



Relatório Mensal de Novembro 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)

88.37

R\$ 9.85 por cota

Cotistas
(Nº)

2,291

2,281 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo
(%)

96.65%

94.05% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.11

0.08 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)

13

12 no mês anterior

Devedores
(Nº)

11

11 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

50%

51% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8.68%

8.84% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

-

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 1.5% (4.8% a.a.)

CDI 3.9% (12.6% a.a.)

IMA-B 0.1% (0.4% a.a.)

IFIX -1.2% (-3.8% a.a.)

Ibovespa 6.5% (21.8% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



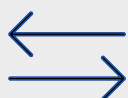
- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 1.10%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em novembro). A cota fechou o mês a R\$ 9.85. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 1.31%, contra 0.66% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela queda da taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 8.84%. para IPCA + 8.68%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 130.11% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.40 (média 0.10/cota por mês)** vs R\$ 0.33 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 900 mil em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 9.41%**, *spread* de 3.59%
- Foram vendidos **R\$ 99 mil em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6.65%**, *spread* de 1.01%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.11/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em **+R\$ 280 mil (+R\$ 0.03/cota)** vs **+R\$ 181 mil (+R\$ 0.02/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em **R\$ -1.5 milhões (-R\$ 0.17/cota)** vs **R\$ -0.4 milhões (-R\$ 0.05/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 **2,291 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **46.4% em CRIs, 50.2% em FIIs e 3.4% 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 13 casos de crédito, representando 46.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 32.5% da carteira de crédito (15.1% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 8.49% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.68%) e atualmente não temos exposição a CDI.** A carteira possui duration médio de 4.5 anos; *spread* médio de 3.07%; taxa nominal média de 13.51% e LTV médio de 40.57%. A carteira acumula R\$ 279,929 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **23.5% em Renda Urbana, 30.2% em Lajes Corporativas e 15.3% em Shoppings**
- TOP 5 maiores FIIs (16.4% do total de ativos): **NEWL, TRXF, HSRE, LASC e GSKI**
- Exposição por tipo de risco: **31.4% contratos atípicos, 58.5% contratos típicos, 7.4% Crédito e 2.7% 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

Os mercados internacionais responderam com euforia ao anúncio do dado de inflação americana de outubro, que mostrou zero de inflação ao consumidor e 0.5% de deflação ao produtor (3.2% e 1.3% em doze meses respectivamente). Com isso, a divulgação de números repetiu aquilo que já parece uma tradição, a de não confirmar os receios inflacionários do FED.

As taxas de juros do Tesouro Americano de dez anos caíram de 4.93% para 4.33%, as ações globais subiram 9%, os fundos imobiliários globais ganharam 10% e os títulos corporativos valorizaram 4%.

O dólar americano caiu 3% contra os seus pares com a expectativa de um início próximo de cortes de juros pelo FED. As commodities caíram 2% com quedas no petróleo (-6%), no gás natural (-20%) e no milho (-3%). O ouro subiu 2.6% no mês.

Errou quem apostou em uma escalada imediata das tensões geopolíticas a partir do Oriente Médio. Pelo contrário, a diplomacia ocidental mostrou-se mais hábil do que esperado. O descontentamento global, em que pesem os protestos nas capitais europeias, parece procurar outros canais de solução que não a comunhão de interesses com potências desafiantes. A progressão favorável dos conflitos mundiais é outro fator da melhora dos mercados.

No Brasil, o real se valorizou 2.3% contra o dólar americano, muito em linha com o movimento internacional da divisa americana e na média de outras moedas emergentes. No ano, o real já valorizou 6.8% contra o dólar, sem dúvida devido à base inicial muito depreciada.

O Ibovespa saltou nada menos que 12.5%, o IMA-B subiu 2.6% e o índice IFIX de fundos imobiliários valorizou 0.7%. Sem que os investidores tenham percebido ainda, a bolsa brasileira está ganhando 25% em dólares no ano, 9% acima da média mundial da classe de ativos e 12% acima da média das bolsas emergentes ex-China. O IDA-geral, que mede o desempenho dos títulos corporativos de crédito privado, ganhou 2% no mês.

Notícias boas nos juros também: o DI futuro para janeiro de 2026 caiu mais de um ponto percentual inteiro, de 11.06% para 9.96% e encerrando o mês, por pouco que seja, a um dígito – o mais baixo fechamento mensal do ano.

Os juros reais das NTNBS longas tiveram uma queda mais modesta, de 5.86% para 5.64%, ainda distantes de um patamar mais condizente com o controle da inflação que, aqui no Brasil também, tem sido observado: mesmo com desemprego declinante, fiscal frouxo e crescimento revisto para cima, o IPCA de outubro saiu a 0.24% (apenas 2.9% anualizado e perfazendo 4.8% nos 12 meses anteriores).

Mais uma vez, o mercado brasileiro reagiu cautelosamente a notícias da frente fiscal que já deviam estar amplamente embutidas nos preços, como a atualização da previsão de déficit primário para 2023 (de 141 para 177 bilhões de reais) e a aparente dificuldade de governo e congresso se entenderem sobre temas como a desoneração da folha de pagamento das empresas. Divulgadas no meio de novembro, essas notícias tiveram um efeito pontual na moeda e nos juros, o qual não se perpetuou.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.92% em novembro. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 10.8%, abaixo do CDI (13.3%), do IMA-B (12.7%) e do Ibovespa (13.2%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 16.7% e 4.7%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 1.10%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em novembro). A cota fechou o mês a R\$ 9.85. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 1.31%, contra 0.66% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela queda da taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 8.84% para IPCA + 8.68%.

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.

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 novembro, o fundo já estava com 46% dos seus ativos alocados em 13 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Residencial Shopping e Comercial a uma taxa média de IPCA + 8.49%, o que consideramos ser uma taxa extremamente atrativa para uma carteira *high grade*.

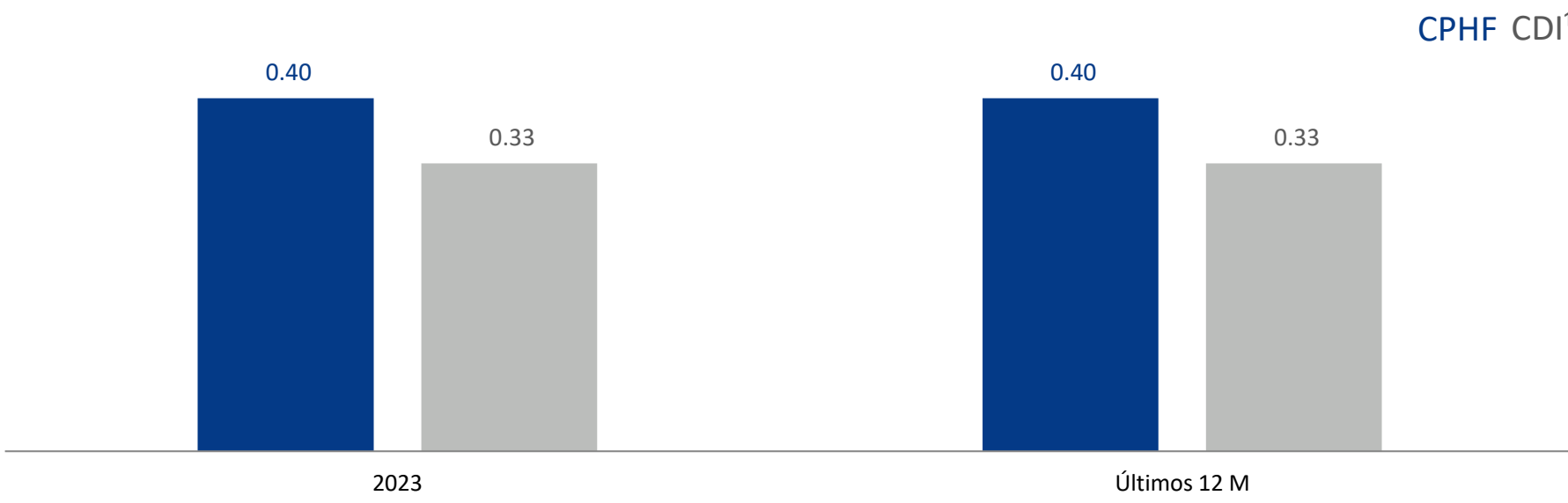
No mês de novembro, adquirimos no mercado primário aproximadamente R\$800 mil do CRI Galleria Bank a IPCA + 9.65%. Acreditamos que será possível realizar ganho nessa posição relativamente rápido, e também há bastante espaço no mercado secundário para os CRIs do Galleria Bank, dado que o banco vem fazendo um bom trabalho nos últimos anos e atualmente possui uma carteira de crédito com uma boa qualidade e bem diversificada. Também adquirimos cerca de R\$100 mil do CRI General Shopping no mercado secundário a IPCA + 8.09%, uma taxa bem acima do que consideramos justo para o papel.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



