



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\$ 196,172,497

¹ Fechamento do mês. Patrimônio da estratégia Capitânia REIT Master era de R\$ 614,475,312

Relatório Mensal de Maio 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 maio foi equivalente a -0.04% contra 0.02% do IFIX. Desde o seu início em 17/07/2015, o fundo rendeu +184.5% contra +128.7% do IFIX.

O fundo encerrou o mês com rentabilidade de -0.04%, sendo os principais destaques os setores de Renda Urbana (responsável por 0.12% da performance no mês) e Lajes Corporativas (0.08%). A menor contribuição veio do setor de Shoppings (-0.19%).

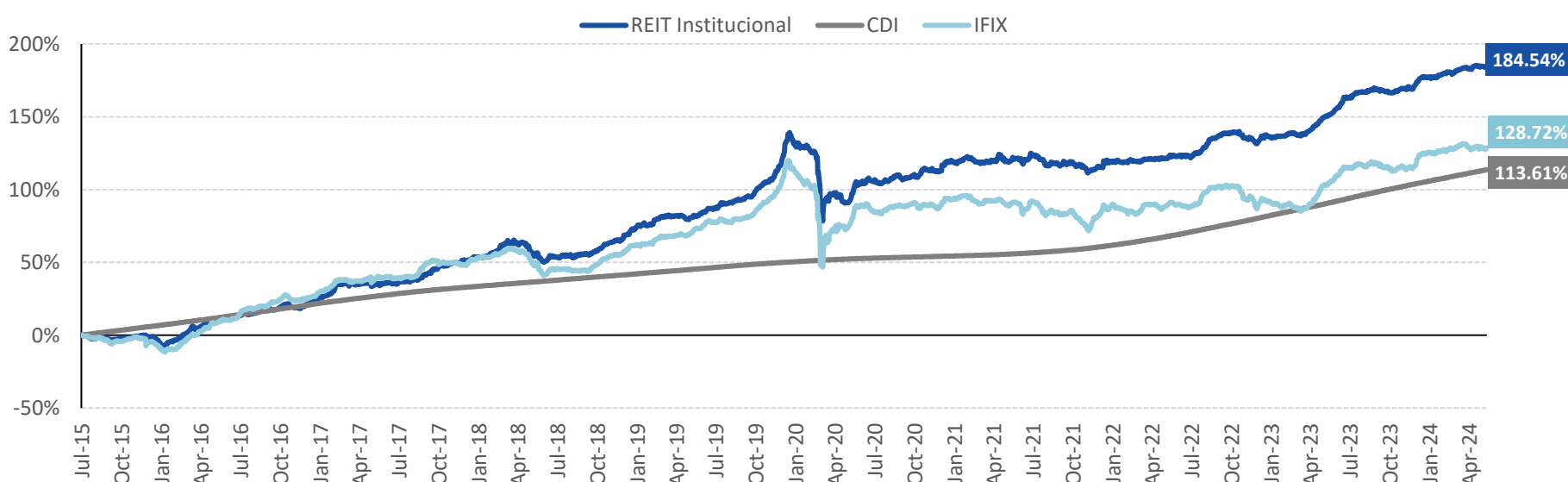
No mês, aumentamos a exposição aos setores de Lajes Corporativas (28.0% da carteira, ante 26.0% no mês anterior) e reduzimos a exposição ao setor de Shoppings (27.5% da carteira, ante 29.0% no mês anterior) e Logística (14.3% da carteira, ante 15.3% no mês anterior)

A carteira do fundo é focada majoritariamente em fundos de tijolo e apresenta um deságio de 17.2%. No cenário em que todos os fundos em carteira negociem na cota patrimonial o upside potencial é de 20.8%.

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

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

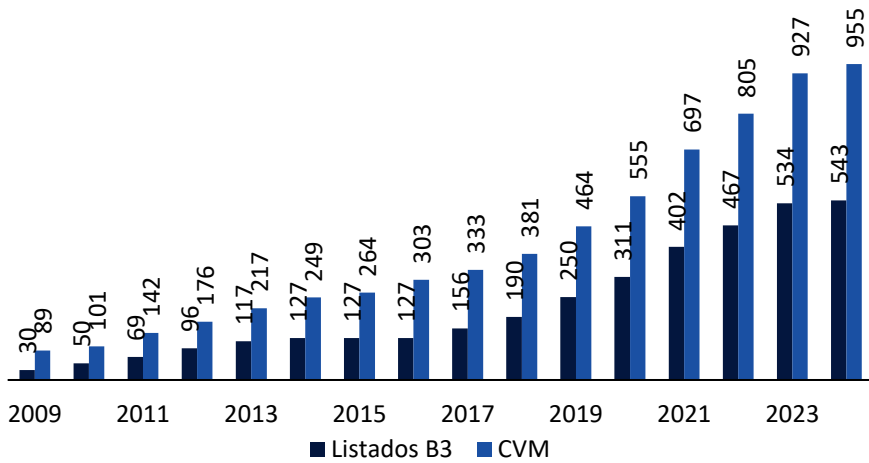


Informações Gerais	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	LTM	Acumulado
PL do Fundo	217,274,101	191,252,068	193,370,948	194,885,620	196,261,061	196,172,497	205,724,531	-
% Fundo no Período	2.18%	0.37%	1.11%	0.78%	0.74%	-0.04%	13.46%	184.54%
% IFIX no Período	4.25%	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	12.24%	128.72%
% CDI no Período	0.90%	0.97%	0.80%	0.83%	0.89%	0.83%	13.26%	113.61%

