



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 Março 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)

82.19

R\$ 9.16 por cota

Cotistas
(Nº)

2,121

2,134 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo
(%)

99.90%

96.97% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.09

0.09 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)

15

12 no mês anterior

Devedores
(Nº)

14

11 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

44%

41% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8.80%

9.66% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

5.07%

3.56% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 16.7% (9.8% a.a.)

CDI 19.7% (11.5% a.a.)

IMA-B 3.8% (2.3% a.a.)

IFIX 3.0% (1.8% a.a.)

Ibovespa 9.0% (5.4% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 5.08%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em março). A cota fechou o mês a R\$ 9.16. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 7.28%, contra 6.14% 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 + 8.80%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 133.67% 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\$ 0.84 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva² R\$ 208 mil de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 10.50%**, spread de 3.72%
- No mês, realizamos a **venda definitiva² de R\$ 5.3 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.94%**, spread de 1.49%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.09/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em +R\$ 2.15 milhões (+R\$ 0.24/cota) vs +R\$ 1.16 milhão (+R\$ 0.13/cota) no mês anterior**
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -3.9 milhões (-R\$ 0.44/cota) vs R\$ -6.1 milhões (-R\$ 0.68/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 2,121 cotistas**

ALOCÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **47.3% em FIIs, 52.6% em CRIs e 0.1% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **General Shopping, Pernambucanas, Shopping Metrô Itaquera, JFL e FII General Shopping**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 15 casos de crédito, representando 52.6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 59.7% da carteira de crédito (31.4% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 81.50% foi adquirida a IPCA + 8.35% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.80%) e 18.50% foi adquirida a CDI + 3.50% (a marcação a mercado está em CDI + 5.07%).** A carteira possui duration médio de 4.1 anos; spread médio de 1.96%; taxa nominal média de 17.04% e LTV médio de 48.77%. A carteira acumula R\$ 2,157,542 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **27.8% em Shoppings, 22.6% em Lajes Corporativas, 14.9% em Logística e 11.1% em Renda Urbana**
- TOP 5 maiores FIIs (14.7% do total de ativos): **MCLO, GSFI, HSRE, CPOP e SARE**
- Exposição por tipo de risco: **24.2% contratos atípicos, 60.8% contratos típicos, 11.9% Crédito e 3.1% Incorporação**

¹ 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.

² 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

A bolsa americana caiu 5,8%, reverteu os ganhos do ano e puxou para baixo a média da classe de ativos no mundo para -4%. Contudo, as bolsas da Europa tiveram desempenho menos negativo (-2%), a da China subiu 0,5% e as dos outros mercados emergentes fecharam estáveis, sugerindo a tal da “rotação” que foi o tema do mês: a fuga de investidores de ativos americanos em busca de preços mais atrativos em outras geografias.

Outros ativos de risco tiveram desempenho semelhante influenciado pela correção americana: fundos imobiliários globais (REITs) caíram 3% e títulos “high yield” cederam 1%. As taxas do Tesouro americano de dez anos permaneceram estáveis a 4,21%. O dólar fechou com perda de 3% contra as moedas pares e de 1,5% contra as emergentes. As commodities subiram 2,5%, com destaque para o ouro (+9%).

A rotação oferece a oportunidade, aguardada há dois anos, de descomprimir os preços dos ativos brasileiros. Quanto mais ela pode avançar? Se a correção americana continuar em ritmo lento e sem contágio, quedas nos juros mundiais e no dólar encorajarão os capitais a buscarem mercados mais descontados desde já. Caso haja uma queda mais forte ou um mercado baixista mundial, aquelas situações de 2020, 2008 e 2001 se repetirão: alguns meses de correria e liquidação e vários anos subsequentes de dieta de juros e dólar, durante os quais, aí sim, as economias emergentes poderão receber investimentos.

O Brasil retomou a trajetória de melhora temporariamente interrompida no final de fevereiro pelos ruídos políticos: o Ibovespa subiu 6,1% no mês e perfaz 8,3% no ano (17% em dólares). O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 6,1%. O dólar caiu 2,9% contra o real.

Além da rotação, a “valuation” atrativa dos ativos domésticos contribuiu para a melhora. Outro fator é que os fundos imobiliários e ativos de crédito imobiliário e agro se mantiveram como raras exceções à tributação dos super-ricos que pode começar já ano que vem.

O motivo ausente para a melhora foi justamente aquele em que a maioria apostava suas fichas: uma queda forte das taxas de juros.

Quase não houve comemoração nesse campo, com as taxas do DI de janeiro de 2027 fechando com queda de apenas 0,1 ponto percentual a 14,94% e as taxas das NTNBS de dez anos caindo apenas 0,2 pontos para 7,57%. Estas últimas têm mostrado um “spread” desproporcional, com Estados Unidos pagando 1,84% e México 4,90% nos seus congêneres.

O Banco Central fez uso do último trunfo deixado por Campos Neto para uma alta da SELIC até 14,25%. Os próximos passos dependerão dos novos dados de inflação, mas já circula a opinião de que o nível atual será suficiente para fazer o trabalho.

O IGPM e o IPCA-15 de março, apesar de altos, saíram abaixo das expectativas, a pesquisa FOCUS reduziu a projeção de inflação dos próximos 12 meses de 5,49% para 5,15% e a inflação implícita nas NTNBS despencou para 5,04% - cortesia do mercado, que, ambicionando a rolagem, puxou as taxas curtas até IPCA+9,5%.

Podem dizer que a curva de IPCA inverteu pelas razões erradas, mas pelo menos ela inverteu, o que costuma ser um presságio do sucesso da política monetária.

Do lado político, a baixa aprovação de Lula e a inelegibilidade de Bolsonaro cantam o sucesso de uma esquecida “Frente Ampla” contra os dois extremos do espectro político, renovando apostas em um resto de mandato mais pragmático e uma candidatura mais ao centro em 2026.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 6.14% em março. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de -2.79%, abaixo do CDI (11.26%), do IMA-B (0.75%) e do Ibovespa (1.68%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 2.57% e -6.15%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 5.08%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.10 por cota no mês março. A cota fechou o mês a R\$ 9.16 e a remarcação da carteira de CRIs passou de IPCA + 9.66% para IPCA + 8.80%.

