

**Relatório Mensal de Fevereiro de 2024**

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



## 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)

**87.68**

R\$ 9.78 por cota

Cotistas  
(Nº)

**2,371**

2,370 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo  
(%)

**94.19%**

96.72% no mês anterior

Resultado Mensal  
(R\$ / cota)

**0.10**

0.10 no mês anterior

Dividendo Mensal  
(R\$ / cota)

**0.10**

0.10 no mês anterior

Dividend Yield  
(% - Cota de Emissão)

**12.68%**

12.68% nos últimos 12 meses

Casos de Crédito  
(Nº)

**15**

15 no mês anterior

Devedores  
(Nº)

**12**

12 no mês anterior

Devedores Listados  
(% CRIs)

**46%**

47% no mês anterior

MTM IPCA +  
(% a.a.)

**8.79%**

8.84% no mês anterior

MTM CDI +  
(% a.a.)

**3.29%**

3.23% no mês anterior

Ativos Adimplentes  
(%)

**100%**

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início  
(%)

CPHF 3.9% (7.0% a.a.)

CDI 6.7% (12.1% a.a.)

IMA-B 3.0% (5.3% a.a.)

IFIX 4.5% (8.0% a.a.)

Ibovespa 8.0% (14.6% a.a.)

### Resumo

#### COMENTÁRIO DO GESTOR



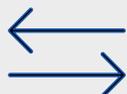
- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 0.12%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em fevereiro). A cota fechou o mês a R\$ 9.78. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 0.54%, contra 0.79% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela alta da taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI encerrou o mês a IPCA + 8.79%.

#### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 123.38% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.60 (média 0.10/cota por mês)** vs R\$ 0.48 do CDI<sup>1</sup> equivalente no mesmo período

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 996 mil em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.04%**, spread de 2.56% e **CDI + 4.00%**, *spread* de 4.00%

#### RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.10/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em +R\$ 1.4 milhão (+R\$ 0.15/cota) vs +R\$ 736 mil (+R\$ 0.08/cota) no mês anterior**
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -920 mil (-R\$ 0.10/cota) vs R\$ -528 mil (-R\$ 0.06/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 2,371 cotistas**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **50.0% em CRIs, 44.2% em FIIs e 3.0% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **General Shopping, GRU Elements, Corporate Garden, JFL e Galleria Bank**

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 15 casos de crédito, representando 50.0% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 30.6% da carteira de crédito (15.3% dos ativos). Do total da carteira de crédito **86.00% foi adquirida a IPCA + 8.59% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.79%) e 14.00% foi adquirida a CDI + 3.34% (a marcação a mercado está em CDI + 3.29%)**. A carteira possui duration médio de 4.1 anos; spread médio de 3.35%; taxa nominal média de 13.70% e LTV médio de 46.07%. A carteira acumula R\$ 1,439,074 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **28.4% em Lajes Corporativas, 22.9% em Shoppings e 18.2% em Renda Urbana**
- TOP 5 maiores FIIs (13.7% do total de ativos): **TRXF, LASC, GSFI, HREC e N4V1 (FIM que surgiu da cisão do NAVT11)**
- Exposição por tipo de risco: **27.2% contratos atípicos, 59.4% contratos típicos, 9.9% Crédito e 3.0% 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.

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário Macro

Japão e Reino Unido entram em recessão, Alemanha a evita por um triz, Europa Continental e China desaceleram, enquanto os Estados Unidos desafiam a alta de juros com forte geração de empregos, aumento da renda real e ativos batendo recorde de alta após recorde de alta. Inflação ou recessão, o dilema mais velho do mercado, parece estar de volta.

No mundo, ações subiram 4%, com contribuição de +8% da bolsa da China após anúncio de suporte oficial às cotações (Estados Unidos +2%, Japão +8%, Alemanha +4%). Taxas do Tesouro americano de dez anos subiram de 3.91% para 4.25%. Títulos de dívida corporativa globais caíram 1.5% (porém não os de maior risco: o high yield subiu 0.5%). REITS (fundos imobiliários globais) subiram 0.3%.

O dólar ganhou 1% contra a cesta de moedas pares. As commodities ganharam 1% em dólares, com alta de 3% no petróleo e quedas de até 7% nos grãos. O Bitcoin subiu 44% no mês.

O Brasil tem copiado a direção das principais classes de ativos globais. O Ibovespa subiu 1% no mês. O real caiu 0.4% contra o dólar. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 0.8%. Os juros curtos lutaram durante todo o mês contra a marca de dois dígitos e terminaram a 9.9% para janeiro de 2027, contra 9.8% no mês anterior.

No Relatório Focus do Banco Central, as expectativas tanto de crescimento econômico quanto de inflação quanto de resultado primário melhoraram em relação ao mês passado.

No dia primeiro, o governo anunciou medidas para coibir a emissão de papéis bancários isentos – LCIs e LCAs – para fins diversos do incentivo ao imobiliário e ao agro. A corrida para aplicações que permanecem isentas causou movimento perceptível nos preços, com o Índice de Debêntures ANBIMA subindo 1.7% e os spreads de crédito de papéis AAA caindo 0.20%.

Aparentemente, os preços dos ativos no Brasil poderiam desempenhar melhor e não deslancham por conta do vento de proa das condições internacionais. Em fevereiro, os títulos indexados à inflação do México e dos Estados Unidos fecharam a 4.80% e 1.93% respectivamente. Com tal concorrência, as nossas NTNBS não conseguiriam negociar abaixo de 5% nem se quisessem: a de dez anos fechou a 5.64%, com alta de 0.04 pontos sobre janeiro.

O que falta para o país vencer esse vento de proa? Podemos comparar com 2003-2004, a última grande aceleração do crescimento testemunhada pelos brasileiros: Tesouro americano pagando mais de 4%? Sim. Âncora cambial? Sim. Real de partida depreciado? Sim. Juros de partida de dois dígitos? Sim. PE do Ibovespa abaixo de 10? Sim. Política fiscal expansionista? Sim. Governo desenvolvimentista? Sim. Crescimento do emprego? Sim. Superávit primário? Não. Opa!

Contar com que o crescimento gere a própria arrecadação e a conta fiscal feche lá na frente talvez seja exagerar a capacidade brasileira de “pegar no tranco”. Mesmo assim, há chance de, exceto por uma trajetória muito perversa do déficit público (que não é esperada neste momento), o lado fiscal perder evidência, na mente dos investidores, diante do crescimento.

Enfim, a possibilidade de mudança favorável dos ventos mundiais ainda existe, embora o expectador atento acompanhe uma escalada de desafios àquele consenso que legou ao mundo décadas de paz, moderação, desinflação, prosperidade e liquidez.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.79% em fevereiro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 19.6%, acima do CDI (12.7%) e do IMA-B (14.7%) mas abaixo do Ibovespa (22.9%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 27.7% e 10.2%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 0.12%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.10 por cota no mês de fevereiro. A cota fechou o mês a R\$ 9.78.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPHF é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que possuem atualmente o maior desconto e que acreditamos possuírem maior potencial de upside. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo.

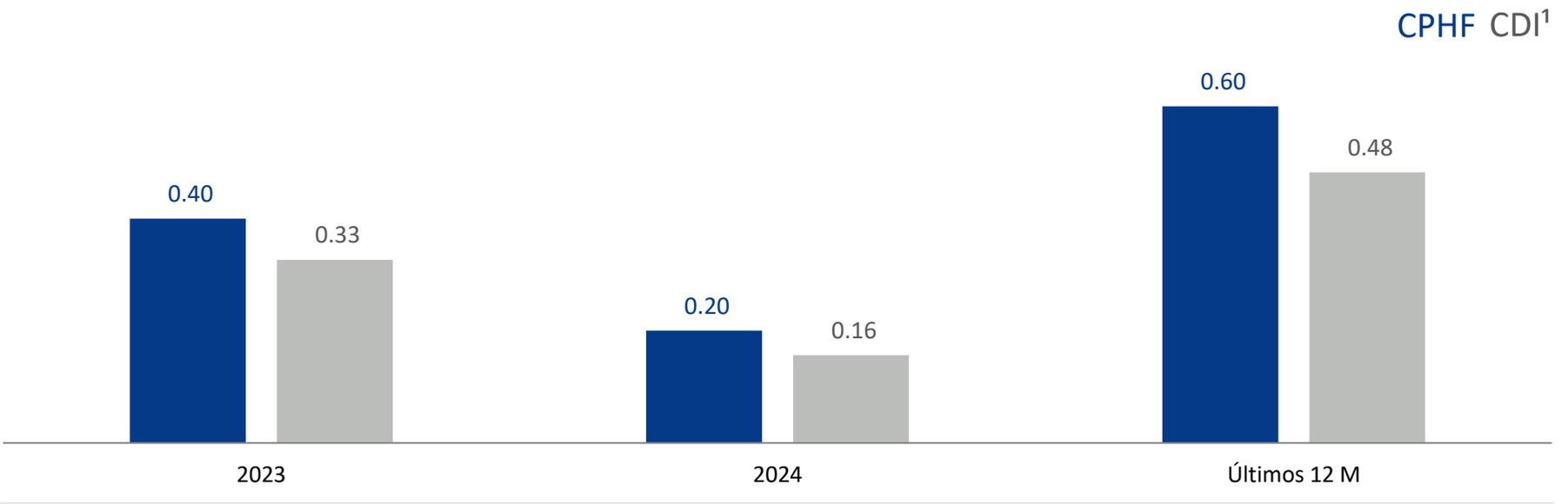
A carteira de CRIs tem um perfil high grade e foi composta principalmente através do desembolso de novas emissões no mercado primário, que já estavam em negociações avançadas no momento em que recebemos os recursos da emissão. Em fevereiro, o fundo tem em carteira em 15 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Shopping, Comercial, Varejo e Residencial a uma taxa média de aquisição de IPCA + 8.59%, o que consideramos ser uma taxa extremamente 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

