



Relatório Mensal de Dezembro 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)

79.89

R\$ 8.91 por cota

Cotistas
(Nº)

2,075

2,142 no mês anterior

Alocação Ativos-Alvo
(%)

97.34%

98.27% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.11

0.11 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

14 no mês anterior

Devedores
(Nº)

13

13 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

39%

45% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

9.63%

9.28% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

3.71%

4.03% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPHF 9.6% (6.7% a.a.)

CDI 16.2% (11.3% a.a.)

IMA-B 0.4% (0.3% a.a.)

IFIX -3.1% (-2.2% a.a.)

Ibovespa 0.6% (0.5% a.a.)

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 0.03%, considerando o dividendo pago de R\$0.10 por cota (pago em dezembro). A cota fechou o mês a R\$ 8.91. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 0.08%, contra -0.67% 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 + 9.63%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.10 / cota**, 142.35% 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\$ 0.83 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva² R\$ 1.3 milhão de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 9.04%**, spread de 2.94%
- No mês, realizamos a **venda definitiva² de R\$ 6.5 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 9.0%**, spread de 2.36%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.11/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em **+R\$ 980 mil (+R\$ 0.11/cota)** vs **++R\$ 312 mil (+R\$ 0.03/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em **R\$ -5.4 milhões (-R\$ 0.60/cota)** vs **R\$ -4.9 milhões (-R\$ 0.55/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 **2,075 cotistas**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **48.9% em FIIs, 48.4% em CRIs e 2.7% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **General Shopping, Pernambucanas, GRU Elements, Shopping Metrô Itaquera e JFL**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 14 casos de crédito, representando 48.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 55.7% da carteira de crédito (27.0% dos ativos). Do total da carteira de crédito **79.78% foi adquirida a IPCA + 8.30% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.63%) e 20.22% foi adquirida a CDI + 3.71% (a marcação a mercado está em CDI + 3.71%)**. A carteira possui duration médio de 3.9 anos; spread médio de 2.75%; taxa nominal média de 19.05% e LTV médio de 48.23%. A carteira acumula R\$ 979,461 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **25.2% em Lajes Corporativas, 19.7% em Shoppings, 16.1% em Renda Urbana e 14.3% em FII CRI**
- TOP 5 maiores FIIs (13.0% do total de ativos): **CPTS, CPLG, GSFI, CPUR e HBCR**
- Exposição por tipo de risco: **27.2% contratos atípicos, 58.7% contratos típicos, 11.0% Crédito e 3.1% 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

O ano foi bom para os ativos no mundo: ações +17%, sendo +4% em países emergentes ex-China, +12% na China; títulos de dívida corporativa +2%, sendo +8% no “high yield”; REITs (fundos imobiliários globais) +3%; commodities +3%, impulsionados por ouro (+27%), café (+70%) e gás natural (+45% nos Estados Unidos). Bitcoin +120%. Para completar, todos esses retornos foram em dólares e o dólar subiu 7% contra as moedas pares e 11% contra as emergentes. E, ainda por cima, com expansão dos rendimentos prospectivos: a taxa do Tesouro americano de dez anos subiu de 3,88% em 2023 para 4,57%.

Isso contando dezembro, que foi de correção dos ativos (-3% nas ações e -7% nos REITs), mas ainda de força do dólar (+2,6% contra cesta) e juros americanos (alta de 0,4 ponto percentual).

A “alta de tudo”, inclusive ativos antagônicos, parece uma bolha inflacionária típica e, não fosse o mundo todo comemorando a volta dos índices oficiais para a meta, essa tese prosperaria.

O Brasil seguiu caminho contrário, pondo 2024 na lista dos anos que o investidor brasileiro preferiria esquecer: Ibovespa -10%, IMA-B -2%, IFIX -6%, todos em reais; real -21% contra o dólar, IPCA próximo de 4,9%, com inflação implícita acima de 7% para todos os prazos até dez anos. Por aqui, as taxas de títulos longos também subiram: as das NTNBs de dez anos foram de 5,33% para 7,51%; mas dizer que o investidor comemora essa alta como uma expansão de rendimentos futuros é ignorar sua preocupação com a sustentabilidade da dívida pública.

O mês de dezembro em particular foi trágico: Ibovespa caiu 4,3%; dólar subiu 2,7%; IMA-B caiu 2,6% e IFIX caiu 0,7%. O risco-Brasil de dez anos disparou 55 pontos no mês e 86 pontos no ano.

Embalado pelo pecado original do Trabalhismo no poder – repetir a política monetária da Socialdemocracia no poder – o CDI recuperou o posto de “only game in town”, completando 3 a 4 anos de vitória contra os ativos arriscados: o Ibovespa fez sua última alta contra o CDI em 2021 e está 35% abaixo dele desde então; o IMA-B fez a máxima em 2020 e está 19% para trás; o IFIX fez o topo em 2019 e perdeu 36% para ele; o IDA-Geral foi bem até o caso “Lamelight” em 2022 e ainda faltam 5% para empatar com o CDI desde aquele evento.

O Banco Central iniciou leilões de venda de dólar no dia 13 e colocou cerca de 18 bilhões de dólares à vista até o fim do mês, refreando uma desvalorização maior do real. Em dezembro, as reservas internacionais caíram 33 bilhões de dólares, reduzindo a posição cambial líquida de Swaps para cerca de 224 bilhões, ou 9 meses de importação – dentro da média mundial. Além das intervenções cambiais, o Tesouro recomprou títulos da dívida pública, sinalizando que pretende gerenciar melhor a colocação de dívida depois do susto do IPCA+8,3% no papel 2027.

É animador acreditar que o Ano Novo traz vida nova e que as tendências de preços que pautaram 2024 terminaram no Reveillon e limpam o caminho para 2025. No caso brasileiro, a retrospectiva destoa das previsões: a economia deve ter crescido 3,5%, com inflação IPCA de 4,9%, desemprego de 6,1% e déficit primário de 0,3% a 0,7% do PIB, dependendo do cálculo, o que tem justificado o discurso de que “não está tão mal quanto o mercado acha”.

Enfim, o ano terminou como começou, com um desafio da economia americana às economias emergentes, na forma de juros internacionais mais altos, dólar mais forte, importação de crescimento e exportação de inflação. O Brasil tenta repetir o sucesso das administrações Lula I e II com a mesma receita, sendo que a doença do mundo agora é exatamente oposta àquela de 2001-2010. Poderá o paciente sofrer mais com os efeitos colaterais do remédio que com a cura?

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -0.67% em dezembro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de -5.89%, abaixo do CDI (10.87%), do IMA-B (-2.44%) e acima do Ibovespa (-10.36%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de -0.87% e -8.91%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade patrimonial do fundo foi de 0.03%, considerando o dividendo pago de R\$ 0.10 por cota no mês dezembro. A cota fechou o mês a R\$ 8.91 e a remarcação da carteira de CRIs passou de IPCA + 9.28% para IPCA + 9.63%.

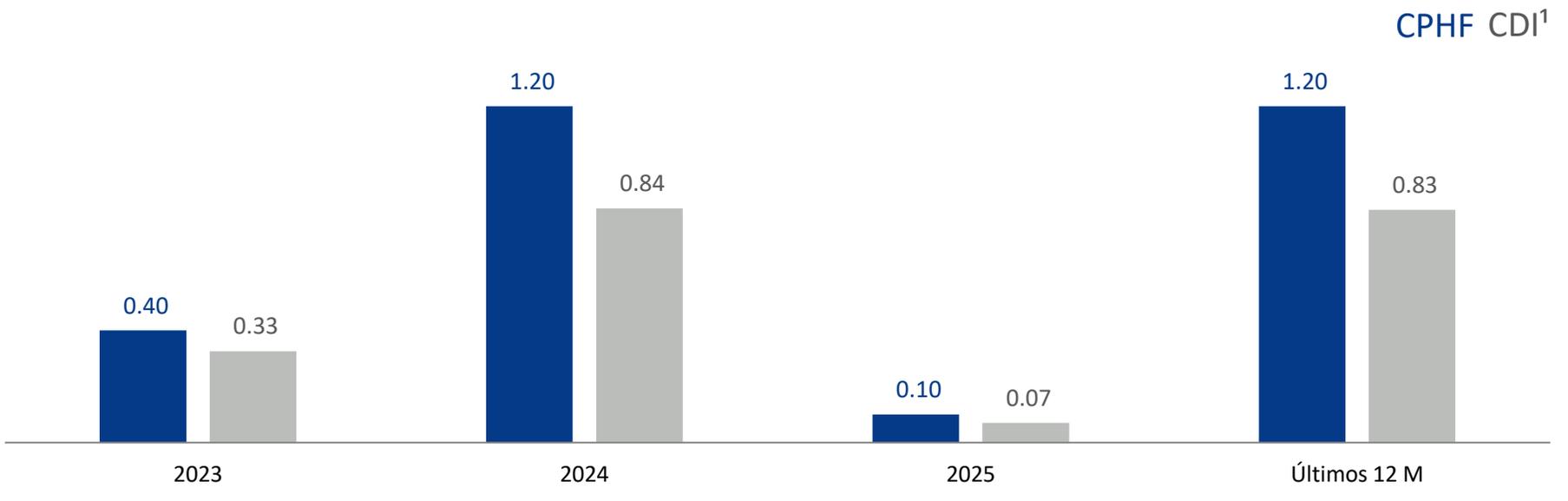
Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de valorização. Em 2024, o IFIX acumulou perdas de -5.89%, sendo os cenários 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 dezembro, 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 + 8.30%, 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

