



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 Fevereiro de 2025



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota):
R\$ 70.00

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 72.75

Valor de Mercado:
R\$ 178,715,180

Patrimônio Líquido:
R\$ 185,752,469

Último rendimento (R\$/Cota):
-

Dividend Yield:
0.00%

Dividend Yield (12 meses):
8.81%

Volume negociado (mês):
R\$ 47,946,569

Média diária do volume (mês):
R\$ 2,397,328

Quantidade de cotistas:
7,084

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.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Informamos que este é o último relatório do fundo CPFF11, em razão da aprovação, em Assembleia de Cotistas, da cisão e posterior liquidação do veículo de investimento. Os cotistas terão duas opções: aderir ao fundo cindido, que será liquidado e terá o valor patrimonial distribuído no prazo de até 1 (um) ano; ou migração automática para o fundo CPTS11, fundo com maior liquidez na Bolsa, para os cotistas que não se manifestarem até o prazo estipulado.

As manifestações deverão ser feitas diretamente pelas plataformas das corretoras em que os cotistas mantêm suas posições, respeitando o prazo limite de 31/03/2025 para indicação da opção preferida. Adicionalmente, informamos que todos os cotistas deverão informar seu preço médio de aquisição das cotas até o dia 17/04/2025, para fins de apuração e recolhimento do imposto sobre ganho de capital, se aplicável.

O passo a passo detalhado para esse procedimento está disponível no [Fato Relevante](#) divulgado em 20/03/2025.

PERFORMANCE HISTÓRICA DO CPFF VERSUS SEUS PARES

O gráfico abaixo apresenta a rentabilidade patrimonial ajustada por proventos e emissões dos FOFs no período compreendido entre 01/01/2020 (início do CPFF) e 28/02/2025 (data-base deste relatório). Nesse cálculo, foram incluídos apenas os fundos que, durante a maior parte do período, adotaram como principal estratégia a alocação em FIIs e que estavam ativos tanto na data de início quanto na data final do estudo. Dessa forma, FOFs constituídos após 01/01/2020, ou encerrados antes de 28/02/2025, não foram considerados

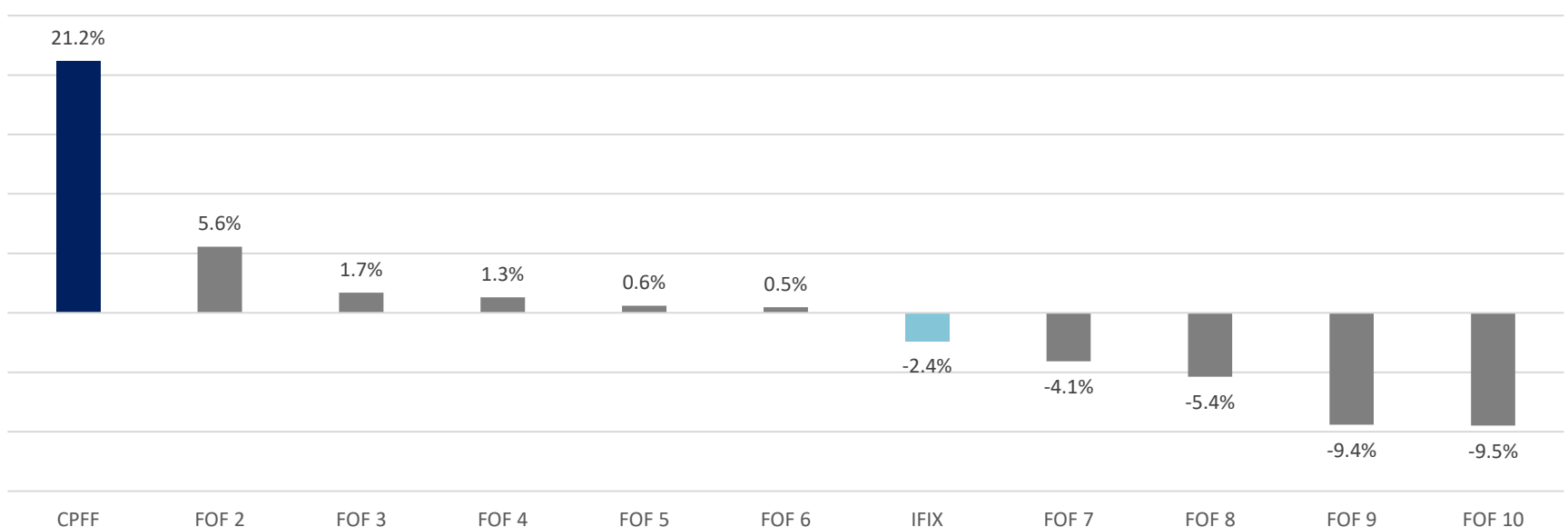
O objetivo deste gráfico é evidenciar o retorno que foi entregue ao cotista do CPFF em relação ao benchmark do fundo (IFIX) e aos seus pares.

