



Relatório Mensal de Junho de 2025

CNPJ:
50.143.549/0001-03

Início do Fundo:
04/08/2023

Administrador:
XP Investimentos CTVM

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII TVM Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

Taxa de Administração e Escrituração:
0.13% a.a. do valor patrimonial

Taxa Gestão:
0.88% a.a. do valor patrimonial menos taxa
de administração, custódia e escrituração.

Taxa de Performance:
15% do que exceder o CDI

Número de Cotas:
8,969,244



CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

O CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, observado o prazo de migração e o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25 do Regulamento do fundo.

OBJETIVO: O objetivo do FUNDO é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas através da aquisição preponderantemente de ativos de origem imobiliária, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo IV do Regulamento.

PROVENTOS: O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo administrador, com base em recomendação do gestor. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de COTAS do FUNDO no fechamento do DIA ÚTIL anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

Highlights

Valor Patrimonial
(R\$ milhão)

82.99

R\$ 9.25 por cota

Cotistas
(Nº)

2,279

2,339 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo
(%)

93.55%

93.65% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.08

0.10 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)

16

16 no mês anterior

Devedores
(Nº)

13

13 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

56%

49% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8.64%

8.49 no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

3.74%

5.52% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 21.7% (10.9% a.a.)

CDI 23.7% (11.9% a.a.)

IMA-B 9.2% (4.8% a.a.)

IFIX 8.3% (4.3% a.a.)

Ibovespa 16.2% (8.2% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 0.08%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em junho). A cota fechou o mês a R\$ 9.25. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 0.05%, contra 0.63% 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 + 8.64%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 116.00% 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\$ 0.90 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva² R\$ 600 mil de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 11.94%**, spread de 2.82%
- No mês, não realizamos nenhuma **venda definitiva²**

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.10/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em **R\$ +1.34 milhões (R\$ +0.15/cota)** vs **R\$ +1.33 milhões (R\$ +0.15/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em **R\$ -3.8 milhões (-R\$ 0.43/cota)** vs **R\$ -3.4 milhões (-R\$ 0.38/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 **2,279 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **44.8% em FIIs, 48.7% em CRIs e 6.5% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **General Shopping, GPA, Extrema Business Park, JFL, e FII General Shopping**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 16 casos de crédito, representando 48.7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 49.1% da carteira de crédito (23.9% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 93.55% foi adquirida a IPCA + 8.34% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.64%) e 6.45% foi adquirida a CDI + 4.00% (a marcação a mercado está em CDI + 3.74%).** A carteira possui duration médio de 4.2 anos; spread médio de 0.73%; taxa nominal média de 14.11% e LTV médio de 50.63%. A carteira acumula R\$ 1,346,011 de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **24.2% em Shoppings, 21.3% em Lajes Corporativas, 16.1% em Logística e 16.0% em Renda Urbana**
- TOP 5 maiores FIIs (19.0% do total de ativos): **CPOP, CPUR, CPLG, GSFI e HSRE**

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

Junho foi mais um mês de valorização dos ativos globais. Ações subiram 4%, com os Estados Unidos agora se juntando à alta. Títulos de dívida corporativa subiram 1,5% e fundos imobiliários globais subiram 0,3%.

As taxas do Tesouro americano de dez anos caíram de 4,40% para 4,23% conforme a inflação naquele país parece misteriosamente alheia às tarifas de Trump. O dólar continuou sua queda contra a cesta de moedas pares, perdendo 2,5% em junho (no ano já são 11%). As commodities subiram 2,4% com altas de 7% no petróleo e 5% no cobre, mas acomodação nos grãos.

A estreia do Irã no circuito de conflitos armados do confronto Leste-Oeste tem falhado em causar maiores preocupações, com o petróleo desfazendo rapidamente a maior parte da alta de 25% a que chegou no decorrer da chamada “Gerra dos Doze Dias”. As commodities têm mantido a alta conquistada até fim do ano passado apesar do petróleo, e não por causa dele.

A tese de “rotação” de carteiras para fora dos Estados Unidos e em direção a ativos menos caros continua a funcionar: as ações de países emergentes ex-China subiram 7% em dólares, bem acima da média global.

A maré alta levanta muitos barcos: os 31% de valorização do Ibovespa em dólares no ano já foram alcançados ou superados por Alemanha, Espanha, Itália e bolsas europeias menores, México, Chile, Colômbia e Coreia do Sul.

A melhora do Brasil sob um cenário internacional favorável é acelerada ou atrasada dependendo da sua habilidade de criar ou superar mazelas domésticas. Em junho, marcado pela controvérsia do IOF, o real acabou subindo 5,1% contra o dólar e o Ibovespa subiu 1,3%. O risco-Brasil de cinco anos caiu 13 pontos para a 253 e está de volta a meados de 2024.

O índice IFIX de fundos imobiliários teve certa volatilidade, devida à proposta do Governo taxar aplicações financeiras hoje isentas, mas se recuperou e fechou o mês com alta de 0,6%.

No ano, o IFIX está em alta de 11,8%, contra 15,4% do Ibovespa e 8,8% do IMA-B (no mesmo período, o CDI rendeu 6,4% e a inflação IPCA foi provavelmente de 3%). Apesar de o desempenho dos ativos não ser ruim, ele poderia ser bem melhor se o cenário de juros domésticos se resolvesse.

O Banco Central aumentou a taxa SELIC mais uma vez, para 15%, o que amorteceu a queda dos juros nominais: o DI para janeiro de 2027 caiu de 14,13% para 14,09%. A taxa das NTNBs de dez anos fechou com queda de 7,20% para 7,06%.

Por obstinação do Banco Central ou por outra causa desconhecida, a inflação tem estado controlada: as divulgações mensais ficaram abaixo das expectativas e as projeções caíram: a da FOCUS de 5,46% para 5,20% em 2025 e de 4,81% para 4,68% para os próximos 12 meses (notando que os mesmos bancos que contribuíram com essas previsões continuam prevendo o dólar a 5,70 no final do ano - e ele já está 5% abaixo). A inflação implícita de doze meses nos mercados futuros caiu de 4,4% para 4,1%.

