



Relatório Mensal de Novembro de 2024

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)

80.77

R\$ 9.01 por cota

Cotistas
(Nº)

2,142

2,178 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo
(%)

98.27%

92.66% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.11

0.07 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.10

0.10 no mês anterior

Dividend Yield
(% - Cota de Emissão)

12.68%

12.00% nos últimos 12 meses

Casos de Crédito
(Nº)

14

15 no mês anterior

Devedores
(Nº)

13

13 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

45%

46% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

9.28%

9.25% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

4.03%

4.00% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 9.6% (7.2% a.a.)

CDI 15.1% (11.2% a.a.)

IMA-B 3.1% (2.3% a.a.)

IFIX -2.5% (-1.9% a.a.)

Ibovespa 5.2% (3.9% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 0.20%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em novembro). A cota fechou o mês a R\$ 9.01. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade negativa de -0.52%, contra -2.11% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela abertura da curva de taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI encerrou o mês a IPCA + 9.28%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 165.11% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 1.20 (média 0.10/cota por mês)** vs R\$ 0.84 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva² R\$ 2.8 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 9.34%**, spread de 3.44%
- No mês, realizamos a **venda definitiva² de R\$ 3.6 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.03%**, spread de 1.90%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.11/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em **+R\$ 312 mil (+R\$ 0.03/cota)** vs **+R\$ 587 mil (+R\$ 0.07/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em **R\$ -4.9 milhões (-R\$ 0.55/cota)** vs **R\$ -4.4 milhões (-R\$ 0.49/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 **2,142 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **49.9% em FIIs, 48.4% em CRIs e 1.7% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **General Shopping, Pernambucanas, GRU Elements, JFL e FII General Shopping**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 14 casos de crédito, representando 48.3% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 45.1% da carteira de crédito (21.8% dos ativos). Do total da carteira de **crédito 83.21% foi adquirida a IPCA + 8.33% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.28%) e 16.79% foi adquirida a CDI + 4.00% (a marcação a mercado está em CDI + 4.03%)**. A carteira possui duration médio de 3.7 anos; spread médio de 3.02%; taxa nominal média de 17.43% e LTV médio de 46.28%. A carteira acumula R\$ 311,969 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **25.3% em Lajes Corporativas, 24.5% em Shoppings, 17.2% em Renda Urbana e 11.2% em Logística**
- TOP 5 maiores FIIs (13.0% do total de ativos): **CPLG, GSFI, CPUR, HBCR e LASC**
- Exposição por tipo de risco: **26.7% contratos atípicos, 59.8% contratos típicos, 10.8% 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.

² Quando dizemos vendas/compras definitivas, estamos nos referindo a operações no mercado secundário ou primário, excluindo, desta forma, operações temporárias que realizamos para fins de gestão de caixa e reconhecimento de correção monetária.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

A comemoração pela eleição de Donald Trump valorizou as ações americanas em 7,5% e o dólar em 1,7% contra seus pares. Os juros do Tesouro Americano caíram de 4,29% para 4,17%. O Bitcoin subiu 39% no mês.

O resto do mundo ficou ausente da celebração: ações -0,5% na Europa, -2,8% no Japão e -3% em USD nas economias emergentes; o euro foi o maior perdedor contra o dólar dentre as moedas fortes (-2,8%); as commodities subiram 2,5%, com ajuda do gás natural.

Fundos macro globais tiveram sua grande oportunidade de lucrar com a crônica de uma tendência anunciada: o euro cai com o peso da defesa nacional; a bolsa americana sobe com o protecionismo, os juros sobem com a inflação, o dólar sobe com os juros, a América Latina perde o bonde do friendshoring. Tudo coerente demais, até agora, trazendo prognósticos de mais do mesmo: um cenário “desafiador” na administração Trump.

O Brasil passou novembro na expectativa do pacote de corte de gastos que, quando anunciado, decepcionou mais uma vez. Não apenas pela aritmética da economia, mas também pela exploração política da oportunidade para o anúncio da isenção de IR para quem ganha menos de 5 mil e a volta do imposto dos super-ricos.

Os preços reagiram e, ao fechamento do mês, o quadro era o seguinte: dólar +3,8% a 6,01 (depois de ter atingido até 6,10); juros nominais para janeiro de 2027 subindo de 12,96% para 14,05%; NTN-B de dez anos com alta de 6,76% para 6,93%; Ibovespa em queda de 3,1%; IMA-B zero a zero e IFIX -2,1%.

O IGPM de novembro acelerou para 1,3%, ou 6,3% nos últimos 12 meses, e o IPCA-15, a “prévia do IPCA”, saiu a 0,62% (contra 0,5% esperado), que são 7,7% anualizados. A pesquisa FOCUS ainda prevê o IPCA dos próximos 12 meses a 4,4%, mas a inflação implícita para o mesmo período fechou novembro a 6,8%.

O governo investiu na visão de que o fiscalismo é intriga da oposição; que, se o Congresso quiser emendas, deve votar aumento de impostos; que, se a Fazenda quiser cortar gastos, ela que arque com o ônus político de dar a cara aos ministérios e aos militares; e que o essencial - pibão, emprego e massa salarial - continua correndo por fora.

De fato, o país pode crescer mais de 3,5% este ano e o IBC-Br, a “prévia do PIB”, registrou +5,1% na comparação de 12 meses até setembro. É tentador acreditar que 5% de PIB afastaria temores com a trajetória da dívida, atrairia investimentos e valorizaria o real, mas as previsões vaticinam em outro sentido: crescimento de 2% em 2025, inflação desancorada e o país em um cabo de guerra entre corte de gastos e arrecadação.

Os reais medos do mercado são graves demais para serem articulados. Não são o medo do dólar ir para 7 ou dos juros subirem até 15%. O real medo é que o governo, ao virar as costas para a ortodoxia econômica, abra a caixa de pandora da heterodoxia. Virando as costas para a evidência de meio século de luta do Brasil pela maturidade econômica e para a evidência contemporânea de países vizinhos, o governo se amarra àquele rol de medidas imediatas que são populares à primeira vista (talvez alguém lembre de quando pregou o distintivo “sou fiscal do Sarney” na camisa), mas que conduzem a um triste futuro – controle cambial, congelamento de preços, reforma monetária, etc. Afinal, com todos os seus erros, o único tripé que parou de pé em todo esse espectro de experimentação de outros tempos e de outros lugares foi aquele de câmbio flutuante, meta de inflação e meta fiscal.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -2.11% em novembro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de -1.23%, abaixo do CDI (10.84%), do IMA-B (2.94%) e acima do Ibovespa (-1.31%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 4.14% e -5.23%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 0.20%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.10 por cota no mês de novembro. A cota fechou o mês a R\$ 9.01 e a remarcação da carteira de CRIs passou de IPCA + 9.25% para IPCA + 9.28%.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de valorização. Em 2024, o IFIX acumula perdas de -5.26%, sendo os cenários macroeconômico e doméstico como principais fatores. A abertura da curva de juros continua sendo um banho de água fria para o mercado de renda variável como um todo, com aumento na taxa básica e sua manutenção em níveis mais altos por tempo superior ao esperado.

A carteira de CRIs tem um perfil high grade e foi 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 tem em carteira 14 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Shopping, Comercial, Varejo e Residencial a uma taxa média de aquisição de IPCA + 8.33%, 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. Isso nada mais é do que adquirir CRIs com um perfil de crédito muito semelhante a taxas mais altas do que os desembolsos que vamos realizando ao longo do mês.

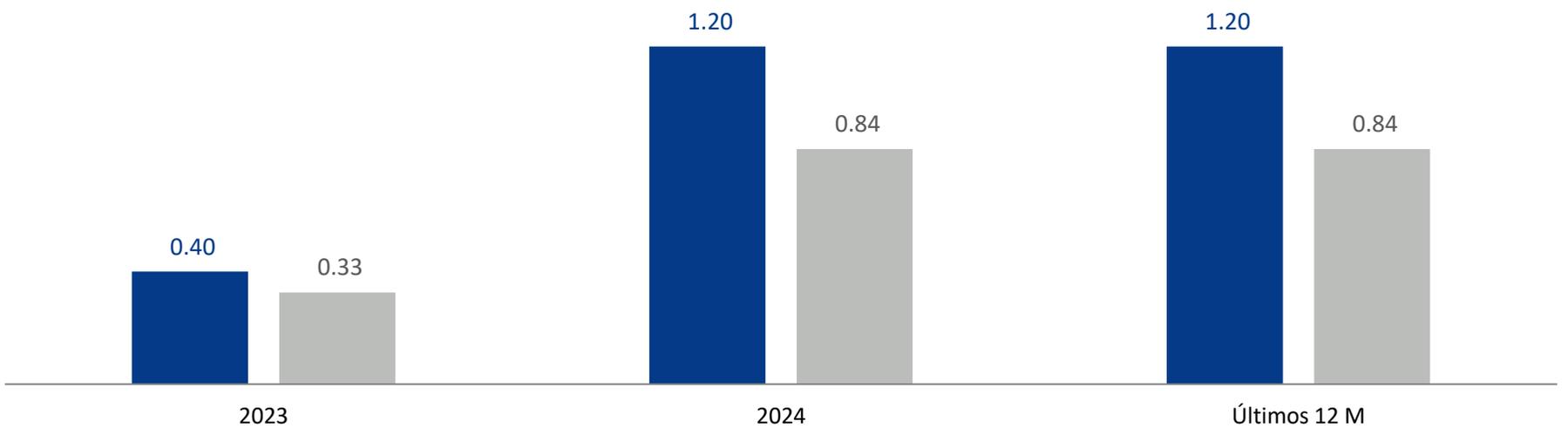
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



No dia 10/12/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 11/12/24 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 165.11% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

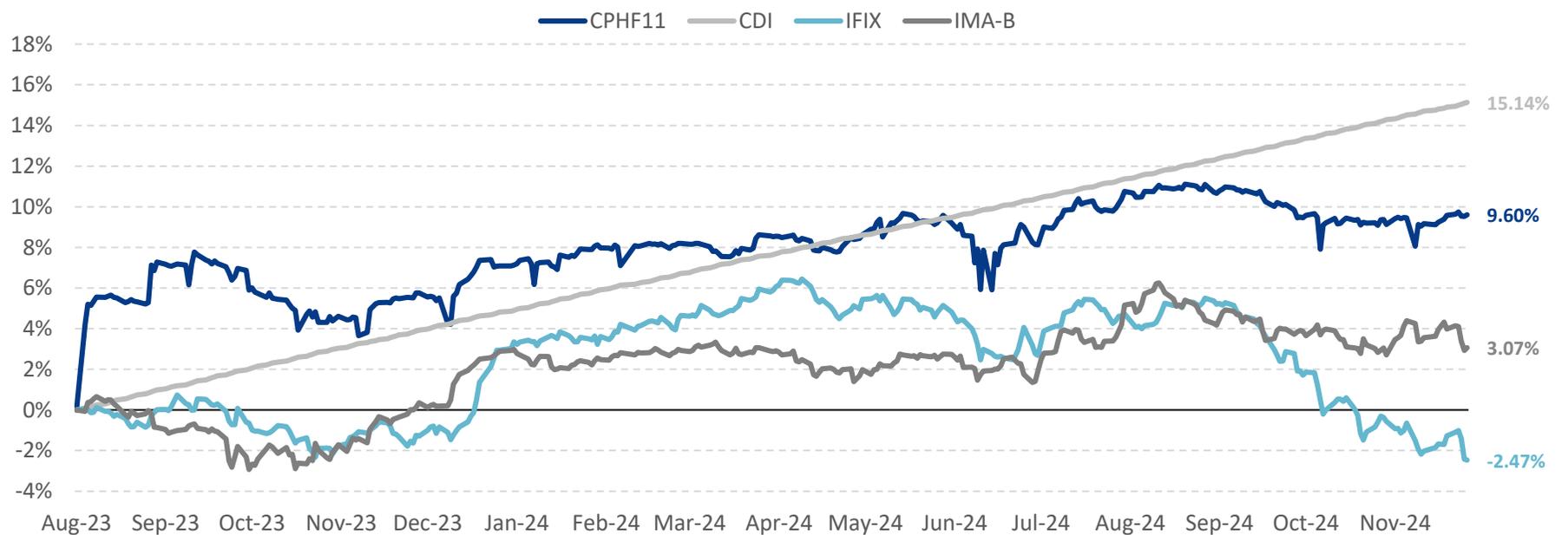
Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 7.6%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 9.60, (ii) os R\$ 1.50 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 29/11/2024) a R\$ 9.01.

CPHF CDI¹



RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em novembro foi equivalente a 0.20% versus -2.11% 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 9.60% versus -2.47% do IFIX, 15.14% do CDI e 3.07% do IMA-B. O ajuste é feito ao remover do cálculo da rentabilidade os custos das emissões, além de ajustar por proventos pagos.



Informações Gerais	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	84,753,987	84,754,961	84,590,494	82,758,070	81,506,692	80,773,916	85,503,917	-
Fundo no Período (Mercado) %	-0.53%	1.06%	0.86%	-1.13%	-0.43%	0.20%	3.64%	9.60%
IFIX no Período %	-1.04%	0.52%	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-1.23%	-2.47%
CDI no Período %	0.79%	0.91%	0.87%	0.83%	0.93%	0.79%	10.84%	15.14%

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/24							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
23I1696564	IPCA +	CRI Opea 174E 1S JFL Living	4,252,035	7.90%		1.89%	41.45%
21I0682465	IPCA +	CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	1,699,255	8.08%		1.63%	16.56%
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	1,561,743	9.57%		3.33%	15.22%
21F1076965	IPCA +	CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	1,501,850	8.59%		2.08%	14.64%
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	933,734	8.66%		3.57%	9.10%
20F0689770	IPCA +	CRI Bari 1E 82S GPA	152,727	8.80%		1.99%	1.49%
23H0025201	IPCA +	CRI Província 35E 1S Galleria Bank	143,527	12.03%		5.47%	1.40%
21E0407810	IPCA +	CRI Truesec 1E 340S Gazit	14,559	8.39%		1.95%	0.14%
			10,259,429	8.42%		2.30%	100%

Obs: Em negrito estão as compras definitivas¹.

Vendas de Créditos - CPHF11 - Nov/24										
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\$)
23I1696564	IPCA +	CRI Opea 174E 1S JFL Living	4,251,885.87	7.90%		7.90%		1.89%	54.16%	-
21I0682465	IPCA +	CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	2,203,884.62	8.01%		8.01%		1.71%	28.07%	76
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	845,468.93	8.60%		8.04%		2.07%	10.77%	21,855
20L0687041	IPCA +	CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	392,720.15	8.49%		8.05%		2.87%	5.00%	4,129
20F0689770	IPCA +	CRI Bari 1E 82S GPA	156,473.17	8.80%		8.11%		1.18%	1.99%	4,952
			7,850,433	8.05%		7.96%		1.89%	100.00%	31,011

Obs: Em negrito estão as vendas definitivas¹.

¹ Quando dizemos vendas/compras definitivas, estamos nos referindo a operações no mercado secundário ou primário, excluindo, desta forma, operações temporárias que realizamos para fins de gestão de caixa e reconhecimento de correção monetária.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

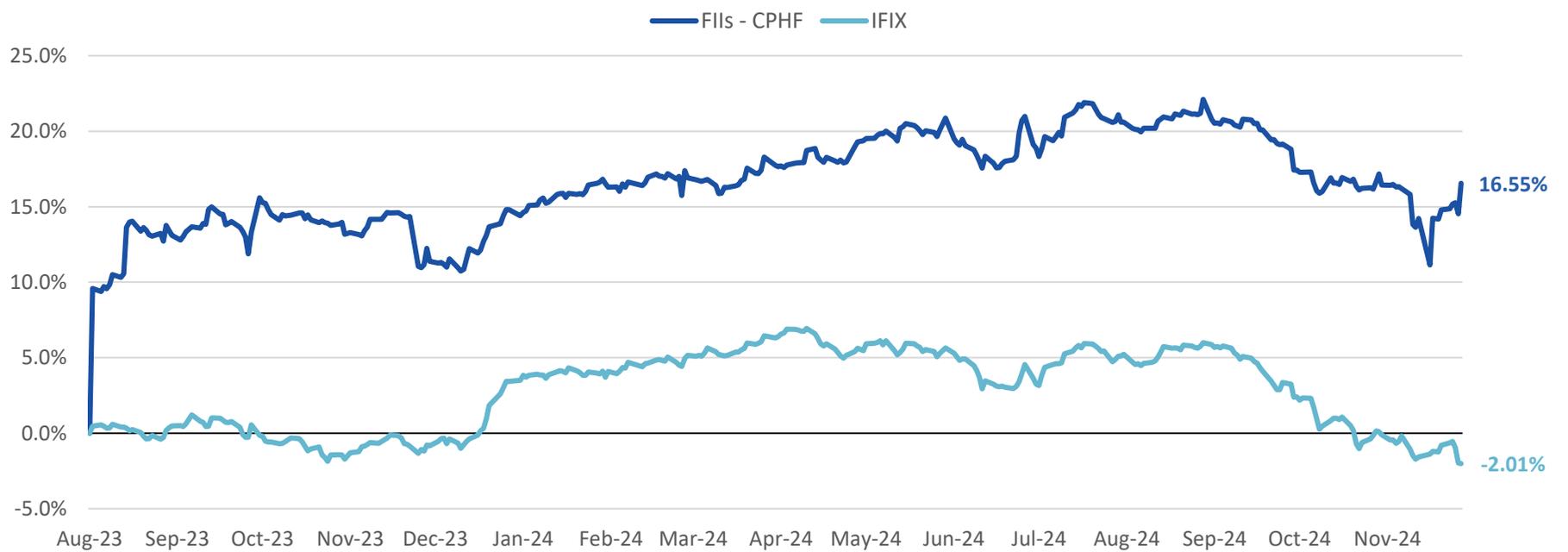


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 650 mil de **TRXY15**;
- **Venda** de R\$ 96 mil de **INLG11**;

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

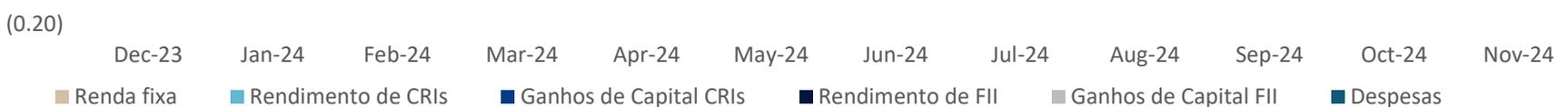
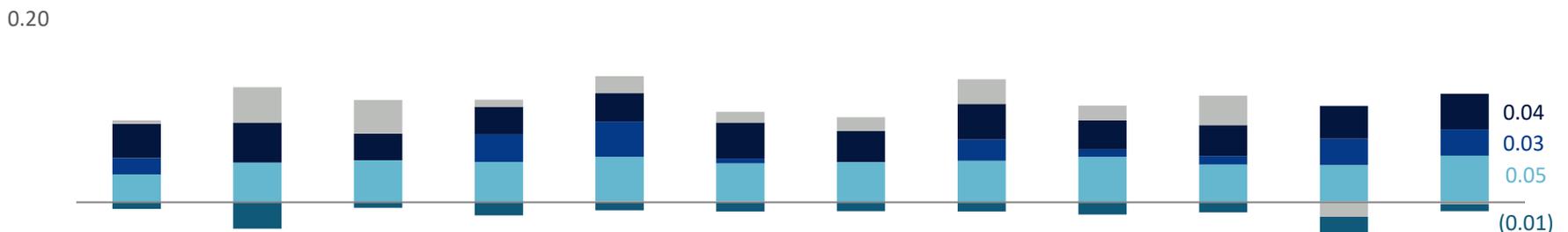
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								13.43%	-0.11%	0.59%	-1.52%	2.30%	14.82%	14.82%
IFIX								0.35%	0.55%	-1.97%	0.66%	4.25%	3.78%	3.78%
2024	1.75%	0.49%	0.77%	0.85%	1.32%	0.09%	0.09%	0.84%	-2.71%	-1.38%	-0.53%		1.51%	16.55%
IFIX	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	-1.04%	0.52%	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%		-5.26%	-2.01%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



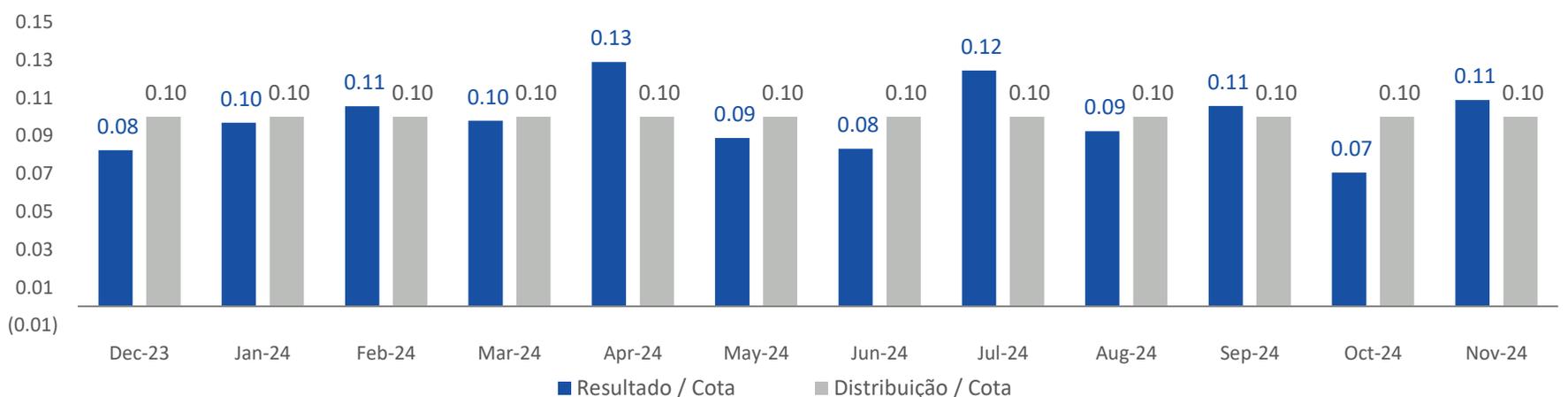
DRE - Capitânia Hedge Fund	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Acumulado 2024
Receitas	832,587	1,203,831	947,655	1,044,460	799,981	1,045,421	11,125,747
Renda fixa	4,011	3,447	5,022	3,836	9,398	10,948	69,867
Rendimento de CRIs	390,053	403,256	439,117	367,087	355,286	443,885	4,383,287
Juros	299,304	307,162	324,317	304,824	275,282	295,353	3,327,614
Atualização monetária	90,749	96,095	114,800	62,263	80,005	148,532	1,055,672
Resultado com a negociação de CRIs	360	208,651	73,203	82,501	258,611	259,495	1,550,431
Ganho de capital CRI	37	-1,268	67,674	88,609	94,528	94,528	526,623
Atualização Monetária	324	209,918	5,529	-6,108	164,082	164,966	1,023,809
Rendimento de FII	303,760	346,420	284,544	301,302	319,731	348,275	3,451,126
Ganhos de capital de FII	134,402	242,057	145,770	289,734	-143,044	-17,182	1,671,036
Despesas	-87,429	-88,598	-119,529	-96,943	-167,918	-68,880	-1,236,006
Taxa de Administração	-12,328	-11,707	-13,031	-12,610	-12,064	-12,700	-177,364
Taxa de Gestão	-50,813	-47,233	-54,874	-52,441	-52,963	-52,963	-488,582
Imposto sobre ganho de capital	-21,136	-26,881	-48,411	-29,154	-57,947	0	-476,232
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-3,153	-2,777	-3,212	-2,738	-44,945	-3,218	-93,829
Resultado	745,158	1,115,233	828,127	947,517	632,063	976,541	9,889,741
Resultado / Cota	0.083	0.124	0.092	0.106	0.070	0.109	1.103
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	9,866,168
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	1.10
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%
Dividend Yield a.a. (12M)	12.68%	12.68%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%
Resultado Acumulado	71,839	290,148	221,350	271,942	7,081	86,698	
Resultado Acumulado / Cota	0.008	0.032	0.025	0.030	0.001	0.010	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.10



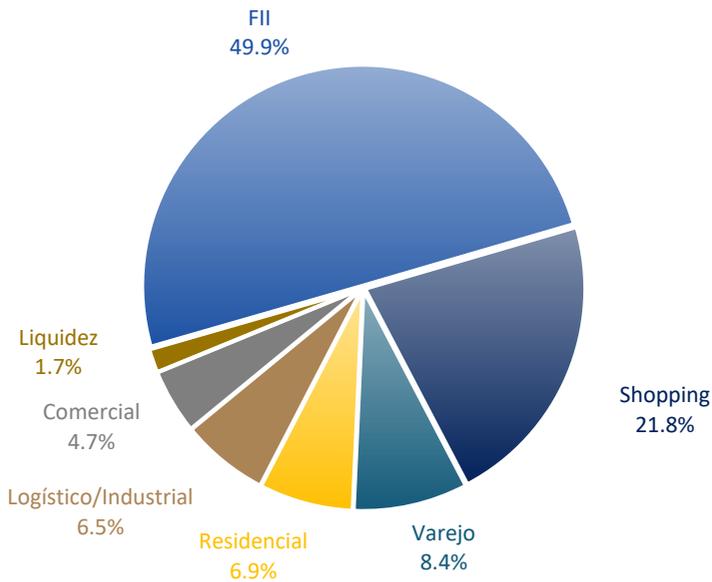
¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

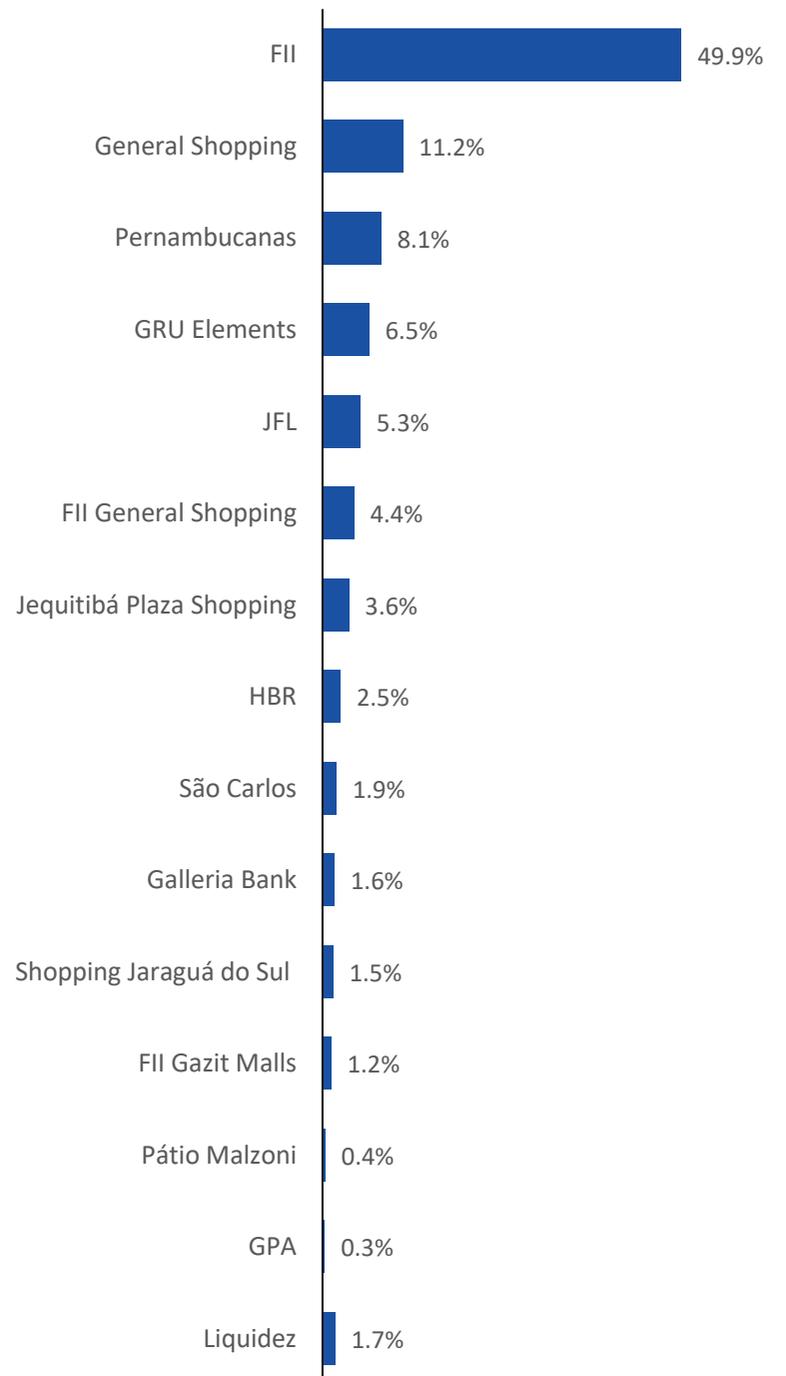
ALOCAÇÃO (% Ativos)



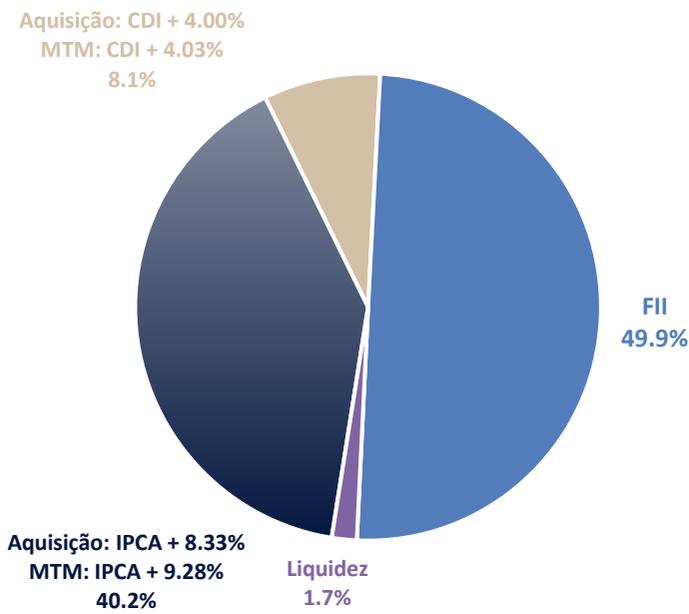
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



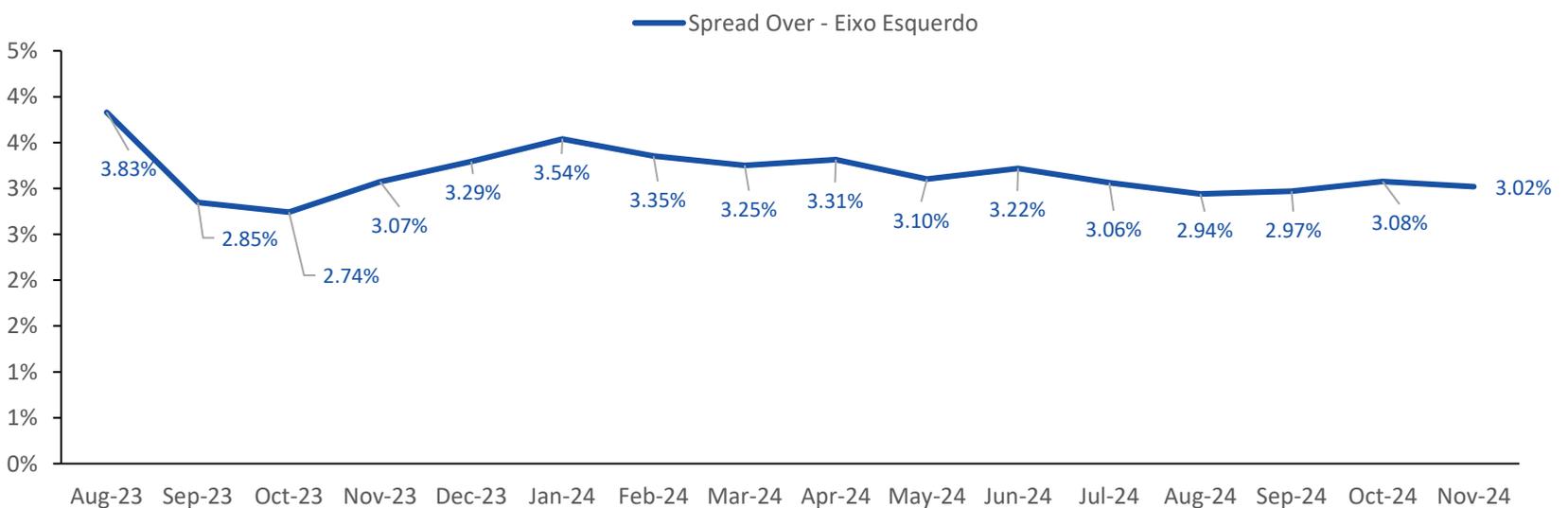
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



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 14 casos de crédito, representando 48.3% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 45.1% da carteira de crédito (21.8% dos ativos). Do total da carteira de crédito 83.21% foi adquirida a IPCA + 8.33% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.28%) e 16.79% foi adquirida a CDI + 4.00% (a marcação a mercado está em CDI + 4.03%). A carteira possui duration médio de 3.7 anos; spread médio de 3.02%; taxa nominal média de 17.43% e LTV médio de 46.28%. A carteira acumula R\$ 311,969 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	17,631,251	21.81%	4.08	8.10%	9.46%			2.94%	17.32%	32.79%	231,214
Varejo	6,790,714	8.40%	2.02	8.73%	9.51%	4.00%	4.03%	4.01%	18.65%	65.09%	39,580
Residencial	5,586,670	6.91%	4.47	8.44%	8.63%			2.40%	16.67%	63.57%	14,707
Logístico/Industrial	5,222,067	6.46%	3.70	8.50%	9.37%			2.81%	17.22%	39.52%	45,686
Comercial	3,835,525	4.75%	3.92	8.80%	9.28%			2.80%	17.18%	59.00%	-19,219
Total	39,066,227	48.33%	3.71	8.33%	9.28%	4.00%	4.03%	3.02%	17.43%	46.28%	311,969

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 Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	2,002,164	2.48%	4.20	8.45%	8.94%	2.38%	16.67%	59.48%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	1,541,565	1.91%	3.25	9.57%	10.07%	3.69%	18.25%	N/A
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	291,796	0.36%	5.54	7.19%	7.46%	0.97%	14.97%	55.72%
Total	-	-	-	-	3,835,525	4.75%	3.92	8.80%	9.28%	2.80%	17.18%	59.00%

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%	5,088,276	6.30%	3.55	8.34%	9.26%	2.79%	17.20%	20.48%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.36%	3,928,338	4.86%	3.49	8.33%	10.58%	4.03%	18.62%	20.48%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,536,482	4.38%	4.07	7.46%	9.28%	2.76%	17.12%	44.10%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	2,946,889	3.65%	4.84	8.28%	8.86%	2.35%	16.57%	48.06%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	1,177,528	1.46%	5.03	8.30%	9.12%	2.49%	16.72%	54.88%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	953,738	1.18%	5.80	8.11%	8.89%	2.31%	16.44%	N/A
Total	-	-	-	-	17,631,251	21.81%	4.08	8.10%	9.46%	2.94%	17.32%	32.79%

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%	4,253,828	5.26%	4.94	7.90%	7.91%	1.79%	15.93%	76.60%
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA +	10.00%	1,332,841	1.65%	2.94	10.15%	10.92%	4.34%	19.01%	22.00%
Total	-	-	-	-	5,586,670	6.91%	4.47	8.44%	8.63%	2.40%	16.67%	63.57%

CARTEIRA DE CRÉDITO



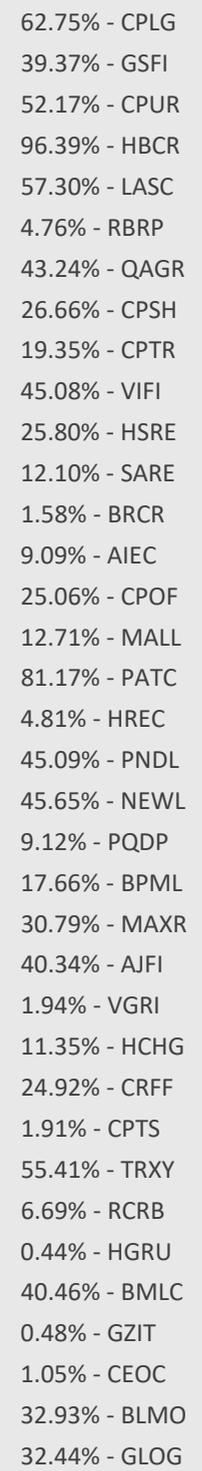
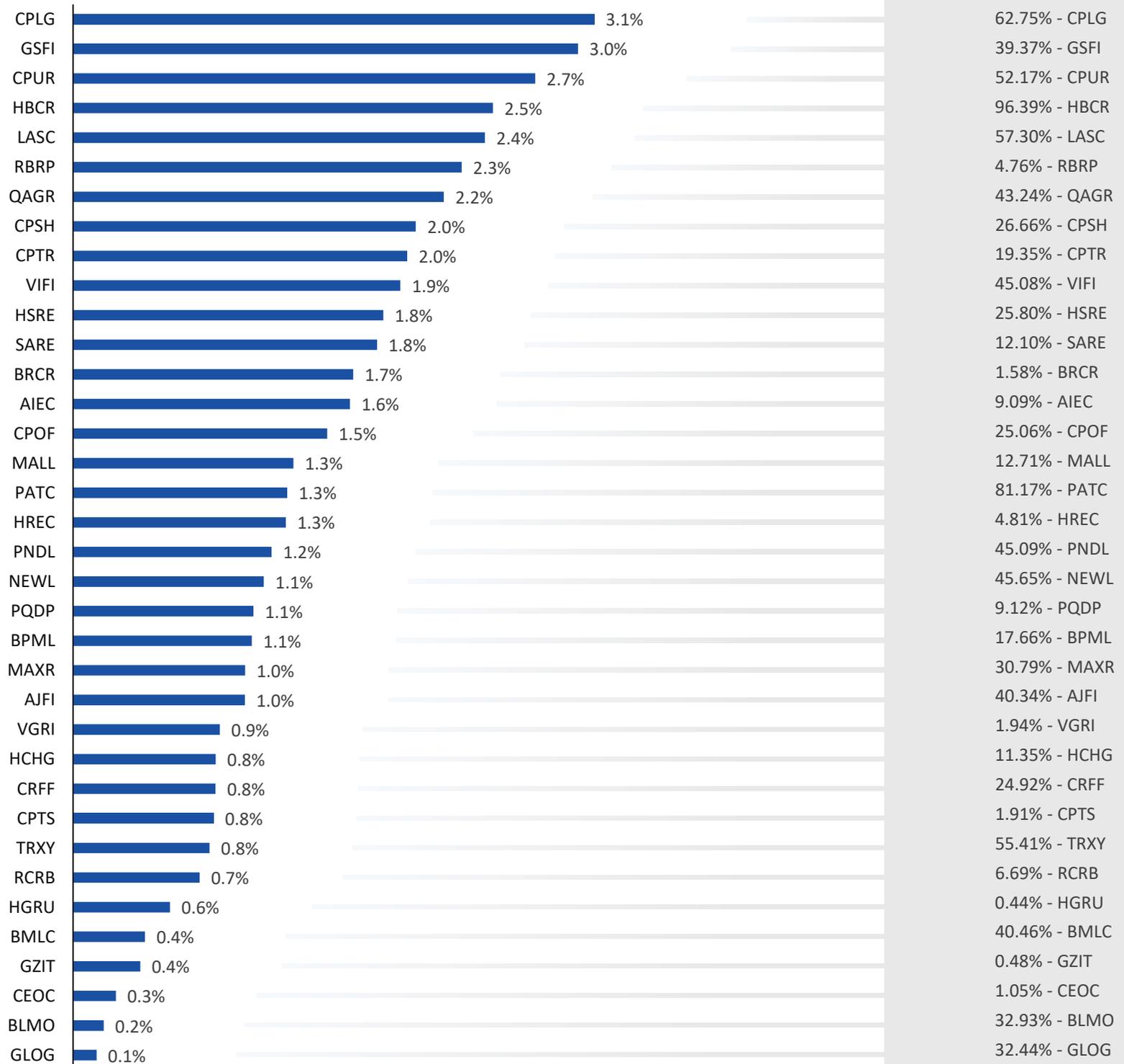
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	5,222,067	6.46%	3.70	8.50%	9.37%	2.81%	17.22%	39.52%
Total	-	-	-	-	5,222,067	6.46%	3.70	8.50%	9.37%	2.81%	17.22%	39.52%

Varejo	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 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	6,557,471	8.11%	1.93	4.00%	4.03%	4.03%	18.68%	N/A
CRI Bari 1E 83S GPA	20G0703083	GPA	IPCA +	5.00%	233,244	0.29%	4.46	8.73%	9.51%	3.51%	17.93%	65.09%
Total	-	-	-	-	6,790,714	8.40%	2.02	8.73%	9.51%	4.01%	18.65%	65.09%

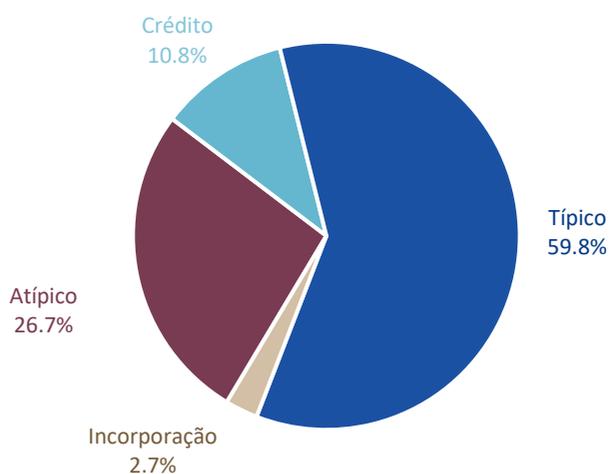
CARTEIRA DE FIIS

% Ativos
Em 29/11/2024

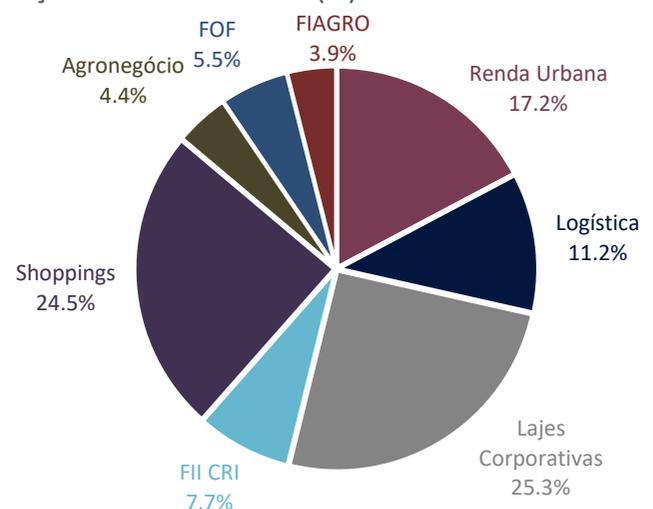
(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



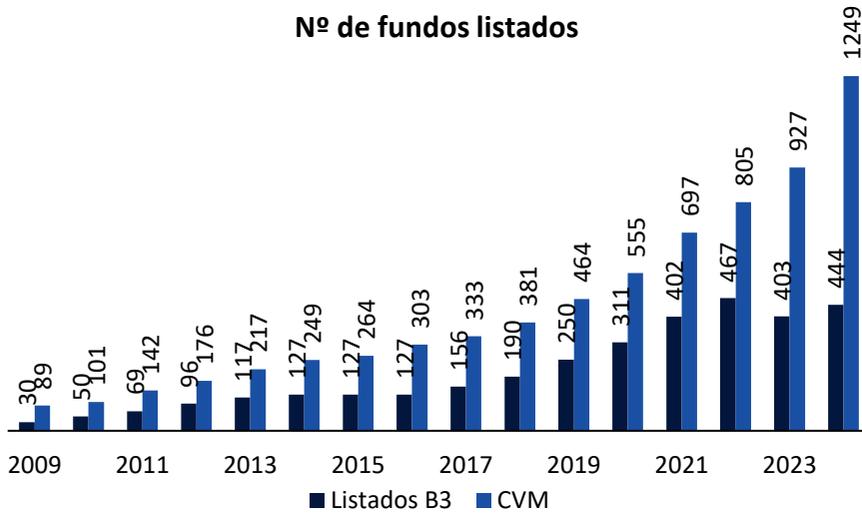
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



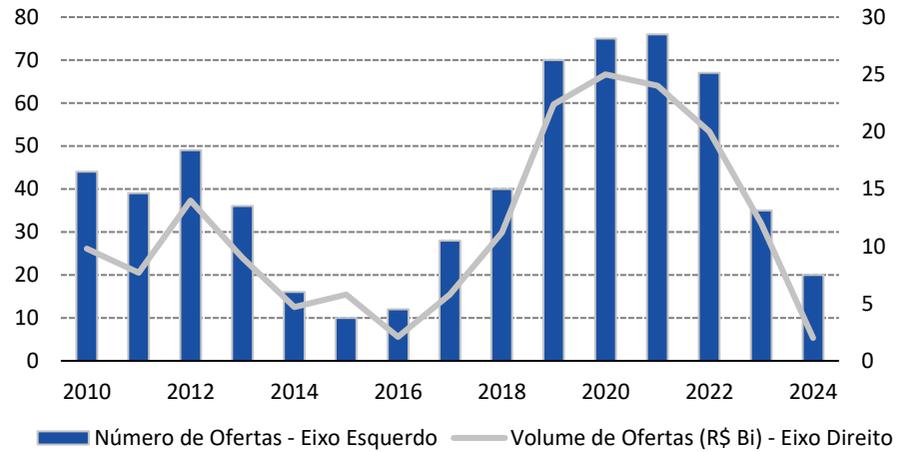
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

Indústria de FII

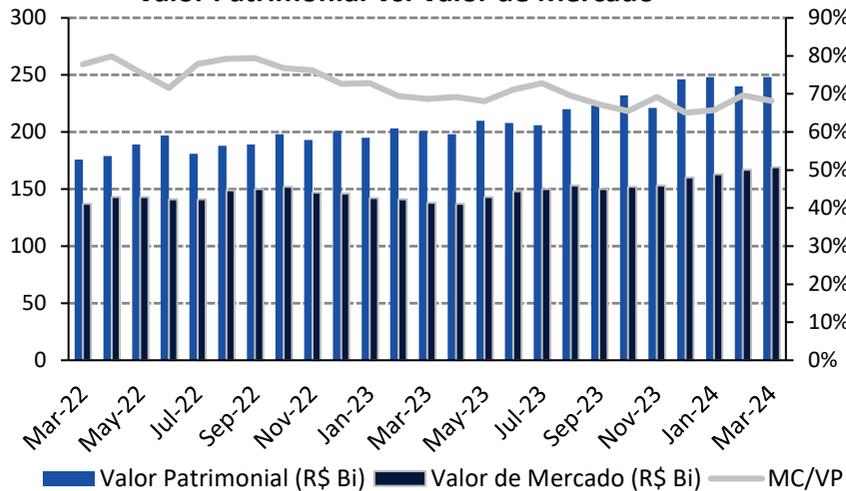
Nº de fundos listados



Ofertas Públicas - ICVM 400



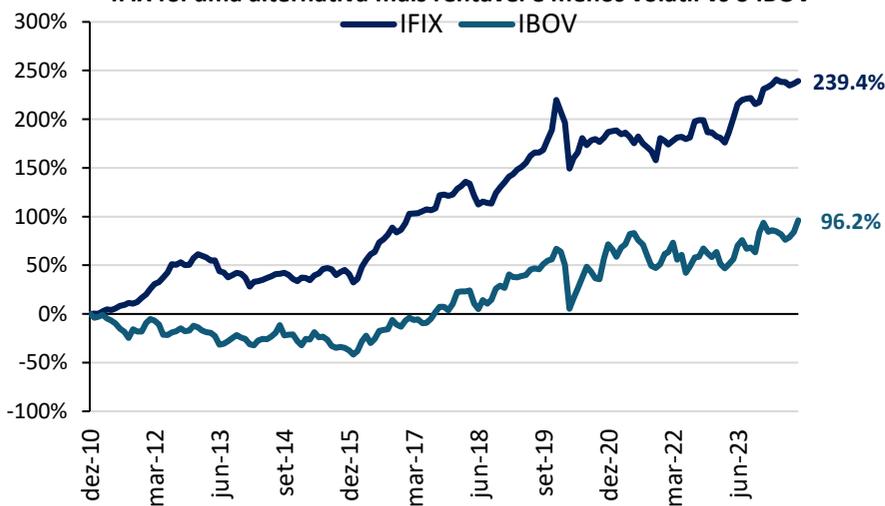
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



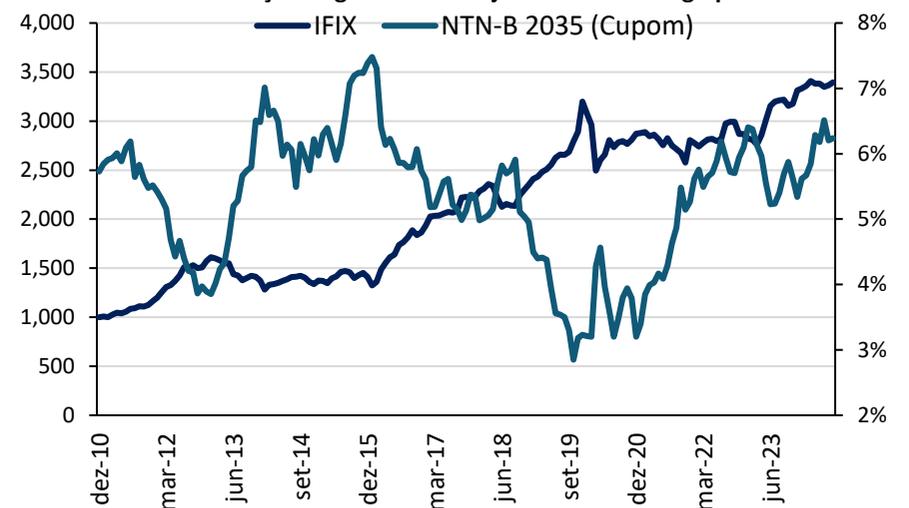
Número de investidores



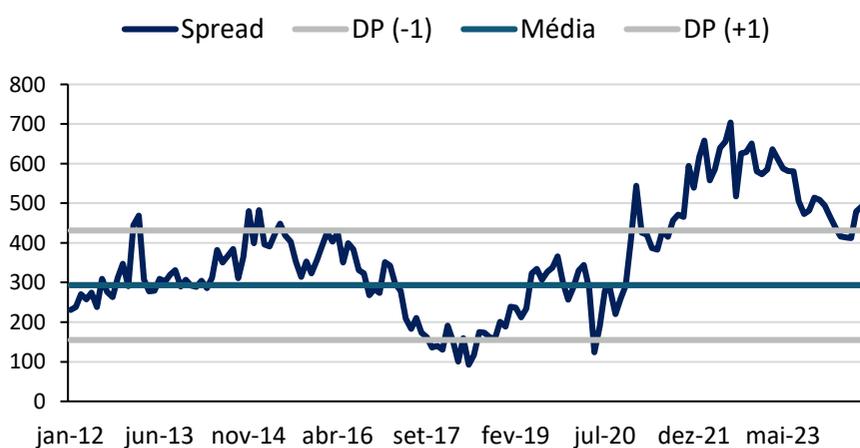
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



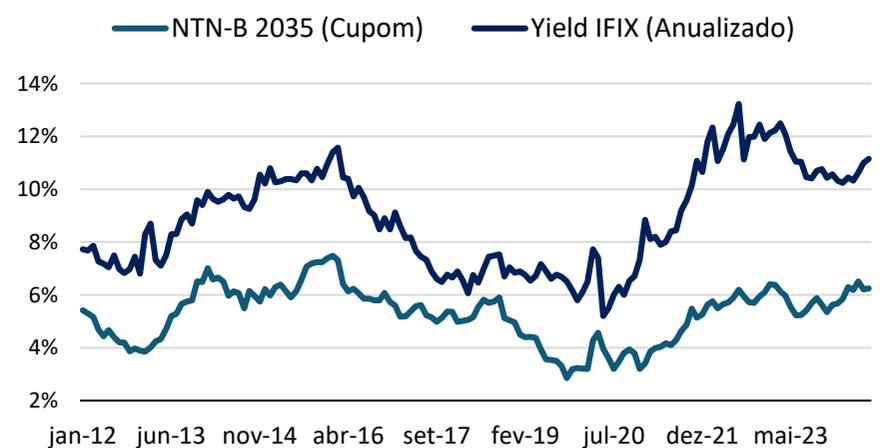
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



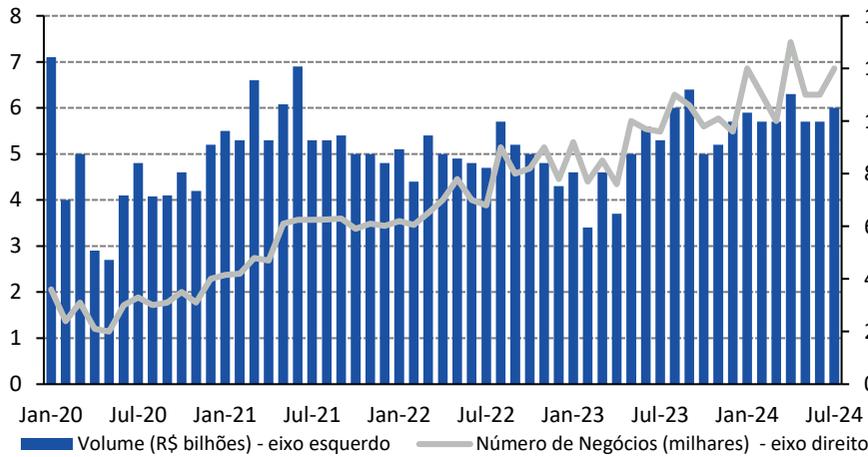
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



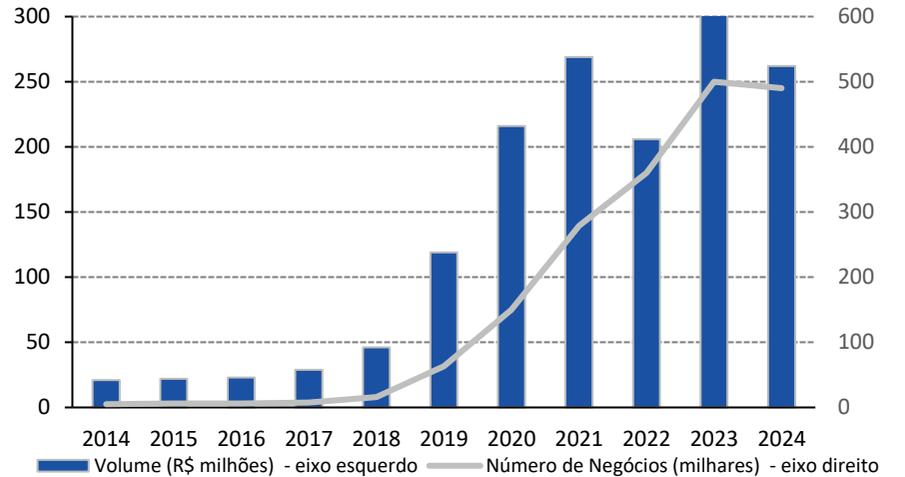
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

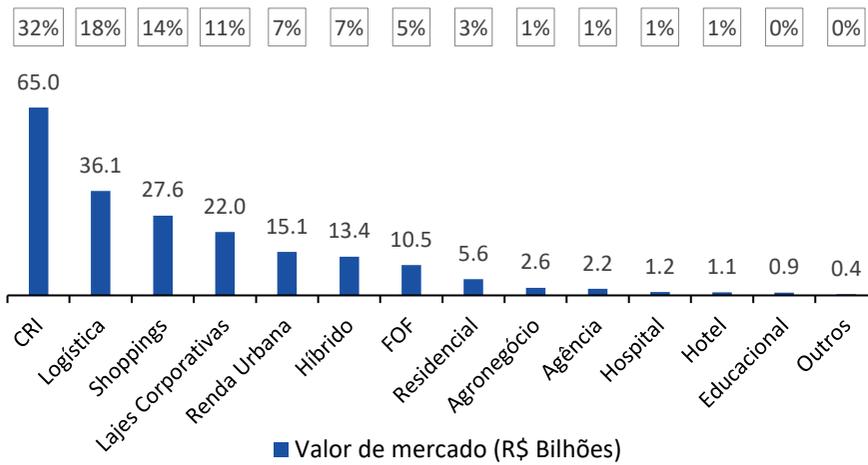
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



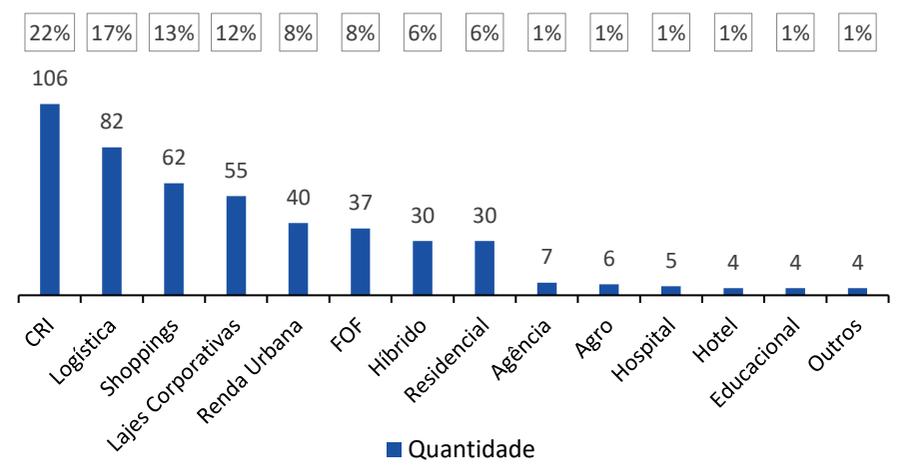
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



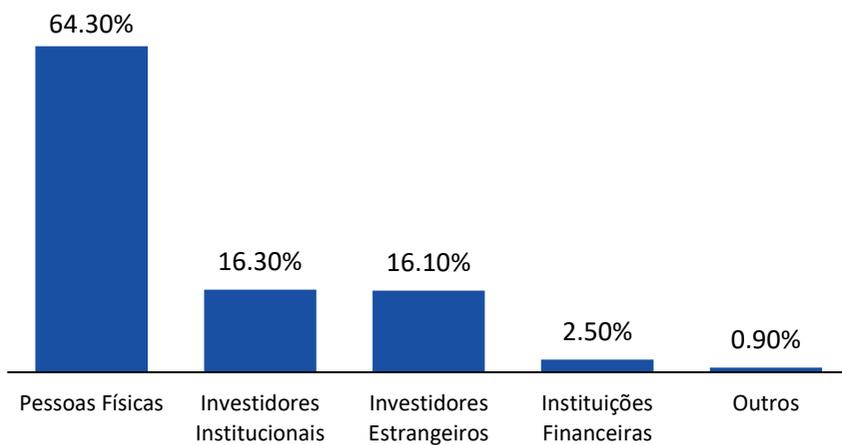
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



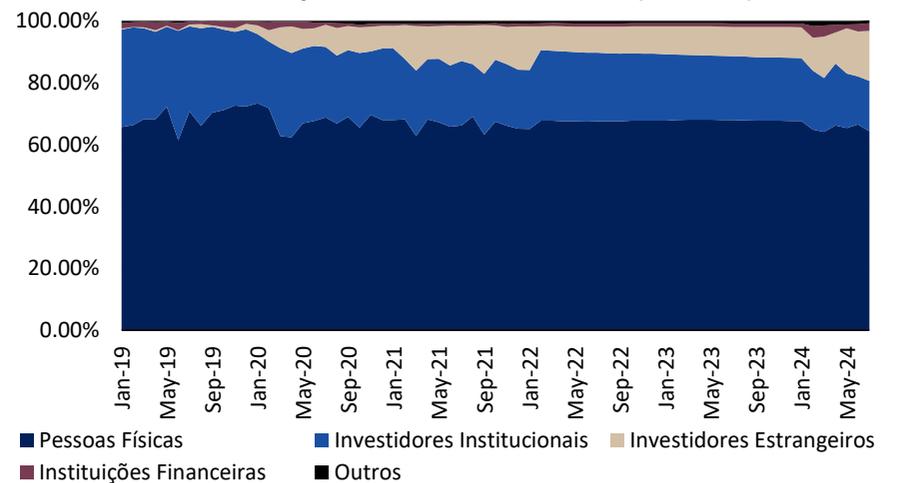
Quantidade de FIIs listados



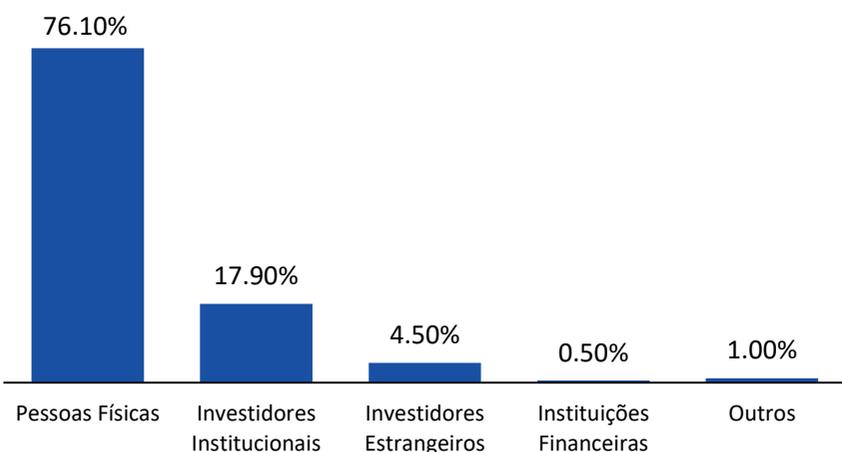
Volume Negociado (%)



