

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

RELATÓRIO MENSAL

CPHF11

SETEMBRO DE 2026

INFORMAÇÕES GERAIS

CPHF11 – CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

Inscreva-se em nossa newsletter

RAZÃO SOCIAL:
CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

TICKER:
CPHF11

CNPJ:
50.143.549/0001-03

DATA DE INÍCIO:
4/8/2023

ADMINISTRADOR:
XP Investimentos

GESTOR:
Capitânia Investimentos

PÚBLICO-ALVO:
Investidores em geral

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:
Papel Híbrido Gestão Ativa

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:
0,13% a.a. do valor de mercado + escrituração

TAXA DE GESTÃO:
0,88% a.a. do valor patrimonial

TAXA DE PERFORMANCE:
15% do rendimento distribuído que exceder o retorno do CDI sobre a cota patrimonial

NÚMERO DE COTAS:
8,969,244

Valor Patrimonial (R$ milhão)
83.41
R$ 9.30 por cota

Resultado Mensal (R$ / cota)
0.10
0.06 no mês anterior

Casos de Crédito (Nº)
19
17 no mês anterior

MTM IPCA + (% a.a.)
7.93%
8.48% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPHF	43.5% (12.1% a.a.)
CDI	46.8% (12.9% a.a.)
IMA-B	25.1% (7.3% a.a.)
IFIX	16.7% (5.0% a.a.)
Ibovespa	55.9% (15.1% a.a.)

Cotistas (Nº)
2,393
2,319 no mês anterior

Dividendo Mensal (R$ / cota)
0.10
0.10 no mês anterior

Devedores (Nº)
14
12 no mês anterior

MTM CDI + (% a.a.)
1.01%
Sem exposição no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo (%)
96.14%
99.86% no mês anterior

Dividend Yield (%)
12.68%
12.00% últimos 12 meses

Devedores Listados (% CRIs)
45%
45% no mês anterior

Ativos Adimplentes (%)
100%
100% no mês anterior

COMENTÁRIO DO GESTOR

O alívio nos juros foi o destaque do mês: após três meses ameaçando romper os 8%, a NTNB de dez anos recuou para IPCA+7,49%. A melhora reflete a percepção de que o Banco Central iniciou os cortes corrigindo um custo do dinheiro exagerado, e não uma queda da inflação, que segue pressionada: 4,99% em 2026 pelo FOCUS e 6,5% nos próximos 12 meses pelo mercado de títulos. O movimento não chegou a tempo de impulsionar os FIIs, e o IFIX fechou praticamente estável.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 2.16%, considerando o dividendo pago de R$ 0.10 por cota no mês em setembro. A cota fechou o mês a R$ 9.30 e a marcação da carteira de CRIs foi de IPCA + 8.48% para IPCA + 7.93%.

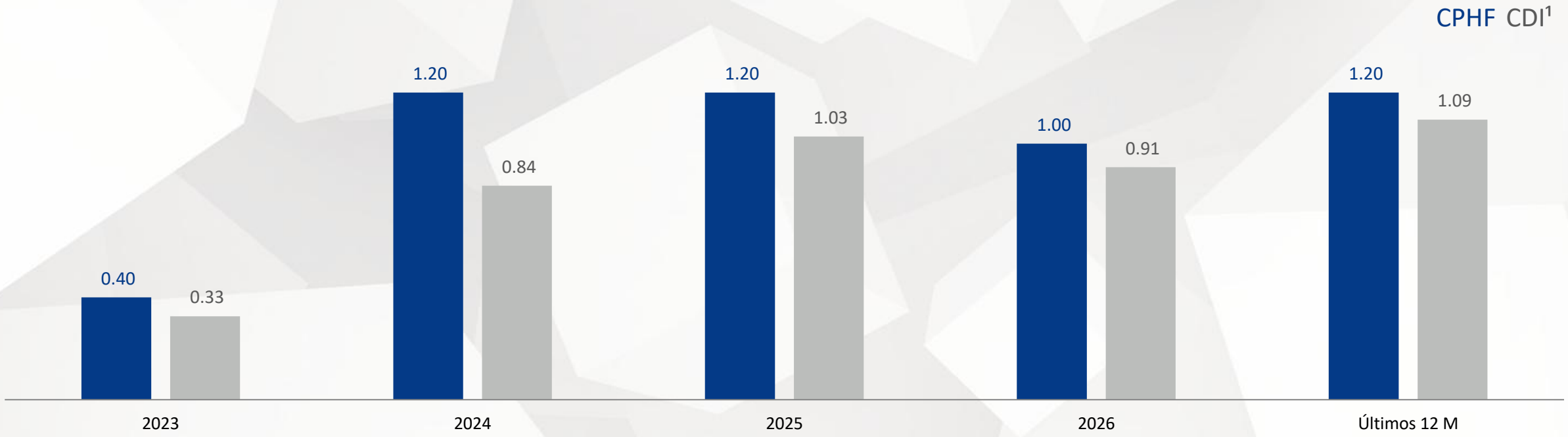
Em Setembro, o fundo tem em carteira 19 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Shopping, Comercial, Renda Urbana e Residencial a uma taxa média de aquisição de IPCA + 8.69%, o que consideramos ser uma taxa atrativa para uma carteira high grade. O foco atual da gestão é o aumento da taxa média de aquisição dos papéis via reciclagem da carteira em operações de mesmo perfil de crédito high grade a taxas mais altas.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

