



Relatório Mensal de Setembro 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)

91.21

R\$ 10.17 por cota

Cotistas
(Nº)

2,286

2,296 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo
(%)

89.10%

66.47% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.12

0.12 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.10

0.10 no mês anterior

Dividend Yield
(% - Cota de Emissão)

12.68%

12.68% no mês anterior

Casos de Crédito
(Nº)

11

4 no mês anterior

Devedores
(Nº)

10

3 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

44%

58% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8.46%

9.02% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

-

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 2.7% (18.2% a.a.)

CDI 1.9% (12.7% a.a.)

IMA-B -1.8% (-10.8% a.a.)

IFIX 0.1% (0.5% a.a.)

Ibovespa -2.5% (-14.5% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- Os recursos da emissão foram recebidos no dia 4 de agosto, e até o dia 29 de setembro o fundo já estava 89% 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 36% dos ativos em CRIs a uma taxa média de IPCA + 8.49%, 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 + 8.00% e IPCA + 9.00%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 120.70% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.20 (média 0.10/cota por mês)** vs R\$ 0.08 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 25 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.31%**, *spread* de 2.82%
- 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\$ 47 mil (+R\$ 0.01/cota)** vs **+R\$ 54 mil (+R\$ 0.01/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em **R\$ +0.6 milhões (+R\$ 0.06/cota)** vs **R\$ +1.2 milhões (+R\$ 0.14/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 **2,286 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **36.2% em CRIs, 52.9% em FIIs e 10.9% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **GRU Elements, JFL, Corporate Garden, General Shopping e Galleria Bank**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 11 casos de crédito, representando 36.2% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 35.1% da carteira de crédito (12.7% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 8.49% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.46%) e atualmente não temos exposição a CDI.** A carteira possui duration médio de 4.7 anos; spread médio de 2.85%; taxa nominal média de 14.00% e LTV médio de 42.87%. A carteira acumula R\$ 62,604 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **33.4% em Renda Urbana, 20.2% em Lajes Corporativas e 19.5% em Shoppings**
- TOP 5 maiores FIIs (26.5% do total de ativos): **CPSH, TRXB, NEWL, TRXF e HSRE**
- Exposição por tipo de risco: **41.8% contratos atípicos, 49.7% contratos típicos, 6.3% 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

Ao redor do mundo, ações caíram 4% em setembro; títulos corporativos caíram 2% e fundos imobiliários globais perderam 6%. O dólar subiu 2.5% contra seus pares e commodities subiram 1% em dólares, impulsionadas por uma alta de 10% no petróleo.

A maior causa do cenário externo adverso foi a comunicação cautelosa do FED, que insistiu em mais altas de juros após a pausa atual. As taxas de dez anos do Tesouro americano fecharam a 4.57%, com alta de quase meio ponto em relação a agosto. Desafiando o custo do dinheiro, o petróleo reagiu ao anúncio de corte de produção pela Rússia.

Guerra Fria, Não Alinhados, chantagem nuclear, juros reais acima de 2%, inflação, populismo, greves, mazelas e crises do petróleo, coisas do século vinte que pareciam relegadas ao passado, estão de volta. Por quê?

Se a história se repete como farsa, então são infundados os receios de alguma progressão mais séria, como o fim do Ocidente, a Nova Ordem Multipolar, a terceira guerra mundial, ou que a inspiração de Moscou inflame os proletários do Sul Global. Porém, até que a prova dos desafiantes esteja completa, uma larga oferta de trabalho e commodities continuará ausente do consenso mundial, tornando as economias mais propensas à inflação e a heterodoxias pontuais.

Os “headwinds” do exterior pesaram sobre o Brasil, mas, dessa vez, não apenas eles. Demora e ruído fizeram os investidores duvidarem do equilíbrio fiscal programado para 2024. Foram infelizes o Congresso (lançando o balão de ensaio da Reforma Administrativa) e o Planejamento (pregando no deserto que “será preciso cortar despesas”): o único jogo na cidade continua sendo o aumento de impostos, parte do qual já foi aceito pela sociedade.

Temendo o pior, os mercados puseram fé em um corte de 0,75% na SELIC em setembro. Começam a fazer falta um Ibovespa mais robusto, um efeito riqueza nos imóveis e melhores condições de financiamento às companhias. O Banco Central, alheio à torcida, cortou apenas os contratados 0.50%, para 12.75%, mas com dois avanços importantes: 1) a decisão foi unânime e 2) ancorou mais dois cortes até o final do ano.

Mesmo com tanta pressão e decepção, os ativos brasileiros conseguiram fechar no território positivo: Ibovespa +0.7% e IFIX +0.2%.

O real caiu 1.6% contra o dólar (detalhe: menos que o euro ou a libra). Os juros nominais do DI de janeiro de 2026 subiram de 10.15% para 10.58% e as taxas das NTNBS de dez anos subiram de 5.4% para 5.7%, revertendo metade do “fechadão” que houve entre fevereiro e julho.

Frequentemente o governo dá sinais de que a agenda da equipe econômica (salvar as aparências com o “mercado”) é secundária e que a prioridade é organizar o crescimento – programas, obras, comércio exterior, emprego e renda. O crescimento está correndo por fora, de uma expectativa de 0.5% para 2023 ao fim do ano passado para uma estimativa mais recente de 2.9% e um palpite “acima de 3%” da Fazenda, e pode, sim, ultrapassar as mazelas da tramitação da reforma tributária na atenção dos investidores.

Por enquanto, a torcida agora é para que o exterior pare de piorar – o que pode acontecer tão cedo quanto na divulgação do próximo número de inflação CPI.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

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, assim como ativos que estavam em uma boa janela de entrada, principalmente dos setores de Lajes Corporativas e de Shoppings.

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. Em setembro, o fundo já estava com 36% dos seus ativos alocados em 11 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Residencial Shopping e Comercial a uma taxa média de IPCA + 9.49%, o que consideramos ser uma taxa extremamente atrativa para uma carteira *high grade*.

No mês de setembro, também adquirimos no mercado secundário alguns papéis que analisamos, como o GRU Elements, CRI para financiamento de término de obra de galpão logístico em Guarulhos, SP pela. 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.

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 + 8.00% e IPCA + 9.00%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 20/10/23, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 23/10/23 para os detentores de cotas em 20/10/23. Este dividendo equivale a 120.70% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

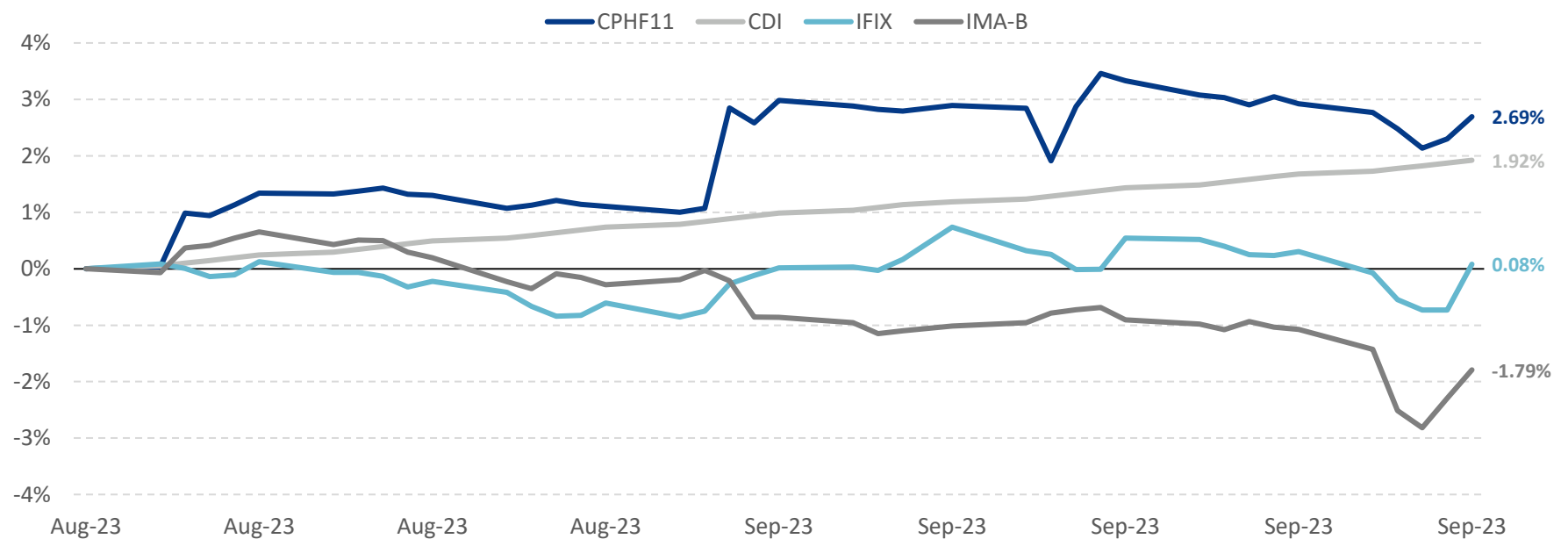
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 18.2%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 0.10 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 29/09/2023) a R\$ 10.17. Essa performance é equivalente a 140.2% do retorno do CDI Líquido¹.

