



CNPJ:  
50.143.549/0001-03

Início do Fundo:  
04/08/2023

Administrador:  
XP Investimentos CTVM

Público-Alvo:  
Investidores em geral

Gestor:  
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:  
FII TVM Gestão Ativa  
Títulos e Valores Mobiliários

Taxa de Administração e Escrituração:  
0.13% a.a. do valor patrimonial

Taxa Gestão:  
0.88% a.a. do valor patrimonial menos taxa  
de administração, custódia e escrituração.

Taxa de Performance:  
15% do que exceder o CDI

Número de Cotas:  
8,969,244

## Relatório Mensal de Janeiro de 2025



## CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

O CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, observado o prazo de migração e o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do Regulamento do fundo.

**OBJETIVO:** O objetivo do FUNDO é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas através da aquisição preponderantemente de ativos de origem imobiliária, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo IV 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. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo administrador, com base em recomendação do gestor. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de COTAS do FUNDO no fechamento do DIA ÚTIL anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

### Highlights

Valor Patrimonial  
(R\$ milhão)

**79.14**

R\$ 8.82 por cota

Cotistas  
(Nº)

**2,168**

2,075 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo  
(%)

**98.75%**

97.34% no mês anterior

Resultado Mensal  
(R\$ / cota)

**0.08**

0.11 no mês anterior

Dividendo Mensal  
(R\$ / cota)

**0.10**

0.10 no mês anterior

Dividend Yield  
(% - Cota de Emissão)

**12.68%**

12.00% nos últimos 12 meses

Casos de Crédito  
(Nº)

**12**

14 no mês anterior

Devedores  
(Nº)

**11**

13 no mês anterior

Devedores Listados  
(% CRIs)

**39%**

39% no mês anterior

MTM IPCA +  
(% a.a.)

**9.37%**

9.63% no mês anterior

MTM CDI +  
(% a.a.)

**3.75%**

3.71% no mês anterior

Ativos Adimplentes  
(%)

**100%**

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início  
(%)

CPHF 9.8% (6.5% a.a.)

CDI 17.4% (11.3% a.a.)

IMA-B 1.4% (1.0% a.a.)

IFIX -6.1% (-4.1% a.a.)

Ibovespa 5.5% (3.7% a.a.)

### Resumo

#### COMENTÁRIO DO GESTOR



- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 0.18%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em janeiro). A cota fechou o mês a R\$ 8.82. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade negativa de -1.51%, contra -3.07% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pelo fechamento da curva de taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI encerrou o mês a IPCA + 9.37%.

#### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 132.06% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 1.20 (média 0.10/cota por mês)** vs R\$ 0.83 do CDI<sup>1</sup> equivalente no mesmo período

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva<sup>2</sup> R\$ 1.07 milhão de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 9.62%**, spread de 2.94%
- No mês, realizamos a **venda definitiva<sup>2</sup> de R\$ 968 mil de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 9.04%**, spread de 2.46%

#### RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.08/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em +R\$ 1.07 milhão (+R\$ 0.12/cota) vs +R\$ 980 mil (+R\$ 0.11/cota) no mês anterior**
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -6.4 milhões (-R\$ 0.71/cota) vs R\$ -5.4 milhões (-R\$ 0.60/cota) no mês anterior**

#### CPHF11 – MERCADO SECUNDÁRIO



- O fundo é cetipado e não possui negociação em bolsa. Para negociar o fundo via balcão, o cotista deve entrar em contato com o seu custodiante.
- O fundo possui atualmente 2,168 cotistas**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **49.0% em FIIs, 49.8% em CRIs e 1.2% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **Pernambucanas, GRU Elements, Shopping Metrô Itaquera, JFL**

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 12 casos de crédito, representando 49.8% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 56.1% da carteira de crédito (27.9% dos ativos). Do total da carteira de crédito **80.11% foi adquirida a IPCA + 8.30% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.37%) e 19.89% foi adquirida a CDI + 3.70% (a marcação a mercado está em CDI + 3.75%)**. A carteira possui duration médio de 3.9 anos; spread médio de 2.89%; taxa nominal média de 18.17% e LTV médio de 37.68%. A carteira acumula R\$ 1,070,749 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **26.1% em Shoppings, 25.0% em Lajes Corporativas, 14.2% em FII CRI e 12.7% em Logística**
- TOP 5 maiores FIIs (15.2% do total de ativos): **CPTS, MCLO, HSRE, GSFI e LASC**
- Exposição por tipo de risco: **21.8% contratos atípicos, 63.7% contratos típicos, 11.2% Crédito e 3.3% Incorporação**

<sup>1</sup> O comparativo com o CDI é calculado com base no retorno mensal do CDI líquido (15% de imposto de renda) sobre a cota patrimonial do CPHF11.

<sup>2</sup> Quando dizemos vendas/compras definitivas, estamos nos referindo a operações no mercado secundário ou primário, excluindo, desta forma, operações temporárias que realizamos para fins de gestão de caixa e reconhecimento de correção monetária.

## 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 patrimonial do fundo foi de 0.18%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.10 por cota no mês janeiro. A cota fechou o mês a R\$ 8.82 e a remarcação da carteira de CRIs passou de IPCA + 9.63% para IPCA + 9.37%.

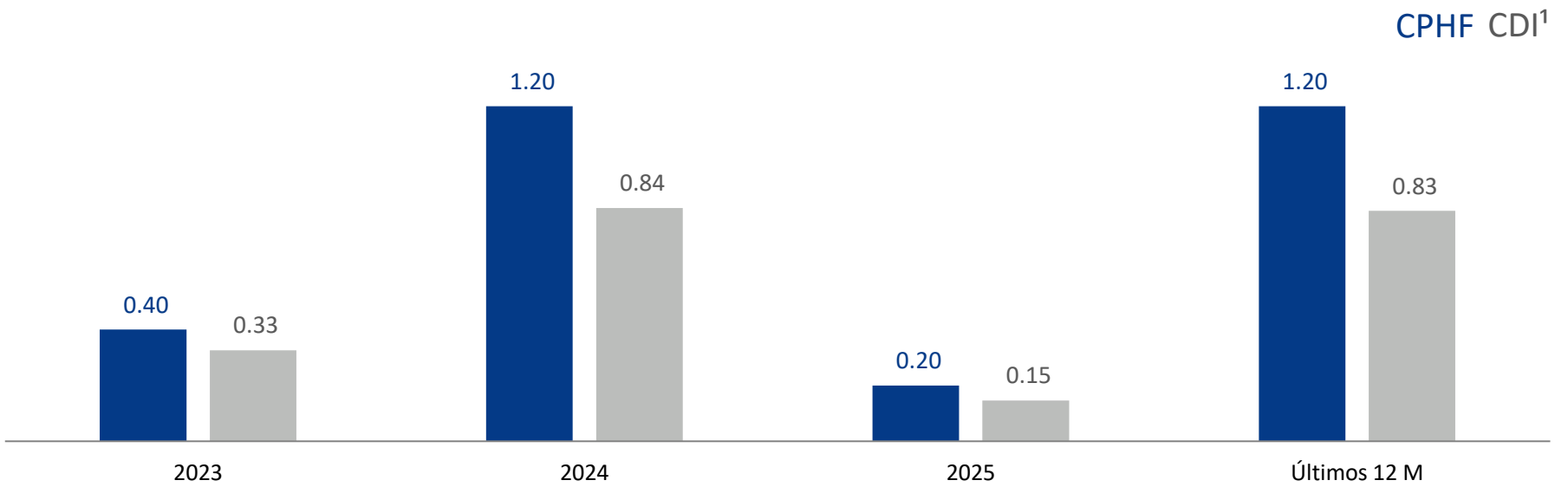
Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de valorização. Em 2024, o IFIX acumulou perdas de -5.89%, sendo os cenários 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. A carteira de CRIs tem um perfil high grade e foi composta principalmente através do desembolso de novas emissões no mercado primário, que já estavam em negociações avançadas no momento em que recebemos os recursos da emissão.

Em dezembro, o fundo tem em carteira 12 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Shopping, Comercial, Varejo e Residencial a uma taxa média de aquisição de IPCA + 8.30%, o que consideramos ser uma taxa atrativa para uma carteira high grade. O foco atual da gestão é o aumento da taxa média de aquisição dos papéis via reciclagem da carteira em operações de mesmo perfil de crédito high grade a taxas mais altas. Isso nada mais é do que adquirir CRIs com um perfil de crédito muito semelhante a taxas mais altas do que os desembolsos que vamos realizando ao longo do mês.

### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

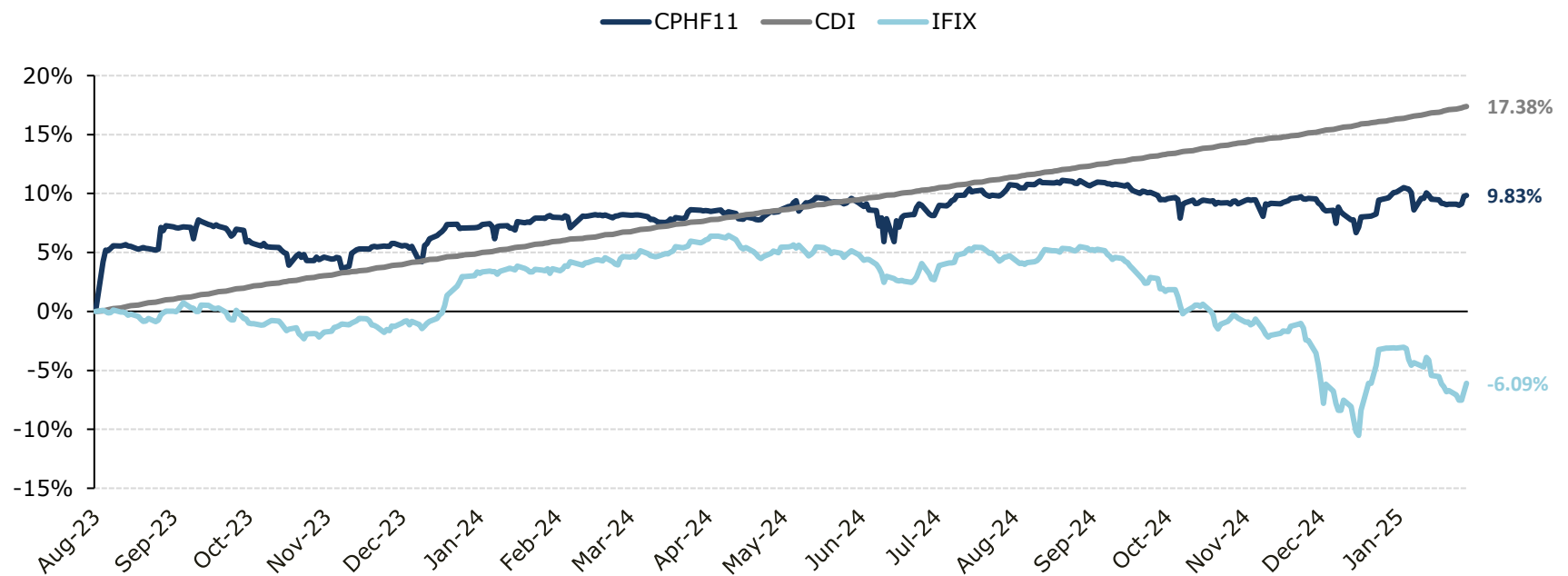
No dia 11/02/25, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 12/02/25 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 132.06% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 6.9%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 9.60, (ii) os R\$ 1.70 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 31/01/2025) a R\$ 8.82.



### RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em janeiro foi equivalente a 0.18% versus -3.07% do IFIX. Desde o seu início, em 04/08/2023, a cota patrimonial ajustada por proventos e descontado o custo de emissão do Fundo rendeu 9.83% versus -6.09% do IFIX e 17.38% do IMA-B. O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões, além de ajustar por proventos pagos.



Informações Gerais	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	84,590,494	82,758,070	81,506,692	80,773,916	79,890,340	79,140,155	84,126,693	-
<b>Fundo no Período (Mercado) %</b>	<b>0.86%</b>	<b>-1.13%</b>	<b>-0.43%</b>	<b>0.20%</b>	<b>0.03%</b>	<b>0.18%</b>	<b>1.63%</b>	<b>9.83%</b>
IFIX no Período %	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-0.67%	-3.07%	-9.39%	-6.09%
CDI no Período %	0.87%	0.83%	0.93%	0.79%	0.93%	1.01%	10.92%	17.38%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis. Início do fundo foi em 05/08/2014

<sup>1</sup> O comparativo com o CDI é calculado com base no retorno mensal do CDI líquido (15% de imposto de renda) sobre a cota patrimonial do CPHF11.

### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPHF11 – Jan/25							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	830,156	9.53%		2.93%	81.71%
21E0407810	IPCA +	CRI Truesec 1E 340S Gazit	98,435	10.01%		3.00%	9.69%
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	87,370	10.00%		2.95%	8.60%
			<b>1,015,960</b>	<b>9.62%</b>		<b>2.94%</b>	<b>100%</b>

Obs: Em negrito estão as compras definitivas<sup>1</sup>.

Vendas de Créditos - CPHF11 - Jan/25										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado com a negociação (R\$)
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	850,648.82	9.53%		8.95%		2.44%	87.87%	22,121
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	114,203.06	10.20%		9.70%		2.59%	11.80%	1,819
20L0687041	IPCA +	CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	3,273.97	9.81%		8.94%		2.89%	0.34%	66
			<b>968,126</b>	<b>9.61%</b>		<b>9.04%</b>		<b>2.46%</b>	<b>100%</b>	<b>24,006</b>

Obs: Em negrito estão as vendas definitivas<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Quando dizemos vendas/compras definitivas, estamos nos referindo a operações no mercado secundário ou primário, excluindo, desta forma, operações temporárias que realizamos para fins de gestão de caixa e reconhecimento de correção monetária.

## MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

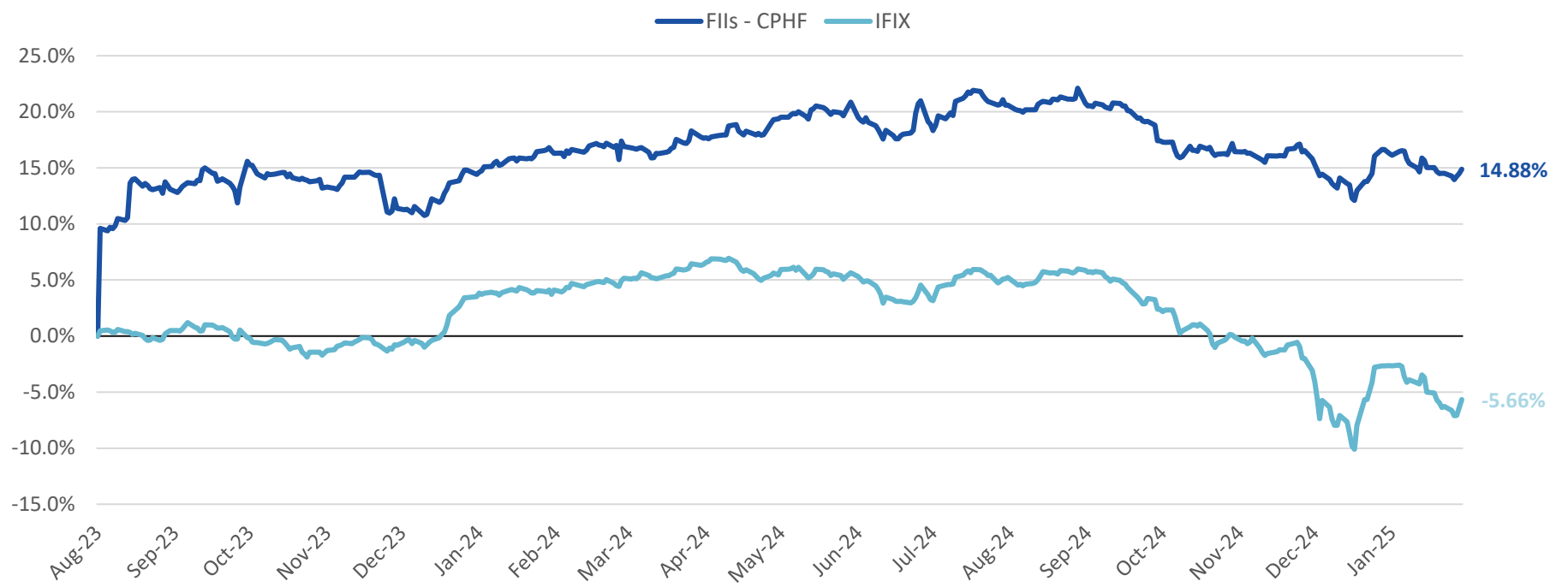


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 2.5MM de **MCLO11**;

## RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

Retorno do portfólio de FIIs do CPHF11 vs IFIX desde o início da estratégia



Retorno do portfólio de FIIs do CPHF11 vs IFIX desde o início da estratégia

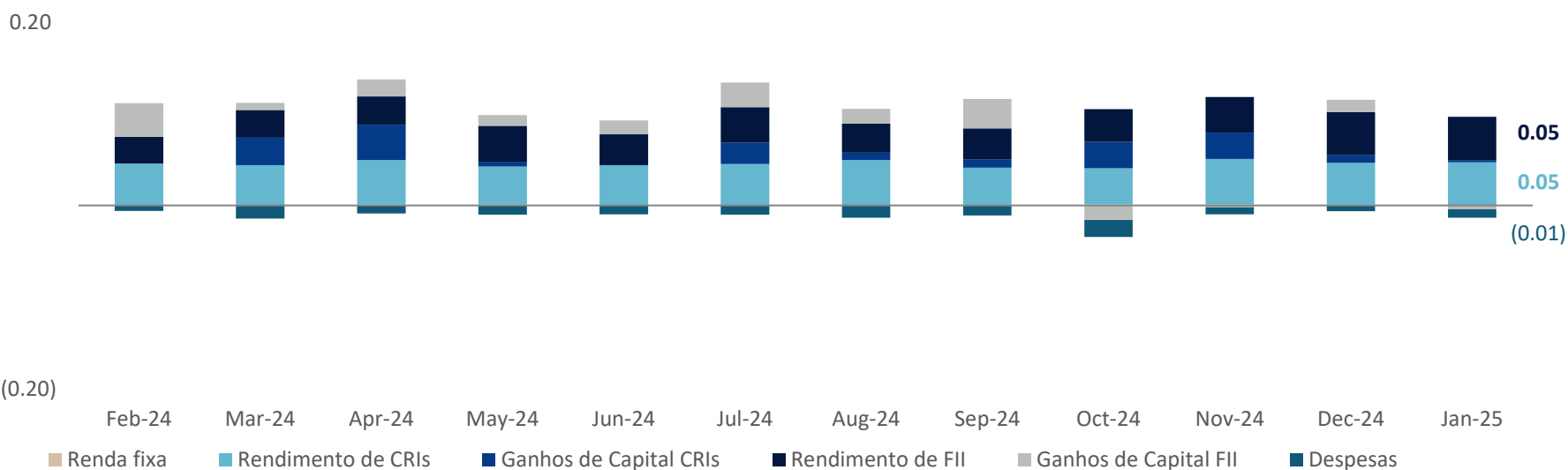
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								13.43%	-0.11%	0.59%	-1.52%	2.30%	14.82%	14.82%
IFIX								0.35%	0.55%	-1.97%	0.66%	4.25%	3.78%	3.78%
2024	1.75%	0.49%	0.77%	0.85%	1.32%	0.09%	0.09%	0.84%	-2.71%	-1.38%	-0.53%	0.08%	1.59%	16.64%
IFIX	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	-1.04%	0.52%	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-0.67%	-5.89%	-2.67%
2025	-1.51%												-1.51%	14.88%
IFIX	-3.07%												-3.07%	-5.66%

