



Objetivo:

Buscar retorno superior à variação do IFIX + 2% a.a.

Início do Fundo:
17/07/2015

Prazo de Duração:
Indeterminado

Público Alvo:
Investidores Qualificados

Administrador:
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A.

Gestor:
Capitânia Capital S/A

Classificação Anbima:
Multimercado Estratégia Específica

Taxa de Administração e Gestão:
0.55% a.a. do Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:
20% do que exceder o IFIX

Patrimônio Líquido¹:
R\$ 194,885,619

¹ Fechamento do mês. Patrimônio da estratégia Capitânia REIT Master era de R\$ 405,400,316

Relatório Mensal de Março de 2024

COMENTÁRIO DA GESTÃO

O Capitânia REIT Institucional é um Multimercado estratégia específica que investe exclusivamente em cotas de Fundos Imobiliários. O objetivo do fundo é entregar ao cotista retorno superior ao IFIX + 2% a.a. A rentabilidade do fundo em março foi equivalente a 0.78% contra 1.43% do IFIX. Desde o seu início em 17/07/2015, o fundo rendeu +182.6% contra +130.5% do IFIX.

O fundo encerrou o mês com rentabilidade de 0.78%, sendo os principais destaques os setores de Lajes Corporativas (responsável por 0.47% da performance no mês), Shoppings (0.37%) e CRI (também com 0.37%). A menor contribuição veio do setor de Logística (-0.63%).

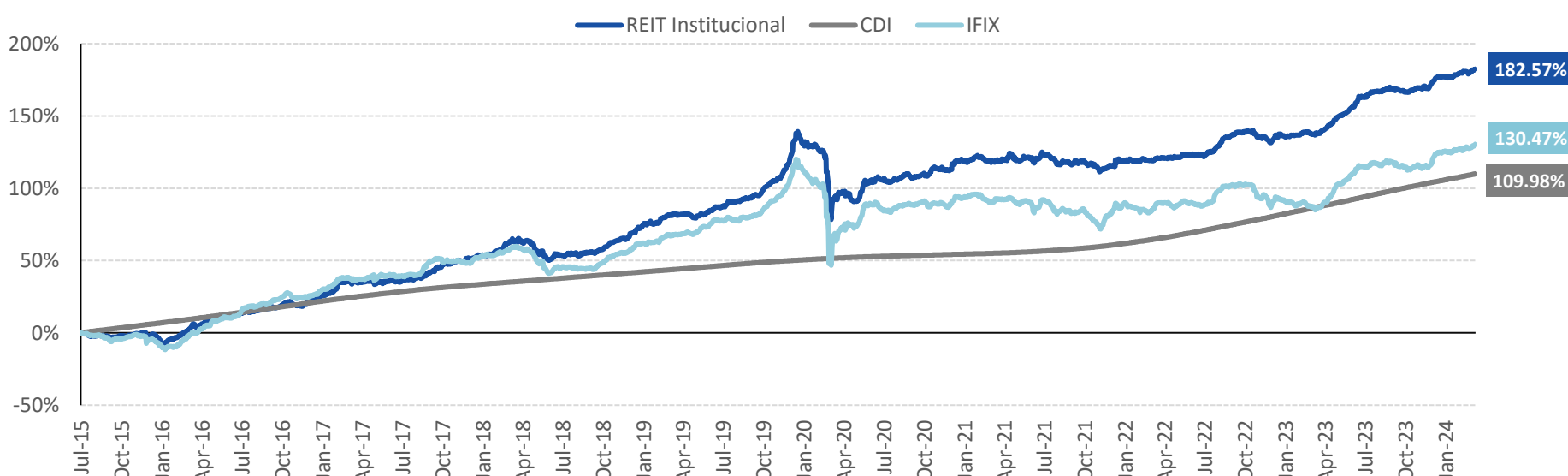
No mês, aumentamos a exposição aos setores de Shoppings (29.0% da carteira, ante 26.9% no mês anterior) e reduzimos a exposição ao setor de Renda Urbana (20.1% da carteira, ante 22.9% no mês anterior).

A carteira do fundo é focada majoritariamente em fundos de tijolo e apresenta um deságio de 14.9%. No cenário em que todos os fundos em carteira negociem na cota patrimonial o upside potencial é de até 17.5%.

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 1.43% em março. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 23.4%, acima do CDI (12.4%) e do IMA-B (11.8%) mas abaixo do Ibovespa (25.7%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 28.5% e 17.1%, respectivamente.

Na visão da gestão, alguns setores, em especial de tijolo, ainda apresentam um desconto expressivo em relação à sua cotação patrimonial. Até poucos meses atrás, a alta que havia sido observada no mercado de FIIs afetou praticamente todos os principais setores do tijolo. Nos últimos meses, vimos alguns setores, em especial o de Lajes Corporativas, voltando a operar com grandes descontos. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que representam a maior parte da carteira do fundo.

RENTABILIDADE ACUMULADA¹

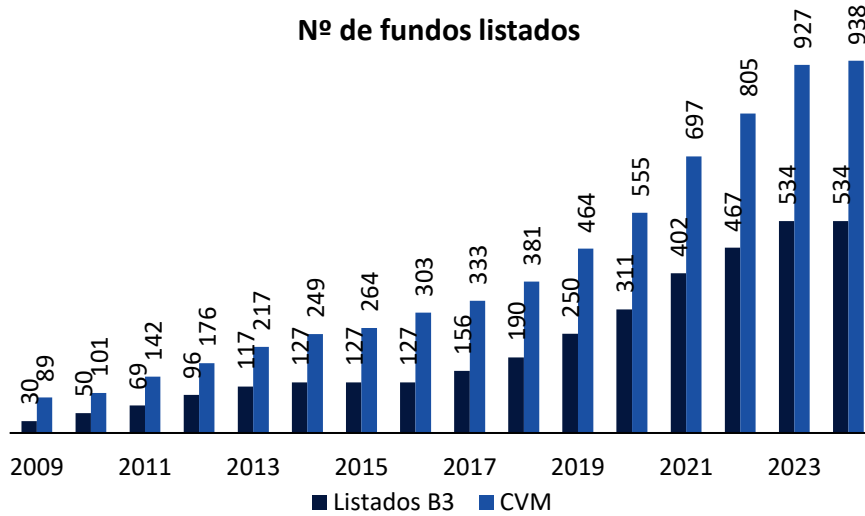


Informações Gerais	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	LTM	Acumulado
PL do Fundo	211,975,131	214,387,670	217,274,101	191,252,068	193,370,948	194,885,620	210,478,374	-
% Fundo no Período	-0.58%	1.14%	2.18%	0.37%	1.11%	0.78%	18.54%	182.57%
% IFIX no Período	-1.97%	0.66%	4.25%	0.67%	0.79%	1.43%	23.44%	130.47%
% CDI no Período	1.00%	0.92%	0.90%	0.97%	0.80%	0.83%	12.36%	109.98%

