



**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 Líquido<sup>1</sup>:  
R\$ 165,968,140

<sup>1</sup> Fechamento do mês. Patrimônio da estratégia Capitânia REIT Master era de R\$ 1,034,874,523

## Relatório Mensal de Fevereiro de 2025

### 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 fevereiro foi equivalente a 1.50% contra 3.34% do IFIX. Desde o seu início em 17/07/2015, o fundo rendeu +183.5% contra +111.1% do IFIX.

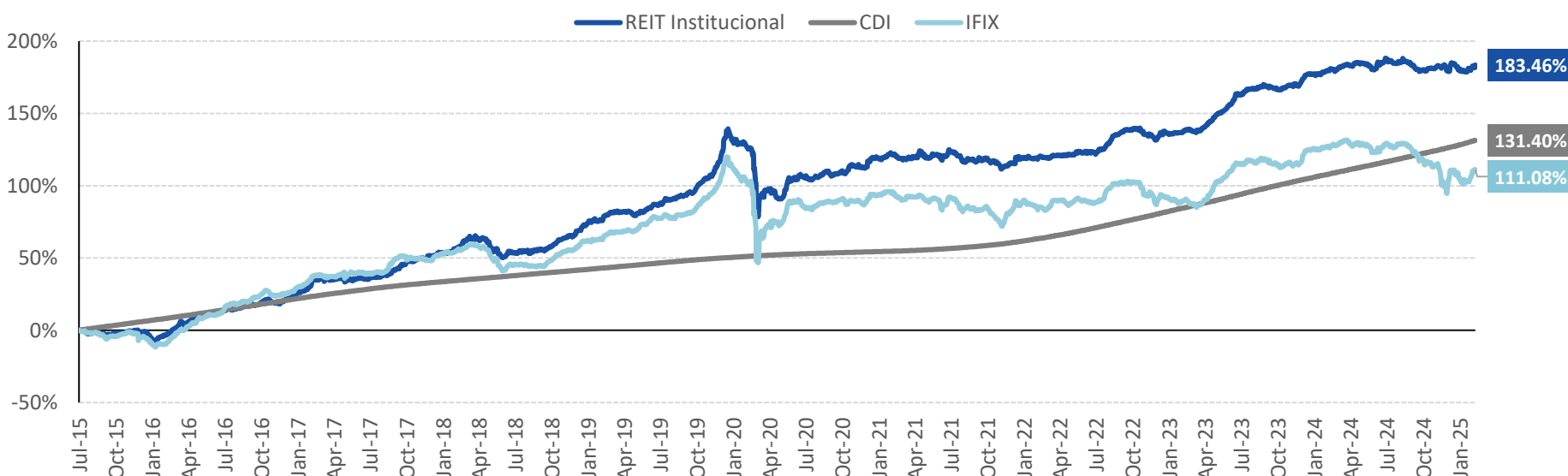
O fundo encerrou o mês com rentabilidade de 1.50%, sendo o principal destaque o setor de Shoppings (responsável por 0.78% da performance no mês) e Lajes Corporativas (responsável por 0.26% da performance no mês). A menor contribuição veio do setor de Híbrido (-0.02%).

A carteira do fundo é focada majoritariamente em fundos de tijolo e apresenta um deságio de 15.2%. No cenário em que todos os fundos em carteira negociem na cota patrimonial o upside potencial é de 17.9%.

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 3.34% em fevereiro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de -7.10%, abaixo do CDI (11.12%), do IMA-B (-1.00%) e do Ibovespa (-4.82%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de -0.73% e -10.88%, respectivamente.

