



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 Fevereiro de 2024



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)

2.71

R\$ 8.52 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2.91

R\$ 9.16 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

8.10%

7.71% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.082

0.071 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.076

0.070 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

11.25%

10.33% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

7.1

7.0 nos últimos 12 meses

Giro
(% total de cotas)

4.9%

5.8% no mês anterior

Cotistas
(Nº)

361,884

347,058 no mês anterior

Casos de Crédito
(Nº)

54

56 no mês anterior

Devedores
(Nº)

35

38 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

85%

80% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

7.37%

7.05% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

3.20%

3.13% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPTS	174.8% (11.2% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	195.5% (12.0% a.a.)
CDI	131.9% (9.2% a.a.)
IMA-B	188.5% (11.8% a.a.)
IFIX	140.4% (9.7% a.a.)
Ibovespa	129.6% (9.1% a.a.)

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

12.9%

versus 6.4% do IFIX

TIR Posições Abertas:
13.2% versus 7.3% do IFIX

TIR Posições Encerradas:
12.1% versus 3.3% do IFIX

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

12.5%

versus 8.8% do IMA-B

TIR Posições Abertas:
11.2% versus 8.9% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:
14.1% versus 8.8% 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



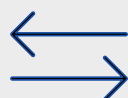
- A gestão mantém o foco na estratégia de reciclagem do portfólio mantendo o mesmo perfil de crédito *high grade*.
- No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem os maiores descontos e representam a grande maioria da carteira do CPTS. A carteira de recebíveis foi remarcada no mês com a abertura das NTNBS, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 7.05% para IPCA + 7.37%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.076 / cota**, 130.85% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.88 (média 0.074/cota por mês)** vs R\$ 0.85 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 44.5 milhões em compras definitivas² de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.58%**, *spread* de 3.18%
- Foram vendidos **R\$ 25.3 milhões em vendas definitivas² de CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 7.66%**, *spread* de 2.35%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.082/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em R\$ +0.5 milhões (R\$ +0.00/cota) vs R\$ +0.6 milhões (R\$ +0.00/cota) no mês anterior**
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ +15.9 milhões (R\$ +0.05/cota) vs R\$ -5.5 milhões (R\$ -0.02/cota) no mês anterior**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 7.0 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **próximo de 362 mil**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **65.3% em CRIs, 27.0% em FIIs e 5.6% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII XP Properties, Pulverizado Extrema, FII General Shopping, HBR e Assaí**
- O fundo está com **R\$ 296 milhões em compromissadas com CRI (10.9% do PL)**. Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.69% a.a.**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 54 casos de crédito, representando 67.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 28.9% da carteira de crédito (19.4% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 96.90% foi adquirida a IPCA + 6.60% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.37%) e 3.10% foi adquirida a CDI + 3.19% (a marcação a mercado está em CDI + 3.20%)**. A carteira possui duration médio de 5.4 anos; *spread* médio de 2.06%; taxa nominal média de 12.48% e LTV médio de 62.67%. A carteira acumula R\$ 464,714 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **34.7% em Shoppings, 19.8% em Renda Urbana e 16.5% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (10.9% do total de ativos): **CPSH11, GSFI11, VXXV11, VVMR11 e LASC11**
- Exposição por tipo de risco: **20.3% contratos atípicos, 63.0% contratos típicos, 12.5% crédito e 4.3% 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.

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Japão e Reino Unido entram em recessão, Alemanha a evita por um triz, Europa Continental e China desaceleram, enquanto os Estados Unidos desafiam a alta de juros com forte geração de empregos, aumento da renda real e ativos batendo recorde de alta após recorde de alta. Inflação ou recessão, o dilema mais velho do mercado, parece estar de volta.

No mundo, ações subiram 4%, com contribuição de +8% da bolsa da China após anúncio de suporte oficial às cotações (Estados Unidos +2%, Japão +8%, Alemanha +4%). Taxas do Tesouro americano de dez anos subiram de 3.91% para 4.25%. Títulos de dívida corporativa globais caíram 1.5% (porém não os de maior risco: o high yield subiu 0.5%). REITS (fundos imobiliários globais) subiram 0.3%.

O dólar ganhou 1% contra a cesta de moedas pares. As commodities ganharam 1% em dólares, com alta de 3% no petróleo e quedas de até 7% nos grãos. O Bitcoin subiu 44% no mês.

O Brasil tem copiado a direção das principais classes de ativos globais. O Ibovespa subiu 1% no mês. O real caiu 0.4% contra o dólar. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 0.8%. Os juros curtos lutaram durante todo o mês contra a marca de dois dígitos e terminaram a 9.9% para janeiro de 2027, contra 9.8% no mês anterior.

No Relatório Focus do Banco Central, as expectativas tanto de crescimento econômico quanto de inflação quanto de resultado primário melhoraram em relação ao mês passado.

No dia primeiro, o governo anunciou medidas para coibir a emissão de papéis bancários isentos – LCIs e LCAs – para fins diversos do incentivo ao imobiliário e ao agro. A corrida para aplicações que permanecem isentas causou movimento perceptível nos preços, com o Índice de Debêntures ANBIMA subindo 1.7% e os spreads de crédito de papéis AAA caindo 0.20%.

Aparentemente, os preços dos ativos no Brasil poderiam desempenhar melhor e não deslancham por conta do vento de proa das condições internacionais. Em fevereiro, os títulos indexados à inflação do México e dos Estados Unidos fecharam a 4.80% e 1.93% respectivamente. Com tal concorrência, as nossas NTNBS não conseguiriam negociar abaixo de 5% nem se quisessem: a de dez anos fechou a 5.64%, com alta de 0.04 pontos sobre janeiro.

O que falta para o país vencer esse vento de proa? Podemos comparar com 2003-2004, a última grande aceleração do crescimento testemunhada pelos brasileiros: Tesouro americano pagando mais de 4%? Sim. Âncora cambial? Sim. Real de partida depreciado? Sim. Juros de partida de dois dígitos? Sim. PE do Ibovespa abaixo de 10? Sim. Política fiscal expansionista? Sim. Governo desenvolvimentista? Sim. Crescimento do emprego? Sim. Superávit primário? Não. Opa!

Contar com que o crescimento gere a própria arrecadação e a conta fiscal feche lá na frente talvez seja exagerar a capacidade brasileira de “pegar no tranco”. Mesmo assim, há chance de, exceto por uma trajetória muito perversa do déficit público (que não é esperada neste momento), o lado fiscal perder evidência, na mente dos investidores, diante do crescimento.

Enfim, a possibilidade de mudança favorável dos ventos mundiais ainda existe, embora o expectador atento acompanhe uma escalada de desafios àquele consenso que legou ao mundo décadas de paz, moderação, desinflação, prosperidade e liquidez.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.79% em fevereiro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 19.6%, acima do CDI (12.7%) e do IMA-B (14.7%) mas abaixo do Ibovespa (22.9%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 27.7% e 10.2%, respectivamente.

Considerando o 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 possuem atualmente o maior desconto e 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.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 0.82%, considerando o dividendo pago de R\$0.070 por cota (pago em fevereiro). A cota fechou o mês a R\$ 8.52, o que representa um deságio de aproximadamente 7% em relação à cota patrimonial, que está em R\$9.16. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 2.76%, contra 0.79% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi remarcada no mês, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 7.05% para IPCA + 7.37%.

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. Isso nada mais é do que adquirir CRIs com um perfil de crédito muito semelhante a taxas mais altas do que os desembolsos que vamos realizando ao longo do mês. Dessa forma, no mês adquirimos¹ R\$ 44.5 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8.58% e vendemos² R\$ 25.3 milhões de CRIs a uma taxa média de IPCA + 7.66%. Concluímos também a unificação dos CRIs do BW Diase Business Park Extrema, ao juntarmos todos os contratos de aluguel em uma única série.

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

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 80.12%, em nível bem próximo.

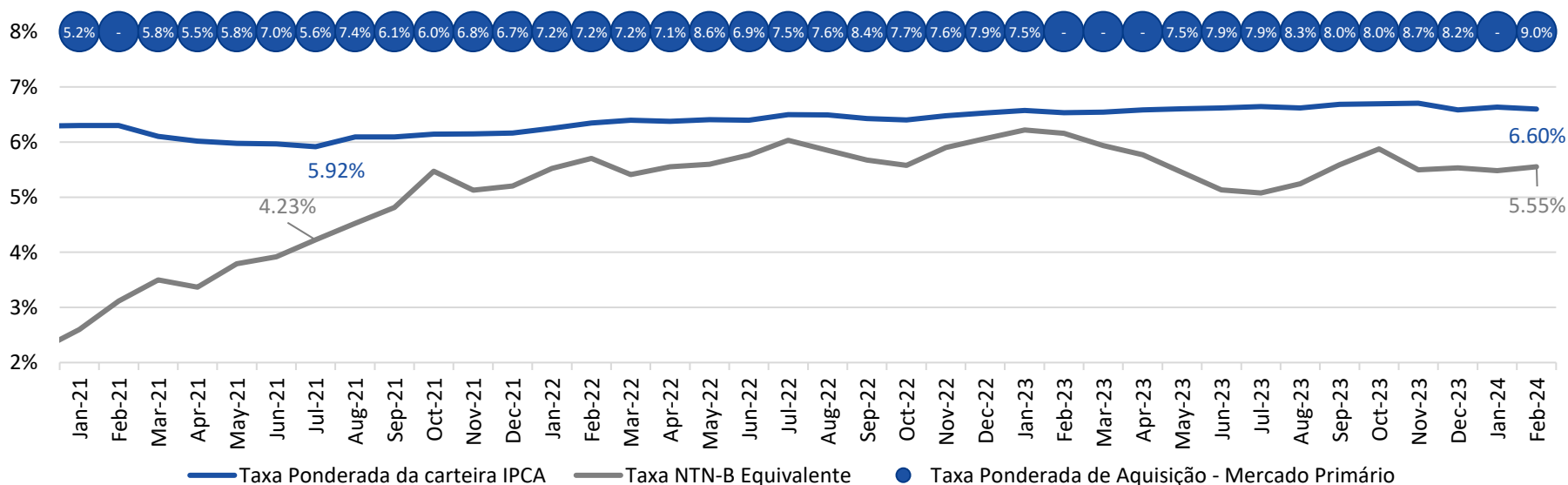
A partir do ano de 2021, o fundo já contava com uma carteira majoritariamente *high-grade*, de forma que, com a abertura da curva de juro real, o novo desafio da gestão deixou de ser a migração de ativos de risco para ativos de maior qualidade e passou a ser reciclar a carteira, mantendo a mesma qualidade 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 fevereiro de 2024, mantendo o mesmo perfil de crédito da carteira, através da reciclagem do portfólio, a taxa ponderada de aquisição é de IPCA + 6.60%, 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

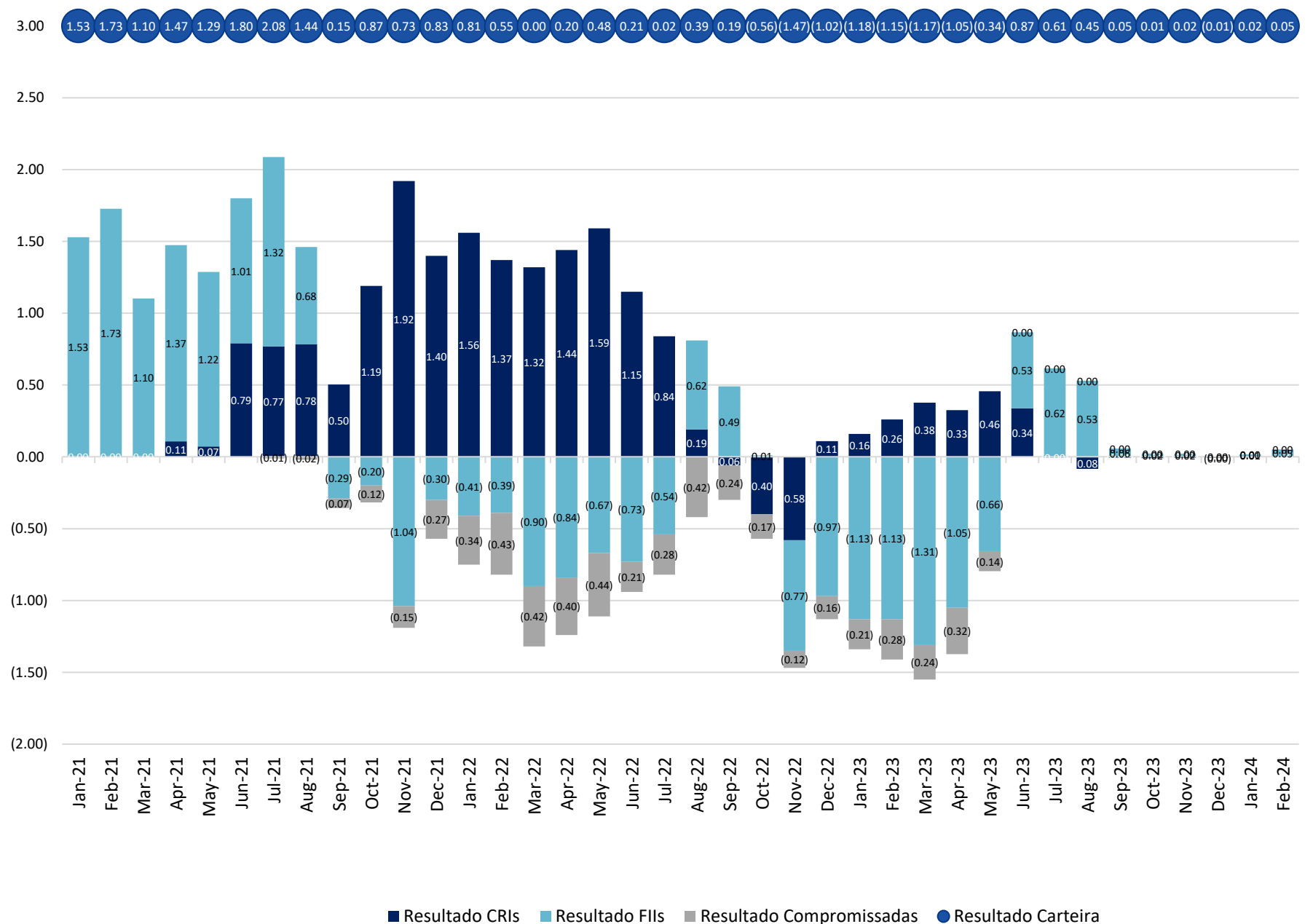
No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do fundo (sempre comentamos esse número nos relatórios, mas achamos necessário um gráfico para observarmos melhor a evolução histórica e comentar melhor a respeito desta).

