



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 Outubro de 2024



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 63.00

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 75.02

Valor de Mercado:
R\$ 160,843,662

Patrimônio Líquido:
R\$ 191,530,307

Último rendimento (R\$/Cota):
0.60

Dividend Yield:
9.74%¹

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

Dividend Yield (12 meses)¹:
11.90%

Volume negociado (mês):
R\$ 6,564,355

Média diária do volume (mês):
R\$ 285,407

Quantidade de cotistas:
8,055

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
08/11/2024	19/11/2024	0.49	Outubro/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 **-1.24% vs. -3.06% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do **fundo rendeu +29.98% vs. +3.86% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+0.89% vs. +1.56% do IFIX**

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Renda Urbana e Shoppings**

RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.43/cota**, com **distribuição de R\$ 0.49/cota**. Média de R\$ 0.63/cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 285 mil no mês e cerca de R\$ 310 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **8,055 cotistas**

ALOCÇÃO (% Ativos)¹



- Ativos (%)¹ da carteira: **93.8% em FIIs e 6.2% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 32.4% dos ativos¹ do fundo

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo atualmente não possui exposição direta a CRIs.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **30.0% em Shoppings, 21.3% em Lajes Corporativas, 17.5% em Renda Urbana e 12.4% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **HSRE (10.4%), MALL (6.9%), GSFI (5.2%), CPSH (4.9%) e LASC (4.9%)**, 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

A atuação dos bancos centrais mundiais, principalmente o FED, continua influenciando os ativos, mas outubro viu emergir um fator mais forte, que é o ajuste dos preços a uma ascensão de Donald Trump à Casa Branca.

Há consenso limitado sobre os efeitos de uma administração Trump: o protecionismo e os cortes de impostos causarão inflação. Fora isso, o que acontecerá com o dólar e com os juros é controverso. Mais do que um dado de preços ao consumidor ligeiramente mais alto em setembro, pode ter sido este ajuste a Trump o maior responsável pela alta de juros longos de 3.78% para 4.29% e valorização de 3% da moeda americana contra seus pares.

Ao redor do mundo, ações caíram 2%, títulos de dívida corporativa caíram 1% e fundos imobiliários globais – os REITS – caíram 4,5%. As commodities perderam 2%.

No Brasil, o quadro fiscal é apontado como a “causa” dos juros altos e do mau desempenho dos ativos. Na conta do Banco Central, o déficit primário acumulado no ano chegou a 1.1% do PIB em agosto. O Tesouro e a Fazenda têm o direito de reportar números diferentes desse, ajustados para fatores extraordinários. Propostas de contabilidade flexível vêm sendo testadas e tem cabido ao ministro da Fazenda o trabalho de defletir as piores.

A inflação é outro tema preocupante, com o IPCA implícito para os próximos 12 meses fechando a 6% e o próprio relatório FOCUS acusando, a 4.55%, estouro da meta para 2024. O crescimento econômico – às na manga do governo – continua saudável, com as últimas projeções acima de 3.2%, mas começa a ser adjetivado de “artificial” e “insustentável” pelos críticos.

O real caiu 6% contra o dólar. No mês, o Ibovespa caiu 1.6%, o índice IFIX de fundos imobiliários perdeu 3% e o IMA-B caiu 0.6%. A taxa do DI para janeiro de 2027 subiu de 12.38% para 12.96% e as NTNBS de dez anos abriram de 6.44% para 6.76%.

Em outubro, o IMA-B completou 46 meses de bear market contra o CDI, o draw down mais longo da história registrada, rendendo nesse período 53% do CDI. Parte desse mau desempenho é autoinfligido, mas parte é importado: no resto do mundo, títulos públicos e privados, imóveis e REITS (mas não as ações) também estão em bear market contra o caixa há 2 ou 3 anos.

A pergunta recorrente é quanto o Brasil merece a punição que vem sendo aplicada pelos mercados e quanto é franco exagero. Quem tentou achar o fundo do poço nos últimos dois anos amargou aquele prejuízo do barato que fica cada vez mais barato, mas novos comprados não param de se anunciar, convencidos de serem o “smart money” da vez, mais competentes do que aqueles que os precederam.

Como tudo no mercado, o passado não tem nada a haver com o futuro e explicações não são previsões. Os preços fazem as histórias, e não o contrário: a narrativa de que ideologia e teimosia econômica condenaram o país é sedutora, ao invés da realidade mais complexa de um ambiente externo desafiador e de várias escolhas de política que se apresentaram – e ainda se apresentam – de tempos em tempos, cada qual com seu potencial para errar ou acertar.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -3.06% em outubro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 1.56%, abaixo do CDI (10.98%), do IMA-B (5.62%) e do Ibovespa (14.64%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 5.12% e -1.12%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -8.50%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.60 por cota (pago no mês de outubro). A cota fechou o mês a R\$ 63.00, o que representa um deságio de aproximadamente 16% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 75.02. O fundo obteve resultado de R\$ 0.43/cota e a gestão distribuiu R\$0.49/cota no mês de outubro, de forma que o fundo finalizou o mês com um resultado acumulado de R\$0.01/cota.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo, focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside, apresenta um deságio de quase 23.7% que, conjuntamente com o deságio de 16% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 56.1%, em um cenário em que todos os fundos em carteira assim como o CPFF negociem em sua cota patrimonial.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de valorização. Em 2024, o IFIX acumula perdas de -3.22%, sendo os cenários macroeconômico e doméstico como principais fatores. 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 consequentemente 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.

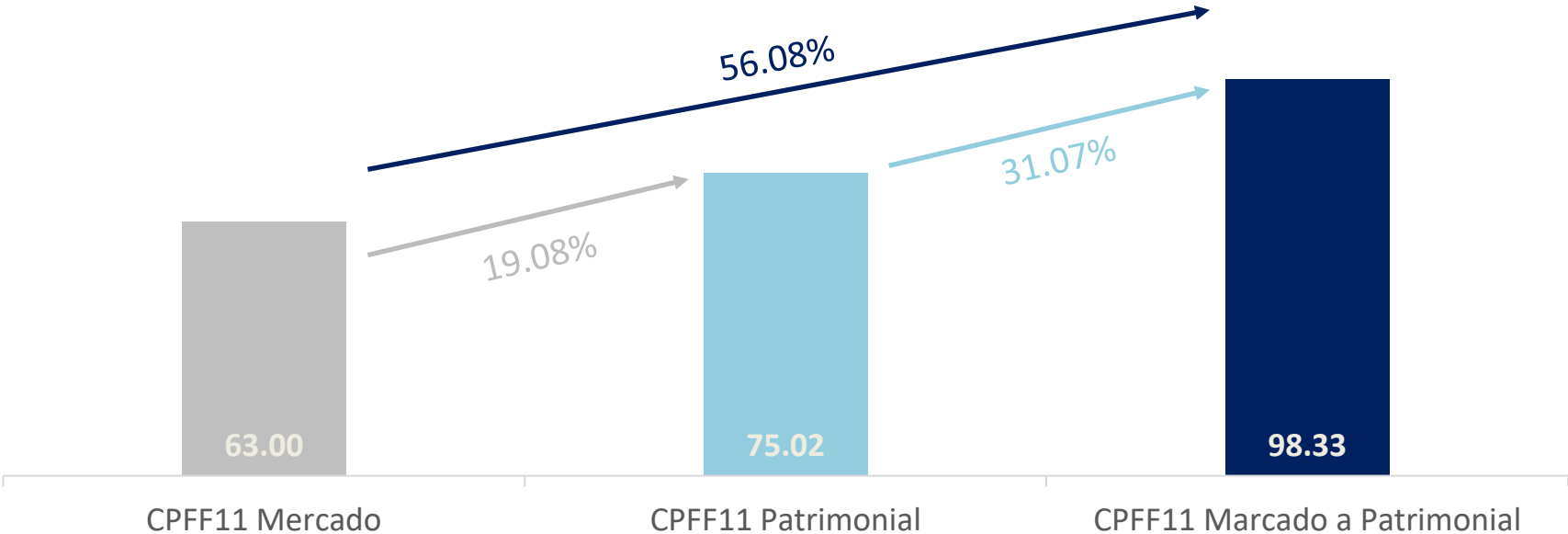
POTENCIAL DE UPSIDE

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

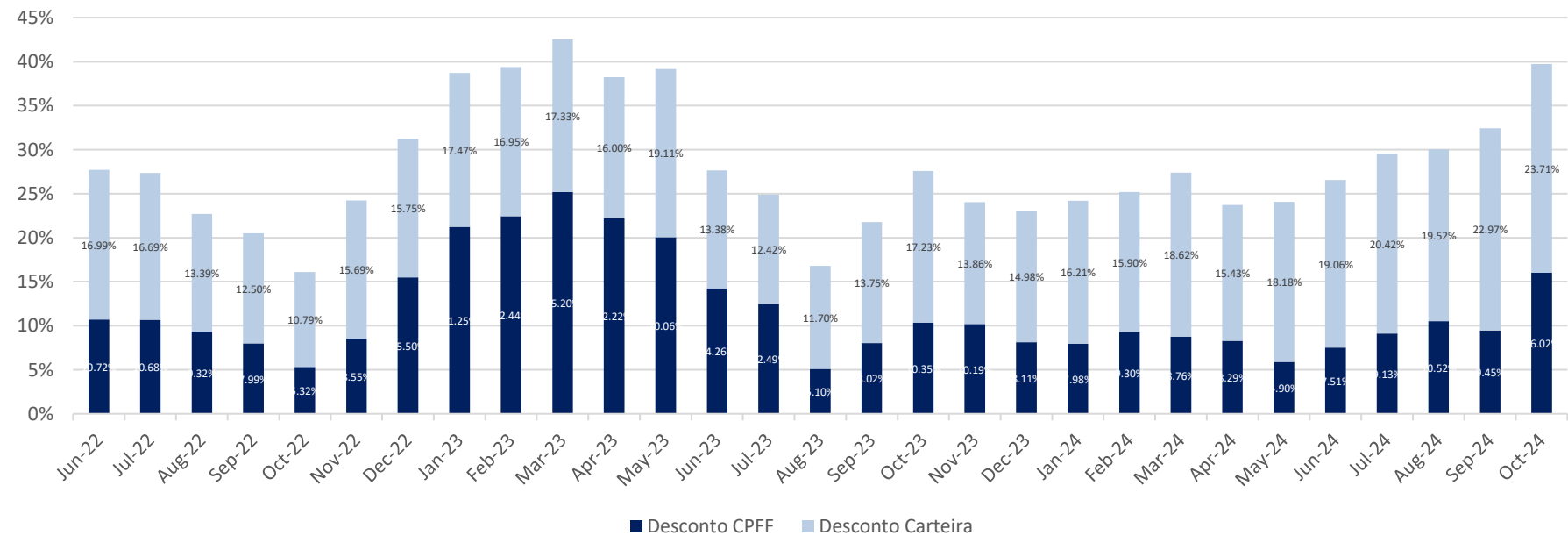
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +19.08% e de +31.07% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de +56.08%.