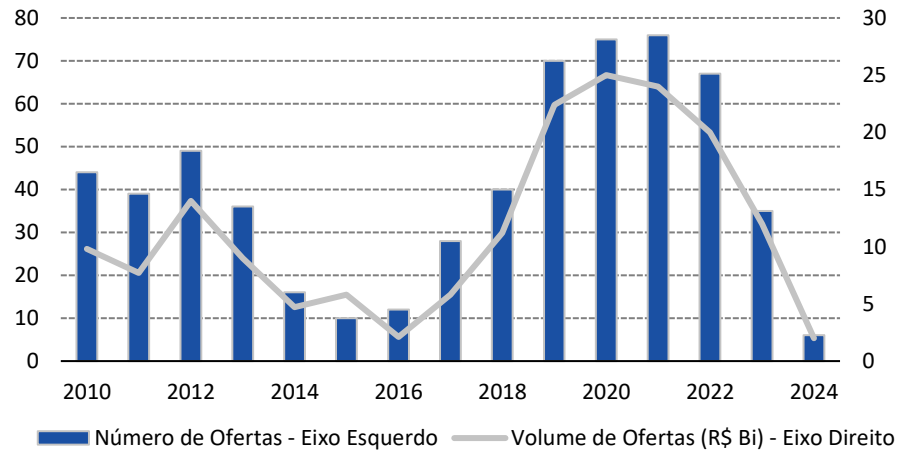
¹ Acumulado desde 17/07/2015

Indústria de FII

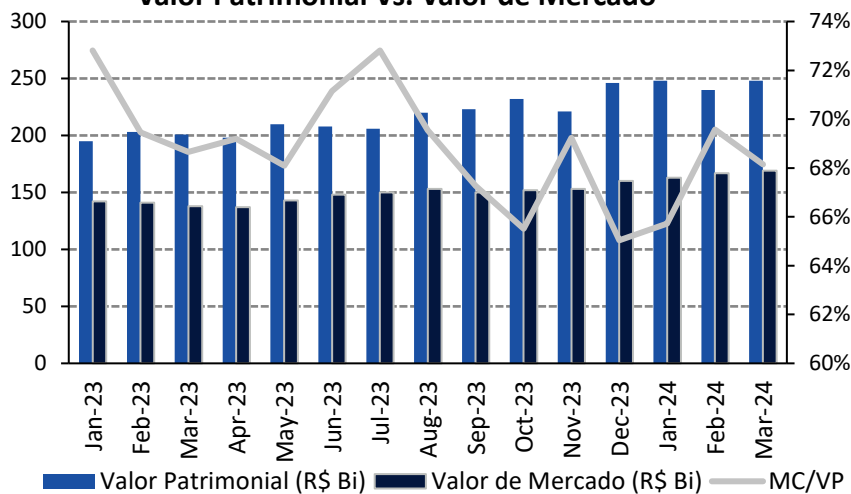
Nº de fundos listados



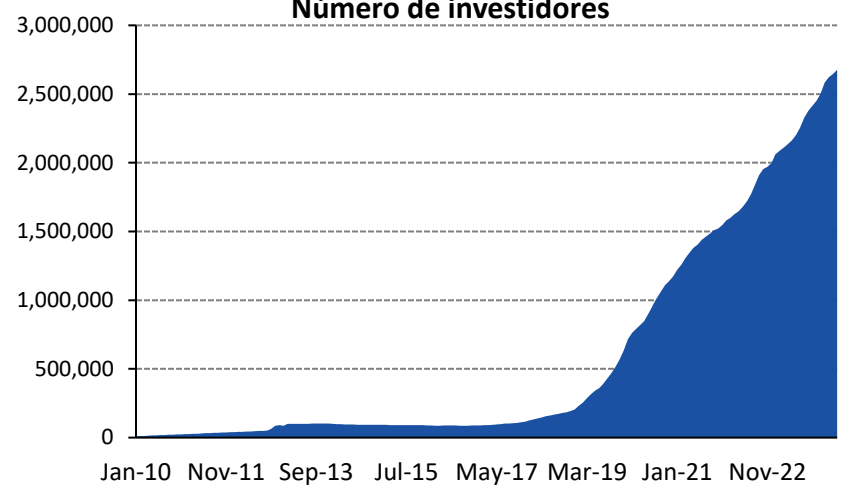
Ofertas Públicas - ICVM 400



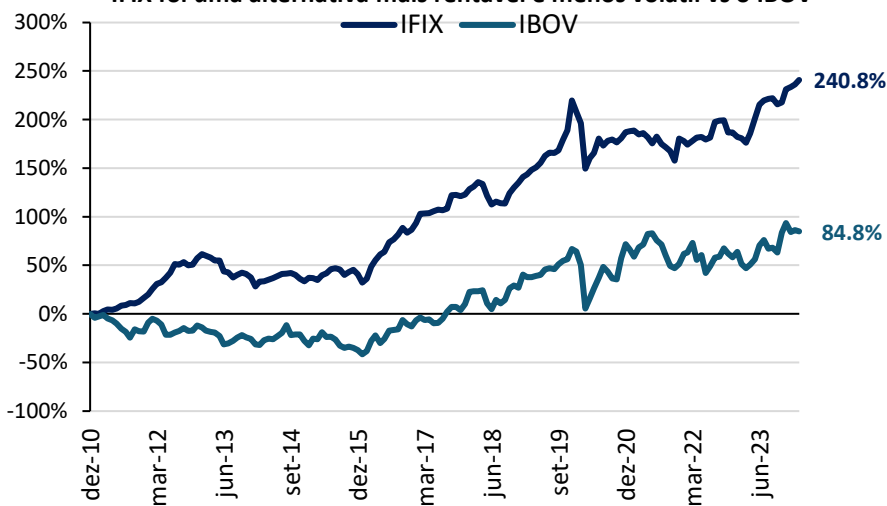
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



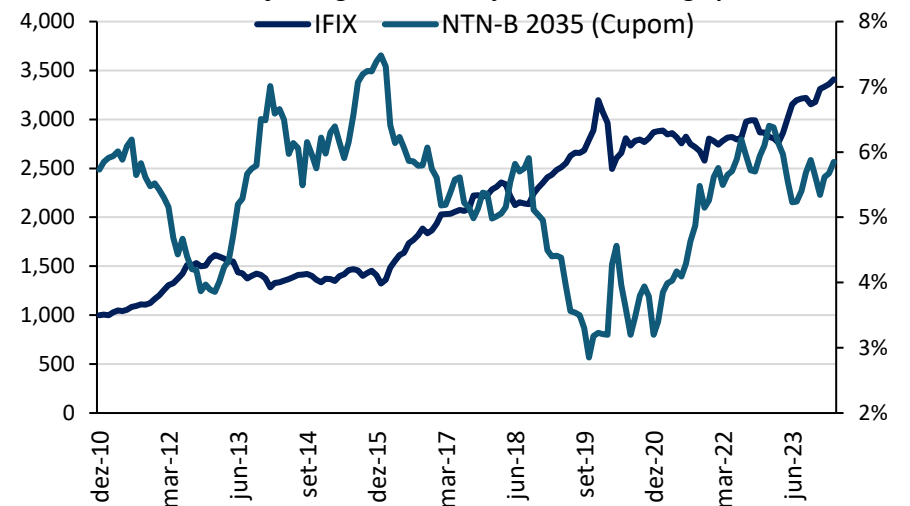
Número de investidores



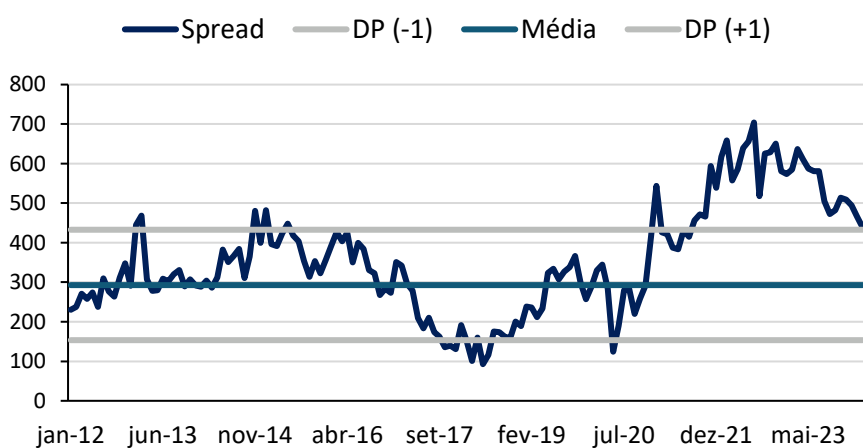
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



