



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 Dezembro de 2024



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 60.23**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**11.74%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 73.67**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 8,193,626**

Valor de Mercado:  
**R\$ 153,771,647**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 431,243**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 188,086,564**

Quantidade de cotistas:  
**7,616**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.33**

Dividend Yield:  
**8.27%<sup>1</sup>**

### PROVENTOS

| Data base  | Pagamento  | R\$/Cota | Mês de referência |
|------------|------------|----------|-------------------|
| 09/01/2025 | 17/01/2025 | 0.40     | Dezembro/2024     |

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 30/12/2024.

## 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 **-1.13% vs. -0.67% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu **+29.06% vs. +0.99% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **-3.26% vs. -5.89% do IFIX**

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



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

#### RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.44/cota**, com **distribuição de R\$ 0.40/cota**. Média de R\$ 0.59/cota nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses

#### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 431 mil no mês e cerca de R\$ 353 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **7,616 cotistas**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **99.8% em FIIs e 0.2% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 35.0% dos ativos<sup>1</sup> do fundo

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo atualmente não possui exposição direta a CRIs.

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações FIIs (% total): **34.1% em Shoppings, 23.8% em Lajes Corporativas, 11.2% em Logística e 11.0% em Renda Urbana**
- Maiores posições de FIIs: **HSRE (9.8%), MALL (7.0%), GSFI (6.5%), CPSH (6.0%) e CPTS (5.8%)**, FIIs em que a Capitânia detém grande participação

<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI, atualmente inexistente.

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário Macro

O ano foi bom para os ativos no mundo: ações +17%, sendo +4% em países emergentes ex-China, +12% na China; títulos de dívida corporativa +2%, sendo +8% no “high yield”; REITs (fundos imobiliários globais) +3%; commodities +3%, impulsionados por ouro (+27%), café (+70%) e gás natural (+45% nos Estados Unidos). Bitcoin +120%. Para completar, todos esses retornos foram em dólares e o dólar subiu 7% contra as moedas pares e 11% contra as emergentes. E, ainda por cima, com expansão dos rendimentos prospectivos: a taxa do Tesouro americano de dez anos subiu de 3,88% em 2023 para 4,57%.

Isso contando dezembro, que foi de correção dos ativos (-3% nas ações e -7% nos REITS), mas ainda de força do dólar (+2,6% contra cesta) e juros americanos (alta de 0,4 ponto percentual).

A “alta de tudo”, inclusive ativos antagônicos, parece uma bolha inflacionária típica e, não fosse o mundo todo comemorando a volta dos índices oficiais para a meta, essa tese prosperaria.

O Brasil seguiu caminho contrário, pondo 2024 na lista dos anos que o investidor brasileiro preferiria esquecer: Ibovespa -10%, IMA-B -2%, IFIX -6%, todos em reais; real -21% contra o dólar, IPCA próximo de 4,9%, com inflação implícita acima de 7% para todos os prazos até dez anos. Por aqui, as taxas de títulos longos também subiram: as das NTNBS de dez anos foram de 5,33% para 7,51%; mas dizer que o investidor comemora essa alta como uma expansão de rendimentos futuros é ignorar sua preocupação com a sustentabilidade da dívida pública.

O mês de dezembro em particular foi trágico: Ibovespa caiu 4,3%; dólar subiu 2,7%; IMA-B caiu 2,6% e IFIX caiu 0,7%. O risco-Brasil de dez anos disparou 55 pontos no mês e 86 pontos no ano.

Embalado pelo pecado original do Trabalhismo no poder – repetir a política monetária da Socialdemocracia no poder – o CDI recuperou o posto de “only game in town”, completando 3 a 4 anos de vitória contra os ativos arriscados: o Ibovespa fez sua última alta contra o CDI em 2021 e está 35% abaixo dele desde então; o IMA-B fez a máxima em 2020 e está 19% para trás; o IFIX fez o topo em 2019 e perdeu 36% para ele; o IDA-Geral foi bem até o caso “Lamelight” em 2022 e ainda faltam 5% para empatar com o CDI desde aquele evento.

O Banco Central iniciou leilões de venda de dólar no dia 13 e colocou cerca de 18 bilhões de dólares à vista até o fim do mês, refreando uma desvalorização maior do real. Em dezembro, as reservas internacionais caíram 33 bilhões de dólares, reduzindo a posição cambial líquida de Swaps para cerca de 224 bilhões, ou 9 meses de importação – dentro da média mundial. Além das intervenções cambiais, o Tesouro recomprou títulos da dívida pública, sinalizando que pretende gerenciar melhor a colocação de dívida depois do susto do IPCA+8,3% no papel 2027.

É animador acreditar que o Ano Novo traz vida nova e que as tendências de preços que pautaram 2024 terminaram no Reveillon e limparam o caminho para 2025. No caso brasileiro, a retrospectiva destoa das previsões: a economia deve ter crescido 3,5%, com inflação IPCA de 4,9%, desemprego de 6,1% e déficit primário de 0,3% a 0,7% do PIB, dependendo do cálculo, o que tem justificado o discurso de que “não está tão mal quanto o mercado acha”.

Enfim, o ano terminou como começou, com um desafio da economia americana às economias emergentes, na forma de juros internacionais mais altos, dólar mais forte, importação de crescimento e exportação de inflação. O Brasil tenta repetir o sucesso das administrações Lula I e II com a mesma receita, sendo que a doença do mundo agora é exatamente oposta àquela de 2001-2010. Poderá o paciente sofrer mais com os efeitos colaterais do remédio que com a cura?

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -0.67% em dezembro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de -5.89%, abaixo do CDI (10.87%), do IMA-B (-2.44%) e acima do Ibovespa (-10.36%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de -0.87% e -8.91%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -2.43%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.33 por cota (pago no mês de dezembro). A cota fechou o mês a R\$ 60.23, o que representa um deságio de aproximadamente 18.2% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 73.67. O fundo obteve resultado de R\$ 0.44/cota e a gestão distribuiu R\$0.40/cota no mês de dezembro, de forma que o fundo finalizou o mês com R\$ 0.05/cota de 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 26.9% que, conjuntamente com o deságio de 18.2% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 67.4%, 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 acumulou perdas de -5.89%, 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.

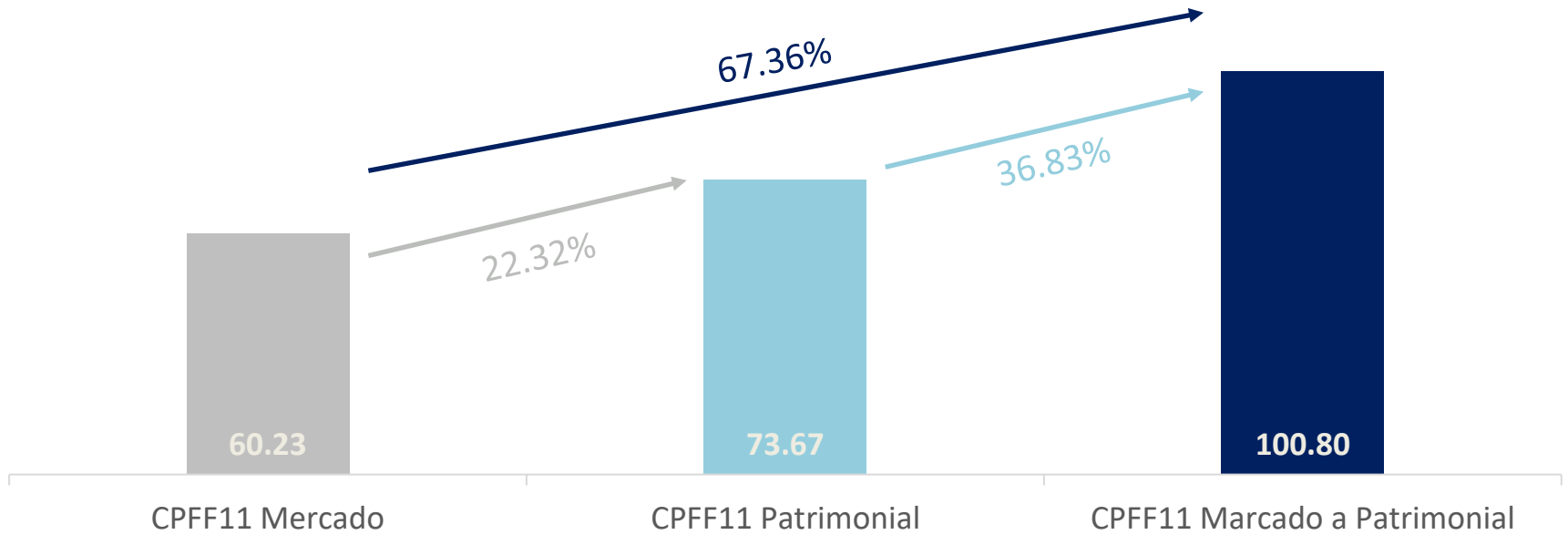
### POTENCIAL DE UPSIDE

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

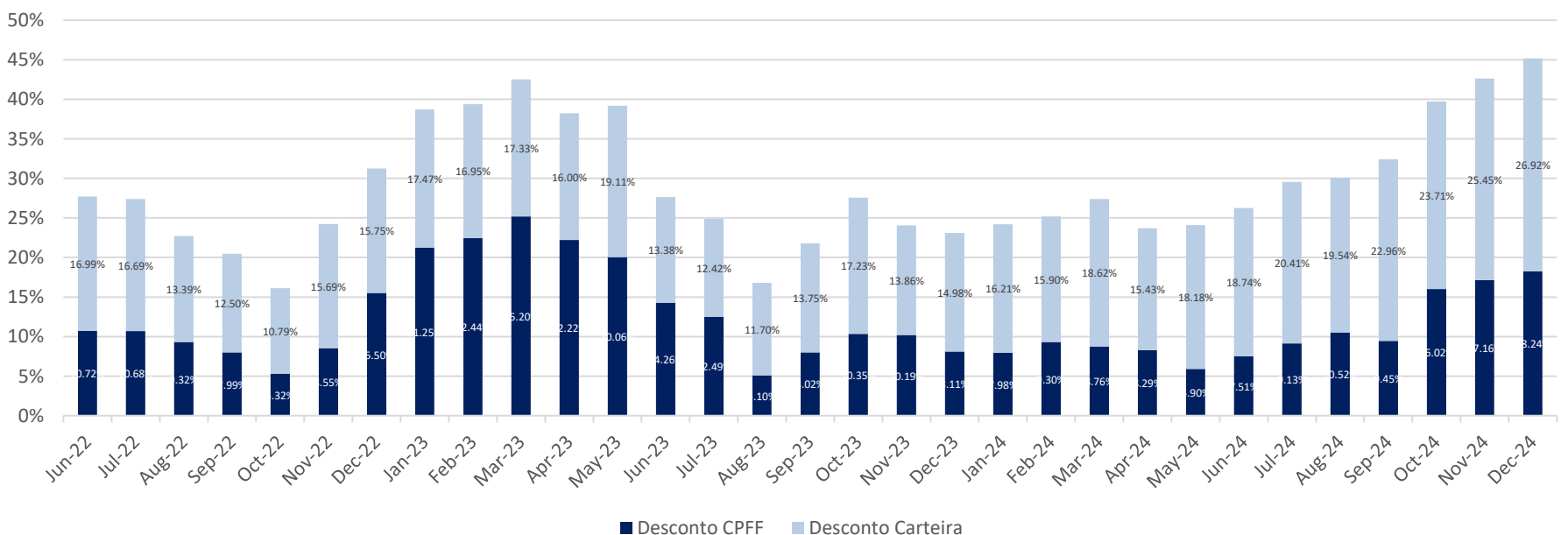
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +22.32% e de +36.83% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de +67.36%.

