



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 Abril 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)

84.11

R\$ 9.38 por cota

Cotistas
(Nº)

2,185

2,121 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo
(%)

99.24%

96.90% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.14

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

15 no mês anterior

Devedores
(Nº)

14

14 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

55%

44% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8.26%

8.80% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

6.41%

5.07% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 20.7% (11.5% a.a.)

CDI 20.9% (11.6% a.a.)

IMA-B 6.0% (3.4% a.a.)

IFIX 6.1% (3.5% a.a.)

Ibovespa 13.0% (7.3% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 3.46%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em abril). A cota fechou o mês a R\$ 9.38. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 4.18%, contra 3.01% 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 + 8.26%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 118.82% 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\$ 0.85 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva² R\$ 206 mil de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 10.80%**, spread de 3.35%
- No mês, realizamos a **venda definitiva² de R\$ 6.4 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 9.16%**, spread de 2.09%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.14/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em R\$ +1.23 milhões (R\$ +0.14/cota) vs R\$ +2.15 milhões (R\$ +0.24/cota) no mês anterior**
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -3.3 milhões (-R\$ 0.37/cota) vs R\$ -3.9 milhões (-R\$ 0.44/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 2,185 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **48.5% em FIIs, 50.7% em CRIs e 0.8% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **General Shopping, Extrema Business Park, BRF, JFL, e FII General Shopping**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 15 casos de crédito, representando 50.7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 50.5% da carteira de crédito (25.6% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 93.56% foi adquirida a IPCA + 8.26% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.26%) e 6.44% foi adquirida a CDI + 4.00% (a marcação a mercado está em CDI + 6.41%).** A carteira possui duration médio de 4.5 anos; spread médio de 1.06%; taxa nominal média de 14.79% e LTV médio de 51.15%. A carteira acumula R\$ 1,238,635 de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **23.8% em Shoppings, 21.3% em Lajes Corporativas, 15.3% em Logística e 15.5% em Renda Urbana**
- TOP 5 maiores FIIs (18.7% do total de ativos): **CPOP, CPUR, CPLG, GSFI e HSRE**
- Exposição por tipo de risco: **27.3% contratos atípicos, 64.1% contratos típicos, 5.5% 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

Abril começou com, como se diz, uma liquidação de ativos americanos, com ações, fundos imobiliários, títulos de dívida e o próprio dólar caindo bastante. Uma recuperação sucedeu ao recuo americano no caso das tarifas e assim fecharam os mercados: nos Estados Unidos, ações -3.2%, fundos imobiliários -3%, taxas do Tesouro de dez anos em ligeira baixa de 4.21% para 4.16%. Ao redor do mundo, ações ficaram zero a zero, mas com alta de 3% nas economias emergentes ex-China (com o Ibovespa marcando +4% em dólares), o que volta a dar alguma credibilidade à tese da “rotation”.

O dólar caiu 4.6% contra as moedas pares e 1.3% contra as moedas emergentes. O ouro, visto como o anti-dólar, subiu 5% no mês e completa alta de 25% no ano.

O segredo mais bem guardado é como os Estados Unidos pretendem zerar seu déficit comercial ao mesmo tempo em que preservam o seu superávit financeiro, aquilo de adquirir todo o melhor que o mundo tem a oferecer pagando com Treasuries. O receio não articulado do mercado é que a resposta do segredo possa ser simplesmente “não preservaremos” ou algo na linha “o dólar é nossa moeda, mas é problema seu”.

A linha entre “rotation” e “liquidation” é sempre tênue, mas o fato é que o Brasil conseguiu ficar do lado certo dos mercados em abril, apesar do susto inicial.

O Ibovespa subiu 3.7% e o dólar, depois de muita briga, fechou com 0.5% de baixa a 5.67, portanto um pouco abaixo daquele teimoso suporte de 5.70. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 3% no mês e já acumula 9.5% de alta no ano.

Os juros nominais para janeiro de 2027 caíram de 14.94% para 13.88% com a expectativa de um uma SELIC que não chegará mais aos 15% como previsto antes. Os números de inflação corrente foram ruins, com o IPCA até abril projetando mais de 6% em 2025 e um IGPM de 8.5% nos últimos doze meses, porém o mercado se recusa a sancionar tais projeções: para a pesquisa FOCUS, o ano fechará com 5.55% e os próximos doze meses registrarão 4.95%; para o mercado de taxas, a inflação dos próximos doze meses será 4.42% e o IPCA retornará aos 0.36% em maio.

Mesmo sem o tão esperado “fechadão” dos juros – que não está descartado já que nossas NTNBS de dez anos, terminando abril a 7.40%, ainda estão algo como 1 ponto percentual cheio acima do seu histórico relativo aos TIPS ou aos UDIBONOS – o IMAB subiu 2.1% no mês e já supera o CDI em 1.5% no acumulado do ano.

Antes de comemorar a descompressão dos ativos brasileiros, é preciso lembrar o quão limitados foram os ganhos até agora – ganhos, isto é, em relação àquelas mínimas que custaram aos investidores dois ou três anos de rentabilidade.

A última vez em que o dólar-índice negociou perto dos 100 pontos de agora, o dólar comprava 4.80 reais – a moeda brasileira está 16% abaixo hoje. A comemoração de máxima histórica do Ibovespa não impressiona ninguém: o índice ainda teria que subir 40% para recuperar a sua máxima real, 85% para alcançar sua máxima em dólares e inimagináveis 5 vezes para igualar sua máxima contra o Dow Jones. A esperança agora consiste em acreditar que a recuperação terá mais para andar depois que foi colocada nos trilhos pelo alívio mundial, que a situação global continuará “Goldilocks” para o Brasil, isto é, no ponto certo, e que nossas mazelas auto-infligidas não serão suficientes para desandar o bom momento que se iniciou.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 3.01% em abril. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 0.91%, abaixo do CDI (11.45%), do IMA-B (4.55%) e do Ibovespa (7.26%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 3.77% e -1.00%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 3.46%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.10 por cota no mês abril. A cota fechou o mês a R\$ 9.38 e a marcação da carteira de CRIs passou de IPCA + 8.80% para IPCA + 8.26%.

