



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\$ 129,488,061

¹ Fechamento do mês. Patrimônio da estratégia
Capitânia REIT Master era de R\$ 600,469,873

Relatório Mensal de Julho 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 julho foi equivalente a -0.18% contra -1.36% do IFIX. Desde o seu início em 17/07/2015, o fundo rendeu +194.7% contra +132.4% do IFIX.

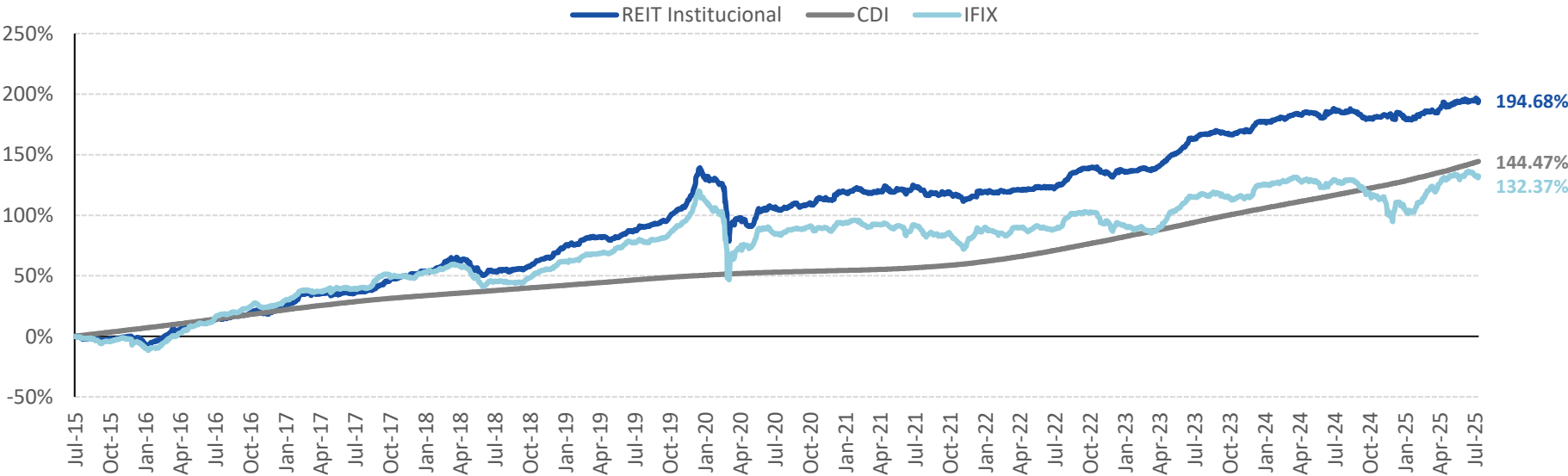
O fundo encerrou o mês com rentabilidade de -0.18%, sendo o principal destaque o setor de Shoppings (responsável por 0.33% da performance no mês) e Logística (responsável por 0.27% da performance no mês). A menor contribuição veio do setor de FOF (responsável por -0.46% da performance no mês).

No mês, aumentamos a exposição aos setores de FOF (32.0% da carteira, ante 24.7% no mês anterior), Lajes Corporativas (23.2% da carteira, ante 21.4% no mês anterior) e reduzimos a exposição ao setor de Renda Urbana (6.6% da carteira, ante 14.5% no mês anterior).

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -1.36% julho. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 2.13%, abaixo do CDI (12.54%), do IMA-B (4.29%) e do Ibovespa (18.39%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 5.07% e 0.13%, respectivamente.