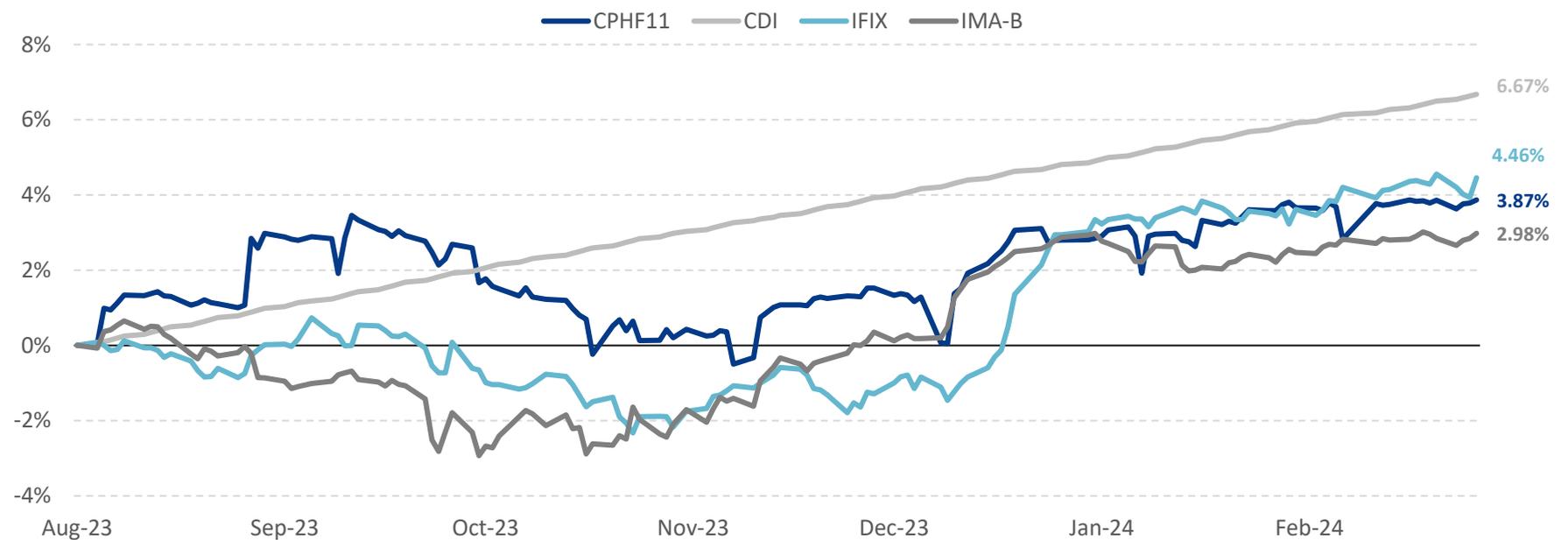
No dia 11/03/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 12/03/24 para os detentores de cotas em 11/03/24. Este dividendo equivale a 123.38% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 3.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 0.50 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 29/02/2024) a R\$ 9.78.



### RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada por proventos do Fundo em fevereiro foi equivalente a +0.12% versus +0.79% do IFIX. Desde o seu início, em 04/08/2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo rendeu 3.87% versus 4.46% do IFIX e 6.67% do CDI e 2.98% do IMA-B. O ajuste é feito para incorporar ao valor da cota os proventos pagos pelo Fundo de modo que estes sejam incluídos no cálculo da rentabilidade.



Informações Gerais	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	LTM	Acumulado
PL do Fundo	91,211,507	88,297,646	88,366,919	88,567,486	88,472,975	87,682,626	89,230,001	-
<b>% Fundo no Período</b>	<b>0.10%</b>	<b>-2.21%</b>	<b>1.10%</b>	<b>1.26%</b>	<b>0.91%</b>	<b>0.12%</b>	<b>3.74%</b>	<b>3.87%</b>
% IFIX no Período	0.20%	-1.97%	0.66%	4.25%	0.67%	0.79%	3.63%	4.46%
% CDI no Período	0.97%	1.00%	0.92%	0.90%	0.97%	0.80%	5.83%	6.67%

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 DE FII

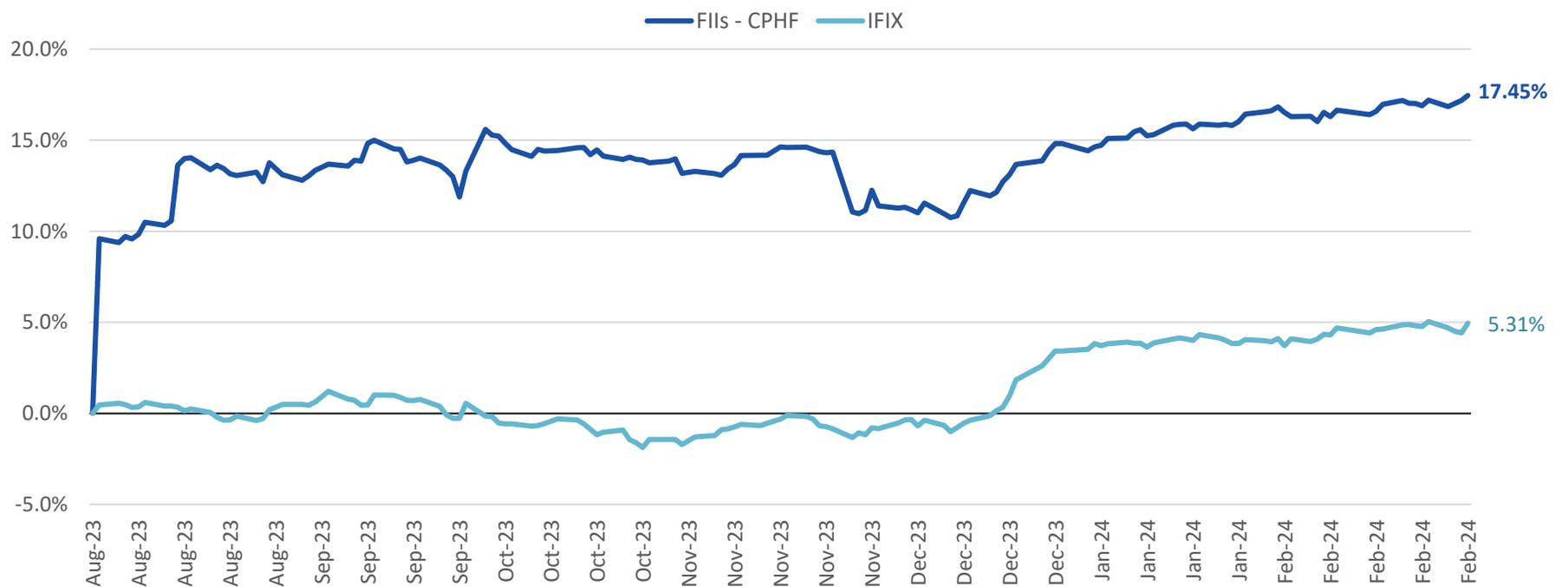


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Venda de R\$1.2 milhão de **RCRB11**;
- Venda de R\$ 1.2 milhão de **MAXR11**;
- Compra de R\$ 1.0 milhão de **CPSH11**
- Compra de R\$ 1.0 milhão de **CPOF11**

### RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

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



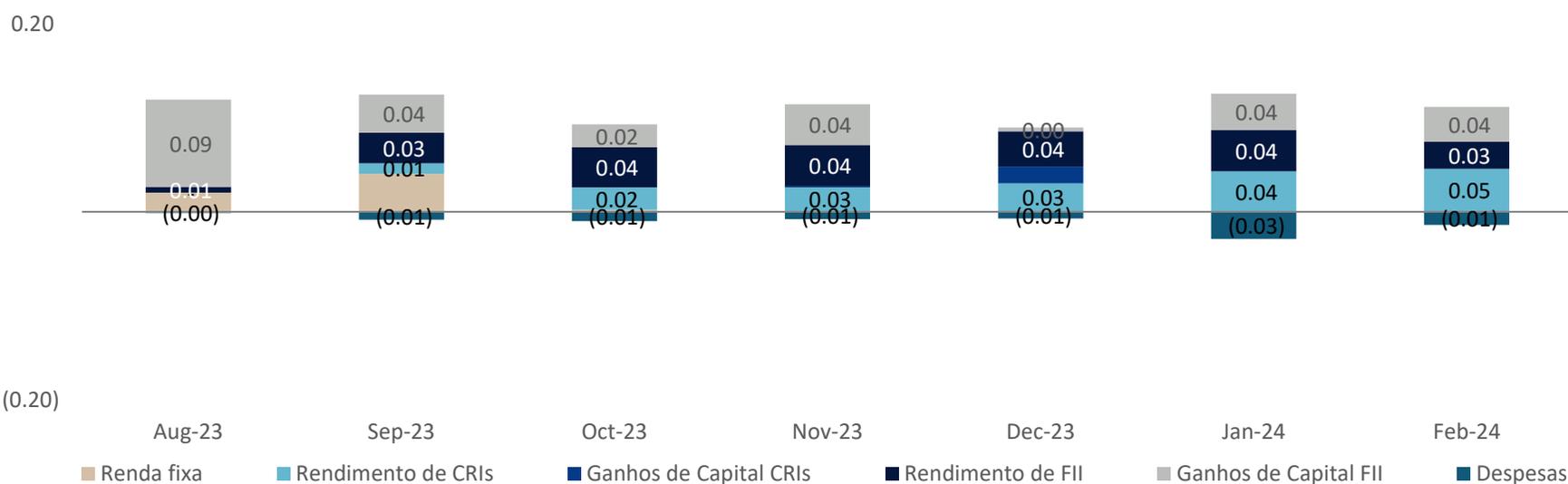
Retorno do portfólio de FIIs do CPHF11 vs IFIX desde o início da estratégia

	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%	0.54%											2.29%	17.45%
IFIX	0.67%	0.79%											1.47%	5.31%

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

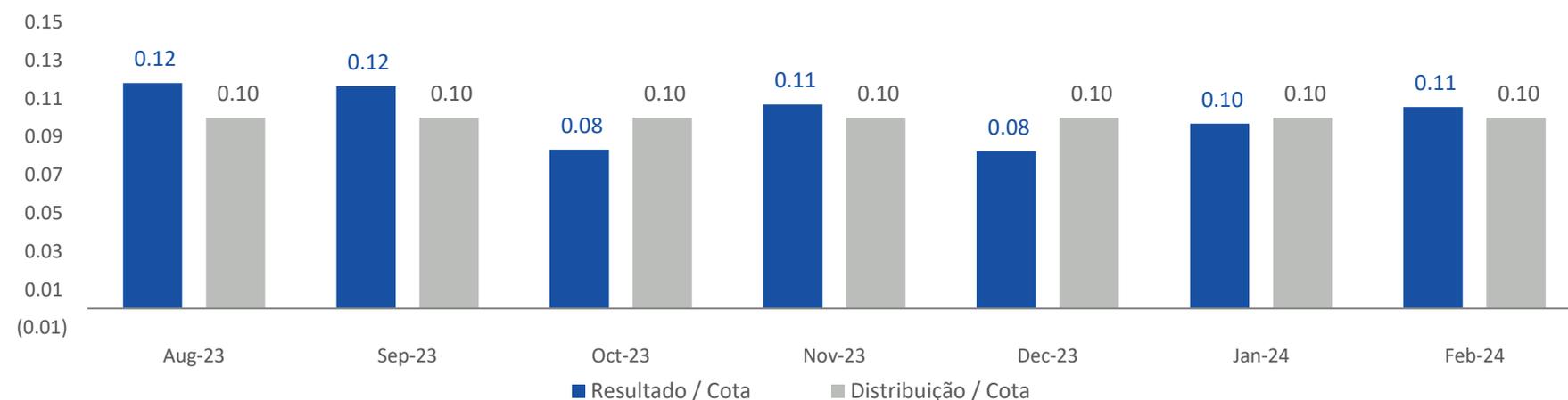
DRE - Capitânia Hedge Fund	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Acumulado 2024
Receitas	1,117,553	833,642	1,026,823	803,083	1,126,315	1,001,119	2,127,433
Renda fixa	363,518	20,974	5,877	3,355	1,728	2,628	4,356
Rendimento de CRIs	100,651	212,932	228,215	267,691	387,890	408,414	796,304
Juros	86,159	191,565	205,257	263,222	246,723	295,308	542,032
Atualização monetária	14,492	21,367	22,958	4,468	141,167	113,106	254,272
Resultado com a negociação de CRIs	0	0	9,785	162,940	121	0	121
Rendimento de FII	289,552	381,586	392,831	333,794	389,957	260,780	650,737
Ganhos de capital de FII	363,831	218,150	390,115	35,304	346,619	329,297	675,916
Despesas	-73,147	-86,830	-67,989	-64,446	-258,148	-123,572	-381,720
Taxa de Administração	-21,583	-12,458	-34,705	-34,705	-33,827	-17,385	-51,211
Taxa de Gestão	-51,564	-51,564	-30,966	-26,798	-34,421	-34,421	-68,841
Imposto sobre ganho de capital	0	0	0	0	-212,685	-69,324	-282,009
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	0	-22,808	-2,318	-2,943	22,785	-2,443	20,342
<b>Resultado</b>	<b>1,059,058</b>	<b>1,044,406</b>	<b>746,812</b>	<b>958,834</b>	<b>738,637</b>	<b>877,546</b>	<b>1,745,713</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.118</b>	<b>0.116</b>	<b>0.083</b>	<b>0.107</b>	<b>0.082</b>	<b>0.096</b>	<b>0.195</b>
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	1,793,849
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.20
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)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>162,134</b>	<b>309,616</b>	<b>159,503</b>	<b>221,413</b>	<b>63,125</b>	<b>34,367</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.018</b>	<b>0.035</b>	<b>0.018</b>	<b>0.025</b>	<b>0.007</b>	<b>0.004</b>	

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média<sup>2</sup>: 0.10



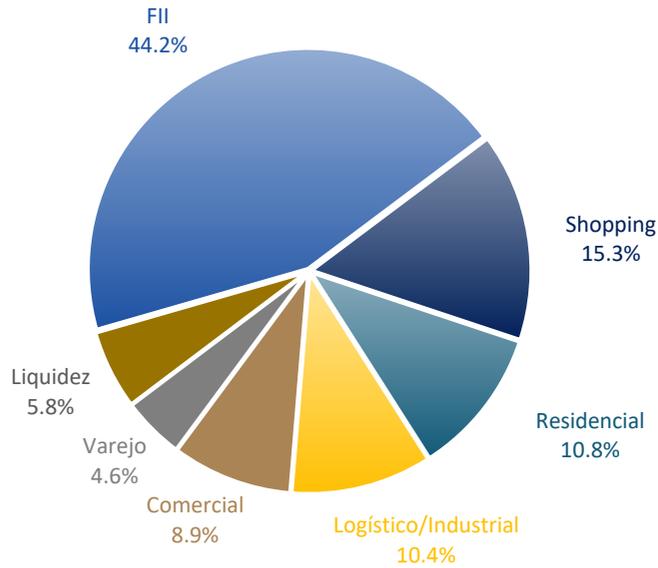
<sup>1</sup> Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