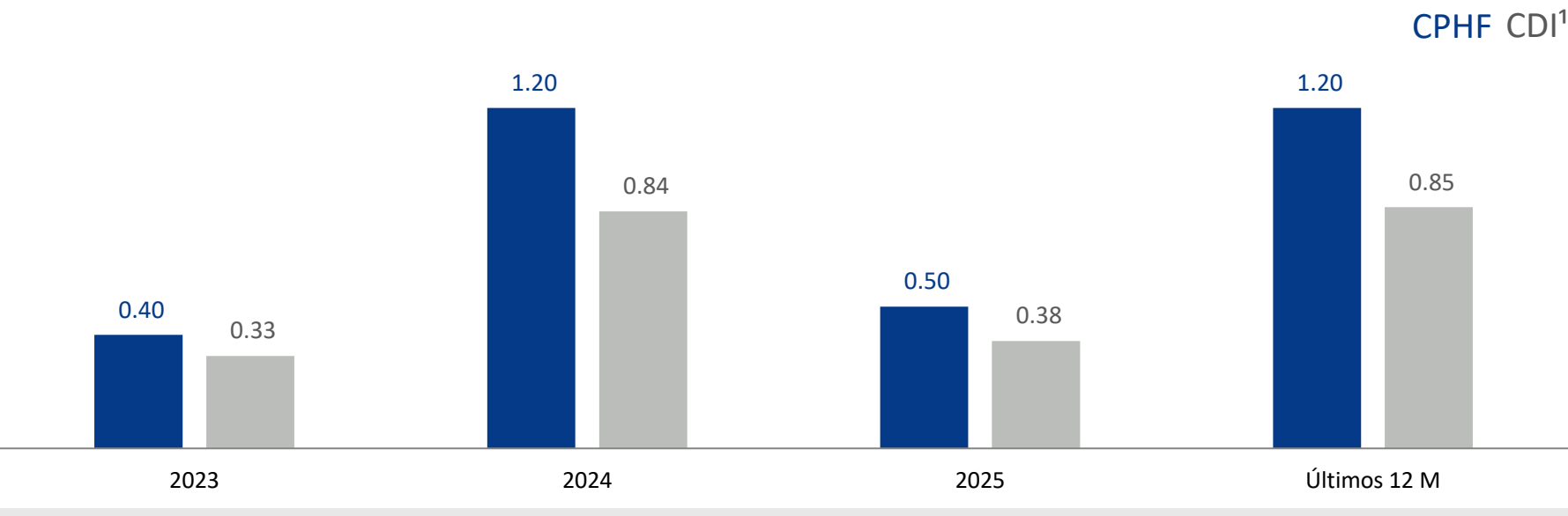
A última alta da taxa básica de juros, agora em 14,75% a.a, continua sendo um cenário desafiador para o mercado como um todo. Os próximos passos da política monetária dependerão dos novos dados de inflação, mas já circula a opinião de que o nível atual será suficiente para tentar segurar o avanço do 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 abril, 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 + 8.26%, 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

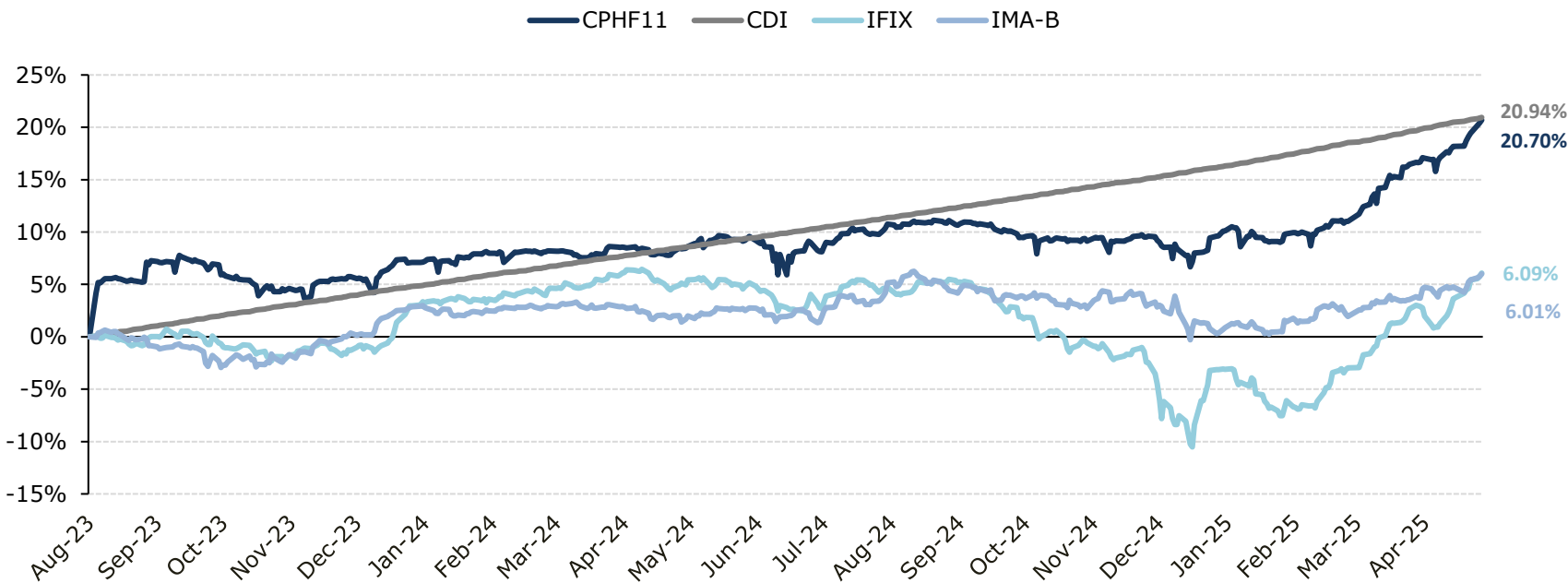
No dia 12/05/25, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 13/05/25 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 118.82% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 11.3%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 9.60, (ii) os R\$ 2.00 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 30/04/2025) a R\$ 9.38.



RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em abril foi de 3.46% versus 3.01% 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 20.70% versus 6.09% do IFIX, 20.94% do CDI e 4.55% 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	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	80,773,916	79,890,340	79,140,155	79,087,522	82,187,495	84,109,149	82,748,861	-
Fundo no Período (Mercado) %	0.20%	0.03%	0.18%	1.08%	5.08%	3.46%	11.35%	20.70%
IFIX no Período %	-2.11%	-0.67%	-3.07%	3.34%	6.14%	3.01%	0.91%	6.09%
CDI no Período %	0.79%	0.93%	1.01%	0.99%	0.96%	1.06%	11.45%	20.94%
IMA-B no Período %	0.02%	-2.62%	1.07%	0.50%	1.84%	2.09%	4.55%	6.01%

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 – Abr/25							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
25B2793257	IPCA +	CRI Bari 45E 1S BRF PE II	5,000,655	8.00%		-0.03%	57.43%
24E3617804	IPCA +	CRI Truesec 334E 2S Extrema II	2,000,106	8.50%		1.17%	22.97%
24B1427981	IPCA +	CRI Virgo 143E 1S HDOF IZP Cônego	1,500,196	9.25%		1.37%	17.23%
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	111,012	10.35%		3.43%	1.27%
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	95,051	11.32%		3.25%	1.09%
			8,707,021	8.40%		0.57%	100%

Obs: Em negrito estão as compras definitivas¹.

Vendas de Créditos - CPHF11 - Abr/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\$)
24C1526928	IPCA +	CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	4,634,023.97	9.12%		9.62%		1.92%	71.68%	(135,209)
20L0456719	CDI +	CRI Virgo 4E 158S iTower	1,741,424.92		2.50%		2.57%	2.57%	26.94%	(4,317)
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	89,233.21	11.23%		9.77%		1.70%	1.38%	3,882
			6,464,682	9.16%	2.50%	9.63%	2.57%	2.09%	100%	(135,644)

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.

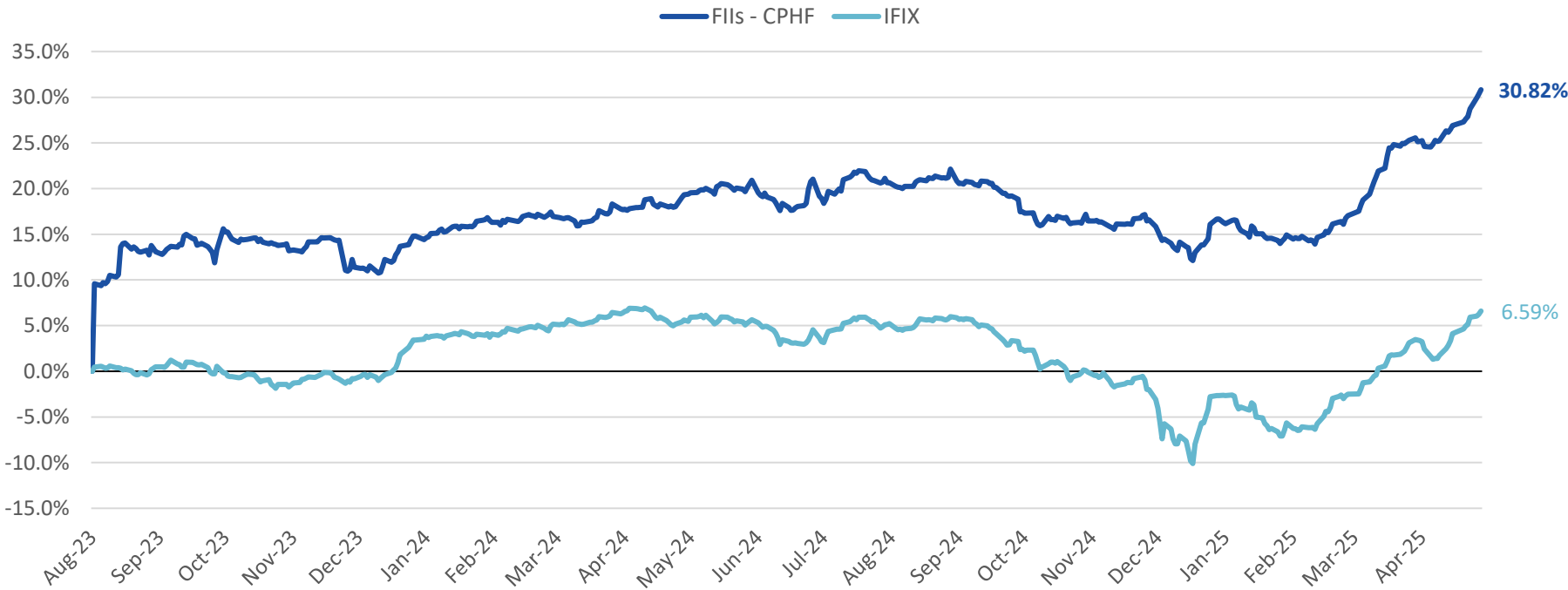
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Venda de R\$ 405 mil de **VGRI11**;

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

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



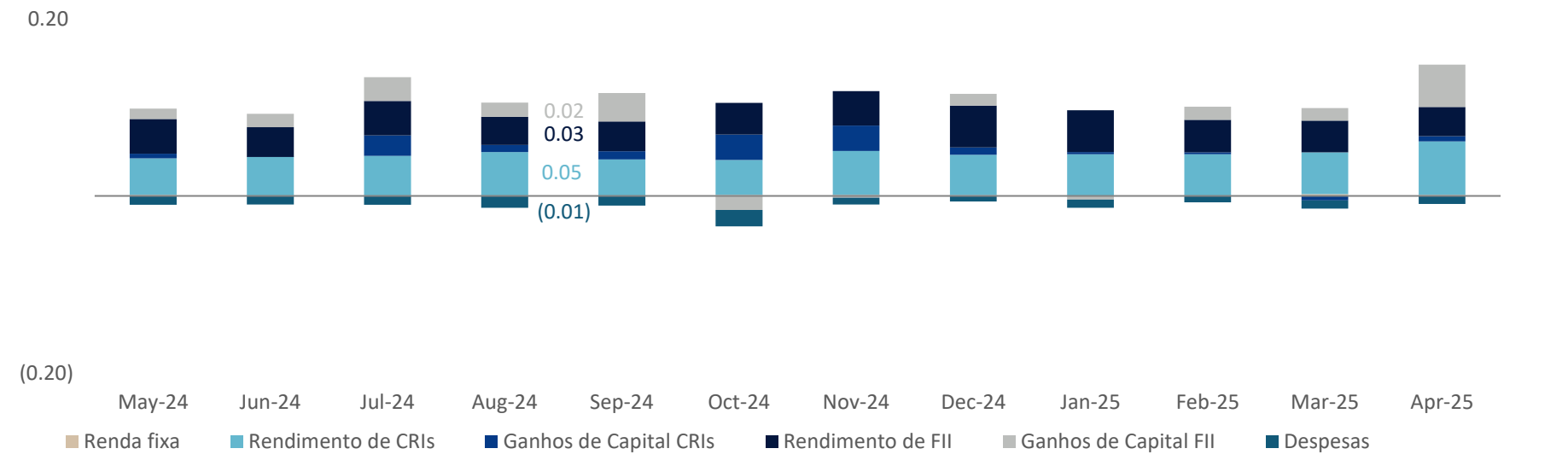
Retorno do portfólio de FIIs do CPHF11 vs IFIX desde o início da estratégia

