



Relatório Mensal de Agosto de 2023

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)

92.01

R\$ 10.26 por cota

Cotistas
(Nº)

2,296

-

Alocação Ativos-Alvo
(%)

66.47%

-

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.12

-

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.10

-

Dividend Yield
(%)

12.35%

-

Casos de Crédito
(Nº)

4

-

Devedores
(Nº)

3

-

Devedores Listados
(% CRIs)

58%

-

MTM IPCA +
(% a.a.)

9.02%

-

MTM CDI +
(% a.a.)

-

-

Ativos Adimplentes
(%)

100%

-

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 2.6% (37.9% a.a.)

CDI 0.9% (12.5% a.a.)

IMA-B -0.9% (-10.2% a.a.)

IFIX -0.1% (-1.5% a.a.)

Ibovespa -3.2% (-33.2% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- Os recursos da emissão foram recebidos no dia 4 de agosto, e até o dia 31 o fundo já estava 67% alocado. A carteira de FOFs está em aproximadamente 50% dos ativos, e estamos compondo a carteira de CRIs. Até o momento, o fundo já alocou cerca de 11% dos ativos em CRIs a uma taxa média de IPCA + 8.94%, o que consideramos ser uma taxa extremamente atrativa para uma carteira high grade. Ao longo dos próximos meses, continuaremos a efetuar novos desembolsos para atingir o mínimo de 50% dos ativos alocados em CRIs. O nosso pipeline atualmente está majoritariamente entre IPCA + 8.50% e IPCA + 9.00%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 122.55% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.10 (média 0.10/cota por mês)** vs R\$ 0.08 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 10 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.94%**, *spread* de 3.38%
- Não tivemos vendas no período

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.12/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em +R\$ 54 mil (+R\$ 0.01/cota)**
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ +1.2 milhões (+R\$ 0.14/cota)**

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 2,296 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **11.2% em CRIs, 55.3% em FIIs e 33.5% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **General Shopping, Galleria Bank, FII General Shopping**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 4 casos de crédito, representando 11.2% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 57.5% da carteira de crédito (6.5% dos ativos). Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 8.94% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.02%) e atualmente não temos exposição a CDI. A carteira possui duration médio de 3.0 anos; *spread* médio de 3.83%; taxa nominal média de 12.86% e LTV médio de 31.85%. A carteira acumula R\$ 54,063 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **30.1% em Lajes Corporativas, 19.4% em Renda Urbana e 9.0% em FOFs**
- TOP 5 maiores FIIs (23.8% do total de ativos): **CPSH, TRXF, NEWL, HSRE e PATC**
- Exposição por tipo de risco: **27.4% contratos atípicos, 64.0% contratos típicos, 6.4% Crédito e 2.2% 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.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Agosto começou com o rebaixamento da nota de crédito do Tesouro americano pela agência Fitch e com o corte da SELIC no Brasil, logo nos primeiros dias do mês.

O rebaixamento dos Estados Unidos, de “AAA” para “AA+” pela agência Fitch, gerou uma marcação negativa de 1% nas carteiras desses títulos, considerados os mais seguros do mundo, com as taxas de dez anos encerrando o mês com 0,15% de alta sobre julho, a 4,11%,.

Os TIPS americanos terminaram agosto pagando inflação+1,9%. Ações caíram 2,6% ao redor do mundo (-4,9% nos mercados emergentes ex-China); títulos de dívida corporativa caíram 1% e fundos imobiliários (REITS) caíram 3% globalmente. O dólar subiu 1,7% contra seus pares e as commodities permaneceram estáveis.

As más notícias que vêm de fora incluem a desaceleração chinesa, o gasto público americano, a inflação europeia, a guerra da Ucrânia e a turbulência em vários países emergentes. À primeira vista dissociadas, é possível encadeá-las em uma mesma corrente, que é a do pleito de economias desafiadas às democracias liberais e a resposta destas nos campos econômico e estratégico. Não surpreende que os bancos centrais estejam pessimistas sobre a inflação e que os mercados estejam experimentando com juros nominais mais altos.

Agosto foi um mês negativo para moedas de países emergentes como a África do Sul (-5,5%), a Colômbia (-4,3%), a Coreia do Sul (-3,7%) e o Brasil (-4,9%), com direito a uma desvalorização de 27% do peso argentino, que terminou cotado a 350 por dólar no câmbio oficial e 750 no paralelo.

No Brasil, até o dia 1º do mês, os mercados futuros de juros projetavam oito cortes consecutivos de 0,5% cada na SELIC, começando em 2 de agosto, e uma taxa de 9,1% ao fim de 2024. Apesar disso, o mercado respondeu adversamente à confirmação do primeiro desses cortes. As lendas mais ouvidas nesse sentido foram: a) uma pesquisa entre bancos na manhã do dia 2 teria apontado 0,25% como o corte ideal; b) o corte agressivo teria sido a primeira salva de uma nova ofensiva do partido no poder na economia (apesar de ele ter sido decidido pelo voto de desempate do próprio Campos Neto). O mais provável é que a deterioração do cenário nacional tenha sido importada das más condições externas.

O Ibovespa caiu 5,1% e o real perdeu 4,9% contra o dólar. O índice IFIX de fundos imobiliários evitou a queda e conseguiu fechar em alta de 0,5%, com investidores fazendo contas de “buy or build”. Os juros futuros para janeiro de 2026, que passaram boa parte do mês em um dígito, subiram fechando a 10,15%.

Ao fim do mês, a curva futura ainda previa 7 cortes consecutivos de 0,5% na SELIC e 9,3% ao final de 2024. Cortes da SELIC ao longo desta curva não causarão notícia nas mesas de renda fixa, mas eles não estão ainda completamente embutidos nos preços de ações e fundos imobiliários – daí podendo, sim, ainda haver momentos positivos na renda variável.

As taxas NTNBS de dez anos subiram de 5,28% para 5,39%. Com suas competidoras americana (TIPS) pagando 1,9% e mexicana (UDIBONOS) pagando 4,9%, próximas quedas de juros reais longos dependerão de redução de juros internacionais ou melhora significativa do risco-Brasil.

Coincidência ou não, alguns analistas notaram que a deterioração do quadro de juros brasileiros acelerou a partir do grande leilão de dívida pública do dia 29 – é o lado fiscal mostrando sua cara. Assim, a próxima boa notícia, se vier, será que o país finalmente se decidiu por aumentar a arrecadação ou cortar gastos - ou ambos.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

É com muita satisfação que apresentamos o primeiro relatório do Capitânia Hedge Fund. A primeira emissão do fundo, no montante de aproximadamente R\$89 milhões, foi concluída no dia 4 de agosto e desde então a gestão vem trabalhando ativamente para alocar os recursos do fundo. A proposta do fundo é ser um Hedge Fund Imobiliário, investindo pelo menos 50% em CRIs e o restante em ativos preponderantemente de origem imobiliária, tais como cotas de outros fundos ou ações de empresas listadas do setor imobiliário.

Ao longo do mês de agosto, completamos a alocação da estratégia FOF, representando aproximadamente 50% dos ativos. Nessa alocação, conseguimos aproveitar boas oportunidades no mercado primário que estavam abaixo do valor de mercado dos fundos.

A carteira de CRIs terá perfil *high grade* e está sendo composta 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 agosto, tentamos postergar o tanto quanto possível o desembolso de CRIs indexados ao IPCA pois o carregamento do CDI estava maior que o carregamento do IPCA, dado a baixa inflação observada nos meses anteriores. Dessa forma, até o momento, o fundo alocou cerca de 11% dos ativos em CRIs dos setores de Shoppings e Home Equity a uma taxa média de IPCA + 8.94%, o que consideramos ser uma taxa extremamente atrativa para uma carteira *high grade*.

