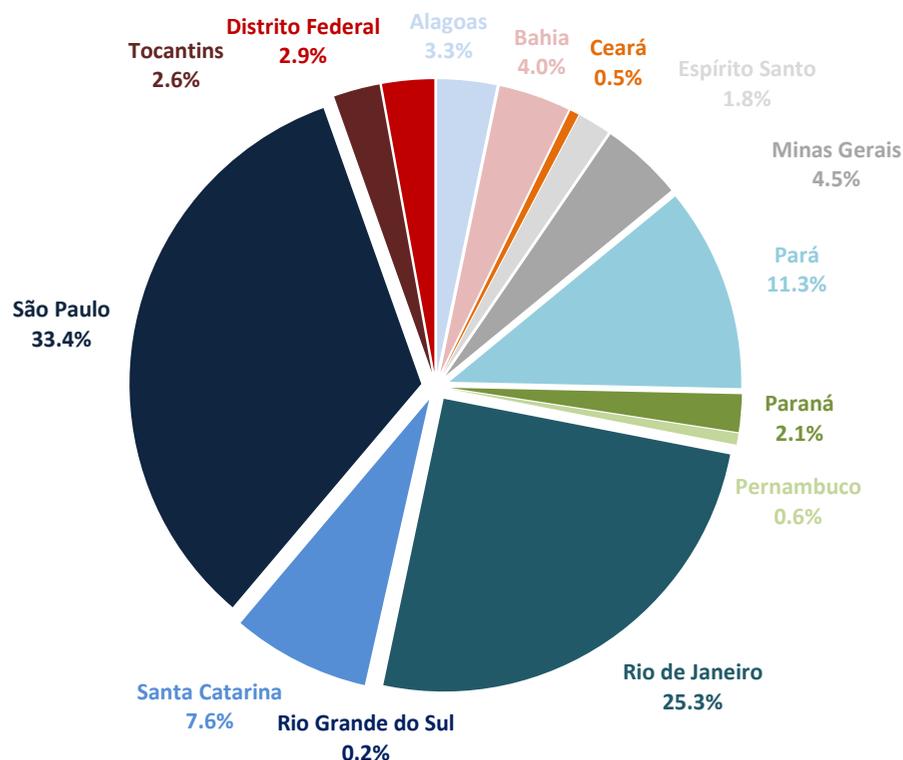
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

