



## Relatório Mensal de Outubro 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)

**88.30**

R\$ 9.84 por cota

Cotistas  
(Nº)

**2,281**

2,286 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo  
(%)

**94.05%**

89.10% no mês anterior

Resultado Mensal  
(R\$ / cota)

**0.08**

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)

**12**

11 no mês anterior

Devedores  
(Nº)

**11**

10 no mês anterior

Devedores Listados  
(% CRIs)

**51%**

44% no mês anterior

MTM IPCA +  
(% a.a.)

**8.84%**

8.46% no mês anterior

MTM CDI +  
(% a.a.)

-

-

Ativos Adimplentes  
(%)

**100%**

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início  
(%)

CPHF 0.4% (1.7% a.a.)

CDI 2.9% (12.7% a.a.)

IMA-B -2.4% (-9.7% a.a.)

IFIX -1.9% (-7.6% a.a.)

Ibovespa -5.3% (-20.2% a.a.)

### Resumo

#### COMENTÁRIO DO GESTOR



- No mês, o IFIX apresentou queda de -1.97%, de forma que a rentabilidade do fundo foi afetada principalmente pela queda dos fundos imobiliários. Também tivemos a abertura da taxa dos títulos públicos, afetando a carteira de CRIs negativamente. No mês de outubro, adquirimos no mercado secundário aproximadamente R\$200 mil do CRI Pátio Malzoni a IPCA + 8.23%, uma taxa bem acima do que consideramos justo para o papel. Também adquirimos cerca de R\$5 milhões do CRI General Shopping no mercado primário, uma operação que possui como objetivo financiar a construção do Outlet Premium Imigrantes e a expansão do Outlet Premium São Paulo.

#### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 119.80% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.30 (média 0.10/cota por mês)** vs R\$ 0.25 do CDI<sup>1</sup> equivalente no mesmo período

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 5.2 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.35%**, *spread* de 2.55%
- Não tivemos vendas no período

#### RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.08/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em **+R\$ 181 mil (+R\$ 0.02/cota)** vs **+R\$ 47 mil (+R\$ 0.01/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em **R\$ -0.4 milhões (-R\$ 0.05/cota)** vs **R\$ +0.6 milhões (+R\$ 0.06/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 **2,281 cotistas**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **44.6% em CRIs, 49.5% em FIIs e 6.0% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **General Shopping, GRU Elements, JFL, Corporate Garden e Galleria Bank**

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 12 casos de crédito, representando 44.6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 33.3% da carteira de crédito (14.8% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 8.47% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.84%) e atualmente não temos exposição ao CDI.** A carteira possui duration médio de 4.6 anos; *spread* médio de 2.74%; taxa nominal média de 14.32% e LTV médio de 50.41%. A carteira acumula R\$ 181,209 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **28.9% em Renda Urbana, 26.5% em Lajes Corporativas e 14.1% em Shoppings**
- TOP 5 maiores FIIs (26.5% do total de ativos): **CPSH, NEWL, HSRE, TRXF e HREC**
- Exposição por tipo de risco: **32.9% contratos atípicos, 57.2% contratos típicos, 7.3% Crédito e 2.6% incorporação**

<sup>1</sup> 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

Com a agressão do Hamas a Israel inflamando o Oriente Médio e a Rússia fazendo nova ofensiva na Ucrânia, não há quem não concorde que os tempos andam turbulentos. Alguns mercados responderam ao aumento das tensões: o ouro subiu 7%, o Bitcoin 29%, as bolsas mundiais cederam 3%, os títulos de dívida corporativa perderam 1% e os fundos imobiliários caíram 5%.

Porém nem todos os preços reagiram da mesma forma: o dólar ficou praticamente estável contra seus pares (alta de 0,5%) e o petróleo caiu 9%.

Os juros do Tesouro americano subiram outra vez, o título do Tesouro com prazo de 10 anos subiu de 4,57% para alarmantes 4,93%, tendo superado 5% temporariamente. A expectativa de inflação contribuiu com menos de 0,1 ponto percentual para esta alta; quase toda ela foi devida à alta de juros reais, de 2,23% para 2,53%.

Como base de comparação, o mundo entre 1970 e 1999 sofreu guerras frias e quentes, terrorismo de diversos pretextos, comunismo, guerras civis, duas crises do petróleo, inflação de dois dígitos, confusão cambial e a famosa Crise da Dívida do Terceiro Mundo, e com tudo isso o juro real do mercado de dinheiro americano não foi maior que 2% ao ano no período. Ou seja, 2,53% para os próximos dez anos parece precificado para aguentar bastante desaforo.

No Brasil, os eventos domésticos perderam a tração diante dos impactos externos. Meses atrás, podíamos acreditar em uma curva de juros declinante rapidamente para 9% no curto prazo, e para IPCA+4,5% no horizonte de dez anos. Agora, apesar de o Banco Central parecer comprometido com a trajetória de cortes da SELIC, o mercado embute aí desconfianças e a inevitável arbitragem com juros oferecidos por outras economias do mundo. O cenário atual aponta para nada menos que 11% no final de 2024 e juros reais de 5,86% na NTN de dez anos.

O Ibovespa caiu 2,9% e o índice IFIX de fundos imobiliários perdeu 2%, em linha com suas respectivas classes de ativos.

No dia 27, os preços no Brasil retornavam lentamente à normalidade após o choque externo, com o dólar abaixo de R\$ 5,00 e juros para 2026 caminhando para 10%, quando o Presidente reconheceu, durante uma entrevista, que o governo poderá conviver com um pequeno déficit primário em 2024 para não sacrificar o investimento público. Imediatamente, o dólar saiu de R\$ 4,92 para R\$ 5,02 e os juros subiram de 10,2% para 10,7%, níveis próximos aos que fecharam o mês, na reação costumeira a qualquer alusão a um quadro fiscal mais frouxo.

O crescimento econômico, com sua capacidade de contribuir para a arrecadação e estabilizar a dívida/PIB, continua correndo por fora e os investidores continuam fixados excessivamente na despesa pública, ou assim fazem crer os movimentos dos preços. A tão aguardada recuperação econômica – em muito uma reavaliação de ativos brasileiros descontados demais – pode ser antecipada se a condição externa tiver, por breve que seja, um alívio.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -1.97% em outubro. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 5.2%, abaixo do CDI (13.5%) e do IMA-B (9.4%), mas acima do Ibovespa (-0.8%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 9.0% e 2.6%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de -2.21%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em outubro). A cota fechou o mês a R\$ 9.84. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade negativa de -2.81%, contra -1.97% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela alta da taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 8.46% para IPCA + 8.84%.

Em relação ao mercado de FIIs, no nível de preços atual ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPTS é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de *upside*. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem desconto mais expressivo para seus valores patrimoniais, além da melhora operacional dos ativos, que deve impactar nas reavaliações anuais.

A carteira de CRIs tem um perfil *high grade* e está sendo 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 outubro, o fundo já estava com 45% dos seus ativos alocados em 12 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Residencial Shopping e Comercial a uma taxa média de IPCA + 8.47%, o que consideramos ser uma taxa extremamente atrativa para uma carteira *high grade*.

No mês de outubro, adquirimos no mercado secundário aproximadamente R\$200 mil do CRI Pátio Malzoni a IPCA + 8.23%, uma taxa bem acima do que consideramos justo para o papel. Acreditamos que será possível realizar ganho nessa posição relativamente rápido. Também adquirimos cerca de R\$5 milhões do CRI General Shopping no mercado primário, uma operação que possui como objetivo financiar a construção do Outlet Premium Imigrantes e a expansão do Outlet Premium São Paulo.