Ao longo dos próximos meses, continuaremos a efetuar novos desembolsos para atingir o mínimo de 50% dos ativos alocados em CRIs. O nosso pipeline atualmente está majoritariamente entre IPCA + 8.50% e IPCA + 9.00%. Para os próximos meses, devemos alocar parte da carteira de CRIs também nos setores de Logística, Lajes Corporativas e Renda Urbana, para que o fundo tenha uma carteira diversificada de ativos naqueles que consideramos serem os melhores segmentos a longo prazo.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 12/09/23, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 13/09/23 para os detentores de cotas em 12/09/23. Este dividendo equivale a 122.55% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

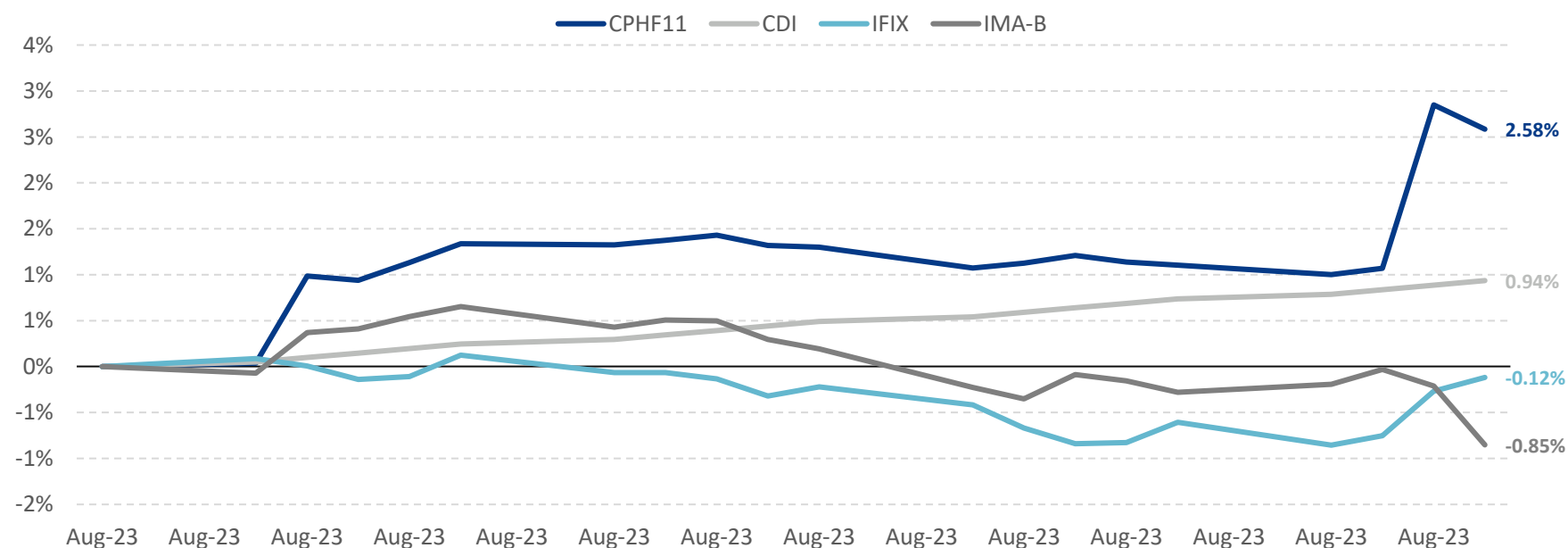
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 41.2%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 0.10 distribuídos no período e (iii) venda da cota no preço patrimonial (em 31/08/2023) a R\$ 10.26. Essa performance é equivalente a 361.2% do retorno do CDI Líquido¹.

CPHF CDI¹



RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada por proventos do Fundo em agosto foi equivalente a +2.58% versus -0.12% do IFIX. Desde o seu início, em 04/08/2023, a cota a patrimonial ajustada do Fundo rendeu 2.58% versus -0.12% do IFIX e 0.94% do CDI. 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	Aug-23	LTM	Acumulado
PL do Fundo	92,010,850	92,010,850	-
% Fundo no Período	2.58%	2.58%	2.58%
% IFIX no Período	-0.12%	-0.12%	-0.12%
% CDI no Período	0.94%	0.94%	0.94%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis. Início do fundo foi em 04/08/2023

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 – Ago/23							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
23H0025201	IPCA +	CRI Província 35E 1S Galleria Bank	4,400,666.00	10.00%		4.41%	42.78%
22L1309906	IPCA +	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	2,861,625.77	8.32%		2.73%	27.82%
22L1311979	IPCA +	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	2,146,467.25	8.31%		2.72%	20.87%
20G0800227	IPCA +	CRI Truesec 1E 236S GSFI	876,858.30	7.29%		1.88%	8.53%
			10,285,617	8.94%		3.38%	100%

Obs: Em negrito, operações que foram adquiridas no mercado primário.

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPHF11 - Ago/23										
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\$)

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

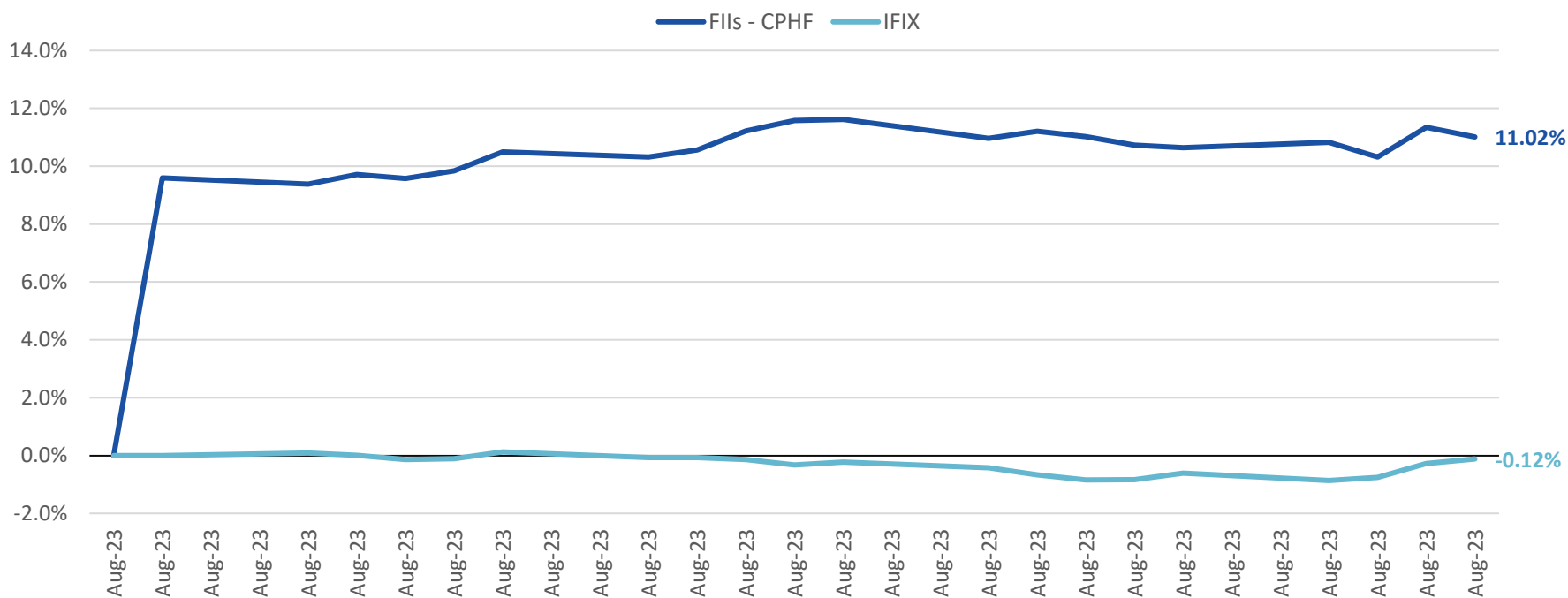


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 12 milhões de **TRXF11**, via oferta de rito automático;
- **Compra** de R\$ 8 milhões de **CPSH18**, via oferta de rito automático;
- **Venda** de R\$ 9 milhões de **TRXF11**, posição adquirida via oferta de rito automático;
- **Venda** de R\$ 0.6 milhões de **PATC11**, posição adquirida via mercado secundário.

