



CNPJ:
18.979.895/0001-13

Início do Fundo:
05/08/2014

Administrador:
BTG Pactual Serv. Fin. S/A DTVM

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII TVM Renda Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

Taxa de Administração e Escrituração:
0.10% a.a. do valor de mercado

Taxa Gestão:
1.05% a.a. do Valor de Mercado menos
custos de adm. e escrituração.

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
317,828,140

Relatório Mensal de Setembro de 2023



CAPITÂNIA SECURITIES II FII (TICKER B3: CPTS11)

O “Capitânia Securities II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO: O Fundo tem o objetivo de 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 (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Highlights

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)

2.77

R\$ 8.72 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2.82

R\$ 8.88 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

7.12%

7.42% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.054

0.078 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.054

0.079 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

7.78%

10.07% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

14.5

6.9 nos últimos 12 meses

Giro
(% total de cotas)

18.9%

5.3% no mês anterior

Cotistas
(Nº)

243,898

231,181 no mês anterior

Casos de Crédito
(Nº)

64

63 no mês anterior

Devedores
(Nº)

47

45 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

79%

82% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

7.50%

7.14% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

3.67%

3.66% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPTS 197.5% (12.7% a.a.)

CDI 121.6% (9.1% a.a.)

IMA-B 175.1% (11.7% a.a.)

IFIX 130.4% (9.6% a.a.)

Ibovespa 107.4% (8.3% a.a.)

TIR Carteira de FIIs
Desde o Início
(% a.a.)

12.6%

versus 5.8% do IFIX

TIR Posições Abertas:
13.9% versus 6.9% do IFIX

TIR Posições Encerradas:
9.9% versus 3.7% do IFIX

TIR Carteira de CRIs
Desde o Início
(% a.a.)

12.0%

versus 8.4% do IMA-B

TIR Posições Abertas:
10.7% versus 9.2% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:
15.5% versus 8.2% do IMA-B

¹ Representa a taxa, líquida de custos, que o investidor pode adquirir exposição aos ativos do fundo, dado a cotação do fundo no fechamento do mês. Caso a cota de mercado seja igual à cota patrimonial, isso é, não houver ágio ou deságio, essa taxa será o carregio menos a taxa de administração. Mais detalhes são fornecidos na Tabela de Sensibilidade.

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- A gestão mantém o foco na estratégia de reciclagem do portfólio mantendo o mesmo perfil de crédito *high grade*. No mês, o resultado do fundo foi menor devido ao resultado não recorrente, pois recebemos o pagamento da parcela final do FII GTLG11, que foi incorporado ao HGLG11. Apesar desse prejuízo não recorrente ter afetado o resultado do fundo no mês, o dinheiro recebido foi alocado em ativos a taxas melhores, o que deve contribuir para melhorar o resultado do fundo no médio e longo prazo. Além disso, no mês de setembro tivemos o desdobramento do CPTS11 na proporção de 1 para 10.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.054 / cota**, 74.75% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.878 (média 0.073/cota por mês)** vs R\$ 0.966 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 447 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6.91%**, *spread* de 1.61%
- Foram vendidos **R\$ 361 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 6.70%**, *spread* de 1.26%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.054/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI** está em **-R\$ 1.9 milhões (-R\$ 0.01/cota)** vs **-R\$ 2.7 milhões (-R\$ 0.08/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs** está em **R\$ -0.4 milhões (R\$ 0.00/cota)** vs **R\$ -1.3 milhões (-R\$ 0.04/cota)** no mês anterior

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 6.9 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **próximo de 244 mil**

ALOCÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **70.9% em CRIs, 27.3% em FIIs e 1.8% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII General Shopping, FII GTIS Brazil Logistics, HBR, Grupo Mateus e Via Varejo**
- O fundo está com **R\$ 473 milhões em compromissadas** com CRI (16.8% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.77% a.a.**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 64 casos de crédito, representando 70.9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 42.7% da carteira de crédito (30.3% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 98.57% foi adquirida a IPCA + 6.68% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.50%) e 1.43% foi adquirida a CDI + 3.64% (a marcação a mercado está em CDI + 3.67%).** A carteira possui duration médio de 5.5 anos; spread médio de 1.97%; taxa nominal média de 13.18% e LTV médio de 61.91%. A carteira acumula R\$ -1,996,422 milhões de resultado por atualização monetária.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **30.0% em Lajes Corporativas, 26.4% em Renda Urbana e 16.6% em Logística**
- TOP 5 maiores FIIs (10.5% do total de ativos): **HSRE11, HBRH11, VXXV11, COPP11 e CPSH11**
- Exposição por tipo de risco: **29.9% contratos atípicos, 54.8% contratos típicos, 11.1% Crédito e 4.1% 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 CPTS11.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Ao redor do mundo, ações caíram 4% em setembro; títulos corporativos caíram 2% e fundos imobiliários globais perderam 6%. O dólar subiu 2.5% contra seus pares e commodities subiram 1% em dólares, impulsionadas por uma alta de 10% no petróleo.

A maior causa do cenário externo adverso foi a comunicação cautelosa do FED, que insistiu em mais altas de juros após a pausa atual. As taxas de dez anos do Tesouro americano fecharam a 4.57%, com alta de quase meio ponto em relação a agosto. Desafiando o custo do dinheiro, o petróleo reagiu ao anúncio de corte de produção pela Rússia.

Guerra Fria, Não Alinhados, chantagem nuclear, juros reais acima de 2%, inflação, populismo, greves, mazelas e crises do petróleo, coisas do século vinte que pareciam relegadas ao passado, estão de volta. Por quê?

Se a história se repete como farsa, então são infundados os receios de alguma progressão mais séria, como o fim do Ocidente, a Nova Ordem Multipolar, a terceira guerra mundial, ou que a inspiração de Moscou inflame os proletários do Sul Global. Porém, até que a prova dos desafiantes esteja completa, uma larga oferta de trabalho e commodities continuará ausente do consenso mundial, tornando as economias mais propensas à inflação e a heterodoxias pontuais.

Os “headwinds” do exterior pesaram sobre o Brasil, mas, dessa vez, não apenas eles. Demora e ruído fizeram os investidores duvidarem do equilíbrio fiscal programado para 2024.

Temendo o pior, os mercados puseram fé em um corte de 0,75% na SELIC em setembro. Começam a fazer falta um Ibovespa mais robusto, um efeito riqueza nos imóveis e melhores condições de financiamento às companhias. O Banco Central, alheio à torcida, cortou apenas os contratados 0.50%, para 12.75%, mas com dois avanços importantes: 1) a decisão foi unânime e 2) ancorou mais dois cortes até o final do ano.

Mesmo com tanta pressão e decepção, os ativos brasileiros conseguiram fechar no território positivo: Ibovespa +0.7% e IFIX +0.2%.

O real caiu 1.6% contra o dólar (detalhe: menos que o euro ou a libra). Os juros nominais do DI de janeiro de 2026 subiram de 10.15% para 10.58% e as taxas das NTNBS de dez anos subiram de 5.4% para 5.7%, revertendo metade do “fechadão” que houve entre fevereiro e julho.

Frequentemente o governo dá sinais de que a agenda da equipe econômica (salvar as aparências com o “mercado”) é secundária e que a prioridade é organizar o crescimento – programas, obras, comércio exterior, emprego e renda. O crescimento está correndo por fora, de uma expectativa de 0.5% para 2023 ao fim do ano passado para uma estimativa mais recente de 2.9% e um palpite “acima de 3%” da Fazenda, e pode, sim, ultrapassar as mazelas da tramitação da reforma tributária na atenção dos investidores.

Por enquanto, a torcida agora é para que o exterior pare de piorar – o que pode acontecer tão cedo quanto na divulgação do próximo número de inflação CPI.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou alta de 0.20% em setembro. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 7.6%, abaixo do CDI (13.4%) e do IMA-B (11.0%), mas acima do Ibovespa (5.9%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 10.9% e 4.6%, respectivamente.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de +0.36%, considerando o dividendo pago de R\$0.79 por cota (pago em setembro). A cota fechou o mês a R\$ 8.72, o que representa um deságio de aproximadamente 2% em relação à cota patrimonial, que está em R\$8.88. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 0.80%, contra +0.20% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela alta da taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 7.14% para IPCA + 7.50%.

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

O foco atual da gestão continua sendo 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. Neste sentido, no mês de setembro o resultado do CPTS foi impactado principalmente pelo lado do resultado não recorrente, com o pagamento da parcela final do FII GTIS11, que foi incorporado ao FII HGLG11. Junto a isso, tivemos uma inflação baixa nos últimos meses e o mercado de FIIs tem andado de lado, de forma que a gestão não conseguiu amenizar completamente o efeito desse prejuízo não recorrente com ganho de capital.

Apesar do resultado não recorrente negativo no mês, o recebimento contribuiu para o resultado do fundo no longo prazo, pois os recursos foram alocados em operações de qualidade semelhante porém a uma taxa maior, como é o caso das alocações no mês: CRI VBI Garden adquirido a IPCA + 9.75%, CRI Hedge Desenvol. Logístico a IPCA + 8.26%, CRI JFL Living a IPCA + 7.90% e CRI General Shopping a IPCA + 8.35%.

COMENTÁRIO DO GESTOR



Continuação - Comentário do resultado do mês e perspectivas

Devido a deflação -0.08% do mês de junho e baixa correção do IPCA em julho e agosto, os papéis do CPTS que são indexados ao IPCA tiveram baixa atualização monetária, o que impactou o resultado do mês. Comparado com outros pares que tem o mesmo perfil de carteira o CPTS entregou um *dividend yield* em linha ou acima. Ressalvamos que o desdobramento não gerou qualquer impacto financeiro para o fundo ou para o investidor. O intuito de desdobrar as cotas é para aumentar a acessibilidade e capilaridade do fundo e consequentemente incrementar a liquidez no mercado secundário.

Em 29 de setembro de 2023 o fundo contava com exposição a 64 séries de CRI, conforme tabela da página 17 em diante, e que possuem as seguintes características:

- 100% da carteira está adimplente, performando de acordo com o esperado;
- 79,3% da carteira de CRI tem como devedor final empresas e/ou fundos imobiliários listados, preponderantemente dos segmentos de Shopping, Logística, Renda Urbana e Lajes Corporativas;
- 90,9% da carteira de CRI possui alienação fiduciária de imóvel, com LTV médio ponderado defensivo de 61,9% com base no último laudo;
- Acima de 90% da carteira de CRI possui cessão fiduciária de recebíveis de aluguéis.

No mês de outubro, fizemos a venda de R\$ 10mm do CRI Malzoni no mercado secundário a IPCA+6,75%, uma taxa competitiva frente às outras operações que temos conseguido liquidar, por conta da alta qualidade do ativo e da possibilidade de quitação do CRI, em partes ou integralmente, com a venda das lajes lastro da operação pelo FII devedor. O mercado reconheceu esse cenário e atribuiu um preço considerando as probabilidades de quitação do papel com prêmio o que permite negociar o papel a uma taxa mais baixa. Inclusive, em Out/23 o fundo devedor já soltou um fato relevante sobre a venda de uma das 6 lajes (17% do Saldo devedor do CRI) o que gerará um ganho para o CPTS com essa quitação além do caixa. No cenário base de quitação total do papel em Set/26, a venda do papel foi feita com aproximadamente 158bps sobre a NTN-B equivalente do papel (curta).

Desdobramento de cotas

Conforme anunciado no [fato relevante do dia 4 de setembro de 2023](#), no fechamento do dia 25 de setembro foi realizado o desdobramento de cotas do CPTS11 na proporção de 1:10, de forma que, para cada cota que cada cotista possuía, houve o crédito de 9 novas cotas, de forma que o cotista passou a ter, então, 10 cotas do CPTS11 para cada 1 cota que possuía anteriormente.

Para exemplificar o que é o desdobramento de cotas, vamos imaginar o caso do investidor abaixo, que possuía 10 cotas de CPTS11.

Antes do desdobramento

O investidor havia adquirido 10 cotas de CPTS11 no preço de R\$85.60 (total investido de R\$856).

Depois do desdobramento

Com o desdobramento de 1:10, é feito automaticamente o ajuste no preço do ativo (de 85.60 para 8.56) e o cotista recebeu 90 cotas (9 cotas para cada 1 cota que possuía anteriormente). Desta forma, o desdobramento apenas afetou o preço do ativo, sem impacto na rentabilidade do investidor.

Antes do Desdobramento			Depois do Desdobramento	
Quantidade de Cotas	10		Quantidade de Cotas	100
Preço	85.60		Preço	8.56
Total Investido	R\$ 856		Total Investido	R\$ 856

Com essa alteração, a cota-base do fundo foi alterada de R\$100 para R\$10, o que torna o fundo mais democrático e acessível para um maior número de cotistas. Também acreditamos que, além do impacto no número de cotistas, o evento deve contribuir para uma liquidez ainda maior do fundo.

Para acessar o FAQ que elaboramos com algumas perguntas frequentes sobre o desdobramento de cotas, [clique aqui](#).

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário do resultado do mês e perspectivas

No gráfico abaixo é apresentada a evolução da taxa ponderada de aquisição histórica da carteira do CPTS, bem como a taxa a que foram feitos os novos desembolsos no mês. Desde o seu início em 2014 até meados de 2017, o fundo possuía um perfil *high-yield*, isto é, investimentos em ativos de maior risco, seja por conta do tamanho do fundo, que tornava difícil a negociação com *players* maiores e mais conhecidos, seja por conta da própria indústria de CRI não ser tão desenvolvida quanto o é hoje, onde conta com uma gama maior de operações, devedores e segmentos.

A partir de 2018, com o fundo se tornando cada vez maior, passou a ser possível negociar operações com devedores *high-grade*, de forma que gradualmente fomos migrando a carteira de um perfil *high-yield*, focado em operações de desenvolvimento, principalmente no setor residencial e de loteamento, para um perfil *high-grade* focado em ativos de renda, principalmente nos setores de logística, shopping center, lajes corporativas e de varejo. Desta forma, em Março/21, o fundo possuía como devedores de aproximadamente 80% de suas operações empresas ou FIIs listados em bolsa. Hoje, esse número está em 79.35%, em nível bem próximo.

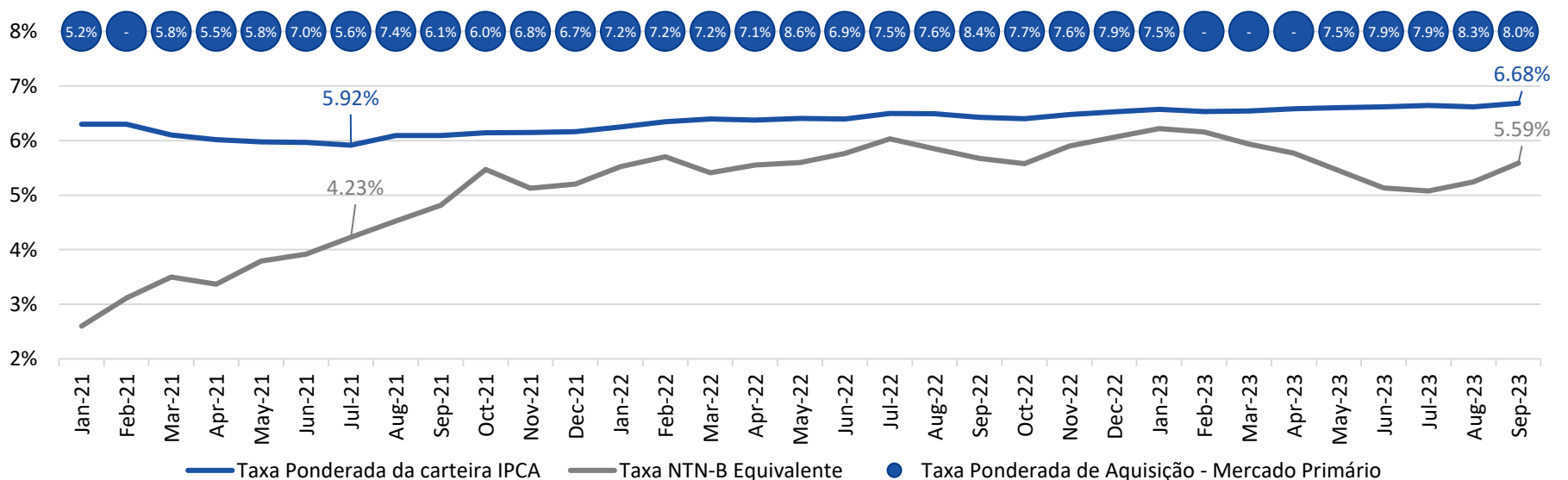
A partir do ano de 2021, o fundo já contava com uma carteira majoritariamente *high-grade*, de forma que, com a abertura da curva de juro real, o novo desafio da gestão deixou de ser a migração de ativos de risco para ativos de maior qualidade e passou a ser reciclar a carteira, mantendo a mesma qualidade de crédito *high-grade* a taxas mais atrativas, através de desembolsos a taxas maiores que as que estão em carteira em paralelo ao giro no mercado secundário a taxas menores. Em Julho de 2021, a taxa ponderada de aquisição era de IPCA + 5.92%. Agora em setembro de 2023, mantendo o mesmo perfil de crédito da carteira, através da reciclagem do portfólio, a taxa ponderada de aquisição é de IPCA + 6.68%, o que demonstra que a estratégia vem sendo aplicada pela gestão de forma ativa.

Na visão da gestão, apesar desta migração de risco ter reduzido a taxa (carrego) da carteira, ela tem sido benéfica para o resultado que o fundo entrega aos seus cotistas, por alguns motivos, enumerados abaixo:

- Ativos *high-grade* possuem liquidez mais elevada:** Operações de empresas listadas, com devedores conhecidos e com boas garantias costumam ter maior liquidez no mercado secundário, de forma que o resultado que o fundo pode realizar através de negociações no mercado secundário mais do que compensa a taxa menor dessas operações no longo prazo;
- Ativos *high-grade* possuem menor risco de *default*:** Como o próprio nome sugere, operações de menor risco possuem menor chance de *default* (inadimplemento). Isso é especialmente importante porque uma carteira que realiza o financiamento de investimentos de alto risco está mais sujeita a *defaults*, o que pode fazer com que o retorno entregue ao investidor, no longo prazo, fique consideravelmente abaixo da taxa de aquisição dos papéis da carteira. Isso é ainda mais importante quando consideramos que as operações tipicamente financiadas por CRIs são operações de longo prazo, com *duration* geralmente acima de 5 anos o que leva à exposição, durante a vida da operação, às diferentes etapas do ciclo imobiliário.

Desta forma, em nossa experiência, o maior resultado entregue ao investidor pelo CPTS foi justamente após a migração de perfil da carteira para um perfil de menor risco. Pois, desde então, fomos capazes de ter maior penetração no mercado primário e secundário de crédito privado *high-grade* (dada a maior velocidade nas negociações no mercado secundário e a maior participação nas novas grandes emissões de CRIs no mercado primário), além da carteira ter ficado mais previsível e menos sujeita a eventos como *defaults*, fazendo com que o retorno entregue ao investidor fosse maior e mais recorrente do que antes desta migração, quando o perfil do fundo ainda era *high-yield*.

Taxa Ponderada da carteira IPCA e Taxa Ponderada de Aquisição vs NTN-B Equivalente



COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário do resultado do mês e perspectivas

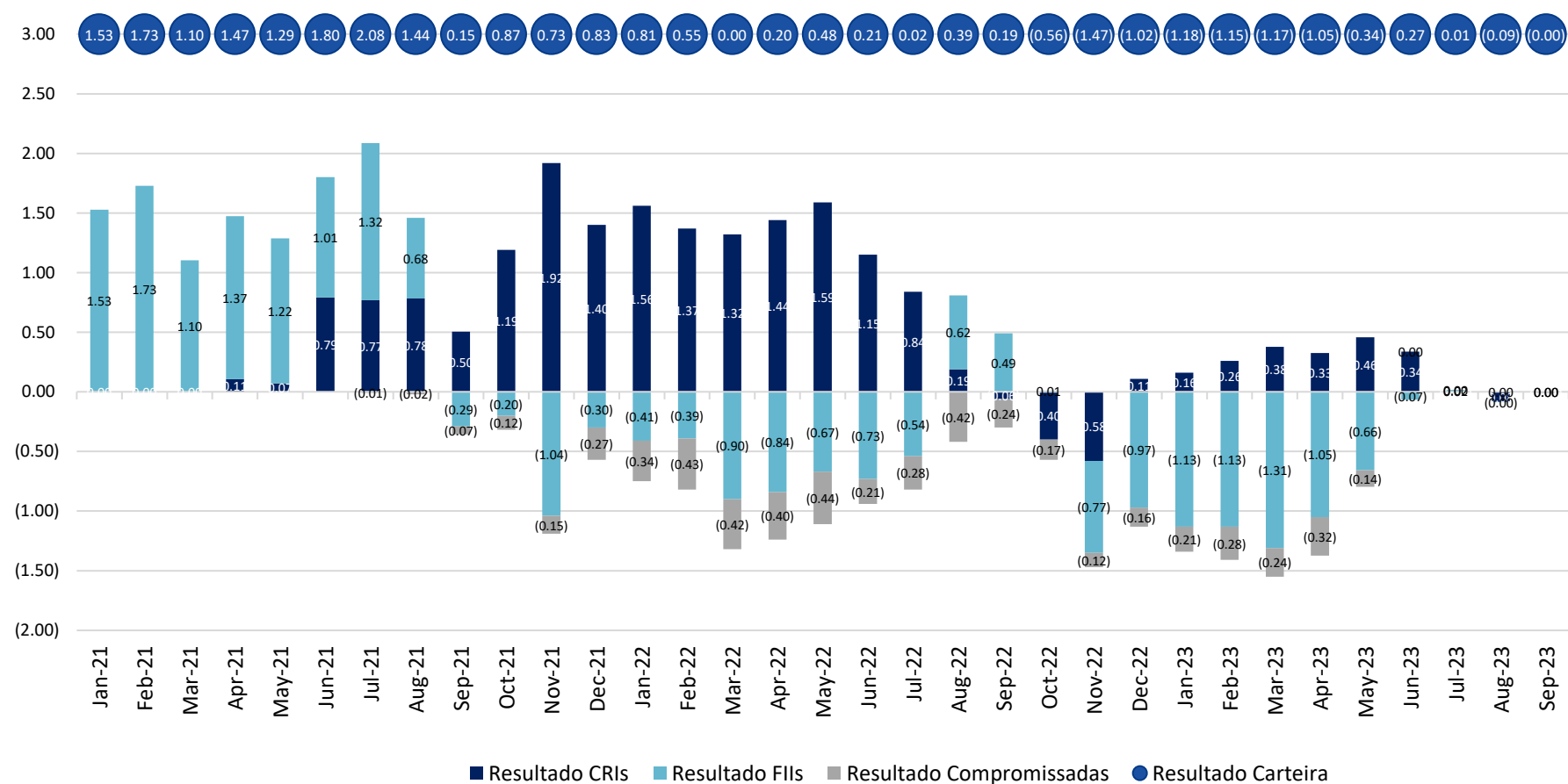
No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do fundo (sempre comentamos esse número nos relatórios, mas achamos necessário um gráfico para observarmos melhor a evolução histórica e comentar melhor a respeito desta).