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 10/11/23, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 13/11/23 para os detentores de cotas em 10/11/23. Este dividendo equivale a 119.80% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

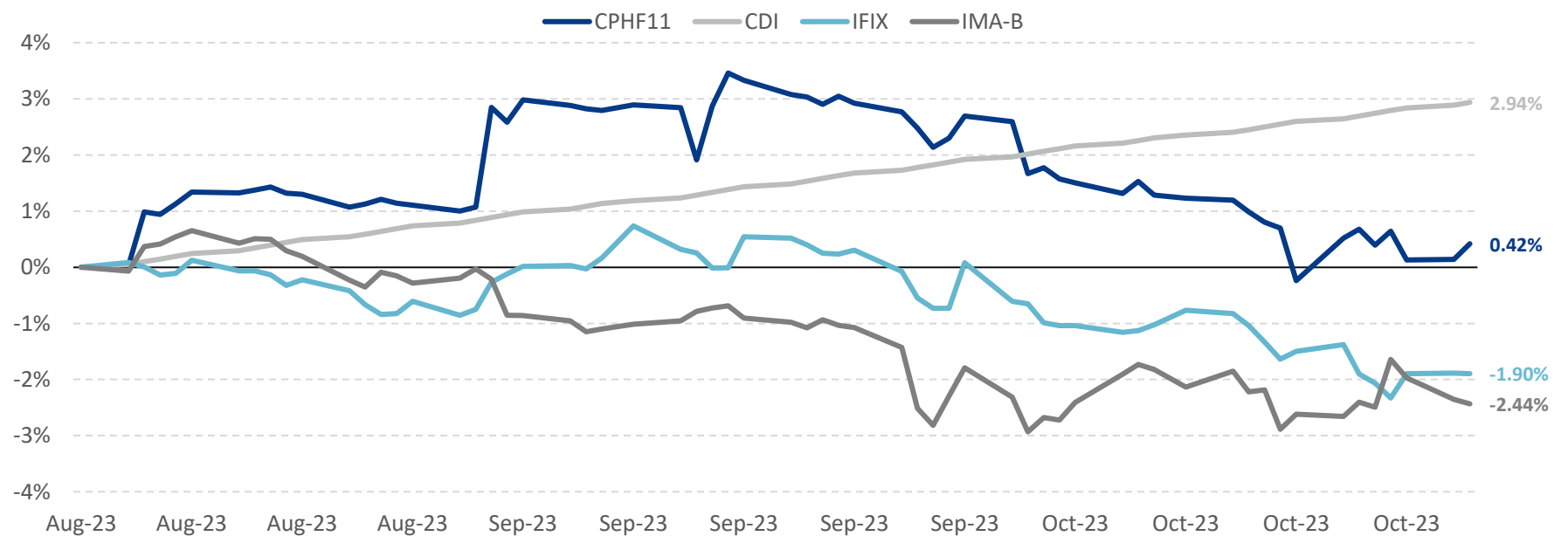
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 1.7%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 0.20 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 31/10/2023) a R\$ 9.84.

CPHF CDI<sup>1</sup>



### 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	Oct-23	LTM	Acumulado
PL do Fundo	92,010,850	91,211,507	88,297,646	90,506,667	-
<b>% Fundo no Período</b>	<b>2.58%</b>	<b>0.10%</b>	<b>-2.21%</b>	<b>2.69%</b>	<b>0.42%</b>
% IFIX no Período	-0.12%	0.20%	-1.97%	0.08%	-1.90%
% CDI no Período	0.94%	0.97%	1.00%	1.92%	2.94%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis. Início do fundo foi em 05/08/2014

<sup>1</sup> 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 – Out/23							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
22L1309906	IPCA +	<b>CRI Truesec 62E 1S General Shopping</b>	<b>2,887,090</b>	<b>8.36%</b>		<b>2.56%</b>	<b>55.19%</b>
22L1311979	IPCA +	<b>CRI Truesec 62E 2S General Shopping</b>	<b>2,165,555</b>	<b>8.35%</b>		<b>2.55%</b>	<b>41.40%</b>
21I0931497	IPCA +	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	178,485	8.23%		2.35%	3.41%
			<b>5,231,131</b>	<b>8.35%</b>		<b>2.55%</b>	<b>100%</b>

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPHF11 - Out/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

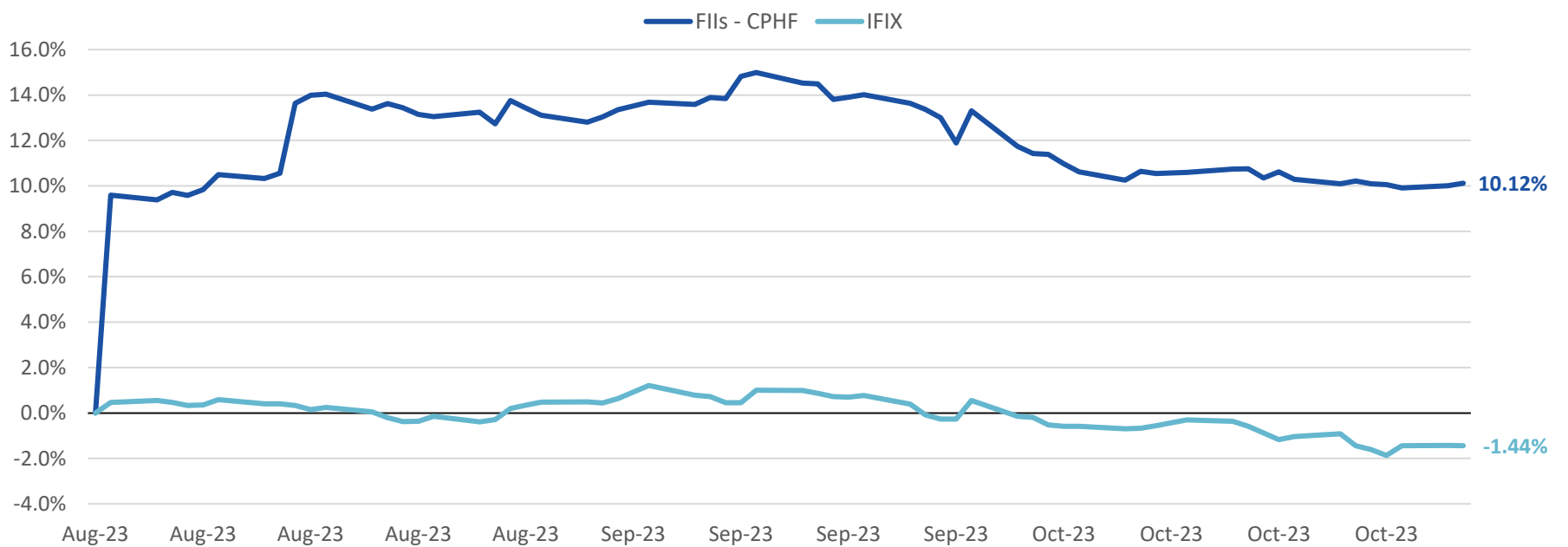


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 1.6 milhão de **RCRB11**;
- **Compra** de R\$ 1.0 milhão de **AJFI11**.

## 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

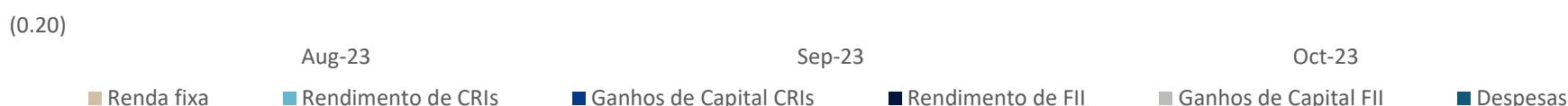
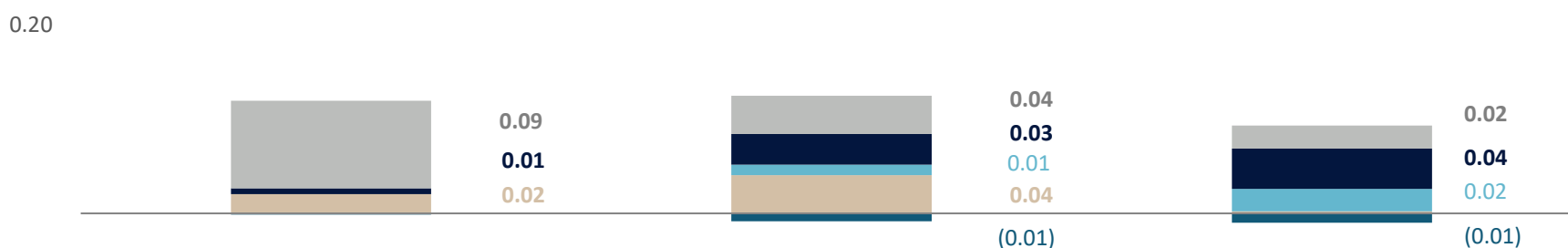
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								13.43%	-0.11%	-2.81%			10.12%	10.12%
IFIX								0.35%	0.55%	-1.97%			-1.10%	-1.10%