Fevereiro foi um mês de retornos “mixed”, como se diz, com valorizações díspares em classes de ativos e regiões diferentes. Ações -0,8% no mundo, mas -1,6% nos Estados Unidos, +3% na Zona do Euro, -6% no Japão, -4% nos mercados emergentes ex-China e +2% na China. O Brasil teve uma melhora intra-mês, mas fechou negativo, com o Ibovespa caindo 2,6%, o real perdendo 0,6% contra o dólar e as taxas de juros das NTNBS de dez anos subindo de 7,64% para 7,78%. Os juros nominais para janeiro de 2027 tiveram leve aumento de 14,97% para 15,03%. Contra a corrente negativa, o índice IFIX de fundos imobiliários subiu 3,3% no mês. Com um dividend yield de 12%, os fundos imobiliários se tornaram a classe de ativos mais barata em um Brasil barato, superando o earnings yield do Ibovespa (11%), a expectativa de títulos privados “Single A” (9,5%) e abrindo 4,2% de prêmio sobre a NTNBS, todos em termos reais e antes de impostos. Quando a isenção tributária é considerada – em um país que lutará para evitar 6% de inflação este ano – a vantagem dos fundos imobiliários sobe 2 pontos percentuais.

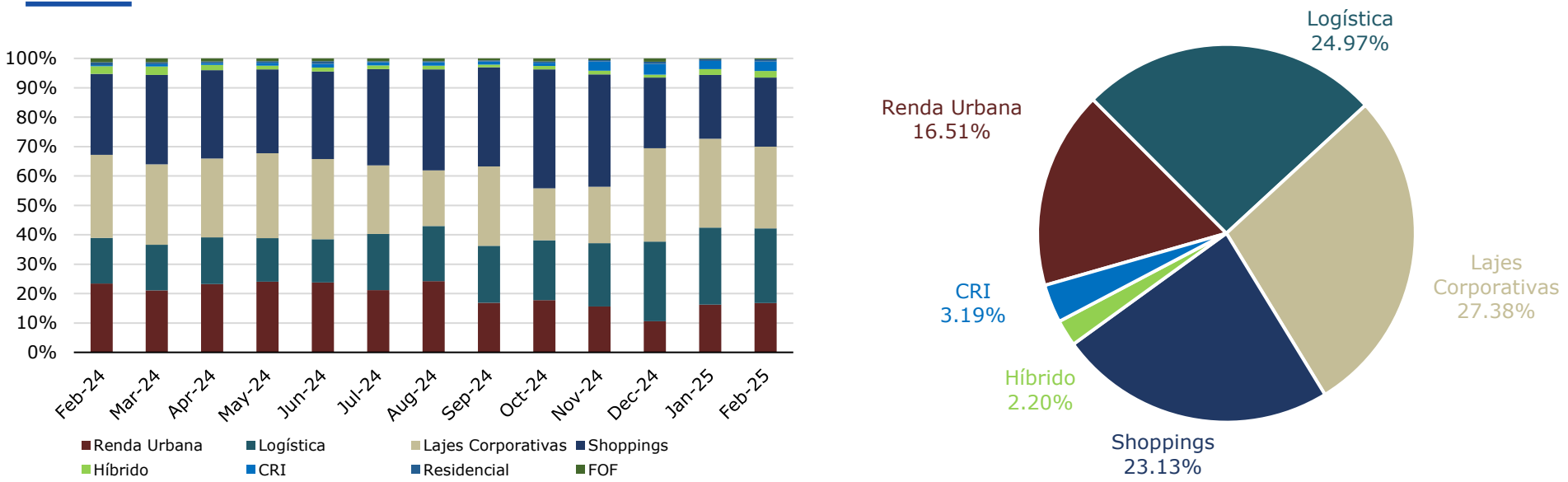
### RENTABILIDADE ACUMULADA<sup>1</sup>



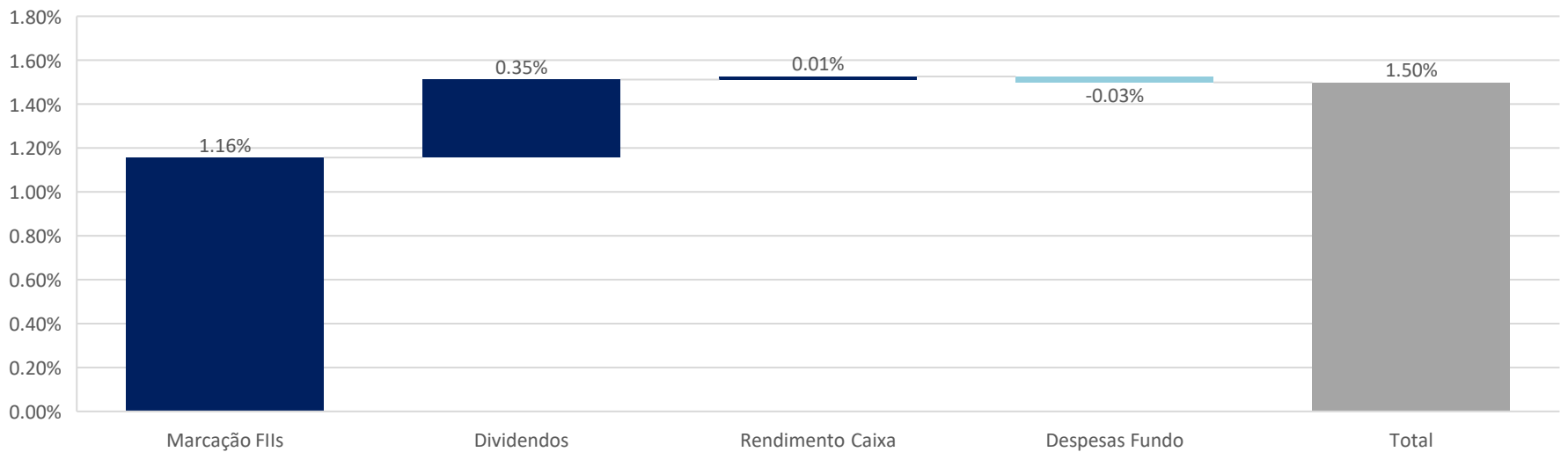
Informações Gerais	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	LTM	Acumulado
PL do Fundo	123,031,157	123,030,071	167,757,453	174,690,441	165,048,629	165,968,140	165,863,034	-
% Fundo no Período	-2.41%	-0.04%	0.66%	0.78%	-2.01%	1.50%	1.10%	183.46%
% IFIX no Período	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-0.67%	-3.07%	3.34%	-7.10%	111.08%
% CDI no Período	0.83%	0.93%	0.79%	0.93%	1.01%	0.99%	11.12%	131.40%

<sup>1</sup> Acumulado desde 17/07/2015

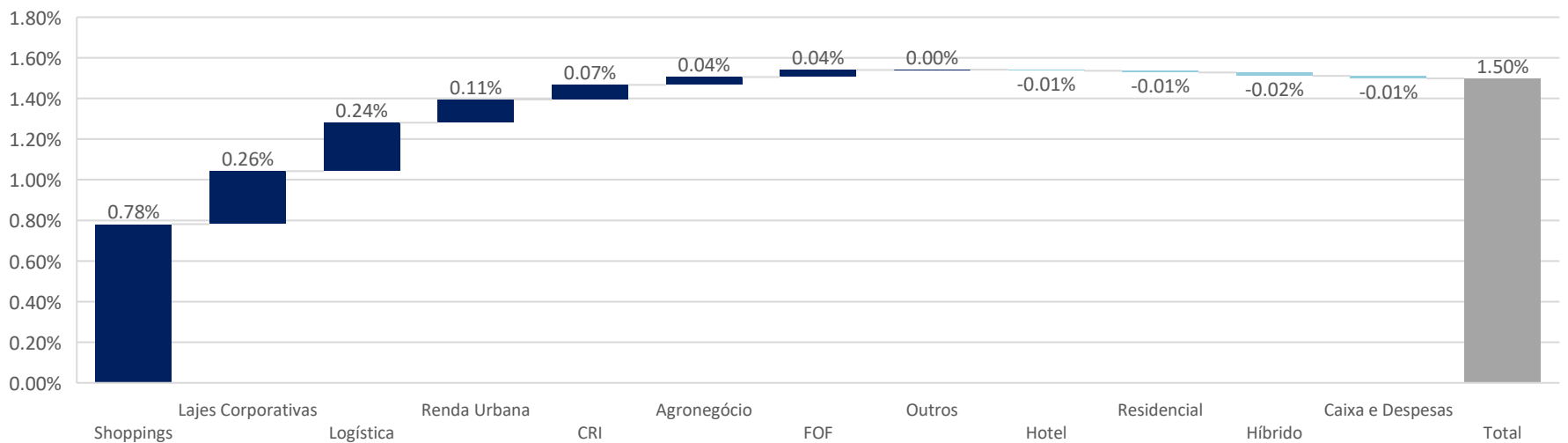
### ALOCAÇÃO POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL



### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL

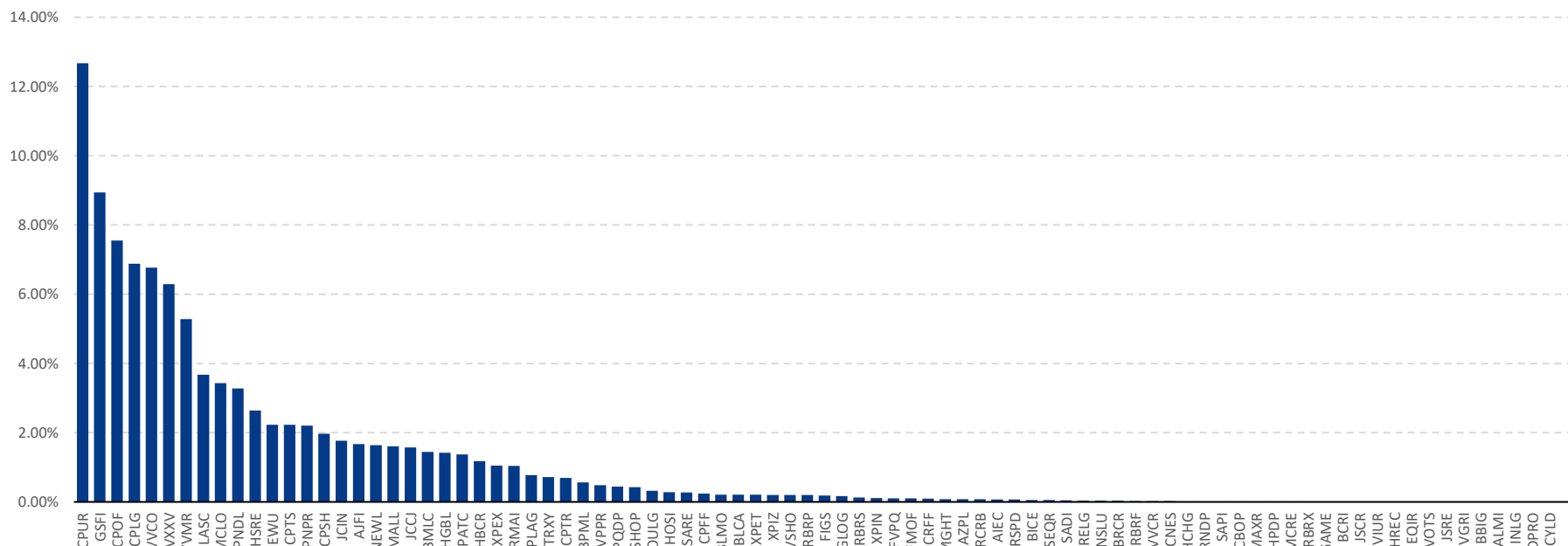


### ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO



	Shoppings	Lajes Corporativas	Logística	Renda Urbana	CRI	Agronegócio	FOF	Outros	Hotel	Residencial	Híbrido	Caixa e Despesas	Total
% da Carteira	22.36%	28.66%	25.51%	16.29%	2.96%	0.01	0.30%	0.45%	0.08%	0.66%	2.07%	0.00%	100.00%
Performance Ponderada	3.50%	0.91%	0.94%	0.70%	2.45%	0.06	11.89%	0.46%	-7.30%	-1.41%	-0.79%	-	1.50%
Atribuição da Performance	0.78%	0.26%	0.24%	0.11%	0.07%	0.04%	0.04%	0.00%	-0.01%	-0.01%	-0.02%	-0.01%	1.50%

### COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



### RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA - Consolidados

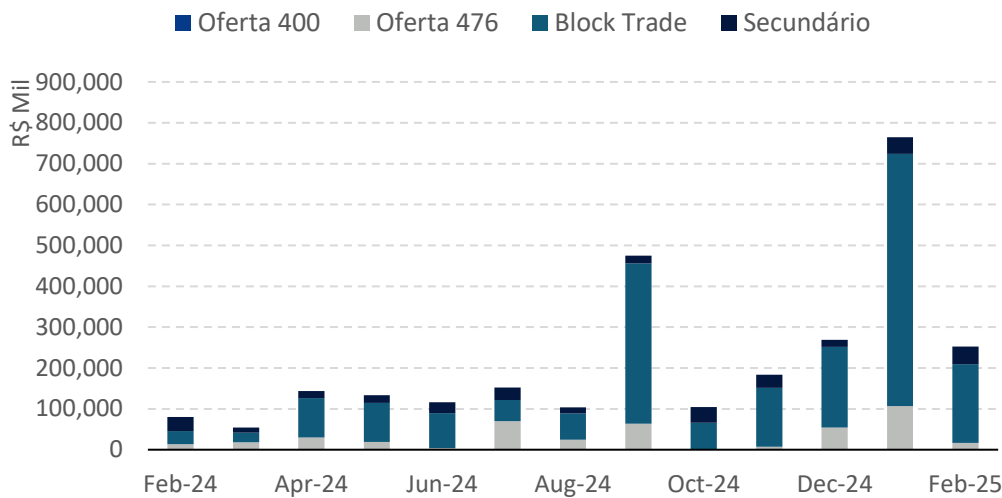
#### Fluxos de FIIs - Capitânia REIT Master - Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
2014	41	-634,303,844	614,207,071	92,694,811	82.9%	36,910,496	109,508,534	13.5%
2015	10	-323,371,358	231,413,190	16,836,063	70.0%	87,170,615	12,048,511	7.8%
2016	5	-31,145,170	33,929,611	1,438,582	80.0%	202,670	4,425,693	26.3%
2017	4	-30,839,629	28,725,017	3,280,276	75.0%	142,468	1,308,132	4.6%
2018	17	-413,977,958	434,485,066	13,981,515	70.6%	2,282,326	36,770,949	21.7%
2019	23	-1,478,576,245	1,177,948,235	109,288,157	56.5%	257,829,604	66,489,751	4.7%
2020	31	-1,428,210,090	1,156,605,828	61,077,685	71.0%	268,345,409	57,818,832	7.7%
2021	26	-210,598,702	155,046,485	26,653,786	57.7%	35,008,272	6,109,841	3.5%
2022	18	-65,901,225	57,140,444	2,618,001	77.8%	8,025,573	1,882,793	7.7%
2023	16	-1,077,951,106	889,504,314	12,449,117	56.3%	190,345,851	14,348,176	8.1%
2024	28	-437,537,705	349,623,440	3,733,121	28.6%	84,600,115	418,971	3.6%
2025	6	-115,168,242	49,399,386	241,520	0.0%	64,527,437	-999,899	19.0%
<b>11 anos</b>	<b>225</b>	<b>-6,247,581,275</b>	<b>5,178,028,088</b>	<b>344,292,636</b>	<b>-</b>	<b>1,035,390,836</b>	<b>310,130,285</b>	<b>9.5%</b>