CPHF CDI¹



RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada por proventos do Fundo em setembro foi equivalente a +0.10% versus +0.20% do IFIX. Desde o seu início, em 04/08/2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo rendeu 2.69% versus 0.08% do IFIX e 1.92% 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	Sep-23	LTM	Acumulado
PL do Fundo	92,010,850	91,211,507	91,611,178	-
% Fundo no Período	2.58%	0.10%	2.69%	2.69%
% IFIX no Período	-0.12%	0.20%	0.08%	0.08%
% CDI no Período	0.94%	0.97%	1.92%	1.92%

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 – Set/23							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
23E1226516	IPCA +	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	5,180,918	8.52%		2.76%	20.92%
23I1696564	IPCA +	CRI Opea 174E 1S JFL Living	5,000,301	7.90%		2.72%	20.19%
22I0868989	IPCA +	CRI Opea 57E 1S VBI Garden	4,992,231	9.75%		4.06%	20.16%
23I1257019	IPCA +	CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	4,000,000	8.26%		2.80%	16.15%
20G0800227	IPCA +	CRI Truesec 1E 236S GSFI	2,251,615	7.30%		1.81%	9.09%
21J0043571	IPCA +	CRI Truesec 1E 447S GTIS	2,199,239	7.00%		1.74%	8.88%
19A0093844	IPCA +	CRI Habitasec 1E 132S Vinci Logística	957,450	7.50%		2.02%	3.87%
13F0056986	IPCA +	CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	184,727	8.23%		2.84%	0.75%
			24,766,481	8.31%		2.82%	100%

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPHF11 - Set/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

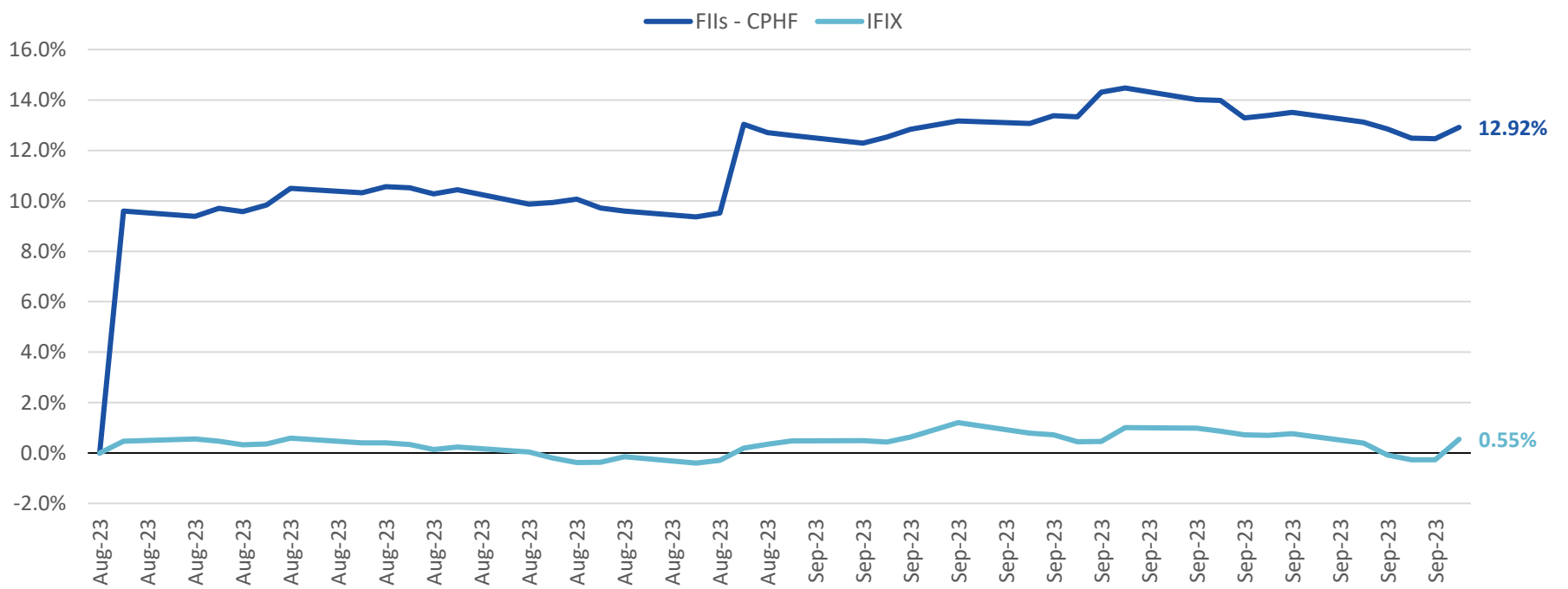


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Venda** de R\$ 0.8 milhão de **TRXF11**, posição adquirida via mercado secundário e oferta de rito automático;

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

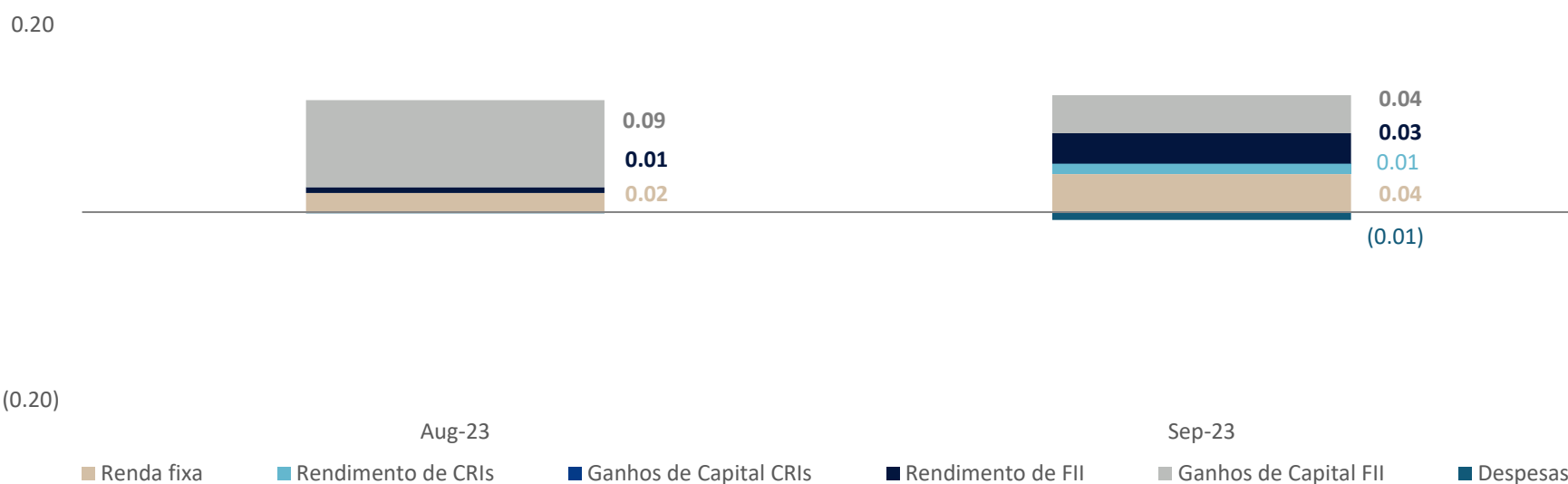
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								12.70%	0.19%				12.92%	12.92%
IFIX								0.35%	0.55%				0.90%	0.90%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



