



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 Junho 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.

Highlights

Valor Patrimonial
(R\$ milhão)

84.75

R\$ 9.45 por cota

Cotistas
(Nº)

2,321

2,353 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo
(%)

99.96%

97.75% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.08

0.09 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.10

0.10 no mês anterior

Dividend Yield
(% - Cota de Emissão)

12.68%

12.68% nos últimos 12 meses

Casos de Crédito
(Nº)

17

13 no mês anterior

Devedores
(Nº)

12

11 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

44%

43% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

9.65%

9.11% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

3.35%

3.36% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 4.6% (5.2% a.a.)

CDI 10.3% (11.6% a.a.)

IMA-B 1.7% (2.0% a.a.)

IFIX 4.1% (4.6% a.a.)

Ibovespa 3.7% (4.1% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



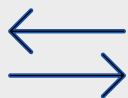
- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de -0.53%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em junho). A cota fechou o mês a R\$ 9.45. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 0.09%, contra -1.04% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela abertura da curva de taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI encerrou o mês a IPCA + 9.65%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 157.93% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 1.10 (média 0.10/cota por mês)** vs R\$ 0.82 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva² R\$ 1.1 milhão de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.41%**, spread de 2.68%
- No mês, realizamos a **venda definitiva² de R\$ 9 mil de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 7.82%**, spread de 2.09%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.083/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em **+R\$ 601 mil (+R\$ 0.07/cota)** vs **+R\$ 612 mil (+R\$ 0.07/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em **R\$ -1.2 milhão (-R\$ 0.14/cota)** vs **R\$ 765 mil (R\$ 0.09/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 **2,321 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **51.1% em CRIs, 48.9% em FIIs e 0.04% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **General Shopping, GRU Elements, Corporate Garden , JFL e Pernambucanas**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 17 casos de crédito, representando 51.1% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 36.9% da carteira de crédito (18.8% dos ativos). Do total da carteira de crédito **84.12% foi adquirida a IPCA + 8.52% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.65%) e 15.88% foi adquirida a CDI + 3.40% (a marcação a mercado está em CDI + 3.35%)**. A carteira possui duration médio de 4.0 anos; spread médio de 3.22%; taxa nominal média de 15.59% e LTV médio de 44.18%. A carteira acumula R\$ 601,158 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **26.1% em Lajes Corporativas, 24.7% em Shoppings e 23.4% em Renda Urbana**
- TOP 5 maiores FIIs (14.9% do total de ativos): **HBCR, TRXF, LASC, GSFI e HREC**
- Exposição por tipo de risco: **30.3% contratos atípicos, 57.8% contratos típicos, 9.6% Crédito e 2.3% 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

Mais um mês de alívio para os ativos mundiais. A esperada inflação americana veio abaixo do esperado, suportando a opinião de um FED indevidamente preocupado e de seus pares canadense e europeu com razão ao iniciarem em junho seus ciclos de quedas de juros.

Ações subiram 2% no mundo e 6% nas economias emergentes ex-China. Dívida corporativa subiu 0,5%, dívida high yield subiu 1% e REITS mundiais subiram 1%. As taxas de dez anos do Tesouro americano caíram de 4,50% para 4,40% e as taxas reais dos TIPS caíram de 2,15% para 2,11%.

O dólar subiu 1% contra a cesta de moedas fortes e 1,8% contra as moedas emergentes. No ano, a moeda americana conta com 4,5% de apreciação. Commodities ficaram praticamente estáveis, com altas de 6% no petróleo compensadas por quedas de até 10% nos agrícolas e metais.

No Brasil, o Ibovespa subiu 1,5%, o que não dissipou a percepção pessimista que se apoderou dos mercados: o real caiu 6,7% contra o dólar; os juros subiram novamente e o risco-Brasil foi de 235 para 270 pontos. O IMAB recuou 1%, assim como o índice IFIX de fundos imobiliários.

O Ibovespa valia ao final do mês 56% do Dow Jones. Desde junho de 1994 o preço relativo da bolsa brasileira só ficou abaixo deste nível em 10% do tempo. Para achar o presente patamar normal é preciso voltar a décadas que a história econômica preferiu esquecer.

A piora brasileira foi atribuída – mais uma vez – a manifestações do Presidente, mas o verdadeiro fator subjacente é o resultado da execução orçamentária. O déficit primário acumulado até maio de 0,06% do PIB confirma uma evolução pior que a de 2023 e projeta um déficit primário para o ano pior do que os 0,7% que o mercado tem impassivelmente defendido.

Com as surpresas negativas do lado fiscal, investidores que compraram o Brasil “barato” no primeiro trimestre capitularam no segundo. Mesmo quem acredita na lógica de crescimento é obrigado a confrontar dados de inflação mais alta, dívida pública maior e juros mais altos por conta de uma ou da outra (o crescimento, a propósito, vai bem, escalando para 2,3% no ano).

A manutenção da SELIC em 10,5% em votação unânime do Comitê de Política Monetária foi saudada como uma defesa dos princípios técnicos da autoridade monetária, mas falhou em acalmar os mercados. Os juros nominais para 2027 subiram de 11,14% para 11,93% e as taxas das NTNBS de dez anos subiram de 6,14% para 6,45%, um nível raramente observado senão em tempos de crise. Os futuros de DI passaram a projetar alta, e não baixa, da SELIC até o final do ano. A inflação implícita dos próximos 12 meses subiu de 4,35% para 4,50% e previsões para o IPCA de 2024 começam a sair na casa dos 4%.

Em junho se comemoram trinta anos do Plano Real. Mais do que a confluência de brasileiros ilustres de espírito público, ele foi instância de uma ordem global encabeçada pelo Centro político que prometia conciliar capitalismo e justiça social. Não que os social-democratas e novos-trabalhistas fossem líderes brilhantes, eles apenas sobreviveram aos autocratas e planificadores de direita e de esquerda que tinham afundado o mundo em recessão, hiperinflação e conflitos antes. Pois o Plano Real e a ordem global envelheceram. Agora sabemos que enquanto seu lado fiscal entretém os humildes, seu lado monetário entretém as elites, ambos pela via de menor esforço de inflação das dívidas públicas e privadas. Vista assim como essa máquina de gerar satisfação presente às custas do futuro, ela parece indesejada. A nova fuga para os extremos reflete o cansaço com ela, sobretudo de eleitores que não testemunharam como era antes. Por isso, não pergunte se os sinos dobram pelo Centro.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -1.04% em junho. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 6.1%, abaixo do CDI (11.7%) e acima do IMA-B (3.1%) e do Ibovespa (4.9%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 8.0% e 4.7%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de -0.53%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.10 por cota no mês de junho. A cota fechou o mês a R\$ 9.45, mesmo nível do mês passado, por conta da remarcação da carteira de CRIs que passou de IPCA + 9.11% para IPCA + 9.65%.

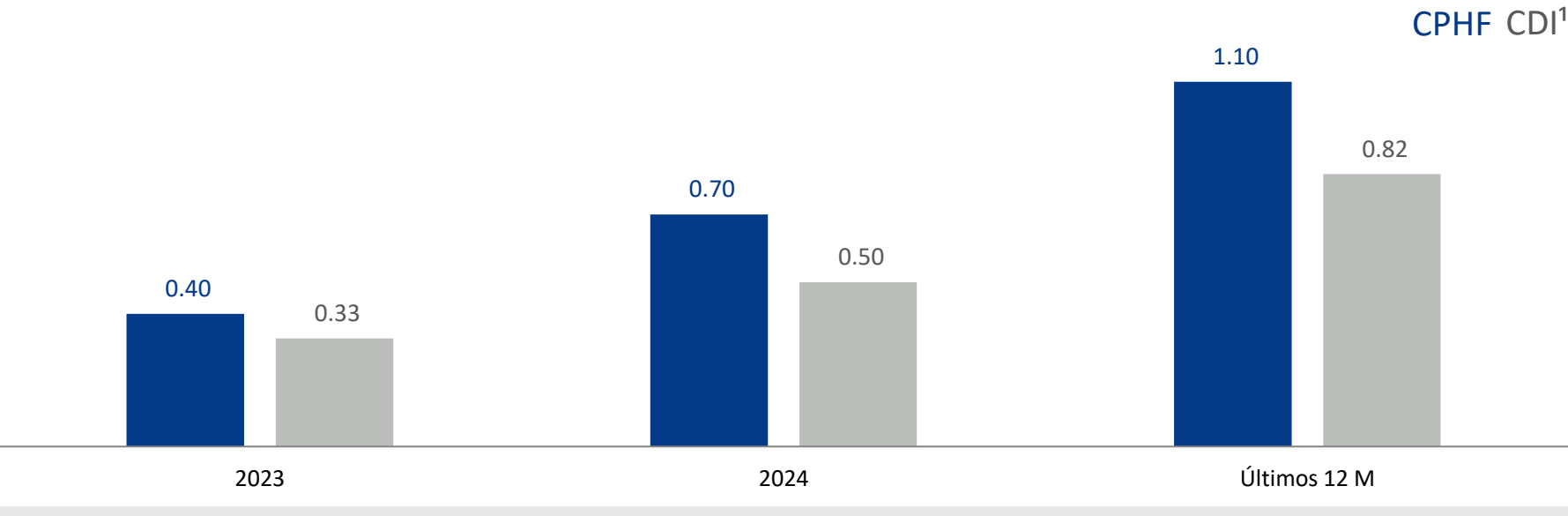
Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside. Em 2024 o IFIX tem, até o momento, andado de lado. A recuperação 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 junho, o fundo tem em carteira 17 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Shopping, Comercial, Varejo e Residencial a uma taxa média de aquisição de IPCA + 8.52%, 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