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



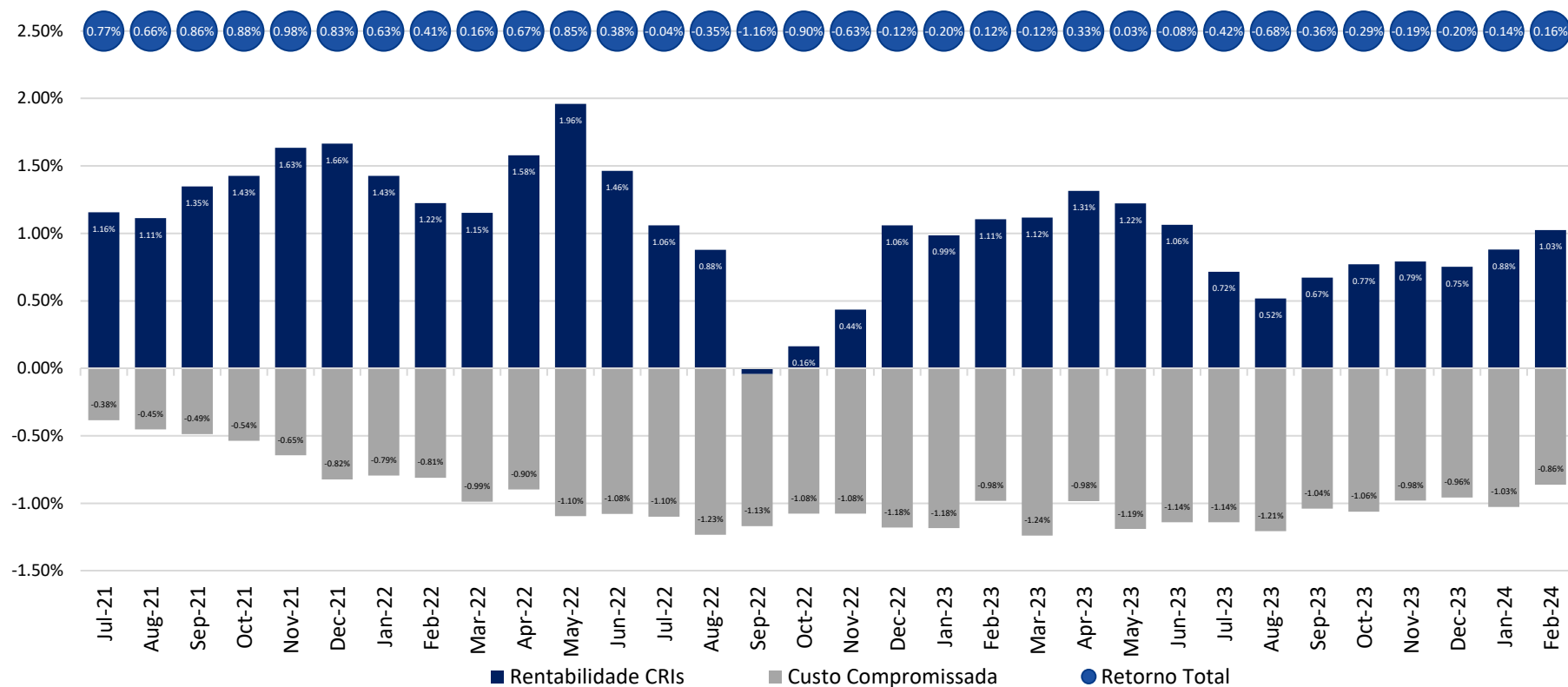
COMENTÁRIO DO GESTOR

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 conforme haja queda na taxa de juros.

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



No gráfico abaixo é apresentado o impacto das operações compromissadas em relação ao PL do fundo, de forma que possamos ver o resultado da estratégia ponderado pelo volume, pois no gráfico acima vemos apenas o retorno da compromissada em termos absolutos, quando esta representa cerca de 10.6% do PL.

No começo da estratégia, a alavancagem do fundo foi muito positiva (pois comprávamos CRIs a IPCA + 6% com uma inflação de mais de 10% (rendendo cerca de 16%) enquanto o CDI estava em 2% com um custo de 1% das compromissadas (custando cerca de 3%). Conforme os juros foram subindo e o IPCA foi se reduzindo ao longo de 2022 essa conta se inverteu e o custo passou a ser próximo ou então maior que a receita. Mesmo assim, o resultado da estratégia ainda continua sendo positiva em aproximadamente 0.45% (cerca de 10.3 milhões de reais).

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo

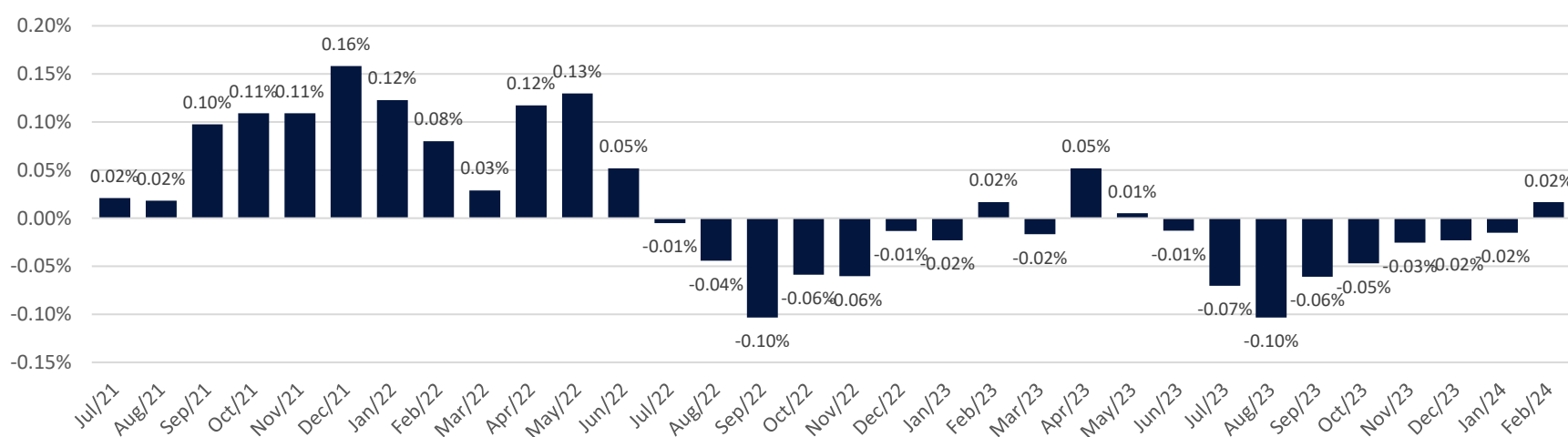


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 fundo.

No preço de fechamento do dia 29/02/2024 de R\$ 8.52 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 8.10% 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.
7.62	11.23%	-1.05%	10.18%
7.70	11.06%	-1.05%	10.01%
7.77	10.89%	-1.05%	9.84%
7.85	10.71%	-1.05%	9.66%
7.92	10.54%	-1.05%	9.49%
8.00	10.37%	-1.05%	9.32%
8.07	10.19%	-1.05%	9.14%
8.15	10.02%	-1.05%	8.97%
8.22	9.85%	-1.05%	8.80%
8.30	9.67%	-1.05%	8.62%
8.37	9.50%	-1.05%	8.45%
8.45	9.33%	-1.05%	8.28%
8.52	9.15%	-1.05%	8.10%
8.60	8.98%	-1.05%	7.93%
8.67	8.81%	-1.05%	7.76%
8.75	8.63%	-1.05%	7.58%
8.82	8.46%	-1.05%	7.41%
8.90	8.28%	-1.05%	7.23%
8.97	8.11%	-1.05%	7.06%
9.04	7.94%	-1.05%	6.89%
9.12	7.76%	-1.05%	6.71%
9.19	7.59%	-1.05%	6.54%
9.27	7.42%	-1.05%	6.37%
9.34	7.24%	-1.05%	6.19%
9.42	7.07%	-1.05%	6.02%

Tabela de sensibilidade (Carteira de CRI, excluindo Caixa, FIIs e passivos)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7.62	12.05%	-1.05%	11.00%
7.70	11.84%	-1.05%	10.79%
7.77	11.63%	-1.05%	10.58%
7.85	11.41%	-1.05%	10.36%
7.92	11.20%	-1.05%	10.15%
8.00	10.99%	-1.05%	9.94%
8.07	10.77%	-1.05%	9.72%
8.15	10.56%	-1.05%	9.51%
8.22	10.35%	-1.05%	9.30%
8.30	10.13%	-1.05%	9.08%
8.37	9.92%	-1.05%	8.87%
8.45	9.71%	-1.05%	8.66%
8.52	9.49%	-1.05%	8.44%
8.60	9.28%	-1.05%	8.23%
8.67	9.07%	-1.05%	8.02%
8.75	8.85%	-1.05%	7.80%
8.82	8.64%	-1.05%	7.59%
8.90	8.43%	-1.05%	7.38%
8.97	8.21%	-1.05%	7.16%
9.04	8.00%	-1.05%	6.95%
9.12	7.79%	-1.05%	6.74%
9.19	7.57%	-1.05%	6.52%
9.27	7.36%	-1.05%	6.31%
9.34	7.15%	-1.05%	6.10%
9.42	6.93%	-1.05%	5.88%

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\$ 13.1 bilhões em compras definitivas de CRIs, sendo 159 CRIs, e R\$ 10.4 bilhões em vendas definitivas já foram realizadas. Ou seja, o fundo já girou mais de 3 vezes o seu PL atual;
- 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 + 2.3% e IMAB + 3.7%, considerando o consolidado de toda a carteira. O fundo já desinvestiu completamente de 105 CRIs e os retornos dos ativos desinvestidos superam o retorno das posições ainda em aberto, demonstrando que a gestão soube aproveitar as janelas para desinvestimento e ao longo dos ciclos completos a estratégia tem sido vencedora;
- 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 no ritmo atual. 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 35 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%	10.3%	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%	2,169,733	1,257,374	2.2%	8.2%	12.0%
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	-215,668,130	197,841,671	17,019,460	87.5%	17,182,262	16,375,263	13.9%	6.0%	11.3%
2019	16	-722,767,965	654,112,086	100,378,864	93.8%	30,821,121	62,544,105	13.6%	5.5%	6.2%
2020	22	-2,354,341,878	2,046,706,921	132,569,159	72.7%	324,968,552	149,902,754	14.6%	7.5%	5.4%
2021	36	-11,704,047,301	10,809,478,054	528,364,598	55.6%	758,808,528	392,603,879	12.0%	11.6%	9.0%
2022	25	-1,986,142,399	1,752,369,179	105,672,043	48.0%	232,641,452	104,540,275	11.8%	13.1%	10.8%
2023	12	-1,465,241,895	978,790,875	7,862,421	25.00%	494,640,115	16,051,515	10.3%	11.5%	9.0%
2024	7	-383,215,370	0	582,873	0.00%	378,329,172	-4,303,325	-77.3%	15.3%	30.7%
11 anos	159	-19,059,935,892	16,567,444,213	1,034,294,431		2,239,560,934	781,363,687	12.5%	10.2%	8.8%
Fluxo Acumulado								781,363,687	684,738,247	578,644,684

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	54	-12,957,152,587	10,516,188,940	636,824,618	34%	2,239,560,934	435,421,906	11.2%	11.1%	8.9%
Posição Encerrada	105	-6,102,783,304	6,051,255,273	397,469,813	66%	0	345,941,781	14.1%	9.0%	8.8%
	159	-19,059,935,892	16,567,444,213	1,034,294,431		2,239,560,934	781,363,687	12.5%	10.2%	8.8%

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	9%	0	28,141,549	15.5%	9.5%	13.3%
Shopping	31	-5,981,719,207	5,332,187,477	307,387,266	19%	576,874,579	234,730,115	12.5%	9.6%	7.7%
Comercial	25	-2,577,664,741	2,022,949,257	94,573,041	16%	542,576,808	82,434,365	12.7%	8.6%	7.5%
Residencial	22	-274,848,780	168,291,329	66,163,087	14%	56,741,895	16,347,532	9.2%	8.3%	10.9%
Hospital	4	-346,942,264	346,440,868	8,037,067	3%	0	7,535,671	7.3%	11.9%	9.5%
Logístico/Industrial	43	-7,420,387,372	6,697,048,735	351,932,713	27%	648,164,902	276,758,979	12.8%	10.9%	9.5%
Varejo	17	-2,147,349,474	1,744,639,089	103,787,278	11%	415,202,749	116,279,643	11.6%	11.4%	9.0%
Educacional	1	-128,566,777	130,293,883	11,580,909	1%	0	13,308,015	12.5%	11.6%	7.7%
Saneamento	1	-89,648,494	91,419,900	4,056,412	1%	0	5,827,817	17.3%	13.2%	12.3%
	159	-19,059,935,892	16,567,444,213	1,034,294,431		2,239,560,934	781,363,687	12.5%	10.2%	8.8%

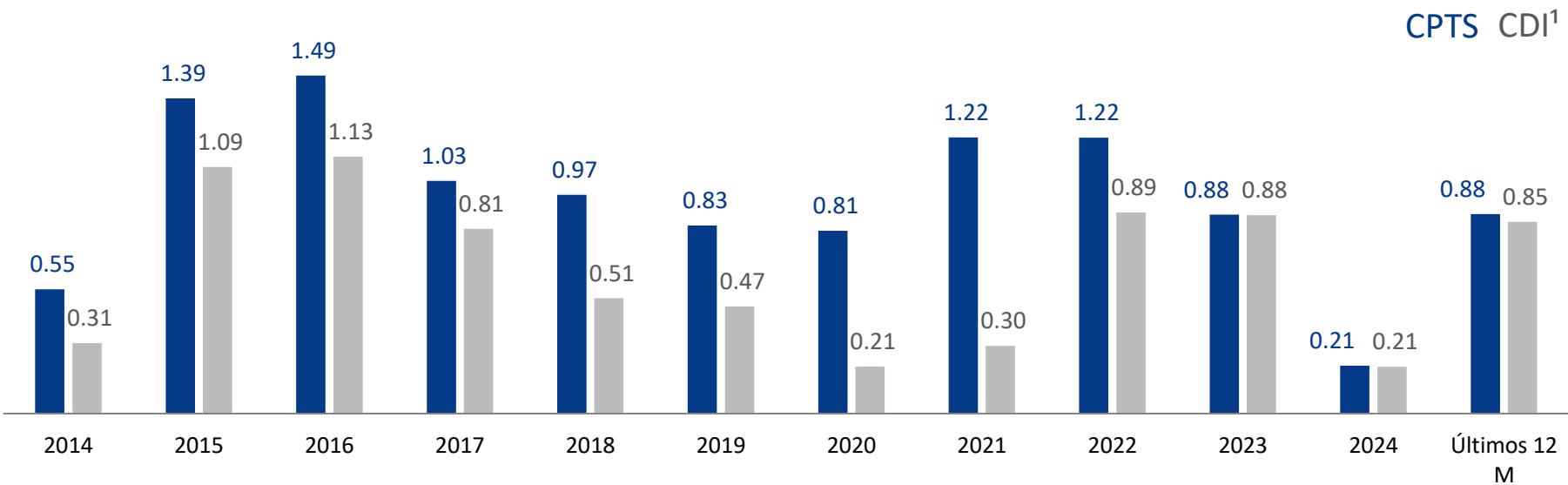
Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

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

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 12/03/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.076 por cota, com pagamento em 19/03/24 para os detentores de cotas no dia divulgação. Este dividendo equivale a 130.85% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