No dia 15/10/26, o Fundo divulgou a distribuição de R$ 0.10 por cota, com pagamento em 16/10/26 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 116.85% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

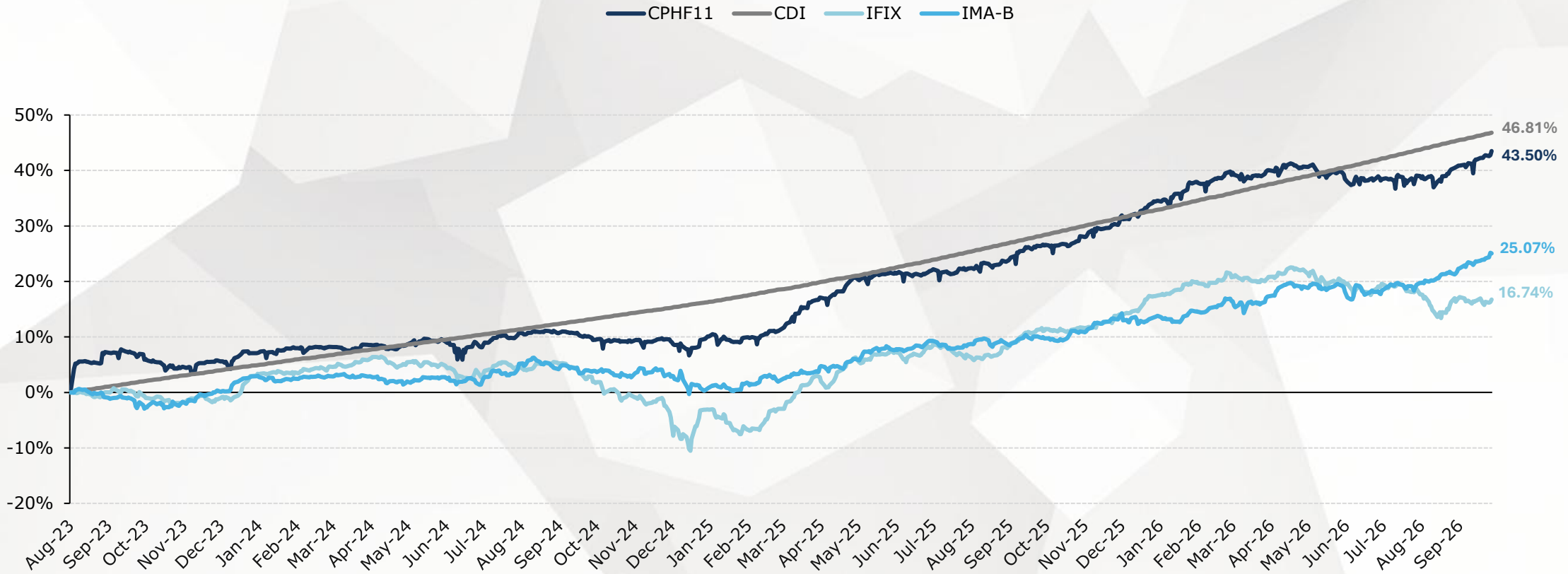
Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 12.0%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R$ 9.60, (ii) os R$ 3.70 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 30/09/2026) a R$ 9.30.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPHF

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em setembro foi de 2.16% versus –0,20% 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 43.50% versus 16.74% do IFIX, 46.81% do CDI e 25.07% do IMA-B. O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões, além de ajustar por proventos pagos.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- **No mês, realizamos a compra definitiva[1][2] de R$ 1.723 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 9.45%, spread de 3.18%.**