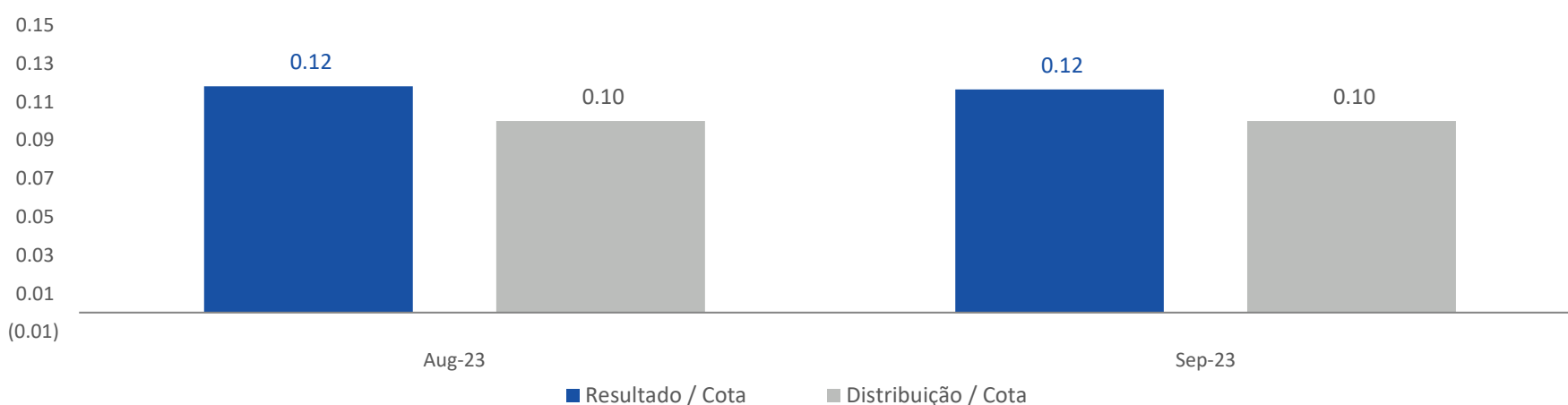
DRE - Capitânia Hedge Fund	Aug-23	Sep-23	Acumulado 2023
Receitas	1,070,044	1,117,553	2,187,597
Renda fixa	183,821	363,518	547,339
Rendimento de CRIs	0	100,651	100,651
Juros	0	86,159	86,159
Atualização monetária	0	14,492	14,492
Resultado com a negociação de CRIs	0	0	0
Rendimento de FII	55,819	289,552	345,371
Ganhos de capital de FII	830,404	363,831	1,194,235
Despesas	-10,986	-73,147	-84,133
Taxa de Administração	0	-21,583	-21,583
Taxa de Gestão	0	-51,564	-51,564
Imposto sobre ganho de capital	0	0	0
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0
Outras despesas	-10,986	0	-10,986
Resultado	1,059,058	1,044,406	2,103,464
Resultado / Cota	0.118	0.116	0.235
Distribuição	896,924	896,924	1,793,849
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.20
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.68%	12.68%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12.68%	12.68%	
Resultado Acumulado	162,134	309,616	
Resultado Acumulado / Cota	0.018	0.035	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.10



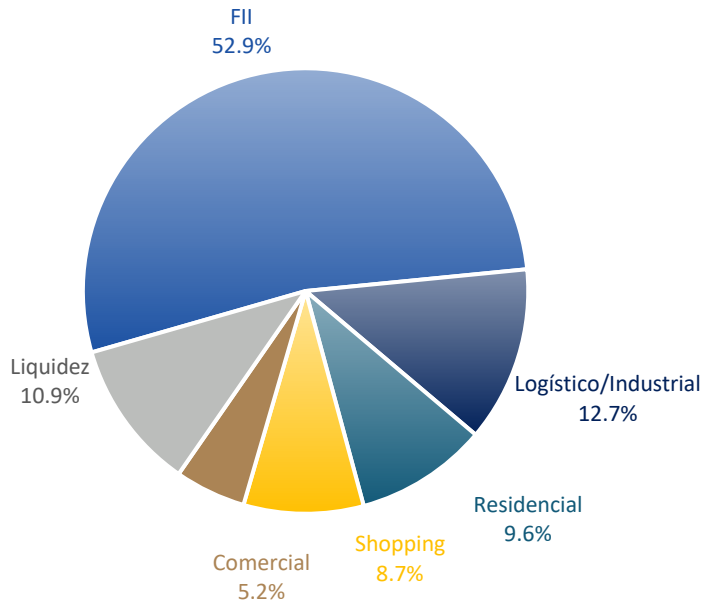
¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

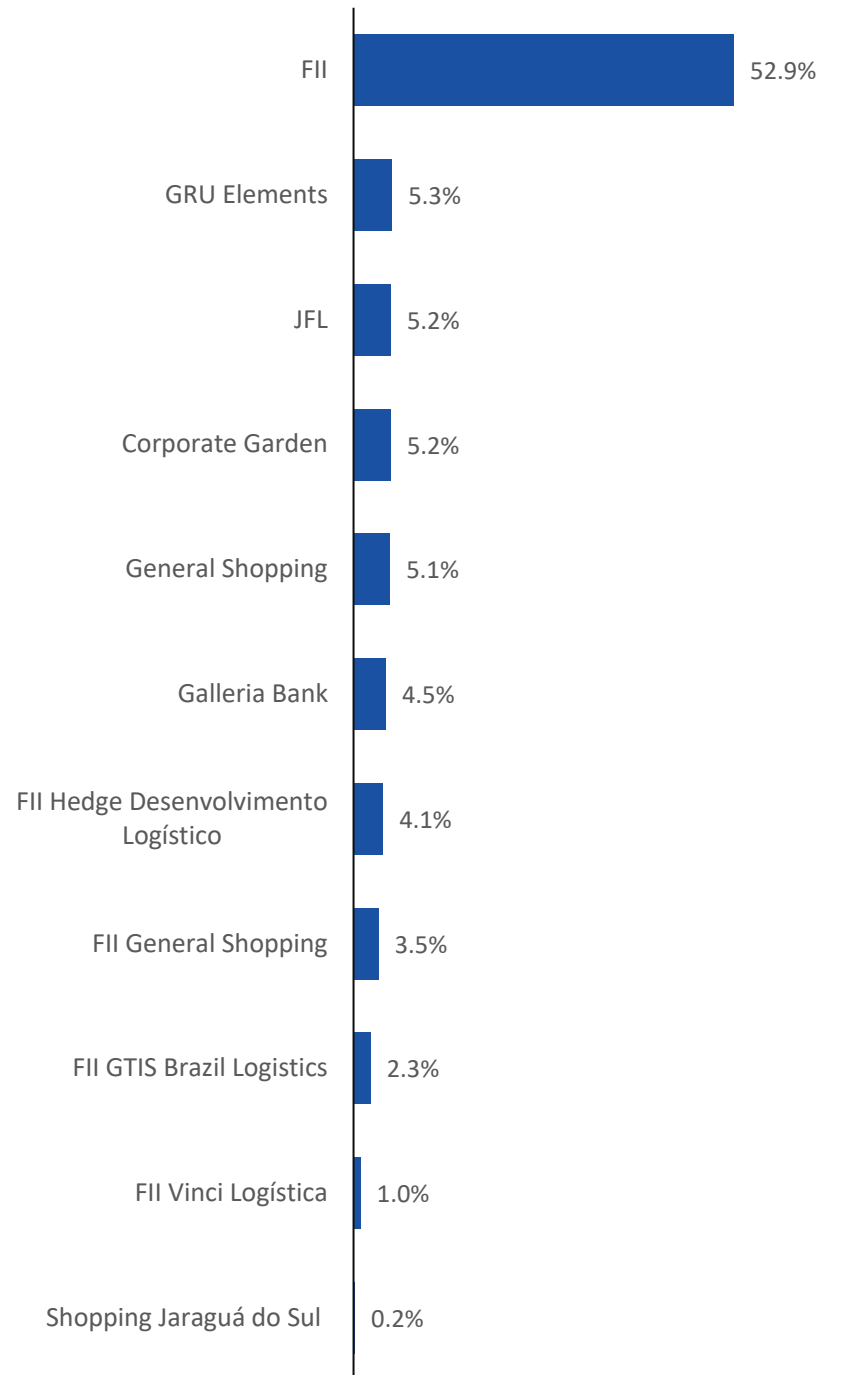
ALOCAÇÃO (% Ativos)