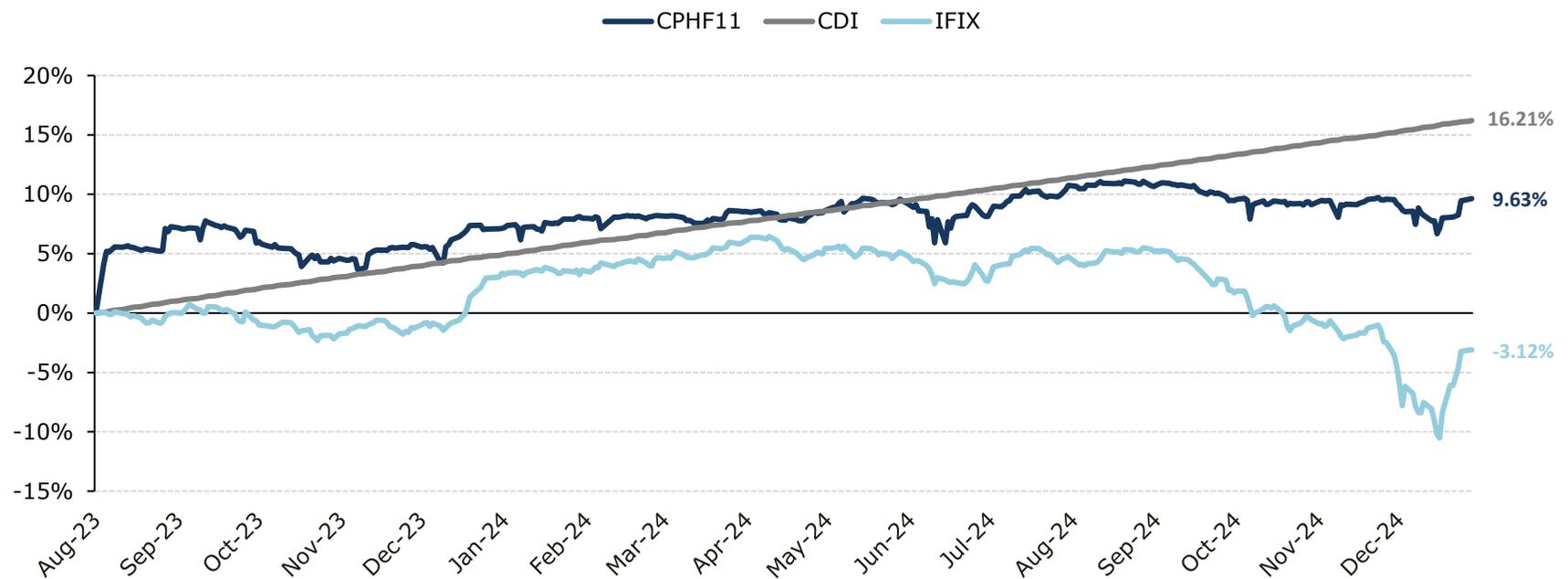
No dia 10/01/25, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.10 por cota, com pagamento em 13/01/24 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 142.35% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de emissão.

Desde seu início em 04/08/2023, o Capitânia Hedge Fund apresenta um retorno anualizado de 7.2%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 9.60, (ii) os R\$ 1.60 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no valor patrimonial (em 31/12/2024) a R\$ 8.91.



RENTABILIDADE

A rentabilidade patrimonial ajustada do fundo em dezembro foi equivalente a 0.03% versus -0.67% 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 9.63% versus -3.12% do IFIX, 16.21% do CDI e 0.37% 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	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	84,754,961	84,590,494	82,758,070	81,506,692	80,773,916	79,890,340	84,851,873	-
Fundo no Período (Mercado) %	1.06%	0.86%	-1.13%	-0.43%	0.20%	0.03%	2.38%	9.63%
IFIX no Período %	0.52%	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-0.67%	-5.89%	-3.12%
CDI no Período %	0.91%	0.87%	0.83%	0.93%	0.79%	0.93%	10.87%	16.21%

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 – Dez/24							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
24C1526928	IPCA +	CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	4,800,096	9.12%		2.56%	62.62%
20L0456719	CDI +	CRI Virgo 4E 158S iTower	1,554,839		2.50%	2.50%	20.28%
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	1,147,619	8.83%		2.83%	14.97%
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	74,775	10.92%		4.06%	0.98%
23H0025201	IPCA +	CRI Província 35E 1S Galleria Bank	67,898	10.56%		3.93%	0.89%
21E0407810	IPCA +	CRI Truesec 1E 340S Gazit	17,312	8.86%		1.82%	0.23%
20L0687041	IPCA +	CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	3,294	9.81%		3.91%	0.04%
			7,665,833	9.10%	2.50%	2.61%	100%

Obs: Em negrito estão as compras definitivas¹.

Vendas de Créditos - CPHF11 - Dez/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\$)
19G0228153	IPCA +	CRI Habitasec 1E 148S HBR	2,043,602.88	8.45%		8.52%		1.82%	31.31%	(6,391)
22E1314836	IPCA +	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	1,646,113.51	9.61%		9.11%		2.59%	25.22%	26,336
23H0025201	IPCA +	CRI Província 35E 1S Galleria Bank	1,437,469.41	10.17%		10.08%		3.25%	22.02%	3,508
20G0703083	IPCA +	CRI Bari 1E 83S GPA	1,399,972.13	8.81%		8.45%		1.95%	21.45%	22,955
			6,527,158	9.20%		9.00%		2.36%	100.00%	46,407

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

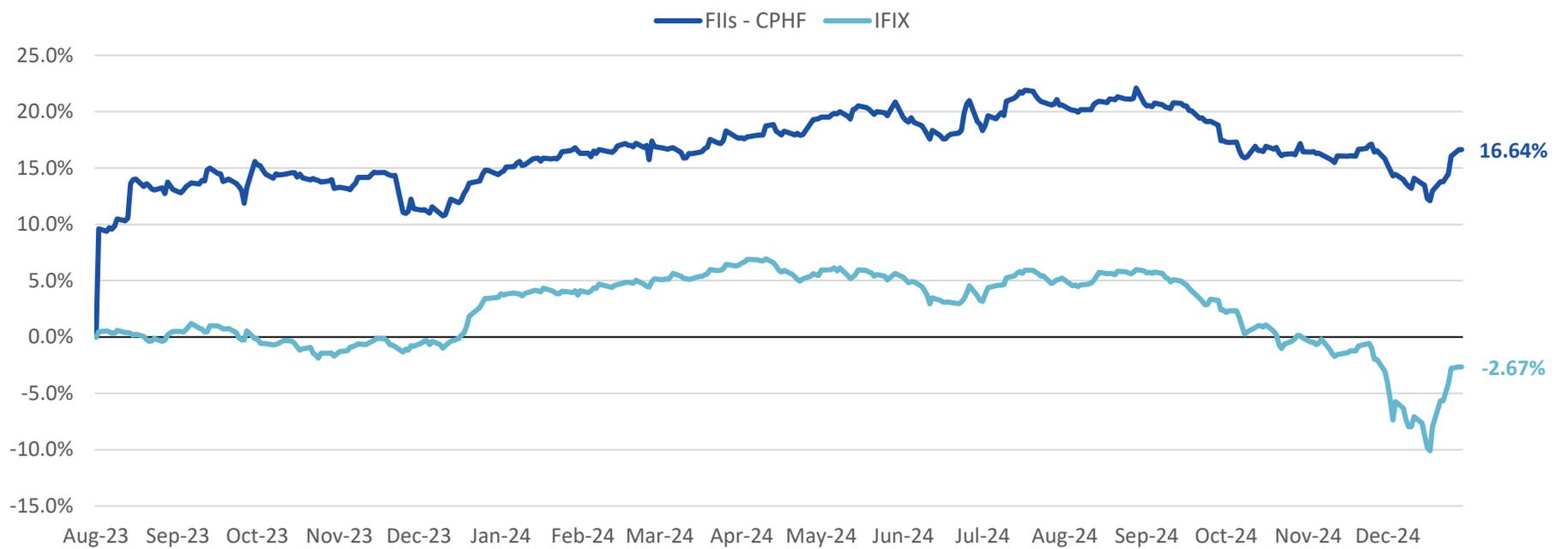


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Venda de R\$ 450 mil de **HGRU11**;