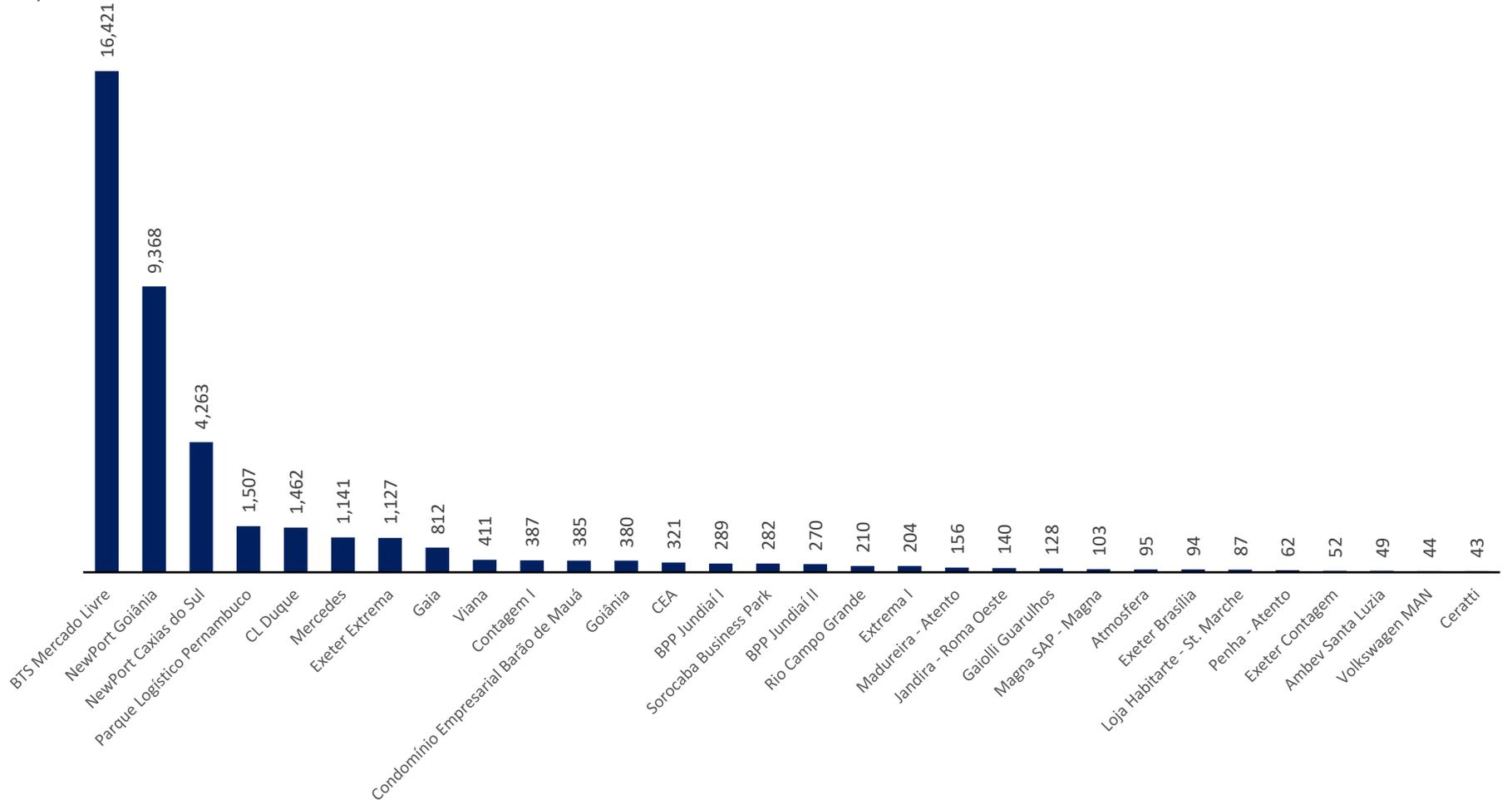


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

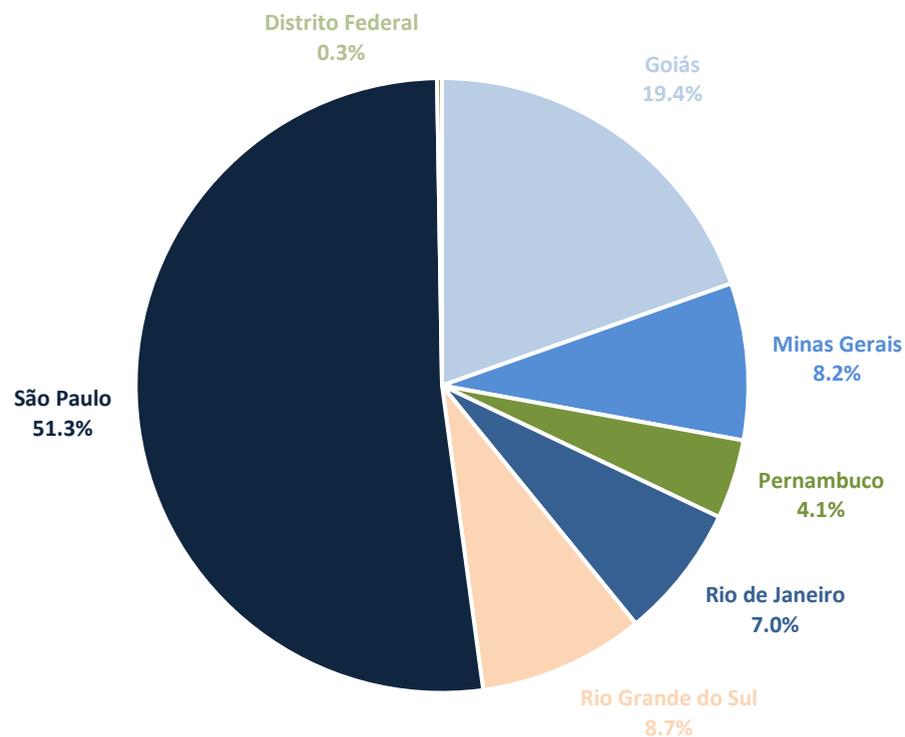
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

