



Objetivo:

Buscar retorno superior à variação do IFIX + 2% a.a.

Início do Fundo:
17/07/2015

Prazo de Duração:
Indeterminado

Público Alvo:
Investidores Qualificados

Administrador:
BNY Mellon Serviços Financeiros
DTVM S.A.

Gestor:
Capitânia Capital S/A

Classificação Anbima:
Multimercado Estratégia Específica

Taxa de Administração e Gestão:
0.55% a.a. do Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:
20% do que exceder o IFIX

Patrimônio Líquido¹:
R\$ 167,757,453

¹ Fechamento do mês. Patrimônio da estratégia Capitânia REIT Master era de R\$ 963,708,319

Relatório Mensal de Novembro de 2024

COMENTÁRIO DA GESTÃO

O Capitânia REIT Institucional é um Multimercado estratégia específica que investe exclusivamente em cotas de Fundos Imobiliários. O objetivo do fundo é entregar ao cotista retorno superior ao IFIX + 2% a.a. A rentabilidade do fundo em novembro foi equivalente a 0.66% contra -2.11% do IFIX. Desde o seu início em 17/07/2015, o fundo rendeu +182.8% contra +112.1% do IFIX.

O fundo encerrou o mês com rentabilidade de 0.66%, sendo os principais destaques os setores de Renda Urbana (responsável por 0.85% da performance no mês), Lajes Corporativas (0.65%) e Logística (0.36%). A menor contribuição veio do setor de Shoppings (-1.12%).

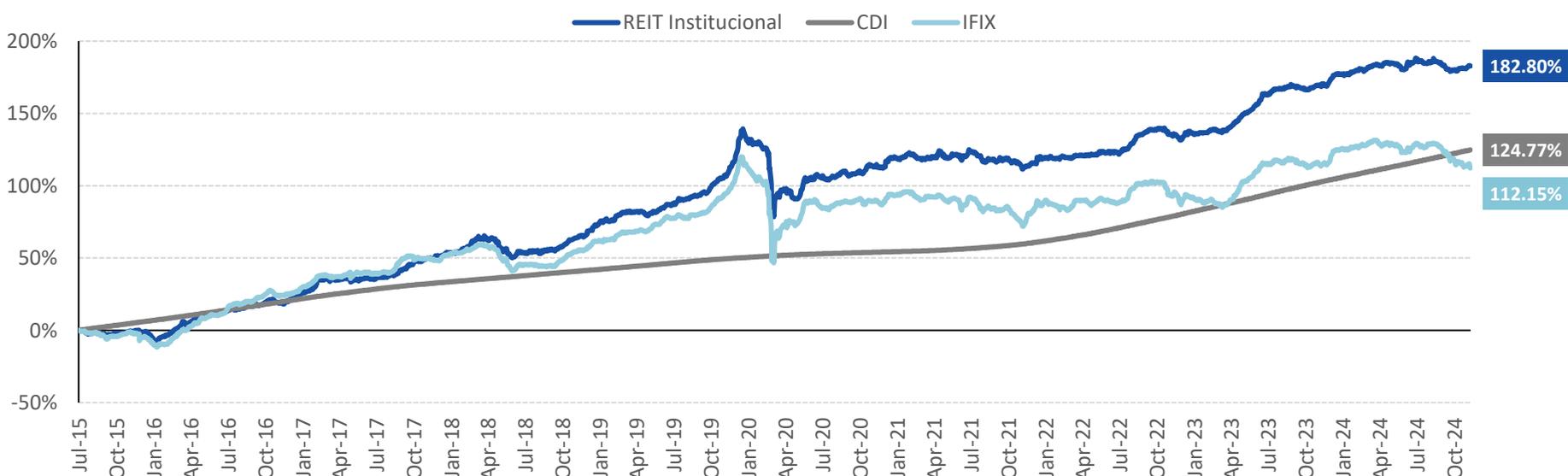
No mês, aumentamos a exposição ao setor de CRI (3.0% da carteira, ante 1.2% no mês anterior) e reduzimos a exposição ao setor de Shoppings (36.9% da carteira, ante 41.7% no mês anterior) e Renda Urbana (15.0% da carteira, ante 18.3% no mês anterior).

A carteira do fundo é focada majoritariamente em fundos de tijolo e apresenta um deságio de 15.4%. No cenário em que todos os fundos em carteira negociem na cota patrimonial o upside potencial é de 18.2%.

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

A comemoração pela eleição de Donald Trump valorizou as ações americanas em 7,5% e o dólar em 1,7% contra seus pares. Os juros do Tesouro Americano caíram de 4,29% para 4,17%. O Bitcoin subiu 39% no mês. O Brasil passou novembro na expectativa do pacote de corte de gastos que, quando anunciado, decepcionou mais uma vez. Não apenas pela aritmética da economia, mas também pela exploração política da oportunidade para o anúncio da isenção de IR para quem ganha menos de 5 mil e a volta do imposto dos super-ricos. Os preços reagiram e, ao fechamento do mês, o quadro era o seguinte: dólar +3,8% a 6,01 (depois de ter atingido até 6,10); juros nominais para janeiro de 2027 subindo de 12,96% para 14,05%; NTN de dez anos com alta de 6,76% para 6,93%; Ibovespa em queda de 3,1%; IMA-B zero a zero e IFIX -2,1%.