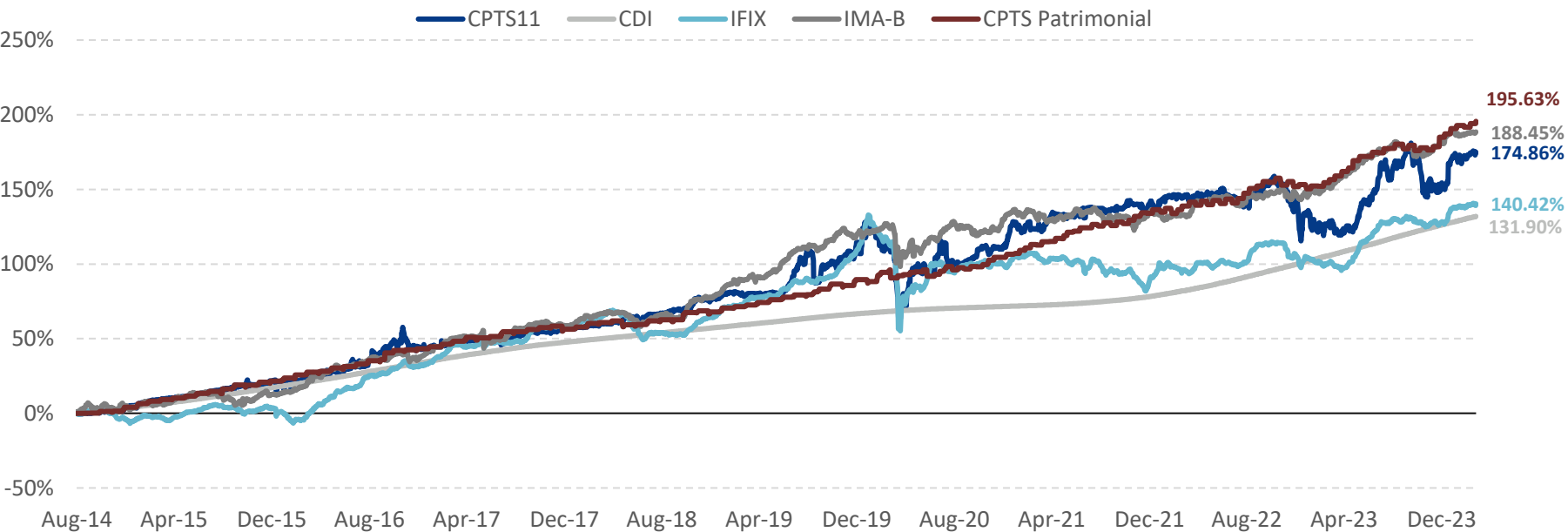
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13.5%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 10.50 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 29/02/2024) a R\$ 8.52. Essa performance é equivalente a 173.4% 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 fevereiro foi equivalente a 0.82% versus 0.79% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 174.86% versus 140.42% do IFIX e 131.90% 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 – Fev/24							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
24B1669805	IPCA +	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	337,697,331.55	7.29%		1.93%	35.73%
21F0097589	IPCA +	CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo	190,226,459.10	6.50%		1.15%	20.13%
21F0097247	IPCA +	CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	120,580,767.74	5.49%		0.09%	12.76%
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	78,350,791.32	6.22%		0.90%	8.29%
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	48,674,958.23	5.92%		0.65%	5.15%
23E1226516	IPCA +	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	44,990,794.33	8.49%		3.07%	4.76%
22K0640841	CDI +	CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	31,486,879.57		4.00%	4.00%	3.33%
23I1696564	IPCA +	CRI Opea 174E 1S JFL Living	22,065,872.47	7.50%		2.48%	2.33%
13F0056986	IPCA +	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	16,748,420.21	7.95%		2.58%	1.77%
24B1427981	IPCA +	CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	15,000,000.00	9.00%		3.45%	1.59%
24B1404723	IPCA +	CRI Província 56E 1S Galleria Bank	14,000,000.00	9.00%		3.63%	1.48%
22I0089943	IPCA +	CRI Hedge Desenvolvimento Log. Habitasec 13E 2S	9,902,596.34	7.40%		1.97%	1.05%
22B0914263	IPCA +	CRI Virgo 4E 463S Wimo IV	8,898,195.71	7.98%		2.66%	0.94%
21D0779652	IPCA +	CRI Virgo 4E 252S Wimo	6,274,410.41	7.50%		2.27%	0.66%
20L0687041	IPCA +	CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	325,929.78	8.11%		3.42%	0.03%
			945,223,407	6.86%	4.00%	1.59%	100%

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Fev/24										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado com a negociação (R\$)
21F0097589	IPCA +	CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo	190,114,780.23	6.54%		6.50%		1.21%	19.76%	463,767
21F0097247	IPCA +	CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	120,509,979.74	5.50%		5.50%		0.10%	12.52%	-
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	110,538,238.21	6.50%		6.50%		1.93%	11.49%	-
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	108,251,434.04	6.50%		6.50%		1.93%	11.25%	-
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	78,304,794.80	6.22%		6.22%		0.90%	8.14%	1,787
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	51,649,214.86	5.99%		5.94%		0.68%	5.37%	171,073
23E1226516	IPCA +	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	44,964,382.09	8.49%		8.50%		3.14%	4.67%	(20,220)
22A0699149	IPCA +	CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	41,888,368.77	7.01%		7.00%		1.77%	4.35%	26,065
22F1296971	IPCA +	CRI Pulverizado Extrema Habitasec 8E 1S	40,505,267.23	7.00%		7.00%		2.35%	4.21%	-
22K0640841	CDI +	CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	26,111,191.47		4.00%		4.00%	4.00%	2.71%	500
22K0024321	IPCA +	CRI Pulverizado Extrema III Habitasec 1S 19E	24,792,417.45	7.00%		7.00%		2.36%	2.58%	-
22I0089943	IPCA +	CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 13E 2S	24,615,666.38	8.15%		7.46%		2.07%	2.56%	694,595
23I1696564	IPCA +	CRI Opea 174E 1S JFL Living	22,052,918.50	7.49%		7.50%		2.48%	2.29%	(6,628)
22B0582974	IPCA +	CRI Frio Peças Habitasec 310S 1E	20,188,163.53	7.00%		7.00%		2.37%	2.10%	-
21I0585266	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	17,939,186.44	6.50%		6.50%		1.21%	1.86%	-
13F0056986	IPCA +	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	16,738,587.91	7.95%		7.95%		2.58%	1.74%	(3,601)
22L1464124	IPCA +	CRI Pulverizado Extrema IV Habitasec 1S 23E	10,531,148.74	7.00%		7.00%		1.77%	1.09%	-
22H0194042	IPCA +	CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S	4,946,907.03	7.00%		7.00%		2.35%	0.51%	-
22E1314836	IPCA +	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	4,116,200.36	8.00%		7.51%		2.26%	0.43%	78,534
22I0868989	IPCA +	CRI Opea 57E 1S VBI Garden	3,436,138.40	9.75%		9.75%		4.52%	0.36%	(118)
			362,719,616	6.88%	3.84%	6.87%	3.84%	1.86%	100%	260,031

Obs: Em negrito estão as vendas definitivas.

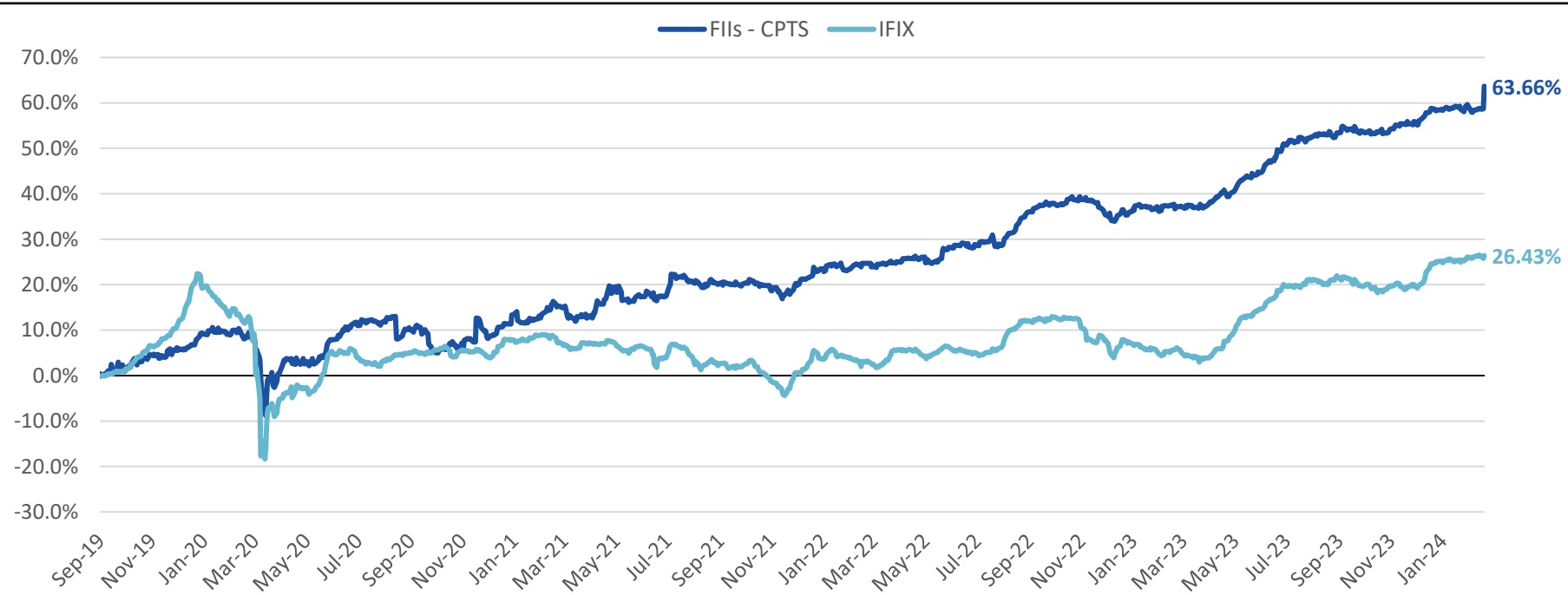
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 30 milhões de **GSFI14**;
- **Compra** de R\$ 20 milhões de **CPSH15**;
- **Venda** de R\$ 18 milhões de **MALL11**;
- **Venda** de R\$ 10 milhões de **VISC11**.

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	-119,316,643	88,359,884	28,835,695	50.0%	22,723,424	20,602,361	21.4%	0.0%
2020	56	-2,665,796,016	2,405,364,868	194,862,804	60.7%	271,425,907	205,857,563	13.0%	4.8%
2021	54	-1,573,107,291	1,125,725,463	156,890,320	46.3%	450,323,995	159,832,486	12.0%	7.2%
2022	24	-49,765,094	38,075,257	3,159,105	66.7%	13,067,205	4,536,473	19.3%	12.3%
2023	20	-315,365,402	177,438,174	9,940,345	35.0%	140,962,526	12,975,643	11.3%	23.0%
2024	3	-32,705,397	27,709,600	155,365	33.33%	5,324,668	484,236	11.3%	23.0%
7 anos	165	-4,756,055,844	3,862,673,246	393,843,635		903,827,725	404,288,763	12.9%	6.4%

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

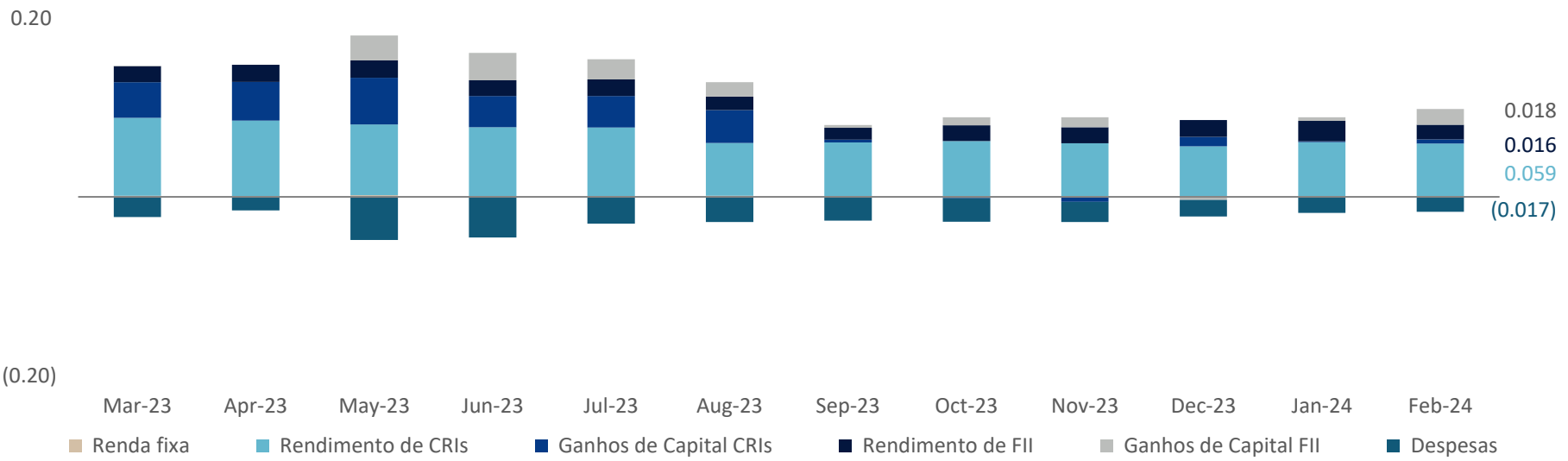
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta	78	-3,063,701,124	2,194,777,229	255,645,988	47%	903,827,725	290,549,818	13.2%	7.3%
Encerrada	87	-1,692,354,720	1,667,896,017	138,197,647	53%	0	113,738,945	12.1%	3.3%
	165	-4,756,055,844	3,862,673,246	393,843,635		903,827,725	404,288,763	12.9%	6.4%
Fluxo total								404,288,763	197,430,438
								(%) IFIX	204.78%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



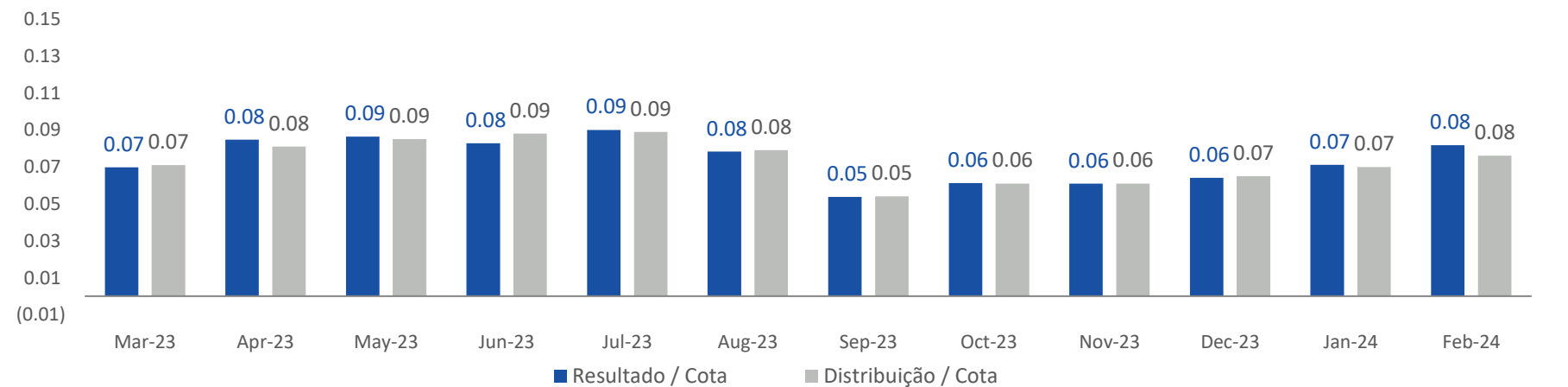
DRE - Capitânia Securities II FII	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Acumulado 2024
Receitas	33,834,253	25,566,605	27,770,309	26,575,693	26,226,009	28,272,364	31,286,192	59,558,556
Renda fixa	390,052	322,738	193,023	143,918	180,996	195,754	291,118	486,872
Rendimento de CRIs	18,756,961	18,996,836	19,619,859	18,889,694	17,787,305	19,283,329	18,710,496	37,993,825
Juros	11,846,175	13,085,286	11,741,115	12,285,612	13,008,714	10,658,297	8,129,804	18,788,101
Atualização monetária	6,910,786	5,911,550	7,878,744	6,604,083	4,778,591	8,625,032	10,580,692	19,205,724
Resultado com a negociação de CRIs	4,777,423	989,655	-495,107	-1,734,446	3,339,310	260,031	1,405,753	1,665,785
Rendimento de FII	4,816,763	4,247,901	5,618,235	5,693,283	5,983,588	7,275,609	5,219,307	12,494,917
Ganhos de capital de FII	5,093,053	1,009,475	2,834,300	3,583,244	-1,065,190	1,257,640	5,659,516	6,917,157
Despesas	-8,950,707	-8,460,317	-8,291,419	-7,191,156	-5,837,696	-5,686,287	-5,294,283	-10,980,570
Taxa de Administração	-252,044	-245,469	-241,204	-233,613	-235,328	-247,495	-247,748	-495,244
Taxa de Gestão	-2,153,832	-2,216,046	-2,061,196	-1,972,981	-2,010,985	-2,114,961	-2,117,123	-4,232,084
Imposto sobre ganho de capital	-1,018,608	-1,727,148	-566,860	-745,366	0	0	-1,021,317	-1,021,317
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-5,484,780	-4,621,616	-4,904,246	-4,080,271	-3,545,624	-3,279,473	-2,365,580	-5,645,053
Outras despesas	-41,443	349,962	-517,913	-158,924	-45,759	-44,358	457,486	413,128
Resultado	24,883,545	17,106,288	19,478,889	19,384,538	20,388,313	22,586,077	25,991,909	48,577,986
Resultado / Cota	0.078	0.054	0.061	0.061	0.064	0.071	0.082	0.153
Distribuição	25,108,423	17,162,720	19,387,517	19,387,517	20,658,829	22,247,970	24,154,939	46,402,908
Distribuição / Cota	0.079	0.054	0.061	0.061	0.065	0.070	0.076	0.146
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.41%	7.78%	9.72%	9.61%	9.58%	10.38%	11.25%	
Dividend Yield a.a. (12M)	10.60%	10.07%	10.91%	11.11%	10.42%	10.39%	10.33%	
Resultado Acumulado	274,126	217,694	309,067	306,088	35,572	373,680	2,210,650	
Resultado Acumulado / Cota	0.001	0.001	0.001	0.001	0.000	0.001	0.007	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.074



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.