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

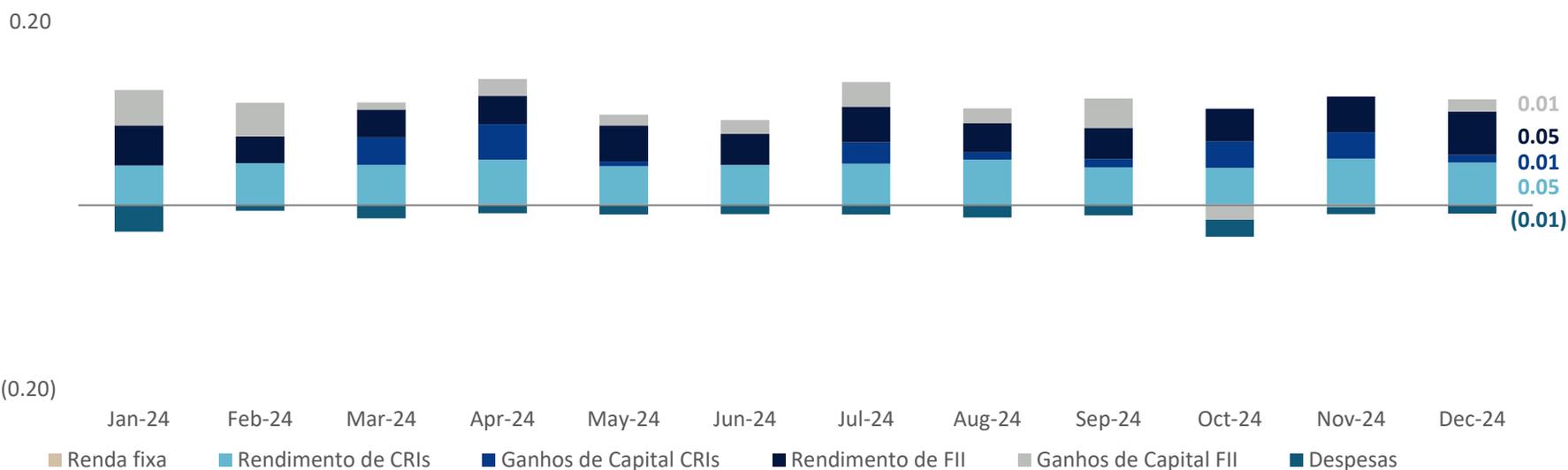
	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	Ano	Acum.
2023								13.43%	-0.11%	0.59%	-1.52%	2.30%	14.82%	14.82%
IFIX								0.35%	0.55%	-1.97%	0.66%	4.25%	3.78%	3.78%
2024	1.75%	0.49%	0.77%	0.85%	1.32%	0.09%	0.09%	0.84%	-2.71%	-1.38%	-0.53%	0.08%	1.59%	16.64%
IFIX	0.67%	0.79%	1.43%	-0.77%	0.02%	-1.04%	0.52%	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-0.67%	-5.89%	-2.67%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



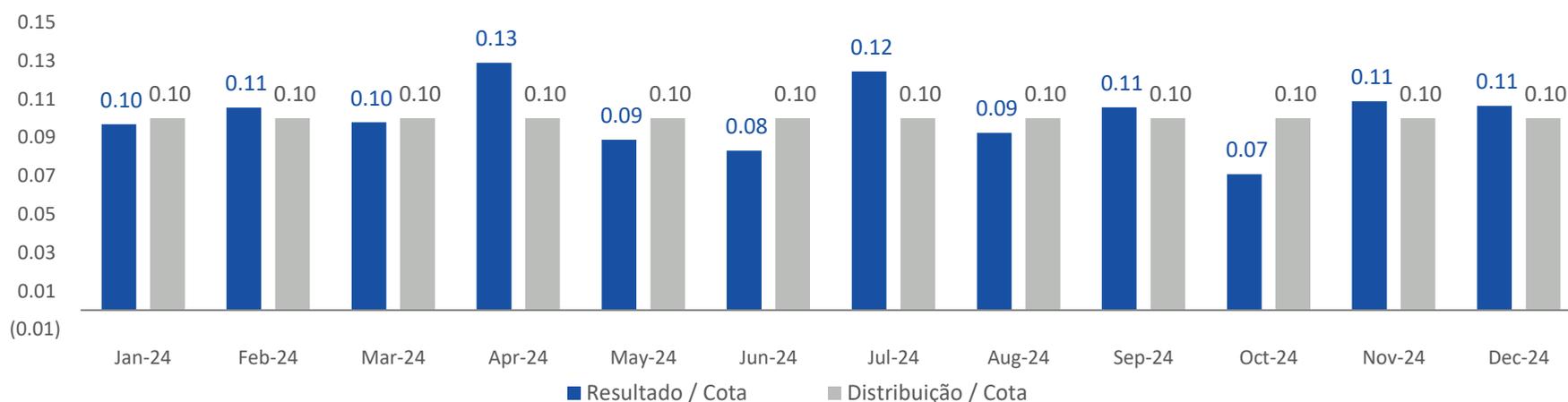
DRE - Capitânia Hedge Fund	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Acumulado 2024
Receitas	1,203,831	947,655	1,044,460	799,981	1,045,421	1,035,496	12,161,242
Renda fixa	3,447	5,022	3,836	9,398	10,948	7,784	77,651
Rendimento de CRIs	403,256	439,117	367,087	355,286	443,885	408,993	4,792,279
Juros	307,162	324,317	304,824	275,282	295,353	278,140	3,605,755
Atualização monetária	96,095	114,800	62,263	80,005	148,532	130,853	1,186,525
Resultado com a negociação de CRIs	208,651	73,203	82,501	258,611	259,495	76,682	1,627,113
Ganho de capital CRI	-1,268	67,674	88,609	94,528	94,528	46,407	573,030
Atualização Monetária	209,918	5,529	-6,108	164,082	164,966	30,275	1,054,084
Rendimento de FII	346,420	284,544	301,302	319,731	348,275	422,396	3,873,522
Ganhos de capital de FII	242,057	145,770	289,734	-143,044	-17,182	119,641	1,790,677
Despesas	-88,598	-119,529	-96,943	-164,245	-68,880	-81,278	-1,313,611
Taxa de Administração	-11,707	-13,031	-12,610	-12,064	-12,700	-10,933	-188,297
Taxa de Gestão	-47,233	-54,874	-52,441	-49,290	-52,963	-42,768	-527,677
Imposto sobre ganho de capital	-26,881	-48,411	-29,154	-57,947	0	-23,928	-500,160
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	0	0	0	0	0	0	0
Outras despesas	-2,777	-3,212	-2,738	-44,945	-3,218	-3,649	-97,477
Resultado	1,115,233	828,127	947,517	635,736	976,541	954,217	10,847,631
Resultado / Cota	0.124	0.092	0.106	0.071	0.109	0.106	1.209
Distribuição	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	896,924	10,763,093
Distribuição / Cota	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	1.20
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%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%
Resultado Acumulado	290,148	221,350	271,942	10,754	90,371	147,664	
Resultado Acumulado / Cota	0.032	0.025	0.030	0.001	0.010	0.016	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.10



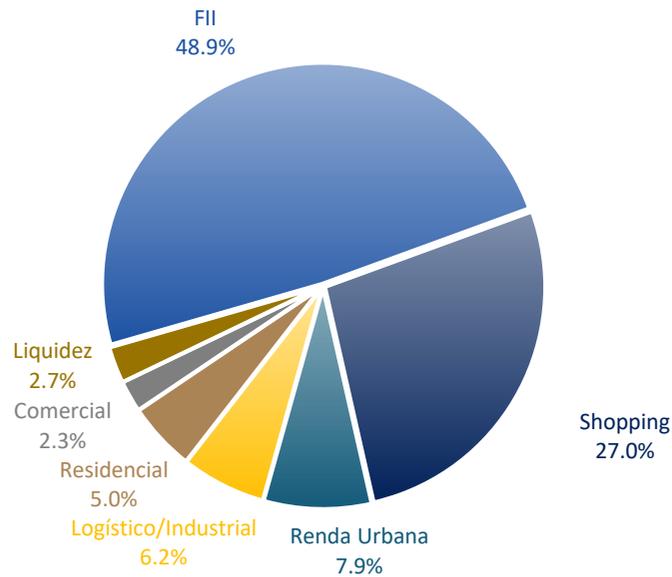
¹ Despesas com juros (caixa) com o fechamento de operações compromissadas (alavancagem) com lastro em CRIs da carteira do fundo.