No período, o fundo com maior retorno foi o CPFF11 com um retorno de 21,2%, consideravelmente acima dos seus pares e do benchmark no período. Ressaltamos que este retorno difere do que é apresentado na página seguinte (29,3%) por dois motivos:

- I. A data de início da rentabilidade apresentada na próxima página é 23/12/2019, período em que recebemos o primeiro aporte do fundo, enquanto para esse estudo consideramos o dia 01/01/2020.
- II. A rentabilidade calculada na próxima página é ajustada também pelo pagamento de impostos sobre ganho de capital na venda de FIIs que o fundo realiza, de forma que torna a comparabilidade entre o fundo e outros fundos multimercados que investem em FIIs possível, dado que esses últimos não pagam imposto sobre o ganho de capital. No estudo em que fizemos considerando todos os pares não é possível realizar esse ajuste para todos os fundos em todos os meses considerados. Dessa forma, consideramos apenas informações públicas (cota patrimonial, emissões e proventos/amortizações).

O período analisado foi especialmente desafiador para os gestores de FIIs e para o mercado em geral, uma vez que iniciamos a alocação do fundo no auge do IFIX e poucos meses antes do início da pandemia de COVID-19. Desde então, embora tenhamos vivenciado alguns momentos de recuperação, o mercado tem sido impactado negativamente nos últimos anos pela elevação do CDI. Considerando esse cenário, e o retorno realizado em comparação aos pares e ao próprio IFIX, entendemos que a rentabilidade entregue pelo fundo foi adequada. Além disso, destacamos que a carteira do fundo apresentava um potencial de valorização (upside) que acreditamos que poderia ampliar ainda mais essa diferença. Contudo, a liquidação do fundo em um momento de desconto expressivo proporcionou um ganho relevante ao cotista em um período reduzido.

