



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 Janeiro 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)

2.90

R\$ 9.11 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

7.72%

7.71% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.071

0.064 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.070

0.065 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

10.38%

10.39% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

7.2

6.9 nos últimos 12 meses

Giro
(% total de cotas)

5.8%

4.5% no mês anterior

Cotistas
(Nº)

347,058

311,604 no mês anterior

Casos de Crédito
(Nº)

56

56 no mês anterior

Devedores
(Nº)

38

39 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

80%

80% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

7.05%

6.73% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

3.13%

2.45% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPTS 199.3% (12.3% a.a.)

CPTS (Patrimonial) 220.2% (13.1% a.a.)

CDI 130.1% (9.2% a.a.)

IMA-B 186.9% (11.8% a.a.)

IFIX 138.5% (9.6% a.a.)

Ibovespa 127.3% (9.1% a.a.)

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

12.2%

versus 6.3% do IFIX

TIR Posições Abertas:
12.2% versus 7.3% do IFIX

TIR Posições Encerradas:
12.2% versus 3.3% do IFIX

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

12.7%

versus 8.9% do IMA-B

TIR Posições Abertas:
11.9% versus 9.1% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:
14.1% versus 8.4% 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



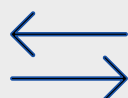
- A gestão mantém o foco na estratégia de reciclagem do portfólio mantendo o mesmo perfil de crédito *high grade*.
- No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem os maiores descontos e representam a grande maioria da carteira do CPTS. A carteira de recebíveis foi impactada pela alta da taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 6.73% para IPCA + 7.05%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.070 / cota**, 99.99% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.88 (média 0.073/cota por mês)** vs R\$ 0.85 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 4.2 milhões em compras definitivas² de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.12%**, *spread* de 2.85%
- Foram vendidos **R\$ 24.7 milhões em vendas definitivas² de CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 8.00%**, *spread* de 2.66% e **CDI + 1.01%**, *spread* de 1.01%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.071/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em R\$ +0.6 milhões (R\$ +0.00/cota) vs R\$ -1.6 milhões (R\$ -0.01/cota) no mês anterior**
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -5.5 milhões (R\$ -0.02/cota) vs R\$ -1.7 milhões (R\$ -0.01/cota) no mês anterior**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 6.9 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **próximo de 347 mil**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **70.7% em CRIs, 29.1% em FIIs e 0.2% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII XP Properties, FII General Shopping, HBR, Assaí e FII Gazit Malls**
- O fundo está com **R\$ 306 milhões em compromissadas com CRI (10.6% do PL)**. Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.72% a.a.**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 56 casos de crédito, representando 70.7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 31.3% da carteira de crédito (22.1% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 97.16% foi adquirida a IPCA + 6.63% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.05%) e 2.84% foi adquirida a CDI + 3.12% (a marcação a mercado está em CDI + 3.13%).** A carteira possui duration médio de 5.3 anos; *spread* médio de 2.01%; taxa nominal média de 12.20% e LTV médio de 61.53%. A carteira acumula R\$ 608,758 mil de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **25.5% em Renda Urbana, 24.6% em Shoppings e 21.3% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (10.6% do total de ativos): **TRXF11, CPSH11, VXXV11, VVMR11 e CPOF11**
- Exposição por tipo de risco: **27.7% contratos atípicos, 56.3% contratos típicos, 12.0% crédito e 4.0% 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

No exterior, o ano começou sob os bons ventos que sopraram desde dezembro, mas janeiro, apesar de não contrariar o otimismo geral, colocou em dúvida o seu ritmo: os juros internacionais voltaram a subir, com as taxas de dez anos do Tesouro americano indo de 3.88% até 4.18% e terminando o mês em 3.91%. Títulos corporativos caíram 1% e fundos imobiliários globais (REITS) caíram 3.5%. As ações, na inércia do ano passado, ainda subiram 1% no mundo, mas com grande dispersão entre as economias: Japão +8%, China -6%; Estados Unidos +1%, Brasil -4.8% em reais.