Finalmente, o cenário político de baixa aprovação da presidência dá mais uma chance ao combalido Centro de sonhar com a famosa terceira via.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.63% junho. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 4.08%, abaixo do CDI (12.13%), do IMA-B (7.32%) e do Ibovespa (12.06%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 6.61% e 2.28%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 0.08%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.10 por cota no mês junho. A cota fechou o mês a R\$ 9.25 e a marcação da carteira de CRIs passou de IPCA + 8.49% para IPCA + 8.64%.

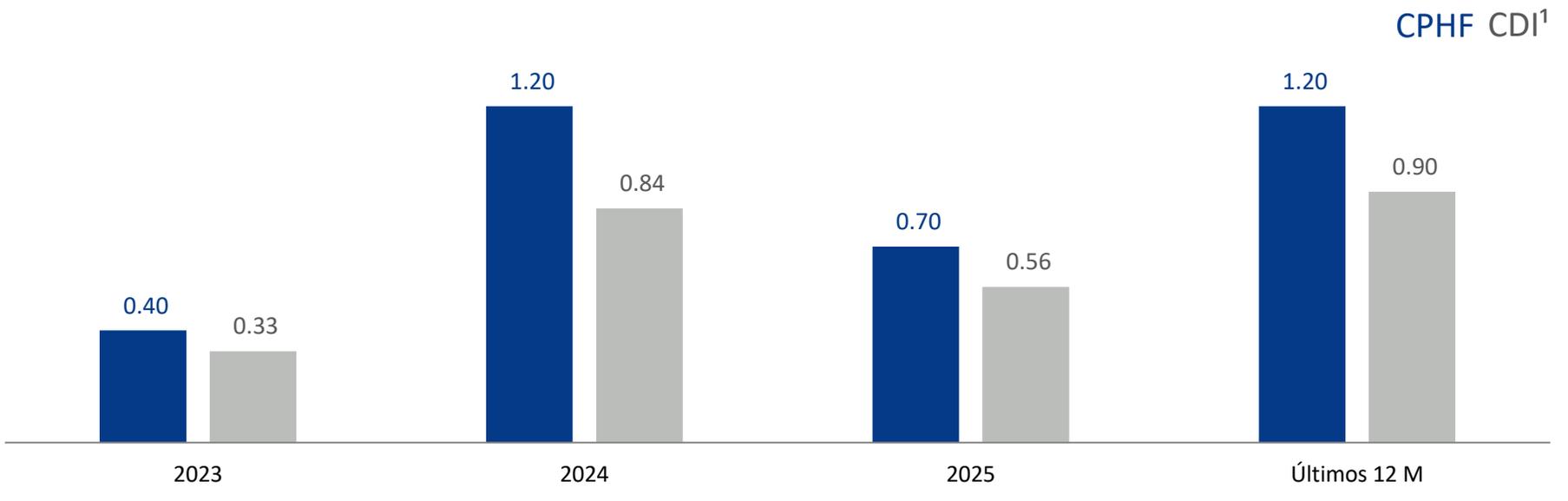
A última alta da taxa básica de juros, agora em 15.00% a.a, continua sendo um cenário desafiador para o mercado como um todo. Os próximos passos da política monetária dependerão dos novos dados de inflação, mas já circula a opinião de que o nível atual será suficiente para tentar segurar o avanço do 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 junho, o fundo tem em carteira 16 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Shopping, Comercial, Renda Urbana e Residencial a uma taxa média de aquisição de IPCA + 8.34%, 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

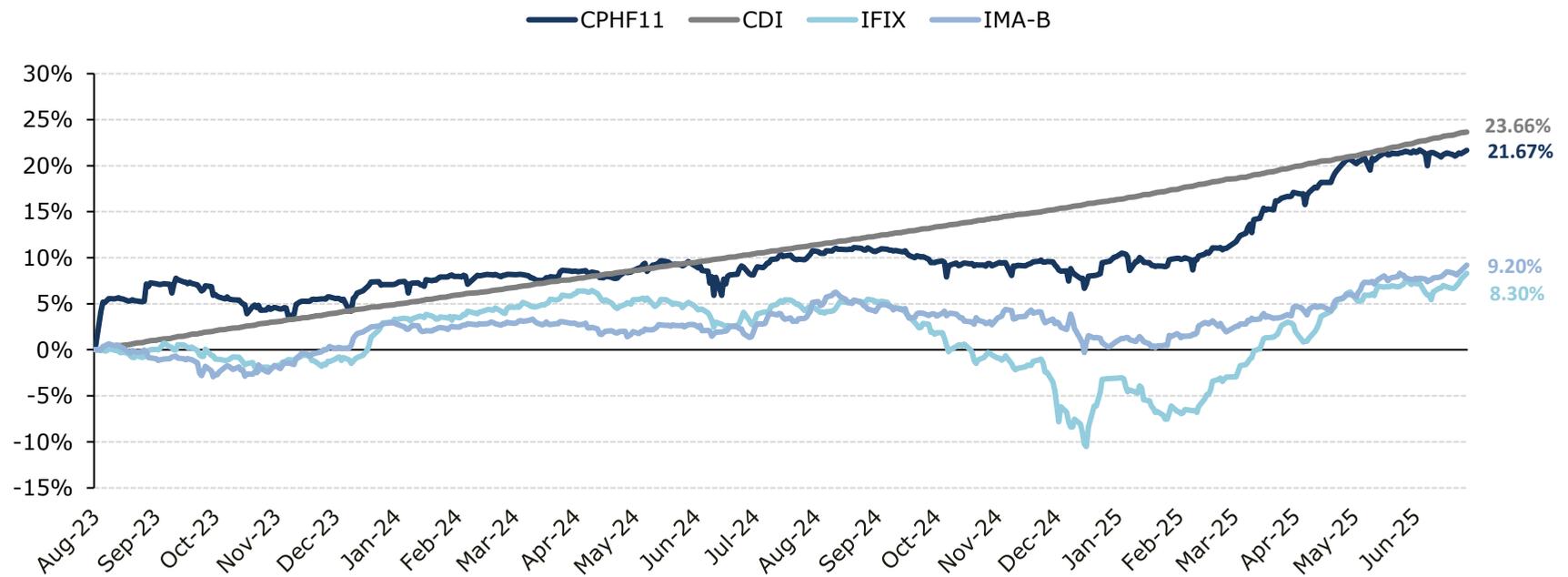
No dia 09/07/25, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 10/07/25 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 116.00% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 10.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 9.60, (ii) os R\$ 2.20 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 30/06/2025) a R\$ 9.25.



RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em junho foi de 0.08% versus 0.63% 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 21.67% versus 8.30% do IFIX, 23.66% do CDI e 9.20% 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	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	79,140,155	79,087,522	82,187,495	84,109,149	83,818,702	82,986,238	82,335,209	-
Fundo no Período (Mercado) %	0.18%	1.08%	5.08%	3.46%	0.73%	0.08%	11.63%	21.67%
IFIX no Período %	-3.07%	3.34%	6.14%	3.01%	1.44%	0.63%	4.08%	8.30%
CDI no Período %	1.01%	0.99%	0.96%	1.06%	1.14%	1.10%	12.13%	23.66%
IMA-B no Período %	1.07%	0.50%	1.84%	2.09%	1.70%	1.30%	7.32%	9.20%

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/25							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
20F0689770	IPCA +	CRI Bari 1E 82S GPA	2,966,907	8.00%		-0.28%	51.24%
20E0031084	IPCA +	CRI Bari 1E 79S GPA	1,316,447	8.00%		-0.29%	22.74%
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	910,030	8.00%		1.00%	15.72%
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	596,899	11.94%		2.82%	10.31%
			5,790,282	8.41%	0.00%	0.23%	100%

Obs: Em negrito estão as compras definitivas¹.

Vendas de Créditos - CPHF11 – Jun/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\$)
24E3617804	IPCA +	CRI Truesec 334E 2S Extrema II	100,806.32	8.50%		8.50%		0.90%	100.00%	(8)
			100,806	8.50%		8.50%		0.90%	100%	(8)

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

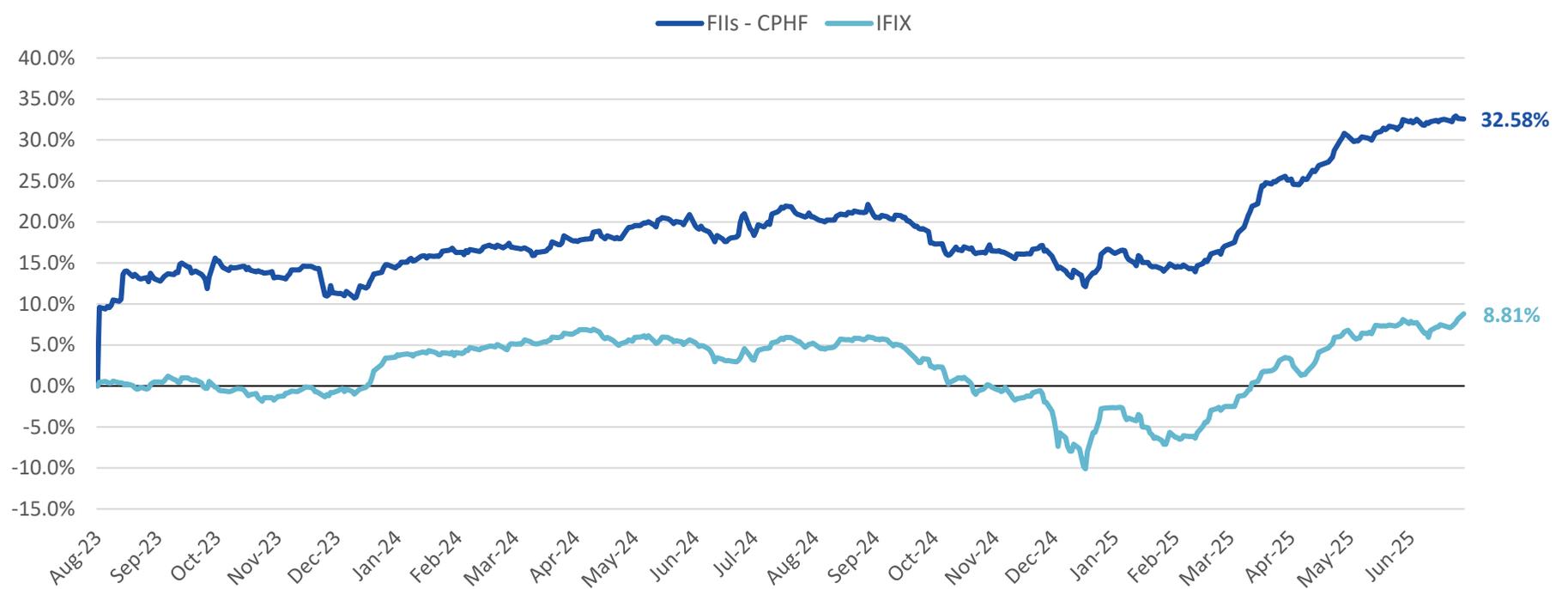


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Venda de R\$ 751 mil de **HCHG11**;

