







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 Maio de 2024



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.



Relatório Mensal de Maio de 2024

Highlights

Valor Patrimonial (R\$ milhão)

86.12

R\$ 9.60 por cota

Resultado Mensal (R\$ / cota)

0.09

0.13 no mês anterior

Casos de Crédito (Nº)

13

14 no mês anterior

MTM IPCA + (% a.a.)

9.11%

9.54% no mês anterior

Retorno Desde o Início

(%)

CPHF 5.2% (6.4% a.a.)

CDI 9.4% (11.7% a.a.)

IMA-B 2.7% (3.4% a.a.)

IFIX 5.2% (6.4% a.a.)

Ibovespa 2.2% (2.7% a.a.)

Cotistas (Nº)

2,353

2,366 no mês anterior

Dividendo Mensal (R\$ / cota)

0.10

0.10 no mês anterior

Devedores (Nº)

11

10 no mês anterior

MTM CDI + (% a.a.)

3.36%

3.28% no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo (%)

97.75%

92.74% no mês anterior

Dividend Yield (% - Cota de Emissão)

12.68%

12.68% nos últimos 12 meses

Devedores Listados (% CRIs)

43%

42% no mês anterior

Ativos Adimplentes (%)

100%

100% no mês anterior



Relatório Mensal de Maio de 2024

Resumo



COMENTÁRIO DO GESTOR



 No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 1.10%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em maio). A cota fechou o mês a R\$ 9.60. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 1.11%, contra 0.02% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pelo fechamento da curva de taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI encerrou o mês a IPCA + 9.11%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de R\$ 0.10 / cota, 147.04% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de R\$ 1.00 (média 0.10/cota por mês) vs R\$ 0.76 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a compra definitiva² R\$ 2.2 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 7.87%, spread de 1.68%
- No mês, realizamos a venda definitiva² de R\$ 4.4 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 7.62%, spread de 1.62%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de R\$ 0.09/cota
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em +R\$ 612 mil (+R\$ 0.07/cota) vs +R\$ 503 mil (+R\$ 0.06/cota) no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -820 mil (-R\$ 0.09/cota) vs R\$ -905 mil (-R\$ 0.10/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 2,353 cotistas

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: 50.0% em CRIs, 47.7% em FIIs e 2.3% 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 13 casos de crédito, representando 50.1% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 37.7% da carteira de crédito (18.9% dos ativos). Do total da carteira de crédito 83.95% foi adquirida a IPCA + 8.53% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.11%) e 16.05% foi adquirida a CDI + 3.41% (a marcação a mercado está em CDI + 3.36%). A carteira possui duration médio de 4.0 anos; spread médio de 3.10%; taxa nominal média de 14.66% e LTV médio de 36.63%. A carteira acumula R\$ 611,921 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos Flls: 28.4% em Lajes Corporativas, 23.3% em Shoppings e 22.9% em Renda Urbana
- TOP 5 maiores FIIs (14.9% do total de ativos): HBCR, TRXF, LASC, GSFI e HREC
- Exposição por tipo de risco: 30.2% contratos atípicos, 57.4% contratos típicos, 10.0% Crédito e 2.3% incorporação

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. • 3 •



Relatório Mensal de Maio de 2024

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Os mercados mundiais tiveram dias de alívio quando o banco central americano, o FED, anunciou uma redução no ritmo de contração do seu balanço. Os ativos do FED, que até 2008 eram de menos de 1 trilhão de dólares, foram expandidos durante sucessivas operações de socorro até 9 trilhões em 2022, arriscando inflação. Desde então, foi reduzido para 8 trilhões, e foi essa contração o alvo do seu anúncio recente, que criou expectativas de aumento de liquidez.

Ações subiram 4% globalmente e a bolsa americana bateu recorde de alta. Títulos de renda fixa corporativa subiram 1% e fundos imobiliários globais (REITS) subiram 4%. O dólar caiu 1.5% contra seus pares. As taxas de dez anos do Tesouro americano caíram de 4.68% para 4.50%.

O Brasil ficou de fora da comemoração. O Ibovespa caiu 3% e o real foi uma das raras moedas que perderam para o dólar (-1%). Os juros das NTNBs de dez anos caíram de 6.24% para 6.14% e os juros nominais para 2027 subiram para 11.1%. O índice IFIX de fundos imobiliários ainda conseguiu se equilibrar e fechou estável.

Por que o Brasil ficou para trás? Ruídos em maio explicam o mau desempenho: a votação do Banco Central sobre a SELIC, a troca de comando da Petrobrás e o estado das contas públicas.

A decisão do BC pelo corte de apenas 0.25% na SELIC foi dividida, com todos os diretores indicados pelo governo atual votando por um corte maior, o que sugeriu que, quando a autoridade monetária estiver sob nova direção a partir de janeiro de 2025, suas decisões serão pautadas pelo alinhamento político.