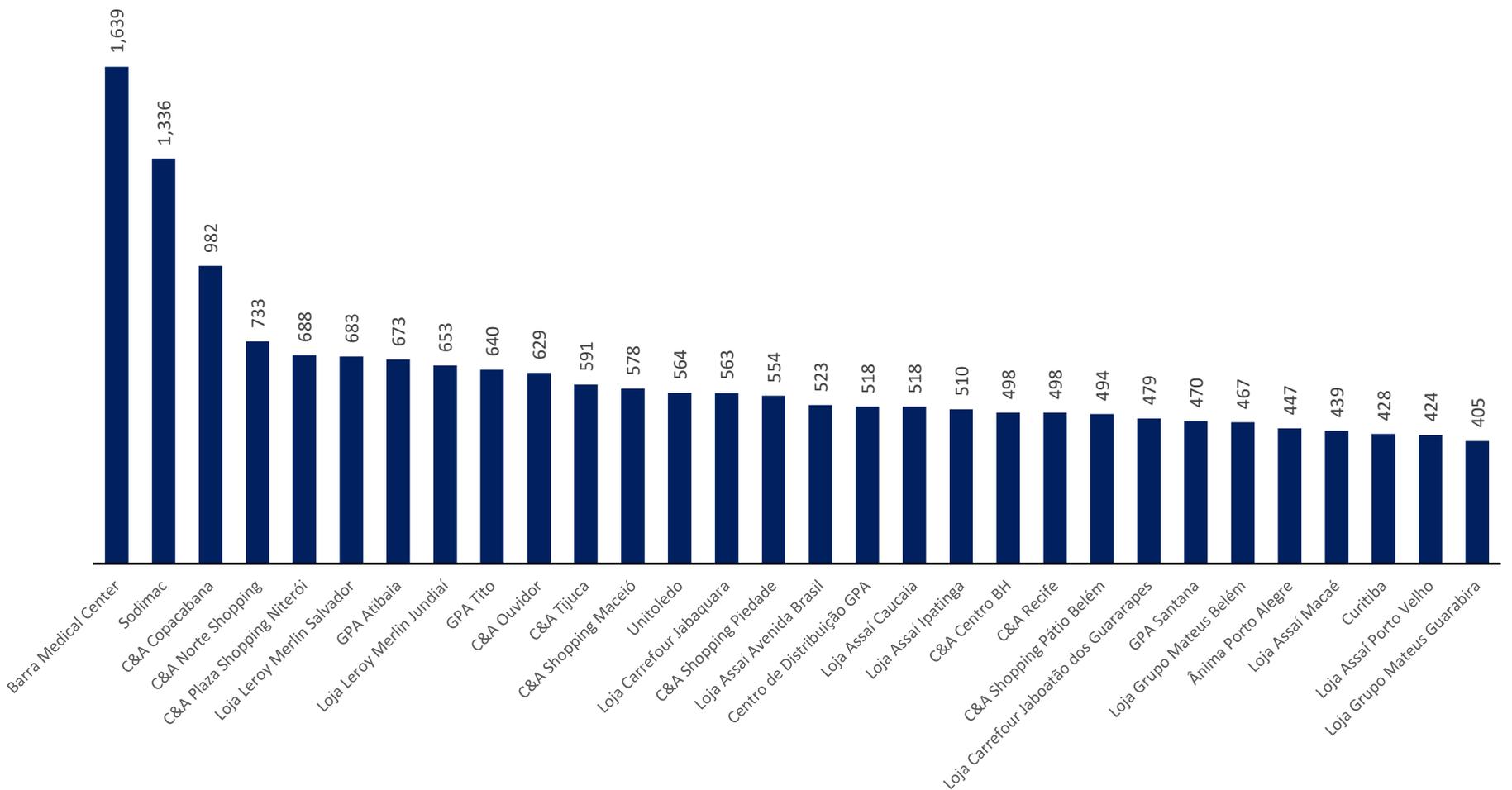


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