Ativos globais tiveram ligeira alta em julho: ações globais +1%, títulos de dívida corporativa “high yield” +0,5%; commodities +0,8% e bitcoin +8%. Por outro lado, as taxas de dez anos do Tesouro americano subiram de 4,23% para 4,38%, alta repetida pelas outras principais economias, e isso pesou sobre títulos públicos e dívida corporativa “high grade”, que fecharam estáveis ou com pequena queda. Os REITS, fundos imobiliários globais, caíram 0,7%. O real caiu 3,1% contra o dólar, o Ibovespa caiu 4,2% e o índice IFIX de fundos imobiliários perdeu 1,4%. As taxas das NTNBS de dez anos subiram de 7,06% para 7,44%, anulando toda a lenta melhora que vinha se processando desde março; o IMA-B caiu 0,8%. As taxas de juros nominais para janeiro de 2027 subiram de 14,09% para 14,35%. As projeções de inflação para os próximos doze meses caíram de 4,68% para 4,44% na pesquisa FOCUS e subiram de 4,1% para 4,15% nos preços implícitos de mercado. A pesquisa FOCUS também registrou queda da projeção para o IPCA de 2025, de 5,20% para 5,09%. O IGPM teve mais uma deflação em julho e o acumulado dos últimos doze meses é agora apenas 2,96%.

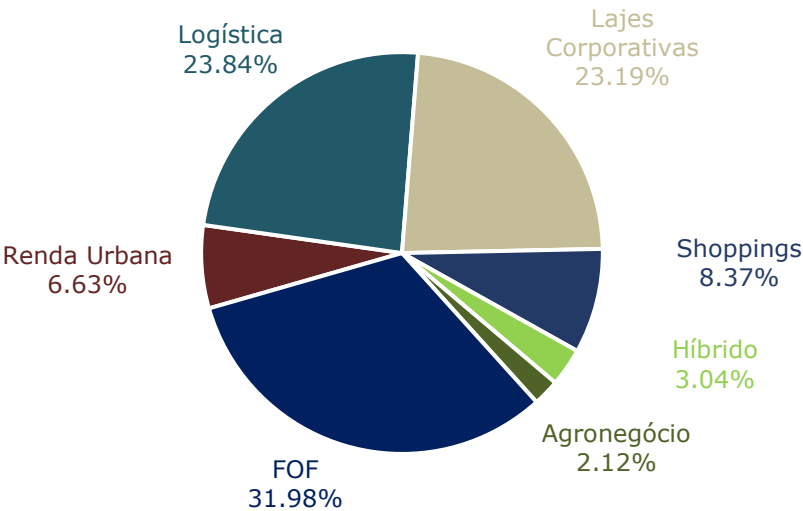
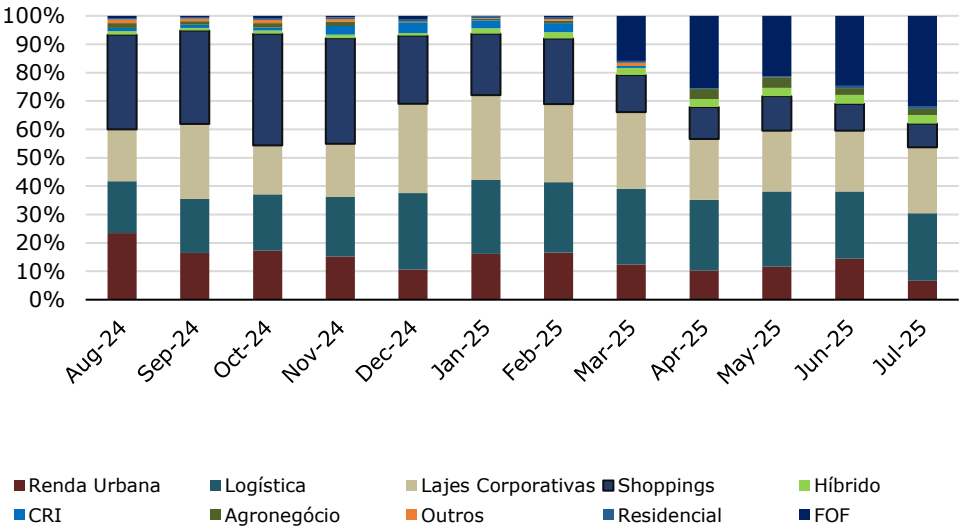
RENTABILIDADE ACUMULADA¹