A troca de comando da Petrobras já podia ser esperada, embora a comunicação tenha sido mal recebida por repetir os mantras passados de refinarias e indústria naval. O efeito colateral mais danoso foi ter ensejado especulações sobre o futuro do Ministro da Fazenda.

O ruído de fundo permanente é o estado das contas públicas. Apesar de a arrecadação de abril ter sido em linha com a esperada e confirmar um aumento real de 8% em relação a 2023, e apesar de mídias como "rombo recorde" e "déficit de pandemia sem pandemia" não serem acuradas (o acumulado de 12 meses, no qual se baseiam, está contaminado com a PEC da Transição), a execução orçamentária até abril pressiona a expectativa de déficit primário de 0.7% do PIB para o ano, a qual o mercado vem mantendo estável desde 2023. Enquanto isso, o governo corre atrás de fechar a distância entre seu discurso (antes, déficit zero, depois 0.1% e, a partir deste mês, 0.2% do PIB) e o que vai se configurando como realidade.

O resumo final das esperanças e desapontamentos do quadro fiscal é o indicador de dívida bruta/PIB, que ficou em 76% em abril, com alta de 0,3% em relação a março e quase 5 pontos percentuais acima de abril de 2023.

A tragédia no Rio Grande do Sul pode ter tirado 0.2% do crescimento do PIB brasileiro para este ano e aumentado a inflação em 0.2%. A previsão do relatório FOCUS para o IPCA dos próximos doze meses se manteve em 3.65%, apenas 0.1% acima daquela de um mês atrás, mas, no mercado futuro, a inflação de "break-even" para os próximos 12 meses subiu para 4.3%.

O crescimento econômico ainda deverá surpreender para cima e mesmo a sua última atualização (2.2% até 2.5% desejados pelo governo) já é superior ao que os organismos internacionais esperam para a América Latina. Boa notícia será se, em algum momento deste ano, ganhar credibilidade a tese do "jumpstart", do crescimento gerar sua própria arrecadação e se tornar o fiel da balança da trajetória do câmbio, dos juros e do preço dos ativos.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.02% em maio. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 12.2%, acima do CDI (12.0%) e do IMA-B (6.6%), mas abaixo do Ibovespa (12.7%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 13.6% e 10.2%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 1.10%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.10 por cota no mês de maio. A cota fechou o mês a R\$ 9.60, mesmo nível do mês passado, por conta da remarcação da carteira de CRIs que passou de IPCA + 9.54% para IPCA + 9.11%.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside. Em 2024 o IFIX tem, até o momento, andado de lado. A recuperação do índice por conta da queda da taxa de juros tem sido mais lenta do que esperávamos, em parte devido a fatores internos, como a piora da situação fiscal do governo federal para os próximos anos e outras variáveis macroeconômicas internas e externas.

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 maio, o fundo tem em carteira 13 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Shopping, Comercial, Varejo e Residencial a uma taxa média de aquisição de IPCA + 8.53%, 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.

Relatório Mensal de Maio de 2024



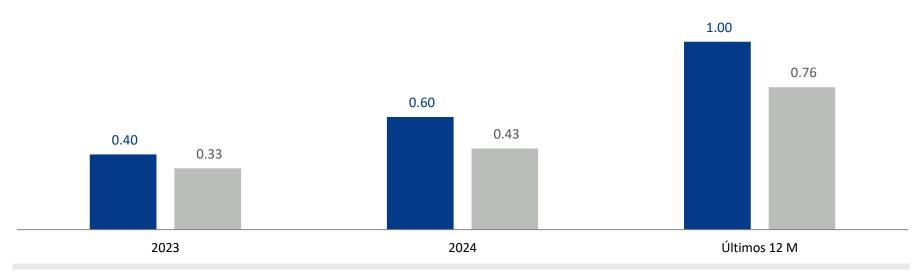
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



No dia 11/06/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 12/06/24 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 147.04% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 6.4%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 0.90 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 31/05/2024) a R\$ 9.60.





RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada por proventos do fundo em maio foi equivalente a 1.10% versus 0.02% do IFIX. Desde o seu início, em 04/08/2023, a cota patrimonial ajustada por proventos do Fundo rendeu 5.20% versus 5.15% do IFIX, 9.42% do CDI e 2.74% 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	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	88,567,486	88,472,975	87,682,626	87,140,392	86,067,001	86,115,407	88,393,281	-
Fundo no Período (Mercado) %	1.26%	0.91%	0.12%	0.40%	-0.21%	1.10%	5.20%	5.20%
IFIX no Período %	4.25%	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	5.15%	5.15%
CDI no Período %	0.90%	0.97%	0.80%	0.83%	0.89%	0.83%	9.42%	9.42%

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

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.