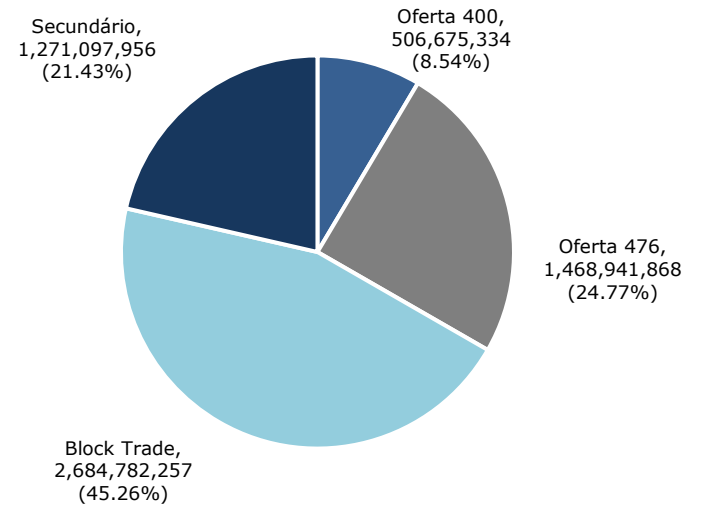
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos e amortizações (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
Aberta	84	-4,235,072,056	3,130,713,068	189,294,642	37.3%	1,035,390,836	120,326,491	0.0%
Encerrada	141	-2,012,509,219	2,047,315,019	154,997,993	62.7%	0	189,803,794	13.3%
<b>Total</b>	<b>225</b>	<b>-6,247,581,275</b>	<b>5,178,028,088</b>	<b>344,292,636</b>	<b>-</b>	<b>1,035,390,836</b>	<b>310,130,285</b>	<b>9.5%</b>

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	50	-1,354,818,861	1,044,597,746	75,969,047	58.0%	287,095,344	52,843,276	8.1%
Logística	36	-1,254,497,565	1,076,535,575	51,244,223	61.1%	182,687,017	55,969,250	9.1%
CRI	46	-473,875,393	357,478,160	58,402,148	63.0%	99,347,412	41,352,328	13.5%
Outros	7	-19,462,759	19,414,991	739,962	85.7%	388,467	1,080,662	24.7%
FOF	24	-113,170,879	113,825,150	13,798,406	87.5%	3,744,555	18,197,231	16.3%
Híbrido	4	-49,376,580	20,455,862	5,626,318	75.0%	23,081,520	-212,880	0.0%
Shoppings	29	-1,347,317,907	1,103,041,006	51,514,121	48.3%	242,516,416	49,753,635	5.7%
Residencial	12	-54,069,534	47,463,142	6,964,767	66.7%	7,153,321	7,511,697	18.3%
Renda Urbana	11	-1,478,490,135	1,326,288,754	62,771,516	54.5%	173,138,051	83,708,186	14.3%
Hotel	3	-25,673,511	19,798,152	2,318,096	66.7%	832,162	-2,725,101	0.0%
Agronegócio	3	-76,828,151	49,129,549	14,944,032	33.3%	15,406,571	2,652,000	8.6%
<b>11 segmentos</b>	<b>225</b>	<b>-6,247,581,275</b>	<b>5,178,028,088</b>	<b>344,292,636</b>	<b>-</b>	<b>1,035,390,836</b>	<b>310,130,285</b>	<b>9.5%</b>

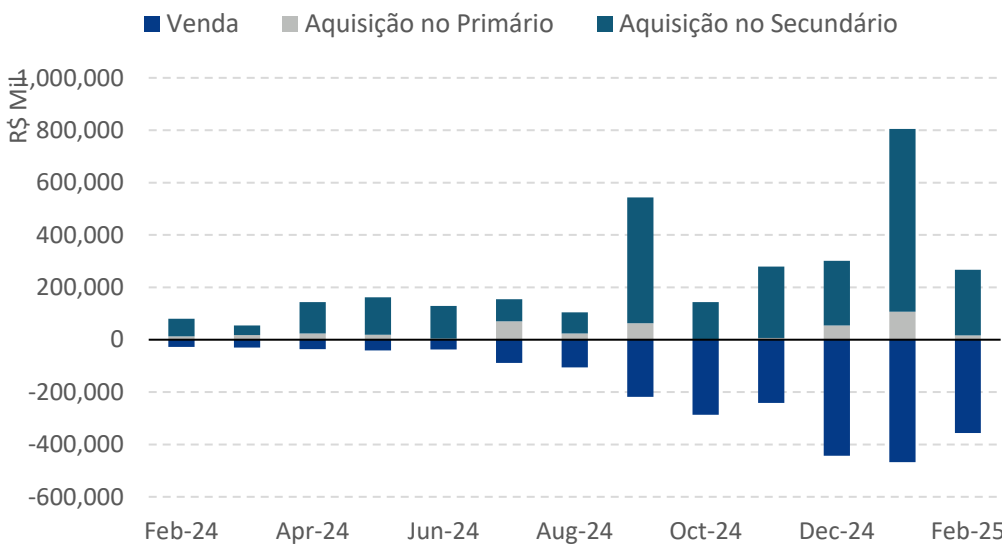
### BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