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

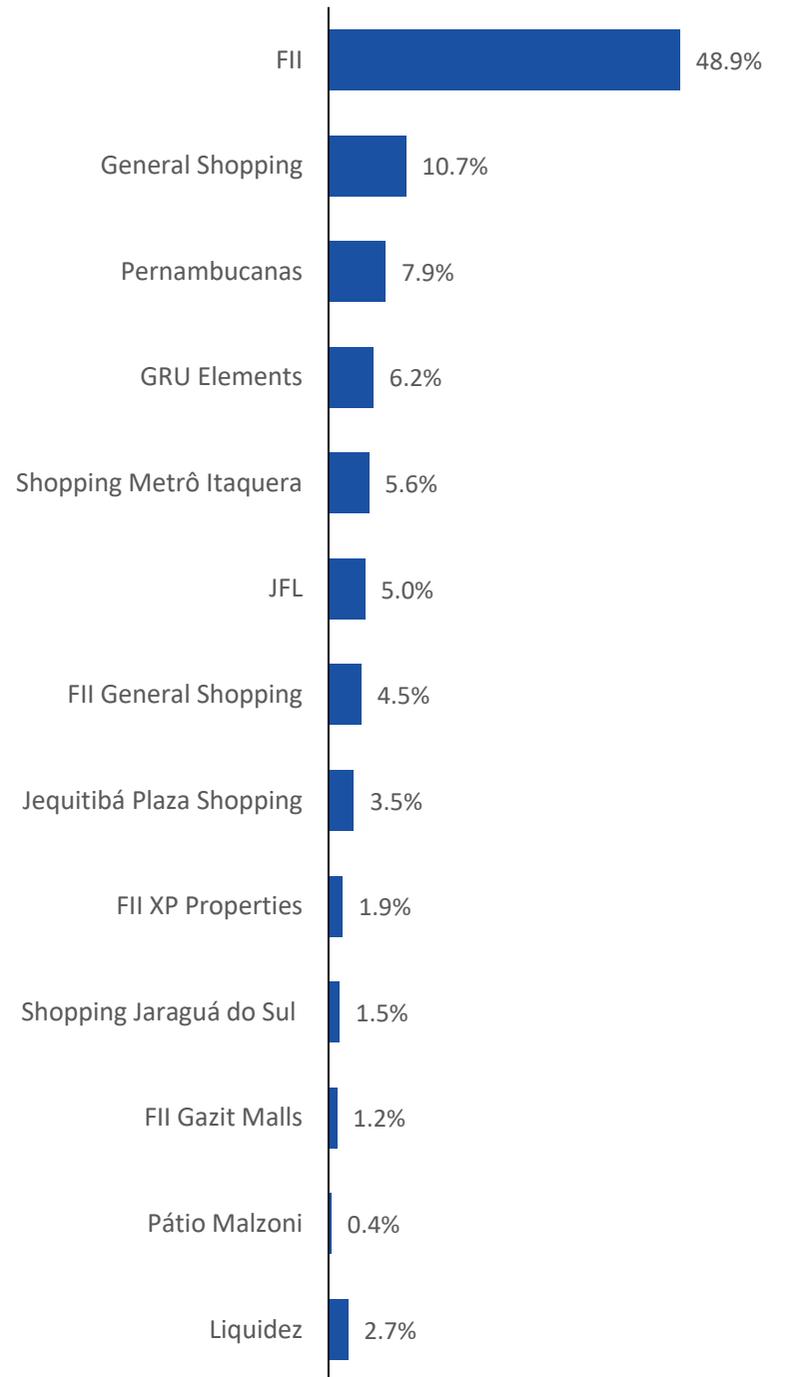
ALOCAÇÃO (% Ativos)



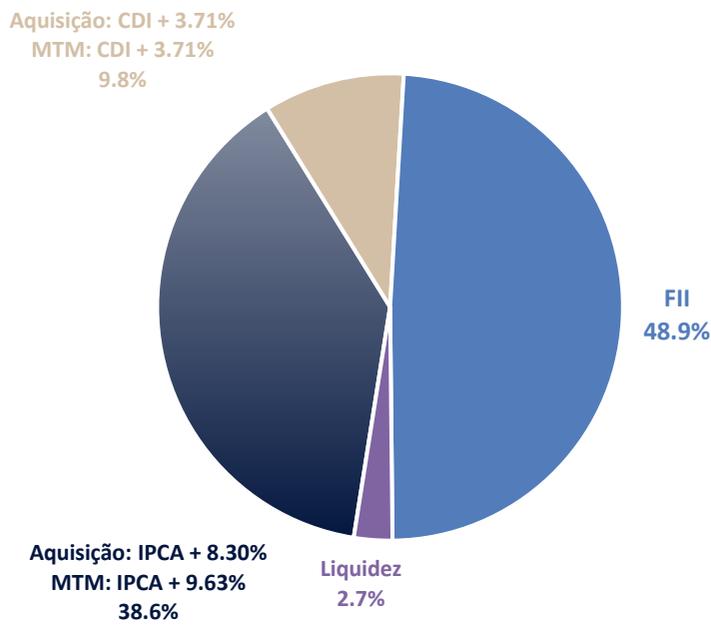
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



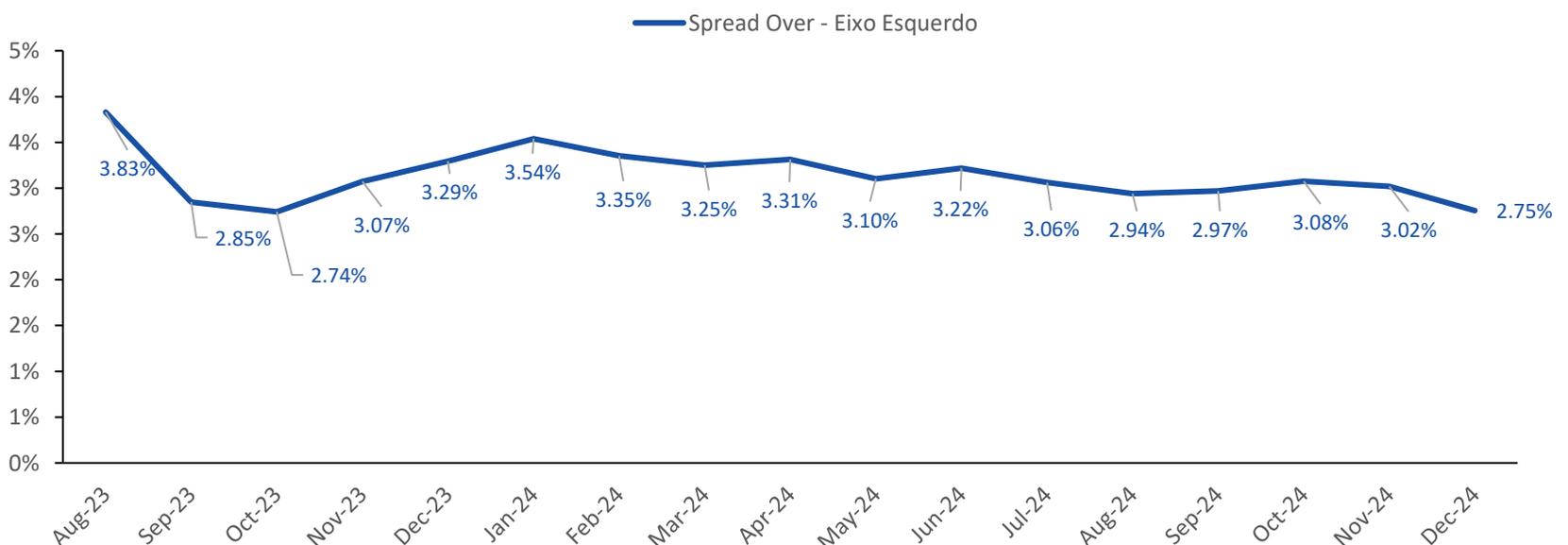
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