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

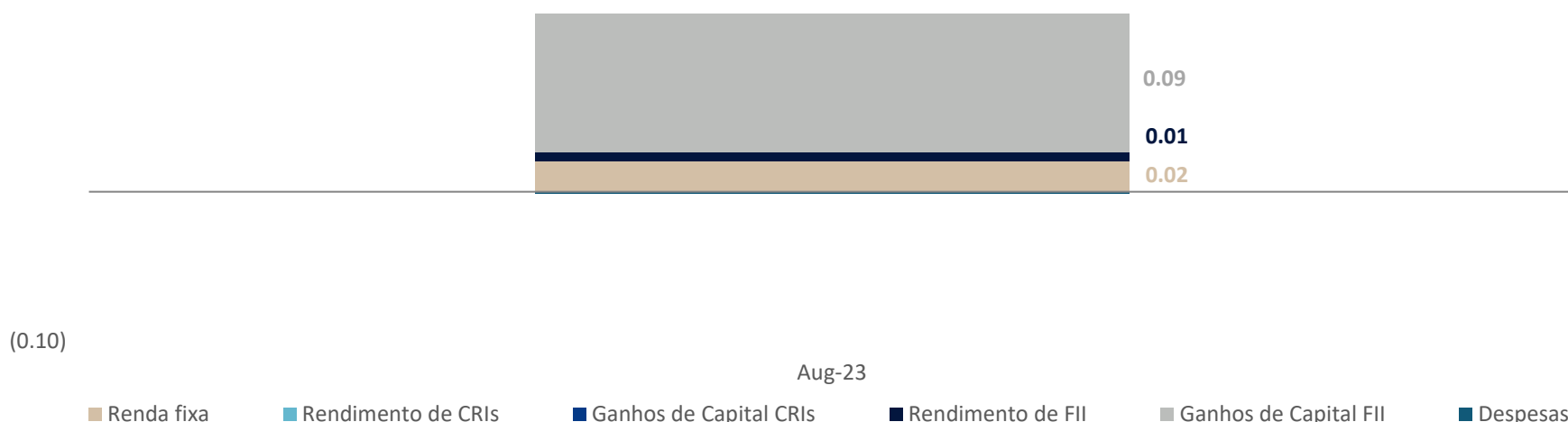
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								11.02%					11.02%	11.02%
IFIX								0.35%					0.35%	0.35%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



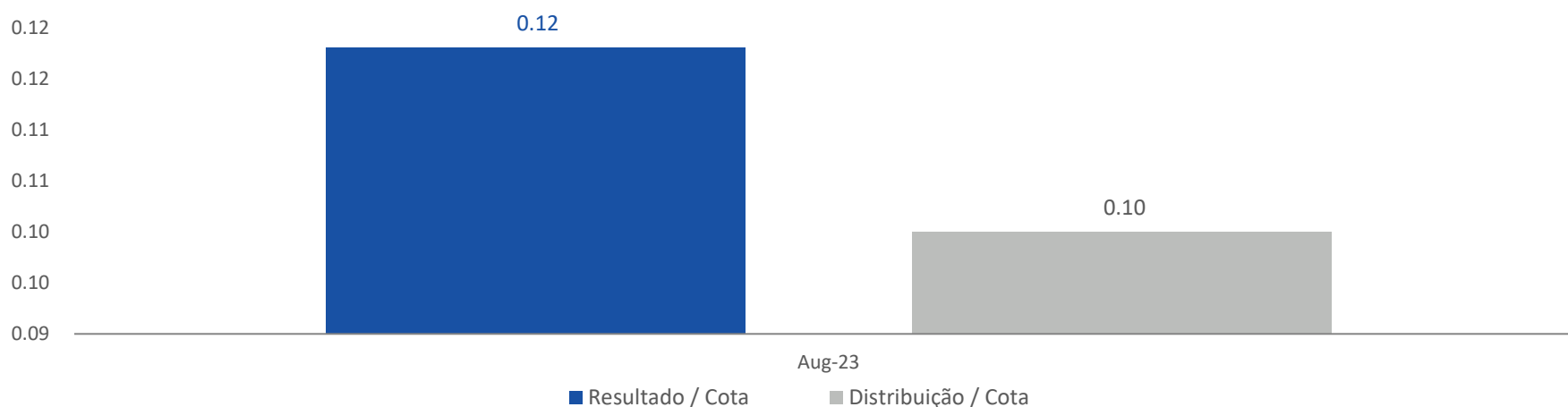
DRE - Capitânia Hedge Fund	Aug-23	Acumulado 2023
Receitas	1,070,044	1,070,044
Renda fixa	183,821	183,821
Rendimento de CRIs	-	-
Juros	-	-
Atualização monetária	-	-
Resultado com a negociação de CRIs	-	-
Rendimento de FII	55,819	55,819
Ganhos de capital de FII	830,404	830,404
Despesas	(10,986)	(10,986)
Taxa de Administração	-	-
Taxa de Gestão	-	-
Imposto sobre ganho de capital	-	-
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-
Outras despesas	(10,986)	(10,986)
Resultado	1,059,058	1,059,058
Resultado / Cota	0.12	0.12
Distribuição	896,924	896,924
Distribuição / Cota	0.10	0.10
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	12.35%	
Dividend Yield a.a. (12M)	11.70%	
Resultado Acumulado	162,134	
Resultado Acumulado / Cota	0.02	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.10



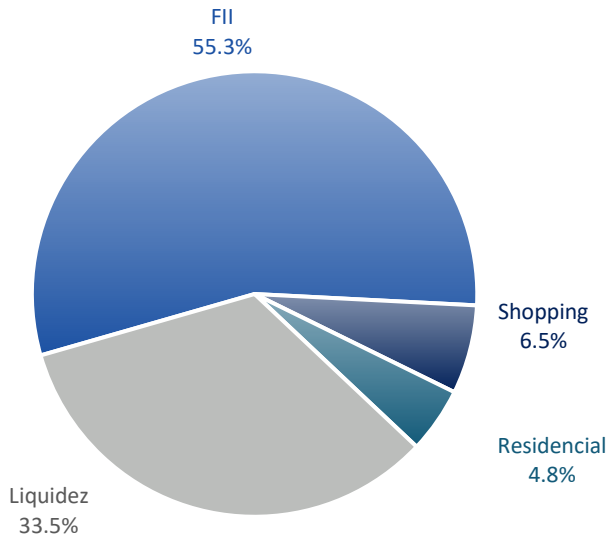
¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