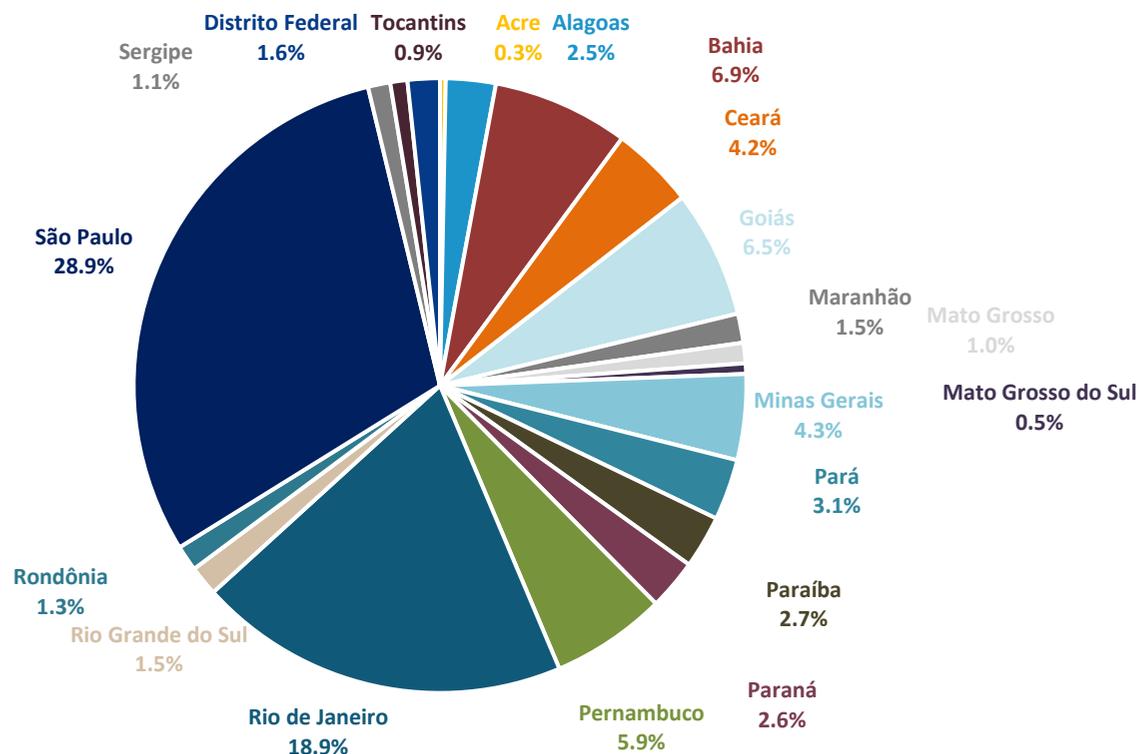
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