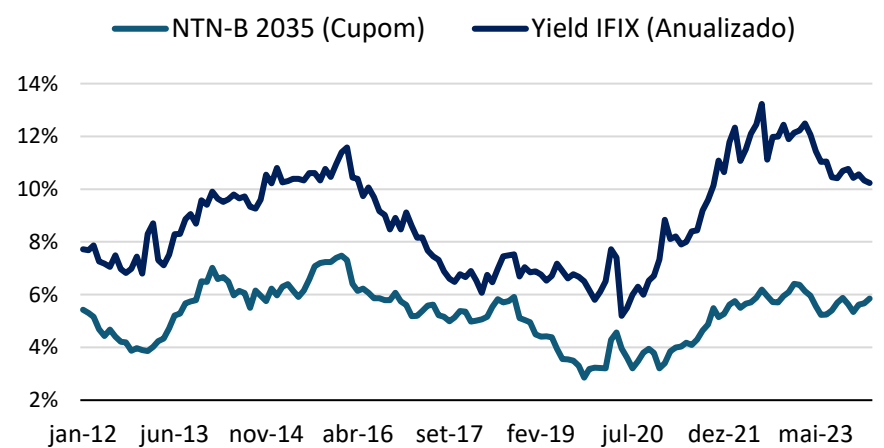
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



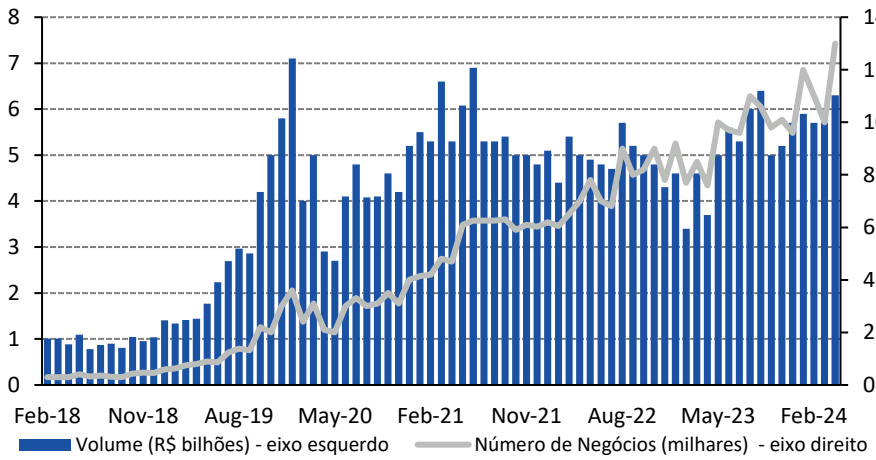
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



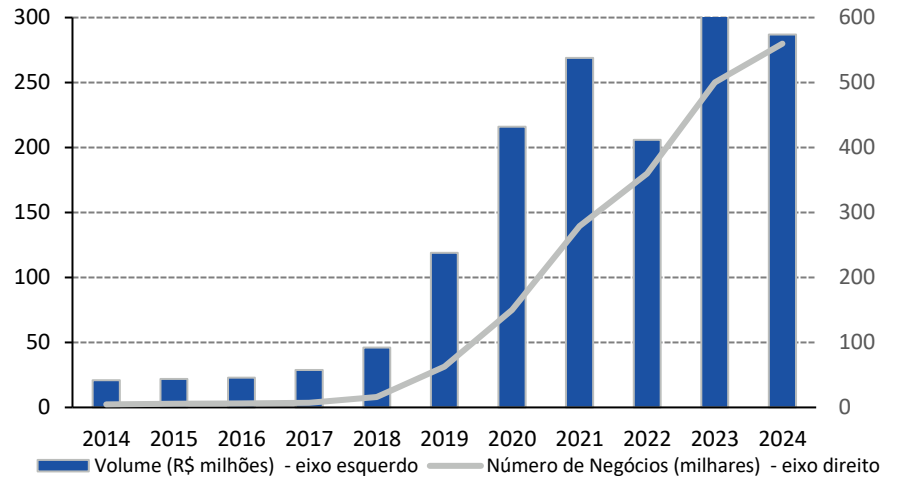
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

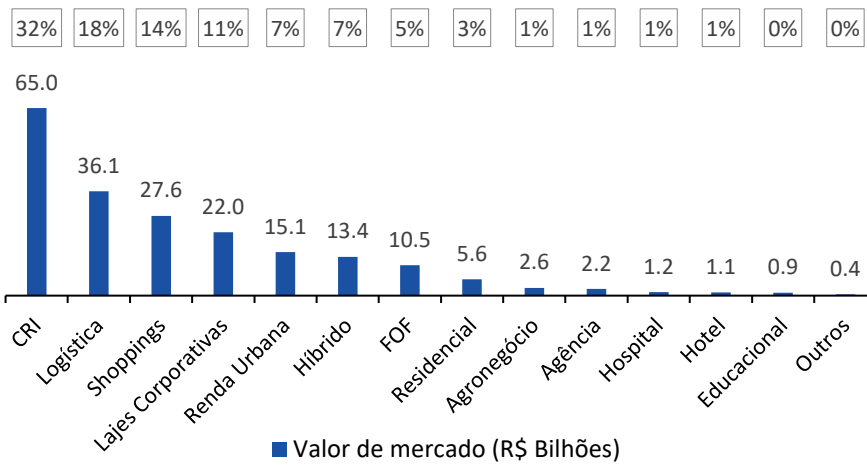
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