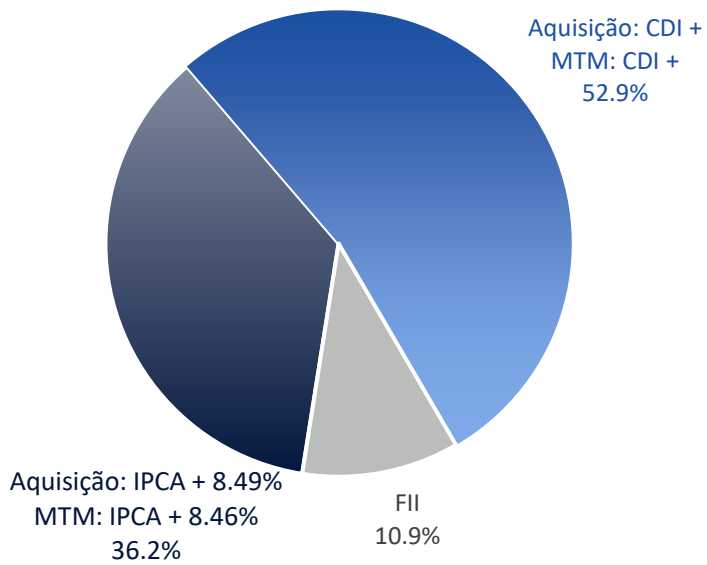
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



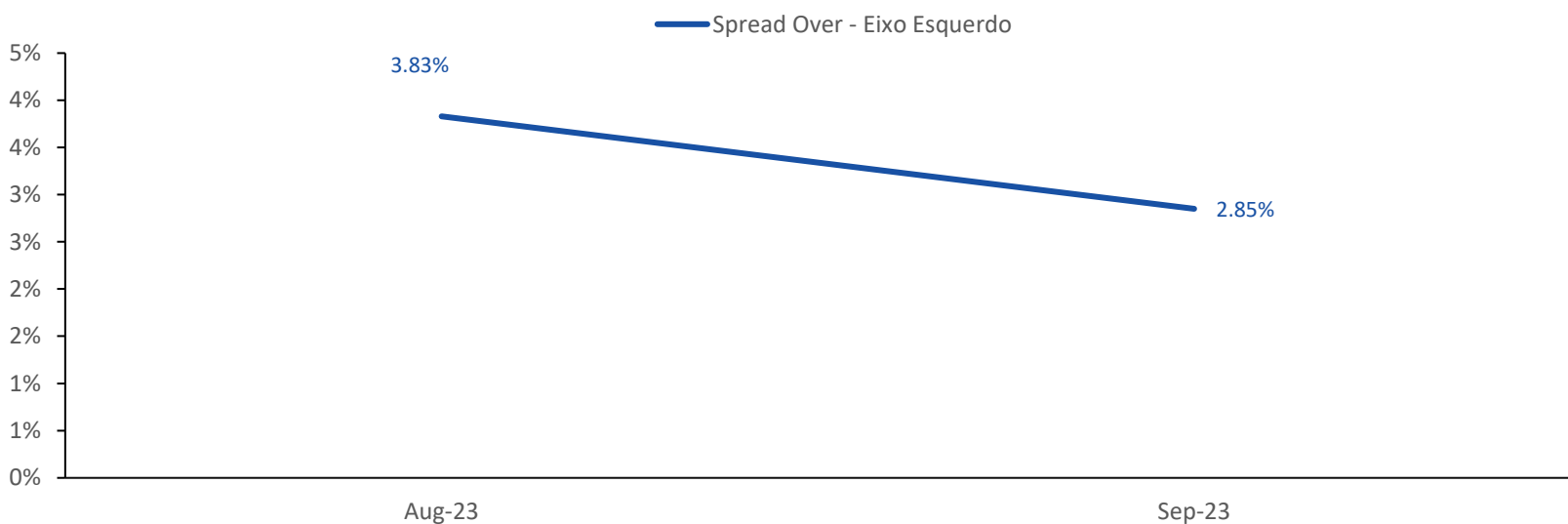
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



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 11 casos de crédito, representando 36.2% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 35.1% da carteira de crédito (12.7% dos ativos). Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 8.49% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.46%) e atualmente não temos exposição a CDI. A carteira possui duration médio de 4.7 anos; spread médio de 2.85%; taxa nominal média de 14.00% e LTV médio de 42.87%. A carteira acumula R\$ 62,604 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\$)
Logístico/Industrial	12,383,268	12.73%	4.92	8.08%	8.07%			2.40%	13.52%	54.30%	6,346
Residencial	9,367,842	9.63%	4.60	8.87%	9.10%			3.61%	14.83%	56.16%	22,628
Shopping	8,473,757	8.71%	4.43	7.91%	7.62%			1.97%	12.96%	36.86%	28,614
Comercial	5,015,208	5.15%	5.08	9.75%	9.67%			4.02%	15.36%	N/A	5,017
Total	35,240,075	36.22%	4.74	8.49%	8.46%			2.85%	14.00%	42.87%	62,604

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%	5,015,208	5.15%	5.08	9.75%	9.67%	4.02%	15.36%	N/A
Total	-	-	-	-	5,015,208	5.15%	5.08	9.75%	9.67%	4.02%	15.36%	N/A

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 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,361,393	3.45%	4.88	7.30%	5.67%	0.15%	11.03%	46.15%
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA +	8.36%	2,816,709	2.90%	4.09	8.32%	8.92%	3.18%	14.24%	29.88%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	2,112,759	2.17%	4.09	8.31%	8.91%	3.17%	14.23%	29.88%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	182,896	0.19%	5.63	8.23%	8.49%	2.84%	14.16%	54.12%
Total	-	-	-	-	8,473,757	8.71%	4.43	7.91%	7.62%	1.97%	12.96%	36.86%

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%	5,026,688	5.17%	5.68	7.90%	7.80%	2.71%	14.03%	72.51%
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA +	10.00%	4,341,154	4.46%	3.35	10.00%	10.60%	4.66%	15.75%	37.24%
Total	-	-	-	-	9,367,842	9.63%	4.60	8.87%	9.10%	3.61%	14.83%	56.16%