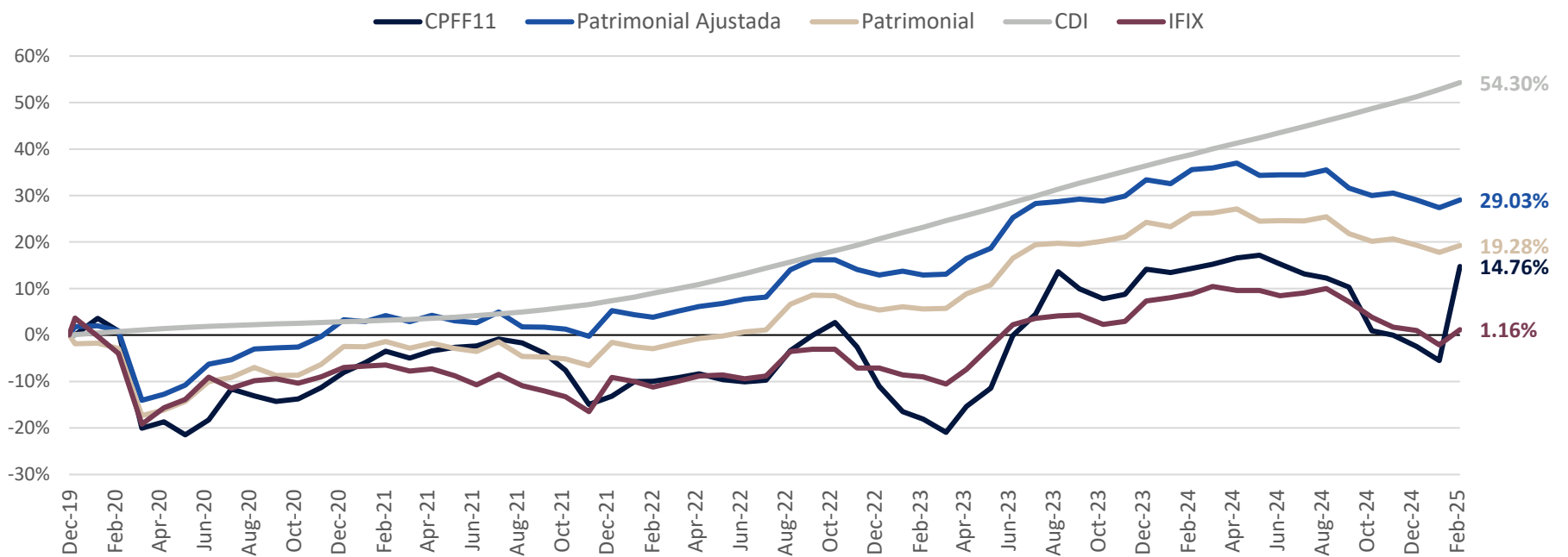
Rentabilidade Acumulada dos FOFs Desde 2020



RENTABILIDADE¹



A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em fevereiro foi equivalente a 1.29% vs 3.34% do IFIX. **Desde o seu início em 23/12/2019, a cota patrimonial ajustada do fundo rendeu +29.03% vs 1.16% 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 14.76% desde o início.



Informações Gerais	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	195,654,849	191,530,307	191,070,338	188,086,564	184,652,358	185,752,469	199,507,113	-
Valor de Mercado	177,157,805	160,843,662	158,290,588	153,771,647	148,180,415	178,715,180	177,703,770	-
Fundo no Período (Patrimonial) %	-2.90%	-1.34%	0.41%	-1.13%	-1.29%	1.29%	-5.38%	19.28%
Fundo no Período (Patrimonial Ajustada) %	-2.87%	-1.24%	0.42%	-1.13%	-1.29%	1.29%	-4.82%	29.03%
Fundo no Período (Mercado) %	-1.74%	-8.50%	-0.94%	-2.43%	-3.11%	21.44%	0.37%	14.76%
IFIX no Período %	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-0.67%	-3.07%	3.34%	-7.10%	1.16%
CDI no Período %	0.83%	0.93%	0.79%	0.93%	1.01%	0.99%	11.12%	54.30%