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       | 11.05%         | 8.87%          | -18.24%               | -11.00%              | 12.35%           |
| Lajes Corporativas | 23.45%         | -27.35%        | -18.24%               | -40.61%              | 68.37%           |
| Shoppings          | 34.38%         | -29.62%        | -18.24%               | -42.46%              | 73.79%           |
| Logística          | 15.90%         | -8.14%         | -18.24%               | -24.90%              | 33.15%           |
| FII CRI            | 8.39%          | -16.49%        | -18.24%               | -31.73%              | 46.47%           |
| Residencial        | 1.10%          | -17.59%        | -18.24%               | -32.63%              | 48.43%           |
| Agronegócio        | 3.13%          | -27.99%        | -18.24%               | -41.13%              | 69.86%           |
| Hotel              | 0.14%          | -72.16%        | -18.24%               | -77.24%              | 339.28%          |
| FOF                | 1.00%          | -16.91%        | -18.24%               | -32.07%              | 47.20%           |
| FIAGRO             | 0.52%          | -35.91%        | -18.24%               | -47.61%              | 90.86%           |
| Híbrido            | 1.57%          | 1.81%          | -18.24%               | -16.76%              | 20.14%           |
| Caixa              | 0.23%          | 0.00%          | -18.24%               | -18.24%              | 22.32%           |
| Contas a Receber   | 0.00%          | 0.00%          | -18.24%               | -18.24%              | 22.32%           |
| Passivo            | -0.87%         | 0.00%          | -18.24%               | -18.24%              | 22.32%           |
| <b>Total</b>       | <b>100.00%</b> | <b>-26.92%</b> | <b>-18.24%</b>        | <b>-40.25%</b>       | <b>67.36%</b>    |



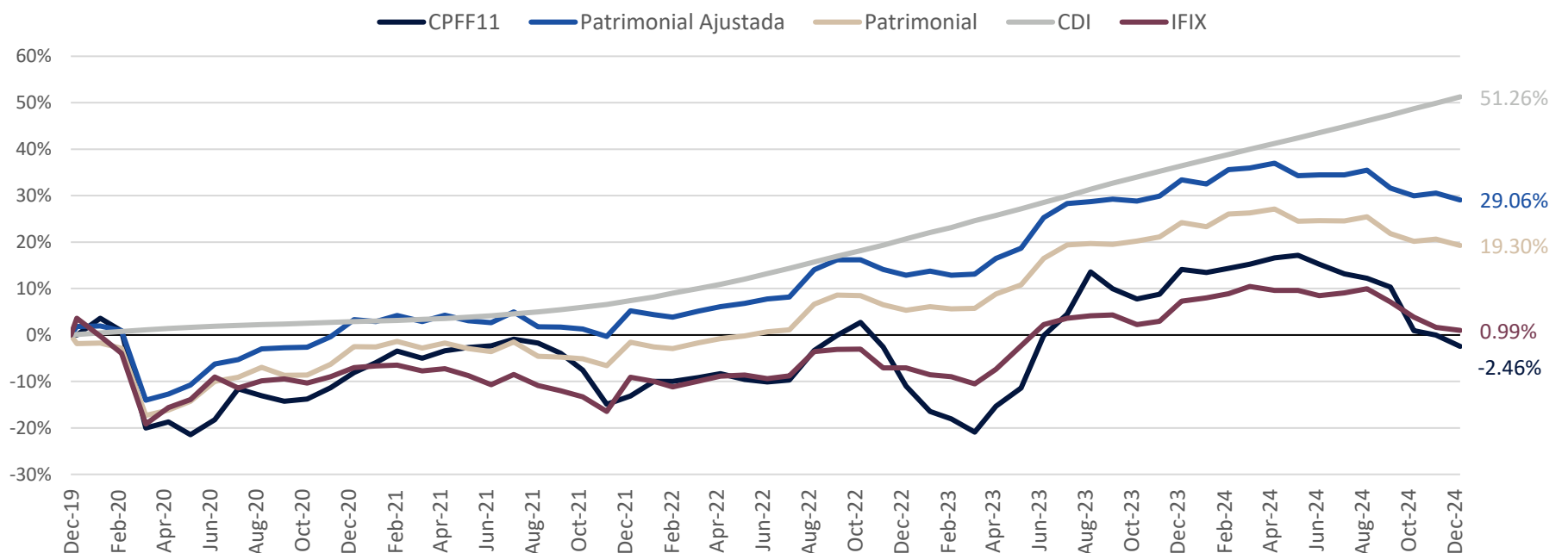
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$ 850 mil de **LASC11**;
- (ii) **Venda** de R\$ 1.4 milhão de **HSRE11**;

### RENTABILIDADE<sup>1</sup>

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em dezembro foi equivalente a -1.13% vs -0.67% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +29.06% vs +0.99% 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 -2.46% desde o início.



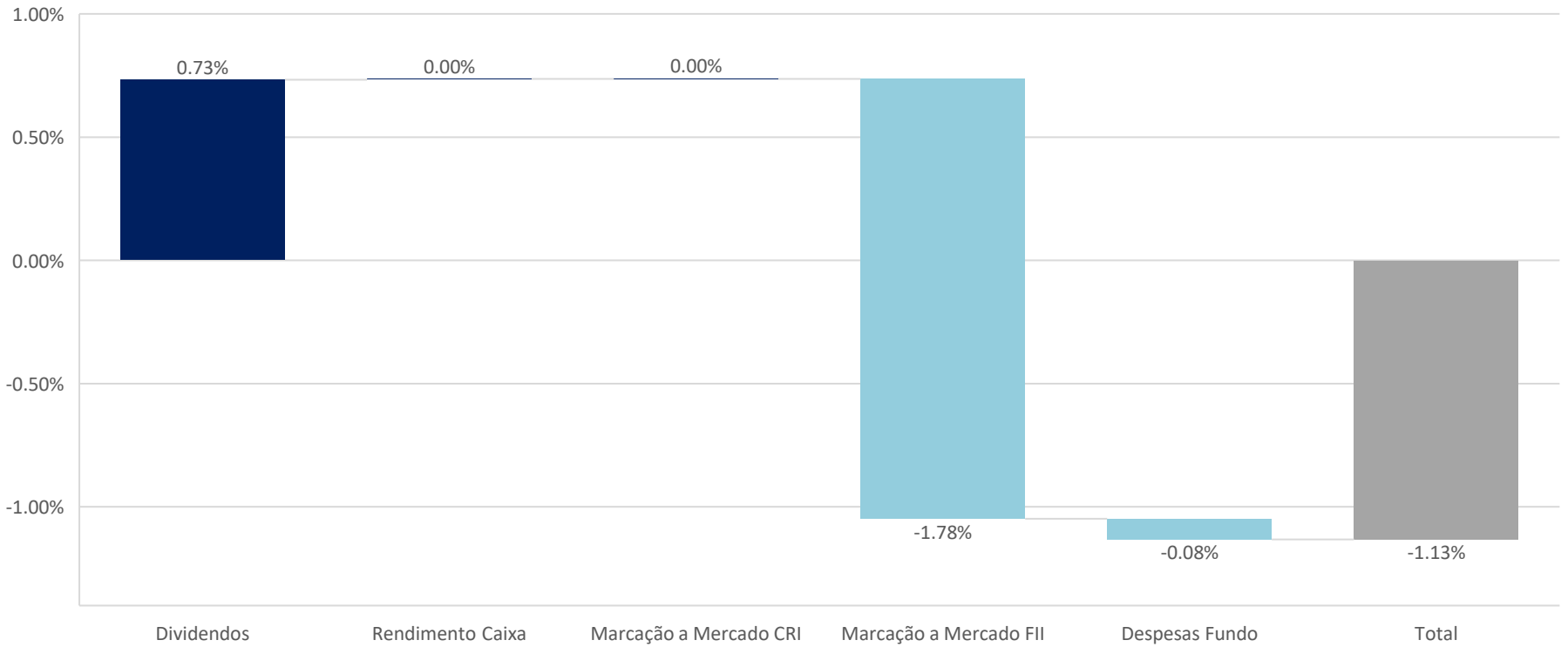
| Informações Gerais                               | Jul-24        | Aug-24        | Sep-24        | Oct-24        | Nov-24        | Dec-24        | LTM            | Acumulado     |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Patrimônio Líquido                               | 203,220,195   | 203,018,513   | 195,654,849   | 191,530,307   | 191,070,338   | 188,086,564   | 203,715,262    | -             |
| Valor de Mercado                                 | 184,663,842   | 181,651,215   | 177,157,805   | 160,843,662   | 158,290,588   | 153,771,647   | 182,627,275    | -             |
| <b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>          | <b>-0.06%</b> | <b>0.72%</b>  | <b>-2.90%</b> | <b>-1.34%</b> | <b>0.41%</b>  | <b>-1.13%</b> | <b>-3.95%</b>  | <b>19.30%</b> |
| <b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b> | <b>0.01%</b>  | <b>0.77%</b>  | <b>-2.87%</b> | <b>-1.24%</b> | <b>0.42%</b>  | <b>-1.13%</b> | <b>-3.26%</b>  | <b>29.06%</b> |
| <b>Fundo no Período (Mercado) %</b>              | <b>-1.81%</b> | <b>-0.83%</b> | <b>-1.74%</b> | <b>-8.50%</b> | <b>-0.94%</b> | <b>-2.43%</b> | <b>-14.55%</b> | <b>-2.46%</b> |
| IFIX no Período %                                | 0.52%         | 0.86%         | -2.58%        | -3.06%        | -2.11%        | -0.67%        | -5.89%         | 0.99%         |
| CDI no Período %                                 | 0.91%         | 0.87%         | 0.83%         | 0.93%         | 0.79%         | 0.93%         | 10.87%         | 51.26%        |

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

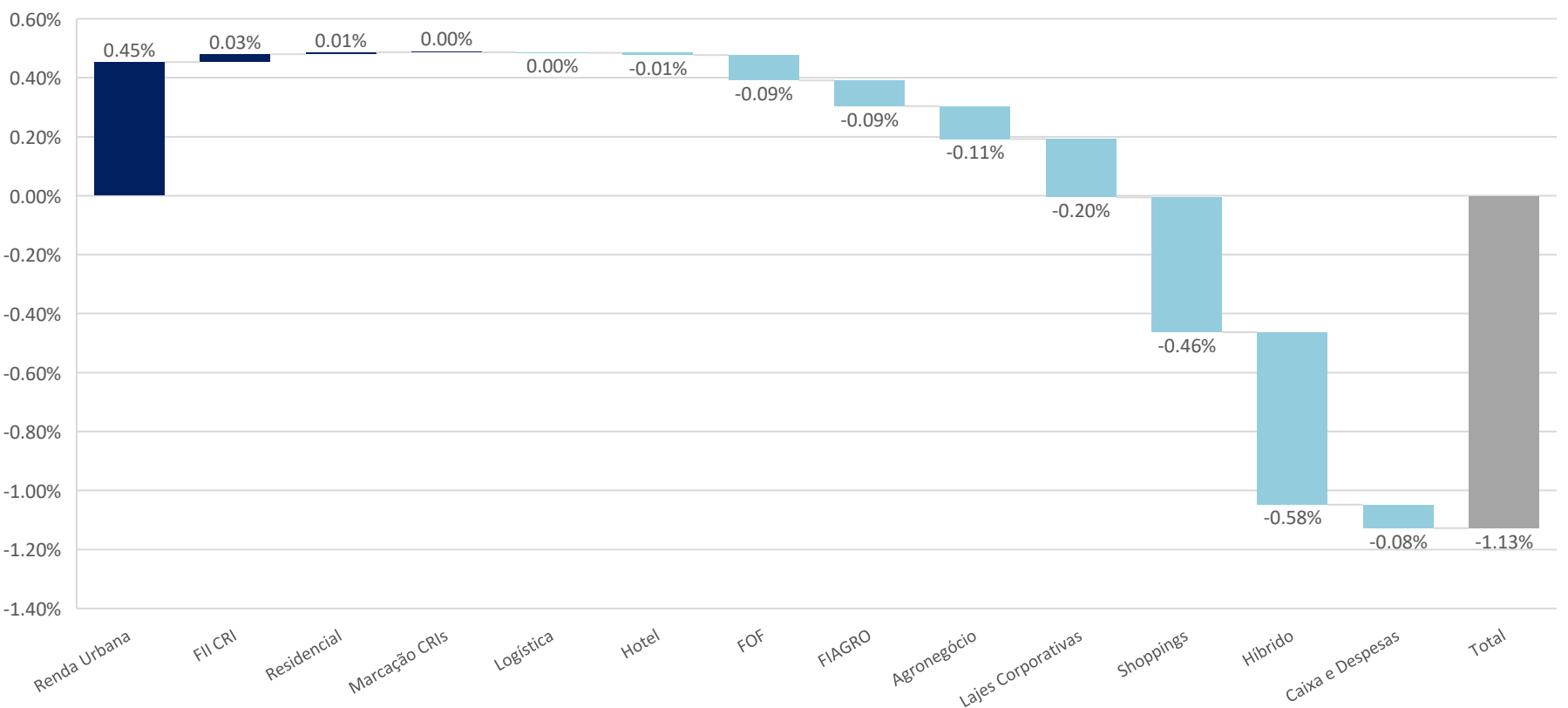
### RENTABILIDADE



#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



#### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



|                           | Renda Urbana | FII CRI | Residencial | Marcação CRIs | Logística | Hotel  | FOF    | Agronegócio | Lajes Corporativas | Shoppings | Híbrido | Caixa e Despesas | Total  |
|---------------------------|--------------|---------|-------------|---------------|-----------|--------|--------|-------------|--------------------|-----------|---------|------------------|--------|
| % Média da Carteira       | 11.1%        | 7.5%    | 1.1%        | 0.0%          | 0.0%      | 0.1%   | 1.0%   | 3.6%        | 23.1%              | 32.9%     | 5.7%    | 3.0%             | 100.0% |
| Performance Ponderada     | 4.1%         | 0.4%    | 0.0%        | 0.0%          | 0.0%      | -43.1% | -9.1%  | -4.0%       | -0.01              | -1.4%     | -       | -2.68%           | -1.13% |
| Atribuição da Performance | 0.45%        | 0.03%   | 0.01%       | 0.00%         | 0.00%     | -0.06% | -0.09% | -0.14%      | -0.20%             | -0.46%    | -0.58%  | -0.08%           | -1.13% |