Relatório Mensal de Maio de 2024

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS: -

	Compras de Créditos - CPHF11 - Mai/24										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)				
21L0736590	IPCA +	CRI Opea 1E 470S Madureira Shopping	3,000,179	7.50%		1.47%	44.74%				
22K0640841	CDI+	CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	1,500,291		4.00%	4.00%	22.37%				
20G0703191	IPCA+	CRI Bari 1E 84S GPA TRX	974,393	8.20%		1.76%	14.53%				
2110931497	IPCA+	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	820,689	7.23%		1.30%	12.24%				
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	298,327	8.28%		2.12%	4.45%				
22E1314836	IPCA+	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	103,450	8.61%		2.56%	1.54%				
20F0689770	IPCA+	CRI Bari 1E 82S GPA	8,030	8.31%		2.92%	0.12%				
			6,705,359	7.66%	4.00%	2.10%	100%				

Obs: Em negrito estão as compras definitivas¹.

	Vendas de Créditos - CPHF11 - Mai/24											
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	ponderada de	de venda IPCA+		•	Volume (%)	Resultado com a negociação (R\$)		
20G0703083	IPCA+	CRI Bari 1E 83S GPA	1,313,796.61	8.29%		7.72%		2.26%	25.65%	36,435		
20G0703191	IPCA+	CRI Bari 1E 84S GPA TRX	997,459.59	8.20%		7.68%		1.29%	19.47%	24,553		
2110931497	IPCA+	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	831,718.65	7.23%		7.00%		1.06%	16.24%	11,503		
22K0640841	CDI+	CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	700,043.75		4.00%		4.00%	4.00%	13.67%	(14)		
20F0689770	IPCA+	CRI Bari 1E 82S GPA	597,140.67	8.27%		7.71%		1.36%	11.66%	16,061		
22L1309906	IPCA+	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	400,471.62	8.34%		8.20%		2.09%	7.82%	2,181		
20Н0695880	IPCA +	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	282,203.16	8.25%		7.71%		1.38%	5.51%	7,386		
			5,122,834	8.07%	4.00%	7.62%	4.00%	1.95%	100.00%	98,105		

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.



Relatório Mensal de Maio de 2024

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

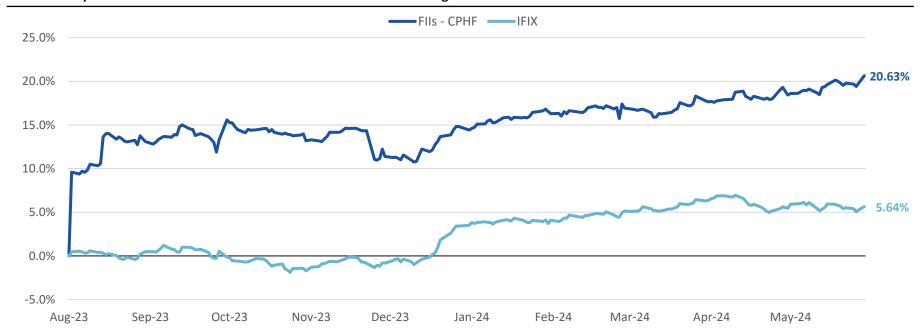


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES: -

- Venda de R\$ 410 mil de PVBI11;
- Venda de R\$ 230 mil de JSRE11;
- Compra de R\$ 945 mil de HBCR17
- Compra de R\$ 400 mil de BPML11

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%	1.11%								5.06%	20.63%
IFIX	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%								2.14%	6.01%

Relatório Mensal de Maio de 2024



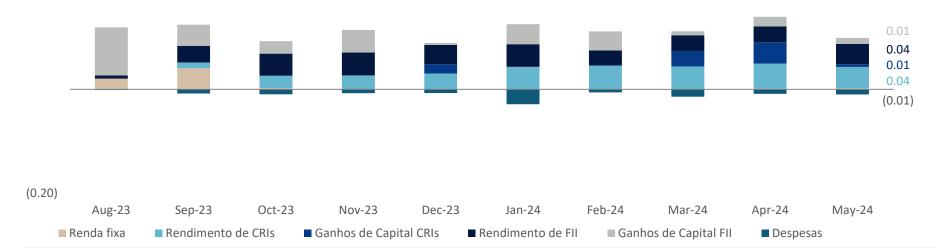
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