No dia 11/12/23, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 12/12/23 para os detentores de cotas em 11/12/23. Este dividendo equivale a 130.11% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

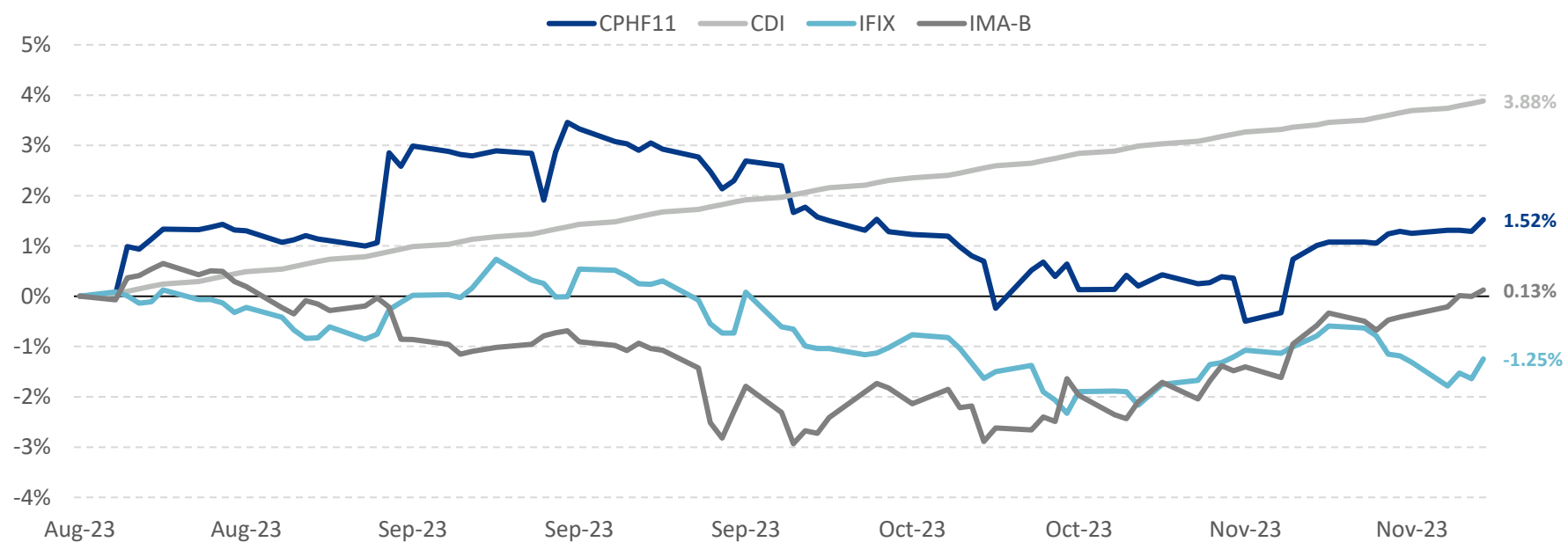
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 4.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 0.30 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 30/11/2023) a R\$ 9.85.



CPHF CDI¹

RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada por proventos do Fundo em novembro foi equivalente a +1.10% versus +0.66% do IFIX. Desde o seu início, em 04/08/2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo rendeu 1.52% versus -1.25% do IFIX e 3.88% 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	Nov-23	LTM	Acumulado
PL do Fundo	92,010,850	91,211,507	88,297,646	88,366,919	89,971,730	-
% Fundo no Período	2.58%	0.10%	-2.21%	1.10%	1.52%	1.52%
% IFIX no Período	-0.12%	0.20%	-1.97%	0.66%	-1.25%	-1.25%
% CDI no Período	0.94%	0.97%	1.00%	0.92%	3.88%	3.88%

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 – Nov/23							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
23K0022065	IPCA +	CRI Província 45E 1S Galleria Bank	800,000	9.65%		3.86%	84.42%
20G0800227	IPCA +	CRI Truesec 1E 236S GSFI	147,640	8.09%		2.12%	15.58%
			947,640	9.41%	-	3.59%	100%

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPHF11 - Nov/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\$)
21I0931497	IPCA +	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	99,322.86	8.23%		6.65%		1.01%	100.00%	9,785
			99,322.86	8.23%	-	6.65%	-	1.01%	100.00%	9,785

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

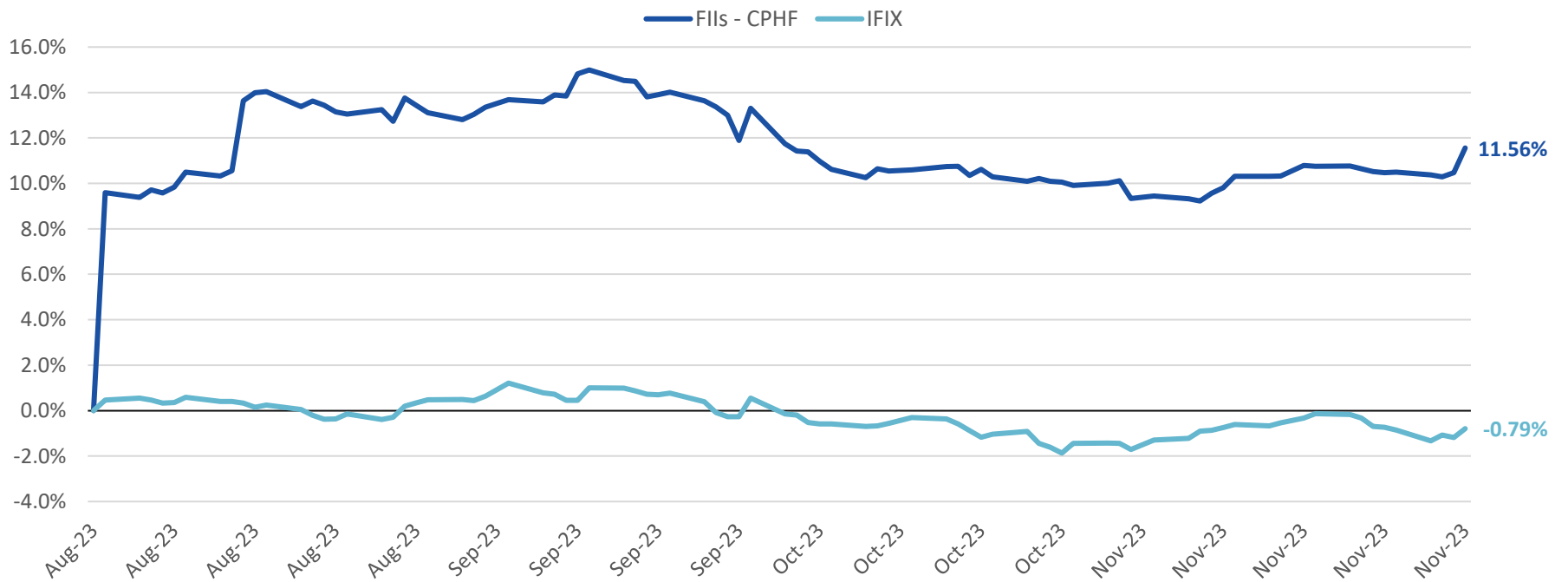


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 1.5 milhão de **TEPP11**;