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	18.60%	-1.30%	-16.02%	-17.11%	20.65%
Lajes Corporativas	22.01%	-29.01%	-16.02%	-40.38%	67.74%
Shoppings	31.85%	-23.38%	-16.02%	-35.66%	55.41%
Logística	17.84%	-7.72%	-16.02%	-22.50%	29.03%
FII CRI	2.22%	-11.94%	-16.02%	-26.05%	35.23%
Residencial	1.07%	-16.74%	-16.02%	-30.08%	43.02%
Agronegócio	3.22%	-25.30%	-16.02%	-37.27%	59.40%
Hotel	0.18%	-66.40%	-16.02%	-71.78%	254.41%
FOF	0.70%	-11.59%	-16.02%	-25.75%	34.68%
FIAGRO	0.36%	-31.70%	-16.02%	-42.64%	74.35%
Híbrido	1.50%	3.59%	-16.02%	-13.01%	14.96%
Caixa	0.03%	0.00%	-16.02%	-16.02%	19.08%
Contas a Receber	6.61%	0.00%	-16.02%	-16.02%	19.08%
Passivo	-6.17%	0.00%	-16.02%	-16.02%	19.08%
Total	100.00%	-23.71%	-16.02%	-35.93%	56.08%



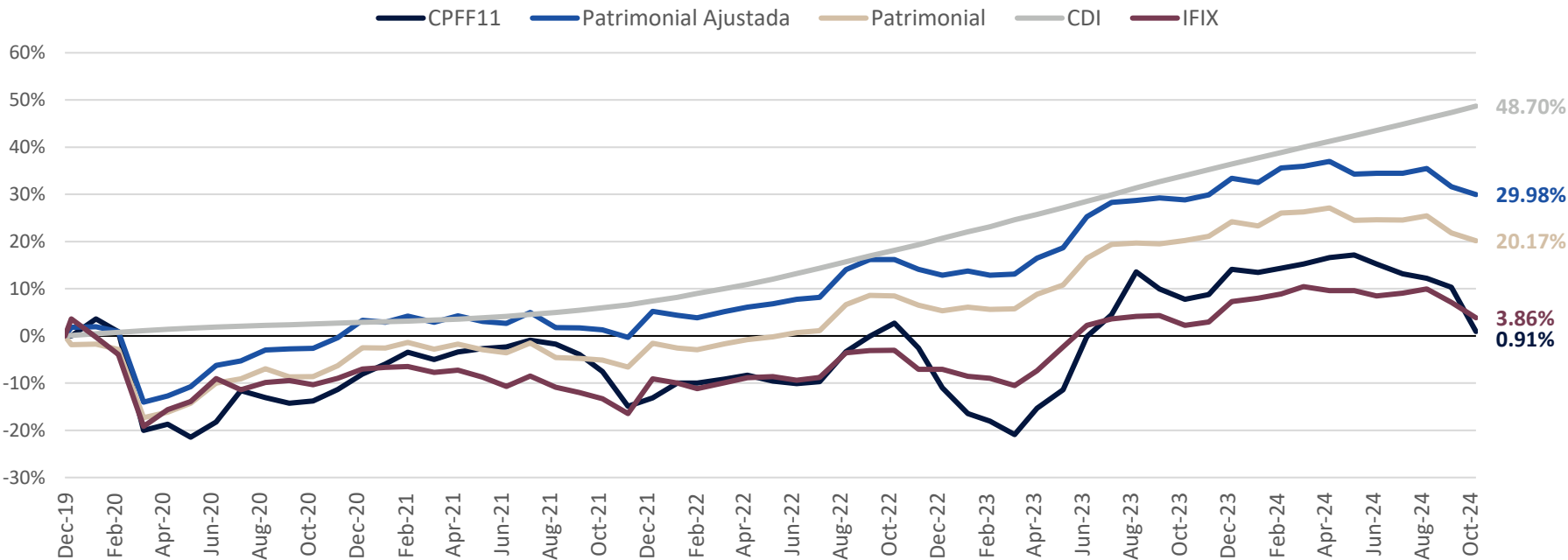
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) Compra de R\$ 10 milhões de HSRE11;
- (ii) Venda de R\$ 2 milhões de TRXF11;

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em outubro foi equivalente a -1.24% vs -3.06% do IFIX. Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +29.98% vs +3.86% 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 +0.91% desde o início.

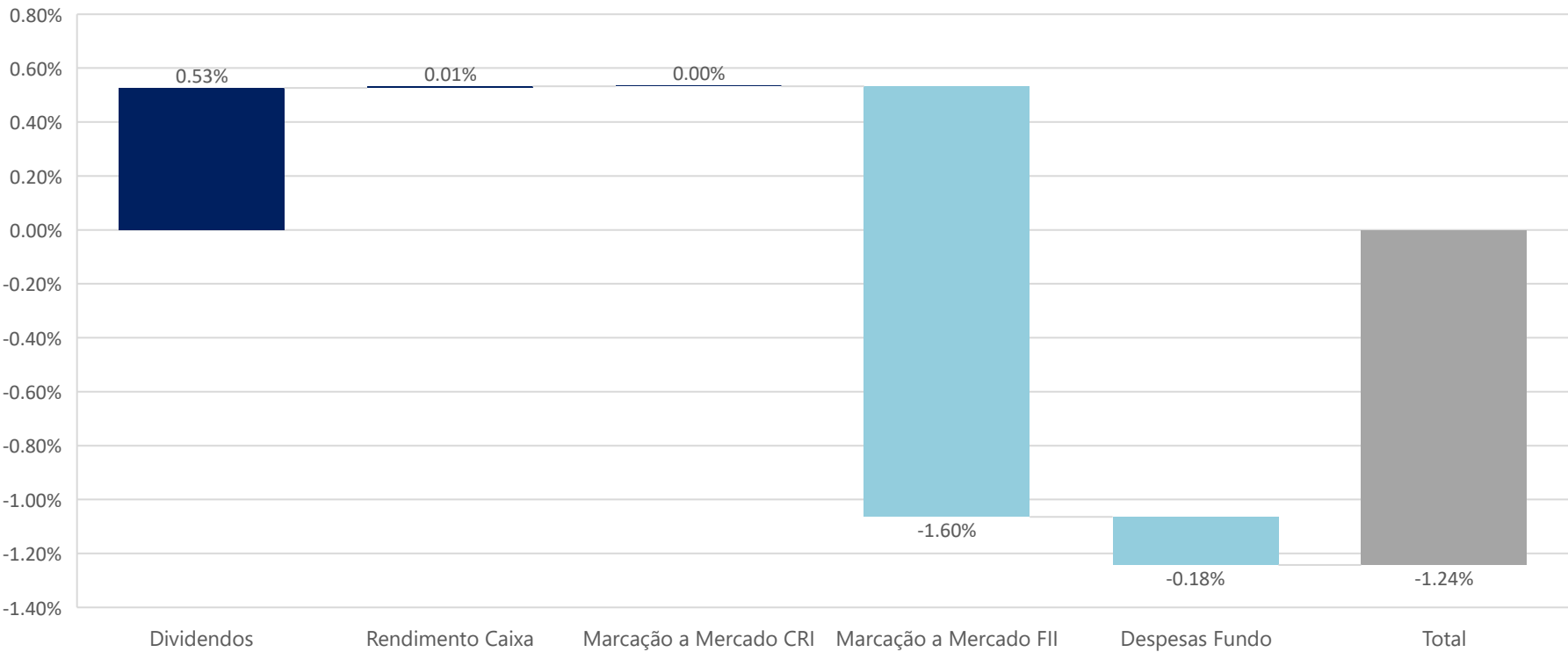


Informações Gerais	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	206,449,933	204,995,291	203,220,195	203,018,513	195,654,849	191,530,307	206,619,758	-
Valor de Mercado	194,263,401	189,591,275	184,663,842	181,651,215	177,157,805	160,843,662	187,580,729	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-2.05%	0.09%	-0.06%	0.72%	-2.90%	-1.34%	-0.04%	20.17%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-1.94%	0.09%	0.01%	0.77%	-2.87%	-1.24%	0.89%	29.98%
Fundo no Período (Mercado) %	0.49%	-1.62%	-1.81%	-0.83%	-1.74%	-8.50%	-8.21%	0.91%
IFIX no Período %	0.02%	-1.04%	0.52%	0.86%	-2.58%	-3.06%	1.56%	3.86%
CDI no Período %	0.83%	0.79%	0.91%	0.87%	0.83%	0.93%	10.98%	48.70%

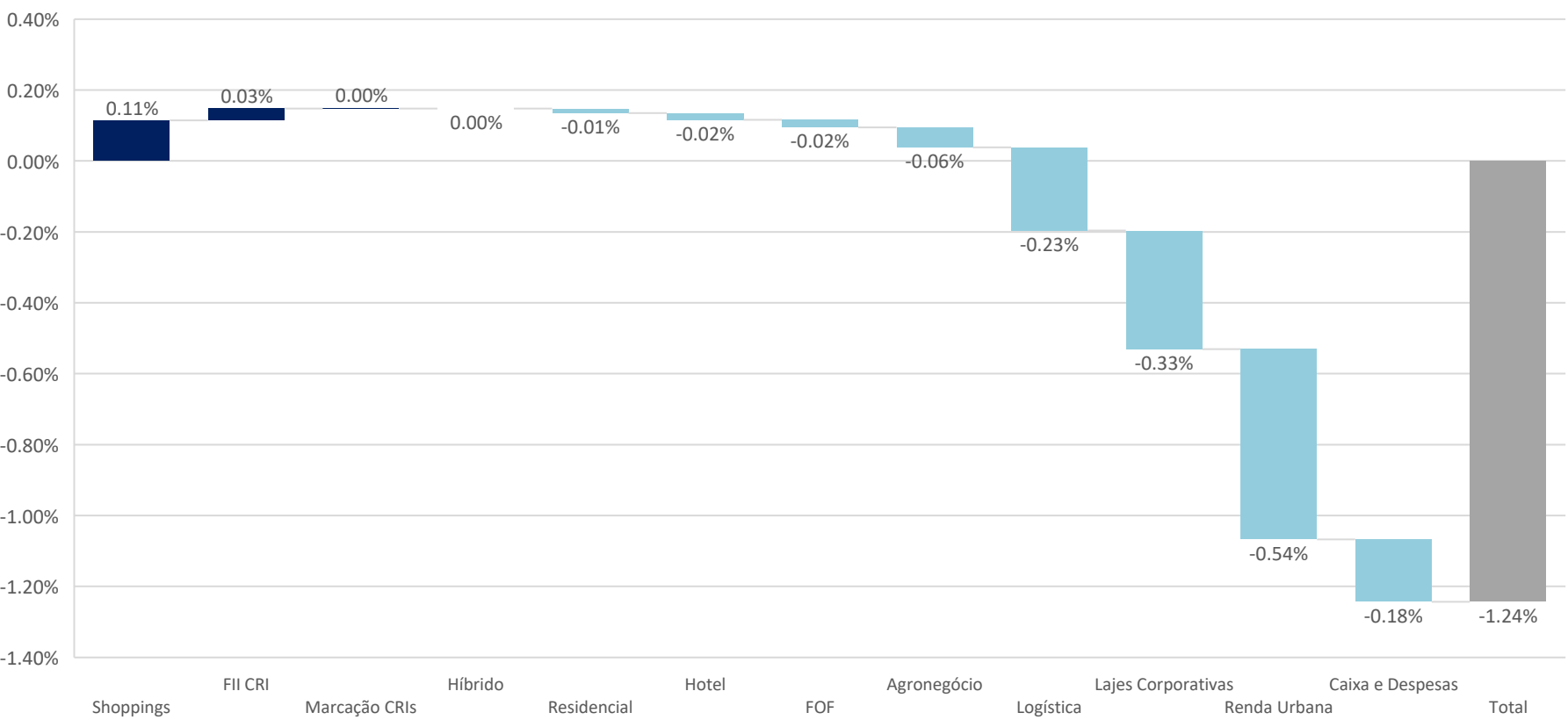
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

RENTABILIDADE

ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Shoppings	FII CRI	Marcação CRIs	Híbrido	Residencial	Hotel	FOF	Agronegócio	Logística	Lajes Corporativas	Renda Urbana	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	30.8%	1.8%	0.0%	5.4%	1.0%	0.2%	0.6%	3.3%	11.3%	23.0%	16.5%	6.2%	100.0%
Performance Ponderada	0.4%	1.9%	0.0%	0.0%	-1.2%	-11.3%	-3.6%	-1.7%	-2.1%	-0.01	-3.3%	-	-1.24%
Atribuição da Performance	0.11%	0.03%	0.00%	0.00%	-0.01%	-0.02%	-0.02%	-0.06%	-0.23%	-0.33%	-0.54%	-0.18%	-1.24%

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\$ 120.8 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +9.0% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de +R\$ 2.1 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.2% 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	-397,304,857	342,303,665	23,917,730	38.9%	42,277,302	11,193,840	4.3%	-2.7%
2020	81	-1,186,548,010	1,098,539,379	77,140,871	66.7%	101,781,563	90,913,804	10.9%	0.7%
2021	43	-146,989,500	113,196,657	30,739,948	60.5%	15,830,684	12,777,790	9.2%	4.2%
2022	18	-23,583,570	22,832,065	1,510,166	83.3%	884,425	1,643,086	23.7%	8.0%
2023	13	-104,440,027	82,463,637	2,807,222	46.15%	23,234,500	4,065,331	9.7%	8.7%
2024	12	-16,249,256	10,197,518	284,006	25.00%	5,958,731	191,000	0.0%	-2.1%
6 anos	185	-1,875,115,220	1,669,532,921	136,399,943		189,967,206	120,784,851	9.0%	0.2%

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	74	-1,098,607,121	891,890,828	86,536,689	40%	189,967,206	69,787,603	8.9%	1.3%
Encerrada	111	-776,508,099	777,642,093	49,863,254	60%	0	50,997,248	10.2%	-0.4%
	185	-1,875,115,220	1,669,532,921	136,399,943		189,967,206	120,784,851	9.0%	0.2%