RENTABILIDADE ACUMULADA¹

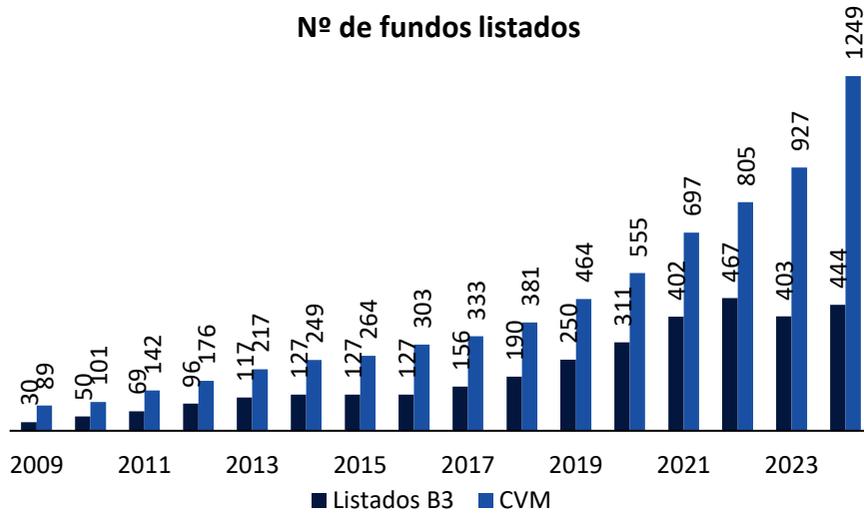


Informações Gerais	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	LTM	Acumulado
PL do Fundo	189,407,176	135,403,797	131,192,459	123,031,157	123,030,071	167,757,453	171,586,534	-
% Fundo no Período	0.40%	0.18%	0.62%	-2.41%	-0.04%	0.66%	4.59%	182.80%
% IFIX no Período	-1.04%	0.52%	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-1.23%	112.15%
% CDI no Período	0.79%	0.91%	0.87%	0.83%	0.93%	0.79%	10.84%	124.77%

¹ Acumulado desde 17/07/2015

Indústria de FII

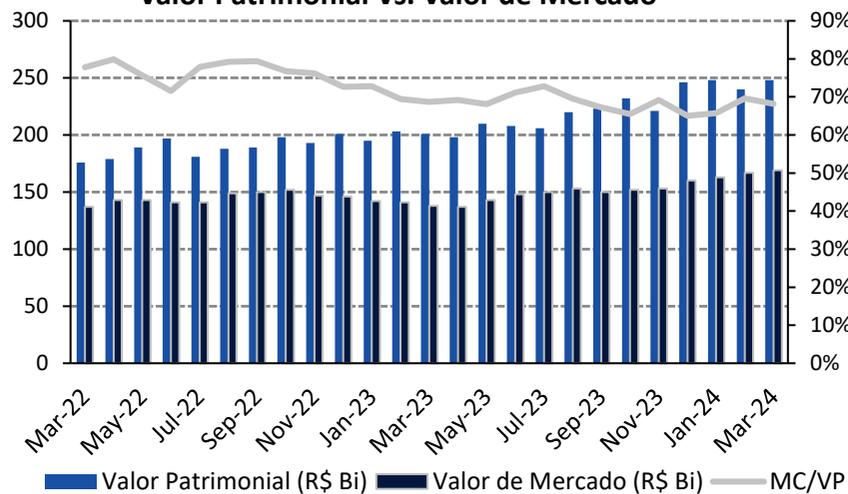
Nº de fundos listados



Ofertas Públicas - ICVM 400



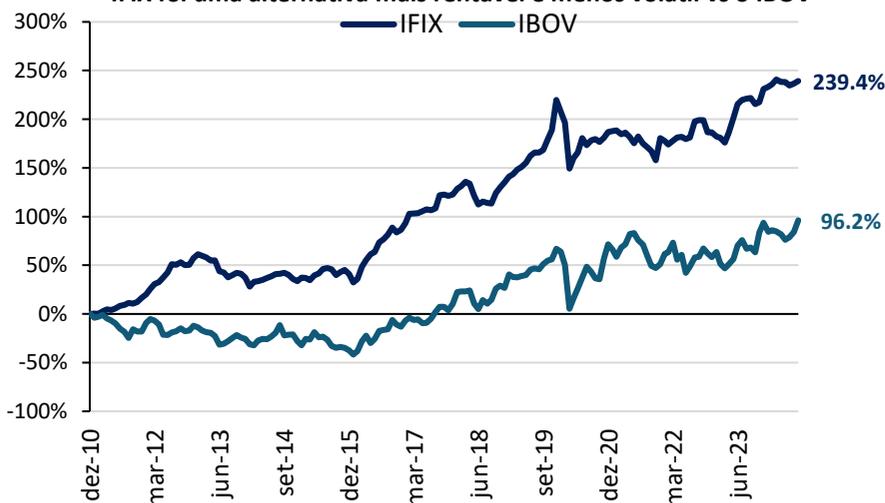
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



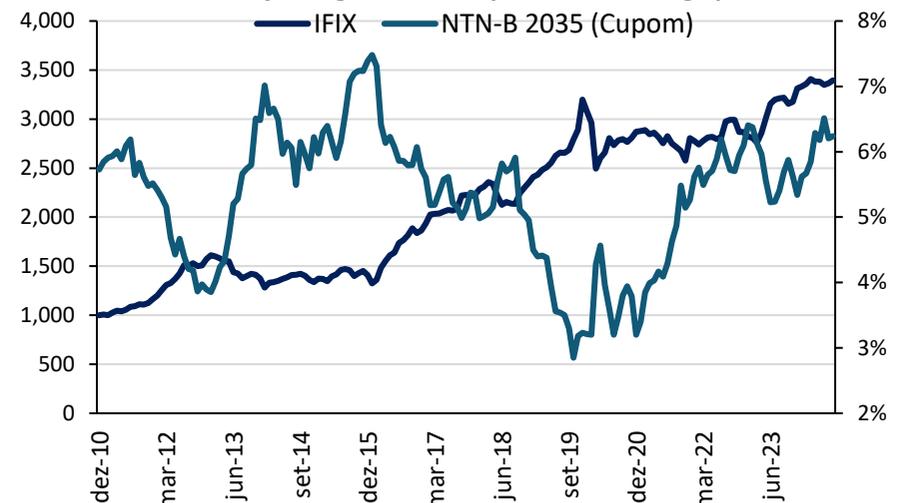
Número de investidores



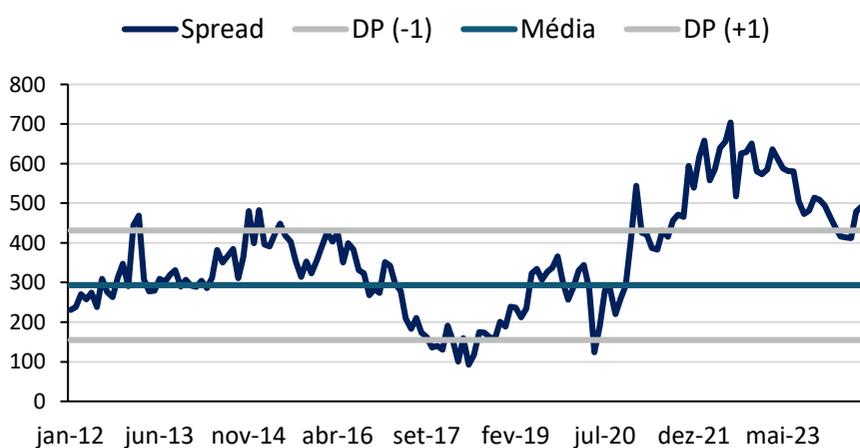
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