	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%	0.52%	0.77%	0.85%	1.32%	0.09%	0.09%	0.84%	-2.71%	-1.38%	-0.53%	0.08%	1.62%	16.68%
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%	4.18%									12.13%	30.82%
IFIX	-3.07%	3.34%	6.14%	3.01%									9.51%	6.96%

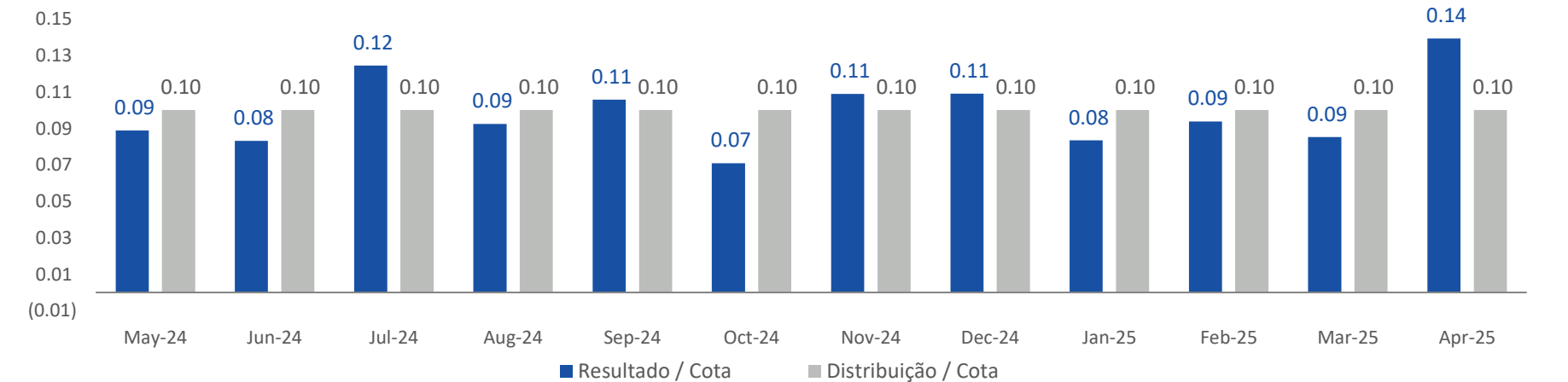
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Hedge Fund	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	Acumulado 2025
Receitas	1,045,421	1,035,496	832,966	905,145	846,252	1,331,137	3,915,501
Renda fixa	10,948	7,784	4,775	3,415	17,190	10,097	35,477
Rendimento de CRIs	443,885	408,993	417,365	418,252	424,613	542,700	1,802,931
Juros	295,353	278,140	274,040	325,648	255,143	386,159	1,240,990
Atualização monetária	148,532	130,853	143,325	92,604	169,470	156,541	561,940
Resultado com a negociação de CRIs	259,495	76,682	24,057	19,426	-44,662	52,040	50,860
Ganho de capital CRI	94,528	46,407	24,006	19,288	-44,662	-135,644	-137,012
Atualização Monetária	164,966	30,275	51	138	0	187,684	187,872
Rendimento de FII	348,275	422,396	422,727	331,550	322,726	298,432	1,375,435
Ganhos de capital de FII	-17,182	119,641	-35,958	132,502	126,386	427,869	650,799
Despesas	-68,880	-57,350	-84,677	-64,011	-82,519	-82,355	-313,562
Taxa de Administração	-12,700	-10,933	-11,597	-12,000	-11,141	-10,920	-45,658
Taxa de Gestão	-52,963	-42,768	-46,598	-48,926	-43,965	-42,691	-182,180
Imposto sobre ganho de capital	0	0	-23,928	0	-26,500	-25,277	-75,706
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-3,218	-3,649	-2,554	-3,084	-913	-3,467	-10,019
Resultado	976,541	978,146	748,290	841,134	763,733	1,248,782	3,601,940
Resultado / Cota	0.109	0.109	0.083	0.094	0.085	0.139	0.402
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	3,587,698
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.40
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