O dólar ganhou 2% contra os seus pares. As commodities apreciaram 3% com altas de 6% no petróleo e quedas de 5% nos grãos. Notícias do conflito no Oriente Médio sugerem uma rodada de disrupção de rotas marítimas globais, com efeitos que podem chegar futuramente aos índices de inflação.

Não fossem os perigos inflacionários da discórdia leste-oeste, as taxas de juros mundiais com mais certeza iniciariam uma trajetória de queda já em março, como sugerem os números de inflação até o momento benignos. No dia 31 de janeiro, o presidente do FED, o banco central americano, ajustou as expectativas que o mercado chegou a ter de cortes na reunião de março: o Comitê não deve alcançar confiança suficiente até lá para proceder tal corte.

O Brasil não esteve entre os países de melhor desempenho em janeiro: o Ibovespa caiu 4.8% em reais, afetado temporariamente por notícias de atuação do governo na Petrobras, na Vale e na frente fiscal, e pelo aumento dos juros reais longos, que tiveram que acompanhar seus pares internacionais.

Aqui, o dólar subiu 2.1%, em linha com o movimento mundial. A arbitragem de juros entre real e dólar fechou a 4% no mercado doméstico, onde aplicações à PTAX estão rendendo variação cambial mais 6% ao ano. Esse spread, apesar de estar entre os mais baixos da história, tem sido justo o suficiente para impedir uma desvalorização maior do real.

No último dia do mês, o Comitê de Política Monetária do Banco Central reduziu a taxa SELIC de 11.75% para 11.25%, um movimento já largamente antecipado. Os juros dos futuros de DI curtos têm tentado seguir a trilha de normalização das condições monetárias que prevê pelo menos mais três cortes de meio ponto percentual até o final do ano. Porém, sofrem a cada rodada de desconfiança da situação fiscal do país: a despeito do corte da SELIC, as taxas para janeiro de 2027 terminaram o mês com alta de 9.71% para 9.78%.

Os juros reais longos, das NTNBS de dez anos, subiram de 5.33% para 5.60% conforme os TIPS americanos também subiram. Com isso, o IMA-B caiu 0.5% no mês.

O índice IFIX de fundos imobiliários ganhou uma dinâmica favorável desde quando acordou da letargia no ano passado e conseguiu subir 0.7% em janeiro, contrariando a bolsa, a moeda, os juros e os benchmarks globais, conforme investidores, encorajados por dados mais positivos de vacância de escritórios e venda em shoppings, acreditaram que a alta tem fundamentos.

Um detalhe digno de nota: em janeiro, o Tesouro anunciou a emissão de bonds soberanos em dólar, em parte para rolar o vencimento de março de 2024. Esse título que está vencendo agora foi precificado em 2001 ao cupom de 8.8%. Seus substitutos saíram agora a uma taxa média de 6.6%, o que mostra o tanto que as condições financeiras melhoraram em 23 anos (alguns dirão: menos do que se gostaria).

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.67% em janeiro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 18.2%, acima do CDI (12.9%), do Ibovespa (12.6%) e do IMA-B (15.5%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 25.0% e 10.1%, 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 1.12%, considerando o dividendo pago de R\$0.065 por cota (pago em janeiro). A cota fechou o mês a R\$ 8.52, o que representa um deságio de aproximadamente 6.5% em relação à cota patrimonial, que está em R\$9.11. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 0.31%, contra 0.67% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela alta da taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 6.73% para IPCA + 7.05%.

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\$ 4.2 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8.12% e vendemos² R\$ 24.7 milhões de CRIs a uma taxa média de IPCA + 8.00%.

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



Seção Extraordinária – CRIs XP Properties

Ao longo do último mês recebemos diversos pedidos de explicação com relação às aquisições de CRIs devidos pelo XP Properties FII. Em função da transparência que sempre tivemos na comunicação com os cotistas (nosso relatório mensal possui 43 páginas com precisamente todas as informações que julgamos relevantes ou demandadas pelos cotistas), criamos uma seção extraordinária para tratar do assunto.