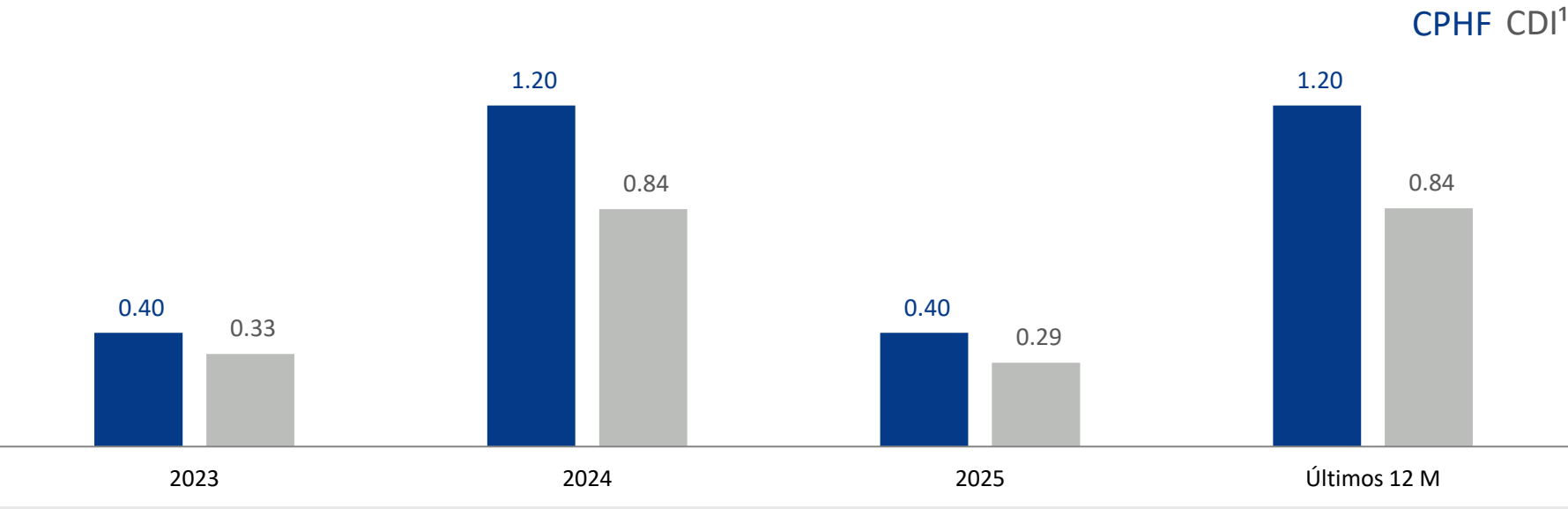
A última alta da taxa básica de juros, agora em 14,25% a.a, continua sendo um cenário desafiador para o mercado como um todo. Os próximos passos da política monetária dependerão dos novos dados de inflação, mas já circula a opinião de que o nível atual será suficiente para tentar segurar o avanço do índice. 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 março, o fundo tem em carteira 15 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Shopping, Comercial, Renda Urbana e Residencial a uma taxa média de aquisição de IPCA + 8.35%, 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

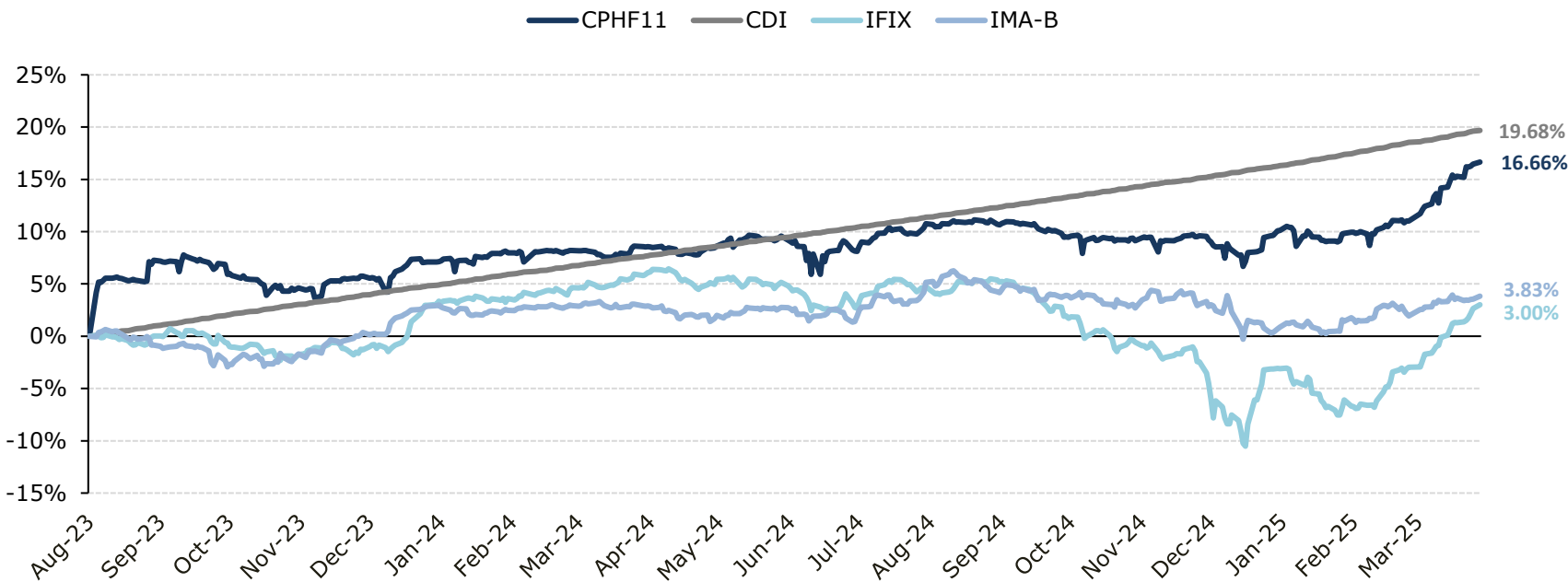
No dia 09/04/25, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 10/04/25 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 133.67% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 9.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 9.60, (ii) os R\$ 1.90 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 31/03/2025) a R\$ 9.16.



RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em março foi equivalente a 5.08% versus 6.14% 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 16.66% versus 3.00% do IFIX, 19.68% do CDI e 3.83% 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	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	81,506,692	80,773,916	79,890,340	79,140,155	79,087,522	82,187,495	82,982,033	-
Fundo no Período (Mercado) %	-0.43%	0.20%	0.03%	0.18%	1.08%	5.08%	7.39%	16.66%
IFIX no Período %	-3.06%	-2.11%	-0.67%	-3.07%	3.34%	6.14%	-2.79%	3.00%
CDI no Período %	0.93%	0.79%	0.93%	1.01%	0.99%	0.96%	11.26%	19.68%
IMA-B no Período %	-0.65%	0.02%	-2.62%	1.07%	0.50%	1.84%	0.75%	3.83%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis. Início do fundo foi em 05/08/2014
¹ 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 – Mar/25							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
22L1309906	IPCA +	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	5,215,889	8.25%		0.52%	29.59%
22L1311979	IPCA +	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	4,201,910	8.24%		0.51%	23.84%
20K0660743	IPCA +	CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	3,001,694	8.40%		0.68%	17.03%
24E3617804	IPCA +	CRI Truesec 334E 2S Extrema II	3,001,204	8.50%		1.18%	17.02%
24J0943858	IPCA +	CRI Virgo 187E 1S HDOF IZP Franca II	2,000,437	9.25%		2.09%	11.35%
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	166,557	10.32%		3.81%	0.94%
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	41,349	11.25%		3.33%	0.23%
			17,629,039	8.46%		0.87%	100%

Obs: Em negrito estão as compras definitivas¹.

Vendas de Créditos - CPHF11 - Mar/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\$)
23E1226516	IPCA +	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	5,226,323.15	8.50%		8.94%		1.48%	35.49%	(82,607)
22L1309906	IPCA +	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	5,210,475.85	8.34%		8.27%		0.55%	35.38%	13,469
22L1311979	IPCA +	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	4,197,551.49	7.90%		8.26%		0.55%	28.51%	10,742
24C1526928	IPCA +	CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	64,546.51	9.12%		9.55%		2.42%	0.44%	(1,610)
21I0931497	IPCA +	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	26,748.20	8.03%		7.50%		0.47%	0.18%	768
			14,725,645	8.28%		8.51%		0.89%	100%	(59,238)

Obs: Em negrito estão as vendas definitivas¹.

¹ 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.

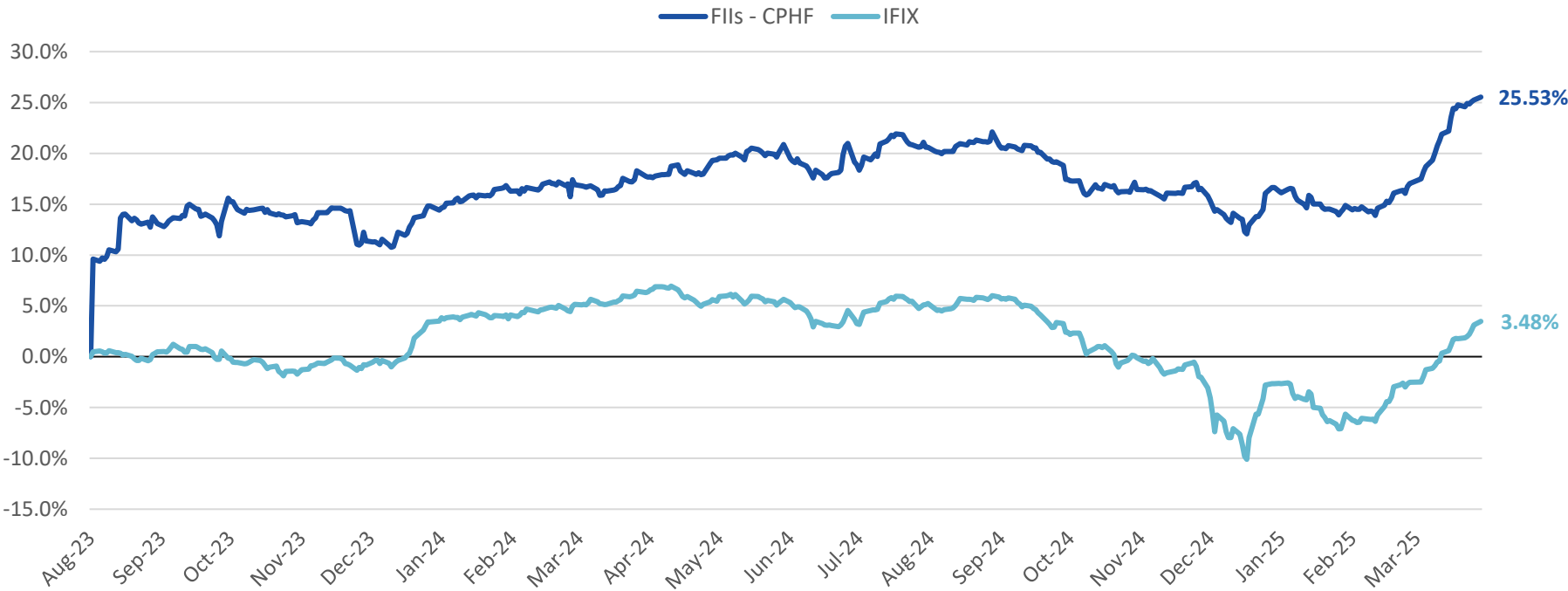
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Venda de R\$ 39 mil de JSCR11;

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

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



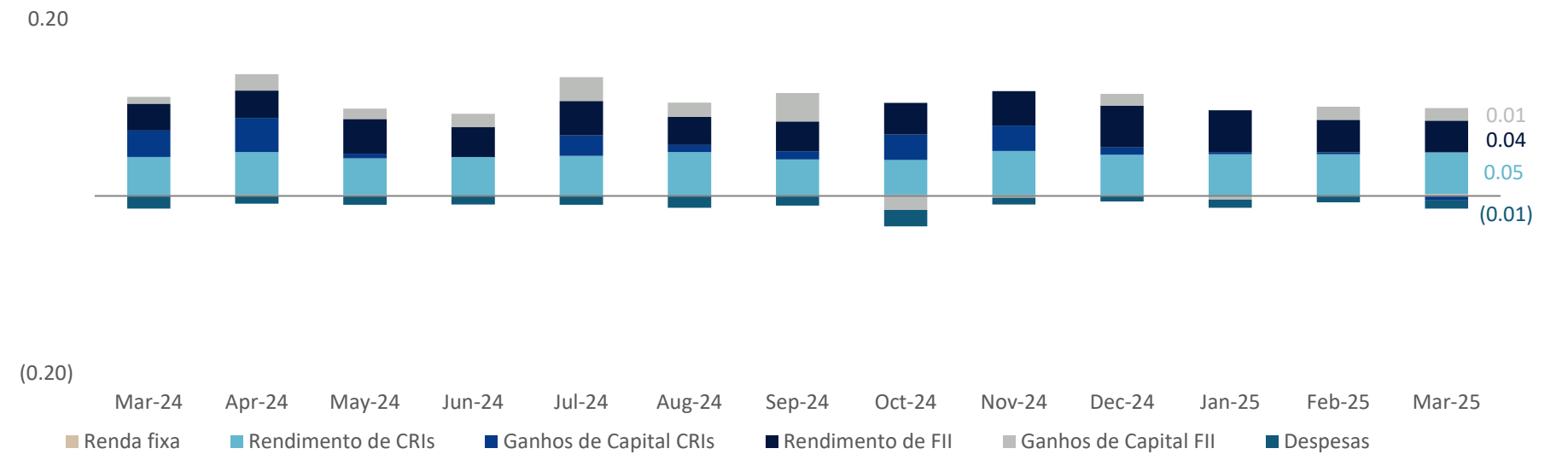
Retorno do portfólio de FIIs do CPHF11 vs IFIX desde o início da estratégia