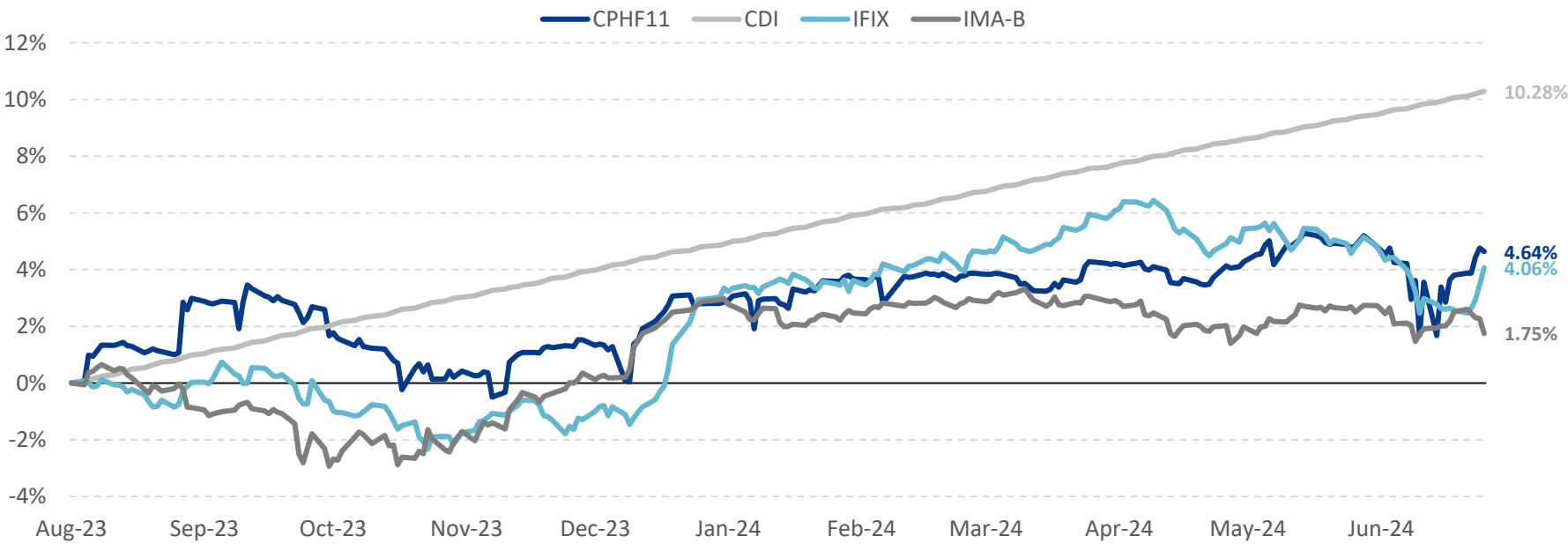
No dia 09/07/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 10/07/24 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 157.93% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 5.2%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 1.00 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 28/06/2024) a R\$ 9.45.



RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada por proventos do fundo em junho foi equivalente a -0.53% versus -1.04% do IFIX. Desde o seu início, em 04/08/2023, a cota patrimonial ajustada por proventos do Fundo rendeu 4.64% versus 4.06% do IFIX, 10.28% do CDI e 1.75% 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	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	88,472,975	87,682,626	87,140,392	86,067,001	86,115,407	84,753,987	88,062,436	-
Fundo no Período (Mercado) %	0.91%	0.12%	0.40%	-0.21%	1.10%	-0.53%	4.64%	4.64%
IFIX no Período %	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	-1.04%	4.06%	4.06%
CDI no Período %	0.97%	0.80%	0.83%	0.89%	0.83%	0.79%	10.28%	10.28%

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 – Jun/24							
UN	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	650,073	8.35%		2.67%	61.21%
20L0687041	IPCA +	CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	251,914	8.46%		3.20%	23.72%
20F0689770	IPCA +	CRI Bari 1E 82S GPA	112,428	8.62%		1.80%	10.59%
20E0031084	IPCA +	CRI Bari 1E 79S GPA	37,148	8.62%		1.99%	3.50%
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	10,520	8.33%		2.14%	0.99%
			1,062,083	8.41%		2.68%	100%

Obs: Em negrito estão as compras definitivas¹.

Vendas de Créditos - CPHF11 - Jun/24										
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\$)
23I1696564	IPCA +	CRI Opea 174E 1S JFL Living	9,177	7.90%		7.82%		2.09%	100.00%	37
			9,177	7.90%		7.82%		2.09%	100.00%	37

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.

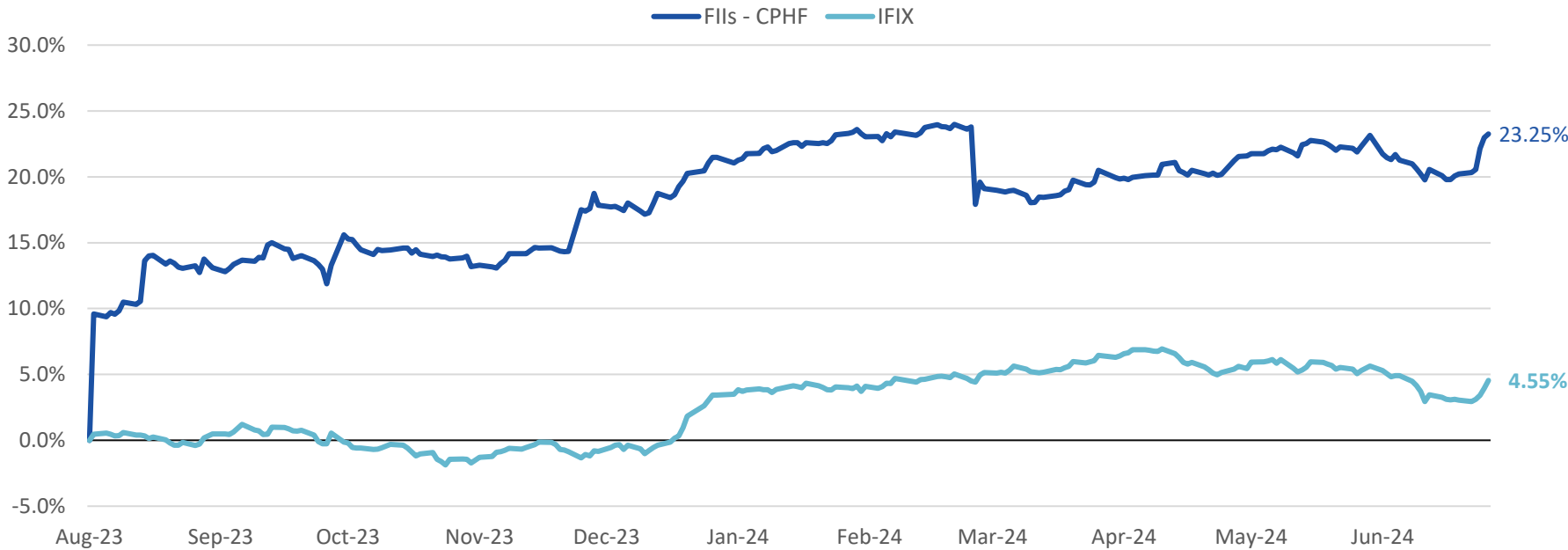
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Venda de R\$351 mil de **PVBI11**;
- Compra de R\$ 2.6 milhões de **HBCR11**
- Compra de R\$ 263 mil de **GZIT11**