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



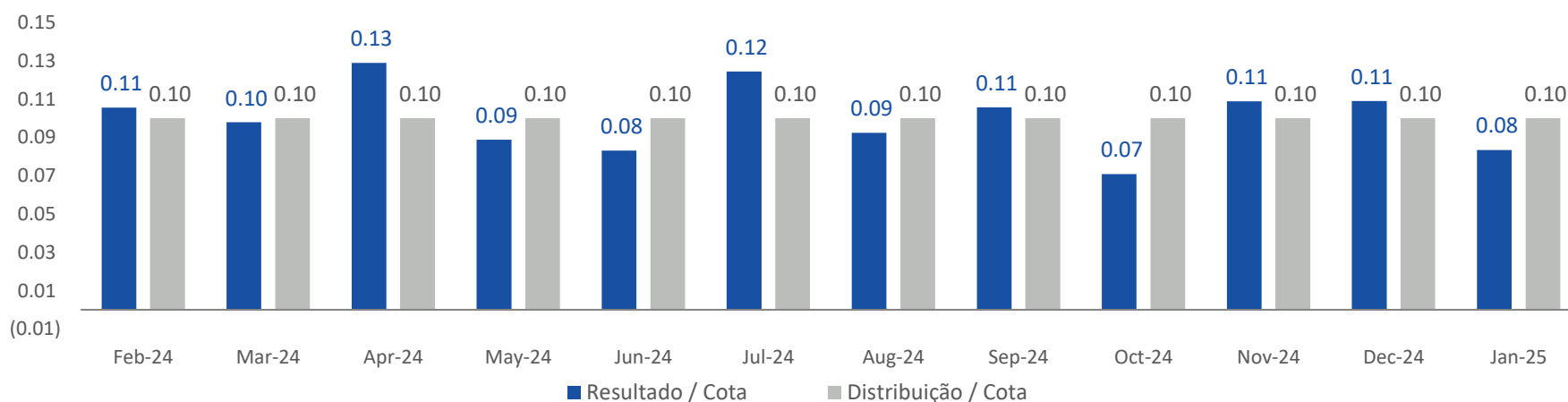
DRE - Capitânia Hedge Fund	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Acumulado 2025
Receitas	947,655	1,044,460	799,981	1,045,421	1,035,496	832,966	832,966
Renda fixa	5,022	3,836	9,398	10,948	7,784	4,775	4,775
Rendimento de CRIs	439,117	367,087	355,286	443,885	408,993	417,365	417,365
Juros	324,317	304,824	275,282	295,353	278,140	274,040	274,040
Atualização monetária	114,800	62,263	80,005	148,532	130,853	143,325	143,325
Resultado com a negociação de CRIs	73,203	82,501	258,611	259,495	76,682	24,057	24,057
Ganho de capital CRI	67,674	88,609	94,528	94,528	46,407	24,006	24,006
Atualização Monetária	5,529	-6,108	164,082	164,966	30,275	51	51
Rendimento de FII	284,544	301,302	319,731	348,275	422,396	422,727	422,727
Ganhos de capital de FII	145,770	289,734	-143,044	-17,182	119,641	-35,958	-35,958
Despesas	-119,529	-96,943	-164,245	-68,880	-57,350	-84,677	-84,677
Taxa de Administração	-13,031	-12,610	-12,064	-12,700	-10,933	-9,269	-9,269
Taxa de Gestão	-54,874	-52,441	-49,290	-52,963	-42,768	-48,926	-48,926
Imposto sobre ganho de capital	-48,411	-29,154	-57,947	0	0	-23,928	-23,928
Esp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-3,212	-2,738	-44,945	-3,218	-3,649	-2,554	-2,554
<b>Resultado</b>	<b>828,127</b>	<b>947,517</b>	<b>635,736</b>	<b>976,541</b>	<b>978,146</b>	<b>748,290</b>	<b>748,290</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.092</b>	<b>0.106</b>	<b>0.071</b>	<b>0.109</b>	<b>0.109</b>	<b>0.083</b>	<b>0.083</b>
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%
Dividend Yield a.a. (12M)	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>221,350</b>	<b>271,942</b>	<b>10,754</b>	<b>90,371</b>	<b>171,592</b>	<b>22,957</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.025</b>	<b>0.030</b>	<b>0.001</b>	<b>0.010</b>	<b>0.019</b>	<b>0.003</b>	

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média<sup>2</sup>: 0.10



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

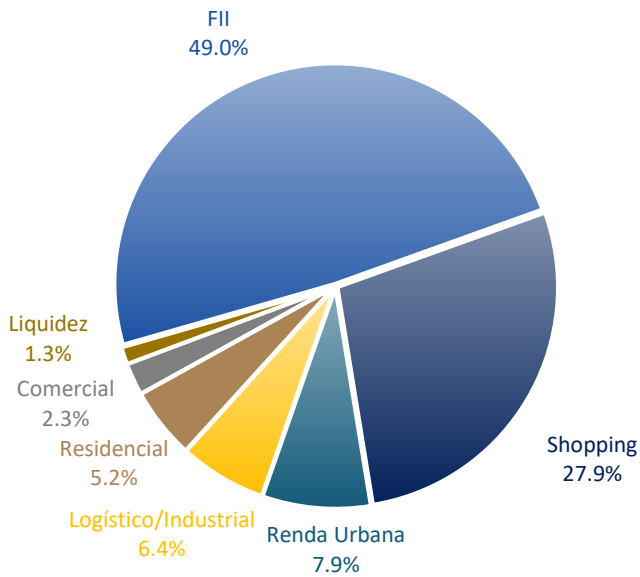
<sup>2</sup> Distribuição por cota dos últimos 12 meses.



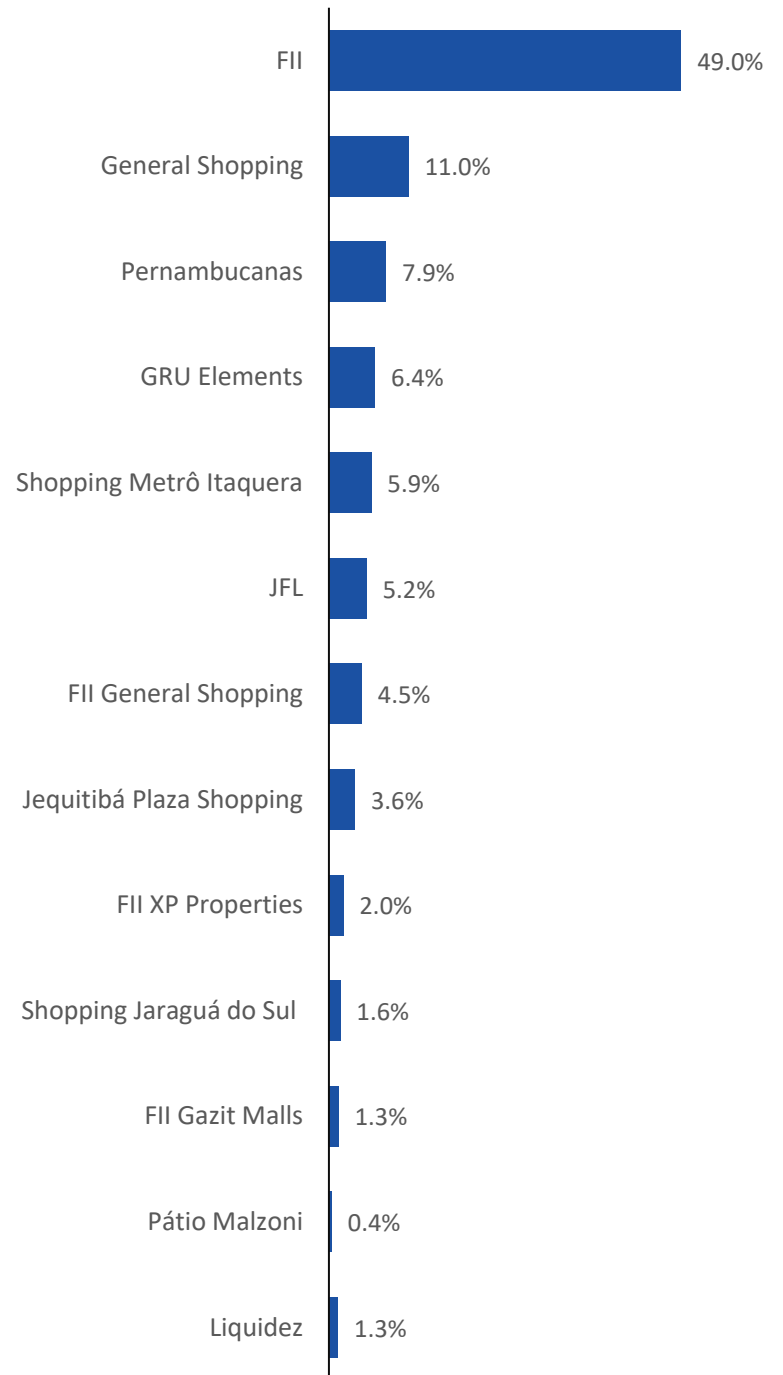
### ALOCAÇÃO (% Ativos)