Esse número é importante pois ele representa, em grande parte (exceto pelo resultado com a negociação de CRIs, isto é, ganho por compressão de taxa), o potencial de ganho de capital que o fundo pode realizar.

De Abril/21 até Fev/22 esse potencial se manteve relativamente próximo a R\$0.8/cota. Em março, houve uma redução expressiva desse potencial devido à queda dos FIIs em carteira. Após isso, observamos uma leve recuperação até o mês de Junho/22. A partir de Julho/22 tivemos 3 meses de deflação, o que fez com que a correção monetária que o fundo pode reconhecer fosse reduzida drasticamente, caindo de +R\$1.15/cota em Junho/22 para -R\$0.58/cota em Novembro/22. Desde então, a carteira de recebíveis vem se recuperando lentamente, enquanto a carteira de FIIs continuou a andar de lado até o mês de Mar/23 quando, a partir de Abr/23, começamos a observar altas expressivas no mercado de FIIs. Nos últimos meses, o mercado tem andado mais de lado, com alguns setores, como Lajes Corporativas, devolvendo parte da rentabilidade no ano.

A nossa perspectiva para os próximos períodos é de que esse número deve se recuperar, pois o custo de compromissadas deve se reduzir caso haja queda na taxa de juros e o preço dos FIIs deve se recuperar no médio prazo, convergindo para a sua cota patrimonial.

Evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do CPTS



COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário do resultado do mês e perspectivas

No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado da carteira de CRIs vis-à-vis a despesa com operações compromissadas desde o início dessa estratégia. Na maior parte desse período o retorno total (receita de CRIs x despesa de compromissadas) foi positivo e, até meados de 2022, esta diferença foi grande, com expressiva criação de valor para os cotistas do fundo. A partir do mês de setembro, quando a deflação passou a refletir no retorno da carteira de CRIs, que é quase indexada ao IPCA em sua totalidade, essa estratégia passou a ser detratora do resultado do fundo. Nos últimos meses o retorno total da estratégia de compromissadas tem sido negativo devido à manutenção da taxa básica em níveis altos e a baixa inflação.

Conforme mencionamos na página anterior, a nossa perspectiva para os próximos períodos é de que esse número deve se recuperar, pois o custo de compromissadas deve se reduzir caso haja queda na taxa de juros, que já começou a ser precificada pelo mercado.

Carteira de CRIs x Custo da Compromissada (% a.m.)

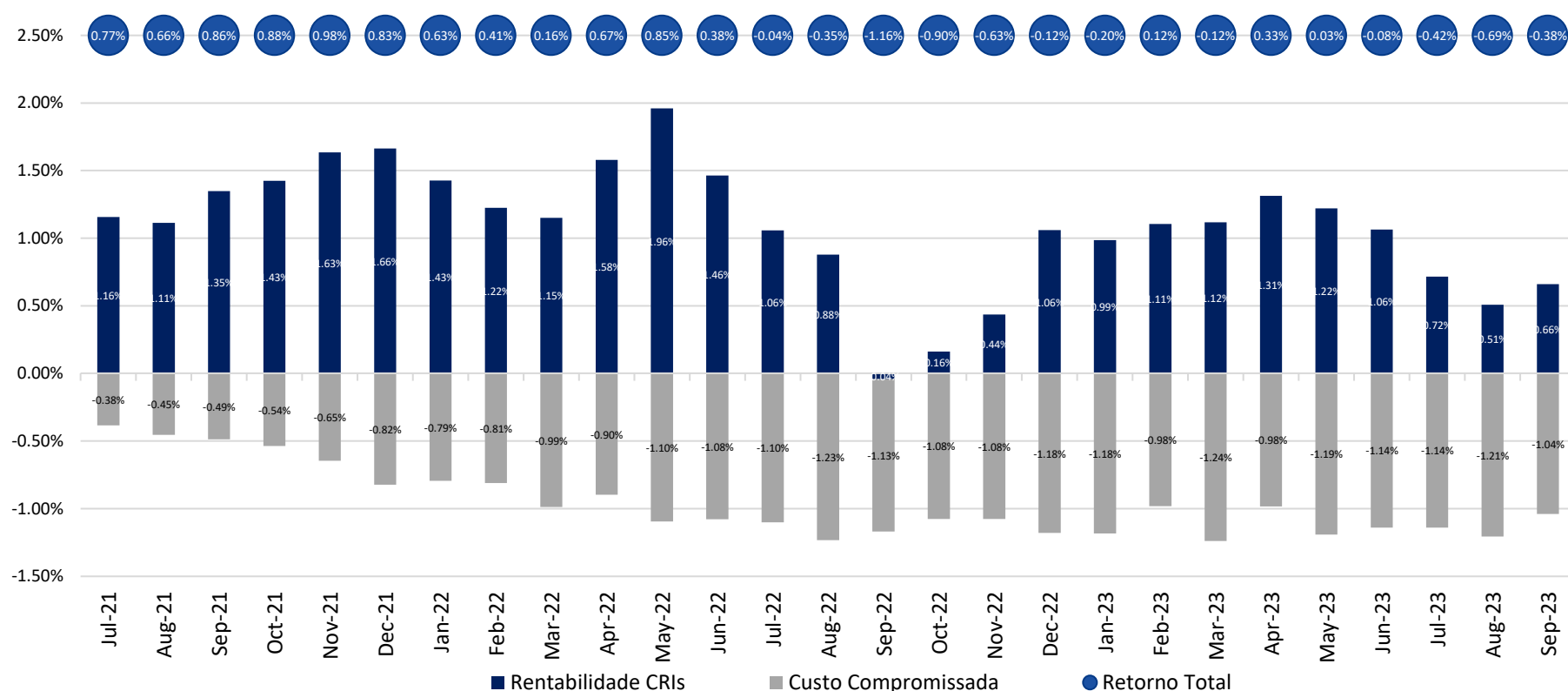


TABELA DE SENSIBILIDADE



Relação da cotação de mercado com a taxa implícita de retorno do fundo no médio prazo

Abaixo é apresentada a tabela de sensibilidade de taxa implícita dado o preço no mercado secundário. Esta tabela pode servir como um guia ao investidor que se pergunta qual o resultado esperado de médio/longo prazo caso adquiria uma cota num determinado preço¹. Acreditamos que esta é a melhor forma de se analisar um fundo de CRI. Muito mais do que comprar um fundo a um determinado preço, acreditamos ser importante que o investidor saiba a que taxa ele está adquirindo exposição à carteira do FII de CRI. No preço de fechamento do dia 29/09/2023 de R\$ 8.72 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 7.12% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos).

Tabela de sensibilidade (médio prazo)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7.82	10.10%	-1.05%	9.05%
7.90	9.94%	-1.05%	8.89%
7.97	9.78%	-1.05%	8.73%
8.05	9.62%	-1.05%	8.57%
8.12	9.46%	-1.05%	8.41%
8.20	9.30%	-1.05%	8.25%
8.27	9.14%	-1.05%	8.09%
8.35	8.98%	-1.05%	7.93%
8.42	8.82%	-1.05%	7.77%
8.50	8.65%	-1.05%	7.60%
8.57	8.49%	-1.05%	7.44%
8.65	8.33%	-1.05%	7.28%
8.72	8.17%	-1.05%	7.12%
8.80	8.01%	-1.05%	6.96%
8.87	7.85%	-1.05%	6.80%
8.95	7.69%	-1.05%	6.64%
9.02	7.53%	-1.05%	6.48%
9.10	7.37%	-1.05%	6.32%
9.17	7.21%	-1.05%	6.16%
9.25	7.04%	-1.05%	5.99%
9.32	6.88%	-1.05%	5.83%
9.40	6.72%	-1.05%	5.67%
9.47	6.56%	-1.05%	5.51%
9.55	6.40%	-1.05%	5.35%
9.62	6.24%	-1.05%	5.19%

Tabela de sensibilidade (médio prazo, excluindo Caixa, FIIs e passivos)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7.82	10.37%	-1.05%	9.32%
7.90	10.19%	-1.05%	9.14%
7.97	10.01%	-1.05%	8.96%
8.05	9.83%	-1.05%	8.78%
8.12	9.65%	-1.05%	8.60%
8.20	9.47%	-1.05%	8.42%
8.27	9.29%	-1.05%	8.24%
8.35	9.11%	-1.05%	8.06%
8.42	8.93%	-1.05%	7.88%
8.50	8.75%	-1.05%	7.70%
8.57	8.57%	-1.05%	7.52%
8.65	8.39%	-1.05%	7.34%
8.72	8.21%	-1.05%	7.16%
8.80	8.03%	-1.05%	6.98%
8.87	7.85%	-1.05%	6.80%
8.95	7.67%	-1.05%	6.62%
9.02	7.49%	-1.05%	6.44%
9.10	7.31%	-1.05%	6.26%
9.17	7.13%	-1.05%	6.08%
9.25	6.95%	-1.05%	5.90%
9.32	6.77%	-1.05%	5.72%
9.40	6.60%	-1.05%	5.55%
9.47	6.42%	-1.05%	5.37%
9.55	6.24%	-1.05%	5.19%
9.62	6.06%	-1.05%	5.01%

¹ A tabela de sensibilidade apresentada não é e nem deve ser interpretada como uma promessa de rentabilidade. Ela se trata de uma estimativa realizada pela gestão considerando a marcação a mercado dos papéis em carteira, o deságio da cota a mercado e estimativas e premissas gerenciais.

RETORNO HISTÓRICO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

Retorno histórico da estratégia de investimento em CRIs - CPTS

Nas tabelas abaixo, apresentamos alguns indicadores de resultados demonstrando a performance do fundo desde o seu início. A ideia é mostrar a resiliência da estratégia de crédito ao longo de diferentes ciclos econômicos, conforme destaques descritos abaixo:

- Desde o início do fundo, foram negociados mais de R\$ 9.9 bilhões em compras definitivas de CRIs, sendo 148 CRIs, e R\$ 7.8 bilhões em vendas definitivas já foram realizadas. Ou seja, o fundo já girou mais de 3 vezes o seu PL;
- As safras mais recentes (high grade) foram as mais rentáveis, considerando *alpha* sobre os benchmarks (CDI e IMA-B). Mesmo os papéis em inflação, superaram bem o IMA-B;
- Retorno histórico de CDI + 1.9% e IMAB + 3.6%, considerando o consolidado de toda a carteira. O fundo já desinvestiu completamente de 83 CRIs e os retornos dos ativos desinvestidos superaram o retorno das posições ainda em aberto, demonstrando que a gestão soube aproveitar as janelas para desinvestimento;
- Muitos fundos de CRI nasceram e/ou cresceram praticamente no cenário pós pandemia. A maior parte deles nunca testou sua carteira no mercado secundário e nunca girou e/ou recebeu o principal dos papéis. Foram transações desembolsadas num cenário de juros muito baixo e que ainda não foram testadas na nossa opinião. Acompanhando as notícias de CRIs e os principais devedores já vemos diversos casos com problemas e acreditamos que os problemas vão aumentar caso o corte da taxa de juros continue a ser mais conservador. Neste contexto, estamos bem confortáveis com a qualidade de crédito da nossa carteira e acreditamos que será um diferencial neste cenário mais adverso.

A partir da página 36 apresentamos a tabela abaixo por CRI.

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por ano

Ano	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR – CPTS	TIR – CDI	TIR – IMA-B
2014	16	-96,201,055	49,500,910	66,154,508	100.0%	0	19,454,363	11.5%	10.2%	12.7%
2015	4	-32,384,808	7,612,573	34,044,706	100.0%	0	9,272,471	15.9%	10.2%	14.9%
2016	5	-25,661,897	8,446,921	16,302,618	80.0%	2,121,909	1,209,550	2.2%	8.6%	13.9%
2017	8	-74,263,193	62,585,024	25,343,182	100.0%	0	13,665,013	15.9%	6.3%	14.9%
2018	8	-195,699,608	176,971,030	16,360,305	87.5%	17,614,489	15,246,216	13.8%	5.7%	11.5%
2019	16	-714,068,182	605,182,001	93,967,697	87.5%	73,579,807	58,661,323	13.5%	5.2%	6.0%
2020	22	-2,256,246,584	2,045,135,175	113,386,617	81.8%	234,223,786	136,498,993	14.8%	7.0%	5.2%
2021	36	-10,899,034,346	9,409,705,019	420,441,165	30.6%	1,374,988,695	306,100,533	11.0%	11.5%	9.1%
2022	25	-1,835,926,146	1,308,849,390	84,060,840	16.0%	523,075,088	80,059,171	11.1%	13.4%	11.8%
2023	8	-243,786,532	85,012,200	1,457,446	0.00%	158,224,436	907,551	4.5%	13.7%	13.6%
11 anos	148	-16,373,272,350	13,759,000,243	871,519,083		2,383,828,209	641,075,184	12.0%	10.1%	8.4%
Fluxo Acumulado								641,075,184	575,043,553	466,535,935

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por status das posições

Status	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
Posição Aberta	62	-14,067,721,874	11,525,077,312	608,475,474	42%	2,383,828,209	449,659,121	10.7%	11.2%	9.2%
Posição Encerrada	86	-2,305,550,476	2,233,922,931	263,043,609	58%	0	191,416,063	15.5%	6.5%	8.2%
	148	-16,373,272,350	13,759,000,243	871,519,083		2,383,828,209	641,075,184	12.0%	10.1%	8.4%

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por segmento

Segmento	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR – CDI	TIR - IMA-B
Loteamento	15	-92,808,782	34,173,674	86,776,657	10%	0	28,141,549	15.5%	9.5%	13.3%
Shopping	31	-5,499,354,754	4,882,844,212	227,630,562	21%	583,783,025	194,903,045	12.0%	9.4%	7.4%
Comercial	22	-1,450,870,314	1,257,284,413	69,909,120	15%	192,066,235	68,389,454	13.1%	8.0%	8.0%
Residencial	18	-194,444,591	112,003,791	63,022,048	12%	34,161,118	14,742,366	9.0%	8.1%	10.8%
Hospital	4	-346,942,264	306,800,701	7,226,120	3%	38,159,144	5,243,701	5.5%	11.8%	9.7%
Logístico/Industrial	41	-6,545,314,415	5,459,153,422	320,428,885	28%	1,003,260,119	237,528,012	13.0%	10.7%	9.7%
Varejo	15	-2,025,321,958	1,567,822,565	83,283,744	10%	455,181,884	80,966,235	9.8%	11.4%	9.5%
Educacional	1	-128,566,777	76,709,619	9,773,612	1%	49,009,351	6,925,805	7.5%	11.5%	7.3%
Saneamento	1	-89,648,494	62,207,845	3,468,334	1%	28,207,333	4,235,018	15.3%	13.5%	13.0%
9 segmentos	148	-16,373,272,350	13,759,000,243	871,519,083		2,383,828,209	641,075,184	12.0%	10.1%	8.4%

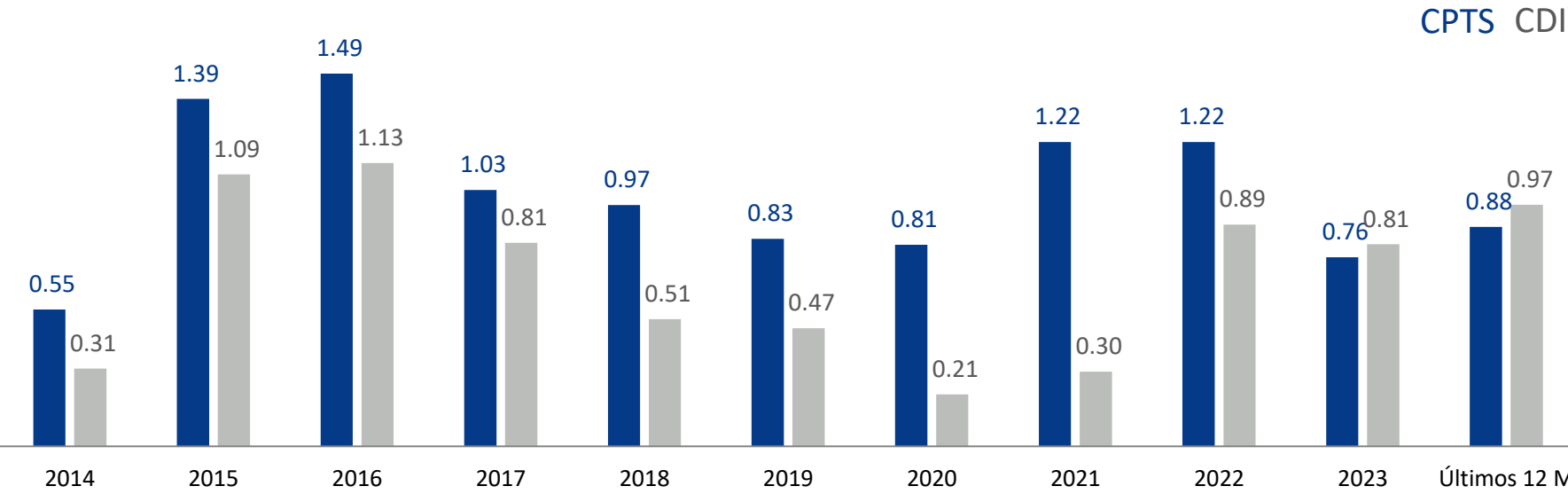
Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

¹ Status das posições (% Posições encerradas / Total de posições)

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 11/10/23, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.054 por cota, com pagamento em 19/10/23 para os detentores de cotas em 11/10/23. Este dividendo equivale a 74.75% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

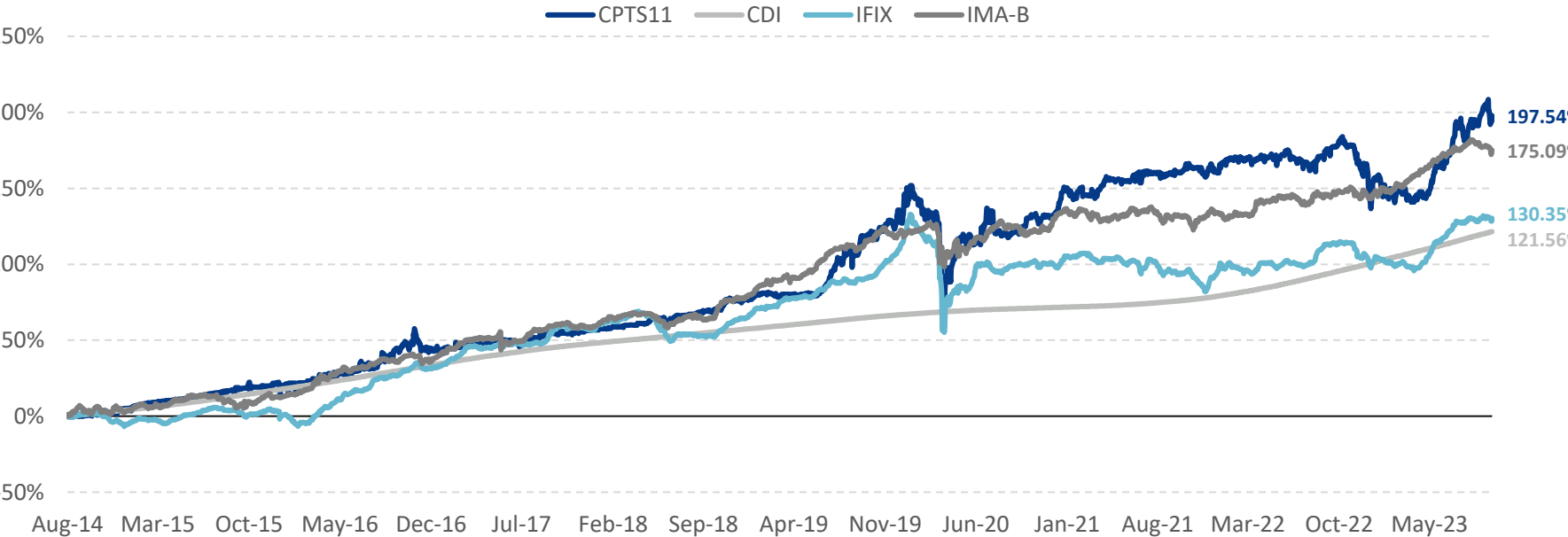
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 10.20 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 29/09/2023) a R\$ 8.72. Essa performance é equivalente a 178.5% do retorno do CDI Líquido¹.



