



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 Novembro de 2024



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 62.00

Dividend Yield (12 meses)¹:
11.53%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 74.84

Volume negociado (mês):
R\$ 14,876,397

Valor de Mercado:
R\$ 158,290,588

Média diária do volume (mês):
R\$ 782,968

Patrimônio Líquido:
R\$ 191,070,338

Quantidade de cotistas:
7,859

Último rendimento (R\$/Cota):
0.49

Dividend Yield:
6.58%¹

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
09/12/2024	17/12/2024	0.33	Novembro/2024

¹ Considerando as cotas de fechamento de 29/11/2024.

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 **0.42% vs. -2.11% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +30.53% vs. +1.67% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **+0.49% vs. -1.23% do IFIX**



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

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



RESULTADO DO FUNDO

- **Resultado de R\$ 0.33/cota**, com **distribuição de R\$ 0.33/cota**. Média de R\$ 0.60/cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses



CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

- Média diária de negociação de **R\$ 783 mil no mês e cerca de R\$ 349 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **7,859 cotistas**



ALOCAÇÃO (% Ativos)¹

- Ativos (%)¹ da carteira: **94.3% em FIIs e 5.7% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 32.5% dos ativos¹ do fundo



CARTEIRA DE CRÉDITO

- O Fundo atualmente não possui exposição direta a CRIs.



CARTEIRA DE FIIS

- Alocações FIIs (% total): **31.7% em Shoppings, 22.4% em Lajes Corporativas, 11.2% em Renda Urbana e 10.6% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **HSRE (9.8%), MALL (6.8%), CPSH (5.8%), GSFI (5.2%) e VVMR (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 comemoração pela eleição de Donald Trump valorizou as ações americanas em 7,5% e o dólar em 1,7% contra seus pares. Os juros do Tesouro Americano caíram de 4,29% para 4,17%. O Bitcoin subiu 39% no mês.

O resto do mundo ficou ausente da celebração: ações -0,5% na Europa, -2,8% no Japão e -3% em USD nas economias emergentes; o euro foi o maior perdedor contra o dólar dentre as moedas fortes (-2,8%); as commodities subiram 2,5%, com ajuda do gás natural.

Fundos macro globais tiveram sua grande oportunidade de lucrar com a crônica de uma tendência anunciada: o euro cai com o peso da defesa nacional; a bolsa americana sobe com o protecionismo, os juros sobem com a inflação, o dólar sobe com os juros, a América Latina perde o bonde do friendshoring. Tudo coerente demais, até agora, trazendo prognósticos de mais do mesmo: um cenário “desafiador” na administração Trump.

O Brasil passou novembro na expectativa do pacote de corte de gastos que, quando anunciado, decepcionou mais uma vez. Não apenas pela aritmética da economia, mas também pela exploração política da oportunidade para o anúncio da isenção de IR para quem ganha menos de 5 mil e a volta do imposto dos super-ricos.

Os preços reagiram e, ao fechamento do mês, o quadro era o seguinte: dólar +3,8% a 6,01 (depois de ter atingido até 6,10); juros nominais para janeiro de 2027 subindo de 12,96% para 14,05%; NTN-B de dez anos com alta de 6,76% para 6,93%; Ibovespa em queda de 3,1%; IMA-B zero a zero e IFIX -2,1%.

O IGPM de novembro acelerou para 1,3%, ou 6,3% nos últimos 12 meses, e o IPCA-15, a “prévia do IPCA”, saiu a 0,62% (contra 0,5% esperado), que são 7,7% anualizados. A pesquisa FOCUS ainda prevê o IPCA dos próximos 12 meses a 4,4%, mas a inflação implícita para o mesmo período fechou novembro a 6,8%.

O governo investiu na visão de que o fiscalismo é intriga da oposição; que, se o Congresso quiser emendas, deve votar aumento de impostos; que, se a Fazenda quiser cortar gastos, ela que arque com o ônus político de dar a cara aos ministérios e aos militares; e que o essencial - PIB, emprego e massa salarial - continua correndo por fora.

De fato, o país pode crescer mais de 3,5% este ano e o IBC-Br, a “prévia do PIB”, registrou +5,1% na comparação de 12 meses até setembro. É tentador acreditar que 5% de PIB afastaria temores com a trajetória da dívida, atrairia investimentos e valorizaria o real, mas as previsões vaticinam em outro sentido: crescimento de 2% em 2025, inflação desancorada e o país em um cabo de guerra entre corte de gastos e arrecadação.

Os reais medos do mercado são graves demais para serem articulados. Não são o medo do dólar ir para 7 ou dos juros subirem até 15%. O real medo é que o governo, ao virar as costas para a ortodoxia econômica, abra a caixa de pandora da heterodoxia. Virando as costas para a evidência de meio século de luta do Brasil pela maturidade econômica e para a evidência contemporânea de países vizinhos, o governo se amarra àquele rol de medidas imediatas que são populares à primeira vista (talvez alguém lembre de quando pregou o distintivo “sou fiscal do Sarney” na camisa), mas que conduzem a um triste futuro – controle cambial, congelamento de preços, reforma monetária, etc. Afinal, com todos os seus erros, o único tripé que parou de pé em todo esse espectro de experimentação de outros tempos e de outros lugares foi aquele de câmbio flutuante, meta de inflação e meta fiscal.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -2.11% em novembro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de -1.23%, abaixo do CDI (10.84%), do IMA-B (2.94%) e acima do Ibovespa (-1.31%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 4.14% e -5.23%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -0.94%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.49 por cota (pago no mês de novembro). A cota fechou o mês a R\$ 62.00, o que representa um deságio de aproximadamente 17.2% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 74.84. O fundo obteve resultado de R\$ 0.33/cota e a gestão distribuiu R\$0.33/cota no mês de novembro, de forma que o fundo finalizou o mês sem resultado acumulado.

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 25.5% que, conjuntamente com o deságio de 17.2% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 61.9%, 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 -5.26%, sendo os cenários macroeconômico e doméstico como principais fatores. A abertura da curva de juros continua sendo um banho de água fria para o mercado de renda variável como um todo, com aumento na taxa básica e sua manutenção em níveis mais altos por tempo superior ao esperado.

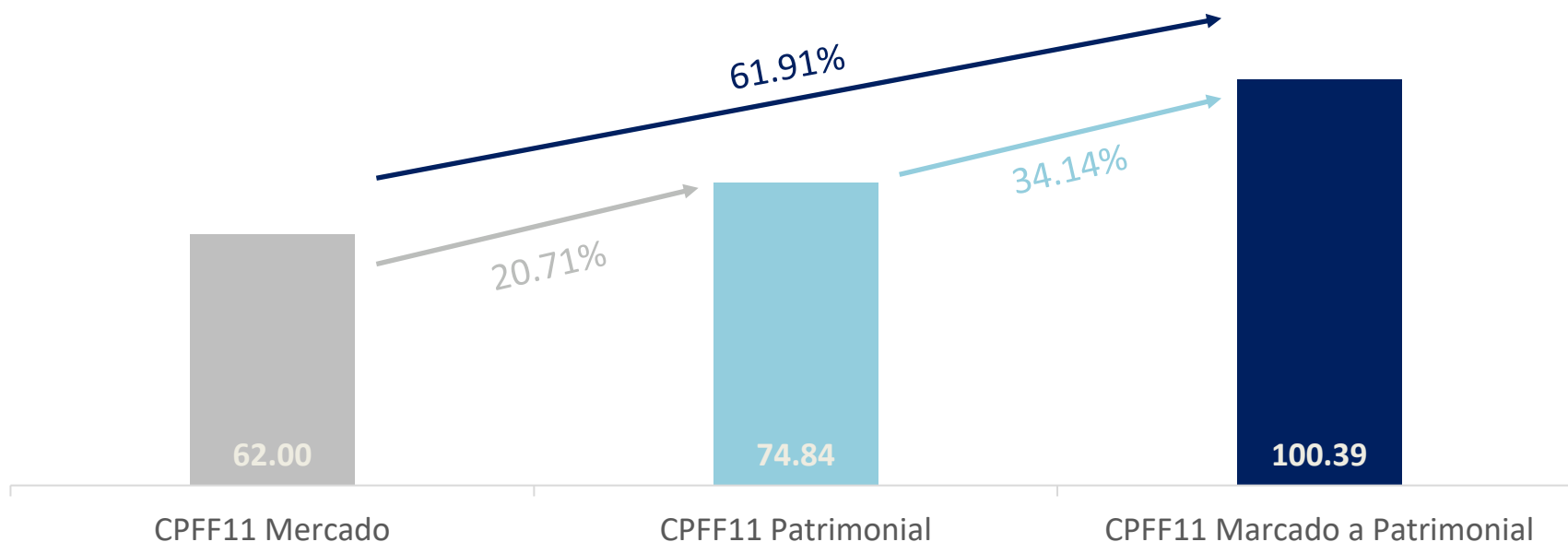
POTENCIAL DE UPSIDE

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

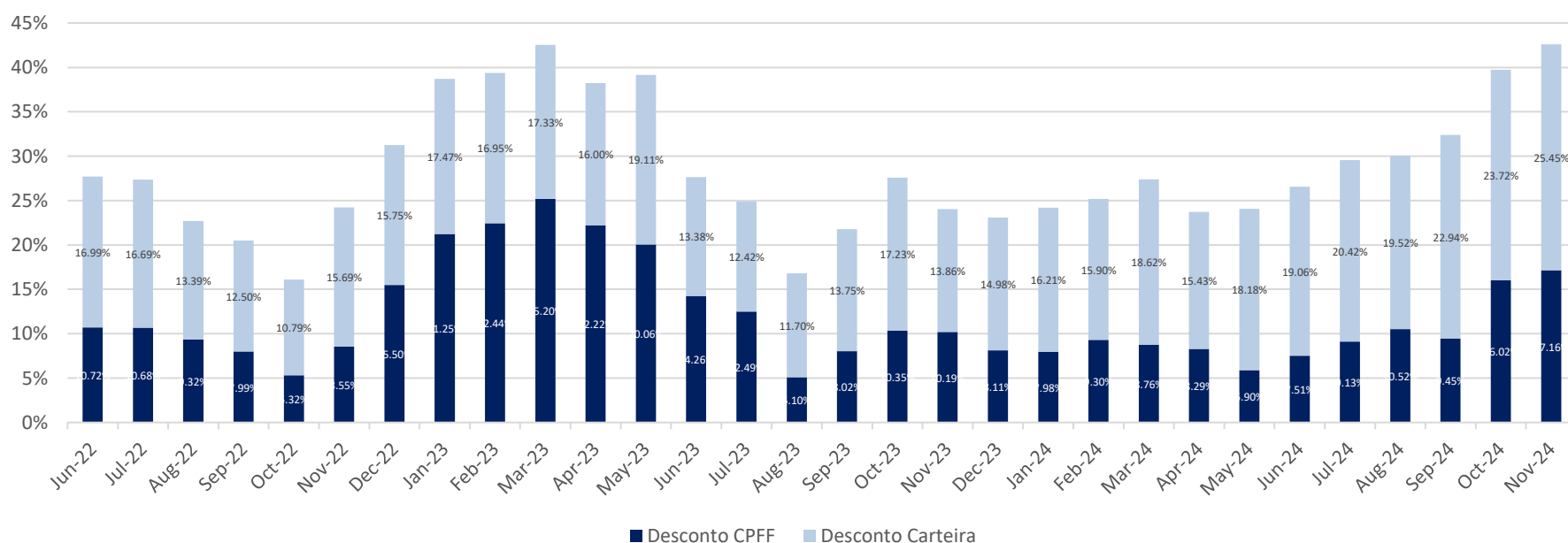
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +20.71% e de +34.14% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de +61.91%.

