



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 Janeiro de 2025



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 58.04**

Dividend Yield (12 meses)<sup>1</sup>:  
**11.84%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 72.33**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 6,707,046**

Valor de Mercado:  
**R\$ 148,180,415**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 304,866**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 184,652,358**

Quantidade de cotistas:  
**7,402**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**0.40**

Dividend Yield:  
**10.84%<sup>1</sup>**

### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
10/02/2025	18/02/2025	0.50	Janeiro/2025

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 31/01/2025.

## 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 **-1.29% vs. -3.07% do IFIX**
- **Desde o seu início em 23/12/2019**, a cota patrimonial ajustada do fundo **rendeu +27.39% vs. -2.11% do IFIX**
- **Nos últimos 12 meses** a cota patrimonial ajustada rendeu **-3.88% vs. -9.39% do IFIX**

### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- **Compras de FIIs**, com destaque para os segmentos de **Logística**
- **Vendas de FIIs**, com destaque para os segmentos de **FOF**

### RESULTADO DO FUNDO



- **Resultado de R\$ 0.52/cota**, com **distribuição de R\$ 0.50/cota**. Média de **R\$ 0.57/cota** nos últimos 12 meses
- Rendimentos de FIIs está na média dos últimos meses

### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Média diária de negociação de **R\$ 305 mil no mês e cerca de R\$ 312 mil** nos últimos 12 meses
- Número de investidores está em **7,402 cotistas**

### ALOCAÇÃO (% Ativos)<sup>1</sup>



- Ativos (%)<sup>1</sup> da carteira: **99.9% em FIIs e 0.1% em caixa**
- Top 5 maiores posições em FIIs representam 35.2% 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): **31.0% em Shoppings, 23.8% em Lajes Corporativas, 14.3% em Renda Urbana e 11.1% em Logística**
- Maiores posições de FIIs: **HSRE (9.9%), MALL (7.0%), GSFI (6.2%), CPSH (6.1%) e CPTS (6.0%)**, 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 primeiro mês de 2025 continuou a tendência do ano anterior no mundo: ações +3,5%, renda fixa corporativa +1%, fundos imobiliários globais (REITs) +1,7%. Dólar estável contra a cesta de moedas fortes e com queda de 1,6% contra as moedas de países emergentes. As commodities subiram 3% em um movimento amplo que alcançou petróleo, grãos e metais. Os juros do Tesouro Americano de dez anos ficaram praticamente estáveis a 4,54%.

As primeiras medidas da administração Trump não tiveram impacto nos preços da economia, confirmando que os mercados anteciparam tudo o que podia ser antecipado sobre a sua gestão. Mas a amplitude e velocidade de tais medidas permite antever que as ações futuras que realmente tiverem o cunho de novidade para a economia serão recebidas com alta volatilidade.

Por enquanto, os tomadores de decisões, o público e o FED preferem permanecer “data dependent”, ou seja, pagar para ver. Nesse caso, pagar para ver a tal inflação, que está embutida nas promessas de campanha do novo presidente, mostrar sua cara nos números. E os números até agora têm apenas confirmado o acerto da política monetária americana, permitindo esperar que os juros curtos caiam dos atuais 4,5% para 4% lá por setembro.

O Brasil se recupera do susto de dezembro. Poderiam ter sido as duas últimas semanas de 2024 aquela célebre capitulação que sinaliza as grandes reversões de tendência? Do ponto de vista exclusivo dos preços de mercado – principalmente câmbio e ações – há espaço para um “relief rally”, uma descompressão, ajudado pelas condições internacionais mais benignas.

E é assim que janeiro terminou com Ibovespa subindo 4,9%, dólar caindo 5% contra o real - fazendo da moeda brasileira a segunda mais rentável do mundo no mês, atrás apenas do rublo - juros nominais para janeiro de 2027 caindo de 15,94% para 14,97% e risco-país de dez anos voltando para baixo dos 300 pontos, com queda de 318 para 286.

Outros índices de melhoria ficaram ausentes do mês que passou, em particular a taxa das NTNBS longas, que governa setores importantes como o crédito privado e o imobiliário. Apesar de o Tesouro ter começado a acertar a estratégia de leilões de dívida pública em dezembro, ele ainda não foi capaz de dosar as ofertas com vistas ao custo do dinheiro e as NTNBS de dez anos terminaram 0,13% acima, a 7,64%. O IMA-B rendeu praticamente CDI.

Os fundos imobiliários foram surpreendidos por mais uma ameaça de tributação, com o veto presidencial ao texto da Reforma Tributária que preservava a isenção de IR. O IFIX caiu 3,1% no mês. Neste momento, vigora a última informação do Ministro da Fazenda, a de que o governo procurará uma oportunidade para reverter essa taxa, e isso deteve a queda. A 12,5%, o dividend yield do IFIX está repetindo as máximas de 2016 (+33% no ano) e 2023 (+16% no ano).

O governo comemorou um déficit primário de 0,1% do PIB em 2024, o que exclui várias despesas. Um número mais próximo da realidade que impacta a dívida pública é o déficit “abaixo da linha”, que fechou a 0,4% do PIB ano passado, o que não deixa de ser comemorável (as projeções ao longo do ano chegaram a 0,8%). A dívida/PIB recuou de 78% para 76% do PIB - vendas de reservas cambiais de 34 bilhões de dólares ajudaram a reduzir a dívida.

Pode-se dizer que, na margem, o governo está sendo mais racional no assunto da sustentabilidade da dívida. Apesar de frequentemente frustrada pelos fatos, ainda sobrevive uma corrente que acredita que Lula III pode repetir o pragmatismo de Lula I e Lula II. Momentos como janeiro de 2025 sustentam essa corrente que, caso se mostre correta, implicará uma saudável reprecificação para cima dos ativos brasileiros.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -3.07% em janeiro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de -9.39%, abaixo do CDI (10.92%), do IMA-B (-0.95%) e do Ibovespa (-1.27%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de -4.51% e -12.03%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de -3.11%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.40 por cota (pago no mês de janeiro). A cota fechou o mês a R\$ 58.04, o que representa um deságio de aproximadamente 19.7% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 72.33. O fundo obteve resultado de R\$ 0.52/cota e a gestão distribuiu R\$0.50/cota no mês de janeiro, de forma que o fundo finalizou o mês com R\$ 0.07/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 27.0% que, conjuntamente com o deságio de 19.7% do próprio CPFF, representa um upside potencial de aproximadamente 70.8%, 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. Entramos em 2025 com um cenário macroeconômico desafiador, com projeções de juros e inflação para 1 ano em 15% e 5%, respectivamente. A retomada da confiança do mercado dependerá de avanços na credibilidade da política fiscal do governo, especialmente em relação à trajetória da dívida pública.

## ATA DA ASSEMBLÉIA



A consulta formal enviada aos cotistas que trata da cisão e liquidação do fundo foi aprovada com 28.935% dos votos favoráveis, conforme a [ata da assembleia](#) do dia 24 de fevereiro.

Os cotistas do fundo poderão optar entre:

- i) cindir para um outro FII que será liquidado e receber o valor patrimonial em até 1 ano, ou
- ii) seguir em um FII listado com uma liquidez maior (CPTS11).

Já fizemos um movimento semelhante em 2022, com algumas divergências, para tentar oferecer uma solução aos cotistas e mitigar a irracionalidade do mercado. Na época, os cotistas que optaram pelo fundo liquidado tiveram um resultado de 33,33% em 12 meses, [conforme comentário do gestor publicado na época](#) (composto pelo carregamento dos FIIs somado ao desconto do valor de mercado para o patrimonial).

Nos próximos dias será divulgado um cronograma com as principais datas do evento, incluindo o Período de Manifestação e Prazo de Envio do Custo Médio. Recomendamos que os cotistas fiquem atentos e acompanhem as novidades.

Esse movimento se trata de um ativismo que fazemos novamente no nosso próprio fundo, visando remunerar os nossos cotistas um valor acima do valor de mercado atual, que consideramos irracional. Descontos como o que observamos atualmente para FOFs são uma anomalia de mercado e vemos a liquidação do fundo pelo valor patrimonial a melhor forma de remunerar o cotista atualmente.

### POTENCIAL DE UPSIDE

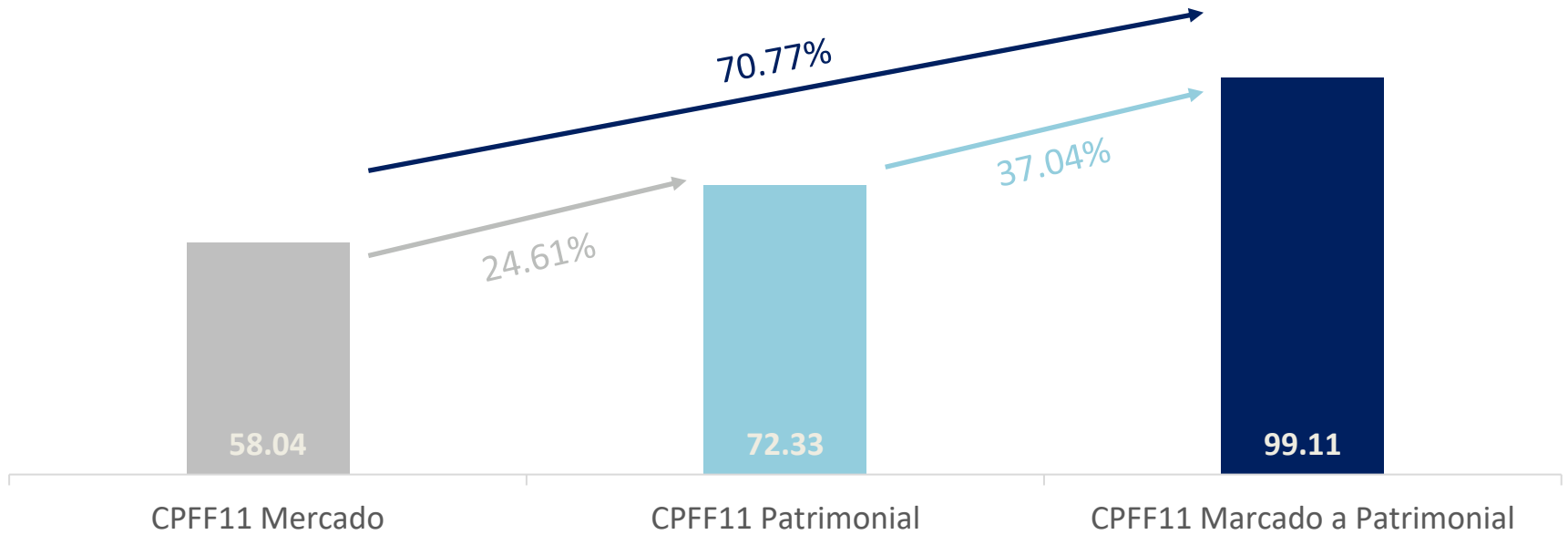


Com as informações abaixo é possível observar o potencial de *upside* do CPFF.

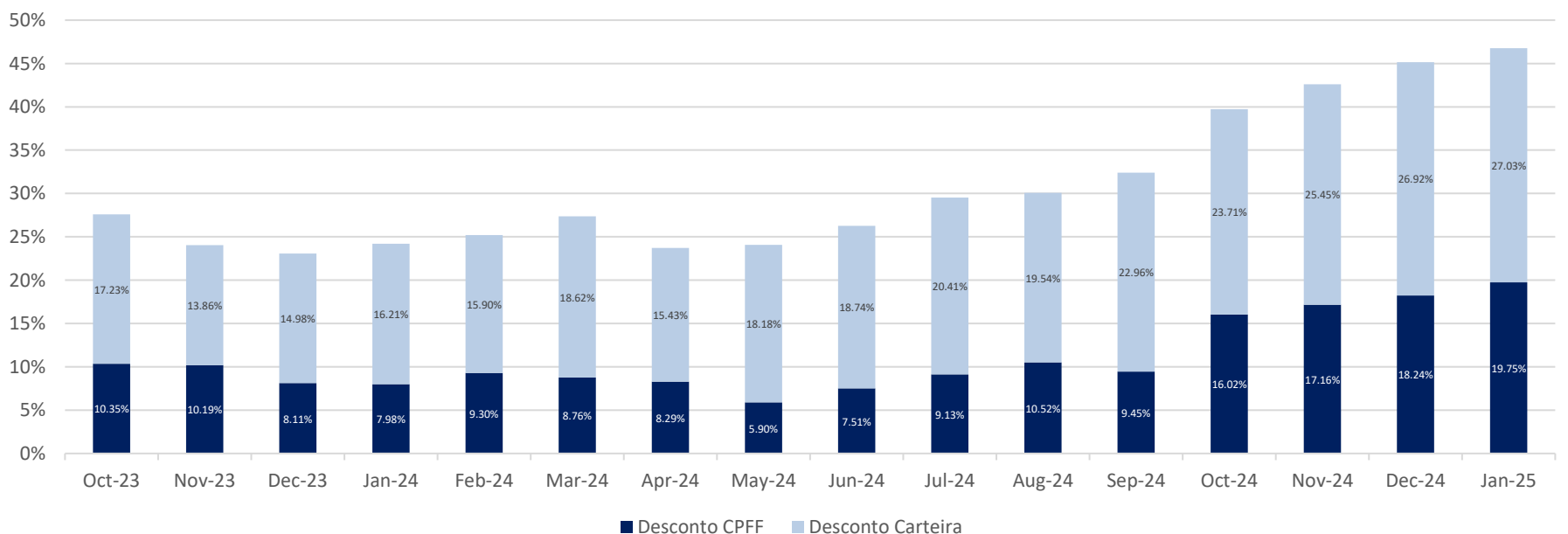
Dado a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +24.61% e de +37.04% caso todos os ativos em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isto representa um potencial de valorização total de +70.77%.