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

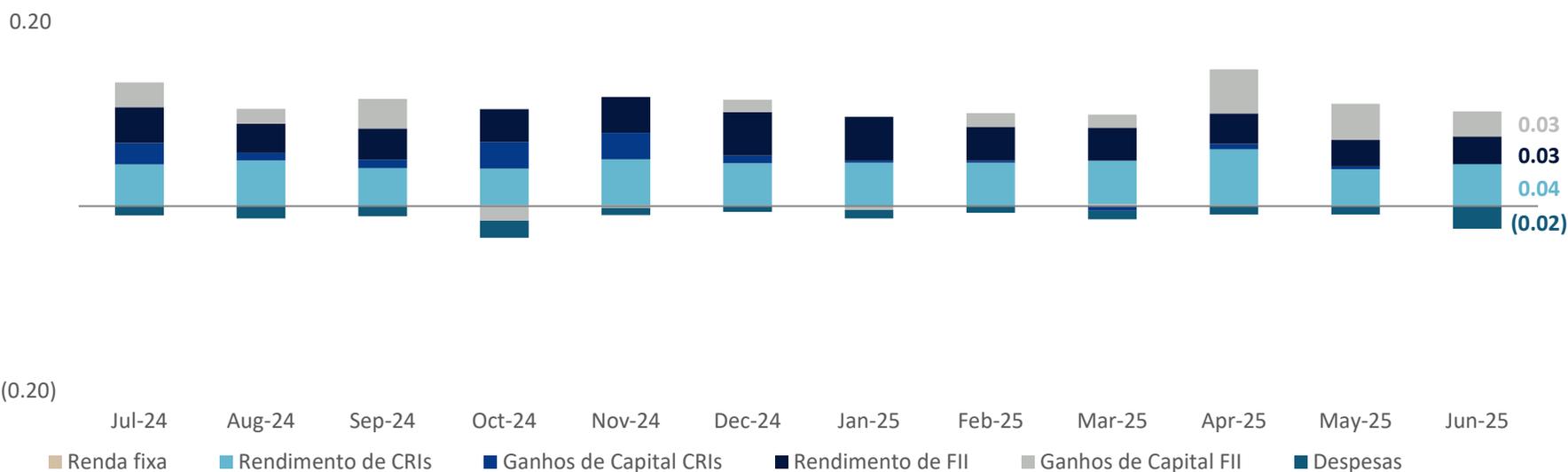
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								13.43%	-0.11%	0.59%	-1.52%	2.30%	14.82%	14.82%
IFIX								0.35%	0.55%	-1.97%	0.66%	4.25%	3.78%	3.78%
2024	1.75%	0.52%	0.77%	0.85%	1.32%	0.09%	0.09%	0.84%	-2.71%	-1.38%	-0.53%	0.08%	1.62%	16.68%
IFIX	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	-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%	1.29%	0.05%							13.63%	32.58%
IFIX	-3.07%	3.34%	6.14%	3.01%	1.44%	0.63%							11.79%	8.81%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



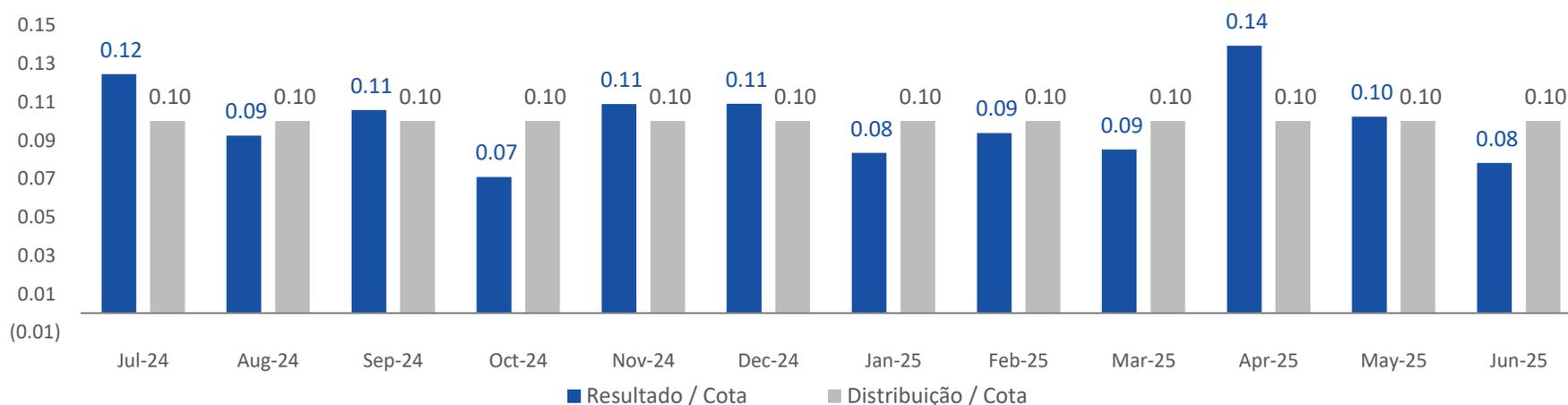
DRE - Capitânia Hedge Fund	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Acumulado 2025
Receitas	832,966	905,145	846,252	1,331,137	997,135	921,456	5,834,093
Renda fixa	4,775	3,415	17,190	10,097	8,248	4,376	48,101
Rendimento de CRIs	417,365	418,252	424,613	542,700	350,464	401,920	2,555,314
Juros	274,040	325,648	255,143	386,159	192,151	263,711	1,696,852
Atualização monetária	143,325	92,604	169,470	156,541	158,313	138,208	858,462
Resultado com a negociação de CRIs	24,057	19,426	-44,662	52,040	27,686	4,403	82,949
Ganho de capital CRI	24,006	19,288	-44,662	-135,644	-70,091	4,403	-202,700
Atualização Monetária	51	138	0	187,684	97,777	0	285,650
Rendimento de FII	422,727	331,550	322,726	298,432	258,088	266,535	1,900,058
Ganhos de capital de FII	-35,958	132,502	126,386	427,869	352,649	244,222	1,247,670
Despesas	-84,677	-64,011	-82,519	-82,355	-80,412	-220,724	-614,698
Taxa de Administração	-11,597	-12,000	-11,141	-10,920	-8,251	-14,929	-68,838
Taxa de Gestão	-46,598	-48,926	-43,965	-42,691	-49,311	-46,449	-277,940
Imposto sobre ganho de capital	-23,928	0	-26,500	-25,277	0	-156,104	-231,810
Esp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-2,554	-3,084	-913	-3,467	-22,850	-3,242	-36,111
Resultado	748,290	841,134	763,733	1,248,782	916,723	700,732	5,219,395
Resultado / Cota	0.083	0.094	0.085	0.139	0.102	0.078	0.582
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%	12.68%
Dividend Yield a.a. (12M)	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.10



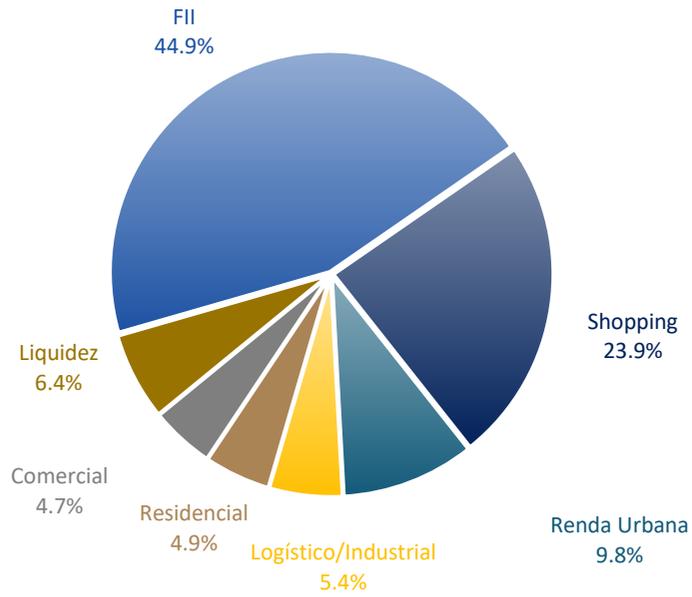
¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