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

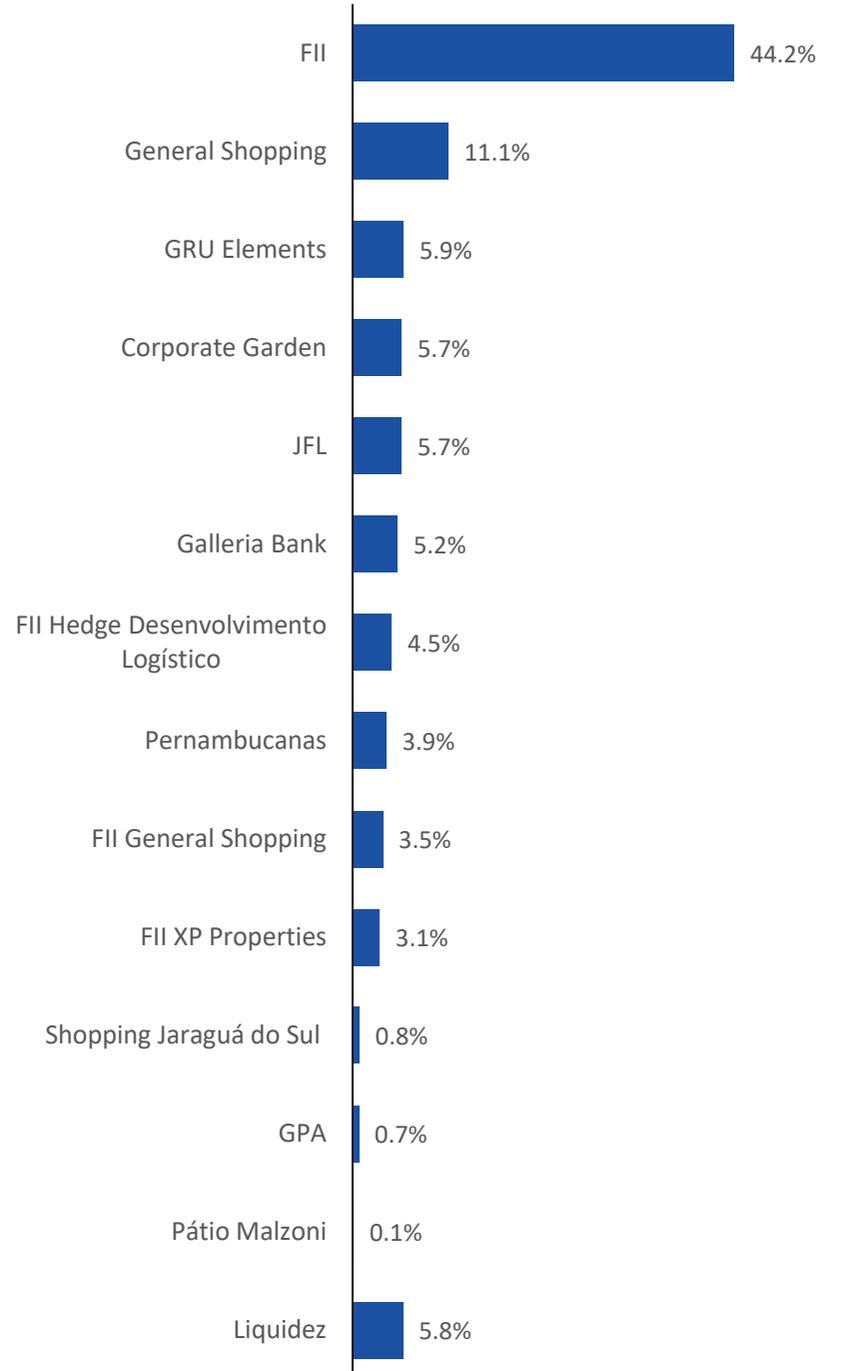
### ALOCAÇÃO (% Ativos)



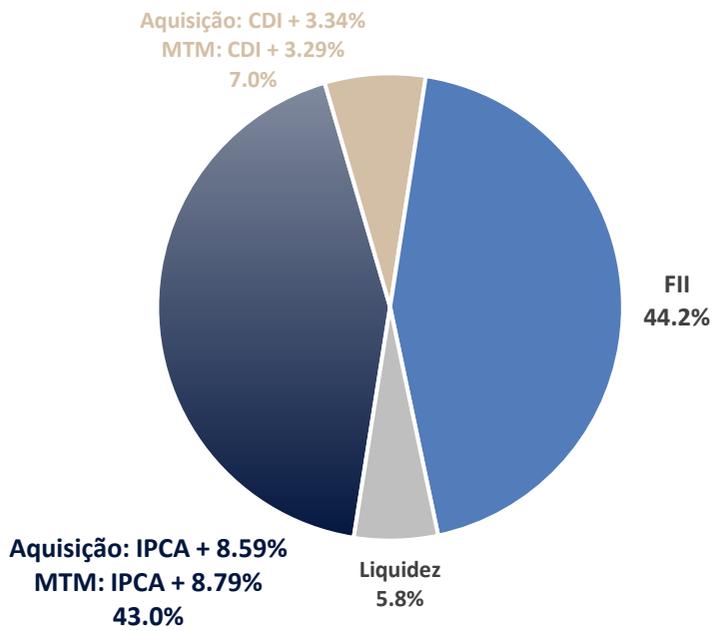
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



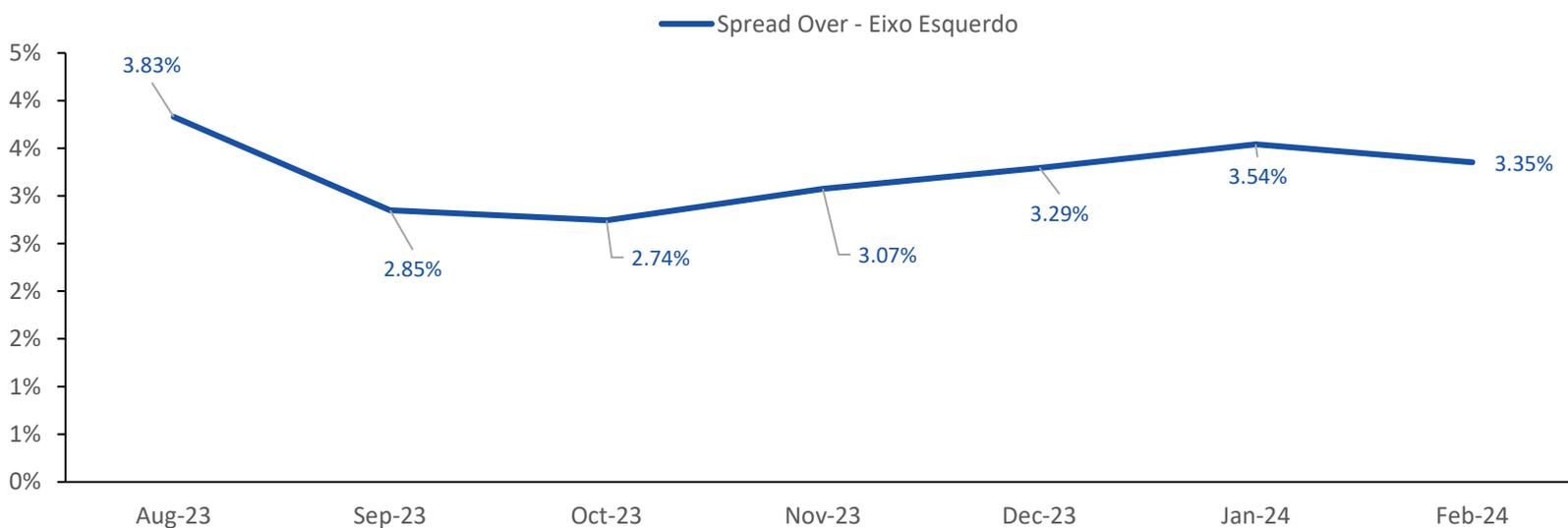
#### EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



#### 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 15 casos de crédito, representando 50.0% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 30.6% da carteira de crédito (15.3% dos ativos). Do total da carteira de crédito 86.00% foi adquirida a IPCA + 8.59% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.79%) e 14.00% foi adquirida a CDI + 3.34% (a marcação a mercado está em CDI + 3.29%). A carteira possui duration médio de 4.1 anos; spread médio de 3.35%; taxa nominal média de 13.70% e LTV médio de 46.07%. A carteira acumula R\$ 1,439,074 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	13,809,204	15.31%	4.10	8.10%	8.57%			3.08%	13.39%	28.08%	158,081
Residencial	9,788,424	10.85%	4.40	8.88%	8.96%			3.63%	14.05%	52.37%	404,507
Logístico/Industrial	9,358,463	10.37%	4.10	8.41%	8.50%			3.03%	13.33%	54.03%	-170,400
Comercial	7,996,490	8.86%	4.62	9.73%	9.60%	2.51%	2.39%	3.58%	14.03%	45.41%	428,851
Varejo	4,121,630	4.57%	2.65	8.16%	8.45%	4.00%	4.02%	3.89%	14.12%	74.56%	618,036
<b>Total</b>	<b>45,074,209</b>	<b>49.96%</b>	<b>4.12</b>	<b>8.59%</b>	<b>8.79%</b>	<b>3.34%</b>	<b>3.29%</b>	<b>3.35%</b>	<b>13.70%</b>	<b>46.07%</b>	<b>1,439,074</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 Opea 57E 1S VBI Garden	22I0868989	Corporate Garden	IPCA +	9.75%	5,106,160	5.66%	4.88	9.75%	9.64%	4.26%	14.83%	40.76%
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI +	2.50%	2,814,536	3.12%	4.12	2.51%	2.39%	2.39%	12.63%	53.61%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	75,794	0.08%	6.05	8.23%	7.10%	1.77%	12.28%	53.72%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>7,996,490</b>	<b>8.8%</b>	<b>4.62</b>	<b>9.73%</b>	<b>9.60%</b>	<b>3.58%</b>	<b>14.03%</b>	<b>45.41%</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 Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	695,723	0.77%	5.45	8.16%	8.44%	3.03%	13.56%	54.48%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,134,400	3.47%	4.53	7.33%	7.89%	2.44%	12.76%	45.12%
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA +	8.36%	5,718,933	6.34%	3.88	8.34%	8.72%	3.21%	13.49%	20.88%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	4,260,147	4.72%	3.87	8.33%	8.90%	3.38%	13.69%	20.88%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>13,809,204</b>	<b>15.31%</b>	<b>4.10</b>	<b>8.10%</b>	<b>8.57%</b>	<b>3.08%</b>	<b>13.39%</b>	<b>28.08%</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%	5,101,360	5.65%	5.42	7.90%	7.91%	2.84%	13.35%	74.45%
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA +	10.00%	3,920,618	4.35%	3.26	10.00%	10.13%	4.52%	14.85%	28.63%
CRI Província 45E 1S Galleria Bank	23K0022065	Galleria Bank	IPCA +	9.65%	766,445	0.85%	3.36	9.65%	9.94%	4.33%	14.65%	26.87%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>9,788,424</b>	<b>10.85%</b>	<b>4.40</b>	<b>8.88%</b>	<b>8.96%</b>	<b>3.63%</b>	<b>14.05%</b>	<b>52.37%</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%	5,306,857	5.88%	4.21	8.52%	8.50%	3.06%	13.37%	38.97%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.25%	4,051,605	4.49%	3.95	8.26%	8.51%	3.00%	13.27%	73.76%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>9,358,463</b>	<b>10.37%</b>	<b>4.10</b>	<b>8.41%</b>	<b>8.50%</b>	<b>3.03%</b>	<b>13.33%</b>	<b>54.03%</b>