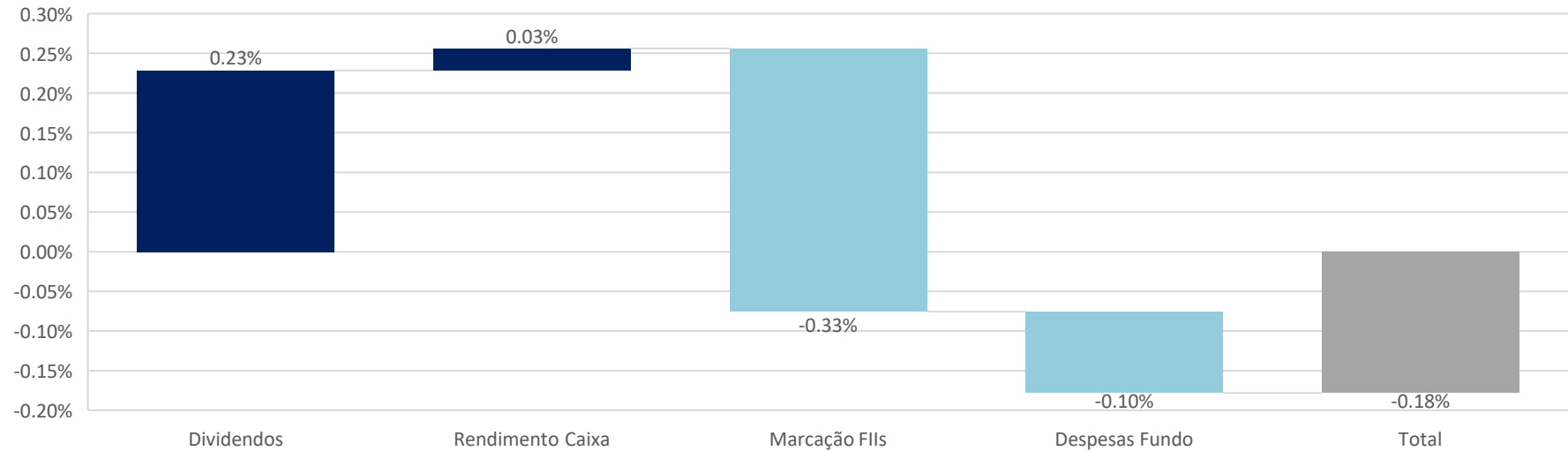
Informações Gerais	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	LTM	Acumulado
PL do Fundo	165,968,140	151,929,566	129,047,593	131,093,688	130,868,874	129,488,061	142,965,379	-
% Fundo no Período	1.50%	0.88%	2.56%	0.11%	0.54%	-0.18%	2.96%	194.68%
% IFIX no Período	3.34%	6.14%	3.01%	1.44%	0.63%	-1.36%	2.13%	132.37%
% CDI no Período	0.99%	0.96%	1.06%	1.14%	1.10%	1.28%	12.54%	144.47%