**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\$ 120.9 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +8.8% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de -R\$ 2.8 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           | -400,911,926          | 342,303,960          | 24,527,133         | 44.4%                                  | 43,151,195         | 9,070,362             | 3.3%                            | -3.6%                      |
| 2020          | 81           | -1,190,128,463        | 1,116,127,706        | 78,368,315         | 67.9%                                  | 89,613,483         | 93,981,041            | 10.9%                           | 0.0%                       |
| 2021          | 43           | -149,236,468          | 114,310,839          | 32,099,293         | 60.5%                                  | 15,783,994         | 12,957,658            | 7.7%                            | 3.5%                       |
| 2022          | 18           | -23,642,358           | 22,832,065           | 1,529,399          | 83.3%                                  | 888,421            | 1,607,527             | 23.6%                           | 7.5%                       |
| 2023          | 13           | -108,017,742          | 87,733,763           | 3,272,062          | 46.15%                                 | 20,604,316         | 3,592,399             | 7.0%                            | 4.9%                       |
| 2024          | 16           | -29,475,205           | 10,376,697           | 547,714            | 18.75%                                 | 18,292,396         | -258,398              | -5.0%                           | -16.8%                     |
| <b>6 anos</b> | <b>189</b>   | <b>-1,901,412,162</b> | <b>1,693,685,030</b> | <b>140,343,915</b> |  | <b>188,333,805</b> | <b>120,950,588</b>    | <b>8.8%</b>                     | <b>0.0%</b>                |

**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               | 76           | -967,325,482          | 761,171,278          | 83,784,856         | 40%                                    | 188,333,805        | 65,964,457            | 8.2%                            | 0.4%                       |
| Encerrada            | 113          | -934,086,680          | 932,513,752          | 56,559,059         | 60%                                    | 0                  | 54,986,131            | 9.8%                            | -0.9%                      |
|                      | <b>189</b>   | <b>-1,901,412,162</b> | <b>1,693,685,030</b> | <b>140,343,915</b> |  | <b>188,333,805</b> | <b>120,950,588</b>    | <b>8.8%</b>                     | <b>0.0%</b>                |

**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           | -361,566,793          | 302,457,707          | 33,612,311         | 22%                                    | 44,107,977         | 18,611,202            | 5.0%                            | 0.9%                       |
| Shoppings              | 20           | -288,551,532          | 220,618,867          | 16,932,645         | 11%                                    | 64,671,995         | 13,671,976            | 29.7%                           | 9.5%                       |
| FOF                    | 27           | -37,754,249           | 35,935,377           | 4,535,014          | 14%                                    | 1,888,034          | 4,604,175             | 14.7%                           | -1.1%                      |
| Logística              | 30           | -356,361,096          | 330,262,469          | 21,803,104         | 16%                                    | 21,666,727         | 17,371,203            | 13.5%                           | -3.7%                      |
| CRI                    | 36           | -202,186,544          | 178,418,190          | 14,508,713         | 19%                                    | 22,141,578         | 12,881,936            | 6.7%                            | 3.8%                       |
| Híbrido                | 6            | -15,974,187           | 10,227,024           | 1,914,617          | 3%                                     | 4,027,185          | 194,638               | 0.9%                            | 2.3%                       |
| Residencial            | 10           | -25,650,679           | 16,366,277           | 10,390,828         | 5%                                     | 2,075,604          | 3,182,030             | 10.8%                           | 0.9%                       |
| Renda Urbana           | 13           | -561,660,521          | 560,898,597          | 27,206,932         | 7%                                     | 21,595,781         | 48,040,789            | 4.7%                            | -1.2%                      |
| Hotel                  | 3            | -9,267,814            | 7,727,155            | 583,610            | 2%                                     | 271,634            | -685,415              | 13.2%                           | 3.9%                       |
| Hospital               | 1            | -2,220,280            | 2,443,802            | 11,444             | 1%                                     | 0                  | 234,965               | -9.5%                           | -6.5%                      |
| Agro                   | 1            | -37,784,828           | 26,055,452           | 8,481,824          | 1%                                     | 5,887,291          | 2,639,738             | 94.7%                           | 18.9%                      |
| Agência                | 1            | -2,433,638            | 2,274,115            | 362,876            | 1%                                     | 0                  | 203,353               | 10.0%                           | 1.1%                       |
|                        | <b>189</b>   | <b>-1,901,412,162</b> | <b>1,693,685,030</b> | <b>140,343,915</b> |  | <b>188,333,805</b> | <b>120,950,588</b>    | <b>8.8%</b>                     | <b>0.0%</b>                |

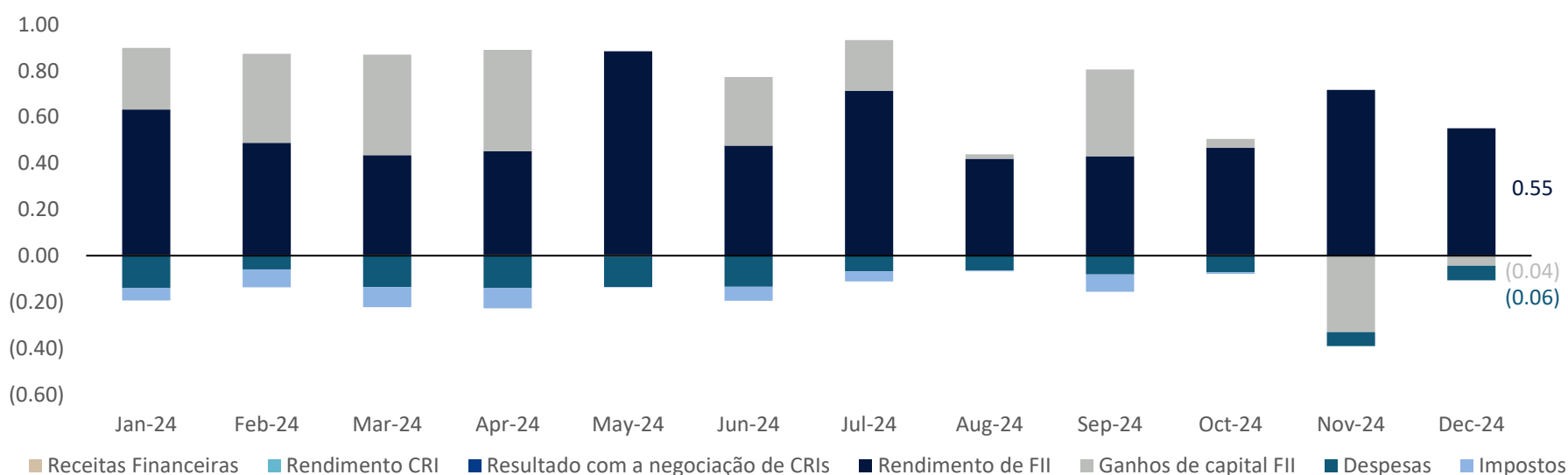
<sup>1</sup> Considerando a venda da posição no preço de mercado do fechamento do mês.

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

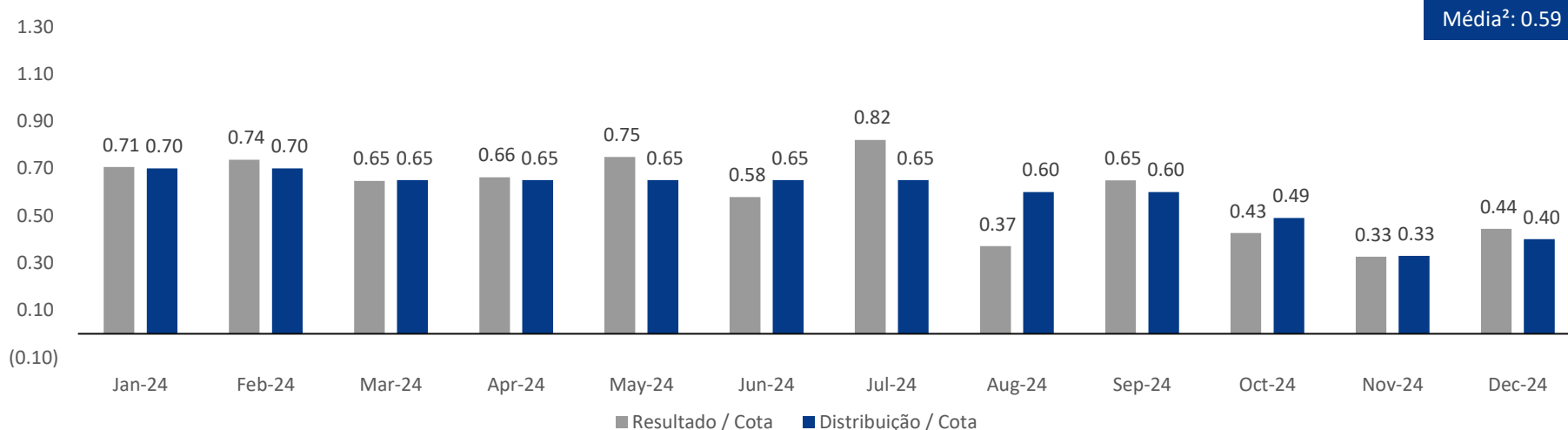


| DRE - Capitânia Reit FoF                       | Jun-24           | Jul-24           | Aug-24         | Sep-24           | Oct-24           | Nov-24         | Dec-24           | Acumulado 2024    |
|--|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|
| <b>Receitas</b>                                | 1,974,368        | 2,379,854        | 1,120,396      | 2,057,150        | 1,288,381        | 988,241        | 1,295,457        | 22,373,093        |
| Renda fixa                                     | 2,896            | 4,111            | 3,908          | 6,515            | 13,397           | 3,820          | 6,931            | 88,617            |
| 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                              | 1,212,859        | 1,817,423        | 1,065,460      | 1,090,902        | 1,175,816        | 1,827,455      | 1,399,101        | 16,923,347        |
| Ganhos de capital de FII                       | 758,613          | 558,320          | 51,028         | 959,733          | 99,168           | -843,034       | -110,575         | 5,361,129         |
| <b>Despesas</b>                                | -496,217         | -284,755         | -174,500       | -399,443         | -200,952         | -155,976       | -161,436         | -4,207,090        |
| Taxa de Administração                          | -35,306          | -37,930          | -36,323        | -37,618          | -38,826          | -33,527        | -35,503          | -450,265          |
| Taxa de Gestão                                 | -284,583         | -126,404         | -119,225       | -126,452         | -133,476         | -107,932       | -119,010         | -2,523,953        |
| Imposto sobre ganho de capital                 | -152,616         | -111,655         | -10,206        | -191,947         | -19,836          | 0              | 0                | -1,268,850        |
| Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup> | 0                | 0                | 0              | 0                | 0                | 0              | 0                | 0                 |
| Outras despesas                                | -23,712          | -8,766           | -8,745         | -43,425          | -8,814           | -14,516        | -6,923           | 35,979            |
| <b>Resultado</b>                               | <b>1,478,151</b> | <b>2,095,099</b> | <b>945,896</b> | <b>1,657,708</b> | <b>1,087,429</b> | <b>832,265</b> | <b>1,134,021</b> | <b>18,166,003</b> |
| <b>Resultado / Cota</b>                        | <b>0.58</b>      | <b>0.82</b>      | <b>0.37</b>    | <b>0.65</b>      | <b>0.43</b>      | <b>0.33</b>    | <b>0.44</b>      | <b>7.12</b>       |
| Distribuição                                   | 1,659,498        | 1,659,498        | 1,531,844      | 1,531,844        | 1,251,006        | 842,514        | 1,021,230        | 18,050,233        |
| Distribuição / Cota                            | 0.65             | 0.65             | 0.60           | 0.60             | 0.49             | 0.33           | 0.40             | 7.07              |
| Dividend Yield a.a. (cota de mercado)          | 11.0%            | 11.3%            | 10.6%          | 10.9%            | 9.7%             | 6.6%           | 8.3%             |                   |
| Dividend Yield a.a. (12M)                      | 10.7%            | 10.9%            | 11.0%          | 11.1%            | 11.9%            | 11.5%          | 11.7%            |                   |
| <b>Resultado Acumulado</b>                     | <b>208,163</b>   | <b>643,764</b>   | <b>57,816</b>  | <b>183,679</b>   | <b>20,101</b>    | <b>9,852</b>   | <b>122,643</b>   |                   |
| <b>Resultado Acumulado / Cota</b>              | <b>0.08</b>      | <b>0.25</b>      | <b>0.02</b>    | <b>0.07</b>      | <b>0.01</b>      | <b>0.00</b>    | <b>0.05</b>      |                   |

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



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

<sup>2</sup> Distribuição por cota dos últimos 12 meses.