CPTS11 Histórico de ofertas	1ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão	9ª Emissão	10ª Emissão	11ª Emissão	12ª Emissão	Consolidado
Data da liquidação	Aug-14	Oct-16	Nov-18	Sep-19	Jun-20	Aug-20	Dec-20	Feb-21	May-21	Nov-21	May-22	-
Tipo Oferta	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 476	ICVM 476	ICVM 476	-
Coordenador Líder	BNYM	CM	CM	XP	XP	XP	XP	XP	XP	XP	BR Partners	-
Custo de Distribuição	0.00	0.00	2.95	0.89	3.56	3.36	2.28	3.23	3.24	3.21	0.28	2.56
Preço de Emissão	100.00	100.00	98.60	97.58	90.54	93.96	93.47	94.26	95.11	94.13	92.51	93.99
Preço de Emissão + Custos	100.00	100.00	101.55	98.47	94.10	97.32	95.75	97.49	98.35	97.34	92.79	96.54
Nº de cotas	500,000	500,000	577,825	1,537,200	4,638,834	688,248	5,013,054	4,923,580	7,402,694	2,191,194	3,810,185	31,782,814
Volume Bruto de captação	50,000,000	50,000,000	58,678,129	151,368,084	436,514,279	66,980,295	479,999,921	479,999,814	728,054,955	213,290,824	353,547,066	3,068,433,367
Volume Líq. de captação	50,000,000	50,000,000	56,973,545	149,999,976	420,000,030	64,667,782	468,570,157	464,096,651	704,070,226	206,257,091	352,480,214	2,987,115,674

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em setembro foi equivalente a +0.36% versus +0.20% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 197.54% versus 130.35% do IFIX e 121.56% 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.



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 CPTS11.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Set/23							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	102,444,201.32	6.21%		0.78%	22.93%
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	73,378,611.53	6.50%		1.56%	16.42%
23E1226516	IPCA +	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	42,580,584.46	8.52%		2.93%	9.53%
21H0700312	IPCA +	CRI Athena I Virgo 4E 335S	34,116,967.06	6.23%		0.57%	7.64%
21F1076305	IPCA +	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	34,096,368.97	7.99%		2.38%	7.63%
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	31,000,124.06	7.00%		1.31%	6.94%
23I1696564	IPCA +	CRI Opea 174E 1S JFL Living	29,999,442.38	7.90%		2.66%	6.71%
23E1152492	IPCA +	CRI Opea 158E 1S BTLG Mauá II	24,905,263.76	6.78%		1.00%	5.57%
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	23,877,618.04	6.43%		0.63%	5.34%
22I0868989	IPCA +	CRI Opea 57E 1S VBI Garden	18,324,540.34	9.75%		4.23%	4.10%
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	10,038,718.92	5.99%		0.50%	2.25%
22L1309906	IPCA +	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	5,759,658.24	8.36%		2.92%	1.29%
22L1311979	IPCA +	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	4,320,214.45	8.35%		2.91%	0.97%
23I1257019	IPCA +	CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolv. Logístico	3,500,000.00	8.26%		2.80%	0.78%
22K0640841	CDI +	CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	2,500,835.58		4.00%	4.00%	0.56%
22J0978863	IPCA +	CRI HSI Logística 1S 55E	2,500,434.48	6.52%		1.16%	0.56%
22D1075750	IPCA +	CRI XP Industrial True 512S 1E	2,498,988.33	6.67%		1.50%	0.56%
22H1631360	IPCA +	CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	1,003,023.89	8.00%		2.30%	0.22%
			446,845,596	6.91%	4.00%	1.61%	100%

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Set/23										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado com a negociação (R\$)
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	99,872,680.78	6.21%		6.21%		0.78%	27.69%	83
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	73,326,609.13	6.46%		6.50%		1.56%	20.33%	(131,940)
21H0700312	IPCA +	CRI Athena I Virgo 4E 335S	34,092,788.85	6.25%		6.25%		0.58%	9.45%	-
21F1076305	IPCA +	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	34,072,205.35	8.00%		8.00%		2.39%	9.45%	55
23E1152492	IPCA +	CRI Opea 158E 1S BTLG Mauá II	24,887,613.76	7.42%		6.80%		1.00%	6.90%	386,336
22H1631360	IPCA +	CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	24,542,701.25	8.28%		7.59%		2.42%	6.80%	1,089,685
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	23,860,696.33	6.45%		6.45%		0.54%	6.62%	(15)
22A0699149	IPCA +	CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	19,369,891.96	7.00%		7.16%		1.84%	5.37%	(179,593)
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	11,011,939.89	5.99%		6.03%		0.48%	3.05%	(25,468)
22K1361155	IPCA +	CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E	8,880,697.63	6.87%		7.61%		1.48%	2.46%	(136,609)
23I1696564	IPCA +	CRI Opea 174E 1S JFL Living	5,000,301.48	7.90%		7.90%		2.72%	1.39%	1,276
10G0033154	IGP-DI +	CRI Shopping Bahia Opea 4E 7S	850,776.33	7.95%		5.79%		-4.63%	0.24%	15,095
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	737,579.02	6.10%		6.57%		1.39%	0.20%	(29,288)
21D0737500	IPCA +	CRI Direcional Engenhari True 1E 371S	181,850.10	6.84%		6.83%		1.28%	0.05%	37
			360,688,332	6.75%		6.70%		1.26%	100%	989,655

Obs: Em negrito estão as vendas definitivas.

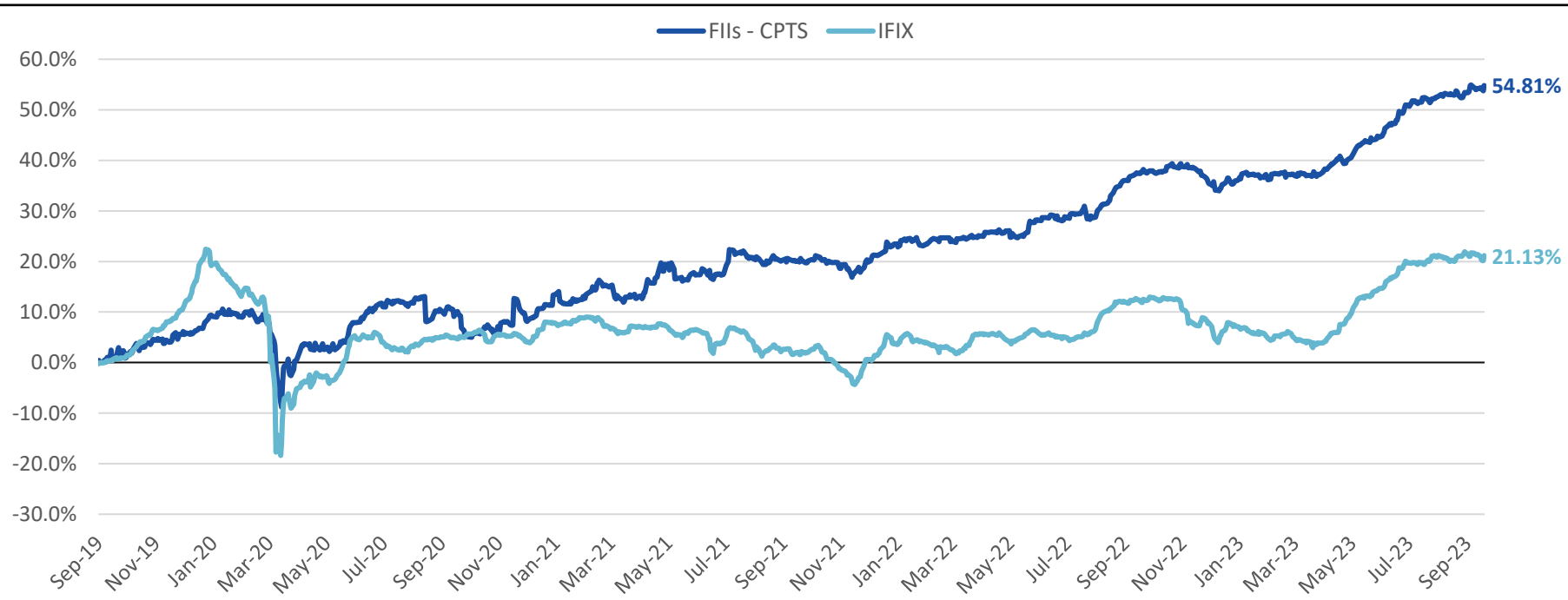
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 9 milhões de **CPSH19**, via oferta de rito automático;

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

Retorno do portfólio de FIIs do CPTS11 vs IFIX desde o início da estratégia



Fluxos de FIIs - Capitânia Securities (CPTS11) - Totais por ano de desembolso

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-99,252,674	88,305,410	28,494,588	50.0%	2,593,699	20,141,023	21.6%	1.9%
2020	56	-2,327,628,769	1,937,037,346	158,207,746	64.3%	439,083,534	206,699,857	13.3%	4.4%
2021	54	-1,330,376,078	949,370,283	144,846,453	42.6%	367,592,068	131,432,726	10.9%	6.9%
2022	24	-40,626,119	21,292,210	1,674,150	54.2%	19,478,912	1,819,154	9.8%	12.9%
2023	12	-138,420,858	15,630,439	4,717,636	33.33%	127,073,354	9,000,572	12.9%	25.1%
	154	-3,936,304,497	3,011,635,689	337,940,573		955,821,567	369,093,332	12.6%	5.8%

Fluxos de FIIs - Capitânia Securities (CPTS11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)

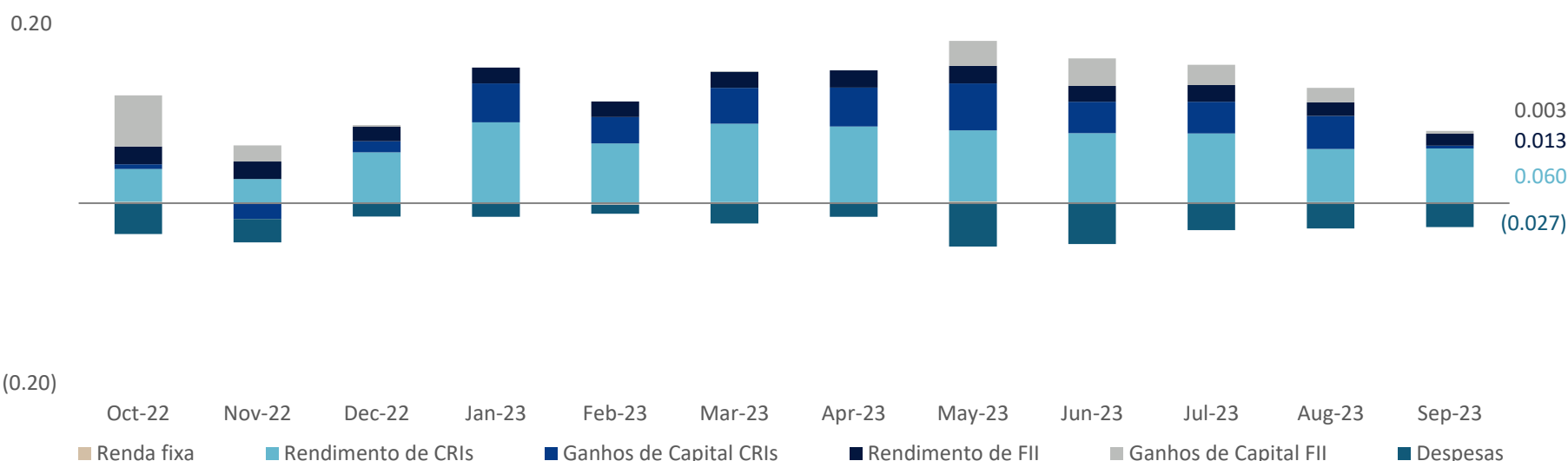
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	74	-2,745,722,760	1,859,610,437	211,999,313	48.1%	955,821,567	281,708,557	13.9%	6.9%
Encerradas	80	-1,190,581,738	1,152,025,253	125,941,260	51.9%	0	87,384,775	9.9%	3.7%
	154	-3,936,304,497	3,011,635,689	337,940,573		955,821,567	369,093,332	12.6%	5.8%
Fluxo total								346,199,884	158,871,062
								(%) IFIX	217.9%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



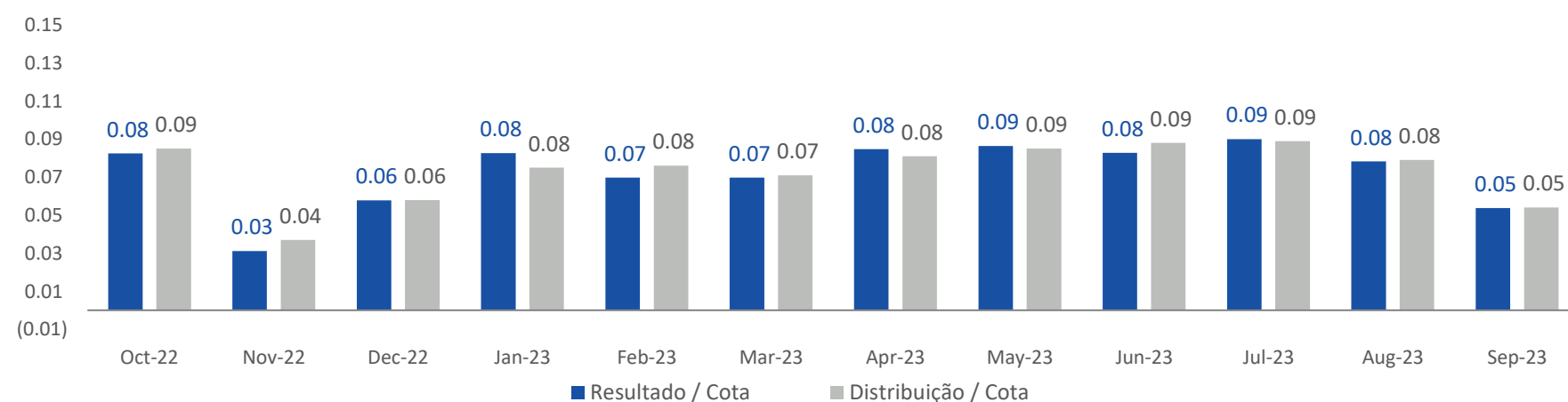
DRE - Capitânia Securities II FII	Mar-23	Apr-23	May-23	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Acumulado 2023
Receitas	29,389,000	31,570,209	42,781,426	40,703,611	38,131,032	33,834,253	25,566,605	297,947,453
Renda fixa	460,637	342,420	565,517	323,986	268,323	390,052	322,738	3,157,529
Rendimento de CRIs	27,685,987	26,748,062	25,157,177	24,472,751	24,353,241	18,756,961	18,996,836	215,372,325
Juros	10,430,746	11,463,934	10,606,394	14,015,588	13,527,369	11,846,175	13,085,286	107,172,530
Atualização monetária	17,255,241	15,284,128	14,550,783	10,457,163	10,825,873	6,910,786	5,911,550	108,199,795
Resultado com a negociação de CRIs	-4,667,334	-1,510,364	2,039,268	566,463	423,024	4,777,423	989,655	-1,218,891
Rendimento de FII	5,737,001	6,125,089	6,233,309	5,609,446	5,826,725	4,816,763	4,247,901	49,631,994
Ganhos de capital de FII	172,709	-134,997	8,786,155	9,730,965	7,259,719	5,093,053	1,009,475	31,004,497
Despesas	-7,193,769	-4,632,225	-15,313,440	-14,390,068	-9,507,897	-8,950,707	-8,460,317	-75,986,144
Taxa de Administração	-222,862	-221,050	-230,537	-239,374	-252,443	-252,044	-245,469	-2,122,742
Taxa de Gestão	-1,904,455	-1,888,969	-1,970,040	-2,045,559	-2,157,238	-2,153,832	-2,216,046	-18,258,197
Imposto sobre ganho de capital	-186,585	0	-1,852,727	-1,946,193	-1,451,944	-1,018,608	-1,727,148	-8,183,205
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-4,843,203	-2,467,868	-11,205,106	-10,079,179	-5,599,224	-5,484,780	-4,621,616	-47,655,123
Outras despesas	-36,664	-54,338	-55,029	-79,763	-47,049	-41,443	349,962	233,123
Resultado	22,195,230	26,937,984	27,467,986	26,313,543	28,623,135	24,883,545	17,106,288	221,961,309
Resultado / Cota	0.070	0.085	0.086	0.083	0.090	0.078	0.054	0.698
Distribuição	22,565,798	25,744,079	27,015,392	27,968,876	28,286,704	25,108,423	17,162,720	221,844,042
Distribuição / Cota	0.071	0.081	0.085	0.088	0.089	0.079	0.054	0.698
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.99%	13.78%	13.30%	13.19%	13.28%	11.41%	7.78%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13.93%	13.64%	12.38%	11.51%	11.25%	10.60%	10.07%	
Resultado Acumulado	171,408	1,365,313	1,817,907	162,573	499,004	274,126	217,694	
Resultado Acumulado / Cota	0.001	0.004	0.006	0.001	0.002	0.001	0.001	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.076



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.

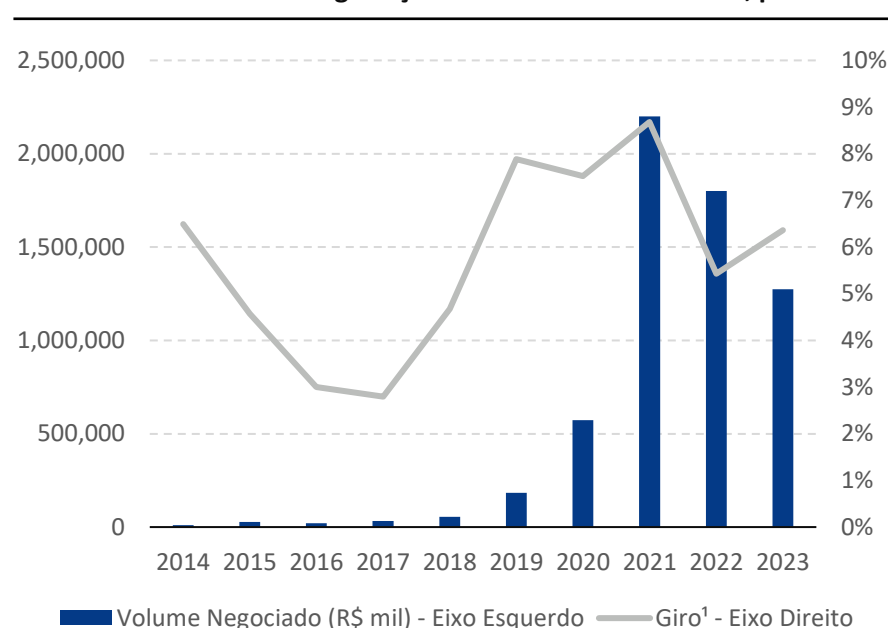
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de setembro foram negociadas 3,972,630 cotas, sendo 418,886 negócios e volume de R\$289,610,670, o que representa uma média diária de R\$ 14,480,533. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 243,898 cotistas, uma variação de +5.50% em relação ao mês anterior.