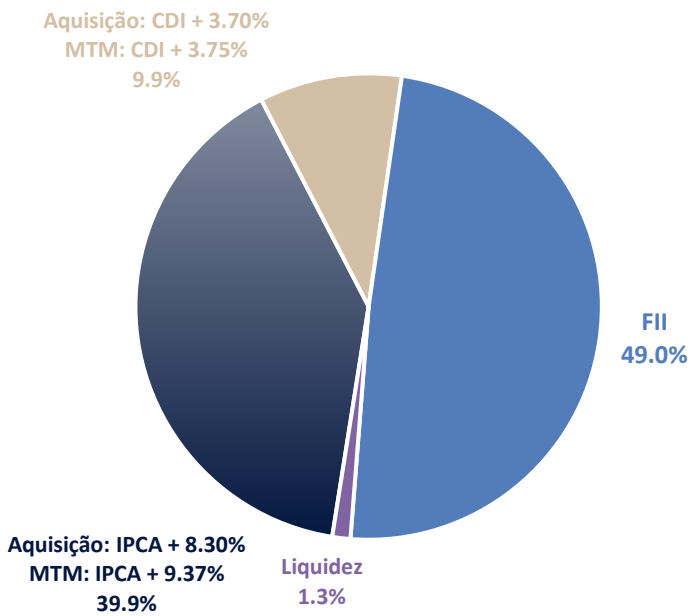
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



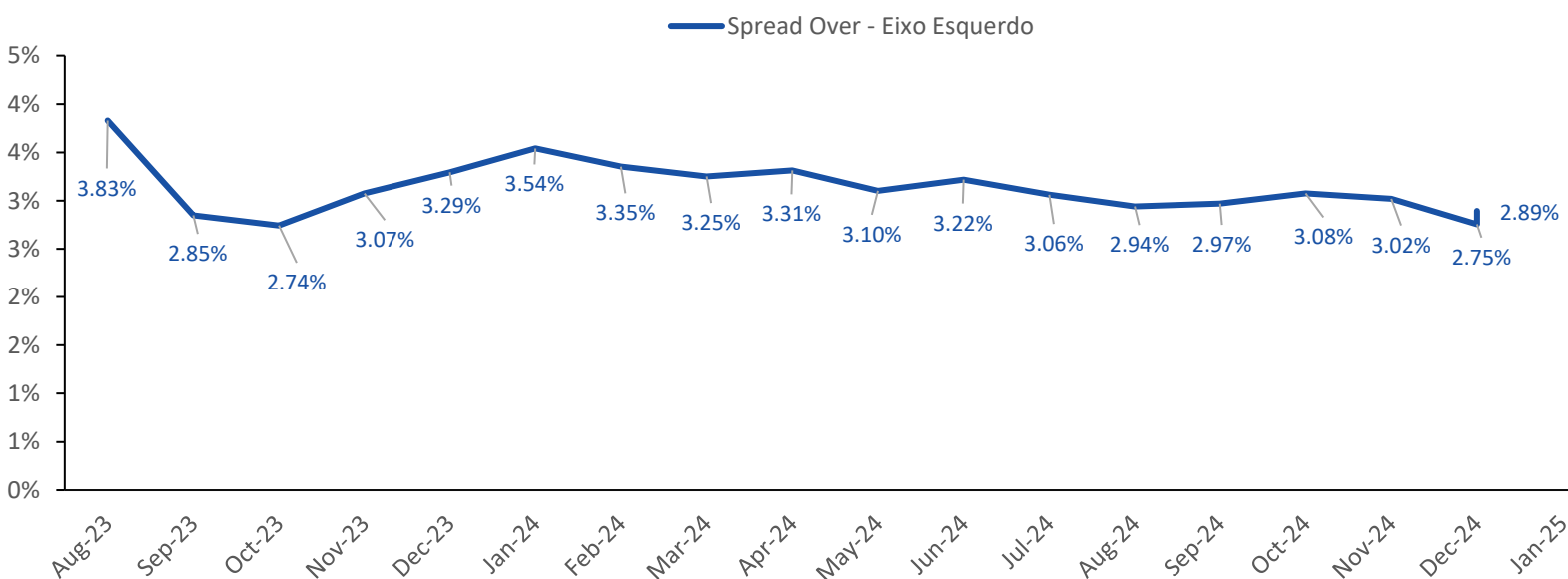
#### EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



#### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



#### EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER<sup>1</sup> DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



<sup>1</sup> Vide glossário.

### CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 12 casos de crédito, representando 49.8% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 56.1% da carteira de crédito (27.9% dos ativos). Do total da carteira de crédito 80.11% foi adquirida a IPCA + 8.30% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.37%) e 19.89% foi adquirida a CDI + 3.70% (a marcação a mercado está em CDI + 3.75%). A carteira possui duration médio de 3.9 anos; spread médio de 2.89%; taxa nominal média de 18.17% e LTV médio de 37.68%. A carteira acumula R\$ 1,070,749 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos	Duration	Aquisição inflação +	MtM inflação +	Aquisição CDI +	MtM CDI +	Spread	Taxa Nominal	LTV	AM acumulada (R\$)
Shopping	22,371,461	27.91%	4.39	8.10%	9.45%			2.68%	17.88%	38.94%	479,432
Renda Urbana	6,356,911	7.93%	1.85			4.00%	4.06%	4.06%	19.75%	N/A	473,063
Logístico/Industrial	5,117,564	6.39%	3.61	8.50%	9.86%			3.07%	18.38%	39.29%	40,251
Residencial	4,178,526	5.21%	4.78	7.90%	8.53%			2.33%	17.42%	77.13%	43,363
Comercial	1,878,482	2.34%	3.98	7.19%	7.29%	2.50%	2.52%	2.20%	17.35%	57.93%	34,640
<b>Total</b>	<b>39,902,944</b>	<b>49.79%</b>	<b>3.91</b>	<b>8.30%</b>	<b>9.37%</b>	<b>3.70%</b>	<b>3.75%</b>	<b>2.89%</b>	<b>18.17%</b>	<b>37.68%</b>	<b>1,070,749</b>

### CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI +	2.50%	1,580,728	1.97%	3.70	2.50%	2.52%	2.52%	17.73%	58.26%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	297,754	0.37%	5.43	7.19%	7.29%	0.53%	15.34%	56.16%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>1,878,482</b>	<b>2.34%</b>	<b>3.98</b>	<b>7.19%</b>	<b>7.29%</b>	<b>2.20%</b>	<b>17.35%</b>	<b>57.93%</b>

Shopping	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA +	8.36%	4,988,786	6.22%	3.46	8.34%	9.69%	2.98%	18.30%	20.29%
CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	IPCA +	9.11%	4,715,145	5.88%	5.81	9.12%	9.45%	2.52%	17.59%	61.15%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.36%	3,856,112	4.81%	3.40	8.33%	11.01%	4.23%	19.74%	20.29%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,629,849	4.53%	4.04	7.46%	7.96%	1.44%	16.45%	42.87%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	2,876,745	3.59%	4.72	8.28%	9.45%	2.60%	17.74%	47.99%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	1,249,777	1.56%	5.06	8.30%	7.96%	1.26%	16.18%	54.90%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	1,055,046	1.32%	5.64	8.30%	9.45%	2.57%	17.66%	N/A
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>22,371,461</b>	<b>27.91%</b>	<b>4.39</b>	<b>8.10%</b>	<b>9.45%</b>	<b>2.68%</b>	<b>17.88%</b>	<b>38.94%</b>

Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 174E 1S JFL Living	23I1696564	JFL	IPCA +	7.50%	4,178,526	5.21%	4.78	7.90%	8.53%	2.33%	17.42%	77.13%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>4,178,526</b>	<b>5.21%</b>	<b>4.78</b>	<b>7.90%</b>	<b>8.53%</b>	<b>2.33%</b>	<b>17.42%</b>	<b>77.13%</b>