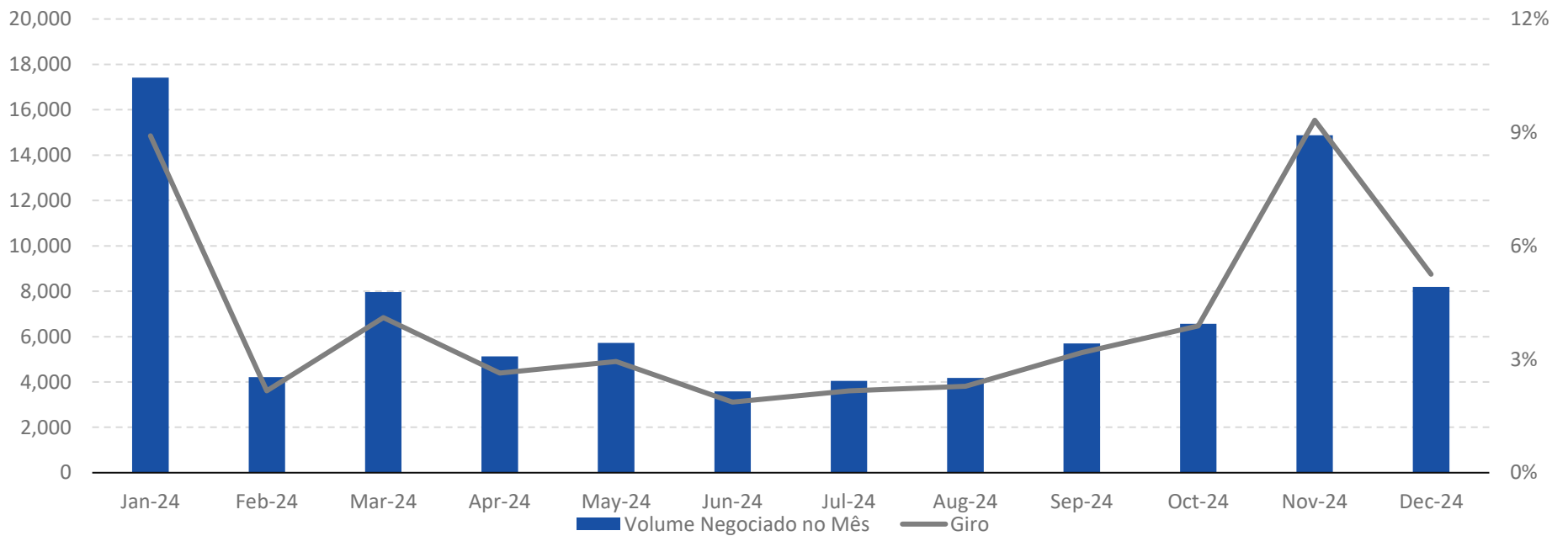
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



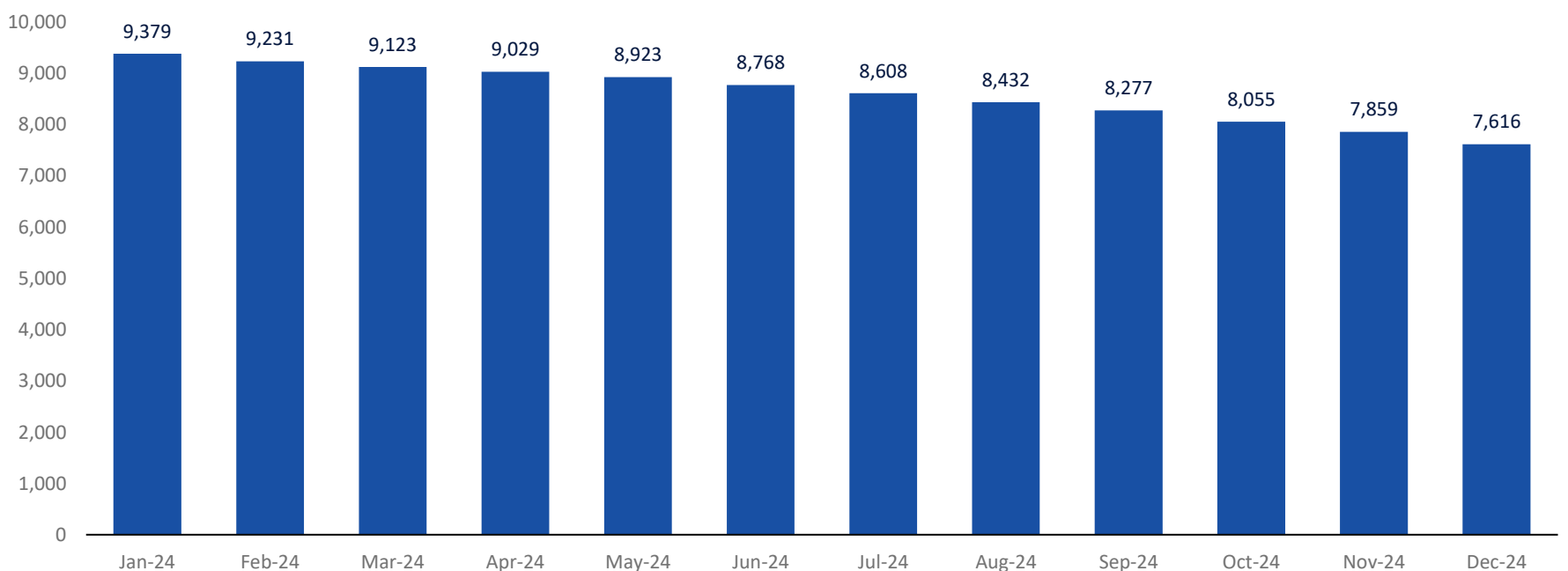
No mês de dezembro foram negociadas 136,336 cotas, sendo 7,000 negócios e volume de R\$ 8,193,626, o que representa uma média diária de R\$ 431,243. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 7,616 cotistas, o que representa uma variação de -3.09% em relação ao mês anterior.

|                            | Sep-24  | Oct-24  | Nov-24  | Dec-24  | LTM     |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Volume Negociado (R\$ Mil) | 5,693   | 6,564   | 14,876  | 8,194   | 94,888  |
| Média Diária (R\$ Mil)     | 271     | 285     | 783     | 431     | 355     |
| Giro (%)                   | 3.17%   | 3.88%   | 9.32%   | 5.25%   | 0.00%   |
| Presença em pregões (%)    | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 0.10%   |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | 177,158 | 160,844 | 158,291 | 153,772 | 182,627 |

### MERCADO SECUNDÁRIO



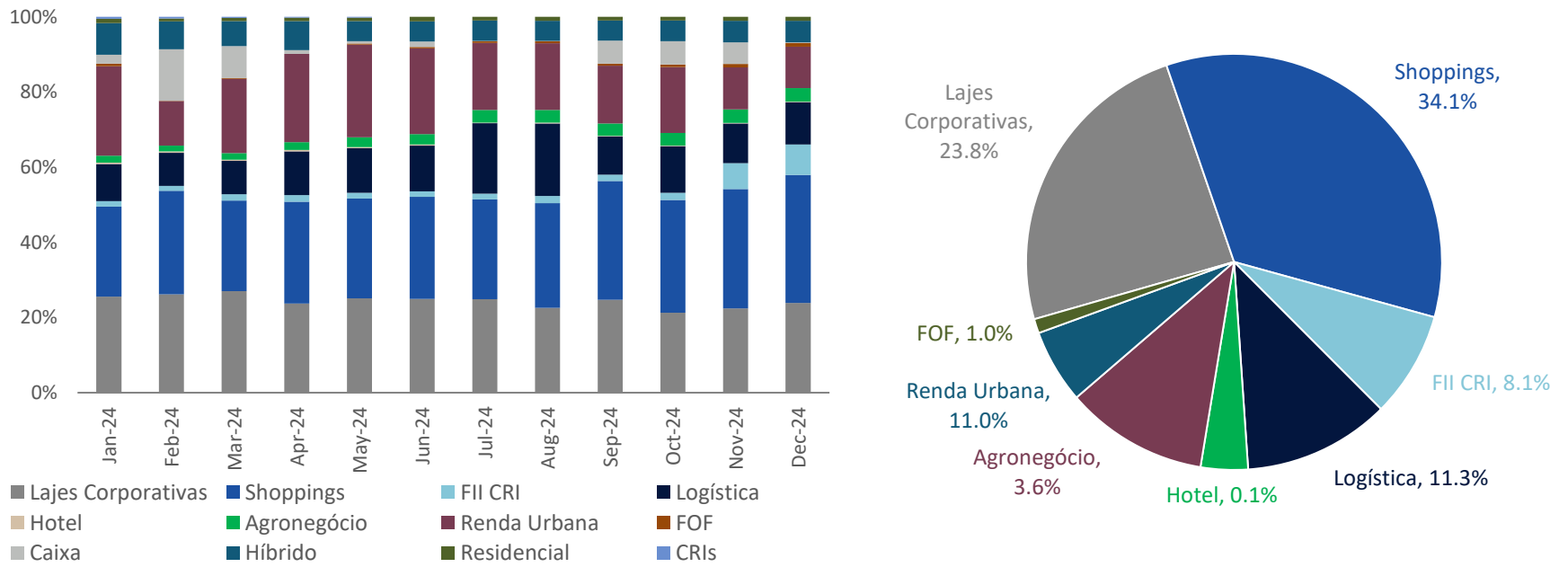
### NÚMERO DE COTISTAS



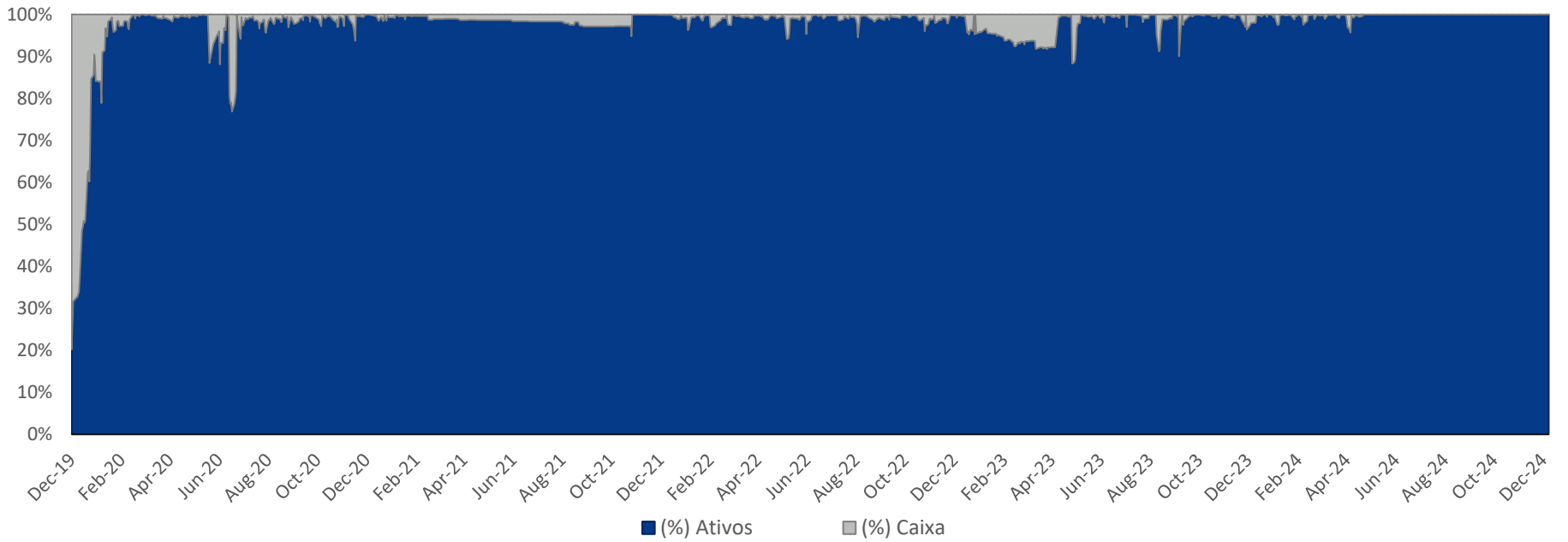
**ALOCAÇÃO**



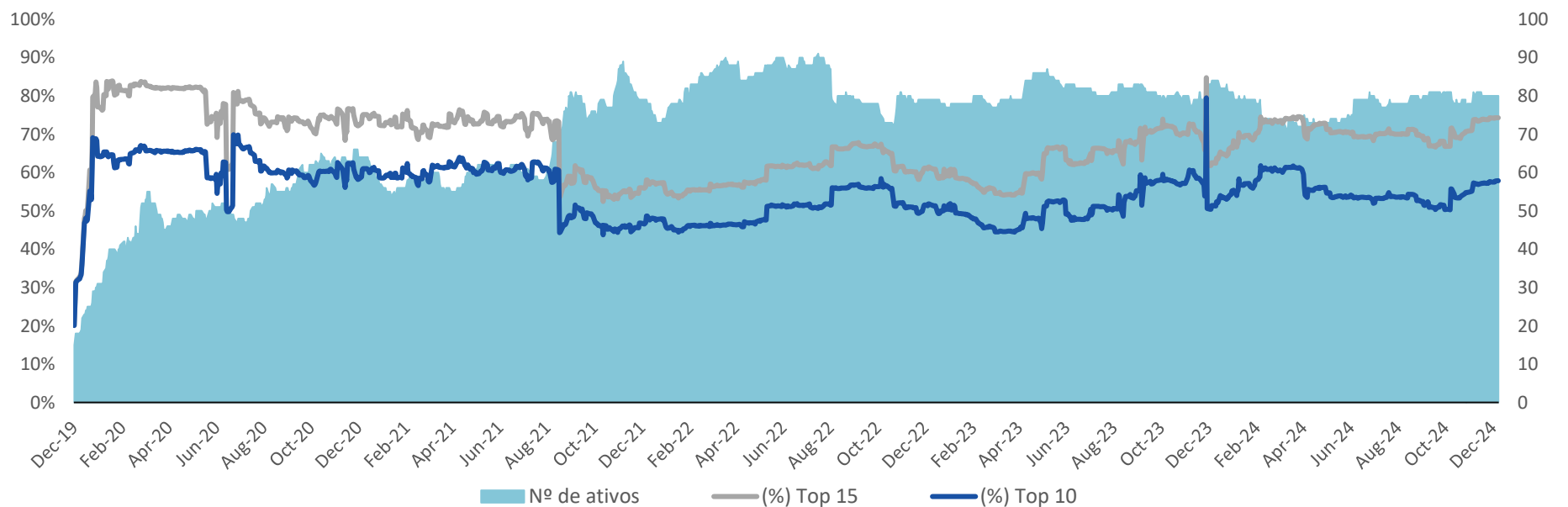
**QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>**



**EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO**



**EVOLUÇÃO DA CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA**



<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações comprometidas com CRI.