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

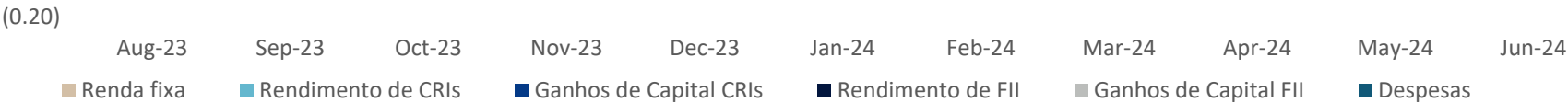
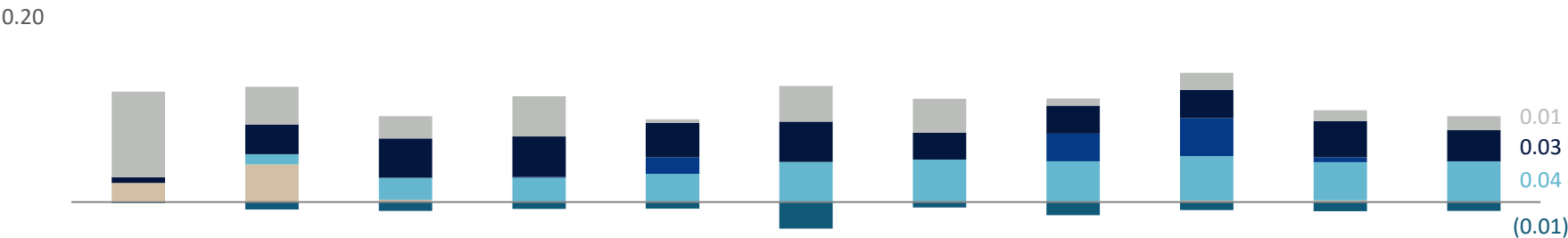
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								13.43%	-0.11%	0.59%	-1.52%	2.30%	14.82%	14.82%
IFIX								0.35%	0.55%	-1.97%	0.66%	4.25%	3.78%	3.78%
2024	1.75%	0.49%	0.77%	0.85%	1.32%	0.09%							1.46%	23.25%
IFIX	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	-1.04%							1.08%	4.91%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



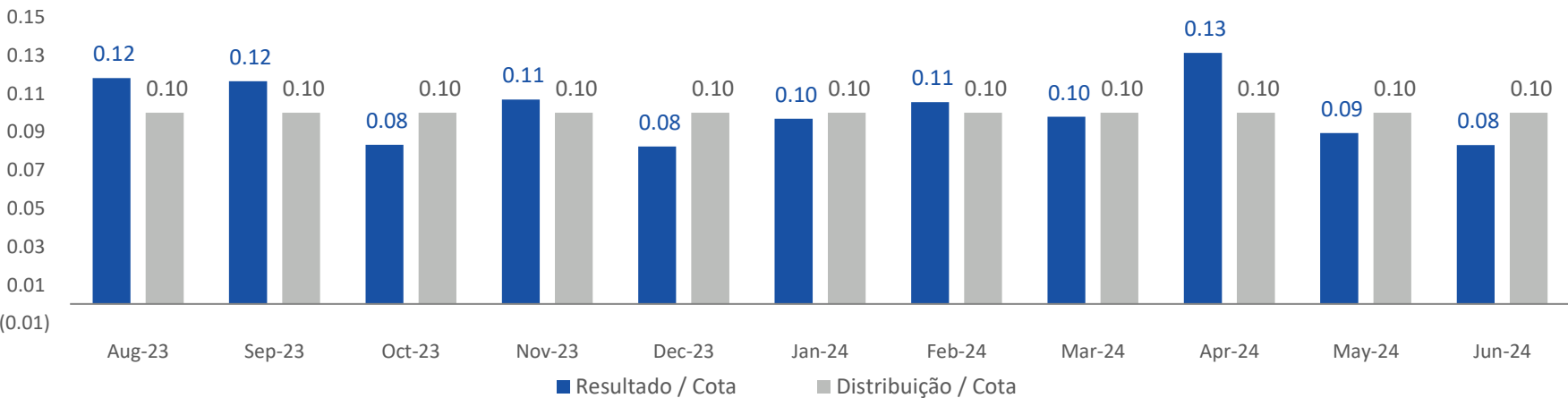
DRE - Capitânia Hedge Fund	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Acumulado 2024
Receitas	1,126,315	1,001,119	1,004,968	1,255,249	890,754	832,587	6,110,992
Renda fixa	1,728	2,628	5,586	13,905	14,791	4,011	42,650
Rendimento de CRIs	385,477	408,414	389,146	430,643	370,920	390,053	2,374,654
Juros	385,477	295,308	281,508	285,786	273,294	299,304	1,820,676
Atualização monetária	0	113,106	107,638	144,857	97,627	90,749	553,977
Resultado com a negociação de CRIs	2,534	0	269,942	368,399	47,898	360	689,132
Ganho de capital CRI	-1,611	0	171,532	-30,193	42,788	37	182,551
Atualização Monetária	4,145	0	98,410	398,592	5,110	324	506,581
Rendimento de FII	389,957	260,780	269,502	275,389	351,466	303,760	1,850,855
Ganhos de capital de FII	346,619	329,297	70,791	166,912	105,680	134,402	1,153,701
Despesas	-258,148	-54,248	-127,246	-77,958	-89,109	-87,429	-694,138
Taxa de Administração	-12,090	-17,385	-27,797	-30,190	-15,463	-12,328	-115,252
Taxa de Gestão	-30,984	-34,421	-30,539	-30,539	-50,813	-50,813	-228,108
Imposto sobre ganho de capital	-212,685	0	-65,859	-14,158	0	-21,136	-313,839
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-2,388	-2,443	-3,051	-3,071	-22,834	-3,153	-36,939
Resultado	868,167	946,870	877,722	1,177,291	801,645	745,158	5,416,853
Resultado / Cota	0.097	0.106	0.098	0.131	0.089	0.083	0.604
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	5,381,546
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.60
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	34,368	84,314	65,112	345,478	250,199	98,432	
Resultado Acumulado / Cota	0.004	0.009	0.007	0.039	0.028	0.011	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.10

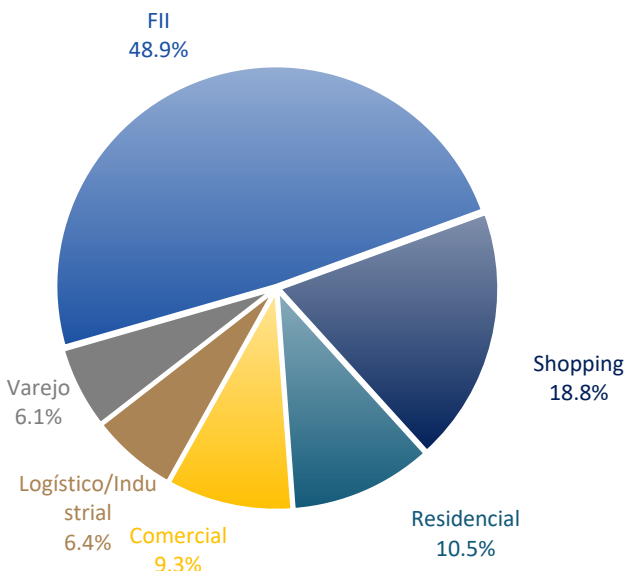


¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

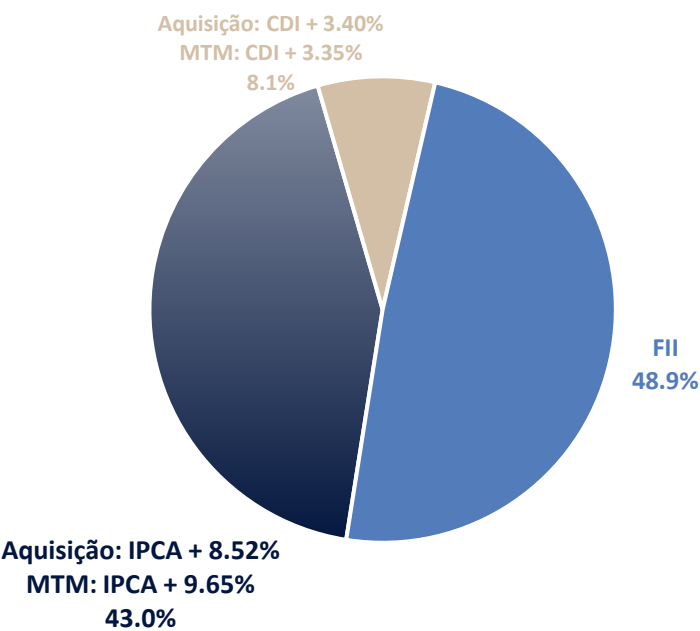
² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

ALOCAÇÃO (% Ativos)