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	11.56%	4.53%	-17.16%	-13.40%	15.48%
Lajes Corporativas	23.20%	-27.22%	-17.16%	-39.71%	65.86%
Shoppings	32.78%	-26.91%	-17.16%	-39.45%	65.14%
Logística	14.75%	-9.02%	-17.16%	-24.63%	32.68%
FII CRI	7.35%	-15.91%	-17.16%	-30.34%	43.55%
Residencial	1.08%	-18.45%	-17.16%	-32.44%	48.01%
Agronegócio	3.17%	-27.28%	-17.16%	-39.76%	66.00%
Hotel	0.15%	-71.71%	-17.16%	-76.56%	326.70%
FOF	0.94%	-13.92%	-17.16%	-28.69%	40.23%
FIAGRO	0.52%	-31.59%	-17.16%	-43.32%	76.44%
Híbrido	1.94%	31.59%	-17.16%	9.02%	-8.27%
Caixa	1.15%	0.00%	-17.16%	-17.16%	20.71%
Contas a Receber	4.79%	0.00%	-17.16%	-17.16%	20.71%
Passivo	-3.39%	0.00%	-17.16%	-17.16%	20.71%
Total	100.00%	-25.45%	-17.16%	-38.24%	61.91%



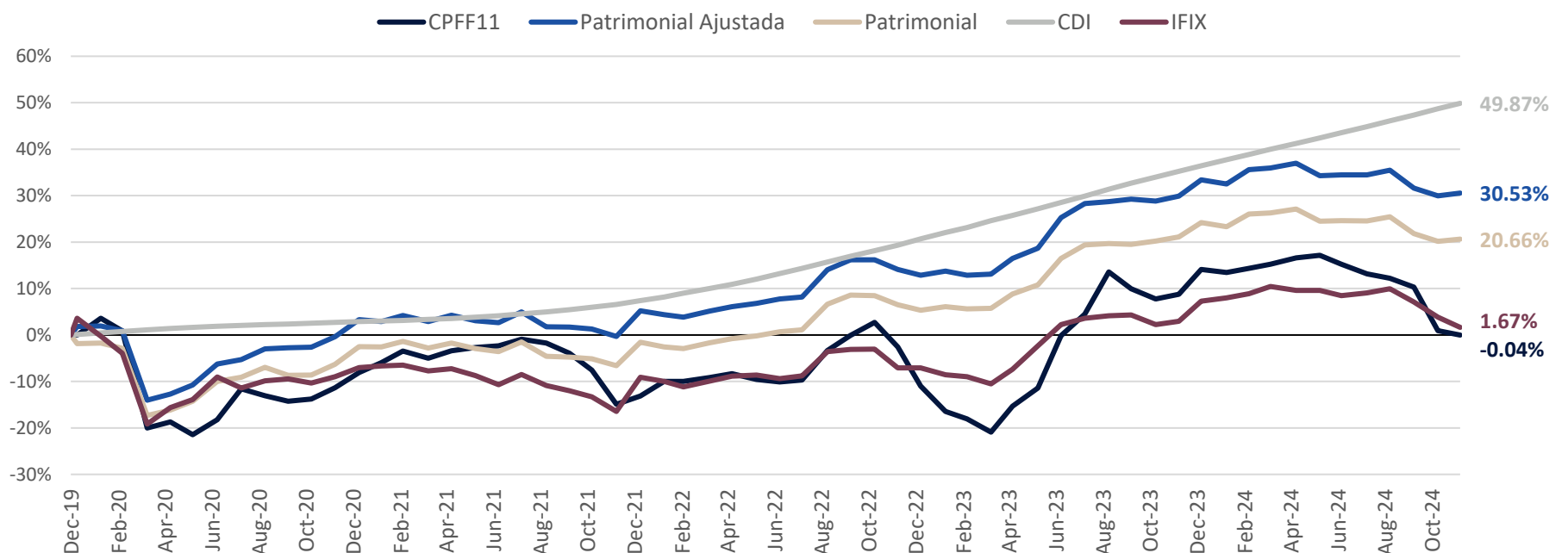
MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$ 1.5 milhão de **TRXY15**;
- (ii) **Venda** de R\$ 8.4 milhões de **TRXF11**;

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em outubro foi equivalente a 0.42% vs -2.11% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +30.53% vs +1.67% 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 -0.04% desde o início.



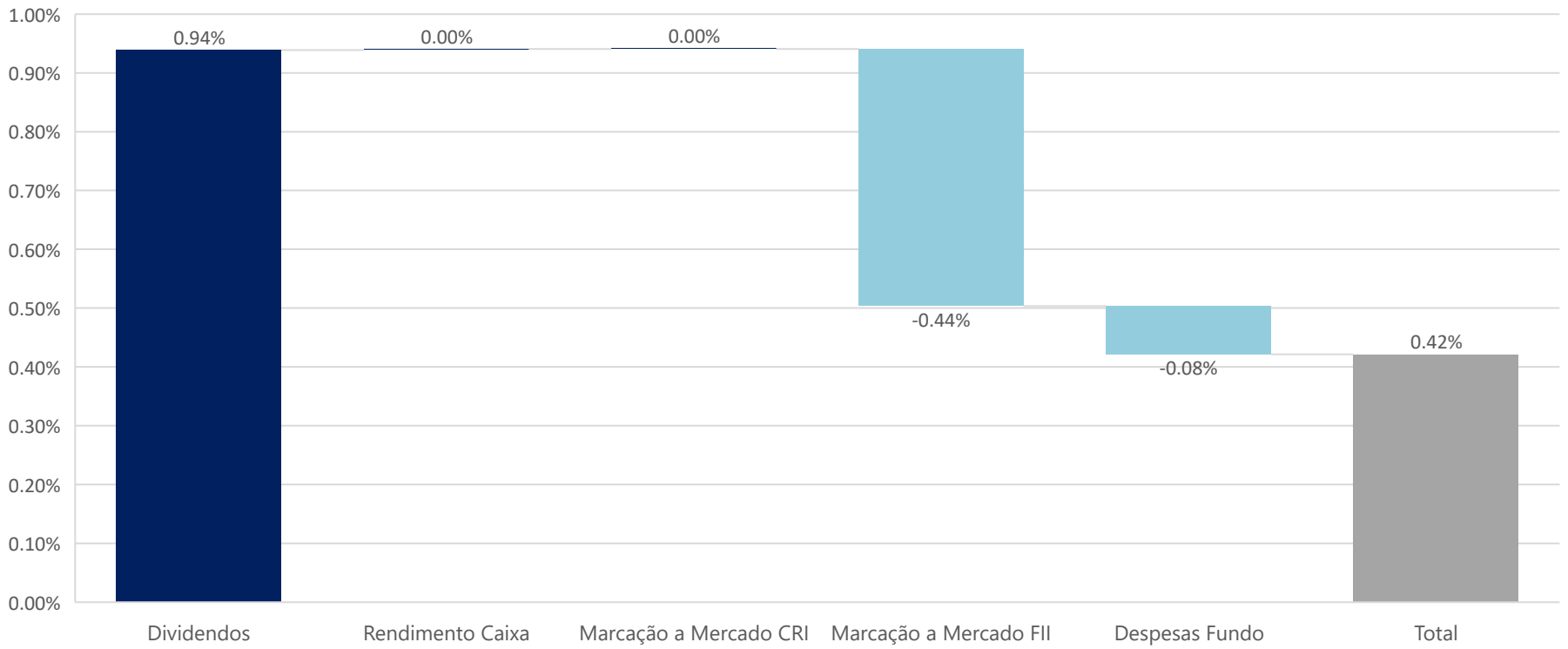
Informações Gerais	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	204,995,291	203,220,195	203,018,513	195,654,849	191,530,307	191,070,338	205,017,654	-
Valor de Mercado	189,591,275	184,663,842	181,651,215	177,157,805	160,843,662	158,290,588	185,031,911	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	0.09%	-0.06%	0.72%	-2.90%	-1.34%	0.41%	-0.36%	20.66%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	0.09%	0.01%	0.77%	-2.87%	-1.24%	0.42%	0.49%	30.53%
Fundo no Período (Mercado) %	-1.62%	-1.81%	-0.83%	-1.74%	-8.50%	-0.94%	-8.09%	-0.04%
IFIX no Período %	-1.04%	0.52%	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-1.23%	1.67%
CDI no Período %	0.79%	0.91%	0.87%	0.83%	0.93%	0.79%	10.84%	49.87%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

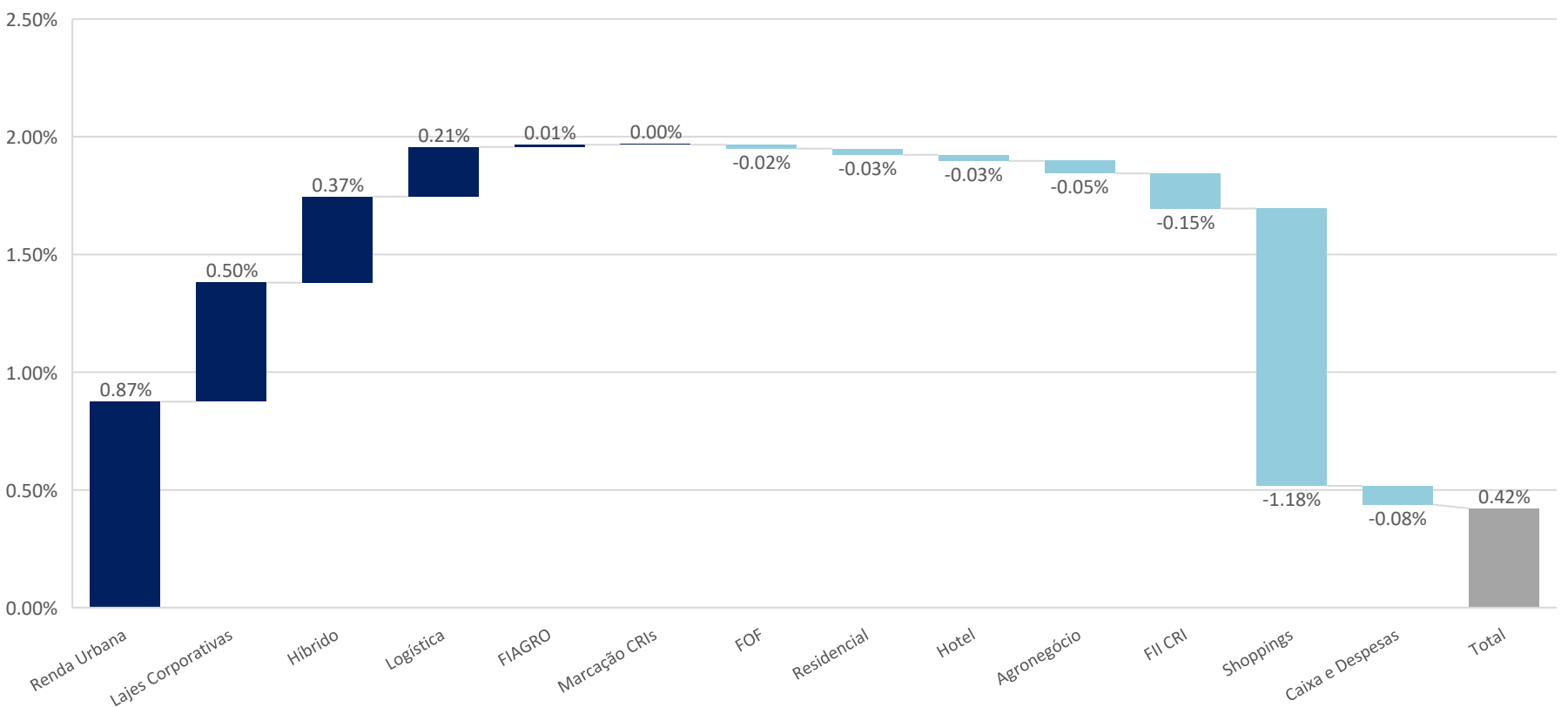
RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Renda Urbana	Lajes Corporativas	Híbrido	Logística	FIAGRO	Marcação CRIs	FOF	Residencial	Hotel	Agronegócio	FII CRI	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	14.4%	21.9%	5.6%	11.5%	0.0%	0.0%	0.8%	1.0%	0.2%	3.5%	4.4%	30.9%	6.0%	100.0%
Performance Ponderada	6.1%	2.3%	0.0%	1.8%	0.0%	0.0%	-2.1%	-2.5%	-17.3%	-0.01	-3.4%	-	-1.34%	0.42%
Atribuição da Performance	0.87%	0.50%	0.37%	0.21%	0.00%	0.00%	-0.02%	-0.03%	-0.03%	-0.04%	-0.15%	-1.18%	-0.08%	0.42%

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\$ 121.7 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\$ 1.7 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de +0.0% 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	-398,911,949	342,303,960	24,211,151	44.4%	41,990,235	9,593,397	3.5%	-3.6%
2020	81	-1,188,999,443	1,114,269,665	77,777,808	66.7%	90,318,046	93,366,076	10.9%	0.0%
2021	43	-147,954,733	114,310,839	32,011,663	62.8%	15,351,019	13,718,789	8.2%	3.5%
2022	18	-23,642,358	22,832,065	1,521,208	83.3%	898,477	1,609,392	23.8%	7.5%
2023	13	-107,180,800	87,733,730	3,049,431	53.85%	19,934,000	3,536,361	7.2%	4.9%
2024	16	-27,549,357	10,376,697	376,304	18.75%	16,698,869	-97,488	-2.7%	-16.8%
6 anos	189	-1,894,238,640	1,691,826,956	138,947,565		185,190,646	121,726,527	9.0%	0.0%