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	*Spread* ponderado de aquisição (%)
24K2582816	IPCA +	CRI Bari 45E 1S BRF PE 2	549,314	10.53%	3.48%
21I0931497	IPCA +	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	278,485	10.57%	3.32%
20G0703191	IPCA +	CRI Bari 1E 84S GPA TRX	262,446	9.29%	2.79%
25B2793257	IPCA +	CRI Bari 45E 1S BRF PE II	210,125	10.61%	4.20%
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	153,884	10.39%	3.86%
20F0689770	IPCA +	CRI Bari 1E 82S GPA	150,559	0.90%	0.90%
20L0687133	IPCA +	CRI Opea 1E 346S GPA RBVA	65,130	10.37%	3.83%
25L0158987	CDI +	CRI Riza 230E 1S Guardian Atacadão	28,611	9.48%	1.69%
25L3507143	IPCA +	CRI Opea 496E 1S CPLG Cone Aratu	14,925	6.98%	-0.46%
20L0687041	IPCA +	CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	9,566	9.60%	1.61%
Total			1,723,045	9.45%	3.18%

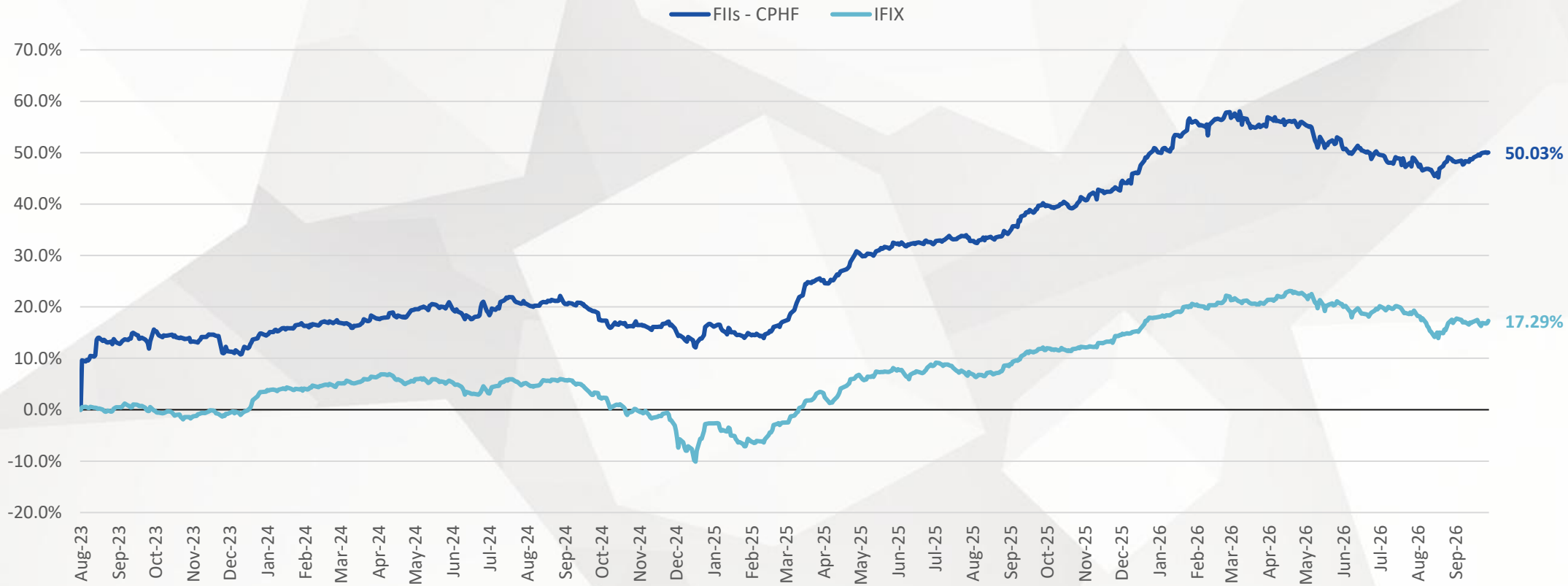
*** No mês, não houve venda definitiva de nenhum CRI.**

[1] As compras definitivas estão em negrito e itálico na tabela.
[2] O termo compras/vendas definitivas se refere a operações que realizamos no mercado primário ou secundário e não se confundem com operações temporárias para fins de gestão de caixa e/ou reconhecimento de correção monetária.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em setembro foi de 0.90% versus -0.20% do IFIX. Desde o início, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 50.03% versus 17.69% do IFIX.