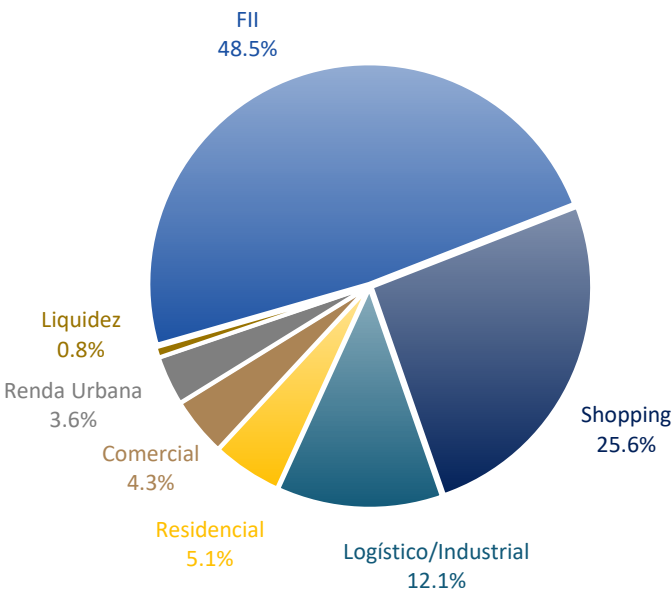


¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

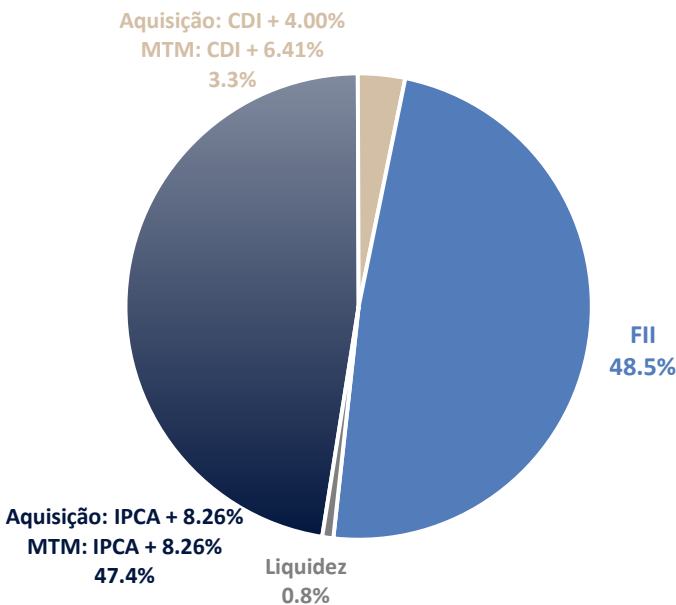
² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

ALOCAÇÃO (% Ativos)

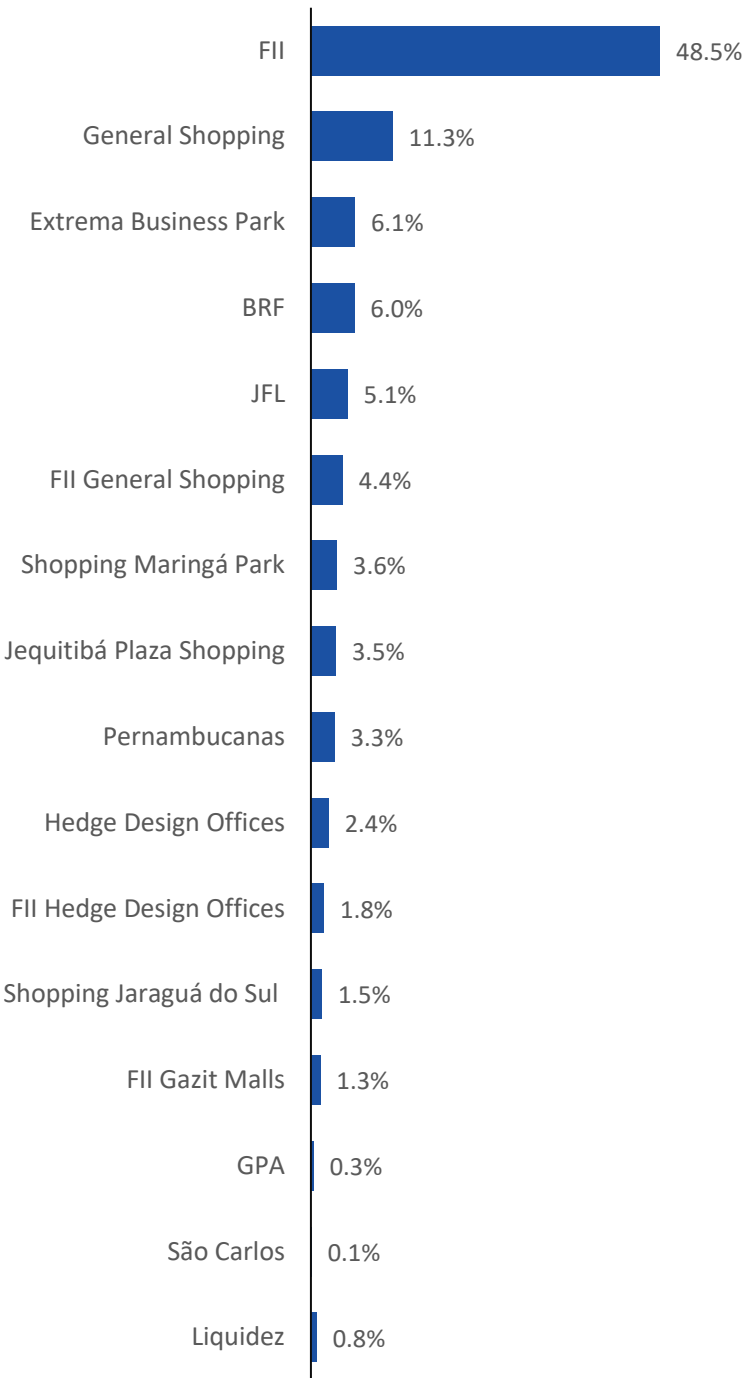
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