	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%	-2.33%
2025	-1.51%	1.86%	7.28%										7.62%	25.53%
IFIX	-3.07%	3.34%	6.14%										6.32%	3.48%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

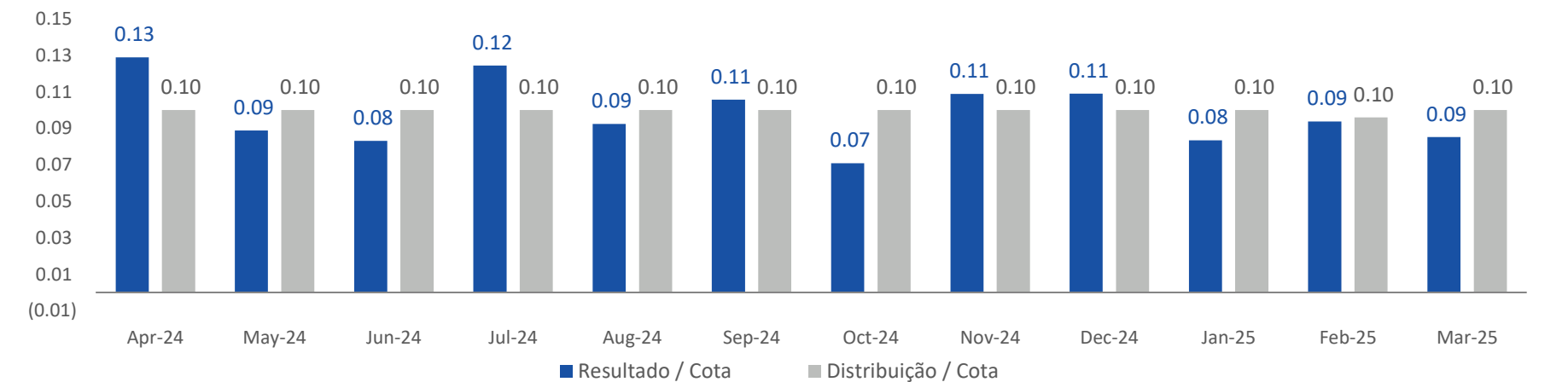
DRE - Capitânia Hedge Fund	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Acumulado 2025
Receitas	799,981	1,045,421	1,035,496	832,966	905,145	846,252	2,584,364
Renda fixa	9,398	10,948	7,784	4,775	3,415	17,190	25,380
Rendimento de CRIs	355,286	443,885	408,993	417,365	418,252	424,613	1,260,231
Juros	275,282	295,353	278,140	274,040	325,648	255,143	854,831
Atualização monetária	80,005	148,532	130,853	143,325	92,604	169,470	405,400
Resultado com a negociação de CRIs	258,611	259,495	76,682	24,057	19,426	-44,662	-1,180
Ganho de capital CRI	94,528	94,528	46,407	24,006	19,288	-44,662	-1,368
Atualização Monetária	164,082	164,966	30,275	51	138	0	189
Rendimento de FII	319,731	348,275	422,396	422,727	331,550	322,726	1,077,003
Ganhos de capital de FII	-143,044	-17,182	119,641	-35,958	132,502	126,386	222,929
Despesas	-164,245	-68,880	-57,350	-84,677	-64,011	-82,519	-231,206
Taxa de Administração	-12,064	-12,700	-10,933	-11,597	-12,000	-11,141	-34,738
Taxa de Gestão	-49,290	-52,963	-42,768	-46,598	-48,926	-43,965	-139,488
Imposto sobre ganho de capital	-57,947	0	0	-23,928	0	-26,500	-50,429
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-44,945	-3,218	-3,649	-2,554	-3,084	-913	-6,552
Resultado	635,736	976,541	978,146	748,290	841,134	763,733	2,353,157
Resultado / Cota	0.071	0.109	0.109	0.083	0.094	0.085	0.262
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	2,690,773
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.30
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	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%	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.10

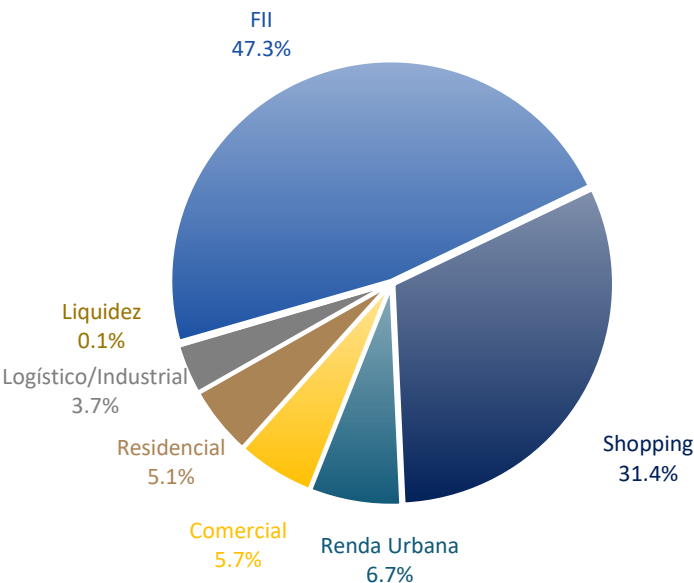


¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

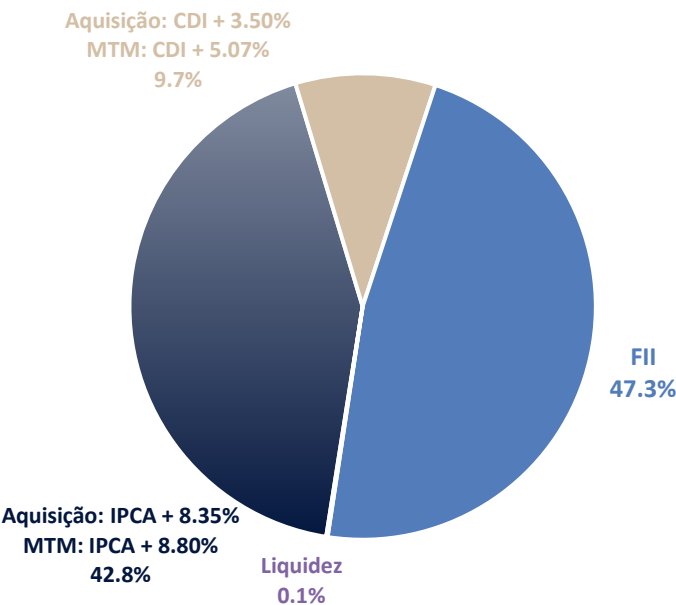
² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