RESULTADO DO MÊS

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (REGIME DE CAIXA)

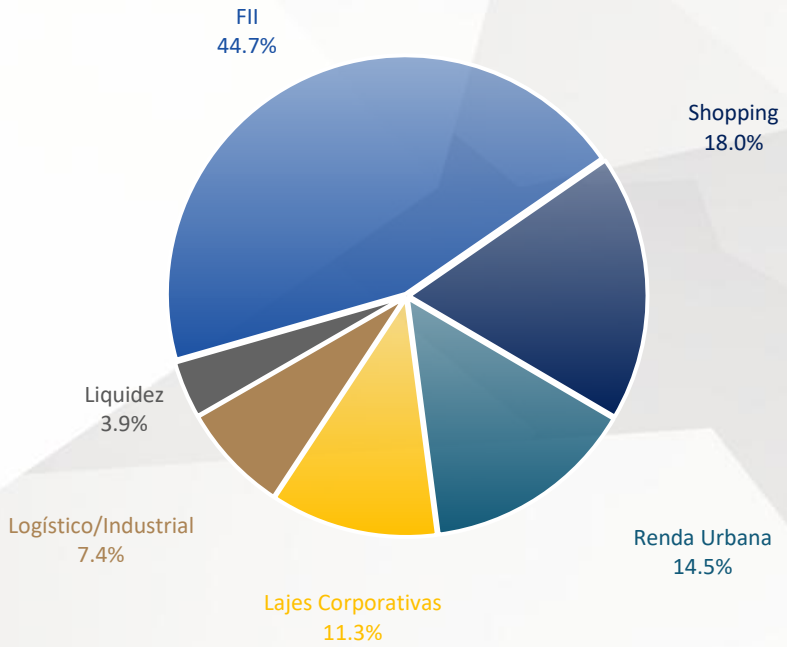
No mês de setembro, o fundo apresentou resultado de R$0.099/cota e distribuiu R$0.10/cota, de forma que encerrou o mês com R$ 0.032/cota de resultado acumulado.

DRE – Capitânia Hedge Fund FII	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Aug-26	Sep-26	Acumulado 2026
Receitas	1,014,767	1,252,684	708,574	1,314,852	486,397	625,820	962,930	8,970,181
Renda fixa	3,392	5,380	3,356	10,582	5,785	4,505	3,275	57,996
Rendimento de CRIs	376,129	432,051	477,622	584,059	298,633	321,839	307,431	3,580,169
Juros	205,197	208,361	208,845	266,971	198,035	216,993	209,073	1,914,532
Atualização monetária	170,932	223,690	268,777	317,088	100,599	104,846	98,358	1,665,636
Resultado com a negociação de CRIs	19,884	120,942	1,016	475,714	8,640	-3,353	0	1,214,096
Ganho de capital	-8,954	118,350	1,220	-139,511	7,453	-3,120	0	438,462
Atualização monetária	28,838	2,592	-204	615,224	1,187	-233	0	775,635
Rendimento de FII	498,122	243,811	243,811	256,667	281,768	258,831	263,892	2,893,360
Ganhos de capital de FII	117,240	450,500	-17,231	-12,170	-108,429	43,999	388,331	1,224,560
Despesas	-92,591	-91,570	-83,126	-153,837	-109,820	-71,513	-74,413	-845,643
Taxa de administração	-11,072	-12,788	-11,919	-11,762	-17,336	-14,781	-11,886	-116,484
Taxa de gestão	-43,523	-53,658	-48,502	-47,837	-49,297	-53,548	-48,264	-447,903
Imposto sobre ganho de capital	-35,734	-23,448	0	-91,298	0	0	-8,800	-196,010
Despesa financeira com compromissadas de CRI	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-2,263	-1,676	-22,705	-2,940	-43,188	-3,184	-5,464	-85,246
Resultado	**922,175**	**1,161,115**	**625,448**	**1,161,015**	**376,577**	**554,307**	**888,517**	**8,124,537**
Resultado / Cota	**0.103**	**0.129**	**0.070**	**0.129**	**0.042**	**0.062**	**0.099**	**0.906**
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	8,072,320
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.90
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	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%	
Resultado Acumulado	**905,684**	**1,169,874**	**898,398**	**1,162,488**	**642,141**	**299,523**	**291,116**	
Resultado Acumulado / Cota	**0.101**	**0.130**	**0.100**	**0.130**	**0.072**	**0.033**	**0.032**	

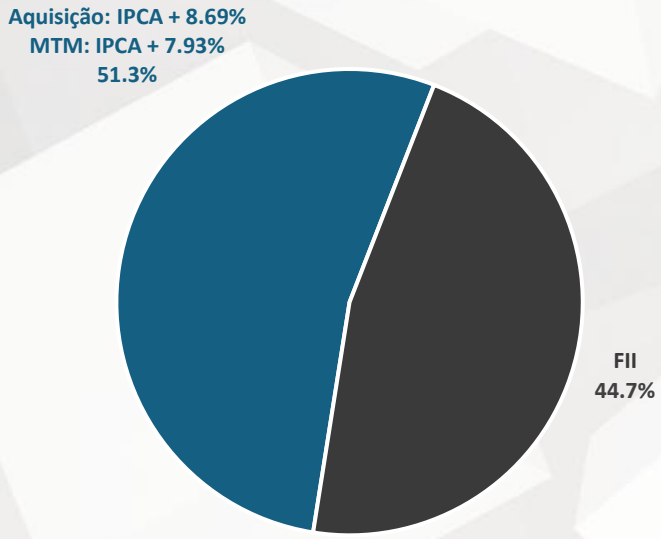
ALOCAÇÃO (% Ativos)