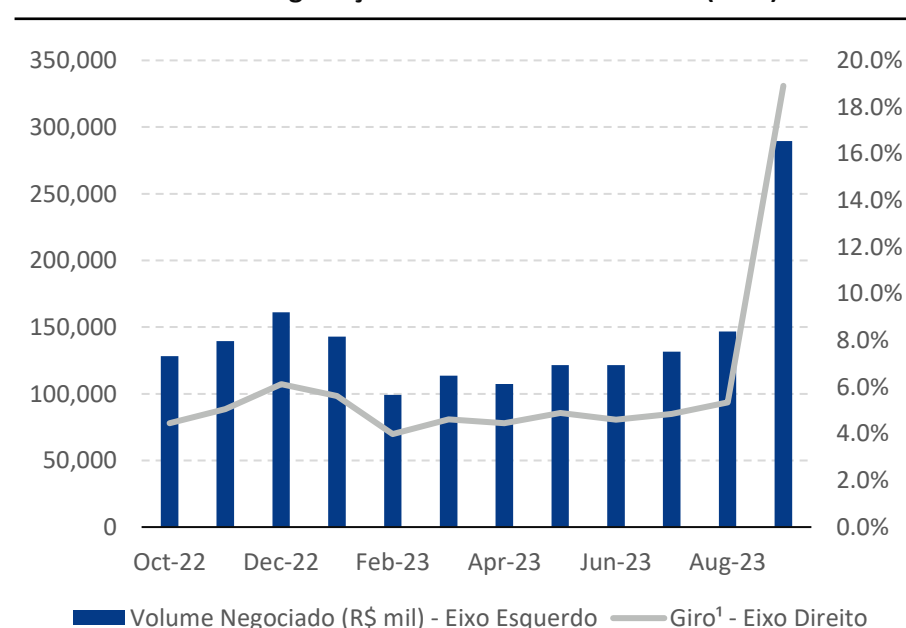
	Jun-23		Jul-23		Aug-23		Sep-23		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	121,559	R\$	131,542	R\$	146,812	R\$	289,611	R\$	1,702,959
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	5,789	R\$	6,264	R\$	6,383	R\$	14,481	R\$	6,867
Giro Mensal (%)		4.6%		4.9%		5.3%		18.9%		6.1%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,709,167	R\$	2,713,299	R\$	2,785,764	R\$	277,146	R\$	2,414,143

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

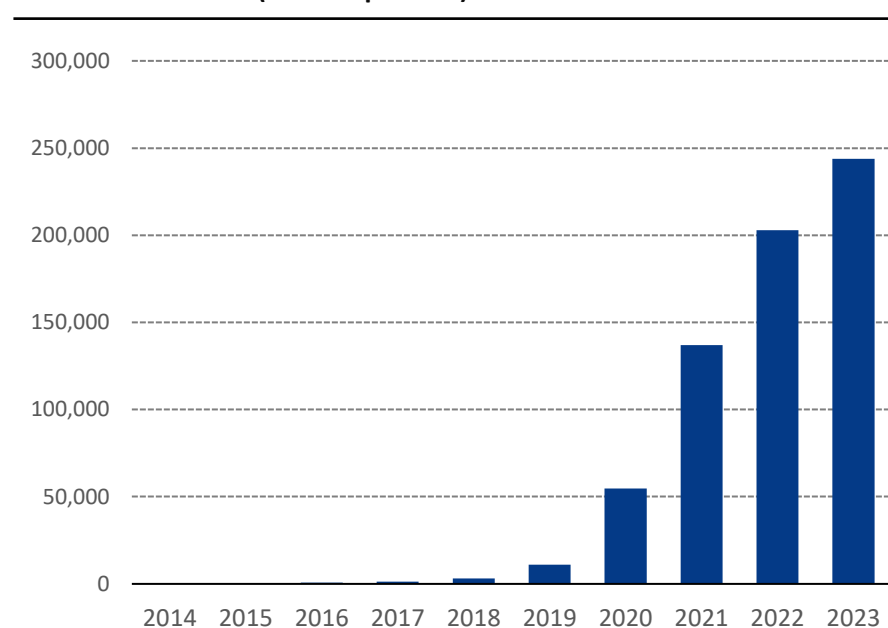


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

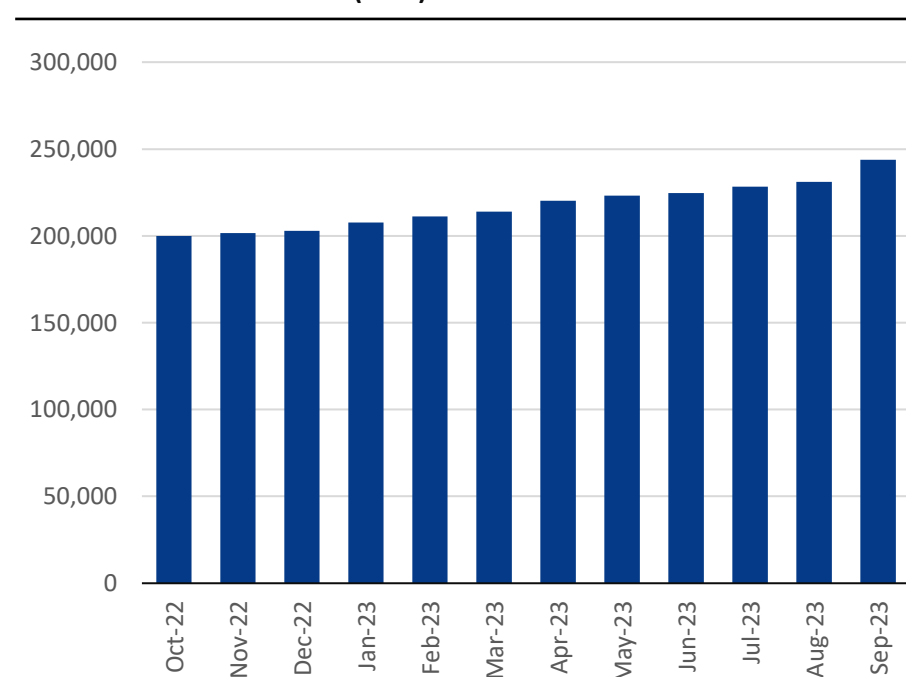


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



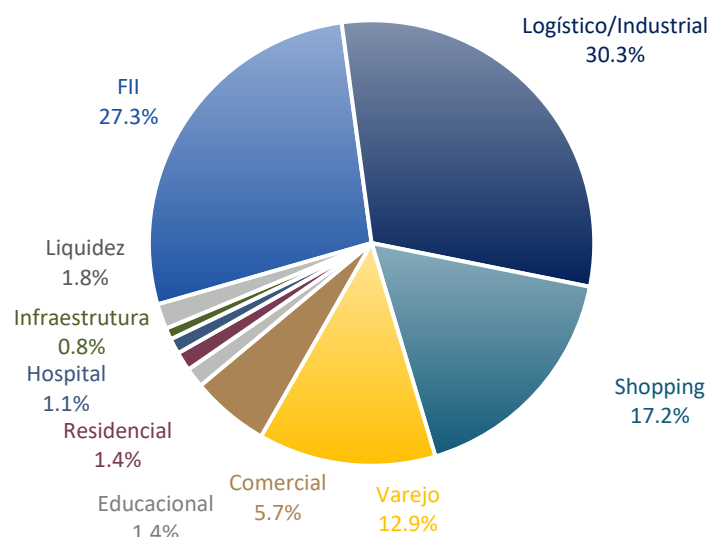
Número de cotistas mensal (12M)



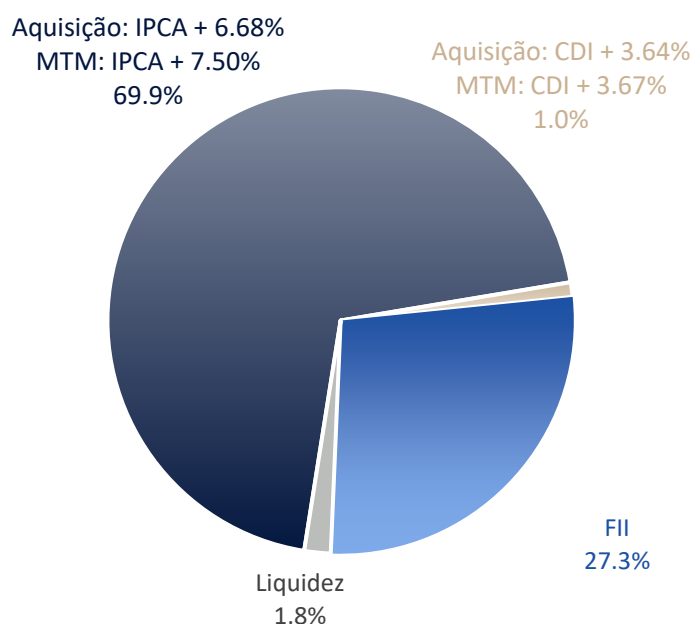
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos)

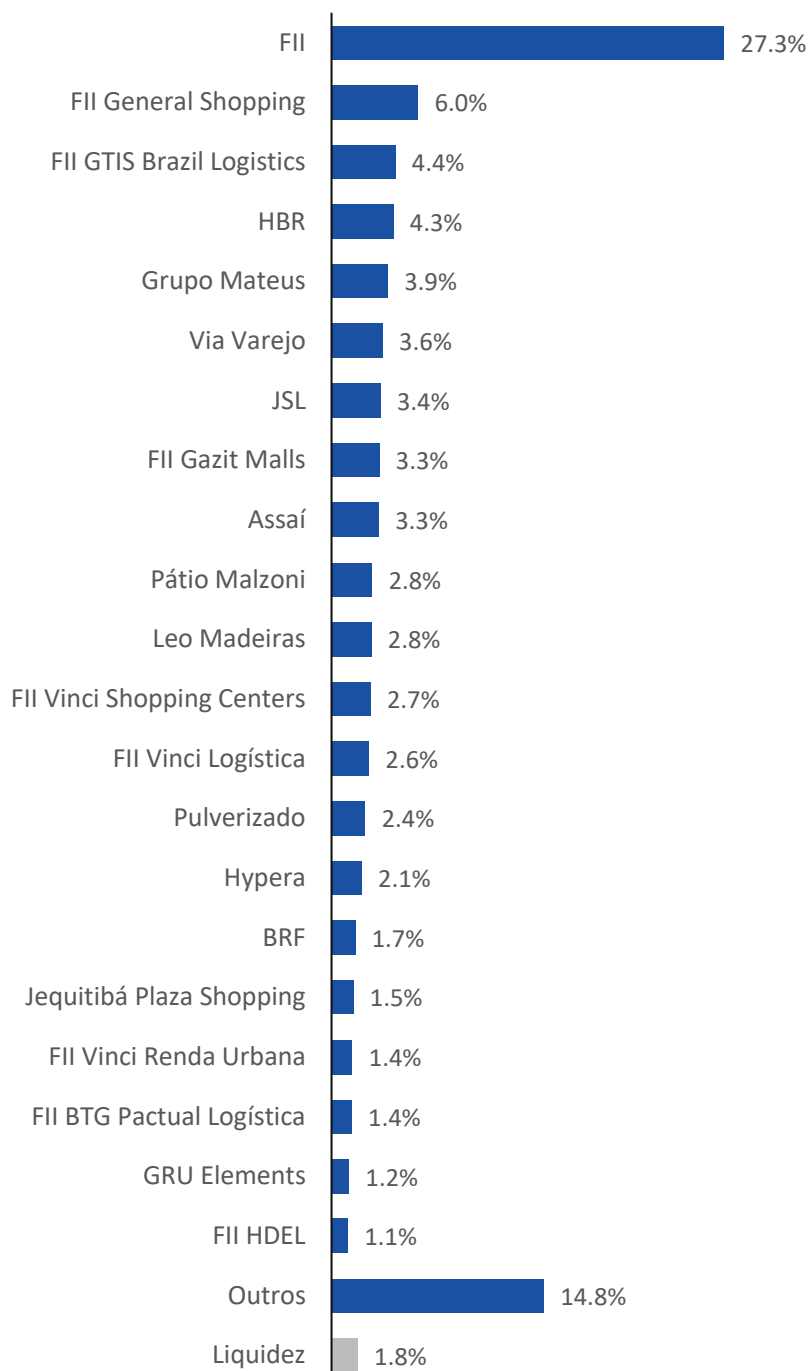
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



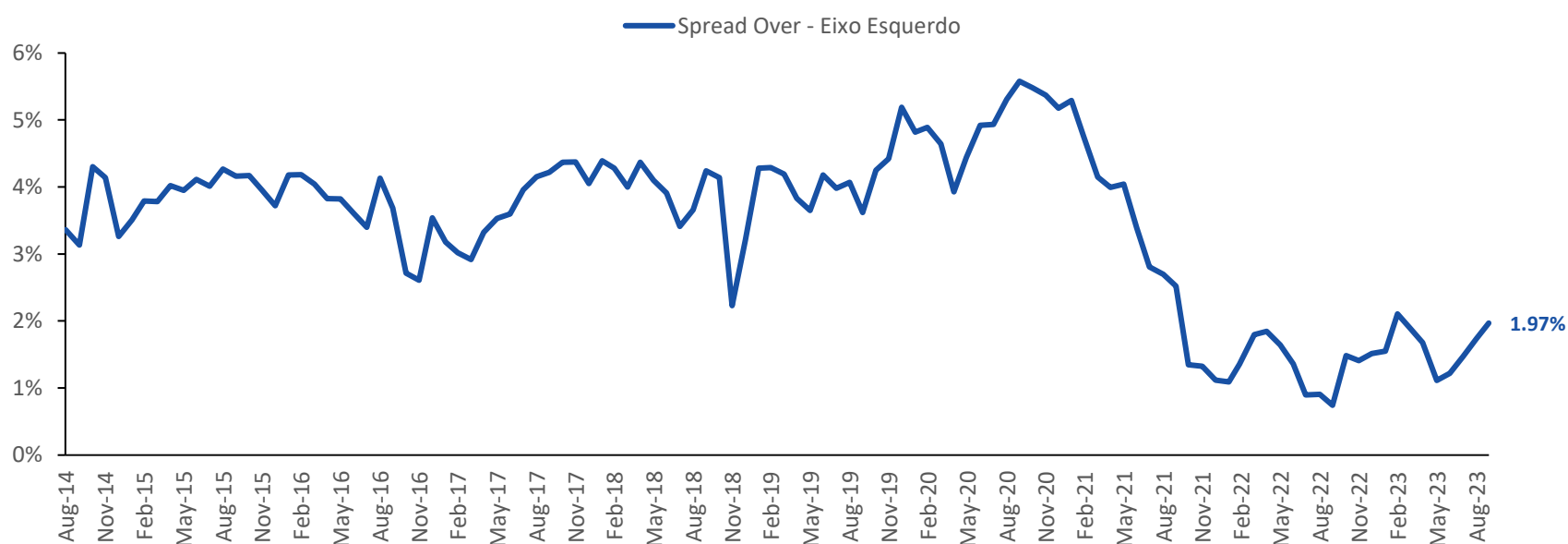
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



¹ Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 64 casos de crédito, representando 70.9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 42.7% da carteira de crédito (30.3% dos ativos). Do total da carteira de crédito 98.57% foi adquirida a IPCA + 6.68% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.50%) e 1.43% foi adquirida a CDI + 3.64% (a marcação a mercado está em CDI + 3.67%). A carteira possui duration médio de 5.5 anos; spread médio de 1.97%; taxa nominal média de 13.18% e LTV médio de 61.91%. A carteira acumula R\$ -1,996,422 milhões 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\$)
Logístico/Industrial	1,025,107,617	30.30%	5.66	7.10%	7.05%			1.49%	12.66%	63.39%	-3,997,093
Shopping	582,921,500	17.23%	5.25	6.20%	7.67%	1.30%	1.63%	2.06%	13.21%	54.10%	949,599
Varejo	436,245,016	12.89%	5.78	6.35%	8.19%	3.73%	3.75%	2.86%	14.23%	70.33%	-1,386,718
Comercial	192,066,235	5.68%	5.20	6.49%	7.61%			1.95%	13.11%	68.37%	254,921
Educacional	49,009,351	1.45%	4.26	5.94%	8.13%			2.42%	13.44%	63.67%	237,710
Residencial	46,592,516	1.38%	4.42	7.74%	7.59%			2.23%	13.45%	58.52%	-42,605
Hospital	38,159,144	1.13%	8.44	6.10%	7.26%			1.81%	13.41%	N/A	2,168,864
Infraestrutura	28,207,333	0.83%	5.63	8.05%	8.62%			2.98%	14.31%	81.37%	-181,098
Total	2,398,308,711	70.88%	5.54	6.68%	7.50%	3.64%	3.67%	1.97%	13.18%	61.91%	-1,996,422

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 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	95,750,234	2.83%	6.30	5.99%	7.10%	1.53%	12.84%	71.04%
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	33,588,788	0.99%	4.76	5.88%	7.38%	1.72%	12.74%	59.08%
CRI Virgo 4E 335S Athena I	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	32,739,984	0.97%	2.89	6.23%	7.76%	1.86%	12.66%	74.40%
CRI Opea 57E 1S VBI Garden	22I0868989	Corporate Garden	IPCA +	9.75%	18,126,182	0.54%	5.07	9.75%	10.00%	4.33%	15.70%	N/A
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	6,023,500	0.18%	4.12	7.97%	8.33%	2.66%	13.67%	N/A
CRI Virgo 29E 2S Hedge Design Offices	22K0016415	FII Hedge Design Offices	IPCA +	8.75%	5,837,546	0.17%	4.08	7.99%	8.43%	2.68%	13.68%	44.25%
Total	-	-	-	-	192,066,235	5.68%	5.20	6.49%	7.61%	1.95%	13.11%	68.37%

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 Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	111,978,080	3.31%	5.38	5.60%	7.80%	2.18%	13.37%	85.54%
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	111,520,930	3.30%	6.67	6.69%	9.52%	4.37%	16.05%	79.63%
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	58,932,612	1.74%	7.23	6.49%	7.59%	2.36%	13.90%	55.67%
CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	51,965,572	1.54%	7.22	6.93%	7.90%	2.70%	14.27%	55.28%
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	30,066,512	0.89%	2.33	3.99%	4.03%	4.03%	15.14%	N/A
CRI Opea 1E 383S Verticale	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	29,355,897	0.87%	4.35	7.10%	8.14%	2.44%	13.47%	42.05%
CRI Opea 1E 422S Makro	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	24,877,413	0.74%	3.75	6.50%	6.85%	0.64%	11.36%	56.94%
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,637,371	0.43%	5.31	5.15%	6.83%	1.86%	13.00%	82.78%
CRI Opea 4E 108S GLP Louveira/Unilever	18F0879293	Unilever	CDI +	1.00%	2,910,629	0.09%	1.81	1.00%	0.86%	0.86%	11.77%	31.31%
Total	-	-	-	-	436,245,016	12.89%	5.78	6.35%	8.19%	2.86%	14.23%	70.33%

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 Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	150,383,254	4.44%	7.31	6.20%	6.76%	1.24%	12.66%	27.93%
CRI Habitasec 1E 291S JSL Extrema	21K0728271	JSL	IPCA +	8.50%	115,633,075	3.42%	6.26	7.71%	5.24%	-0.21%	10.90%	71.74%
CRI Habitasec 1E 258S Via Varejo Extrema	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	8.50%	105,017,300	3.10%	5.92	7.66%	6.49%	0.96%	12.13%	81.92%
CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	93,939,302	2.78%	5.69	7.00%	7.32%	1.76%	12.96%	65.93%
CRI Truesec 1E 392S Hypera	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	70,984,196	2.10%	4.89	6.50%	7.13%	1.97%	13.05%	64.28%
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	54,460,082	1.61%	6.24	5.50%	6.95%	1.03%	12.27%	48.89%
CRI Opea 1E 472S Vinci Log Castelo	22A0377996	FII Vinci Logística	IPCA +	6.80%	48,581,304	1.44%	3.76	6.80%	7.13%	1.48%	12.29%	43.39%
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	41,347,048	1.22%	4.57	8.52%	9.23%	3.47%	14.64%	74.93%
CRI Habitasec 8E 1S Pulverizado Extrema	22F1296971	Pulverizado	IPCA +	7.50%	40,268,018	1.19%	7.46	7.51%	6.90%	1.40%	12.85%	107.28%
CRI Habitasec 1E 132S Vinci Logística	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	39,991,019	1.18%	3.59	7.00%	8.06%	2.28%	13.15%	19.18%
CRI Truesec 1E 401S DutraLog	21F1076305	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	34,488,461	1.02%	3.97	7.99%	7.69%	1.95%	12.85%	94.21%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089943	FII HDEL	IPCA +	8.15%	24,566,584	0.73%	4.30	8.15%	7.53%	1.92%	12.89%	50.69%
CRI Opea 158E 1S BTLG Mauá II	23E1152492	FII BTG Pactual Logística	IPCA +	5.90%	24,297,804	0.72%	2.49	6.78%	7.65%	1.77%	12.60%	32.77%
CRI Habitasec 19E 1S Pulverizado Extrema III	22K0024321	Pulverizado	IPCA +	7.50%	24,106,149	0.71%	7.50	7.48%	7.22%	1.70%	13.19%	108.23%
CRI Opea 1E 466S BTLG Mauá	21L0640489	FII BTG Pactual Logística	IPCA +	5.90%	23,239,650	0.69%	2.56	6.43%	7.56%	1.64%	12.45%	36.40%
CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus	22H1631360	Grupo Mateus	IPCA +	8.33%	21,847,497	0.65%	6.35	8.28%	8.08%	2.87%	14.33%	81.66%
CRI Habitasec 1E 310S Frio Peças Extrema	22B0582974	Frio Peças	IPCA +	7.50%	19,833,290	0.59%	7.28	7.52%	7.09%	1.58%	13.03%	79.69%
CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II	22D1075750	FII XP Industrial	IPCA +	7.50%	17,527,852	0.52%	5.63	6.96%	7.87%	2.38%	13.65%	127.34%
CRI Habitasec 1E 286S Via Varejo Extrema	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	6.50%	15,788,712	0.47%	5.77	6.50%	8.59%	2.95%	14.30%	85.72%
CRI Habitasec 23E 1S Pulverizado Extrema IV	22L1464124	Pulverizado	IPCA +	7.50%	10,467,361	0.31%	7.59	7.49%	6.89%	1.47%	12.94%	104.29%
CRI Virgo 55E 1S HSI Logística	22J0978863	FII HSI Logística	IPCA +	7.62%	7,314,523	0.22%	5.72	7.29%	8.68%	3.01%	14.36%	124.19%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089753	FII HDEL	IPCA +	8.15%	6,136,037	0.18%	4.28	8.14%	7.50%	1.99%	12.97%	50.24%
CRI Truesec 1E 477S Hedge Viracopos	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,562,907	0.16%	3.73	6.75%	7.00%	1.30%	12.09%	50.23%
CRI Truesec 1E 478S Hedge Viracopos	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,309,714	0.16%	3.73	6.75%	7.00%	1.30%	12.09%	50.23%
CRI Habitasec 11E 1S Pulverizado Extrema II	22H0194042	Pulverizado	IPCA +	7.50%	4,796,032	0.14%	7.46	7.49%	7.24%	1.72%	13.21%	105.70%
CRI Truesec 1E 446S XP Industrial	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,147,113	0.12%	5.51	6.50%	7.87%	2.15%	13.36%	98.49%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089914	FII HDEL	IPCA +	8.15%	4,092,278	0.12%	4.29	8.15%	7.61%	2.00%	12.98%	50.83%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089805	FII HDEL	IPCA +	8.15%	4,085,644	0.12%	4.28	8.15%	7.50%	2.00%	12.97%	50.56%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.25%	3,478,981	0.10%	4.23	8.26%	8.49%	2.81%	13.86%	50.20%
CRI Virgo 4E 302S Grupo AIZ	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.50%	1,877,988	0.06%	1.40	5.50%	9.64%	3.31%	14.70%	30.26%
CRI Virgo 4E 142S BRF Salvador	20K0699593	BRF	IPCA +	5.50%	1,538,442	0.05%	2.01	8.64%	7.66%	2.41%	13.43%	40.62%
Total	-	-	-	-	1,025,107,617	30.30%	5.66	7.10%	7.05%	1.49%	12.66%	63.39%