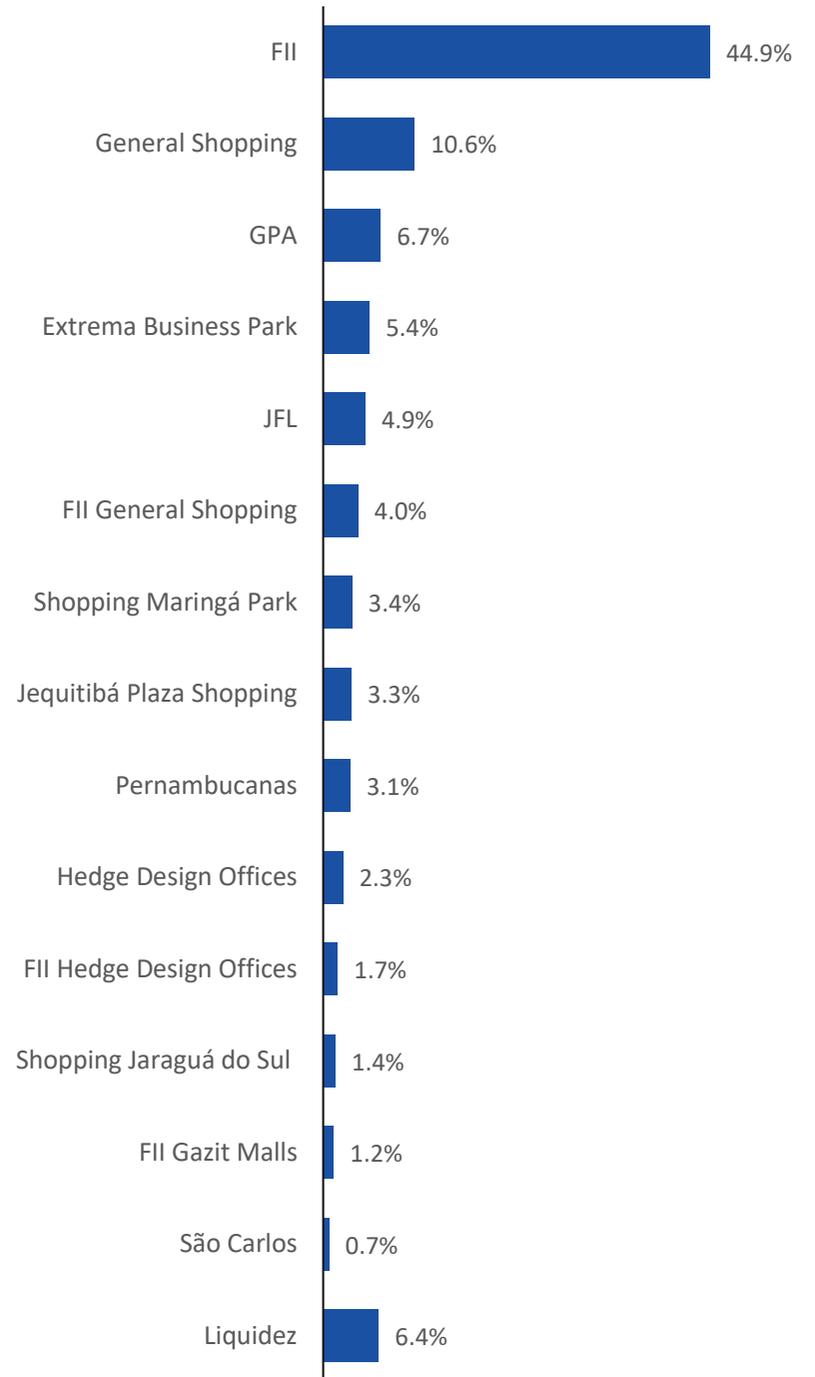
ALOCAÇÃO (% Ativos)



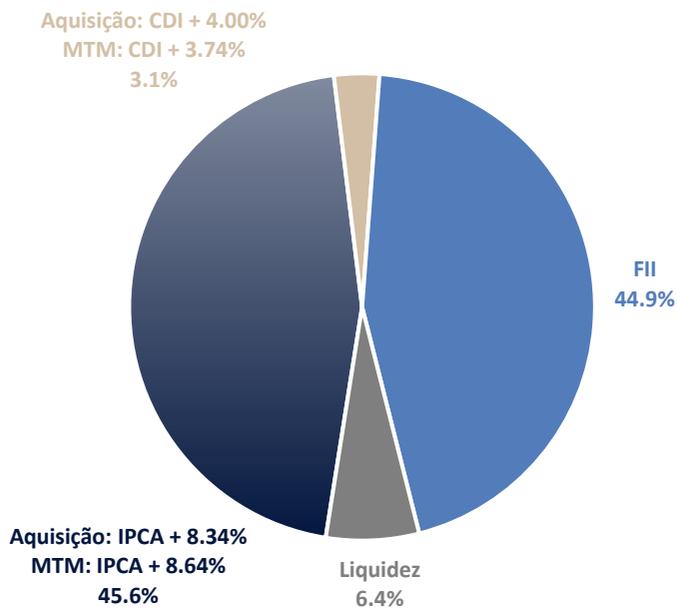
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