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	-959,282,609	759,021,877	81,783,662	40%	185,190,646	66,713,576	8.4%	0.4%
Encerrada	114	-934,956,031	932,805,079	57,163,902	60%	0	55,012,951	9.8%	-0.9%
	189	-1,894,238,640	1,691,826,956	138,947,565		185,190,646	121,726,527	9.0%	0.0%

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	-361,287,719	302,457,707	33,381,466	22%	44,332,155	18,883,610	5.1%	0.9%
Shoppings	20	-285,495,110	220,618,867	16,418,638	11%	62,634,863	14,177,259	30.1%	9.5%
FOF	27	-37,575,959	35,935,377	4,514,057	14%	1,790,309	4,663,784	14.6%	-1.1%
Logística	31	-406,622,820	388,713,096	23,765,879	16%	20,906,248	26,762,403	13.5%	-3.7%
CRI	36	-200,359,527	178,418,190	14,372,925	19%	20,249,626	12,681,214	6.7%	3.8%
Híbrido	6	-15,974,187	10,227,024	1,910,395	3%	4,784,644	947,875	4.3%	2.3%
Residencial	10	-25,650,679	16,366,277	10,390,447	5%	2,064,937	3,170,982	10.9%	0.9%
Renda Urbana	12	-509,566,080	500,589,895	24,814,570	6%	22,086,537	37,924,923	5.0%	-1.2%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	583,610	2%	284,727	-672,322	13.2%	3.9%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	-9.3%	-6.5%
Agro	1	-37,784,828	26,055,452	8,421,258	1%	6,056,600	2,748,482	94.7%	18.9%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	10.4%	1.1%
	189	-1,894,238,640	1,691,826,956	138,947,565		185,190,646	121,726,527	9.0%	0.0%

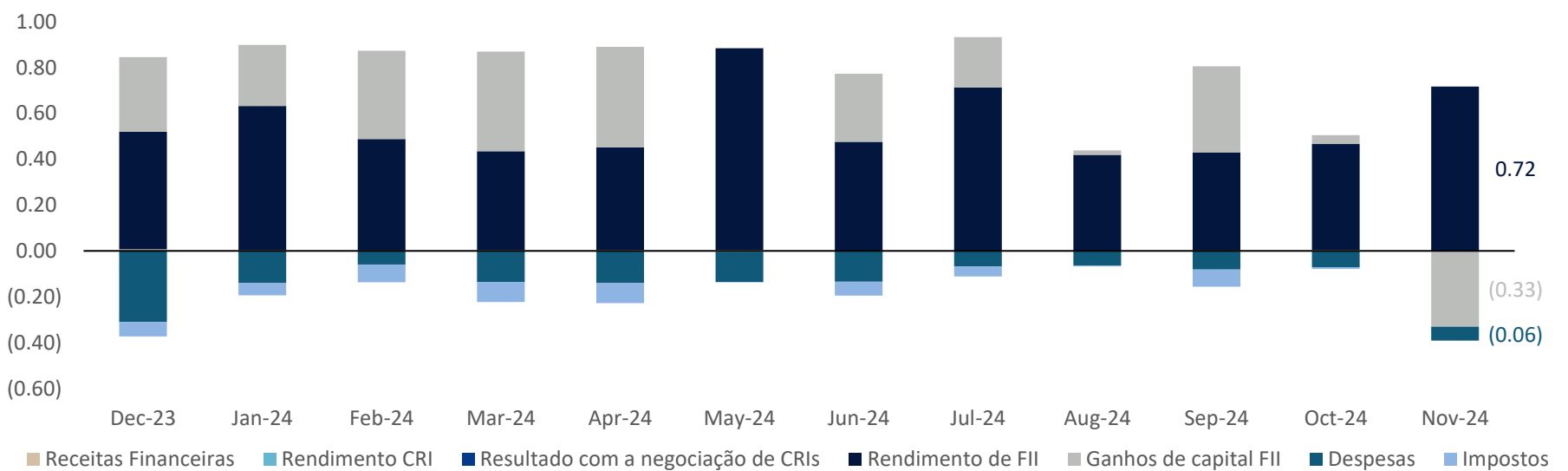
¹ Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

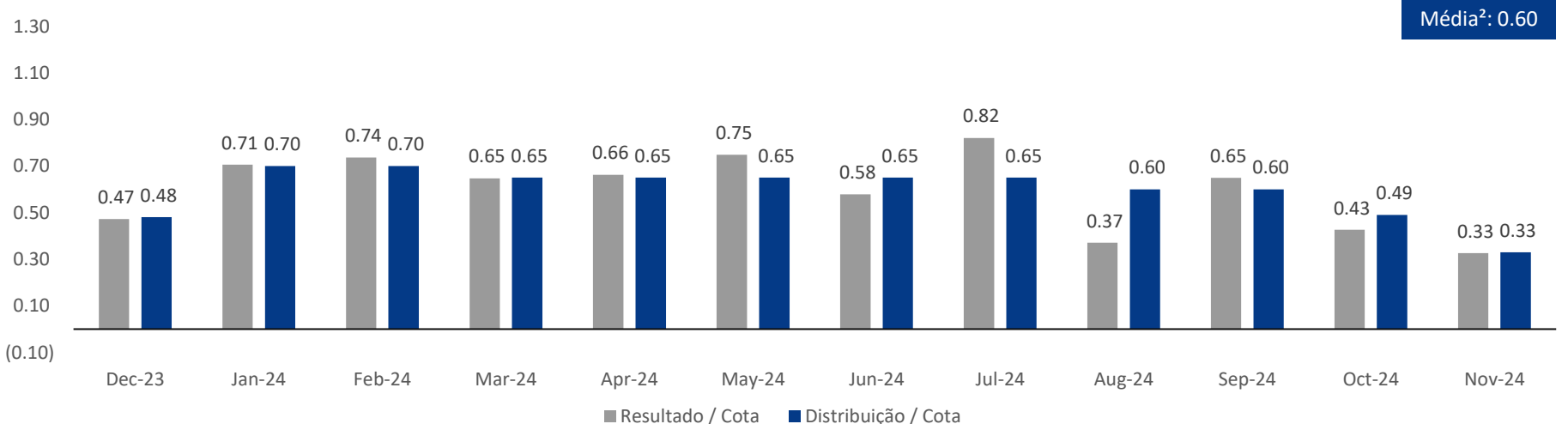


DRE - Capitânia Reit FoF	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Acumulado 2024
Receitas	2,250,046	1,974,368	2,379,854	1,120,396	2,057,150	1,288,381	988,241	21,077,636
Renda fixa	11,518	2,896	4,111	3,908	6,515	13,397	3,820	81,686
Rendimento de CRIs	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização 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	2,246,461	1,212,859	1,817,423	1,065,460	1,090,902	1,175,816	1,827,455	15,524,246
Ganhos de capital de FII	-7,932	758,613	558,320	51,028	959,733	99,168	-843,034	5,471,704
Despesas	-339,933	-496,217	-284,755	-174,500	-399,443	-200,952	-155,976	-4,045,654
Taxa de Administração	-37,368	-35,306	-37,930	-36,323	-37,618	-38,826	-33,527	-414,763
Taxa de Gestão	-294,173	-284,583	-126,404	-119,225	-126,452	-133,476	-107,932	-2,404,943
Imposto sobre ganho de capital	-2,590	-152,616	-111,655	-10,206	-191,947	-19,836	0	-1,268,850
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-5,802	-23,712	-8,766	-8,745	-43,425	-8,814	-14,516	42,902
Resultado	1,910,113	1,478,151	2,095,099	945,896	1,657,708	1,087,429	832,265	17,031,982
Resultado / Cota	0.75	0.58	0.82	0.37	0.65	0.43	0.33	6.67
Distribuição	1,659,498	1,659,498	1,659,498	1,531,844	1,531,844	1,251,006	842,514	17,029,004
Distribuição / Cota	0.65	0.65	0.65	0.60	0.60	0.49	0.33	6.67
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.7%	11.0%	11.3%	10.6%	10.9%	9.7%	6.6%	
Dividend Yield a.a. (12M)	10.6%	10.7%	10.9%	11.0%	11.1%	11.9%	11.5%	
Resultado Acumulado	389,510	208,163	643,764	57,816	183,679	20,101	9,852	
Resultado Acumulado / Cota	0.15	0.08	0.25	0.02	0.07	0.01	0.00	

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.

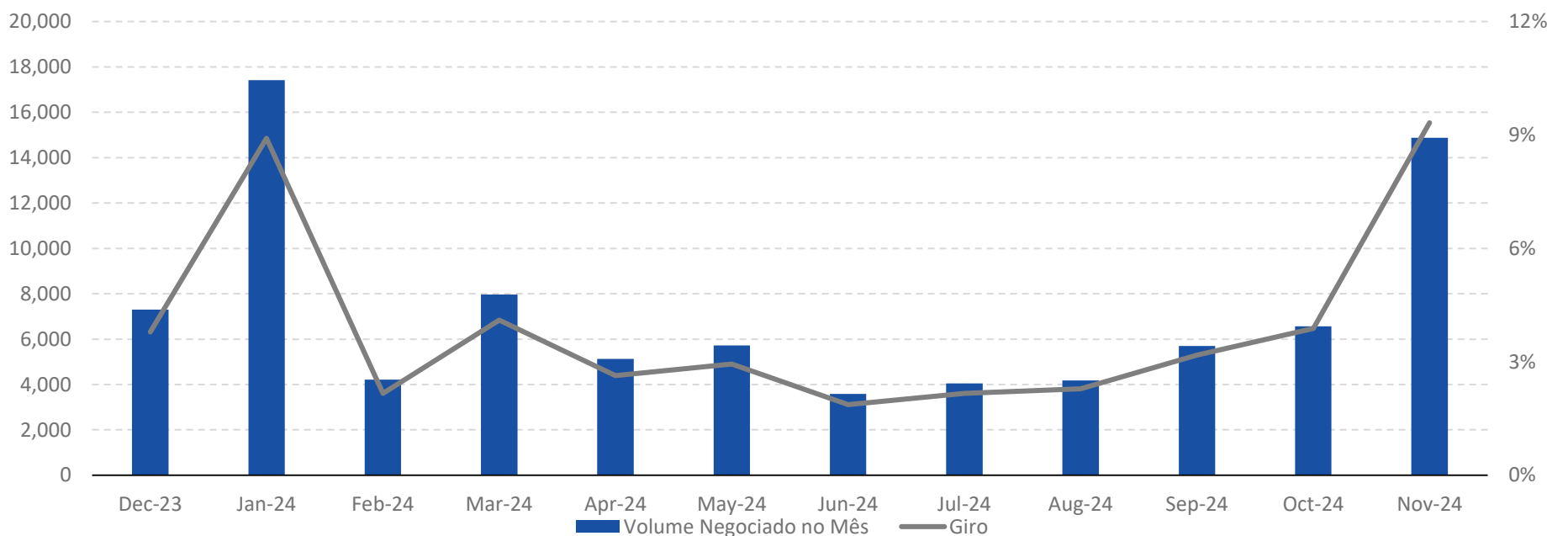
CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



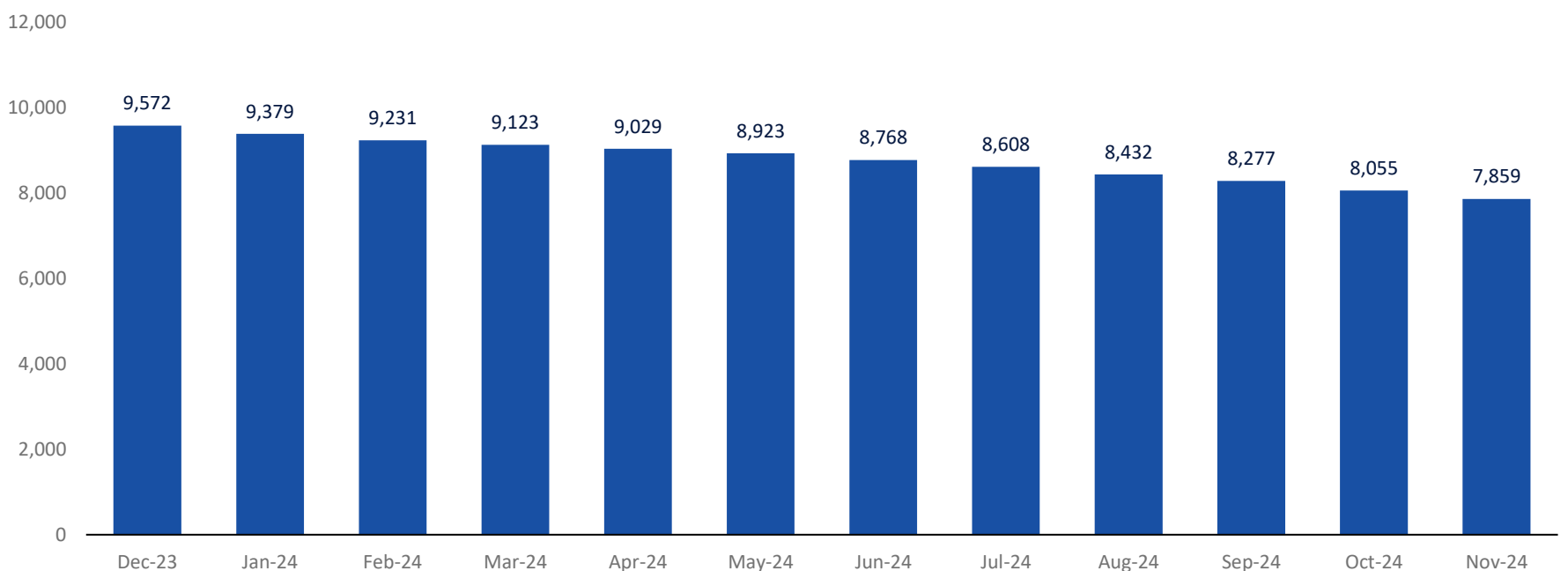
No mês de novembro foram negociadas 239,353 cotas, sendo 6,504 negócios e volume de R\$ 14,876,397, o que representa uma média diária de R\$ 782,968. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 7,859 cotistas, o que representa uma variação de -2.43% em relação ao mês anterior.