### CARTEIRA DE CRÉDITO



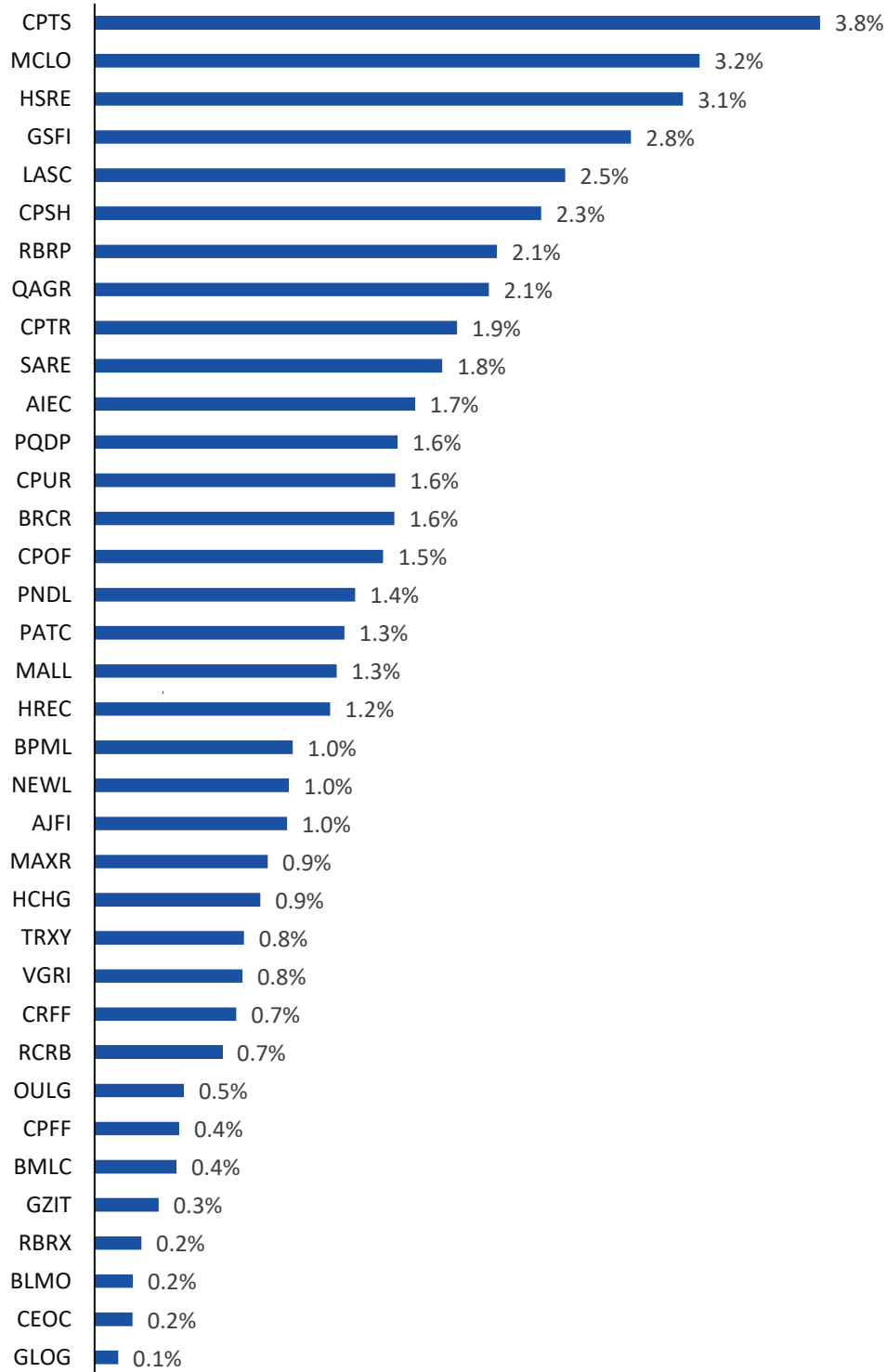
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	5,117,564	6.39%	3.61	8.50%	9.86%	3.07%	18.38%	39.29%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>5,117,564</b>	<b>6.39%</b>	<b>3.61</b>	<b>8.50%</b>	<b>9.86%</b>	<b>3.07%</b>	<b>18.38%</b>	<b>39.29%</b>

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	6,356,911	7.93%	1.85	4.00%	4.06%	4.06%	19.75%	N/A
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>6,356,911</b>	<b>7.93%</b>	<b>1.85</b>	<b>4.00%</b>	<b>4.06%</b>	<b>4.06%</b>	<b>19.75%</b>	<b>N/A</b>

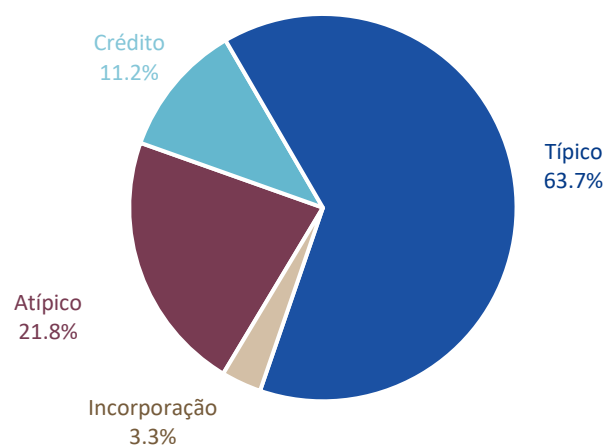
### CARTEIRA DE FIIS

% Ativos  
Em 31/01/2025

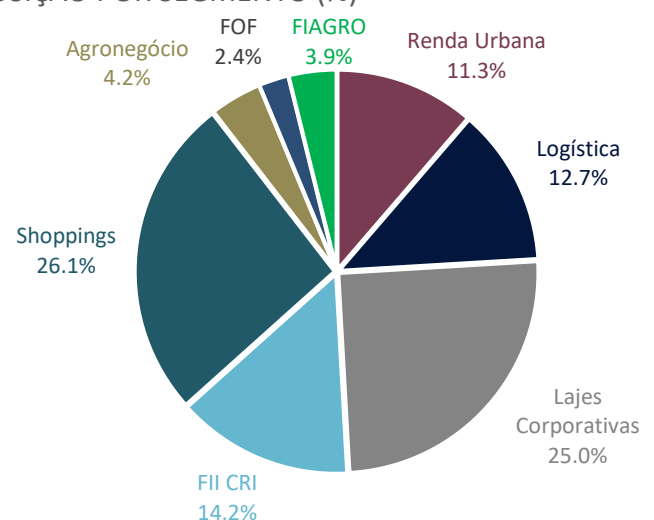
(%) dos FIIs detidos por  
fundos geridos pela  
Capitânia



### EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



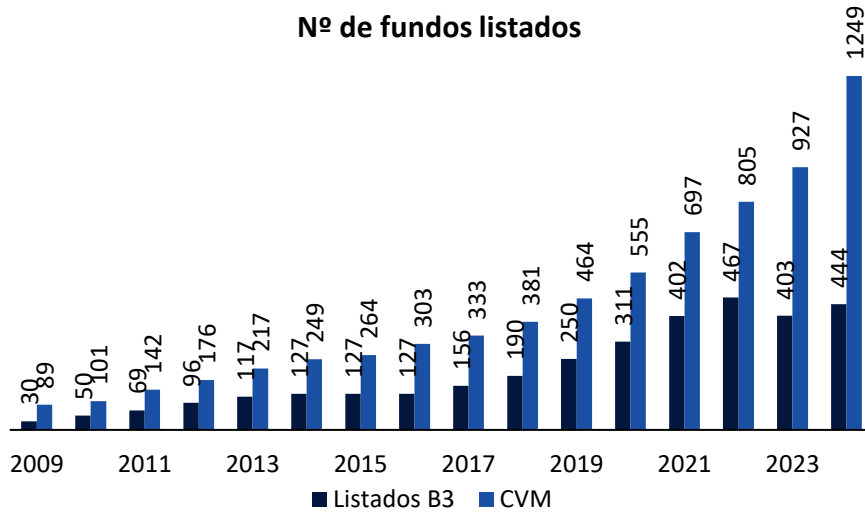
### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



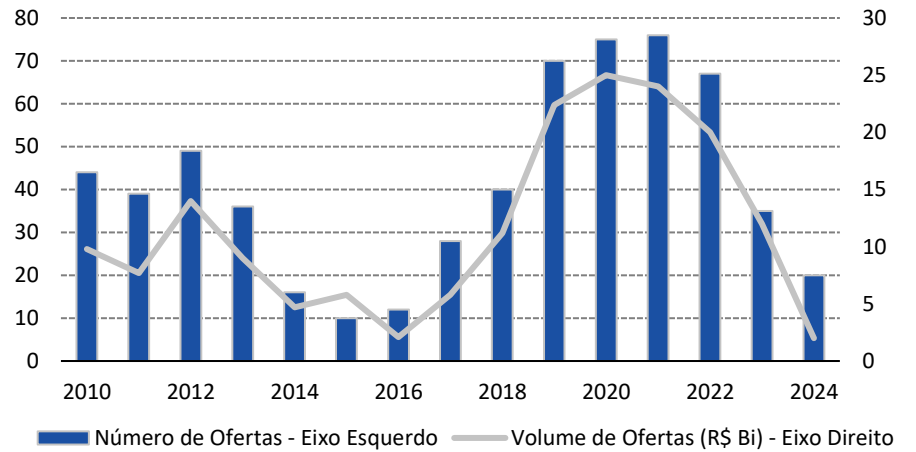
<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

### Indústria de FII

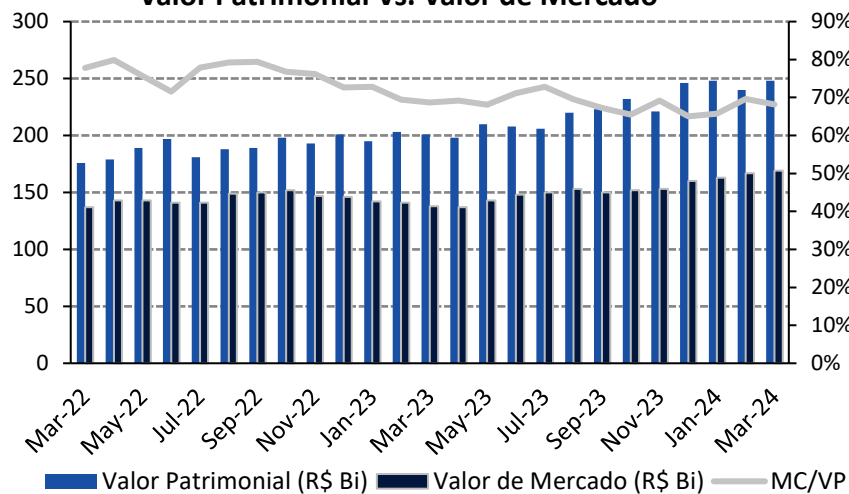
**Nº de fundos listados**



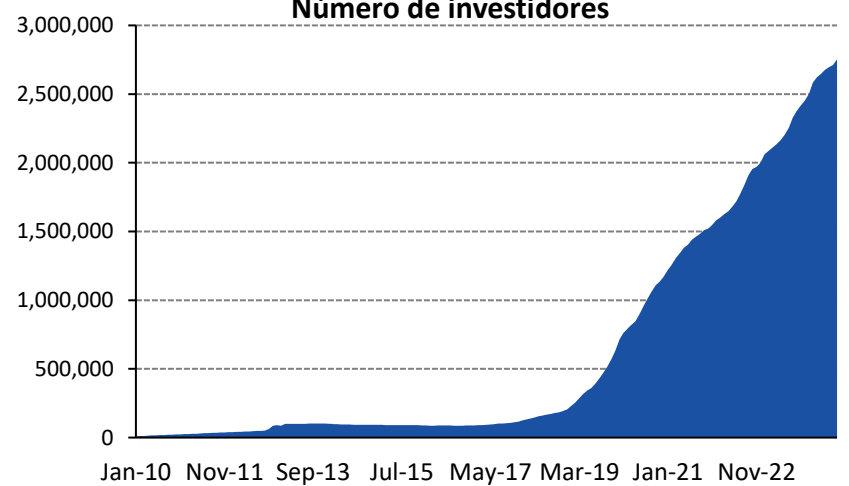
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