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 48.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 55.7% da carteira de crédito (27.0% dos ativos). Do total da carteira de crédito 79.78% foi adquirida a IPCA + 8.30% (a marcação a mercado está em IPCA + 9.63%) e 20.22% foi adquirida a CDI + 3.71% (a marcação a mercado está em CDI + 3.71%). A carteira possui duration médio de 3.9 anos; spread médio de 2.75%; taxa nominal média de 19.05% e LTV médio de 48.23%. A carteira acumula R\$ 979,461 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	22,111,613	27.00%	4.39	8.10%	9.72%			2.54%	18.81%	38.57%	450,344
Renda Urbana	6,463,537	7.89%	1.87	9.81%	9.53%	4.00%	4.00%	4.00%	20.43%	67.55%	457,458
Logístico/Industrial	5,087,461	6.21%	3.63	8.50%	10.11%			2.83%	19.21%	38.91%	36,529
Residencial	4,121,676	5.03%	4.83	7.90%	8.72%			2.15%	18.33%	77.03%	21,256
Comercial	1,885,235	2.30%	3.78	7.48%	7.40%	2.50%	2.52%	2.14%	18.39%	57.38%	13,873
Total	39,669,522	48.44%	3.90	8.30%	9.63%	3.71%	3.71%	2.75%	19.05%	48.23%	979,461

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 Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI +	2.50%	1,561,551	1.91%	3.46	2.50%	2.52%	2.52%	18.86%	57.70%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	298,283	0.36%	5.50	7.19%	7.14%	0.07%	15.86%	55.73%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	25,400	0.03%	3.18	10.91%	10.37%	3.27%	19.73%	N/A
Total	-	-	-	-	1,885,235	2.30%	3.78	7.48%	7.40%	2.14%	18.39%	57.38%

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%	4,963,045	6.06%	3.48	8.34%	9.96%	2.81%	19.20%	20.16%
CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	IPCA +	9.11%	4,578,683	5.59%	5.77	9.12%	9.96%	2.72%	18.90%	60.56%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.36%	3,834,620	4.68%	3.42	8.33%	11.28%	4.06%	20.64%	20.16%
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	3,694,015	4.51%	4.08	7.46%	8.17%	1.04%	17.11%	42.67%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	2,858,012	3.49%	4.74	8.28%	9.60%	2.42%	18.65%	47.60%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	1,240,675	1.51%	5.09	8.30%	8.06%	0.91%	16.87%	54.98%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	942,562	1.15%	5.68	8.13%	9.57%	2.38%	18.52%	N/A
Total	-	-	-	-	22,111,613	27.00%	4.39	8.10%	9.72%	2.54%	18.81%	38.57%

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%	4,121,676	5.03%	4.83	7.90%	8.72%	2.15%	18.33%	77.03%
Total	-	-	-	-	4,121,676	5.03%	4.83	7.90%	8.72%	2.15%	18.33%	77.03%

CARTEIRA DE CRÉDITO



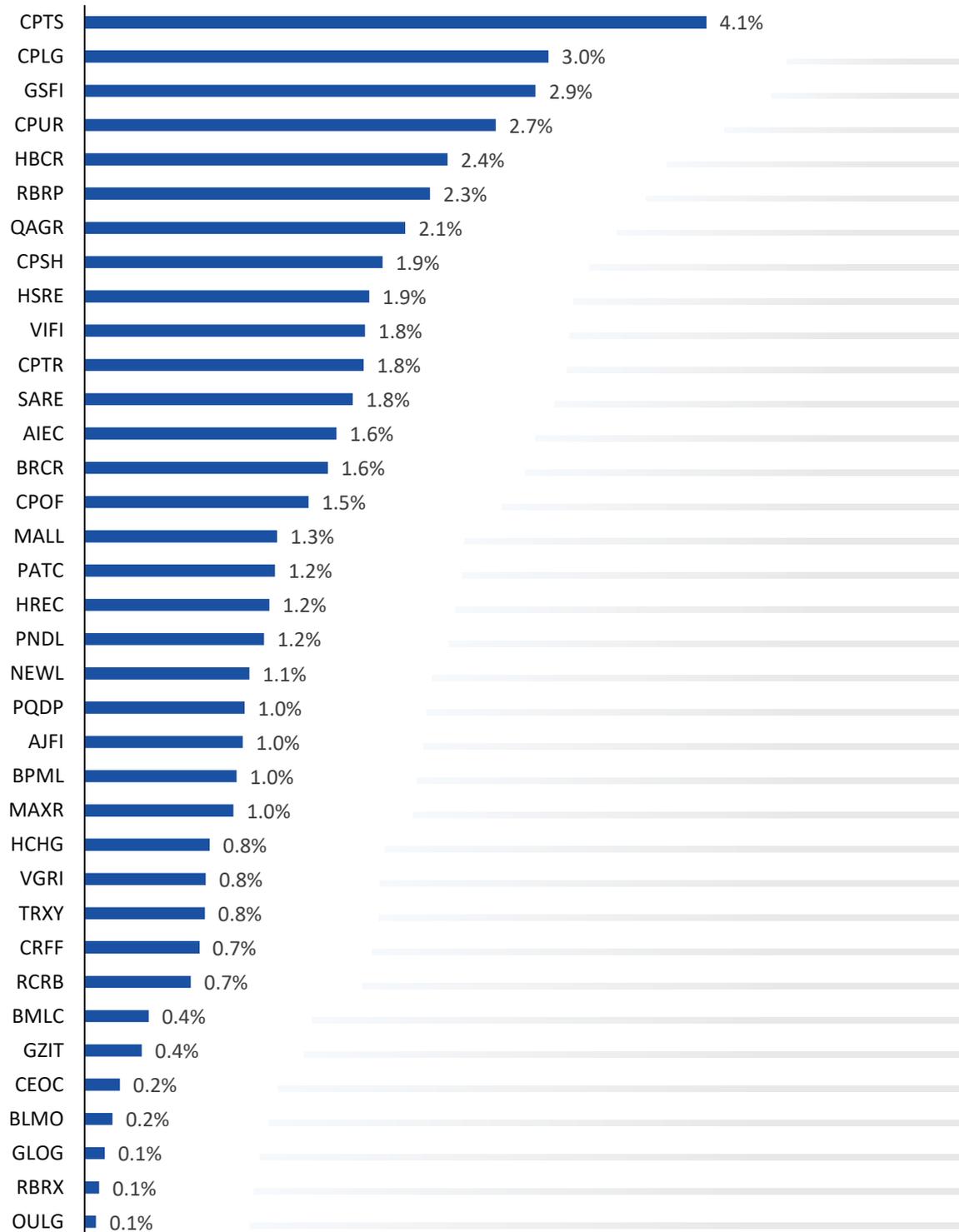
Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	5,087,461	6.21%	3.63	8.50%	10.11%	2.83%	19.21%	38.91%
Total	-	-	-	-	5,087,461	6.21%	3.63	8.50%	10.11%	2.83%	19.21%	38.91%

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%	6,460,274	7.89%	1.87	4.00%	4.00%	4.00%	20.43%	N/A
CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	20L0687041	GPA	IPCA +	5.30%	3,263	0.00%	2.33	9.81%	9.53%	3.98%	20.53%	67.55%
Total	-	-	-	-	6,463,537	7.89%	1.87	9.81%	9.53%	4.00%	20.43%	67.55%

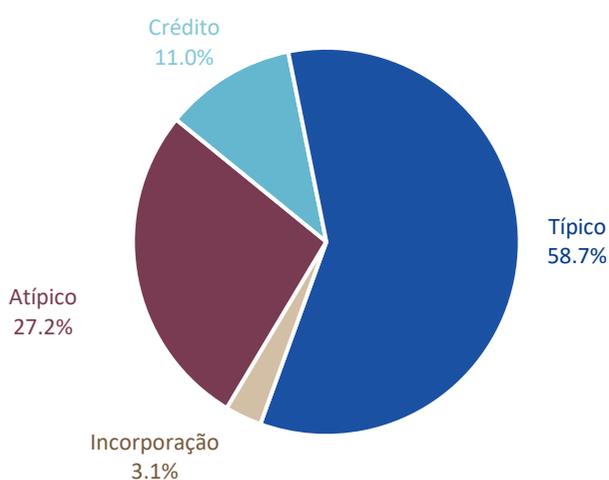
CARTEIRA DE FIIS

% Ativos
Em 31/12/2024

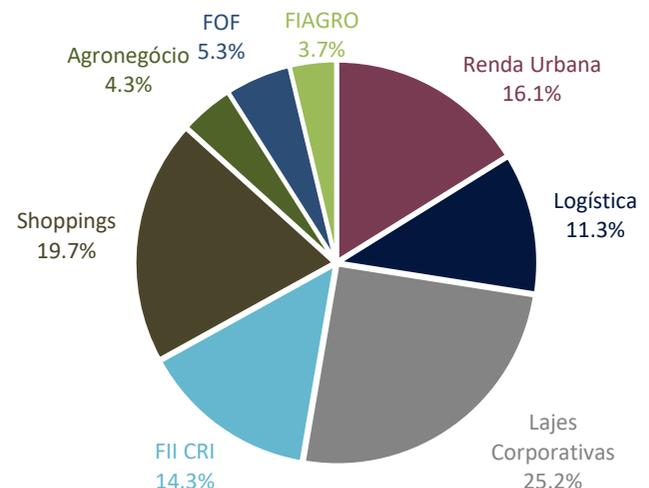
(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