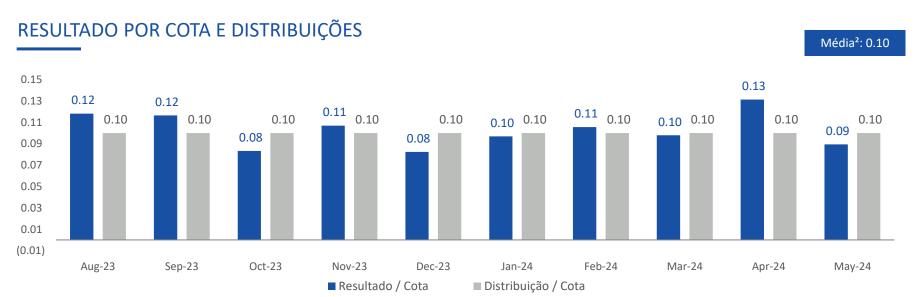


DRE - Capitânia Hedge Fund	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Acumulado 2024
Receitas	803,083	1,126,315	1,001,119	1,004,968	1,255,249	890,754	5,278,404
Renda fixa	3,355	1,728	2,628	5,586	13,905	14,791	38,639
Rendimento de CRIs	269,878	385,477	408,414	389,146	430,643	370,920	1,984,601
Juros	269,520	385,477	295,308	281,508	285,786	273,294	1,521,373
Atualização monetária	357	0	113,106	107,638	144,857	97,627	463,228
Resultado com a negociação de CRIs	160,753	2,534	0	269,942	368,399	47,898	688,772
Ganho de capital CRI	179,586	-1,611	0	171,532	-30,193	42,788	182,514
Atualização Monetária	-18,834	4,145	0	98,410	398,592	5,110	506,257
Rendimento de FII	333,794	389,957	260,780	269,502	275,389	351,466	1,547,094
Ganhos de capital de FII	35,304	346,619	329,297	70,791	166,912	105,680	1,019,299
Despesas	-64,446	-258,148	-54,248	-127,246	-77,958	-89,109	-606,709
Taxa de Administração	-34,705	-12,090	-17,385	-27,797	-30,190	-15,463	-102,924
Taxa de Gestão	-26,798	-30,984	-34,421	-30,539	-30,539	-50,813	-177,295
Imposto sobre ganho de capital	0	-212,685	0	-65,859	-14,158	0	-292,703
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-2,943	-2,388	-2,443	-3,051	-3,071	-22,834	-33,787
Resultado	738,637	868,167	946,870	877,722	1,177,291	801,645	4,671,695
Resultado / Cota	0.082	0.097	0.106	0.098	0.131	0.089	0.521
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	4,484,622
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.50
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	
Resultado Acumulado	63,125	34,368	84,314	65,112	345,478	250,199	
Resultado Acumulado / Cota	0.007	0.004	0.009	0.007	0.039	0.028	

QUEBRA DO RESULTADO

0.20





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.

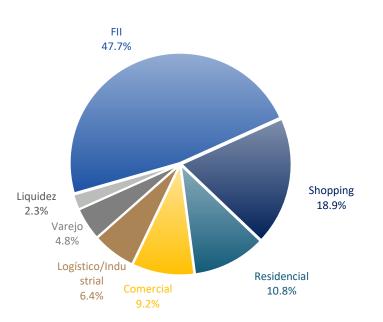


Relatório Mensal de Maio de 2024

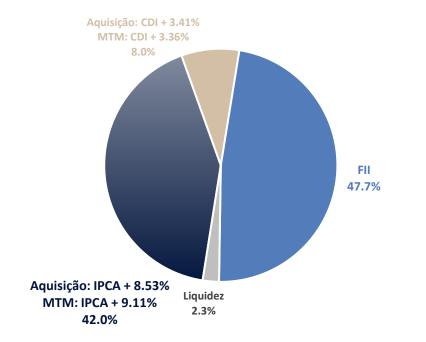
ALOCAÇÃO (% Ativos)