	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	4,181	5,693	6,564	14,876	86,695
Média Diária (R\$ Mil)	190	271	285	783	349
Giro (%)	2.28%	3.17%	3.88%	9.32%	0.00%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.10%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	181,651	177,158	160,844	158,291	185,032

MERCADO SECUNDÁRIO



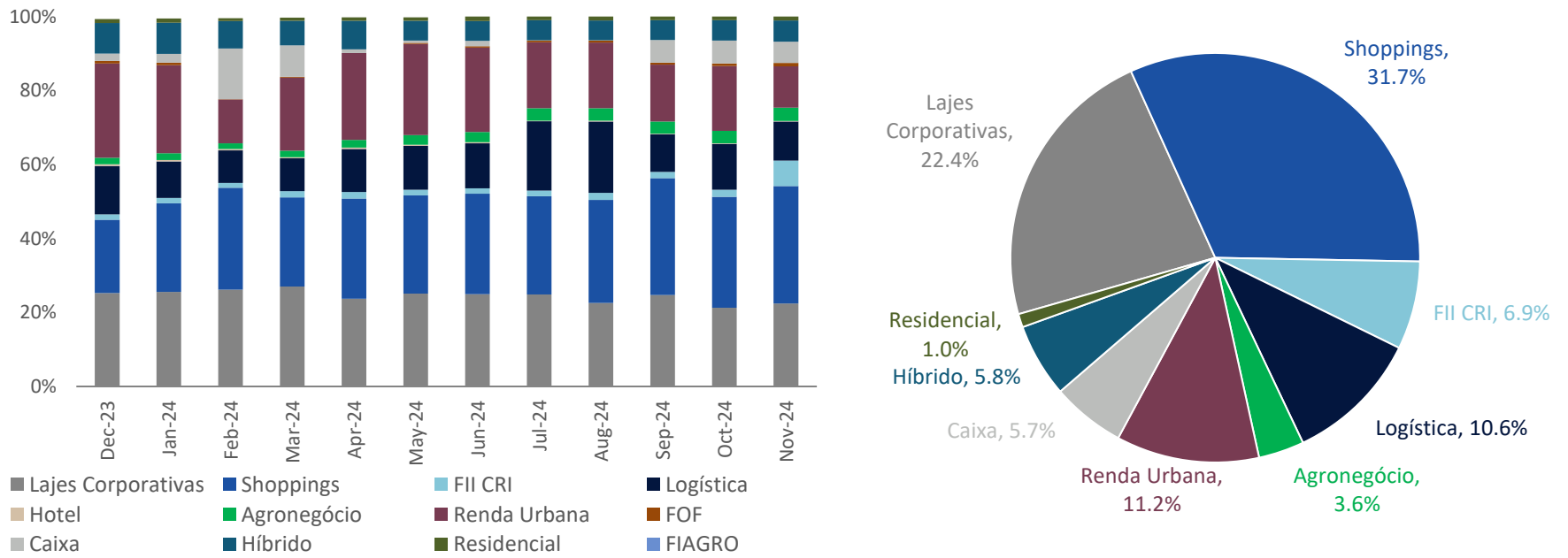
NÚMERO DE COTISTAS



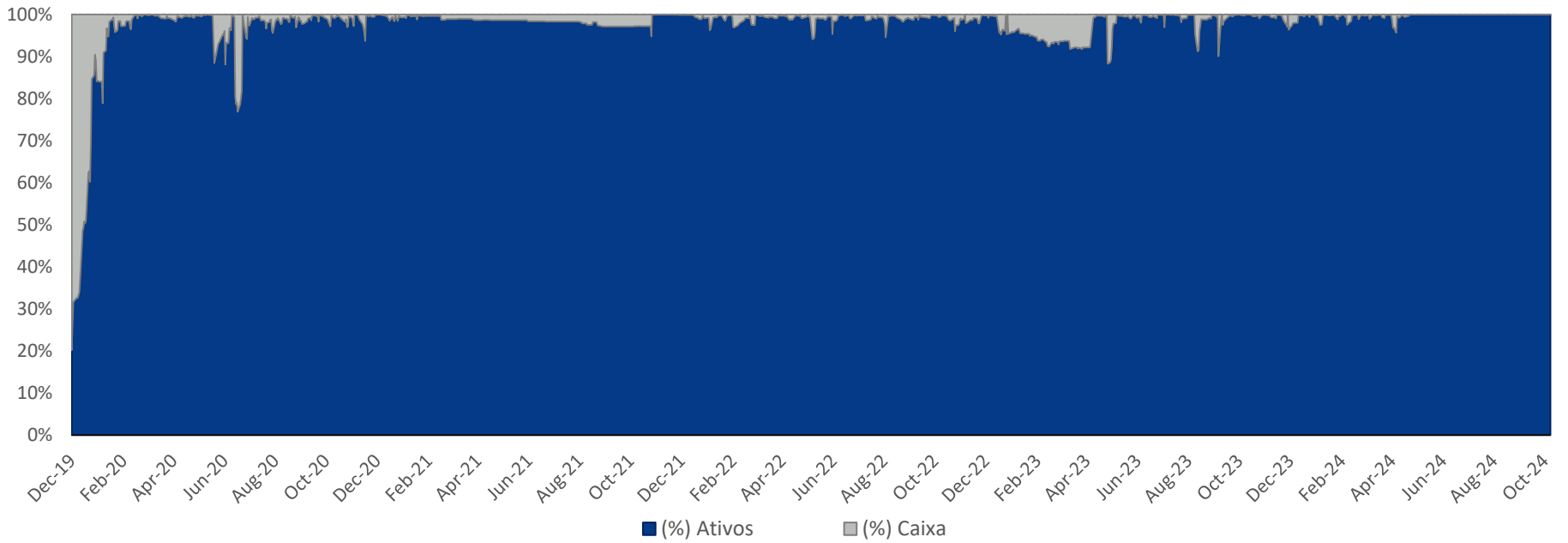
ALOCAÇÃO



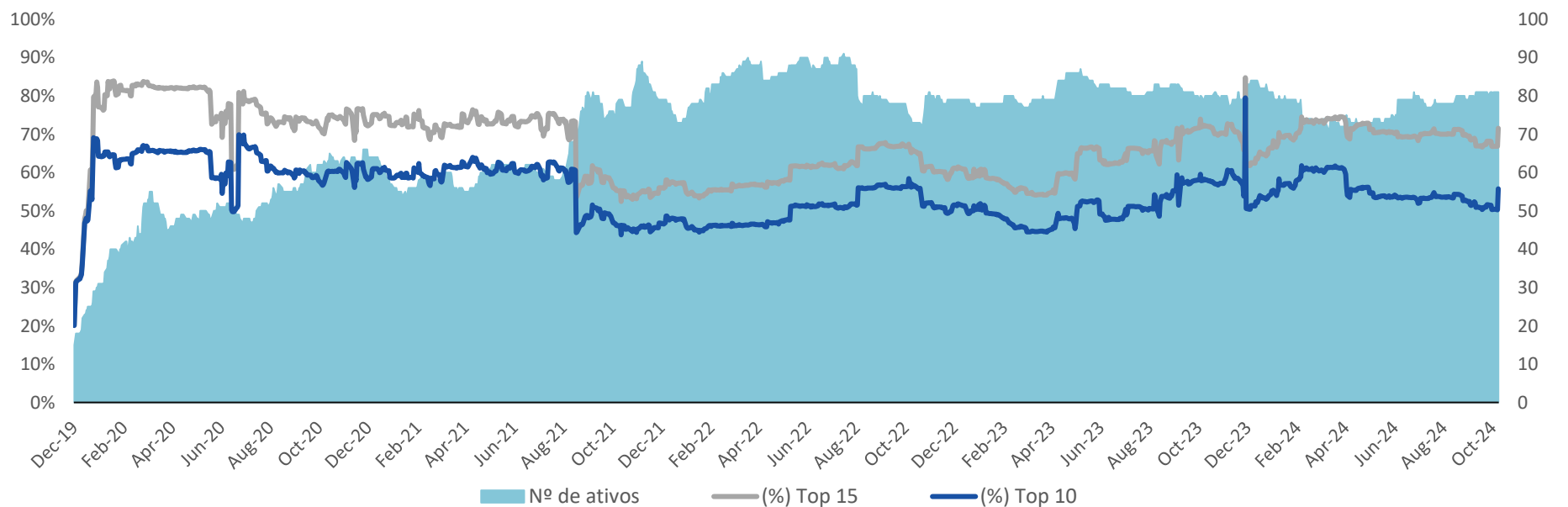
QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL¹



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

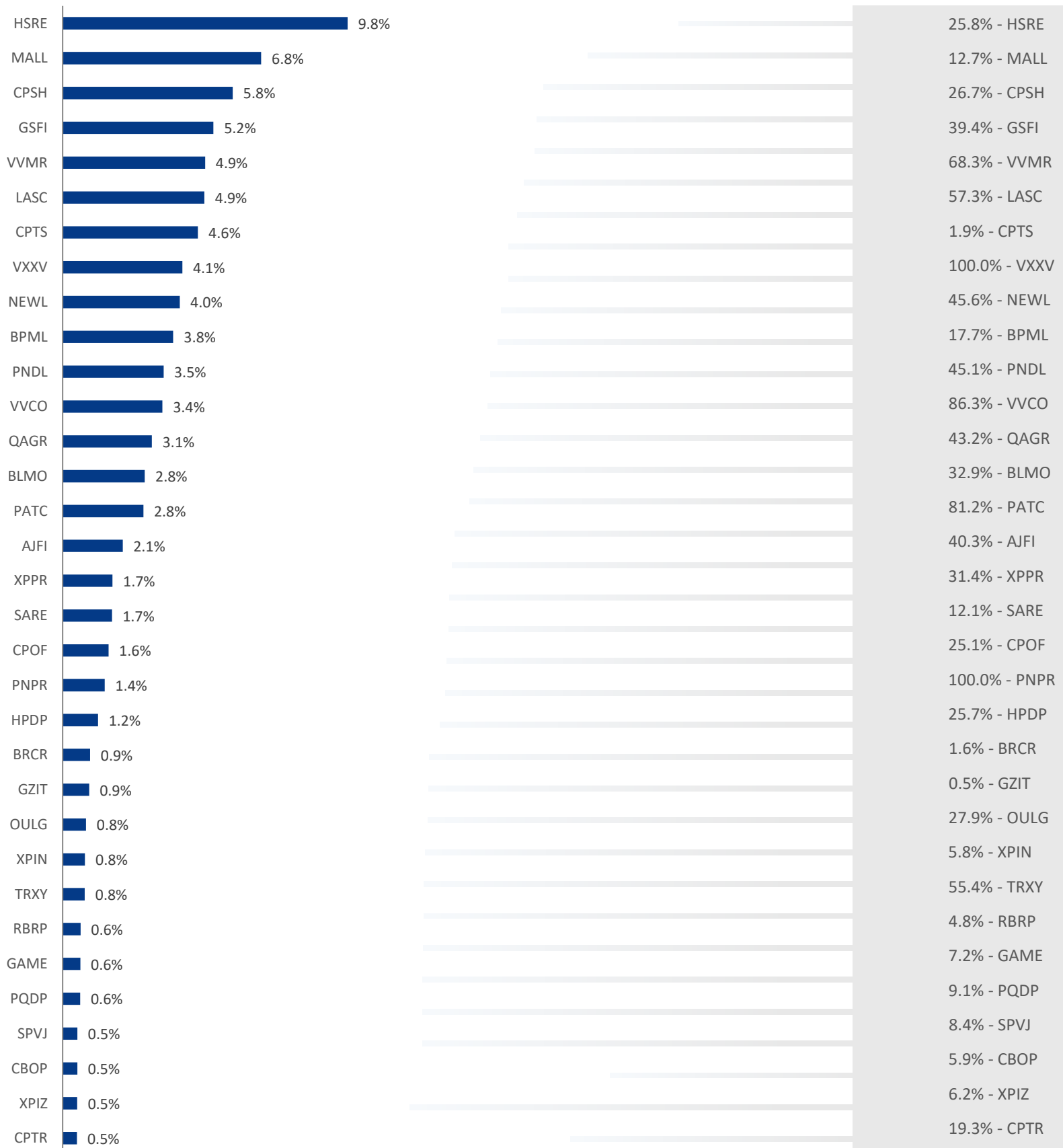


A carteira do fundo conta com 81 papéis, com uma concentração de 69.5% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPFF11