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	-359,551,810	302,137,869	33,163,898	22%	42,150,894	17,900,852	5.1%	1.6%
Shoppings	20	-280,938,943	220,439,688	15,957,379	11%	61,010,605	16,468,728	30.6%	10.0%
FOF	25	-37,085,369	35,935,377	4,501,747	14%	1,343,915	4,695,670	15.2%	-0.4%
CRI	36	-191,700,003	178,417,895	14,300,942	19%	11,642,888	12,661,722	13.6%	-2.9%
Híbrido	5	-14,474,187	10,227,024	1,183,279	3%	3,308,529	244,644	6.7%	3.8%
Logística	30	-405,611,106	382,328,821	23,610,227	16%	26,337,909	26,665,852	1.2%	3.4%
Residencial	10	-25,573,049	16,366,277	10,385,914	5%	2,045,440	3,224,582	11.2%	1.6%
Renda Urbana	12	-508,533,076	485,179,447	23,977,340	6%	35,629,498	36,253,210	5.8%	0.2%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	583,610	2%	336,904	-620,145	13.5%	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	8,361,287	1%	6,160,624	2,851,419	94.7%	18.9%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	11.2%	2.2%
Total	185	-1,875,115,220	1,669,532,921	136,399,943		189,967,206	120,784,851	9.0%	0.2%

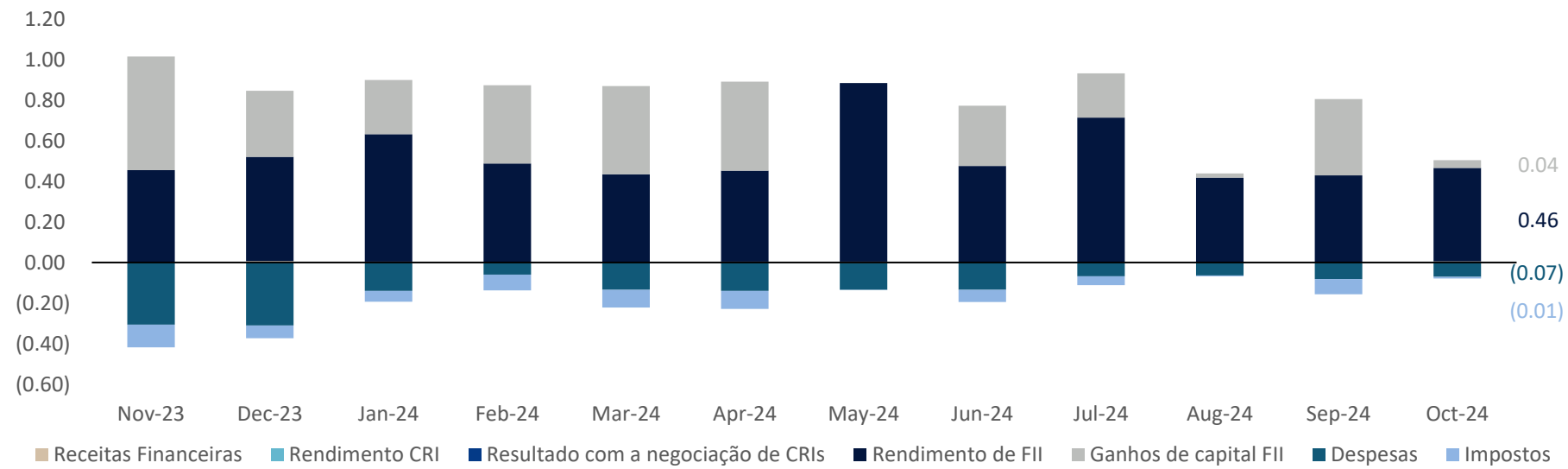
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

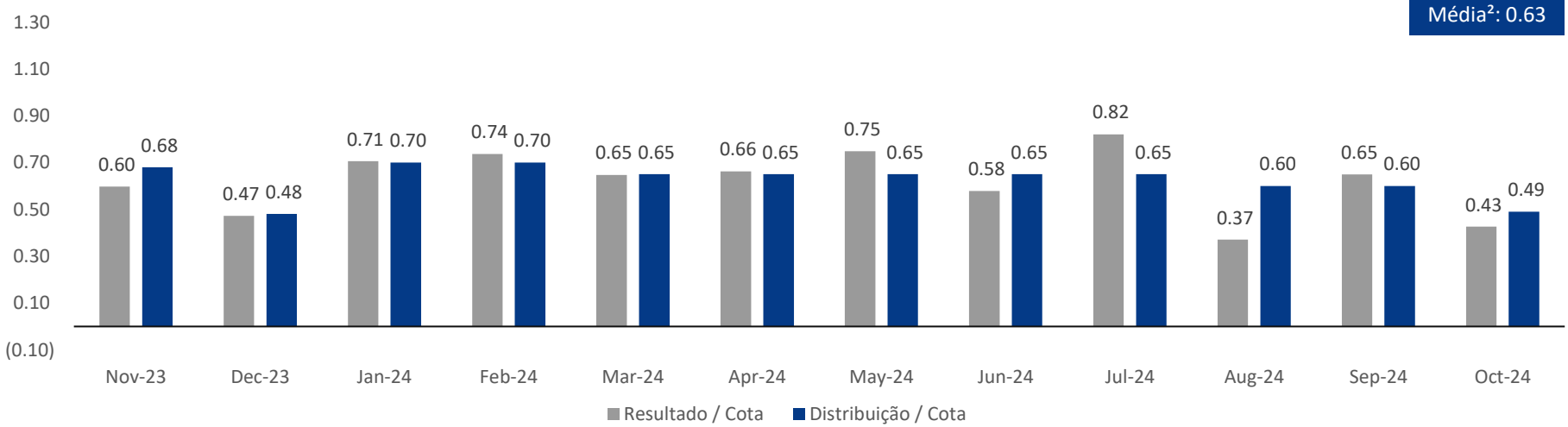


DRE - Capitânia Reit FoF	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Acumulado 2024
Receitas	2,273,948	2,250,046	1,974,368	2,379,854	1,120,396	2,057,150	1,288,381	20,089,395
Renda fixa	11,017	11,518	2,896	4,111	3,908	6,515	13,397	77,866
Rendimento de CRIs	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização 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	1,143,343	2,246,461	1,212,859	1,817,423	1,065,460	1,090,902	1,175,816	13,696,791
Ganhos de capital de FII	1,119,588	-7,932	758,613	558,320	51,028	959,733	99,168	6,314,738
Despesas	-582,625	-339,933	-496,217	-284,755	-174,500	-399,443	-200,952	-3,889,679
Taxa de Administração	-40,816	-37,368	-35,306	-37,930	-36,323	-37,618	-38,826	-381,235
Taxa de Gestão	-310,857	-294,173	-284,583	-126,404	-119,225	-126,452	-133,476	-2,297,011
Imposto sobre ganho de capital	-224,767	-2,590	-152,616	-111,655	-10,206	-191,947	-19,836	-1,268,850
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-6,184	-5,802	-23,712	-8,766	-8,745	-43,425	-8,814	57,418
Resultado	1,691,323	1,910,113	1,478,151	2,095,099	945,896	1,657,708	1,087,429	16,199,717
Resultado / Cota	0.66	0.75	0.58	0.82	0.37	0.65	0.43	6.35
Distribuição	1,659,498	1,659,498	1,659,498	1,659,498	1,531,844	1,531,844	1,251,006	16,186,489
Distribuição / Cota	0.65	0.65	0.65	0.65	0.60	0.60	0.49	6.34
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.7%	10.7%	11.0%	11.3%	10.6%	10.9%	9.7%	
Dividend Yield a.a. (12M)	10.3%	10.6%	10.7%	10.9%	11.0%	11.1%	11.9%	
Resultado Acumulado	138,895	389,510	208,163	643,764	57,816	183,679	20,101	
Resultado Acumulado / Cota	0.05	0.15	0.08	0.25	0.02	0.07	0.01	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



Média²: 0.63

¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

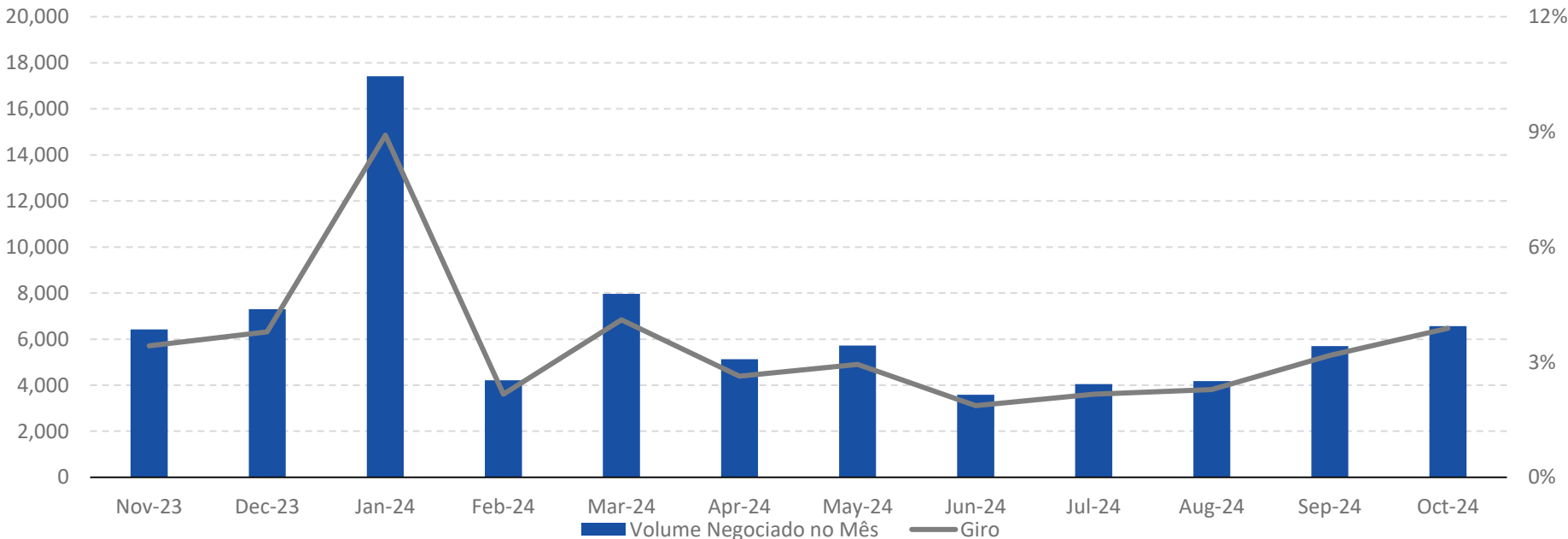
² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

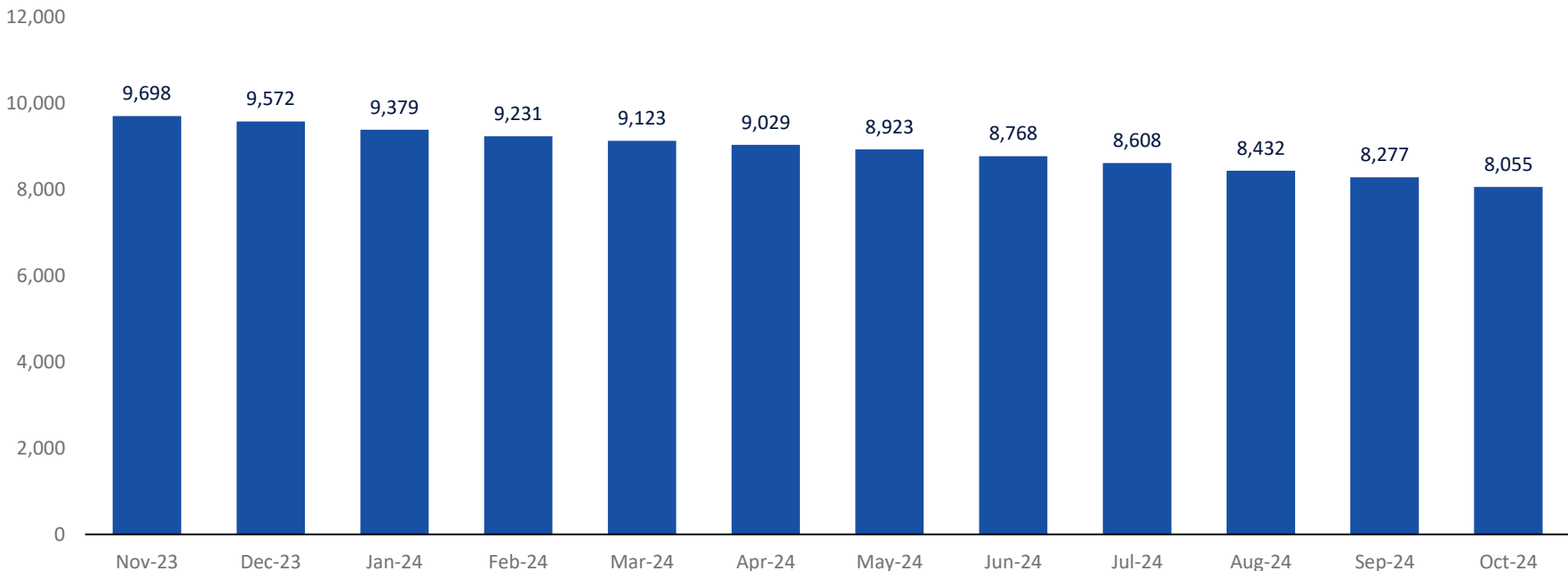
No mês de outubro foram negociadas 101,426 cotas, sendo 16,959 negócios e volume de R\$ 6,564,355, o que representa uma média diária de R\$ 285,407. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 8,055 cotistas, o que representa uma variação de -2.68% em relação ao mês anterior.