¹ Acumulado desde 17/07/2015

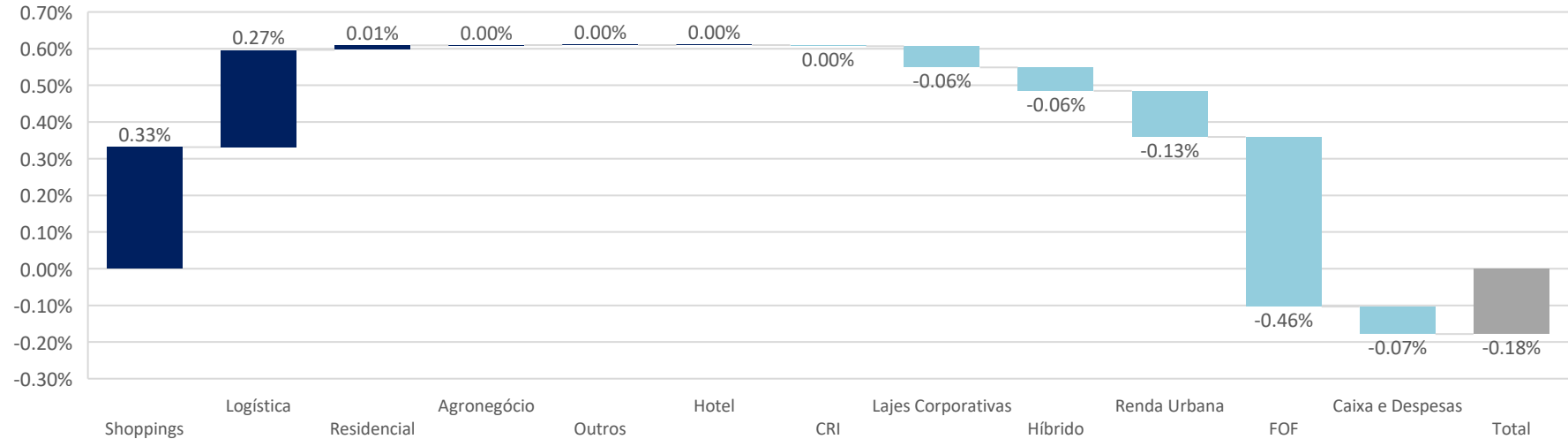
ALOCAÇÃO POR SEGMENTO – MENSAL E ATUAL



ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL

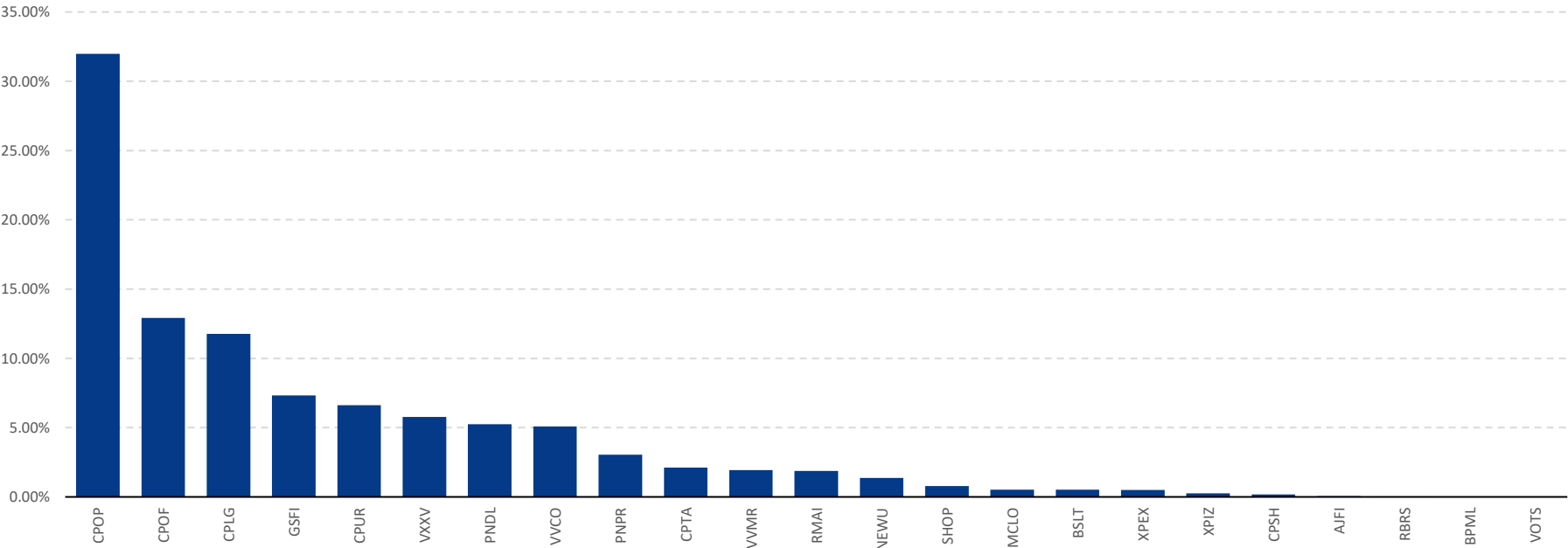


ATRIBUIÇÃO DA PERFORMANCE MENSAL POR SEGMENTO



	Shoppings	Logística	Residencial	Agronegócio	Outros	Hotel	CRI	Lajes Corporativas	Híbrido	Renda Urbana	FOF	Caixa e Despesas	Total
% da Carteira	8.95%	23.75%	0.76%	2.25%	0.00%	0.00	0.03%	22.29%	3.10%	10.55%	28.33%	0.00%	100.00%
Performance Ponderada	3.70%	1.12%	1.68%	0.01%	0.00%	0.00	-11.31%	-0.26%	-2.06%	-1.19%	-1.63%	-	-0.18%
Atribuição da Performance	0.33%	0.27%	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-0.06%	-0.06%	-0.13%	-0.46%	-0.07%	-0.18%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