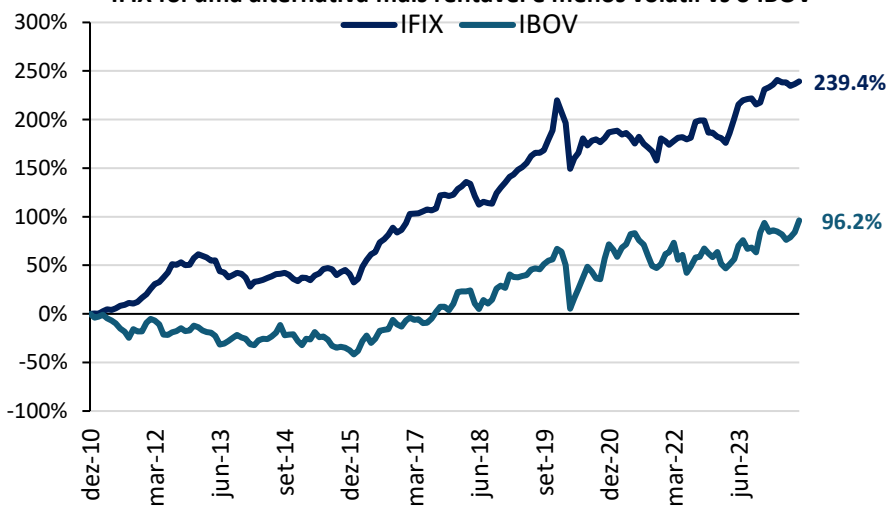
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



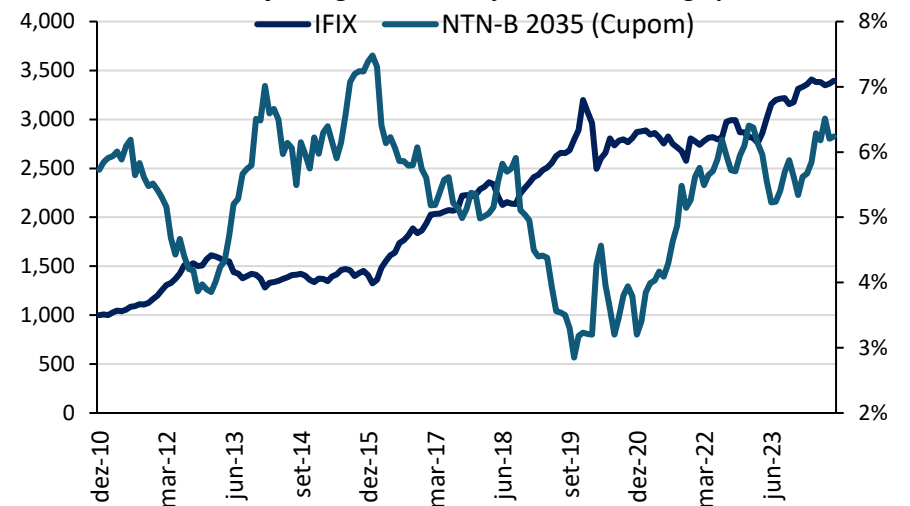
**Número de investidores**



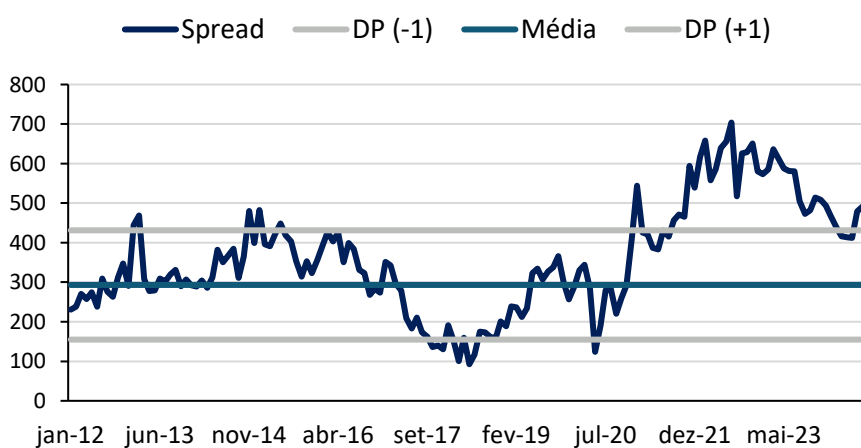
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



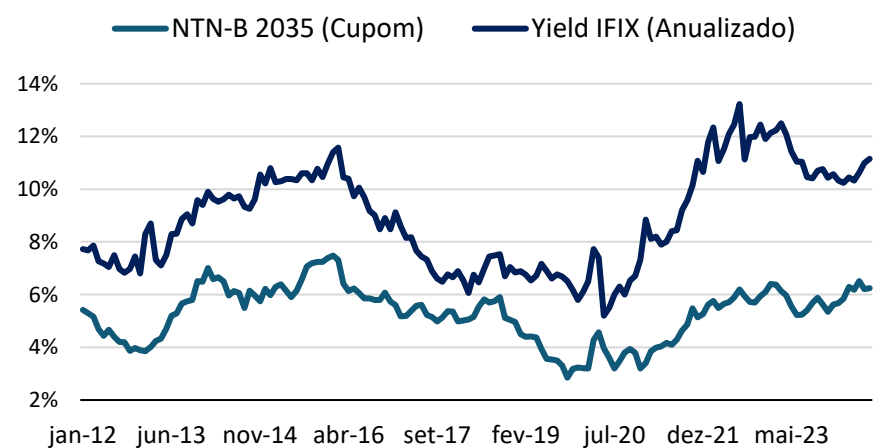
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



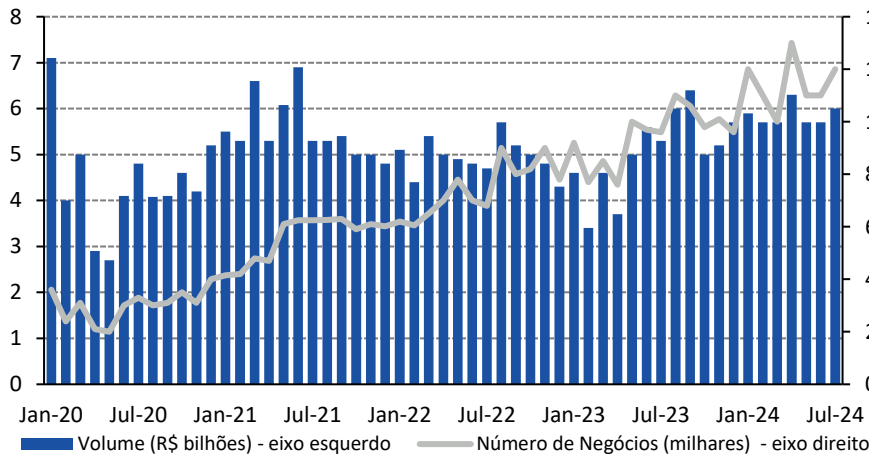
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



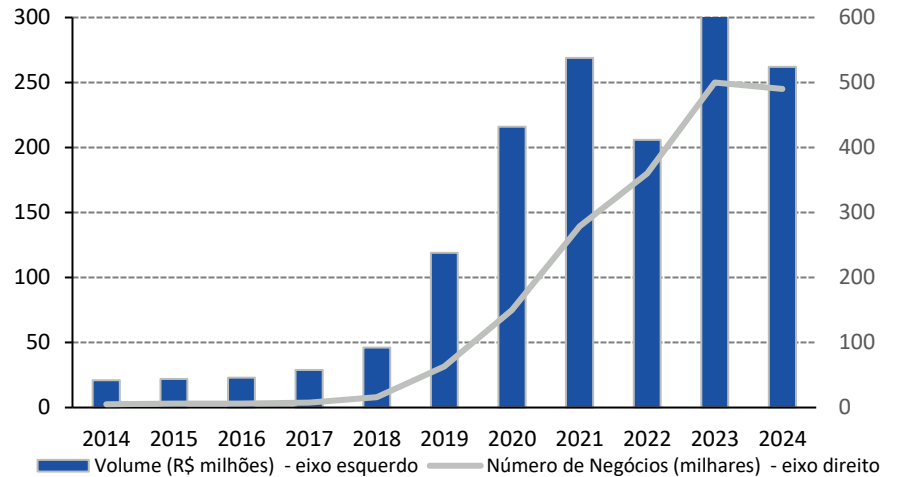
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