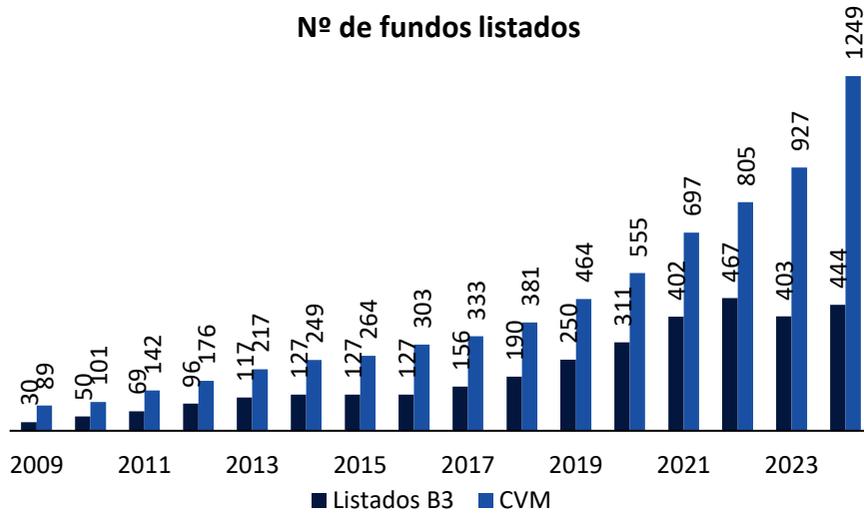
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



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

Indústria de FII

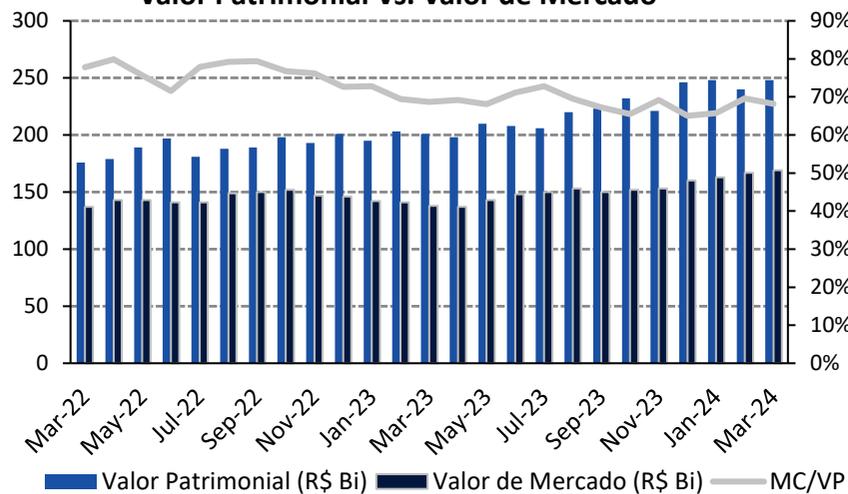
Nº de fundos listados



Ofertas Públicas - ICVM 400



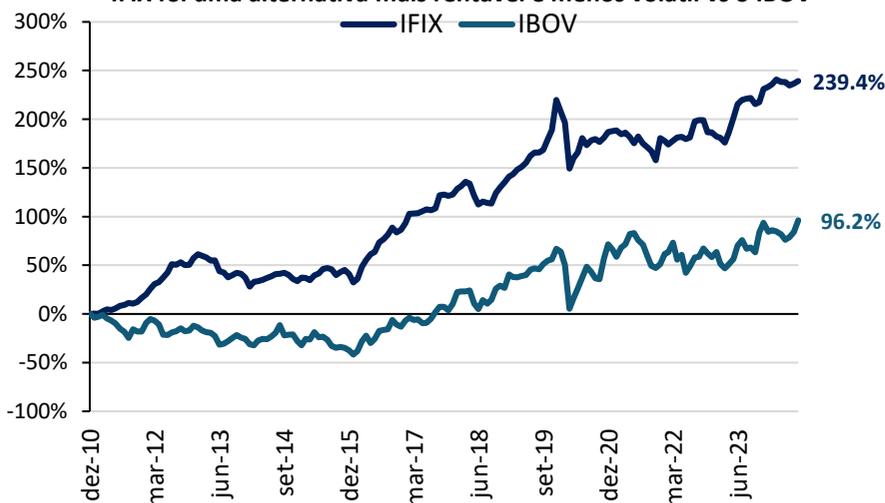
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



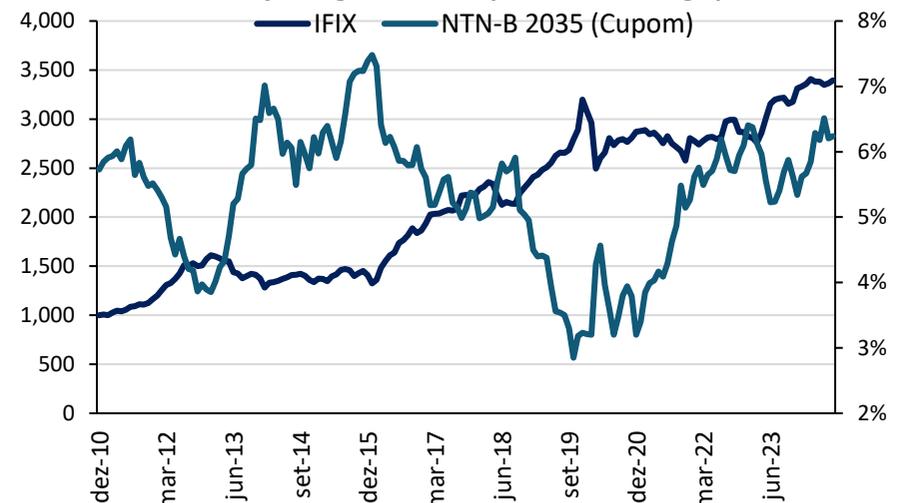
Número de investidores



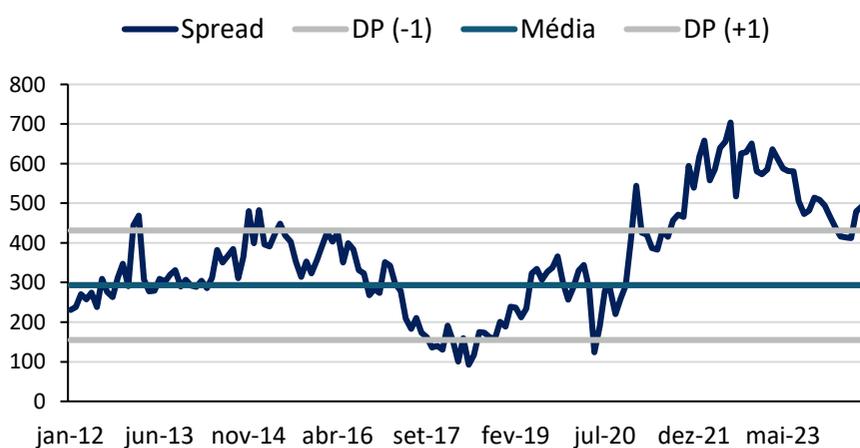
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



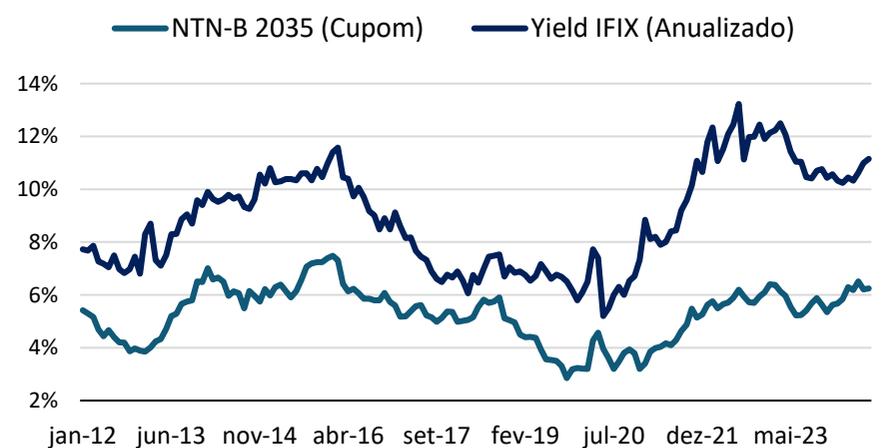
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