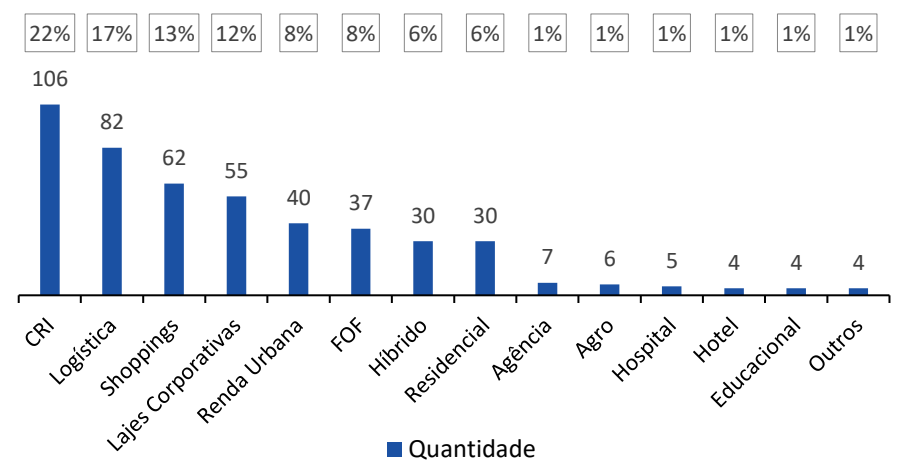
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



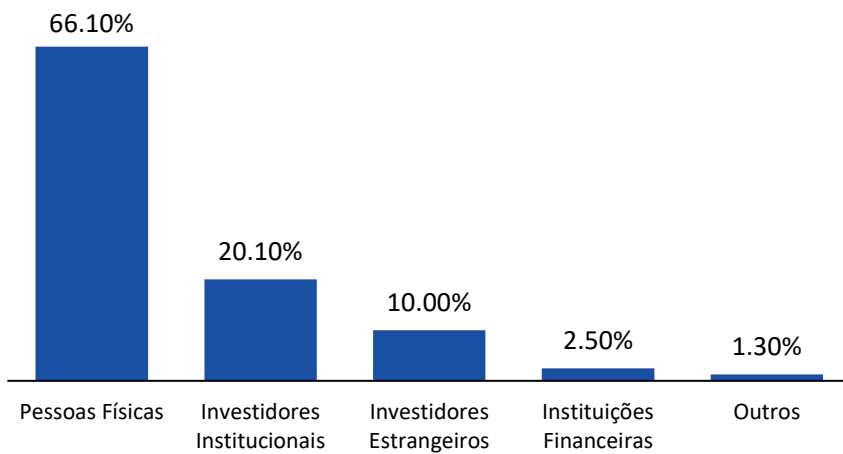
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



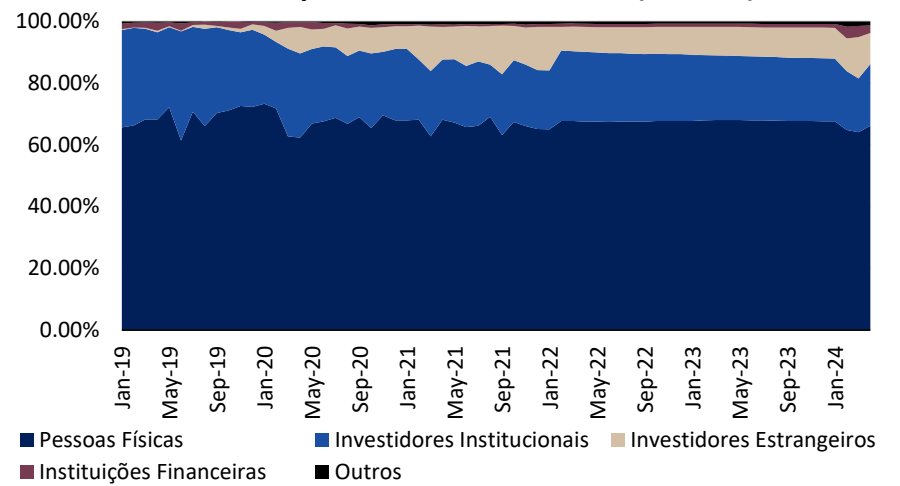
Quantidade de FIIs listados



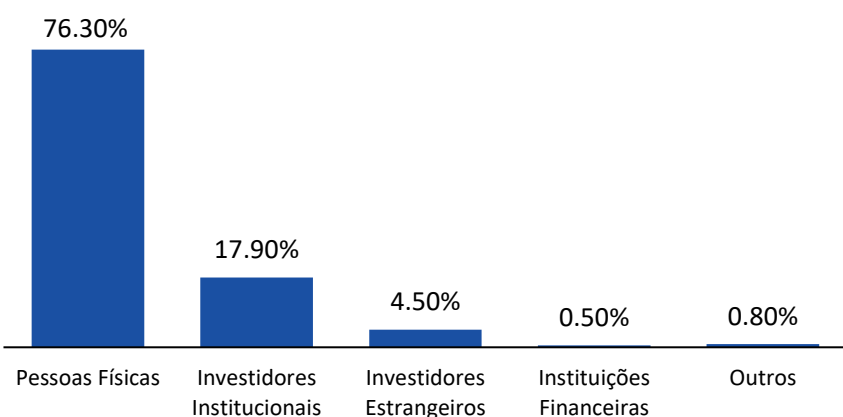
Volume Negociado (%)



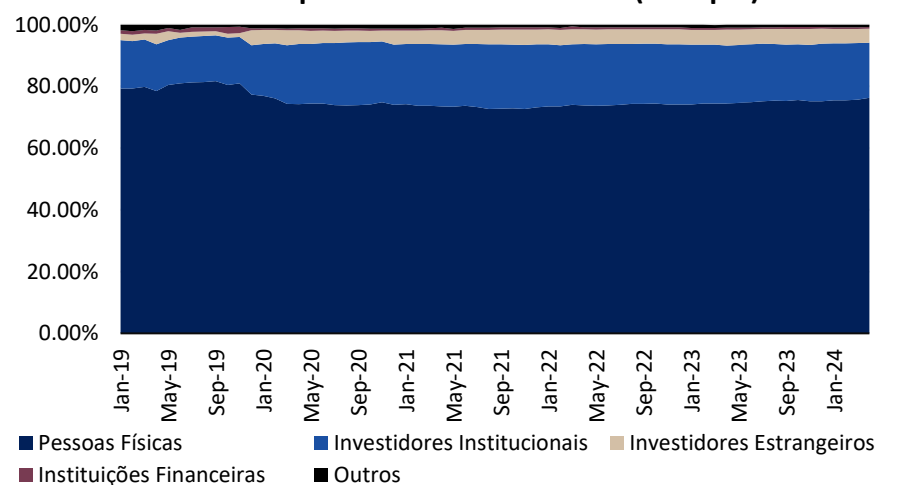
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