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	14.35%	6.97%	-19.75%	-14.16%	16.49%
Lajes Corporativas	23.22%	-26.27%	-19.75%	-40.83%	69.01%
Shoppings	31.07%	-32.99%	-19.75%	-46.23%	85.96%
Logística	15.85%	-10.58%	-19.75%	-28.24%	39.36%
FII CRI	1.76%	-16.97%	-19.75%	-33.37%	50.09%
Residencial	1.14%	-17.78%	-19.75%	-34.02%	51.55%
Agronegócio	3.06%	-32.25%	-19.75%	-45.63%	83.94%
Hotel	0.15%	-58.60%	-19.75%	-66.78%	200.99%
FOF	7.31%	-22.97%	-19.75%	-38.18%	61.77%
FIAGRO	0.60%	-36.21%	-19.75%	-48.81%	95.34%
Híbrido	1.56%	30.25%	-19.75%	4.52%	-4.33%
Caixa	0.06%	0.00%	-19.75%	-19.75%	24.61%
Contas a Receber	0.00%	0.00%	-19.75%	-19.75%	24.61%
Passivo	-0.13%	0.00%	-19.75%	-19.75%	24.61%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>-27.03%</b>	<b>-19.75%</b>	<b>-41.44%</b>	<b>70.77%</b>



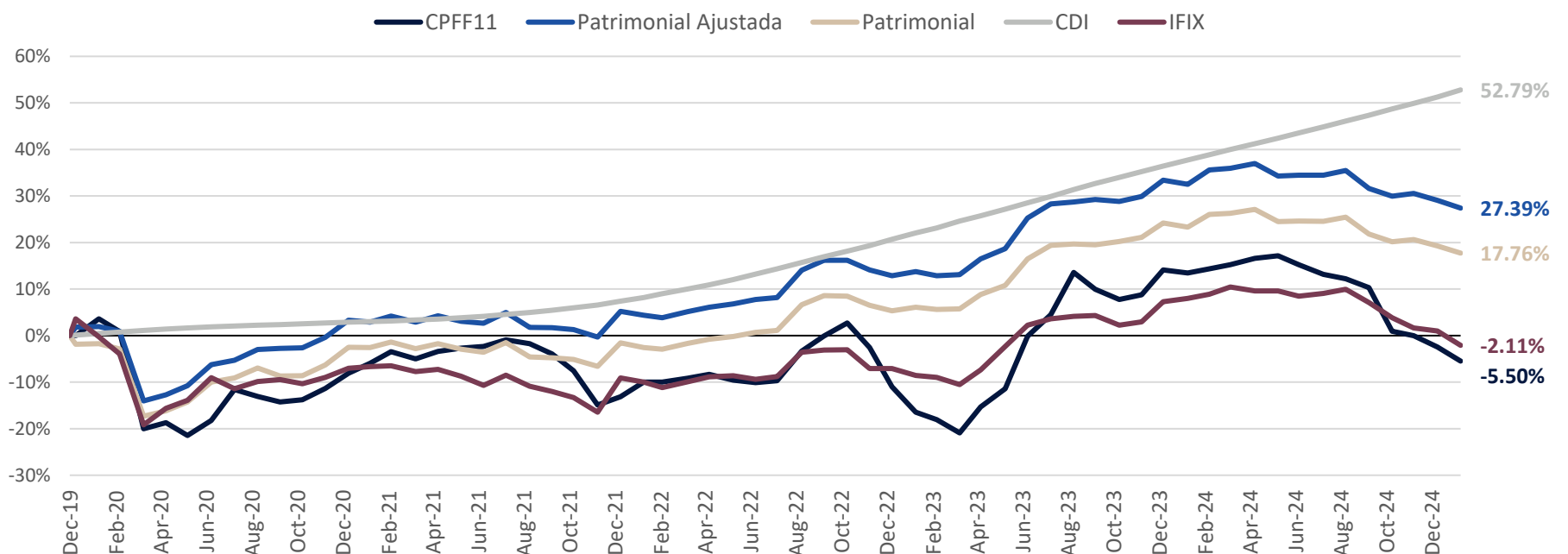
### MOVIMENTAÇÕES

No mês, as principais movimentações do Fundo foram:

- (i) **Compra** de R\$ 250 mil de **OULG11**;
- (ii) **Venda** de R\$ 1.0 milhão de **VIFI11**;

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

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em janeiro foi equivalente a -1.29% vs -3.07% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +27.39% vs -2.11% 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 -5.50% desde o início.



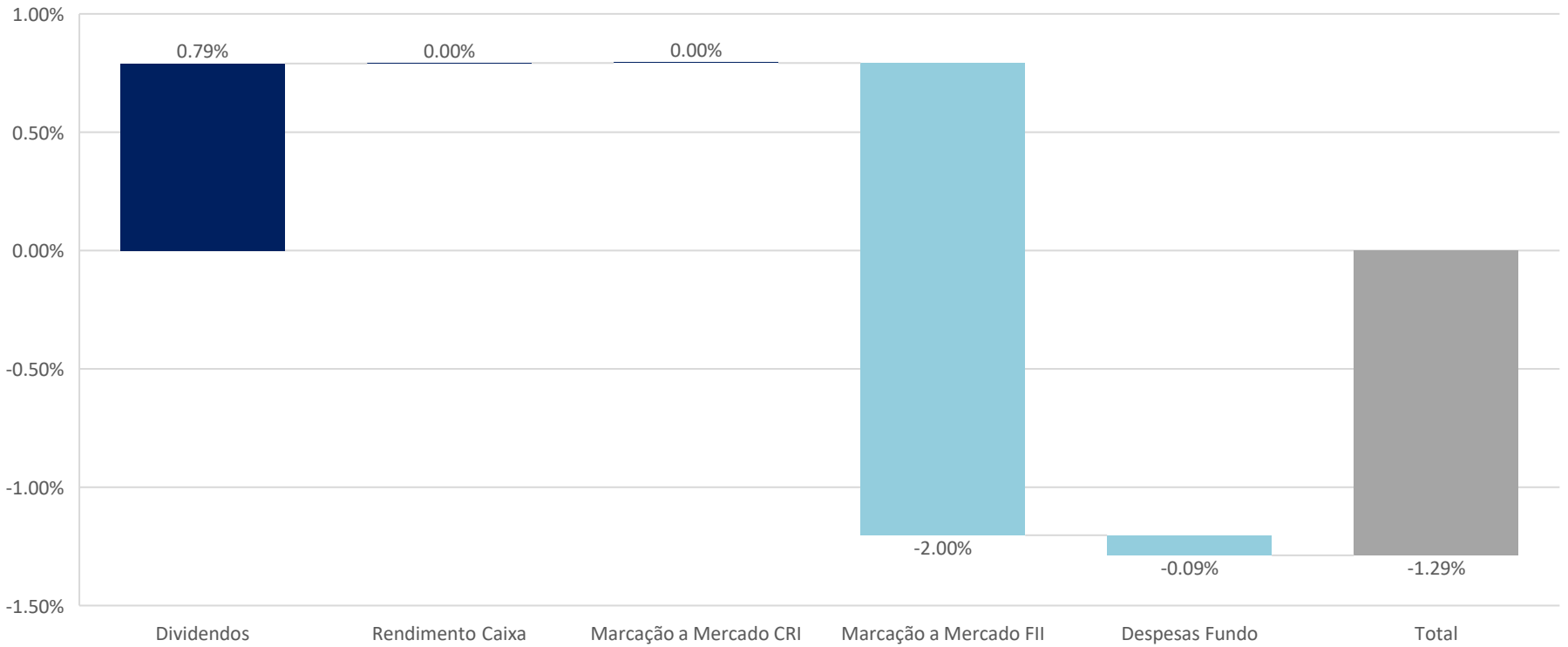
Informações Gerais	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	203,018,513	195,654,849	191,530,307	191,070,338	188,086,564	184,652,358	201,462,447	-
Valor de Mercado	181,651,215	177,157,805	160,843,662	158,290,588	153,771,647	148,180,415	178,903,715	-
<b>Fundo no Período (Patrimonial) %</b>	<b>0.72%</b>	<b>-2.90%</b>	<b>-1.34%</b>	<b>0.41%</b>	<b>-1.13%</b>	<b>-1.29%</b>	<b>-4.50%</b>	<b>17.76%</b>
<b>Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %</b>	<b>0.77%</b>	<b>-2.87%</b>	<b>-1.24%</b>	<b>0.42%</b>	<b>-1.13%</b>	<b>-1.29%</b>	<b>-3.88%</b>	<b>27.39%</b>
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>-0.83%</b>	<b>-1.74%</b>	<b>-8.50%</b>	<b>-0.94%</b>	<b>-2.43%</b>	<b>-3.11%</b>	<b>-16.72%</b>	<b>-5.50%</b>
IFIX no Período %	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-0.67%	-3.07%	-9.39%	-2.11%
CDI no Período %	0.87%	0.83%	0.93%	0.79%	0.93%	1.01%	10.92%	52.79%

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

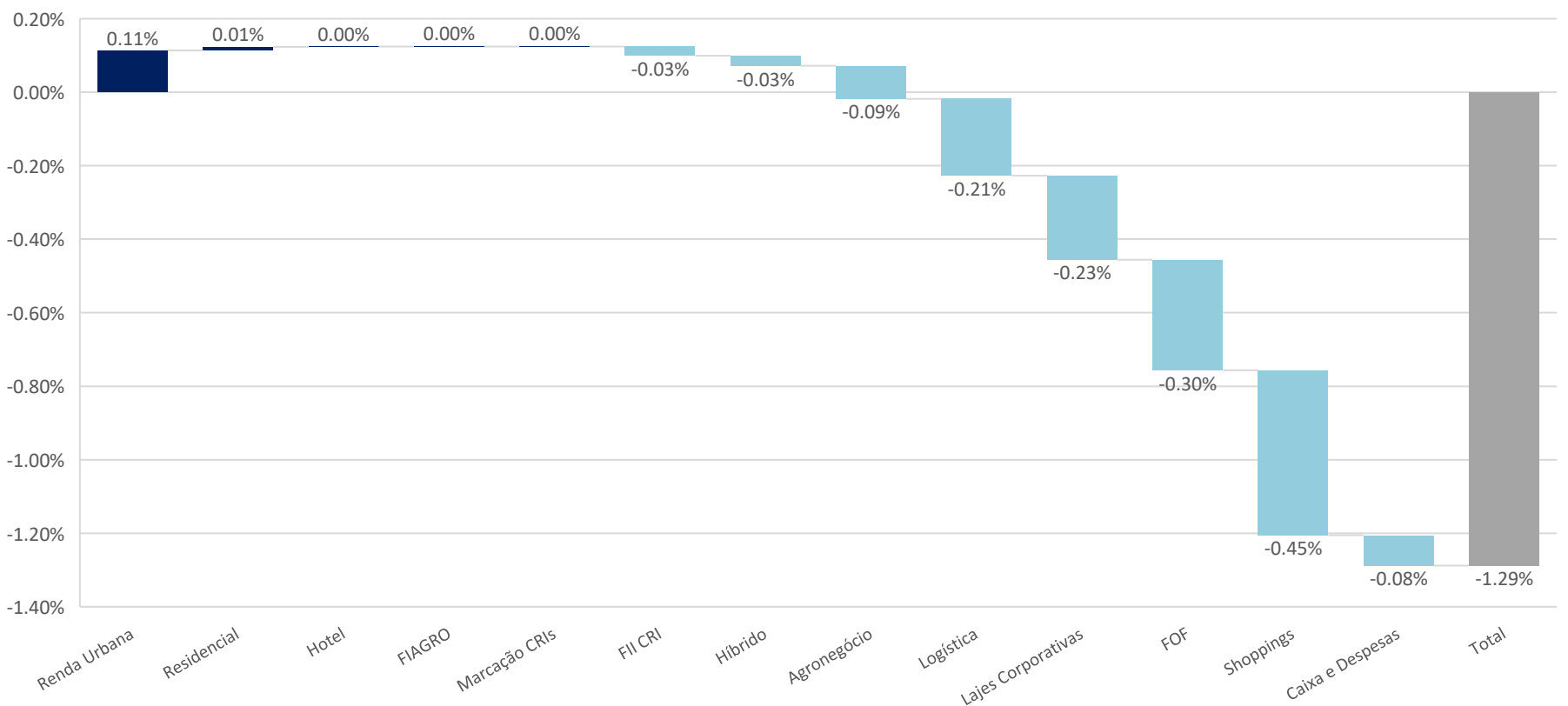
### RENTABILIDADE



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL (CONTÁBIL AJUSTADA)