RENTABILIDADE – TIR ANUALIZADA - Consolidados

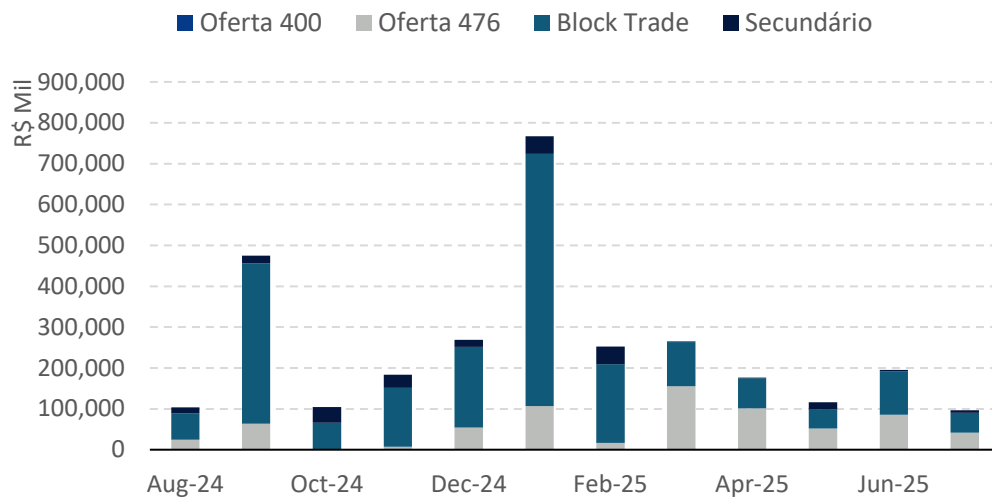
Fluxos de FIIs - Capitânia REIT Master -
Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
2014	41	-636,632,311	636,713,770	93,492,575	92.7%	19,448,552	113,022,585	14.2%
2015	11	-328,171,443	292,359,452	17,094,796	90.9%	30,474,010	11,756,815	5.1%
2016	5	-31,145,170	34,141,441	1,439,625	100.0%	0	4,435,895	26.3%
2017	4	-30,940,982	28,947,027	3,281,419	75.0%	24,259	1,311,723	4.6%
2018	17	-414,364,365	437,166,570	13,995,379	88.2%	103,476	36,901,060	25.4%
2019	24	-1,633,933,787	1,516,796,665	111,296,870	70.8%	78,589,083	72,748,832	6.3%
2020	31	-1,569,522,183	1,474,722,294	65,795,395	80.6%	84,177,250	55,172,755	7.0%
2021	27	-226,589,039	182,298,101	26,907,580	77.8%	21,457,652	4,074,294	1.9%
2022	19	-77,363,671	77,029,578	2,690,721	89.5%	40,824	2,397,451	7.7%
2023	16	-1,195,715,879	1,053,658,463	16,616,529	75.0%	149,296,873	23,855,987	9.8%
2024	28	-506,963,048	500,481,050	4,268,938	85.7%	4,832,107	2,619,047	3.9%
2025	16	-629,713,874	421,995,531	15,702,591	31.3%	210,611,343	18,595,591	25.0%
11 anos	239	-7,281,055,754	6,656,309,940	372,582,419	-	599,055,430	346,892,035	9.7%