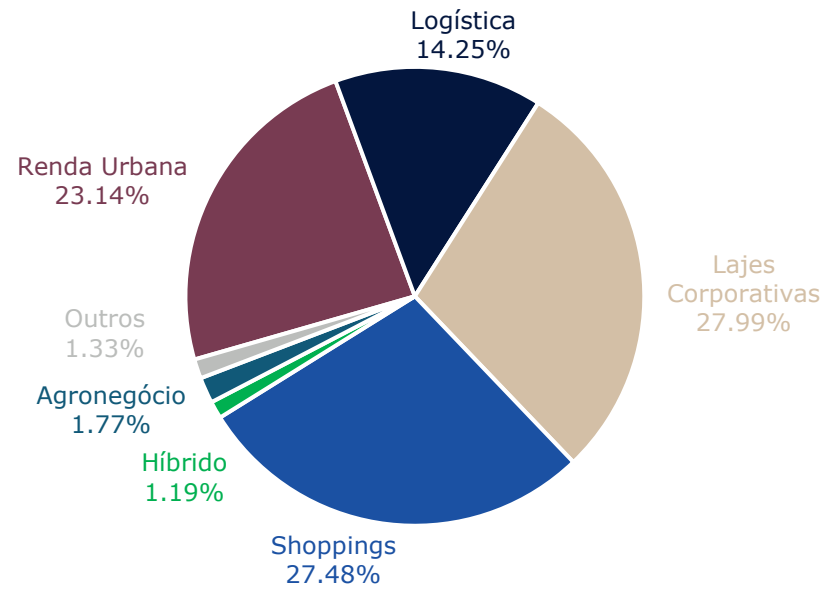
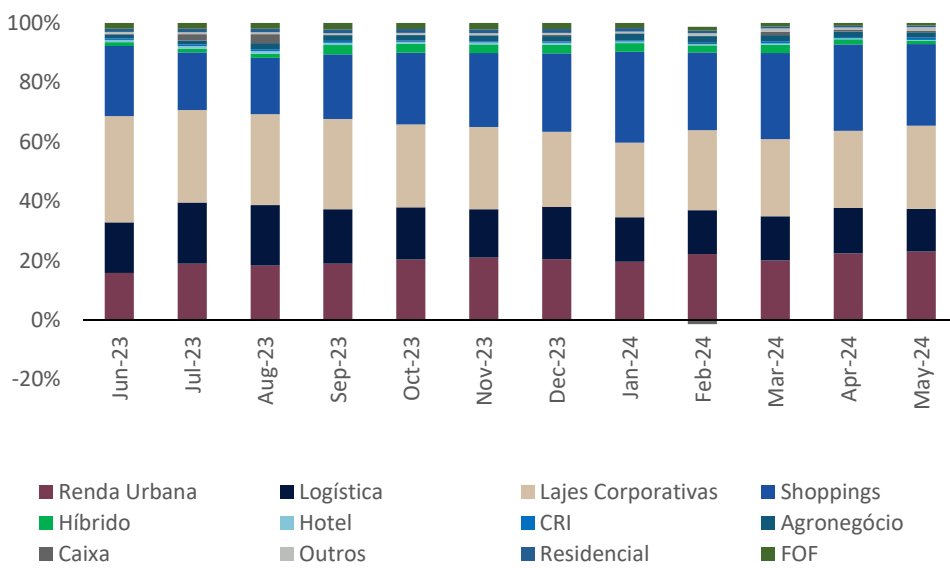
Estoque (%)



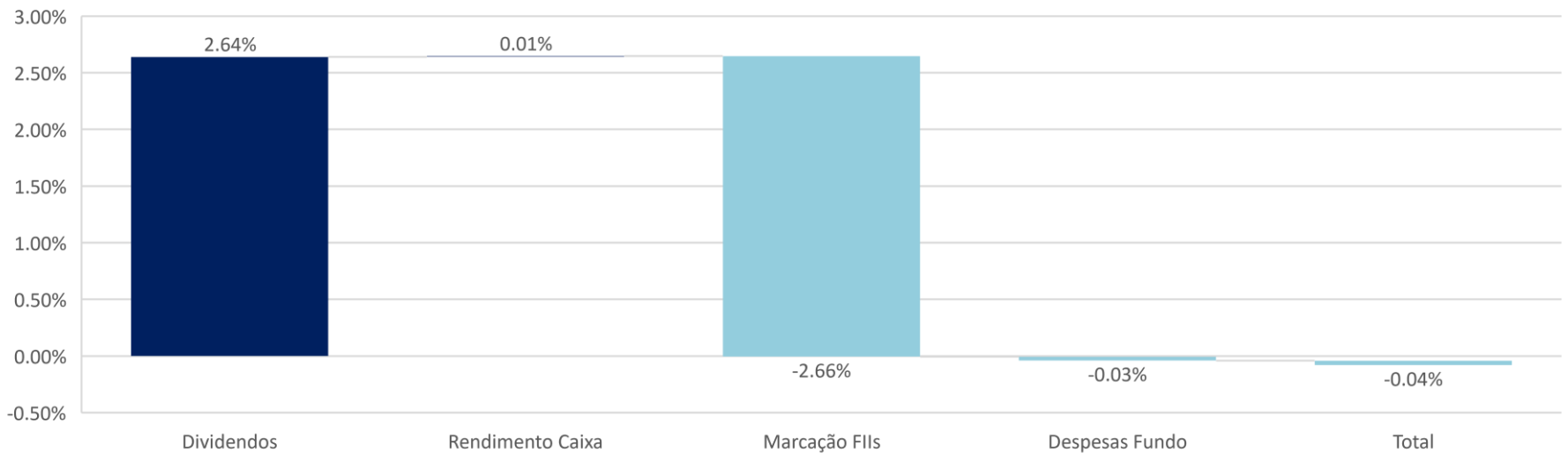
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