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO (CONTÁBIL AJUSTADA)



	Renda Urbana	Residencial	Hotel	FIAGRO	Marcação CRIs	FII CRI	Híbrido	Agronegócio	Logística	Lajes Corporativas	FOF	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% Média da Carteira	12.6%	1.1%	0.1%	0.0%	0.0%	8.2%	5.7%	3.6%	11.2%	23.8%	0.8%	32.6%	0.1%	100.0%
Performance Ponderada	0.9%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-0.5%	-2.5%	-1.9%	-0.01	-39.7%	-	-57.19%	-1.29%
Atribuição da Performance	0.11%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.03%	-0.03%	-0.09%	-0.21%	-0.23%	-0.30%	-0.45%	-0.08%	-1.29%

**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\$ 117.5 milhões de ganhos para o fundo, uma TIR anualizada de +8.6% a.a. enquanto o total desses fluxos corrigidos pelo IFIX do período resultariam em um ganho de -R\$ 8.3 milhões, o que equivale a uma TIR anualizada de -0.6% 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	-400,981,255	342,303,960	24,848,051	44.4%	41,671,793	7,842,548	3.3%	-3.6%
2020	81	-1,196,298,392	1,123,606,200	78,947,306	70.4%	86,814,153	93,069,267	10.9%	0.0%
2021	43	-149,512,098	114,310,839	32,240,163	60.5%	16,065,229	13,104,133	7.7%	3.5%
2022	18	-23,642,358	22,847,309	1,542,452	88.9%	896,072	1,643,476	23.6%	7.5%
2023	13	-108,183,838	87,987,888	3,481,663	53.85%	19,792,369	3,078,083	7.0%	4.9%
2024	16	-30,761,448	10,381,097	766,766	25.00%	18,428,882	-1,184,703	-5.0%	-16.8%
<b>6 anos</b>	<b>189</b>	<b>-1,909,379,388</b>	<b>1,701,437,293</b>	<b>141,826,400</b>		<b>183,668,498</b>	<b>117,552,803</b>	<b>8.6%</b>	<b>-0.6%</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	71	-965,955,643	759,136,411	84,921,032	38%	183,668,498	61,770,299	8.2%	0.4%
Encerrada	118	-943,423,745	942,300,881	56,905,368	62%	0	55,782,504	9.8%	-0.9%
	<b>189</b>	<b>-1,909,379,388</b>	<b>1,701,437,293</b>	<b>141,826,400</b>		<b>183,668,498</b>	<b>117,552,803</b>	<b>8.6%</b>	<b>-0.6%</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	-361,584,840	302,716,461	33,834,823	22%	42,876,845	17,843,289	5.0%	0.9%
Shoppings	20	-288,793,531	226,595,927	17,460,387	11%	57,378,077	12,640,861	29.7%	9.5%
FOF	27	-37,761,294	36,936,782	4,556,614	14%	958,434	4,690,535	14.7%	-1.1%
Logística	30	-356,965,591	330,762,269	21,960,721	16%	21,029,795	16,787,194	13.5%	-3.7%
CRI	36	-203,286,541	178,418,190	14,665,625	19%	22,180,419	11,977,693	6.7%	3.8%
Híbrido	6	-15,974,187	10,242,268	1,944,353	3%	3,979,564	191,998	0.9%	2.3%
Residencial	10	-25,667,021	16,366,277	10,396,755	5%	2,104,365	3,200,377	10.8%	0.9%
Renda Urbana	13	-567,639,823	560,898,597	27,506,803	7%	27,243,760	48,009,337	4.7%	-1.2%
Hotel	3	-9,267,814	7,727,155	583,610	2%	273,588	-683,461	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	8,542,390	1%	5,643,650	2,456,664	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>-1,909,379,388</b>	<b>1,701,437,293</b>	<b>141,826,400</b>		<b>183,668,498</b>	<b>117,552,803</b>	<b>8.6%</b>	<b>-0.6%</b>

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

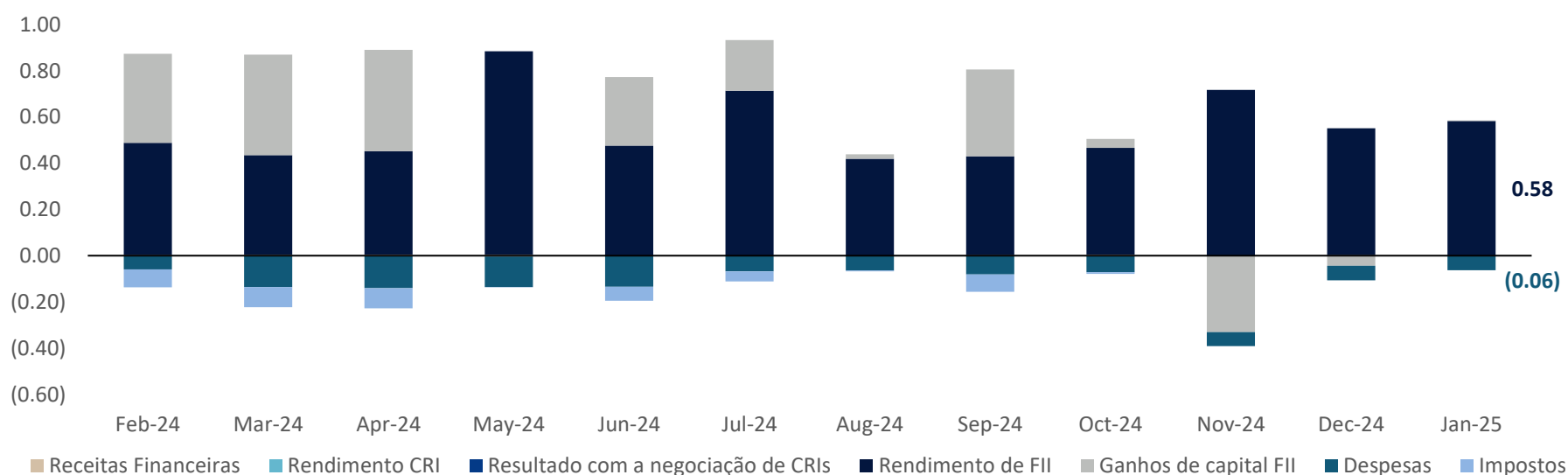


### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

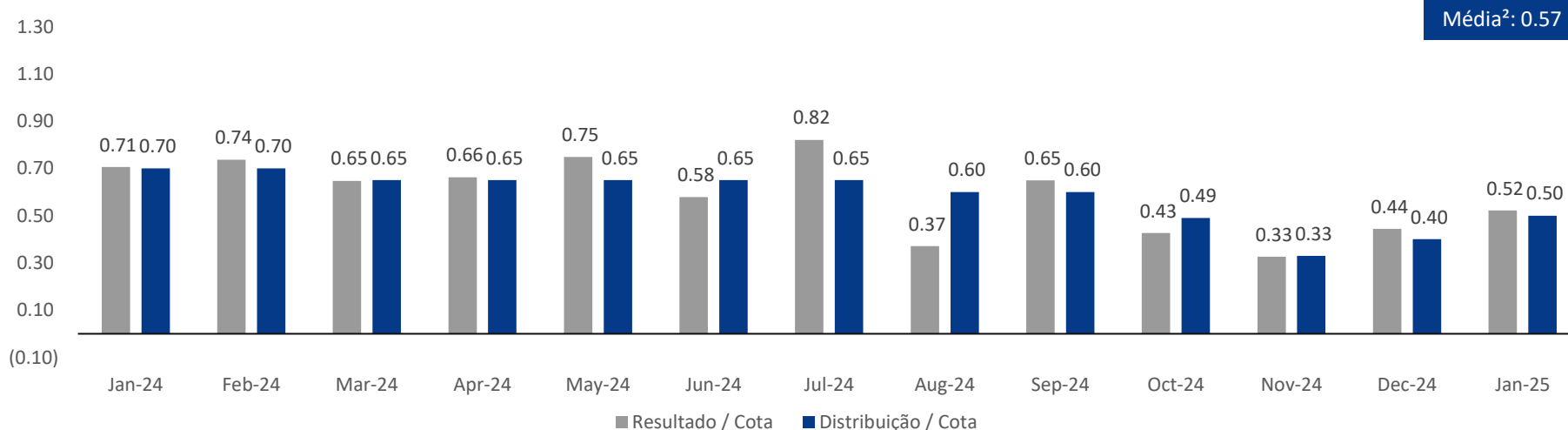


DRE - Capitânia Reit FoF	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Acumulado 2025
<b>Receitas</b>	2,379,854	1,120,396	2,057,150	1,288,381	988,241	1,295,457	1,493,315	1,493,315
Renda fixa	4,111	3,908	6,515	13,397	3,820	6,931	3,829	3,829
Rendimento de CRIs	0	0	0	0	0	0	0	0
Juros	0	0	0	0	0	0	0	0
Atualização 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	1,817,423	1,065,460	1,090,902	1,175,816	1,827,455	1,399,101	1,484,998	1,484,998
Ganhos de capital de FII	558,320	51,028	959,733	99,168	-843,034	-110,575	4,489	4,489
<b>Despesas</b>	-284,755	-174,500	-399,443	-200,952	-155,976	-161,436	-162,196	-162,196
Taxa de Administração	-37,930	-36,323	-37,618	-38,826	-33,527	-35,503	-36,072	-36,072
Taxa de Gestão	-126,404	-119,225	-126,452	-133,476	-107,932	-119,010	-122,806	-122,806
Imposto sobre ganho de capital	-111,655	-10,206	-191,947	-19,836	0	0	0	0
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-8,766	-8,745	-43,425	-8,814	-14,516	-6,923	-3,319	-3,319
<b>Resultado</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>1,331,118</b>	<b>1,331,118</b>
<b>Resultado / Cota</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>0.52</b>	<b>0.52</b>
Distribuição	1,659,498	1,531,844	1,531,844	1,251,006	842,514	1,021,230	1,276,537	1,276,537
Distribuição / Cota	0.65	0.60	0.60	0.49	0.33	0.40	0.50	0.50
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.3%	10.6%	10.9%	9.7%	6.6%	8.3%	10.8%	
Dividend Yield a.a. (12M)	10.9%	11.0%	11.1%	11.9%	11.5%	11.7%	11.8%	
<b>Resultado Acumulado</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>177,225</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</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>	<b>0.07</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.

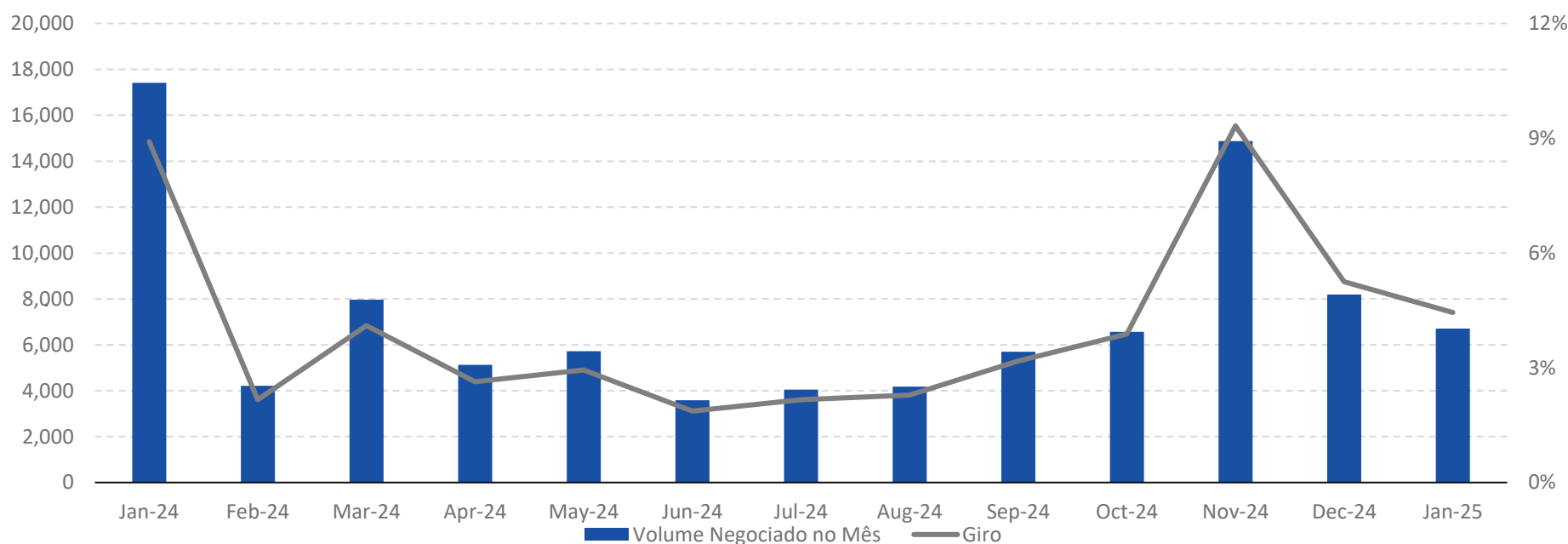
### CPFF11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