VISÃO GERAL

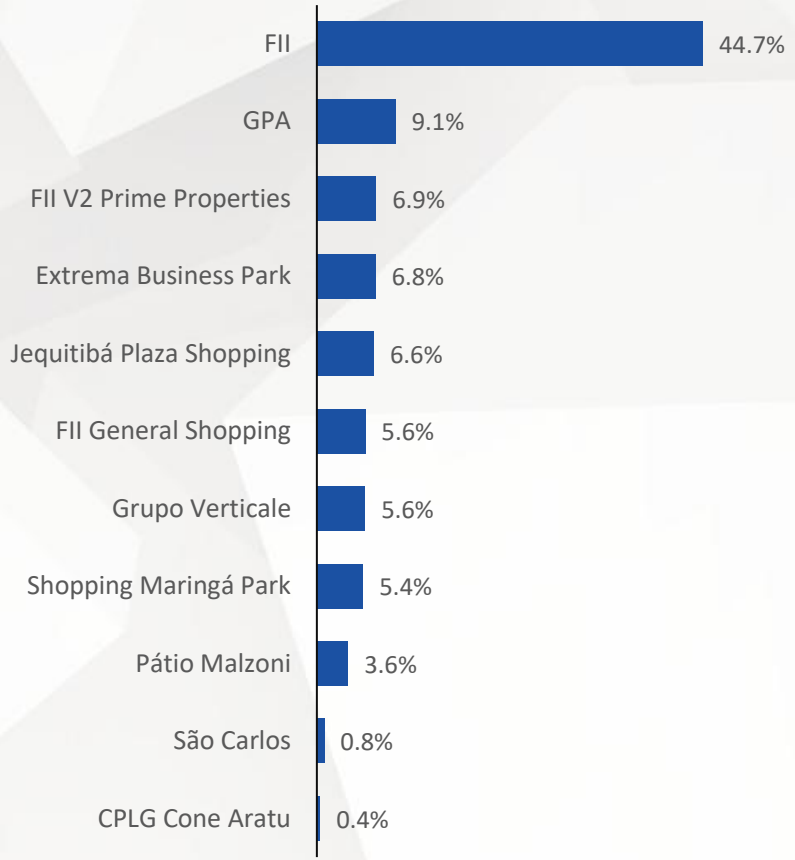
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