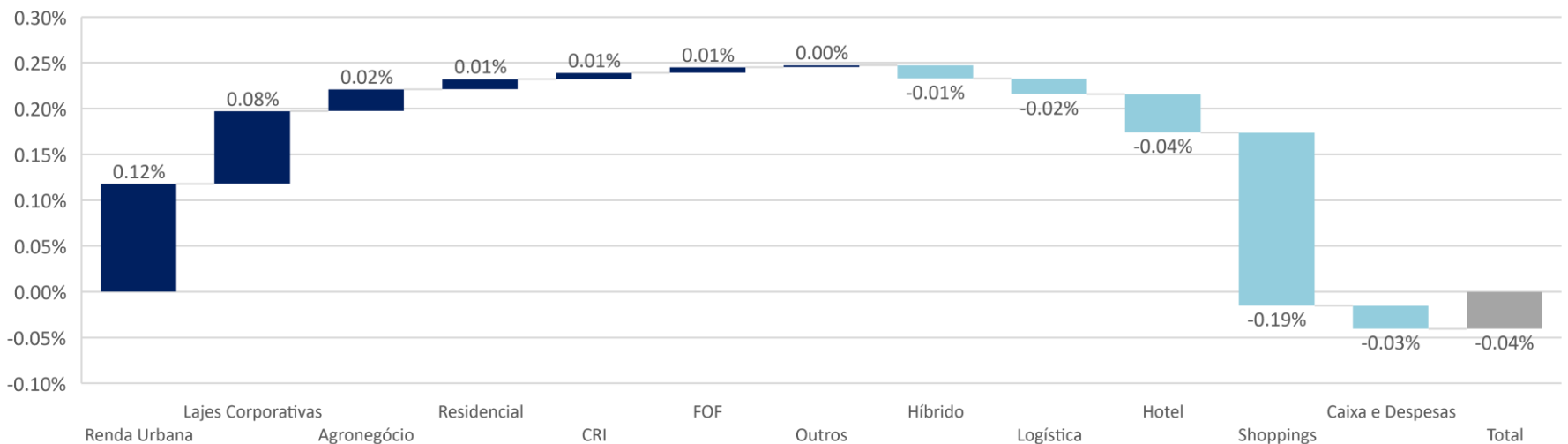
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL

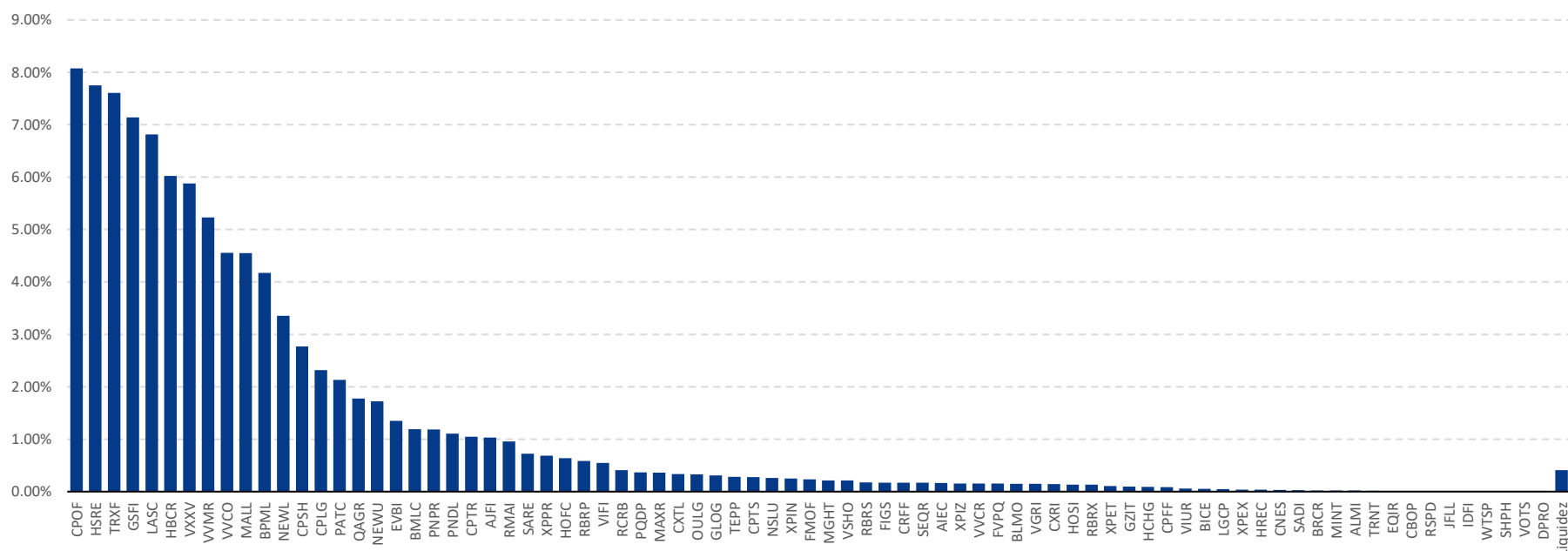


ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO



	Renda Urbana	Lajes Corporativas	Agronegócio	Residencial	CRI	FOF	Outros	Híbrido	Logística	Hotel	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% da Carteira	22.77%	26.98%	1.83%	0.51%	0.63%	0.01	1.11%	1.44%	14.80%	0.27%	28.26%	0.45%	100.00%
Performance Ponderada	0.52%	0.29%	1.31%	2.20%	1.07%	0.01	0.20%	-1.01%	-0.12%	-15.55%	-0.67%	-	-0.04%
Atribuição da Performance	0.12%	0.08%	0.02%	0.01%	0.01%	0.01%	0.00%	-0.01%	-0.02%	-0.04%	-0.19%	-0.03%	-0.04%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA - Consolidados

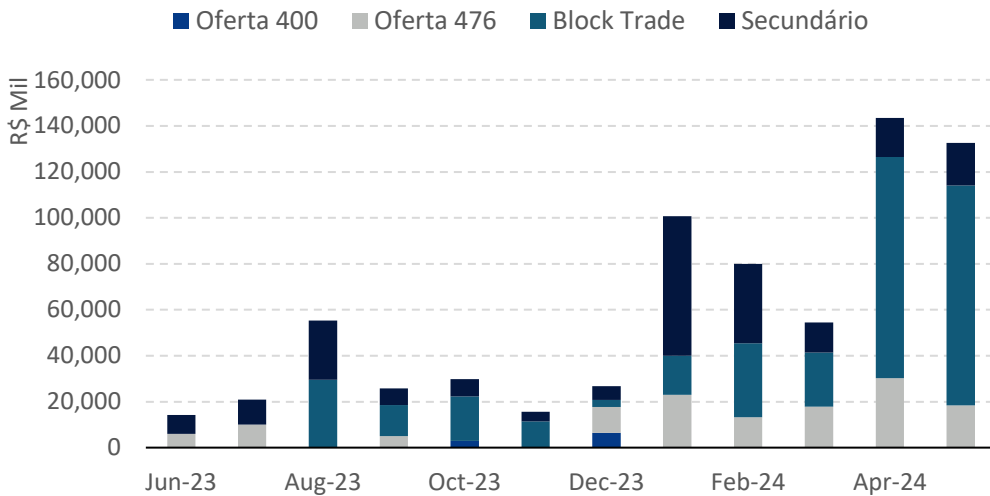
Fluxos de FIIs - Capitânia REIT Master - Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
2014	41	-607,011,187	606,089,740	91,791,445	82.9%	20,685,236	111,555,235	14.0%
2015	11	-267,668,785	224,943,371	16,279,741	72.7%	36,773,156	10,327,483	7.9%
2016	5	-30,901,607	33,919,685	1,426,820	80.0%	206,138	4,651,036	26.7%
2017	4	-26,088,347	22,980,423	2,561,172	75.0%	2,227,950	1,681,198	6.0%
2018	17	-393,248,916	412,404,615	13,593,934	70.6%	5,129,827	37,879,460	24.0%
2019	23	-1,166,182,601	871,830,585	98,574,747	43.5%	274,337,924	78,560,655	8.4%
2020	30	-651,167,346	519,901,150	44,934,851	70.0%	135,240,983	48,909,638	9.3%
2021	27	-176,627,307	144,021,159	23,483,197	55.6%	16,931,512	7,808,561	4.5%
2022	19	-43,737,034	32,524,399	1,680,652	63.2%	13,003,954	3,471,970	16.5%
2023	16	-143,276,506	52,451,638	2,729,417	31.3%	91,873,319	3,777,869	8.0%
2024	12	-17,049,773	5,749,383	137,744	25.0%	11,333,967	171,322	3.6%
10 anos	205	-3,522,959,408	2,926,816,147	297,193,721	-	607,743,967	308,794,427	11.1%