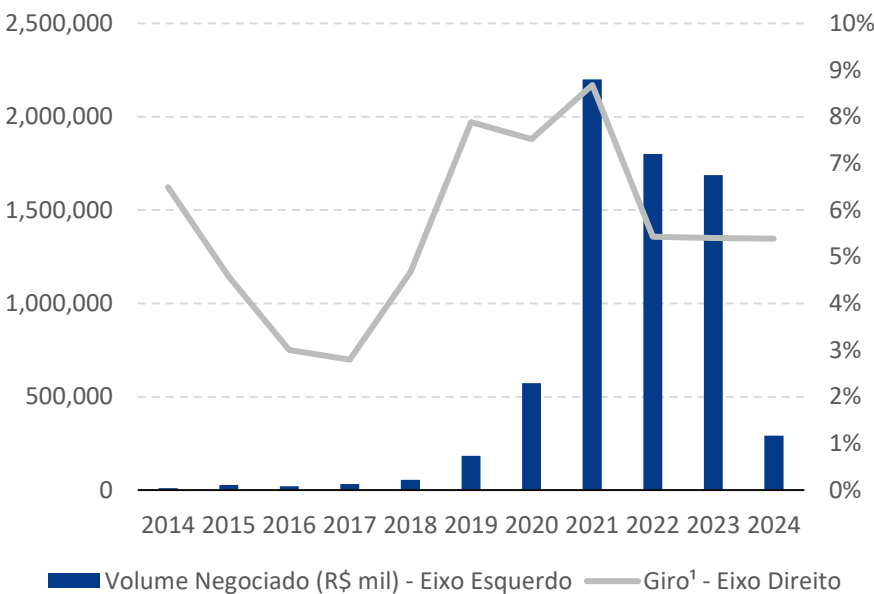
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de fevereiro foram negociadas 15,760,130 cotas, sendo 616,558 negócios e volume de R\$ 134,019,167, o que representa uma média diária de R\$ 7,053,640. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 361,884 cotistas, uma variação de 4.27% em relação ao mês anterior.

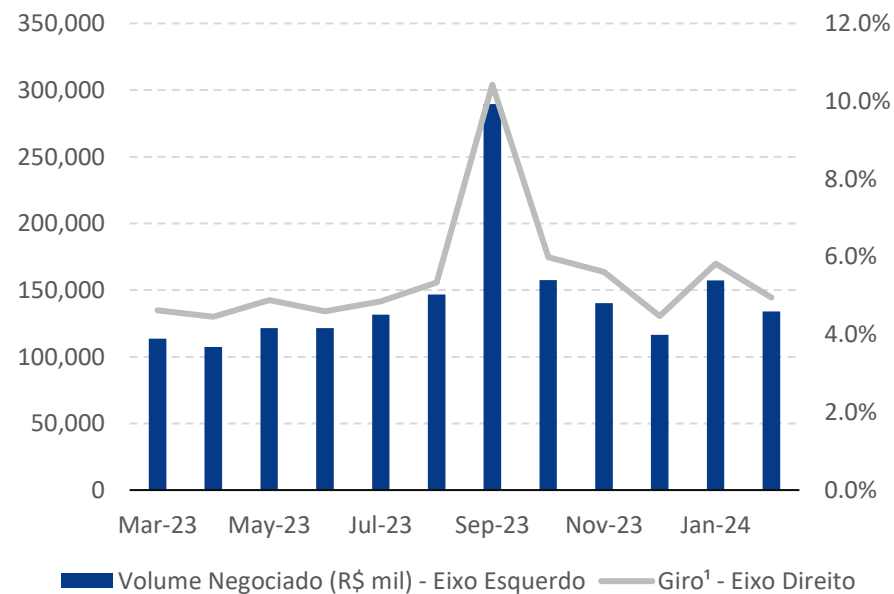
	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	140,223	116,529	157,375	134,019	1,737,697
Média Diária (R\$ Mil)	7,011	6,133	7,153	7,054	7,016
Giro Mensal (%)	5.6%	4.5%	5.8%	4.9%	5.5%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2,510,842	2,698,361	2,707,896	2,707,896	2,623,459

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

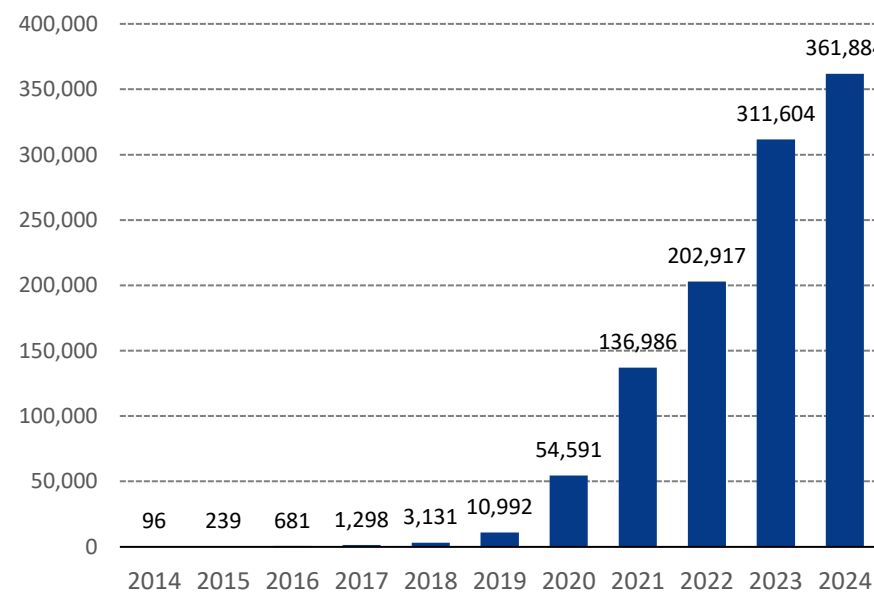


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

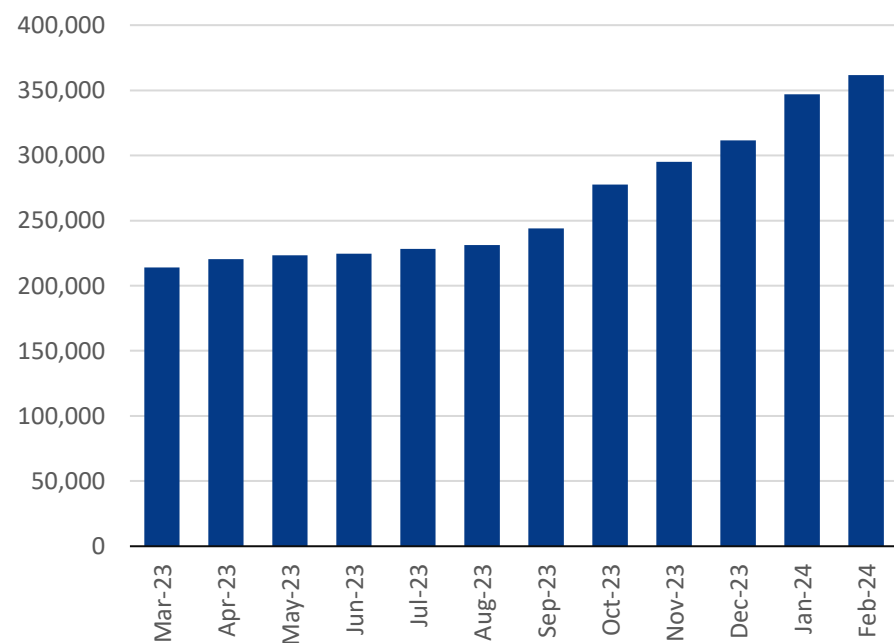


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



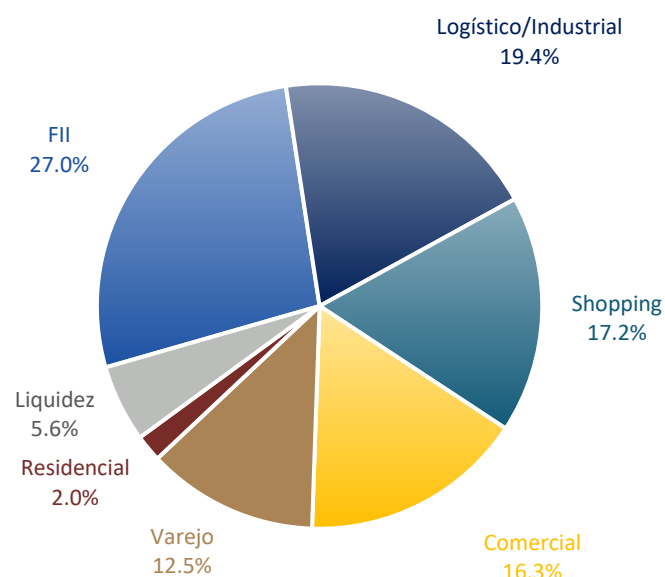
Número de cotistas mensal (12M)



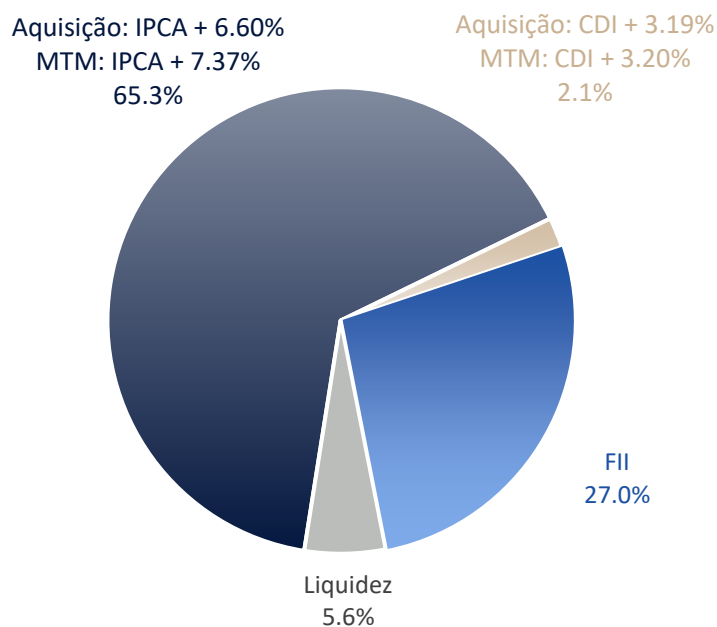
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos)

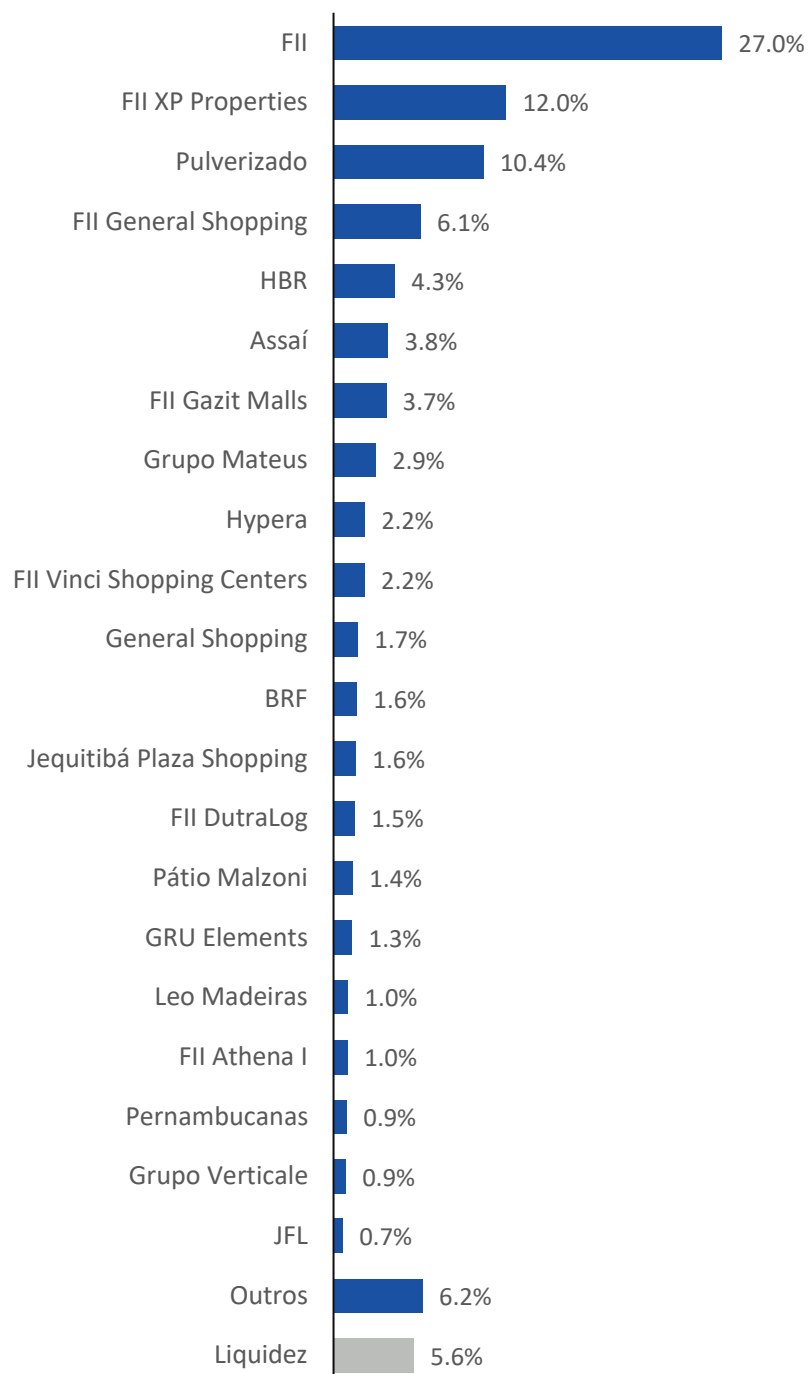
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



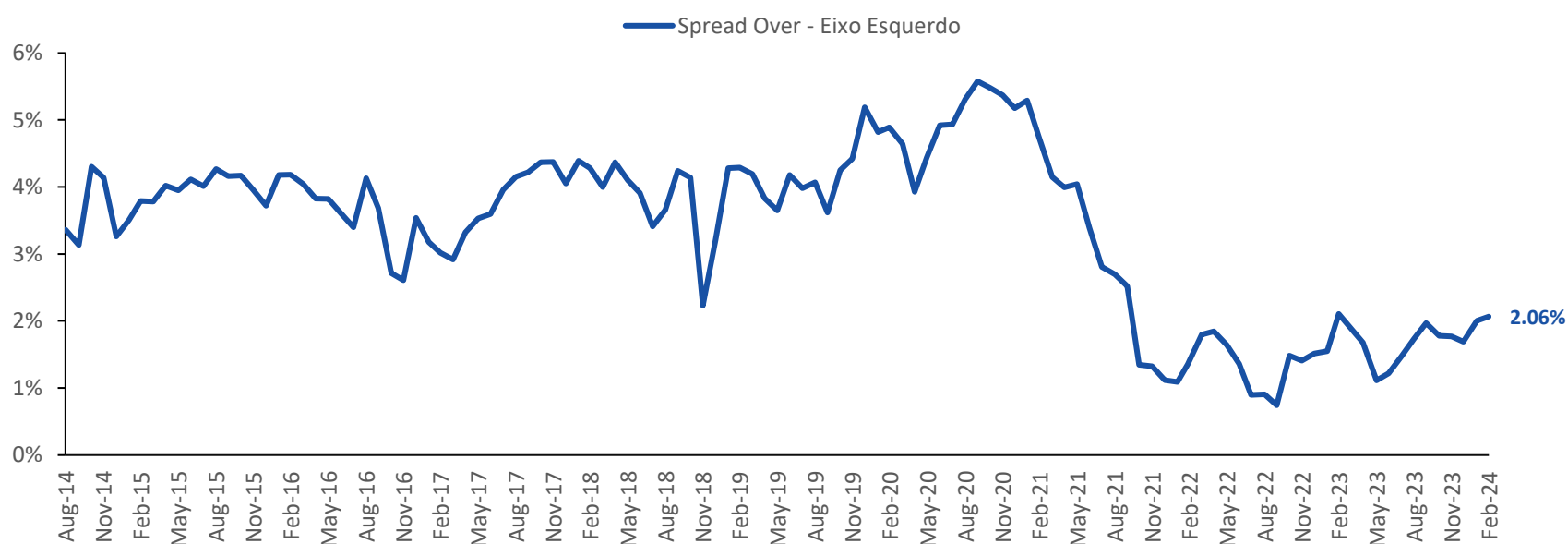
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