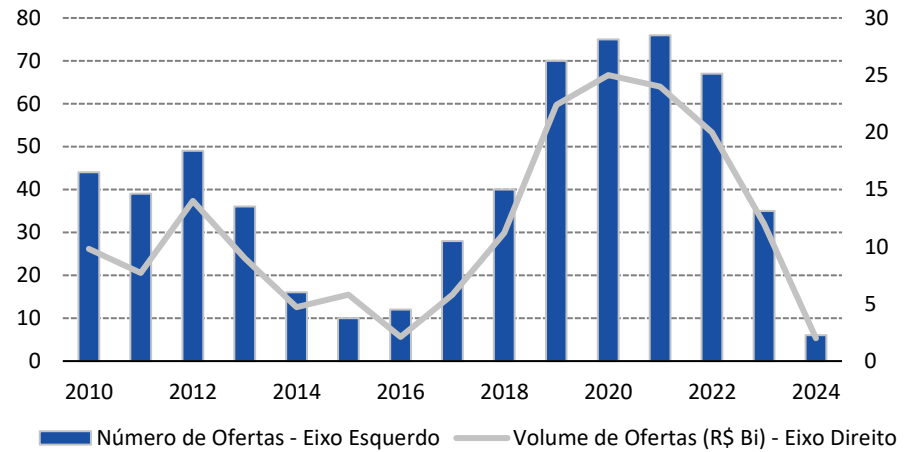
¹ Acumulado desde 17/07/2015

Indústria de FII

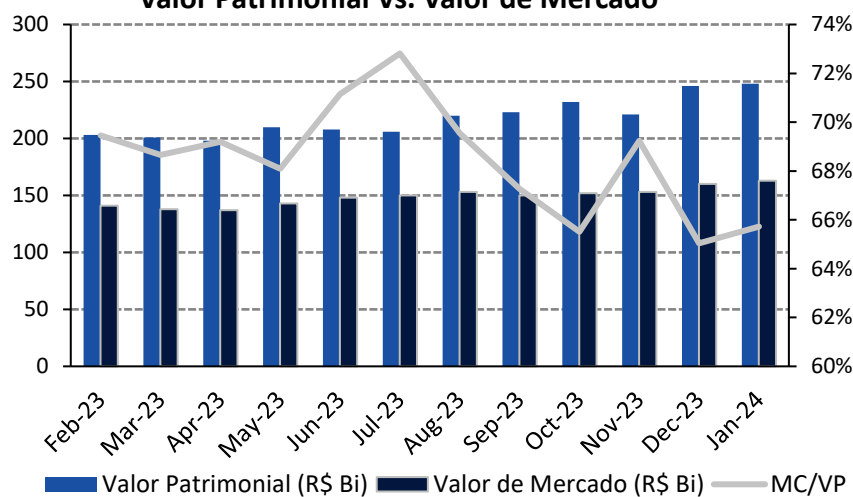
Nº de fundos listados



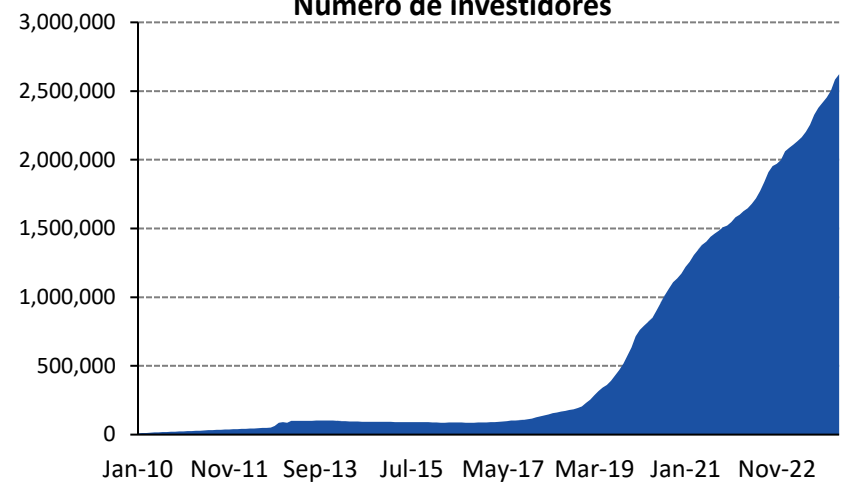
Ofertas Públicas - ICVM 400



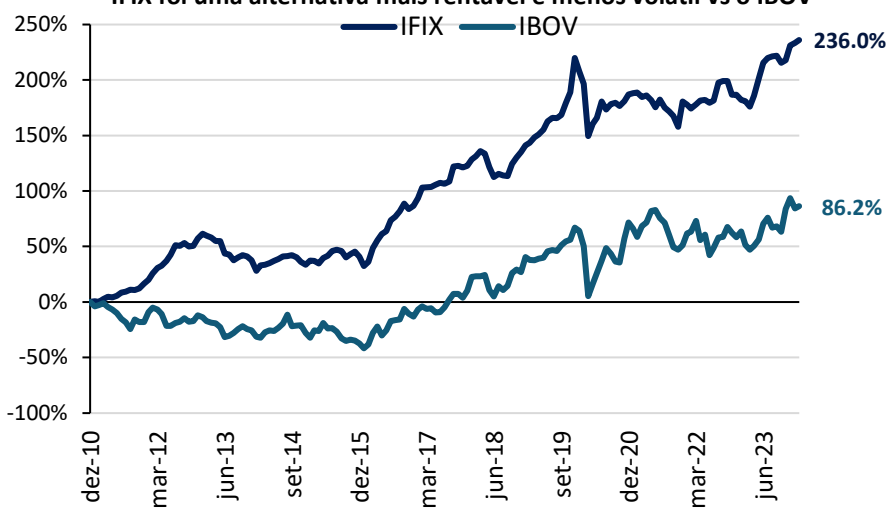
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