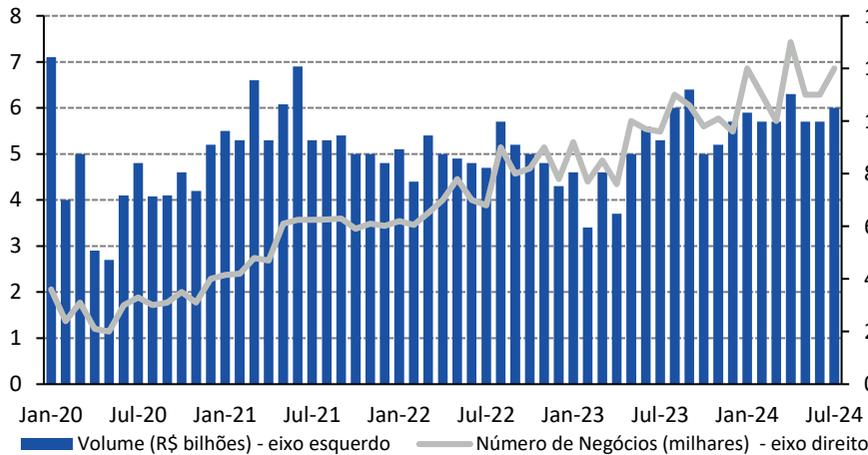
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



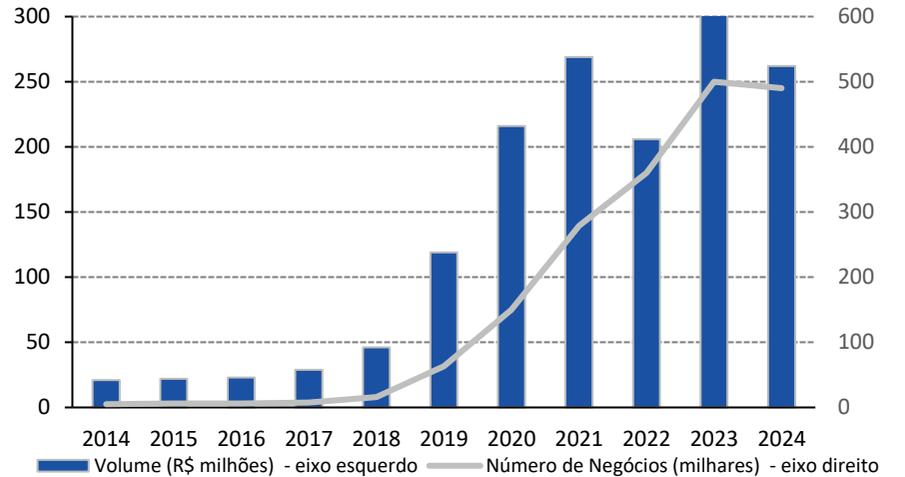
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

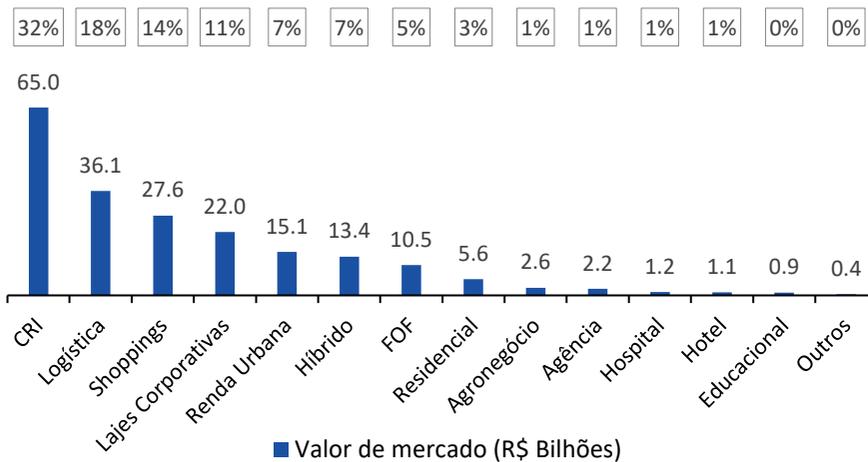
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



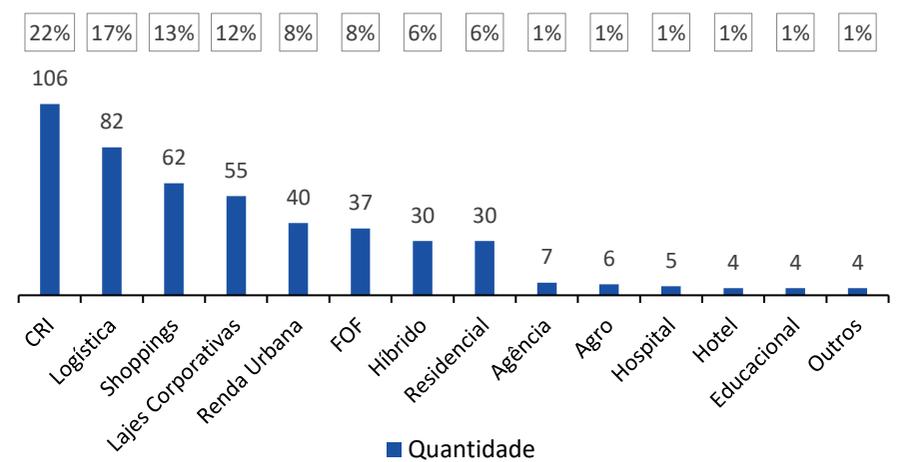
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



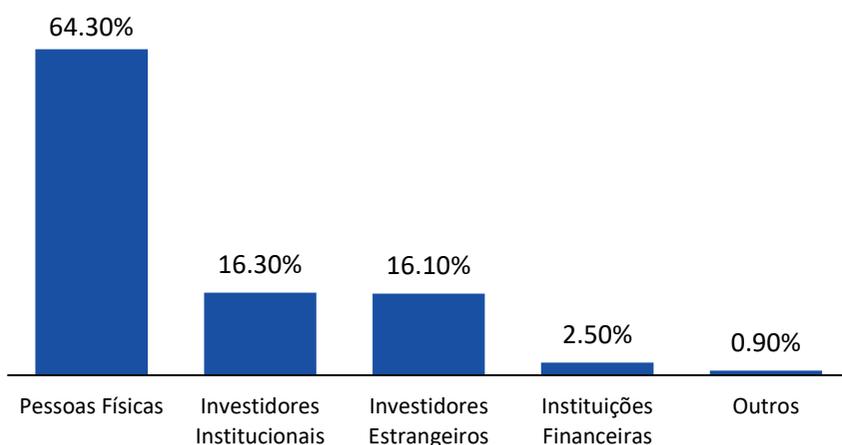
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



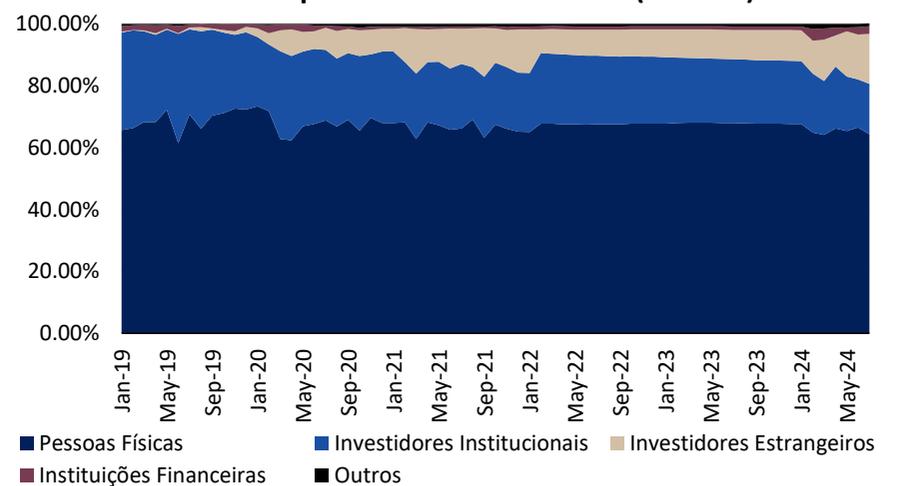
Quantidade de FIIs listados



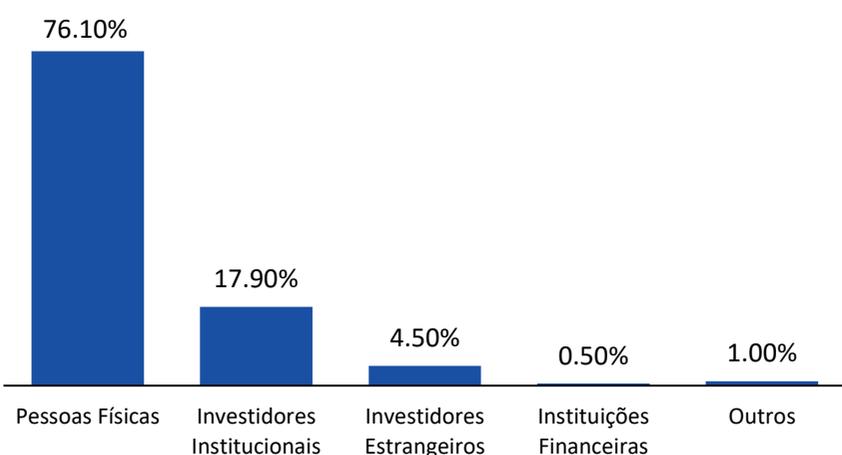
Volume Negociado (%)