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 54 casos de crédito, representando 67.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 28.9% da carteira de crédito (19.4% dos ativos). Do total da carteira de crédito 96.90% foi adquirida a IPCA + 6.60% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.37%) e 3.10% foi adquirida a CDI + 3.19% (a marcação a mercado está em CDI + 3.20%). A carteira possui duration médio de 5.4 anos; spread médio de 2.06%; taxa nominal média de 12.48% e LTV médio de 62.67%. A carteira acumula R\$ 464,714 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos	Duration	Aquisição inflação +	MtM inflação +	Aquisição CDI +	MtM CDI +	Spread	Taxa Nominal	LTV	AM acumulada (R\$)
Logístico/Industrial	648,164,902	19.45%	6.45	7.17%	7.58%			2.20%	12.75%	72.41%	871,750
Shopping	574,704,846	17.24%	5.06	6.26%	7.41%			2.02%	12.38%	44.59%	-604,873
Comercial	542,576,808	16.28%	4.30	6.26%	6.72%	2.51%	2.51%	1.39%	11.59%	65.13%	445,116
Varejo	415,202,749	12.46%	5.90	6.35%	7.71%	4.00%	4.02%	2.71%	13.27%	72.12%	188,576
Residencial	65,286,786	1.96%	4.35	7.91%	8.00%			2.63%	13.01%	44.71%	-435,855
Total	2,245,936,092	67.38%	5.41	6.60%	7.37%	3.19%	3.20%	2.06%	12.48%	62.67%	464,714

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 264S Faria Lima Plaza Longo	21F0097589	FII XP Properties	IPCA +	5.80%	186,960,160	5.61%	5.42	6.50%	6.85%	1.48%	11.85%	71.93%
CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	21F0097247	FII XP Properties	IPCA +	5.50%	120,719,941	3.62%	2.11	5.49%	5.45%	-0.03%	9.76%	66.00%
CRI Virgo 4E 157S iTower	20L0456514	FII XP Properties	IPCA +	5.70%	54,449,799	1.63%	4.75	6.00%	6.31%	0.91%	11.10%	59.86%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	45,510,800	1.37%	6.05	5.92%	7.10%	1.77%	12.27%	53.83%
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI +	2.50%	38,045,278	1.14%	4.11	2.51%	2.51%	2.51%	12.75%	54.38%
CRI Virgo 4E 335S Athena I	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	33,481,149	1.00%	2.56	6.22%	7.72%	2.25%	12.26%	60.17%
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	30,821,121	0.92%	4.61	5.88%	7.34%	1.92%	12.19%	70.22%
CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	24B1427981	FII Hedge Design Offices	IPCA +	9.00%	15,021,124	0.45%	4.56	9.00%	8.99%	3.45%	13.86%	78.73%
CRI Opea 57E 1S VBI Garden	22I0868989	Corporate Garden	IPCA +	9.75%	10,985,045	0.33%	4.86	9.75%	10.01%	4.61%	15.20%	40.93%
CRI Virgo 29E 2S Hedge Design Offices	22K0016415	FII Hedge Design Offices	IPCA +	8.75%	4,214,865	0.13%	3.86	8.00%	8.39%	3.05%	13.32%	42.13%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	2,367,526	0.07%	3.84	8.00%	8.01%	2.64%	12.86%	N/A
Total	-	-	-	-	542,576,808	16.28%	4.30	6.26%	6.72%	1.39%	11.59%	65.13%

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%	22,007,162	0.66%	5.46	7.50%	7.56%	2.49%	12.97%	74.18%
CRI Província 56E 1S Galleria Bank	24B1404723	Galleria Bank	IPCA +	9.00%	14,033,689	0.42%	3.90	9.00%	9.02%	3.49%	13.80%	31.68%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	8,544,891	0.26%	1.00	6.00%	6.00%	0.36%	10.44%	N/A
CRI Virgo 4E 463S Wimo IV	22B0914263	Pulverizado	IPCA +	7.50%	8,542,677	0.26%	5.16	7.98%	8.02%	2.52%	12.96%	25.36%
CRI Truesec 7E 1S Galleria Bank	22E0640809	Galleria Bank	IPCA +	9.75%	6,319,732	0.19%	4.77	9.75%	9.54%	4.03%	14.53%	18.27%
CRI Virgo 4E 252S Wimo	21D0779652	Pulverizado	IPCA +	7.50%	5,838,637	0.18%	4.54	7.50%	8.45%	3.06%	13.43%	21.84%
Total	-	-	-	-	65,286,786	1.96%	4.35	7.91%	8.00%	2.63%	13.01%	44.71%

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 Habitasec 49E 1S Extrema	24B1669805	Pulverizado	IPCA +	7.50%	333,544,968	10.01%	7.97	7.29%	7.47%	2.08%	12.83%	76.75%
CRI Truesec 1E 392S Hypera	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	72,616,703	2.18%	4.60	6.49%	7.11%	2.11%	12.40%	65.53%
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	54,556,083	1.64%	6.15	5.50%	6.88%	1.20%	11.65%	61.58%
CRI Truesec 228E 1S DutraLog II	23I1402341	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	49,542,666	1.49%	4.13	7.99%	7.97%	2.52%	12.76%	84.09%
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	43,957,055	1.32%	4.17	8.49%	9.12%	3.64%	14.00%	38.85%
CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	34,347,514	1.03%	5.60	7.01%	7.13%	1.78%	12.21%	66.26%
CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II	22D1075750	FII XP Industrial	IPCA +	7.50%	17,530,071	0.53%	5.51	6.96%	7.83%	2.43%	12.91%	127.36%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089943	FII HDEL	IPCA +	8.15%	9,868,616	0.30%	4.08	7.40%	7.49%	2.01%	12.19%	72.69%
CRI Truesec 1E 477S Hedge Viracopos	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,448,045	0.16%	3.57	6.75%	6.96%	1.60%	11.68%	49.76%
CRI Truesec 1E 478S Hedge Viracopos	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,199,712	0.16%	3.57	6.75%	6.96%	1.60%	11.69%	49.76%
CRI Truesec 1E 446S XP Industrial	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,142,811	0.12%	5.38	6.50%	7.83%	2.25%	12.70%	98.32%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089914	FII HDEL	IPCA +	8.15%	4,102,954	0.12%	4.08	8.15%	7.57%	2.09%	12.28%	72.70%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089805	FII HDEL	IPCA +	8.15%	4,095,410	0.12%	4.02	8.15%	7.99%	2.57%	12.80%	72.66%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089753	FII HDEL	IPCA +	8.15%	3,637,031	0.11%	3.57	8.14%	17.47%	11.56%	22.63%	72.66%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.25%	3,544,566	0.11%	3.95	8.26%	8.52%	3.00%	13.27%	73.49%
CRI Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	2,030,696	0.06%	7.00	6.20%	7.22%	1.86%	12.47%	28.50%
Total	-	-	-	-	648,164,902	19.45%	6.45	7.17%	7.58%	2.20%	12.75%	72.41%

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%	202,093,812	6.06%	4.57	5.60%	7.18%	1.77%	12.02%	45.37%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	122,845,837	3.69%	6.47	5.88%	6.83%	1.46%	11.98%	N/A
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	72,541,035	2.18%	5.11	6.22%	7.81%	2.38%	12.79%	51.49%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	52,547,086	1.58%	5.21	6.19%	7.86%	2.48%	12.93%	48.48%
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA +	8.36%	31,081,719	0.93%	3.91	8.34%	8.18%	2.69%	12.92%	21.10%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	25,841,800	0.78%	3.88	8.33%	8.59%	3.08%	13.35%	21.10%
CRI Opea 1E 470S Madureira Shopping	21L0736590	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	17,459,645	0.52%	5.41	6.66%	7.87%	2.39%	12.85%	46.08%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	17,182,262	0.52%	5.56	7.95%	7.45%	2.08%	12.54%	54.31%
CRI Virgo 65E 2S Campinas Shopping	22K1362572	Campinas Shopping	IPCA +	7.65%	16,557,953	0.50%	4.94	6.93%	7.16%	1.75%	12.07%	64.07%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA +	6.85%	13,736,867	0.41%	3.90	7.87%	8.00%	3.26%	13.55%	48.78%
CRI Opea 1E 468S Madureira Shopping	21L0736589	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	2,816,828	0.08%	0.44	6.51%	7.46%	1.99%	12.71%	9.68%
Total	-	-	-	-	574,704,846	17.24%	5.06	6.26%	7.41%	2.02%	12.38%	44.59%

CARTEIRA DE CRÉDITO



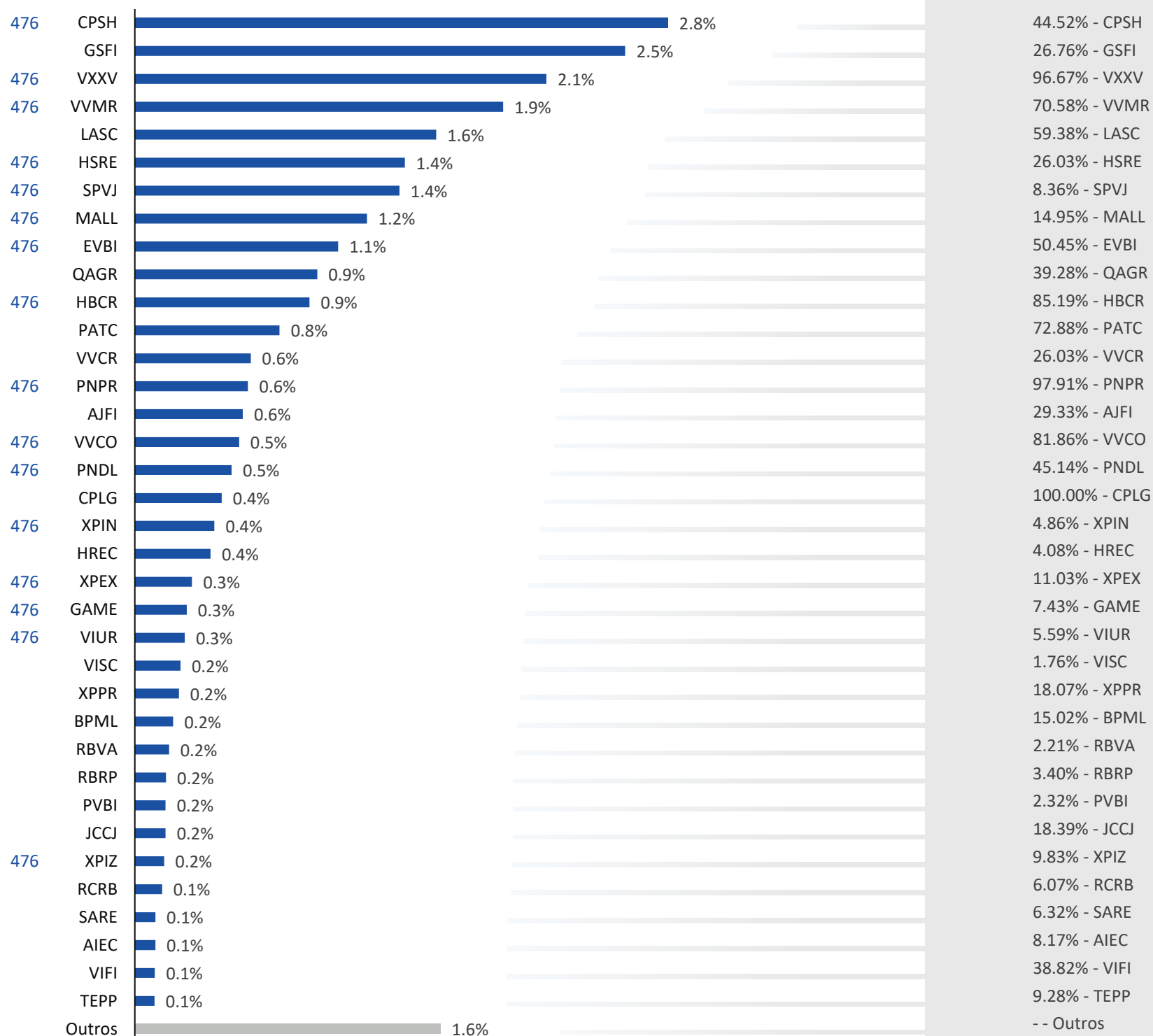
Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	126,733,189	3.80%	6.94	6.69%	7.68%	2.73%	13.42%	79.46%
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	111,778,358	3.35%	5.25	5.60%	7.76%	2.34%	12.77%	85.15%
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	59,359,475	1.78%	7.08	6.49%	7.78%	2.68%	13.39%	56.73%
CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	38,752,182	1.16%	7.19	6.93%	7.63%	2.58%	13.29%	53.35%
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	31,488,123	0.94%	2.26	4.00%	4.02%	4.02%	14.22%	N/A
CRI Opea 1E 383S Verticale	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	29,100,548	0.87%	4.21	7.10%	8.05%	3.36%	13.70%	41.48%
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,526,923	0.44%	5.17	5.15%	6.77%	1.89%	12.27%	79.69%
CRI Bari 1E 82S GPA	20F0689770	GPA	IPCA +	5.75%	2,115,874	0.06%	4.79	8.20%	8.35%	2.59%	12.96%	79.77%
CRI Bari 1E 85S GPA TRX	20H0695880	GPA	IPCA +	5.00%	1,019,559	0.03%	4.88	8.04%	8.13%	2.36%	12.73%	93.41%
CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	20L0687041	GPA	IPCA +	5.30%	328,518	0.01%	2.75	8.11%	7.22%	2.42%	12.47%	74.15%
Total	-	-	-	-	415,202,749	12.46%	5.90	6.35%	7.71%	2.71%	13.27%	72.12%

CARTEIRA DE FIIS

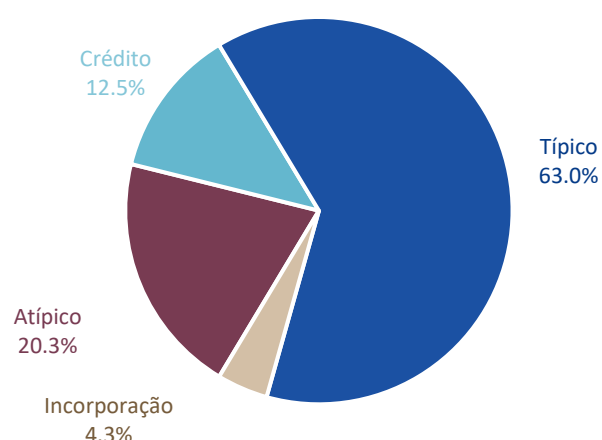
% Ativos
Em 29/02/2024

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

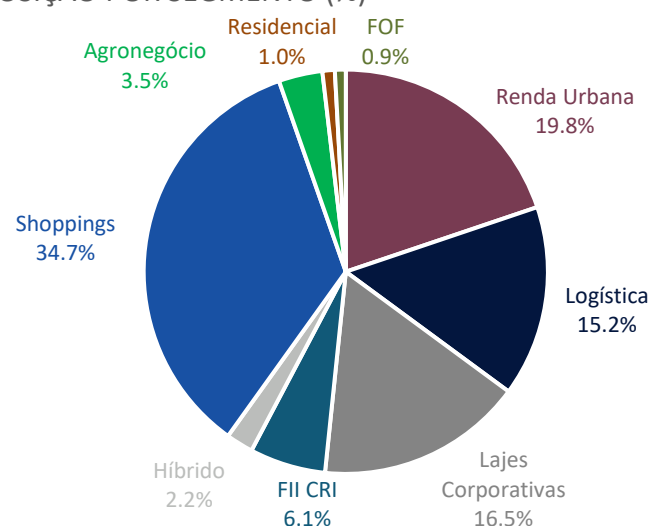
ICVM 476



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\$ 296 milhões (10.96% do PL) em operações compromissadas reversas. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.69% 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 Habitasec 1E 291S JSL Extrema	21K0728271	CDI	0.90%	50%	10/19/2023	4/19/2024	2/7/2024	53,937,006	(55,927,688)	(128,087)
Total	-	-	0.90%					53,937,006	(55,927,688)	(128,087)