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

Retorno do portfólio de FIIs do CPHF11 vs IFIX desde o início da estratégia



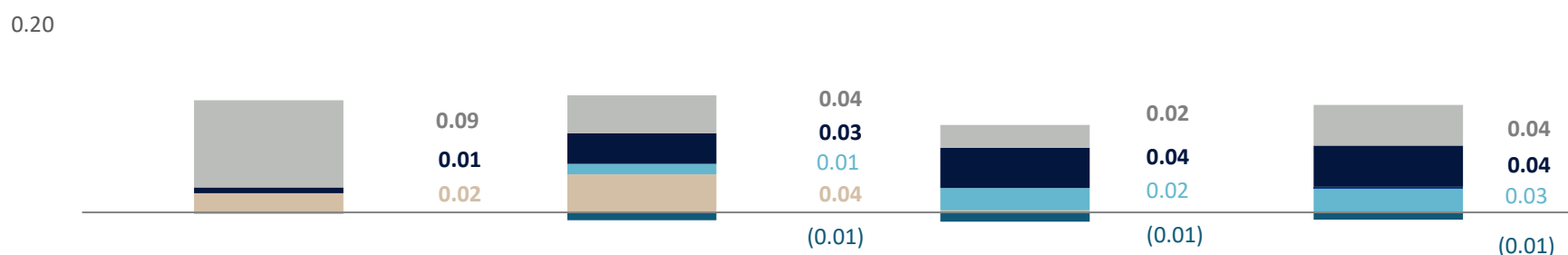
Retorno do portfólio de FIIs do CPHF11 vs IFIX desde o início da estratégia

	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								13.43%	-0.11%	-2.81%	1.31%		11.56%	11.56%
IFIX								0.35%	0.55%	-1.97%	0.66%		-0.44%	-0.44%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

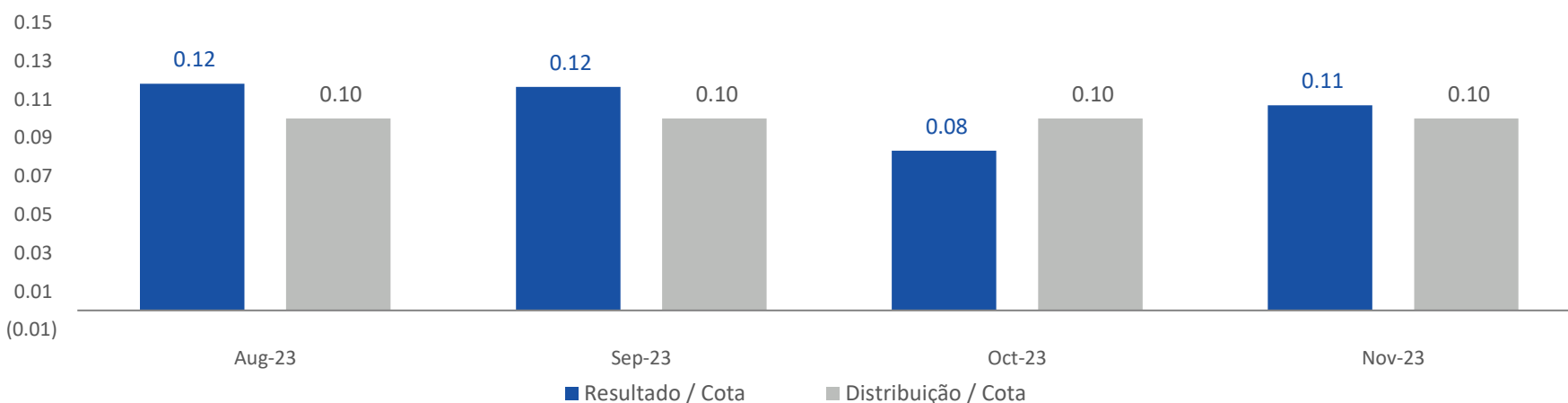
DRE - Capitânia Hedge Fund	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Acumulado 2023
Receitas	1,070,044	1,117,553	833,642	1,026,823	4,048,062
Renda fixa	183,821	363,518	20,974	5,877	574,191
Rendimento de CRIs	-	100,651	212,932	228,215	541,798
Juros	-	86,159	191,565	205,257	482,981
Atualização monetária	-	14,492	21,367	22,958	58,817
Resultado com a negociação de CRIs	-	-	-	9,785	9,785
Rendimento de FII	55,819	289,552	381,586	392,831	1,119,789
Ganhos de capital de FII	830,404	363,831	218,150	390,115	1,802,500
Despesas	(10,986)	(73,147)	(86,830)	(67,989)	(238,952)
Taxa de Administração	-	(21,583)	(12,458)	(34,705)	(68,745)
Taxa de Gestão	-	(51,564)	(51,564)	(30,966)	(134,095)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	-
Outras despesas	(10,986)	-	(22,808)	(2,318)	(36,112)
Resultado	1,059,058	1,044,406	746,812	958,834	3,809,110
Resultado / Cota	0.118	0.116	0.083	0.107	0.425
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	3,587,698
Distribuição / Cota	0.100	0.100	0.100	0.100	0.400
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	
Resultado Acumulado	162,134	309,616	159,503	221,413	
Resultado Acumulado / Cota	0.018	0.035	0.018	0.025	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.10



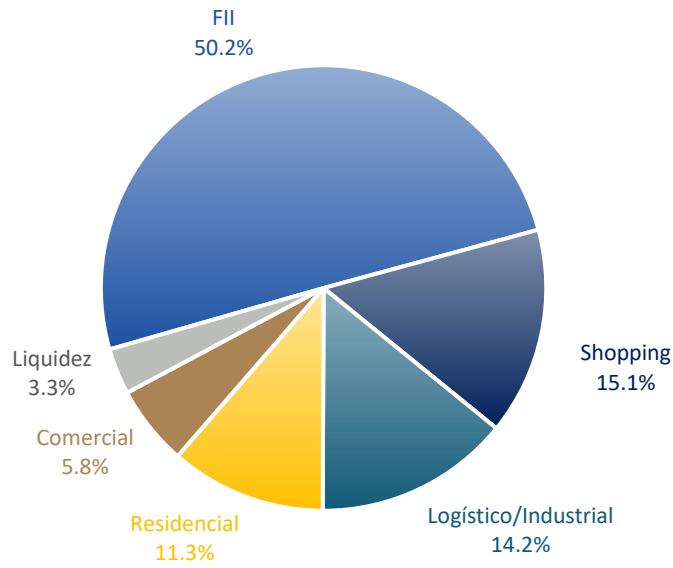
¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

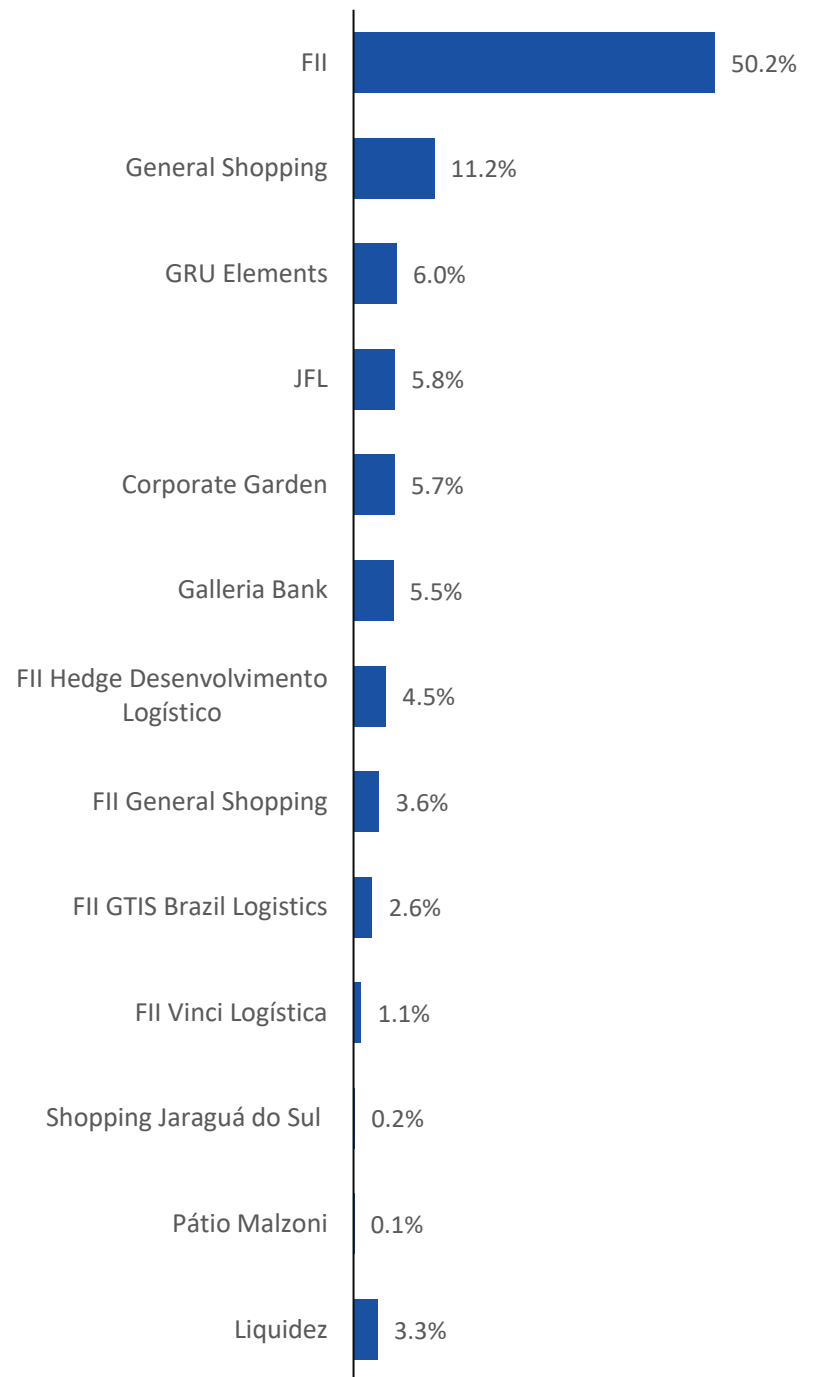
ALOCAÇÃO (% Ativos)