	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	4,051	4,181	5,693	6,564	78,241
Média Diária (R\$ Mil)	176	190	271	285	310
Giro (%)	2.16%	2.28%	3.17%	3.88%	3.45%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	184,664	181,651	177,158	160,844	187,551

MERCADO SECUNDÁRIO



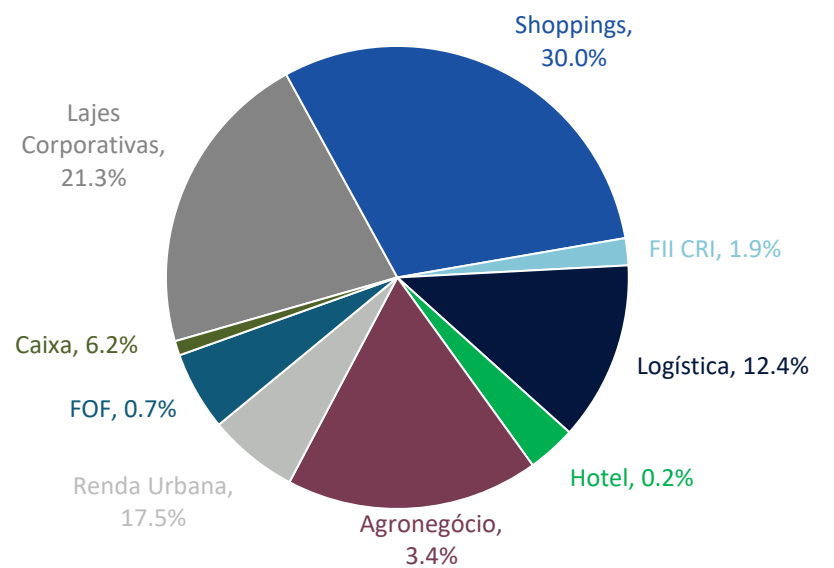
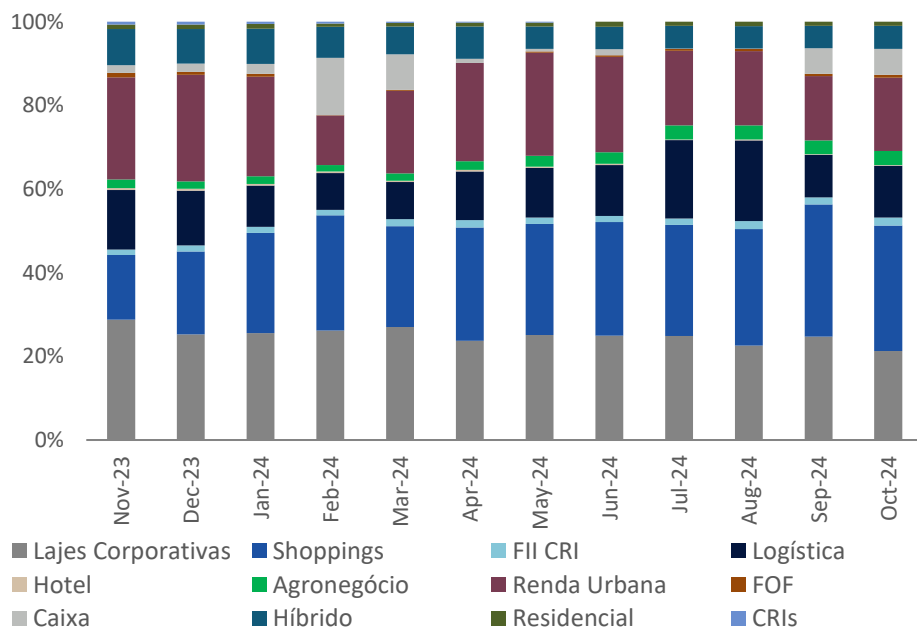
NÚMERO DE COTISTAS



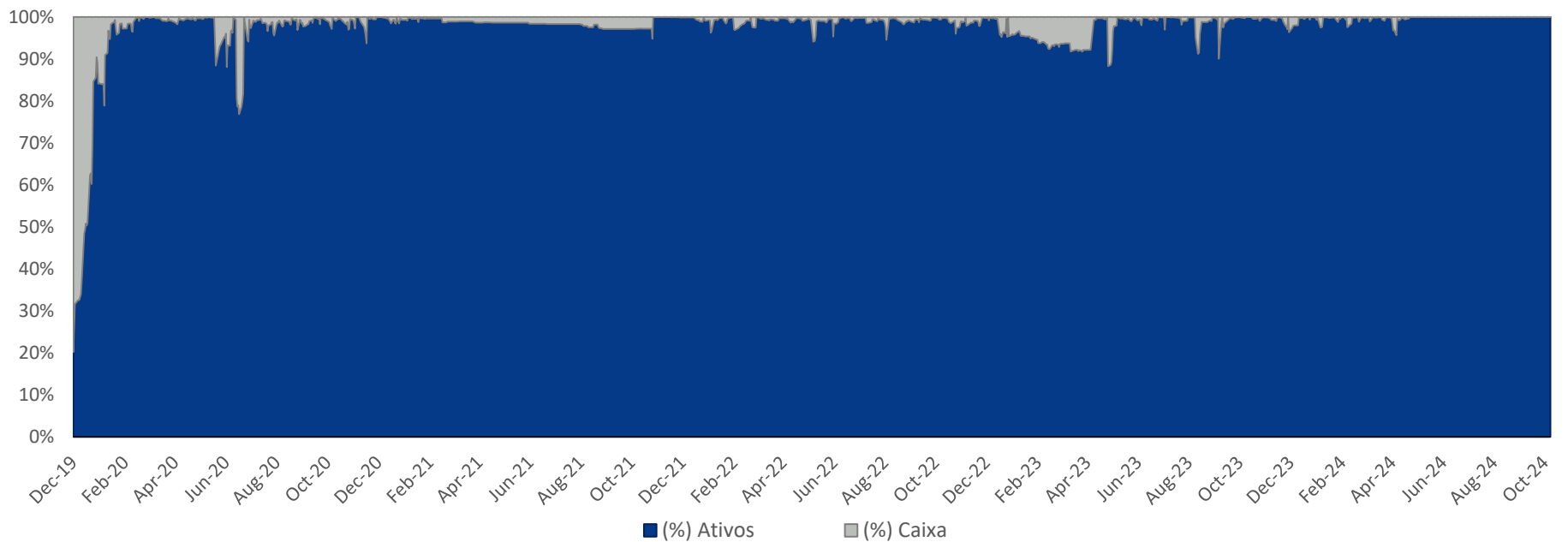
ALOCAÇÃO



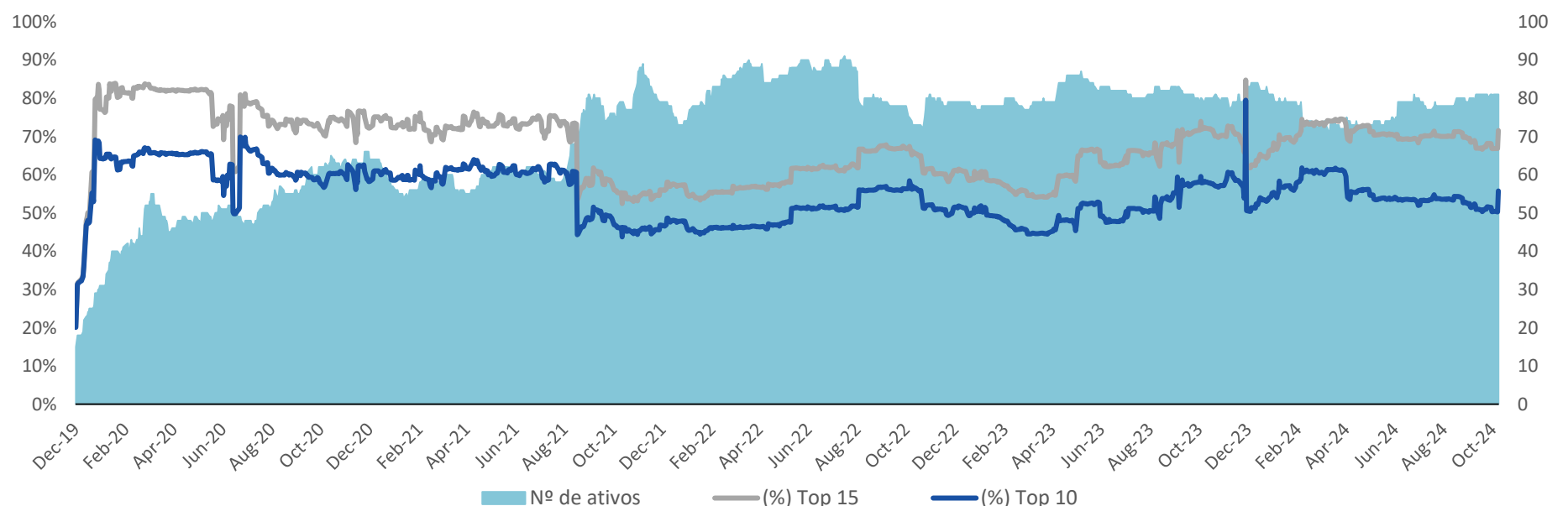
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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.

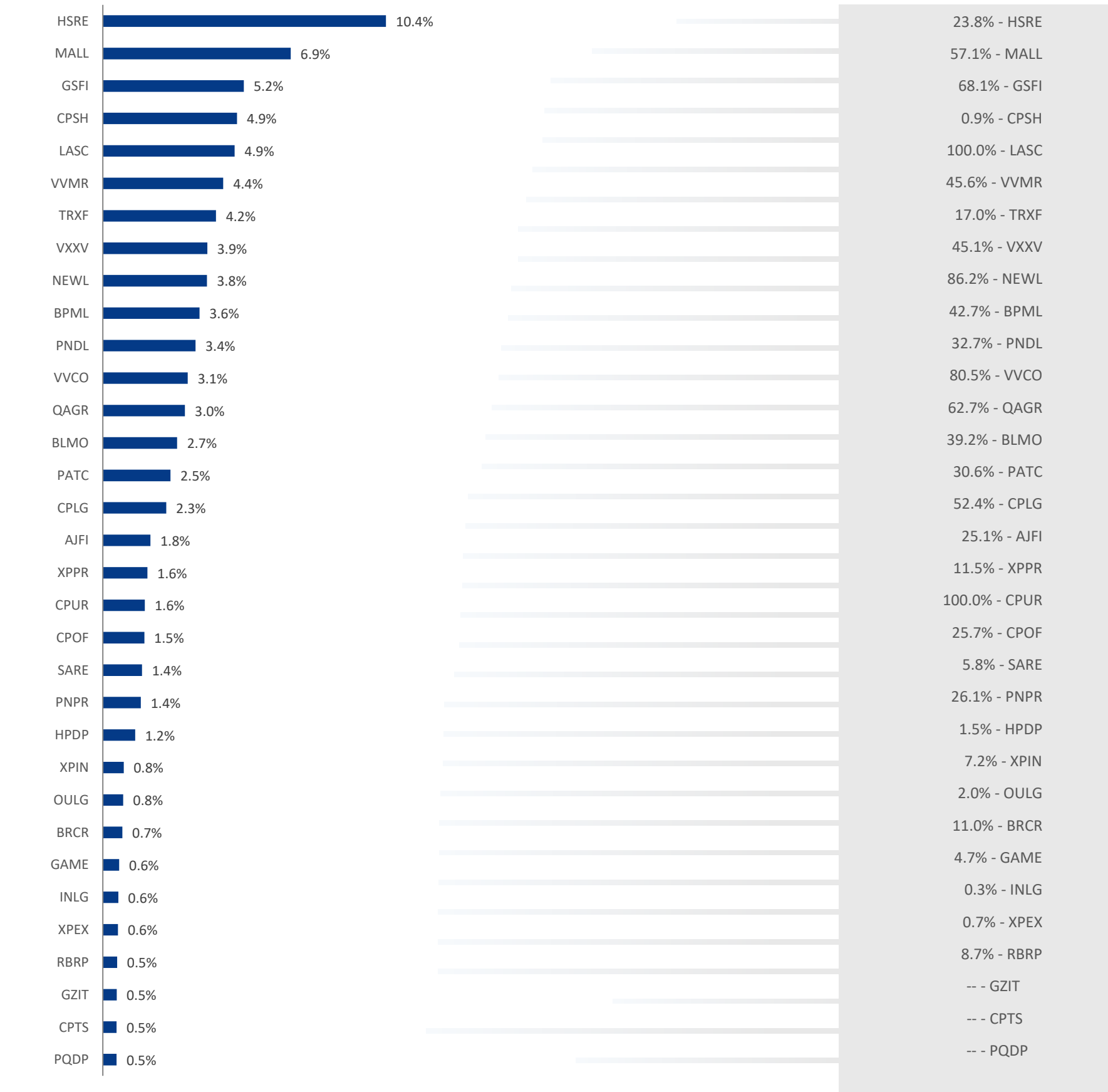
CARTEIRA ATUAL - FIIs

A carteira do fundo conta com 80 papéis, com uma concentração de 67.1% 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