Infraestrutura	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 34E 1S Sanema	22G0701494	Sanema	IPCA +	8.92%	28,207,333	0.83%	5.63	8.05%	8.62%	2.98%	14.31%	81.37%
Total	-	-	-	-	28,207,333	0.83%	5.63	8.05%	8.62%	2.98%	14.31%	81.37%

CARTEIRA DE CRÉDITO



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 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	204,154,163	6.03%	4.78	5.59%	7.21%	1.61%	12.61%	46.04%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	112,762,433	3.33%	6.56	5.97%	8.19%	2.62%	14.09%	N/A
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	91,902,890	2.72%	5.40	6.21%	7.86%	2.21%	13.41%	70.71%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	51,517,811	1.52%	5.34	6.16%	7.91%	2.29%	13.48%	67.49%
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA +	8.36%	20,058,593	0.59%	4.11	8.34%	8.46%	2.75%	13.76%	29.78%
CRI Opea 1E 468S Madureira Shopping	21L0736589	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	19,772,300	0.58%	3.87	6.48%	6.53%	0.93%	11.70%	31.72%
CRI Opea 1E 470S Madureira Shopping	21L0736590	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	18,749,776	0.55%	5.61	6.49%	7.86%	2.29%	13.54%	101.59%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	17,614,489	0.52%	5.74	7.91%	7.59%	1.99%	13.23%	53.98%
CRI Virgo 65E 2S Campinas Shopping	22K1362572	Campinas Shopping	IPCA +	7.65%	16,285,937	0.48%	5.19	6.93%	7.18%	1.55%	12.64%	34.63%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	14,948,915	0.44%	4.10	8.33%	8.62%	2.90%	13.93%	29.78%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA +	6.85%	13,893,810	0.41%	4.05	7.87%	8.04%	2.34%	13.30%	66.97%
CRI Habitasec 1E 163S Shopping Iguatemi Fortaleza	19I0737680	Shopping Iguatemi Fortaleza	CDI +	1.30%	1,260,384	0.04%	4.17	1.30%	1.63%	1.63%	12.55%	31.70%
Total	-	-	-	-	582,921,500	17.23%	5.25	6.20%	7.67%	2.06%	13.21%	54.10%

Educacional	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 280S Vinci Renda Urbana	21G0093703	FII Vinci Renda Urbana	IPCA +	5.60%	49,009,351	1.45%	4.26	5.94%	8.13%	2.42%	13.44%	63.67%
Total	-	-	-	-	49,009,351	1.45%	4.26	5.94%	8.13%	2.42%	13.44%	63.67%

Hospital	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 1E 397S Rede D'Or	21K0001807	Rede D'Or	IPCA +	6.10%	38,159,144	1.13%	8.44	6.10%	7.26%	1.81%	13.41%	N/A
Total	-	-	-	-	38,159,144	1.13%	8.44	6.10%	7.26%	1.81%	13.41%	N/A

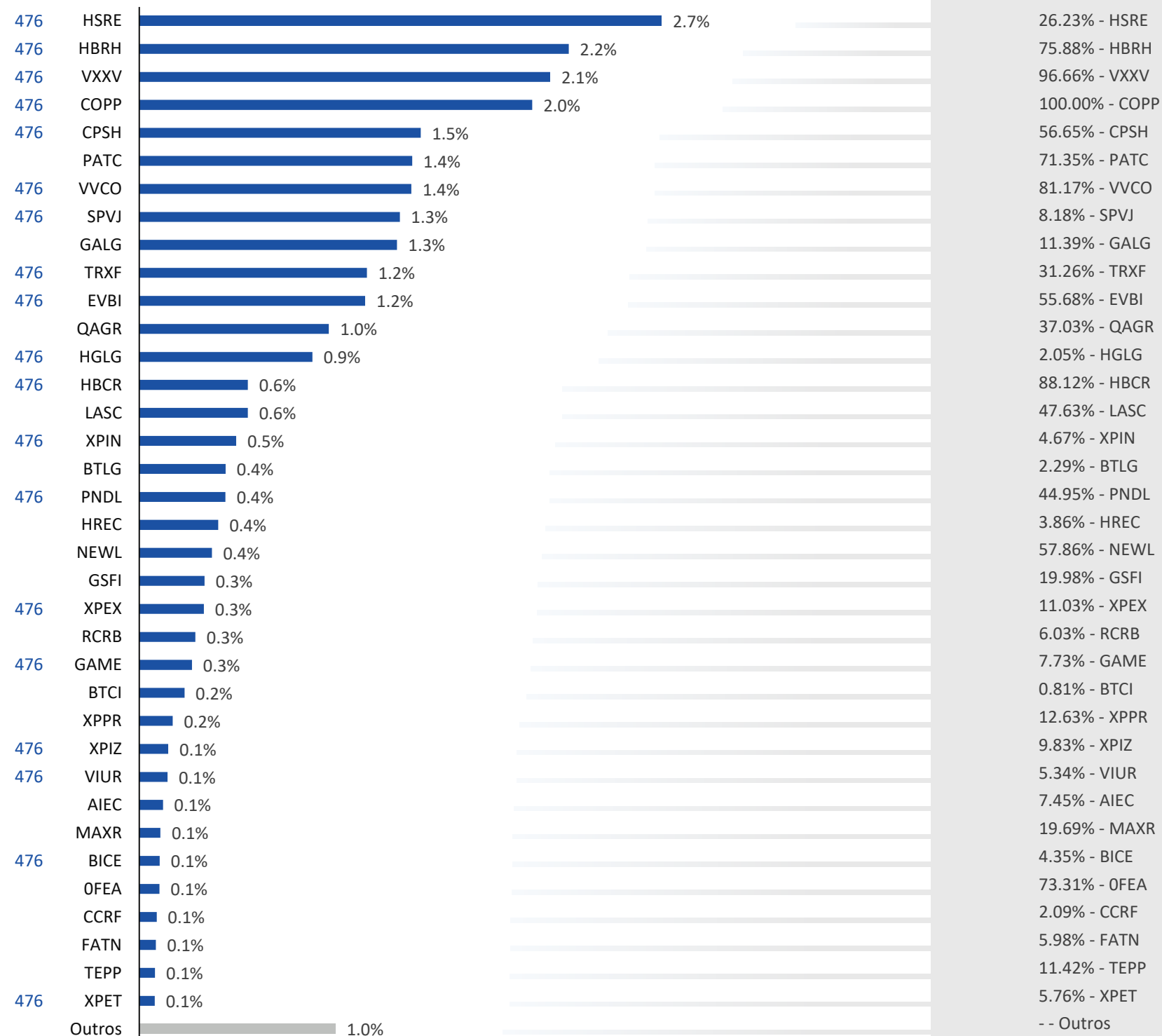
Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 174E 1S JFL Living	23I1696564	JFL	IPCA +	7.50%	25,499,553	0.75%	5.70	7.90%	7.54%	2.46%	13.74%	72.72%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	12,431,398	0.37%	1.50	6.00%	6.00%	0.38%	11.39%	N/A
CRI Truesec 7E 1S Galleria Bank	22E0640809	Galleria Bank	IPCA +	9.75%	8,661,566	0.26%	4.81	9.75%	10.03%	4.25%	15.54%	16.71%
Total	-	-	-	-	46,592,516	1.38%	4.42	7.74%	7.59%	2.23%	13.45%	58.52%

CARTEIRA DE FIIS

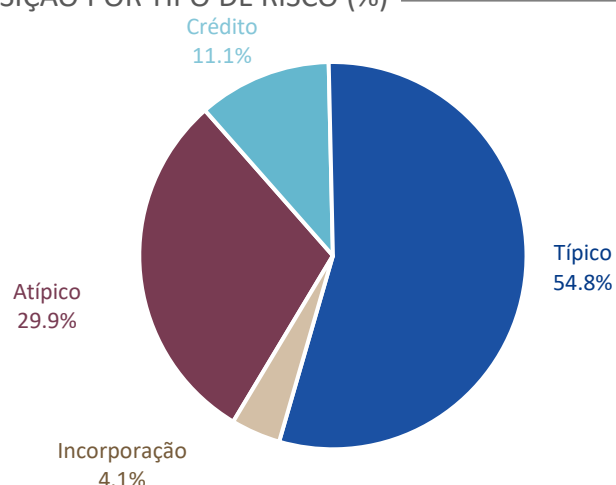
% Ativos
Em 29/09/2023

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

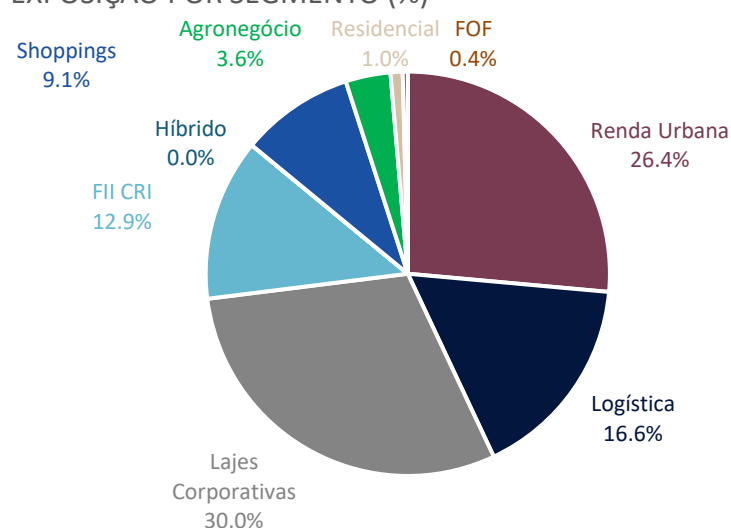
ICVM 476



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.

Operações Compromissadas com CRIs de lastro

Operações compromissadas reversas de CRI são operações nas quais o fundo realiza a venda de títulos com o compromisso de recomprá-los, acrescido de juros, após determinado período. Durante este período a instituição financeira contraparte do fundo mantém os ativos em garantia e permanece com estes caso o fundo não possa honrar o compromisso de recompra. Por conta disso, normalmente operações compromissadas são realizadas apenas com papéis *high grade*, de risco baixo e conhecido. Cabe ressaltar também que, apesar dos ativos estarem em garantia, o fundo continua sendo o titular do papel e faz jus aos eventos corporativos (juros e amortizações) normalmente.

No fechamento do mês, o fundo possuía R\$ 473 milhões (16.78% do PL) em operações compromissadas reversas. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.77% a.a.

Operações concluídas no mês

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Volume volta	Despesa realizada
CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus	22H1631360	CDI	0.70%	50%	3/16/2023	9/12/2023	9/12/2023	9,894,626	(10,563,212)	(38,228)
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	CDI	0.75%	50%	3/23/2023	9/22/2023	9/22/2023	65,524,019	(70,070,320)	(543,098)
CRI Opea 1E 397S Rede D'Or	21K0001807	CDI	0.70%	50%	6/19/2023	12/19/2023	9/22/2023	998,057	(1,034,413)	(7,987)
CRI Habitasec 1E 258S Via Varejo Extrema	21G0864354	CDI	0.90%	50%	3/27/2023	9/27/2023	9/27/2023	15,101,098	(16,167,967)	(151,174)
CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus	22H1631360	CDI	0.75%	50%	3/28/2023	9/28/2023	9/28/2023	11,619,557	(12,430,701)	(121,106)
Total	-	-	0.94%	-	-	-	-	52,802,154	(56,690,795)	(294,469)

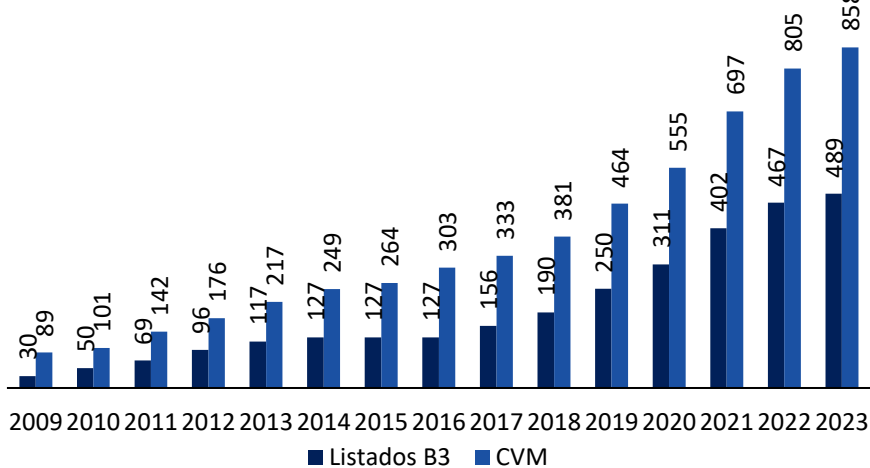
Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa realizada ¹
CRI Habitasec 1E 291S JSL Extrema	21K0728271	CDI	0.90%	50%	4/18/2023	10/18/2023	9/29/2023	54,075,819	(57,484,691)	(595,349)
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	CDI	0.70%	50%	5/5/2023	11/6/2023	9/29/2023	19,371,455	(20,453,312)	(208,640)
CRI Virgo 4E 280S Vinci Renda Urbana	21G0093703	CDI	0.70%	50%	5/5/2023	11/6/2023	9/29/2023	27,708,415	(29,255,874)	(298,433)
CRI Opea 1E 397S Rede D'Or	21K0001807	CDI	0.65%	50%	11/11/2022	11/7/2023	9/29/2023	6,511,612	(7,324,392)	(74,429)
CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus	22F0783752	CDI	0.65%	50%	5/9/2023	11/9/2023	9/29/2023	21,389,699	(22,555,608)	(229,205)
CRI Habitasec 1E 258S Via Varejo Extrema	21G0864354	CDI	0.90%	50%	11/16/2022	11/17/2023	9/29/2023	13,953,968	(15,712,961)	(162,734)
CRI Truesec 7E 1S Galleria Bank	22E0640809	CDI	0.85%	50%	11/16/2022	11/17/2023	9/29/2023	5,442,598	(6,126,024)	(63,207)
CRI Habitasec 1E 286S Via Varejo Extrema	21J0585266	CDI	0.90%	50%	11/16/2022	11/17/2023	9/29/2023	6,011,670	(6,769,482)	(70,109)
CRI Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	CDI	1.00%	80%	5/17/2023	11/17/2023	9/29/2023	49,999,983	(52,625,713)	(549,120)
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	CDI	0.70%	50%	5/19/2023	11/20/2023	9/29/2023	29,519,647	(31,001,821)	(316,243)
CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus	22H1631360	CDI	0.70%	50%	9/15/2023	12/18/2023	9/29/2023	10,722,942	(10,777,487)	(54,545)
CRI Opea 1E 397S Rede D'Or	21K0001807	CDI	0.70%	50%	6/19/2023	12/19/2023	9/29/2023	5,002,759	(5,197,984)	(53,024)
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	CDI	0.60%	50%	9/21/2023	12/21/2023	9/29/2023	70,455,341	(70,665,506)	(210,164)
CRI Opea 1E 397S Rede D'Or	21K0001807	CDI	0.70%	50%	6/28/2023	12/28/2023	9/29/2023	6,084,810	(6,298,608)	(64,251)
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	CDI	0.65%	50%	7/18/2023	1/18/2024	9/29/2023	33,221,155	(34,128,116)	(346,803)
CRI Habitasec 1E 258S Via Varejo Extrema	21G0864354	CDI	0.90%	50%	7/18/2023	1/18/2024	9/29/2023	23,709,637	(24,369,399)	(252,386)
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	CDI	0.85%	50%	7/18/2023	1/18/2024	9/29/2023	7,644,644	(7,856,566)	(81,062)
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	CDI	0.75%	50%	9/25/2023	3/27/2024	9/29/2023	64,790,721	(64,921,037)	(130,316)
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	CDI	0.85%	50%	7/18/2023	1/18/2024	8/31/2023	7,644,644	(7,775,503)	(93,522)
Total			0.77%					455,616,873	(473,524,581)	(3,760,019)

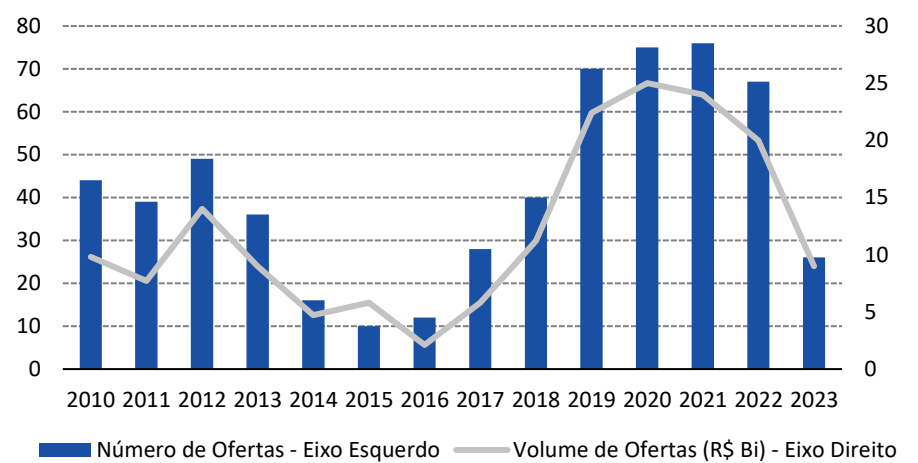
¹: Apesar do regime contábil de apuração de resultados do fundo ser o regime de caixa, as operações compromissadas passaram a ser reconhecidas pelo regime de competência. Desta forma, esta coluna se refere à despesa reconhecida no mês pelo regime de competência.