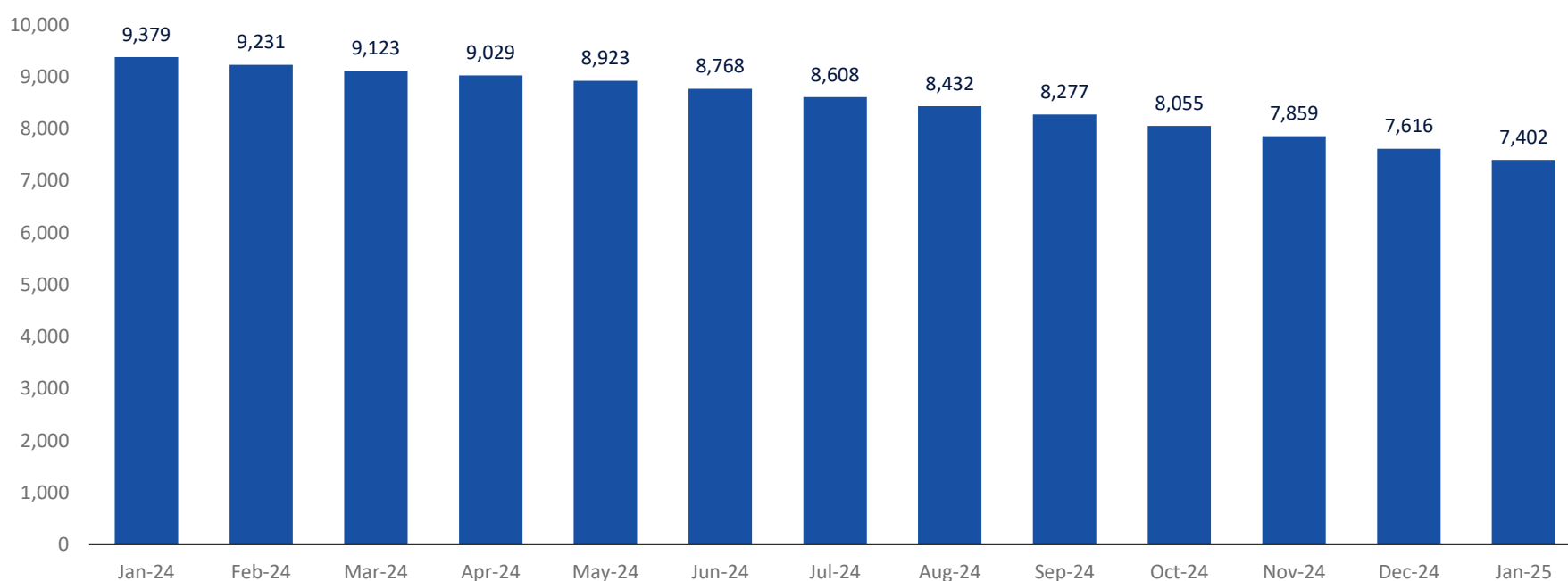
No mês de janeiro foram negociadas 113,210 cotas, sendo 27,285 negócios e volume de R\$ 6,707,046, o que representa uma média diária de R\$ 304,866. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês com 7,402 cotistas, o que representa uma variação de - 2.81% em relação ao mês anterior.

	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	6,564	14,876	8,194	6,707	94,300
Média Diária (R\$ Mil)	285	783	431	305	349
Giro (%)	3.88%	9.32%	5.25%	4.44%	0.00%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	160,844	158,291	153,772	148,180	178,904

### MERCADO SECUNDÁRIO



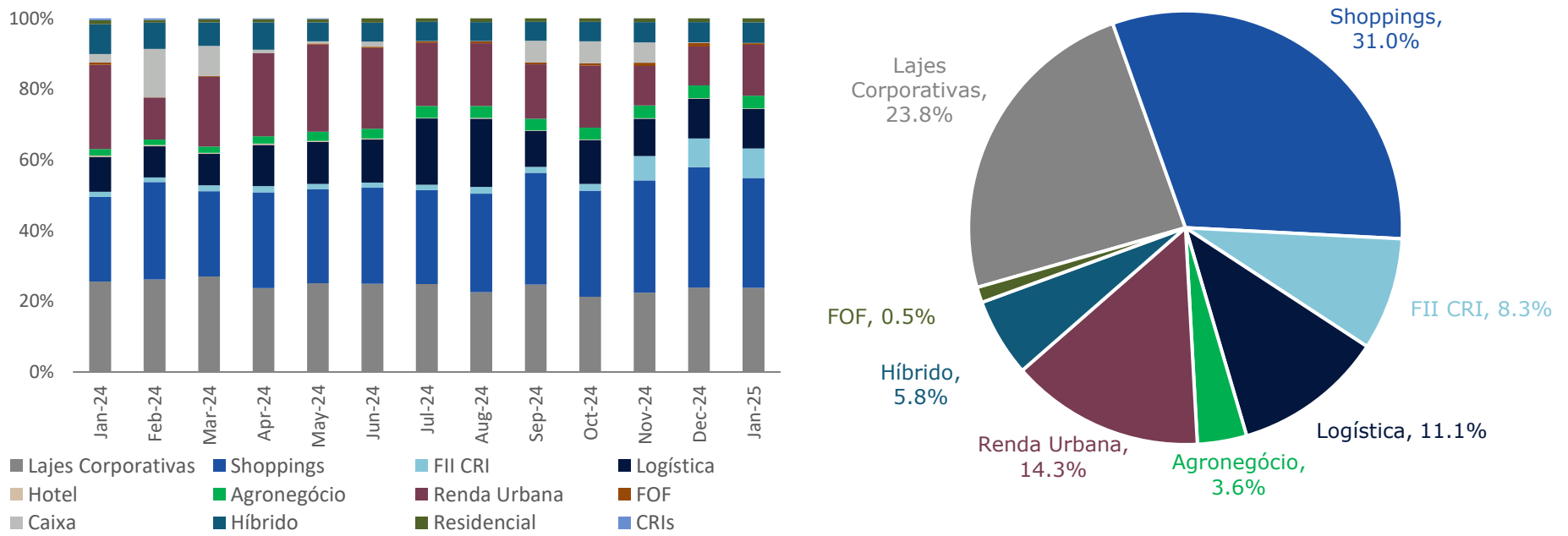
### NÚMERO DE COTISTAS



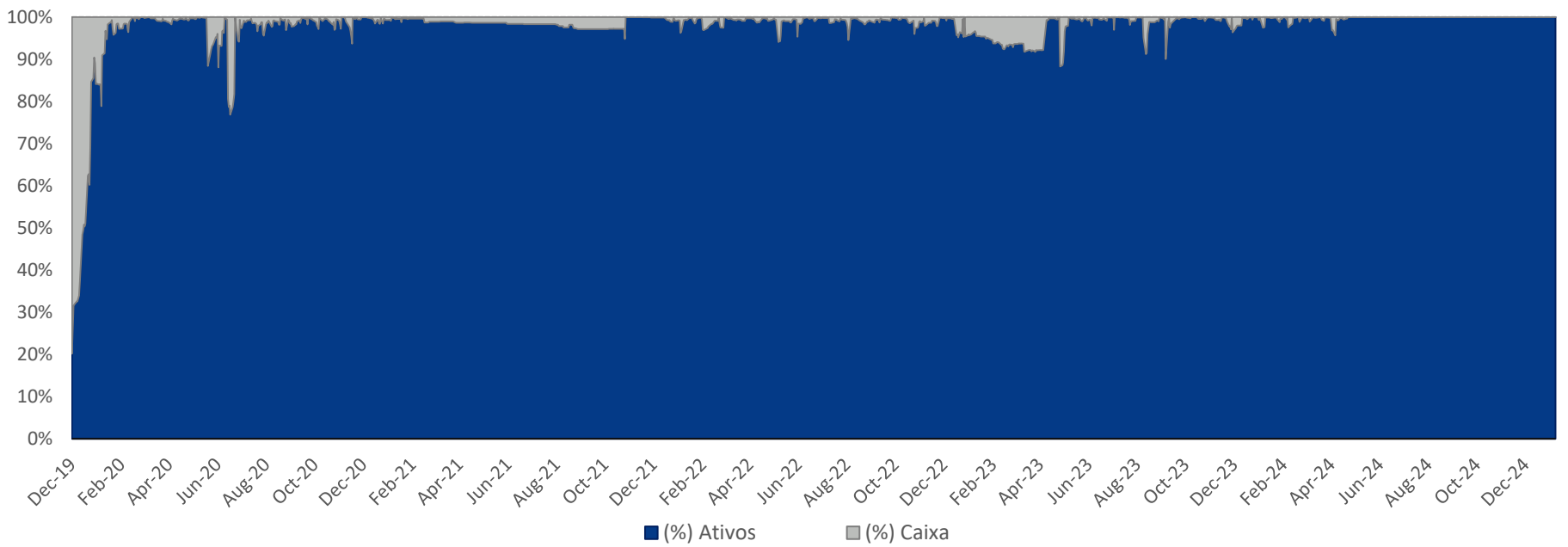
**ALOCAÇÃO**



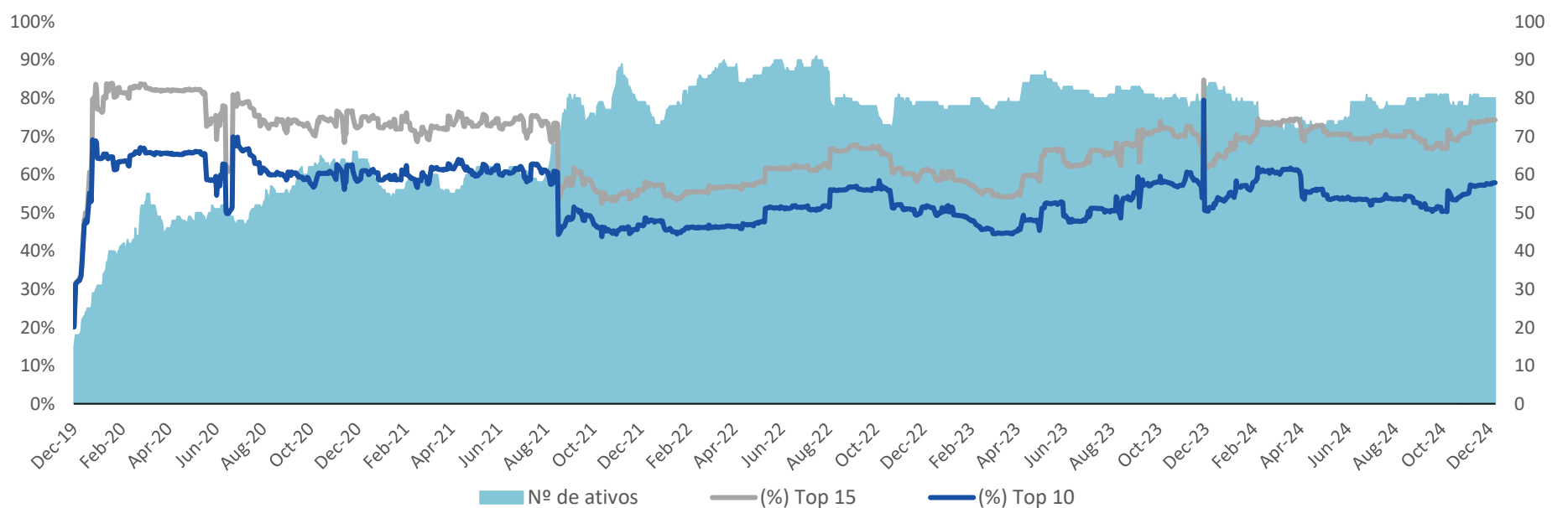
**QUEBRA POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL<sup>1</sup>**