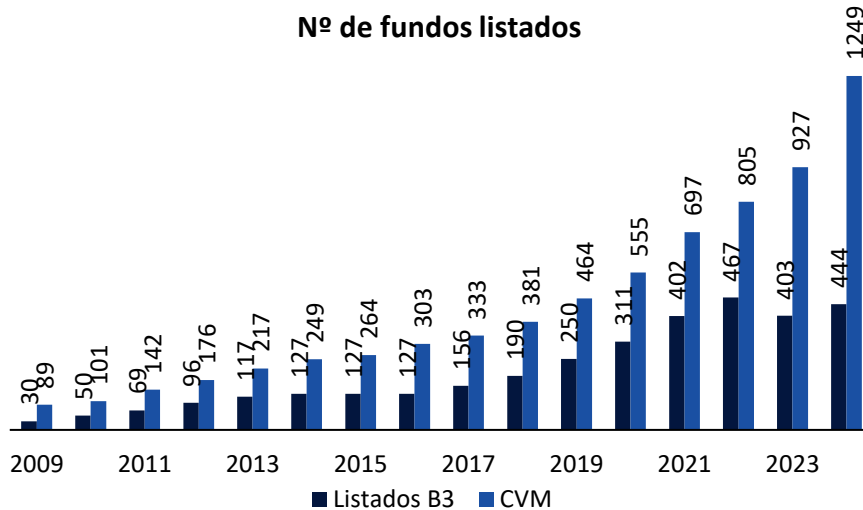
Em 31/10/2024

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

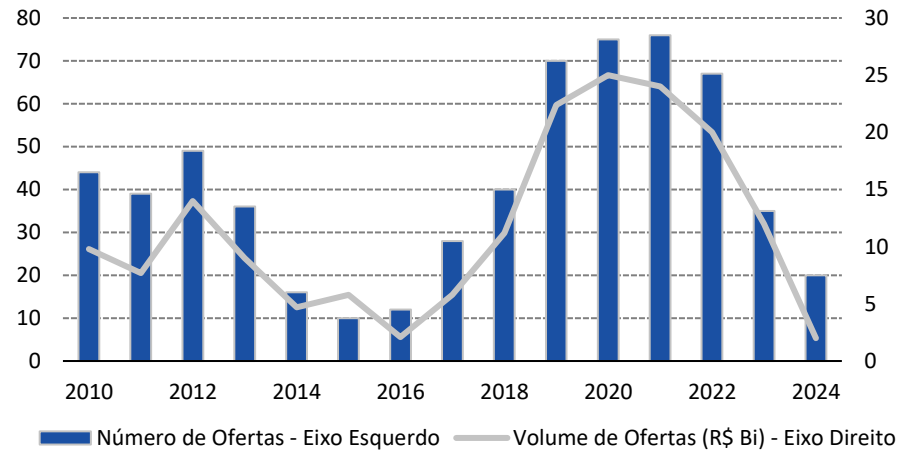


Indústria de FII

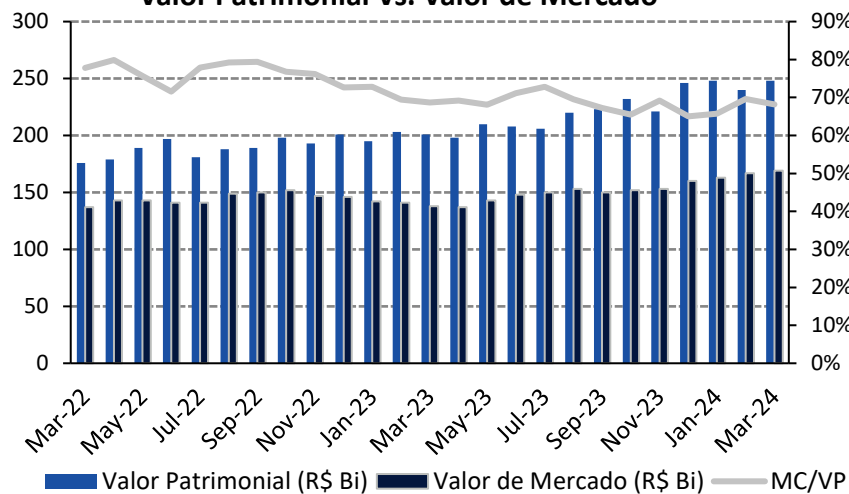
Nº de fundos listados



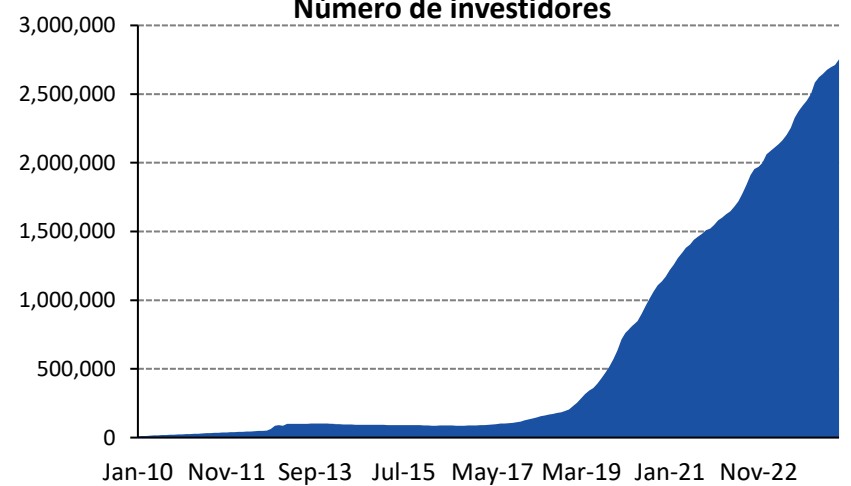
Ofertas Públicas - ICVM 400



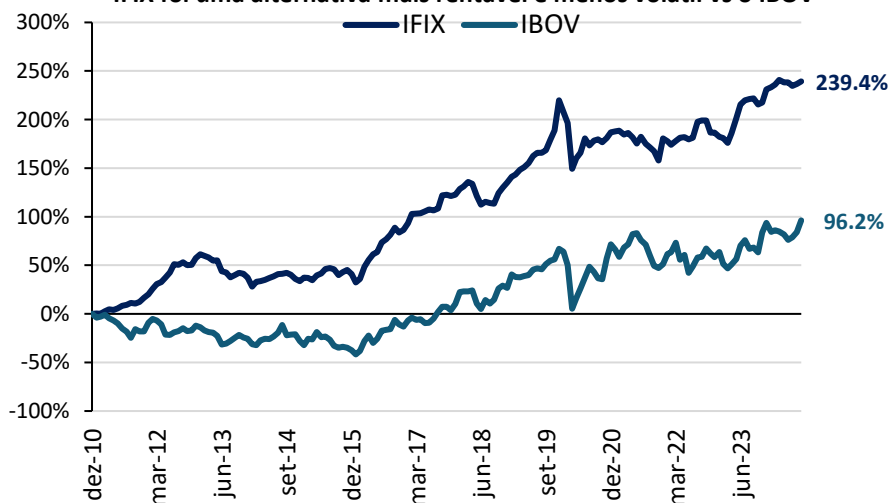
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



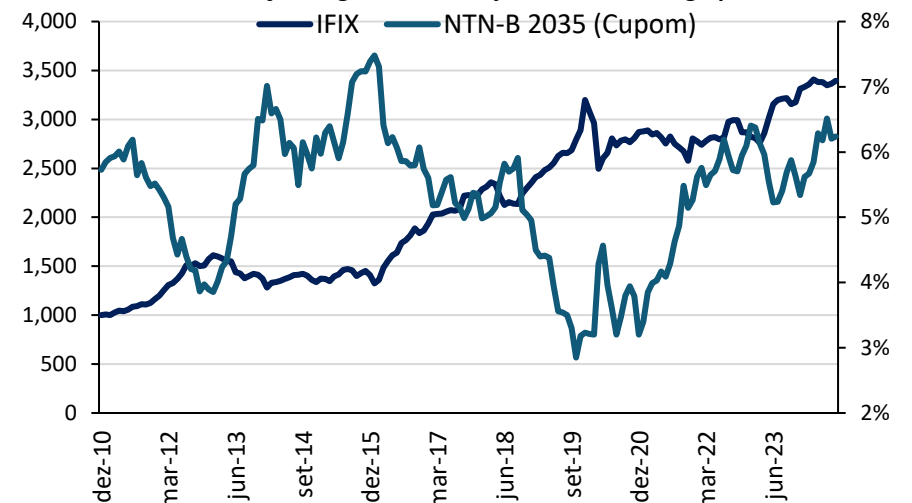
Número de investidores



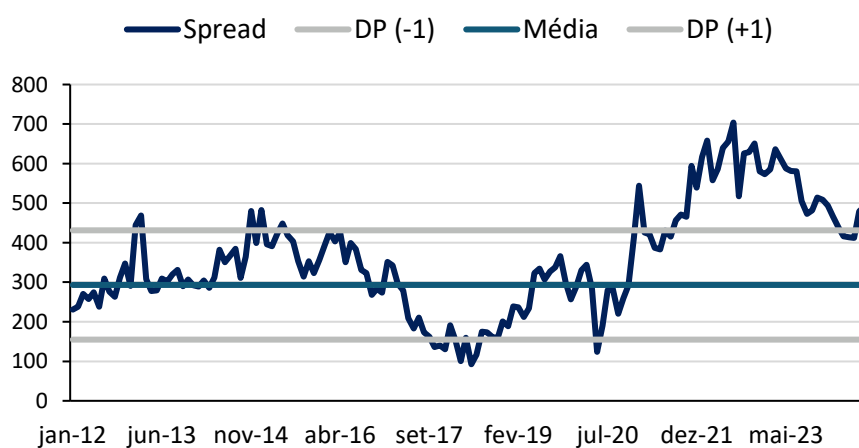
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



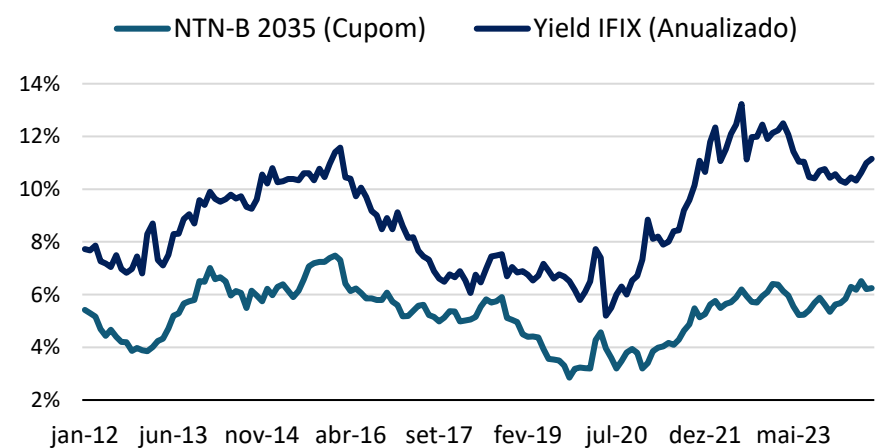
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