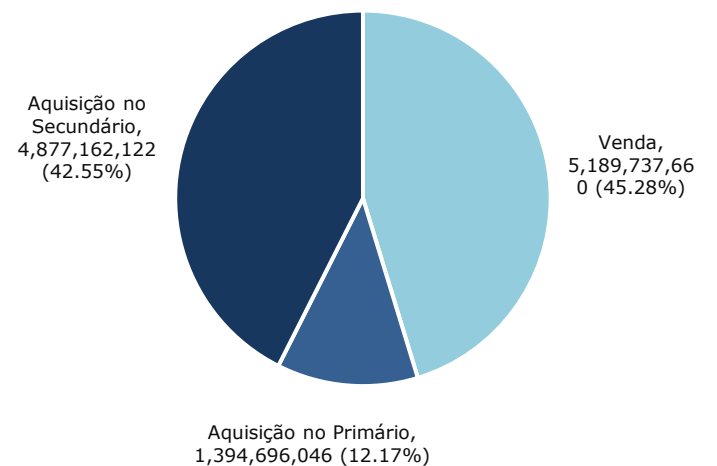
### ACUMULADO



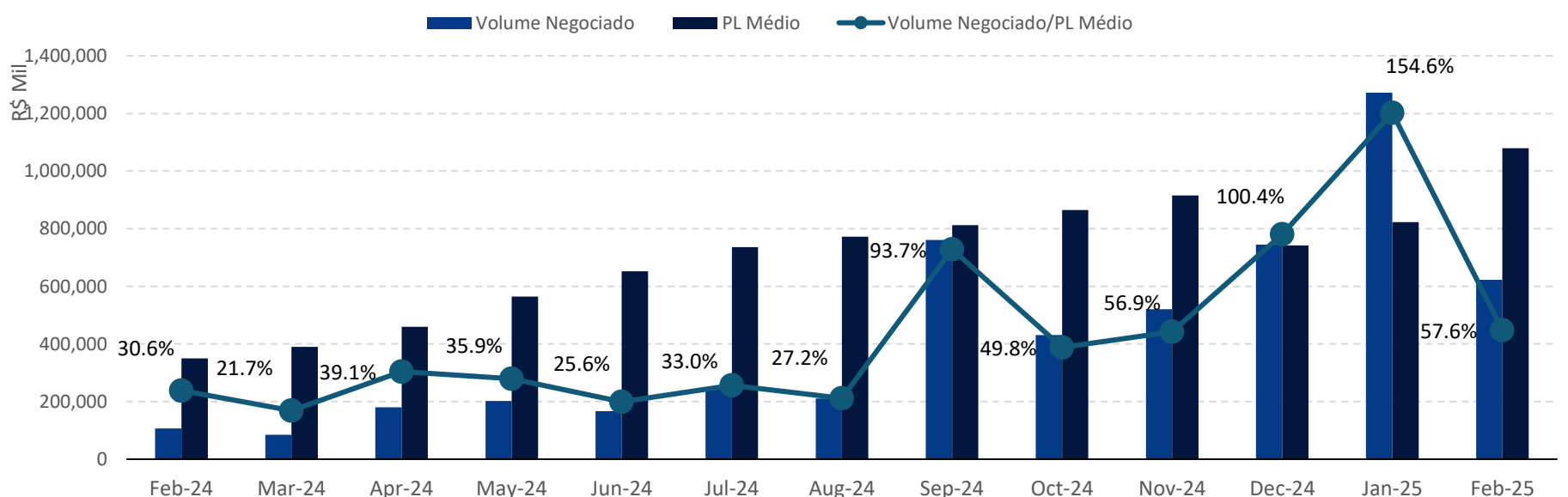
### BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