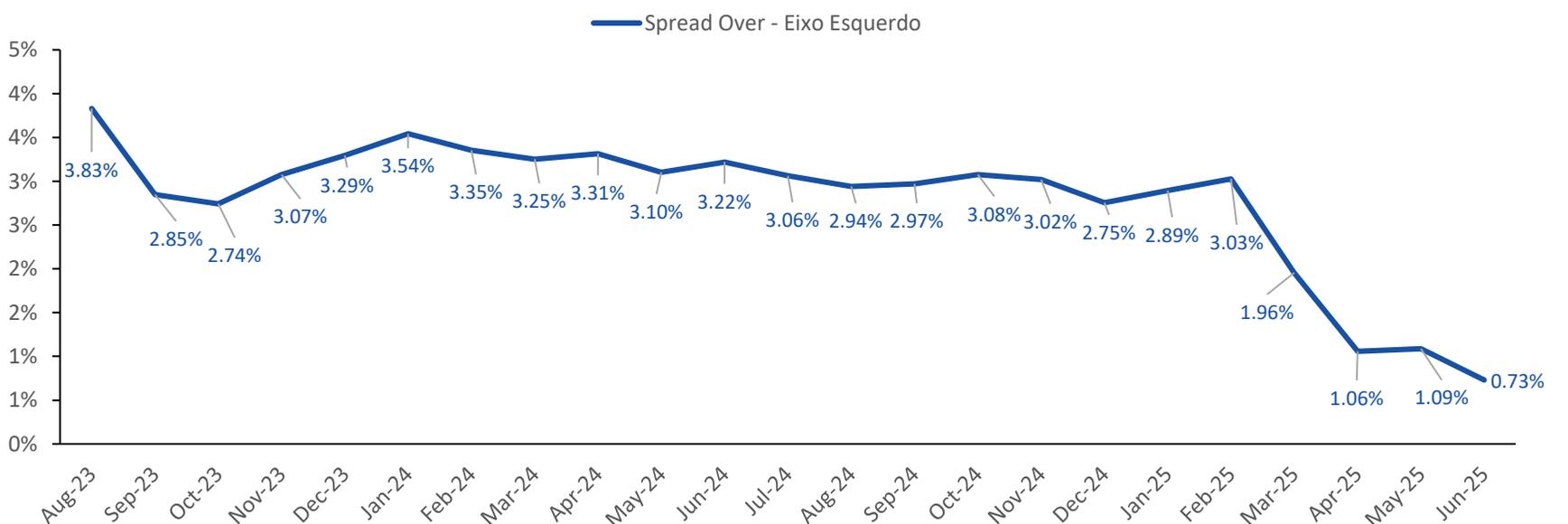
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



¹ Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 16 casos de crédito, representando 48.7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 49.1% da carteira de crédito (23.9% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 93.55% foi adquirida a IPCA + 8.34% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.64%) e 6.45% foi adquirida a CDI + 4.00% (a marcação a mercado está em CDI + 3.74%).** A carteira possui duration médio de 4.2 anos; spread médio de 0.73%; taxa nominal média de 14.11% e LTV médio de 50.63%. A carteira acumula R\$ 1,346,011 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	21,205,018	23.92%	3.81	8.10%	8.41%			0.16%	13.44%	34.00%	308,890
Renda Urbana	8,690,912	9.80%	3.43	8.27%	9.19%	4.00%	3.74%	2.36%	16.22%	59.69%	641,652
Logístico/Industrial	4,779,908	5.39%	7.30	8.50%	8.50%			0.89%	14.16%	78.18%	170,083
Residencial	4,326,291	4.88%	4.53	7.90%	8.38%			-0.28%	12.78%	79.35%	161,601
Comercial	4,169,923	4.70%	3.79	9.65%	9.48%			1.09%	14.46%	54.89%	63,784
Total	43,172,052	48.70%	4.19	8.34%	8.64%	4.00%	3.74%	0.73%	14.11%	50.63%	1,346,011

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%	2,044,192	2.31%	4.10	9.25%	9.42%	1.16%	14.44%	35.15%
CRI Virgo 143E 1S HDOF IZP Cônego	24B1427981	FII Hedge Design Offices	IPCA +	9.00%	1,502,366	1.69%	3.77	9.25%	9.20%	0.88%	14.20%	81.76%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	623,364	0.70%	2.81	11.94%	10.35%	1.38%	15.20%	N/A
Total	-	-	-	-	4,169,923	4.70%	3.79	9.65%	9.48%	1.09%	14.46%	54.89%

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%	5,200,519	5.87%	3.38	8.25%	7.95%	-0.34%	12.96%	19.78%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.36%	4,189,499	4.73%	3.38	8.24%	7.94%	-0.34%	12.95%	19.78%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,585,388	4.04%	3.80	7.46%	8.63%	0.37%	13.60%	42.78%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA +	6.85%	2,974,969	3.36%	3.35	8.40%	8.35%	-0.09%	13.26%	46.00%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	2,903,440	3.28%	4.59	8.28%	9.38%	1.30%	14.56%	47.62%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	1,256,885	1.42%	4.87	8.30%	8.06%	0.02%	13.09%	55.38%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	1,094,319	1.23%	5.38	8.31%	9.58%	1.62%	14.90%	N/A
Total	-	-	-	-	21,205,018	23.92%	3.81	8.10%	8.41%	0.16%	13.44%	34.00%

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%	4,326,291	4.88%	4.53	7.90%	8.38%	-0.28%	12.78%	79.35%
Total	-	-	-	-	4,326,291	4.88%	4.53	7.90%	8.38%	-0.28%	12.78%	79.35%