Indústria de FII

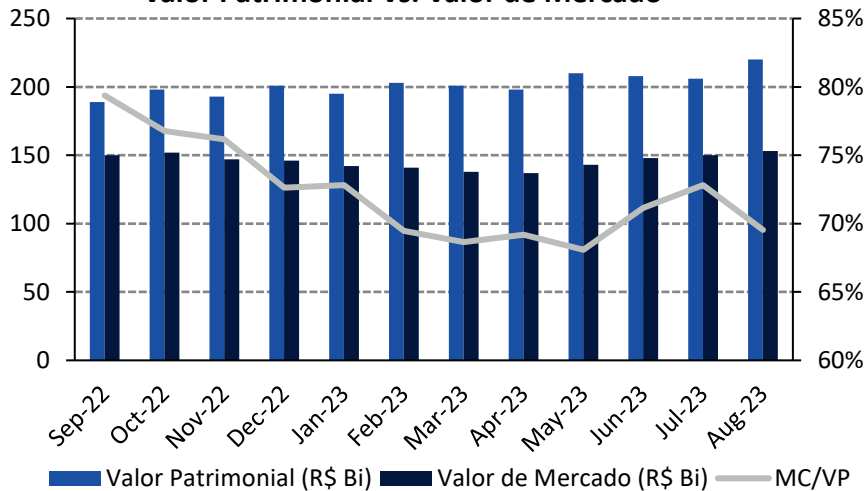
Nº de fundos listados



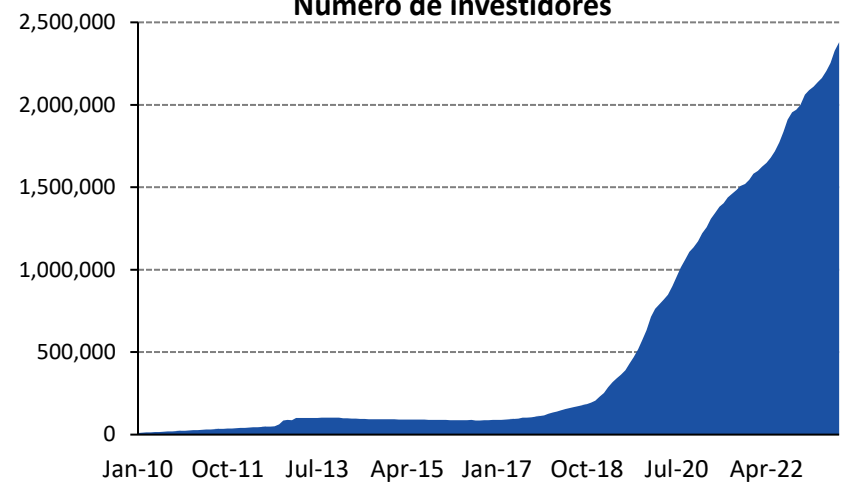
Ofertas Públicas - ICVM 400



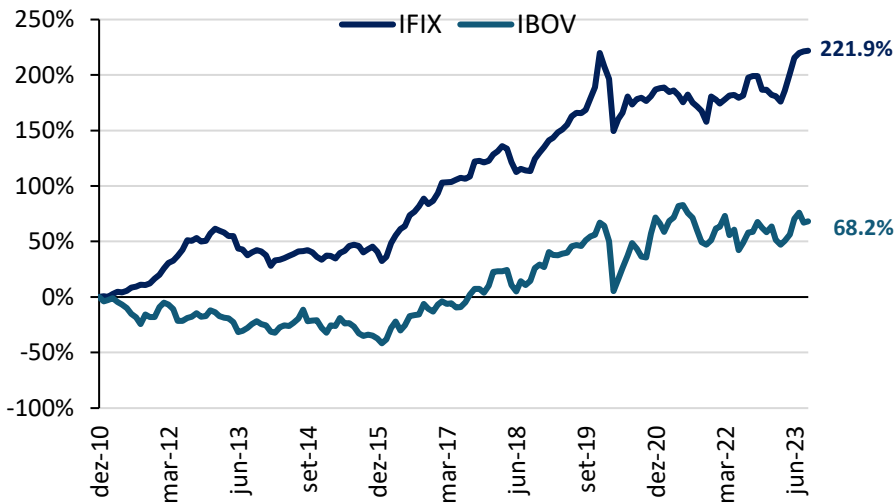
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



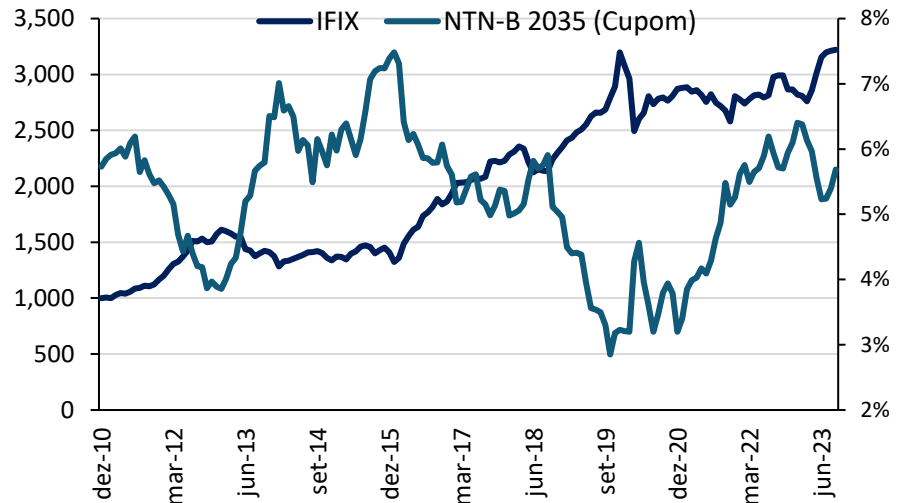
Número de investidores



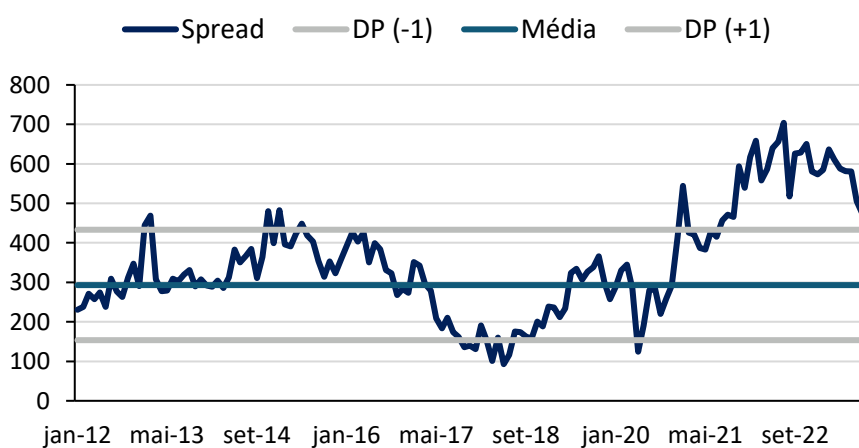
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



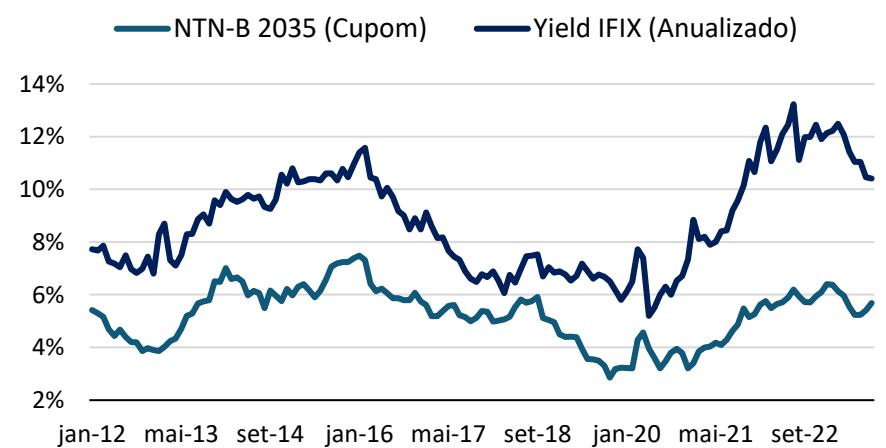
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

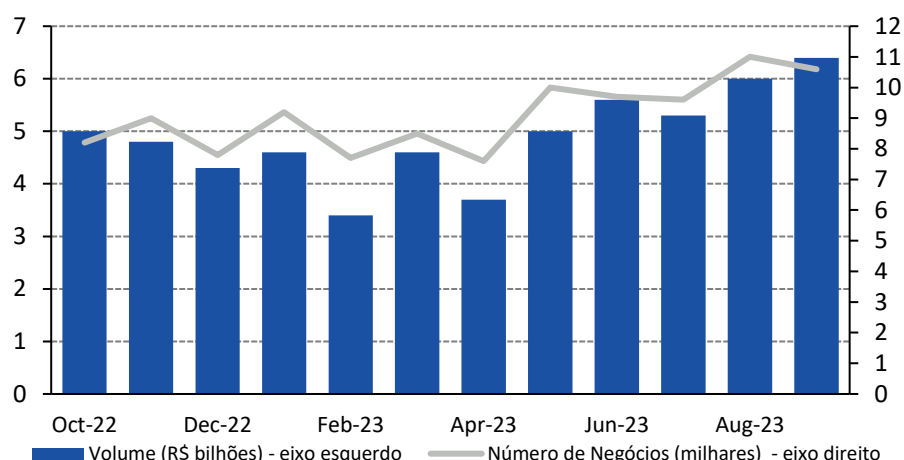


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

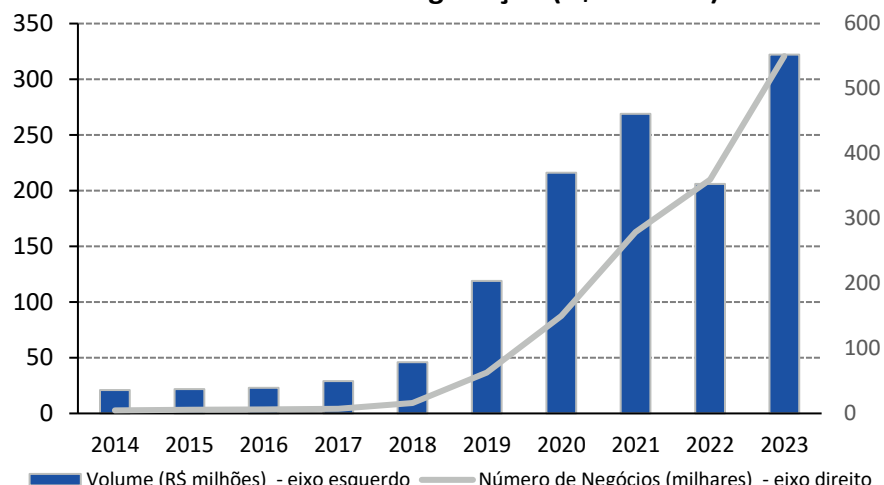


Indústria de FII

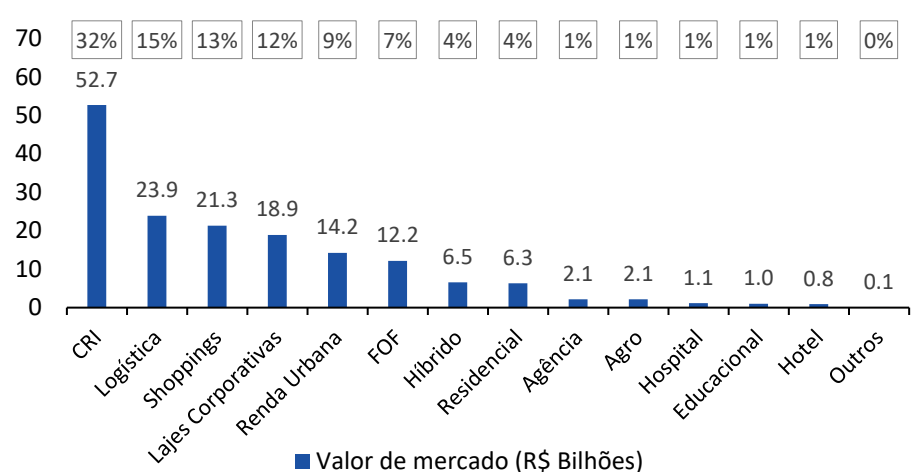
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



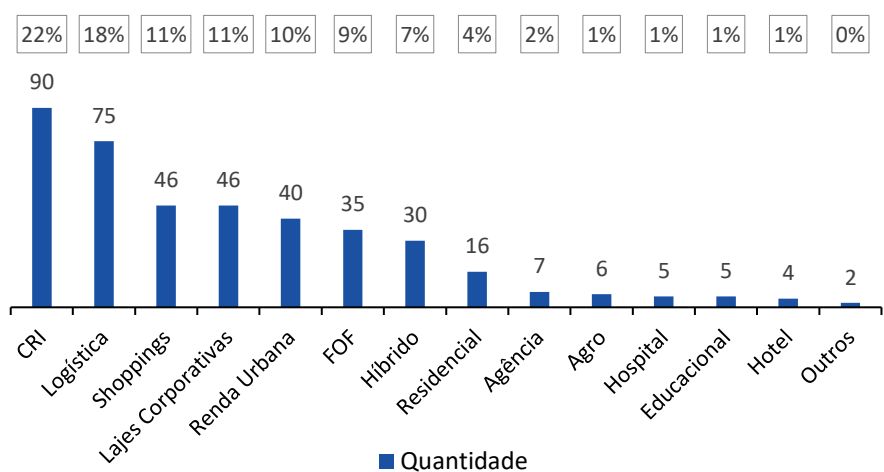
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



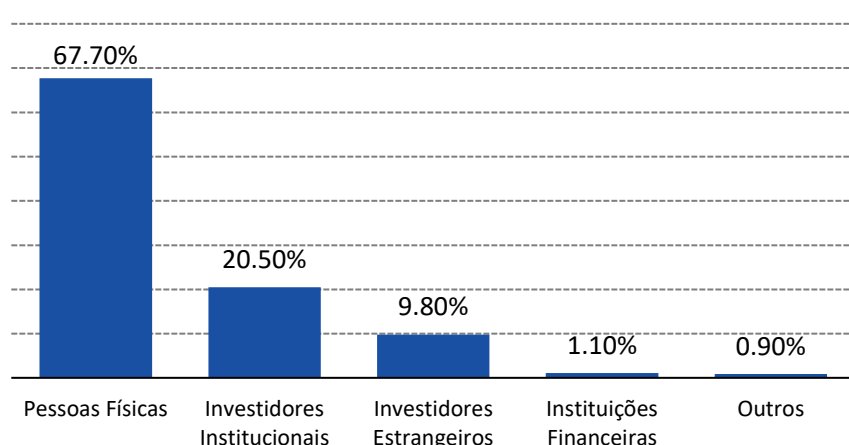
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



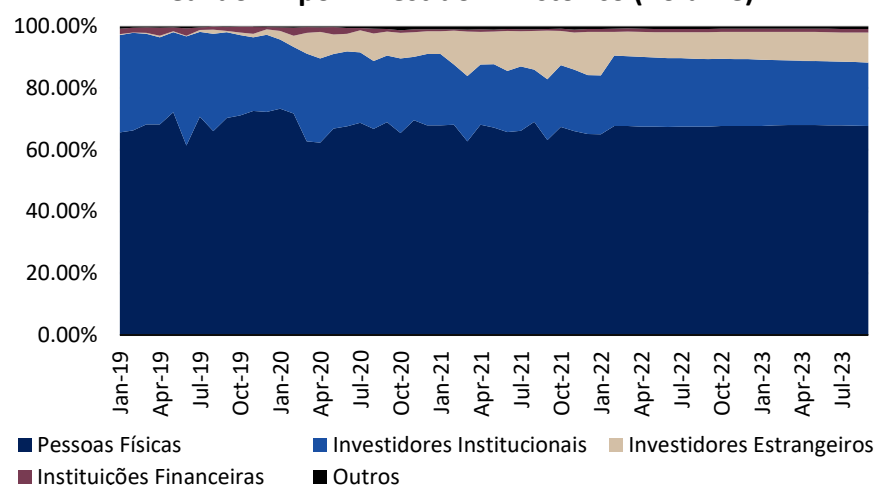
Quantidade de FIIs listados



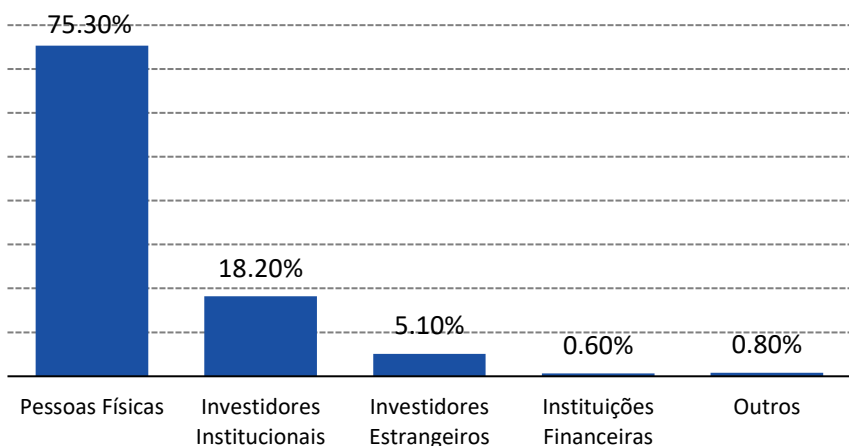
Volume Negociado (%)



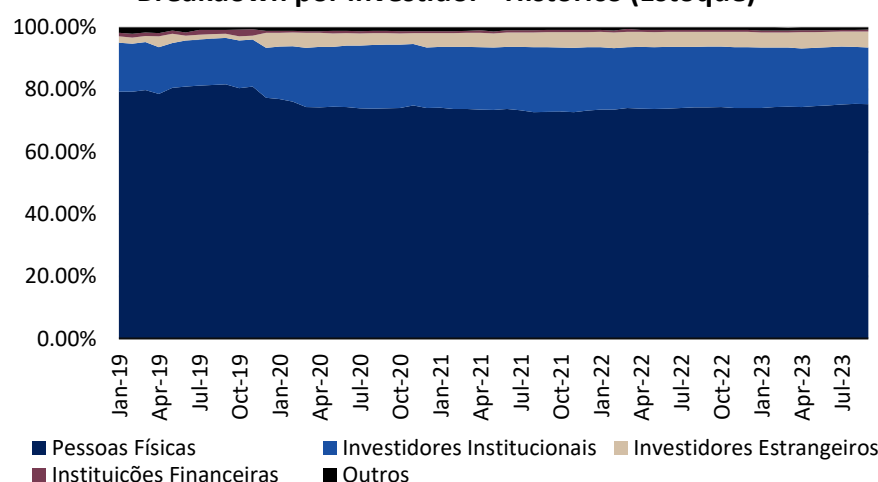
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Vencimento: 15/05/2033

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	74.9%
Rating	-

CRI para financiamento de término de obra de galpão logístico em Guarulhos, SP pela GRU Elements, SPE criada para aquisição do terreno e desenvolvimento do galpão GRU Elements. O ativo da operação está sendo construído por family Office da família Torre da empresa Wtorre, com experiência no mercado de desenvolvimento imobiliário. O galpão tem boas especificações técnicas, similar aos outros de operações já em carteira.



CRI Opea 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 Campinas Shopping Virgo 1S e 2S 65E (22K1362572)

Vencimento: 22/11/2034

Devedor	Campinas Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 7.65%
LTV	33.5%
Rating	-

A operação possui como risco o Campinas Shopping, que até então fazia parte do portfólio da BR Malls. Em razão da Aliansce ser controladora do Parque Dom Pedro, principal shopping de Campinas, se fez necessário a venda do Campinas para que a fusão entre as duas empresas fosse aprovada pelo CADE. A compra do Shopping ficou dividida da seguinte forma: 55% VISC, 25% XPML e 20% MALL. Destes, o único que realizou alavancagem para a aquisição foi o VISC.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986) **Vencimento: 05/12/2035**

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	53.5%
Rating	-

O Grupo Tenco é uma relevante empresa de shopping centers com foco em cidades do interior do Brasil. A operação é lastreada pelos recebíveis dos contratos de locação do Shopping Jaraguá do Sul – SC. As garantias da operação envolvem AF do shopping e aval do Grupo Tenco. O shopping em maio/2022 foi comprado pela Partage, um grande player do setor, o que diminuiu o risco da operação.



CRI 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 XP Industrial True 512S 1E (22D1075750) **Vencimento: 23/04/2037**

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	116.2%
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de locação de um Galpão Logístico em desenvolvimento, localizado em Extrema – MG, com ABL prevista de 15,406 m², tendo suas obras iniciadas em Julho de 2021 e com previsão de término para o terceiro trimestre de 2022 além de outros imóveis do XPIN11. Possui como garantia a AF do imóvel e CF de outros ativos. O LTV inicial da operação é de 112.5% e possui covenant de ICSD > 2.0x.



CRI Frio Peças Habitasec 310S 1E (22B0582974) **Vencimento: 20/01/2042**

Devedor	Frio Peças
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	78.7%
Rating	-

A operação é lastreada no contrato de locação atípico com a Frio Peças, referente a um galpão logístico localizado em Extrema, Minas Gerais, pelo prazo de 10 anos. O galpão possui aproximadamente 33.600m² de ABL, dos quais 25.157 m² estão locados para a Frio Peças. Enquanto o galpão estiver em construção, a taxa do CRI será IPCA + 7.50%, passando para IPCA + 7.00% assim que o projeto for concluído e o galpão tiver o habite-se.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Pulverizado Extrema Habitasec 8E 1S (22F1296971)

Vencimento: 20/06/2042

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	100.7%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a Frio Peças, Copenhagen, Tudo de Bicho e Dr. Oetker no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 32.805 m² de ABL. As garantias da operação são a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel e fiança da BWP Diase, construtora do projeto. O galpão faz parte do projeto Business Park Extrema.



CRI JSL Extrema Habitasec 291S 1E (21K0728271)

Vencimento: 20/12/2037

Devedor	JSL
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	71.4%
Rating	-

A operação é lastreada em um Contrato de Locação atípico de 10 anos com a JSL (built-to-suit) no recém construído galpão logístico de 45.000 m² de ABL da empresa em Extrema - MG. O CRI possui como garantia a AF do imóvel e a fração ideal do terreno, além do CF dos recebíveis de locação.



CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S (22H0194042)

Vencimento: 20/07/2042

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	103.3%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a AGV Logística (Solística) e a Kalipso no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 27.720 m² de ABL. As garantias da operação são a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel e fiança da BWP Diase, construtora do projeto. O galpão faz parte do projeto Business Park Extrema.