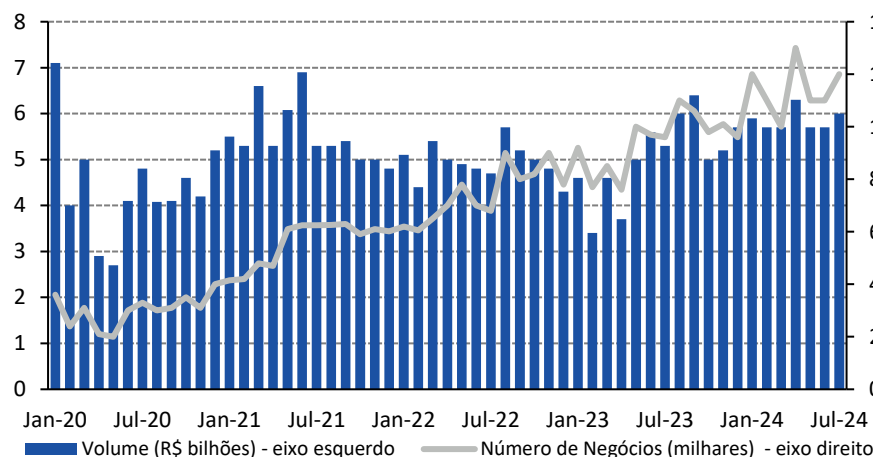


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

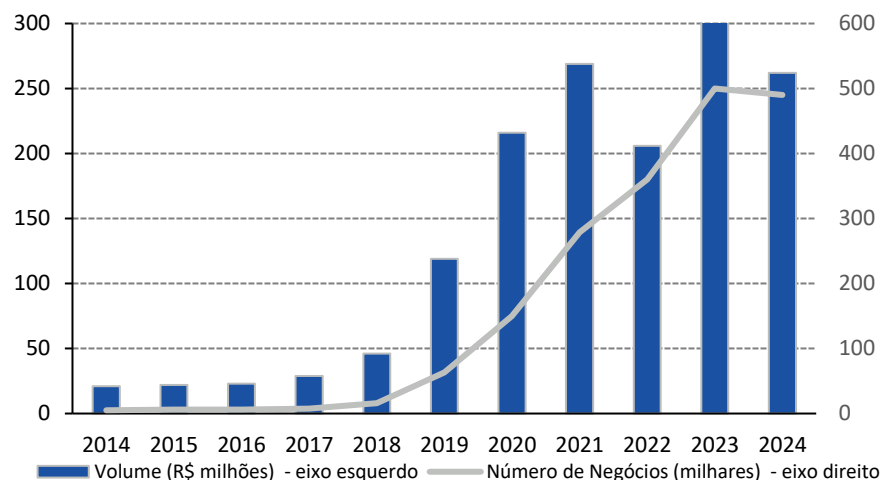


Indústria de FII

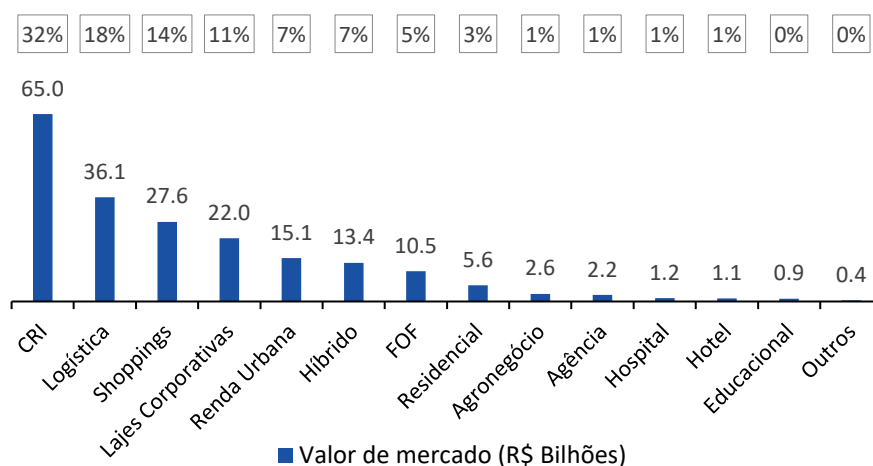
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



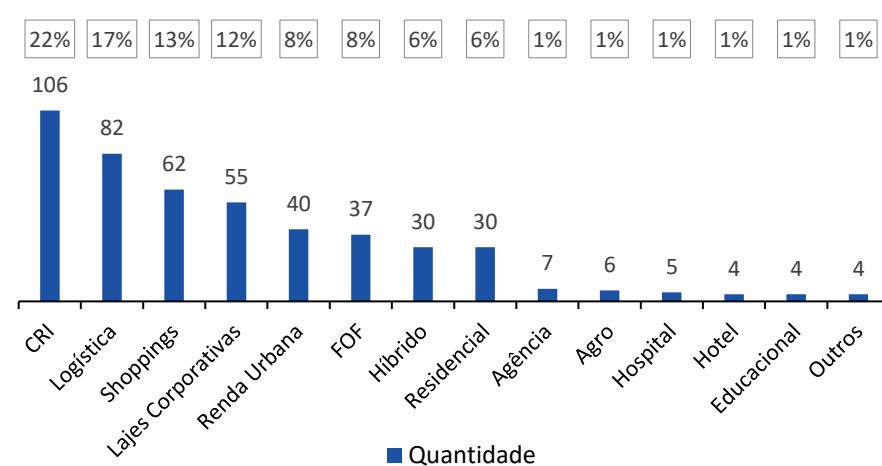
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



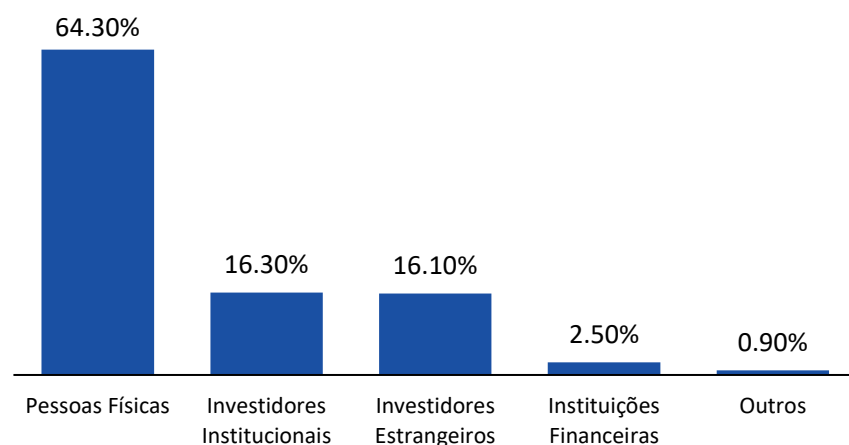
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



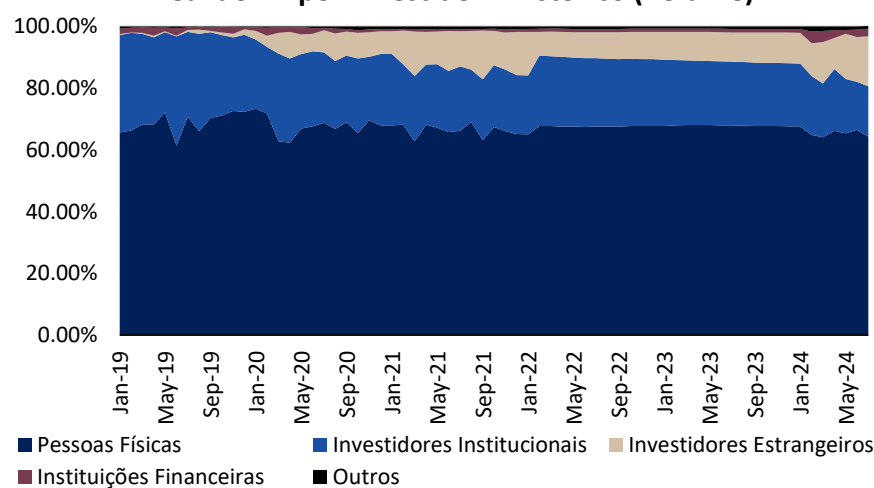
Quantidade de FIIs listados



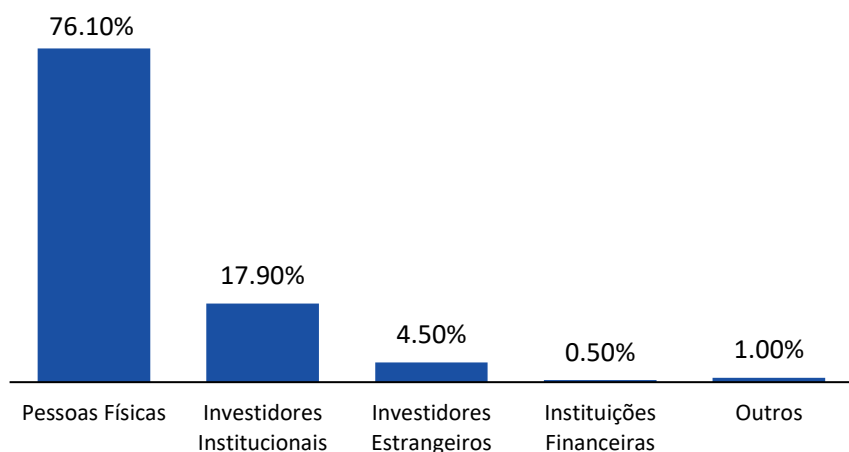
Volume Negociado (%)



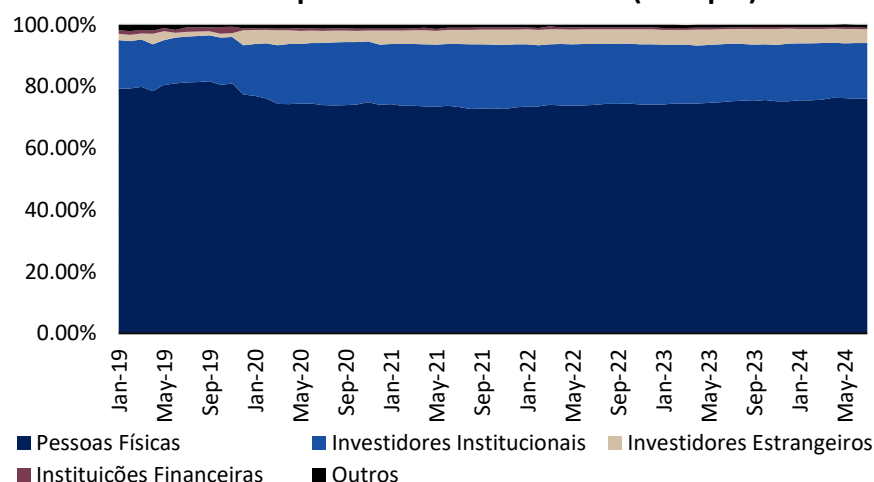
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)

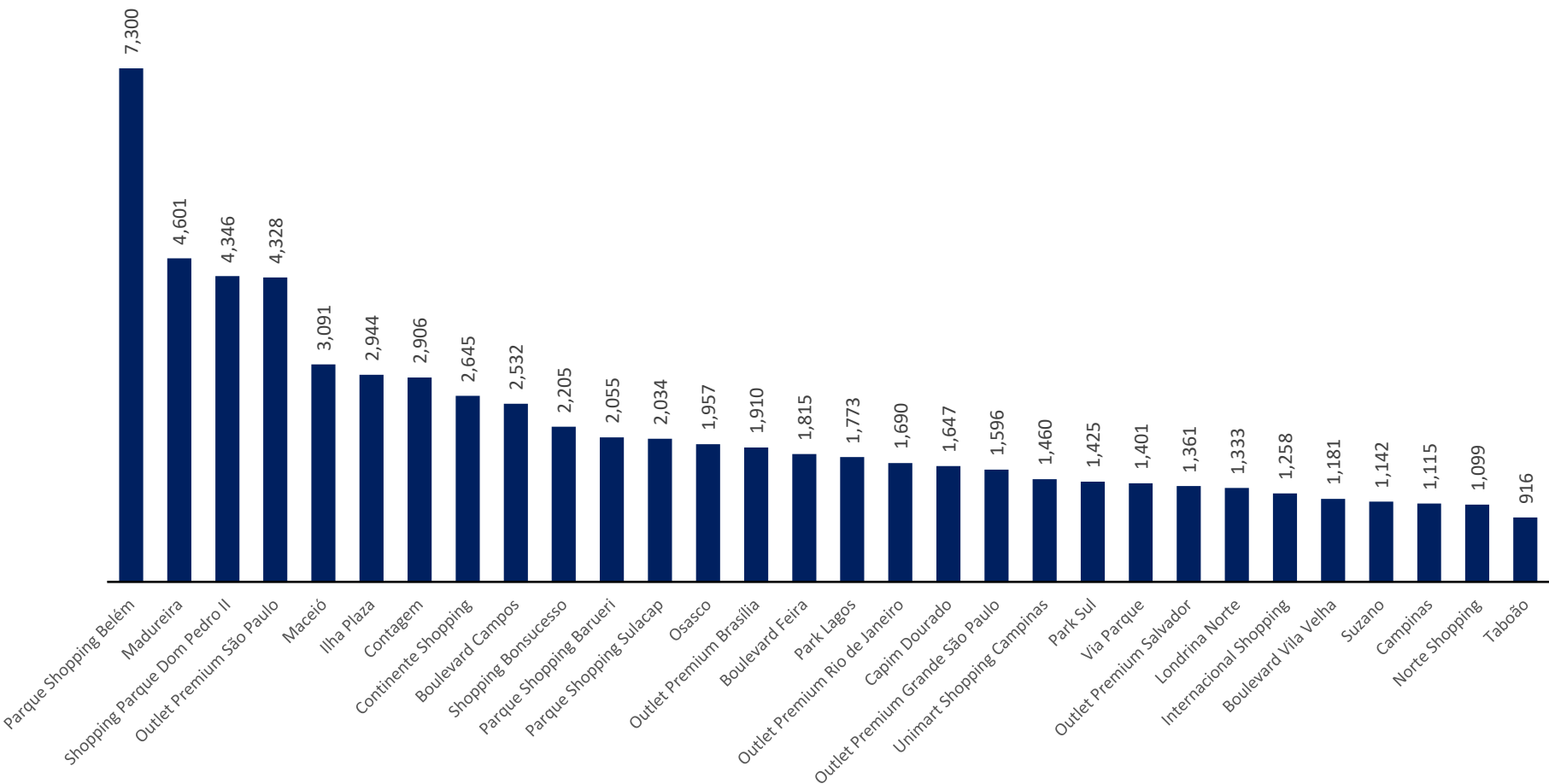


Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)