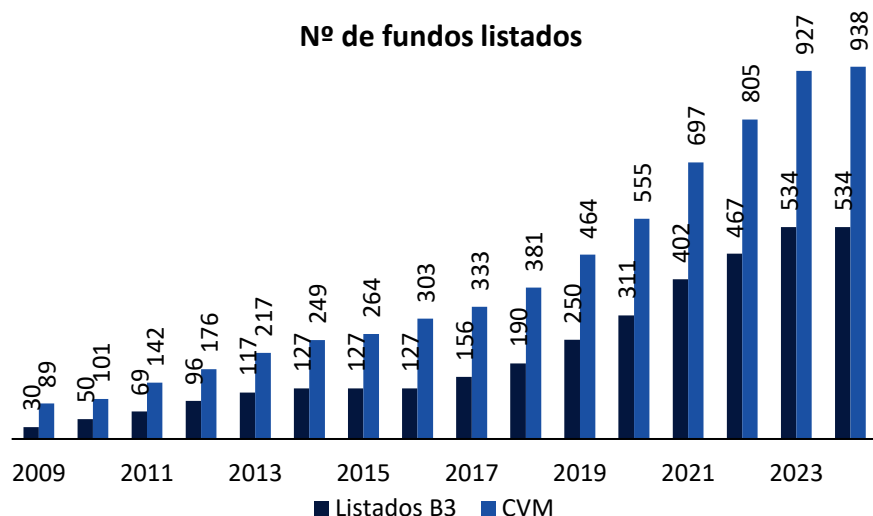
Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa realizada ¹
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	CDI	0.60%	50%	12/22/2023	3/21/2024	2/29/2024	70,767,783	(72,228,149)	(606,969)
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	CDI	0.75%	50%	9/25/2023	3/27/2024	2/29/2024	64,790,721	(68,155,379)	(580,335)
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	CDI	0.70%	50%	11/7/2023	5/7/2024	2/29/2024	17,583,901	(18,227,428)	(154,528)
CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus	22F0783752	CDI	0.65%	50%	11/10/2023	5/10/2024	2/29/2024	21,389,699	(22,137,194)	(188,061)
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	CDI	0.70%	50%	11/21/2023	5/20/2024	2/29/2024	29,978,965	(30,941,406)	(264,681)
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	CDI	0.65%	50%	1/19/2024	7/17/2024	2/29/2024	32,742,543	(33,143,805)	(279,755)
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	CDI	0.85%	50%	1/19/2024	7/17/2024	2/29/2024	7,431,737	(7,524,414)	(63,497)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	2/22/2024	8/20/2024	2/29/2024	14,776,260	(14,809,480)	(33,220)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	2/22/2024	8/20/2024	2/29/2024	14,776,260	(14,809,480)	(33,220)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	2/22/2024	8/20/2024	2/29/2024	14,776,260	(14,809,480)	(33,220)
Total			0.69%					289,014,129	(296,786,216)	(2,237,485)

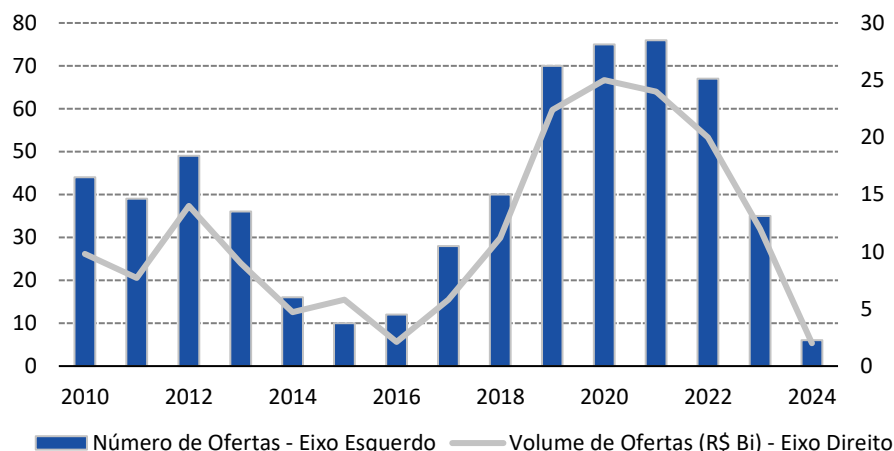
¹: Apesar do regime contábil de apuração de resultados do fundo ser o regime de caixa, as operações compromissadas passaram a ser reconhecidas pelo regime de competência. Desta forma, esta coluna se refere à despesa reconhecida no mês pelo regime de competência.

Indústria de FII

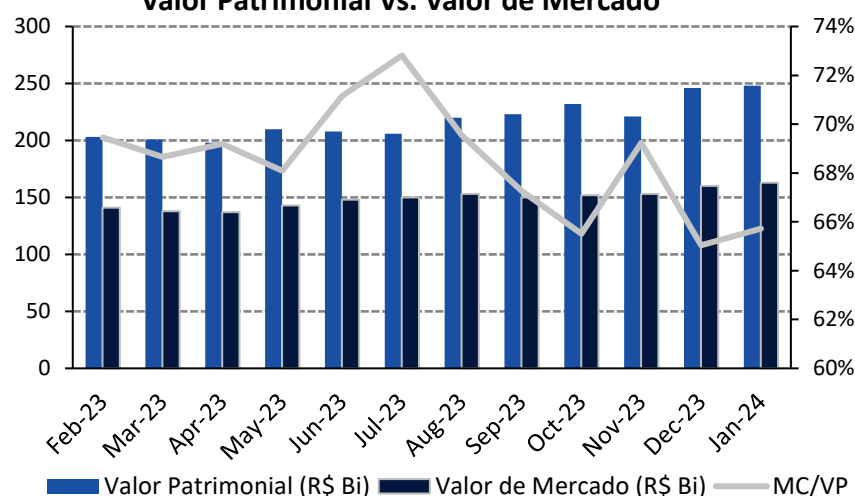
Nº de fundos listados



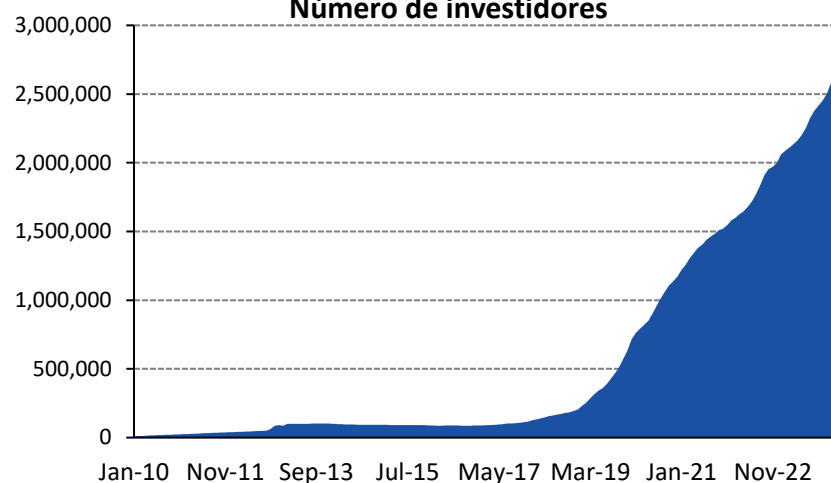
Ofertas Públicas - ICVM 400



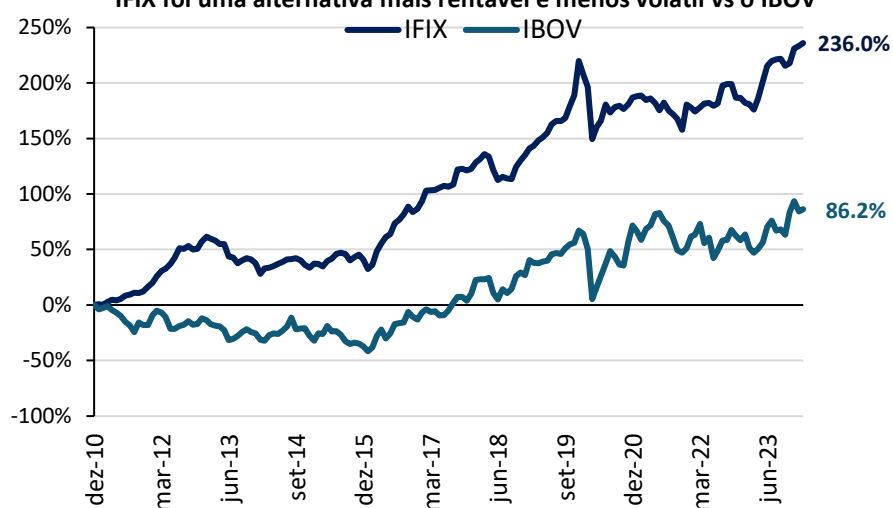
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



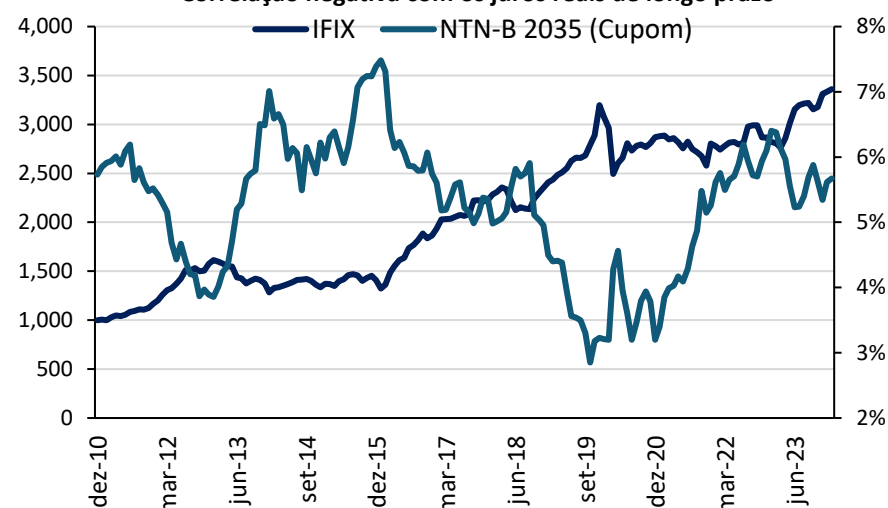
Número de investidores



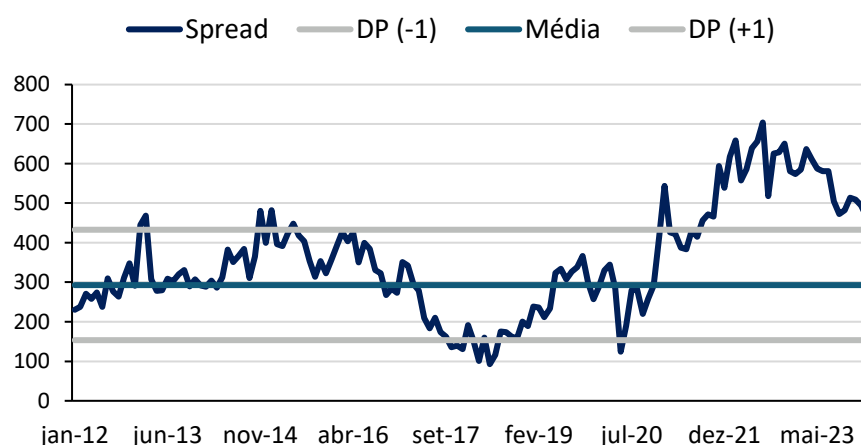
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



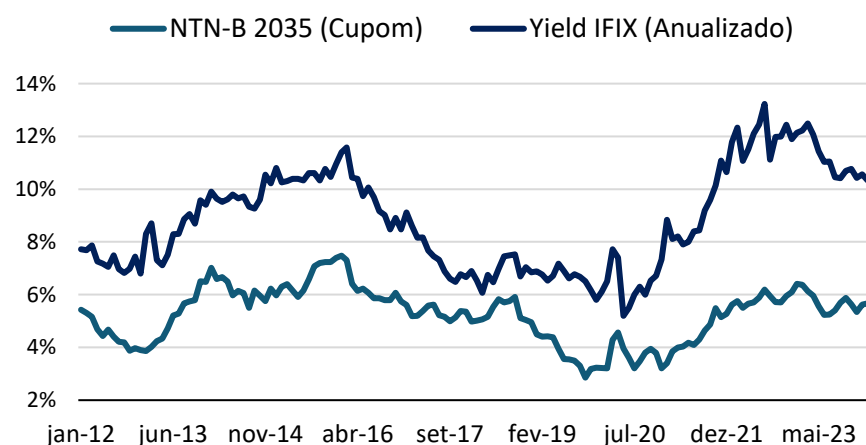
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

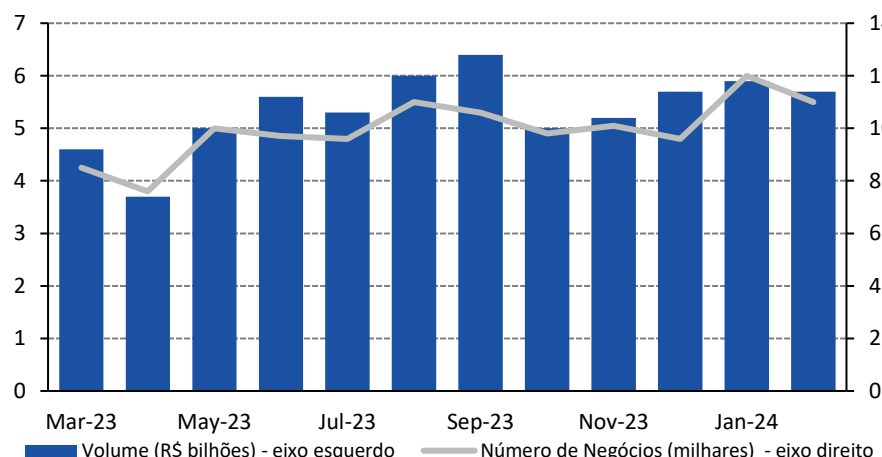


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

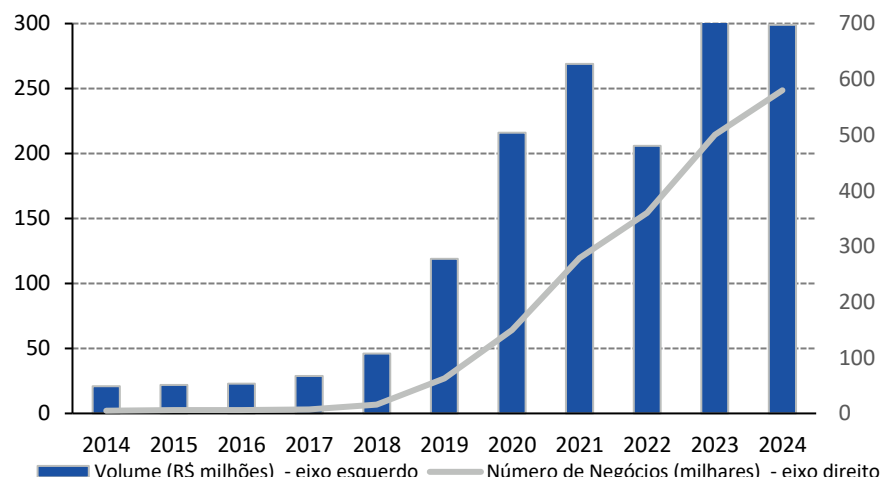


Indústria de FII

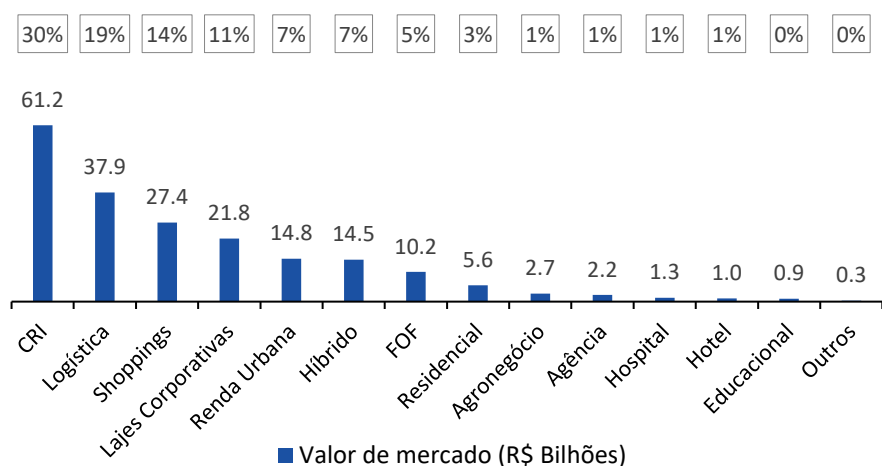
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