ALOCAÇÃO (% Ativos)

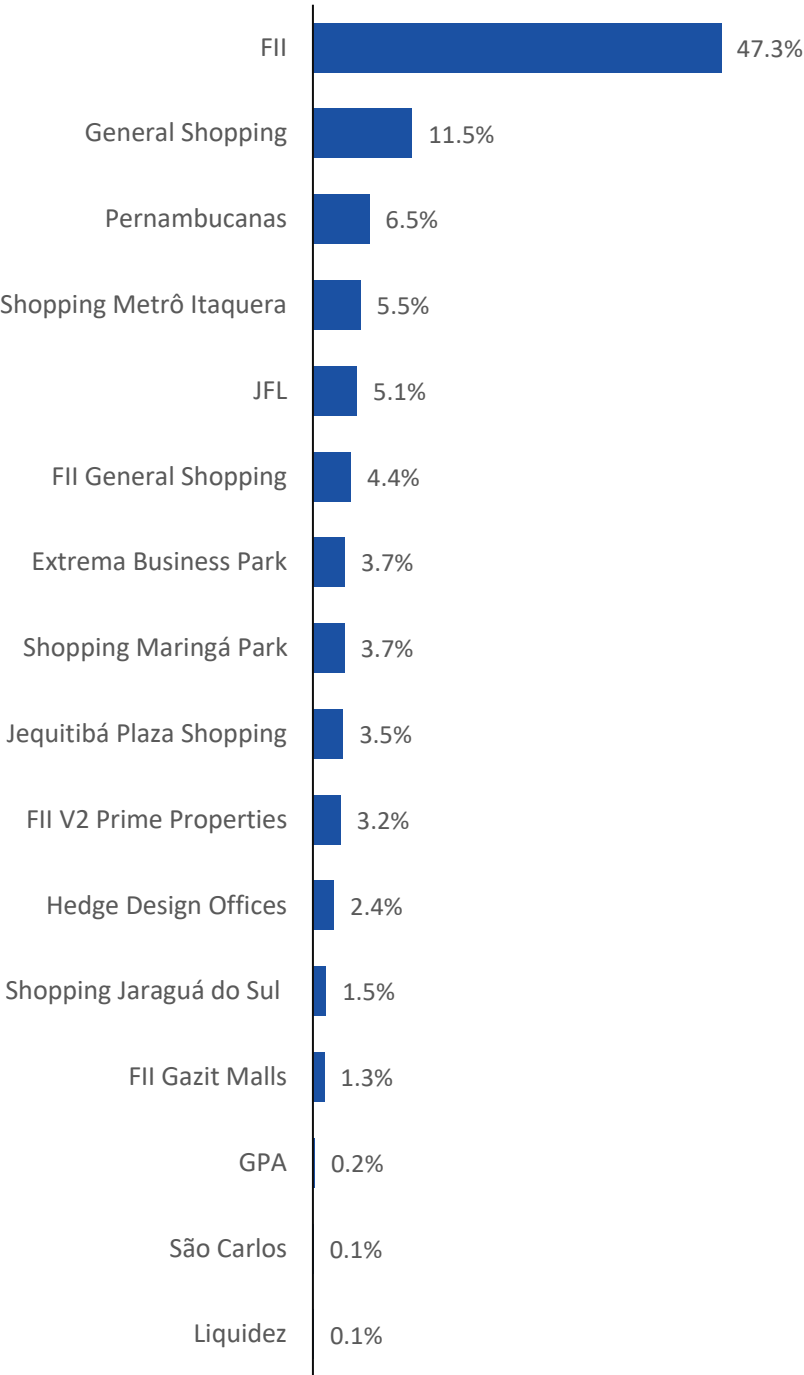
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



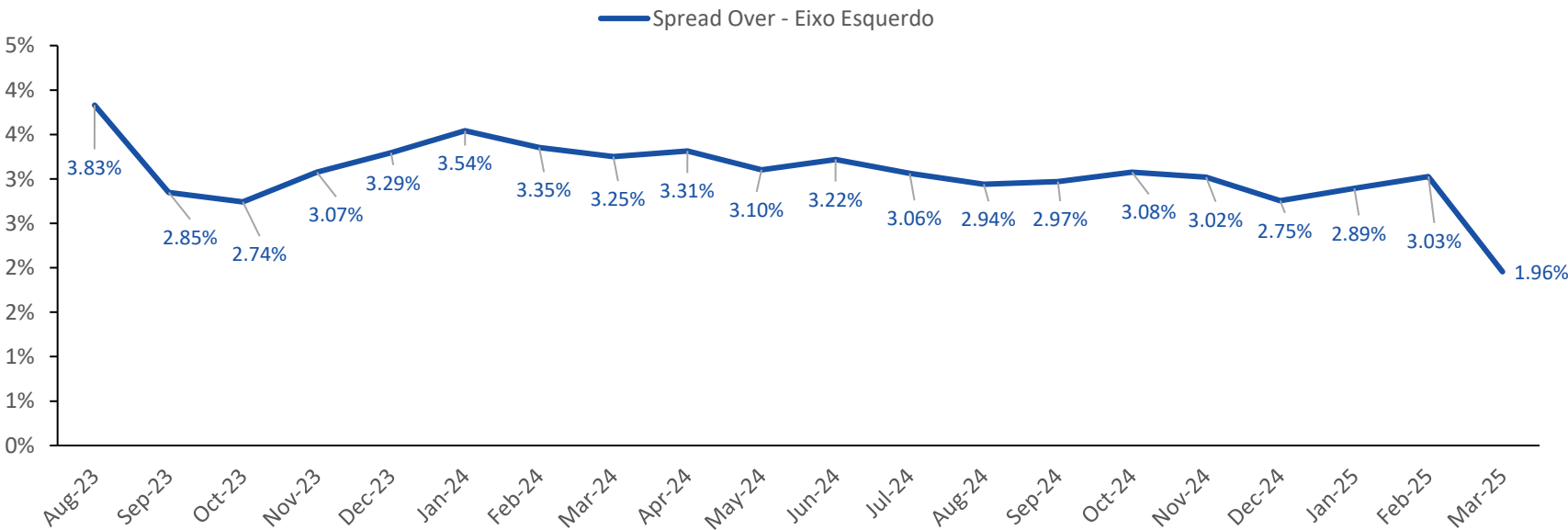
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