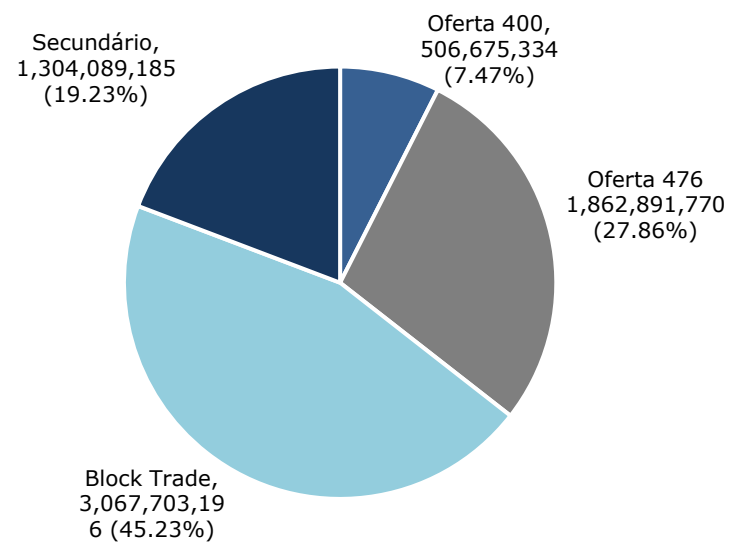
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos e amortizações (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia
Aberta	47	-3,735,808,066	3,092,302,860	150,972,883	19.7%	599,055,430	106,523,106	6.4%
Encerrada	192	-3,545,247,687	3,564,007,080	221,609,536	80.3%	0	240,368,929	11.7%
	239	-7,281,055,754	6,656,309,940	372,582,419	-	599,055,430	346,892,035	9.7%

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	51	-1,411,101,813	1,249,037,278	79,110,084	80.4%	138,933,937	55,979,485	6.5%
Logística	38	-1,380,028,173	1,281,022,216	55,202,470	76.3%	105,292,516	61,489,029	9.4%
CRI	49	-482,489,977	430,794,895	59,018,340	85.7%	34,718,257	42,041,515	12.7%
Outros	7	-19,462,759	19,834,157	747,980	100.0%	0	1,119,378	24.9%
FOF	25	-554,113,425	380,262,765	13,814,545	92.0%	191,557,630	31,521,516	17.2%
Híbrido	6	-64,386,726	34,826,068	5,784,306	66.7%	21,193,928	-2,582,425	0.0%
Shoppings	31	-1,443,441,520	1,397,639,878	53,281,117	74.2%	50,138,953	57,618,428	8.4%
Residencial	13	-57,302,985	52,616,608	7,667,440	69.2%	4,823,867	7,804,930	18.0%
Renda Urbana	12	-1,721,057,804	1,700,457,878	66,811,258	66.7%	39,715,083	85,926,415	11.8%
Hotel	3	-26,043,988	21,124,867	2,318,096	100.0%	0	-2,601,025	0.0%
Agronegócio	4	-121,626,582	88,693,329	28,826,783	75.0%	12,681,258	8,574,788	16.2%
11 segmentos	239	-7,281,055,754	6,656,309,940	372,582,419	-	599,055,430	346,892,035	9.7%