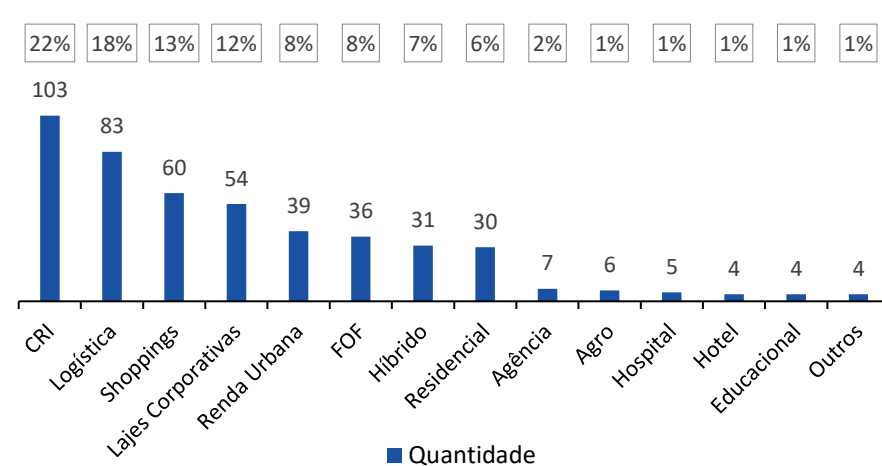
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



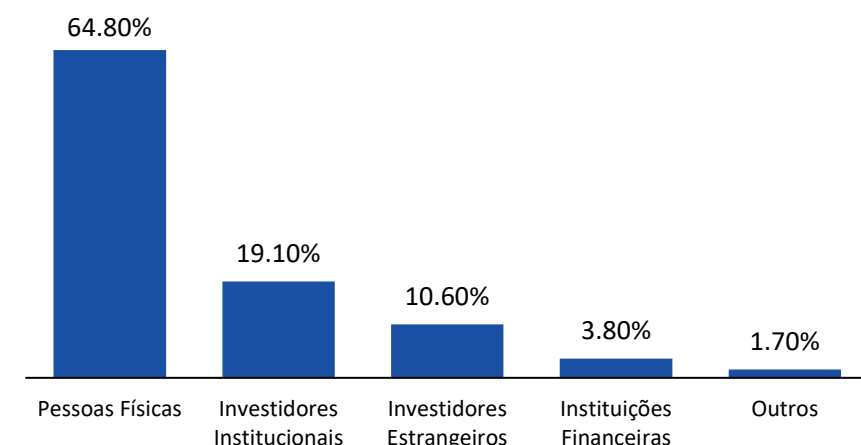
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



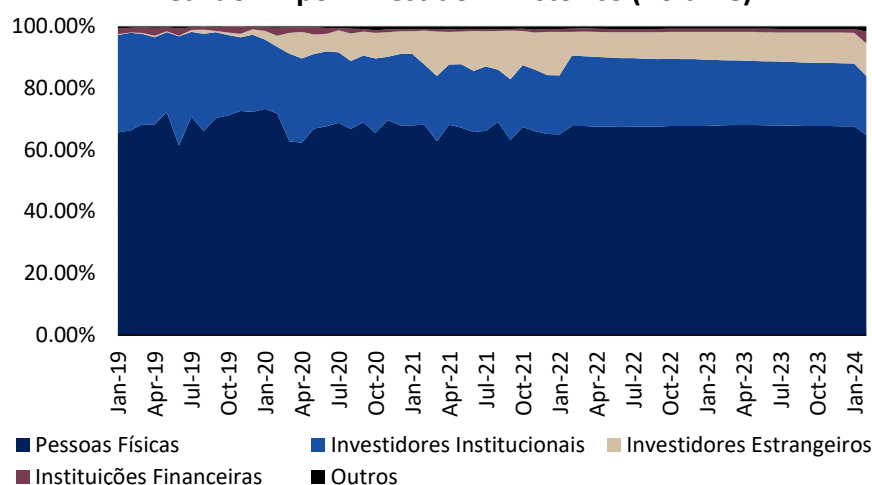
Quantidade de FIIs listados



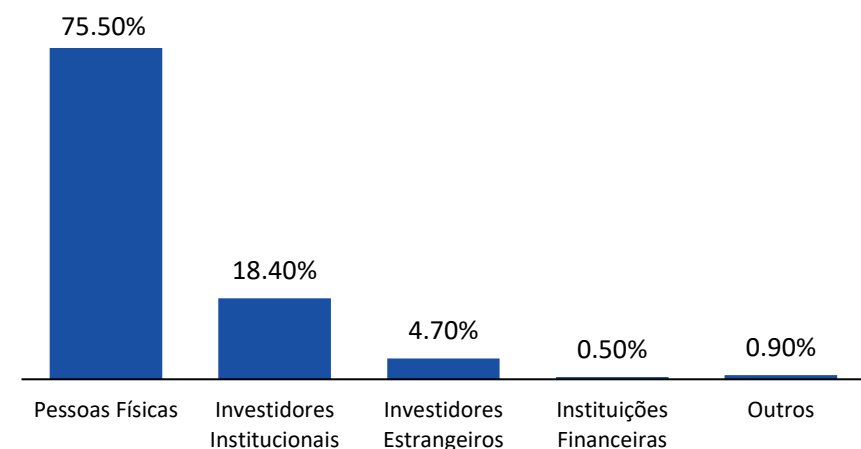
Volume Negociado (%)



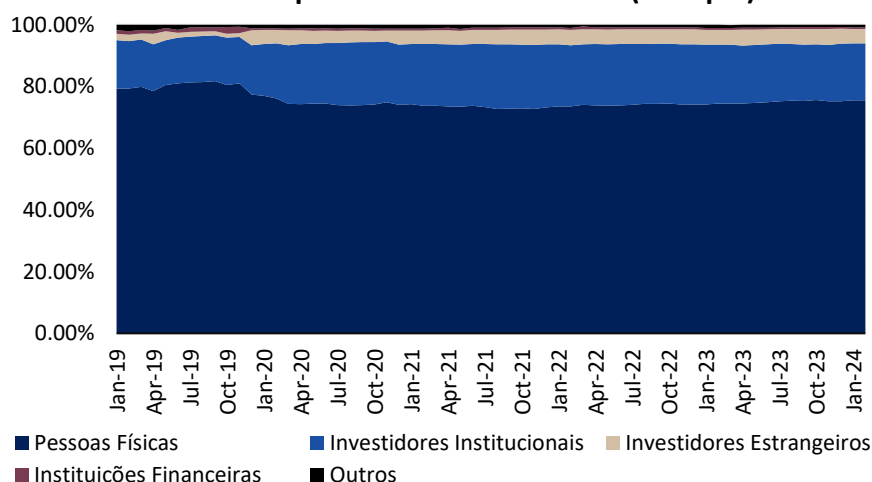
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Shopping
Varejo
Infraestrutura
Educacional
Logístico/Industrial
Híbrido
Residencial
Hospital



CRI Habitasec 49E 1S Extrema (24B1669805)

Vencimento: 26/02/2044

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	71.0%
Rating	-

O CRI foi emitido para alavancagem da construção dos Projeto Business Park Extrema AAA que conta com 2 fases e é o 3º maior condomínio logístico do Brasil com 207 mil m² de ABL e conta com locatários como JSL, Via Varejo e Frio Peças. Até fevereiro cada galpão possuía seu próprio CRI, feito para financiar a obra do galpão, mas no mês de fevereiro todos os CRIs foram consolidados em apenas um CRI, com AF de todos os imóveis.



CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA (20L0687041)

Vencimento: 26/12/2029

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.30%
LTV	74.1%
Rating	-

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



CRI Província 56E 1S Galleria Bank (24B1404723)

Vencimento: 25/11/2038

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	20.9%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 109 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 32% inicial, e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC, com aproximadamente 70% das operações. O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$900 mil, com foco nas classes A e B.



CRI Virgo 4E 252S Wimo (21D0779652)

Vencimento: 25/01/2036

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	22.4%
Rating	-

A cessão dos DCs do FIDC Wimo para o CRI conta é de uma base pulverizada de mais de 93 devedores com bom nível de diversificação e cobertura de garantias. Os recebíveis têm uma taxa média de IPCA + 1.23% a.m. de CET, bem acima do custo do CRI em análise, o que, além da estrutura de subordinação dão uma margem de segurança de fluxos e cobertura de garantias para os titulares do CRI em casos de eventuais execuções.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial
Shopping
Híbrido
Varejo
Residencial
Infraestrutura
Hospital
Educacional



CRI Virgo 4E 463S Wimo IV (22B0914263)

Vencimento: 25/02/2037

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	25.0%
Rating	-

A cessão dos DCs do FIDC Wimo para o CRI conta é de uma base pulverizada de mais de 93 devedores com bom nível de diversificação e cobertura de garantias. Os recebíveis têm uma taxa média de IPCA + 1.23% a.m. de CET, bem acima do custo do CRI em análise, o que, além da estrutura de subordinação dão uma margem de segurança de fluxos e cobertura de garantias para os titulares do CRI em casos de eventuais execuções.



CRI Bari 1E 85S GPA TRX (20H0695880)

Vencimento: 10/08/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	93.4%
Rating	-

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, locadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.



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

Vencimento: 06/12/2032

Devedor	HDOF11
Taxa de Emissão	IPCA + 8.75%
LTV	42.5%
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)

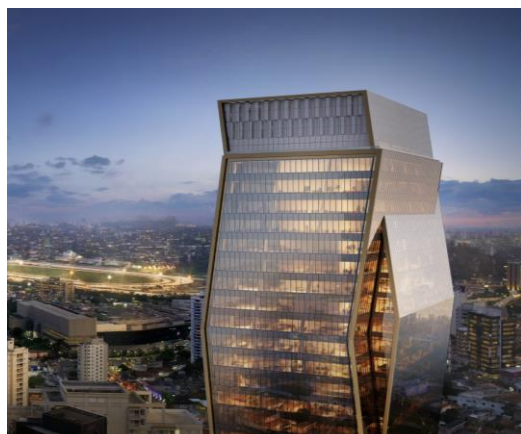
Vencimento: 09/11/2029

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza XPPR (21F0097589)

Vencimento: 15/05/2036

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5.80%
LTV	68.0%
Rating	-

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

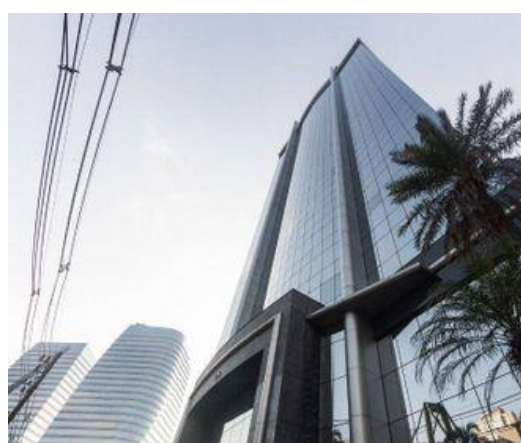


CRI Virgo 4E 157S iTower XPPR (20L0456514)

Vencimento: 15/09/2030

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5.70%
LTV	68.0%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	59.4%
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\$ 300 milhões.



CRI GPA TRX Bari 82S 1E (20F0689770)

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	67.1%
Rating	-

Trata-se de um CRI para financiamento de aquisição de 7 lojas locadas para o Grupo GPA pelo FII TRX Real Estate. As lojas (com bandeiras Extra e Assaí) estão localizadas no RJ, PI, GO e PB e são garantias da operação através assim como o contrato de locação (15 anos atípicos).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Opea 57E 1S VBI Garden (22I0868989)

Vencimento: 15/09/2030

Devedor	Corporate Garden
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	35.2%
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	38.7%
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	73.0%
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	63.2%
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	54.4%
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	18.0%
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	126.8%
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 Hypera True Sec 392S 1E (21E0514204) **Vencimento: 28/05/2031**

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	65.2%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Shopping
Varejo
Infraestrutura
Educacional
Logístico/Industrial
Híbrido
Residencial
Hospital



CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 331S (20K0660743) **Vencimento: 16/11/2032**

Devedor	Maringá Park Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6.85%
LTV	34.4%
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 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 Madureira Shopping RBSec 468S e 470S 1E (21L0736589) **Vencimento: 24/12/2031**

Devedor	FII Brasil Plural Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	56.8%
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 HDEL 12E 1S (22I0089753, 22I0089805, 22I0089914, 22I0978863) **Vencimento: 09/09/2032**

Devedor	FII HDEL
Taxa de Emissão	IPCA + 8.15%
LTV	54.8%
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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S (22A0699149)		Vencimento: 15/04/2037
Devedor	Leo Madeiras	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%	
LTV	66.0%	
Rating	-	



CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E (22F0783752)		Vencimento: 25/06/2042
Devedor	Grupo Mateus	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).
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%	
LTV	53.1%	
Rating	-	



CRI Hedge Viracopos True 477S, 478S, 479S 1E (21L0354209)		Vencimento: 15/12/2031
Devedor	Hedge Logística FII	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%	
LTV	50.9%	
Rating	A-	



CRI XP Industrial True 446S 1E (21J0790766)		Vencimento: 30/09/2036
Devedor	FII XP Industrial	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%	
LTV	97.8%	
Rating	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	20.9%
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.



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

Vencimento: 25/03/2042

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	56.5%
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).



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	48.3%
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
- Logístico/Industrial
- Shopping
- Híbrido
- Varejo
- Residencial
- Infraestrutura
- Hospital
- Educacional



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

Vencimento: 15/09/2031

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.92%
LTV	53.6%
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 Truesec 228E 1S DutraLog II (23I1402341)

Vencimento: 20/06/2033

Devedor	DutraLog FII
Taxa de Emissão	IPCA + 8.00%
LTV	32.6%
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 TRX Assaí II Bari 98S 1E (21K0665223)

Vencimento: 10/11/2041

Devedor	TRX Real Estate II FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	79.7%
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.



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

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	80.1%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.93%
LTV	28.1%
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	60.8%
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	51.3%
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.