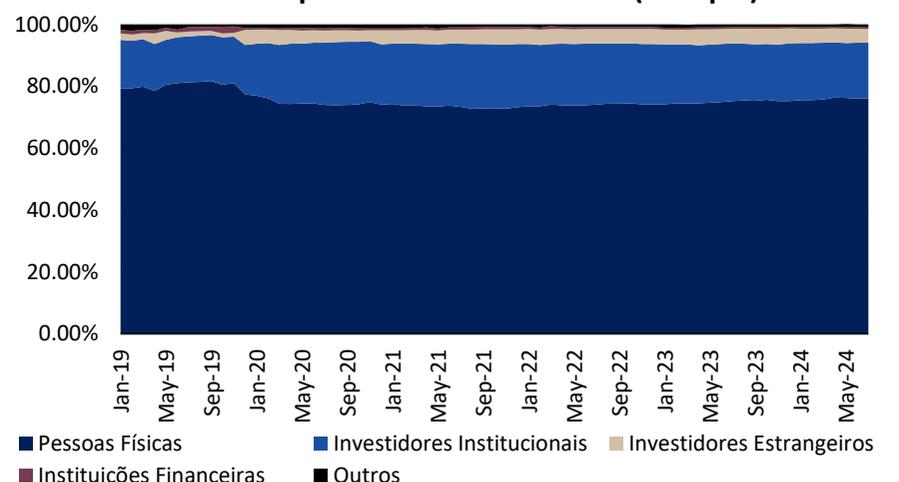
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera (24C1526928) **Vencimento: 15/03/2039**

Devedor	Shopping Metrô Itaquera
Taxa de Emissão	IPCA + 9.11%
LTV	60.7%
Rating	-

O Shopping Metrô Itaquera é uma concessão pela qual o Metrô vendeu o direito de uso real de superfície para um consórcio de empreendedores que desenvolveram o shopping. A concessão possui validade até 2083. O Shopping é administrado pela Ancar. O CRI possui prêmio de pré-pagamento de 0.75% x duration, um covenant de 1.25x de ICSD e AF do direito de uso como garantia.



CRI Virgo 4E 158S iTower XPPR (20L0456719) **Vencimento: 20/12/2035**

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	CDI + 2.50%
LTV	55.0%
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 Truesec 1E 345S GPA RBVA (20L0687041) **Vencimento: 26/12/2029**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.30%
LTV	72.4%
Rating	-

O CRI foi emitido para financiar a aquisição alavancada de uma loja Extra. A operação conta com Alienação Fiduciária da loja Extra e mais duas lojas GPA, além de promessa de Cessão Fiduciária de locações futuras. O comprador das lojas e tomador de recursos é o Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11). A operação também conta com prêmio de quitação antecipada de 4%, até o quarto ano.



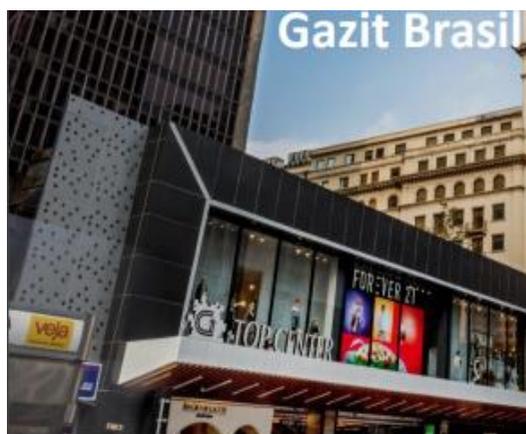
CRI São Carlos Truesec 1S 50E (22E1314836) **Vencimento: 17/09/2029**

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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.



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 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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.



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.

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

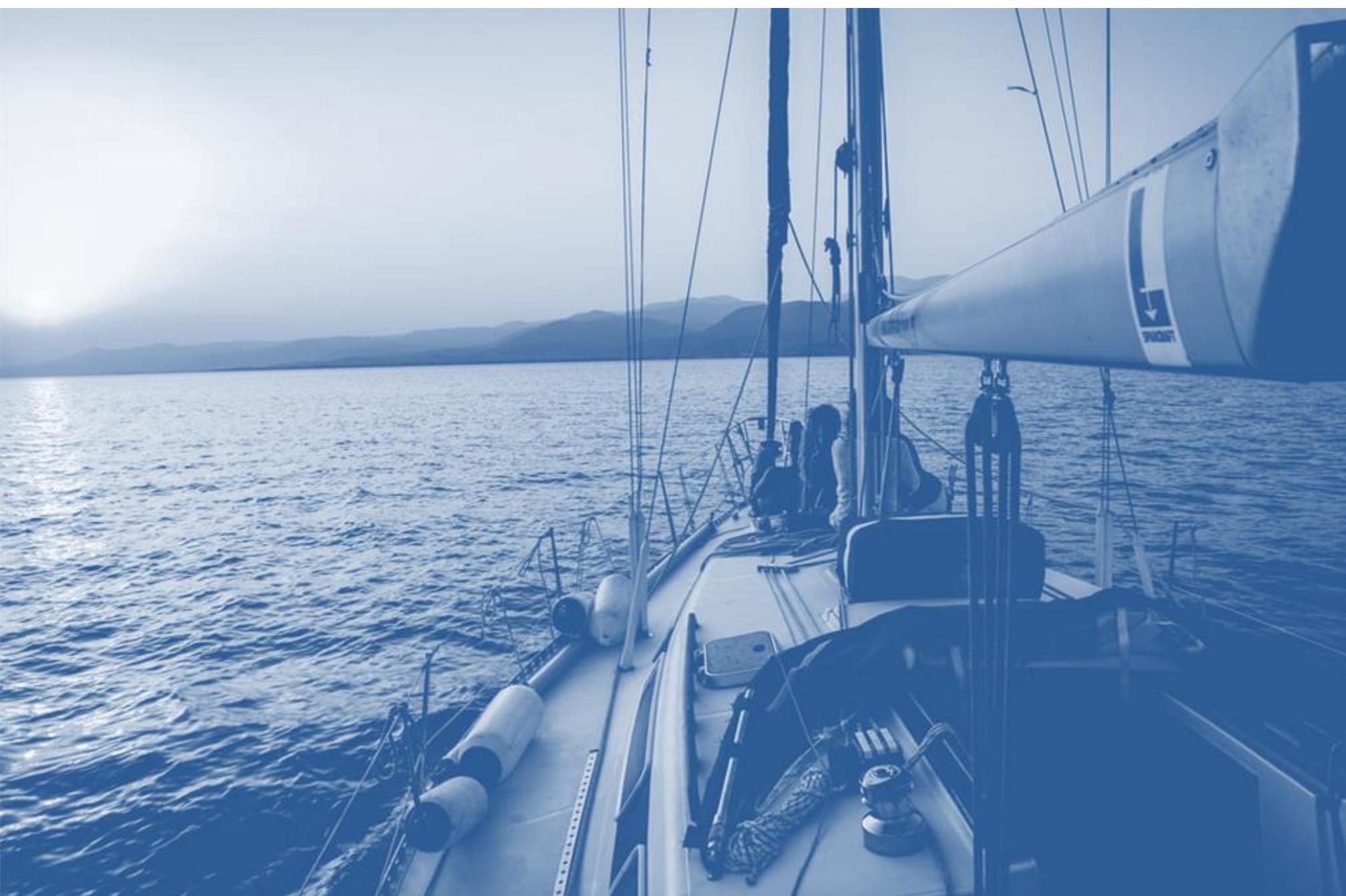


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield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