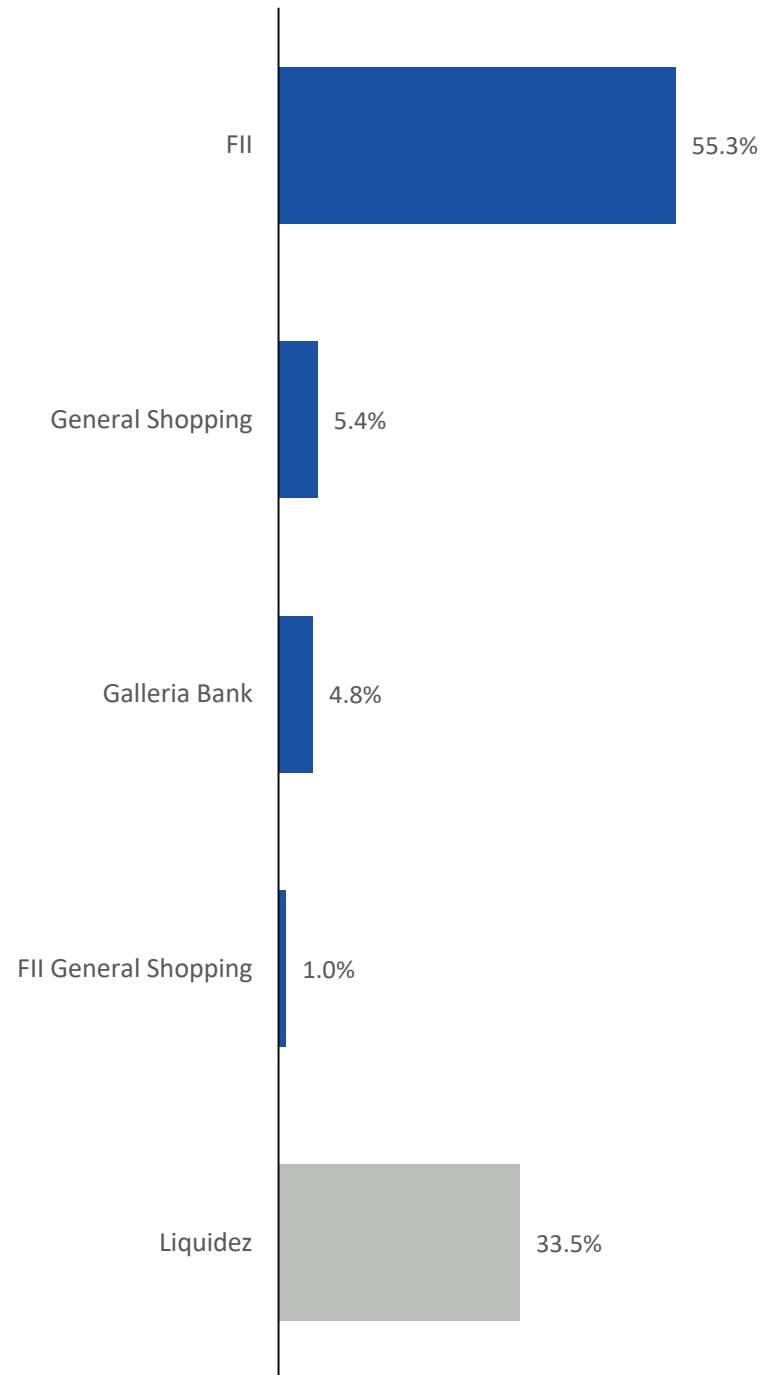
ALOCAÇÃO (% Ativos)



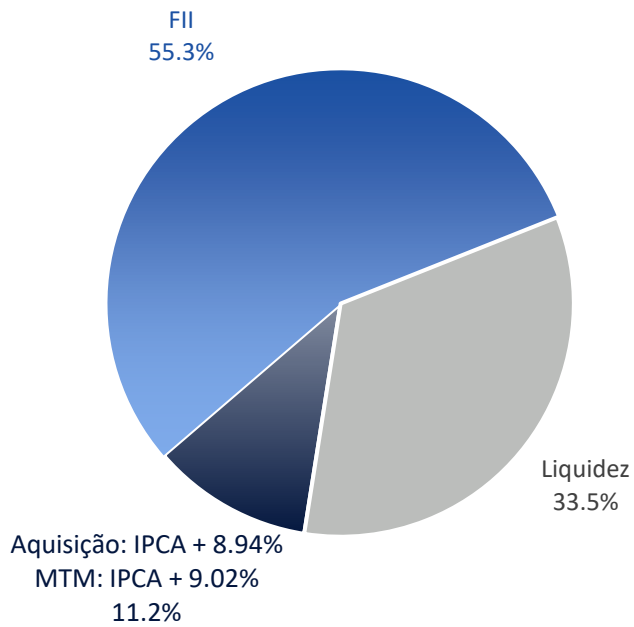
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



¹ Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 4 casos de crédito, representando 11.2% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 57.5% da carteira de crédito (6.5% dos ativos). Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 8.94% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.02%) e atualmente não temos exposição a CDI. A carteira possui duration médio de 3.0 anos; spread médio de 3.83%; taxa nominal média de 12.86% e LTV médio de 31.85%. A carteira acumula R\$ 54,063 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	5,939,353	6.45%	4.28	8.15%	8.07%			2.47%	13.02%	32.47%	25,199
Residencial	4,384,542	4.76%	3.48	10.00%	10.32%			4.51%	15.14%	37.50%	28,864
Total	10,323,896	11.21%	2.95	8.94%	9.02%	-	-	3.83%	12.86%	31.85%	54,063

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

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%	2,845,947	3.09%	4.16	8.32%	8.60%	2.96%	13.53%	29.79%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	2,134,694	2.32%	4.16	8.31%	8.59%	2.95%	13.52%	29.79%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	958,712	1.04%	4.94	7.29%	5.35%	-0.04%	10.35%	46.17%
Total	-	-	-	-	5,939,353	6.45%	2.57	7.38%	7.62%	3.33%	11.18%	32.47%

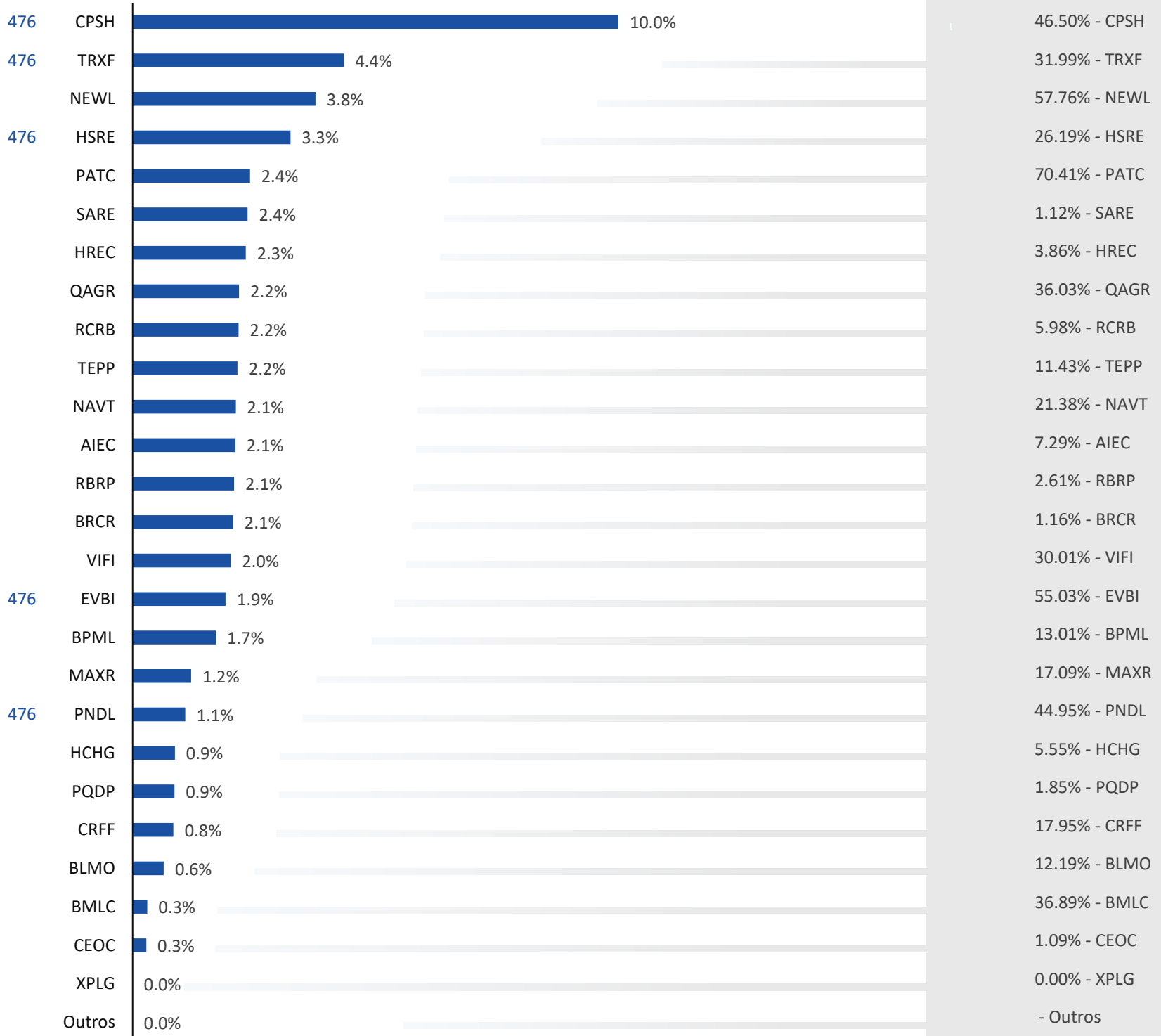
Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA +	10.00%	4,384,542	4.76%	3.48	10.00%	10.32%	4.51%	15.14%	37.50%
Total	-	-	-	-	4,384,542	4.76%	3.48	10.00%	10.32%	4.51%	15.14%	37.50%