**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

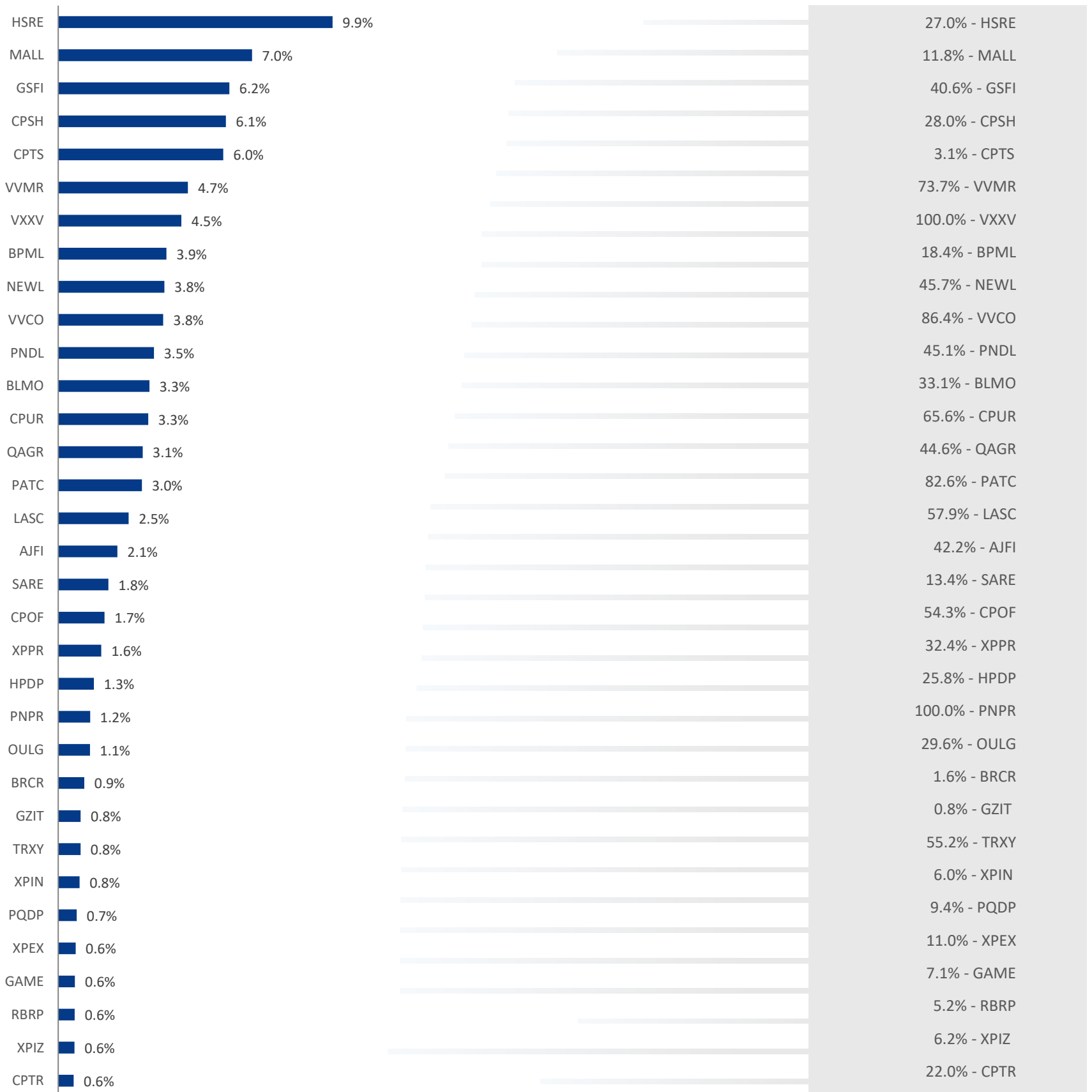


A carteira do fundo conta com 73 papéis, com uma concentração de 71.9% nas quinze maiores posições. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPFF11

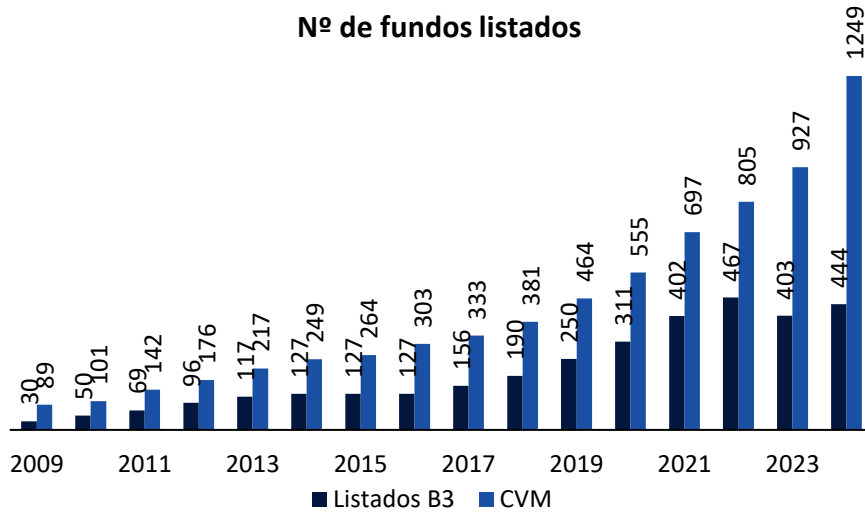
Em 31/01/2025

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

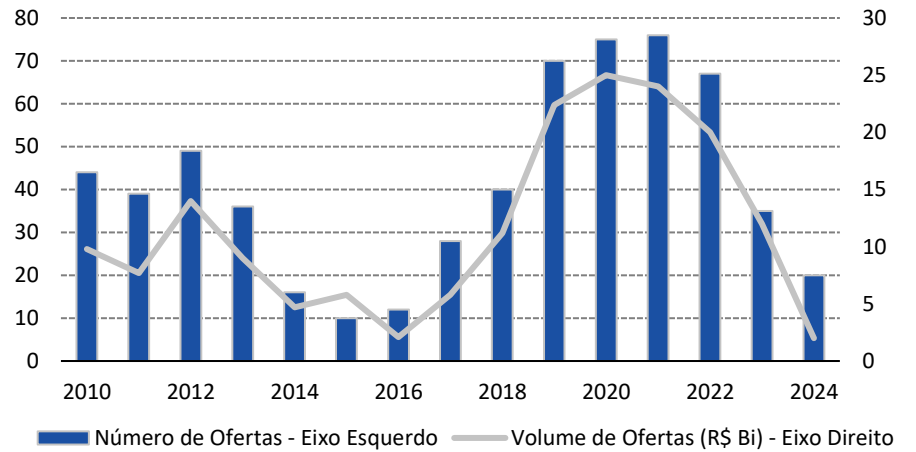


### Indústria de FII

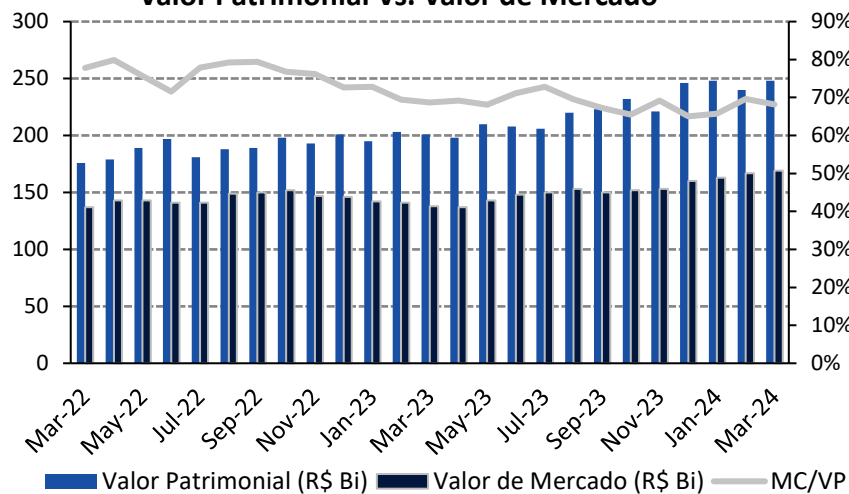
**Nº de fundos listados**



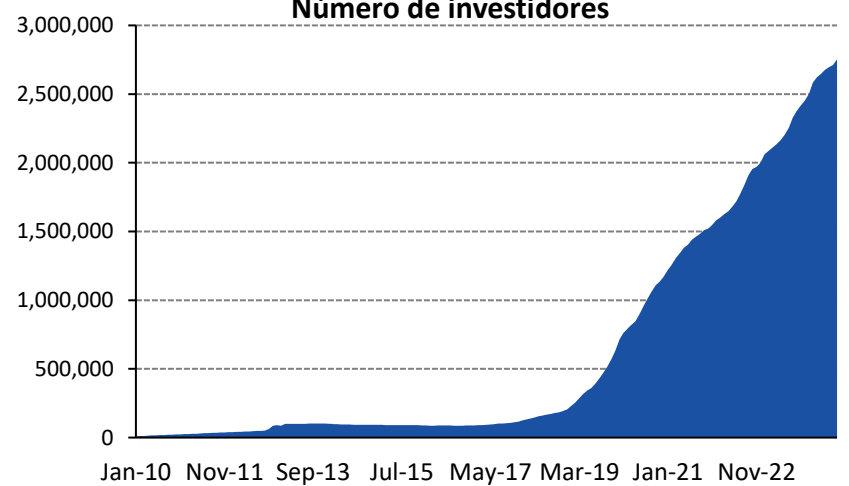
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



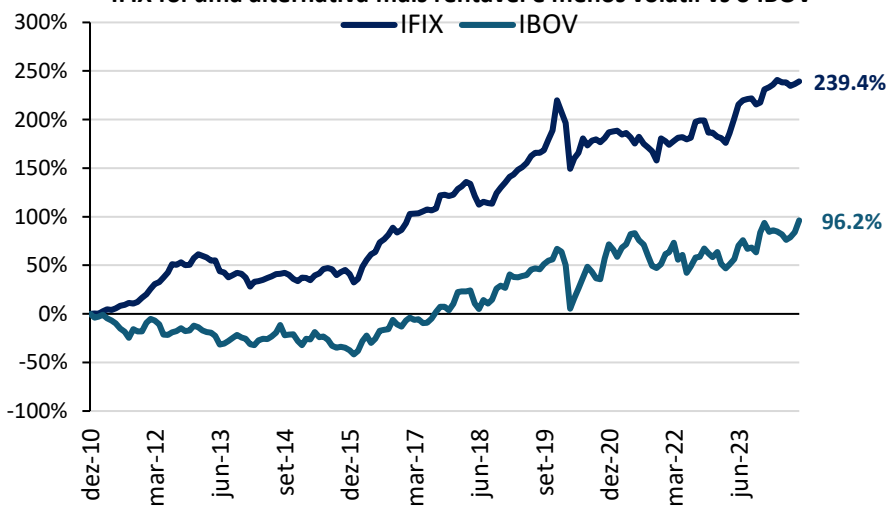
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



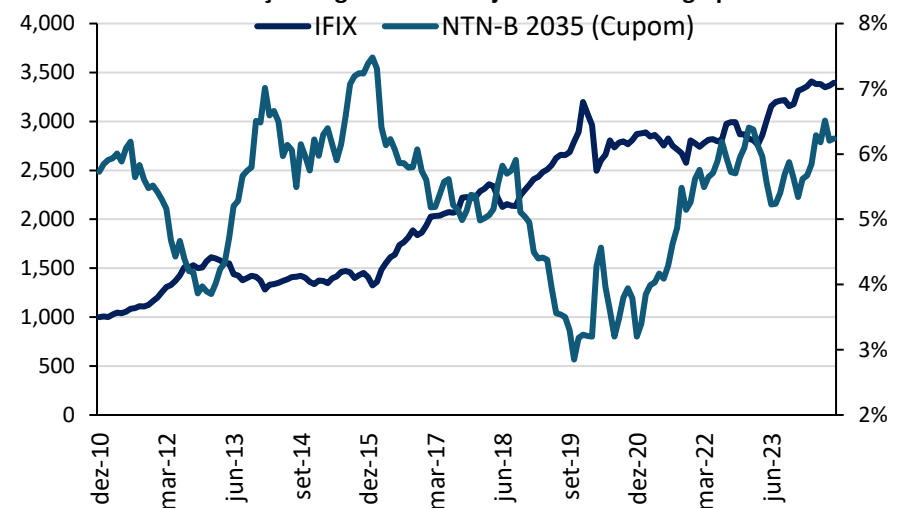
**Número de investidores**



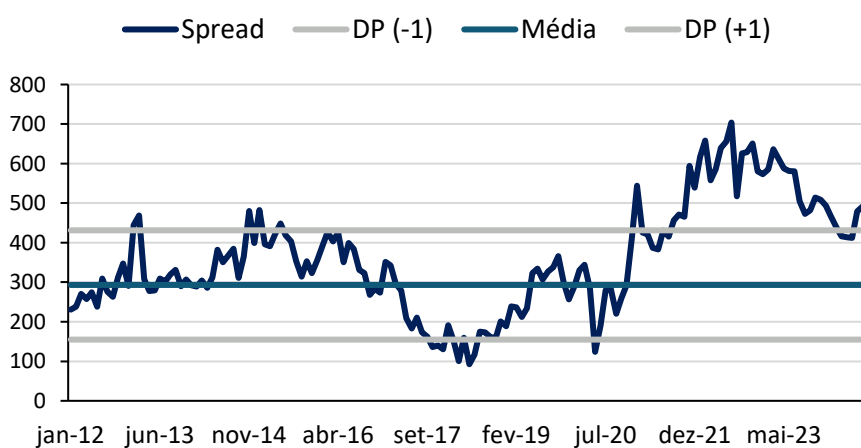
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