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



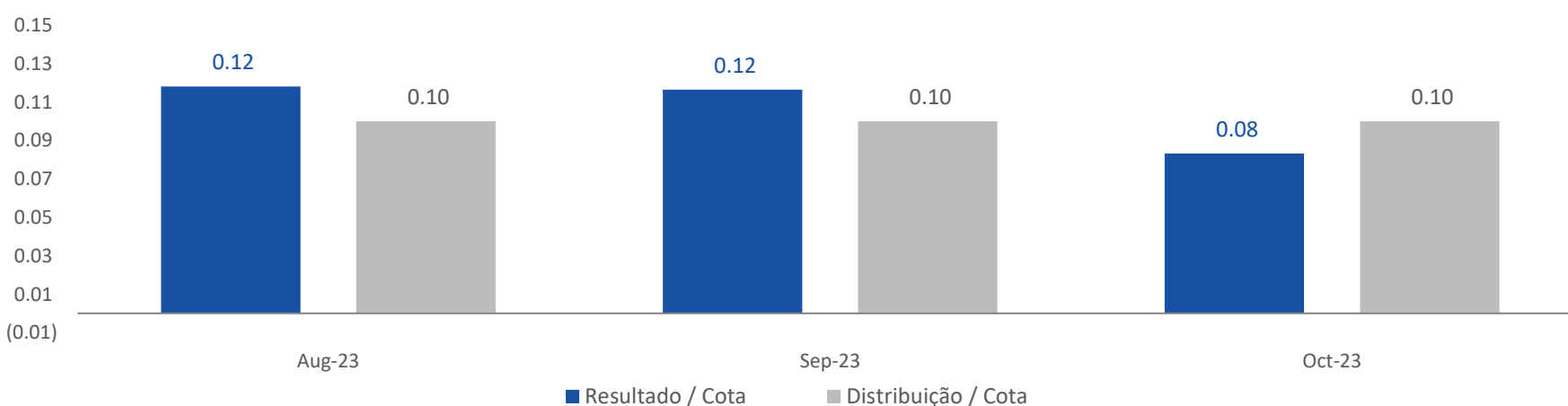
DRE - Capitânia Hedge Fund	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Acumulado 2023
Receitas	1,070,044	1,117,553	833,642	3,021,239
Renda fixa	183,821	363,518	20,974	568,313
Rendimento de CRIs	0	100,651	212,932	313,583
Juros	0	86,159	191,565	277,724
Atualização monetária	0	14,492	21,367	35,859
Resultado com a negociação de CRIs	0	0	0	0
Rendimento de FII	55,819	289,552	381,586	726,957
Ganhos de capital de FII	830,404	363,831	218,150	1,412,385
Despesas	-10,986	-73,147	-86,830	-170,963
Taxa de Administração	0	-21,583	-12,458	-34,041
Taxa de Gestão	0	-51,564	-51,564	-103,128
Imposto sobre ganho de capital	0	0	0	0
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	0	0	0	0
Outras despesas	-10,986	0	-22,808	-33,794
<b>Resultado</b>	<b>1,059,058</b>	<b>1,044,406</b>	<b>746,812</b>	<b>2,850,276</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.118</b>	<b>0.116</b>	<b>0.083</b>	<b>0.318</b>
Distribuição	896,924	896,924	896,924	2,690,773
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.30
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.68%	12.68%	12.68%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12.68%	12.68%	12.68%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>162,134</b>	<b>309,616</b>	<b>159,503</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.018</b>	<b>0.035</b>	<b>0.018</b>	

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média<sup>2</sup>: 0.10



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

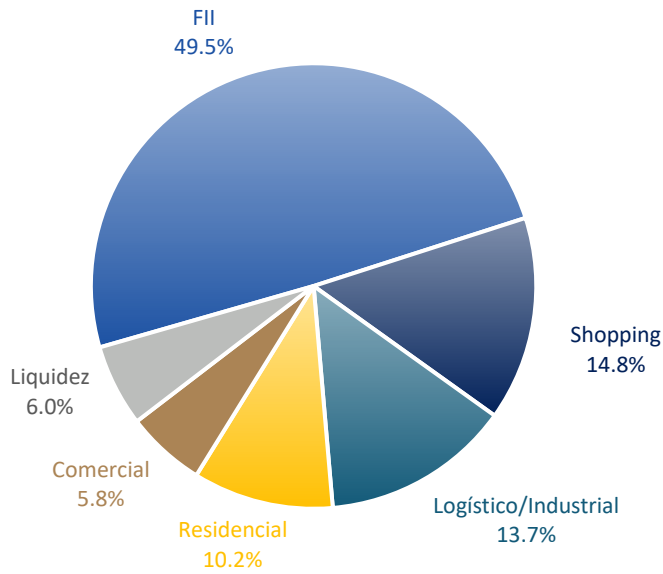
<sup>2</sup> Distribuição por cota dos últimos 12 meses.



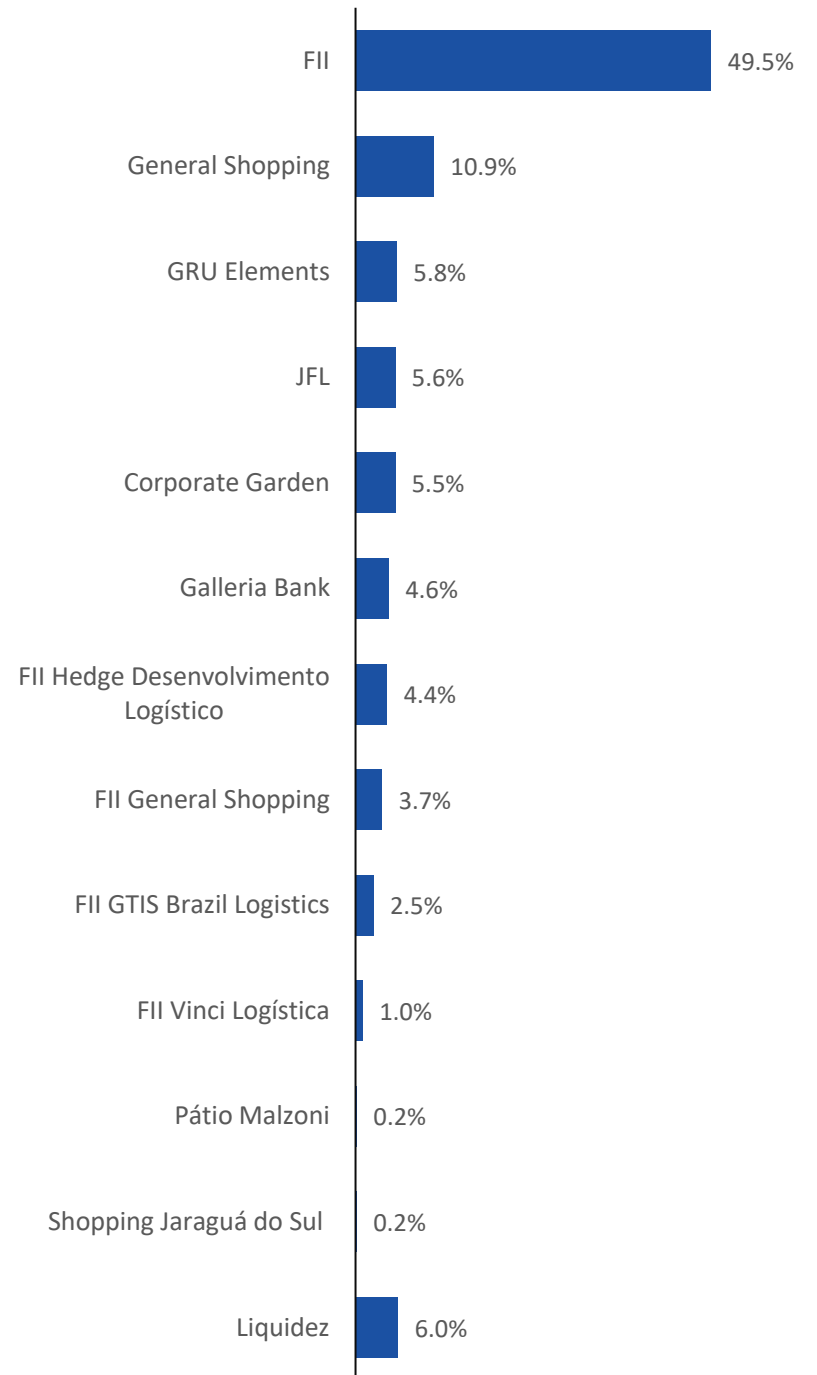
### ALOCAÇÃO (% Ativos)