CARTEIRA DE FIIS

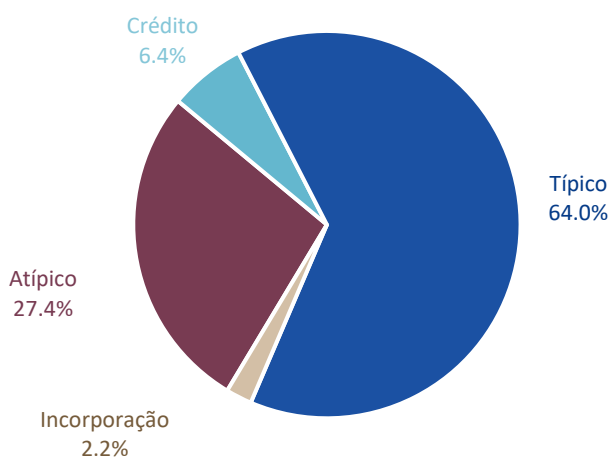
% Ativos
Em 31/08/2023

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

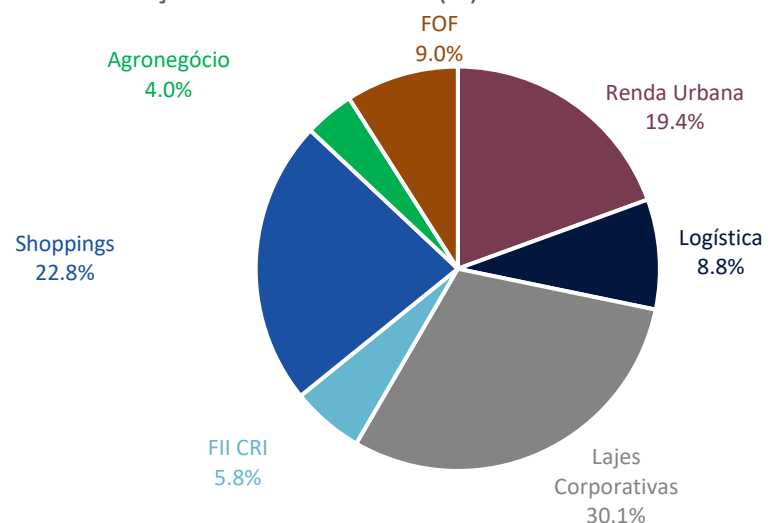
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



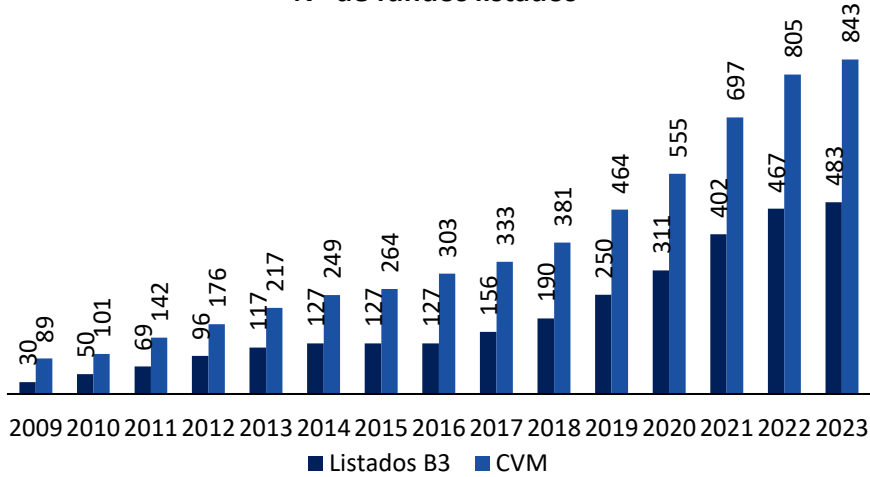
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



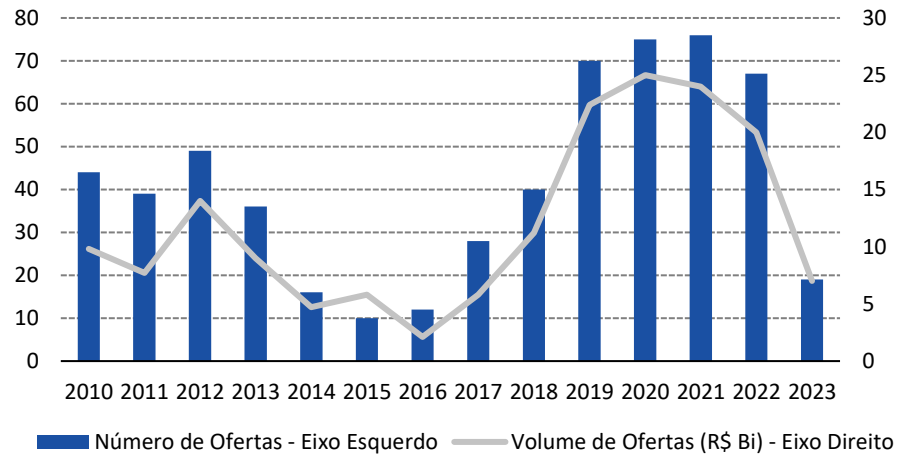
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