¹ Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 15 casos de crédito, representando 52.6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 59.7% da carteira de crédito (31.4% dos ativos). Do total da carteira de crédito 81.50% foi adquirida a IPCA + 8.35% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.80%) e 18.50% foi adquirida a CDI + 3.50% (a marcação a mercado está em CDI + 5.07%). A carteira possui duration médio de 4.1 anos; spread médio de 1.96%; taxa nominal média de 17.04% e LTV médio de 48.77%. A carteira acumula R\$ 2,157,542 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	25,799,429	31.37%	4.22	8.10%	8.77%			1.14%	16.07%	39.50%	323,011
Renda Urbana	5,531,427	6.73%	1.82	10.32%	10.24%	4.00%	6.33%	6.24%	22.23%	64.51%	707,429
Comercial	4,673,366	5.68%	3.78	9.29%	9.57%	2.50%	2.51%	2.19%	17.28%	37.39%	1,004,324
Residencial	4,198,155	5.10%	4.67	7.90%	8.79%			1.67%	16.63%	78.47%	109,208
Logístico/Industrial	3,023,221	3.68%	7.57	8.50%	8.46%			1.07%	16.05%	75.33%	13,570
Total	43,225,598	52.56%	4.14	8.35%	8.80%	3.50%	5.07%	1.96%	17.04%	48.77%	2,157,542

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 V2 Prime Properties	CDI +	2.50%	2,631,530	3.20%	3.44	2.50%	2.51%	2.51%	17.69%	39.27%
CRI Virgo 187E 1S HDOF IZP Franca	24J0943858	Hedge Design Offices	IPCA +	9.25%	1,999,388	2.43%	4.25	9.25%	9.55%	1.77%	16.74%	34.91%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	42,447	0.05%	3.01	11.25%	10.47%	2.40%	17.62%	N/A
Total	-	-	-	-	4,673,366	5.68%	3.78	9.29%	9.57%	2.19%	17.28%	37.39%

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%	5,228,844	6.36%	3.47	8.25%	8.23%	0.45%	15.32%	20.35%
CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	IPCA +	9.11%	4,539,111	5.52%	5.70	9.12%	10.01%	2.35%	17.42%	61.73%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.36%	4,212,344	5.12%	3.47	8.24%	8.22%	0.45%	15.31%	20.35%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,617,326	4.40%	3.95	7.46%	8.31%	0.53%	15.34%	43.27%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA +	6.85%	3,006,891	3.66%	3.44	8.40%	8.43%	1.58%	16.61%	46.69%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	2,868,415	3.49%	4.67	8.28%	9.57%	1.87%	16.85%	48.18%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	1,250,749	1.52%	4.98	8.30%	8.06%	0.42%	15.20%	55.37%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	1,075,750	1.31%	5.54	8.31%	9.62%	1.92%	16.93%	N/A
Total	-	-	-	-	25,799,429	31.37%	4.22	8.10%	8.77%	1.14%	16.07%	39.50%

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%	4,198,155	5.10%	4.67	7.90%	8.79%	1.67%	16.63%	78.47%
Total	-	-	-	-	4,198,155	5.10%	4.67	7.90%	8.79%	1.67%	16.63%	78.47%

CARTEIRA DE CRÉDITO



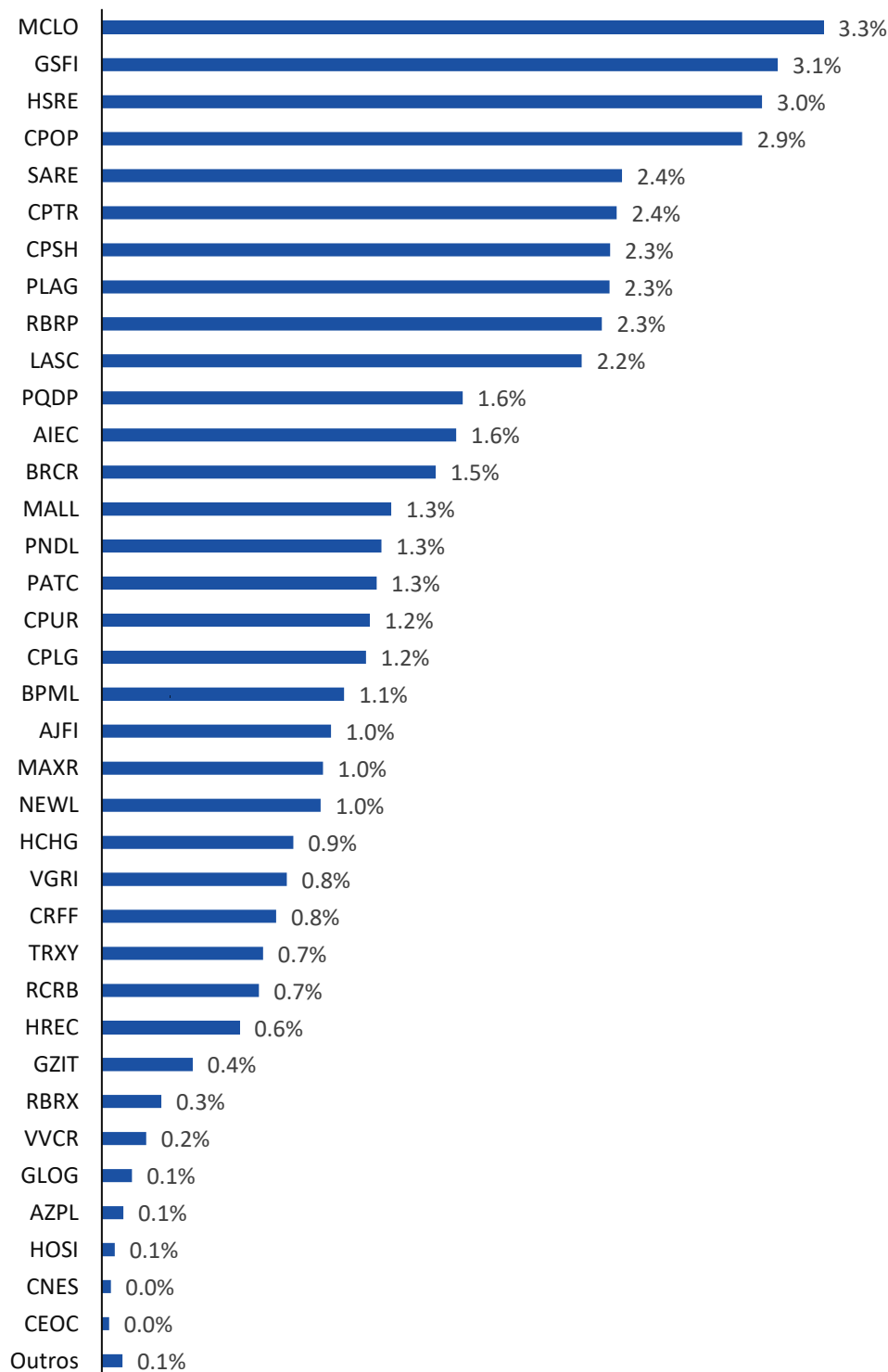
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Truesec 334E 2S Extrema II	24E3617804	Extrema Business Park	IPCA +	8.50%	3,023,221	3.68%	7.57	8.50%	8.46%	1.07%	16.05%	75.33%
Total	-	-	-	-	3,023,221	3.68%	7.57	8.50%	8.46%	1.07%	16.05%	75.33%