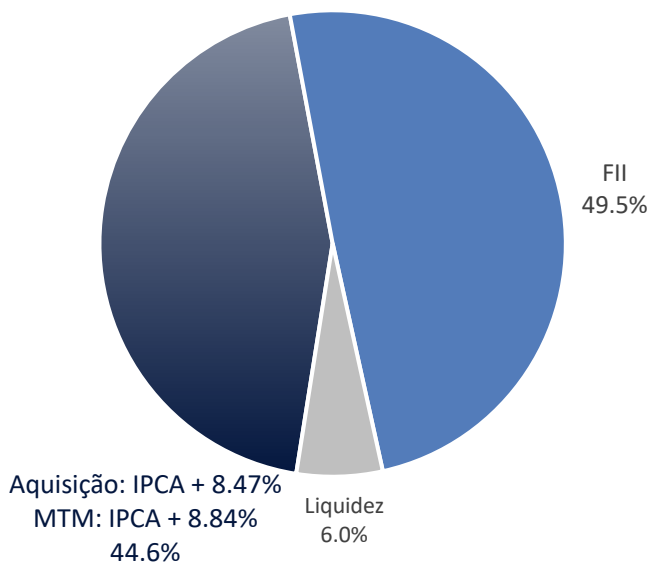
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



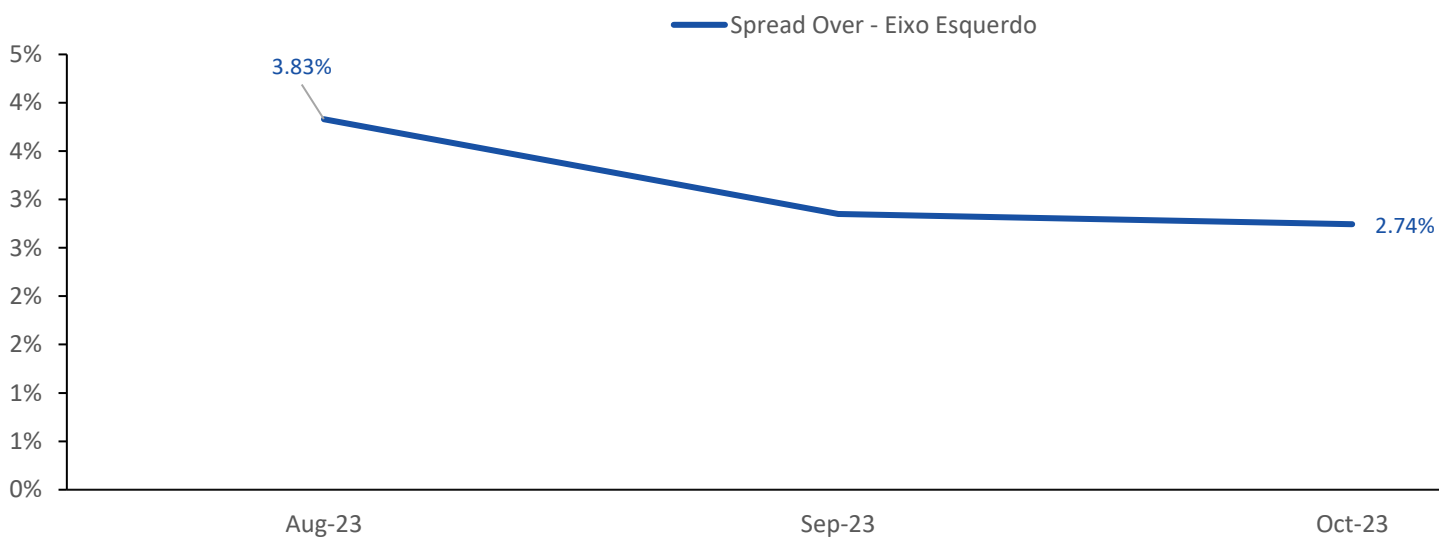
#### EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



#### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



#### EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER<sup>1</sup> DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



<sup>1</sup> Vide glossário.

## CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 12 casos de crédito, representando 44.6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 33.3% da carteira de crédito (14.8% dos ativos). Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 8.47% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.84%) e atualmente não temos exposição ao CDI. A carteira possui duration médio de 4.6 anos; spread médio de 2.74%; taxa nominal média de 14.32% e LTV médio de 50.41%. A carteira acumula R\$ 181,209 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	13,257,796	14.83%	4.23	8.08%	8.44%			2.29%	13.77%	34.32%	48,706
Logístico/Industrial	12,277,665	13.74%	4.82	8.08%	8.41%			2.28%	13.82%	54.78%	88,839
Residencial	9,121,189	10.21%	4.55	8.85%	9.42%			3.46%	15.11%	56.04%	23,066
Comercial	5,157,382	5.77%	5.07	9.69%	9.84%			3.74%	15.49%	71.42%	20,599
<b>Total</b>	<b>39,814,032</b>	<b>44.55%</b>	<b>4.60</b>	<b>8.47%</b>	<b>8.84%</b>			<b>2.74%</b>	<b>14.32%</b>	<b>50.41%</b>	<b>181,209</b>

## CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 57E 1S VBI Garden	22I0868989	Corporate Garden	IPCA +	9.75%	4,954,438	5.54%	5.02	9.75%	10.00%	3.88%	15.64%	N/A
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	202,944	0.23%	6.31	8.23%	6.04%	0.17%	11.68%	71.42%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>5,157,382</b>	<b>5.77%</b>	<b>5.07</b>	<b>9.69%</b>	<b>9.84%</b>	<b>3.74%</b>	<b>15.49%</b>	<b>71.42%</b>

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%	5,579,453	6.24%	4.01	8.34%	9.27%	3.05%	14.59%	29.96%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	4,185,032	4.68%	4.01	8.33%	9.26%	3.04%	14.58%	29.96%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,312,713	3.71%	4.81	7.30%	5.99%	0.02%	11.32%	46.10%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	180,598	0.20%	5.56	8.23%	8.78%	2.70%	14.40%	54.21%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>13,257,796</b>	<b>14.83%</b>	<b>4.23</b>	<b>8.08%</b>	<b>8.44%</b>	<b>2.29%</b>	<b>13.77%</b>	<b>34.32%</b>

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%	4,973,268	5.56%	5.60	7.90%	8.10%	2.52%	14.21%	72.74%
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA +	10.00%	4,147,921	4.64%	3.31	10.00%	11.00%	4.59%	16.19%	36.01%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>9,121,189</b>	<b>10.21%</b>	<b>4.55</b>	<b>8.85%</b>	<b>9.42%</b>	<b>3.46%</b>	<b>15.11%</b>	<b>56.04%</b>