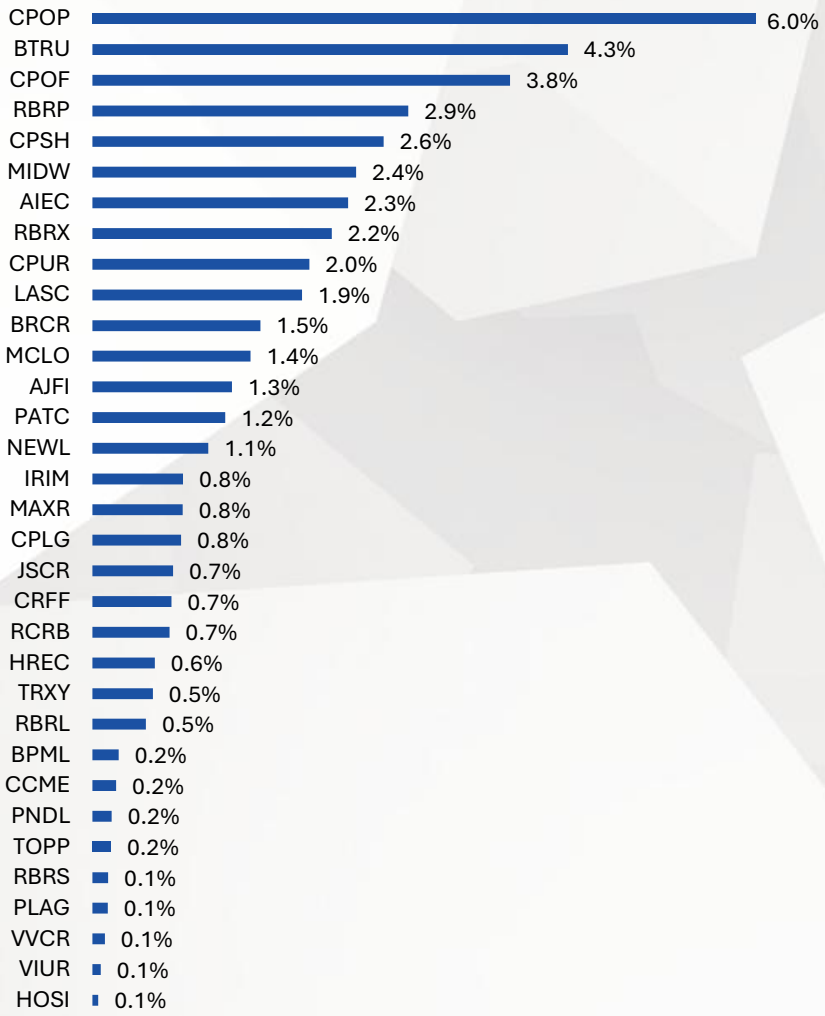
O Fundo possui uma carteira com 19 casos de crédito, representando 51.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 35.0% da carteira de crédito (18.0% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 99.66% foi adquirida a IPCA + 8.69% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.93%) e 0.34% foi adquirida a CDI + 0.90% (a marcação a mercado está em CDI + 1.01%).** A carteira possui duration médio de 4.5 anos; spread médio de 1.25%; taxa nominal média de 15.40% e LTV médio de 33.63%. A carteira acumula R$ 812,436 de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R$)	Ativos (%)	Duration	Aquisição IPCA + (%)	MtM IPCA + (%)	Aquisição CDI + (%)	MtM CDI + (%)	Spread (%)	Taxa nominal (%)	LTV (%)	AM Acumulada (R$)	% Carteira de Crédito
Shopping	15,626,441	18.01%	3.50	8.21%	7.64%	0.90%	1.01%	0.90%	15.60%	37.37%	157,457	35.0%
Renda Urbana	12,536,727	14.45%	3.55	9.90%	9.17%			2.73%	15.76%	43.01%	-314,223	28.1%
Lajes Corporativas	9,813,254	11.31%	4.11	7.92%	6.41%			-0.28%	15.13%	15.18%	110,636	22.0%
Logístico/Industrial	6,415,756	7.40%	9.21	8.54%	8.42%			1.42%	14.68%	35.58%	860,232	14.4%
Varejo	225,492	0.26%	1.56	12.65%	10.28%			4.90%	15.05%	N/A	-1,666	0.5%
Total	**44,617,670**	**51.43%**	**4.46**	**8.69%**	**7.93%**	**0.90%**	**1.01%**	**1.25%**	**15.40%**	**33.63%**	**812,436**	**100.0%**

CARTEIRA DE FII

MAIORES EXPOSIÇÕES

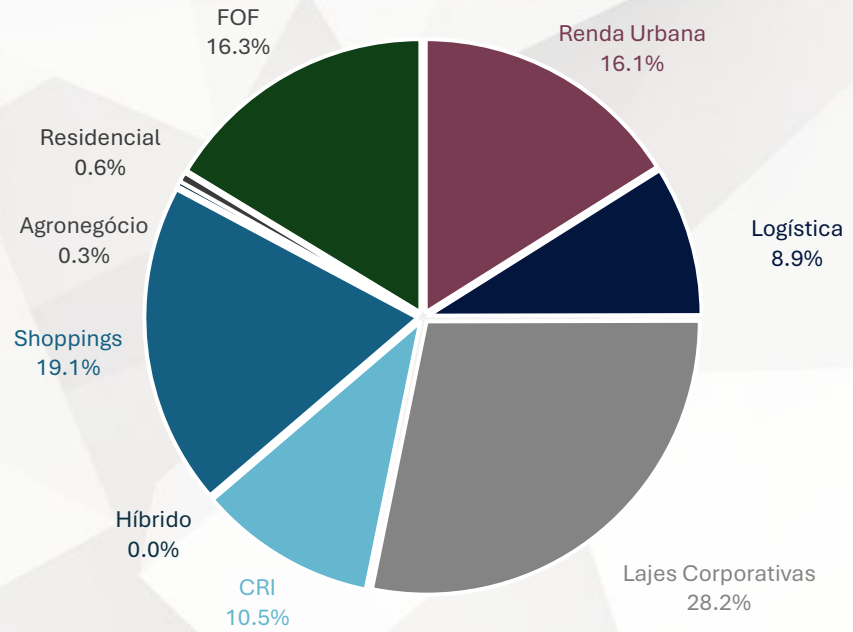
CARTEIRA DE FIIs
(% Ativos)