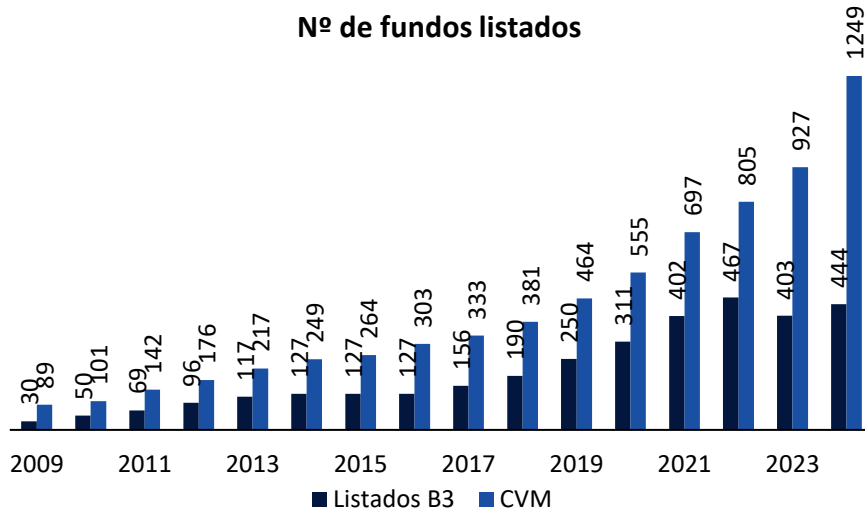
Em 29/11/2024

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

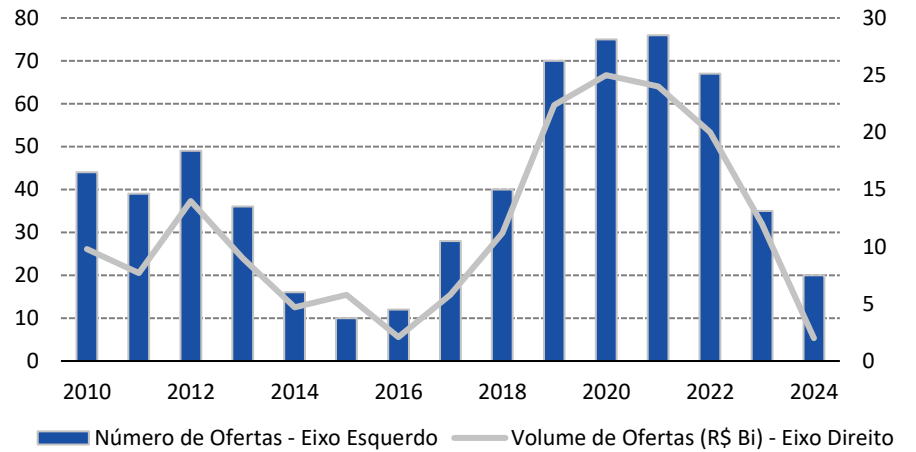


Indústria de FII

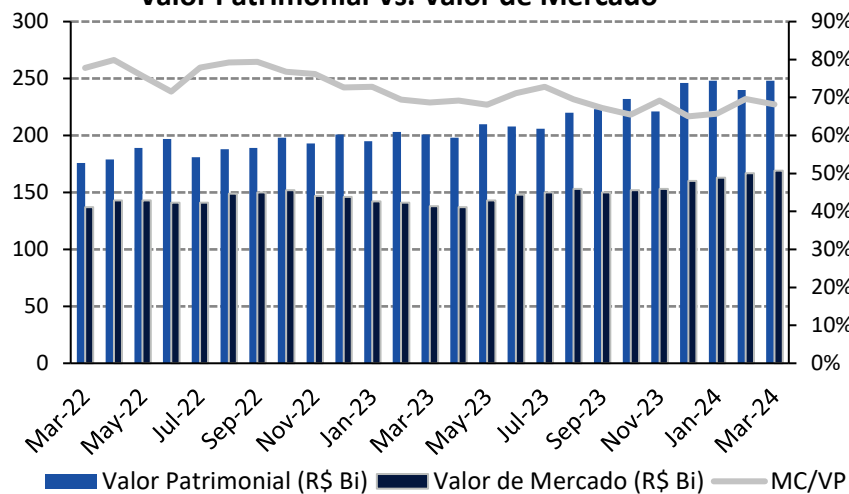
Nº de fundos listados



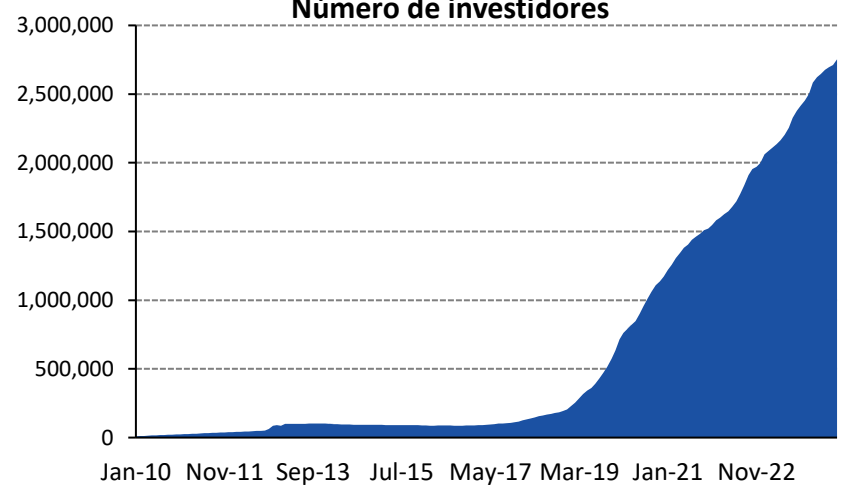
Ofertas Públicas - ICVM 400



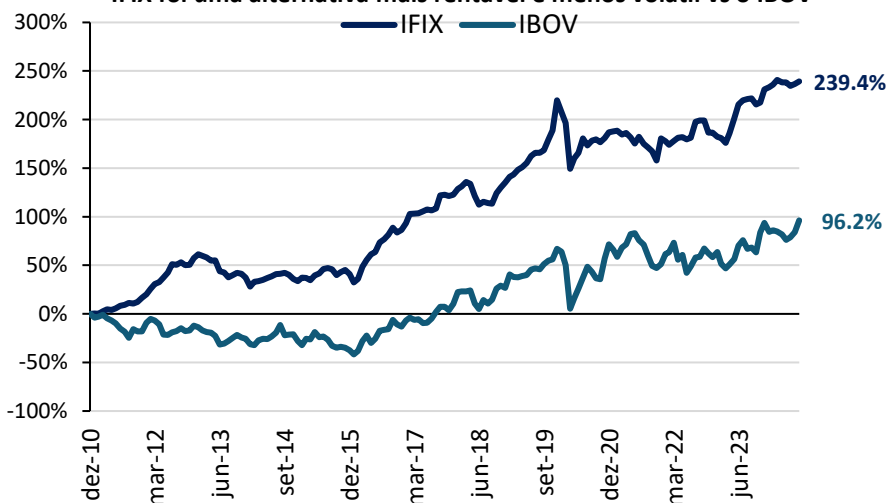
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



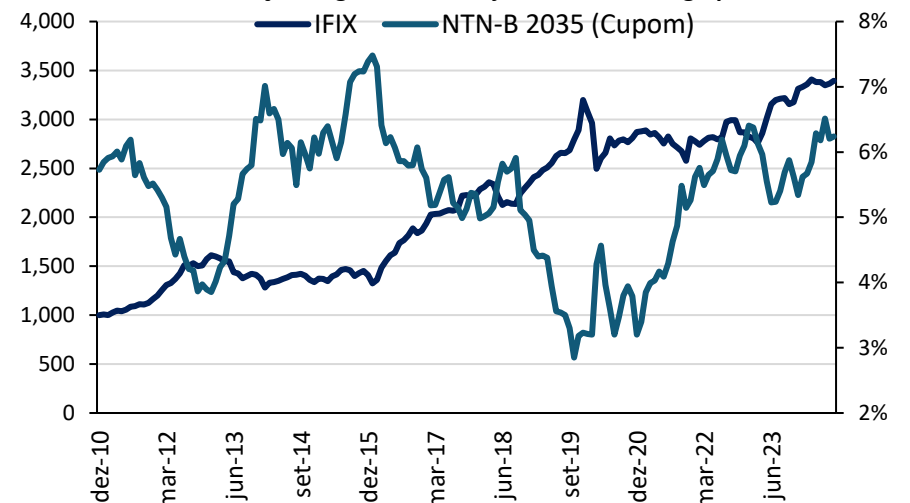
Número de investidores



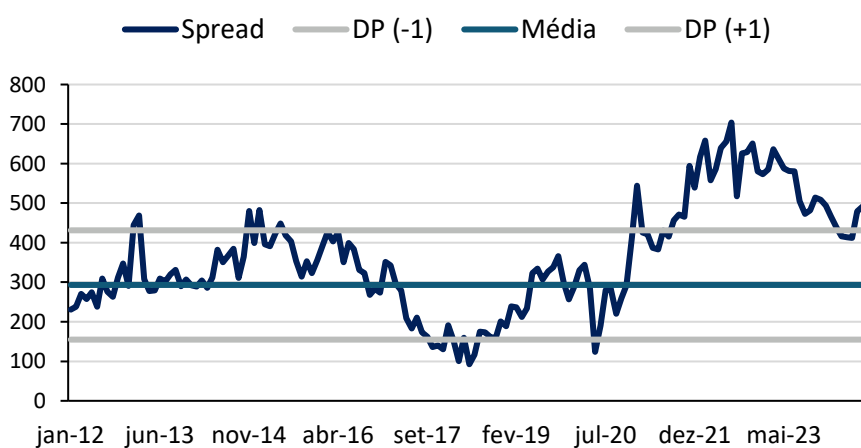
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



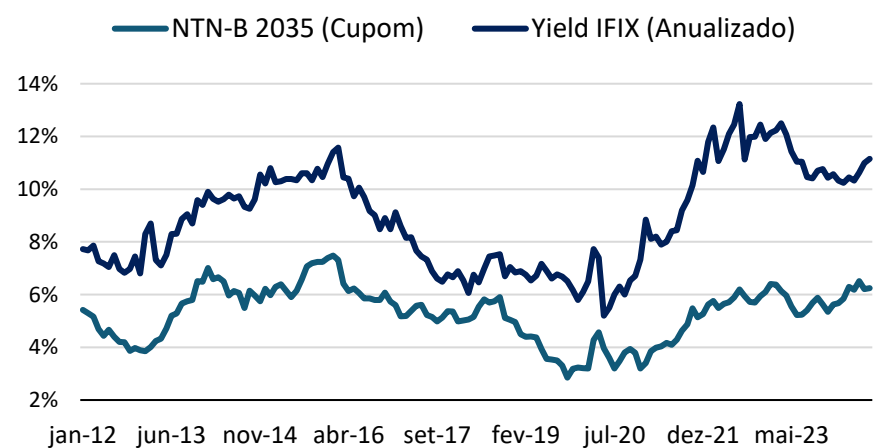
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