Renda Urbana	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%	5,363,646	6.52%	1.75	4.00%	6.33%	6.33%	22.35%	N/A
CRI Bari 1E 83S GPA	20G0703083	GPA	IPCA +	5.00%	167,781	0.20%	4.30	10.32%	10.24%	3.36%	18.56%	64.51%
Total	-	-	-	-	5,531,427	6.73%	1.82	10.32%	10.24%	6.24%	22.23%	64.51%

CARTEIRA DE FIIS

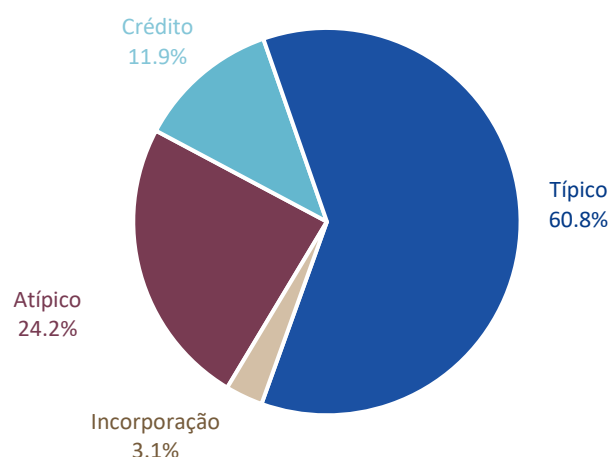
% Ativos
Em 31/03/2025

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

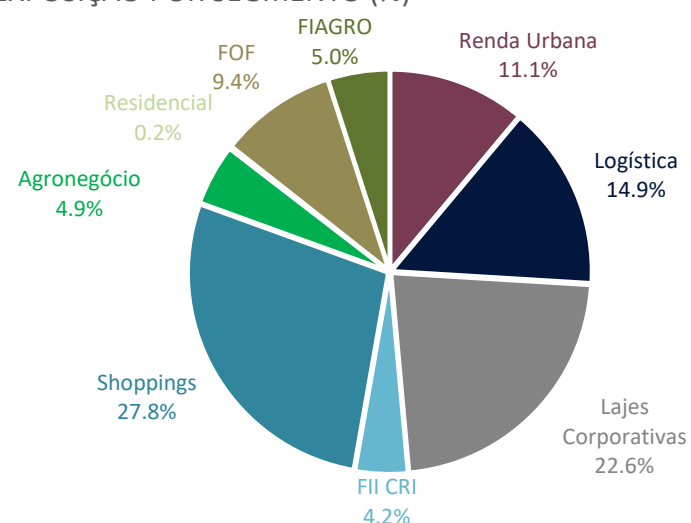


8.58% - MCLO
40.64% - GSFI
26.96% - HSRE
30.25% - CPOP
14.86% - SARE
24.16% - CPTR
29.13% - CPSH
45.51% - PLAG
7.16% - RBRP
60.98% - LASC
9.97% - PQDP
10.69% - AIEC
1.42% - BRCR
11.44% - MALL
45.09% - PNDL
84.34% - PATC
68.27% - CPUR
93.43% - CPLG
18.54% - BPML
43.40% - AJFI
33.45% - MAXR
45.93% - NEWL
12.37% - HCHG
0.67% - VGRI
28.83% - CRFF
54.81% - TRXY
6.29% - RCRB
5.42% - HREC
0.40% - GZIT
4.85% - RBRX
33.01% - VVCR
35.28% - GLOG
7.87% - AZPL
33.57% - HOSI
2.49% - CNES
0.22% - CEOC

EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



CRI Virgo 187E 1S HDOF IZP Franca (24J0943858)

Vencimento: 13/10/2034

Devedor	FII Hedge Design Offices
Taxa de Emissão	IPCA + 9.25%
LTV	34.9%
Rating	-

A operação possui como devedor o FII Hedge Design Offices, cujo objetivo é atuar no desenvolvimento de edifícios corporativos em regiões nobres da cidade de São Paulo. Os projetos são realizados em parceria com a Idea Zarvos (cotista e incorporador) e assinados por renomados escritórios de arquitetura. A emissão atual refere-se ao desenvolvimento de um projeto na Alameda Franca, região dos Jardins.



CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park (20K0660743)

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Shopping Maringá Park
Taxa de Emissão	IPCA + 6.85%
LTV	46.7%
Rating	-

O ativo lastro da operação é o Shopping Maringá, localizado na região central de Maringá – PR, que conta um tráfego de pedestres em torno de 25 mil e um fluxo de veículos em torno de 30 mil/dia, tendo o ativo uma circulação média de 400.000 pessoas/mês. A operação conta com: (i) Alienação fiduciária (II) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do imóvel e fundo de reserva.



CRI Truesec 334E 1S Extrema II (24E3617803 e 24E3617804)

Vencimento: 25/04/2044

Devedor	Extrema Business Park
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	75.3%
Rating	-

O CRI foi emitido para alavancagem da construção dos Projeto Business Park Extrema AAA que conta com 2 fases e é o 3º maior condomínio logístico do Brasil com 207 mil m² de ABL. A primeira fase já foi totalmente completa com exceção da expansão do galpão da Via Varejo que se dará conforme demanda para outros locatários. Fase 2 já começou a avançar nas obras e os novos contratos de locação já estão sendo firmados.