Indústria de FII

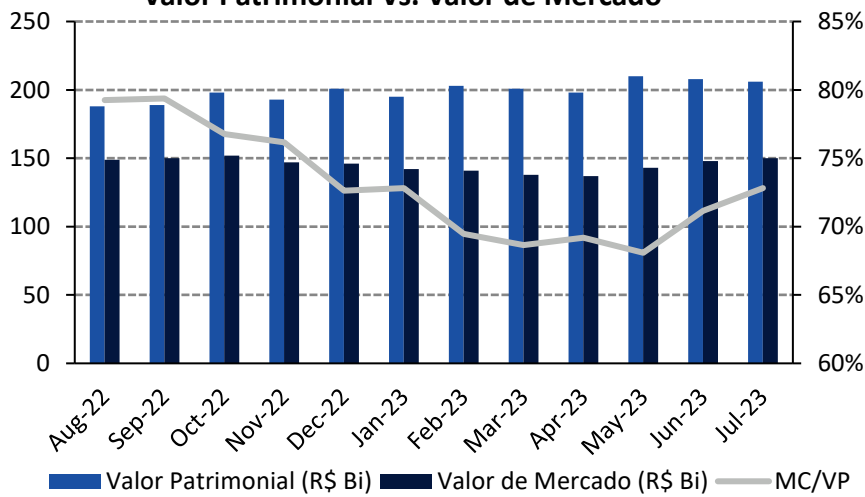
Nº de fundos listados



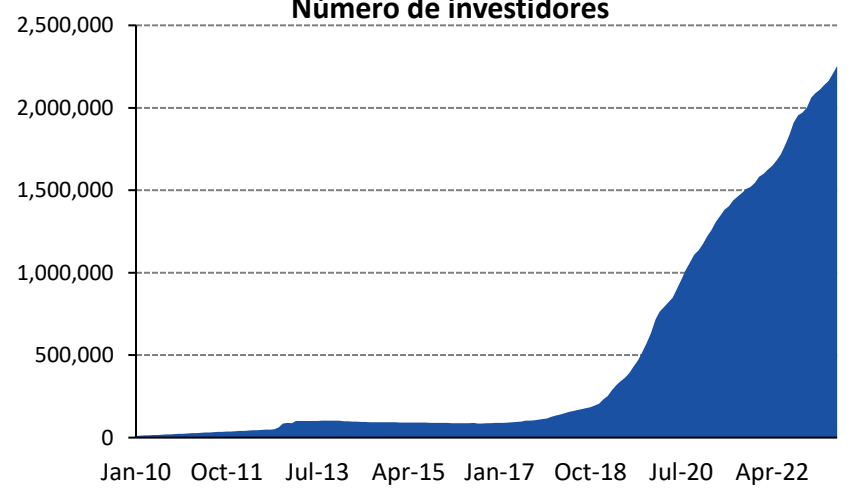
Ofertas Públicas - ICVM 400



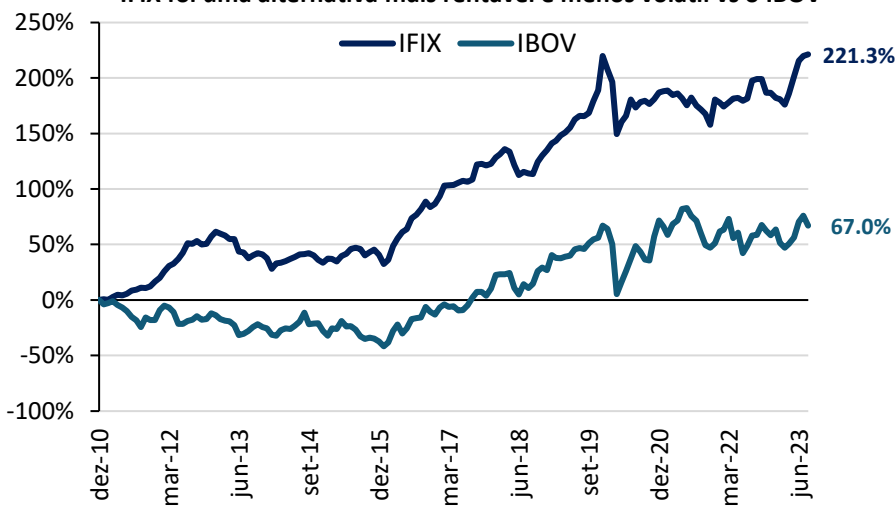
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



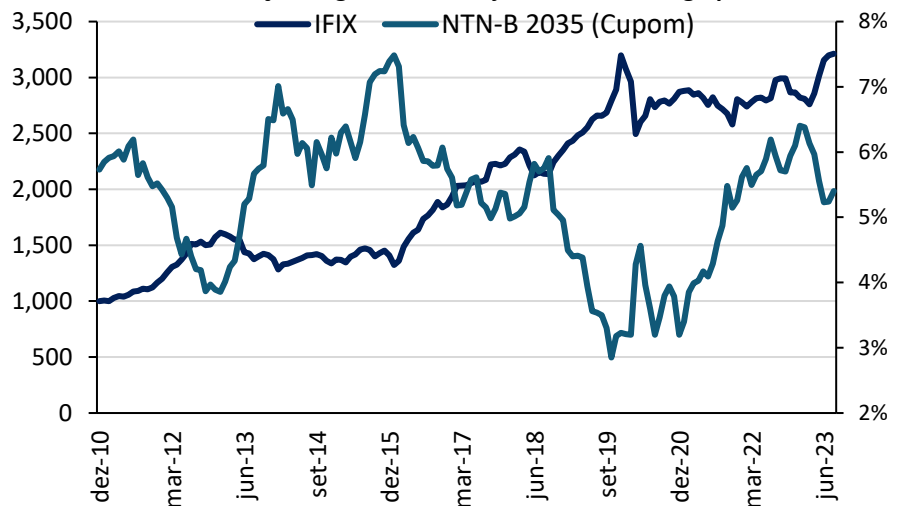
Número de investidores



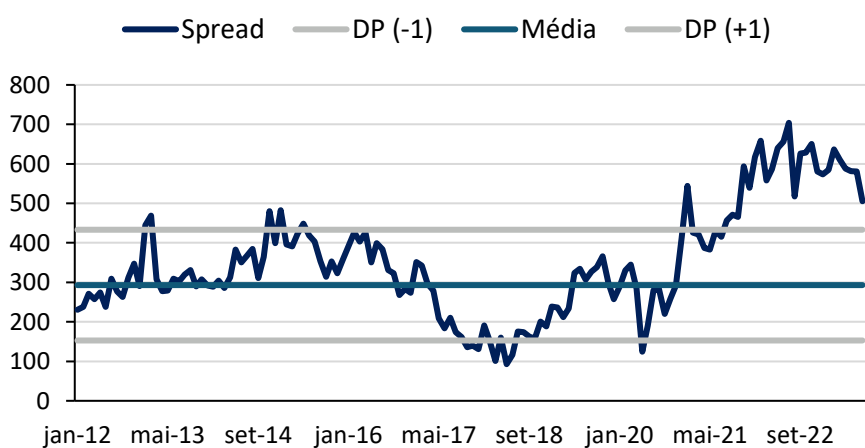
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



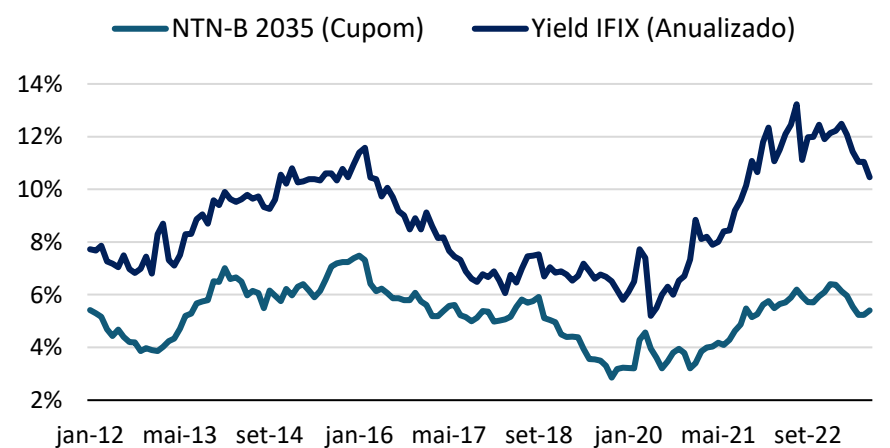
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