(%) dos FIIs detido por fundos geridos pela Capitânia

22.75% - CPOP
67.48% - BTRU
96.64% - CPOF
23.61% - RBRP
28.21% - CPSH
99.94% - MIDW
37.10% - AIEC
12.36% - RBRX
70.44% - CPUR
84.64% - LASC
1.49% - BRCR
7.40% - MCLO
76.28% - AJFI
88.69% - PATC
52.28% - NEWL
1.72% - IRIM
36.42% - MAXR
35.60% - CPLG
24.62% - JSCR
36.96% - CRFF
2.15% - RCRB
5.48% - HREC
14.21% - TRXY
11.81% - RBRL
24.41% - BPML
1.89% - CCME
45.18% - PNDL
7.32% - TOPP
30.47% - RBRS
42.08% - PLAG
1.97% - VVCR
27.84% - VIUR
36.80% - HOSI

EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



CARTEIRA – CRÉDITOS

CPHF11 – CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA - SHOPPING



CRI Opea 1E 340S Gazit (21E0407810) — **Vencimento:** 15/05/2037

Devedor	Gazit
Taxa de Emissão	IPCA + 5,89%
LTV	N/A
Rating	A

Os ativos alvo da operação são 5 Shoppings Centers localizados na cidade de São Paulo, com exceção do Prado Boulevard, que está localizado em Campinas. São ativos de boa qualidade, com baixa vacância e com NOI muito próximo ao de 2019, o que significa que estão quase em níveis pré-pandemia.É uma operação com uma alavancagem controlada, sendo que seu portfólio é gerido por uma empresa de excelente qualidade com expertise global e que vem performando com uma certa resiliência dado o ambiente macroeconômico.



CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping (21F1076965) — **Vencimento:** 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	46,10%
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 Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park (20K0660743) — **Vencimento:** 16/11/2032

Devedor	Shopping Maringá Park
Taxa de Emissão	IPCA + 6.85%
LTV	41,34%
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.

CARTEIRA – CRÉDITOS

CPHF11 – CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA - SHOPPING



CRI Truesec 1E 236S GSFI (20G0800227) — **Vencimento:** 19/07/2032

Devedor	FII General Shoppings
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	36,97%
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.



CRI Opea 539E 1S Almeida Júnior II (25L0158987) — **Vencimento:** 17/12/2031

Devedor	Almeida Júnior
Taxa de Emissão	CDI + 0.55%
LTV	52,77%
Rating	-

A operação é lastreada no Norte Shopping, em Blumenau-SC, e tem risco no Grupo Almeida Júnior, principal rede de shoppings de Santa Catarina. As garantias envolvem a alienação fiduciária de 72,5% do Norte Shopping, a cessão fiduciária dos recebíveis de aluguel e estacionamento dos Shoppings Norte e Nações e a fiança da holding Almeida Júnior. A estrutura prevê LTV máximo de 65% e ICSD mínimo de 1,10x.

CARTEIRA – CRÉDITOS

CPHF11 – CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LAJES CORPORATIVAS



CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni (21I0931497)		**Vencimento:** 15/09/2031
Devedor	FII VBI Catuaí Triple A	A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R$ 38.400/m² e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os covenants são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.
Taxa de Emissão	IPCA + 5,92%	
LTV	56,84%	
Rating	-	



CRI Virgo 4E 264S Evolution (21F0097589)		**Vencimento:** 20/05/2036
Devedor	FII V2 Prime Properties	A operação foi feita para alavancar a compra de 3 lajes AAA pelo FII V2 Properties, gerido pela V2: o Faria Lima Plaza, localizado em São Paulo, o iTower e o Evolution, localizados em Alphaville. As 4 séries de CRIs compartilham a garantia. Hoje o fundo tem uma alta vacância e aos poucos vem conseguindo reduzir a vacância nos últimos anos. Acreditamos que nos próximos meses/anos o fundo deve ser capaz de equilibrar sua situação financeira.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.80%	
LTV	57,34%	
Rating	-	

CRI São Carlos Truesec 1S 50E (22E1314836)		**Vencimento:** 17/09/2029
Devedor	São Carlos	CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.
Taxa de Emissão	IPCA + 7,38%	
LTV	N/A	
Rating	AA-	

CARTEIRA – CRÉDITOS

CPHF11 – CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA - RENDA URBANA



CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA (20L0687133) — **Vencimento:** 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	74,62%
Rating	-

A operação é lastreada em contratos de locações atípicos de duas lojas do Grupo GPA. Uma loja é da marca Pão de Açúcar e está localizada em São Paulo e a outra é da bandeira Extra, localizada em Guarulhos. A operação conta com AF e CF de ambos os imóveis.



CRI GPA TRX Bari 83S 1E (20G0703083) — **Vencimento:** 15/10/2036

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	40,79%
Rating	-

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



CRI Opea 1E 82S GPA TRX (20F0689770) — **Vencimento: : 10/06/2035**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	31,87%
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).