Primeiramente, cabe pontuar que, na visão do gestor uma aquisição de CRI deve observar algumas questões principais como:

- 1. Risco de crédito
- 2. Taxa de aquisição
- 3. Prazo médio ponderado de vencimento
- 4. Potencial de liquidez no mercado secundário
- 5. Potencial de liquidez via quitação antecipada
- 6. Riscos legais

Dito isto, a primeira informação é de que nós **NÃO** teríamos adquirido estes CRIs nos termos e condições apresentados caso eles não fizessem parte de alguma outra transação que ponderasse os pontos acima. Somado a isto, temos dito há vários meses (talvez anos!), que o desafio atual do fundo é reciclar a carteira de crédito adquirindo ativos de risco semelhante a taxas mais condizentes com o juro real atual (a maior parte da carteira foi adquirida num momento de juro real mais baixo). Existem apenas duas formas de fazer isto: i) fazendo liquidez via mercado secundário ou quitações antecipadas de CRI, ou ii) fazendo emissão de cotas de modo a utilizar o novo caixa para aquisição de ativos. Esta última não é uma opção dado o preço do fundo no mercado secundário.

Sendo assim e já sendo pública a intenção da equipe de gestão do XPPR de encerrar o fundo com a venda de ativos, enxergamos na transação uma forma de obter liquidez indiretamente a um preço que não seria possível vendendo os ativos no mercado secundário e de forma mais rápida.

Na próxima página detalhamos as operações de compras e vendas que foram realizadas. Essas operações foram realizadas nas mesmas taxas, de forma que não houvesse impacto na taxa média ponderada do fundo (o CPTS vendeu R\$360 milhões a IPCA + 6.21% e comprou 327 milhões a IPCA + 6.10% e 39 milhões a CDI + 2.51%. Quando transformamos a operação CDI para IPCA e consideramos as operações em IPCA, temos a mesma taxa média ponderada de IPCA + 6.21% das vendas também nas compras).

Elaboramos a tabela abaixo para ficar mais simples a compreensão.

Vendas											
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de Venda IPCA +	Taxa da Marcação no Administrador	Volume na Marcação do Administrador	Volume IPCA + 7%	Volume IPCA + 7.25%	Volume IPCA + 7.50%	Volume IPCA + 7.75%	Volume IPCA + 8%
21J0043571	IPCA +	CRI Truesec 1E 447S GTIS	157,227,327	6.00%	6.50%	149,444,427	146,896,116	144,472,410	142,108,967	139,803,960	137,555,621
21G0093703	IPCA +	CRI Virgo 4E 280S Vinci Renda Urbana	53,584,264	5.59%	7.93%	49,298,180	50,595,091	50,092,510	49,598,055	49,111,561	48,632,868
19A0093844	IPCA +	CRI Habitasec 1E 132S Vinci Logística	48,930,085	7.25%	7.75%	48,818,414	49,340,581	48,933,238	48,531,281	48,134,620	47,743,169
22A0377996	IPCA +	CRI Opea 1E 472S Vinci Log Castelo	45,910,330	6.80%	6.86%	45,782,293	45,597,852	45,210,132	44,827,908	44,451,081	44,079,554
23E1152492	IPCA +	CRI Opea 158E 1S BTLG Mauá II	25,560,719	5.90%	7.25%	19,855,781	24,950,917	24,816,927	24,684,239	24,552,836	24,422,703
21L0640489	IPCA +	CRI Opea 1E 466S BTLG Mauá	24,307,731	5.91%	7.28%	23,658,764	23,714,673	23,582,740	23,452,108	23,322,762	23,194,684
22J0978863	IPCA +	CRI Virgo 55E 1S HSI Logística	4,097,274	7.25%	7.92%	3,950,404	4,155,195	4,098,345	4,042,737	3,988,338	3,935,116
Total			359,617,731	6.21%	7.05%	340,808,262	345,250,426	341,206,301	337,245,295	333,365,159	329,563,715
Impacto			-			18,809,469	-14,367,305	-18,411,430	-22,372,436	-26,252,572	-30,054,016