CARTEIRA DE CRÉDITO



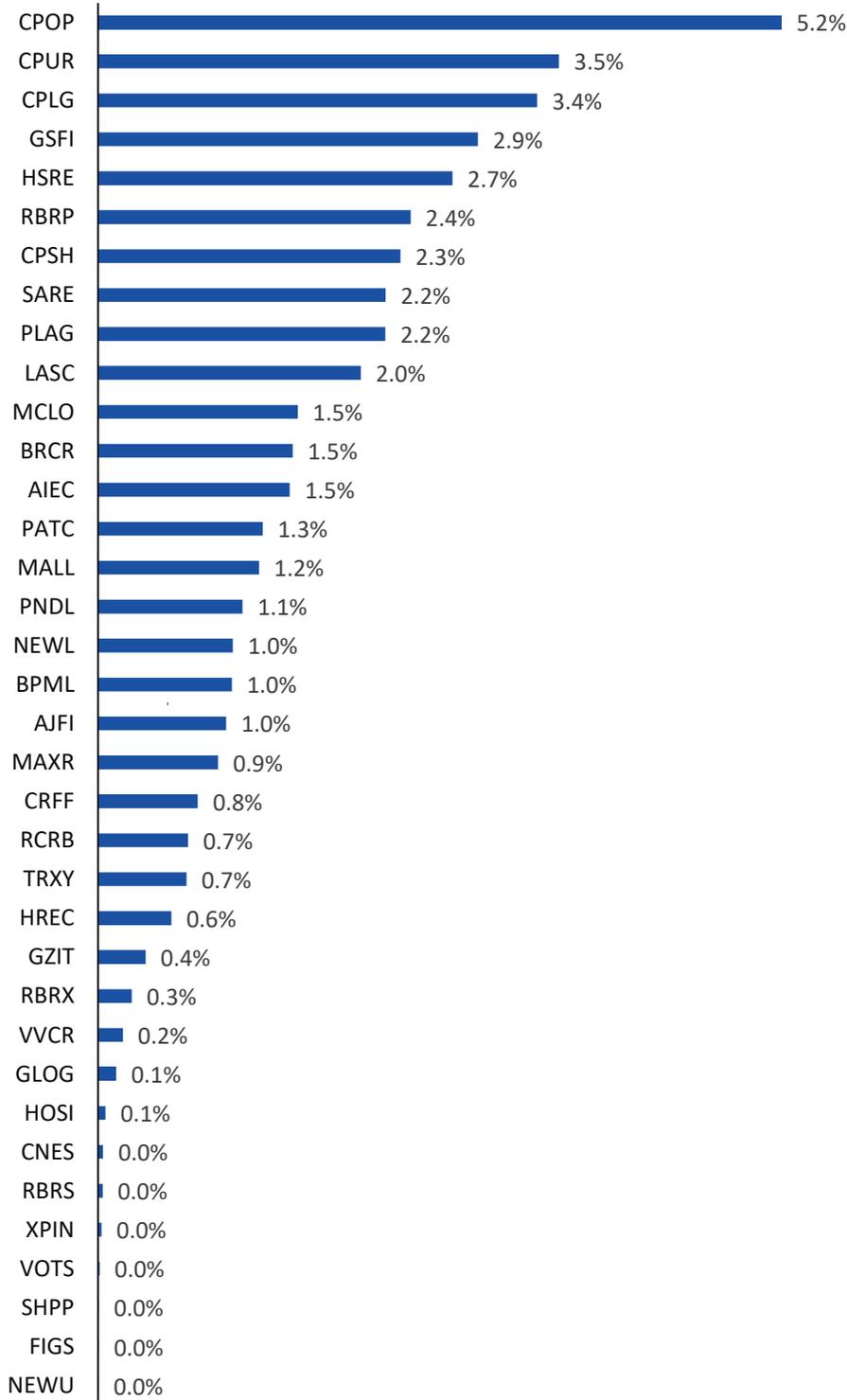
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Truesec 334E 2S Extrema II	24E3617804	Extrema Business Park	IPCA +	8.50%	4,779,908	5.39%	7.30	8.50%	8.50%	0.89%	14.16%	78.18%
Total	-	-	-	-	4,779,908	5.39%	7.30	8.50%	8.50%	0.89%	14.16%	78.18%

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 Bari 1E 82S GPA TRX	20F0689770	GPA	IPCA +	5.75%	3,469,468	3.91%	4.20	8.30%	9.64%	2.11%	15.50%	78.05%
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	2,783,145	3.14%	1.72	4.00%	3.74%	3.74%	18.71%	N/A
CRI Bari 1E 79S GPA TRX	20E0031084	GPA	IPCA +	5.75%	1,440,162	1.62%	4.41	8.08%	6.69%	-0.68%	12.32%	13.67%
CRI Bari 1E 83S GPA TRX	20G0703083	GPA	IPCA +	5.00%	998,137	1.13%	4.12	8.46%	11.23%	3.76%	17.38%	62.29%
Total	-	-	-	-	8,690,912	9.80%	3.43	8.27%	9.19%	2.36%	16.22%	59.69%

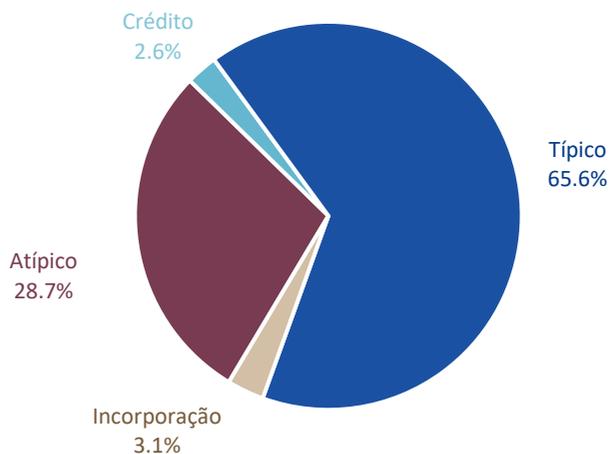
CARTEIRA DE FIIS

% Ativos
Em 30/06/2025

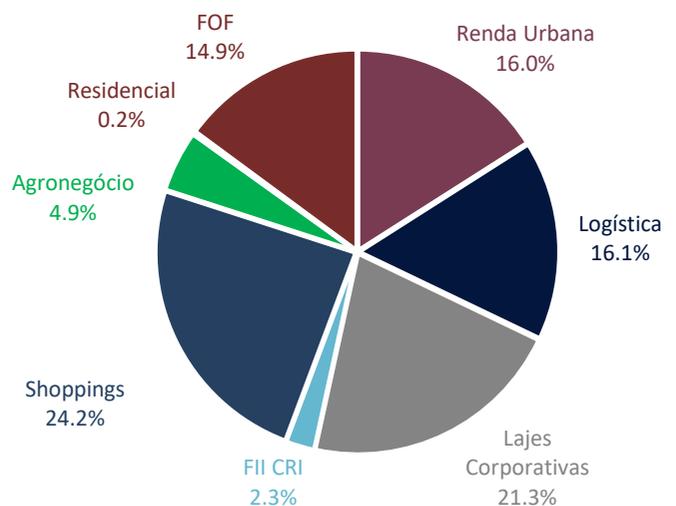
(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia



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 1E 79S GPA (20E0031084)

Vencimento: 10/05/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	13.7%
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 82S 1E (20F0689770)

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	78.5%
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 Virgo 143E 1S HDOF IZP Cônego (24B1427981)