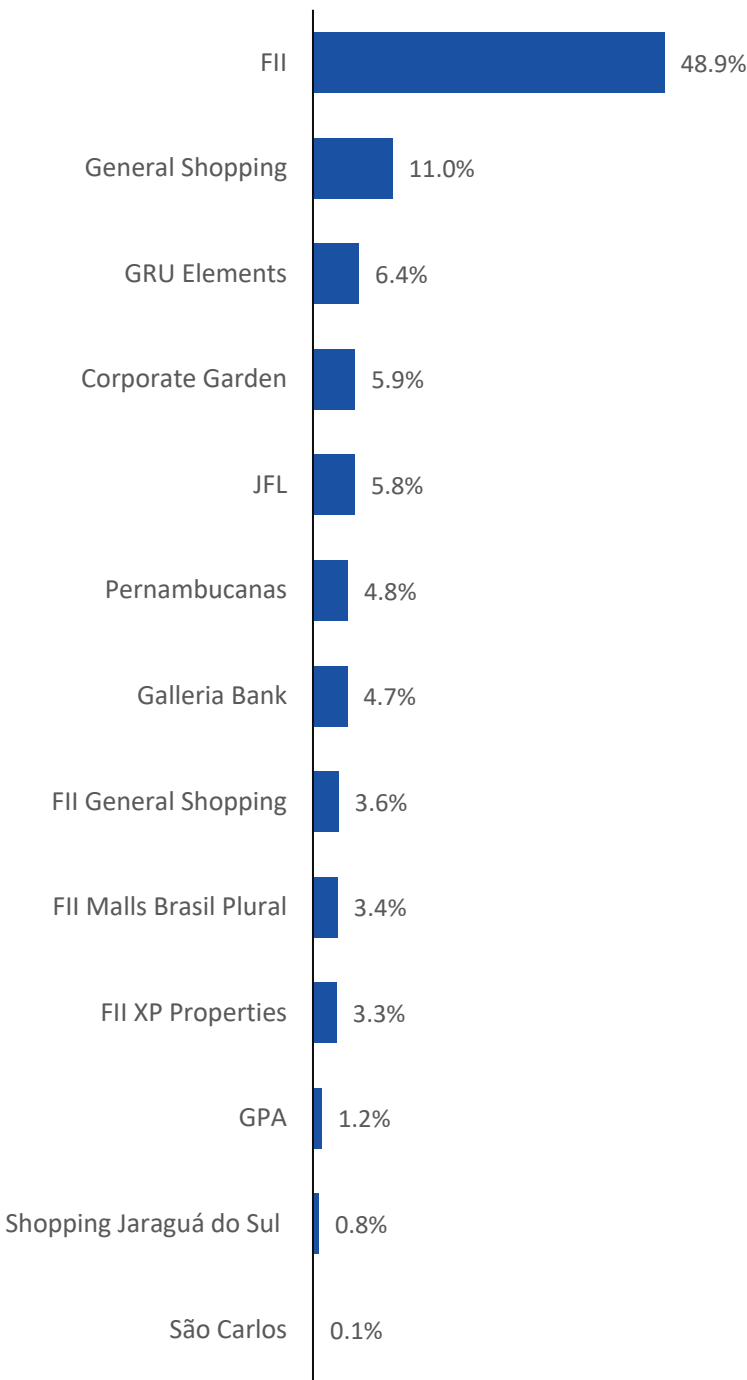
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



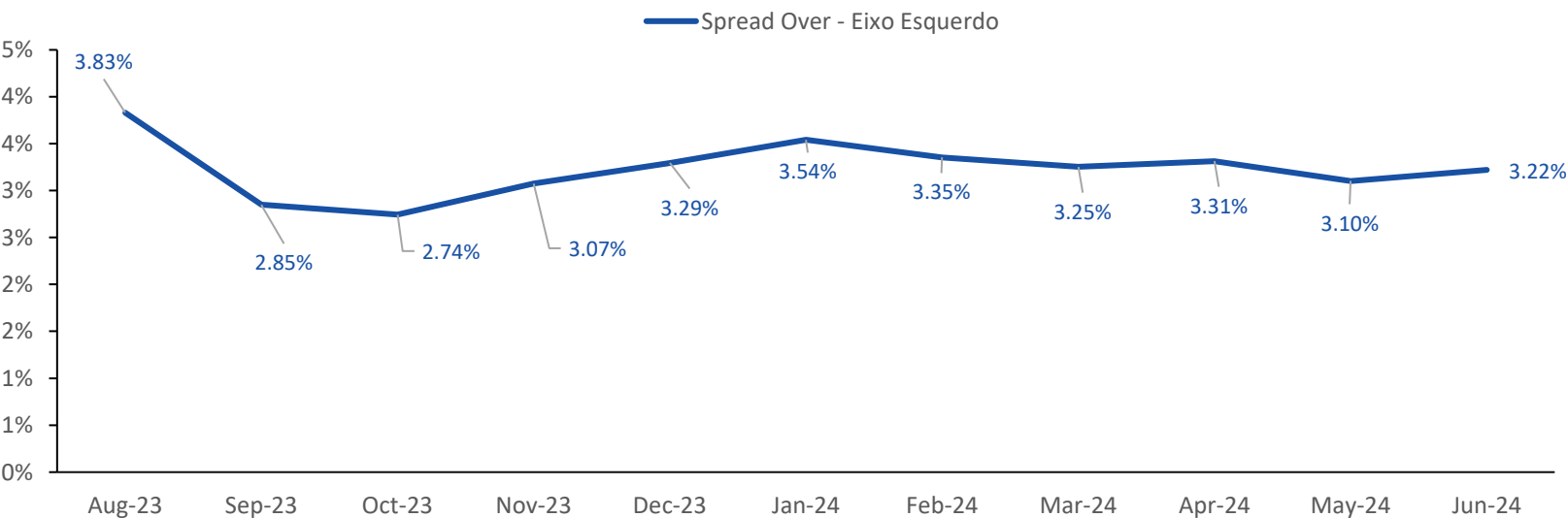
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



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 17 casos de crédito, representando 51.1% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 36.9% da carteira de crédito (18.8% dos ativos). Do total da carteira de crédito 84.12% foi adquirida a IPCA + 8.52% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.65%) e 15.88% foi adquirida a CDI + 3.40% (a marcação a mercado está em CDI + 3.35%). A carteira possui duration médio de 4.0 anos; spread médio de 3.22%; taxa nominal média de 15.59% e LTV médio de 44.18%. A carteira acumula R\$ 601,158 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	15,974,292	18.83%	4.19	8.10%	8.85%			2.56%	14.90%	31.30%	154,421
Residencial	8,944,987	10.55%	4.18	8.82%	11.17%			4.32%	16.85%	53.39%	170,515
Comercial	7,869,010	9.28%	4.40	9.72%	10.64%	2.51%	2.40%	3.60%	16.12%	46.03%	214,220
Logístico/Industrial	5,421,908	6.39%	3.91	8.50%	8.77%			2.38%	14.66%	40.10%	47,264
Varejo	5,135,066	6.05%	2.54	8.41%	8.61%	4.00%	3.99%	3.65%	15.71%	69.73%	14,738
Total	43,345,264	51.11%	4.00	8.52%	9.65%	3.40%	3.35%	3.22%	15.59%	44.18%	601,158

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 57E 1S VBI Garden	22I0868989	Corporate Garden	IPCA +	9.75%	4,963,991	5.85%	4.65	9.75%	10.69%	4.31%	16.96%	41.61%
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI +	2.50%	2,790,584	3.29%	3.98	2.51%	2.40%	2.40%	14.69%	53.89%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	114,435	0.13%	3.59	8.58%	8.69%	2.42%	14.64%	N/A
Total	-	-	-	-	7,869,010	9.28%	4.40	9.72%	10.64%	3.60%	16.12%	46.03%

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%	5,291,131	6.24%	3.76	8.34%	8.55%	2.30%	14.54%	20.78%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.36%	4,074,961	4.80%	3.69	8.33%	9.86%	3.53%	15.91%	20.78%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,023,799	3.57%	4.31	7.33%	8.86%	2.60%	14.97%	45.16%
CRI Opea 1E 470S Madureira Shopping	21L0736590	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	2,915,298	3.44%	5.30	7.50%	7.83%	1.53%	13.93%	45.37%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	669,103	0.79%	5.20	8.16%	9.46%	3.06%	15.62%	54.54%
Total	-	-	-	-	15,974,292	18.83%	4.19	8.10%	8.85%	2.56%	14.90%	31.30%

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%	4,916,547	5.80%	5.13	7.90%	9.01%	2.07%	14.51%	75.13%
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA +	10.00%	3,358,206	3.96%	2.98	10.00%	14.36%	7.57%	20.28%	27.41%
CRI Província 45E 1S Galleria Bank	23K0022065	Galleria Bank	IPCA +	9.50%	670,235	0.79%	3.19	9.65%	11.03%	4.49%	16.89%	24.08%
Total	-	-	-	-	8,944,987	10.55%	4.18	8.82%	11.17%	4.32%	16.85%	53.39%

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%	5,421,908	6.39%	3.91	8.50%	8.77%	2.38%	14.66%	40.10%
Total	-	-	-	-	5,421,908	6.39%	3.91	8.50%	8.77%	2.38%	14.66%	40.10%