### ACUMULADO



### VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

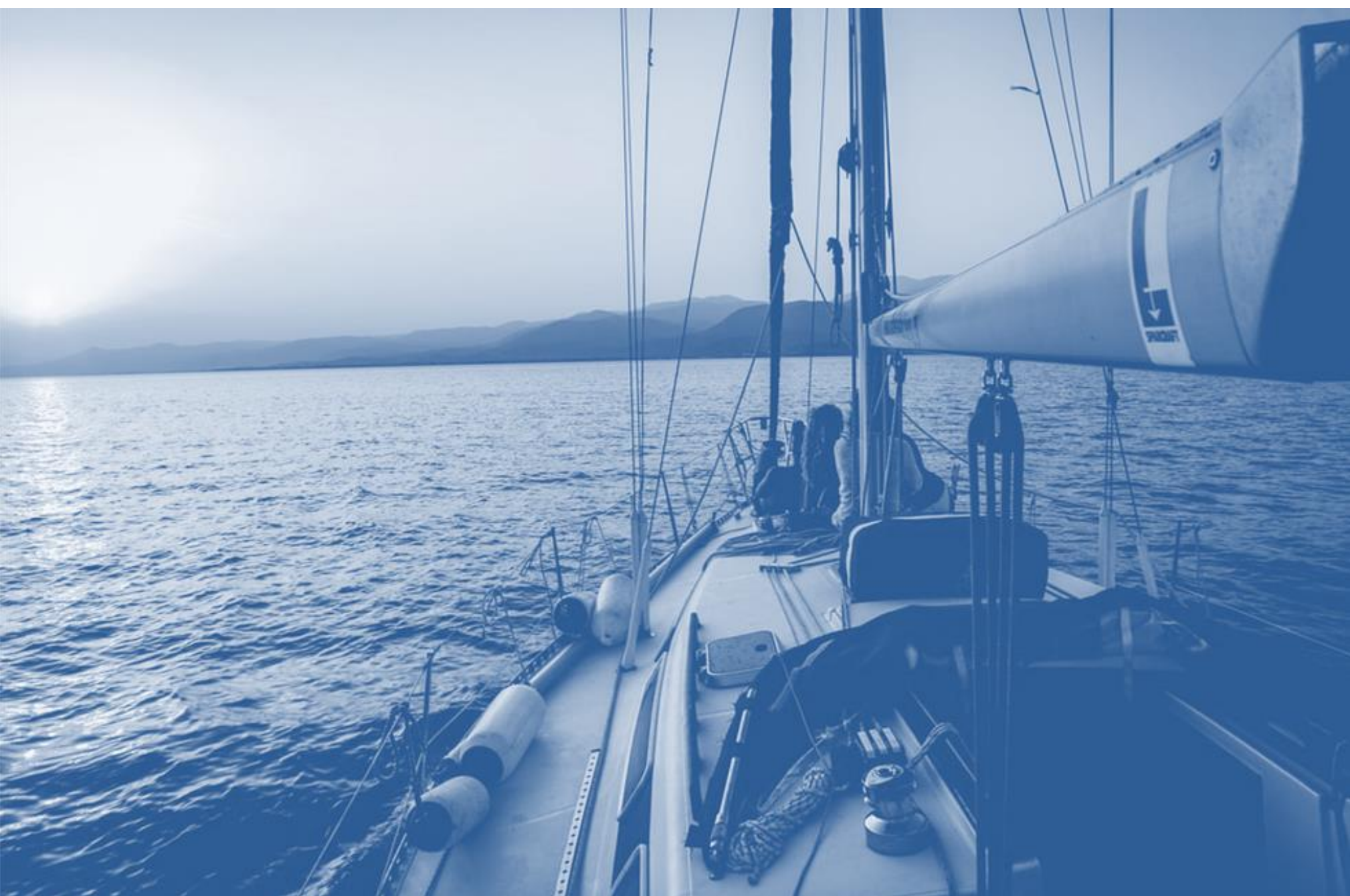


A Capitânia S/A não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. Ao investidor é recomendada leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os fundos de ações e multimercados com renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos ao risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.



## 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)