Vencimento: 13/02/2034

Devedor	FII Hedge Design Offices
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	82.2%
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	35.1%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

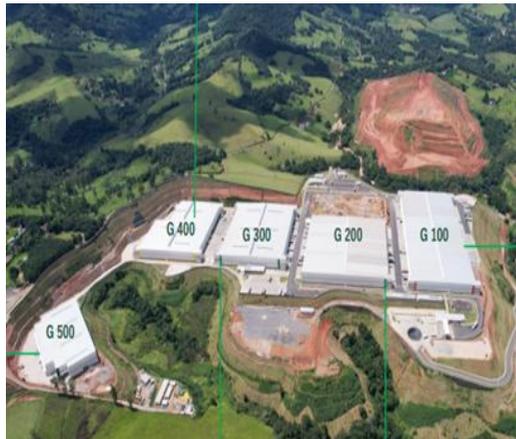
 Comercial	 Shopping	 Renda Urbana	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park (20K0660743) Vencimento: 16/11/2032

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

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



CRI Truesec 334E 1S Extrema II (24E3617803 e 24E3617804) Vencimento: 25/04/2044

Devedor	Extrema Business Park
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	77.6%
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

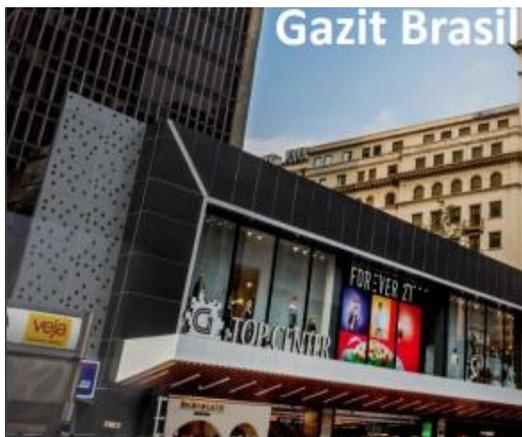
Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	64.5%
Rating	-

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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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.



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	47.8%
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	19.9%
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
- Renda Urbana
- Infraestrutura
- Logístico/Industrial
- Híbrido
- Residencial
- Hospital
- Educacional



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

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	JFL
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	79.3%
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	Shopping Jaraguá do Sul
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	55.5%
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	19.9%
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	42.9%
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
RBRS11	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

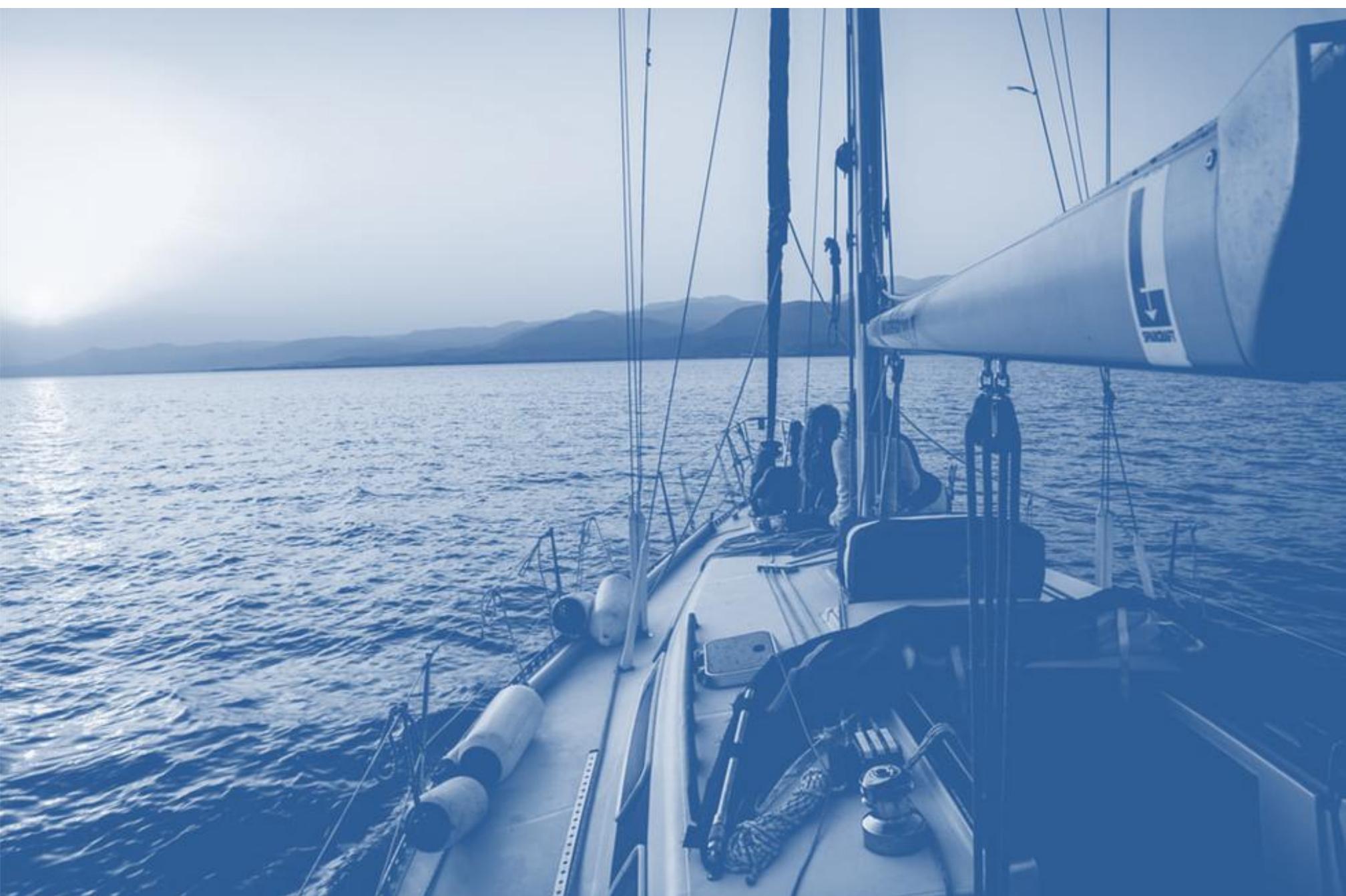


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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 (m ²) 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