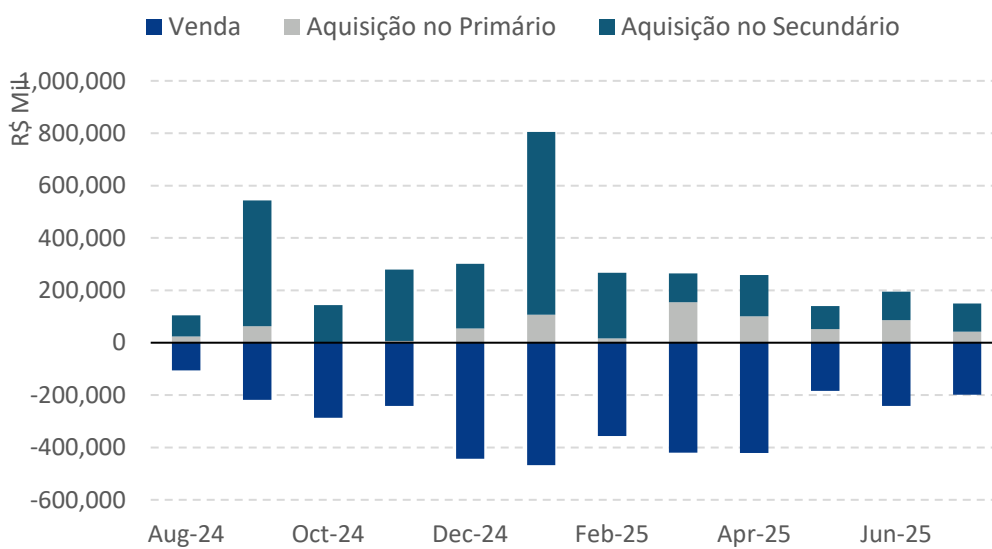
BREAKDOWN DAS AQUISIÇÕES – MENSAL



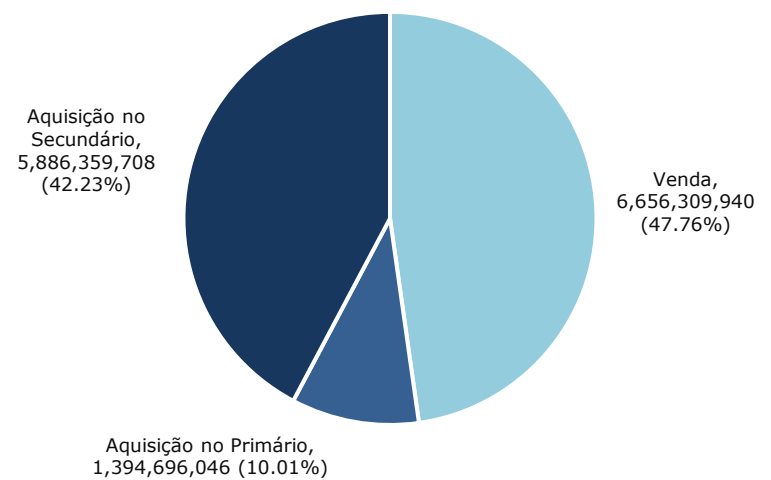
ACUMULADO



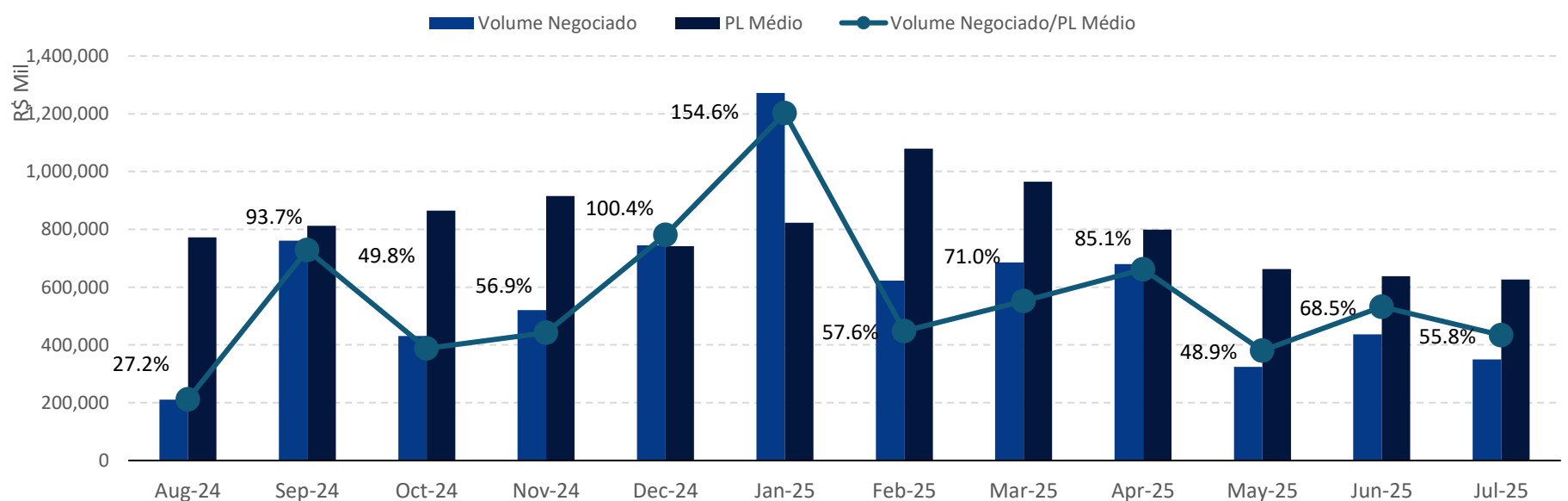
BREAKDOWN DO VOLUME NEGOCIADO – MENSAL