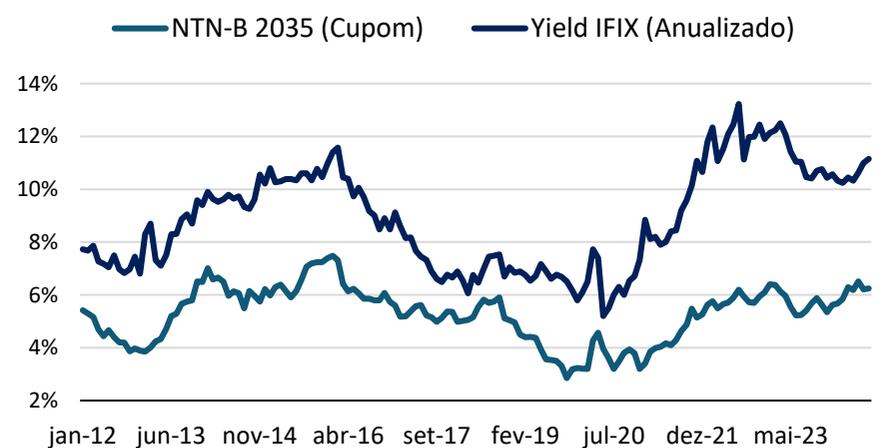
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



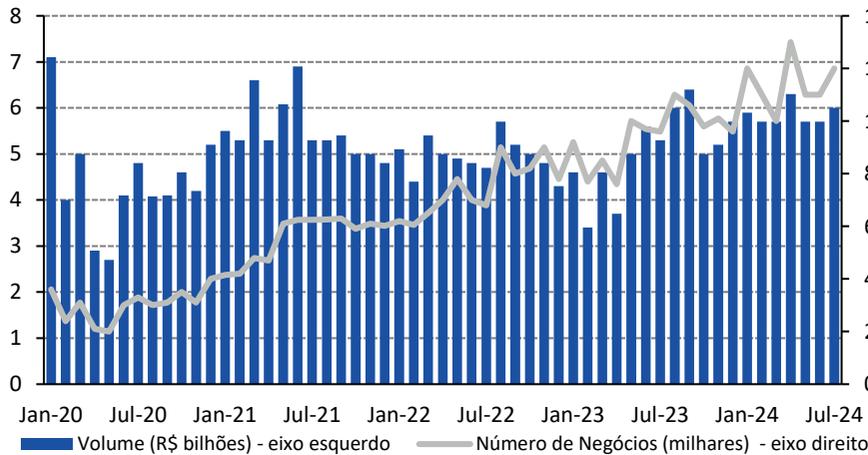
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



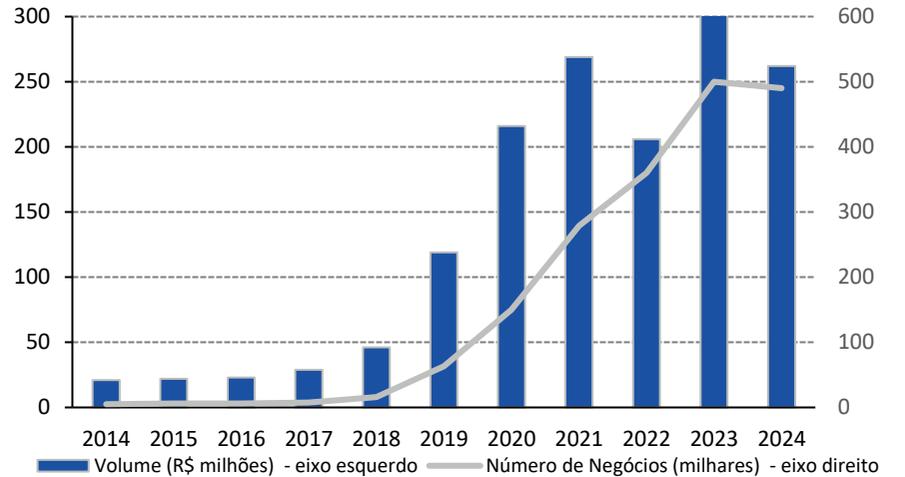
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

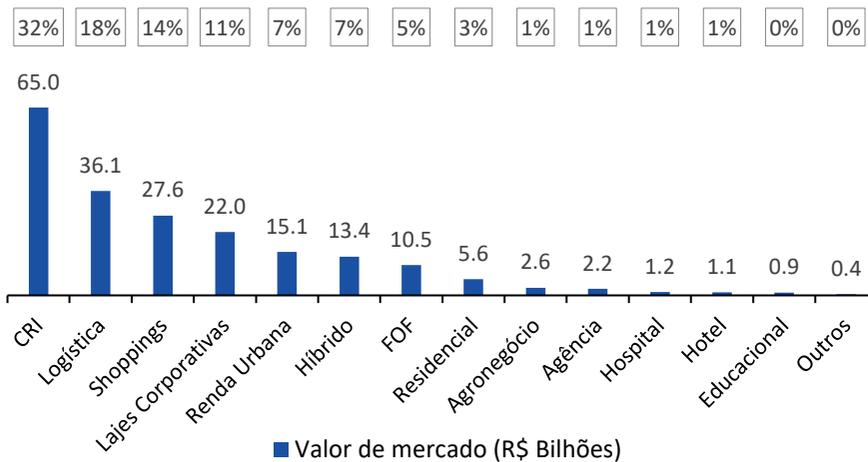
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