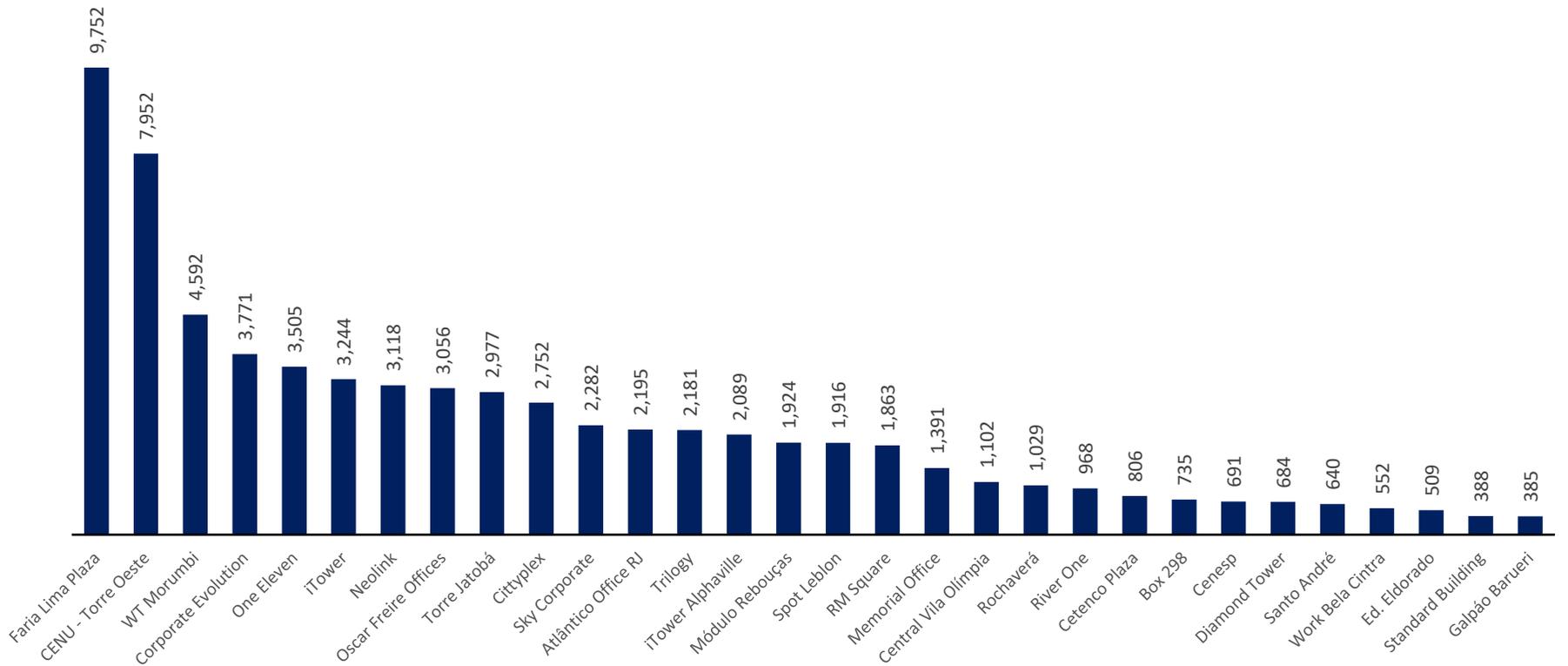


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

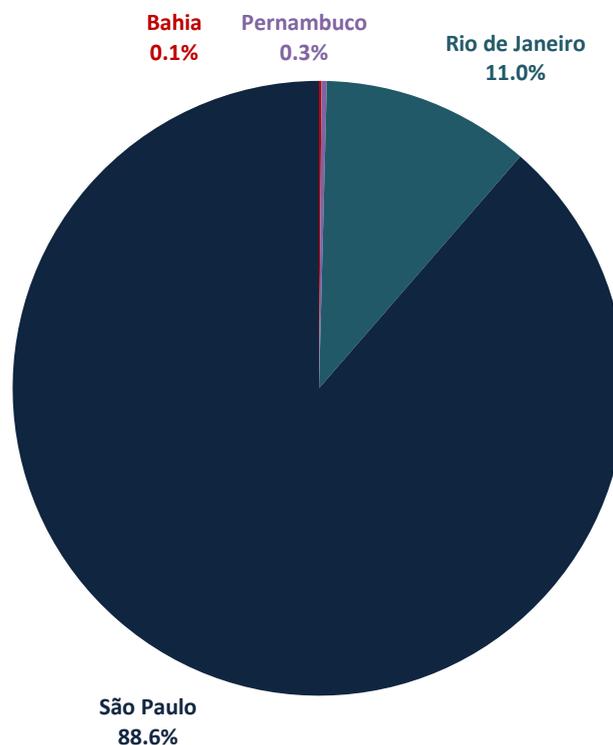
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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
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
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
HPDP11	FII Hedge Shopping Parque Dom Pedro	Shoppings
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
INLG11	FII Inter Logístico	Logística
JCCJ11	FII JHSF Cidade Jardim	Shoppings
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
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
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
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

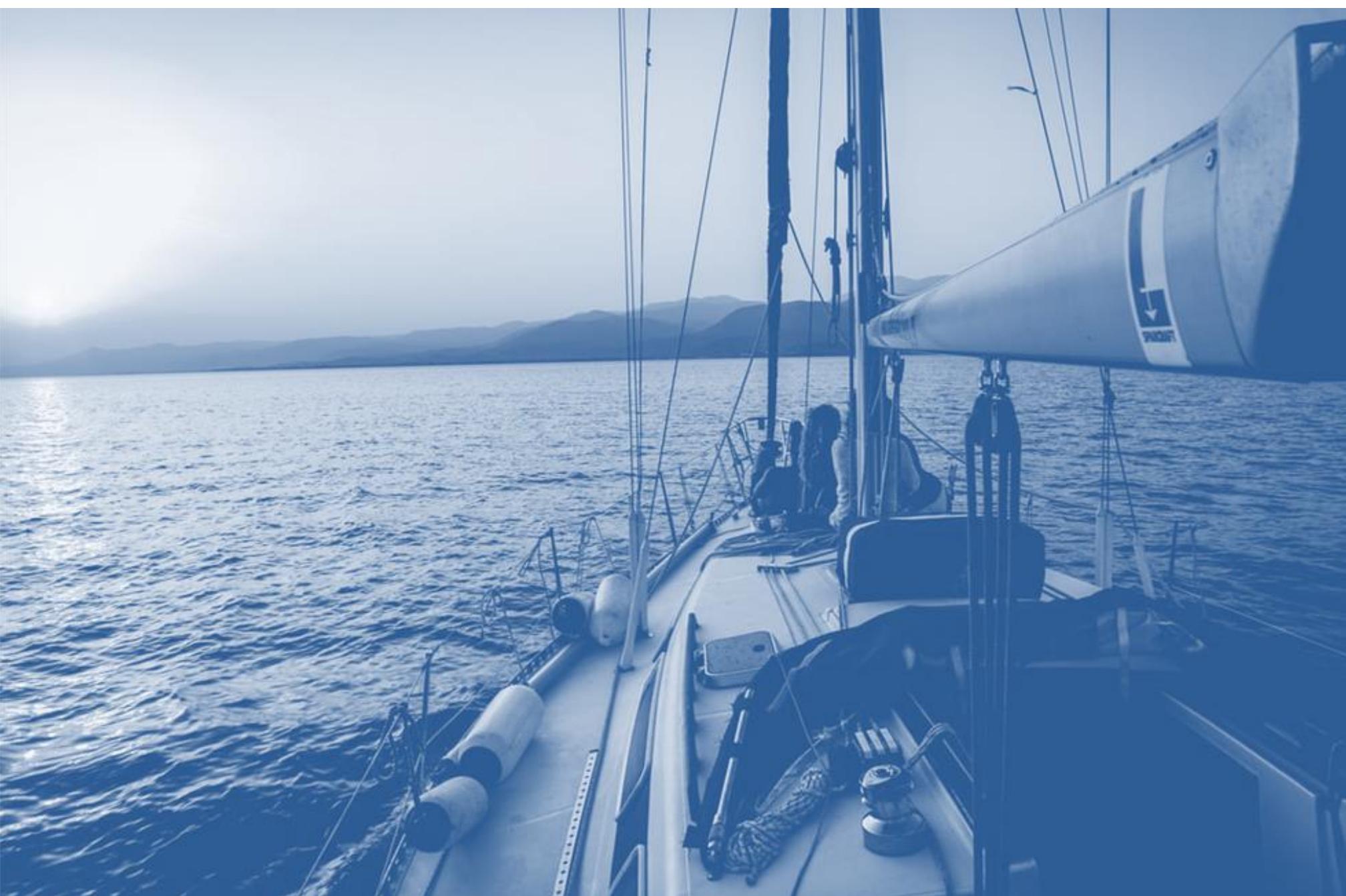


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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 ²) 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