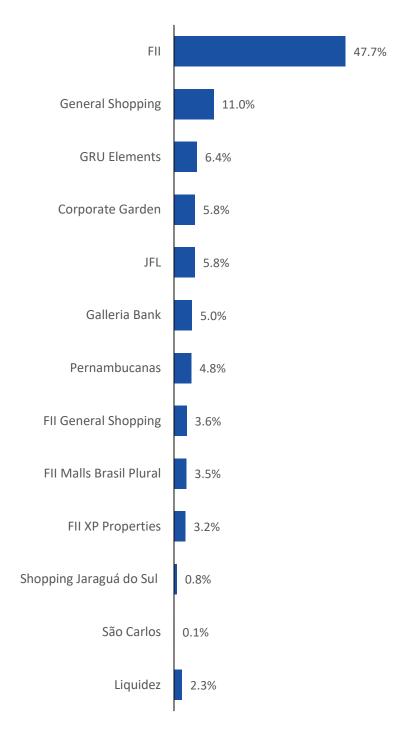




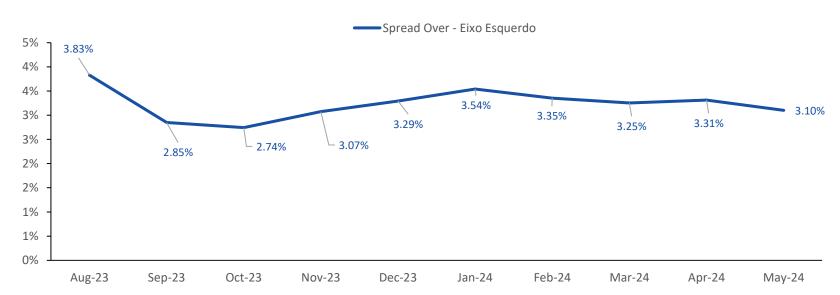
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO ______



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



¹ Vide glossário.



Relatório Mensal de Maio de 2024

CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO



O Fundo possui uma carteira com 13 casos de crédito, representando 50.1% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 37.7% da carteira de crédito (18.9% dos ativos). Do total da carteira de crédito 83.95% foi adquirida a IPCA + 8.53% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.11%) e 16.05% foi adquirida a CDI + 3.41% (a marcação a mercado está em CDI + 3.36%). A carteira possui duration médio de 4.0 anos; spread médio de 3.10%; taxa nominal média de 14.66% e LTV médio de 36.63%. A carteira acumula R\$ 611,921 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	16,252,340	18.86%	4.24	8.10%	8.49%			2.40%	13.93%	31.27%	190,595
Residencial	9,322,293	10.82%	4.24	8.85%	9.96%			3.99%	15.70%	52.96%	182,025
Comercial	7,900,523	9.17%	4.44	9.73%	10.26%	2.51%	2.40%	3.56%	15.27%	45.43%	173,218
Logístico/Industrial	5,502,873	6.39%	3.96	8.50%	8.45%			2.35%	13.81%	39.82%	53,698
Varejo	4,158,015	4.82%	2.16			4.00%	4.00%	4.00%	15.20%	N/A	12,385
Total	43,136,045	50.05%	4.04	8.53%	9.11%	3.41%	3.36%	3.10%	14.66%	36.63%	611,921

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos		Taxa poderada de Aquisição (a.a.)		Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 57E 1S VBI Garden	2210868989	Corporate Garden	IPCA +	9.75%	5,031,911	5.84%	4.71	9.75%	10.30%	4.22%	16.07%	41.29%
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI +	2.50%	2,763,528	3.21%	3.98	2.51%	2.40%	2.40%	13.87%	52.95%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	105,084	0.12%	3.66	8.61%	8.30%	2.27%	13.66%	N/A
Total	-	-	-	-	7,900,523	9.17%	4.44	9.73%	10.26%	3.56%	15.27%	45.43%

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 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.36%	4,140,508	4.80%	3.74	8.33%	9.50%	3.34%	14.86%	20.66%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA+	5.00%	3,068,642	3.56%	4.37	7.33%	8.49%	2.41%	13.98%	44.97%
CRI Opea 1E 470S Madureira Shopping	21L0736590	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	2,983,553	3.46%	5.37	7.50%	7.47%	1.46%	13.11%	45.71%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA+	6.00%	680,121	0.79%	5.27	8.16%	9.09%	3.07%	14.88%	54.67%
Total	-	-	-	-	16,252,340	18.86%	4.24	8.10%	8.49%	2.40%	13.93%	31.27%

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	2311696564	JFL	IPCA +	7.50%	5,001,352	5.80%	5.21	7.90%	8.62%	2.99%	14.79%	75.22%
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA+	10.00%	3,633,899	4.22%	3.11	10.00%	11.62%	5.25%	16.86%	27.67%
CRI Província 45E 1S Galleria Bank	23K0022065	Galleria Bank	IPCA+	9.50%	687,042	0.80%	3.22	9.65%	10.89%	4.64%	16.21%	24.69%
Total	-	-	-	-	9,322,293	10.82%	4.24	8.85%	9.96%	3.99%	15.70%	52.96%



Relatório Mensal de Maio de 2024

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%	5,502,873	6.39%	3.96	8.50%	8.45%	2.35%	13.81%	39.82%
Total	-	-	-	-	5,502,873	6.39%	3.96	8.50%	8.45%	2.35%	13.81%	39.82%

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)			Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	4,158,015	4.82%	2.16	4.00%	4.00%	4.00%	15.20%	N/A
Total	-	-	-	-	4,158,015	4.82%	2.16	4.00%	4.00%	4.00%	15.20%	N/A