CARTEIRA DE CRÉDITO



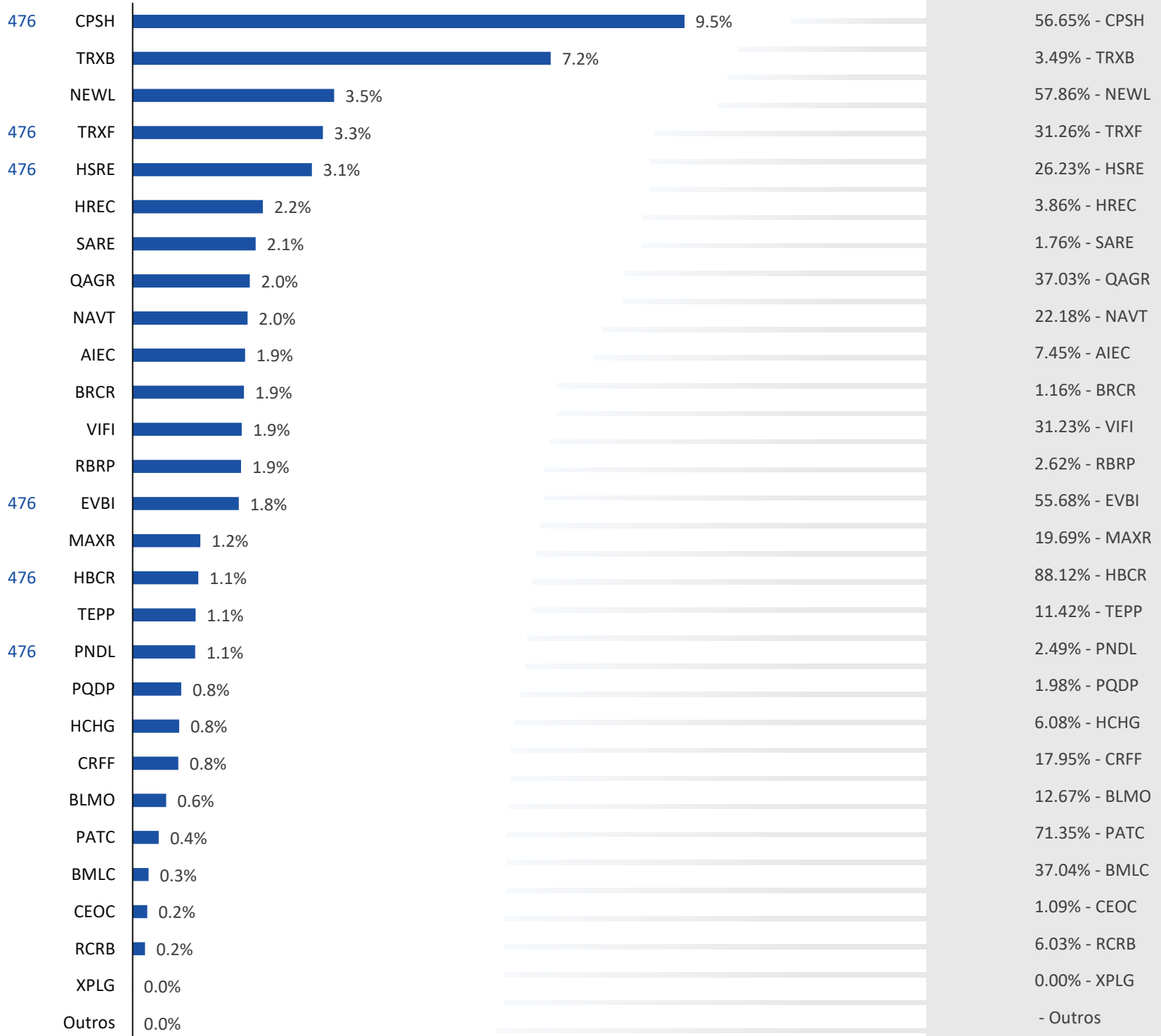
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	5,198,729	5.34%	4.61	8.52%	8.46%	2.74%	13.83%	75.15%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII HDEL	IPCA +	8.25%	3,971,655	4.08%	4.23	8.26%	8.52%	2.84%	13.90%	50.36%
CRI Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	2,274,315	2.34%	7.36	7.00%	6.49%	0.99%	12.39%	28.00%
CRI Habitasec 1E 132S Vinci Logística	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	938,570	0.96%	3.60	7.50%	7.86%	2.09%	12.94%	19.19%
Total	-	-	-	-	12,383,268	12.73%	4.92	8.08%	8.07%	2.40%	13.52%	54.30%

CARTEIRA DE FIIS

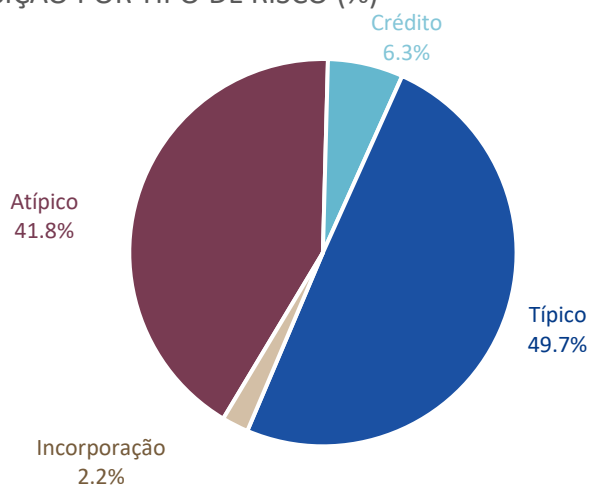
% Ativos
Em 29/09/2023

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

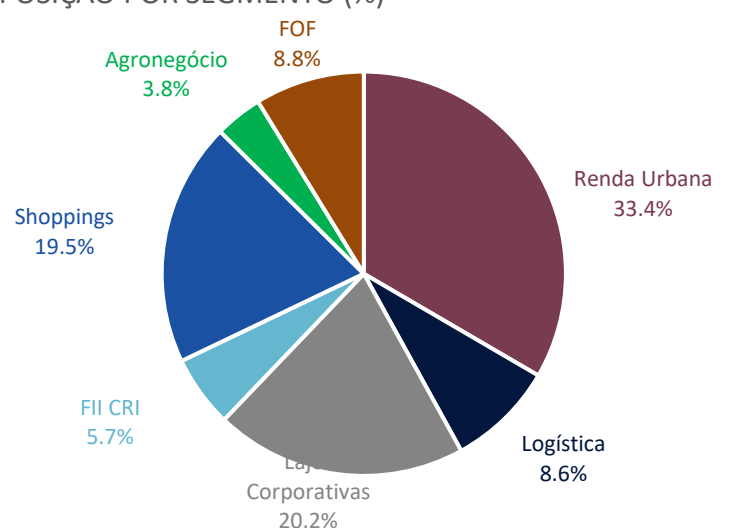
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



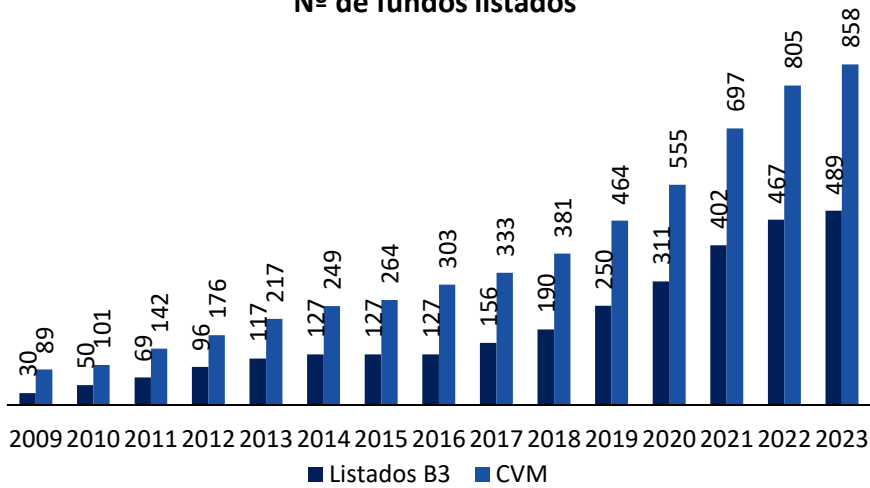
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



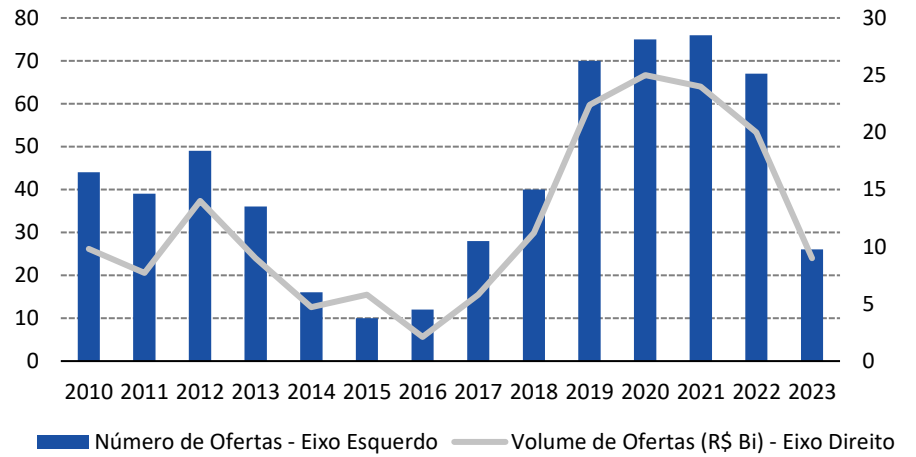
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