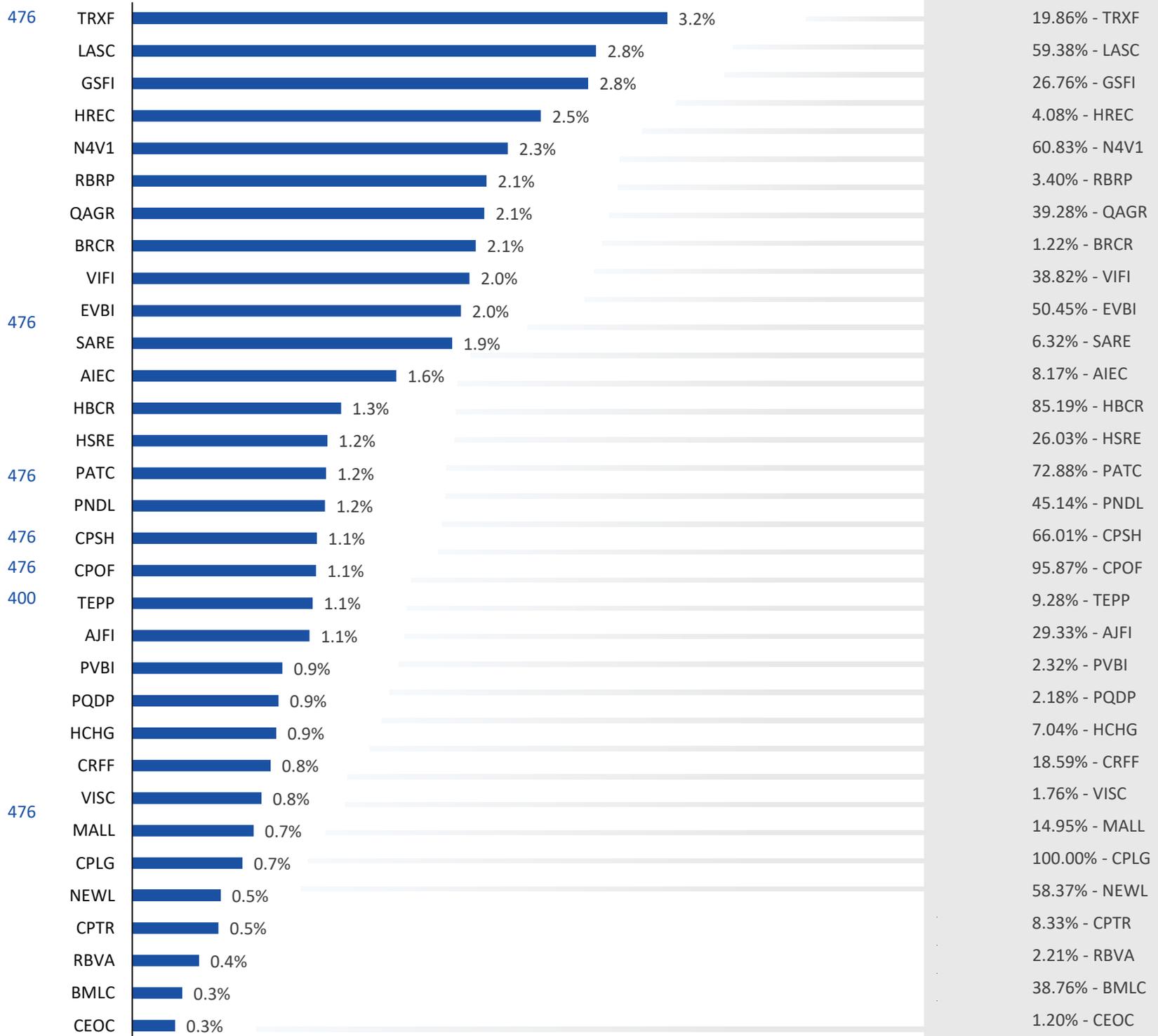
Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	3,494,381	3.87%	2.26	4.00%	4.02%	4.02%	14.21%	N/A
CRI Bari 1E 83S GPA	20G0703083	GPA	IPCA +	5.00%	353,004	0.39%	4.84	8.24%	8.30%	3.43%	13.90%	70.34%
CRI Bari 1E 82S GPA	20F0689770	GPA	IPCA +	5.75%	274,246	0.30%	4.76	8.06%	8.63%	2.86%	13.25%	80.00%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>4,121,630</b>	<b>4.57%</b>	<b>2.65</b>	<b>8.16%</b>	<b>8.45%</b>	<b>3.89%</b>	<b>14.12%</b>	<b>74.56%</b>

### CARTEIRA DE FIIS

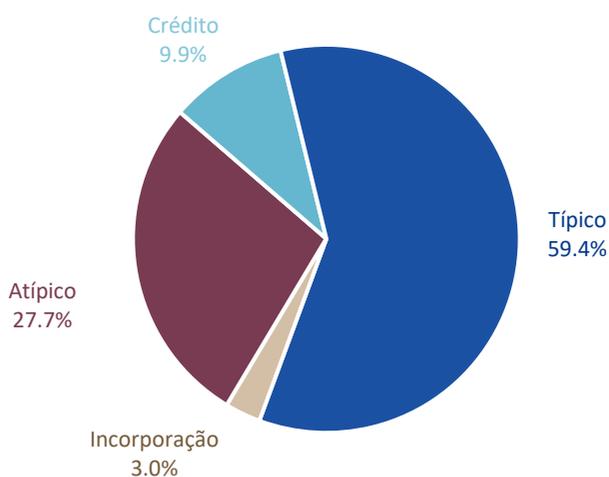
% Ativos  
Em 29/02/2024

(%) dos FIIs detidos por  
fundos geridos pela  
Capitânia

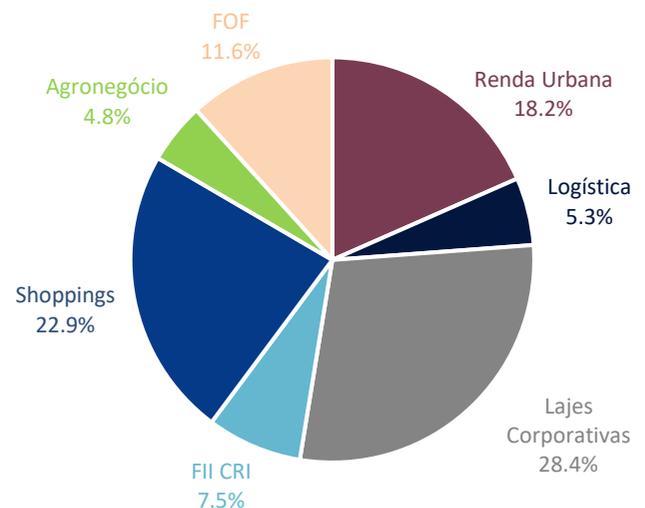
ICVM 476



### EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



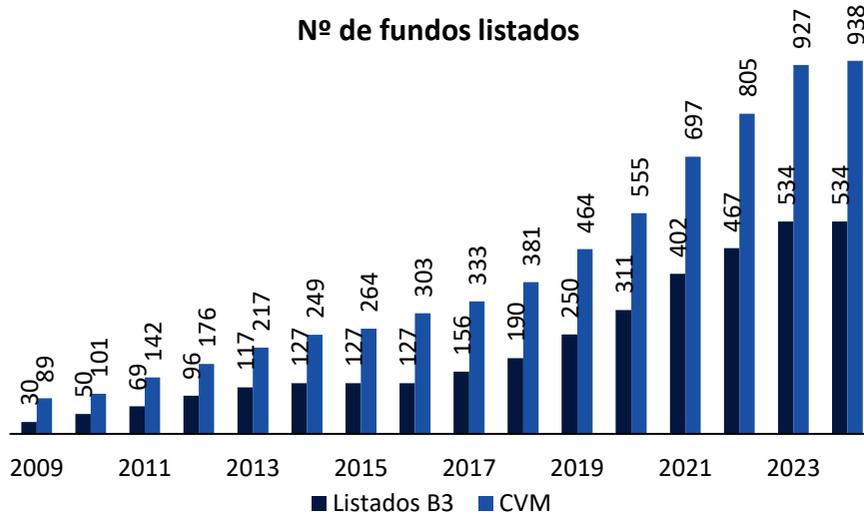
### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