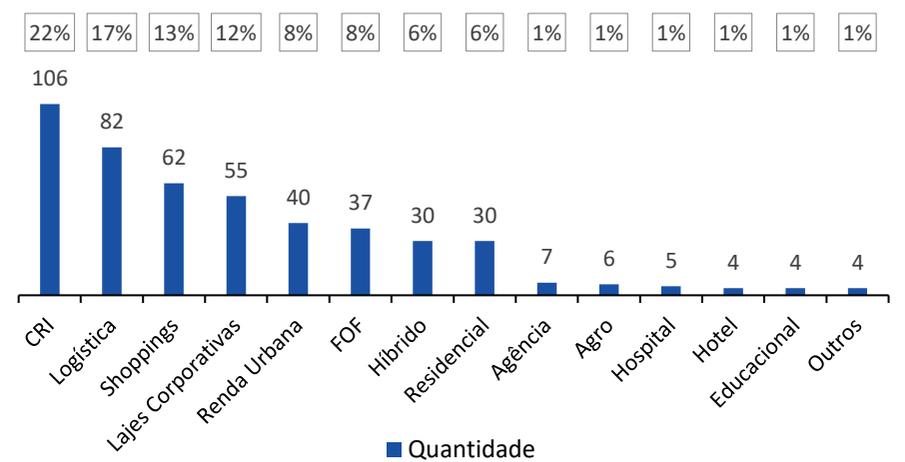
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



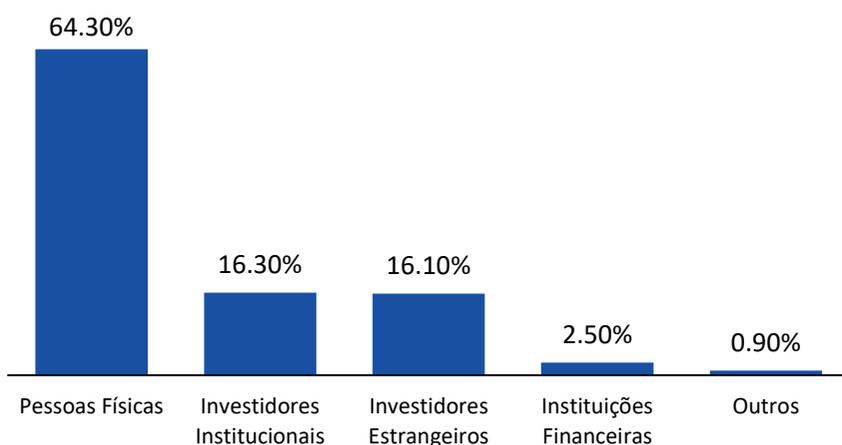
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



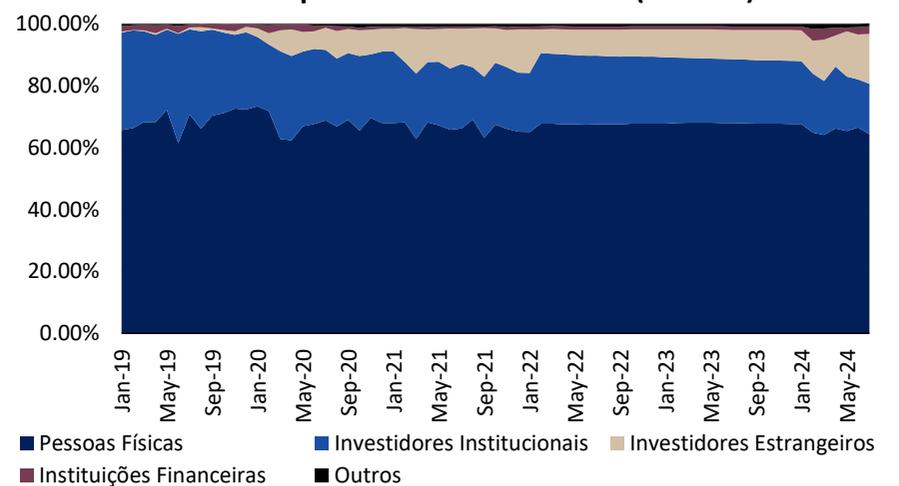
Quantidade de FIIs listados



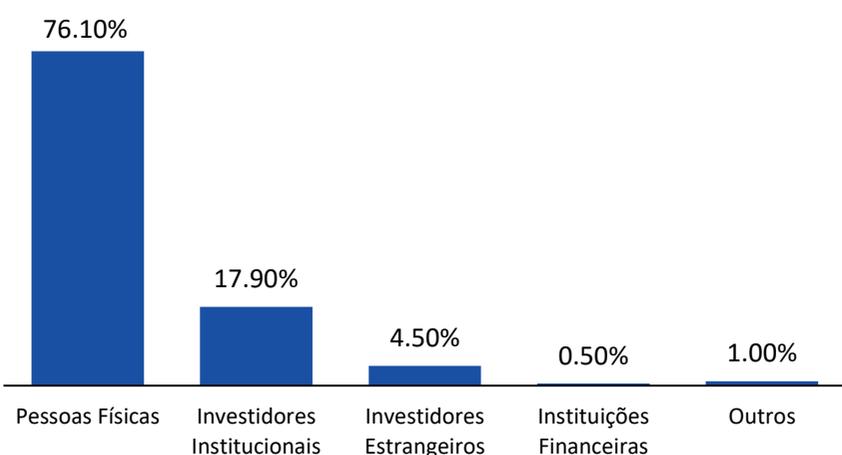
Volume Negociado (%)



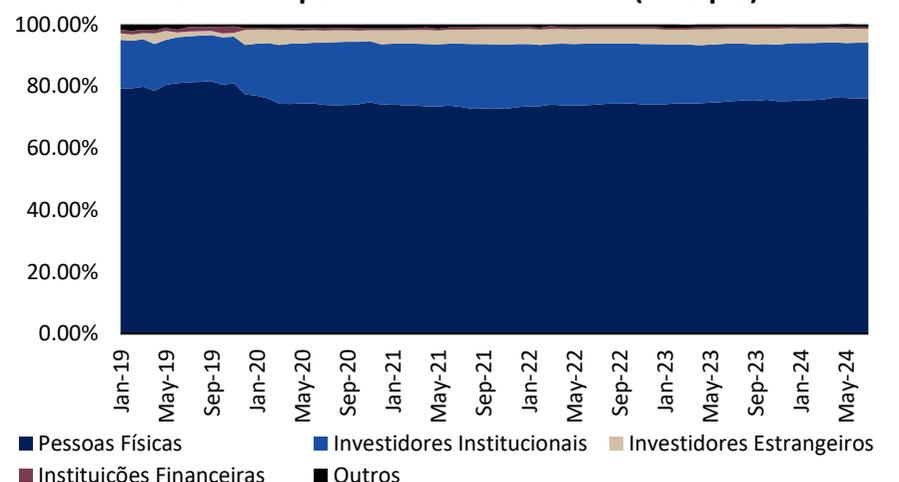
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