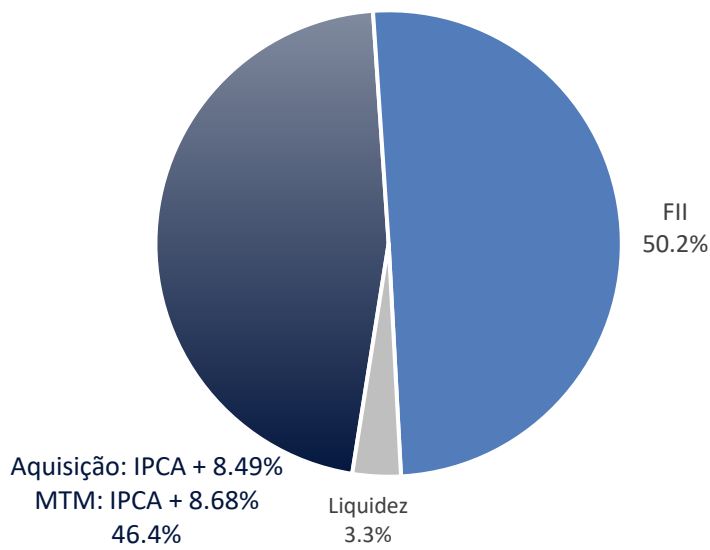
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



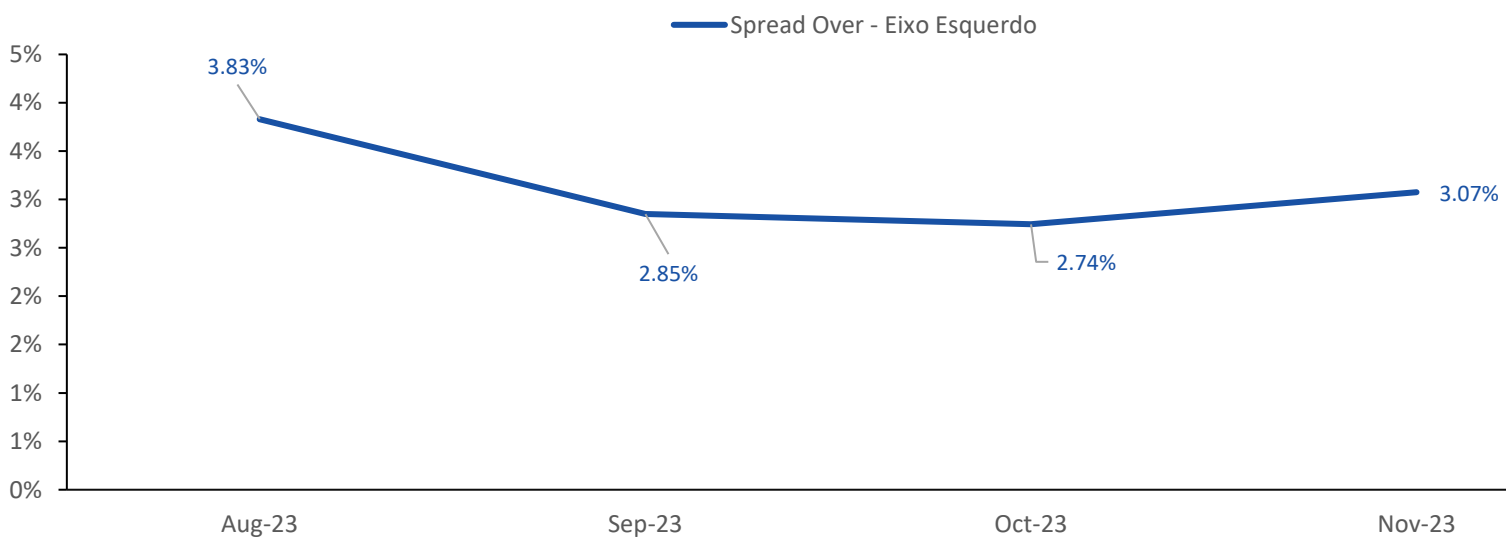
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



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 13 casos de crédito, representando 46.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 32.5% da carteira de crédito (15.1% dos ativos). Do total da carteira de crédito 100.00% foi adquirida a IPCA + 8.49% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.68%) e atualmente não temos exposição a CDI. A carteira possui duration médio de 4.5 anos; spread médio de 3.07%; taxa nominal média de 13.51% e LTV médio de 40.57%. A carteira acumula R\$ 279,929 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	13,324,953	15.07%	4.16	8.09%	8.60%			2.98%	13.34%	27.45%	74,062
Logístico/Industrial	12,570,433	14.22%	4.80	8.08%	7.97%			2.34%	12.72%	45.56%	167,602
Residencial	10,005,780	11.31%	4.48	8.90%	9.23%			3.68%	14.18%	51.80%	-14,424
Comercial	5,154,698	5.83%	5.03	9.72%	9.55%			3.94%	14.53%	40.54%	52,689
Total	41,055,865	46.43%	4.54	8.49%	8.68%			3.07%	13.51%	40.57%	279,929

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%	5,060,300	5.72%	5.00	9.75%	9.59%	3.98%	14.57%	40.30%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	94,398	0.11%	6.20	8.23%	7.12%	1.66%	12.21%	53.07%
Total	-	-	-	-	5,154,698	5.83%	5.03	9.72%	9.55%	3.94%	14.53%	40.54%

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%	5,681,145	6.42%	3.98	8.34%	8.84%	3.20%	13.57%	20.97%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	4,261,320	4.82%	3.98	8.33%	8.83%	3.19%	13.56%	20.97%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,198,223	3.62%	4.65	7.33%	7.85%	2.29%	12.64%	46.07%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	184,266	0.21%	5.56	8.23%	8.42%	2.82%	13.39%	54.14%
Total	-	-	-	-	13,324,953	15.07%	4.16	8.09%	8.60%	2.98%	13.34%	27.45%

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%	5,098,865	5.77%	5.59	7.90%	7.66%	2.45%	12.99%	72.87%
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA +	10.00%	4,103,876	4.64%	3.28	10.00%	11.13%	5.20%	15.69%	30.35%
CRI Província 45E 1S Galleria Bank	23K0022065	Galleria Bank	IPCA +	9.65%	803,040	0.91%	3.53	9.65%	9.45%	3.66%	14.01%	27.68%
Total	-	-	-	-	10,005,780	11.31%	4.48	8.90%	9.23%	3.68%	14.18%	51.80%