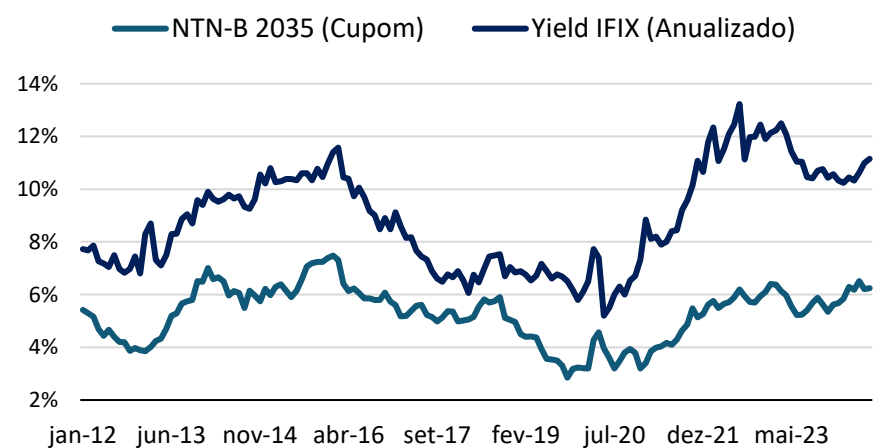
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



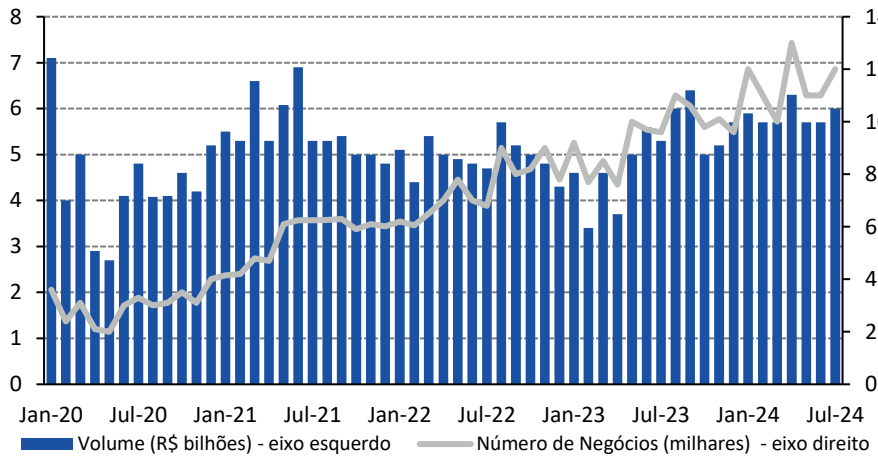
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



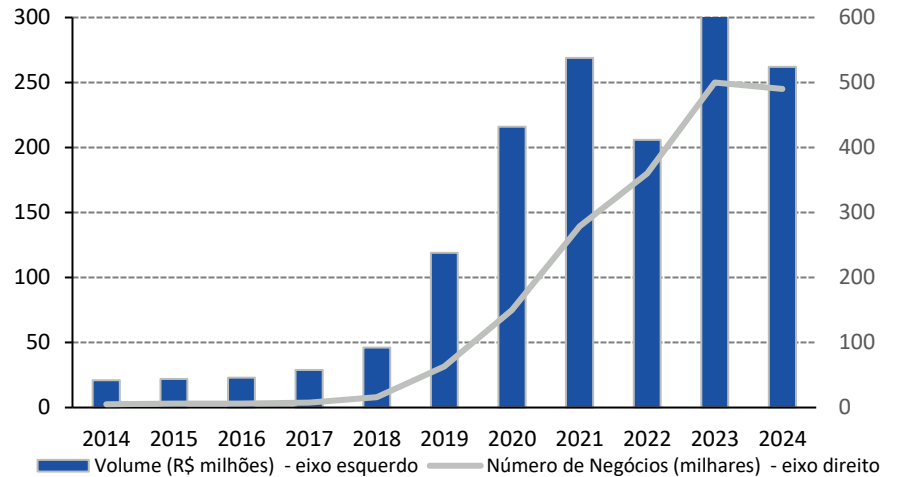
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

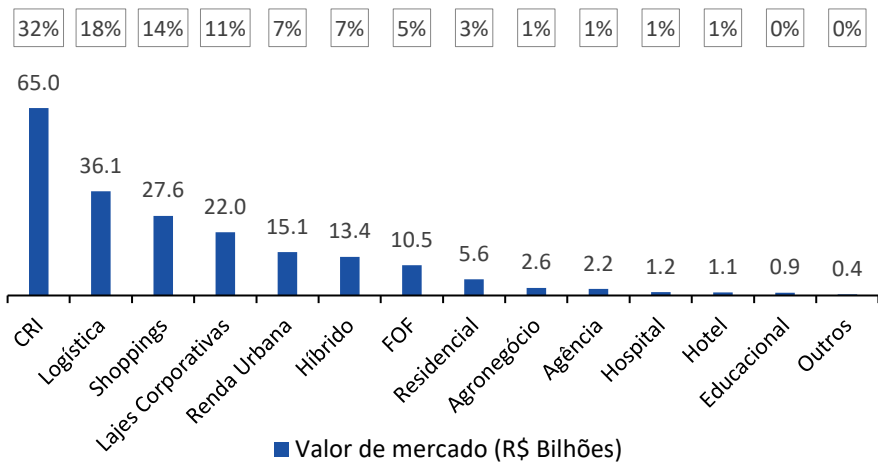
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



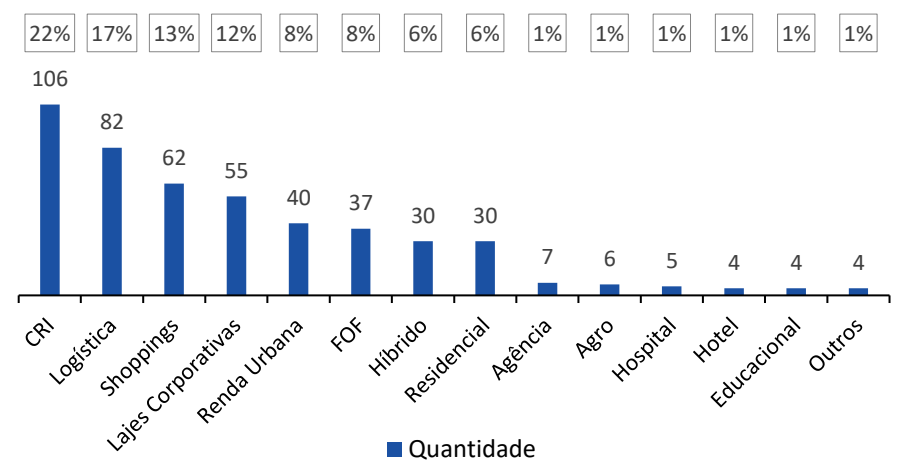
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



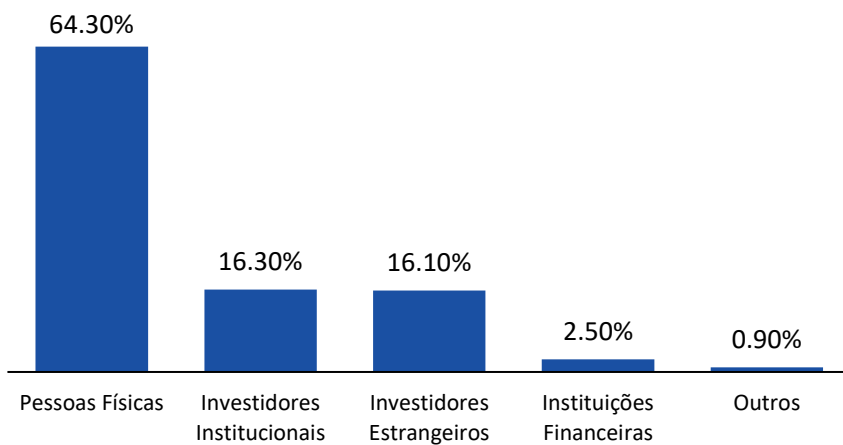
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



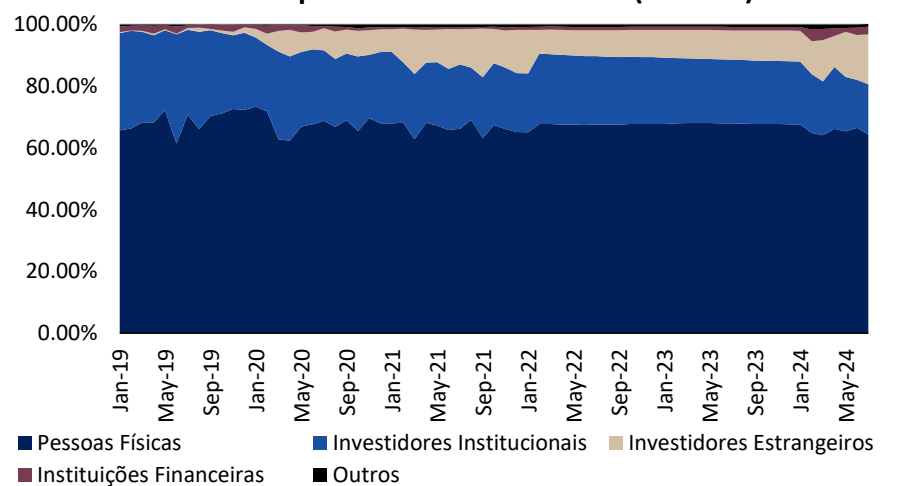
**Quantidade de FIIs listados**



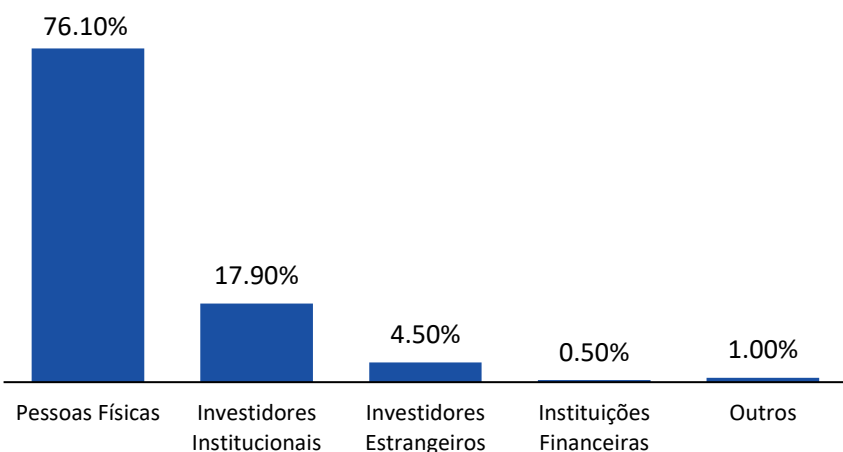
**Volume Negociado (%)**



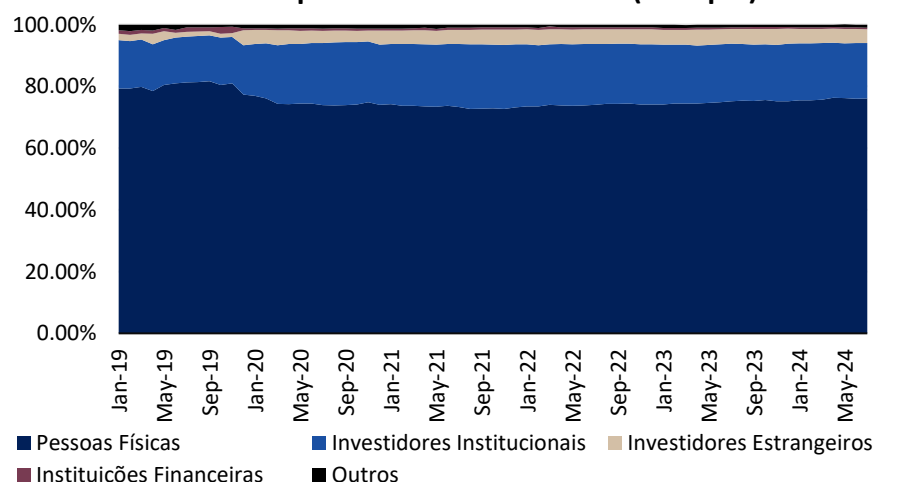
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