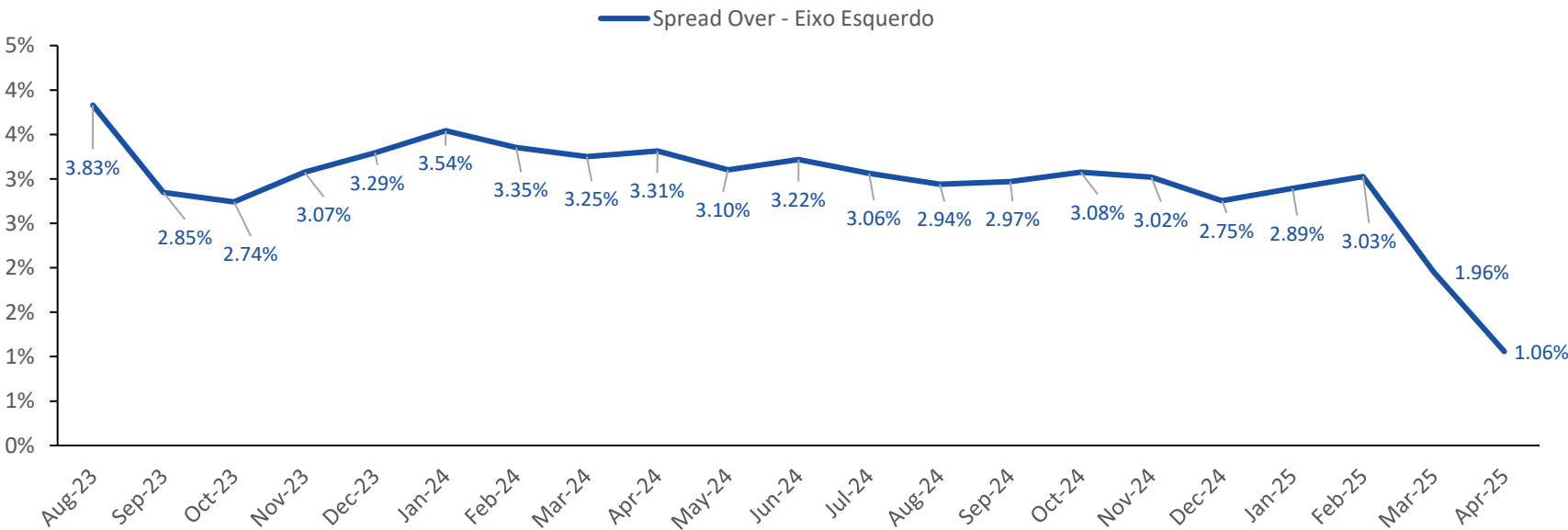
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



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 50.7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 50.5% da carteira de crédito (25.6% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 93.56% foi adquirida a IPCA + 8.26% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.26%) e 6.44% foi adquirida a CDI + 4.00% (a marcação a mercado está em CDI + 6.41%).** A carteira possui duration médio de 4.5 anos; spread médio de 1.06%; taxa nominal média de 14.79% e LTV médio de 51.15%. A carteira acumula R\$ 1,238,635 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	21,537,594	25.59%	3.88	8.10%	8.14%			0.47%	14.04%	34.34%	325,975
Logístico/Industrial	10,208,591	12.13%	6.60	8.25%	8.07%			0.53%	14.26%	69.82%	94,165
Residencial	4,294,864	5.10%	4.64	7.90%	8.38%			1.40%	15.06%	78.93%	131,516
Comercial	3,608,421	4.29%	4.03	9.28%	9.20%			1.52%	15.18%	55.18%	47,683
Renda Urbana	3,033,356	3.60%	1.98	10.33%	9.92%	4.00%	6.41%	5.97%	20.98%	63.53%	639,296
Total	42,682,826	50.71%	4.49	8.26%	8.26%	4.00%	6.41%	1.06%	14.79%	51.15%	1,238,635

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 187E 1S HDOF IZP Franca	24J0943858	Hedge Design Offices	IPCA +	9.25%	2,038,051	2.42%	4.21	9.25%	9.29%	1.62%	15.28%	34.95%
CRI Virgo 143E 1S HDOF IZP Cônego	24B1427981	FII Hedge Design Offices	IPCA +	9.00%	1,517,899	1.80%	3.84	9.25%	9.05%	1.36%	15.00%	82.34%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	52,470	0.06%	2.92	11.42%	10.59%	2.69%	16.74%	N/A
Total	-	-	-	-	3,608,421	4.29%	4.03	9.28%	9.20%	1.52%	15.18%	55.18%

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%	5,284,044	6.28%	3.46	8.25%	7.79%	0.07%	13.61%	20.01%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.36%	4,256,809	5.06%	3.46	8.24%	7.78%	0.06%	13.60%	20.01%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,676,844	4.37%	3.91	7.46%	8.00%	0.33%	13.83%	43.41%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA +	6.85%	3,038,495	3.61%	3.42	8.40%	8.02%	0.27%	13.85%	46.58%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	2,910,925	3.46%	4.65	8.28%	9.33%	1.74%	15.44%	47.83%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	1,271,214	1.51%	4.97	8.30%	7.80%	0.35%	13.90%	55.46%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	1,099,263	1.31%	5.51	8.31%	9.32%	1.75%	15.53%	N/A
Total	-	-	-	-	21,537,594	25.59%	3.88	8.10%	8.14%	0.47%	14.04%	34.34%

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%	4,294,864	5.10%	4.64	7.90%	8.38%	1.40%	15.06%	78.93%
Total	-	-	-	-	4,294,864	5.10%	4.64	7.90%	8.38%	1.40%	15.06%	78.93%