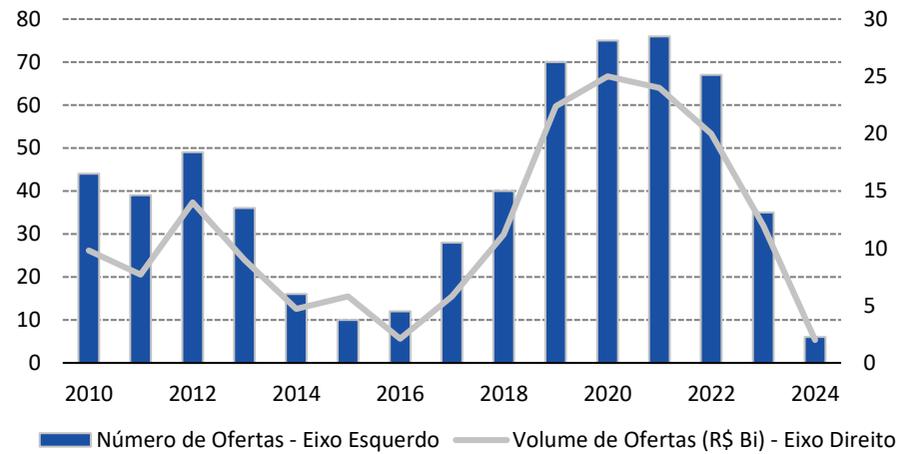
<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

### Indústria de FII

**Nº de fundos listados**



**Ofertas Públicas - ICVM 400**



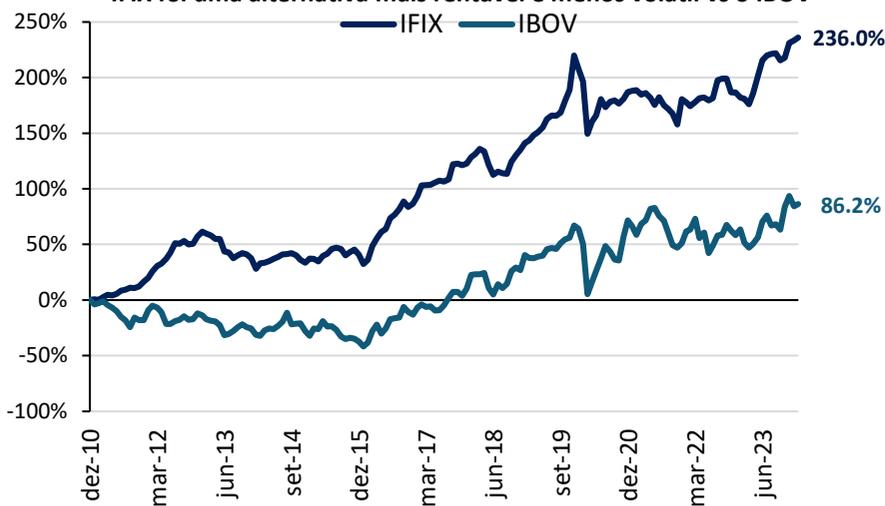
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



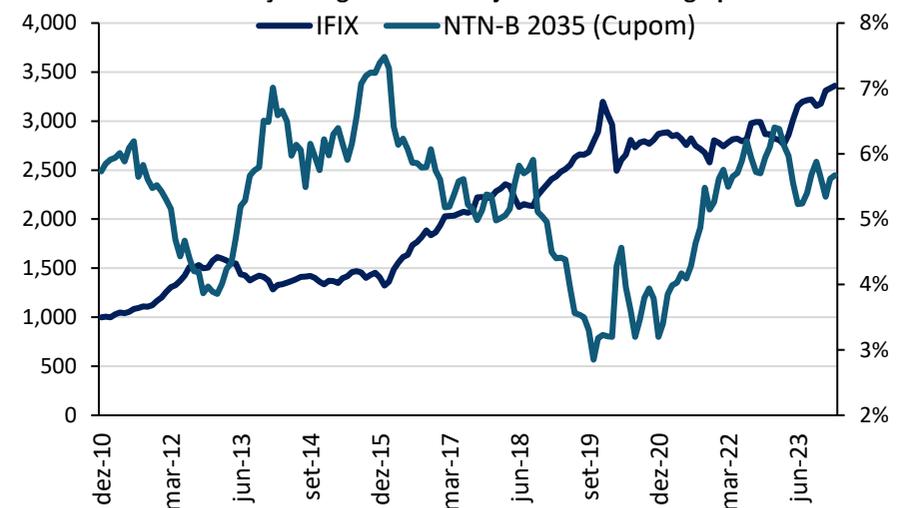
**Número de investidores**



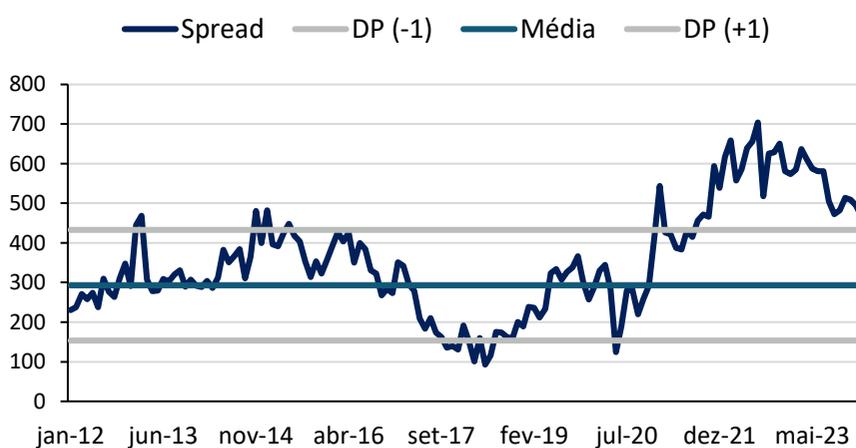
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



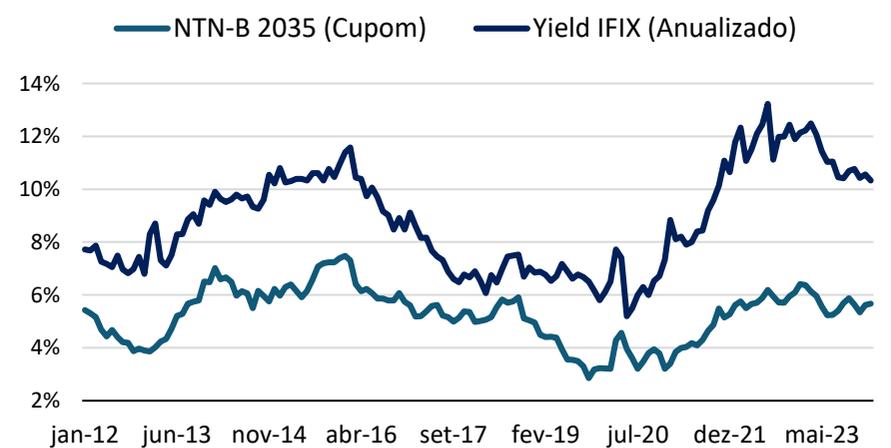
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



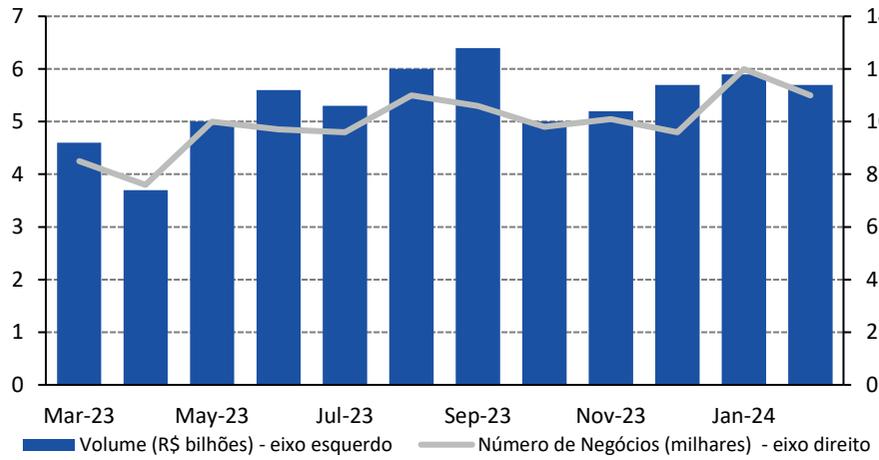
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