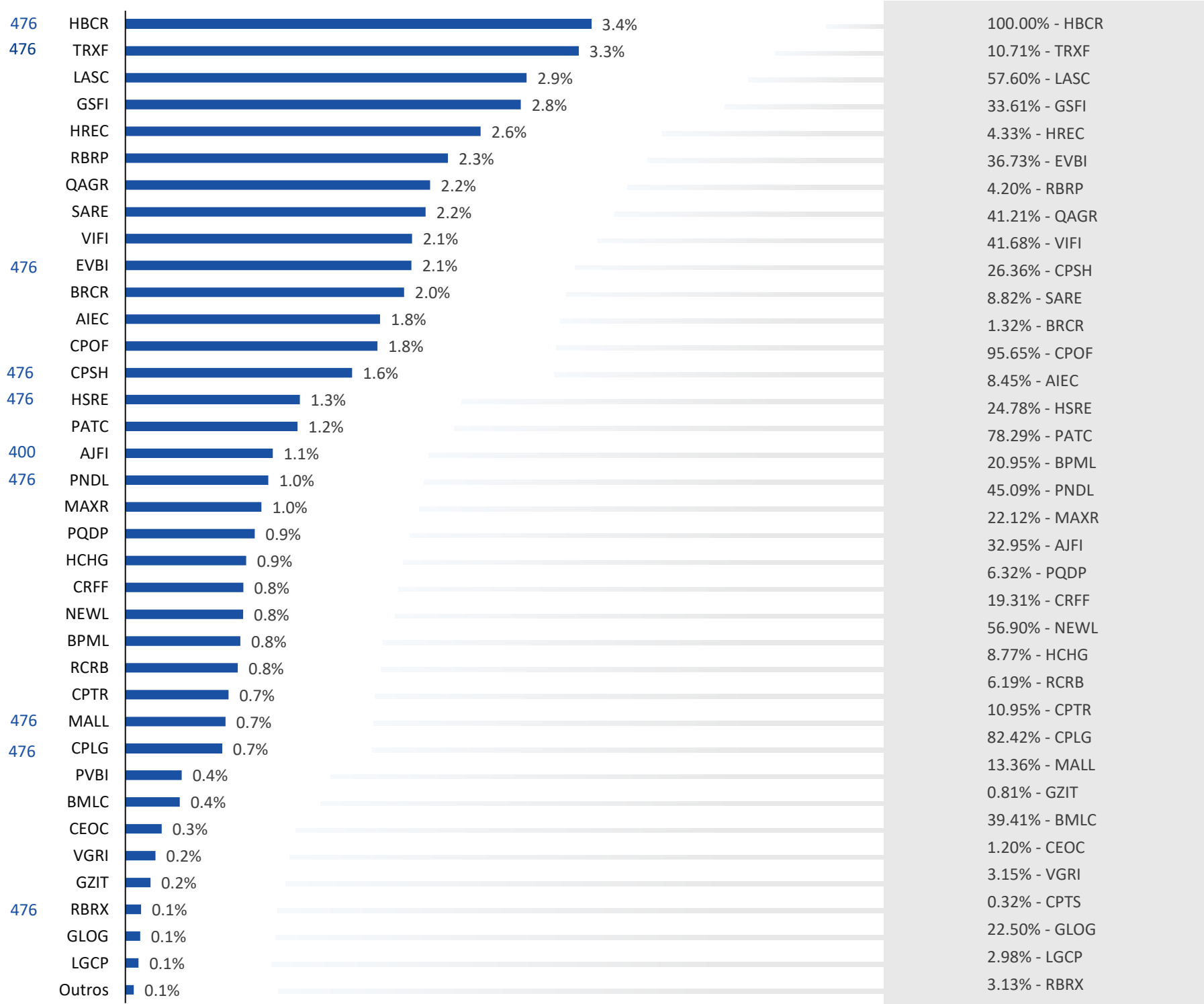
Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	4,093,400	4.83%	2.13	4.00%	3.99%	3.99%	15.99%	N/A
CRI Bari 1E 83S GPA	20G0703083	GPA	IPCA +	5.00%	641,842	0.76%	4.70	8.35%	8.62%	1.84%	14.19%	69.87%
CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	20L0687041	GPA	IPCA +	5.30%	252,493	0.30%	2.59	8.46%	8.36%	2.93%	14.98%	71.65%
CRI Bari 1E 82S GPA	20F0689770	GPA	IPCA +	5.75%	107,503	0.13%	4.55	8.62%	9.75%	3.92%	16.50%	79.33%
CRI Bari 1E 79S GPA	20E0031084	GPA	IPCA +	5.75%	39,828	0.05%	4.78	8.62%	7.04%	1.29%	13.58%	29.35%
Total	-	-	-	-	5,135,066	6.05%	2.54	8.41%	8.61%	3.65%	15.71%	69.73%

CARTEIRA DE FIIS

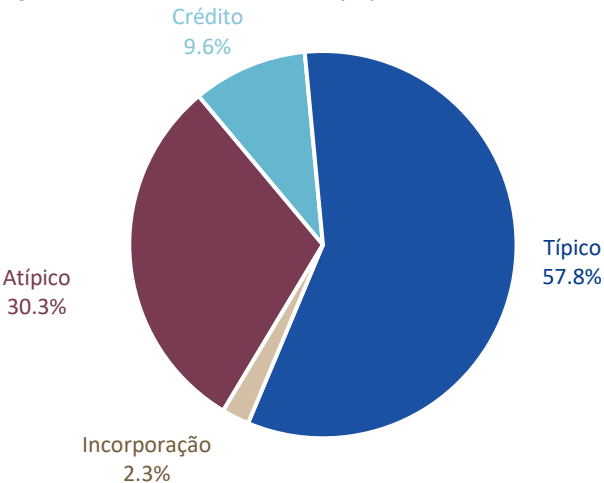
% Ativos
Em 28/06/2024

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

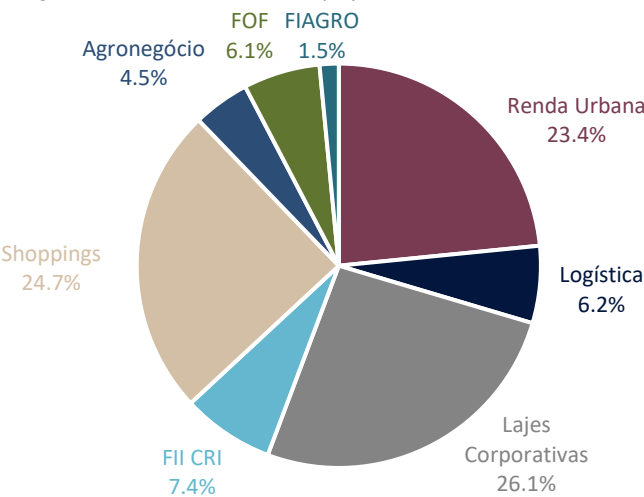
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



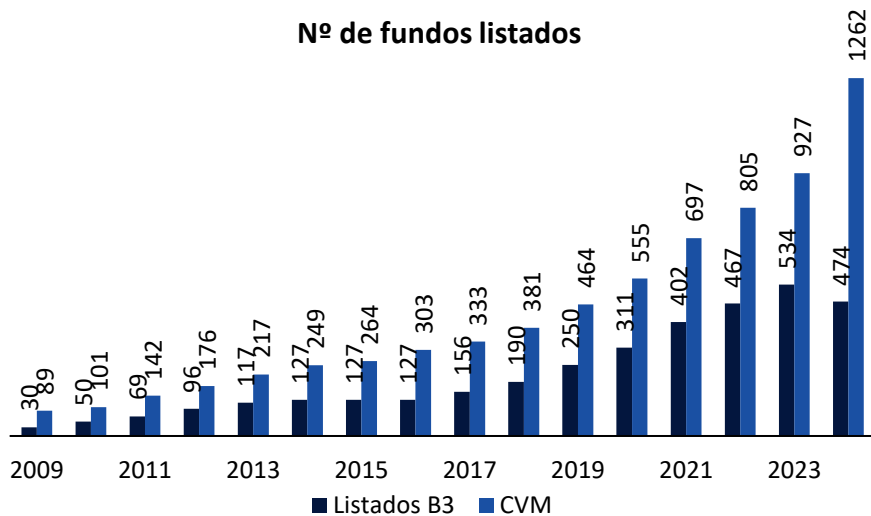
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