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\$ 120.1 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\$ 2.5 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	-407,543,796	357,396,107	25,131,462	44.4%	34,054,419	9,038,192	3.2%	-3.6%
2020	81	-1,214,448,154	1,132,804,741	79,382,431	72.8%	95,935,869	93,674,887	10.7%	-0.1%
2021	43	-149,512,098	115,842,666	32,313,781	65.1%	14,606,902	13,251,249	7.8%	3.4%
2022	19	-25,189,271	24,418,888	1,649,368	89.5%	899,815	1,778,800	23.1%	7.2%
2023	13	-118,214,133	89,880,994	3,668,383	53.85%	27,896,741	3,231,984	6.0%	4.6%
2024	17	-31,982,304	24,911,932	965,081	52.94%	5,204,337	-900,953	-10.5%	-10.8%
2025	2	-7,098,947	0	16,506	0.00%	7,098,947	16,506	7.3%	120.8%
7 anos	193	-1,953,988,702	1,745,255,327	143,127,012		185,697,029	120,090,665	8.6%	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	65	-947,389,843	735,465,724	79,885,842	34%	185,697,029	53,658,752	6.6%	0.3%
Encerrada	128	-1,006,598,859	1,009,789,603	63,241,169	66%	0	66,431,913	11.3%	-0.9%
	193	-1,953,988,702	1,745,255,327	143,127,012		185,697,029	120,090,665	8.6%	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	-368,328,164	311,644,725	33,991,639	21%	41,005,720	18,313,920	4.8%	0.8%
Shoppings	21	-294,893,440	236,637,320	17,880,771	11%	54,432,669	14,057,321	4.7%	-1.3%
FOF	27	-37,761,294	37,192,284	4,566,040	14%	683,967	4,680,997	29.8%	9.1%
Logística	31	-367,994,924	332,410,903	22,068,615	16%	30,248,619	16,733,212	7.0%	1.1%
CRI	36	-203,286,541	189,136,084	14,807,167	19%	11,541,908	12,198,618	12.7%	-3.7%
FIAGRO	1	-1,546,913	1,571,578	98,731	1%	0	123,395	16.9%	6.7%
Híbrido	6	-15,974,187	10,694,942	1,960,853	3%	3,513,900	195,508	0.9%	2.0%
Residencial	10	-25,667,021	16,733,339	10,401,185	5%	1,695,035	3,162,538	13.0%	3.7%
Agronegócio	2	-45,568,224	33,673,391	8,638,542	1%	5,688,690	2,432,398	9.0%	0.6%
Renda Urbana	13	-579,046,261	563,015,731	27,755,539	7%	36,733,521	48,458,530	17.5%	-1.3%
Hotel	3	-9,267,814	7,827,114	583,610	2%	153,001	-704,089	-9.8%	-6.5%
Hospital	1	-2,220,280	2,443,802	11,444	1%	0	234,965	94.7%	18.9%
Agência	1	-2,433,638	2,274,115	362,876	1%	0	203,353	6.7%	3.8%
	193	-1,953,988,702	1,745,255,327	143,127,012		185,697,029	120,090,665	8.6%	0.0%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



DRE - Capitânia Reit FoF	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Acumulado 2025
Receitas	1,120,396	2,057,150	1,288,381	988,241	1,295,457	1,493,315	-6,060,736	-4,567,421
Renda fixa	3,908	6,515	13,397	3,820	6,931	3,829	6,744	10,573
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	1,065,460	1,090,902	1,175,816	1,827,455	1,399,101	1,484,998	1,180,675	2,665,672
Ganhos de capital de FII*	51,028	959,733	99,168	-843,034	-110,575	4,489	-7,248,154	-7,243,666
Despesas	-174,500	-399,443	-200,952	-155,976	-161,436	-162,196	-151,217	-313,414
Taxa de Administração	-36,323	-37,618	-38,826	-33,527	-35,503	-36,072	-35,638	-71,710
Taxa de Gestão	-119,225	-126,452	-133,476	-107,932	-119,010	-122,806	-109,534	-232,340
Imposto sobre ganho de capital	-10,206	-191,947	-19,836	0	0	0	0	0
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-8,745	-43,425	-8,814	-14,516	-6,923	-3,319	-6,045	-9,363
Resultado	945,896	1,657,708	1,087,429	832,265	1,134,021	1,331,118	-6,211,953	-4,880,835
Resultado / Cota	0.37	0.65	0.43	0.33	0.44	0.52	-2.43	-1.91
Distribuição	1,531,844	1,531,844	1,251,006	842,514	1,021,230	1,276,537	0	1,276,537
Distribuição / Cota	0.60	0.60	0.49	0.33	0.40	0.50	0.00	0.50
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	10.6%	10.9%	9.7%	6.6%	8.3%	10.8%	0.0%	
Dividend Yield a.a. (12M)	11.0%	11.1%	11.9%	11.5%	11.7%	11.8%	8.8%	
Resultado Acumulado	57,816	183,679	20,101	9,852	122,643	177,225	-6,034,728	
Resultado Acumulado / Cota	0.02	0.07	0.01	0.00	0.05	0.07	-2.36	