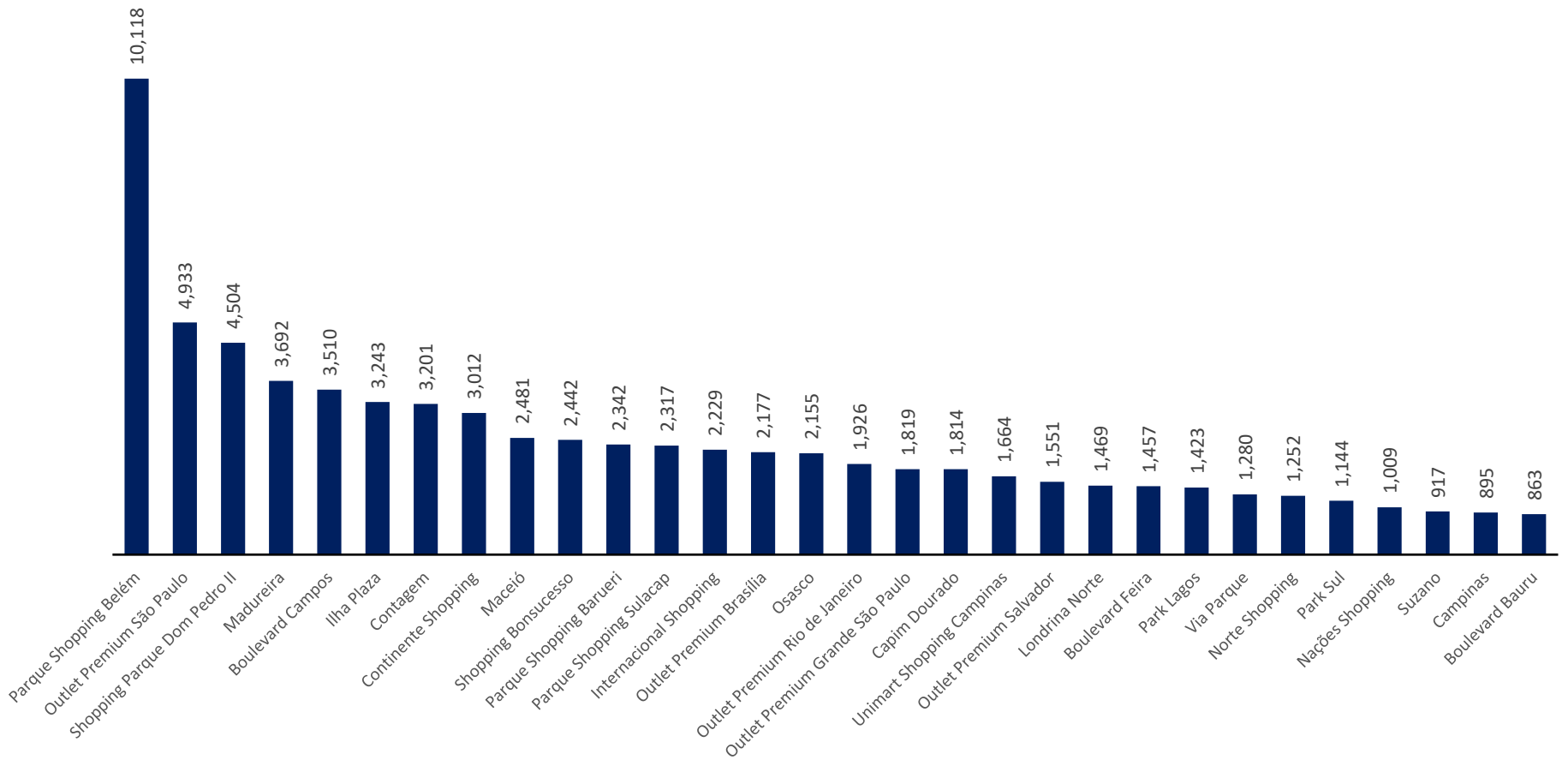
**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



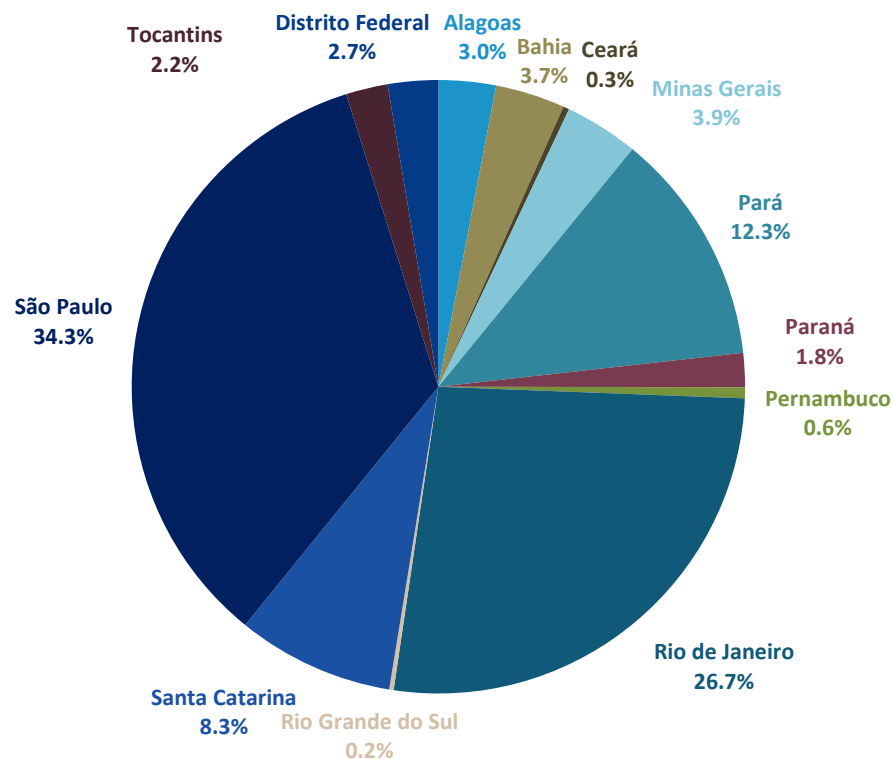
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – SHOPPING CENTERS



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.

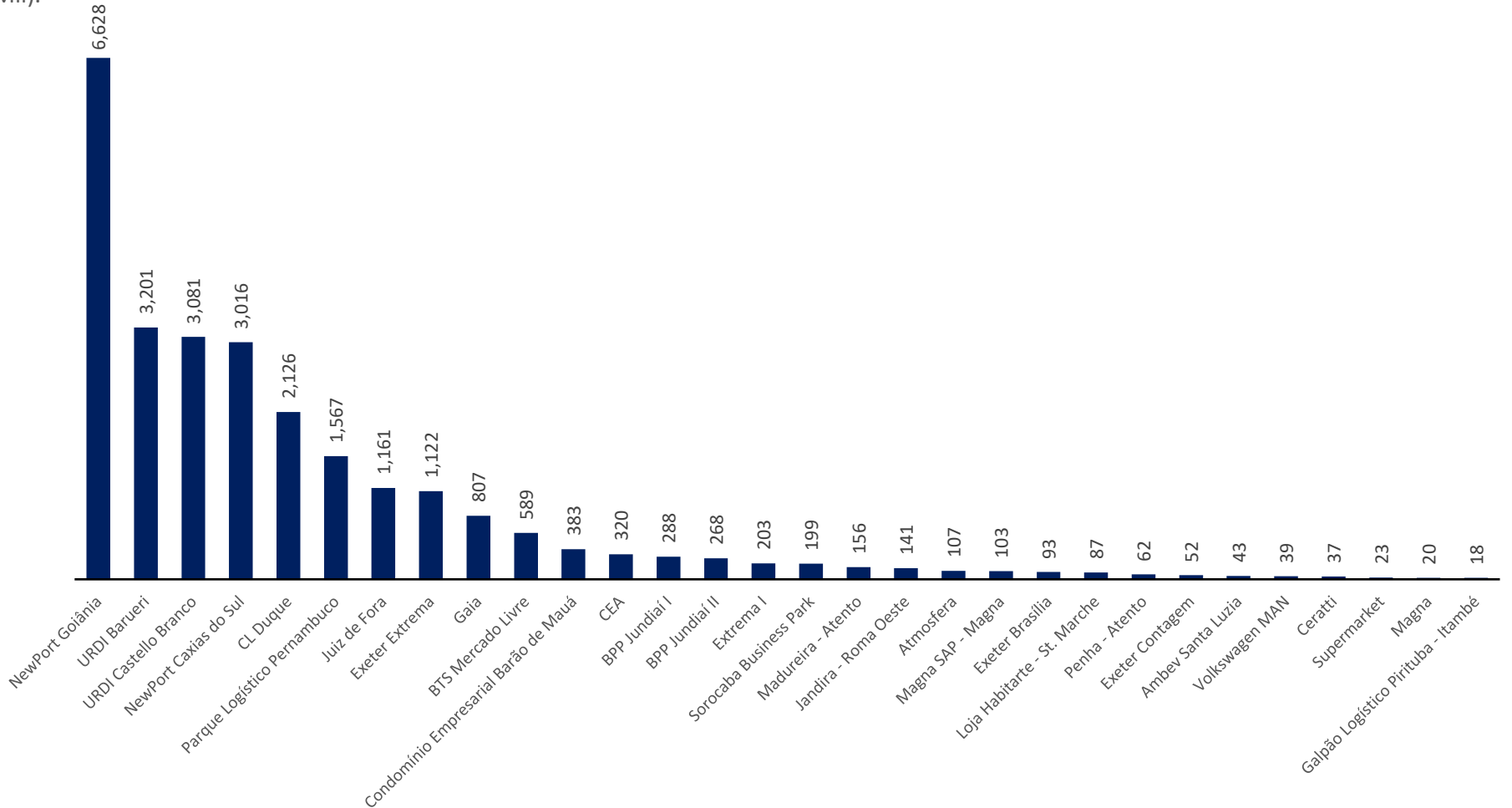


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

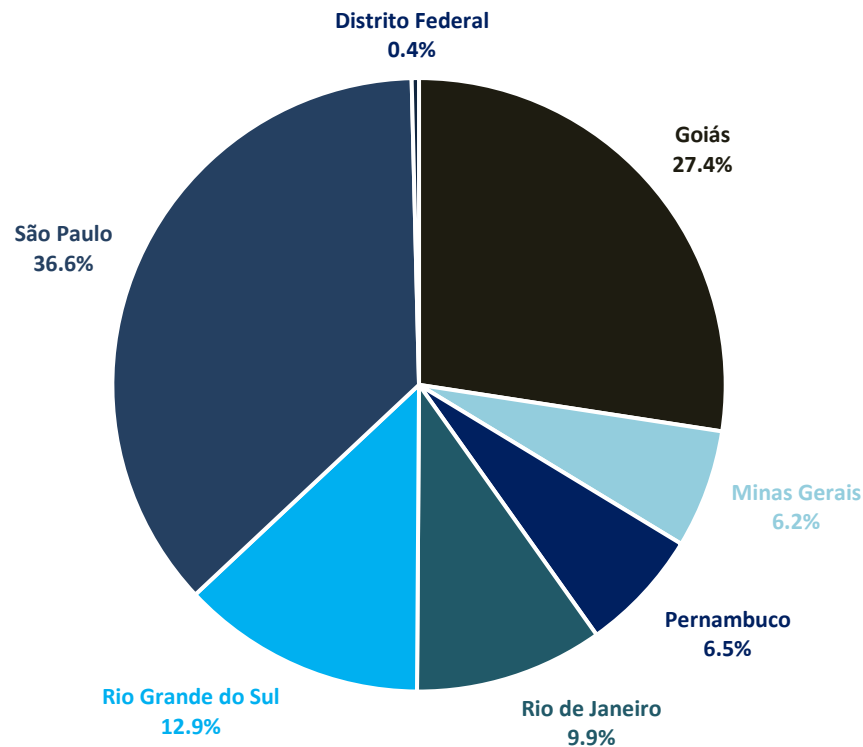
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LOGÍSTICA



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.



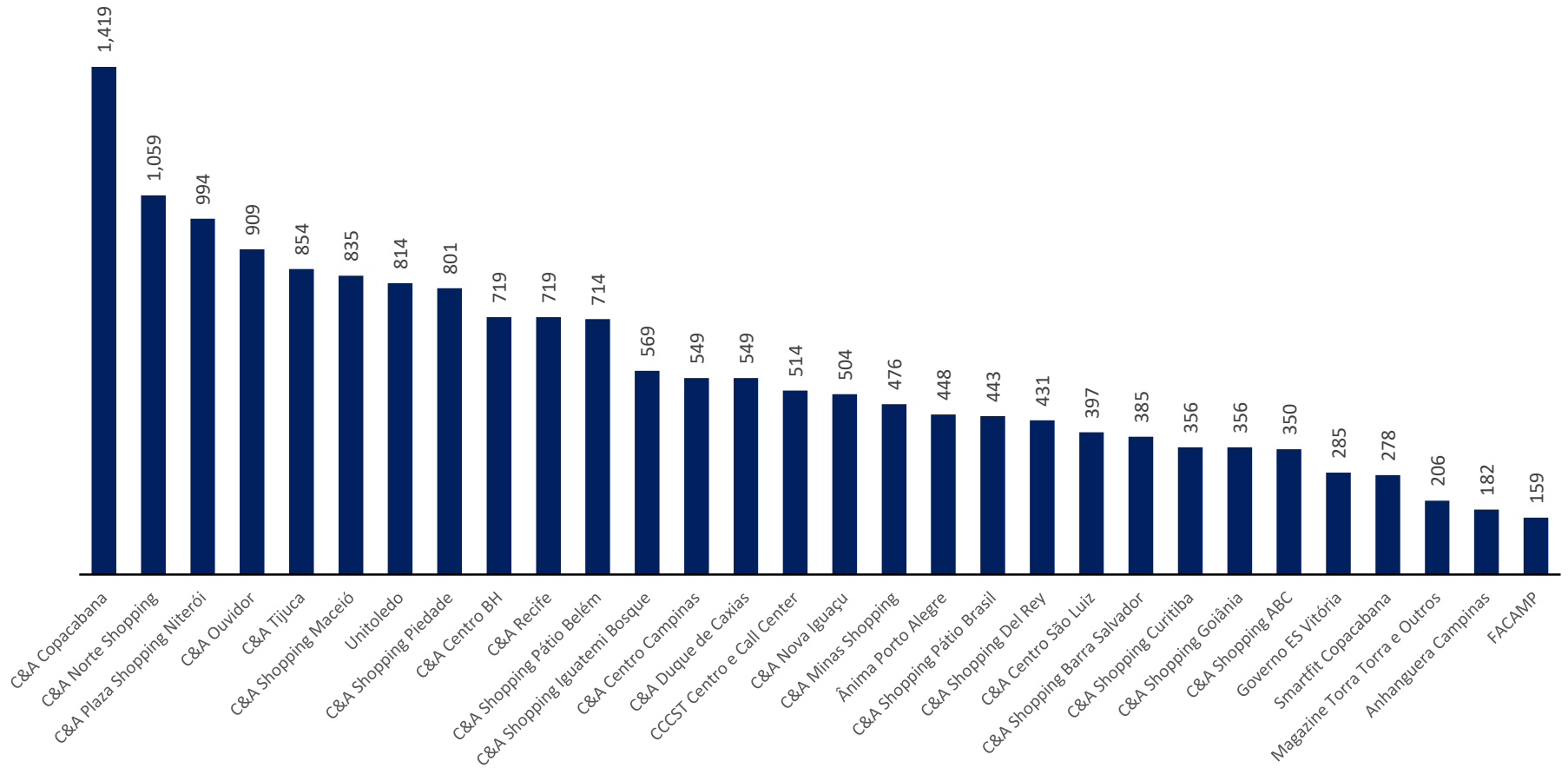
<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.