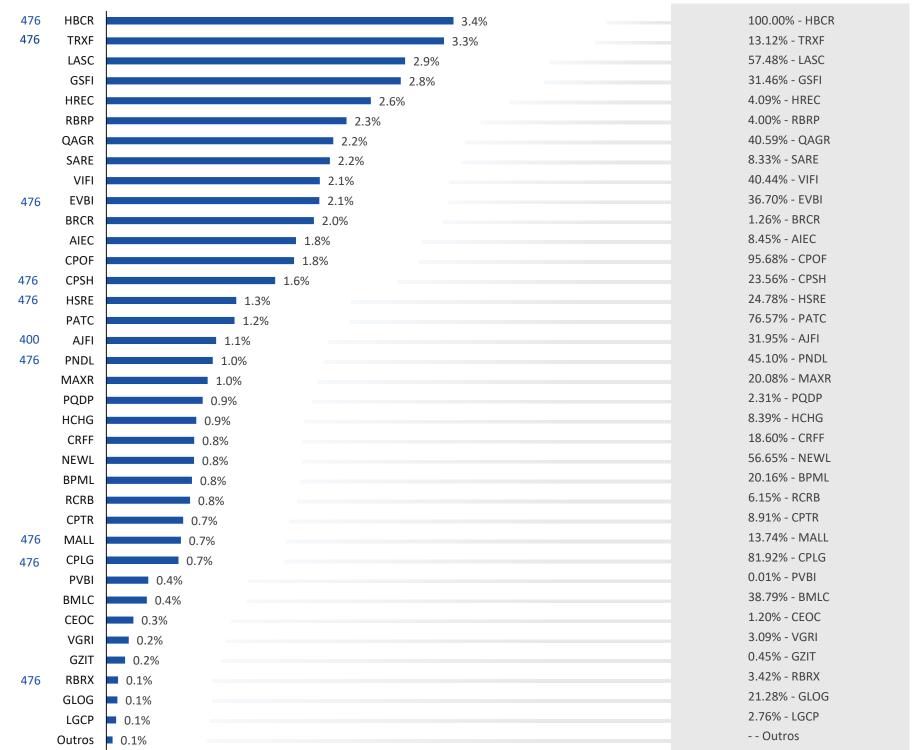
Relatório Mensal de Maio de 2024

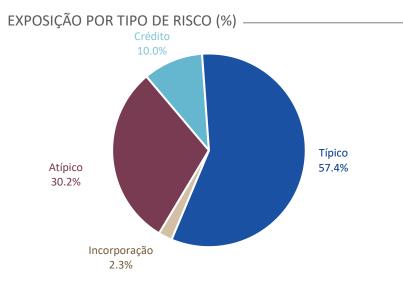
CARTEIRA DE FIIS

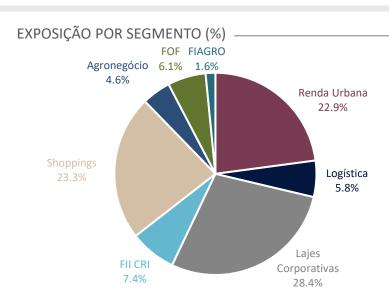


% Ativos Em 31/05/2024 (%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

<u>ICVM 476</u>





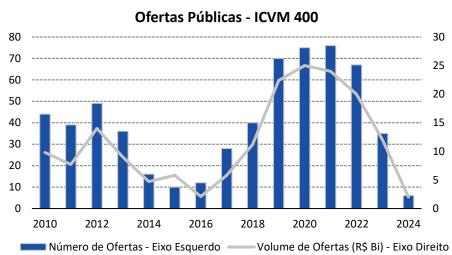


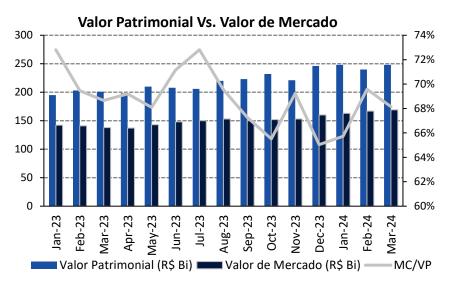
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.