### CARTEIRA DE CRÉDITO



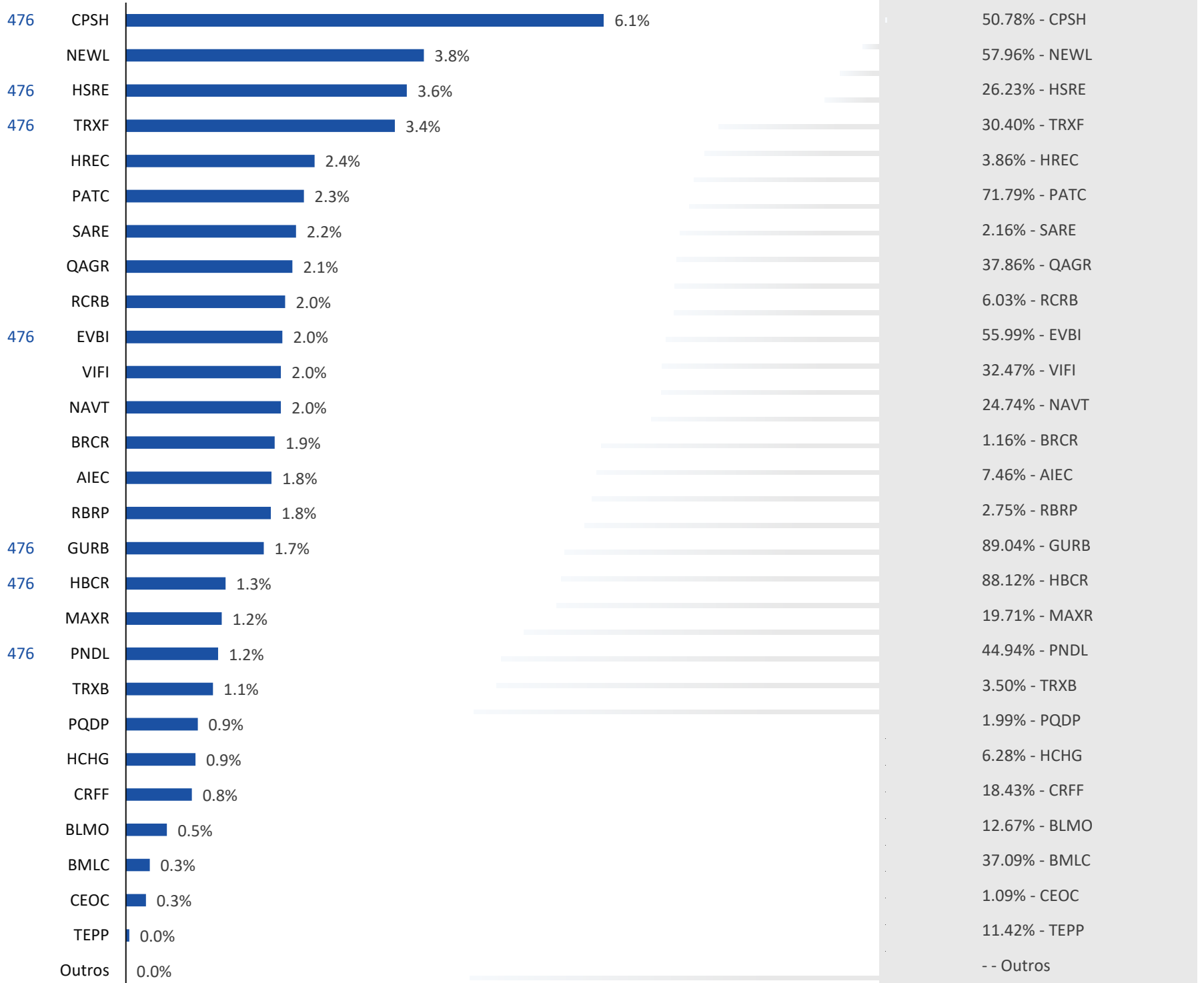
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	5,173,535	5.79%	4.51	8.52%	8.81%	2.63%	14.16%	75.96%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.25%	3,937,753	4.41%	4.15	8.26%	8.89%	2.68%	14.20%	50.51%
CRI Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	2,244,270	2.51%	7.27	7.00%	6.73%	0.88%	12.57%	28.08%
CRI Habitasec 1E 132S Vinci Logística	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	922,107	1.03%	3.54	7.50%	8.26%	2.00%	13.36%	19.09%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>12,277,665</b>	<b>13.74%</b>	<b>4.82</b>	<b>8.08%</b>	<b>8.41%</b>	<b>2.28%</b>	<b>13.82%</b>	<b>54.78%</b>

### CARTEIRA DE FIIS

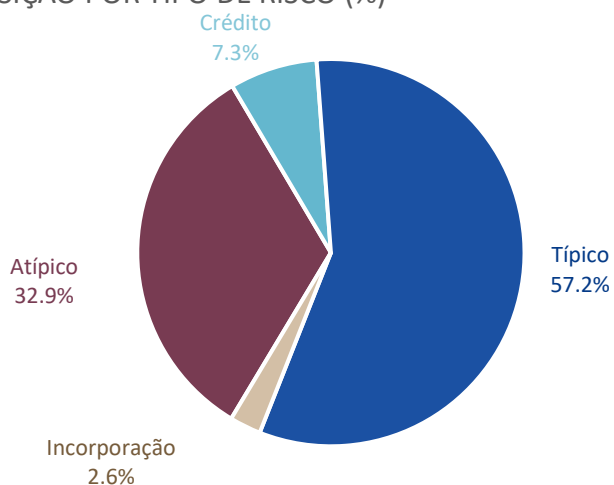
% Ativos  
Em 31/10/2023

(%) dos FIIs detidos por  
fundos geridos pela  
Capitânia

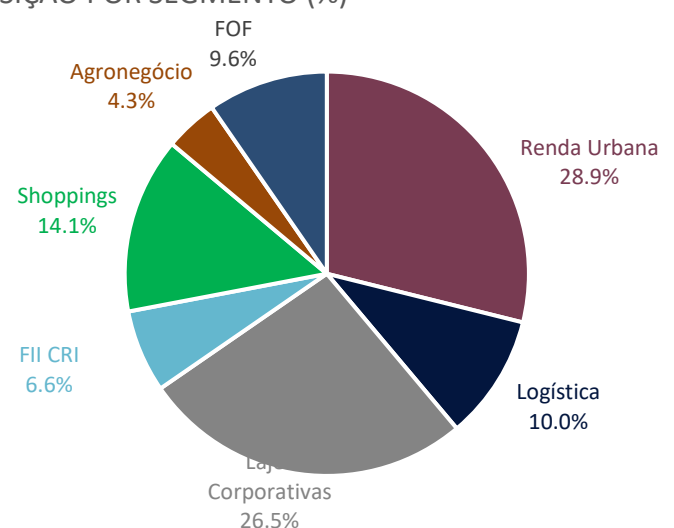
ICVM 476



### EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



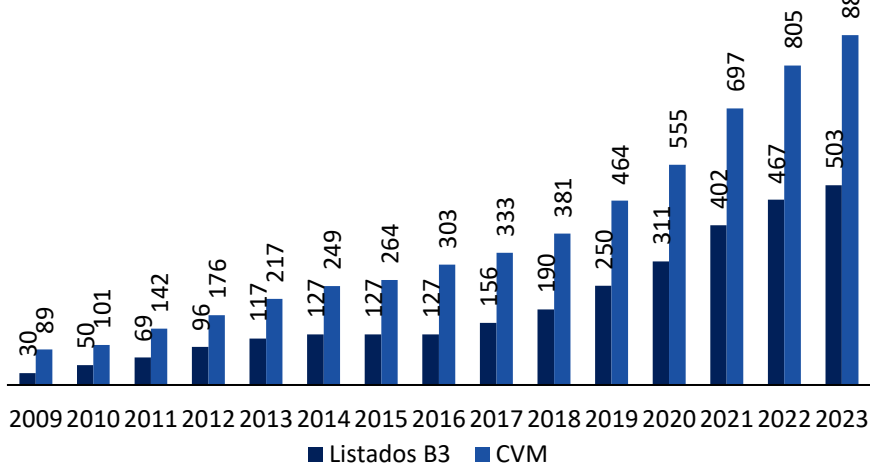
### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



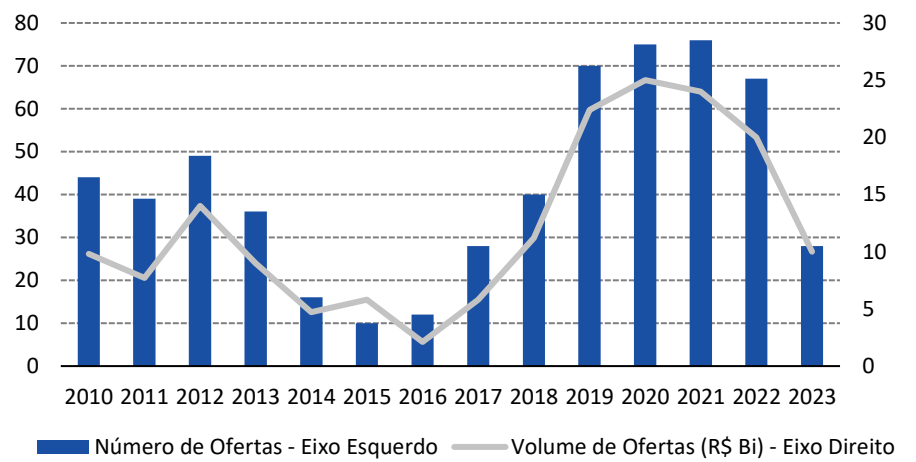
<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