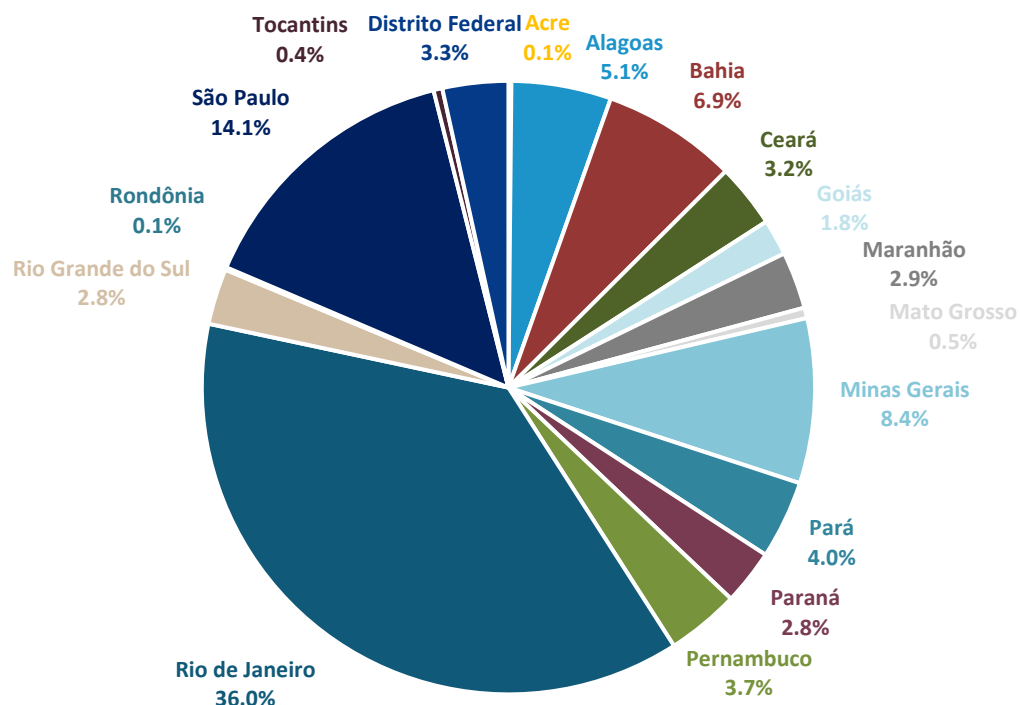
### ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – RENDA URBANA



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.

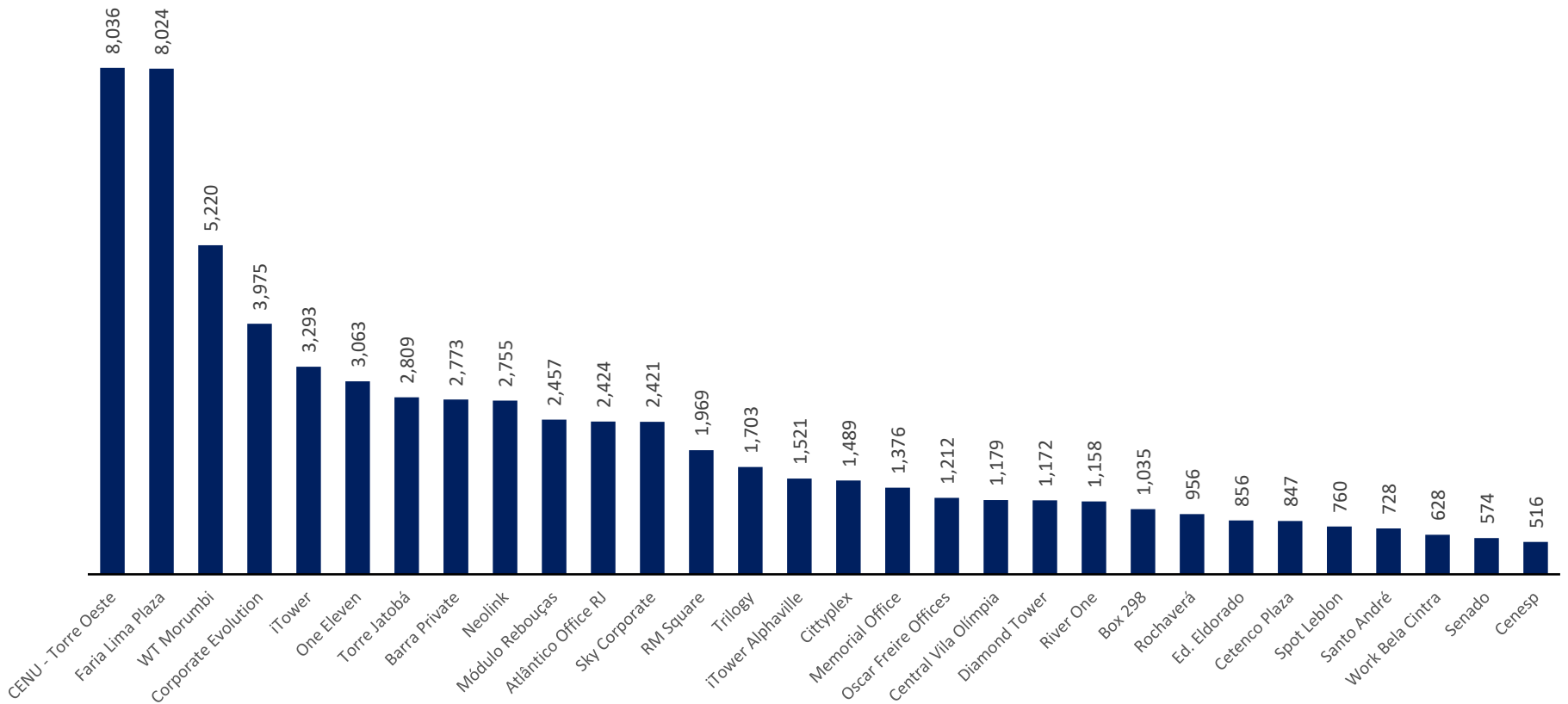


<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento do mês.

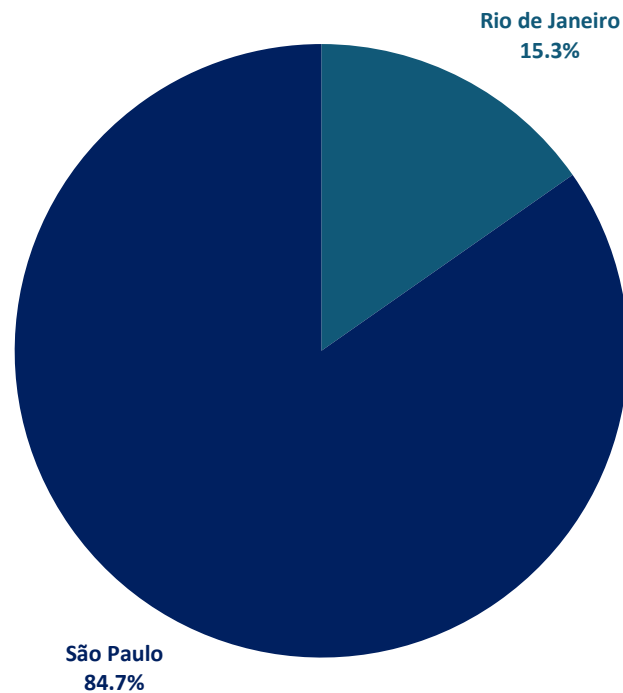
## ALOCAÇÃO POR IMÓVEL – LAJES CORPORATIVAS



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

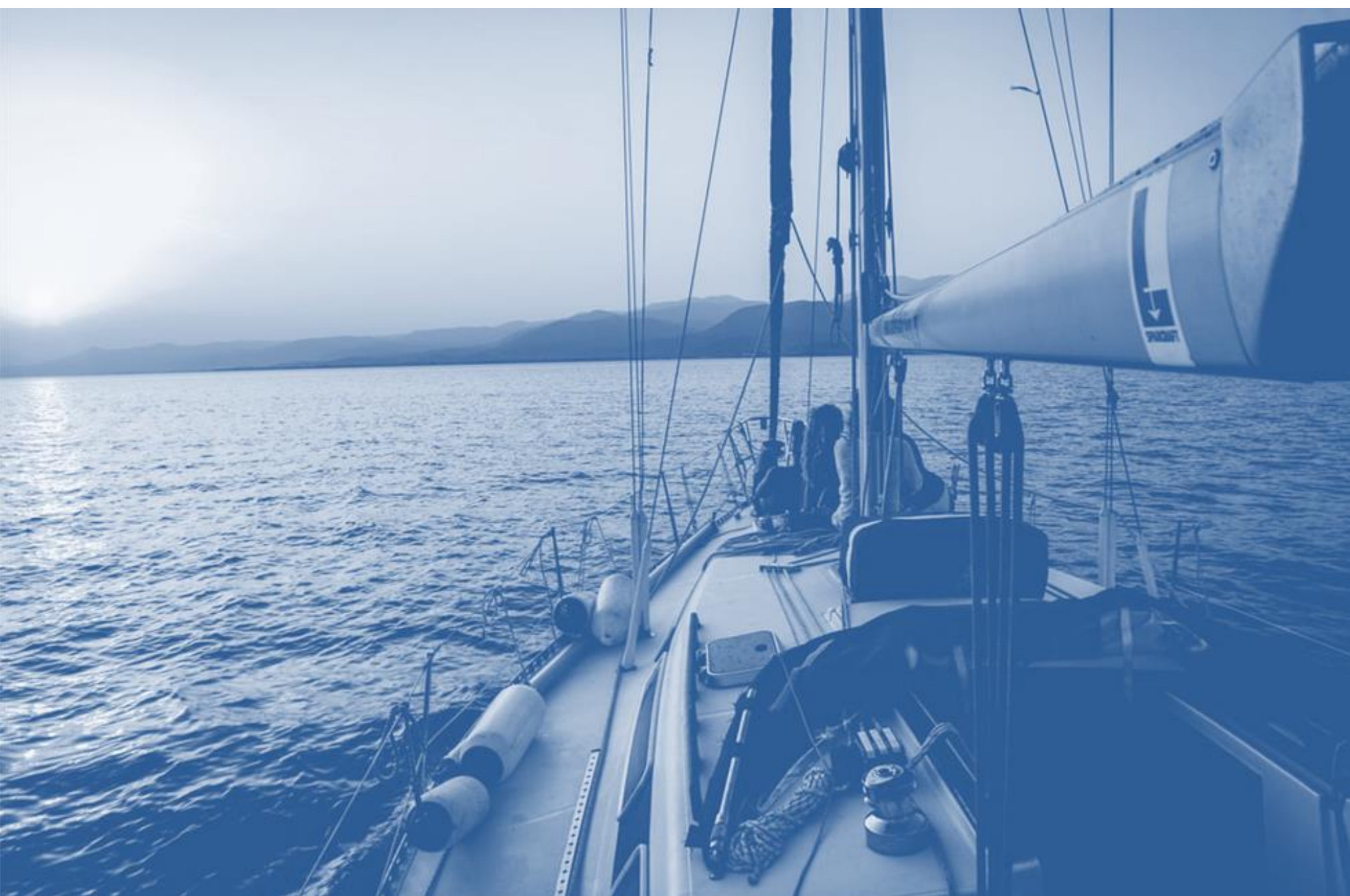


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