CARTEIRA DE CRÉDITO



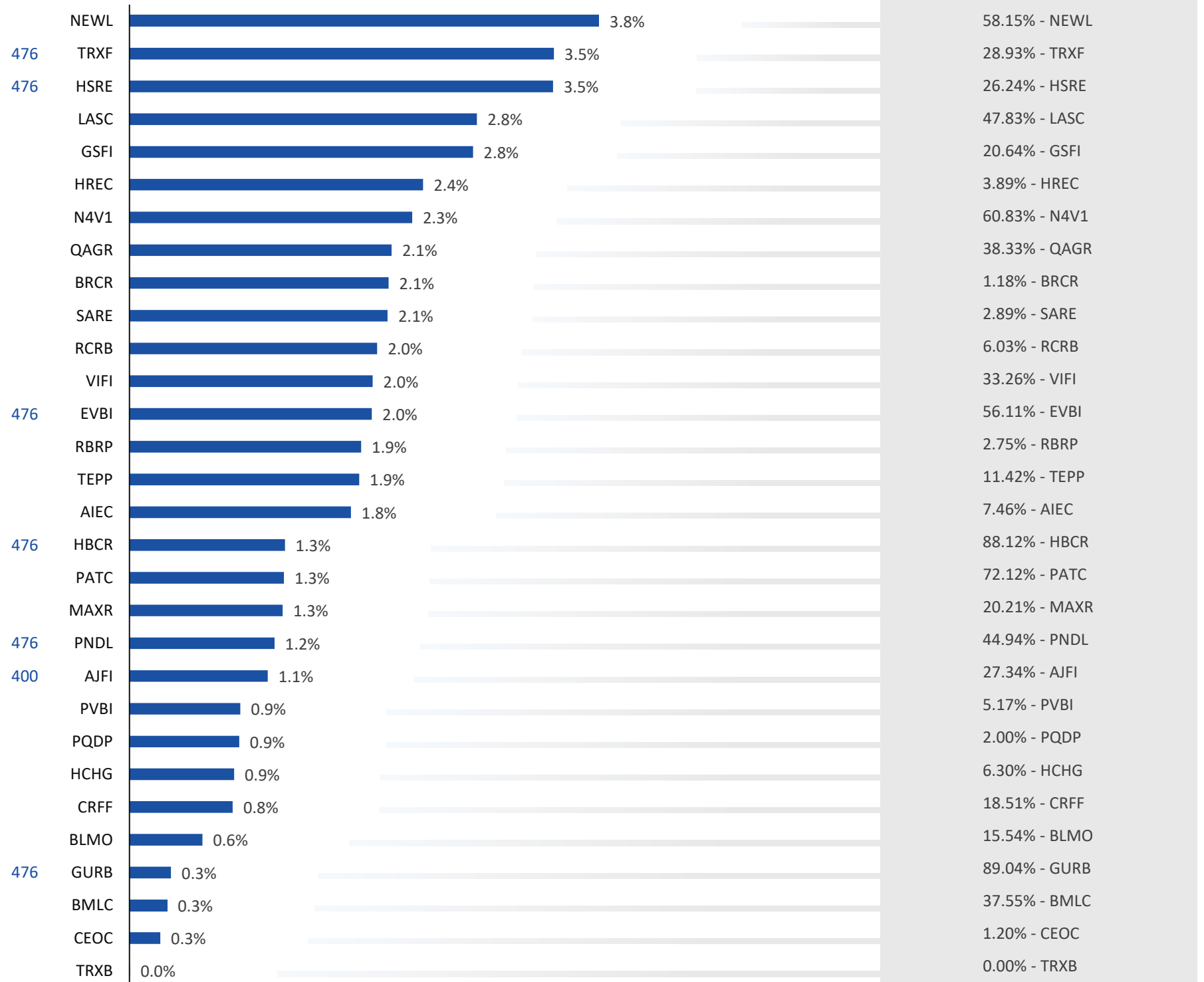
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	5,314,856	6.01%	4.45	8.52%	8.38%	2.70%	13.05%	37.72%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.25%	4,012,925	4.54%	4.12	8.26%	8.46%	2.79%	13.13%	72.82%
CRI Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	FII GTIS Brazil Logístics	IPCA +	5.93%	2,300,548	2.60%	7.28	7.00%	6.40%	0.99%	11.59%	28.09%
CRI Habitasec 1E 132S Vinci Logística	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	942,104	1.07%	3.54	7.50%	7.43%	1.72%	11.89%	16.30%
Total	-	-	-	-	12,570,433	14.22%	4.80	8.08%	7.97%	2.34%	12.72%	45.56%

CARTEIRA DE FIIS

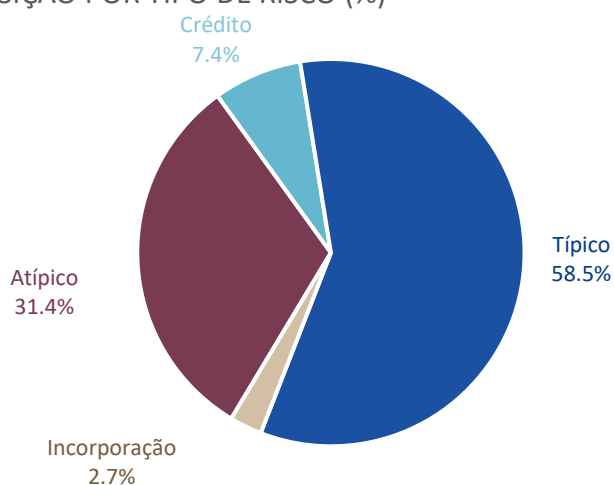
% Ativos
Em 30/11/2023

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

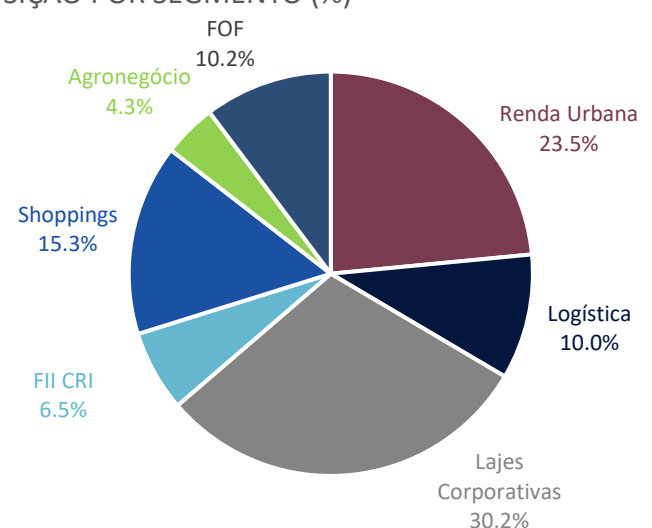
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



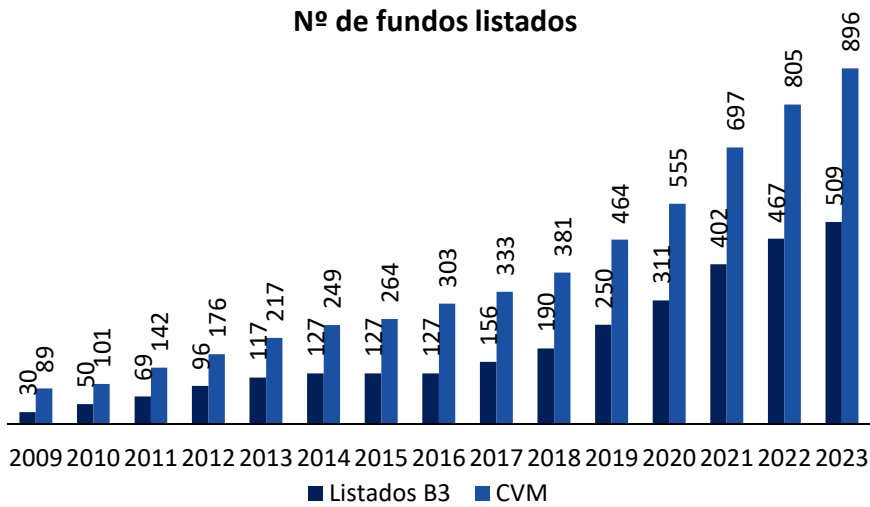
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



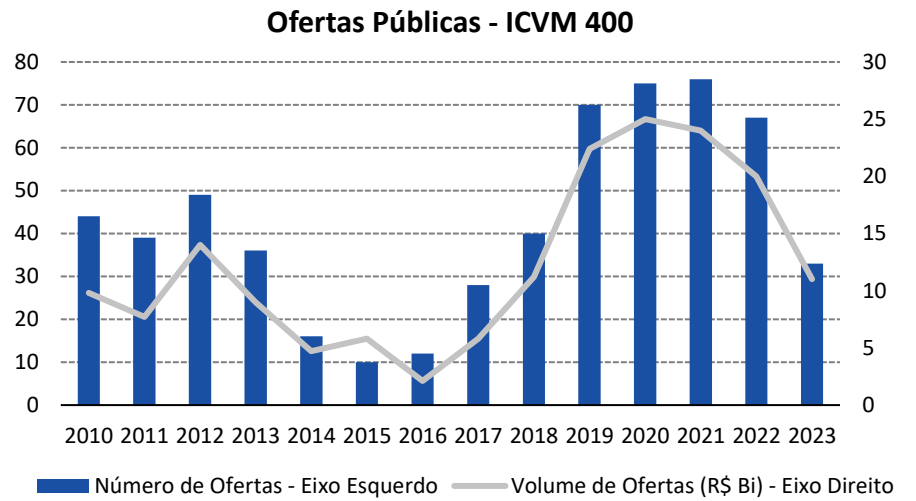
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