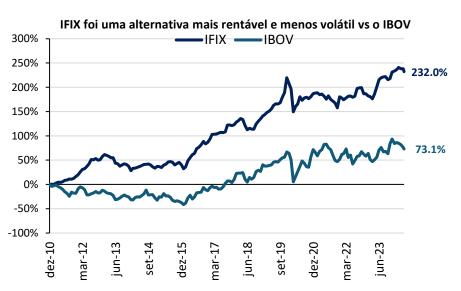
Indústria de FII

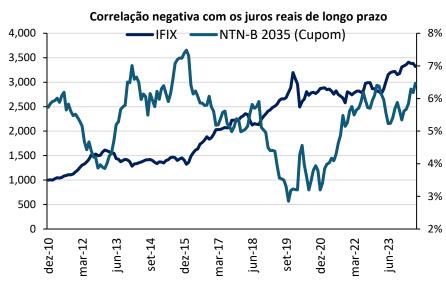


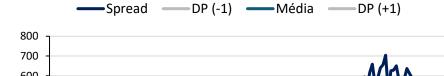




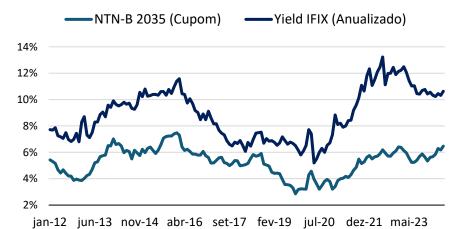








Spread de risco está acima da média histórica



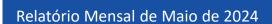
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



Jan 12 Jan 10 Sec 17 16v 15 Jan 20 dez 21 mai 25

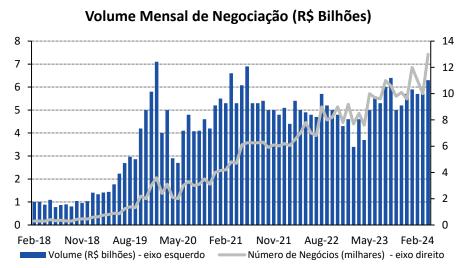
500 400 300

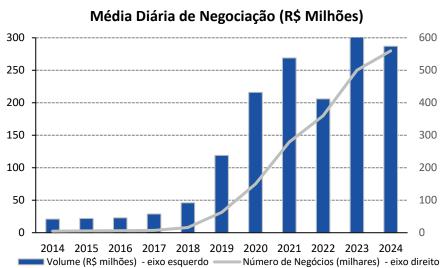
200



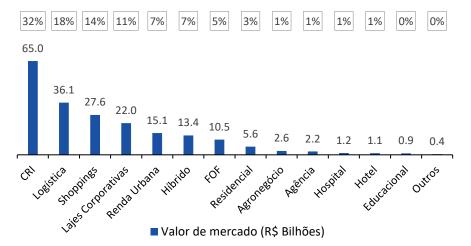


Indústria de FII

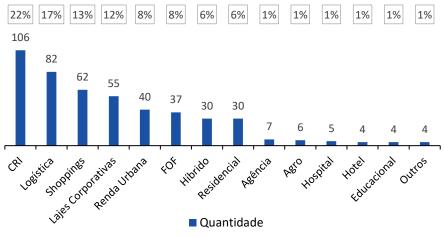




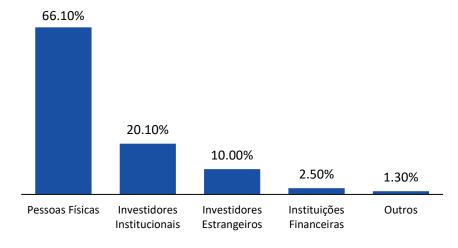
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



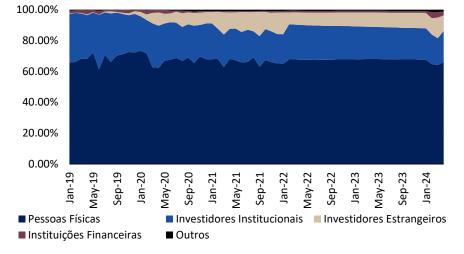
Quantidade de FIIs listados



Volume Negociado (%)



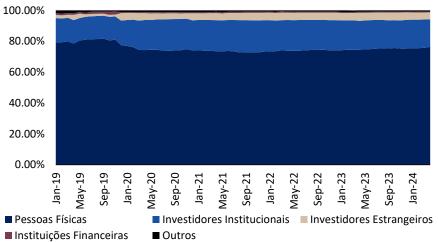




Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)





Relatório Mensal de Maio de 2024

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

ComercialLogístico/Industrial

Shopping
Híbrido

■ Varejo
■ Residencial

Infraestrutura
Hospital

Educacional

CRI Madureira Shopping RBSec 468S e 470S 1E (21L0736590) Vencimento: 24/12/2031



Devedor FII Brasil Plural Malls Taxa de Emissão IPCA + 6.50% LTV 45.7% Rating A

A aquisição do Shopping Madureira foi realizada pelo FII MALL11 e contou com R\$ 25mm de caixa e R\$260mm de dívida através da emissão de um CRI. A operação foi feita em 2 séries com diferença de prazo de 5 anos entre cada uma. O CRI conta com AF dos ativos e CF dos recebíveis de aluguel do shopping Madureira e de outros do portfólio do Fundo (1,3x de ICSD).



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

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.