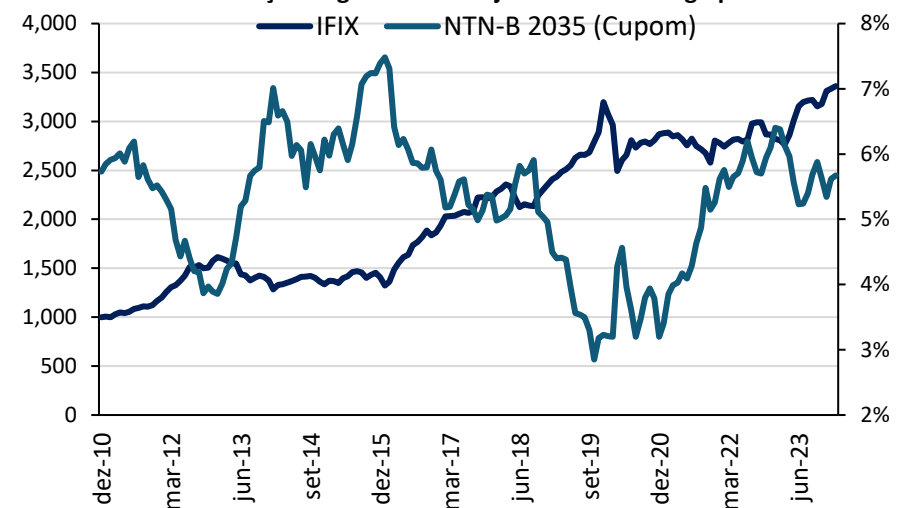
Número de investidores



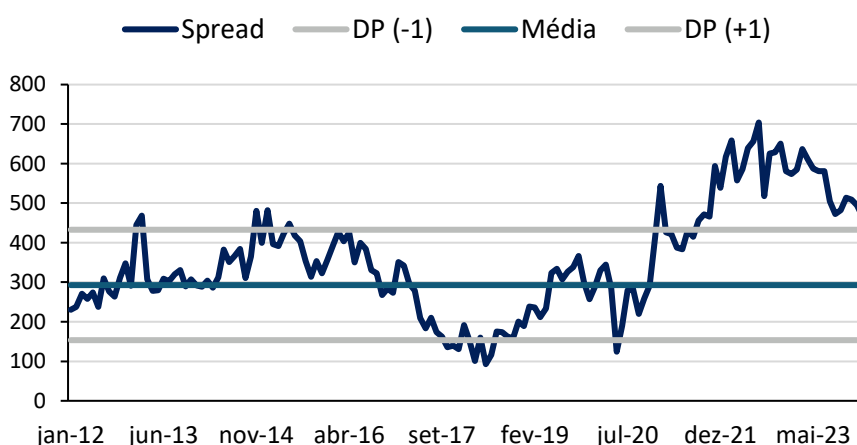
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



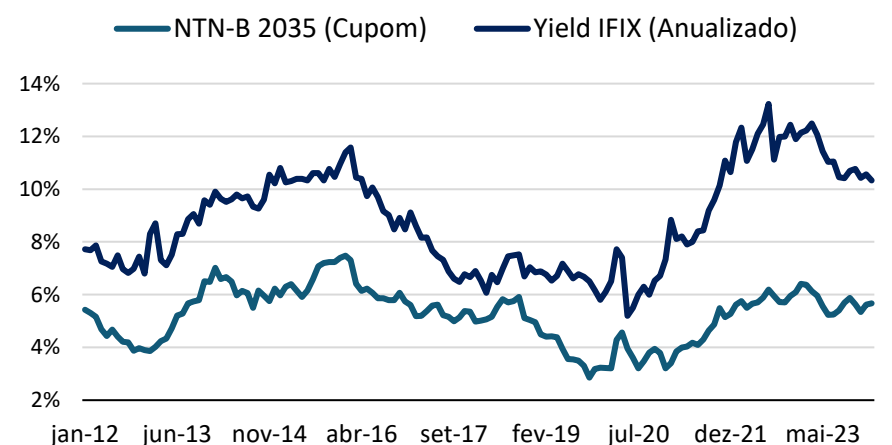
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



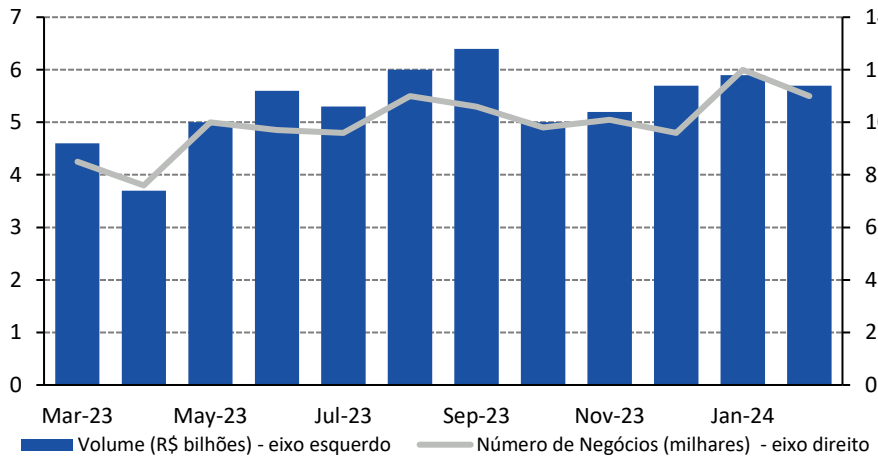
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



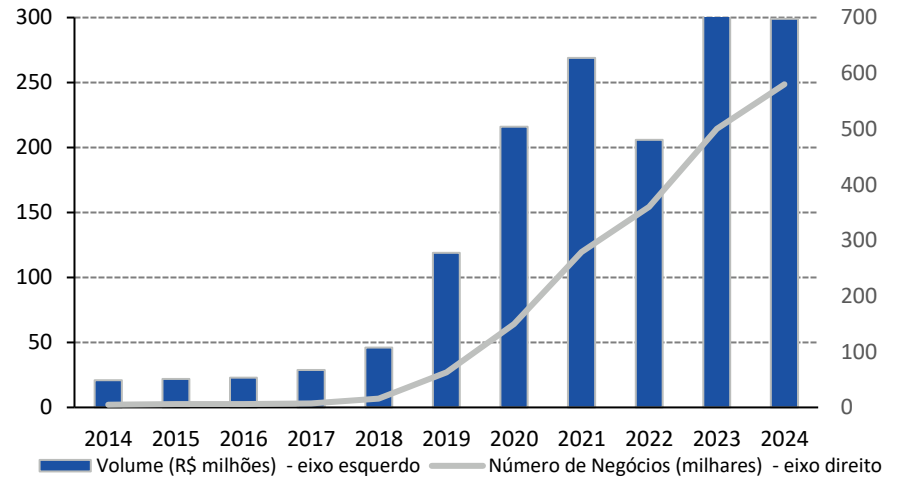
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

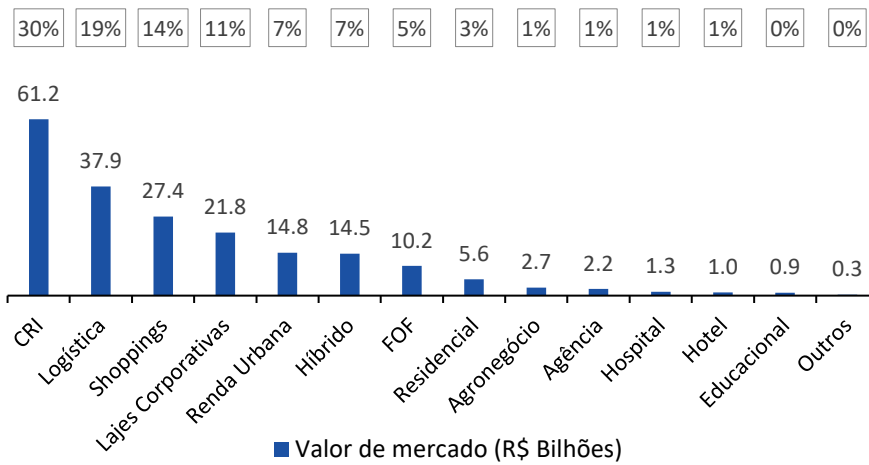
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