CRI BRF Salvador Isec 142S 4E (20K0699593)

Vencimento: 27/12/2027

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5.50%
LTV	49.21%
Rating	BB-

A operação é lastreada no CD de Salvador da BRF S.A., além de contar com regime fiduciário, fundo de despesas e patrimônio separado. O LTV inicial da operações é de 50.61%.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



CRI Hypera True Sec 392S 1E (21E0514204)

Vencimento: 28/05/2031

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	62.6%
Rating	-

A operação tem como finalidade a aquisição de um galpão logístico localizado em Goiânia-GO pelo fundo imobiliário NEWL11. O ativo está locado para Hypera, Coty e Ontex, sendo a Hypera S.A. o maior locatário, um *player* relevante do mercado de produtos farmacêuticos brasileiros, com ações listadas na B3. O CRI conta com alienação fiduciária do imóvel e fundo de reserva.



CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 331S (20K0660743)

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Maringá Park Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6.85%
LTV	69.9%
Rating	-

O ativo lastro da operação é o Shopping Maringá, localizado na região central de Maringá – PR, que conta um tráfego de pedestres em torno de 25 mil e um fluxo de veículos em torno de 30 mil/dia, tendo o ativo uma circulação média de 400.000 pessoas / mês. A operação conta com: (i) Alienação fiduciária (II) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do imóvel e fundo de reserva.



CRI Pulverizado Extrema IV Habitasec 1S 23E (22L1464124)

Vencimento: 20/12/2042

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.5%
LTV	100.6%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a Platinum Log e ID Logística no recém construído galpão logístico em Extrema-MG. As garantias da operação são a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel e fiança da BWP Diase, construtora do projeto. O galpão faz parte do projeto Business Park Extrema.



CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E (19A0093844)

Vencimento: 16/01/2031

Devedor	FII Vinci Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	20.1%
Rating	A+

A operação é lastreada por contratos de locações atípicos entre o Fundo de Investimentos Imobiliários Vinci Logístico e cinco empresas, incluindo a Netshoes e a Privalia. A operação consiste em dois ativos localizados na Rodovia Fernão Dias – SP.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E (22K0016415)

Vencimento: 06/12/2032

Devedor	HDOF11
Taxa de Emissão	IPCA + 8.75%
LTV	43.0%
Rating	-

A operação possui como devedor o FII Hedge Design Offices, cujo objetivo é atuar no desenvolvimento de edifícios corporativos em regiões nobres da cidade de São Paulo. Os projetos são realizados em parceria com a Idea Zarvos (cotista e incorporador) e assinados por renomados escritórios de arquitetura. A emissão atual refere-se ao desenvolvimento de um projeto na Haddock Lobo, região do Jardim Paulista.



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 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 HSI Logística 1S 55E (22J0978863)

Vencimento: 20/10/2037

Devedor	FII HSI Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 7.62%
LTV	119.5%
Rating	-

O imóvel, um galpão logístico localizado em Manaus possui 44 mil de ABL já entregue no qual será feito um contrato de Sale Lease Back. Além disso, há um terreno para expansão no qual serão desenvolvidos mais 21 mil de ABL no modelo Buil to Suit. Ambos os contratos terão prazo de 15 anos.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Infraestrutura

Hospital
- Educacional



CRI Pulverizado Extrema III Habitasec 1S 19E (22K0024321) **Vencimento: 20/11/2042**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.5%
LTV	102.7%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a Movvi, Omega e Crown no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 13.790 m² de ABL. As garantias da operação são a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel e fiança da BWP Diase, construtora do projeto. O galpão faz parte do projeto Business Park Extrema.



CRI Madureira Shopping RBSec 468S e 470S 1E (21L0736589) **Vencimento: 24/12/2031**

Devedor	FII Brasil Plural Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	30.4%
Rating	A

A aquisição do Shopping Madureira foi realizada pelo FII MALL11 e contou com R\$ 25mm de caixa e R\$260mm de dívida através da emissão de um CRI. A operação foi feita em 2 séries com diferença de prazo de 5 anos entre cada uma. O CRI conta com AF dos ativos e CF dos recebíveis de aluguel do shopping Madureira e de outros do portfólio do Fundo (1,3x de ICSD).



CRI Sanema Opea 1S 34E (22G0701494) **Vencimento: 31/08/2037**

Devedor	Sanema
Taxa de Emissão	IPCA + 8.92%
LTV	80.4%
Rating	Será emitido em até 6 meses

A SANEMA é uma SPE que tem um contrato de locação de ativos com a CASAL (companhia de águas e saneamento de Alagoas). Ela tem por objeto social a locação de bens imóveis e equipamentos componentes do Sistema de Esgotamento Sanitário. A receita da Sanema é o aluguel recebido da CASAL, oriundo do pagamento da produção de água pela CASAL para a BRK ambiental (concessionária que opera o sistema de água no município).



CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E (22H1631360) **Vencimento: 15/08/2039**

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 8.33%
LTV	80.2%
Rating	-

O FII Big Box celebrou um contrato de locação BTS com a Armazém Mateus, o braço de logística do Grupo Mateus, para o desenvolvimento de um centro de distribuição na cidade de Altos, no Piauí. O terreno possui 959.510m² de área e 34.000m² de ABL, com acesso à BR 226 (42KM de Teresina).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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 Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S (22A0699149) **Vencimento: 15/04/2037**

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	66.2%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis do contrato de locação atípico de um galpão logístico AAA em Barueri com a Léo Madeiras, empresa focada na distribuição de insumos para marcenaria e para a indústria de móveis, que hoje conta com mais de 109 lojas e 15.000 itens ofertados. O LTV inicial é de 65%, lock-up de 2 anos, garantias são a AF do imóvel e a fiança do grupo LP Bens.



CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S (21G0864354) **Vencimento: 20/07/2037**

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	81.3%
Rating	-

A operação é lastreada no contrato de locação atípico de 10 anos com a Via Varejo (*built-to-suit*) no recém construído galpão logístico da empresa em Extrema-MG de 75.539 m² de ABL. As garantias são alienação fiduciária de fração ideal do condomínio e cessão fiduciário do contrato atípico com a Via Varejo.



CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E (22F0783752) **Vencimento: 25/06/2042**

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	53.9%
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de três lojas do Grupo Mateus na região do nordeste, nas cidades de Vitória da Conquista – BA, Conceição de Coité – BA e Cajazeiras – PB, avaliadas em R\$ 160 milhões e que juntas possuem 28,4 mil m² de ABL. Os três ativos serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Hedge Viracopos True 477S, 478S, 479S 1E (21L0354209) **Vencimento: 15/12/2031**

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	51.9%
Rating	A-

A operação possui como finalidade a aquisição de 2 galpões logísticos AAA localizados na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) com 138,870m² de ABL e avaliados em R\$343mm, sendo aproximadamente 50% dos recursos através do CRI e 50% dos recursos oriundos da 3ª emissão do HLOG11. O LTV inicial é de 50% e as garantias incluem AF do ativo e CF dos recebíveis.



CRI XP Industrial True 446S 1E (21J0790766)

Vencimento: 30/09/2036

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	97.8%
Rating	-

CRI que possui como garantia a AF de um Galpão Logístico com 4 módulos e aproximadamente 32 mil m² de ABL, localizado na Rodovia Dom Pedro, parte do Centro Empresarial Espaço Gaia, na região de Atibaia/SP. 76% de sua ABL está locada para a Sogefi, responsável por 80% da receita de locação do imóvel. Além destes fluxos o FII XPIN11 cedeu fluxos de outros imóveis do portfólio de modo que o ICSD seja > 2.0x.



CRI Athena I Virgo 4E 335S (21H0700312)

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	72.0%
Rating	-

A operação é lastreada no CCV dos imóveis adquiridos pelo FII (LTV máximo de 65%), como garantias conta com AF e CF de todos os imóveis do FII FATN11 cujo PL é de aproximadamente R\$ 100 milhões.



CRI Galleria Bank True 1S 7E (22E0640809)

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	18.5%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 240 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 23% inicial, e sua carteira está concentrada nos estados de SP, DF e MG, com aproximadamente 79% das operações. O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$1 milhão, com foco nas classes A e B.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E (21L0640489 e 23E1152492) **Vencimento: 16/12/2028**

Devedor	FII BTG Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.90%
LTV	22.6%
Rating	-

A operação conta com AF de um galpão logístico *triple A* em Mauá, São Paulo, avaliado em R\$ 345 milhões e com 88.000 m² de ABL. O ativo foi adquirido por um cap rate de 7.81%. A operação também conta com CF do ativo Mauá assim como do ativo BTLG Jundiaí I, também um galpão *triple A*, maior ativo do BTLG em termos de receita (receita anual de aproximadamente R\$ 20 milhões).



CRI Makro RB Sec 422S 1E (21L0666509)

Vencimento: 17/12/2031

Devedor	Makro
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	58.4%
Rating	-

A operação conta com AF e CF dos 10 imóveis do Grupo Makro distribuídos pelos estados do MG, SP, PB, PR, RN e ES que foram alvo de compra pelo FII de Renda Urbana gerido pelo CSHG - HGRU11. O FII conta com pouca alavancagem e a operação em parte de um LTV inicial de 55%.



CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E (21G0093703)

Vencimento: 15/06/2033

Devedor	Ânima S/A
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	64.4%
Rating	-

A operação é lastreada na aquisição de dois ativos educacionais locados através de contrato atípico para a Ânima Educação pelo fundo de renda urbana da Vinci – VIUR11. A operação conta com alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de locação (*sale and lease back*).



CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S (22D0371159)

Vencimento: 25/03/2042

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	54.6%
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de locação de três lojas do Grupo Mateus na região do nordeste, nas cidades de Timón – MA, Jacobina – BA, Sousa – PB, avaliadas em R\$ 150 milhões e que juntas possuem 37,3 mil m² de ABL. Um dos ativos está pronto e os outros dois serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S (21J0585266)

Vencimento: 25/05/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	83.1%
Rating	-

A operação é lastreada em um Contrato de Locação atípico de 10 anos com a Via Varejo (built-to-suit) no recém construído galpão logístico de 75.539 m² de ABL da empresa em Extrema - MG. O CRI possui como garantia a AF do imóvel e a fração ideal do terreno, além da CF dos recebíveis de locação.



CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E (21K0001807)

Vencimento: 15/12/2036

Devedor	Rede D'Or
Taxa de Emissão	IPCA + 6,10%
LTV	N/A
Rating	AAA

A operação é clean com risco de crédito Rede D'Or (Rating AAA pela S&P).



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	67.7%
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 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Vencimento: 15/09/2031

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

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo 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 DutraLog TrueSec 401S 1E (21F1076305)

Vencimento: 20/06/2033

Devedor	DutraLog FII
Taxa de Emissão	IPCA + 8.00%
LTV	56.6%
Rating	-

A operação possui como garantia a AF do galpão logístico a ser desenvolvido em São Paulo (matrícula n.º 92.937) e cessão fiduciária dos contratos futuros do mesmo.



CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E (22A0377996)

Vencimento: 28/12/2031

Devedor	Vinci Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.80%
LTV	44.2%
Rating	-

A operação conta com AF de 80% um galpão logístico AAA de 60.000 m² de ABL localizado na Rod. Castelo Branco, São Paulo, que foi adquirido pelo VILG11, sendo avaliado em R\$ 162 milhões. O cap rate de aquisição foi de 8.50% para uma dívida com custo de IPCA + 6,80%. o LTV inicial é 44% e a operação também conta com CF e RMG do ativo.



CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E (21K0665223)

Vencimento: 10/11/2041

Devedor	TRX Real Estate II FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	76.9%
Rating	-

A operação possui como finalidade financiar a compra de duas lojas locadas ao Assaí pelo TRX Real Estate II (TRXF), sendo elas localizadas em Ipatinga - MG e Cidade Alta - RJ. O valor dos imóveis que serão adquiridas pelo FII é de R\$ 177 milhões a valor do laudo inicial, logo, a operação parte de um LTV de 70%. Conta ainda com a AF e CF dos recebíveis destes imóveis.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI GPA RBVA True 346S 1E (20L0687133)

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	82.5%
Rating	-

A operação é lastreada em contratos de locações atípicos de duas lojas do Grupo GPA. Uma loja é da marca Pão de Açúcar e está localizada em São Paulo e a outra é da bandeira Extra, localizada em Guarulhos. A operação conta com AF e CF de ambos os imóveis.



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.93%
LTV	54.0%
Rating	AA

A operação possui como finalidade a aquisição de 4 Galpões Logísticos AAA: (i) localizado na Rodovia Anhanguera, Cajamar - SP, (ii) localizado na Avenida Hélio Ossamu, Embu das Artes - SP, (iii) localizado também em Embu das Artes - SP e (iv) localizado na região de Alphaville pelo FII GTLG11. Todos se encontram locados para grandes empresas como Mercado Livre, Petz e Decathlon. LTV inicial de 42,8%.



CRI Verticale RB Sec 383S 1E (21I0277499)

Vencimento: 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	42.3%
Rating	-

Operação que possui como garantia a Cessão Fiduciária da receita de aluguel e a Alienação Fiduciária de ativos localizados na região metropolitana de São Paulo. São lojas de varejo das bandeiras: Don Paco, MC Donald's e Dia (%) pertencentes ao grupo DPM e que fez uma JV com a incorporadora Verticale. Os recursos do CRI são apara aporte na JV e início do ciclo dos projetos da empresa.



CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E (21I0682465)

Vencimento: 22/09/2036

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	67.3%
Rating	-

A operação é lastreada na aquisição do Boulevard Shopping, North Shopping Maracanaú e da fração de 21.95% do Pantanal Shopping pelo fundo imobiliário VISC11. A operação conta com Hipoteca em 2 grau sobre 100% do Porto Velho Shopping. Os *covenants* são LTV máximo de 60% e ICSD máximo de 1,3x.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Infraestrutura

Hospital
- Educacional



CRI GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227)		Vencimento: 19/07/2032
Devedor	GSFI FII	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%	
LTV	47.0%	
Rating	AA	



CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E (21G0507867)		Vencimento: 25/06/2036
Devedor	HBR	A operação é garantida por 11 imóveis "ComVem" de varejo urbano e o HBR Concept Tower detidos pela HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro com listagem na B3, Ticker: HBRE3.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%	
LTV	85.3%	
Rating	-	



CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E (21F0569265)		Vencimento: 20/08/2026
Devedor	Grupo AIZ	A operação possui como garantia a alienação fiduciária da fábrica de máquinas de grande porte em São José dos Pinhais-SP e a cessão fiduciária do contrato de locação com a Pesa.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.50%	
LTV	35.3%	
Rating	-	



CRI BRF PE Isec 99S 4E (21A0709253)		Vencimento: 06/01/2039
Devedor	BRF	A operação é lastreada em contrato atípico de locação celebrado com a BRF, referente à locação do imóvel localizado em Vitória de Santo Antão – PE. O CRI possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel (avaliado em R\$ 205MM) e fiança bancária.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.25%	
LTV	49.2%	
Rating	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Infraestrutura

Hospital
- Educacional



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	70.9%
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.

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2014	CRI Cipasa Gaia 15S 4E	10J0005004	-2,696,934	0	3,001,378	Encerrada	0	304,443	11.6%	12.5%	8.2%
2019	CRI JPS Habitasec 1S 1E	10K0018948	-3,848,139	3,518,101	567,147	Encerrada	0	237,109	32.5%	6.4%	29.8%
2014	CRI GSP Gaia 27S 4E	11D0025379	-12,988,437	332,683	16,052,516	Encerrada	0	3,396,762	14.0%	9.5%	13.5%
2014	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	12F0028370	-1,628,217	217,671	871,458	Encerrada	0	-539,088	-13.4%	9.3%	12.8%
2020	CRI BB Mapfre 26S 5E	12F0036335	-6,250,251	6,753,575	408,048	Encerrada	0	911,372	63.2%	1.9%	16.3%
2014	CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	12J0017777	-1,756,412	186,575	784,282	Encerrada	0	-785,555	-18.3%	9.1%	13.9%
2014	CRI GSB Habitasec 19S 1E	12K0008834	-5,386,506	6,257,251	188,705	Encerrada	0	1,059,449	96.2%	11.4%	-0.7%
2014	CRI GS 2 Outlet Prem SP Hbtsec 20S 1E	12L0023446	-5,752,802	6,334,971	199,958	Encerrada	0	782,127	77.2%	11.5%	2.2%
2014	CRI Tecnisa Sênior Hbtsec 23S 1E	13C0033686	-2,441,621	2,381,606	454,170	Encerrada	0	394,154	15.1%	12.5%	4.1%
2014	CRI AGV Ápice 4S 1E	13C0041672	-17,934,354	12,178,577	12,036,932	Encerrada	0	6,281,155	20.6%	8.4%	12.3%
2014	CRI AGV Ápice 5S 1E	13C0041677	-3,816,374	1,631,634	5,425,227	Encerrada	0	3,240,487	25.3%	11.9%	13.4%
2016	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	13D0463613	-7,605,436	4,945,827	5,005,329	Encerrada	0	2,345,720	20.0%	7.4%	12.0%
2019	CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	13D0463614	-1,560,285	813,102	943,298	Encerrada	0	196,115	7.8%	3.4%	3.3%
2015	CRI Shopping Sul Gaia 54S 4E	13D0463615	-4,462,227	4,519,041	409,964	Encerrada	0	466,778	39.4%	13.8%	37.0%
2014	CRI GSB Habitasec 27S 1E	13F0045984	-8,230,717	6,570,222	5,907,990	Encerrada	0	4,247,495	13.6%	9.7%	13.6%
2018	CRI Jaraguá do Sul Hbtsec 32S 1E	13F0056986	-82,087,732	68,096,225	4,525,196	Aberta	17,614,489	8,148,178	15.8%	6.4%	7.0%
2014	CRI MGrupo Ápice 7S 1E	13G0080754	-5,532,038	5,126,112	610,503	Encerrada	0	204,577	2.9%	12.7%	11.5%
2020	CRI Petrobrás Brazilian 302S 1E	13H0098728	-5,430,050	5,650,985	0	Encerrada	0	220,935	51.7%	2.7%	16.0%
2014	CRI Alphaville Habitasec 1S 1E	13J0067805	-9,175,173	6,482,997	4,448,493	Encerrada	0	1,756,317	16.8%	13.0%	14.2%
2020	CRI Brazilian Sec "Petrobras" 304S 1E	13J0119975	-65,961,680	71,482,692	0	Encerrada	0	5,521,011	44.0%	2.2%	-0.6%
2017	CRI Cipasa Gaia 63S 4E	13L0048356	-4,953,590	3,622,237	4,157,360	Encerrada	0	2,826,008	17.6%	6.5%	11.8%
2020	CRI Opea "BR Malls" 99S 1E	14C0072810	-154,506,571	153,292,437	18,926,886	Encerrada	0	17,712,752	14.5%	7.7%	1.8%
2018	CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	-3,694,413	1,858,176	2,362,729	Encerrada	0	526,492	7.9%	5.3%	11.5%
2014	CRI MGrupo 2 Junior Ápice 36S 1E	14F0696522	-2,642,924	1,650,000	455,298	Encerrada	0	-537,626	-11.6%	13.3%	12.9%
2014	CRI Mota Machado Ápice 23S 1E	14G0093068	-10,173,562	0	12,016,655	Encerrada	0	1,843,093	14.3%	12.2%	14.1%
2019	CRI Ginco SCCI 6S 1E	14G0401387	-2,203,452	2,184,278	1,166,439	Encerrada	0	1,147,266	58.8%	2.9%	4.8%
2014	CRI PDG Sec 25S 1E	14I0055096	-3,032,934	10	2,237,931	Encerrada	0	-794,993	-10.6%	9.1%	12.9%
2014	CRI Esser Habitasec 41S 1E	14K0085164	-3,012,048	150,602	1,463,011	Encerrada	0	-1,398,435	-20.3%	8.7%	12.7%
2015	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	15C0088187	-11,319,124	325,349	14,592,028	Encerrada	0	3,598,254	19.0%	11.1%	14.7%
2015	CRI Damha Ápice 60S 1E	15F0600033	-8,847,566	1,239,568	11,540,923	Encerrada	0	3,932,924	19.4%	10.8%	13.7%
2015	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	15H0123006	-7,755,892	1,528,616	7,501,791	Encerrada	0	1,274,515	6.8%	8.8%	14.5%
2016	CRI MRV Ápice 79S 1E	16J0799248	-5,010,350	0	6,015,215	Encerrada	0	1,004,865	14.7%	9.9%	12.5%
2016	CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	16L0000002	-6,516,997	3,392,198	5,282,074	Encerrada	0	2,157,275	18.2%	8.7%	16.1%
2017	CRI Direcional Braz. Sec 379S 1E	16L0178106	-5,011,852	1,686,574	4,235,629	Encerrada	0	910,352	11.9%	6.6%	13.3%
2019	CRI Colorado SCCI 32S 1E	17B0048606	-2,032,794	1,919,304	213,457	Encerrada	0	99,967	18.0%	6.1%	19.2%
2017	CRI Colorado SCCI 33S 1E	17B0048622	-2,006,050	466,009	2,621,642	Encerrada	0	1,081,602	28.3%	7.6%	15.3%
2017	CRI GSB Habitasec 80S 1E	17C2574153	-38,829,736	37,225,830	4,840,704	Encerrada	0	3,236,798	12.1%	5.7%	14.7%
2017	CRI Direcional NovaSec 25S 1E	17E0840314	-2,025,412	2,160,584	0	Encerrada	0	135,172	7.4%	6.4%	22.1%
2017	CRI Helbor Habitasec 84S 1E	17E0851336	-7,913,948	3,209,760	5,683,381	Encerrada	0	979,192	9.3%	7.2%	16.1%
2017	CRI Rede D'Or Opea 165S 1E	17H0164854	-5,247,052	5,337,390	796,283	Encerrada	0	886,621	14.4%	6.5%	13.2%
2021	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	17K0150400	-1,870,913	1,860,460	55,416	Encerrada	0	44,963	19.1%	9.3%	2.5%
2017	CRI Ribeira Vert 1S 2E	17K0161325	-8,275,553	8,876,640	3,008,182	Encerrada	0	3,609,269	28.7%	6.0%	18.7%
2018	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	17L0735098	-27,932,579	26,423,325	3,986,741	Encerrada	0	2,477,488	12.8%	5.1%	13.3%
2018	CRI Berrini One II Hbtsec 102S 1E	17L0853948	-5,252,889	5,017,846	1,027,442	Encerrada	0	792,399	16.2%	6.3%	17.0%
2018	CRI Helbor Habitasec 110S 1E	18E0913223	-3,077,215	2,696,248	653,499	Encerrada	0	272,532	18.3%	6.3%	21.7%
2018	CRI Helbor Habitasec 113S 1E	18E0913224	-676,402	261,629	504,492	Encerrada	0	89,719	9.2%	5.0%	15.2%
2019	CRI Habitasec JPS 103S 1E	18G0745619	-42,131,082	48,285,776	3,547,604	Encerrada	0	9,702,297	36.5%	2.8%	5.2%