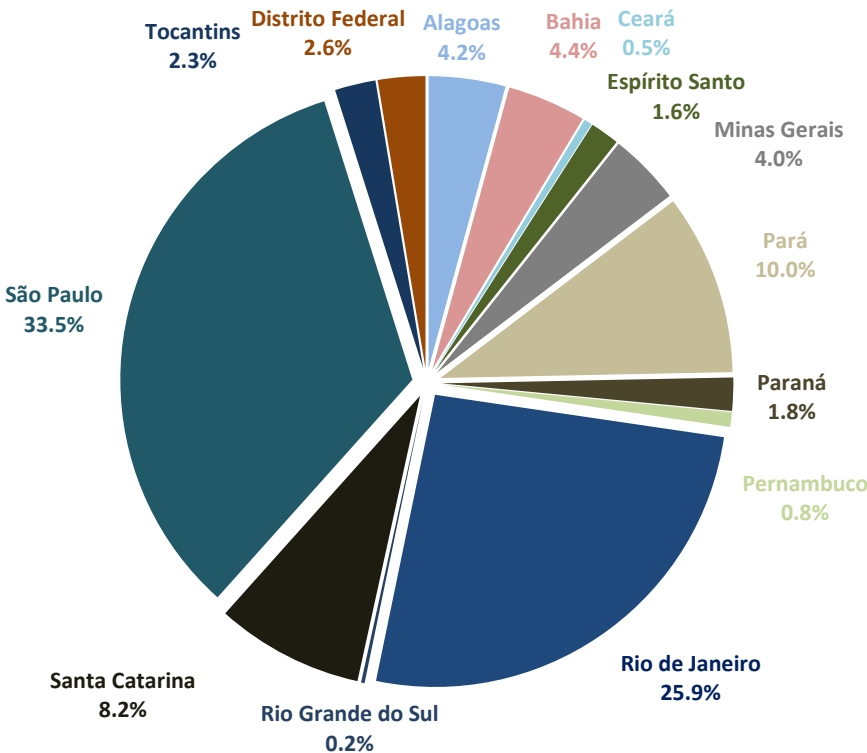


ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS

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).



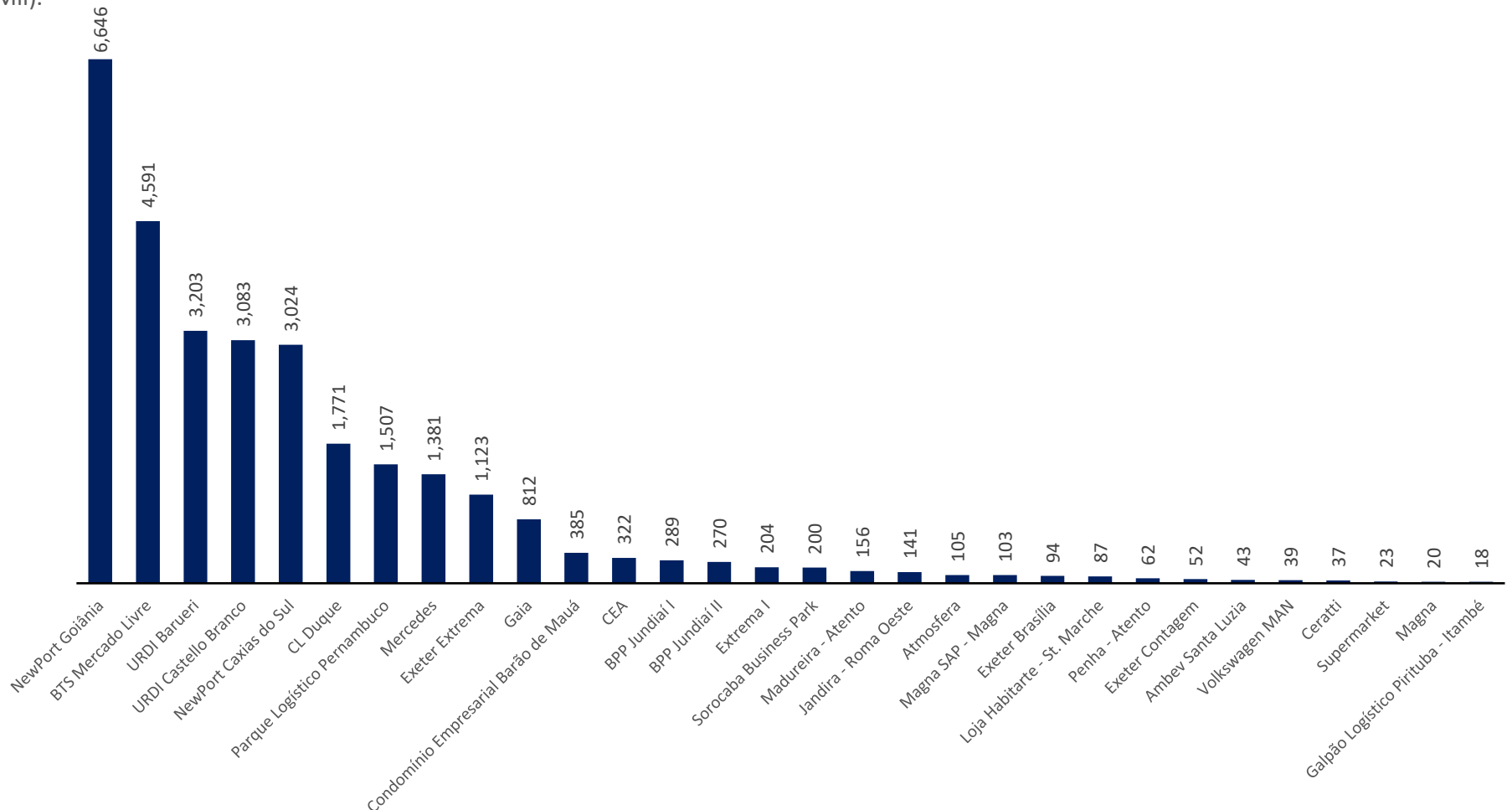
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de shoppings.



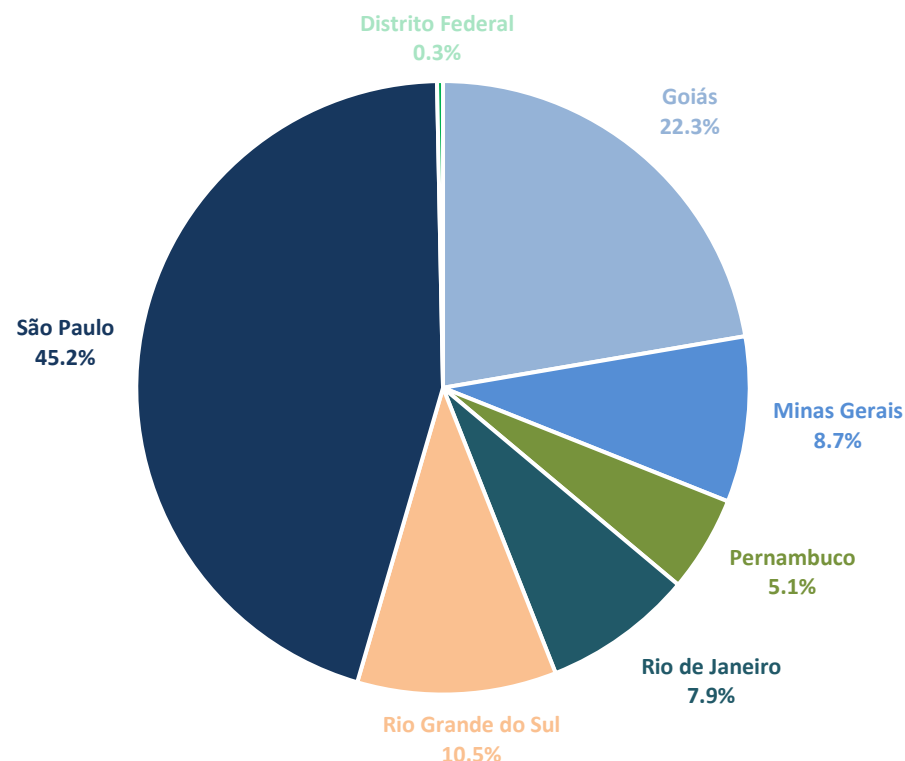
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



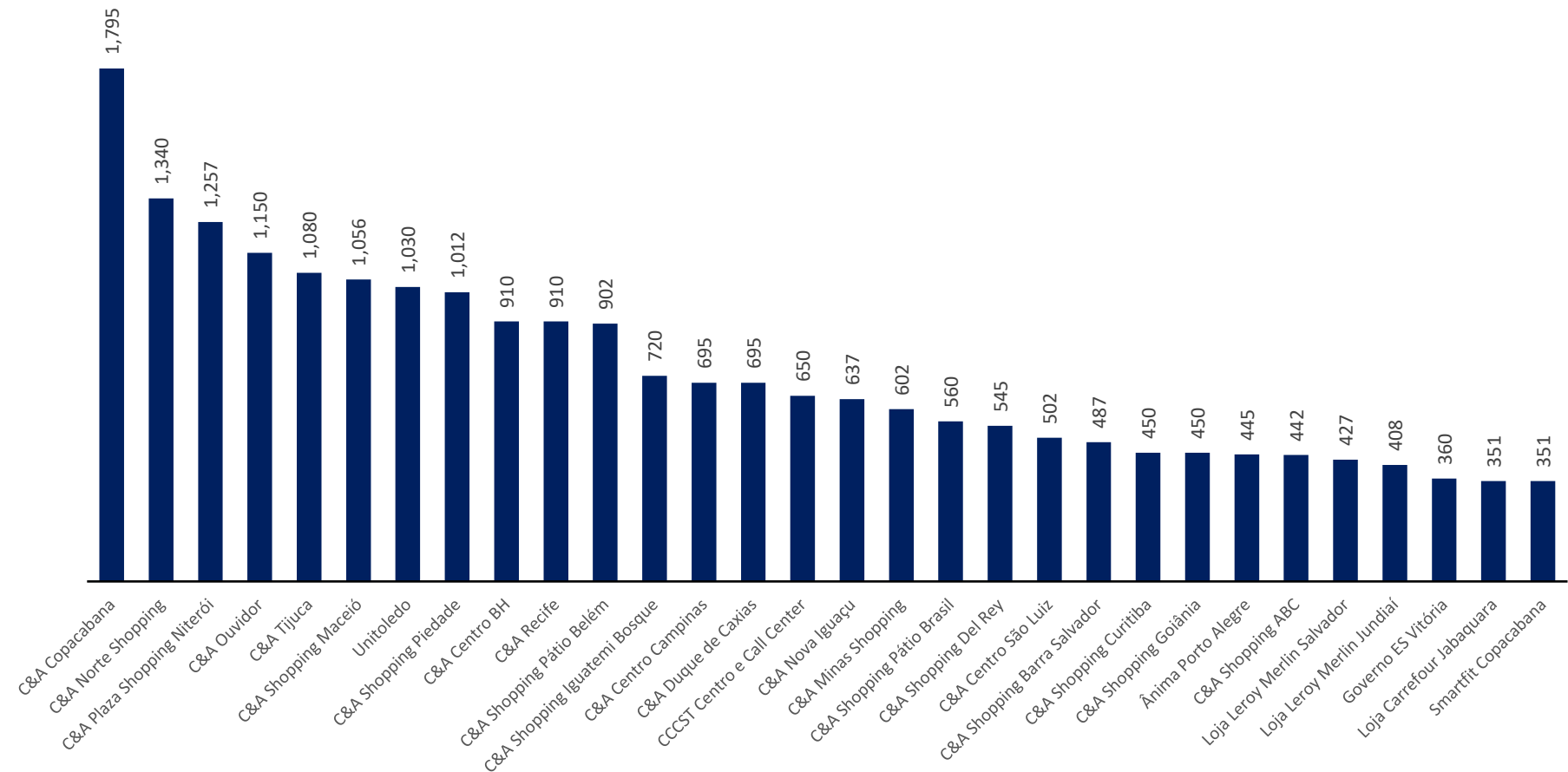
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de logística.