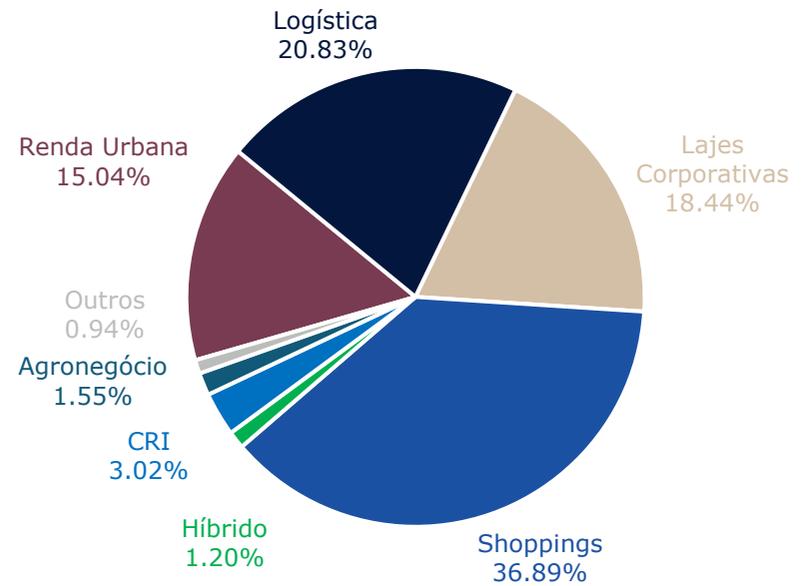
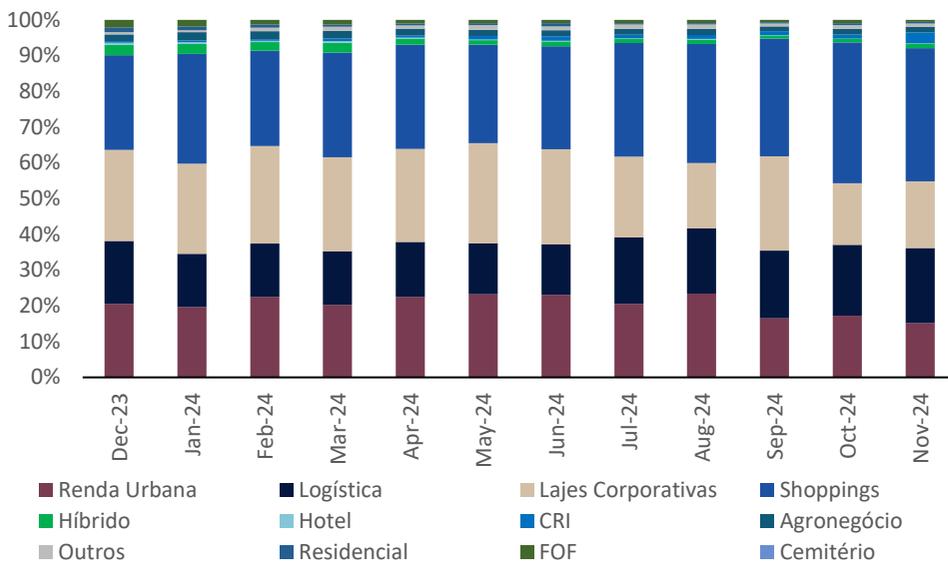
Estoque (%)



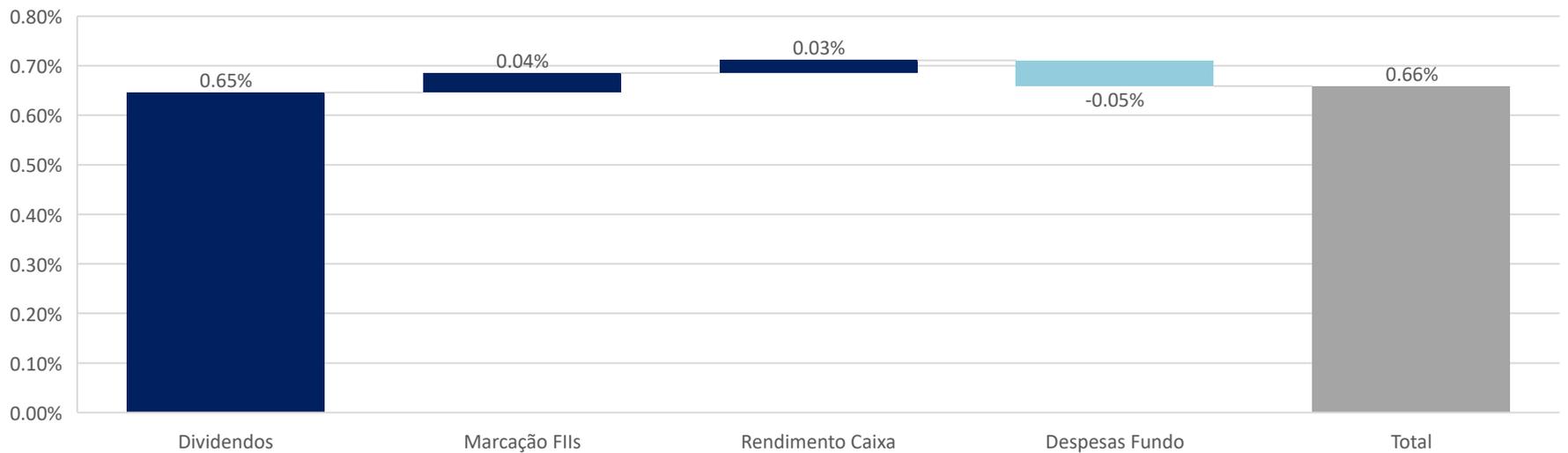
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL

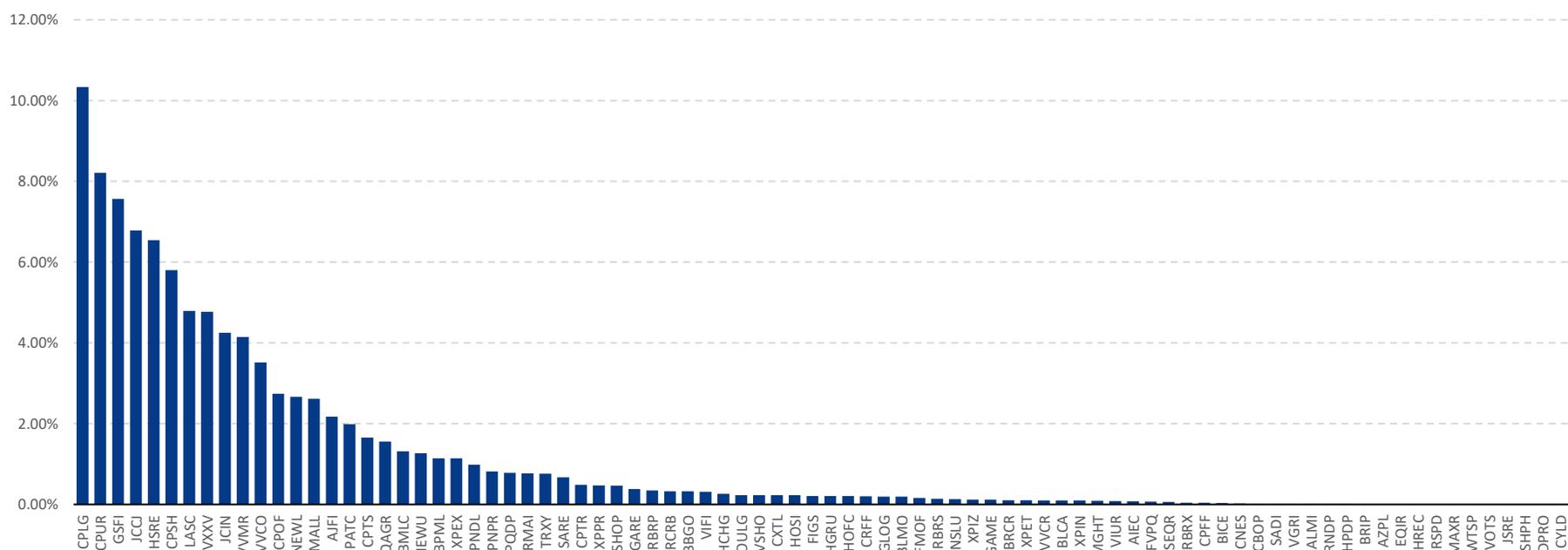


ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO



	Renda Urbana	Lajes Corporativas	Logística	CRI	Híbrido	Residencial	Outros	FOF	Agronegócio	Hotel	Shoppings	Caixa e Despesas	Total
% da Carteira	16.66%	18.33%	20.92%	2.09%	1.17%	0.00	1.06%	0.79%	1.59%	0.09%	39.32%	-2.52%	100.00%
Performance Ponderada	5.08%	3.55%	1.73%	7.33%	-0.21%	-0.01	-1.68%	-3.88%	-2.58%	-124.55%	-2.85%	-	0.66%
Atribuição da Performance	0.85%	0.65%	0.36%	0.15%	0.00%	0.00%	-0.02%	-0.03%	-0.04%	-0.11%	-1.12%	-0.03%	0.66%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA - Consolidados

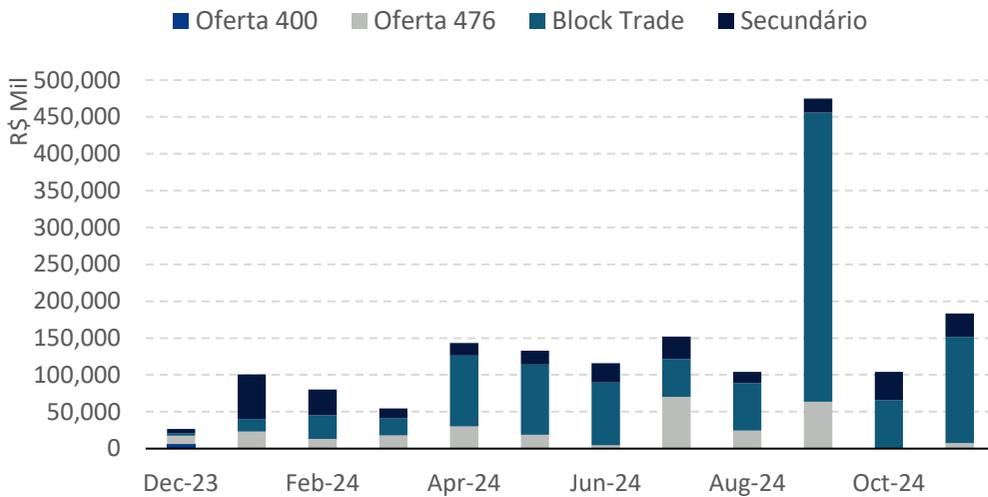
Fluxos de FIIs - Capitânia REIT Master - Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
2014	40	-604,864,512	598,892,012	91,877,481	80.0%	25,124,217	111,029,198	14.0%
2015	9	-224,490,701	209,627,934	11,598,069	77.8%	14,243,311	10,978,613	7.8%
2016	5	-31,141,836	33,919,685	1,433,189	80.0%	231,832	4,442,869	26.3%
2017	4	-30,720,444	28,725,017	3,275,757	75.0%	34,073	1,314,403	4.6%
2018	13	-247,057,225	251,577,901	10,316,550	61.5%	6,240,950	21,078,176	21.8%
2019	23	-1,318,367,579	1,012,784,381	106,495,114	52.2%	267,269,195	68,181,112	5.3%
2020	29	-1,093,458,423	899,254,677	57,159,202	72.4%	194,500,620	57,456,076	7.4%
2021	26	-188,749,565	148,629,025	26,425,114	57.7%	20,728,182	7,032,756	2.9%
2022	18	-59,613,693	35,201,706	2,336,610	66.7%	23,879,238	1,803,861	7.6%
2023	16	-613,111,474	407,540,151	8,560,340	43.8%	205,105,911	8,094,929	6.7%
2024	22	-220,689,859	74,537,728	2,129,504	27.3%	144,687,877	665,249	34.6%
10 anos	205	-4,632,265,312	3,700,690,217	321,606,930	-	902,045,407	292,077,241	9.8%