### CARTEIRA ATUAL - FIIs

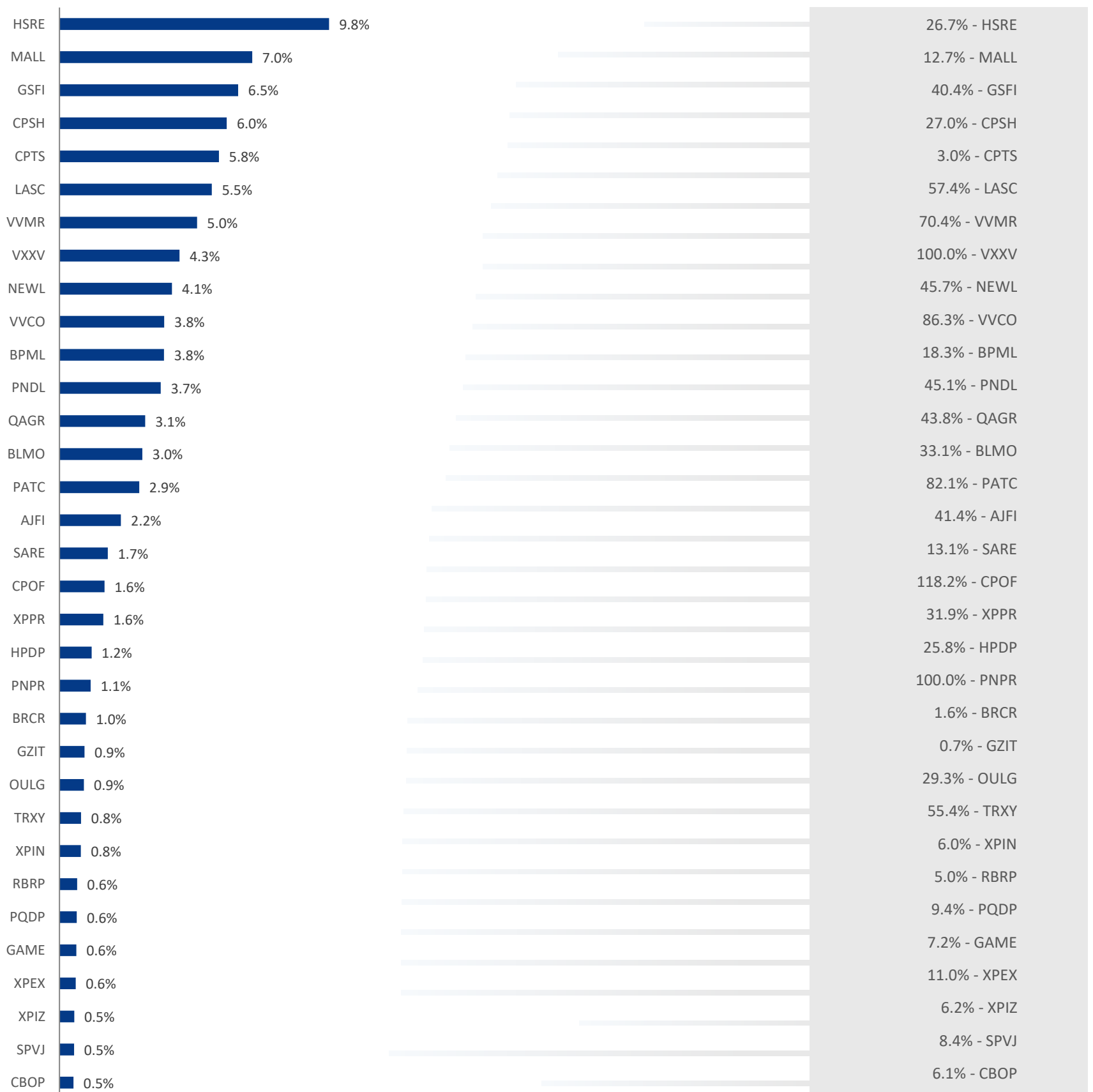


A carteira do fundo conta com 78 papéis, com uma concentração de 74.1% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

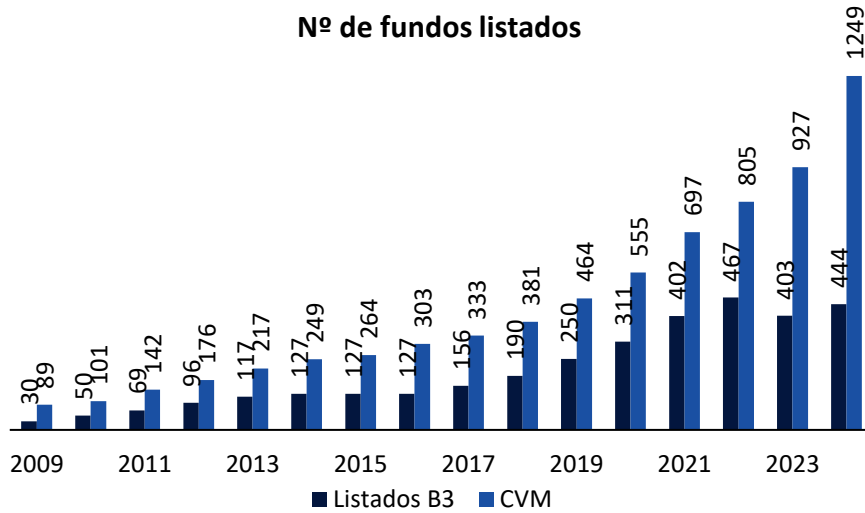
Em 31/12/2024

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

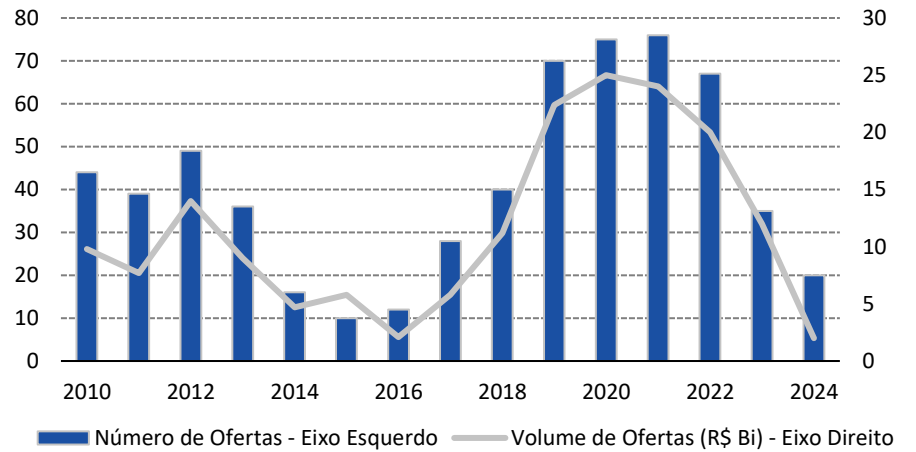


### Indústria de FII

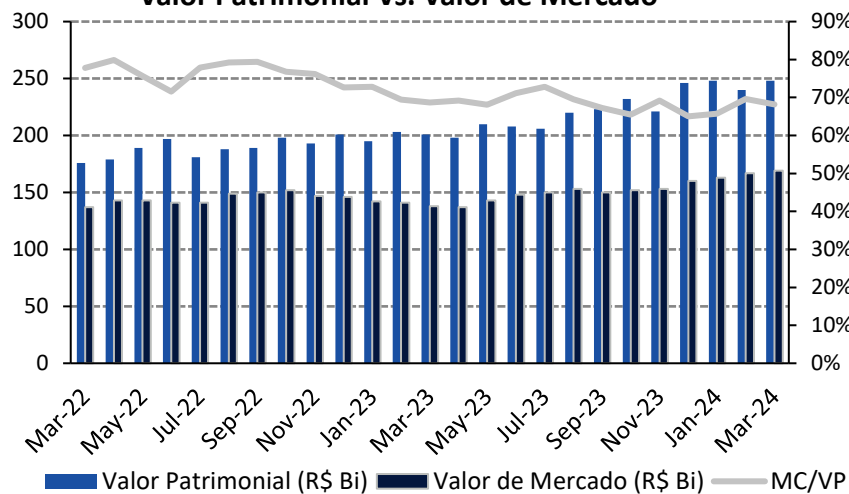
**Nº de fundos listados**



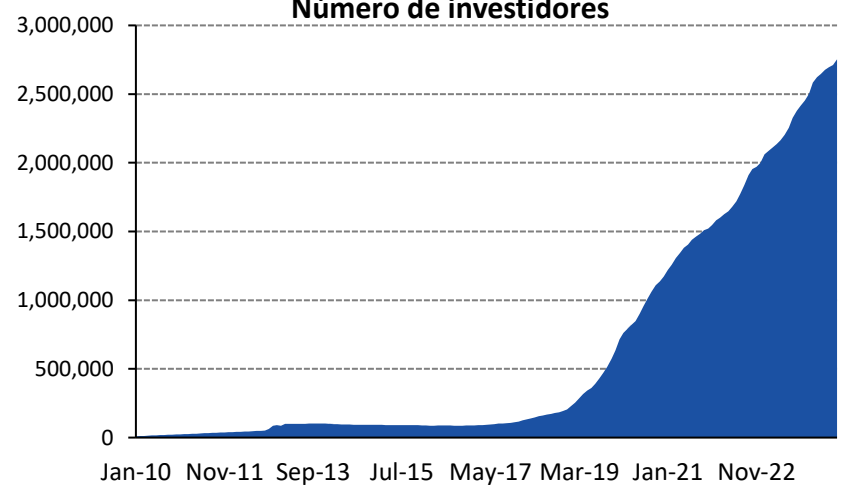
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



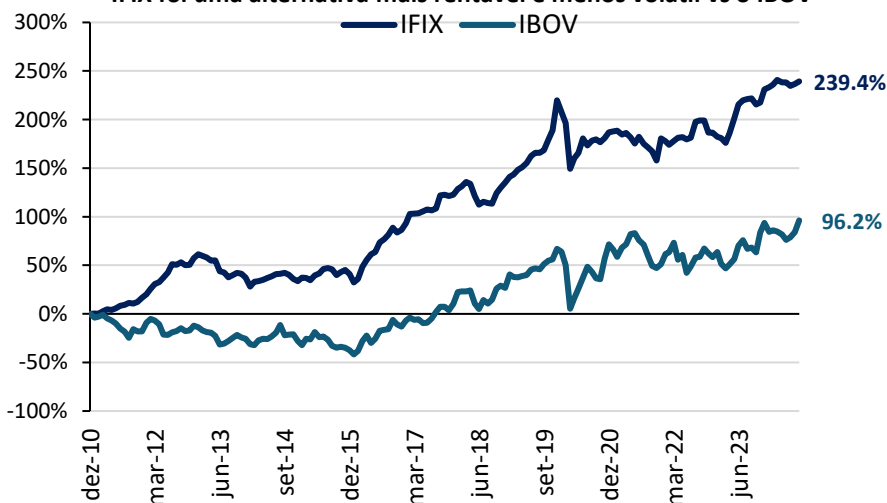
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



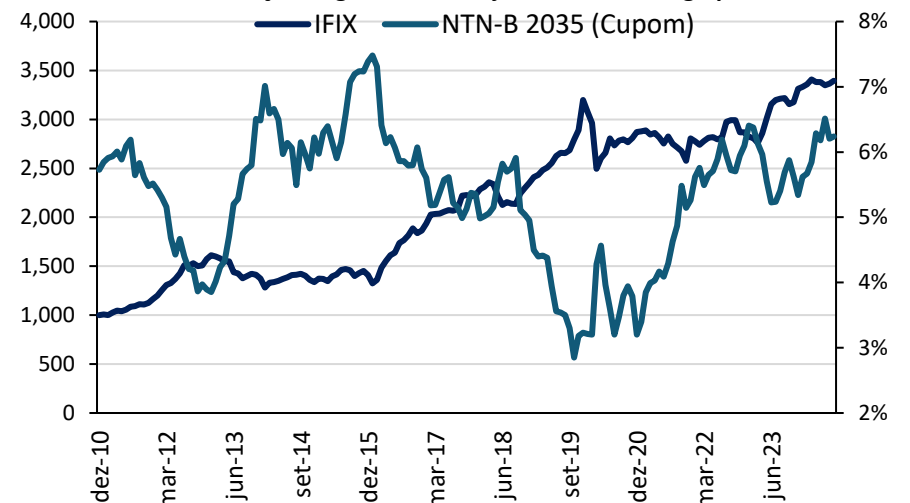
**Número de investidores**



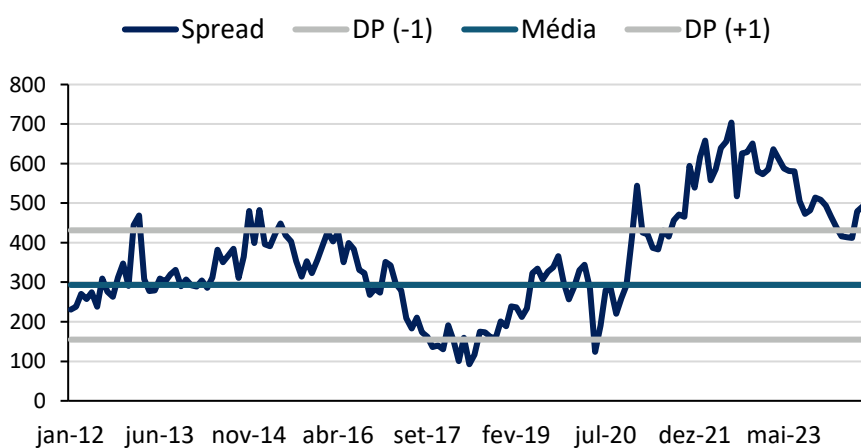
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