Na tabela acima temos a taxa ponderada de venda (média total de 6.21%) e o volume das vendas (R\$ 359.6 milhões). Nas colunas ao lado, temos uma simulação deste volume a taxas que variam de IPCA + 7% até IPCA + 8%, que é uma estimativa nossa de taxas que seriam negociadas a mercado. Ou seja, para vendermos esses ativos no mercado secundário, estes seriam negociados em algum lugar entre 7 e 8%, ao contrário do 6.21% da operação. Assim, caso todos os ativos fossem vendidos a IPCA + 7%, que é a taxa a mercado mais otimista, o impacto seria de R\$ 14.3 milhões negativos para o fundo (em relação ao valor negociado).

Comparando o valor que vendemos os ativos com o valor que os CRIs estavam sendo marcados pelo administrador, o impacto no patrimônio líquido do fundo foi da ordem de R\$18.8 milhões de reais positivo, o principal fator pelo qual a cota patrimonial do fundo passou de R\$9.04 em novembro para R\$9.15 em dezembro (o PL do fundo aumentou R\$35 milhões no mês, sendo 18.8 milhões o impacto desta transação).

COMENTÁRIO DO GESTOR

Seção Extraordinária – CRIs XP Properties

Para complementar a página anterior temos que, no contexto da operação, as seguintes transações foram realizadas:

Compras							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA + (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI + (%)	Spread	Duration
21F0097589	IPCA +	CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo	185,488,133	6.50%		1.23%	5.63
21F0097247	IPCA +	CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	118,402,796	5.50%		-0.17%	2.30
20L0456719	CDI +	CRI Virgo 4E 158S iTower	38,853,766		2.51%	2.51%	4.02
20L0456514	IPCA +	CRI Virgo 4E 157S iTower	22,861,806	6.00%		0.78%	4.85
			365,606,501	6.10%	2.51%	0.88%	4.37

Vendas							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA + (%)	Taxa ponderada de Venda IPCA + (%)	Spread	Duration
21J0043571	IPCA +	CRI Truesec 1E 447S GTIS	157,227,327	6.20%	6.00%	0.82%	7.33
21G0093703	IPCA +	CRI Virgo 4E 280S Vinci Renda Urbana	53,584,264	5.94%	5.59%	0.36%	4.37
19A0093844	IPCA +	CRI Habitasec 1E 132S Vinci Logística	48,930,085	7.11%	7.25%	1.81%	3.54
22A0377996	IPCA +	CRI Opea 1E 472S Vinci Log Castelo	45,910,330	6.80%	6.80%	1.38%	3.66
23E1152492	IPCA +	CRI Opea 158E 1S BTLG Mauá II	25,560,719	6.42%	5.90%	0.29%	2.34
21L0640489	IPCA +	CRI Opea 1E 466S BTLG Mauá	24,307,731	6.78%	5.91%	0.39%	2.41
22J0978863	IPCA +	CRI Virgo 55E 1S HSI Logística	4,097,274	7.28%	7.25%	1.97%	5.79
			359,617,731	6.43%	6.21%	0.91%	5.20

Como complemento, há outros fatores relevantes que merecem ser mencionados:

- O duration dos ativos adquiridos é menor que o dos ativos vendidos, ou seja, mesmo no caso onde nada aconteça, a perspectiva de liquidez “natural” dos ativos adquiridos é mais rápida (4.37 anos x 5.20 anos)
- Os CRIs XPPR possuem saldo devedor de aproximadamente R\$ 580 milhões (O CPTS não possui 100% do CRI), sendo que existem contas a receber vinculadas a vendas à prazo de imóveis realizadas pelo XPPR de aproximadamente R\$ 100 milhões, ou seja, o CRI será amortizado em pelo menos 17% do seu saldo devedor no curto prazo. Este é o nosso “pior cenário” em termos de liquidez. O FII XPPR não vende nenhum imóvel e nós ficamos com 83% do saldo adquirido, fazendo R\$ 61 milhões de liquidez (parte CPTS).
- Sob a ótica do crédito, já considerando as vendas realizadas, temos um saldo devedor líquido dos CRIs de R\$ 480 milhões. Considerando os valores de laudo dos ativos, teríamos um CRI com LTV de 50%. Considerando valores que entendemos factíveis para a venda dos imóveis, estimamos um LTV na ordem de 60 – 65%, número ainda bastante confortável. Resumindo, entendemos o risco de crédito do CRI XPPR muito parecido com os CRIs que foram vendidos.