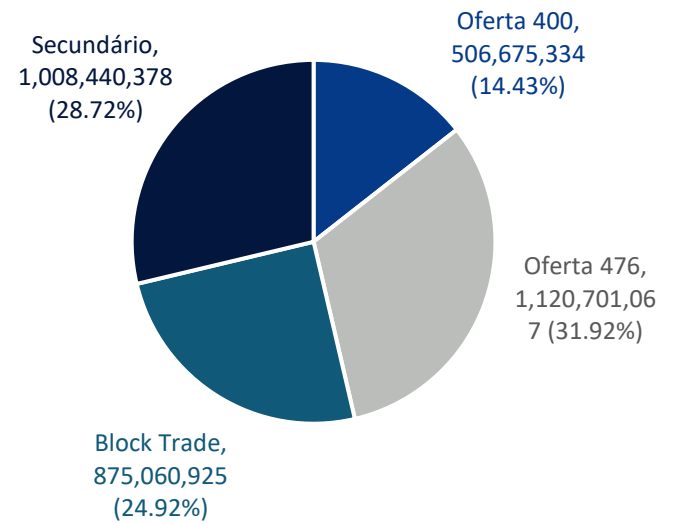
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos e amortizações (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
Aberta	78	-1,900,383,199	1,256,767,946	172,328,829	38.0%	607,743,967	136,457,542	8.4%
Encerrada	127	-1,622,576,208	1,670,048,202	124,864,892	62.0%	0	172,336,885	14.6%
Total	205	-3,522,959,408	2,926,816,147	297,193,721	-	607,743,967	308,794,427	11.1%

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	47	-789,581,970	604,774,254	67,858,006	55.3%	167,809,906	50,860,196	9.2%
Logística	30	-685,221,846	632,405,739	46,168,814	63.3%	51,218,112	44,570,819	8.6%
CRI	42	-350,272,793	293,482,544	56,997,014	76.2%	40,921,588	41,128,353	14.2%
Outros	7	-15,880,296	14,910,781	639,211	71.4%	1,727,037	1,396,733	27.4%
FOF	22	-91,247,119	90,866,699	13,335,137	81.8%	5,835,899	18,790,615	16.4%
Híbrido	4	-26,981,311	16,647,408	3,078,347	25.0%	7,532,767	277,212	0.0%
Shoppings	26	-716,225,630	573,021,688	38,663,703	53.8%	168,870,036	64,329,797	9.6%
Residencial	11	-39,458,333	37,534,869	6,835,184	45.5%	2,971,733	7,883,453	19.4%
Renda Urbana	11	-735,986,976	621,426,849	47,704,773	45.5%	142,213,092	75,357,739	14.1%
Hotel	3	-24,485,812	19,798,152	2,296,448	66.7%	1,310,072	-1,081,140	0.0%
Agronegócio	2	-47,617,322	21,947,163	13,617,083	0.0%	17,333,724	5,280,649	16.3%
11 segmentos	205	-3,522,959,408	2,926,816,147	297,193,721	-	607,743,967	308,794,427	11.1%

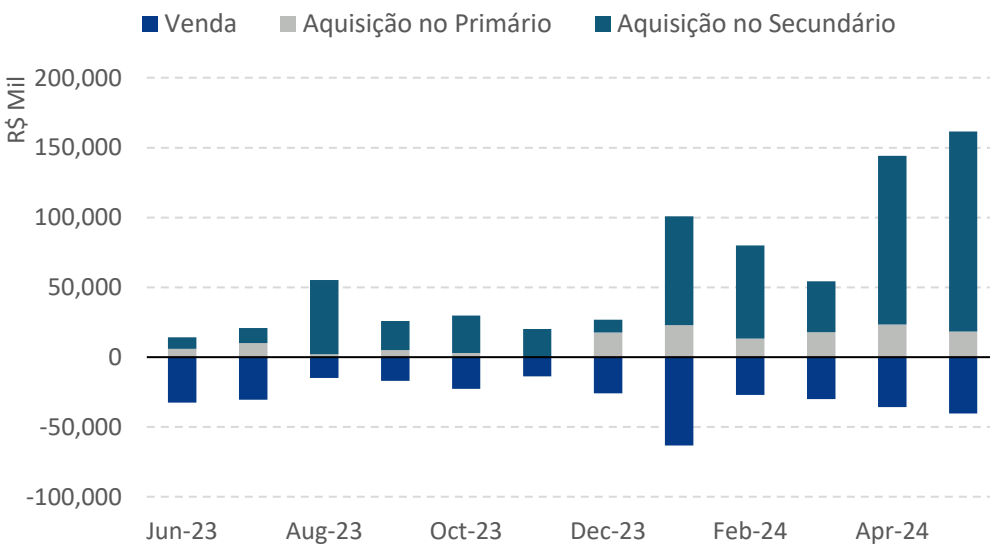
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