CRI GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227)

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%
LTV	51.3%
Rating	AA

A operação é lastreada nos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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	84.8%	
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	61.8%	
Rating	-	



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)		Vencimento: 26/07/2034
Devedor	HBR	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%	
LTV	75.1%	
Rating	-	

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	-102,056,255	88,966,865	5,184,351	Aberta	17,182,262	9,277,224	15.9%	6.9%	7.4%
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 Gincó 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 (%)
2019	CRI Vinci Logística Hbtsec 132S 1E	19A0093844	-325,204,403	315,268,649	24,102,804	Encerrada	0	14,167,050	13.4%	4.9%	8.6%
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	30,659,830	Aberta	31,386,194	15,902,264	11.8%	8.5%	5.7%
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%
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 BB Mapfre 26S 5E	12F0036335	-6,250,251	6,753,575	408,048	Encerrada	0	911,372	63.2%	1.9%	16.3%
2020	CRI Petrobrás Brazilian 302S 1E	13H0098728	-5,430,050	5,650,985	0	Encerrada	0	220,935	51.7%	2.7%	16.0%
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%
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%
2020	CRI Habitasec Vila Leopoldina	18H0233817	-4,112,875	4,248,847	329,294	Encerrada	0	465,266	94.8%	3.2%	31.1%
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%
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%
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	-182,723,622	189,045,104	2,148,084	Aberta	2,038,573	10,508,138	31.4%	2.5%	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	-1,158,598,864	948,166,632	69,264,342	Aberta	202,987,342	61,819,452	11.9%	10.3%	7.1%
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	4,990,974	Aberta	13,798,948	8,437,242	17.6%	4.9%	8.9%
2020	CRI BRF Salvador Isec	20K0699593	-91,936,638	90,565,312	8,341,544	Encerrada	0	6,970,219	15.3%	3.7%	-2.1%
2020	CRI iTower Isec 157S 4E	20L0456514	-82,365,753	28,649,389	639,902	Aberta	54,727,302	1,650,840	15.4%	5.1%	-3.5%
2020	CRI iTower Isec 158S 4E	20L0456719	-49,003,628	10,316,191	1,311,602	Aberta	38,287,570	911,735	11.2%	6.6%	1.0%
2020	CRI GPA True 346S 1E	20L0687133	-41,223,067	26,909,689	3,992,582	Aberta	14,605,387	4,284,592	10.9%	10.1%	7.8%
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%
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%
2021	CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	-115,198,129	58,545,684	14,741,338	Aberta	54,704,829	12,793,721	9.1%	9.8%	6.8%
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	-1,299,358,281	1,180,550,708	25,498,870	Aberta	122,575,463	29,266,760	10.5%	10.9%	7.4%
2021	CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	-789,541,745	723,667,418	7,491,890	Aberta	72,440,127	14,057,689	10.3%	11.4%	10.5%
2021	CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	-5,000,000	3,585,270	2,381,074	Encerrada	0	966,344	11.6%	10.5%	5.4%
2021	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	-182,791,745	185,917,381	3,772,962	Encerrada	0	6,898,598	14.7%	11.6%	6.6%
2021	CRI Jequitibá Plaza Shop Hbtsec 259S 1E	21F1076965	-300,357,818	244,271,059	10,255,917	Aberta	52,696,477	6,865,635	7.1%	11.6%	7.5%
2021	CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	-128,566,777	130,293,883	11,580,909	Encerrada	0	13,308,015	12.5%	11.6%	7.7%
2021	CRI HBR ComVem Hbtsec 242S 1E	21G0507867	-271,309,898	150,041,242	31,202,722	Aberta	112,077,058	22,011,124	8.3%	11.5%	7.1%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 258S	21G0864354	-486,602,165	391,003,740	22,182,739	Aberta	104,634,236	31,218,551	16.0%	11.7%	10.8%
2021	CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	-212,290,876	181,287,622	3,992,728	Aberta	33,497,998	6,487,472	10.5%	12.3%	11.4%

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	-325,204,403	315,268,649	24,102,804	Encerrada	0	14,167,050	13.4%	4.9%	8.6%
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	31,536,205	Aberta	30,821,121	16,213,564	11.8%	8.5%	5.7%
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	-182,723,622	189,045,104	2,171,400	Aberta	2,115,874	10,608,755	31.5%	2.5%	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	-1,158,598,864	948,166,632	71,053,836	Aberta	202,093,812	62,715,415	11.7%	10.3%	7.1%
2024	CRI GPA 2 TRX	20H0695880	-1,019,502	0	11,053	Aberta	1,019,559	11,110	9.9%	10.9%	8.6%
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	5,162,890	Aberta	13,736,867	8,547,078	17.5%	5.0%	8.9%
2020	CRI BRF Salvador Isec	20K0699593	-91,936,638	90,565,312	8,341,544	Encerrada	0	6,970,219	15.3%	3.7%	-2.1%
2020	CRI iTower Isec 157S 4E	20L0456514	-82,365,753	28,649,389	1,256,253	Aberta	54,449,799	1,989,688	13.8%	6.3%	-1.0%
2020	CRI iTower Isec 158S 4E	20L0456719	-49,003,628	10,316,191	1,931,336	Aberta	38,045,278	1,289,177	11.7%	7.5%	2.5%
2024	CRI GPA 1 RBVA	20L0687041	-325,930	0	5,808	Aberta	328,518	8,397	221.6%	12.1%	-2.0%
2020	CRI GPA True 346S 1E	20L0687133	-41,223,067	26,909,689	4,139,759	Aberta	14,526,923	4,353,304	10.8%	10.1%	7.8%
2021	CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	-115,198,129	58,545,684	15,260,826	Aberta	54,556,083	13,164,465	9.1%	9.8%	6.8%
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%
2024	CRI Wimo I Snr	21D0779652	-6,274,410	0	207,411	Aberta	5,838,637	-228,362	-85.9%	11.5%	0.7%
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	-1,299,358,281	1,180,550,708	26,144,339	Aberta	122,845,837	30,182,603	10.4%	10.9%	7.4%
2021	CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	-789,541,745	723,667,418	7,837,859	Aberta	72,616,703	14,580,235	10.3%	11.4%	10.3%
2023	CRI XP Properties FL Plaza	21F0097247	-238,983,563	120,509,980	0	Aberta	120,719,941	2,246,357	10.5%	10.8%	3.1%
2023	CRI XP Properties FL Plaza	21F0097589	-593,601,888	407,862,540	0	Aberta	186,960,160	1,220,813	3.5%	10.9%	3.7%
2021	CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	-5,000,000	3,585,270	2,381,074	Encerrada	0	966,344	11.6%	10.5%	5.4%
2021	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	-182,791,745	185,917,381	3,772,962	Encerrada	0	6,898,598	14.7%	11.6%	6.6%
2021	CRI Jequitibá Plaza Shop Hbtsec 259S 1E	21F1076965	-300,357,818	244,271,059	10,801,066	Aberta	52,547,086	7,261,393	7.2%	11.5%	7.4%
2021	CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	-128,566,777	130,293,883	11,580,909	Encerrada	0	13,308,015	12.5%	11.6%	7.7%

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 HBR ComVem Hbtsec 242S 1E	21G0507867	-271,309,898	150,041,242	32,360,571	Aberta	111,778,358	22,870,273	8.3%	11.5%	7.1%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 258S	21G0864354	-486,602,165	496,454,707	22,182,739	Encerrada	0	32,035,282	15.8%	11.6%	10.6%
2021	CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	-212,290,876	181,287,622	4,167,712	Aberta	33,481,149	6,645,608	10.4%	12.2%	11.2%
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%
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	8,359,152	Aberta	29,100,548	7,265,340	12.0%	12.2%	9.8%
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	-1,662,571,939	1,587,502,578	38,169,557	Aberta	72,541,035	35,641,232	12.8%	11.7%	9.9%
2021	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	-736,094,980	683,633,029	25,135,225	Aberta	45,510,800	18,184,075	9.7%	12.1%	9.4%
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	1,446,750,015	168,942,683	Aberta	2,030,696	52,425,643	12.2%	12.3%	10.1%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S	21I0585266	-147,429,890	151,889,162	3,589,846	Encerrada	0	8,049,119	15.8%	11.6%	6.8%
2021	CRI XP Industrial True 446S 1E	21I0790766	-122,468,186	122,486,810	2,090,755	Aberta	4,142,811	6,252,189	20.3%	10.6%	9.7%
2021	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	-224,354,742	221,892,769	6,244,988	Encerrada	0	3,783,014	4.2%	13.1%	9.8%
2021	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	-545,679,797	427,194,034	13,214,507	Aberta	126,733,189	21,461,933	11.5%	12.6%	12.3%
2021	CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	-545,841,915	554,034,128	12,224,270	Encerrada	0	20,416,483	14.7%	12.2%	9.6%
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	1,774,604	Aberta	5,448,045	1,769,624	12.9%	12.0%	9.5%
2021	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	-45,210,061	40,366,964	2,459,762	Aberta	5,199,712	2,816,378	13.9%	11.7%	8.5%
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	-807,231,821	812,468,380	5,771,596	Encerrada	0	11,008,155	11.6%	12.7%	11.3%
2021	CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	-89,343,213	89,117,724	4,446,493	Encerrada	0	4,221,003	9.9%	12.6%	9.5%
2021	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	-183,029,941	122,474,878	62,190,435	Aberta	2,816,828	4,452,200	18.8%	12.8%	13.7%
2021	CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	-342,241,836	318,909,463	14,353,128	Aberta	17,459,645	8,480,401	12.1%	11.4%	6.8%
2022	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	-87,760,289	85,229,931	12,251,626	Encerrada	0	9,721,268	12.0%	13.1%	10.8%
2022	CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	22A0699149	-249,129,887	216,339,684	21,459,596	Aberta	34,347,514	23,016,907	12.9%	12.9%	12.8%
2022	CRI Frio Peças 310S 1E	22B0582974	-109,501,252	112,190,408	2,057,047	Encerrada	0	4,746,204	14.6%	12.7%	6.4%
2024	CRI Wimo IV Snr	22B0914263	-8,898,196	0	358,600	Aberta	8,542,677	3,081	1.9%	11.5%	0.5%
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	10,363,304	Aberta	59,359,475	8,952,138	8.4%	13.0%	9.9%
2022	CRI XP Industrial True 512S 1E	22D1075750	-68,898,824	52,810,411	1,311,236	Aberta	17,530,071	2,752,895	12.7%	12.7%	3.2%
2022	CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	-55,675,370	39,402,416	15,113,061	Aberta	6,319,732	5,159,839	14.3%	13.3%	9.9%
2022	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	-32,614,187	30,837,250	689,912	Aberta	2,367,526	1,280,500	14.8%	13.0%	14.3%
2022	CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	-100,065,271	59,771,998	6,480,174	Aberta	38,752,182	4,939,084	7.3%	13.1%	10.4%
2022	CRI Pulverizado Extrema Hbtsec 8E 1S	22F1296971	-91,235,477	92,551,515	2,508,301	Encerrada	0	3,824,339	8.7%	12.8%	11.9%
2022	CRI Sanema Opea 1S 34E	22G0701494	-89,648,494	91,419,900	4,056,412	Encerrada	0	5,827,817	17.3%	13.2%	12.3%
2022	CRI Pulverizado Extrema II Hbtsec 11E 1S	22H0194042	-197,760,114	200,814,037	1,336,543	Encerrada	0	4,390,466	10.8%	13.5%	11.2%
2022	CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	-78,554,366	79,918,445	4,639,364	Encerrada	0	6,003,443	11.9%	13.4%	12.0%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 1S	22I0089753	-16,065,989	11,089,949	1,122,855	Aberta	3,637,031	-216,154	-2.3%	13.1%	12.7%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 2S	22I0089805	-4,000,000	0	605,446	Aberta	4,095,410	700,856	13.3%	12.9%	11.7%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 1S	22I0089914	-4,000,000	0	571,973	Aberta	4,102,954	674,926	13.6%	12.9%	12.0%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 2S	22I0089943	-33,902,596	24,615,666	3,192,070	Aberta	9,868,616	3,773,755	13.6%	12.9%	14.1%
2023	CRI VBI Garben Opea 57E 1S	22I0868989	-18,324,540	7,483,935	677,539	Aberta	10,985,045	821,979	12.1%	11.6%	14.8%
2022	CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	-136,726,251	138,481,365	2,042,458	Encerrada	0	3,797,571	12.0%	13.8%	0.5%
2022	CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E	22K0016415	-27,566,497	23,925,423	534,700	Aberta	4,214,865	1,108,491	18.1%	13.3%	13.2%

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
JCCJ11	FII JHSF Cidade Jardim	Shoppings
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
PVBI11	FII VBI Prime Properties	Lajes Corporativas
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RBVA11	FII Rio Bravo Renda Varejo	Renda Urbana
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TEPP11	FII Tellus Properties	Lajes Corporativas
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros	FOF
VISC11	FII Vinci Shopping Centers	Shoppings
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VVCR11	FII V2 Recebíveis Imobiliários	CRI
VVMR11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	Logística
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

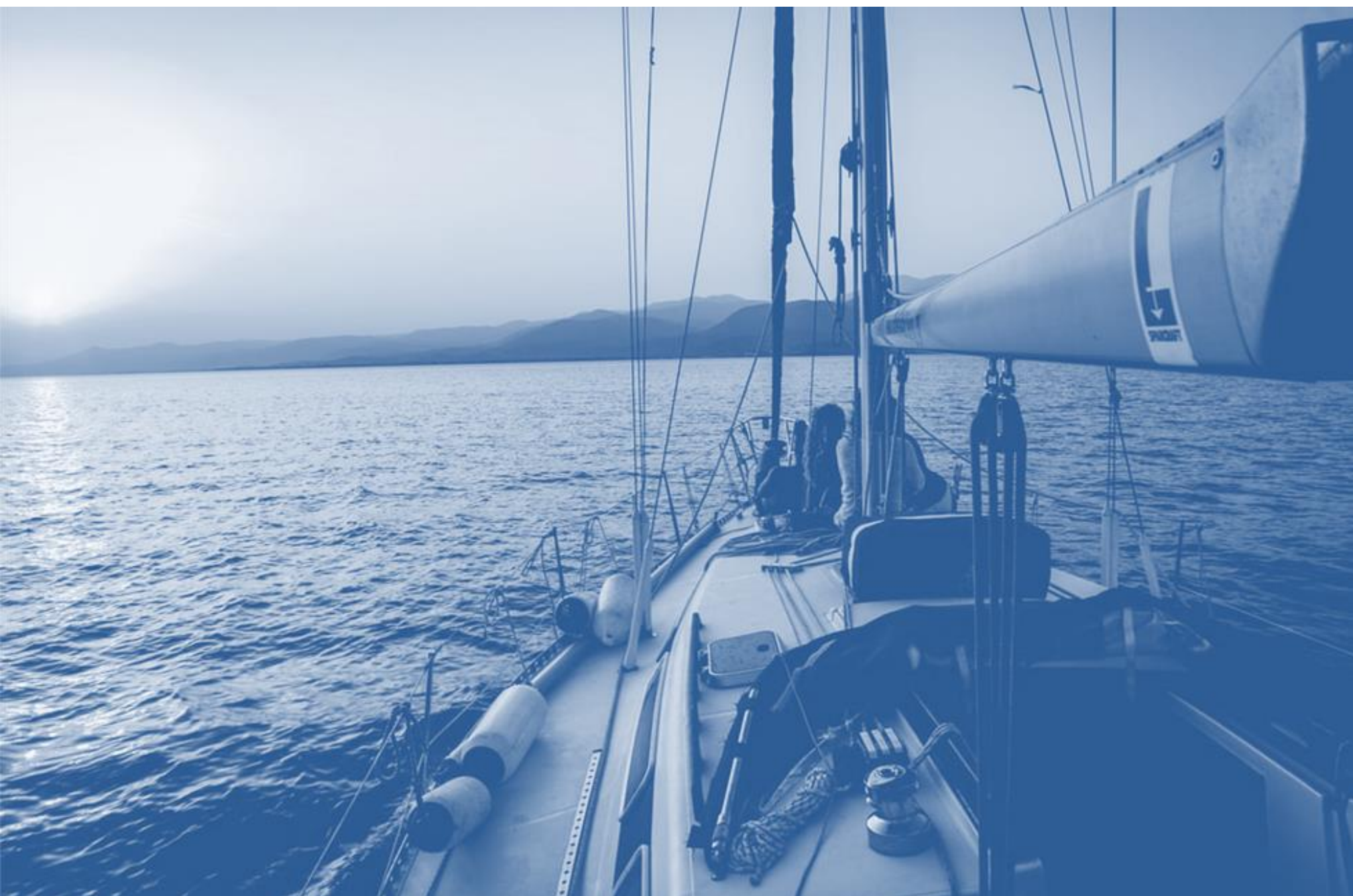
GLOSSÁRIO



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