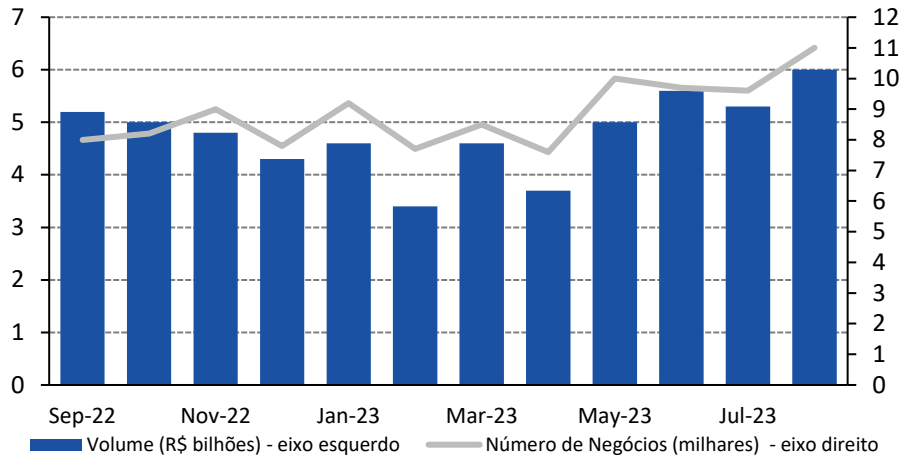
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



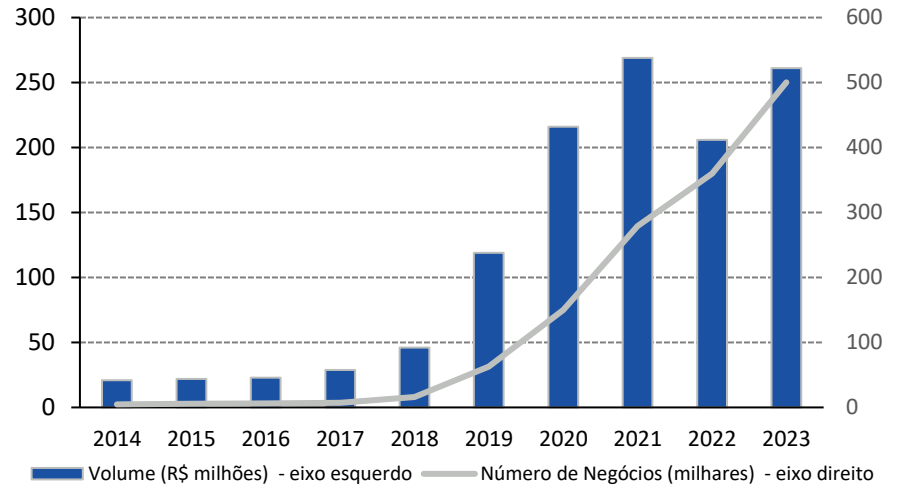
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

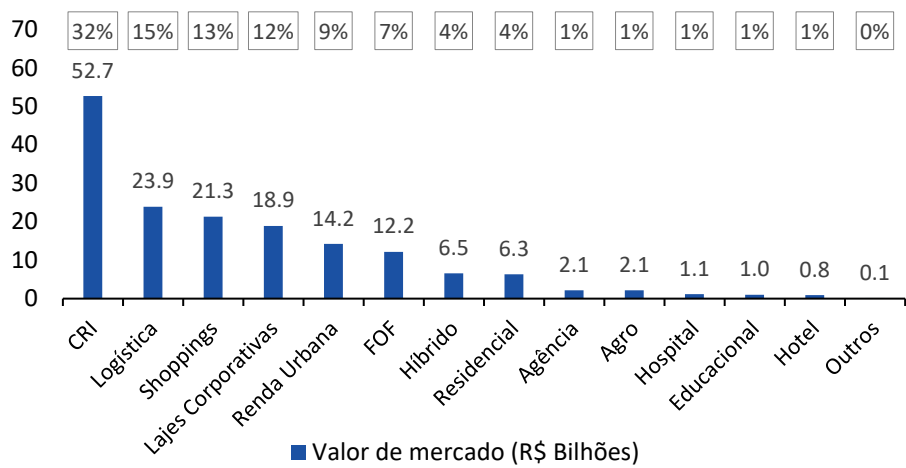
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



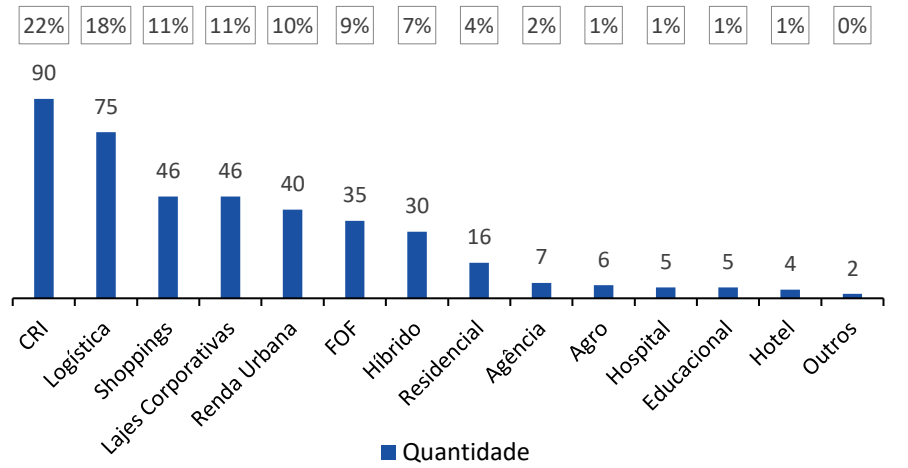
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



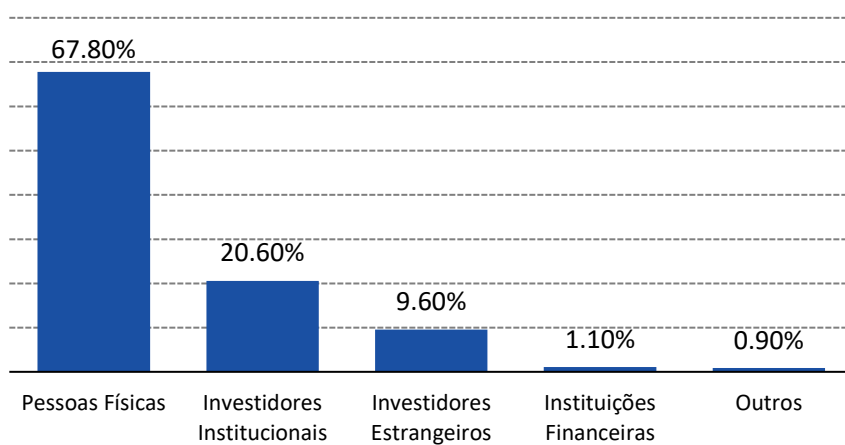
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



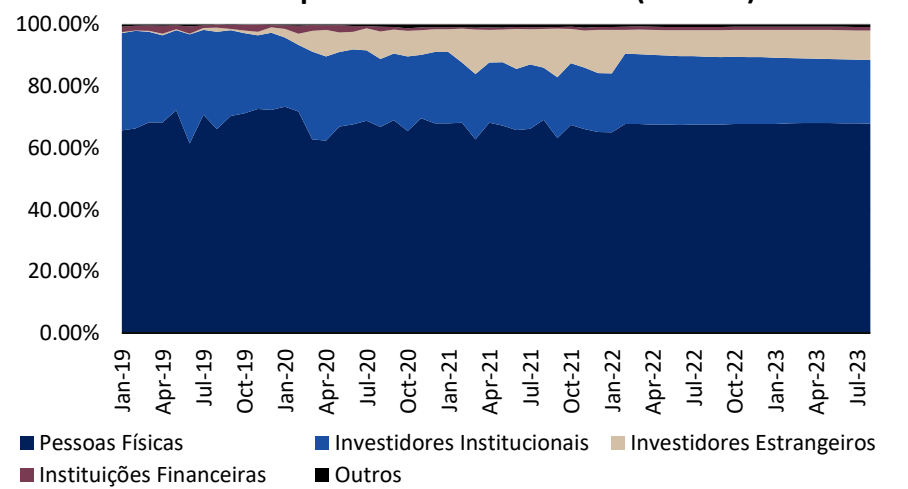
Quantidade de FIIs listados



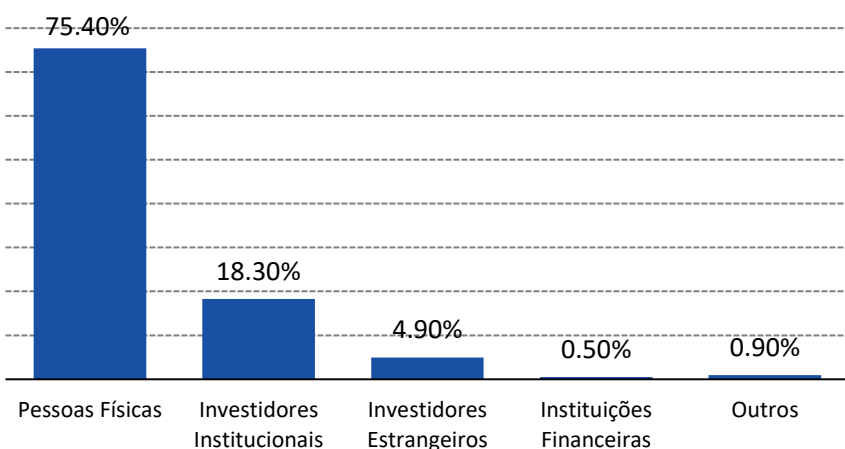
Volume Negociado (%)



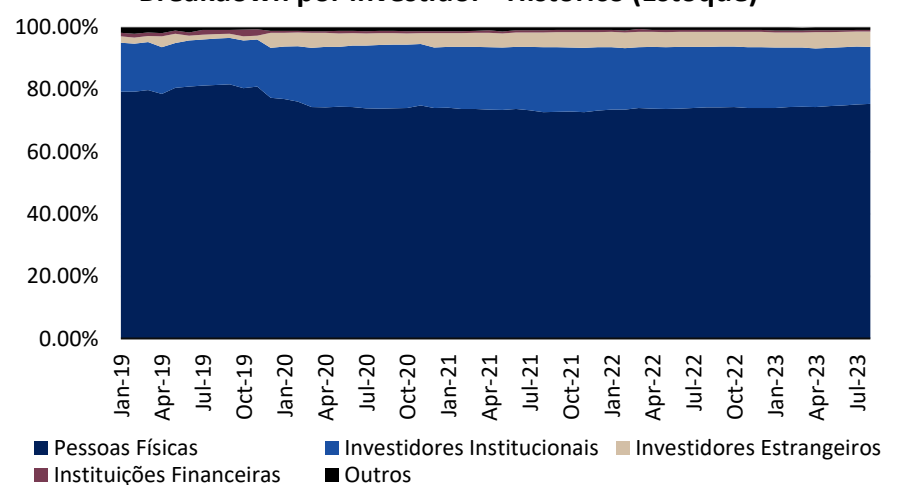
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Província 35E 1S Galleria Bank (23H0025201)

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 10.00%
LTV	37.5%
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 + 8.35%
LTV	29.8%
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	46.2%
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 Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas
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
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
HCHG11	FII Hectare Recebíveis High Grade	FII CRI
HREC11	FII Hedge Recebíveis	FII CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
NAV11	FII Navi Total Return	FOF
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
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
TEPP11	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros	FOF
XPLG11	FII XP Logística	Logística

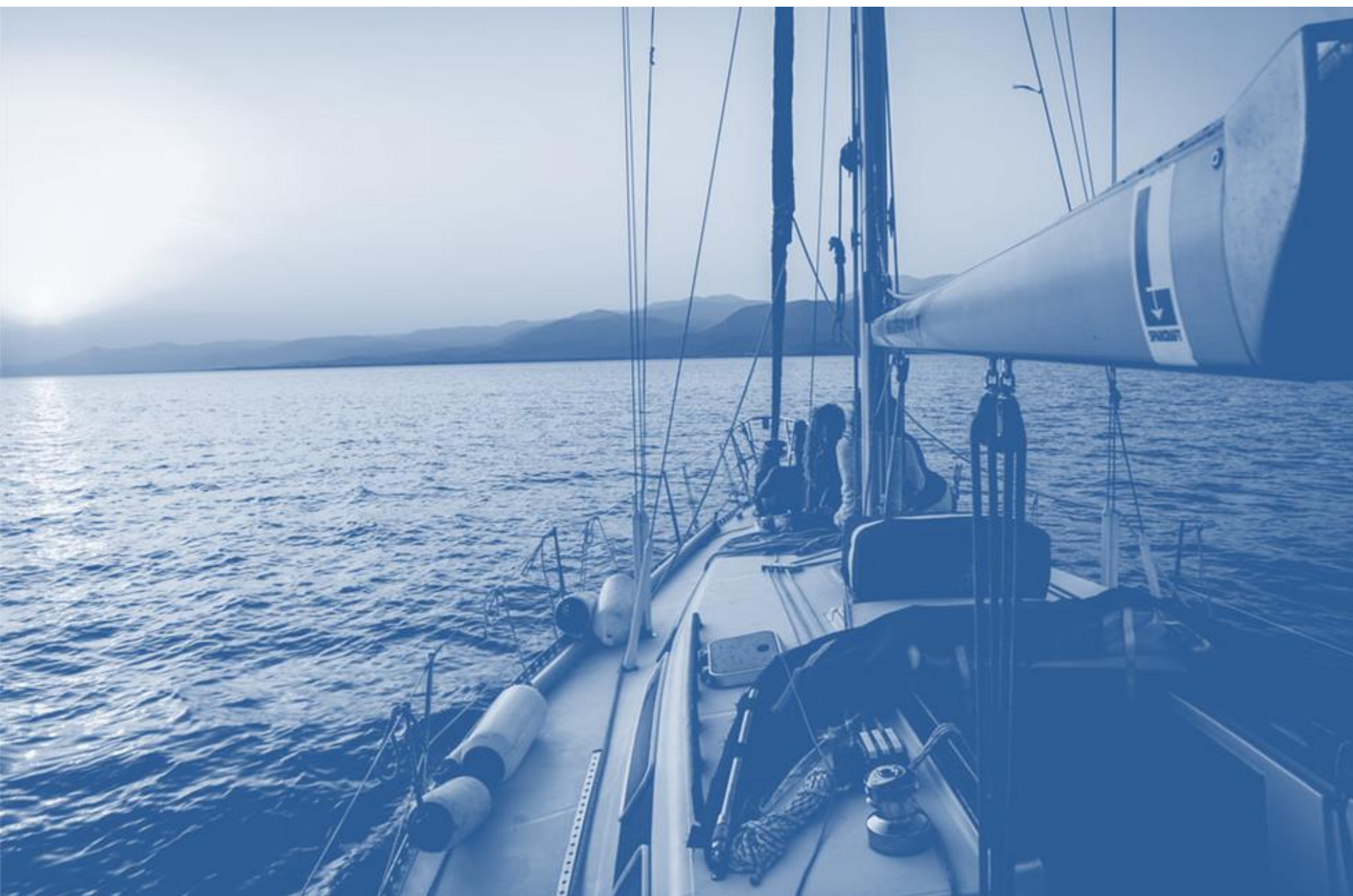
GLOSSÁRIO


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