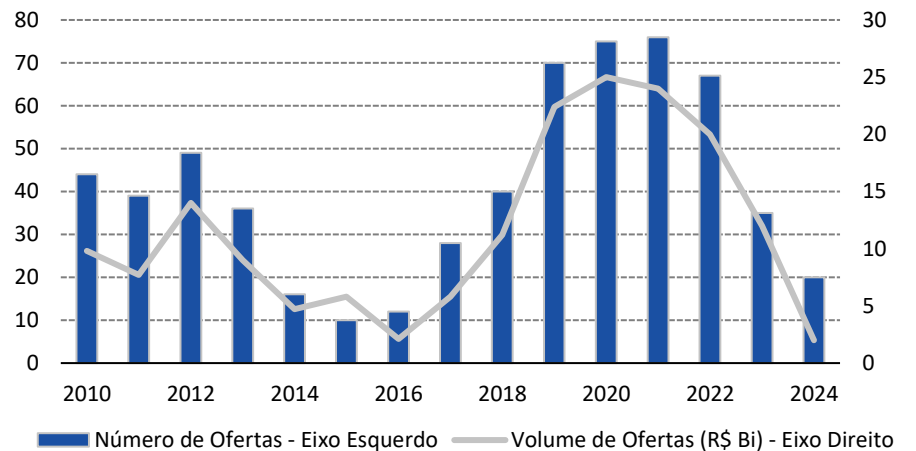
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

Indústria de FII

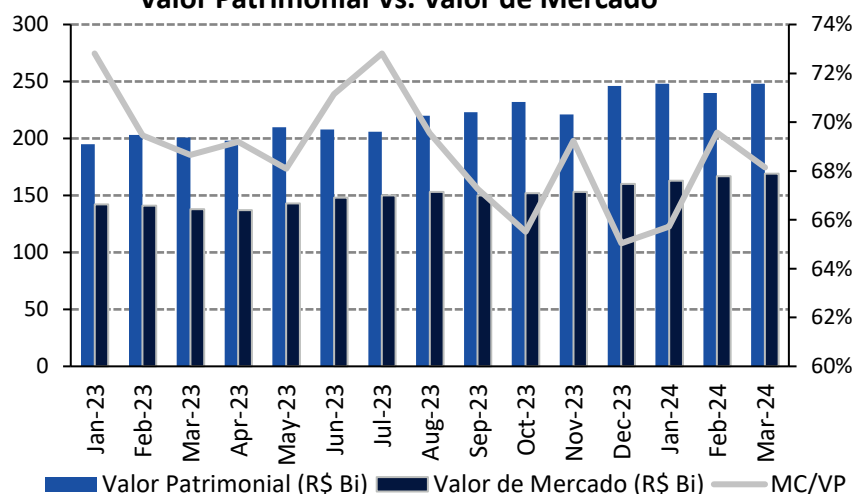
Nº de fundos listados



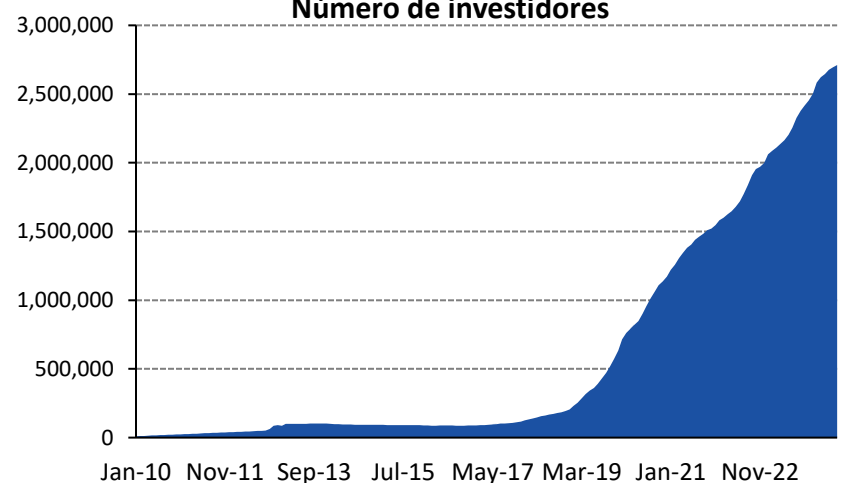
Ofertas Públicas - ICVM 400



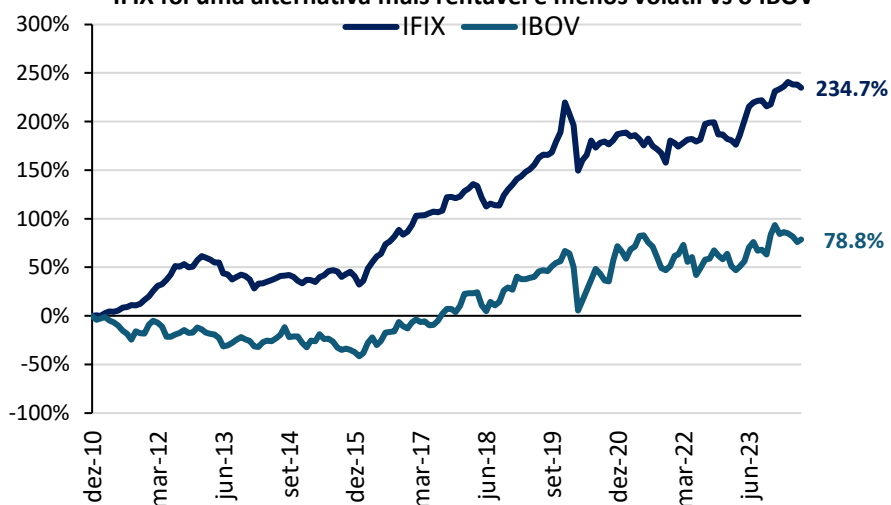
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



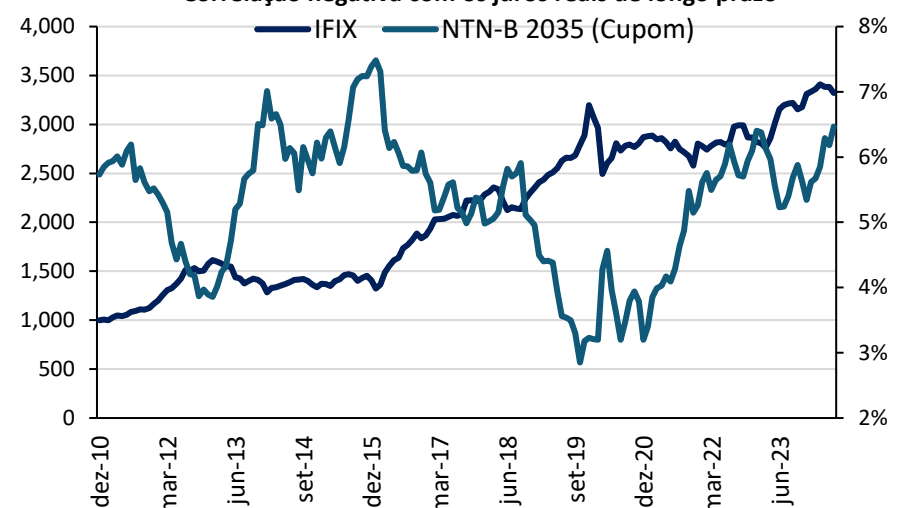
Número de investidores



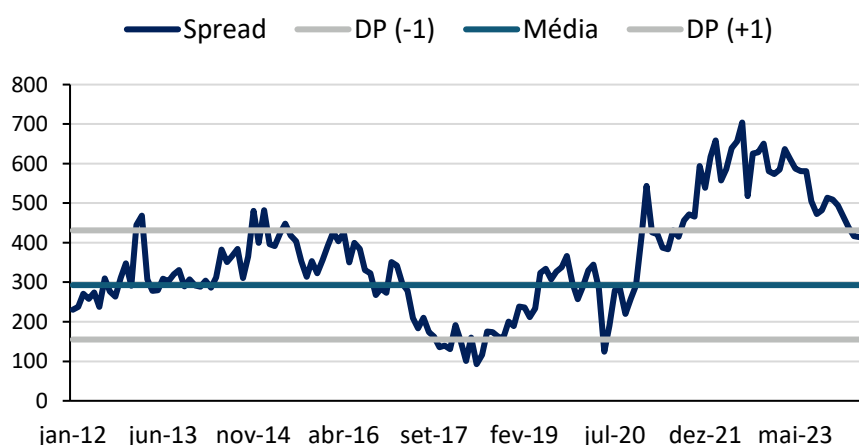
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



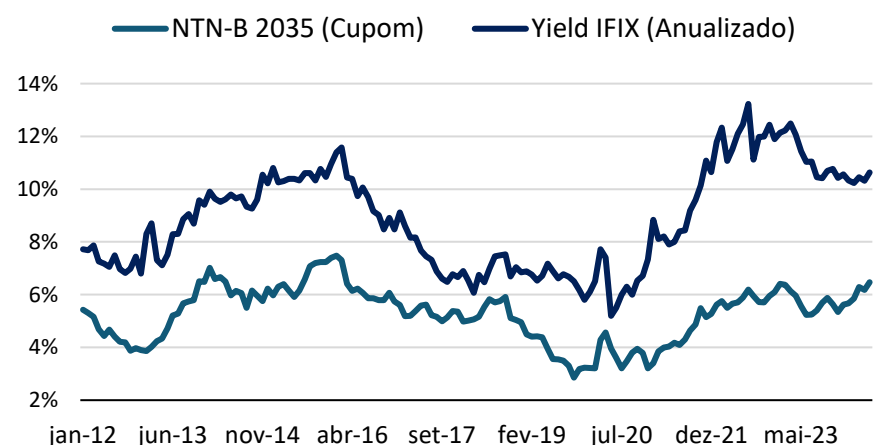
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