Indústria de FII

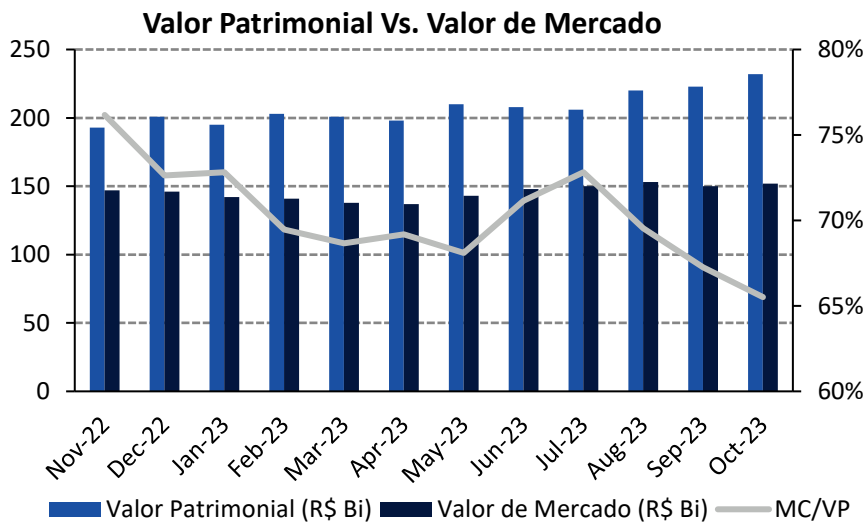
Nº de fundos listados



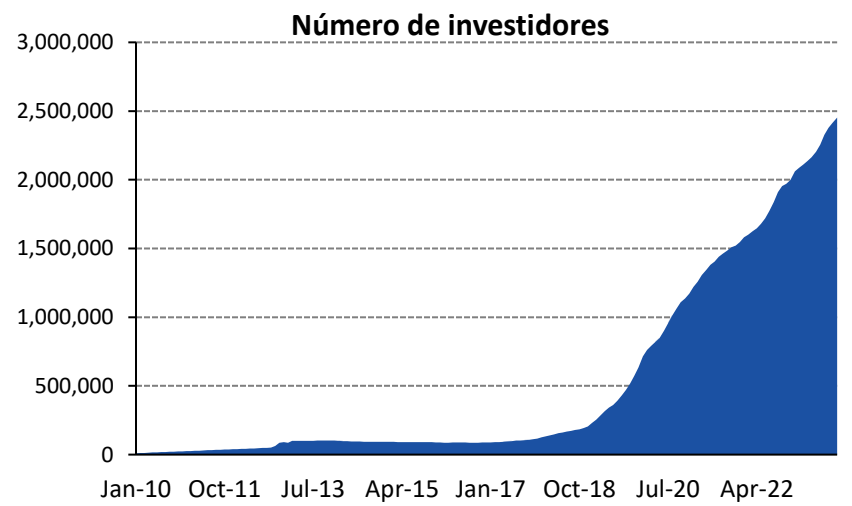
Ofertas Públicas - ICVM 400



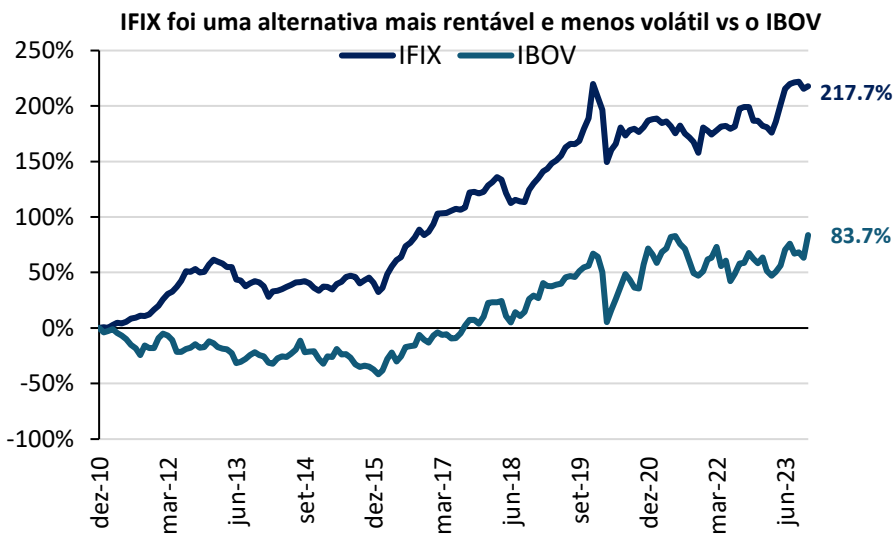
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



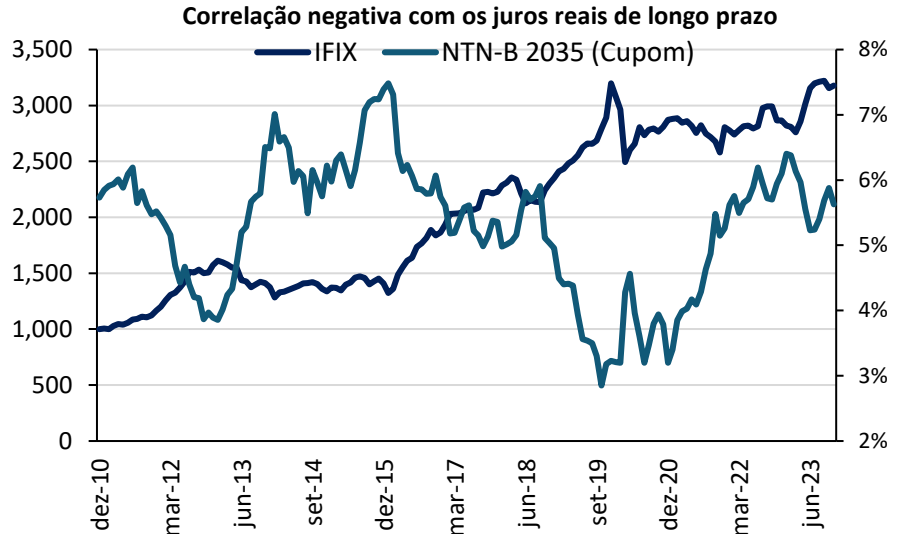
Número de investidores



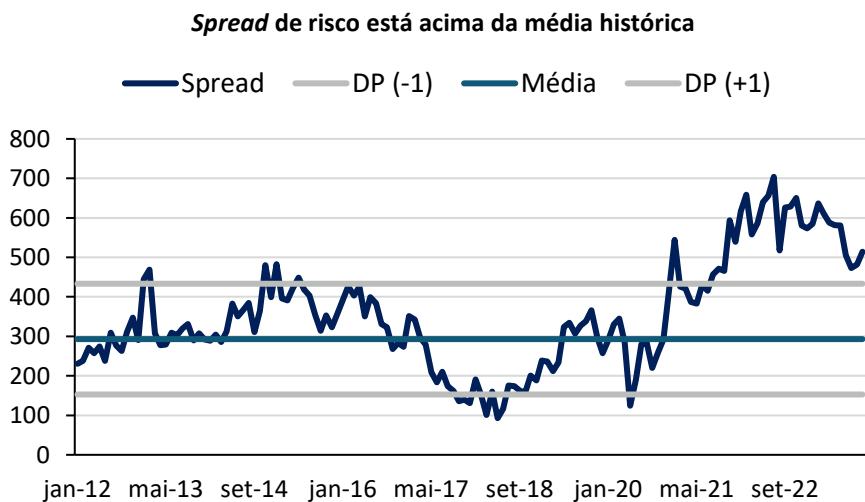
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