Fonte: Capitânia

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2020	CRI Habitasec Vila Leopoldina	18H0233817	-4,112,875	4,248,847	329,294	Encerrada	0	465,266	94.8%	3.2%	31.1%
2018	CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	18L1179520	-7,704,612	6,272,245	2,029,589	Encerrada	0	597,222	5.2%	4.9%	13.3%
2019	CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	18L1299235	-24,842,946	22,384,557	5,505,637	Encerrada	0	3,047,248	16.5%	4.0%	8.6%
2018	CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	18L1300313	-65,273,766	66,345,336	1,270,616	Encerrada	0	2,342,185	17.6%	5.2%	16.3%
2019	CRI Vinci Logística Hbtsec 132S 1E	19A0093844	-316,504,620	266,338,564	22,114,162	Aberta	39,991,019	11,939,125	12.7%	4.3%	7.7%
2020	CRI MRV Gaia 113S 4E	19C0177076	-9,916,701	9,711,440	217,185	Encerrada	0	11,925	0.2%	2.8%	-6.2%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 182S	19E0311712	-49,308,528	51,478,020	2,088,318	Encerrada	0	4,257,809	14.5%	3.2%	5.7%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 181S	19E0322333	-14,915,824	14,465,805	808,862	Encerrada	0	358,843	2.9%	4.6%	1.6%
2019	CRI Isec Helbor Multi Renda 33S 4E	19E0967405	-5,554,422	4,986,983	607,129	Encerrada	0	39,690	3.1%	4.7%	7.0%
2019	CRI Isec Helbor Multi Renda 34S 4E	19E0967406	-16,320,397	6,815,374	10,760,070	Encerrada	0	1,255,046	10.6%	4.5%	7.4%
2019	CRI HBR Hbtsec 148S 1E	19G0228153	-126,373,161	80,229,400	27,113,679	Aberta	33,588,788	14,558,706	11.7%	8.3%	5.2%
2019	CRI BTG Malls Vert 1S 8E	19H0000001	-53,800,460	48,602,166	9,515,262	Encerrada	0	4,316,968	6.5%	5.2%	4.6%
2019	CRI Hbtsec "Berrini One II" 160S 1E	19H0204332	-24,734,414	28,274,298	1,846,720	Encerrada	0	5,386,605	32.5%	3.2%	9.5%
2021	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	-35,255,108	33,755,873	995,797	Encerrada	0	-503,438	-7.2%	12.9%	1.9%
2020	CRI Vert You Inc 13S 1E	19I0329899	-1,000,079	1,059,404	64,183	Encerrada	0	123,509	18.7%	2.1%	13.7%
2019	CRI Vert You Inc 2S 13E	19I0330498	-13,996,191	13,937,123	982,458	Encerrada	0	923,390	8.1%	3.2%	1.6%
2019	CRI Vitacon ISEC 47S 4E	19I0739560	-15,941,468	10,949,150	6,187,456	Encerrada	0	1,195,138	5.8%	2.9%	3.6%
2020	CRI Evolution Habitasec 181S 1E	19L0823309	-19,804,584	20,050,662	443,129	Encerrada	0	689,208	18.5%	2.4%	1.0%
2020	CRI GPA TRX 82S 1E	20F0689770	-180,595,933	189,045,104	2,124,769	Encerrada	0	10,573,939	31.6%	2.4%	6.4%
2020	CRI CM Shopping Boa Vista RB 227S 1E	20F0734290	-24,962,004	27,537,945	1,536,494	Encerrada	0	4,112,435	18.6%	2.2%	5.7%
2020	CRI Apogee	20G0000001	-38,012,812	37,521,867	2,285,151	Encerrada	0	1,794,206	7.7%	2.8%	3.5%
2020	CRI Blue CAP	20G0753911	-32,000,000	32,707,228	2,550,318	Encerrada	0	3,257,546	9.4%	3.0%	1.5%
2020	CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	-1,157,078,151	948,166,632	56,772,292	Aberta	204,154,163	52,014,935	11.5%	10.1%	6.3%
2020	CRI Isec Helbor Multi Renda II 113S 4E	20I0777292	-111,822,588	114,962,744	5,670,279	Encerrada	0	8,810,435	20.9%	2.2%	6.0%
2020	CRI Vert 27E 1S Creditas	20J0837185	-19,023,000	17,046,554	3,804,034	Encerrada	0	1,827,588	16.4%	2.3%	9.3%
2020	CRI GPA EVBI	20K0010253	-24,219,798	25,831,943	528,150	Encerrada	0	2,140,295	28.0%	2.0%	5.5%
2020	CRI ISEC Via Varejo BlueMacaw 1S 1E	20K0571487	-89,277,923	93,359,569	1,748,989	Encerrada	0	5,830,635	17.9%	2.5%	7.3%
2020	CRI Skipton True Sec 1E 1S	20K0660743	-142,189,390	131,836,710	4,284,181	Aberta	13,893,810	7,825,311	17.9%	4.3%	8.5%
2020	CRI BRF Salvador Isec	20K0699593	-91,859,127	88,993,567	8,273,620	Aberta	1,538,442	6,946,502	15.3%	3.7%	-2.2%
2020	CRI iTower Isec 157S 4E	20L0456514	-27,000,000	28,649,389	0	Encerrada	0	1,649,389	22.0%	1.9%	-4.8%
2020	CRI iTower Isec 158S 4E	20L0456719	-10,000,000	10,316,191	0	Encerrada	0	316,191	8.7%	2.0%	-0.9%
2020	CRI GPA True 346S 1E	20L0687133	-41,223,067	26,909,689	3,419,614	Aberta	14,637,371	3,743,608	10.8%	9.9%	7.2%
2021	CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	-115,198,129	58,545,684	12,733,238	Aberta	54,460,082	10,540,875	8.7%	9.6%	6.0%
2021	CRI Tellus Isec 226S 4E	21C0549648	-61,522,975	62,817,057	767,361	Encerrada	0	2,061,444	16.8%	5.5%	7.4%
2021	CRI Tishman Isec 240S 4E	21D0001404	-54,900,000	57,348,194	842,089	Encerrada	0	3,290,283	20.7%	3.6%	5.0%
2021	CRI Rede D'or RB Sec 324S 1E	21D0862572	-82,085,362	85,454,837	0	Encerrada	0	3,369,475	52.8%	3.8%	9.6%
2021	CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	-1,073,424,348	954,733,477	23,320,437	Aberta	112,762,433	17,391,998	7.4%	10.8%	6.2%
2021	CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	-641,515,524	575,779,080	6,108,011	Aberta	70,984,196	11,355,764	10.0%	11.3%	9.9%
2021	CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	-5,000,000	1,791,714	2,225,358	Aberta	1,877,988	895,060	11.4%	10.4%	5.2%
2021	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	-182,791,745	151,714,952	3,772,962	Aberta	34,488,461	7,184,630	15.6%	11.6%	6.8%
2021	CRI Jequitibá Plaza Shop Hbtsec 259S 1E	21F1076965	-299,264,476	244,271,059	8,135,949	Aberta	51,517,811	4,660,344	5.9%	11.6%	6.4%
2021	CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	-128,566,777	76,709,619	9,773,612	Aberta	49,009,351	6,925,805	7.5%	11.5%	6.5%
2021	CRI HBR ComVem Hbtsec 242S 1E	21G0507867	-271,309,898	150,041,242	26,614,989	Aberta	111,978,080	17,324,414	7.6%	11.4%	6.2%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 258S	21G0864354	-486,602,165	391,003,740	18,368,932	Aberta	105,017,300	27,787,808	17.0%	11.6%	10.4%
2021	CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	-177,969,276	146,989,438	3,324,279	Aberta	32,739,984	5,084,425	10.0%	12.4%	11.1%
2021	CRI Plural Renda Urb Travessia Sec 1E 82S	21H0862845	-129,966,137	134,321,125	3,055,364	Encerrada	0	7,410,352	40.0%	9.3%	3.4%
2021	CRI Plural Renda Urb Travessia Sec 1E 83S	21H0865631	-45,019,282	38,067,816	10,644,683	Encerrada	0	3,693,217	29.0%	10.9%	1.9%

Fonte: Capitânia

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2021	CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E	21I0221466	-12,008,199	12,588,440	262,533	Encerrada	0	842,774	20.5%	7.7%	-0.9%
2021	CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	-286,259,128	296,033,418	5,317,208	Encerrada	0	15,091,498	14.7%	9.8%	6.5%
2021	CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	-92,253,188	62,058,828	6,580,509	Aberta	29,355,897	5,742,046	11.8%	12.3%	9.4%
2022	CRI LOG CP Virgo 362S 4E	21I0278118	-10,517,115	10,679,226	0	Encerrada	0	162,111	53.5%	11.7%	54.6%
2021	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	-1,481,964,850	1,408,687,092	11,179,054	Aberta	91,902,890	29,804,186	12.2%	11.7%	9.7%
2021	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	-596,542,864	504,682,316	9,883,164	Aberta	95,750,234	13,772,851	8.5%	12.1%	9.2%
2021	CRI Tenda Virgo 307S 4E	21I0001207	-41,230,343	42,600,707	0	Encerrada	0	1,370,364	105.9%	6.8%	19.5%
2021	CRI GTIS True 447S 1E	21I0043571	-1,565,297,750	1,289,522,687	166,654,674	Aberta	150,383,254	41,262,865	10.5%	12.3%	9.4%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S	21I0585266	-129,669,012	116,216,130	3,072,405	Aberta	15,788,712	5,408,234	12.5%	11.6%	6.2%
2021	CRI XP Industrial True 446S 1E	21I0790766	-122,468,186	122,486,810	1,879,772	Aberta	4,147,113	6,045,508	20.6%	10.6%	9.5%
2021	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	-224,354,742	182,252,602	5,434,041	Aberta	38,159,144	1,491,044	1.8%	13.2%	9.1%
2021	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	-545,679,797	427,194,034	8,681,421	Aberta	111,520,930	1,716,589	1.3%	12.9%	12.4%
2021	CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	-545,841,915	446,001,032	8,445,616	Aberta	115,633,075	24,237,808	23.9%	12.5%	8.9%
2022	CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	21K1140616	-21,007,938	21,368,951	429,081	Encerrada	0	790,093	11.6%	13.4%	1.0%
2021	CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	-21,863,161	16,410,136	1,405,289	Aberta	5,562,907	1,515,171	13.1%	12.1%	9.1%
2021	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	-45,210,061	40,366,964	2,107,259	Aberta	5,309,714	2,573,876	14.1%	11.7%	8.2%
2021	CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	-32,000,000	32,826,256	967,088	Encerrada	0	1,793,344	17.8%	10.3%	7.6%
2021	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	-783,211,848	764,157,064	5,423,502	Aberta	23,239,650	9,608,368	10.7%	12.8%	10.9%
2021	CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	-83,535,990	58,924,983	4,344,461	Aberta	24,877,413	4,610,867	11.0%	12.6%	10.1%
2021	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	-162,816,709	102,580,692	44,161,694	Aberta	19,772,300	3,697,977	19.7%	13.1%	12.9%
2021	CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	-334,564,487	318,909,463	3,902,996	Aberta	18,749,776	6,997,749	11.4%	11.4%	5.9%
2022	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	-87,760,289	36,319,051	10,996,576	Aberta	48,581,304	8,136,643	11.5%	13.3%	9.9%
2022	CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	22A0699149	-240,430,343	147,185,987	17,429,718	Aberta	93,939,302	18,124,664	12.4%	13.1%	12.9%
2022	CRI Frio Peças 310S 1E	22B0582974	-109,501,252	92,003,514	1,421,582	Aberta	19,833,290	3,757,135	15.1%	13.1%	5.0%
2022	CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	22C1362141	-49,985,892	50,193,702	467,635	Encerrada	0	675,445	10.3%	13.2%	1.7%
2022	CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	22D0371159	-170,082,809	109,312,168	7,921,471	Aberta	58,932,612	6,083,442	7.4%	13.4%	9.4%
2022	CRI XP Industrial True 512S 1E	22D1075750	-68,898,824	52,810,411	441,321	Aberta	17,527,852	1,880,760	12.8%	13.2%	-0.4%
2022	CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	-55,675,370	38,360,607	13,220,675	Aberta	8,661,566	4,567,478	13.9%	13.5%	9.7%
2022	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	-25,918,971	20,220,813	504,622	Aberta	6,023,500	829,964	13.3%	13.6%	15.2%
2022	CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	-100,065,271	45,126,224	4,898,091	Aberta	51,965,572	1,924,616	3.7%	13.6%	10.1%
2022	CRI Pulverizado Extrema Hbtsec 8E 1S	22F1296971	-91,235,477	52,082,690	1,263,971	Aberta	40,268,018	2,379,202	8.4%	13.6%	12.2%
2022	CRI Sanema Opea 1S 34E	22G0701494	-89,648,494	62,207,845	3,468,334	Aberta	28,207,333	4,235,018	15.3%	13.5%	11.1%
2022	CRI Pulverizado Extrema II Hbtsec 11E 1S	22H0194042	-197,760,114	195,872,087	1,189,468	Aberta	4,796,032	4,097,473	10.5%	13.6%	11.2%
2022	CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	-55,795,254	34,626,139	4,247,602	Aberta	21,847,497	4,925,984	10.5%	13.5%	12.0%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 1S	22I0089753	-16,065,989	10,059,650	856,107	Aberta	6,136,037	985,806	13.2%	13.5%	12.9%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 2S	22I0089805	-4,000,000	0	421,228	Aberta	4,085,644	506,873	13.8%	13.5%	11.5%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 1S	22I0089914	-4,000,000	0	386,663	Aberta	4,092,278	478,941	14.2%	13.6%	12.0%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 2S	22I0089943	-24,000,000	0	2,083,411	Aberta	24,566,584	2,649,995	14.5%	13.5%	15.2%
2023	CRI VBI Garben Opea 57E 1S	22I0868989	-18,324,540	0	0	Aberta	18,126,182	-198,358	-73.4%	18.8%	145.1%
2022	CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	-128,825,190	122,488,426	1,920,802	Aberta	7,314,523	2,898,561	9.7%	13.9%	-0.1%
2022	CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E	22K0016415	-23,295,833	17,982,367	439,216	Aberta	5,837,546	963,296	18.2%	13.5%	15.3%
2022	CRI Pulverizado Extrema III Hbtsec 1S 19E	22K0024321	-71,625,851	48,842,780	769,867	Aberta	24,106,149	2,092,944	10.9%	13.6%	14.1%
2022	CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	22K0640841	-62,077,653	28,555,434	7,708,741	Aberta	30,066,512	4,253,034	17.8%	13.5%	14.2%
2022	CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E	22K1361155	-9,295,094	9,144,024	182,467	Encerrada	0	31,396	1.7%	13.3%	-3.4%
2022	CRI Campinas Shopping Virgo 2S 65E	22K1362572	-118,457,122	103,407,293	1,392,189	Aberta	16,285,937	2,628,296	12.9%	13.6%	15.3%
2023	CRI General Shopping II TRUE 62E 1S	22L1309906	-20,095,381	0	298,277	Aberta	20,058,593	261,488	7.5%	13.8%	-0.8%
2023	CRI General Shopping II TRUE 62E 2S	22L1311979	-15,073,227	0	223,462	Aberta	14,948,915	99,151	3.8%	13.8%	-0.8%

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
OFEA11	FII SADI2	FII CRI
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
BICE11	FII Brio Crédito Estruturado	FII CRI
BTCI11	FII BTG Pactual CRI	FII CRI
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CCRF11	FII Canvas Recebíveis	FII CRI
COPP11	FII Corporate Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FATN11	FII BRC Renda Corporativa	Lajes Corporativas
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	FII CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HGLG11	FII CSHG Logística	Logística
HREC11	FII Hedge Recebíveis	FII CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
LASC11	FII Legatus Shoppings	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
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TEPP11	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	FII CRI
XPET11	FII XP Exeter II	Logística
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

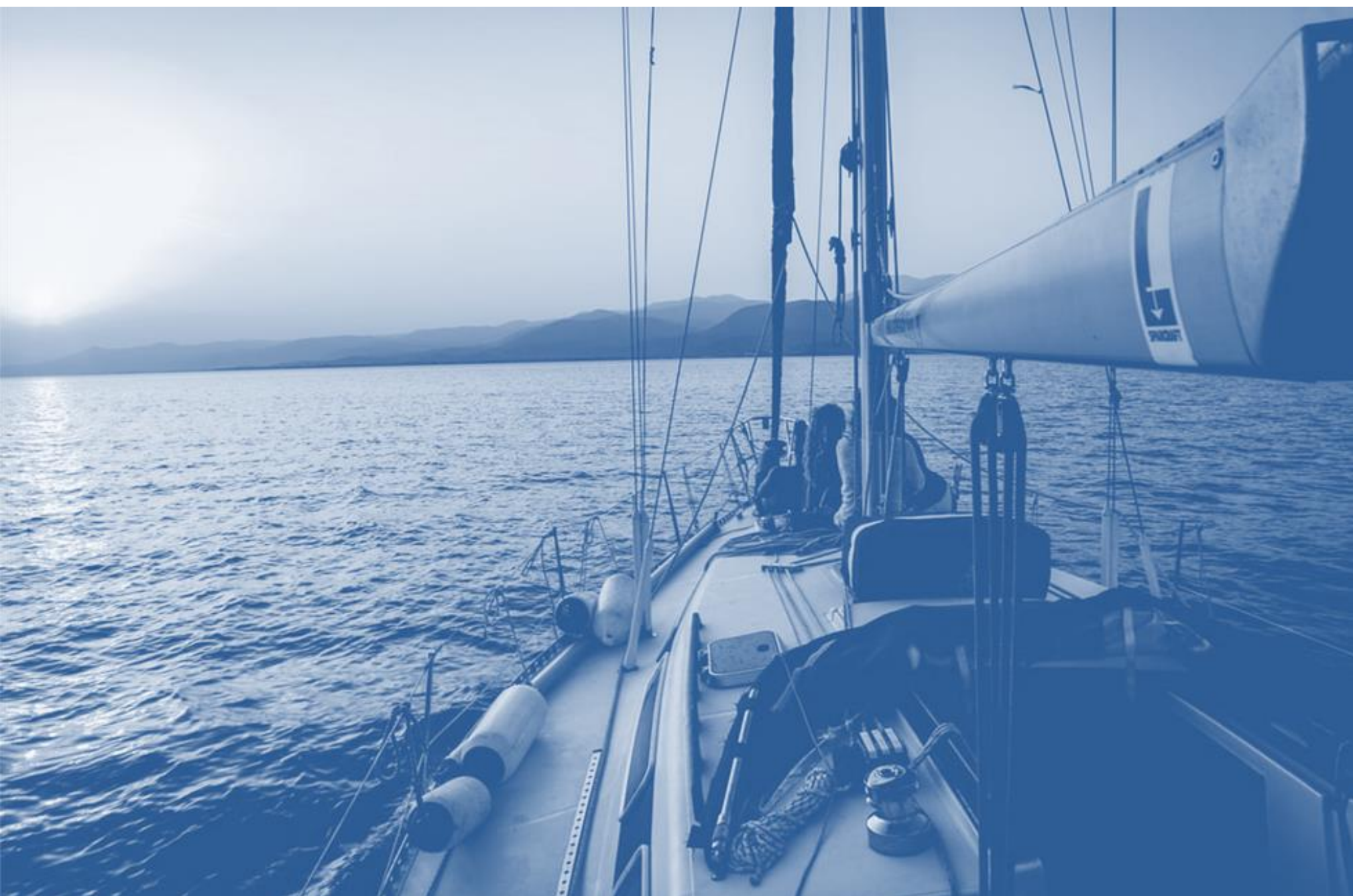
GLOSSÁRIO



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 (m²) 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