**Indústria de FII**

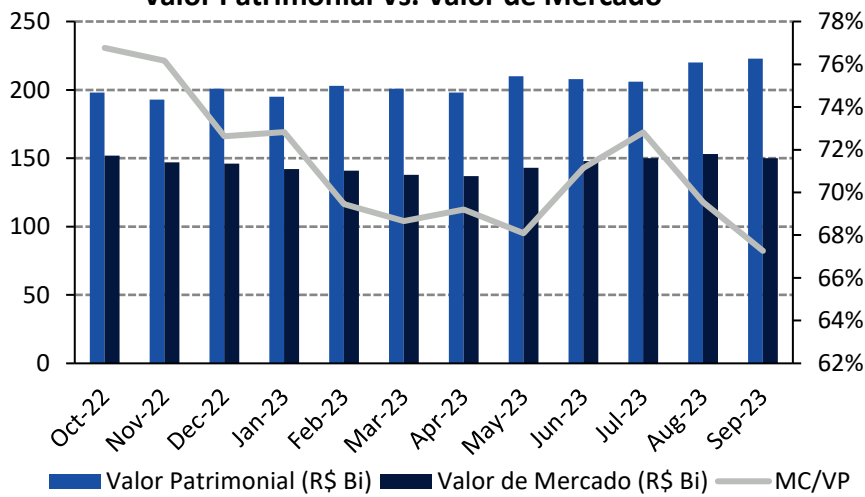
**Nº de fundos listados**



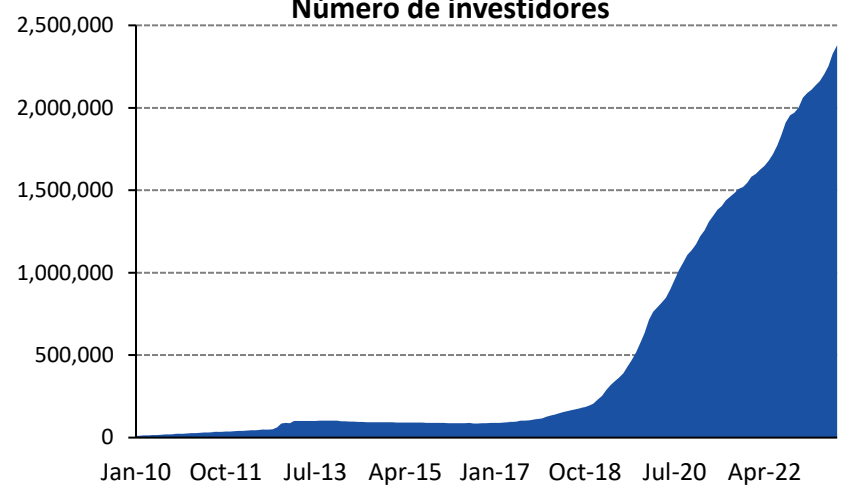
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



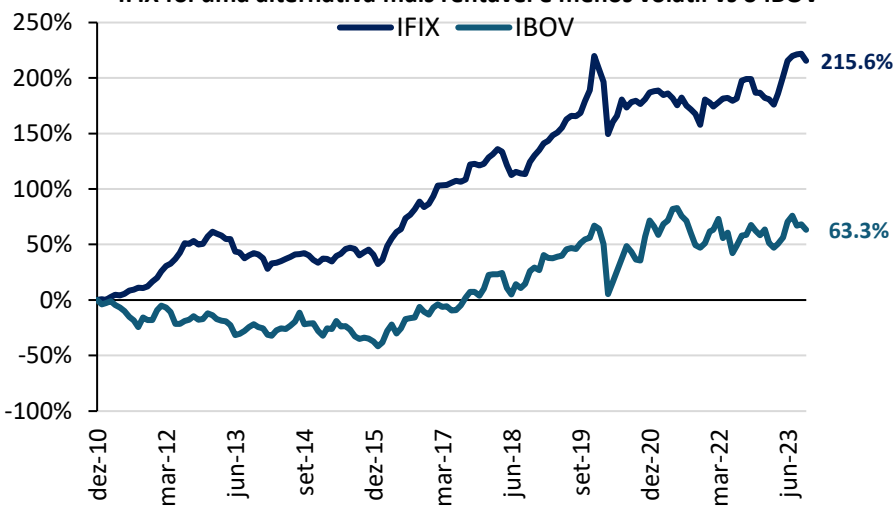
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



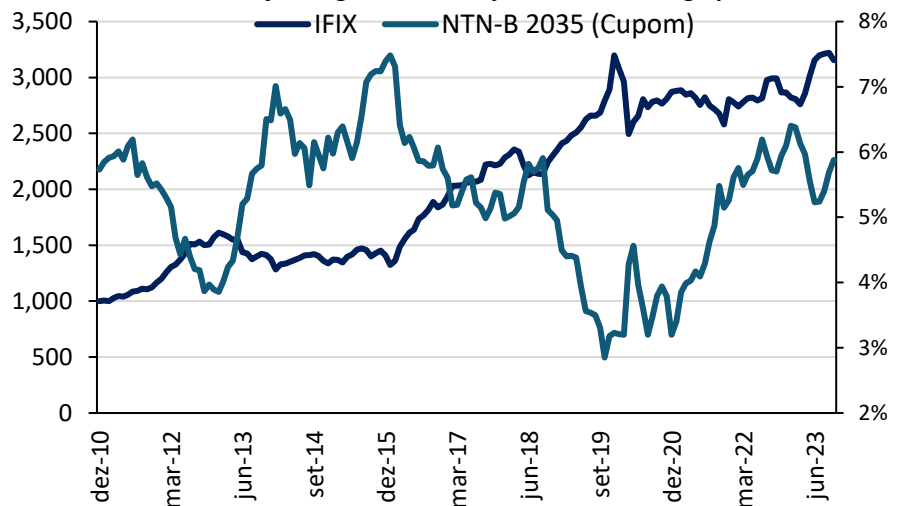
**Número de investidores**



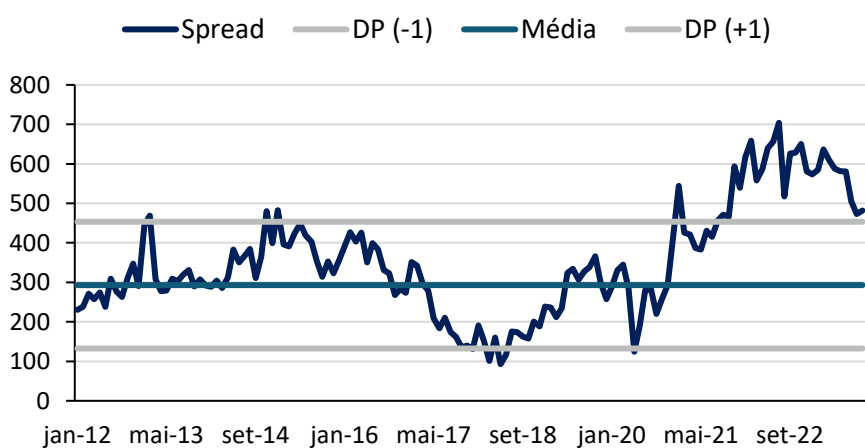
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