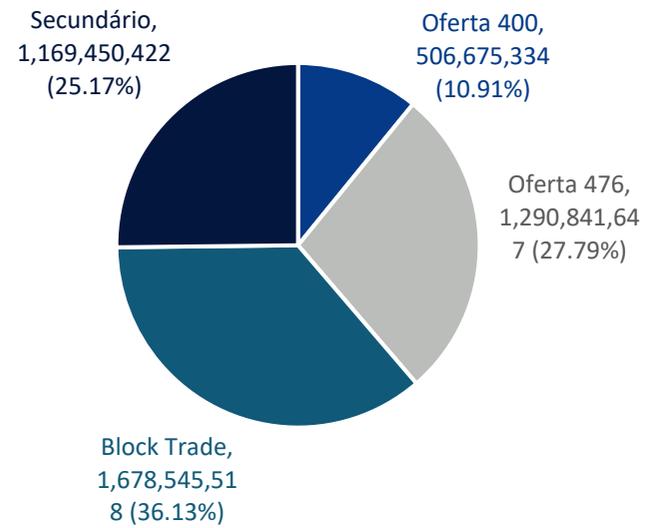
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos e amortizações (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
Aberta	78	-2,686,223,450	1,715,622,235	185,401,236	38.0%	902,045,407	116,845,427	7.2%
Encerrada	127	-1,946,041,862	1,985,067,982	136,205,695	62.0%	0	175,231,814	13.4%
	205	-4,632,265,312	3,700,690,217	321,606,930	-	902,045,407	292,077,241	9.8%

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
Lajes Corporativas	46	-935,423,354	782,411,382	68,318,643	56.5%	139,491,223	54,797,895	8.5%
Logística	31	-850,090,223	708,156,419	49,926,887	67.7%	141,773,812	49,766,895	8.7%
CRI	42	-389,329,864	298,048,301	57,033,418	69.0%	74,957,378	40,709,233	14.0%
Outros	7	-19,117,647	15,176,755	716,622	71.4%	4,348,840	1,124,570	25.1%
FOF	21	-94,469,233	95,087,121	11,605,127	85.7%	5,292,915	17,515,931	16.3%
Híbrido	4	-33,610,138	16,481,040	5,588,175	25.0%	11,572,611	31,688	0.0%
Shoppings	28	-995,584,647	634,635,613	45,800,299	46.4%	355,552,944	40,404,209	6.3%
Residencial	11	-48,172,540	45,332,119	6,884,826	63.6%	3,619,827	7,664,232	18.8%
Renda Urbana	11	-1,198,777,979	1,075,144,017	59,168,433	54.5%	144,919,615	80,454,085	14.6%
Hotel	2	-9,121,169	2,990,285	1,891,495	50.0%	841,986	-3,397,403	0.0%
Agronegócio	2	-58,568,519	27,227,163	14,673,006	0.0%	19,674,256	3,005,906	8.5%
11 segmentos	205	-4,632,265,312	3,700,690,217	321,606,930	-	902,045,407	292,077,241	9.8%

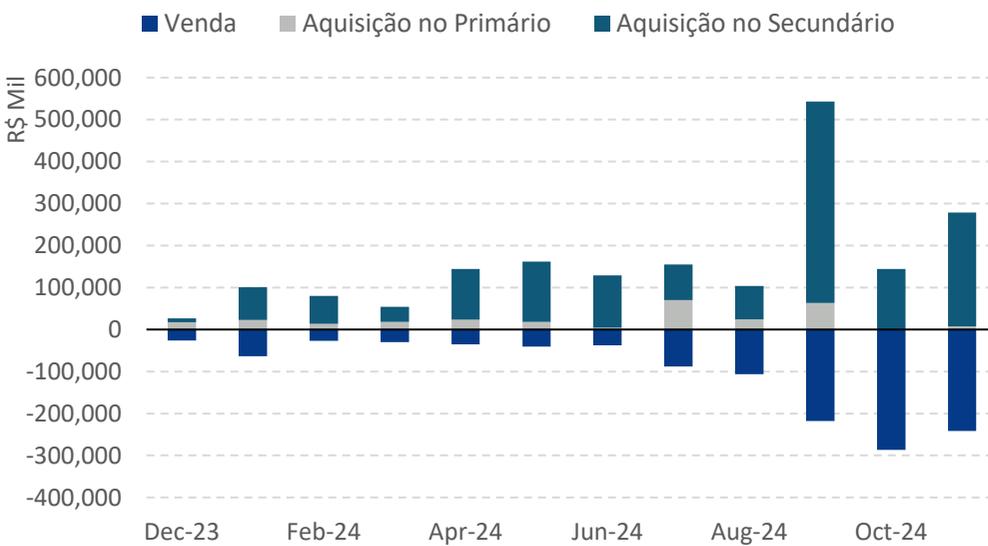
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