CRI São Carlos Truesec 1S 50E (22E1314836)

Vencimento: 17/09/2029

Devedor	São Carlos
Taxa de Emissão	IPCA + 7.38%
LTV	N/A
Rating	AA-

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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

Vencimento: 10/07/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	64.5%
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 Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera (24C1526928) **Vencimento: 15/03/2039**

Devedor	Shopping Metrô Itaquera
Taxa de Emissão	IPCA + 9.11%
LTV	61.7%
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 shoppings. 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.

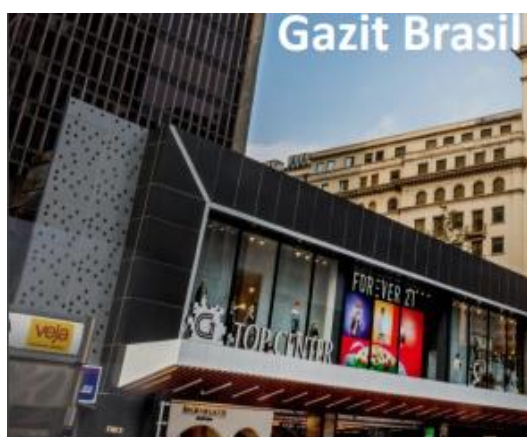


CRI Virgo 4E 158S iTower (20L0456719)

Vencimento: 20/12/2035

Devedor	FII V2 Prime Properties
Taxa de Emissão	CDI + 2.50%
LTV	39.3%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	48.2%
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.



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 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.



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

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	JFL
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	78.5%
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 .

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986) **Vencimento: 05/12/2035**

Devedor	Shopping Jaraguá do Sul
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	55.4%
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 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	43.3%
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)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Arch Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
AZPL11	FII AZ Quest Panorama Logística	Logística
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CEOC11	FII Cyrela Properties	Lajes Corporativas
CNES11	FII CENESP	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOP11	FII Capitânia Oportunidades Imobiliárias	FOF
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
CPTR11	FIAGRO Capitânia Agro Strategies	FIAGRO
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
HCHG11	FII Hectare Recebíveis High Grade	FII CRI
HOSI11	FII Housi	Residencial
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
MCLO11	FII Mauá Logística	Logística
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PLAG11	FII Quasar Agro	Agronegócio
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RBRX11	FII RBR Multiestratégia	FII CRI
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
TRXY11	FII TRX Hedge Fund	FOF
VGRI11	FII Valora Renda Imobiliária	Lajes Corporativas
VVCR11	FII V2 Recebíveis Imobiliários	FII CRI

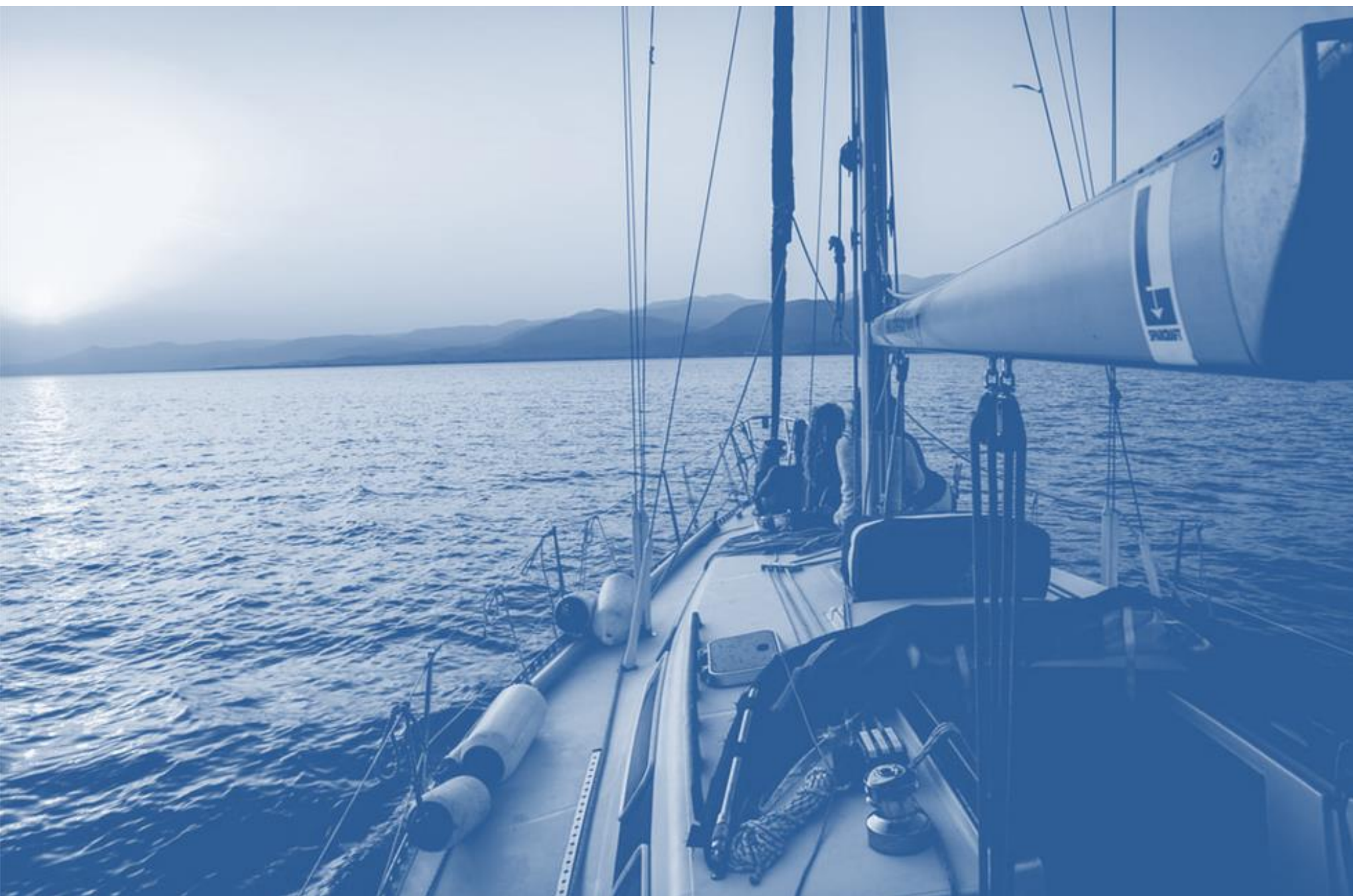
GLOSSÁRIO



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 (m²) 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