Indústria de FII

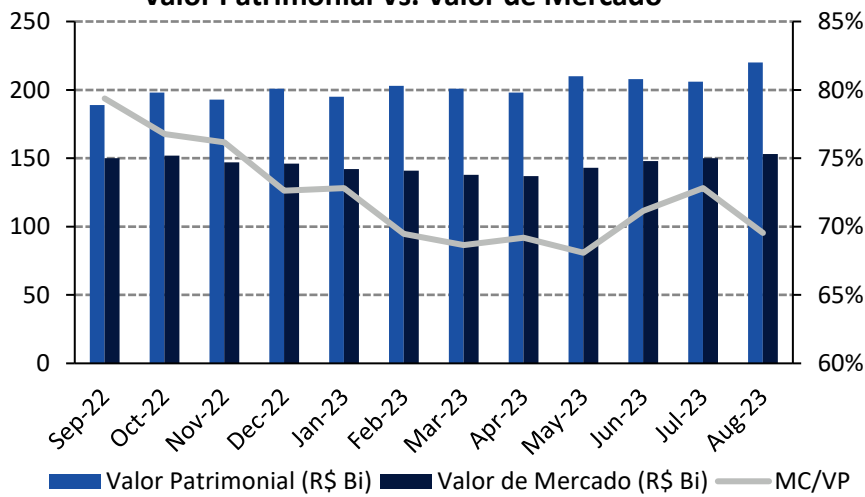
Nº de fundos listados



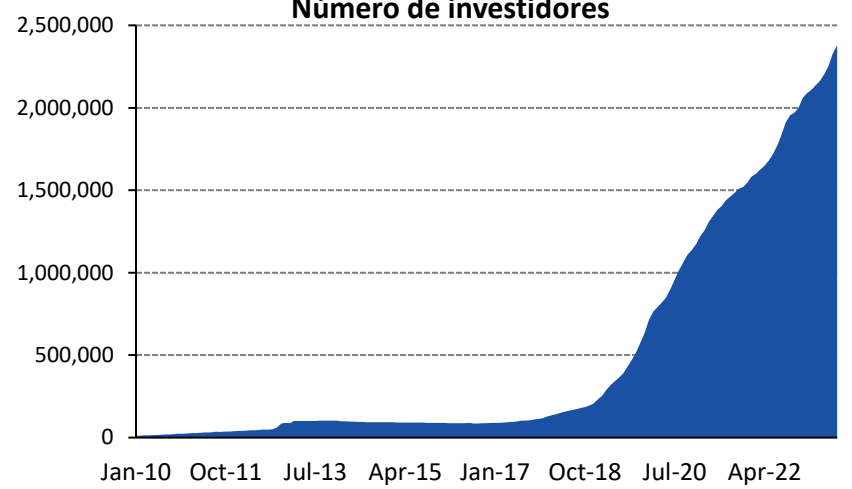
Ofertas Públicas - ICVM 400



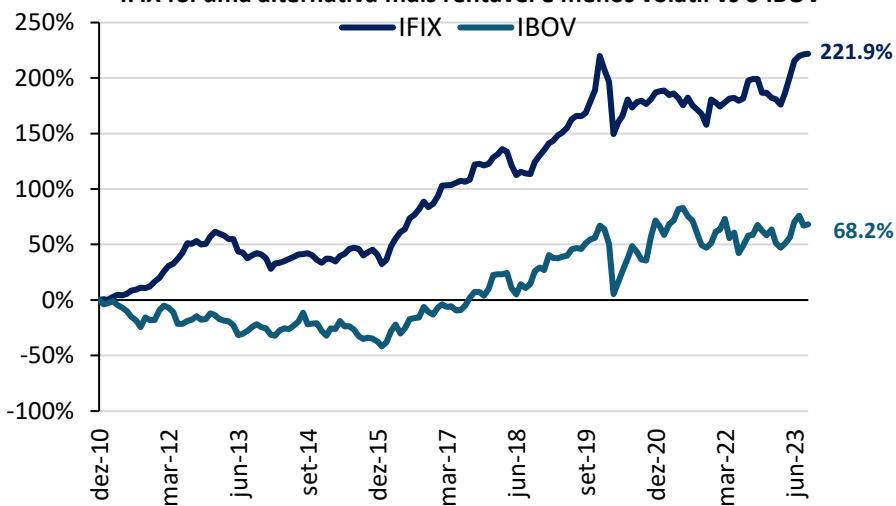
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



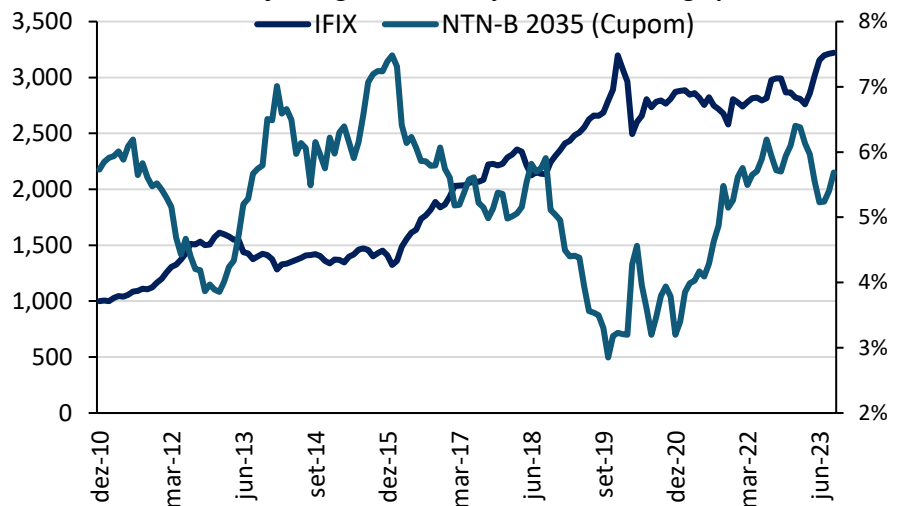
Número de investidores



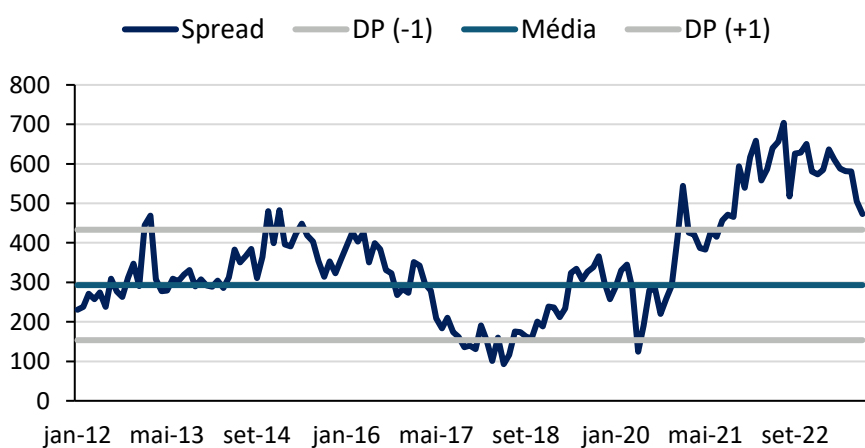
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



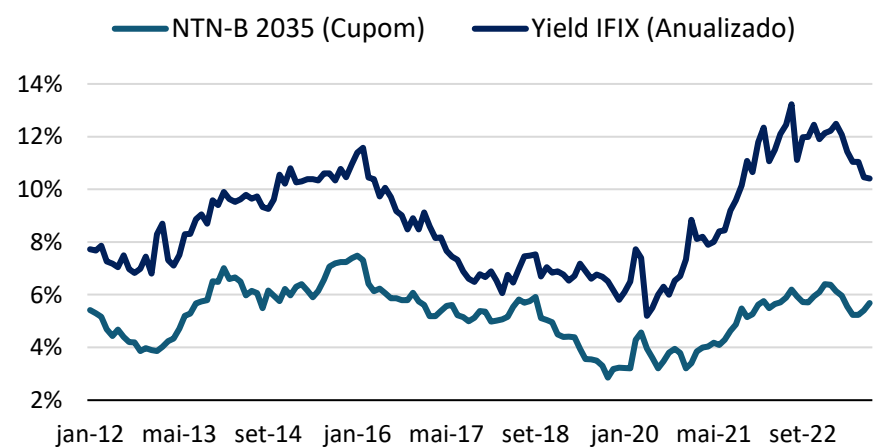
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