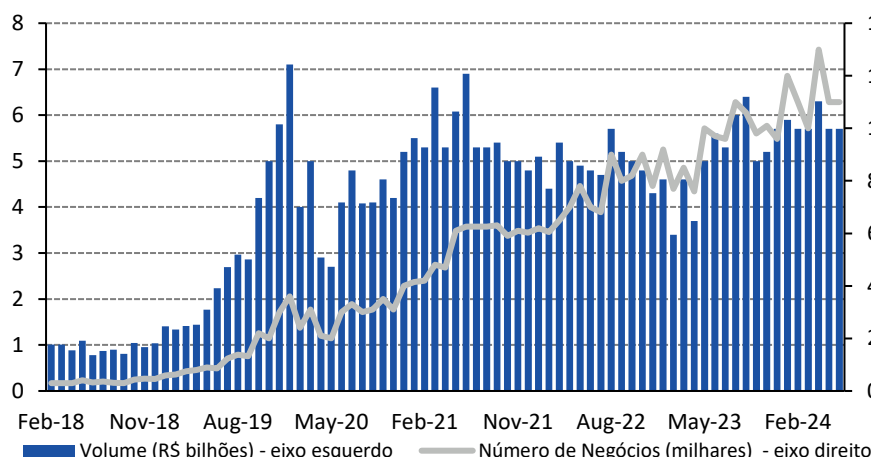


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

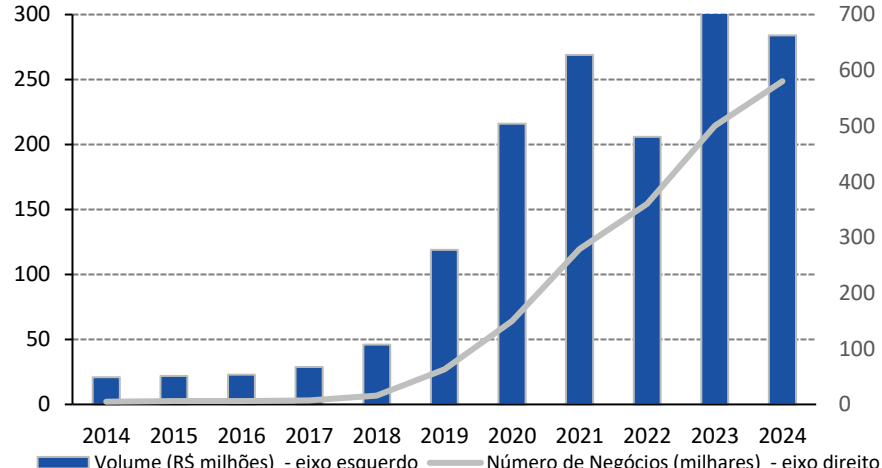


Indústria de FII

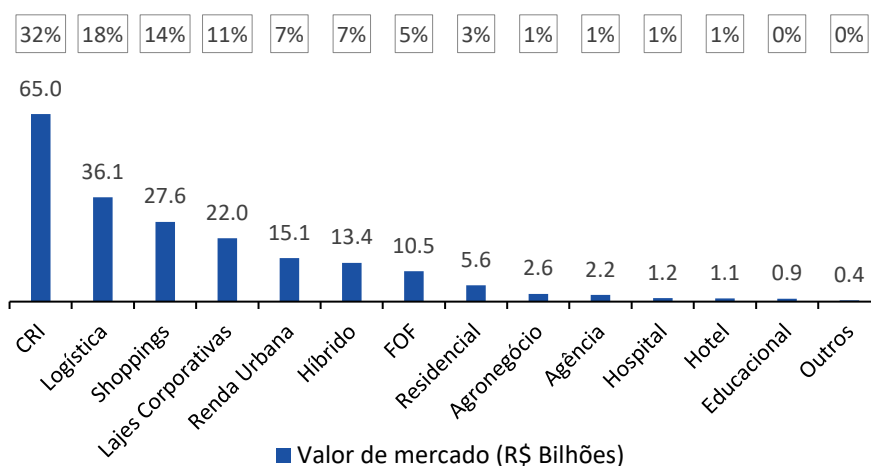
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



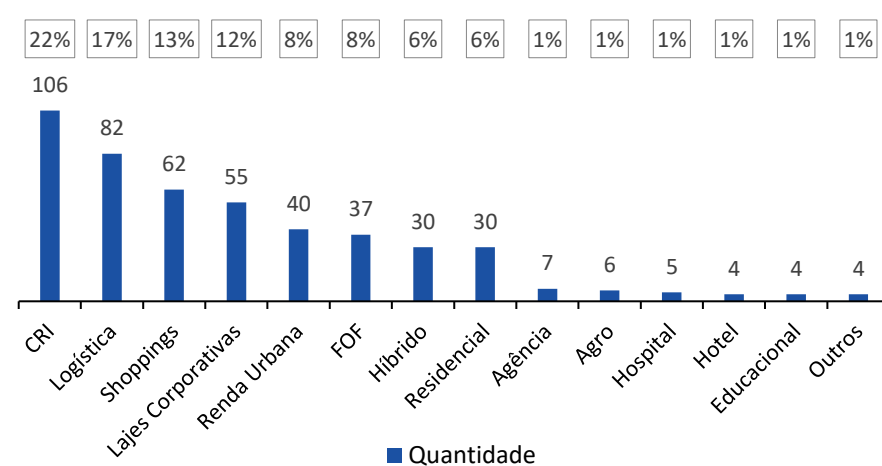
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



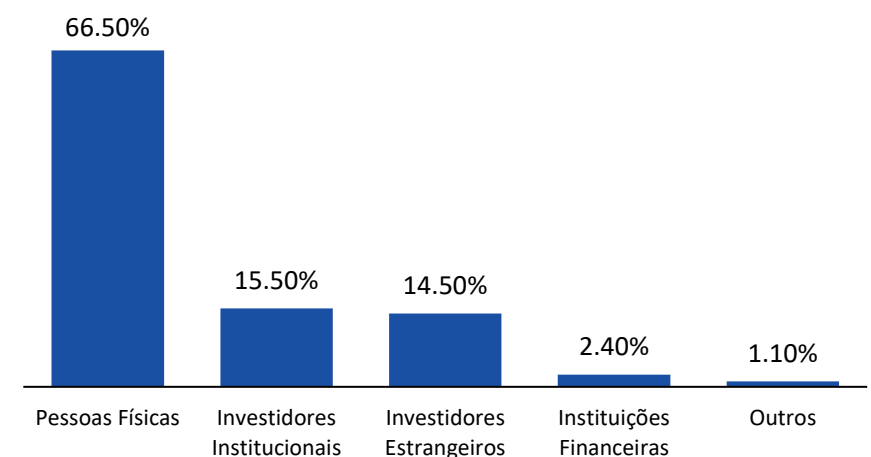
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



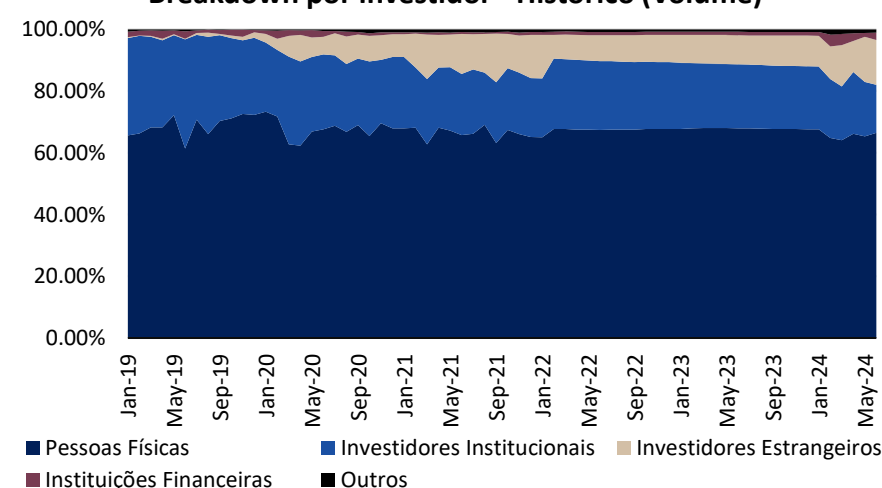
Quantidade de FIIs listados



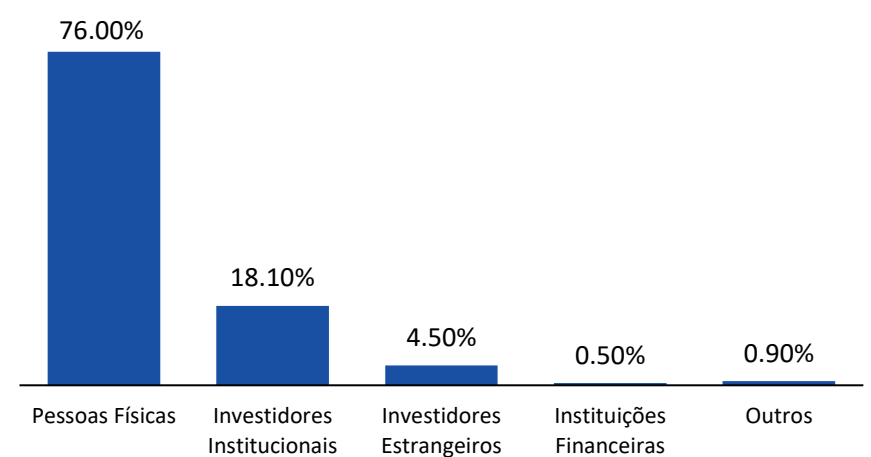
Volume Negociado (%)