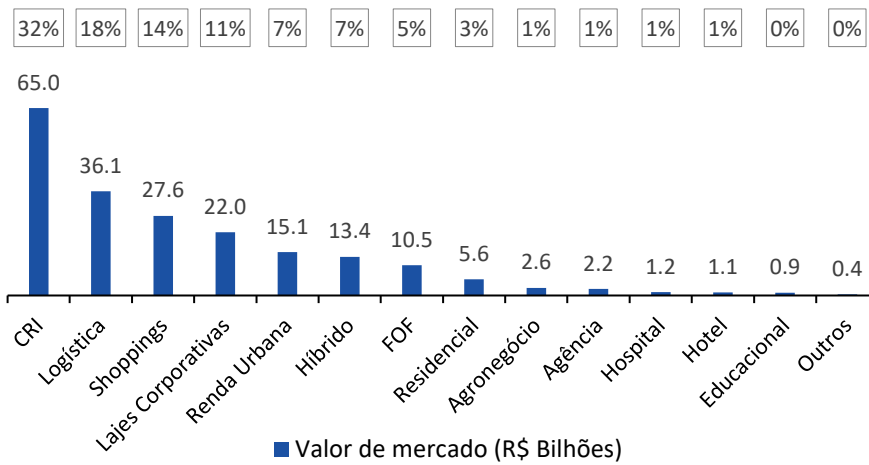
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



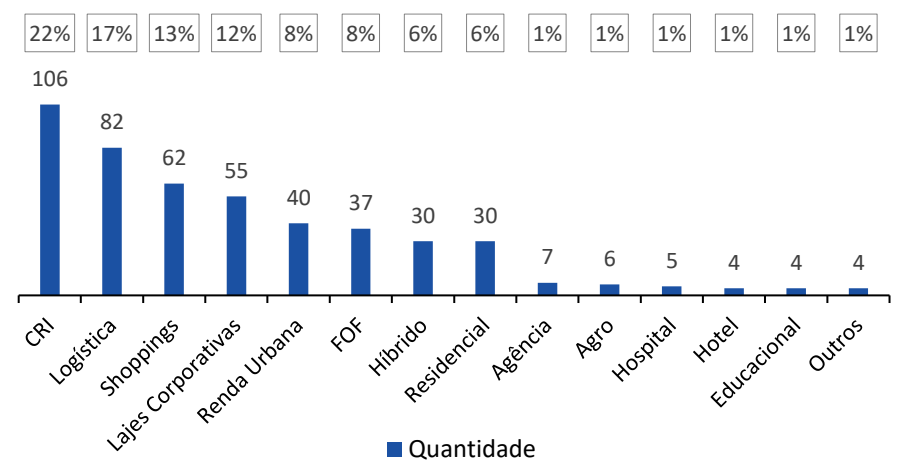
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



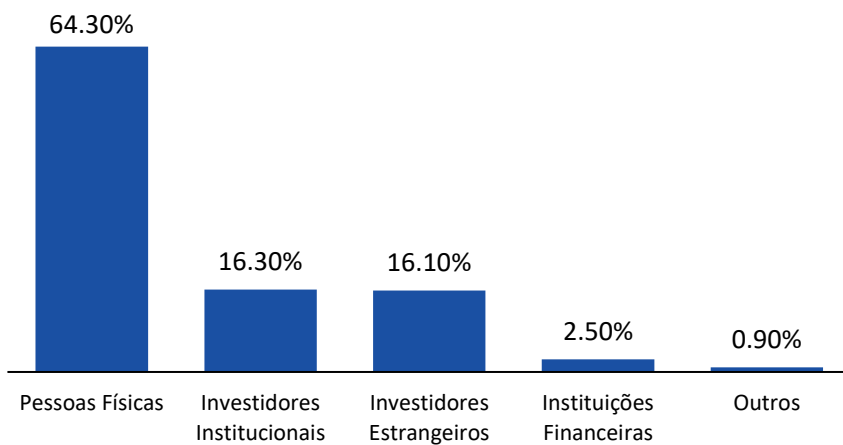
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



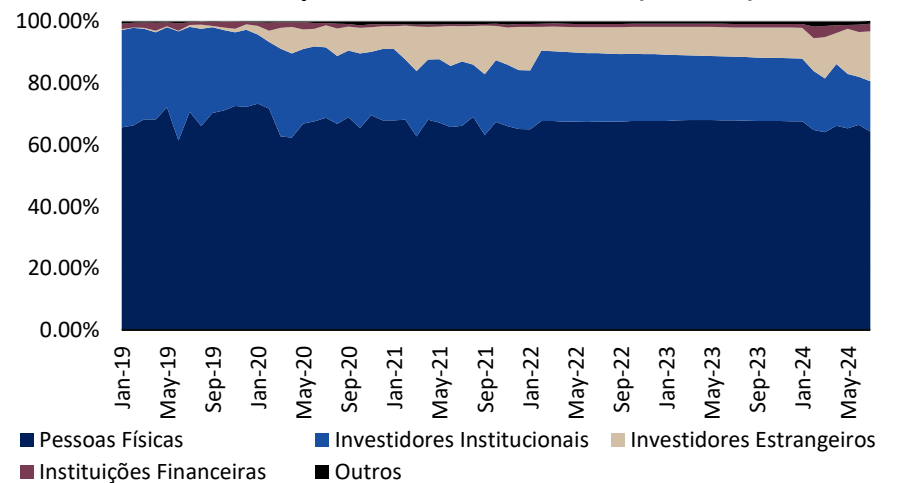
**Quantidade de FIIs listados**



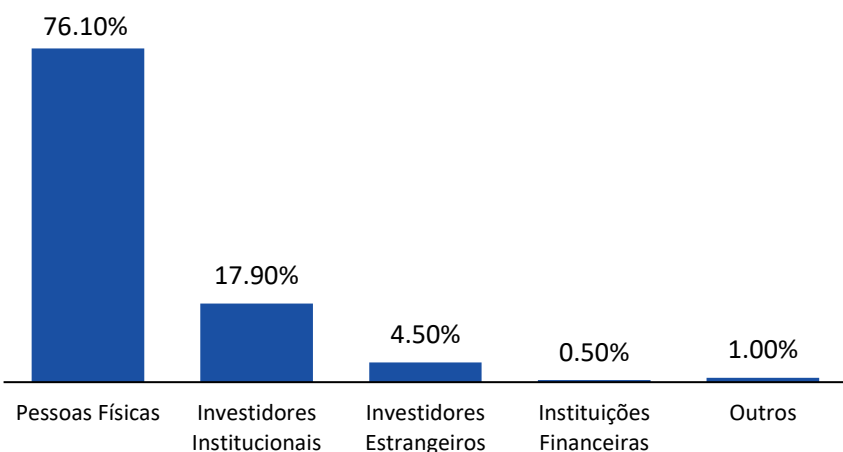
**Volume Negociado (%)**



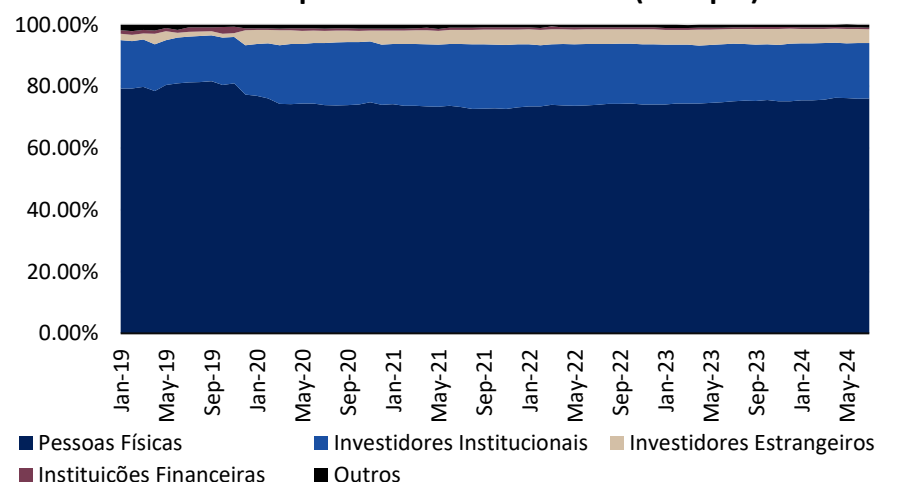
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



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



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera (24C1526928) **Vencimento: 15/03/2039**

Devedor	Shopping Metrô Itaquera
Taxa de Emissão	IPCA + 9.11%
LTV	60.7%
Rating	-

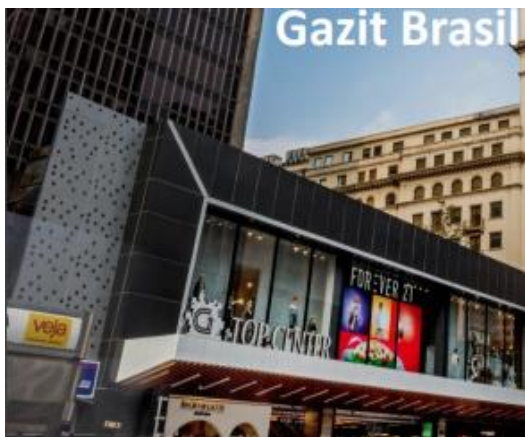
O Shopping Metrô Itaquera é uma concessão pela qual o Metrô vendeu o direito de uso real de superfície para um consórcio de empreendedores que desenvolveram o shopping. A concessão possui validade até 2083. O Shopping é administrado pela Ancar. O CRI possui prêmio de pré-pagamento de 0.75% x duration, um covenant de 1.25x de ICSD e AF do direito de uso como garantia.