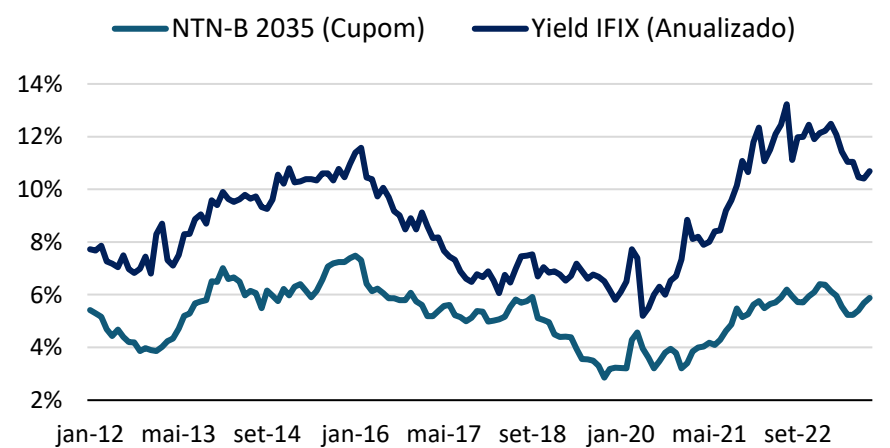
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



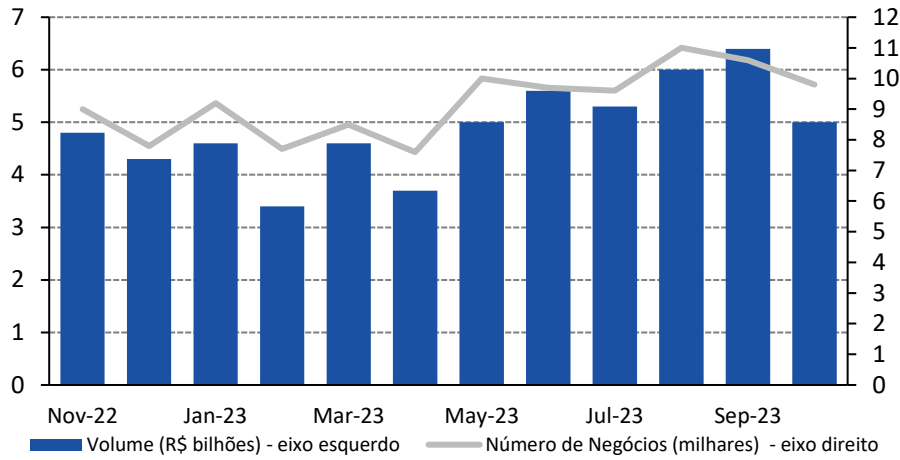
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



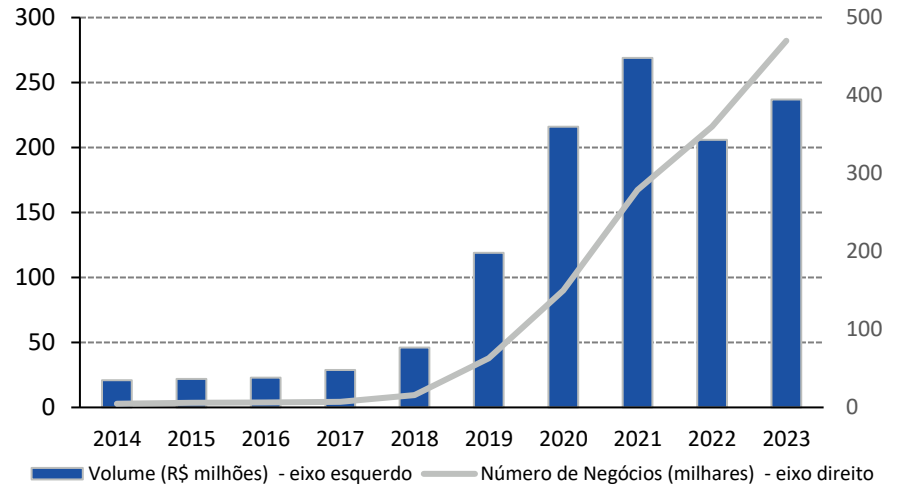
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

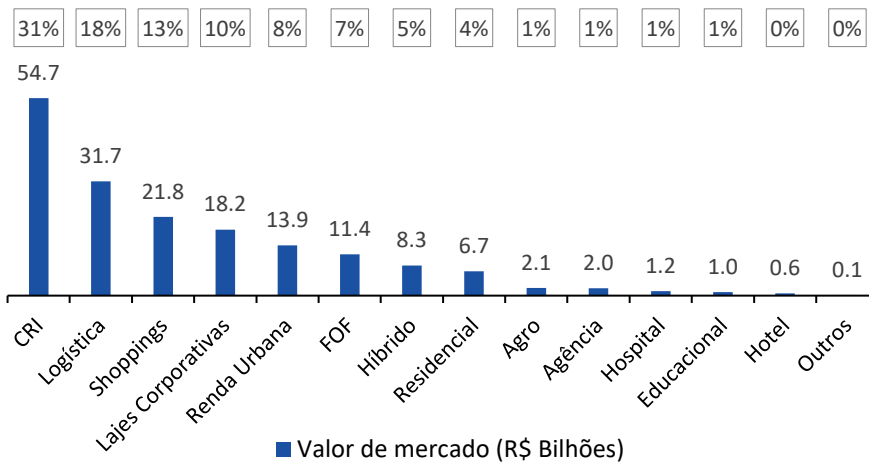
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



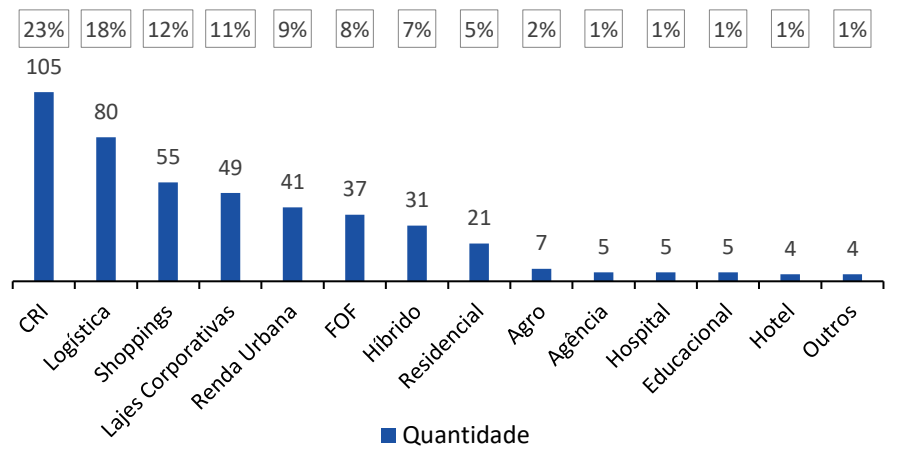
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



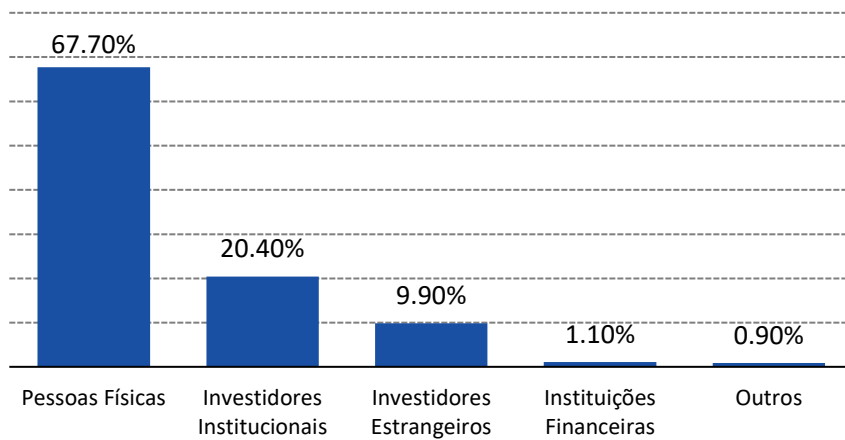
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