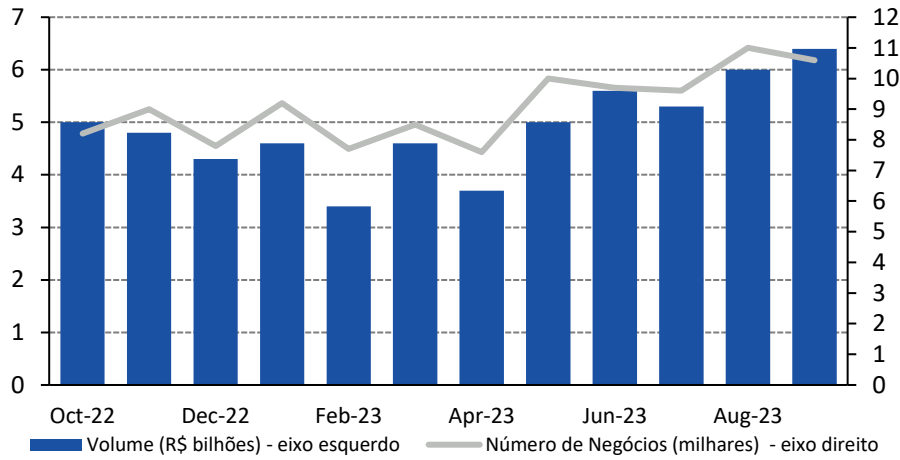
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



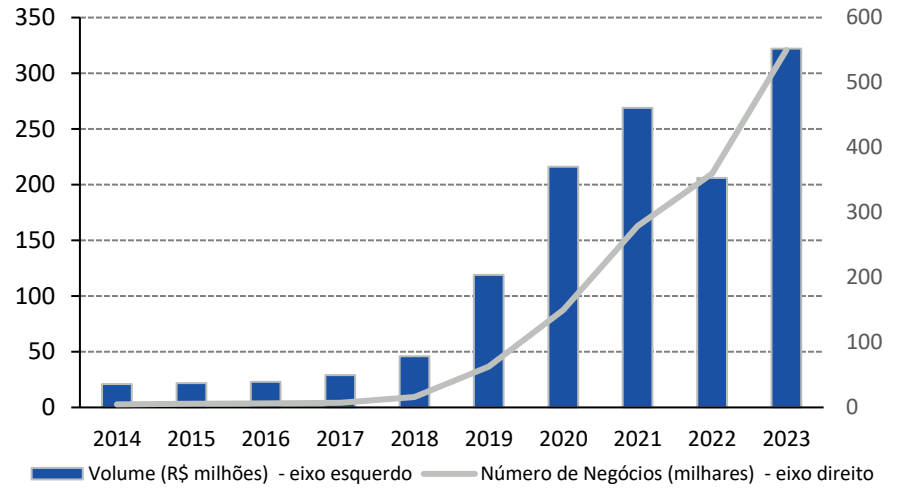
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

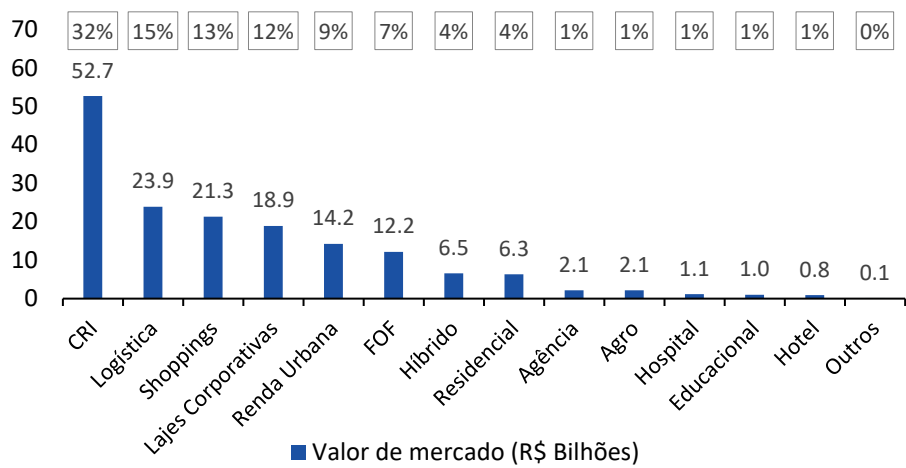
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



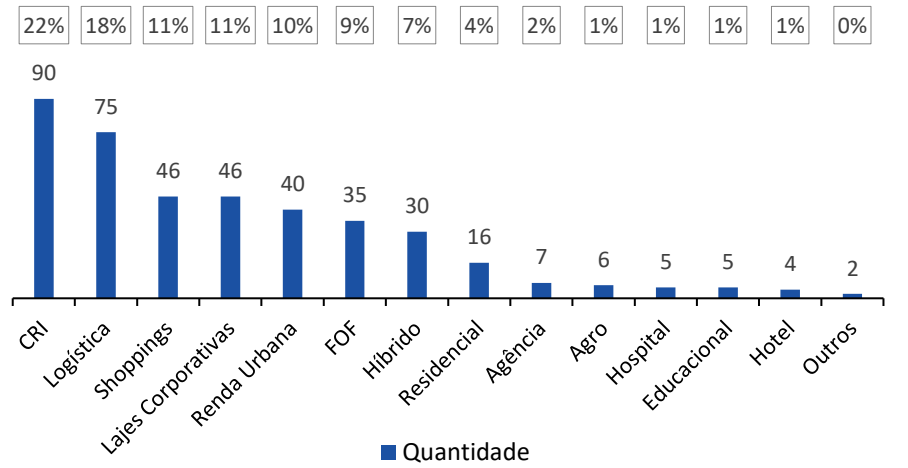
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



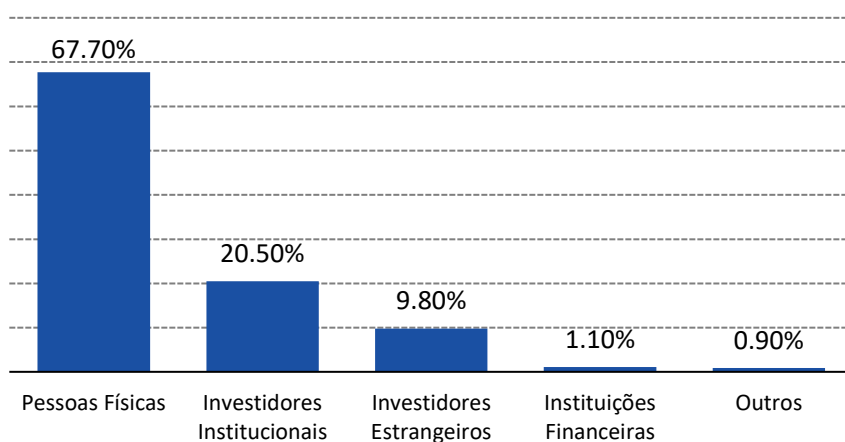
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



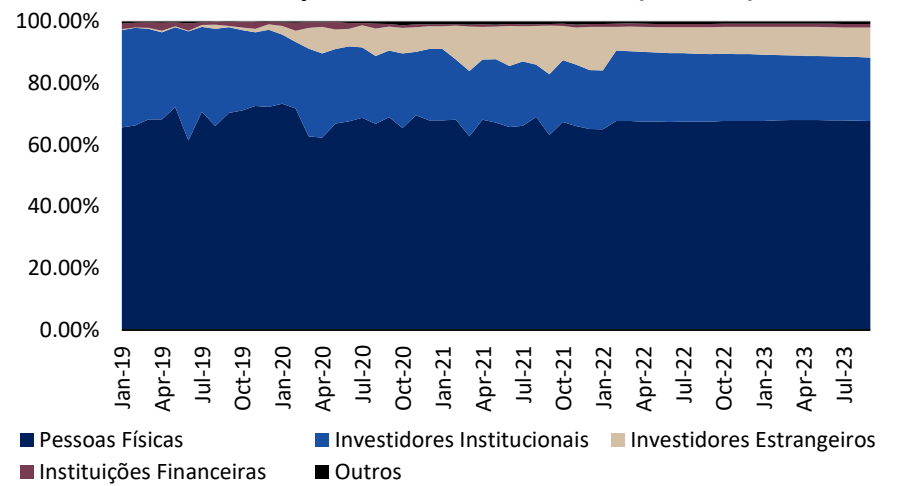
Quantidade de FIIs listados



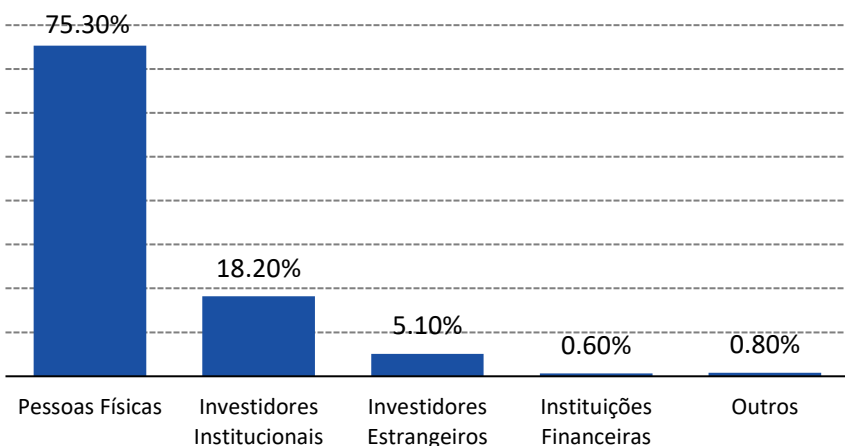
Volume Negociado (%)