CARTEIRA DE CRÉDITO



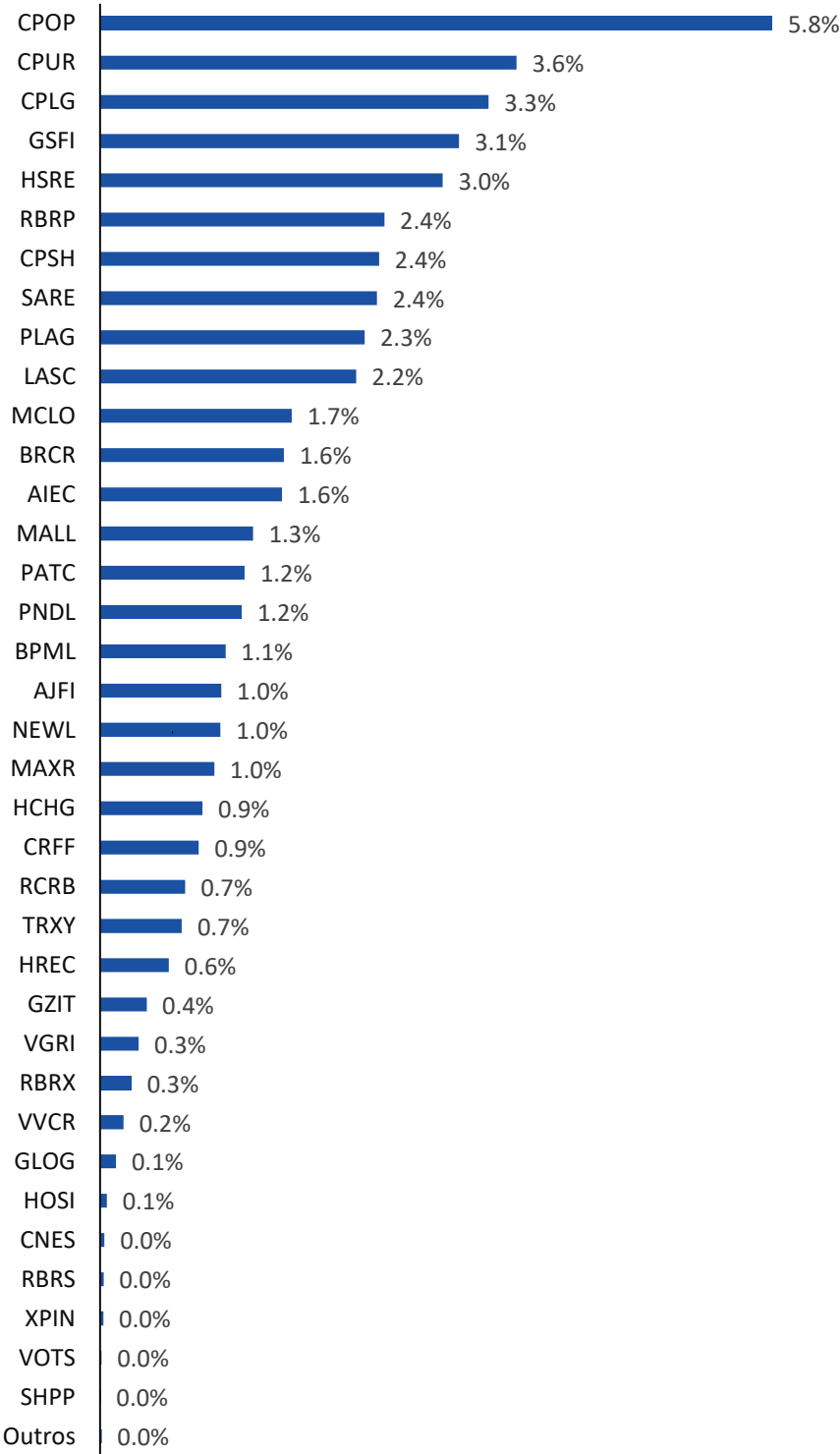
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Truesec 334E 2S Extrema II	24E3617804	Extrema Business Park	IPCA +	8.50%	5,131,268	6.10%	7.51	8.50%	8.32%	1.03%	14.92%	76.57%
CRI Bari 45E 1S BRF PE II	25B2793257	BRF	IPCA +	7.50%	5,077,323	6.03%	5.68	8.00%	7.81%	0.03%	13.59%	63.00%
Total	-	-	-	-	10,208,591	12.13%	6.60	8.25%	8.07%	0.53%	14.26%	69.82%

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%	2,748,920	3.27%	1.74	4.00%	6.41%	6.41%	21.57%	N/A
CRI Bari 1E 83S GPA	20G0703083	GPA	IPCA +	5.00%	284,436	0.34%	4.29	10.33%	9.92%	1.70%	15.37%	63.53%
Total	-	-	-	-	3,033,356	3.60%	1.98	10.33%	9.92%	5.97%	20.98%	63.53%

CARTEIRA DE FIIS

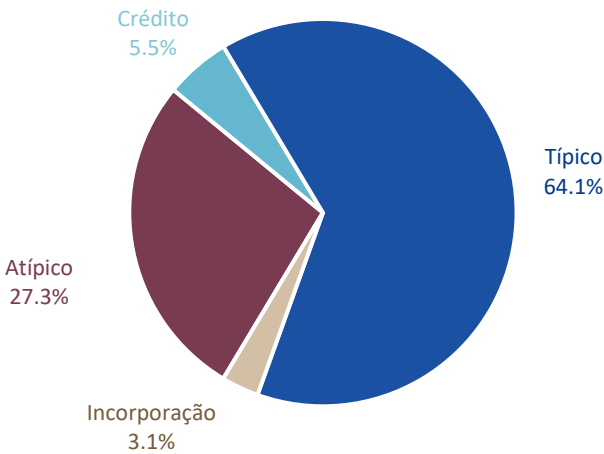
% Ativos
Em 30/04/2025

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

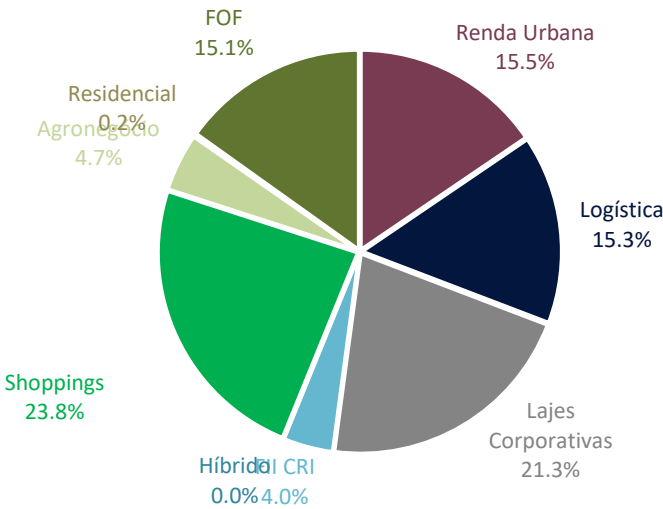


30.45%	- CPOP
68.29%	- CPUR
94.27%	- CPLG
42.93%	- GSFI
26.97%	- HSRE
8.11%	- RBRP
30.32%	- CPSH
15.78%	- SARE
48.20%	- PLAG
62.01%	- LASC
8.58%	- MCLO
1.42%	- BRCR
12.72%	- AIEC
11.29%	- MALL
84.69%	- PATC
45.09%	- PNDL
19.23%	- BPML
44.66%	- AJFI
46.32%	- NEWL
34.90%	- MAXR
4.78%	- HCHG
30.28%	- CRFF
5.63%	- RCRB
63.26%	- TRXY
5.44%	- HREC
0.24%	- GZIT
0.10%	- VGRI
6.38%	- RBRX
33.04%	- VVCR
35.71%	- GLOG
34.54%	- HOSI
1.66%	- CNES
16.21%	- RBRS
5.72%	- XPIN
3.63%	- VOTS
8.38%	- SHPP
-	- Outros

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	Renda Urbana	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



CRI Bari 45E 1S BRF PE II (25B2793257)

Vencimento: 10/01/2044

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	63.0%
Rating	-

O CRI é destinado a alavancagem da compra do galpão (SLB) pelo FII Iris com a venda deste imóvel pelo antigo dono e devedor do CRI PE 1, Guardian Real Estate (GARE11). O CRI conta com garantia de alienação fiduciária e do fluxo de aluguel atípico (caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente) e fiança bancária do Bradesco no Valor de R\$ 85MM. Ou seja, é um risco BRF, rating AAA(Fitch).