ACUMULADO

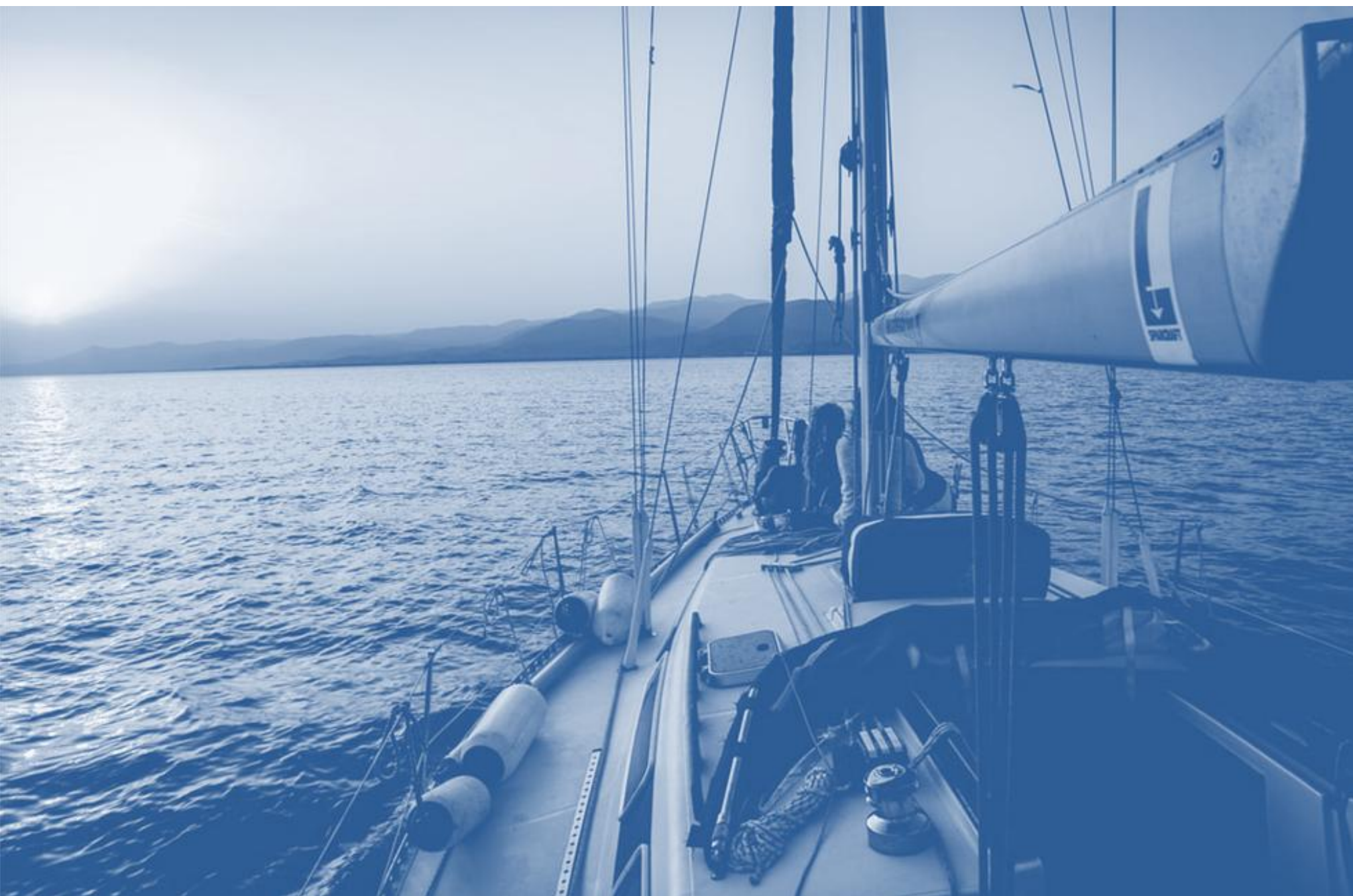


VOLUME NEGOCIADO EM RELAÇÃO AO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



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