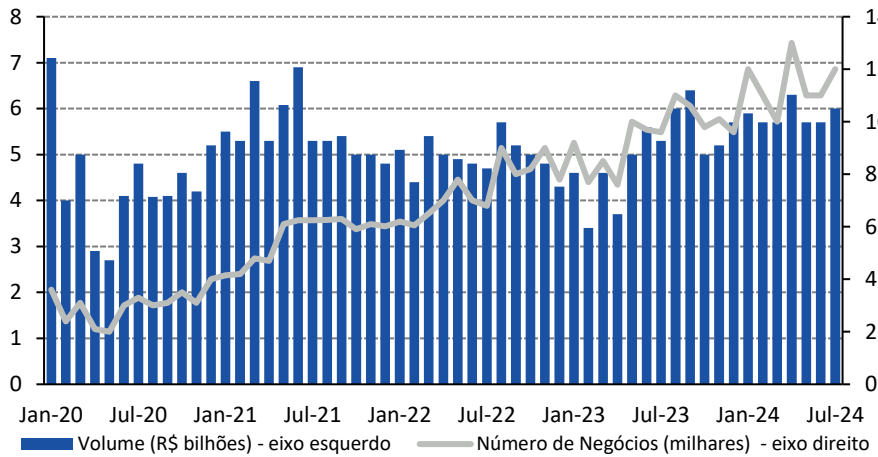
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



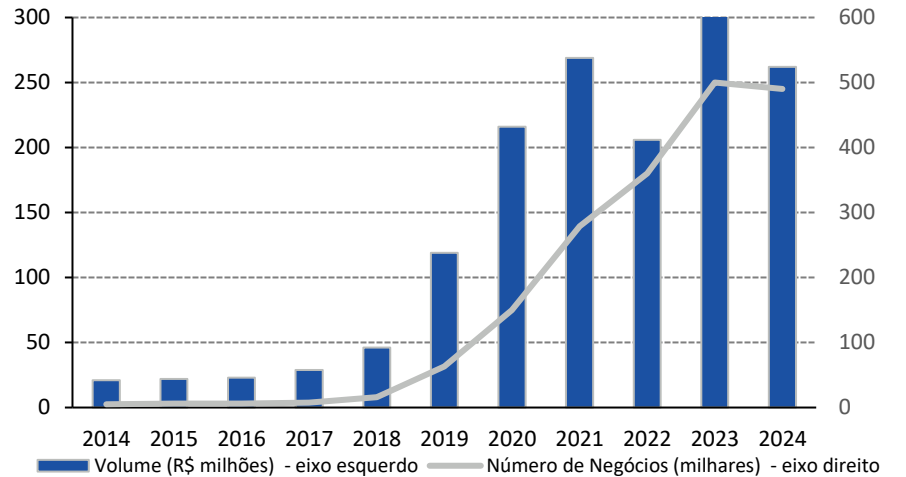
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

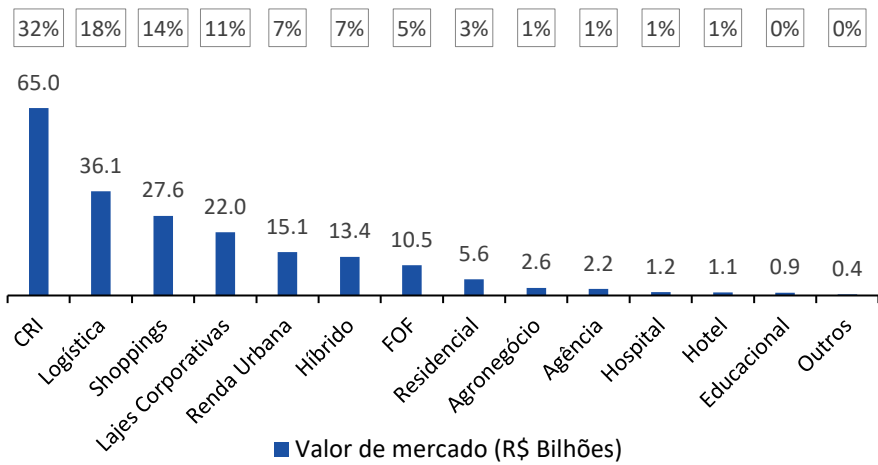
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



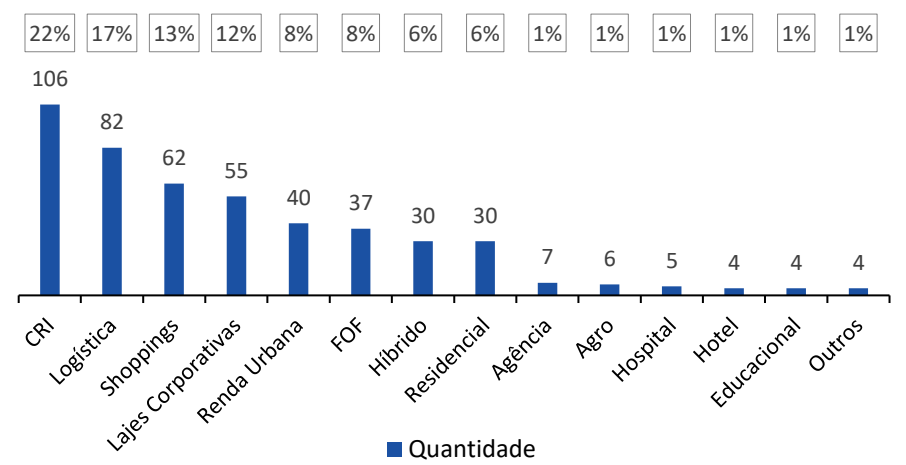
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



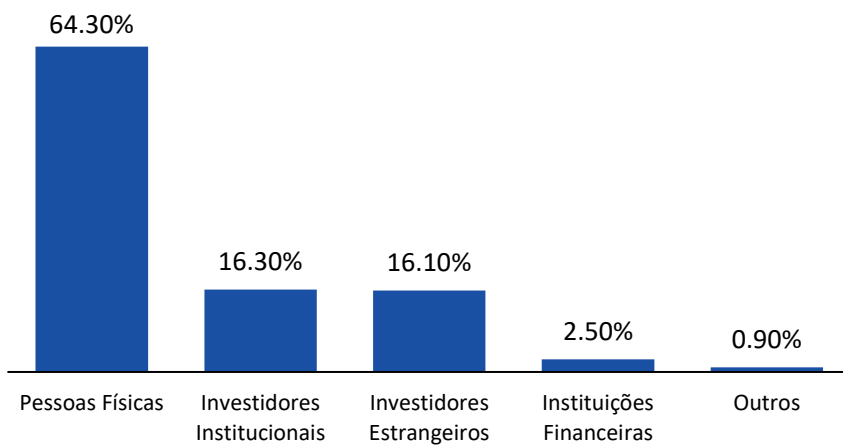
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



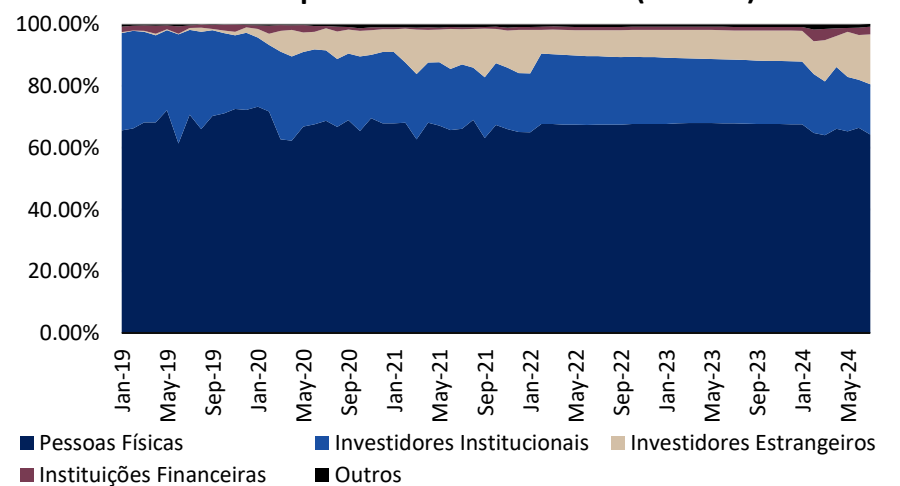
Quantidade de FIIs listados



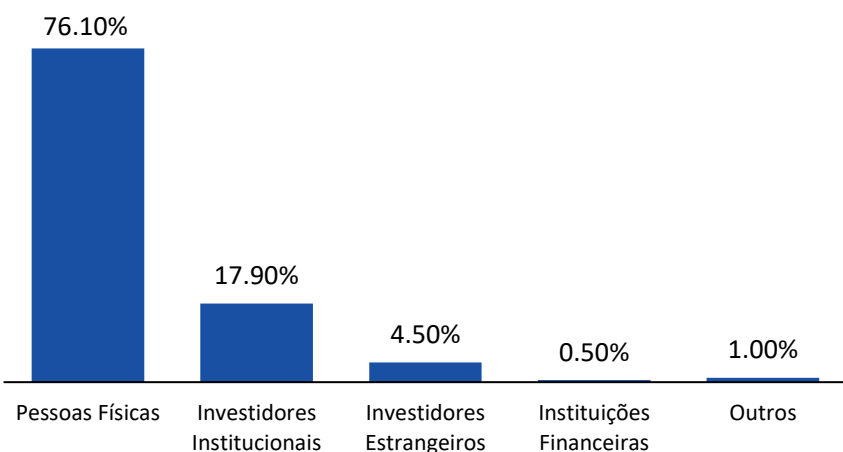
Volume Negociado (%)



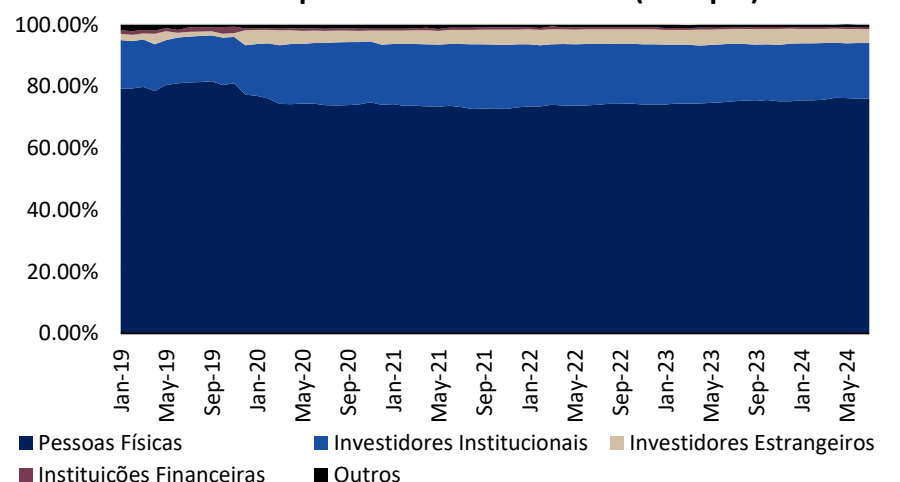
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



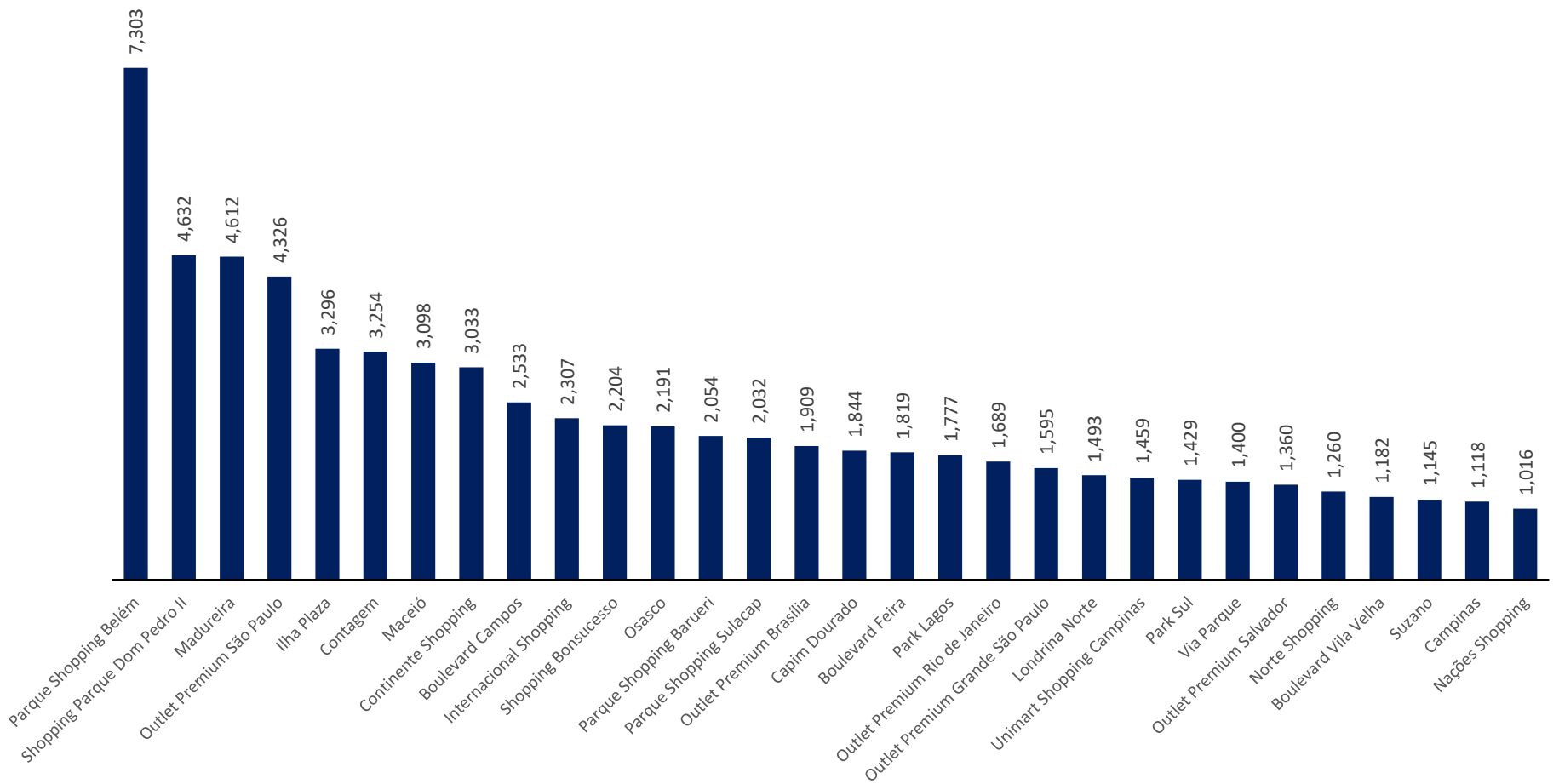
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