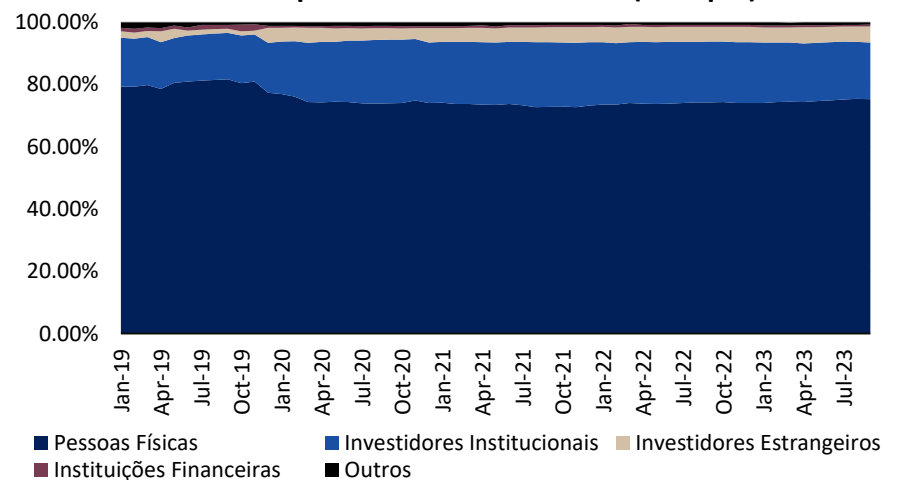
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Vencimento: 15/05/2033

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	74.9%
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	N/A
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 HDEL 12E 1S (22I0089753, 22I0089805, 22I0089914, 22I0978863)

Vencimento: 09/09/2032

Devedor	FII HDEL
Taxa de Emissão	IPCA + 8.15%
LTV	65.1%
Rating	-

A Hedge é a proprietária do condomínio logístico Citilog Sul de Minas via o FII Hedge Logística (HLOG11) e estão desenvolvendo uma área de expansão via o FII Hedge Desenvolvimento Logístico (HDEL11). A operação conta com AF de 85% das cotas da HRE Varginha LTDA (proprietária do imóvel) e AF do terreno



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

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	JFL
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	72.7%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.93%
LTV	54.0%
Rating	AA

A operação possui como finalidade a aquisição de 4 Galpões Logísticos AAA: (i) localizado na Rodovia Anhanguera, Cajamar - SP, (ii) localizado na Avenida Hélio Ossamu, Embu das Artes - SP, (iii) localizado também em Embu das Artes - SP e (iv) localizado na região de Alphaville pelo FII GTLG11. Todos se encontram locados para grandes empresas como Mercado Livre, Petz e Decathlon. LTV inicial de 42,8%.



CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E (19A0093844)

Vencimento: 16/01/2031

Devedor	FII Vinci Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	20.1%
Rating	A+

A operação é lastreada por contratos de locações atípicos entre o Fundo de Investimentos Imobiliários Vinci Logístico e cinco empresas, incluindo a Netshoes e a Privalia. A operação consiste em dois ativos localizados na Rodovia Fernão Dias - SP.



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

Vencimento: 05/12/2035

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	53.5%
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 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.



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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
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
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
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
TRXB11	FII TRX Real Estate II	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros	FOF
XPLG11	FII XP Logística	Logística

GLOSSÁRIO

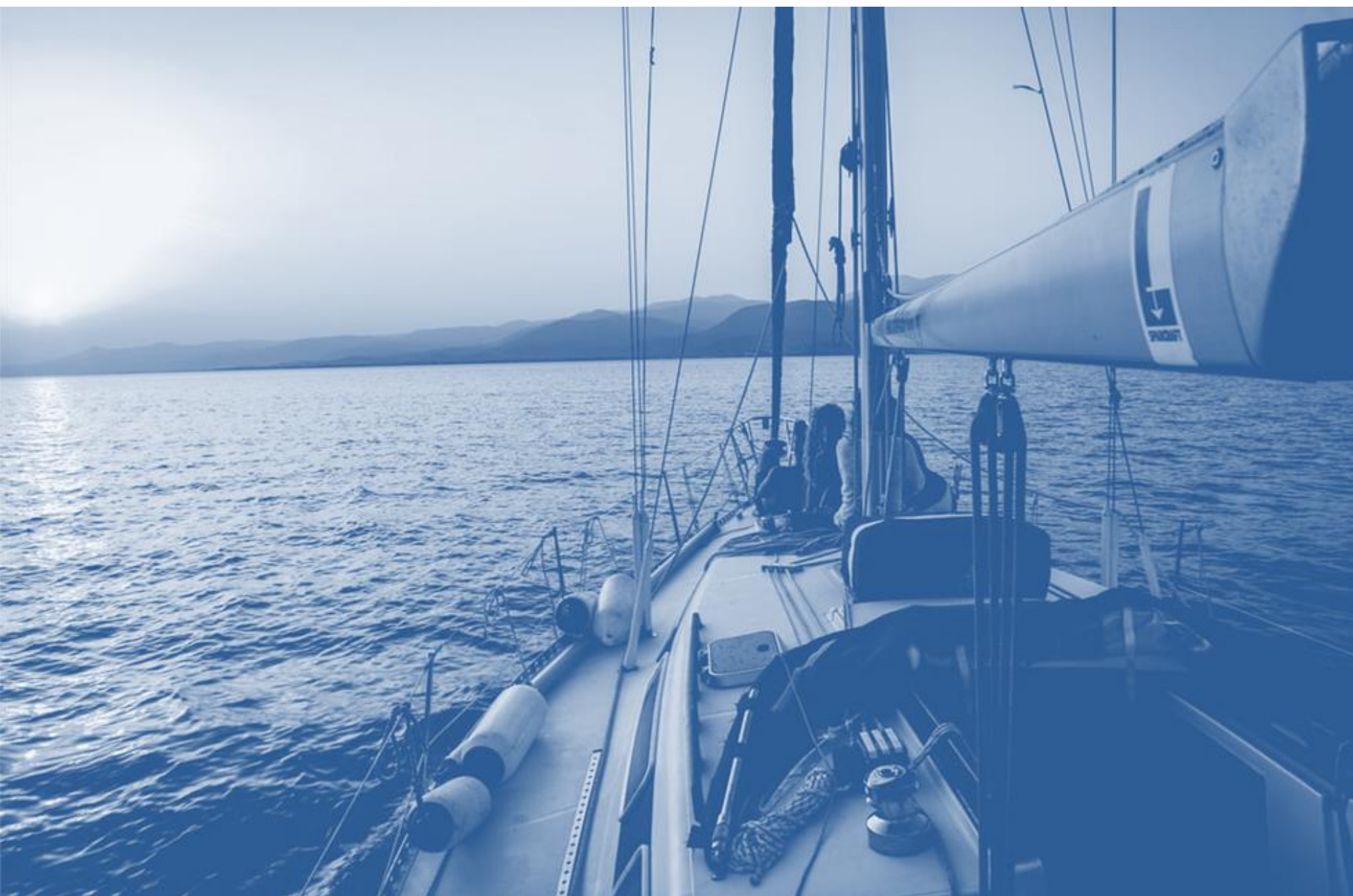


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