#### CRI Virgo 4E 158S iTower XPPR (20L0456719) **Vencimento: 20/12/2035**

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	CDI + 2.50%
LTV	55.0%
Rating	-

A operação foi feita para alavancar a compra de 3 lajes AAA pelo FII XP Properties, gerido pela XP: o Faria Lima Plaza, localizado em São Paulo, o iTower e o Evolution, localizados em Alphaville. As 4 séries de CRIs compartilham a garantia. Hoje o fundo tem uma alta vacância e aos poucos vem conseguindo reduzir a vacância nos últimos anos. Acreditamos que nos próximos meses/anos o fundo deve ser capaz de equilibrar sua situação financeira.



#### CRI Gazit True Sec 340S 1E (21E0407810) **Vencimento: 15/05/2037**

Devedor	Gazit Malls FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.89%
LTV	N/A
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de locação dos Shoppings do portfólio da Gazit no Brasil envolvidos nessa securitização, os shoppings: Prado Boulevard, Morumbi Town e Shopping Light. Além da cessão dos proventos dos outros ativos: Mais Shopping e Shopping Internacional que compõe o portfólio da Gazit Brasil. Operação conta com o CF dos fluxos do portfólio de shoppings da Gazit no Brasil.



#### CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965) **Vencimento: 15/06/2036**

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	47.7%
Rating	A

A operação é lastreada nos recebíveis do Jequitibá Plaza Shopping, localizado em Itabuna-BA e administrado pela JESC I. O CRI foi o refinanciamento da antiga emissão a uma taxa mais baixa, conta ainda com lock-up de 2 anos e prêmio de quitação antecipada. Garantia é a AF do shopping e CF dos recebíveis.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E (2110931497)

**Vencimento: 15/09/2031**

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.92%
LTV	55.3%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m<sup>2</sup> e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os *covenants* são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.



#### CRI Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841)

**Vencimento: 09/11/2029**

Devedor	Pernambucanas
Taxa de Emissão	CDI + 2.50%
LTV	N/A
Rating	-

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.



#### CRI Canal 46E 1S GRU Elements (23E1226516)

**Vencimento: 15/05/2033**

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	39.2%
Rating	-

CRI para financiamento de término de obra de galpão logístico em Guarulhos, SP pela GRU Elements, SPE criada para aquisição do terreno e desenvolvimento do galpão GRU Elements. O ativo da operação está sendo construído por family Office da família Torre da empresa Wtorre, com experiência no mercado de desenvolvimento imobiliário. O galpão tem boas especificações técnicas, similar aos outros de operações já em carteira.



#### CRI Truesec 62E 2S General Shopping (22L1311979)

**Vencimento: 15/12/2032**

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.36%
LTV	20.3%
Rating	-

A operação possui como lastro debêntures emitidas por subsidiárias da General Shopping e possui como objetivo financiar a construção do Outlet Premium Imigrantes e a expansão do Outlet Premium São Paulo. Possui como garantias a AF e CF de 100% do Auto Shopping, 34% do Outlet Premium Grande São Paulo, 50% do Outlet Premium Imigrantes e 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo.



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### CRI Opea 174E 1S JFL Living (2311696564)

**Vencimento: 20/12/2041**

Devedor	JFL
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	76.1%
Rating	-

A operação tem como risco o Grupo JFL Living cujo maior acionista e controlador é o Jorge Filipe Lemann. Os empreendimentos lastro são 2 imóveis residenciais de alto padrão localizados na cidade de São Paulo com valor estimado por laudo de R\$ 142mm. O CRI conta com a AF e CF das unidades, o papel tem ICSD próximo de 0,8x após final da carência de juros e principal.



#### CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986)

**Vencimento: 05/12/2035**

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	54.9%
Rating	-

O Grupo Tenco é uma relevante empresa de shopping centers com foco em cidades do interior do Brasil. A operação é lastreada pelos recebíveis dos contratos de locação do Shopping Jaraguá do Sul – SC. As garantias da operação envolvem AF do shopping e aval do Grupo Tenco. O shopping em maio/2022 foi comprado pela Partage, um grande player do setor, o que diminuiu o risco da operação.



#### CRI Truesec 62E 1S General Shopping (22L1309906)

**Vencimento: 23/04/2037**

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.36%
LTV	20.3%
Rating	-

A operação possui como lastro debêntures emitidas por subsidiárias da General Shopping e possui como objetivo financiar a construção do Outlet Premium Imigrantes e a expansão do Outlet Premium São Paulo. Possui como garantias a AF e CF de 100% do Auto Shopping, 34% do Outlet Premium Grande São Paulo, 50% do Outlet Premium Imigrantes e 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo.



#### CRI GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227)

**Vencimento: 19/07/2032**

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%
LTV	43.8%
Rating	AA

A operação é lastreada nos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.

**GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)**


<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Segmento</b>
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CEOC11	FII Cyrela Properties	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
CPTR11	FIAGRO Capitânia Agro Strategies	FIAGRO
CPTS11	FII Capitânia Securities	FII CRI
CPUR11	FII Capitânia Renda Urbana	Renda Urbana
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF
GLOG11	FII Genial Logística	Logística
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GZIT11	FII Gazit Malls	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HCHG11	FII Hectare Recebíveis High Grade	FII CRI
HGRU11	FII Pátria Renda Urbana	Renda Urbana
HREC11	FII Hedge Recebíveis	FII CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
TRXY11	FII TRX Hedge Fund	FII CRI
VGRI11	FII Valora Renda Imobiliária	Lajes Corporativas
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros	FOF

### GLOSSÁRIO

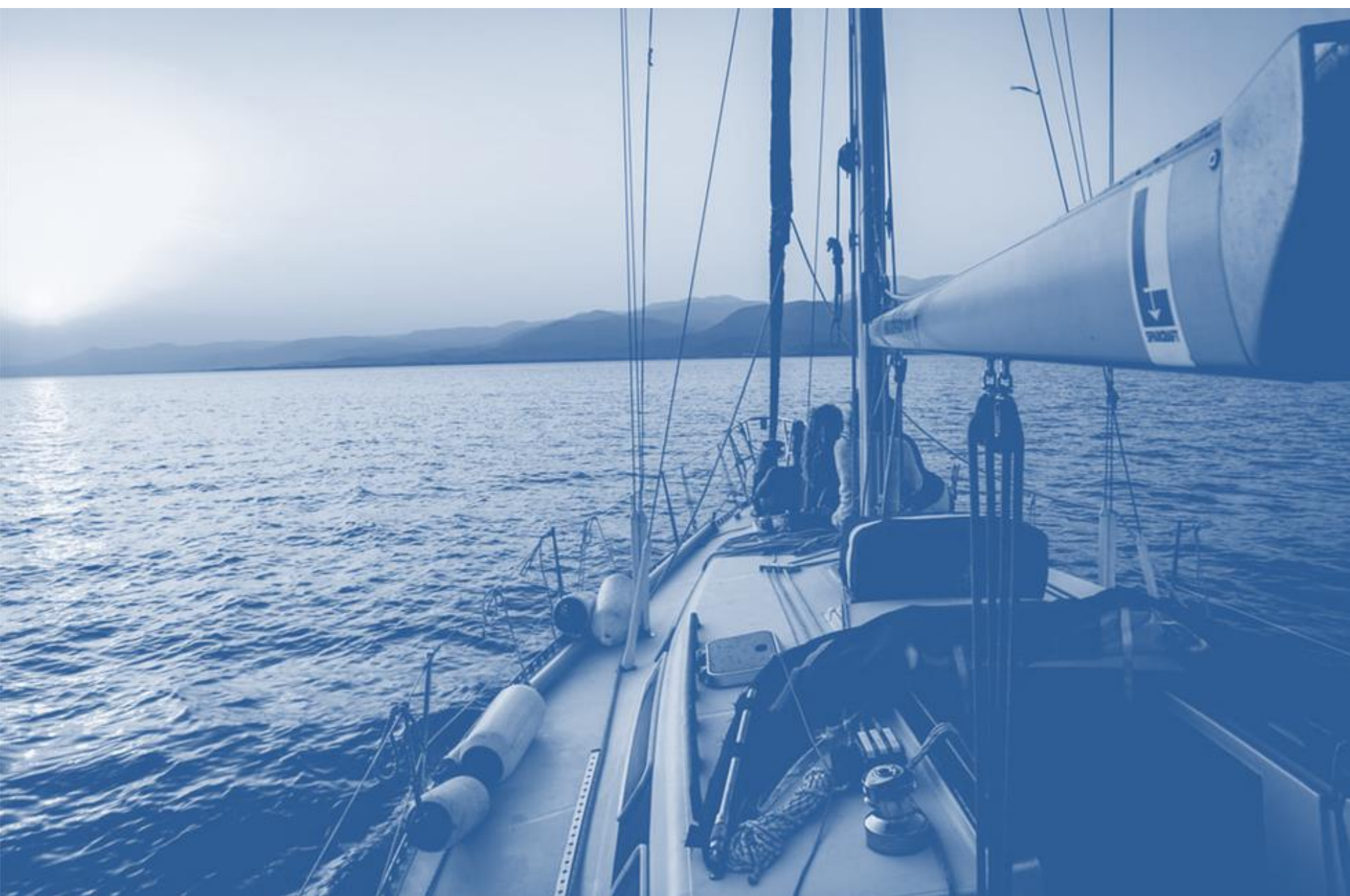


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (12 Meses)	Valor distribuído nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês
Rating	Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
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
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente ( <i>risk free rate</i> ) de cada título, com base na marcação dos preços (PU) do administrador.
Taxa nominal equivalente	Taxa equivalente nominal do título dado a curva de juros futuros analisada na presente data
Taxa ponderada de aquisição	Taxa ponderada média atual das compras do título
Duration	Prazo médio ponderado das amortizações do título
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)