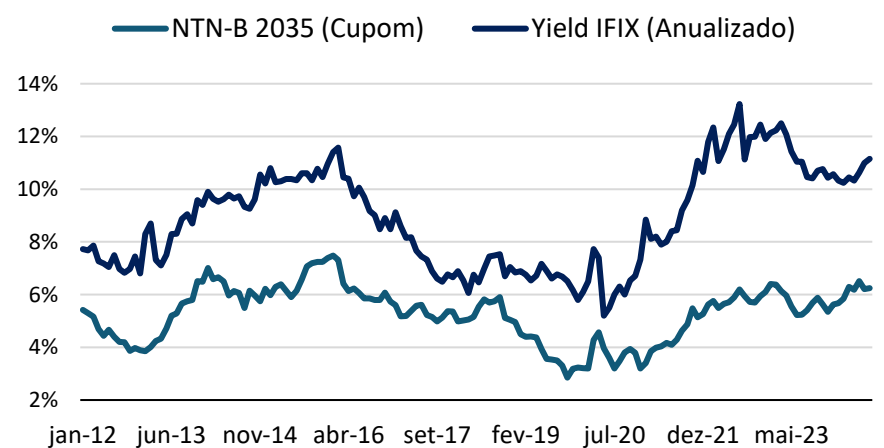
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



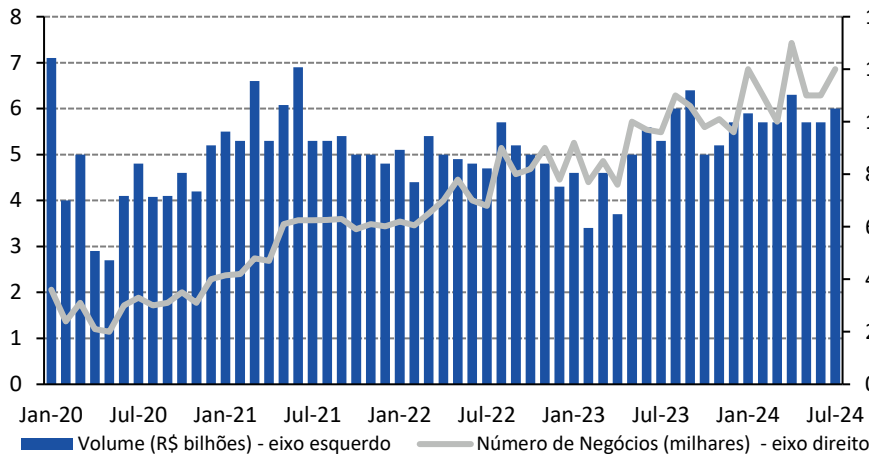
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



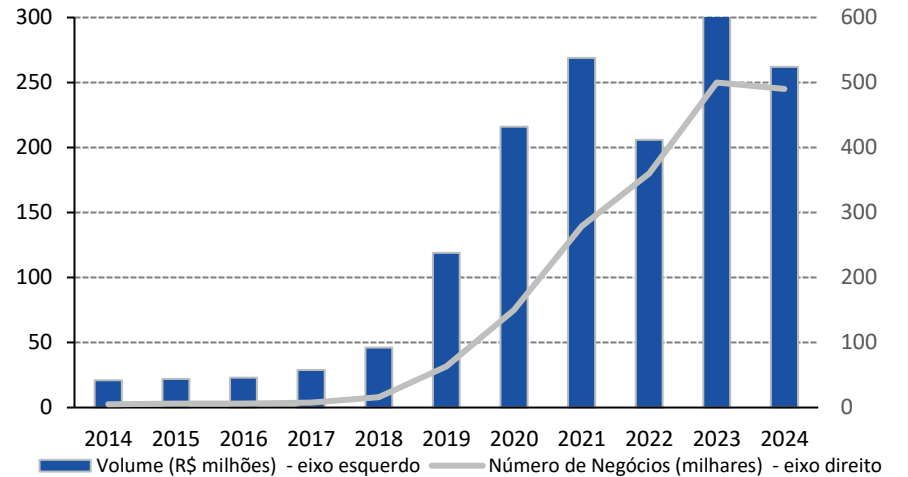
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

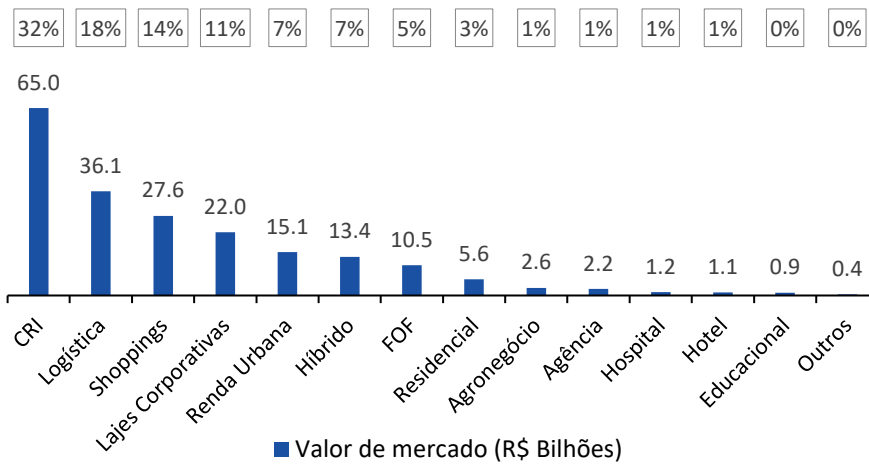
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



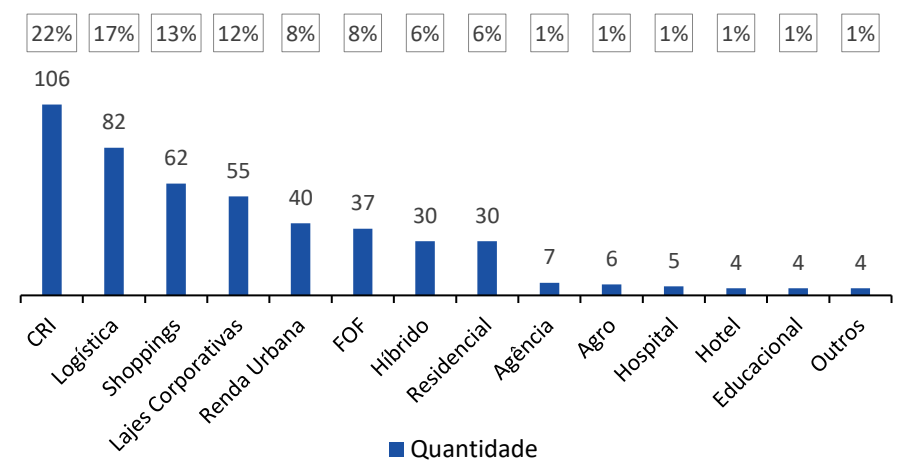
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



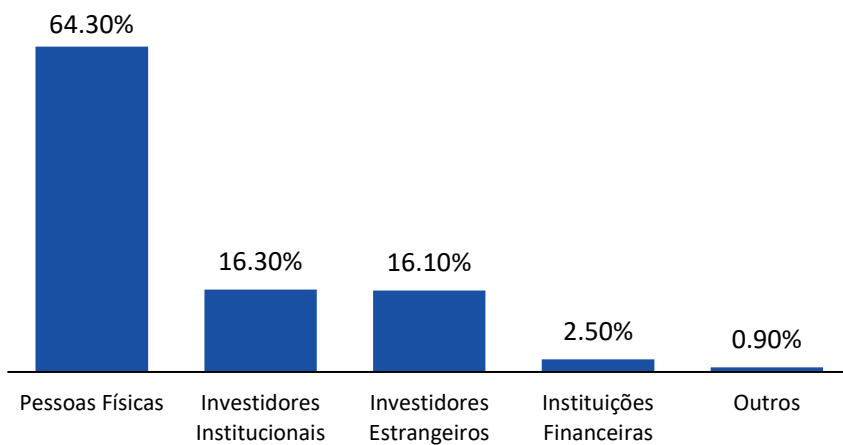
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



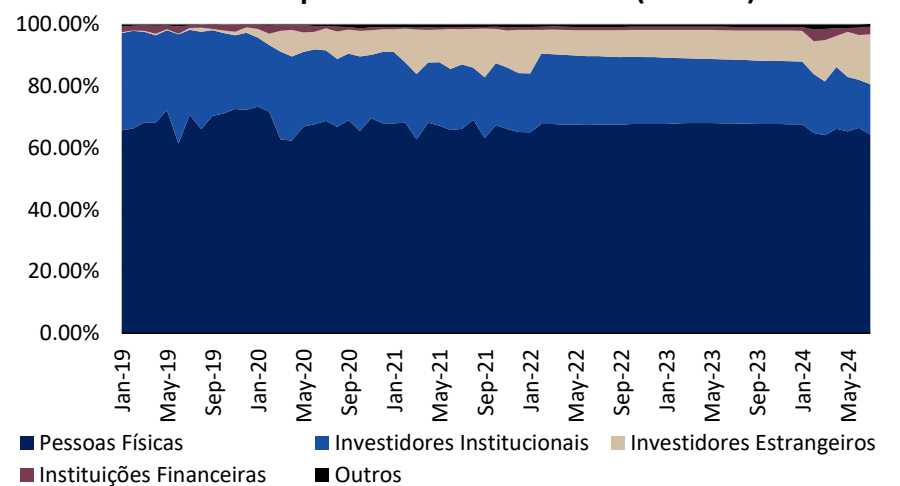
**Quantidade de FIIs listados**



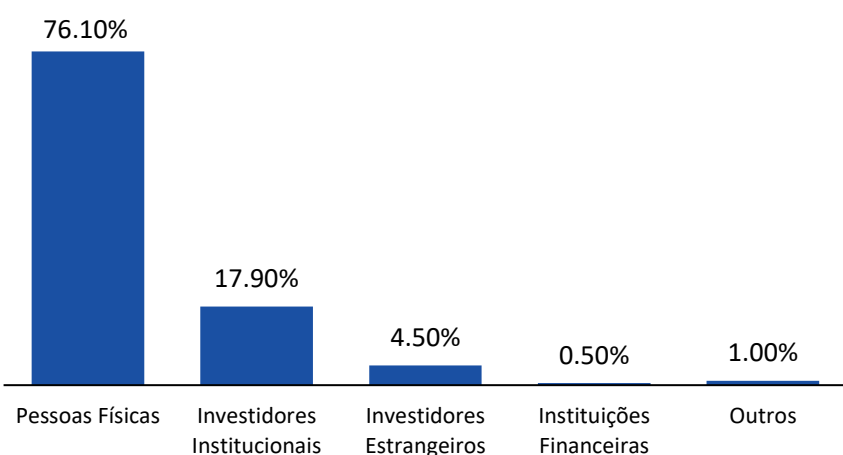
**Volume Negociado (%)**



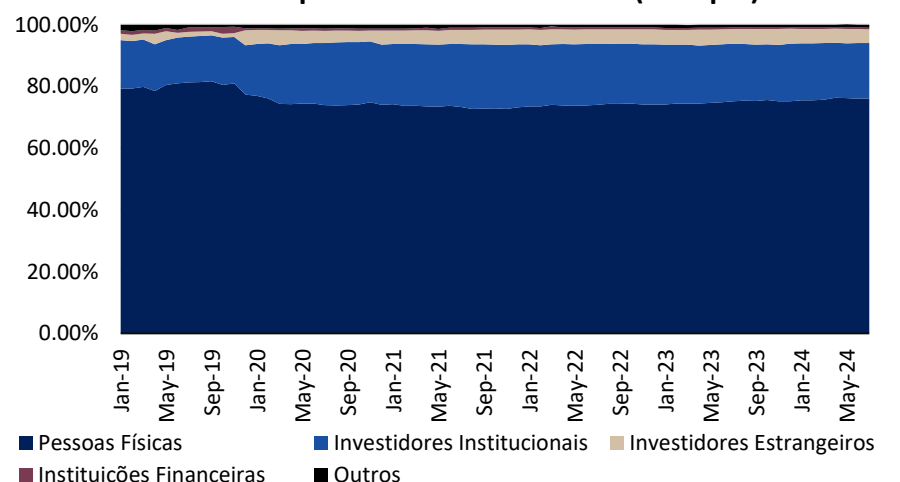
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