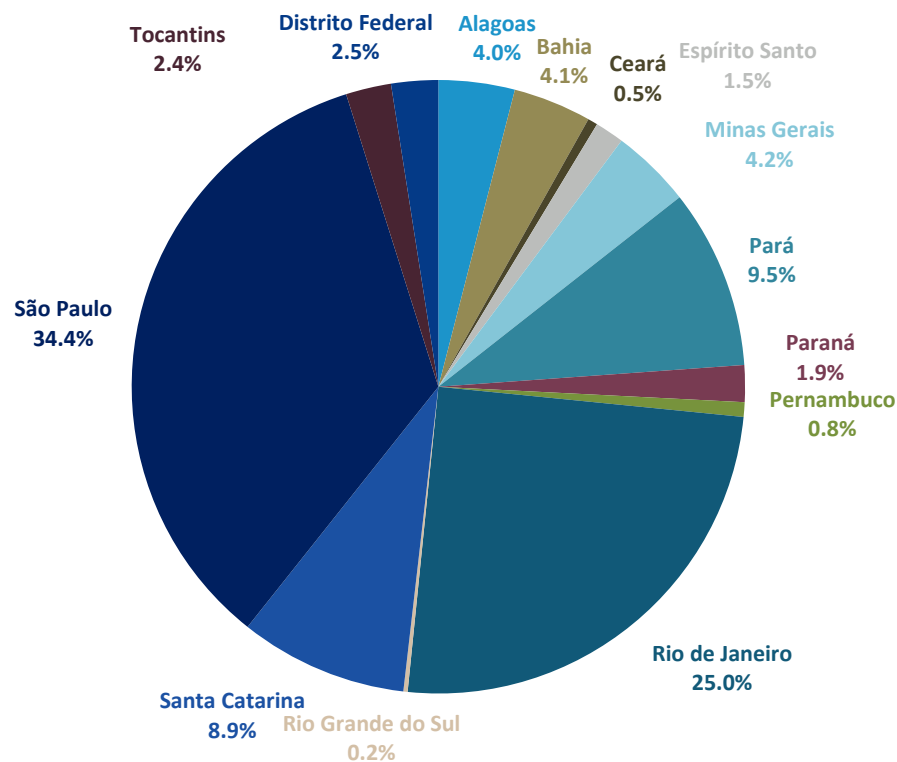
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

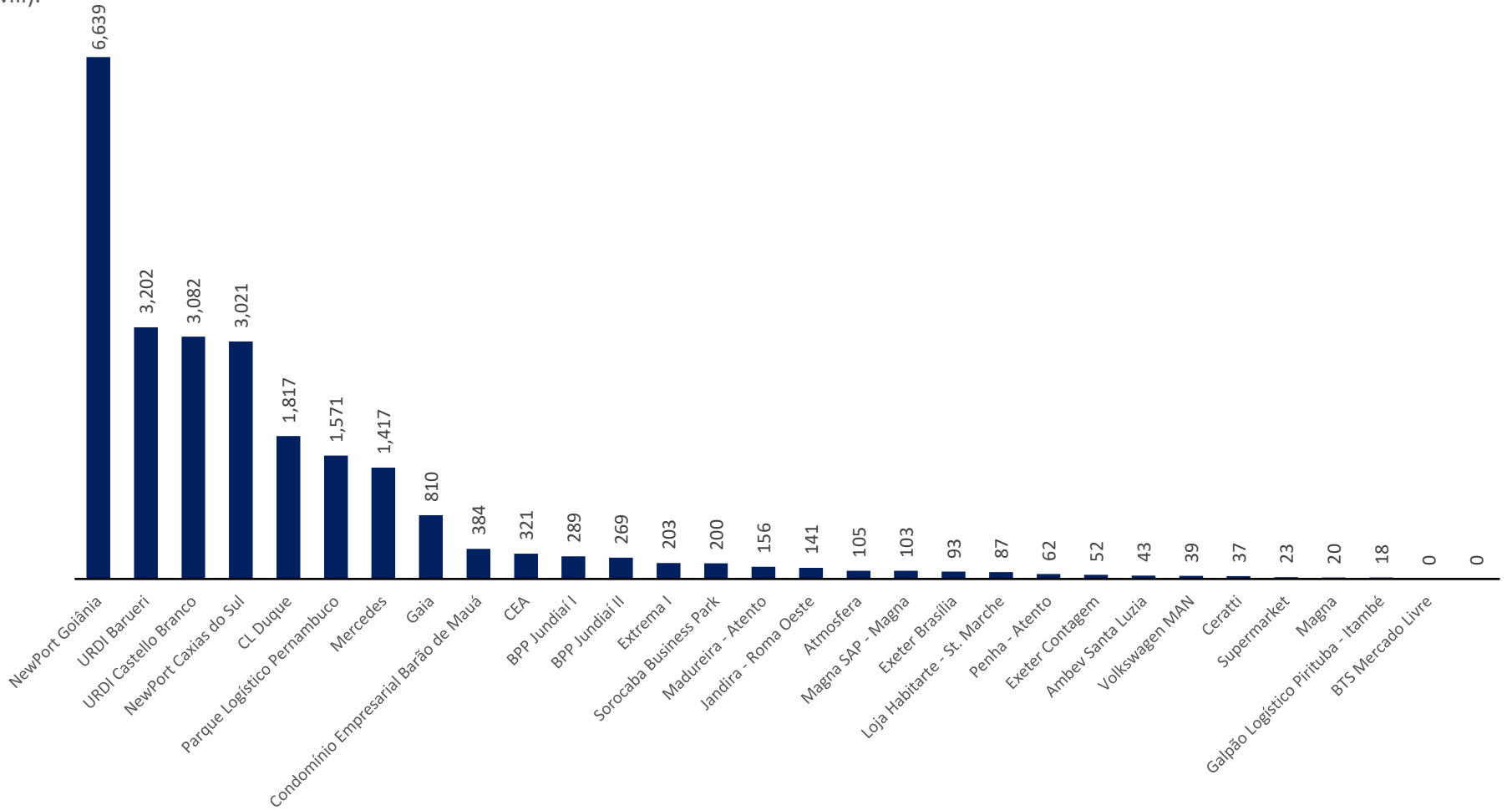


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

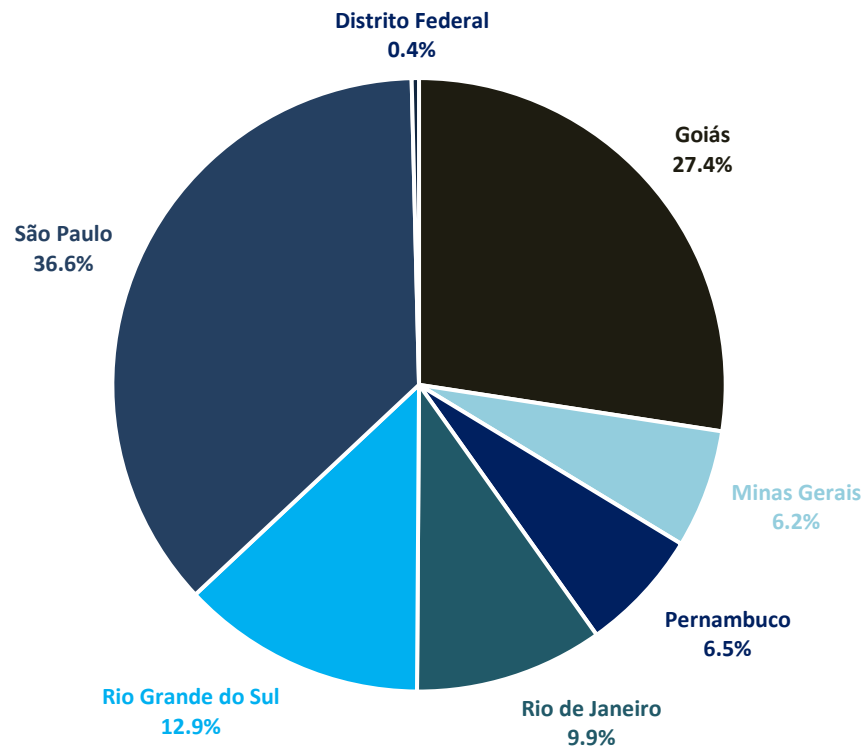
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