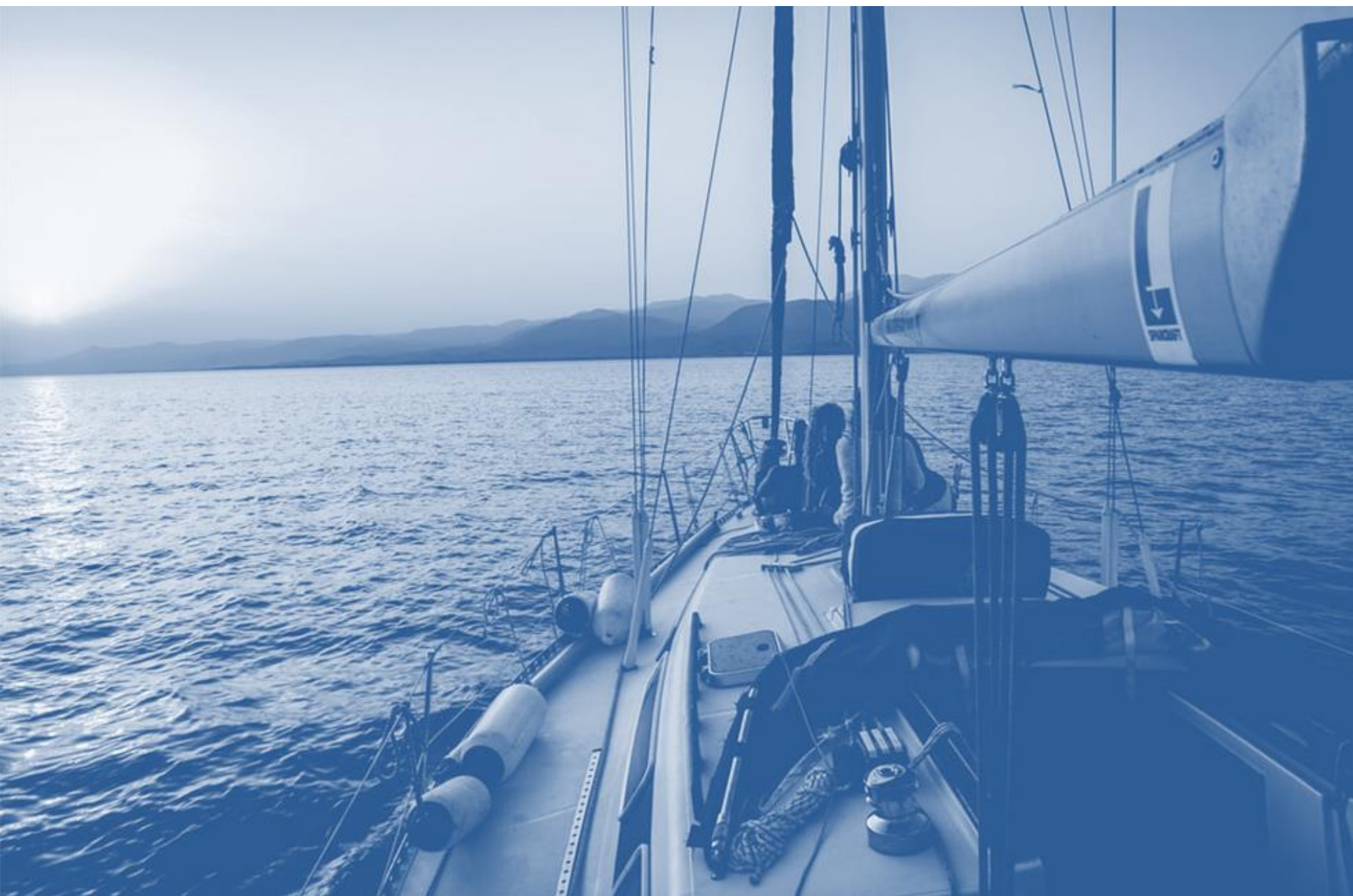
* Conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas, cuja Ata da Assembleia foi devidamente divulgada no dia 26 de fevereiro de 2025, foi aprovada a cisão e posterior liquidação do Fundo. Em decorrência dessa deliberação, iniciamos o processo de alienação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, resultando no reconhecimento de prejuízo financeiro quando comparado a seus respectivos preços de aquisição. Diante desse cenário, o Fundo não apurará resultado a ser distribuído a título de rendimentos para o mês de fevereiro.

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

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