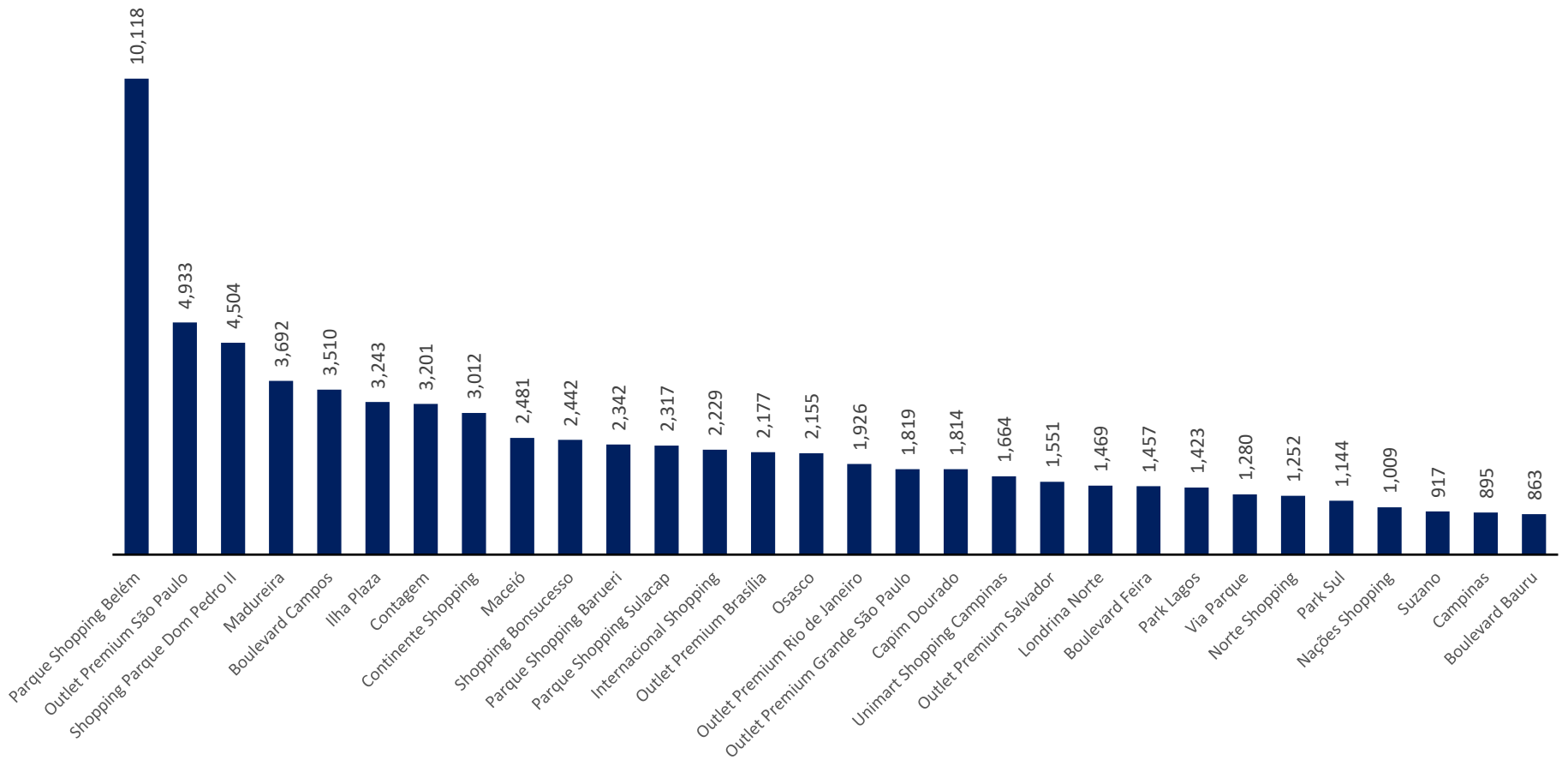
**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



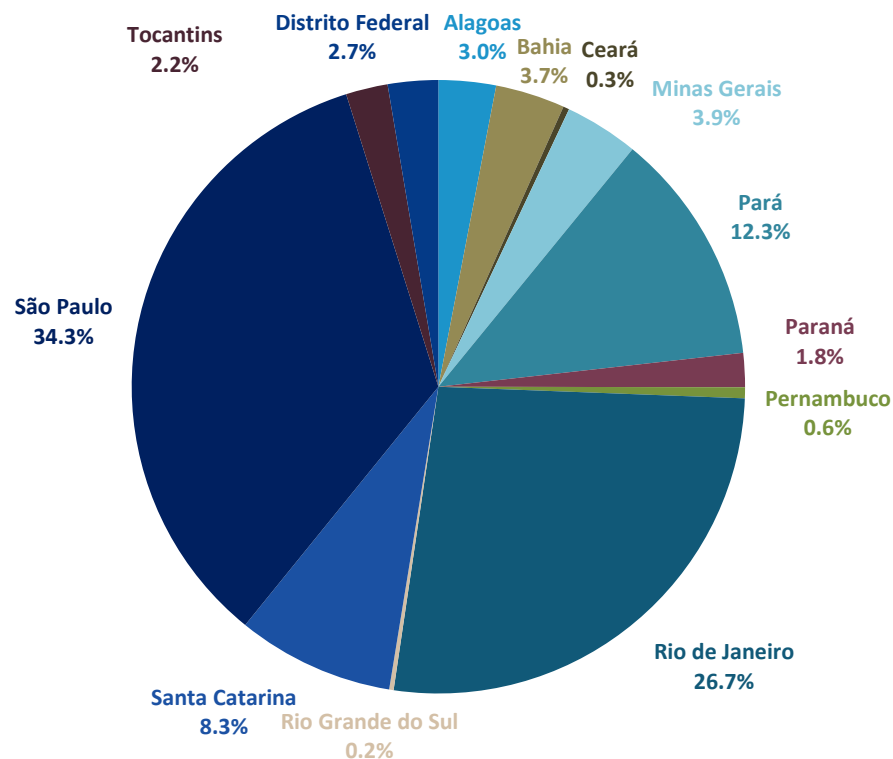
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

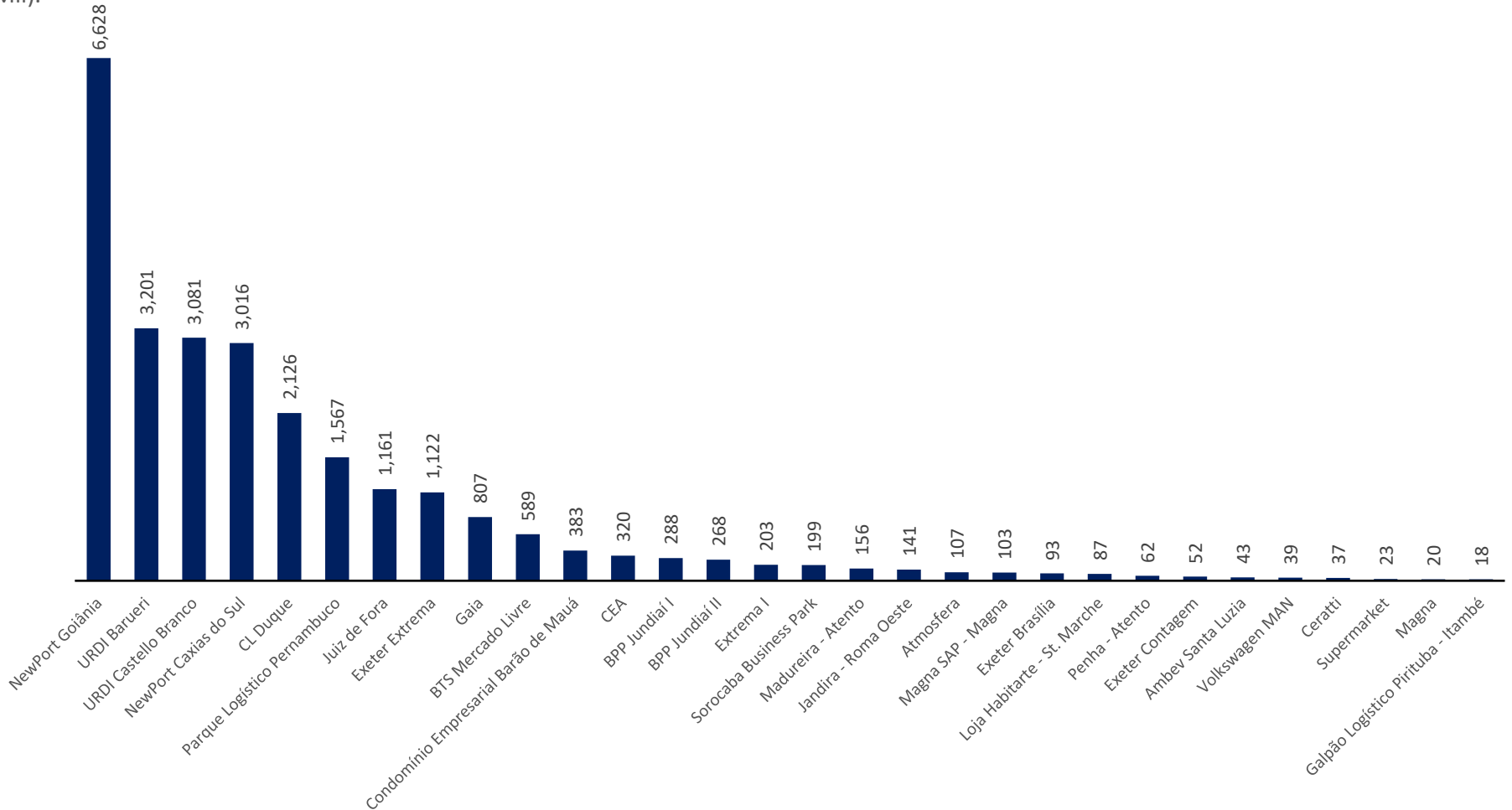


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

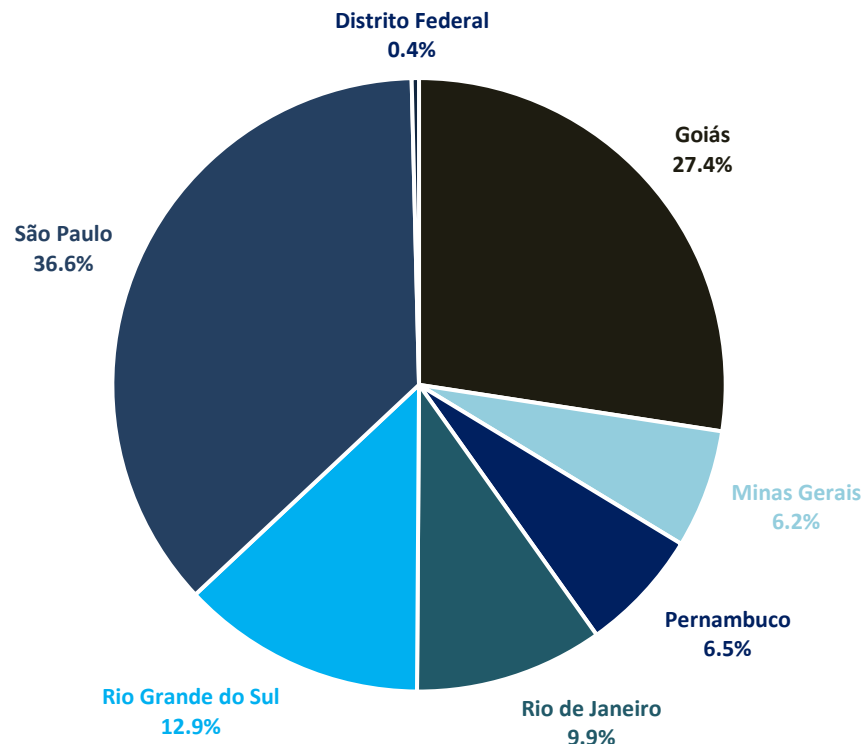
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.