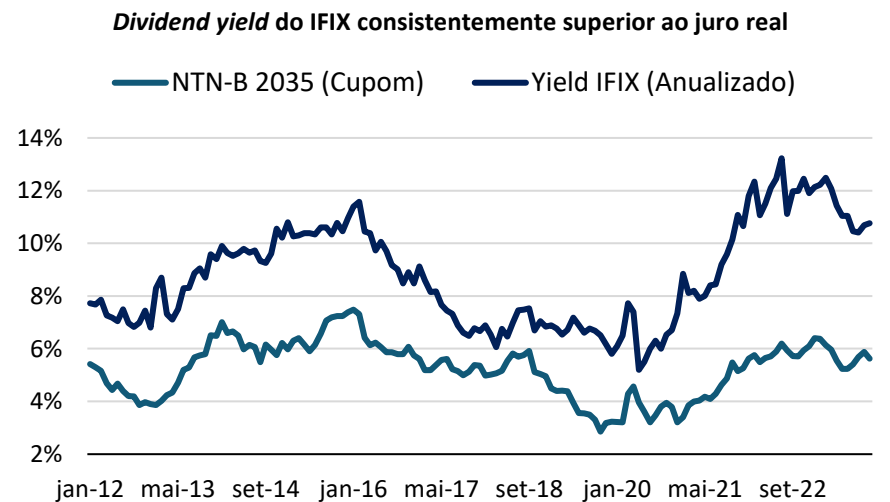
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



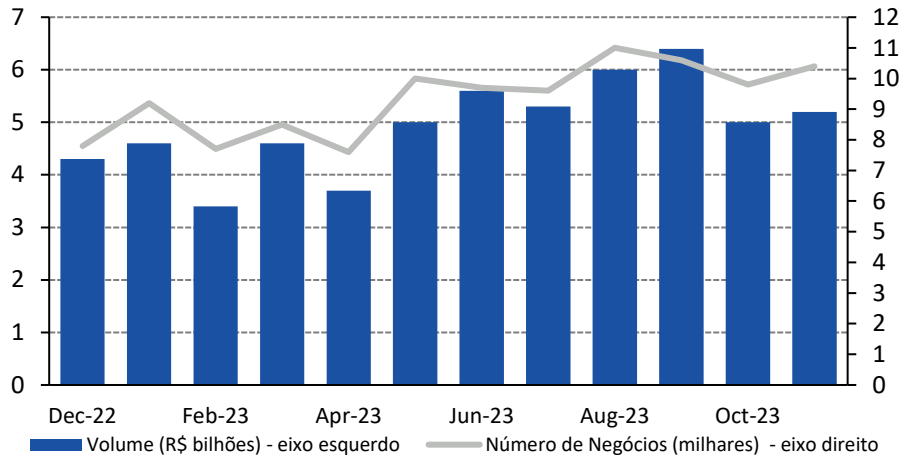
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



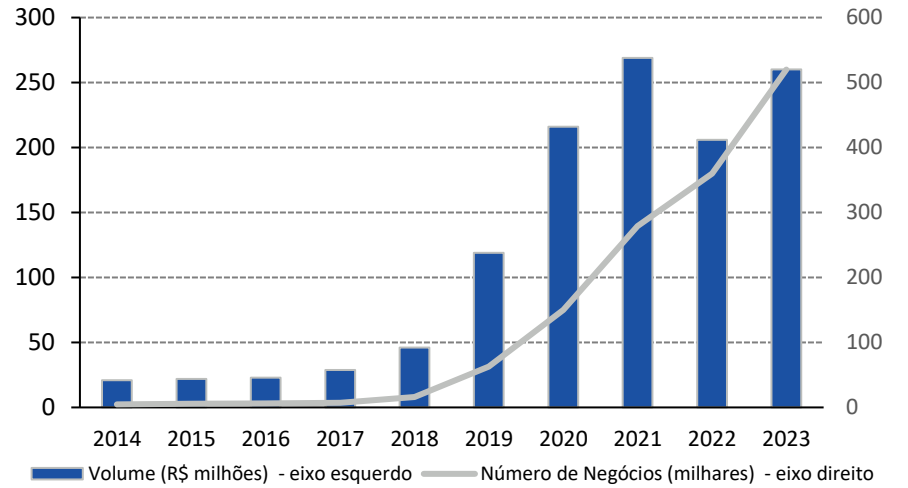
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

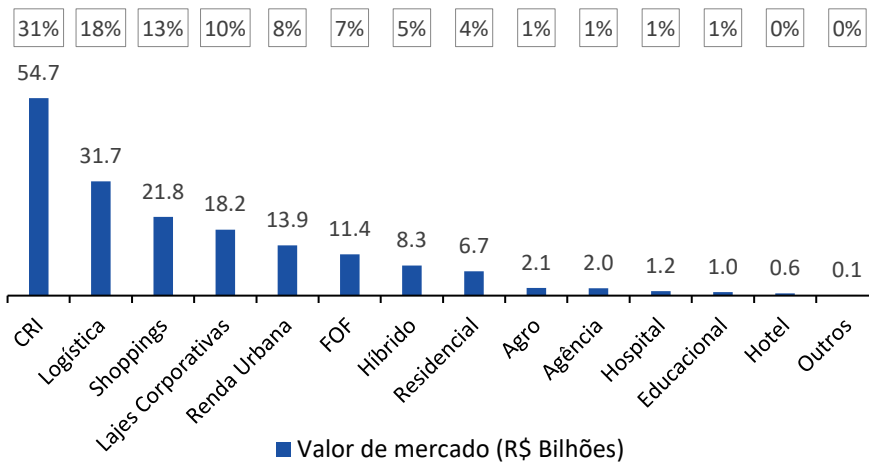
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



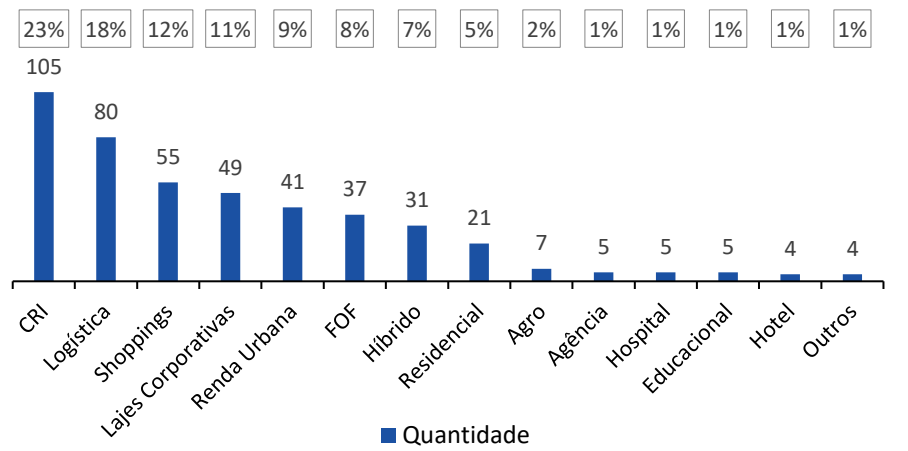
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



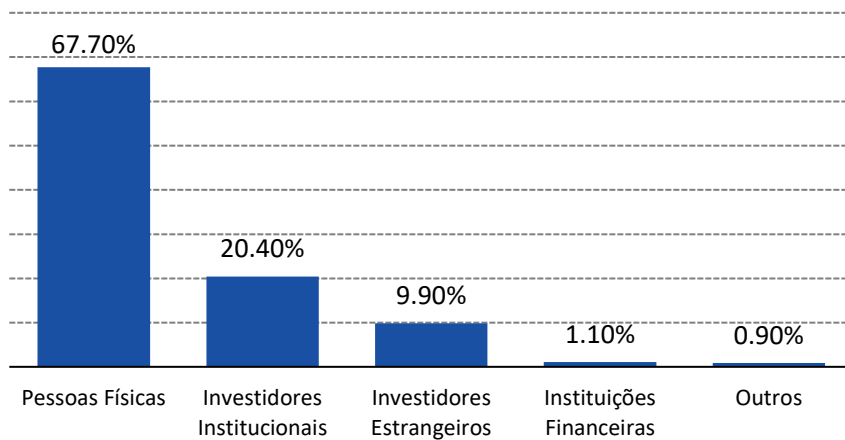
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