CARTEIRA – CRÉDITOS

CPHF11 – CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



CRI Opea 1E 383S Verticale (21I0277499) — **Vencimento:** 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%
LTV	40,68%
Rating	-

Operação que possui como garantia a Cessão Fiduciária da receita de aluguel e a Alienação Fiduciária de ativos localizados na região metropolitana de São Paulo. São lojas de varejo das bandeiras: Don Paco, MC Donald's e Dia (%) pertencentes ao grupo DPM e que fez uma JV com a incorporadora Verticale. Os recursos do CRI são para aporte na JV e início do ciclo dos projetos da empresa.



CRI Opea 1E 345S GPA RBVA (20L0687041) — **Vencimento: 26**/12/2029

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.30%
LTV	48,58%
Rating	-

A estrutura de securitização consiste no seguinte: A SPE (que é detida pelo FII) adquire as lojas do GPA e vende o direito de uso para o FII. Isso evita que haja duplo ITBI. É celebrado um contrato de locação atípico entre o fundo e GPA, com condição suspensiva (mediante pagamento da compra do imóvel). O comprador das lojas e tomador de recursos é o Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11). O CRI contará com garantia das próprias lojas (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel dos contratos que compõem o lastro que são essas e outras lojas de forma que o ICSD atual está próximo de 1,0x.

CRI Bari 1E 84S GPA TRX (20G0703191) — **Vencimento:** 10/08/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	71,84%
Rating	-

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 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 alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA - RENDA URBANA



CRI Riza 230E 1S Guardian Atacadão (24K2582816) — **Vencimento:** 15/12/2037

Devedor	FII Guardian Real Estate
Taxa de Emissão	IPCA + 8,12%
LTV	53,41%
Rating	AAA

A operação financia a compra, pelo GARE11 (fundo de renda urbana da Guardian), de 15 lojas da bandeira Atacadão em 7 estados, com mais de 231 mil m² de ABL. O lastro são os aluguéis de contratos atípicos de SLB de 13 anos com o Atacadão, rating brAAA pela S&P. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos 15 imóveis e da totalidade das cotas do cedente (Annecy 59 FII), com LTV de 52,9%.



CRI Bari 1E 75S HBCR Caucaia (19L0840477) — **Vencimento: 12**/01/2030

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 4.80%
LTV	61,75%
Rating	-

O recurso captado foi utilizado na alavancagem da compra dos imóveis pelo FII, no caso da loja e CD localizados em Caucaia, Ceará, com lastro nos contratos atípicos de longo prazo casados com o fluxo do CRI com o Assaí Atacadista como locatário e CDB, uma das maiores empresas do varejo brasileiro com ações listadas na B3 (ASAI3) e bom risco de crédito. Os imóveis lastro da operação são lojas da bandeira Assaí e GPA, com LTV atual de menos de 40,0%, ICSD estabilizado em mais de 1,5x e break-even perto dos R$ 1.000/m², um grande desconto para o valor avaliado.

CARTEIRA – CRÉDITOS

CPHF11 – CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LOGÍSTICO/INDUSTRIAL



CRI Opea 496E 1S Cone Aratu (25L3507143)		**Vencimento: 23/11/2035**
Devedor	CONE S.A.	O CRI é destinado a alavancagem de um galpão de aproximadamente 27.000m² num complex multimodal próximo do Porto de Aratuem Simões Filho, Bahia. A desenvolvedora do projeto já tem expirência na região aonde fez um complex multimodal similar numa praça parecida, em Suape, onde teremos um galpão performado e locado como garantia. O projeto já passou por um processo seletivo para ser um BTS Meli há aproximadamente 2 anos atrás. A região espera receber investimentos com expansão do porto, o que deve favorecer a demanda por área de armanezagem na região.
Taxa de Emissão	IPCA + 9.50%	
LTV	72,44%	
Rating	-	



CRI Bari 45E 1S BRF PE II (25B2793257)		**Vencimento: 10/01/2044**
Devedor	BRF	O CRI é destinado a alavancagem da compra do galpão (sale-lease-Back) pelo FII Iris com a venda deste imóvel pelo antigo dono e devedor do CRI PE 1, Guardian Real Estate (GARE11). O CRI contará com garantia do próprio galpão (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico (caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente) e fiança bancária do Bradesco no Valor de R$ 85MM. Ou seja, é um risco BRF, rating AAA(Fitch) com última revisão em mai/2024, com AF de imóvel e fiança bancária.
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%	
LTV	48,01%	
Rating	AAA	



CRI Truesec 334E 1S Extrema II (24E3617804)		**Vencimento:** 25/04/2044
Devedor	Extrema Business Park	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%	
LTV	91,66%	
Rating	-	

DISCLAIMER

CPHF11 – CAPITÂNIA HEDGE FUND FII

Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos