



Relatório Mensal de Dezembro 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)

88.57

R\$ 9.87 por cota

Cotistas
(Nº)

2,297

2,291 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo
(%)

97.18%

96.65% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.08

0.11 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

13 no mês anterior

Devedores
(Nº)

10

11 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

42%

50% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8.69%

8.68% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

2.51%

-

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 2.8% (7.1% a.a.)

CDI 4.8% (12.4% a.a.)

IMA-B 2.9% (7.3% a.a.)

IFIX 2.9% (7.5% a.a.)

Ibovespa 12.3% (33.5% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



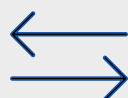
- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 1.26%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em dezembro). A cota fechou o mês a R\$ 9.87. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 1.02%, contra 4.25% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela queda da taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI encerrou o mês a IPCA + 8.69%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 132.92% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.50 (média 0.10/cota por mês)** vs R\$ 0.40 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 3.2 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **CDI + 2.51%**, *spread* de 2.51%
- Foram vendidos **R\$ 3.3 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6.36%**, *spread* de 1.08%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.08/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em **+R\$ 413 mil (+R\$ 0.05/cota)** vs **+R\$ 280 mil (+R\$ 0.03/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em **R\$ -520 mil (-R\$ 0.06/cota)** vs **R\$ R\$ -1.5 milhões (-R\$ 0.17/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 **2,297 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **46.6% em CRIs, 50.6% em FIIs e 2.8% 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 46.6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 32.7% da carteira de crédito (15.2% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 92.41% foi adquirida a IPCA + 8.60% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.69%) e 7.59% foi adquirida a CDI + 2.51% (a marcação a mercado está em CDI + 2.51%).** A carteira possui duration médio de 4.3 anos; *spread* médio de 3.29%; taxa nominal média de 13.36% e LTV médio de 42.95%. A carteira acumula R\$ 413,694 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **29.5% em Lajes Corporativas, 19.3% em Renda Urbana e 18.2% em Shoppings**
- TOP 5 maiores FIIs (14.1% do total de ativos): **NEWL, TRXF, LASC, GSFI e HREC**
- Exposição por tipo de risco: **33.1% contratos atípicos, 56.7% contratos típicos, 7.6% Crédito e 2.6% 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

O ano que passou será visto como uma encruzilhada entre o caminho trilhado desde 1989 - de consenso sobre as causas da prosperidade individual e coletiva, o papel do trabalho e da esfera pública - e o percurso da chamada nova ordem mundial. A consequência para os mercados foi conviver com juros mais altos por mais tempo, mantendo a guarda alta contra o fantasma da inflação, este que costuma ser conjurado pelas várias formas de dissenso.

O fim de 2023 traz a esperança de que corações e mentes tenham escolhido o melhor caminho e que o mundo esteja de volta ao rumo da concórdia, da moderação e, em futuro próximo, de volta à colaboração mundial.

Sem que investidores tivessem percebido completamente (enquanto ainda curavam as feridas do aperto geral do crédito que passou), as ações globais subiram 22% no ano, os títulos de renda fixa corporativa ganharam 10% e os fundos imobiliários globais (os REITS) subiram 10%. Os juros de dez anos do Tesouro americano fecharam o ano a 3.88%, o mesmo nível do fim de 2022. Os juros de dez anos das TIPS, indexados à inflação americana, fecharam a 1,71%.

As commodities caíram 5% no ano, sendo 10% no petróleo, 40% no gás natural, 30% no milho e 15% na soja. A 77 dólares por barril, o petróleo está hoje no mesmo nível de antes da invasão da Ucrânia. Os preços dos fertilizantes ainda estão 20% acima de antes da guerra, mas 70% abaixo do pico que tanto assustou a agricultura em março de 2022.

O dólar termina 2023 caindo 2% contra a cesta de moedas comparáveis. Restaurada temporariamente pela arbitragem favorável de juros, a moeda americana está mais cara que em 80% do tempo desde 1989, em uma base histórica não ajustada pela inflação.

No Brasil, embora as preocupações com o lado fiscal permaneçam válidas, o seu peso sobre os mercados tem diminuído conforme entram no radar o crescimento, a valorização da moeda e a trajetória de cortes dos juros, esta já antecipada pelas mesas de renda fixa, mas ainda filtrando lentamente pelas projeções da renda variável. Eventualmente, o mercado mudará a percepção até mesmo sobre as reformas do Ministro Haddad, de “precárias” para “suficientes”.

O Ibovespa subiu 5.4% em dezembro e 22.3% no ano. Em dólares, a bolsa brasileira subiu 33% no ano, ou seja, 11% acima do seu benchmark global. O IMA-B subiu 2.7% no mês e 16% no ano, acima dos 13.1% do CDI, e o Índice de Debêntures da ANBIMA, mesmo combatido pelos eventos de Lojas Americanas e Light em fevereiro, rendeu 12.2%, ou, como se diz, 93% do CDI. O índice IFIX de fundos imobiliários teve pouca emoção no último trimestre, mas ganhou 4.2% em dezembro, fechando com alta de 13.4% em 2023, acima do CDI.

O retorno dos ativos em relação ao CDI foi muito bom para um ano em que se previa que o exagerado aperto monetário do Banco Central fosse restaurar a invencibilidade dos juros overnight. Ao final de dezembro, o DI futuro para 2027 fechou a 9.6% e a NTN-B de dez anos fechou a IPCA+5.3%, retornando ao nível de dezembro de 2021. A expectativa embutida nos futuros de juros voltou a ser, como nos momentos de maior otimismo do ano que se encerra, a de uma SELIC a 9% ao final de 2024.

O sinal mais forte de que a alta do Brasil tem mais combustível é o número de investidores ainda céticos sobre ela, lamentando alguma perda passada (já superada, mas ainda não na sua percepção), estacionados nos títulos públicos ou pessimistas esperando que alguma notícia vinda da política atinja a moeda e os juros. As reversões importantes ocorrem nos picos de pessimismo (como em março de 2023) ou de otimismo (que nem sequer está à vista).

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 4.25% em dezembro. O IFIX encerrou o ano de 2023 com uma rentabilidade de 15.5%, acima do CDI (13.0%) mas abaixo do IMA-B (16.0%) e do Ibovespa (22.3%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 21.0% e 4.5%, respectivamente. No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 1.26%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em dezembro). A cota fechou o mês a R\$ 9.87. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 1.02%, contra 4.25% 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 encerrou o mês a IPCA + 8.69%.

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 CPHF 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 os maiores descontos.

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 dezembro, o fundo tem em carteira em 12 CRIs dos setores de Logístico/Industrial, Residencial Shopping e Comercial a uma taxa média de IPCA + 8.60%, o que consideramos ser uma taxa extremamente atrativa para uma carteira high grade.

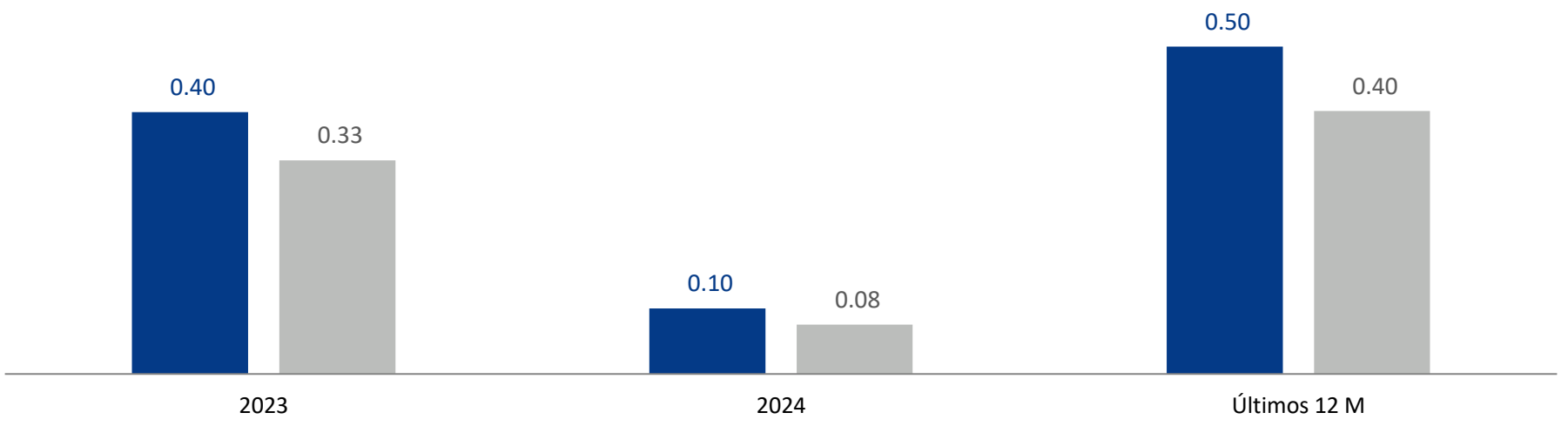
Em dezembro, aumentamos nossa exposição às dívidas que possuem como devedor o FII XP Properties (XPPR11). Nessas operações, vendemos alguns papéis que não possuem mercado no preço negociado, e em troca adquirimos exposição à dívida do XPPR. Essa dívida possui uma perspectiva de liquidez melhor que os ativos que vendemos, pois o fundo deve vender os imóveis (e quitar os CRIs) nos próximos meses/anos para conseguir honrar com suas dívidas. Com isso, acreditamos que com essa troca vamos gerar liquidez mais rapidamente e entregar um melhor retorno ao cotista.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 10/01/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 11/01/24 para os detentores de cotas em 10/01/24. Este dividendo equivale a 132.92% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

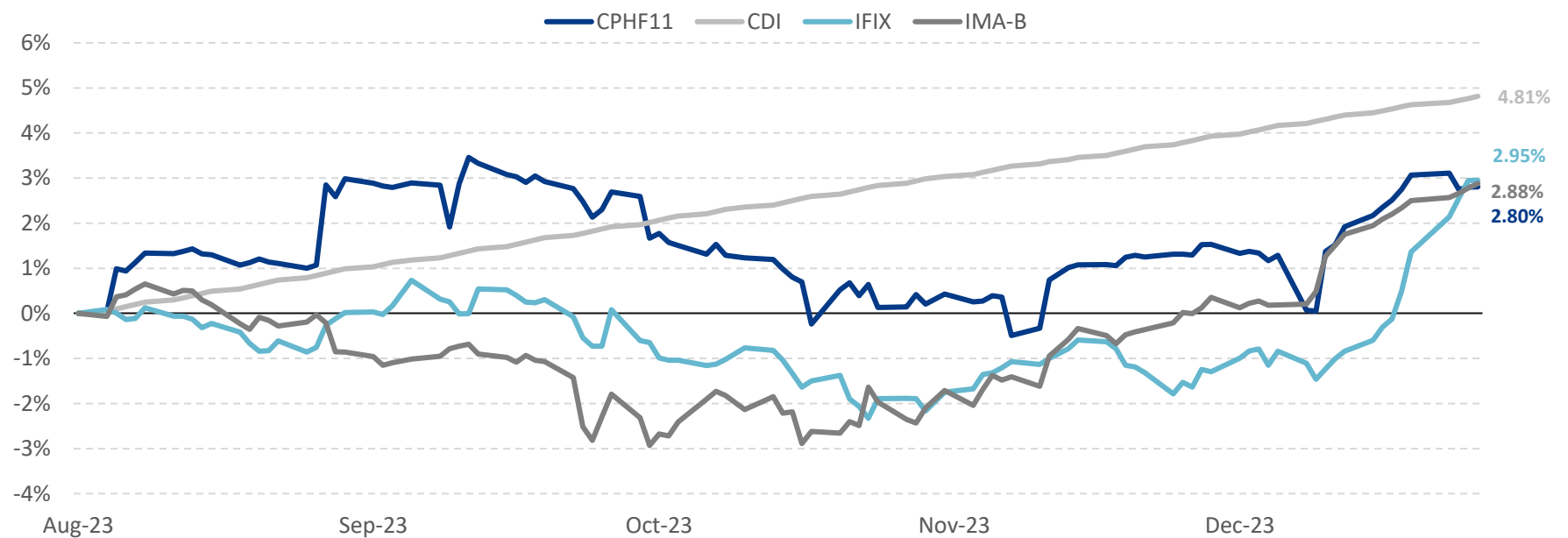
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 7.1%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 0.40 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 29/12/2023) a R\$ 9.87.

CPHF CDI¹



RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada por proventos do Fundo em dezembro foi equivalente a +1.26% versus +4.25% do IFIX. Desde o seu início, em 04/08/2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo rendeu 2.80% versus 2.95% do IFIX e 4.81% 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	Dec-23	LTM	Acumulado
PL do Fundo	92,010,850	91,211,507	88,297,646	88,366,919	88,567,486	89,690,882	-
% Fundo no Período	2.58%	0.10%	-2.21%	1.10%	1.26%	2.80%	2.80%
% IFIX no Período	-0.12%	0.20%	-1.97%	0.66%	4.25%	2.95%	2.95%
% CDI no Período	0.94%	0.97%	1.00%	0.92%	0.90%	4.81%	4.81%

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 DE FII

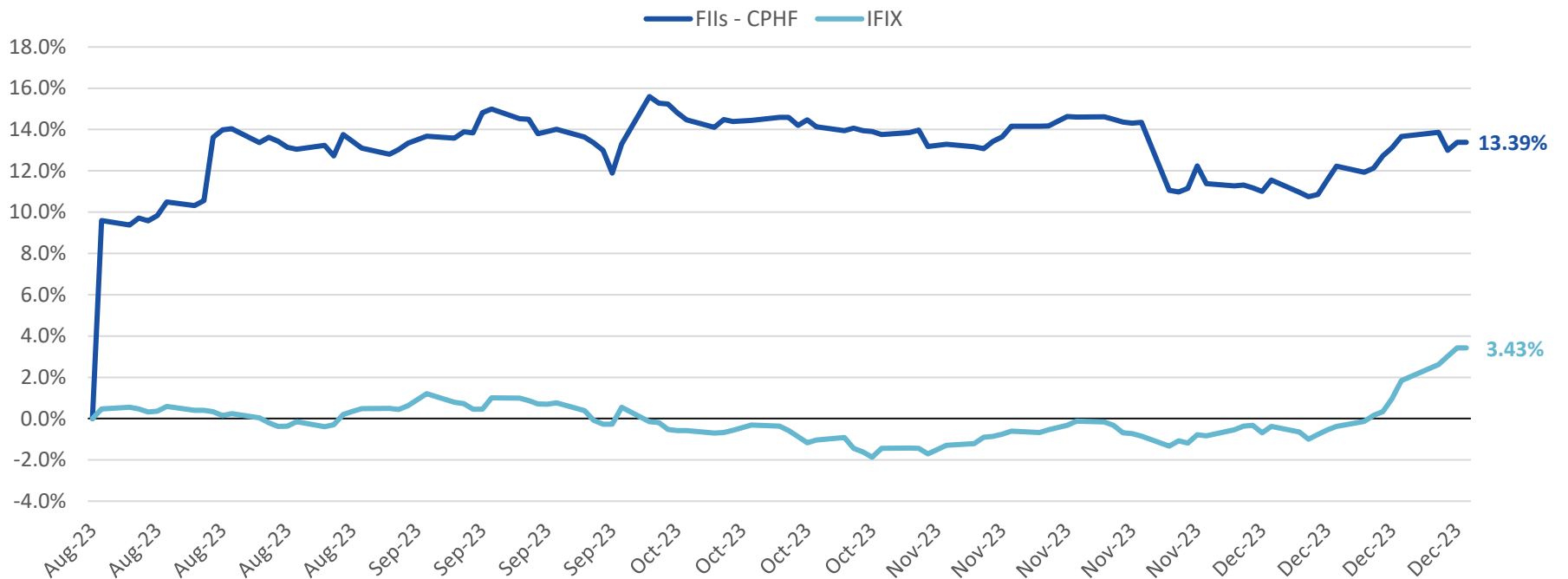


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 683 mil de **VISC11**;
- **Compra** de R\$ 683 mil de **MALL21**;

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

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



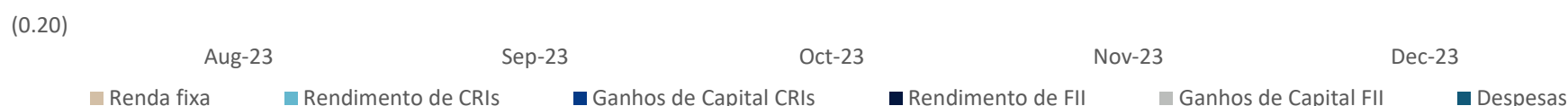
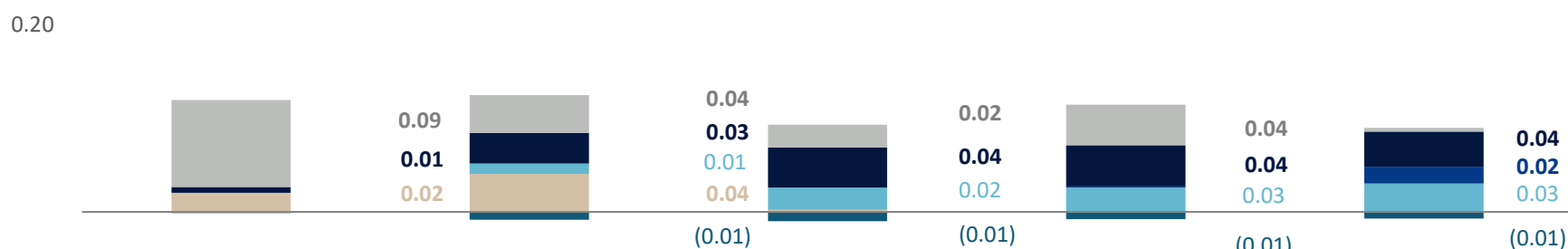
Retorno do portfólio de FIIs do CPHF11 vs IFIX desde o início da estratégia

	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								13.43%	-0.11%	-2.81%	1.31%	1.02%	13.39%	13.39%
IFIX								0.35%	0.20%	-1.97%	0.66%	4.25%	3.43%	3.43%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

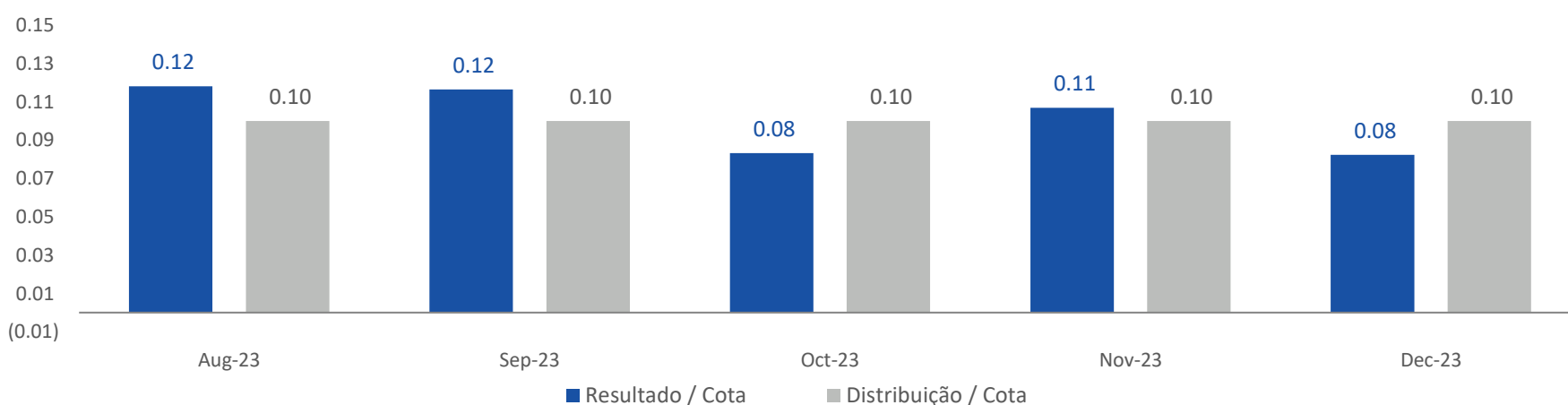
DRE - Capitânia Hedge Fund	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Acumulado 2023
Receitas	1,070,044	1,117,553	833,642	1,026,823	803,083	4,851,145
Renda fixa	183,821	363,518	20,974	5,877	3,355	577,546
Rendimento de CRIs	-	100,651	212,932	228,215	267,691	809,489
Juros	-	86,159	191,565	205,257	263,222	746,204
Atualização monetária	-	14,492	21,367	22,958	4,468	63,285
Resultado com a negociação de CRIs	-	-	-	9,785	162,940	172,725
Rendimento de FII	55,819	289,552	381,586	392,831	333,794	1,453,582
Ganhos de capital de FII	830,404	363,831	218,150	390,115	35,304	1,837,803
Despesas	(10,986)	(73,147)	(86,830)	(67,989)	(64,446)	(303,398)
Taxa de Administração	-	(21,583)	(12,458)	(34,705)	(34,705)	(103,450)
Taxa de Gestão	-	(51,564)	(51,564)	(30,966)	(26,798)	(160,893)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	-	-
Outras despesas	(10,986)	-	(22,808)	(2,318)	(2,943)	(39,055)
Resultado	1,059,058	1,044,406	746,812	958,834	738,637	4,547,747
Resultado / Cota	0.118	0.116	0.083	0.107	0.082	0.507
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	4,484,622
Distribuição / Cota	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100	0.500
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	
Resultado Acumulado	162,134	309,616	159,503	221,413	63,125	
Resultado Acumulado / Cota	0.018	0.035	0.018	0.025	0.007	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.10



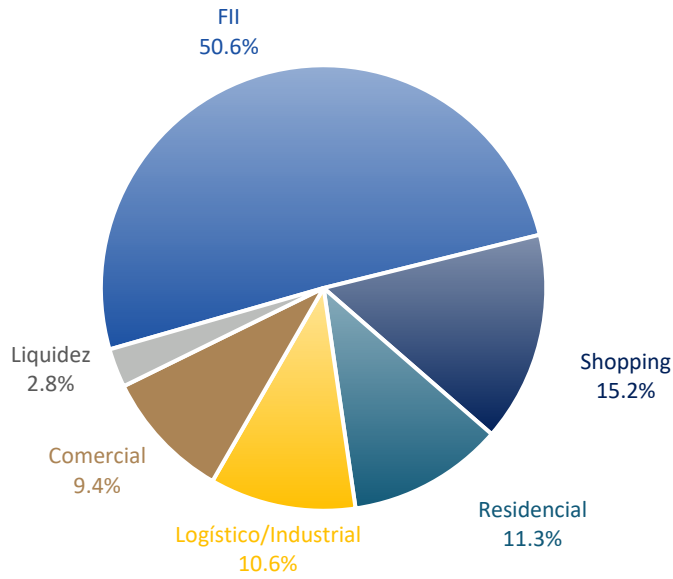
¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

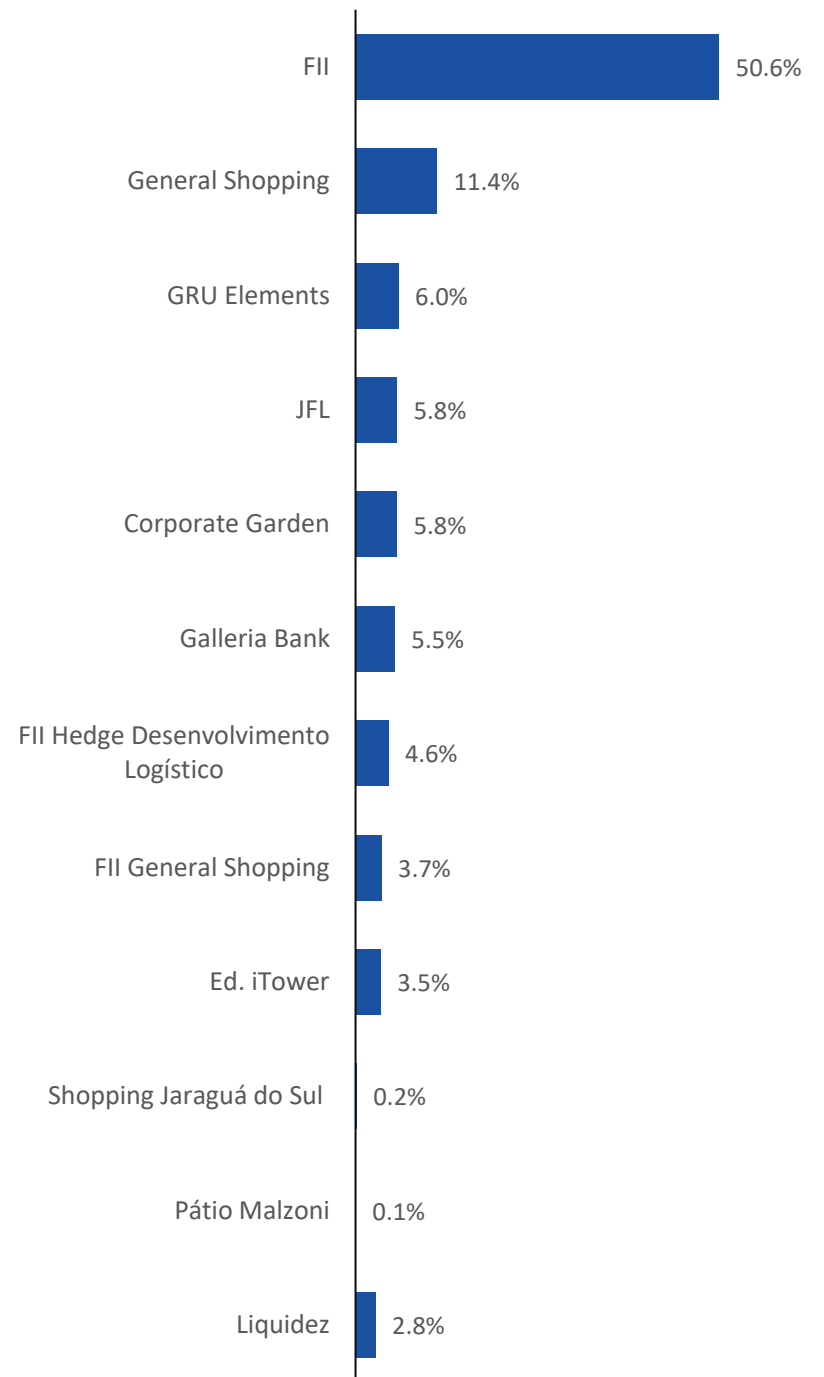
ALOCAÇÃO (% Ativos)



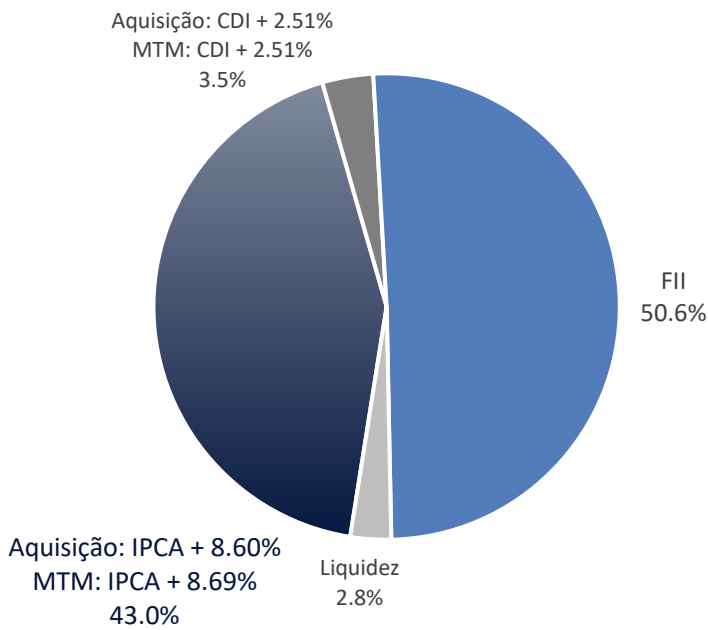
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



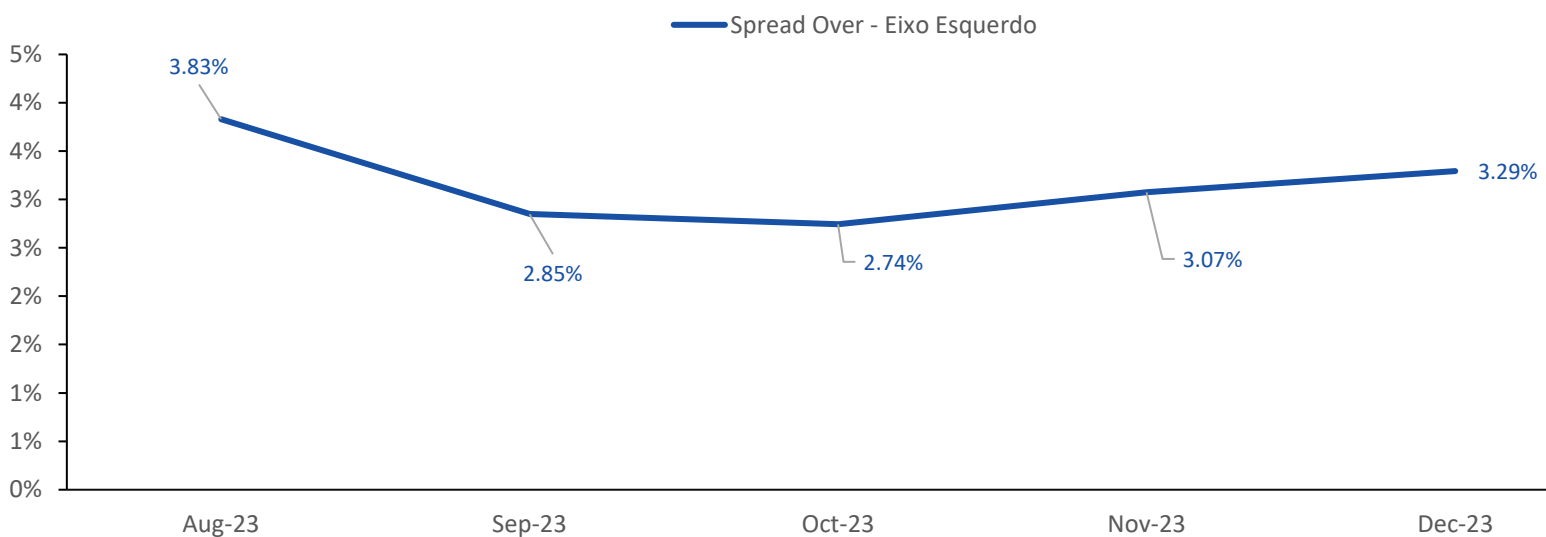
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



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 12 casos de crédito, representando 46.6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 32.7% da carteira de crédito (15.2% dos ativos). Do total da carteira de crédito 92.41% foi adquirida a IPCA + 8.60% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.69%) e 7.59% foi adquirida a CDI + 2.51% (a marcação a mercado está em CDI + 2.51%). A carteira possui duration médio de 4.3 anos; spread médio de 3.29%; taxa nominal média de 13.36% e LTV médio de 42.95%. A carteira acumula R\$ 413,694 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	13,500,802	15.23%	4.10	8.09%	8.35%			2.97%	12.98%	27.20%	126,827
Residencial	10,029,818	11.32%	4.45	8.89%	9.15%			3.90%	14.06%	52.10%	46,786
Logístico/Industrial	9,403,014	10.61%	4.24	8.41%	8.36%			2.99%	13.00%	53.28%	221,044
Comercial	8,352,116	9.42%	4.68	9.73%	9.25%	2.51%	2.51%	3.43%	13.54%	45.80%	19,038
Total	41,285,750	46.58%	4.34	8.60%	8.69%	2.51%	2.51%	3.29%	13.36%	42.95%	413,694

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%	5,139,168	5.80%	4.98	9.75%	9.31%	4.02%	14.24%	40.45%
CRI Virgo 4E 158S iTower XP Properties	20L0456719	Ed. iTower	CDI +	2.50%	3,132,601	3.53%	4.15	2.51%	2.51%	2.51%	12.46%	54.38%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	80,348	0.09%	6.21	8.23%	5.92%	0.76%	10.83%	53.33%
Total	-	-	-	-	8,352,116	9.42%	4.68	9.73%	9.25%	3.43%	13.54%	45.80%

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%	5,757,490	6.50%	3.94	8.34%	8.58%	3.18%	13.19%	20.97%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	4,318,592	4.87%	3.94	8.33%	8.57%	3.17%	13.18%	20.97%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,237,508	3.65%	4.49	7.33%	7.67%	2.35%	12.32%	45.03%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	187,212	0.21%	5.55	8.23%	8.14%	2.85%	13.04%	54.27%
Total	-	-	-	-	13,500,802	15.23%	4.10	8.09%	8.35%	2.97%	12.98%	27.20%

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%	5,149,087	5.81%	5.56	7.90%	7.52%	2.58%	12.75%	73.30%
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA +	10.00%	4,070,854	4.59%	3.26	10.00%	11.15%	5.55%	15.72%	30.14%
CRI Província 45E 1S Galleria Bank	23K0022065	Galleria Bank	IPCA +	9.65%	809,876	0.91%	3.45	9.65%	9.51%	4.01%	14.04%	27.73%
Total	-	-	-	-	10,029,818	11.32%	4.45	8.89%	9.15%	3.90%	14.06%	52.10%

CARTEIRA DE CRÉDITO



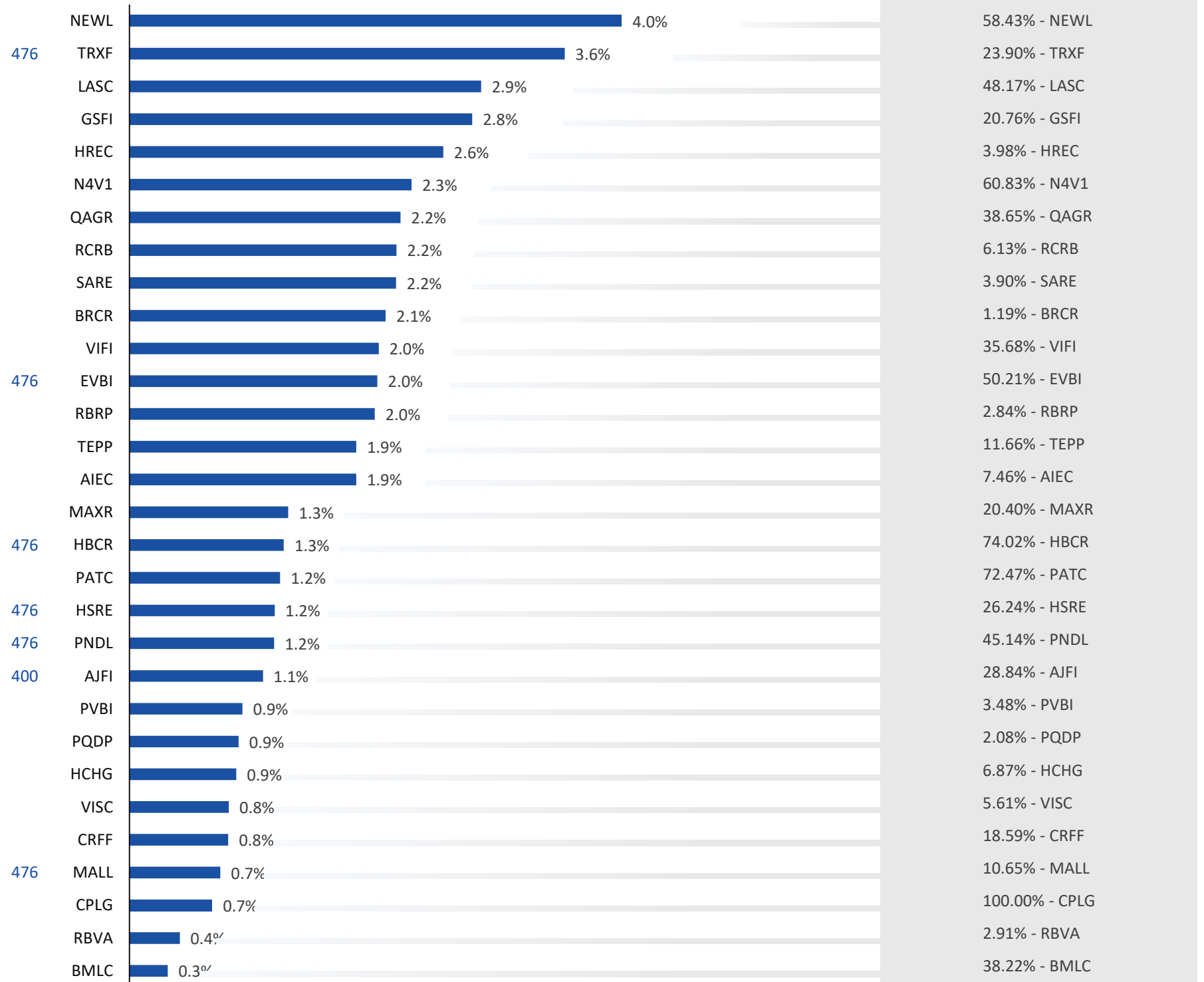
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	5,337,163	6.02%	4.37	8.52%	8.49%	3.12%	13.15%	38.13%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.25%	4,065,851	4.59%	4.08	8.26%	8.19%	2.81%	12.79%	73.18%
Total	-	-	-	-	9,403,014	10.61%	4.24	8.41%	8.36%	2.99%	13.00%	53.28%

CARTEIRA DE FIIS

% Ativos
Em 29/12/2023

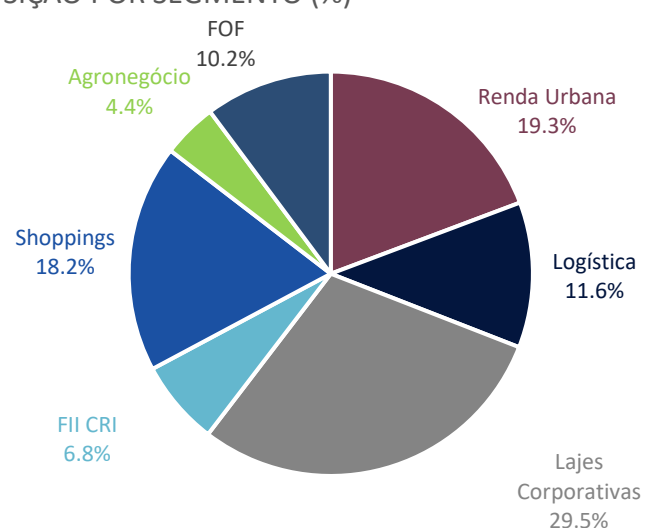
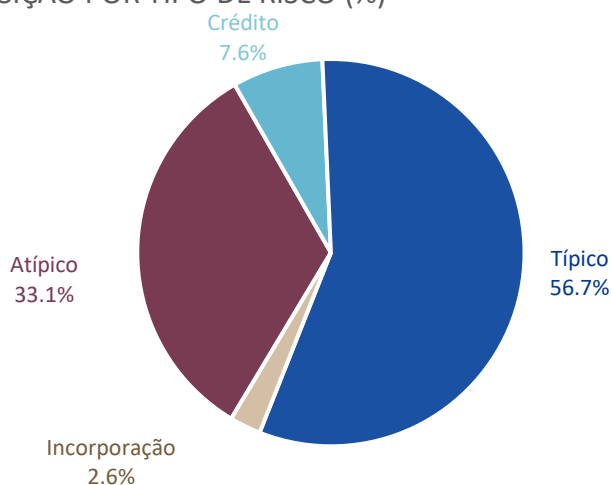
(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)

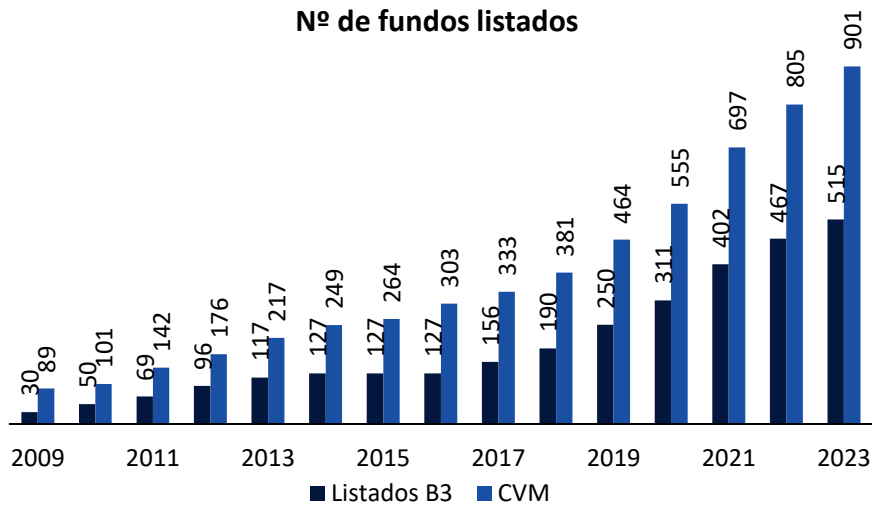
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



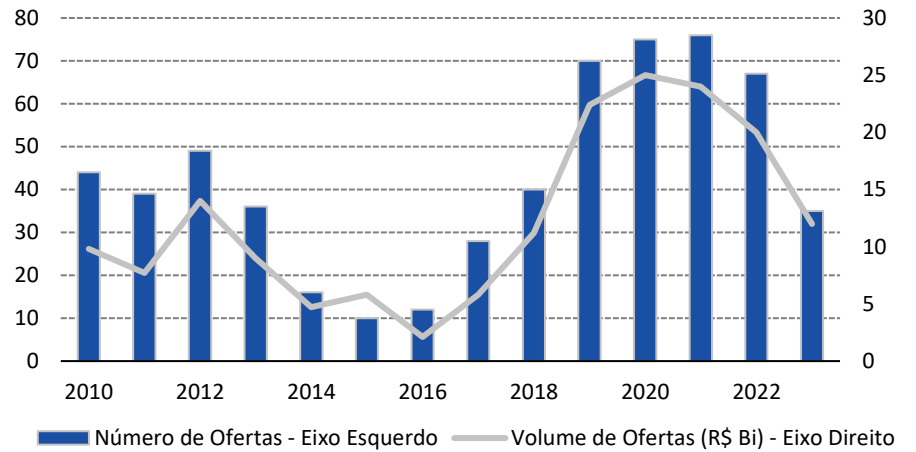
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

Indústria de FII

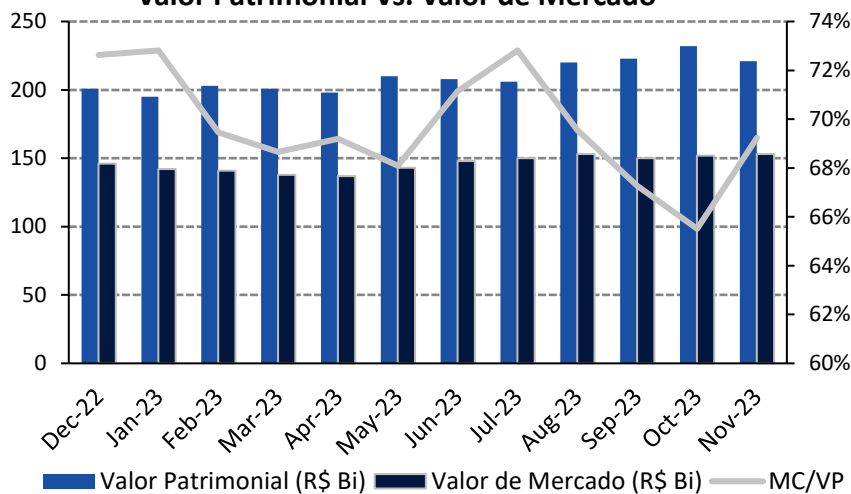
Nº de fundos listados



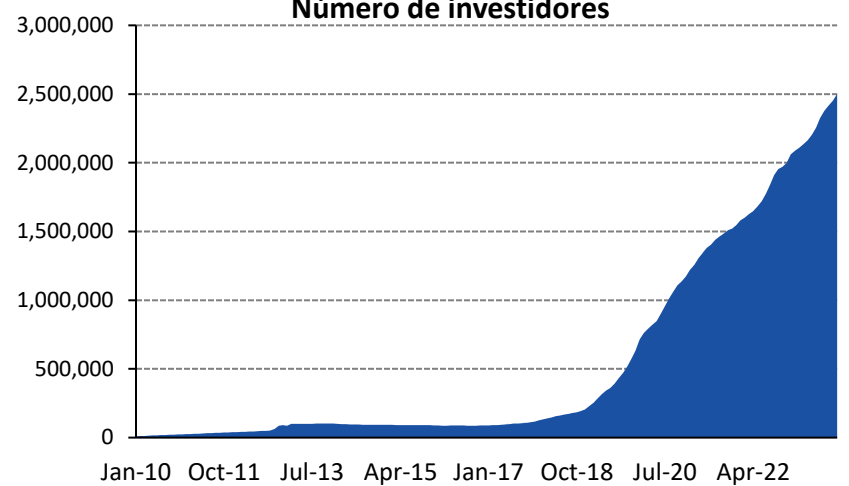
Ofertas Públicas - ICVM 400



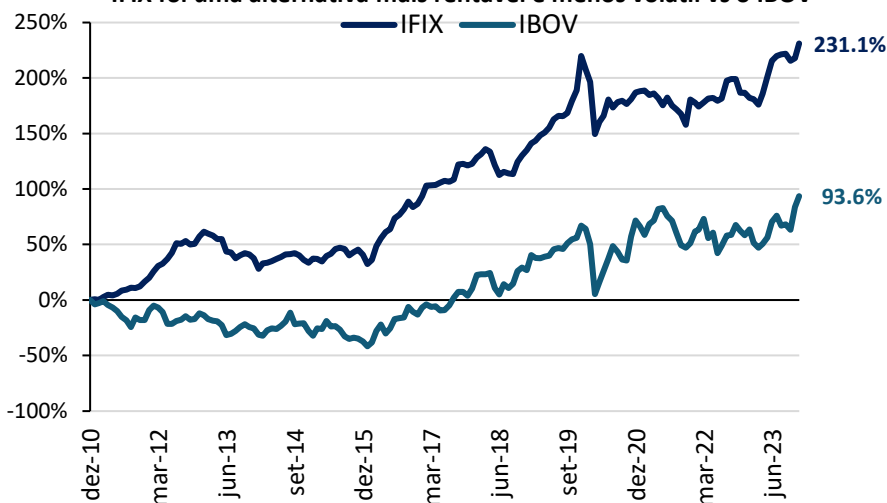
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



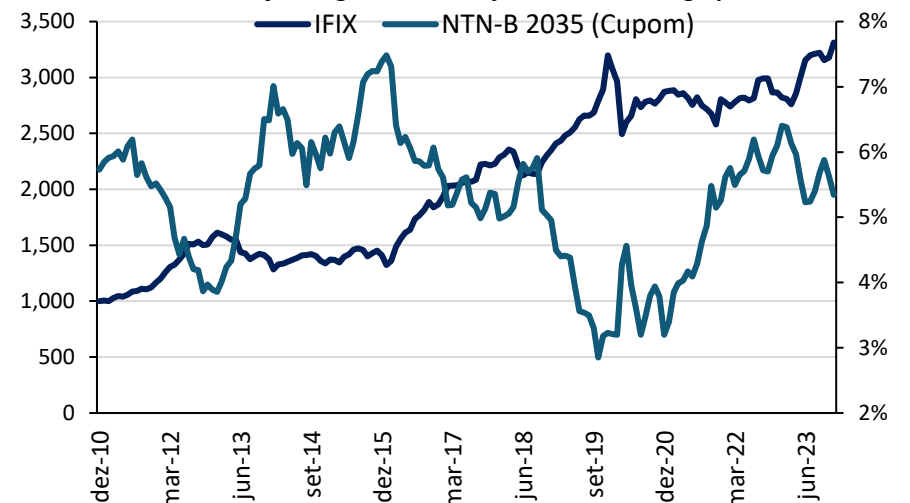
Número de investidores



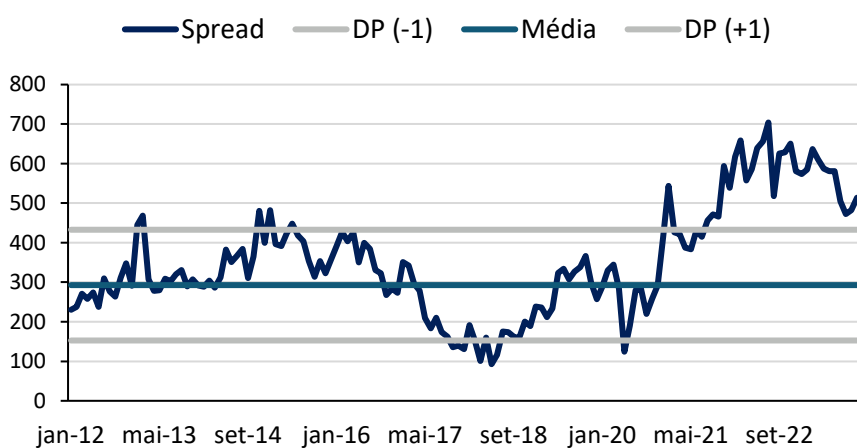
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



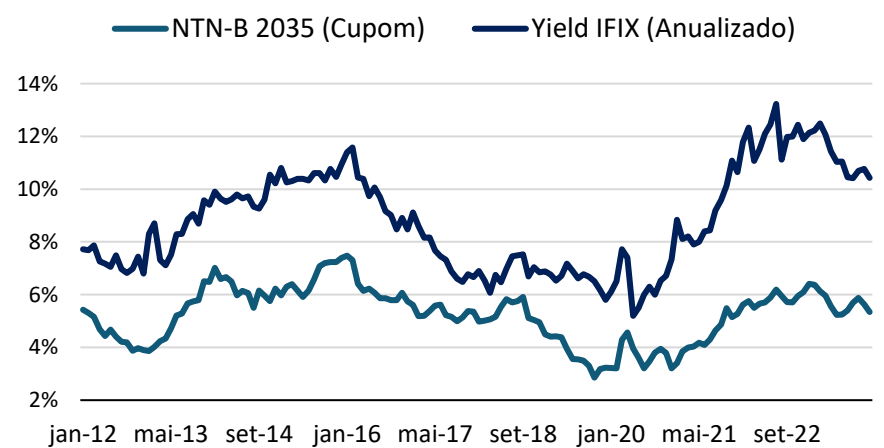
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



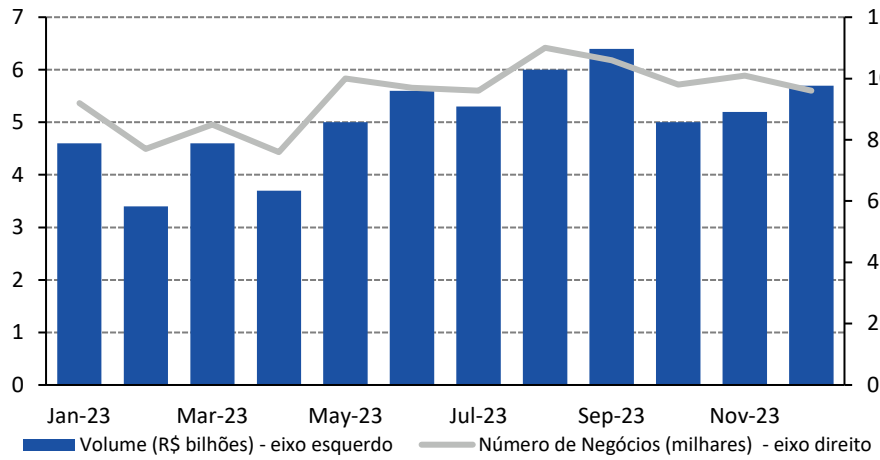
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



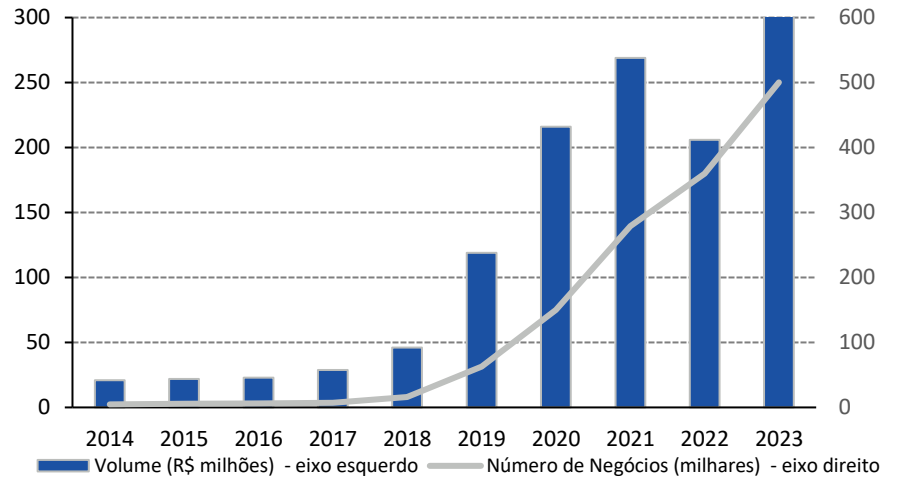
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

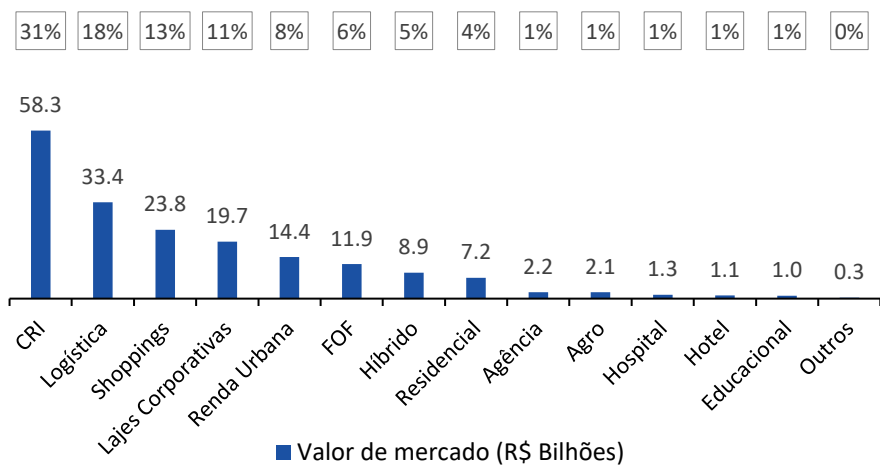
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



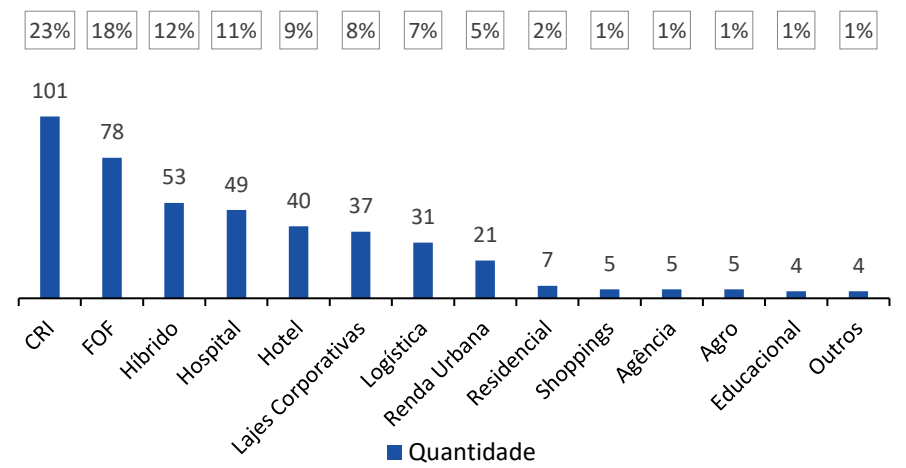
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



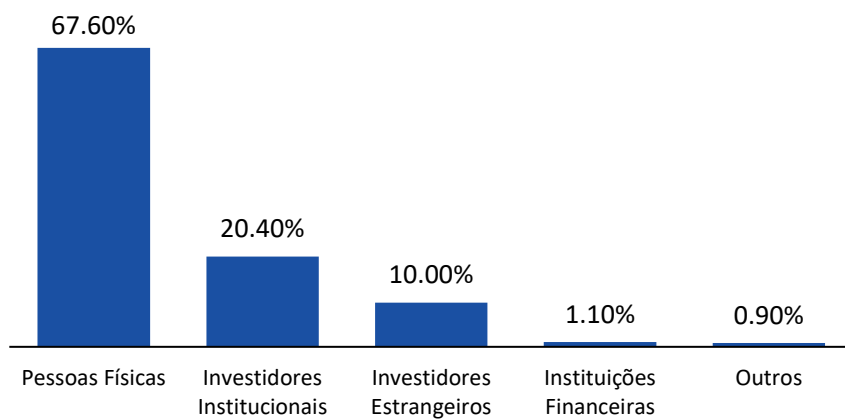
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



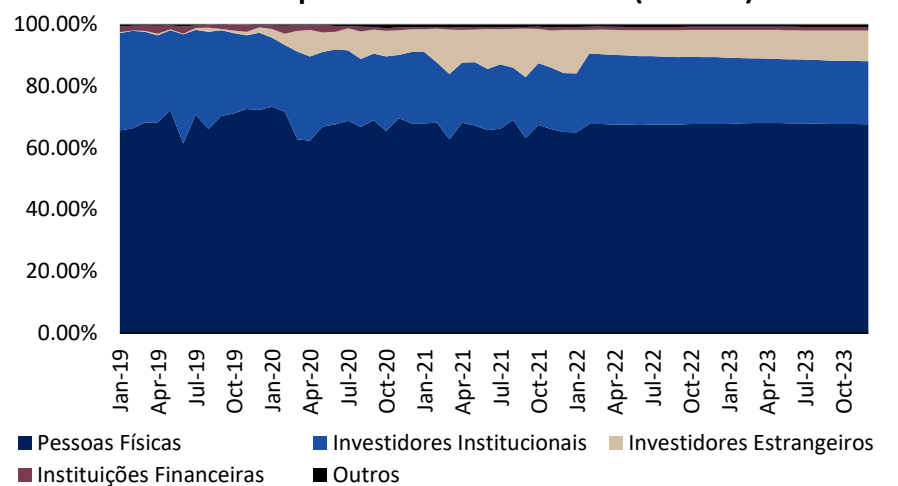
Quantidade de FIIs listados



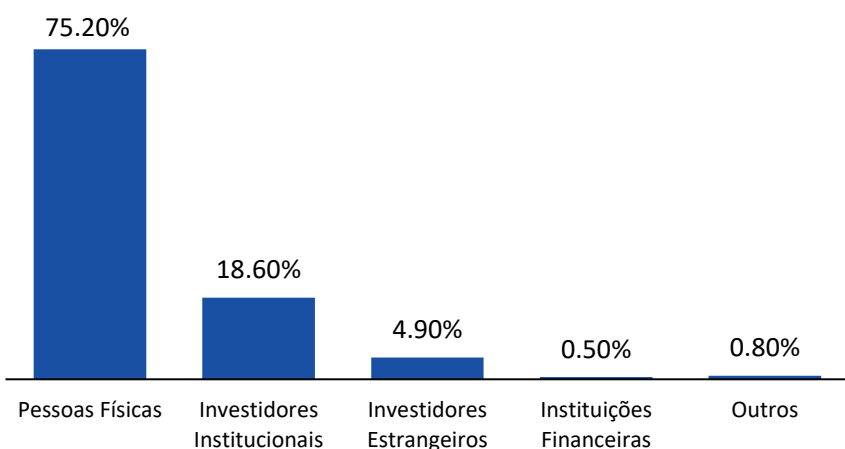
Volume Negociado (%)



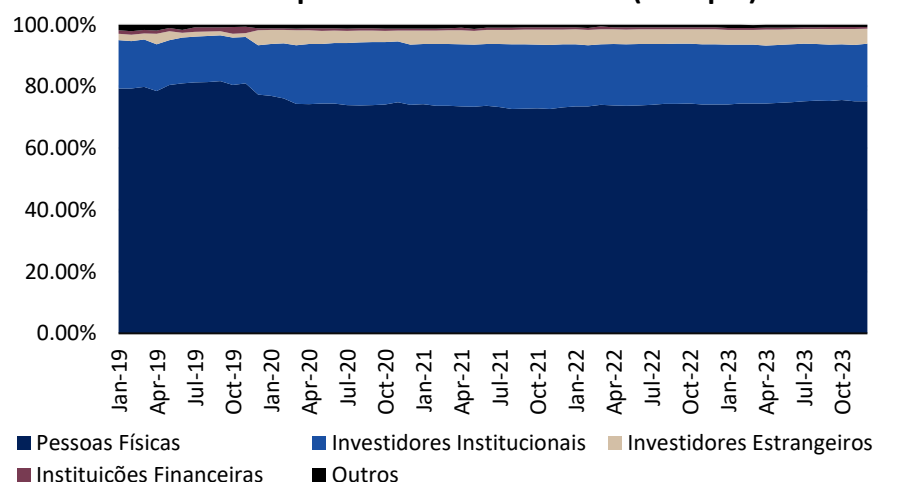
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Virgo 4E 158S iTower XPPR (20L0456514)

Vencimento: 20/12/2035

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	CDI + 2.50%
LTV	54.38%
Rating	-

A operação foi feita para alavancar a compra de 3 lajes AAA pelo FII XP Properties, gerido pela XP: o Faria Lima Plaza, localizado em São Paulo, o iTower e o Evolution, localizados em Alphaville. As 4 séries de CRIs compartilham a garantia. Hoje o fundo tem uma alta vacância e aos poucos vem conseguindo reduzir a vacância nos últimos anos. Acreditamos que nos próximos meses/anos o fundo deve ser capaz de equilibrar sua situação financeira.



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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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



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
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
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
MALL11	FII Genial Malls	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
RBVA11	FII Rio Bravo Renda Varejo	Renda Urbana
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
VISC11	FII Vinci Shopping Centers	Shoppings

GLOSSÁRIO

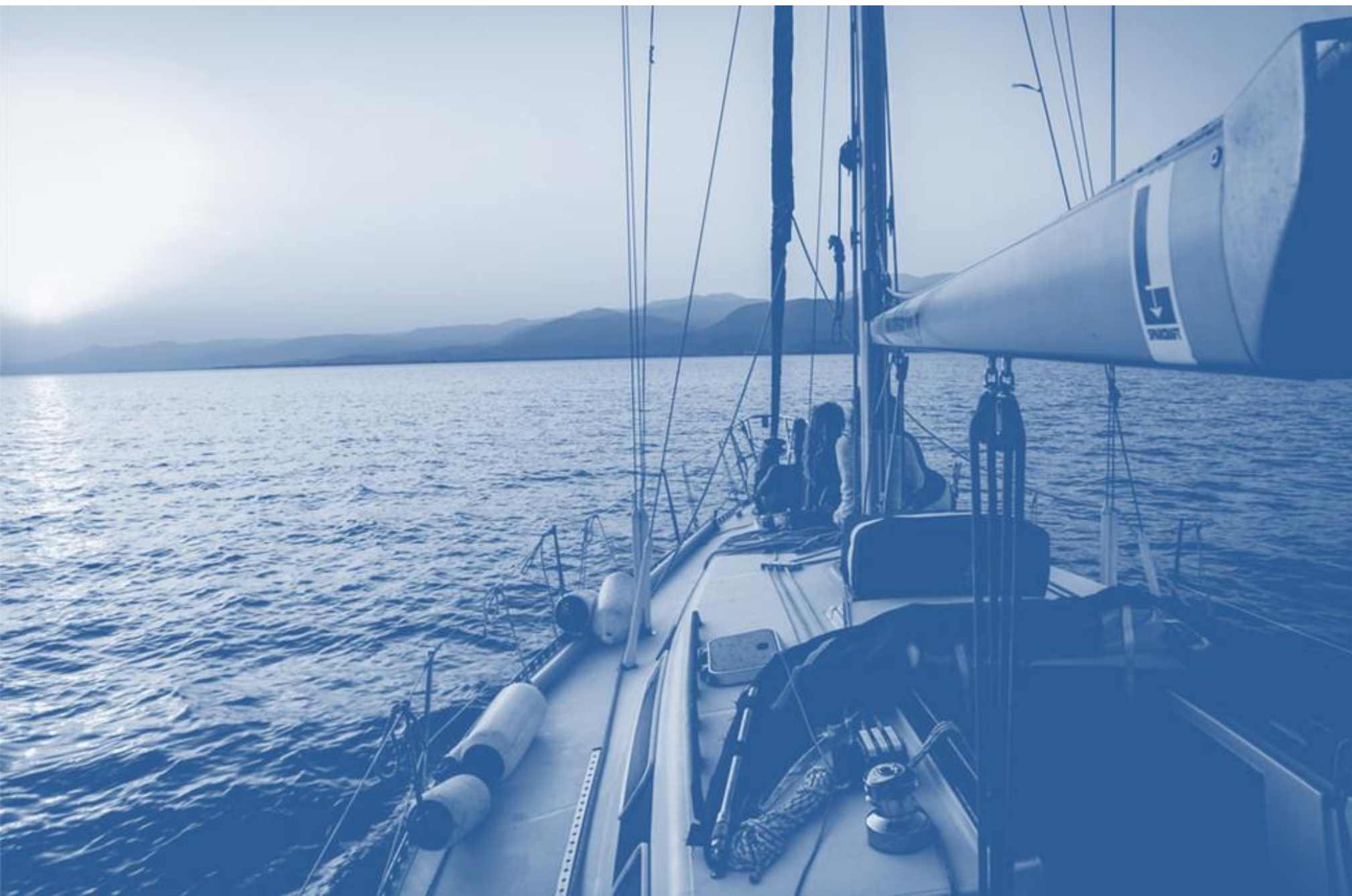


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