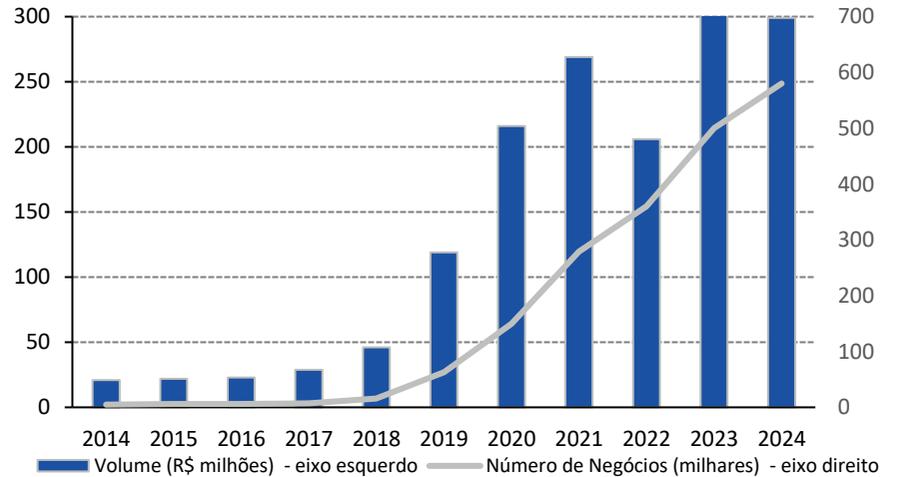
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

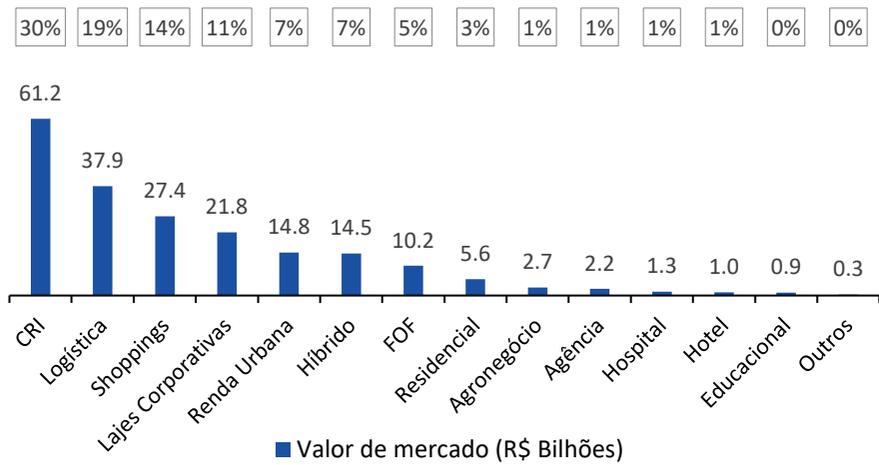
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



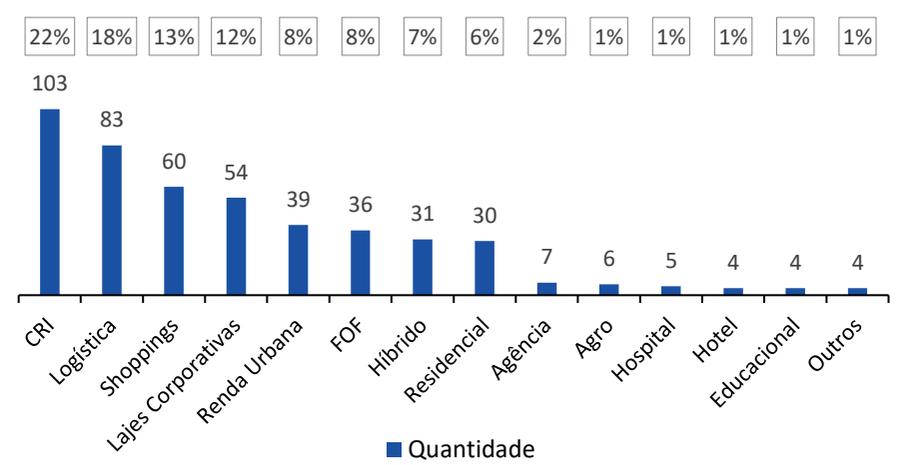
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



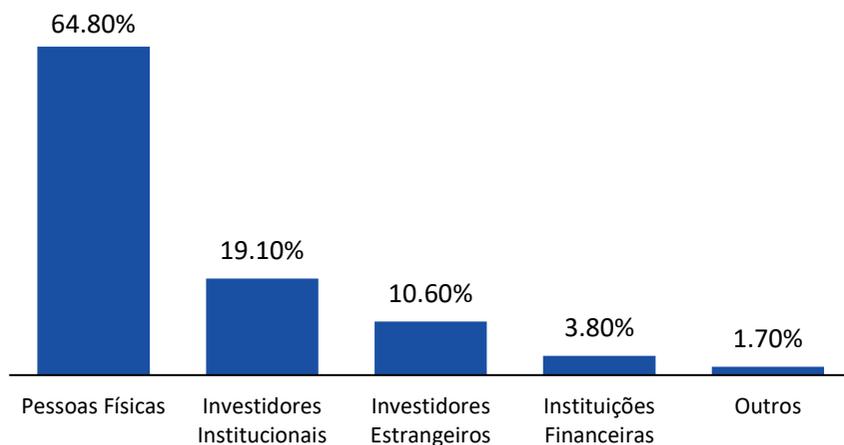
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



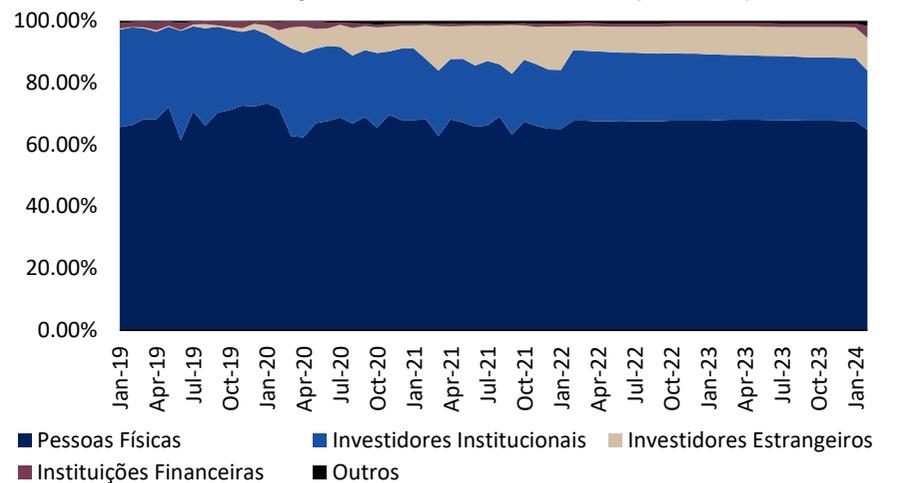
**Quantidade de FIIs listados**



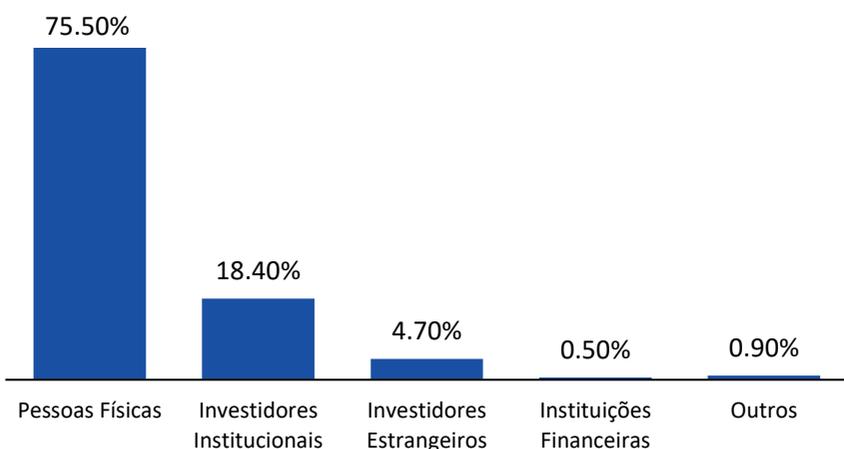
**Volume Negociado (%)**



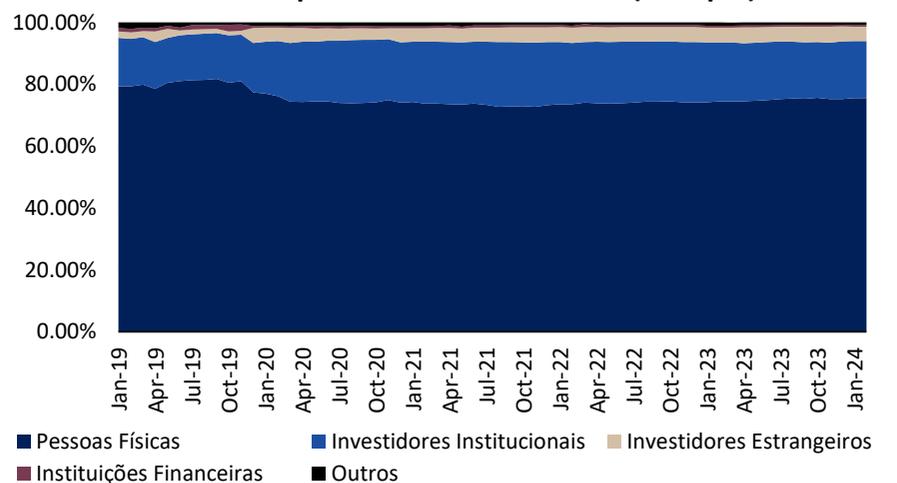
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