Vencimento: 17/09/2029



CRI Pernambucanas Onea 1S 52F (22K0640841

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)

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	CDI + 2.50%
LTV	52.9%
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.

Vencimento: 20/12/2035



Relatório Mensal de Maio de 2024

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo■ Residencial

Infraestrutura
Hospital

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

Educacional



Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.65%
LTV	24.7%
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.

Vencimento: 24/05/2038

Vencimento: 15/05/2033

Vencimento: 15/09/2030

Vencimento: 15/12/2032



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

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	39.8%
Rating	-

CRI para financiamento de término de obra de galpão logístico em Guarulhos, SP pela GRU Elementos, 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 (2210868989)

Devedor	Corporate Garden
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	41.3%
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.



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

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.36%
LTV	20.7%
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.



Relatório Mensal de Maio de 2024

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo■ Residencial

Rating

Infraestrutura
Hospital

Educacional



Devedor JFL Taxa de Emissão IPCA + 7.50% LTV 75.2%

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

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 .

Vencimento: 20/12/2041



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

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	54.7%
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)

Devedor Galleria Bank

Taxa de Emissão IPCA + 10.00%

LTV 27.7%

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.

Vencimento: 20/12/2041

Vencimento: 23/04/2037



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

DevedorGeneral ShoppingTaxa de EmissãoIPCA + 8.36%LTV20.7%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.



Relatório Mensal de Maio de 2024

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%
LTV	45.0%
Rating	AA

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

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.

Vencimento: 19/07/2032



Relatório Mensal de Maio de 2024

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CEOC11	FII Cyrela Properties	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
CPTR11	FIAGRO Capitânia Agro Strategies	FIAGRO
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF
EVBI11	FII HBC II	Renda Urbana
GLOG11	FII Genial Logística	Logística
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GZIT11	FII Gazit Malls	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HCHG11	FII Hectare Recebíveis High Grade	FII CRI
HREC11	FII Hedge Recebíveis	FII CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
LGCP11	FII LogCP Inter	Logística
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings
PVBI11	FII VBI Prime Properties	Lajes Corporativas
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
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



Relatório Mensal de Maio de 2024

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

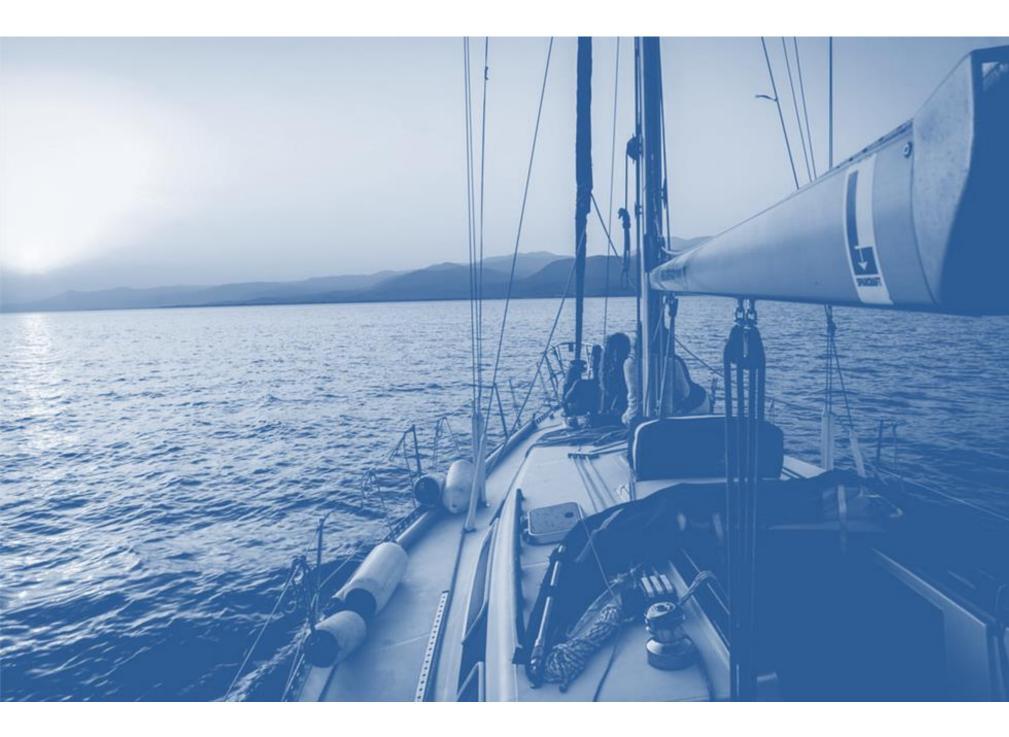


Relatório Mensal de Maio de 2024

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.



CAPITANIA 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