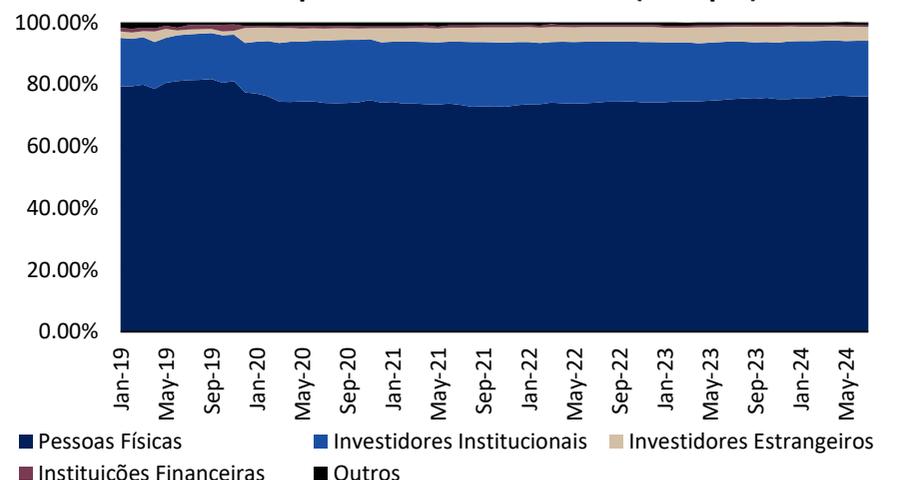
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	

CRI São Carlos Truesec 1S 50E (22E1314836)

Vencimento: 17/09/2029



Devedor	São Carlos
Taxa de Emissão	IPCA + 7.38%
LTV	N/A
Rating	AA-

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.

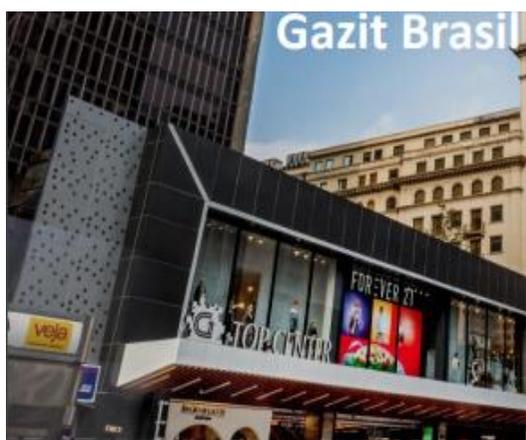


CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	59.7%
Rating	-

A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis objeto das locações, avaliados em R\$ 230MM, conforme laudo vigente. Além disso as garantias incluem também alienação fiduciária de ações das SPEs detentoras dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de aluguel, além de aval da HBR Realty. Os imóveis são 100% locados para Pirelli, Decathlon e TIM.



CRI Gazit True Sec 340S 1E (21E0407810)

Vencimento: 15/05/2037

Devedor	Gazit Malls FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.89%
LTV	N/A
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de locação dos Shoppings do portfólio da Gazit no Brasil envolvidos nessa securitização, os shoppings: Prado Boulevard, Morumbi Town e Shopping Light. Além da cessão dos proventos dos outros ativos: Mais Shopping e Shopping Internacional que compõe o portfólio da Gazit Brasil. Operação conta com o CF dos fluxos do portfólio de shoppings da Gazit no Brasil.



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	47.7%
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.

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	55.3%
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 GPA TRX Bari 83S 1E (20G0703083)

Vencimento: 10/07/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	65.4%
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 Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841)

Vencimento: 09/11/2029

Devedor	Pernambucanas
Taxa de Emissão	CDI + 2.50%
LTV	N/A
Rating	-

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.



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

Vencimento: 15/05/2033

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	39.2%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Truesec 62E 2S General Shopping (22L1311979)

Vencimento: 15/12/2032

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.36%
LTV	20.3%
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 Opea 174E 1S JFL Living (23I1696564)

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	JFL
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	76.1%
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 Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986)

Vencimento: 05/12/2035

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	54.9%
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	24.0%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 218 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 38% inicial, e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC, com aproximadamente 83% das operações. O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$1.1 milhão, com foco nas classes A e B.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Truesec 62E 1S General Shopping (22L1309906)

Vencimento: 23/04/2037

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.36%
LTV	20.3%
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	43.8%
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
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
BRCR11	FII BTG Pactual Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CEOC11	FII Cyrela Properties	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
CPTR11	FIAGRO Capitânia Agro Strategies	FIAGRO
CPTS11	FII Capitânia Securities	FII CRI
CPUR11	FII Capitânia Renda Urbana	Renda Urbana
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF
GLOG11	FII Genial Logística	Logística
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GZIT11	FII Gazit Malls	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HCHG11	FII Hectare Recebíveis High Grade	FII CRI
HGRU11	FII Pátria Renda Urbana	Renda Urbana
HREC11	FII Hedge Recebíveis	FII CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PQDP11	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	Shoppings
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
TRXY11	FII TRX Hedge Fund	FII CRI
VGRI11	FII Valora Renda Imobiliária	Lajes Corporativas
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros	FOF

GLOSSÁRIO

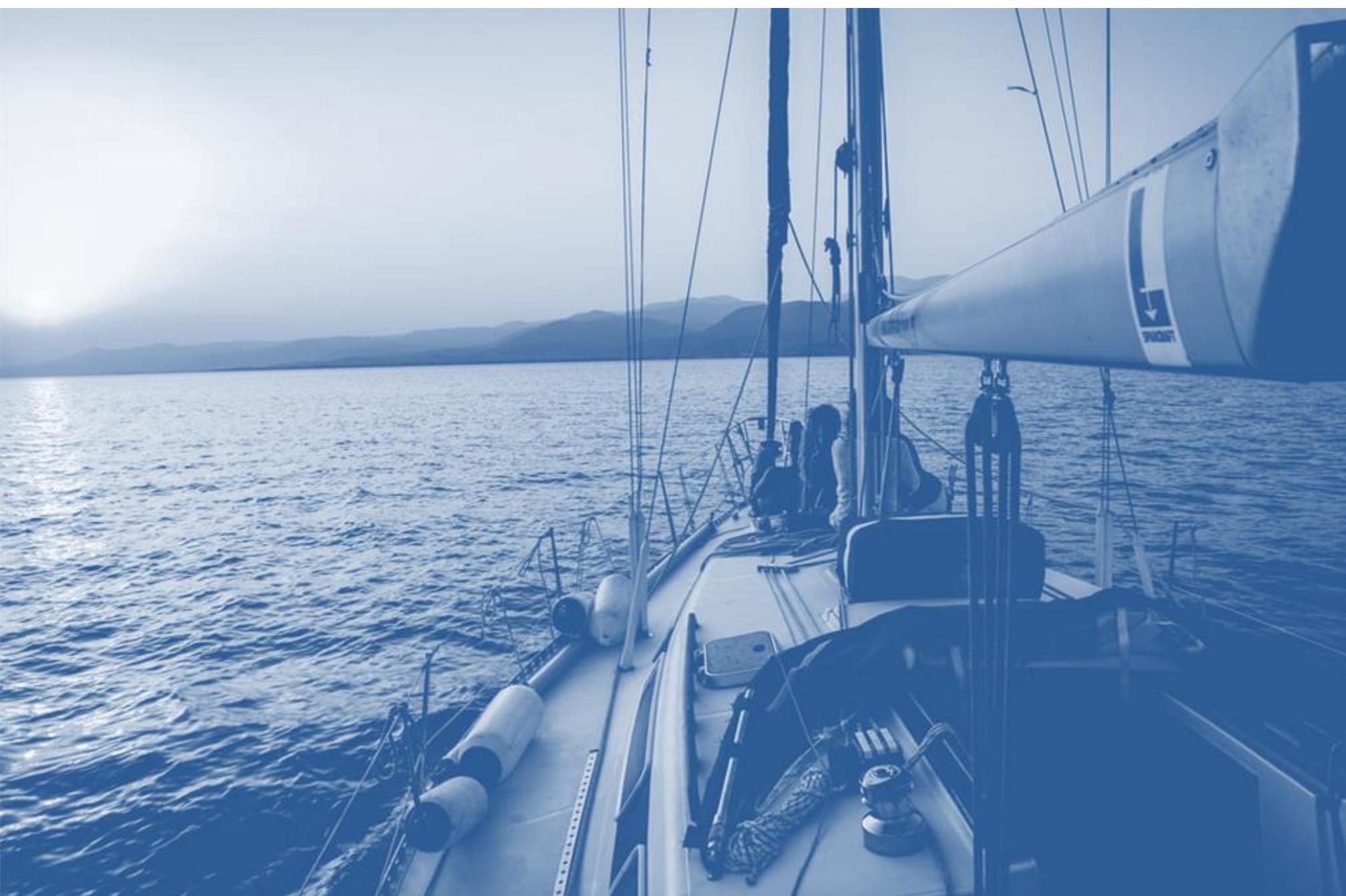


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