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



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial
- Logístico/Industrial
- Shopping
- Híbrido
- Varejo
- Residencial
- Infraestrutura
- Hospital
- Educacional



#### CRI GPA TRX Bari 83S 1E (20G0703083)

**Vencimento: 10/07/2035**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	70.3%
Rating	-

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 6 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, locadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com garantia das próprias lojas (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico.



#### CRI GPA TRX Bari 82S 1E (20F0689770)

**Vencimento: 10/06/2035**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	80.0%
Rating	-

Trata-se de um CRI para financiamento de aquisição de 7 lojas locadas para o Grupo GPA pelo FII TRX Real Estate. As lojas (com bandeiras Extra e Assaí) estão localizadas no RJ, PI, GO e PB e são garantias da operação através assim como o contrato de locação (15 anos atípicos).



#### 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 Virgo 4E 158S iTower XPPR (20L0456719)

**Vencimento: 20/12/2035**

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	CDI + 2.50%
LTV	53.6%
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.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial
- Logístico/Industrial
- Shopping
- Híbrido
- Varejo
- Residencial
- Infraestrutura
- Hospital
- Educacional



#### CRI Província 45E 1S Galleria Bank (23K0022065)

**Vencimento: 24/05/2038**

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.65%
LTV	26.8%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 150 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 33% inicial, e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC, com aproximadamente 67% das operações. O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$1.2 milhão, com foco nas classes A e B.



#### CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E (21I0931497)

**Vencimento: 15/09/2031**

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.92%
LTV	53.7%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em uma 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 Canal 46E 1S GRU Elements (23E1226516)

**Vencimento: 15/05/2033**

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	38.9%
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 Opea 57E 1S VBI Garden (22I0868989)

**Vencimento: 15/09/2030**

Devedor	Corporate Garden
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	35.7%
Rating	-

A operação é lastreada em uma debênture para desenvolvimento do VBI Corporate Garden na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, no bairro do Jardins, em São Paulo, sendo um prédio de 6 andares de alto padrão. VBI tem histórico em incorporação e venda de ativos do segmento de lajes corporativas. A operação conta com garantia de AF em 2º grau do imóvel.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### CRI HDEL 12E 1S (22I0089753, 22I0089805, 22I0089914, 22J0978863) **Vencimento: 09/09/2032**

Devedor	FII HDEL
Taxa de Emissão	IPCA + 8.15%
LTV	54.8%
Rating	-

A Hedge é a proprietária do condomínio logístico Citilog Sul de Minas via o FII Hedge Logística (HLOG11) e estão desenvolvendo uma área de expansão via o FII Hedge Desenvolvimento Logístico (HDEL11). A operação conta com AF de 85% das cotas da HRE Varginha LTDA (proprietária do imóvel) e AF do terreno



#### CRI Opea 174E 1S JFL Living (23I1696564)

**Vencimento: 20/12/2041**

Devedor	JFL
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	74.4%
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	54.4%
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 Província 35E 1S Galleria Bank (23H0025201)

**Vencimento: 20/12/2041**

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 10.00%
LTV	28.63%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 218 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 38% inicial, e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC, com aproximadamente 83% das operações. O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$1.1 milhão, com foco nas classes A e B.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial
- Shopping
- Varejo
- Infraestrutura
- Educacional
- Logístico/Industrial
- Híbrido
- Residencial
- Hospital



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

**Vencimento: 23/04/2037**

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.36%
LTV	20.8%
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	45.1%
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
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CEOC11	FII Cyrela Properties	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPTR11	FIAGRO Capitânia Agro Strategies	FIAGRO
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HCHG11	FII Hectare Recebíveis High Grade	FII CRI
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
N4V111	FIM Navi Real Estate Selection	FOF
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
PVBI11	FII VBI Prime Properties	Lajes Corporativas
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RBVA11	FII Rio Bravo Renda Varejo	Renda Urbana
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
TEPP11	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros	FOF
VISC11	FII Vinci Shopping Centers	Shoppings

### GLOSSÁRIO

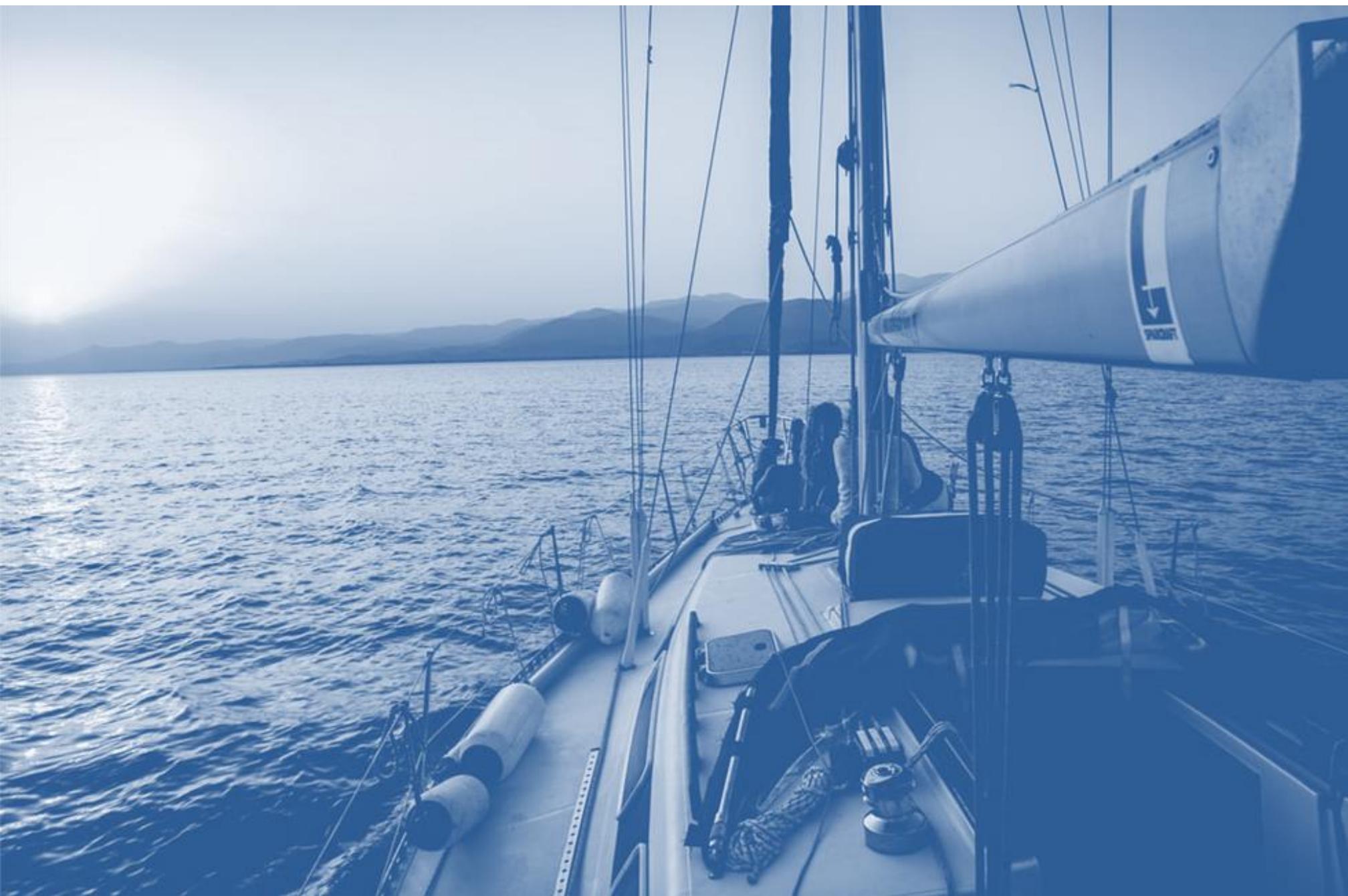


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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)