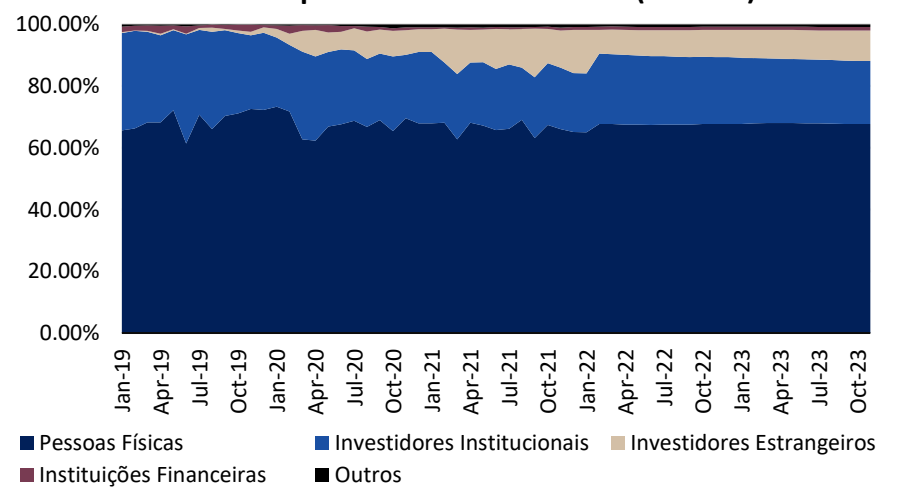
Quantidade de FIIs listados



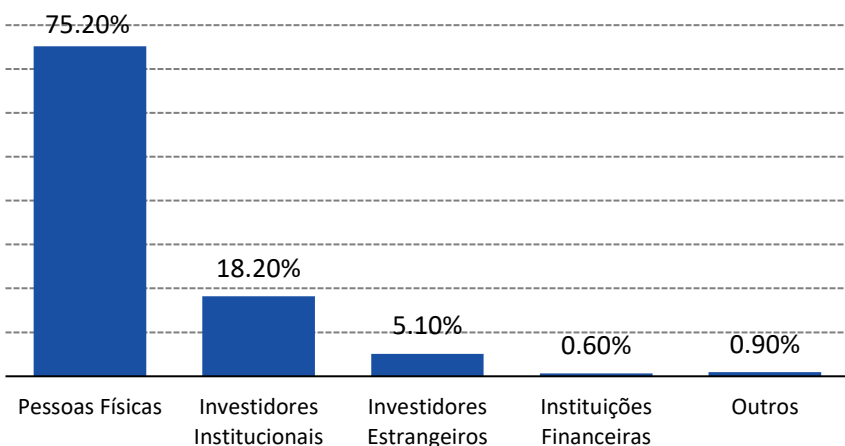
Volume Negociado (%)



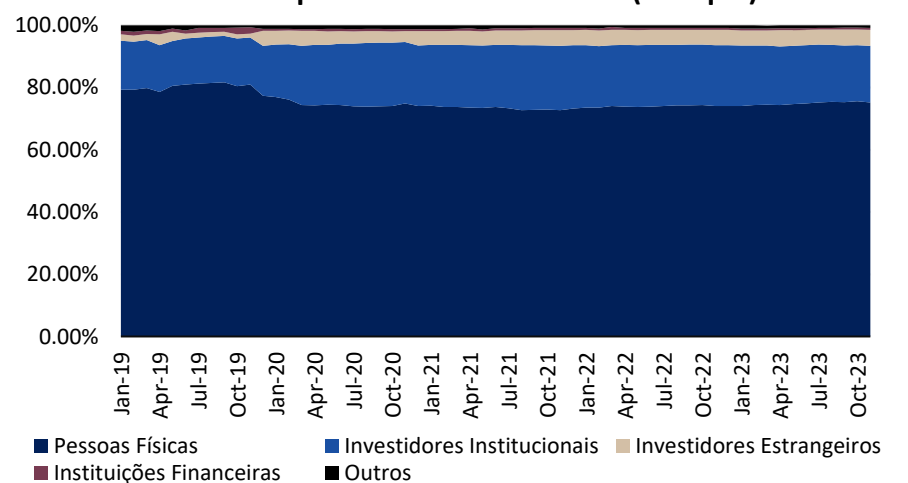
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educatonal
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Província 45E 1S Galleria Bank (23K0022065)

Vencimento: 24/05/2038

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.65%
LTV	27.6%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 150 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 33% inicial, e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC, com aproximadamente 67% das operações. O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$1.2 milhão, com foco nas classes A e B.



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 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.



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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educatonal
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI HDEL 12E 1S (22I0089753, 22I0089805, 22I0089914, 22J0978863) **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.



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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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.



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
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
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
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GURB11	FII Barra Malls	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
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
N4V111	FIM Navi Real Estate Selection	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
PVBI11	FII VBI Prime Properties	Lajes Corporativas
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

GLOSSÁRIO

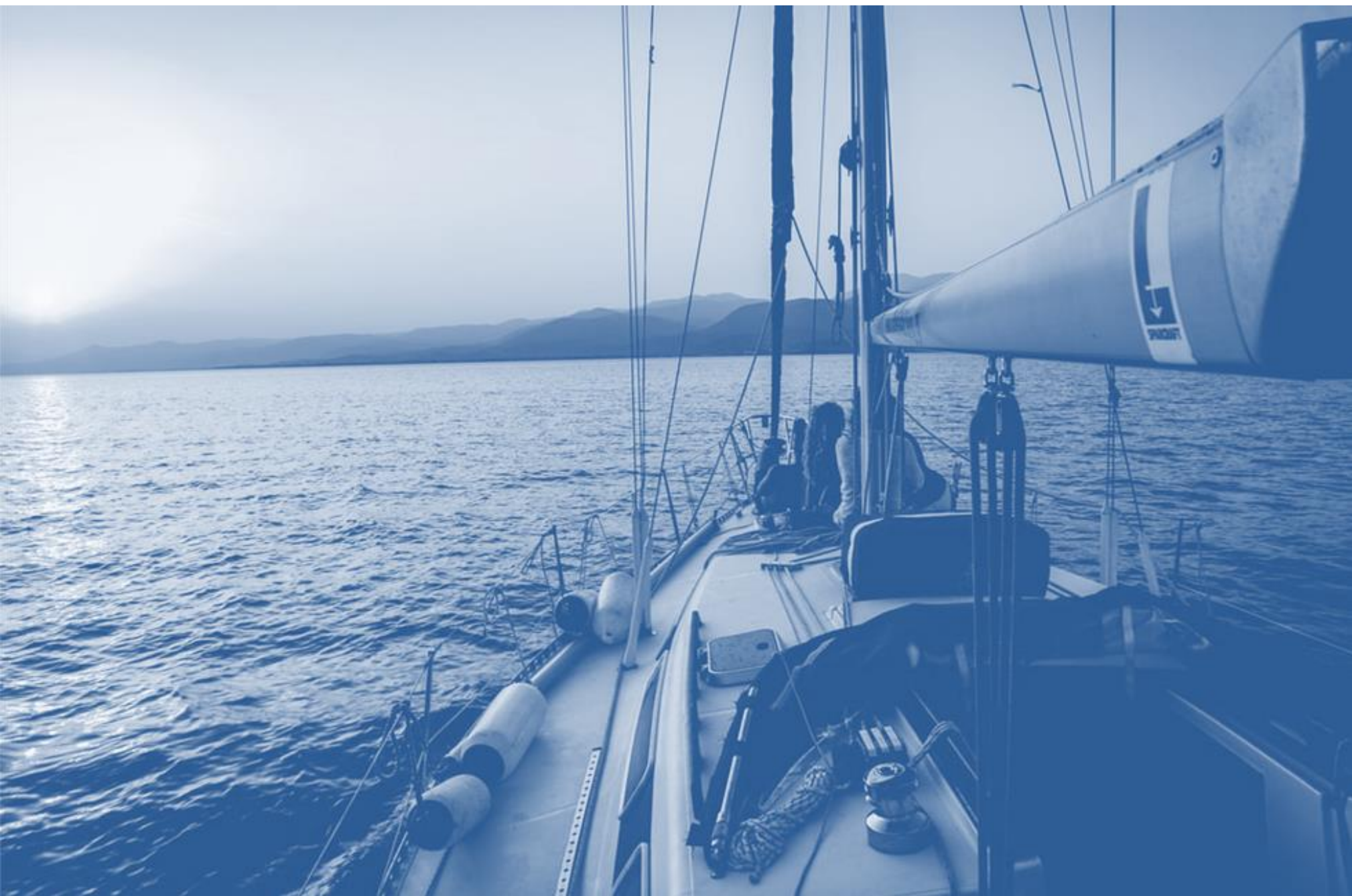


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