CRI Virgo 143E 1S HDOF IZP Cônego (24B1427981)

Vencimento: 13/02/2034

Devedor	FII Hedge Design Offices
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	82.8%
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 Cônego Eugênio Leite, região de Pinheiros.



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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial
- Logístico/Industrial
- Shopping
- Híbrido
- Renda Urbana
- Residencial
- Infraestrutura
- Hospital
- Educacional



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.



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 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
- Logístico/Industrial
- Shopping
- Híbrido
- Renda Urbana
- Residencial
- Infraestrutura
- Hospital
- Educacional



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	■ Shopping	■ Renda Urbana	■ Infraestrutura	■ Educacional
■ Logístico/Industrial	■ Híbrido	■ Residencial	■ Hospital	



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
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CNES11	FII CENESP	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOP11	FII Capitânia Oportunidades Imobiliárias	FOF
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
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
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RBR511	FII Rio Bravo Renda Residencial	Residencial
RBRX11	FII RBR Multiestratégia	FII CRI
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SHPP11	FII Shopping Pátio Paulista	Shoppings
TRXY11	FII TRX Hedge Fund	FOF
VGRI11	FII Valora Renda Imobiliária	Lajes Corporativas
VOTS11	FII Tivio Securities	FII CRI
VVCR11	FII V2 Recebíveis Imobiliários	FII CRI
XPIN11	FII XP Industrial	Logística

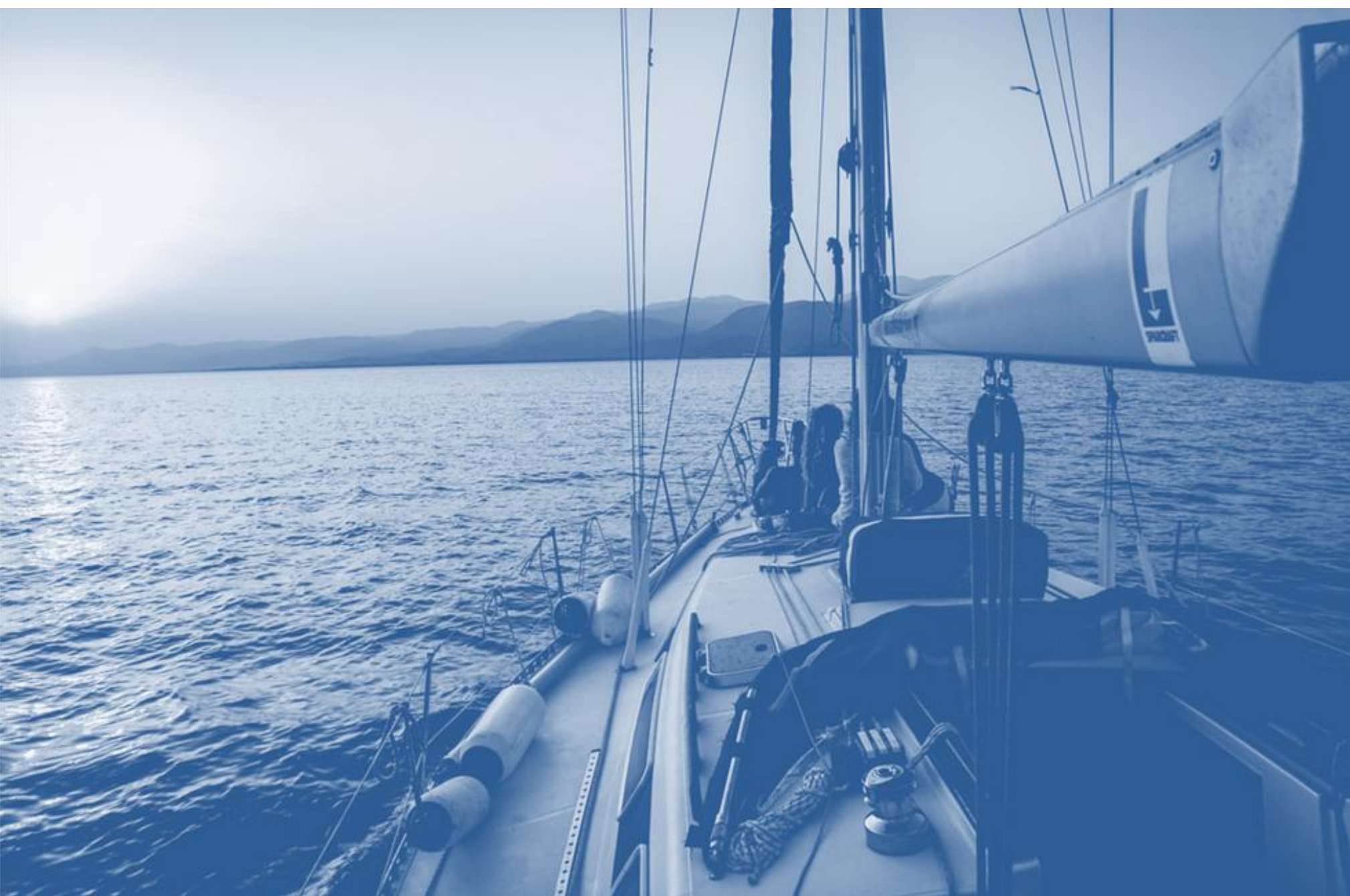
GLOSSÁRIO



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