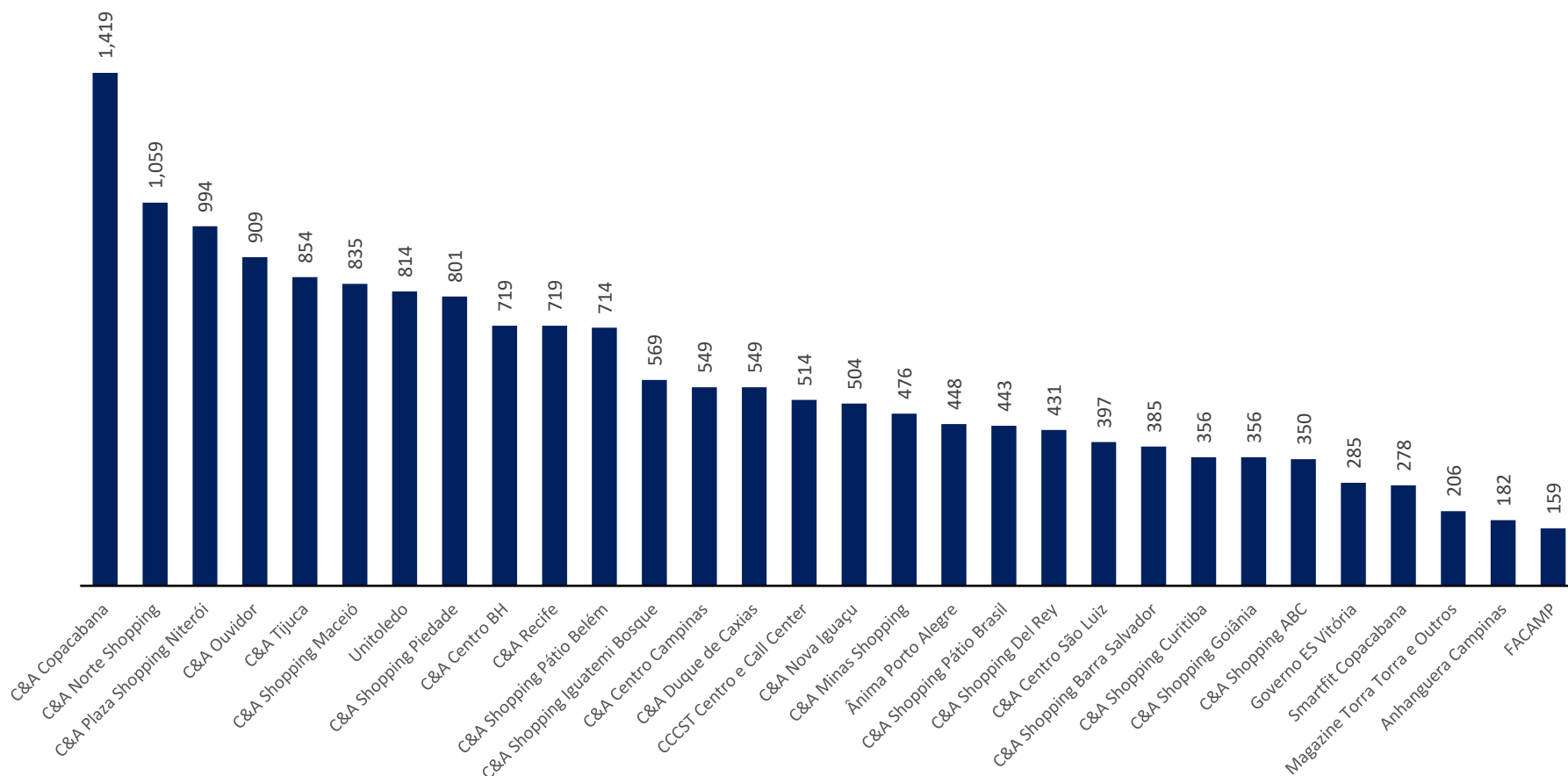


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

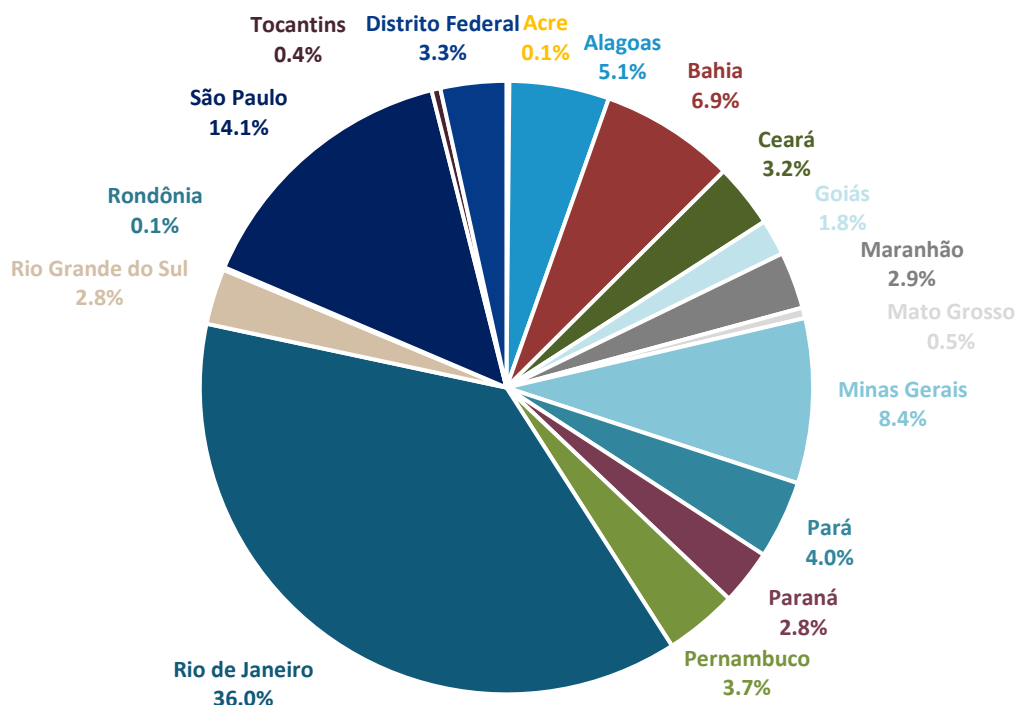
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.



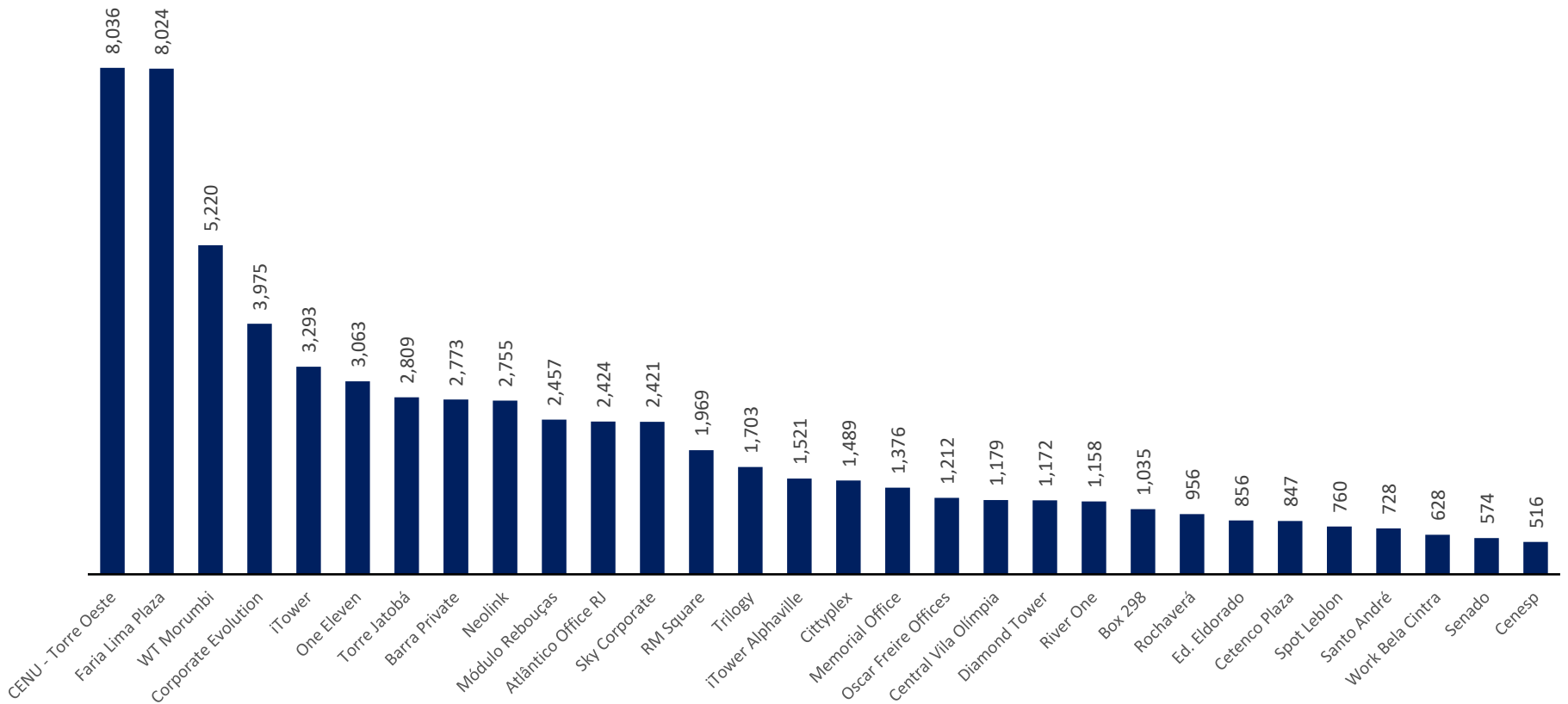
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.



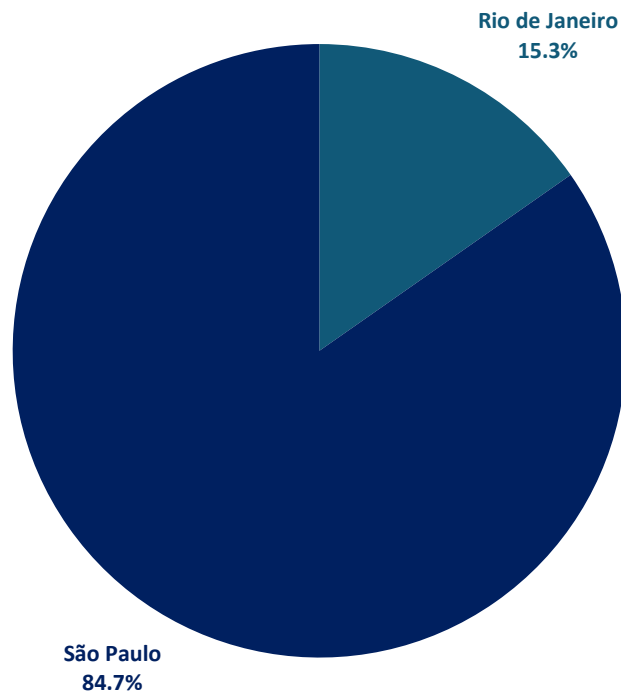
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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.



<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

**GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)**


| <b>Termos</b> | <b>Descrição</b>                       | <b>Segmento</b>    |
|---------------|--|--------------------|
| 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

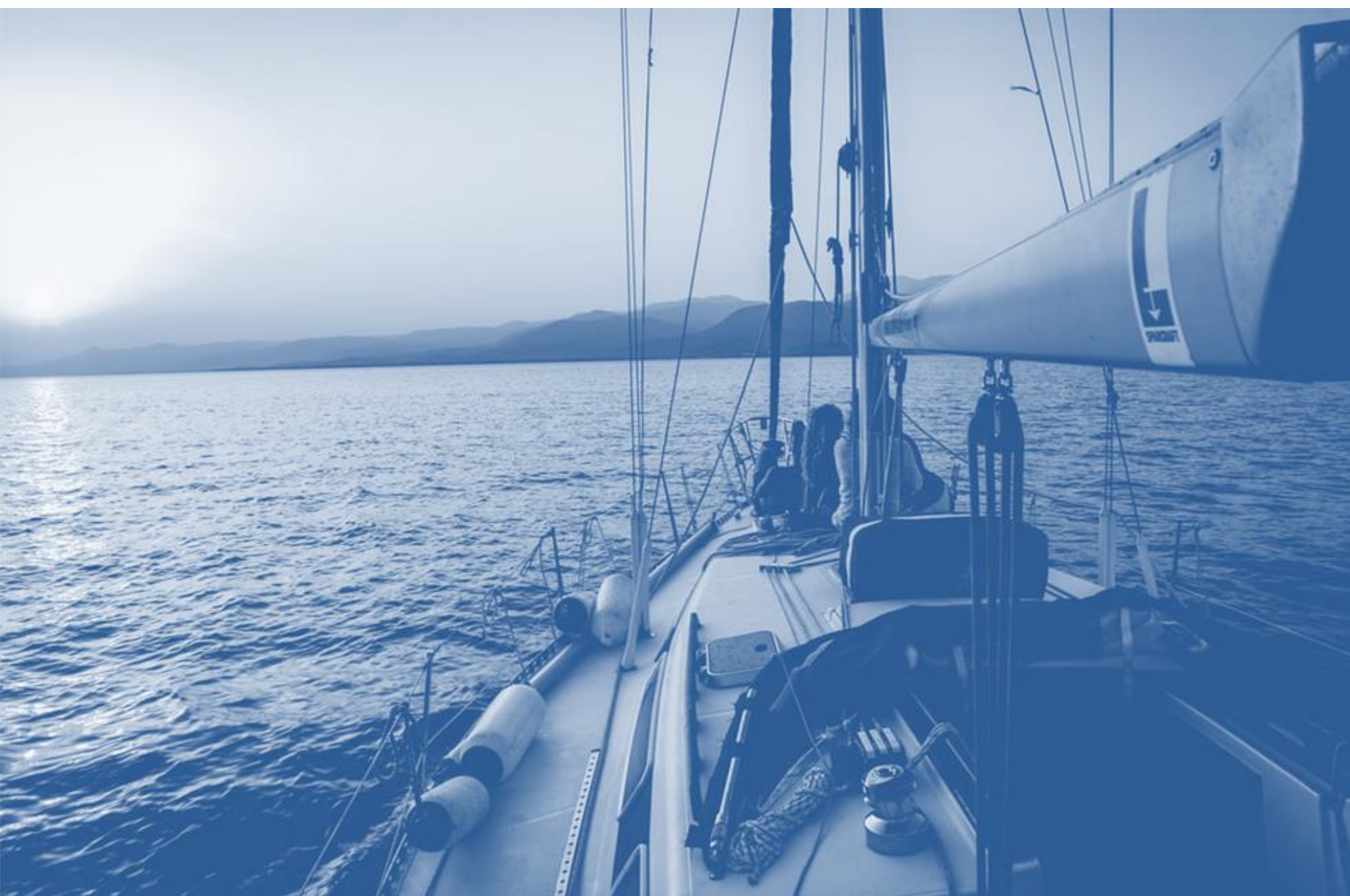


| Termos                           | Descrição  |
|----------------------------------|--|
| Valor de Mercado (R\$/Cota)      | Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês   |
| Valor Patrimonial (R\$/Cota)     | Valor da cota patrimonial no último dia do mês   |
| Valor de 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 <sup>2</sup> ) 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](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