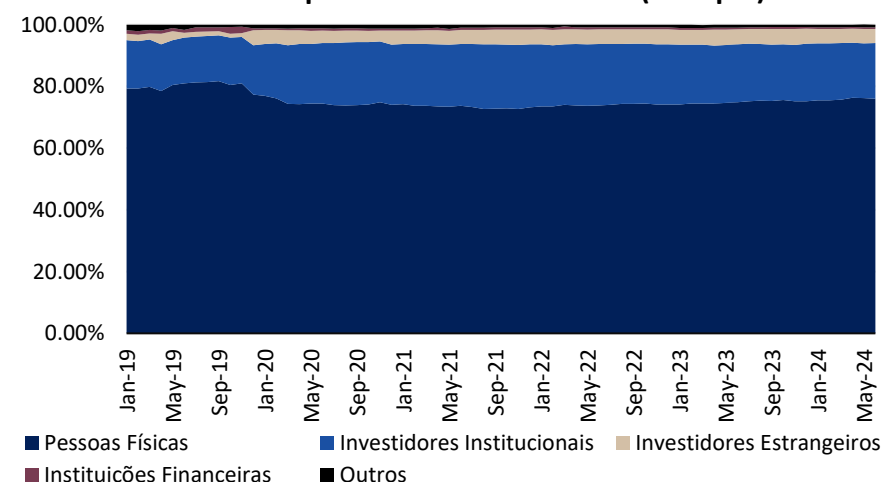
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Bari 1E 79S GPA (20E0031084)

Vencimento: 10/05/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	29.35%
Rating	AA

Operação em questão trata-se de um SLB de 16 ativos maduros do GPA. O negócio será feito pela venda dos ativos da operação pelo GPA para posterior locação por meio de contrato atípico entre o FII e o GPA. O devedor do CRI é o FII TRXF11. As garantias da operação são a alienação fiduciária de 100% de seis lojas da bandeira Pão de Açúcar, cinco lojas Extra e cinco lojas da bandeira Assaí.



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

Vencimento: 10/07/2035

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

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



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

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	79.9%
Rating	-

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



CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA (20L0687041)

Vencimento: 26/12/2029

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.30%
LTV	72.4%
Rating	-

O CRI foi emitido para financiar a aquisição alavancada de uma loja Extra. A operação conta com Alienação Fiduciária da loja Extra e mais duas lojas GPA, além de promessa de Cessão Fiduciária de locações futuras. O comprador das lojas e tomador de recursos é o Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11). A operação também conta com prêmio de quitação antecipada de 4%, até o quarto ano.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial
- Logístico/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) **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 Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841) **Vencimento: 09/11/2029**

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.



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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



GalleriaBank

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

Vencimento: 24/05/2038

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.



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

Vencimento: 15/05/2033

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



CRI Opea 57E 1S VBI Garden (22I0868989)

Vencimento: 15/09/2030

Devedor	Corporate Garden
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	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)

Vencimento: 15/12/2032

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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Shopping
Varejo
Infraestrutura
Educacional
Logístico/Industrial
Híbrido
Residencial
Hospital



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

Vencimento: 20/12/2041

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

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



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

Vencimento: 05/12/2035

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

Vencimento: 20/12/2041

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.



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

Vencimento: 23/04/2037

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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227)		Vencimento: 19/07/2032
Devedor	GSFI FII	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%	
LTV	45.0%	
Rating	AA	

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
CPTS11	FII Capitânia Securities	FII CRI
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
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
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VGRI11	FII Valora Renda Imobiliária	Lajes Corporativas
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros	FOF

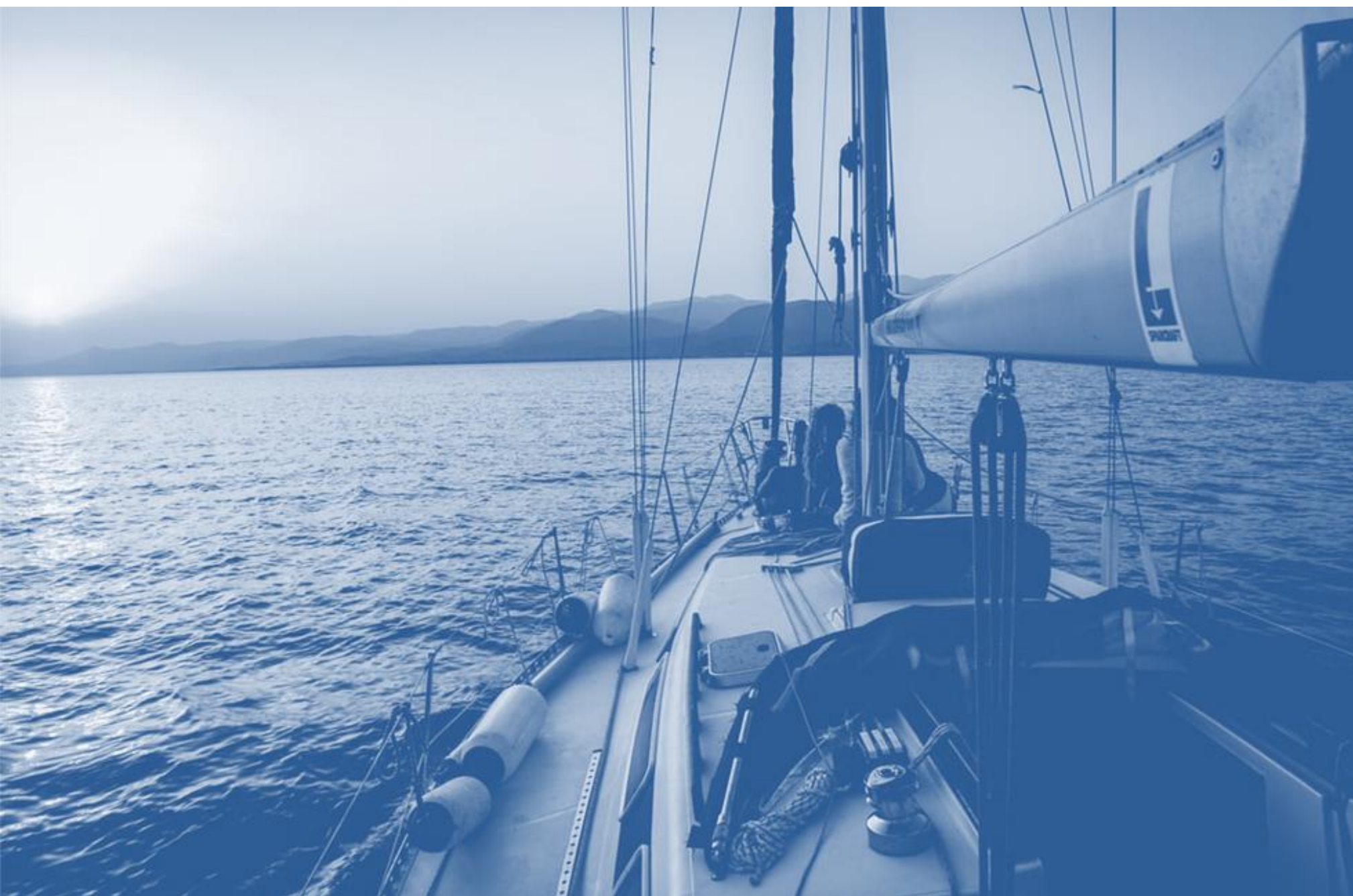
GLOSSÁRIO



Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (12 Meses)	Valor distribuído nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês
Rating	Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
ABL	Área Bruta Locável, área (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