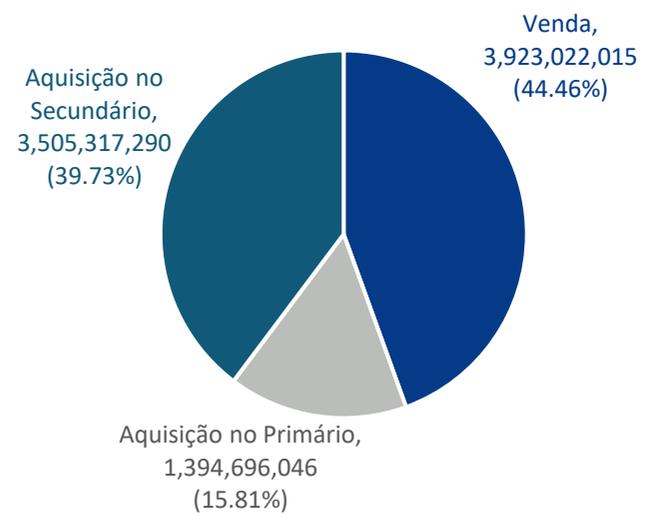
ACUMULADO



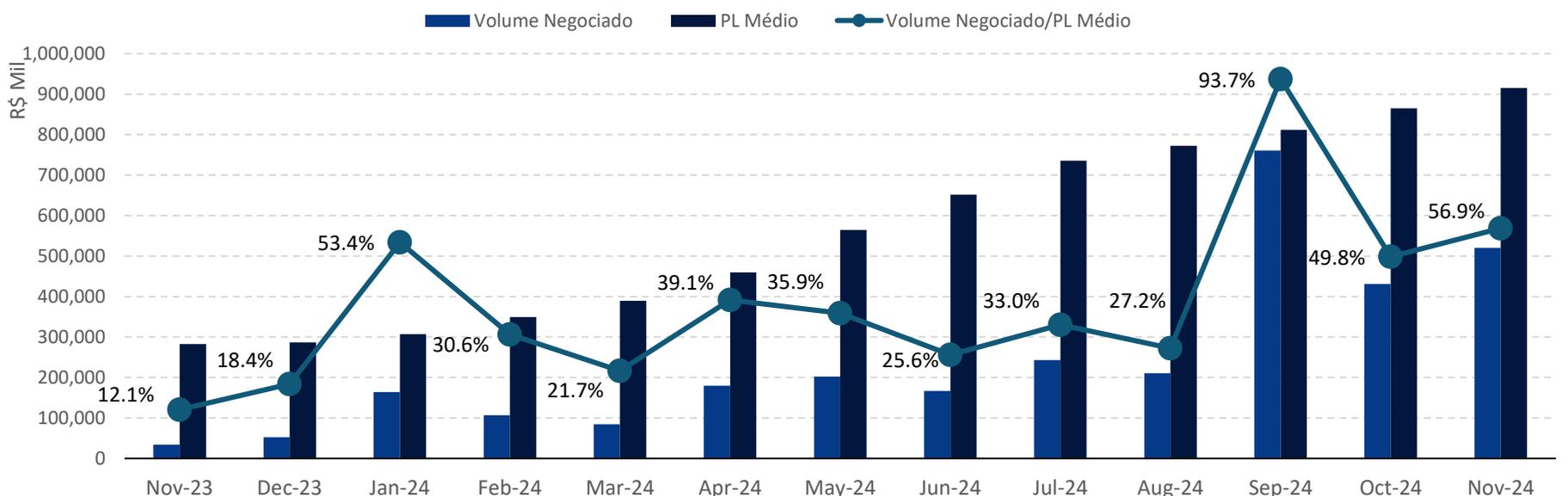
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

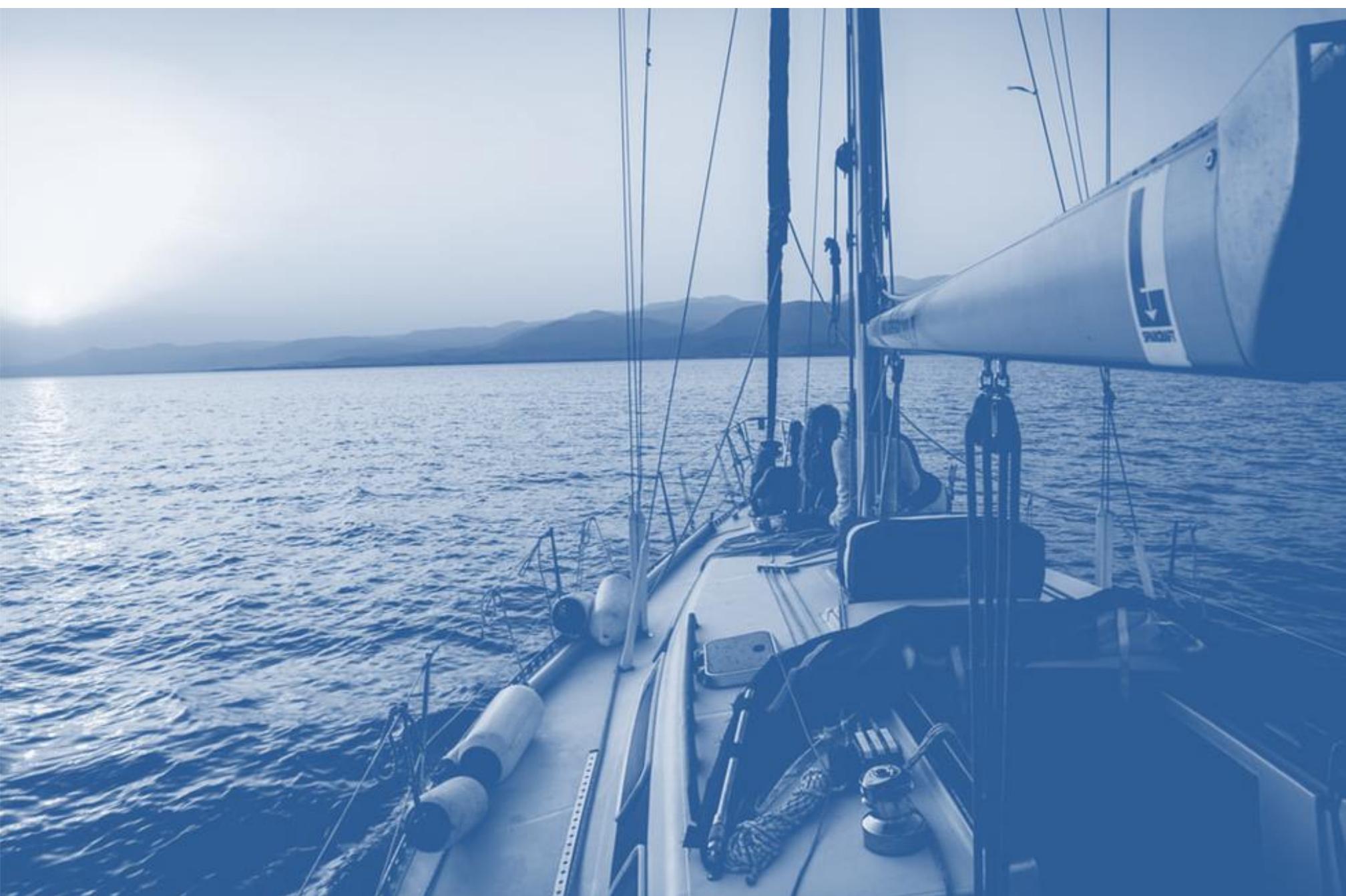


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



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