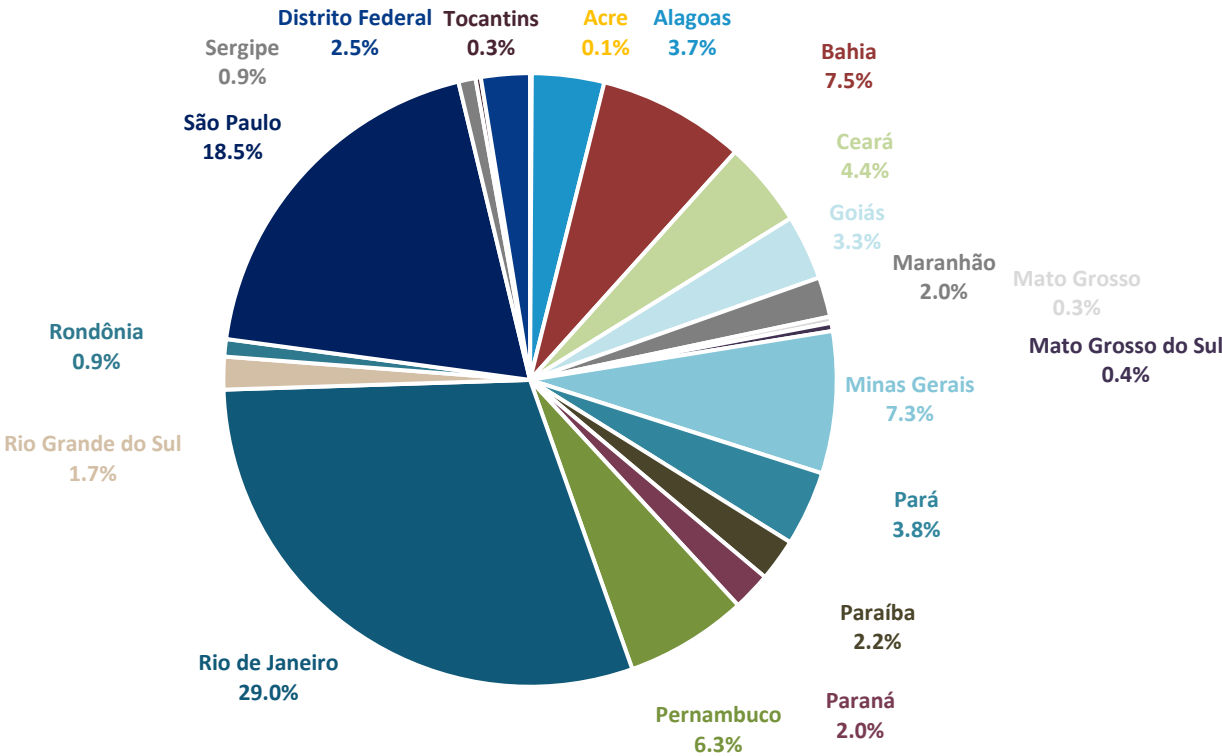
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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).



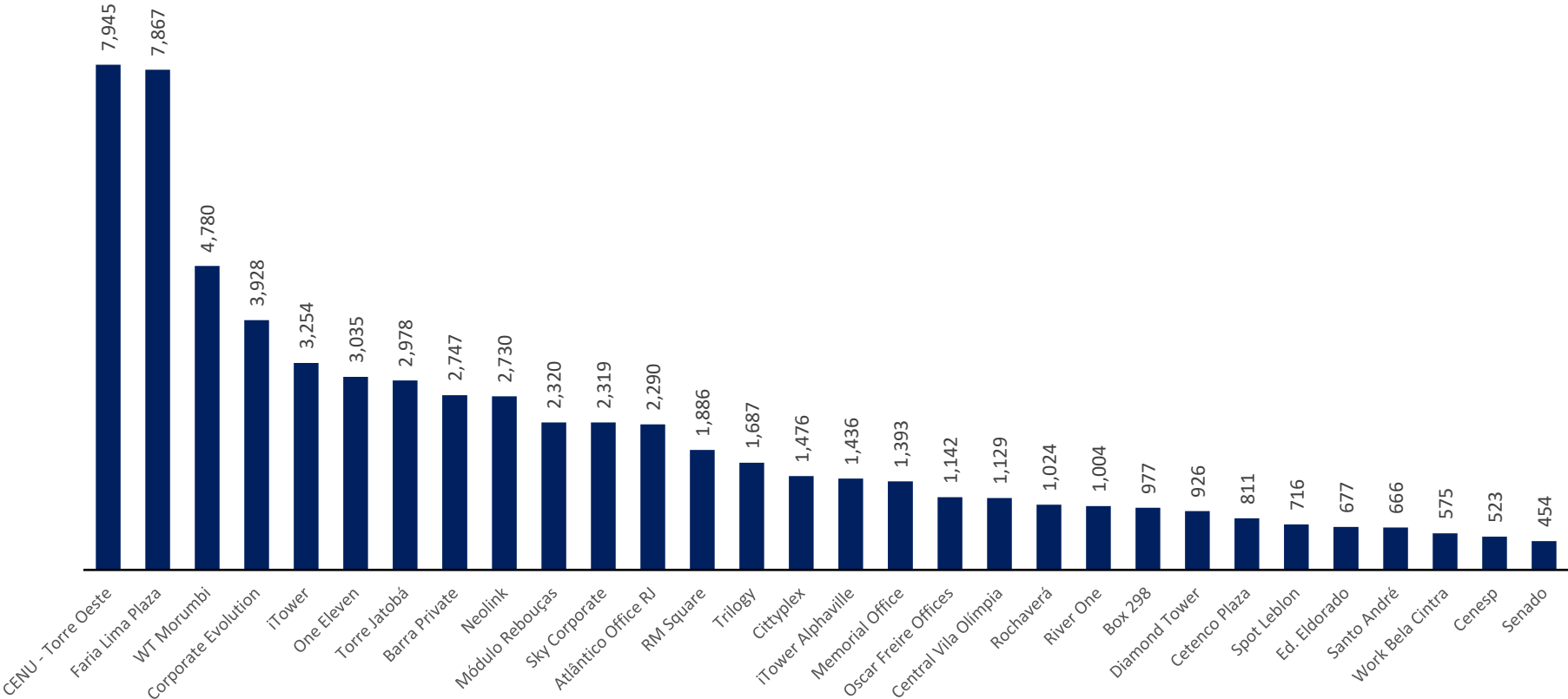
No segundo gráfico, analisamos o valor total detido pelo Capitânia Reit FoF por estado, para demonstrar a exposição geográfica da carteira de renda urbana.



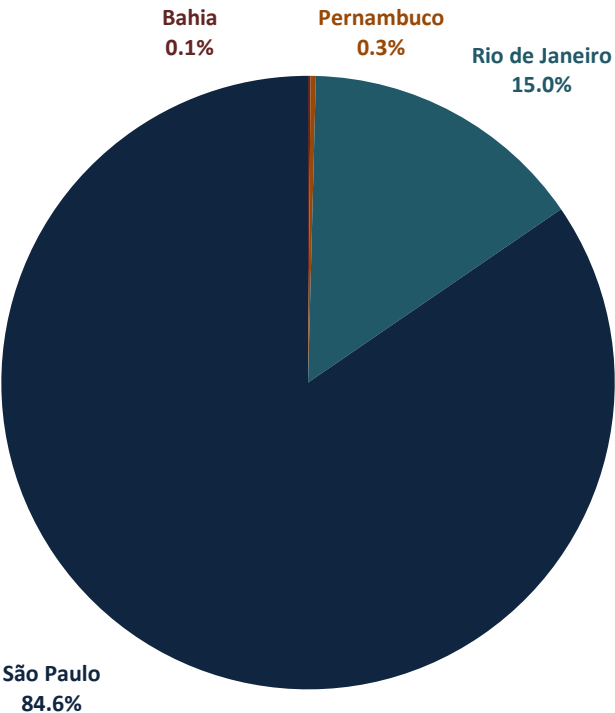
¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

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

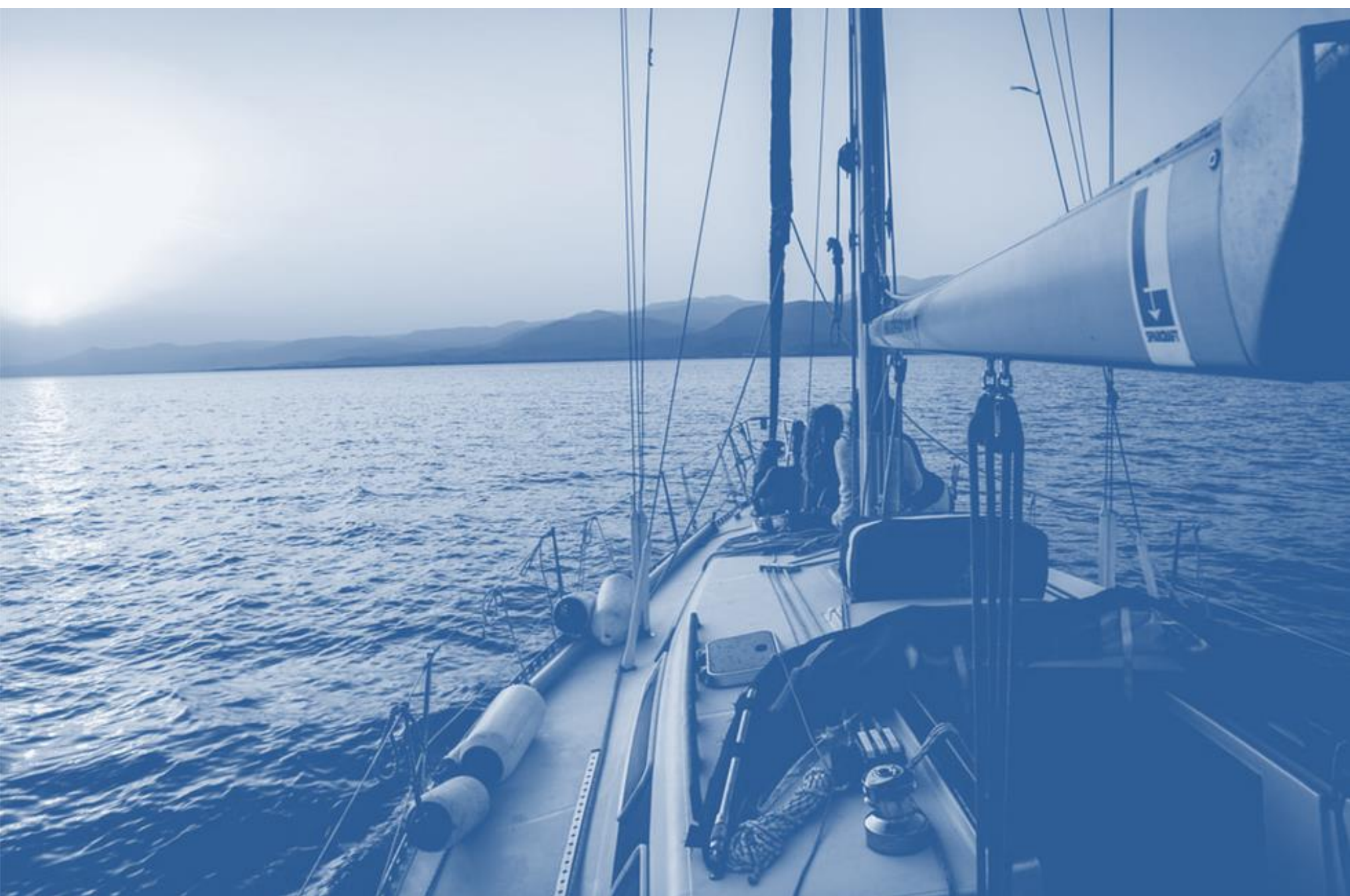
GLOSSÁRIO



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 (m²) 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