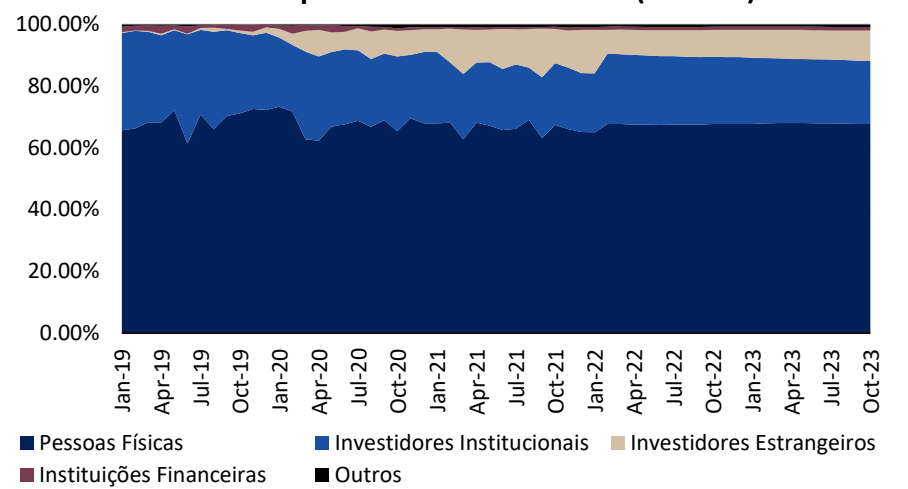
#### Quantidade de FIIs listados



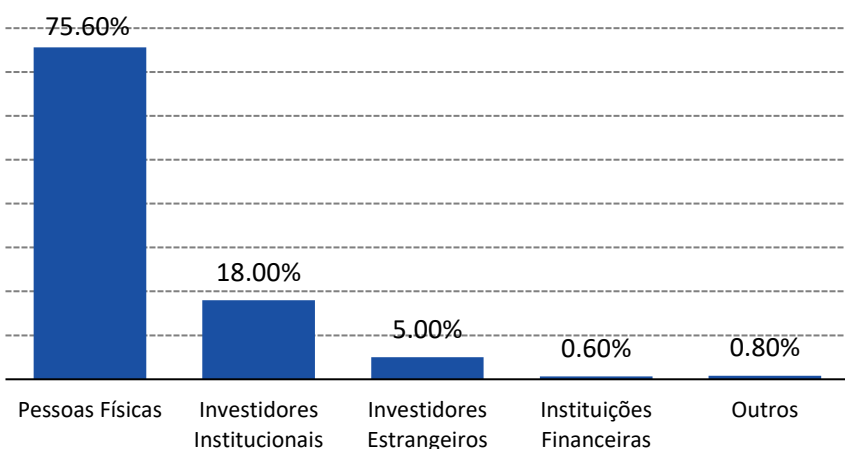
#### Volume Negociado (%)



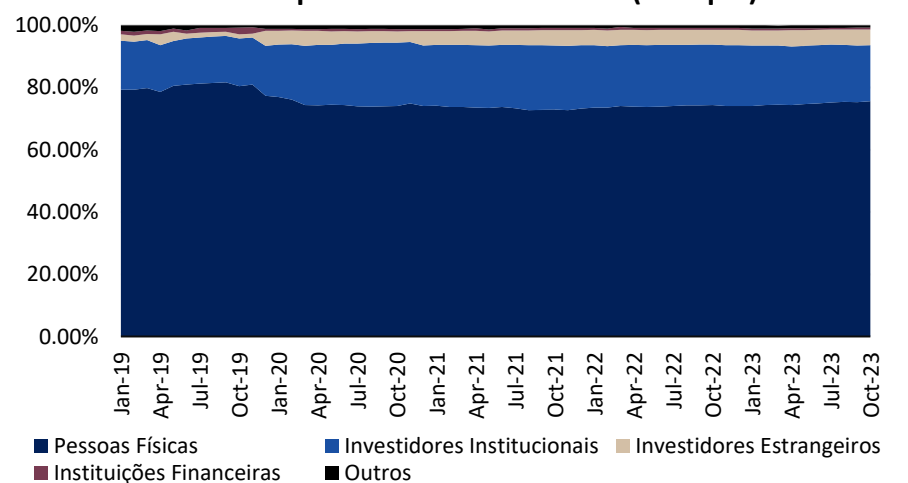
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



#### Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E (21I0931497)

**Vencimento: 15/09/2031**

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.92%
LTV	68.7%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo tripla A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m<sup>2</sup> 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.



#### 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

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 20/12/2041**

Devedor	JFL
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	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.



#### 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.



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### 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

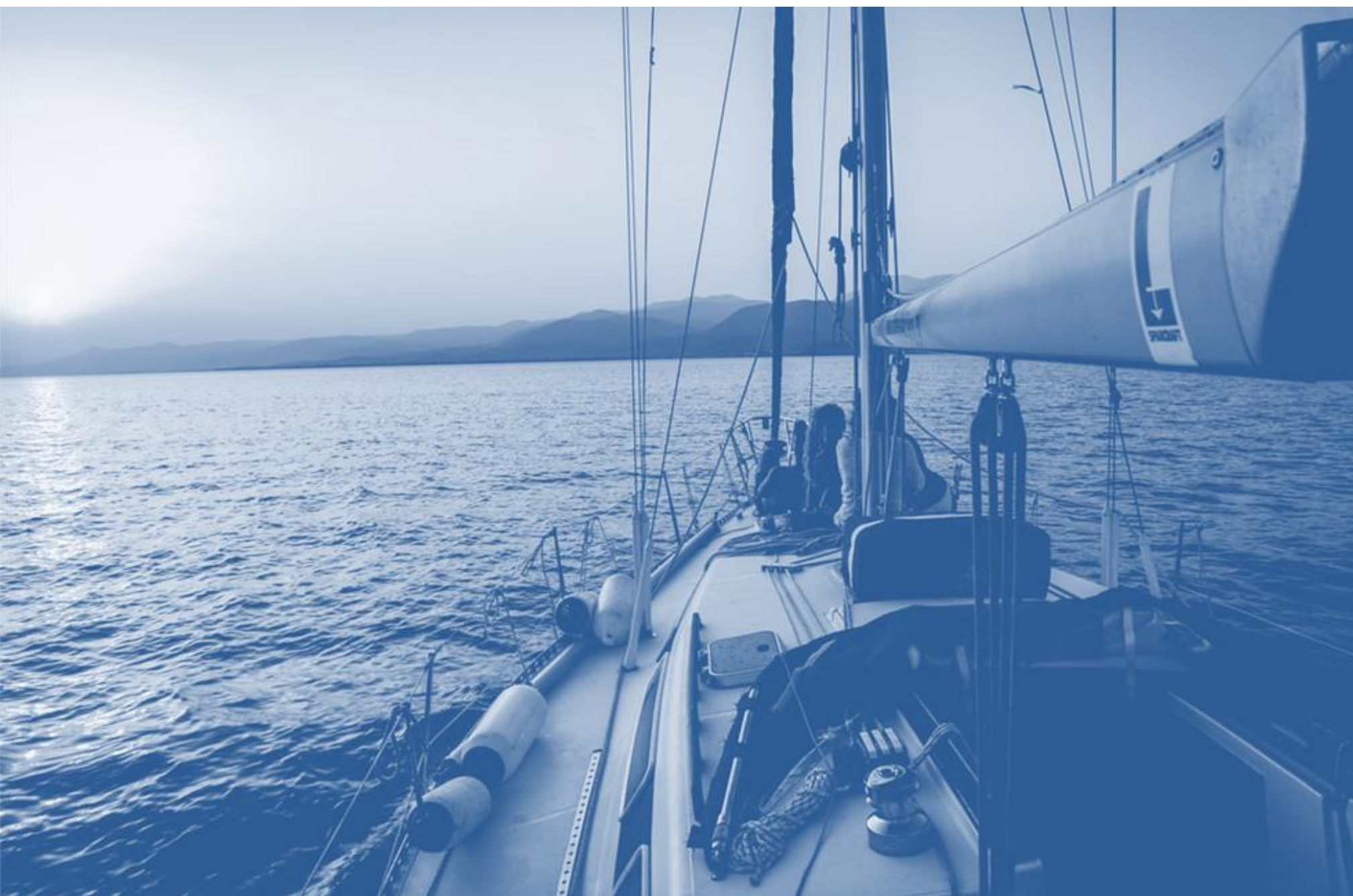


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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 <sup>2</sup> ) 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](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