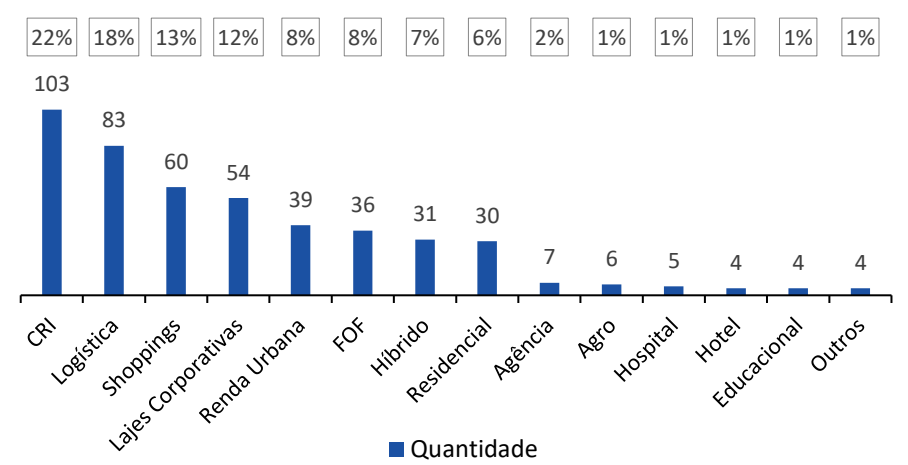
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



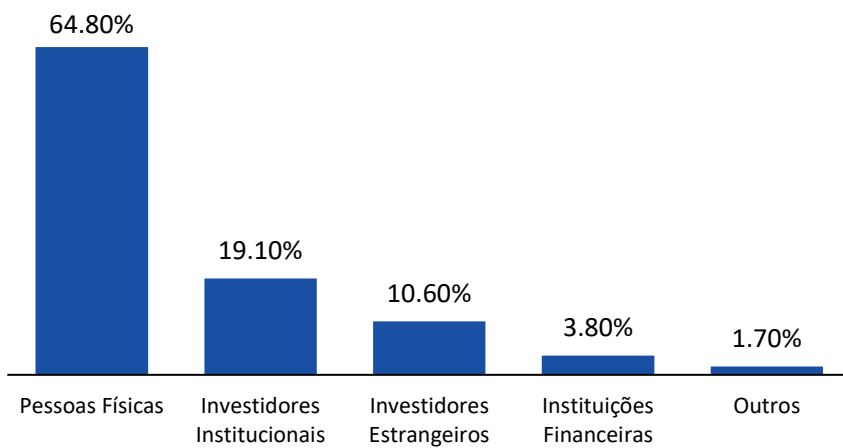
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



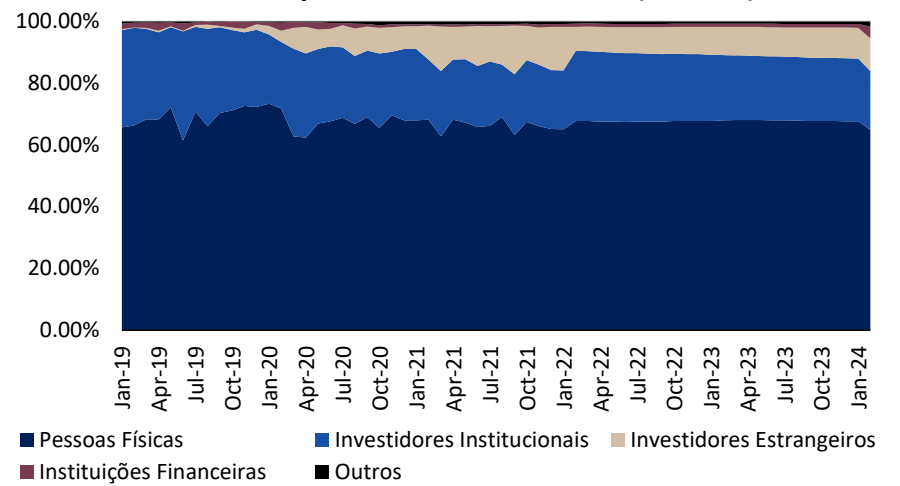
Quantidade de FIIs listados



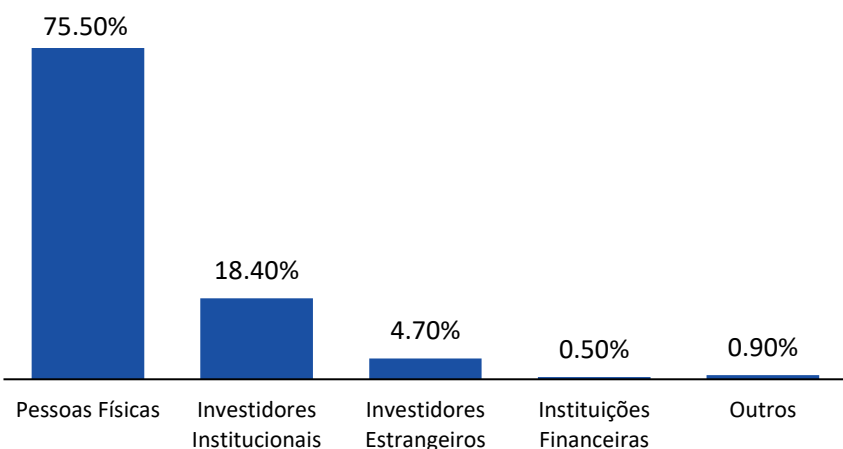
Volume Negociado (%)



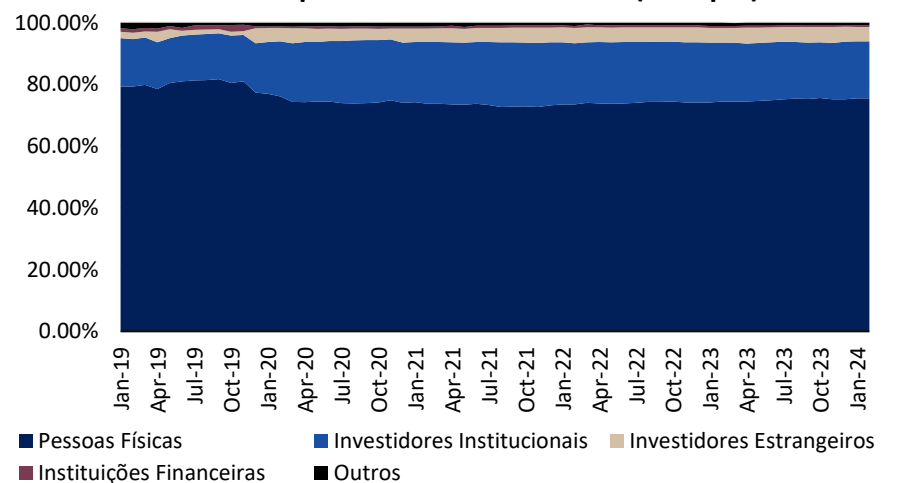
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



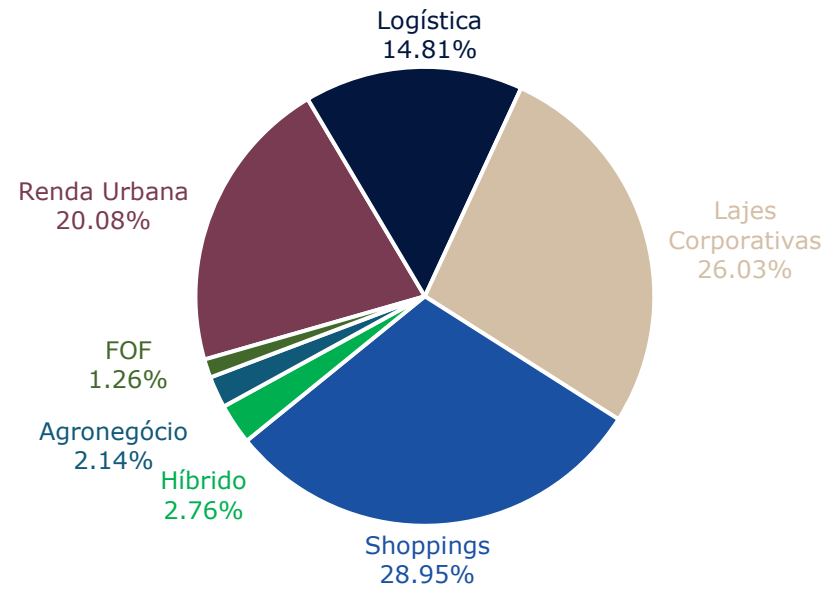
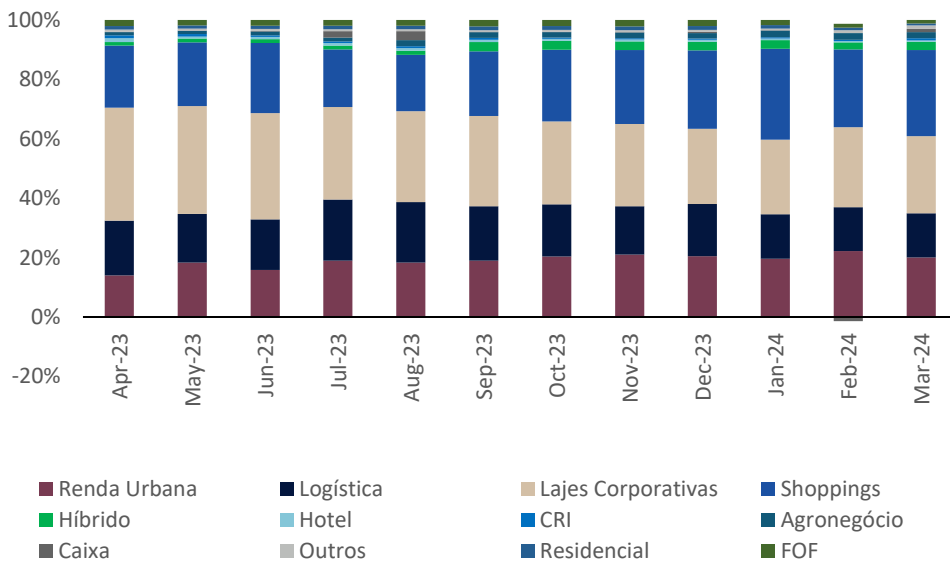
Estoque (%)



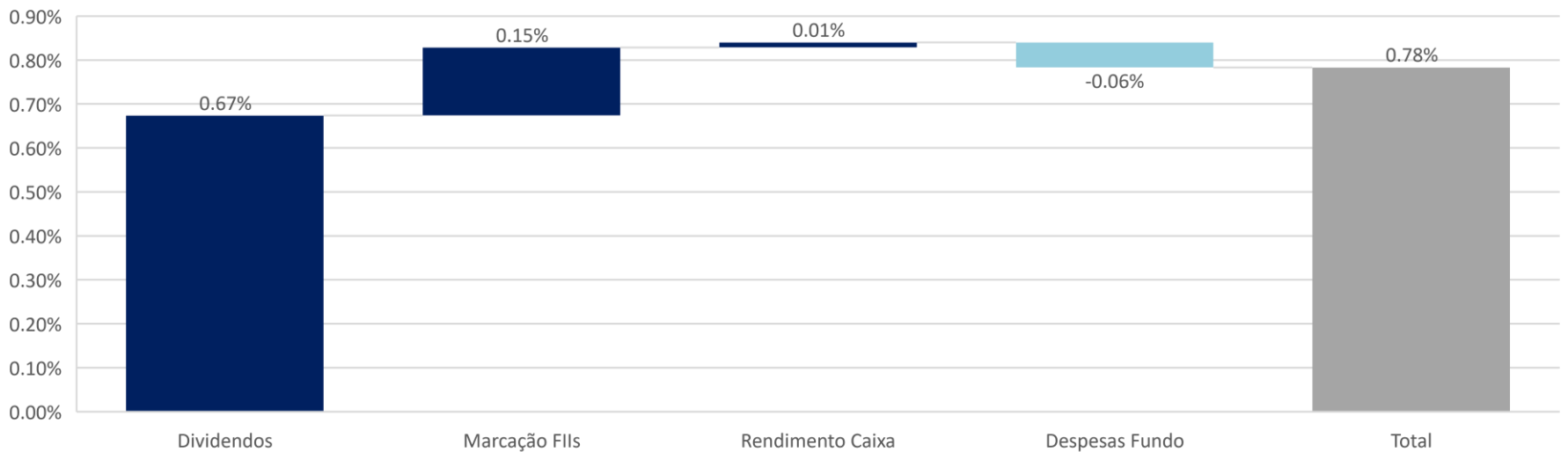
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



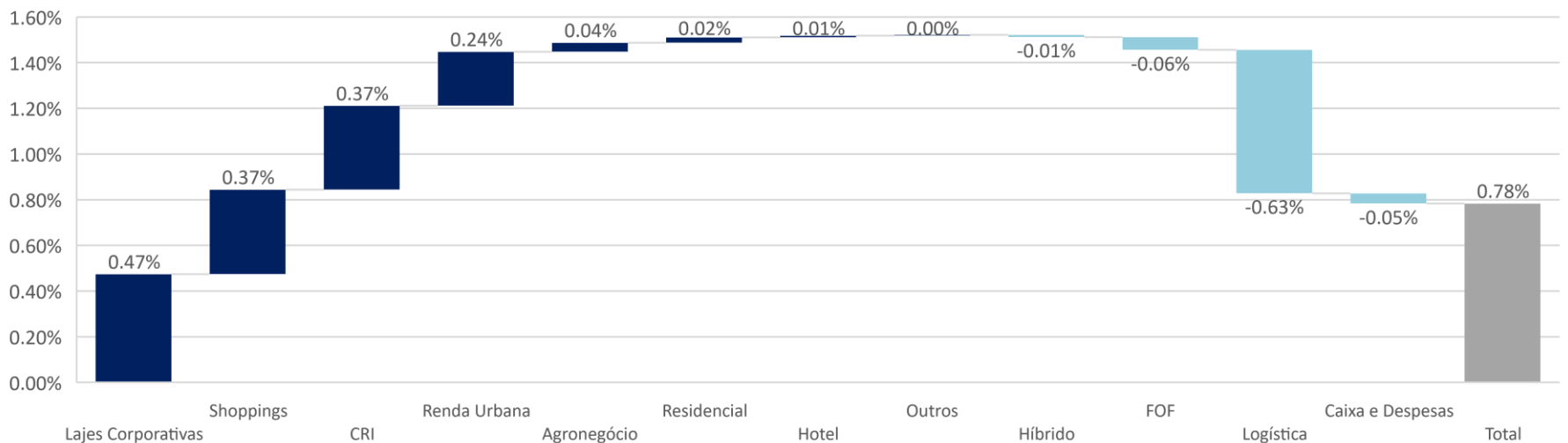
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL

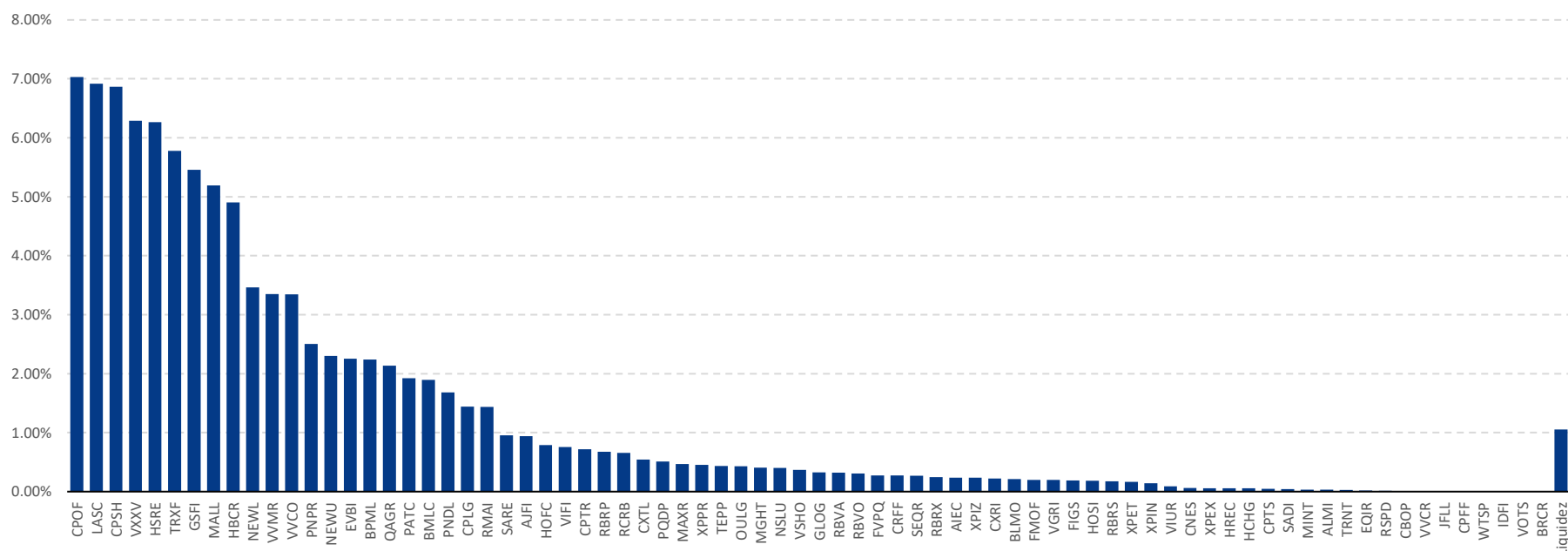


ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO



	Lajes Corporativas	Shoppings	CRI	Renda Urbana	Agronegócio	Residencial	Hotel	Outros	Híbrido	FOF	Logística	Caixa e Despesas	Total
% da Carteira	26.84%	27.94%	0.58%	21.47%	2.19%	0.01	0.42%	1.08%	2.61%	1.27%	14.98%	-0.17%	100.00%
Performance Ponderada	1.76%	1.33%	63.63%	1.10%	1.84%	0.03	1.71%	0.38%	-0.35%	-4.46%	-4.19%	-	0.78%
Atribuição da Performance	0.47%	0.37%	0.37%	0.24%	0.04%	0.02%	0.01%	0.00%	-0.01%	-0.06%	-0.63%	-0.05%	0.78%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA - Consolidados

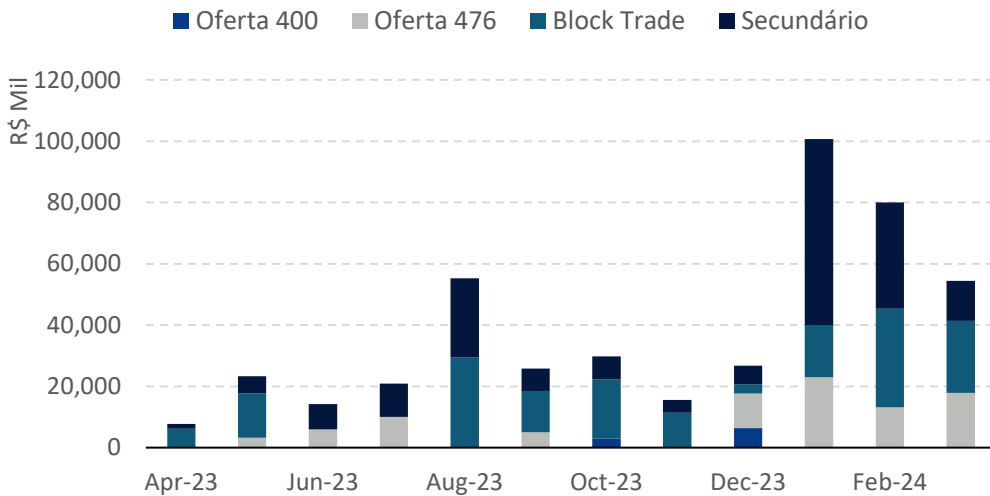
Fluxos de FIIs - Capitânia REIT Master - Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
2014	41	-605,696,486	603,390,481	91,470,144	78.0%	21,622,501	110,786,640	14.0%
2015	11	-252,032,232	224,943,371	15,080,773	72.7%	22,065,814	10,057,725	7.8%
2016	5	-30,836,535	33,919,685	1,425,067	80.0%	253,368	4,761,585	27.0%
2017	4	-25,752,406	22,980,423	2,525,029	75.0%	1,907,108	1,660,155	6.0%
2018	17	-389,494,135	410,585,209	13,516,523	70.6%	3,395,347	38,002,943	24.7%
2019	24	-1,019,107,818	849,626,803	78,500,858	41.7%	168,664,717	77,684,560	8.5%
2020	31	-594,029,753	516,960,870	44,037,671	71.0%	78,442,845	45,411,634	8.8%
2021	27	-175,233,469	144,009,349	20,458,749	55.6%	18,535,600	7,770,229	4.1%
2022	19	-42,311,608	32,524,399	1,498,845	63.2%	11,648,760	3,360,396	17.4%
2023	16	-97,526,026	29,977,278	1,684,791	37.5%	69,677,675	3,813,717	11.1%
2024	8	-7,400,675	2,696,888	40,332	37.5%	4,910,257	246,802	71.4%
10 anos	203	-3,239,421,145	2,871,614,755	270,238,782	-	401,123,993	303,556,385	11.2%

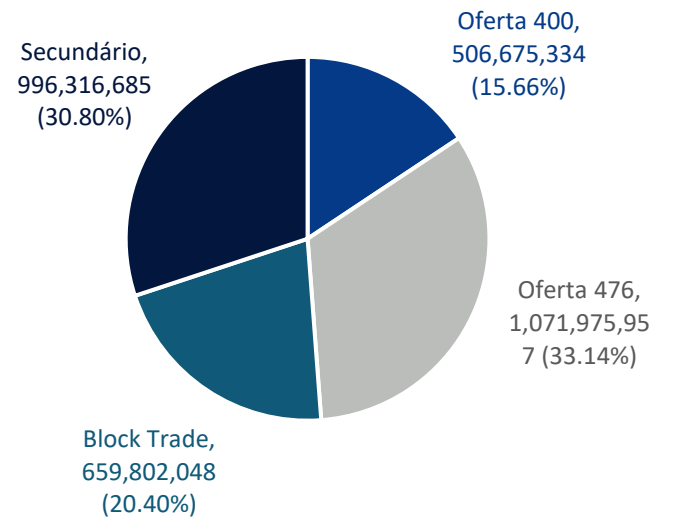
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos e amortizações (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
Aberta	76	-1,637,459,468	1,214,957,025	153,561,895	37.4%	401,123,993	132,183,444	8.2%
Encerrada	127	-1,601,961,677	1,656,657,730	116,676,888	62.6%	0	171,372,941	14.8%
Total	203	-3,239,421,145	2,871,614,755	270,238,782	-	401,123,993	303,556,385	11.2%

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
Lajes Corporativas	48	-735,366,454	612,723,203	65,850,261	54.2%	106,337,214	49,544,223	9.1%
Logística	29	-668,518,886	632,385,701	45,792,043	69.0%	34,303,582	43,962,440	8.6%
CRI	41	-316,828,154	290,162,375	39,146,366	75.6%	28,686,005	41,166,592	14.3%
Outros	7	-15,880,296	14,910,781	611,976	71.4%	1,778,273	1,420,735	27.9%
FOF	23	-90,520,094	91,060,964	13,250,103	82.6%	5,093,063	18,884,037	16.5%
Híbrido	4	-26,981,311	16,647,408	158,035	25.0%	10,409,588	233,720	0.0%
Shoppings	24	-626,565,706	537,317,439	36,464,097	58.3%	117,377,310	64,593,140	10.5%
Residencial	11	-39,023,993	37,497,497	6,824,033	45.5%	2,514,038	7,811,574	19.4%
Renda Urbana	11	-653,520,185	597,164,071	46,493,057	36.4%	81,423,387	71,560,329	13.6%
Hotel	3	-24,485,812	19,798,152	2,265,096	66.7%	1,640,390	-782,174	0.0%
Agronegócio	2	-41,730,253	21,947,163	13,383,717	0.0%	11,561,142	5,161,769	16.8%
11 segmentos	203	-3,239,421,145	2,871,614,755	270,238,782	-	401,123,993	303,556,385	11.2%

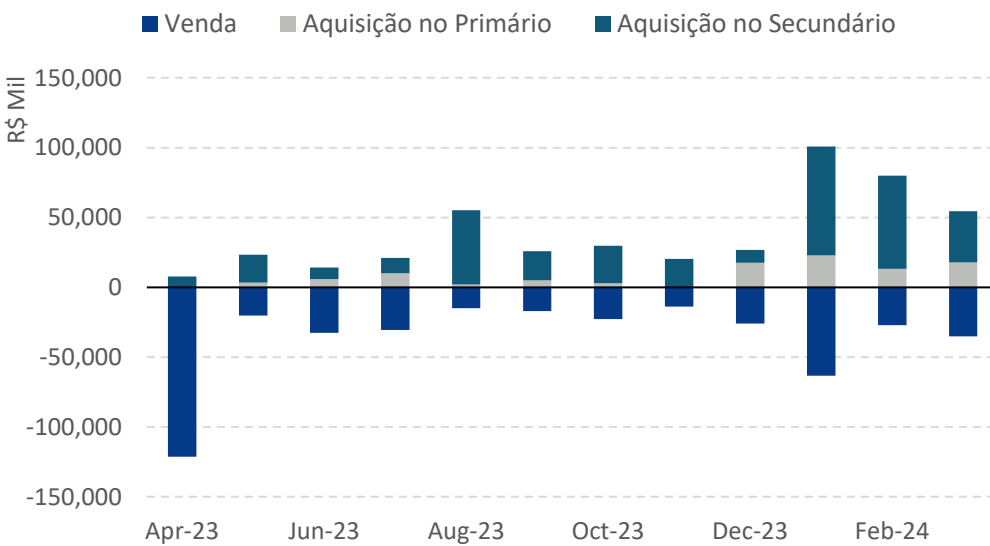
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



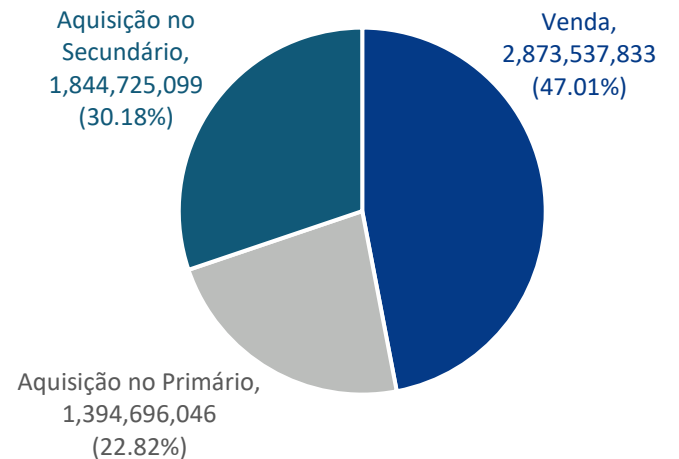
ACUMULADO



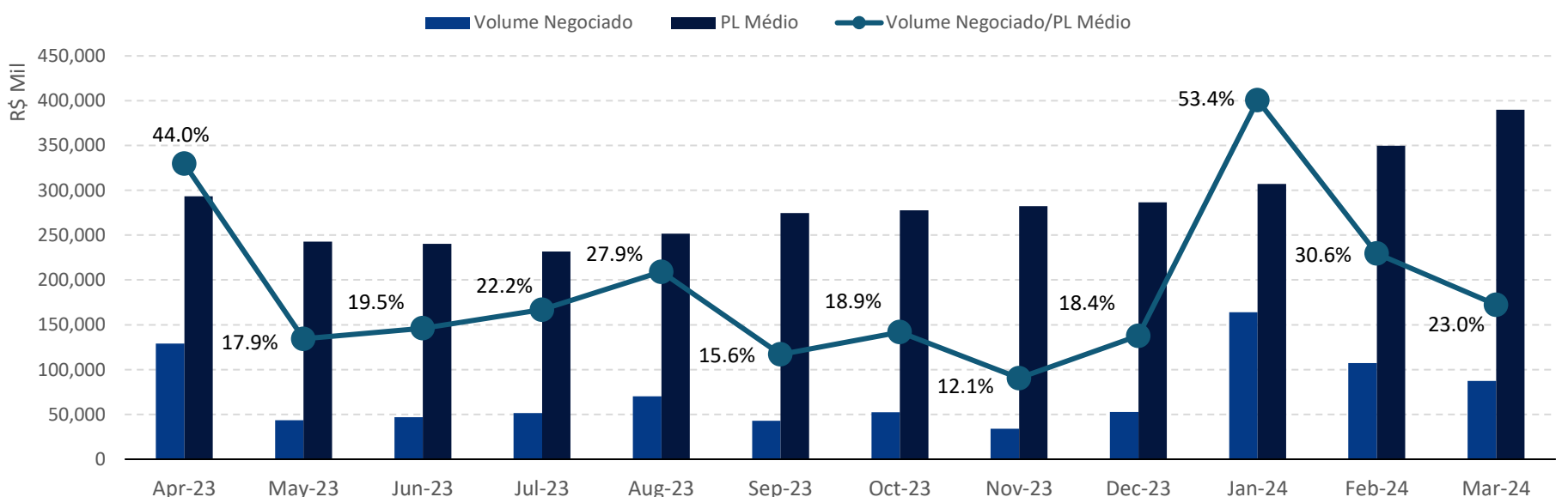
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO



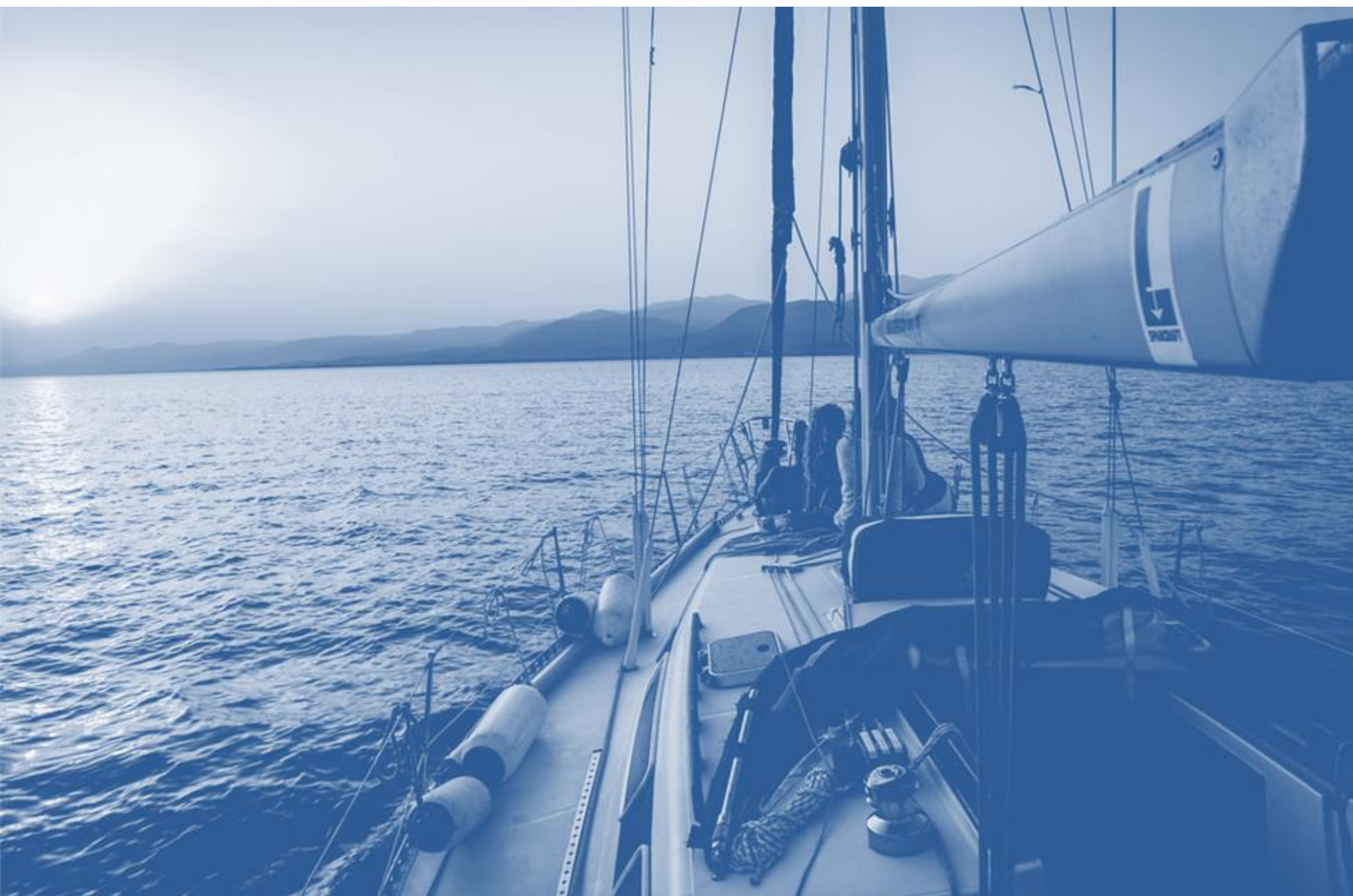
VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



A Capitânia S/A não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. Ao investidor é recomendada leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os fundos de ações e multimercados com renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que ocorrem ou não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

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