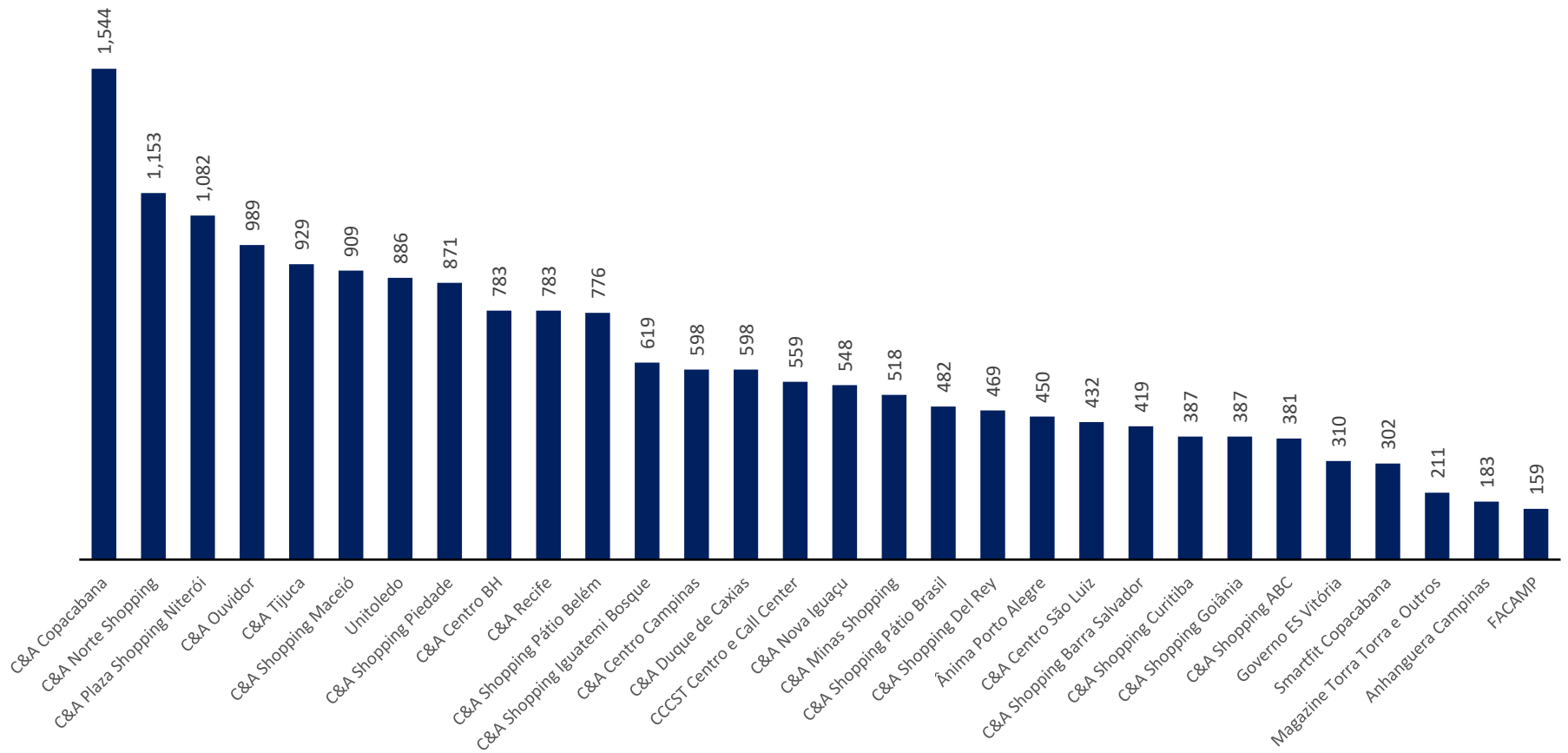


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

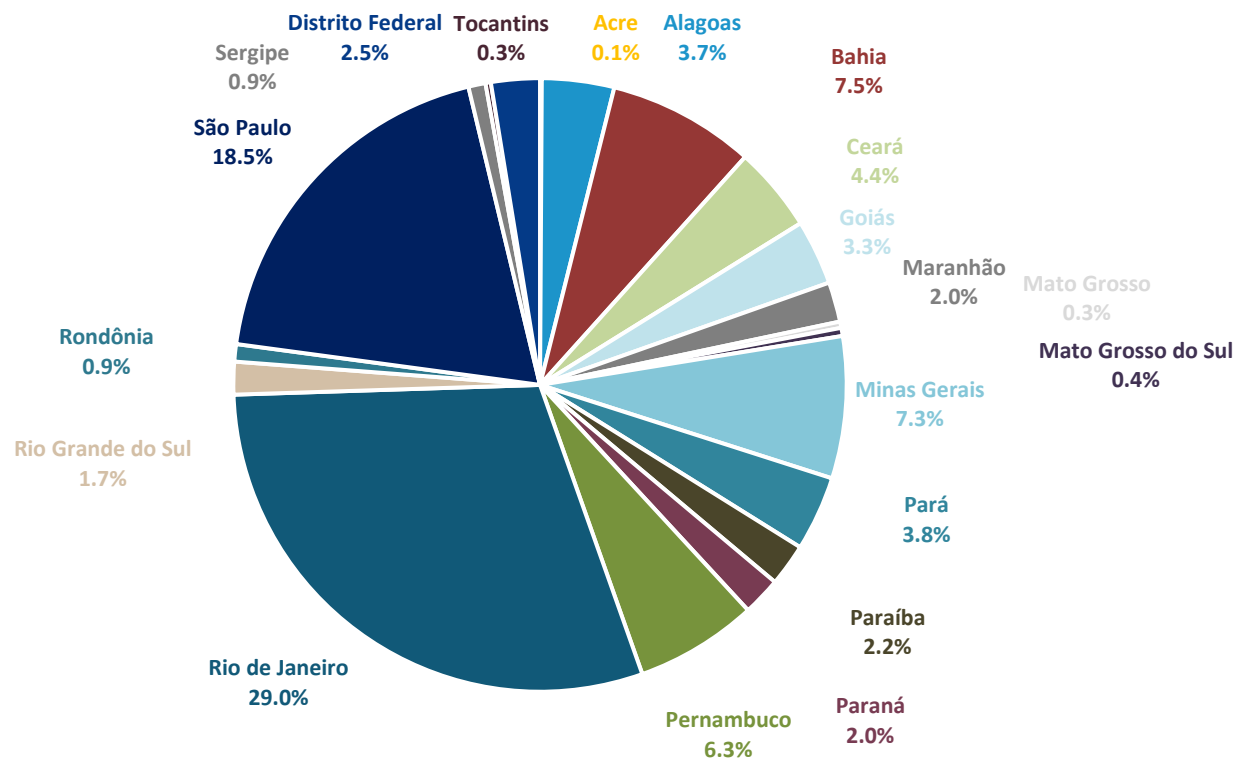
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

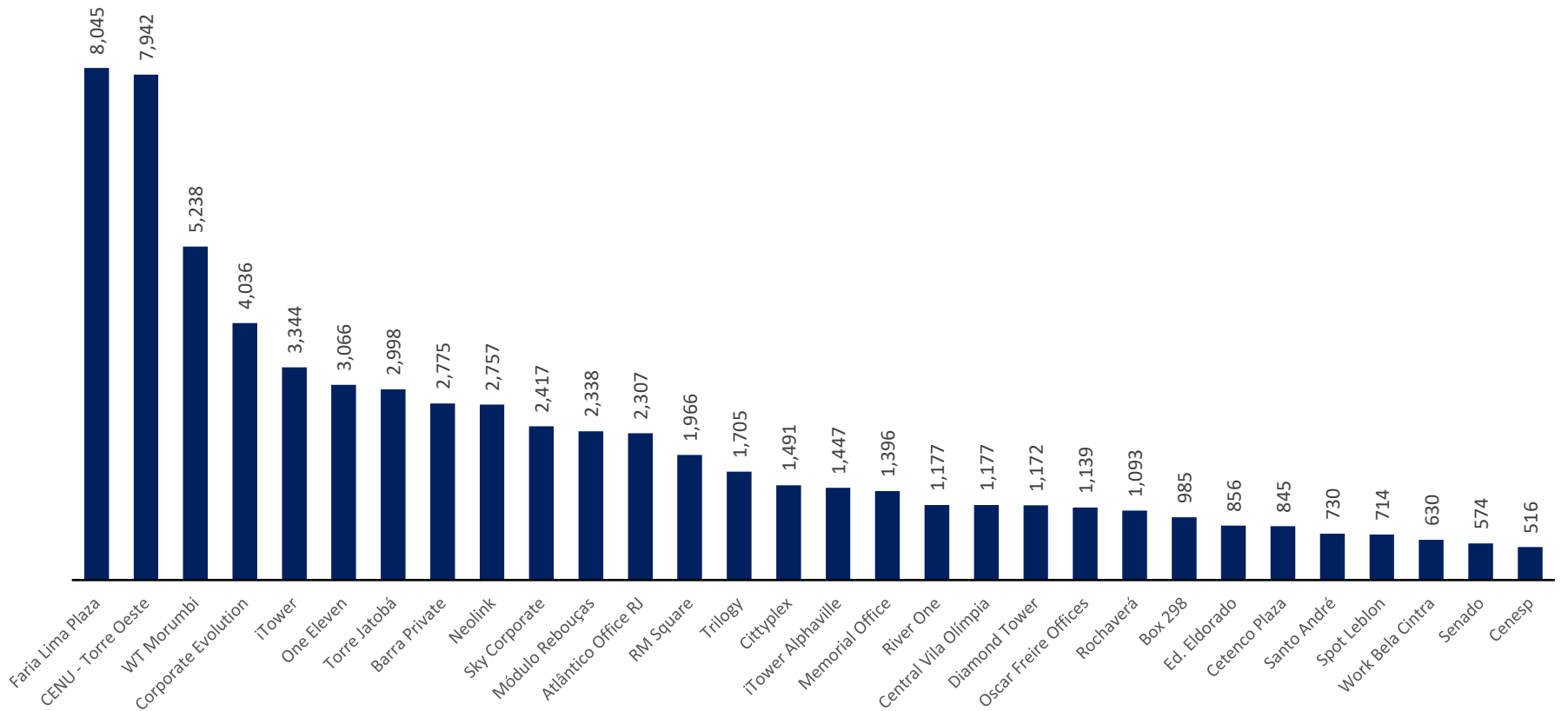


¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

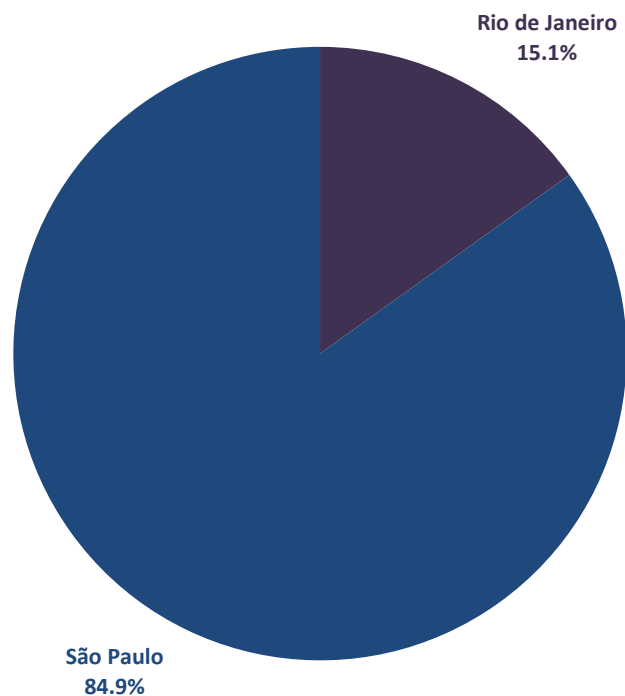
ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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

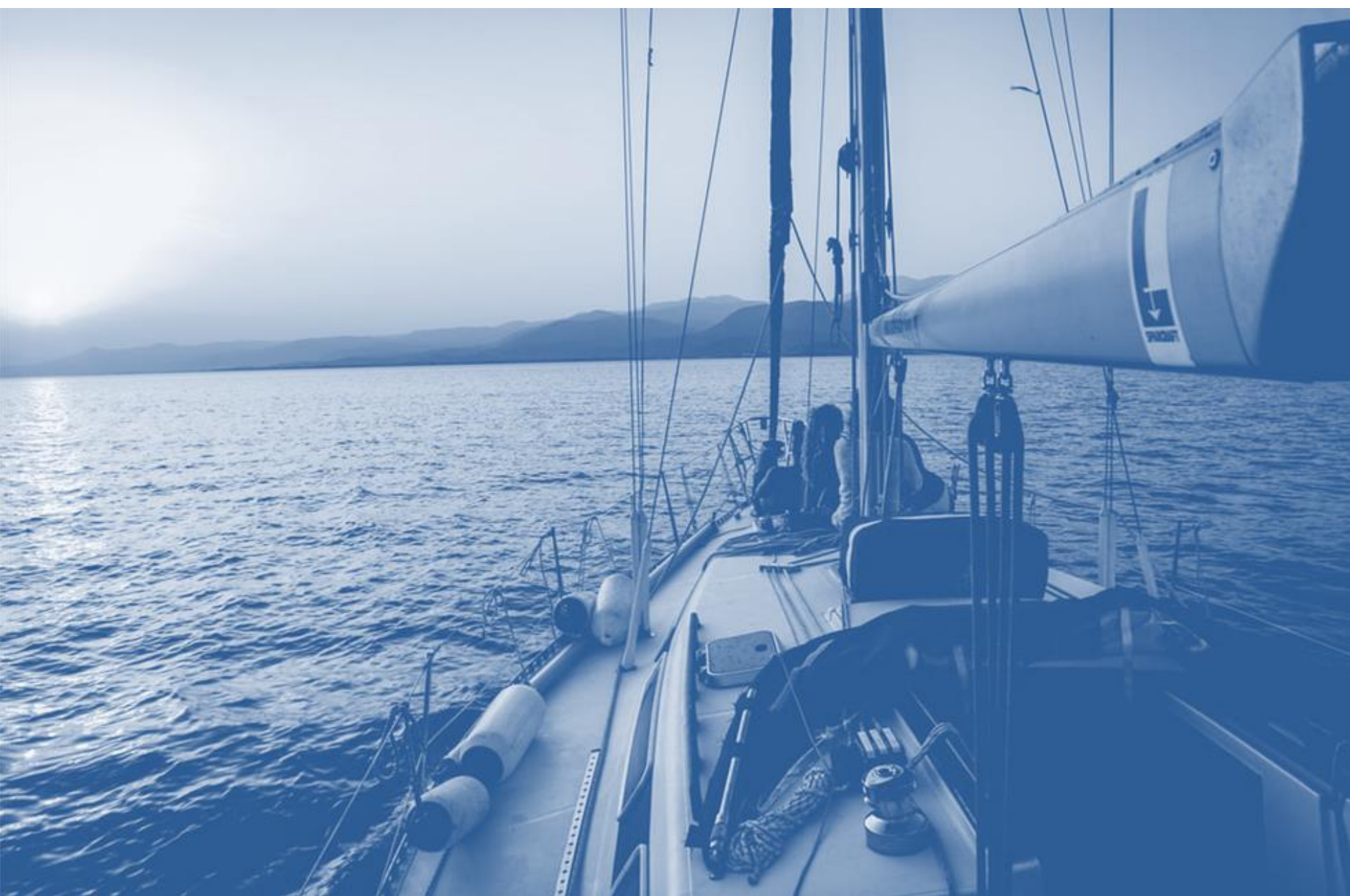


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