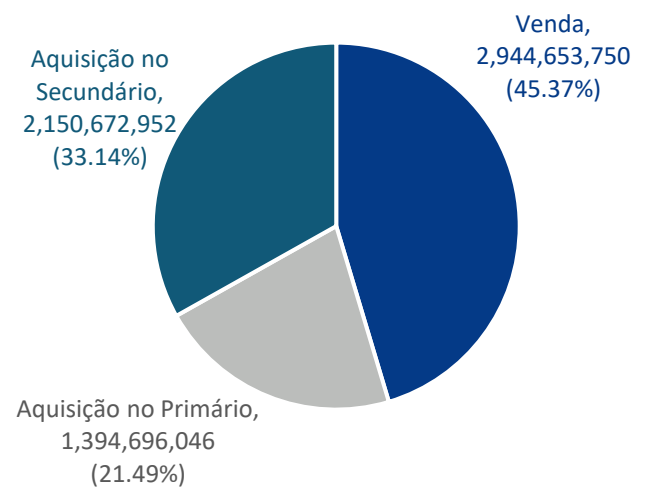
ACUMULADO



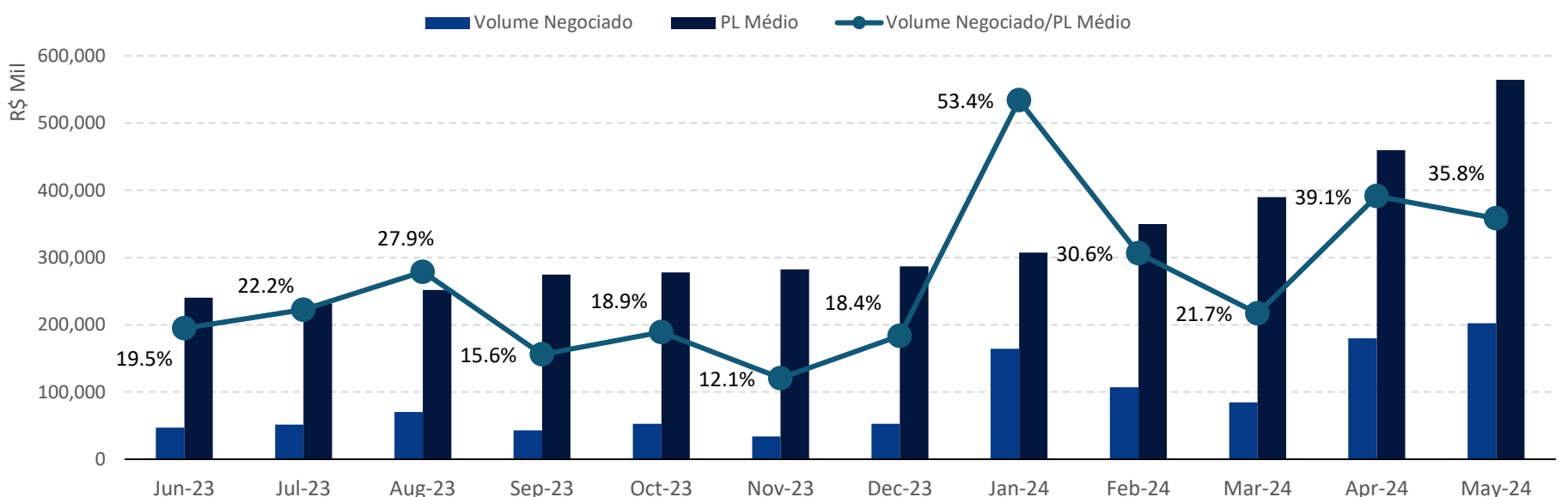
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

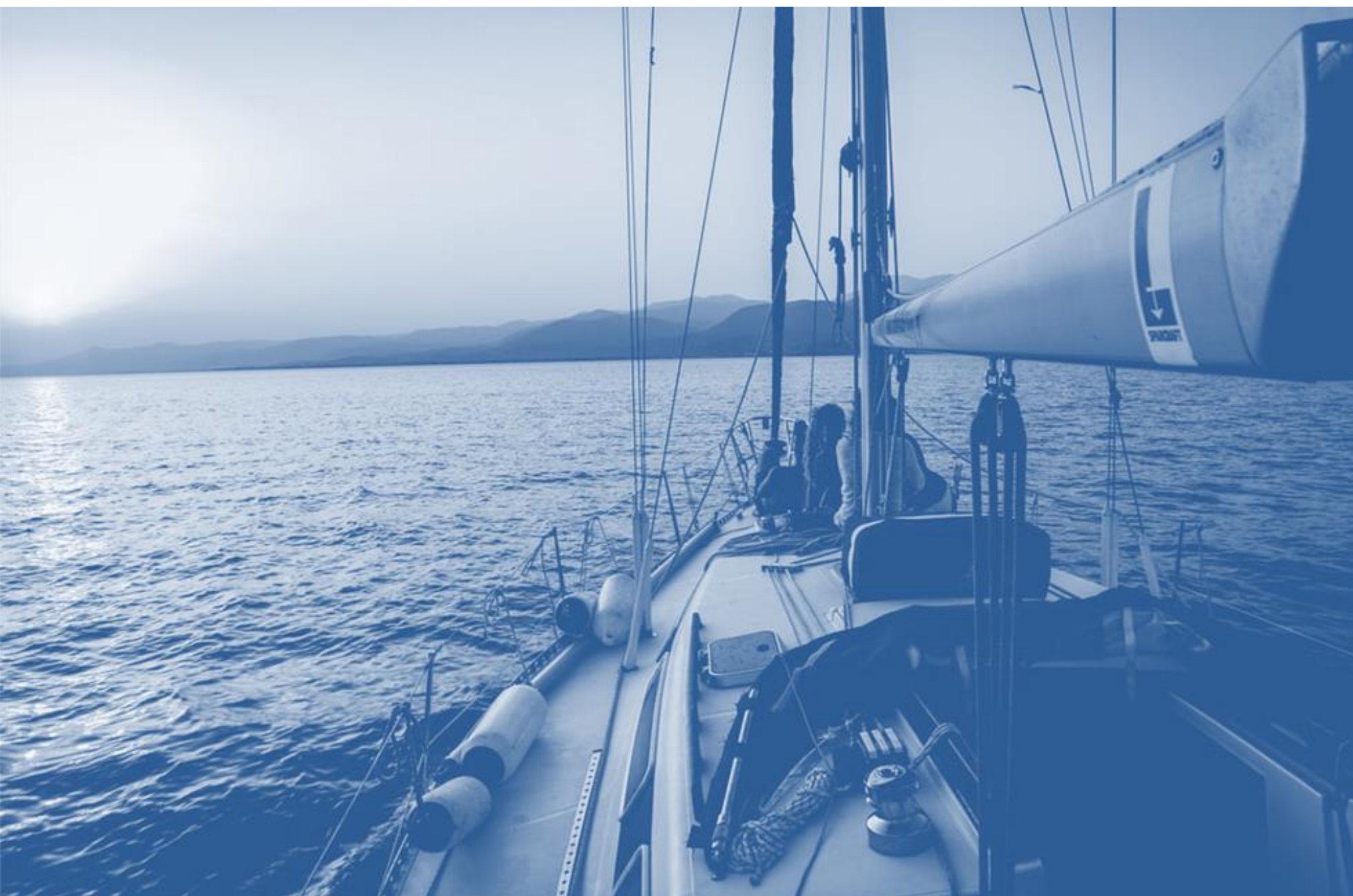


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



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