Em resumo: O fundo realizou uma operação que gerou um impacto contábil positivo de aproximadamente R\$ 19 milhões, que tem um prazo médio ponderado inferior aos ativos vendidos, que vai gerar no curto prazo pelo menos R\$ 61 milhões de liquidez (podendo ser R\$ 360 milhões) e possui um risco de crédito semelhante na visão da gestão. Conforme esta posição for gerando a liquidez esperada, o fundo consegue realocar os recursos a taxas mais condizentes com o mercado atual e consequentemente melhorar a taxa média ponderada da carteira de CRIs.

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.

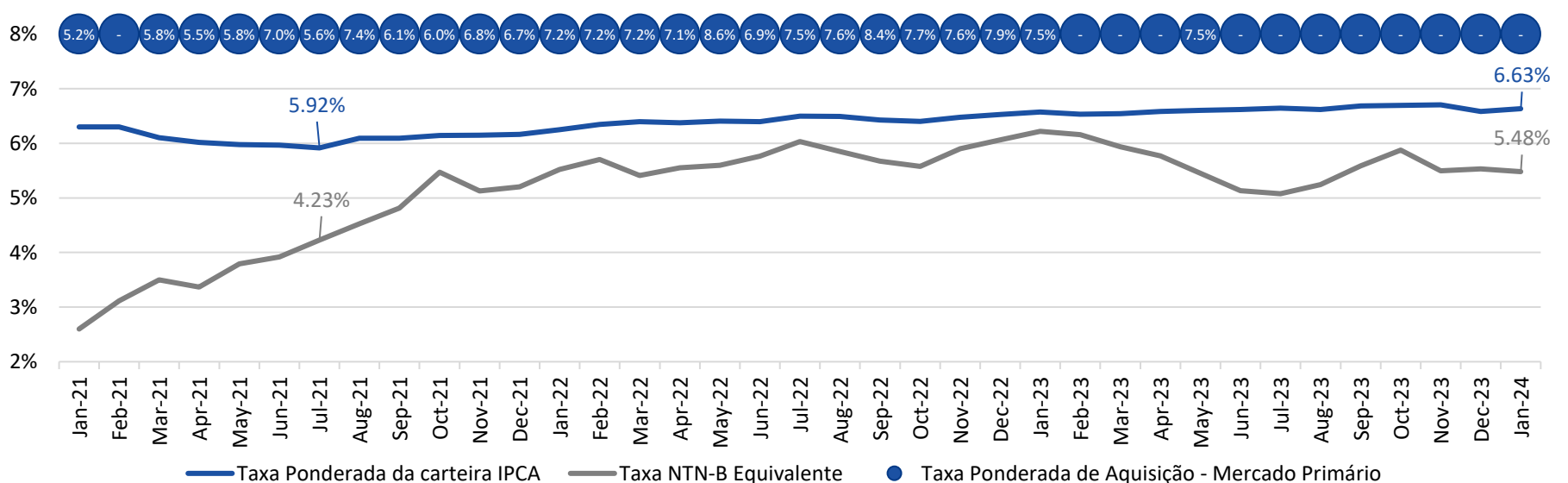
A partir do ano de 2021, o fundo já contava com uma carteira majoritariamente *high-grade*, de forma que, com a abertura da curva de juro real, o novo desafio da gestão deixou de ser a migração de ativos de risco para ativos de maior qualidade e passou a ser reciclar a carteira, mantendo a mesma qualidade 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 dezembro de 2023, mantendo o mesmo perfil de crédito da carteira, através da reciclagem do portfólio, a taxa ponderada de aquisição é de IPCA + 6.63%, 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

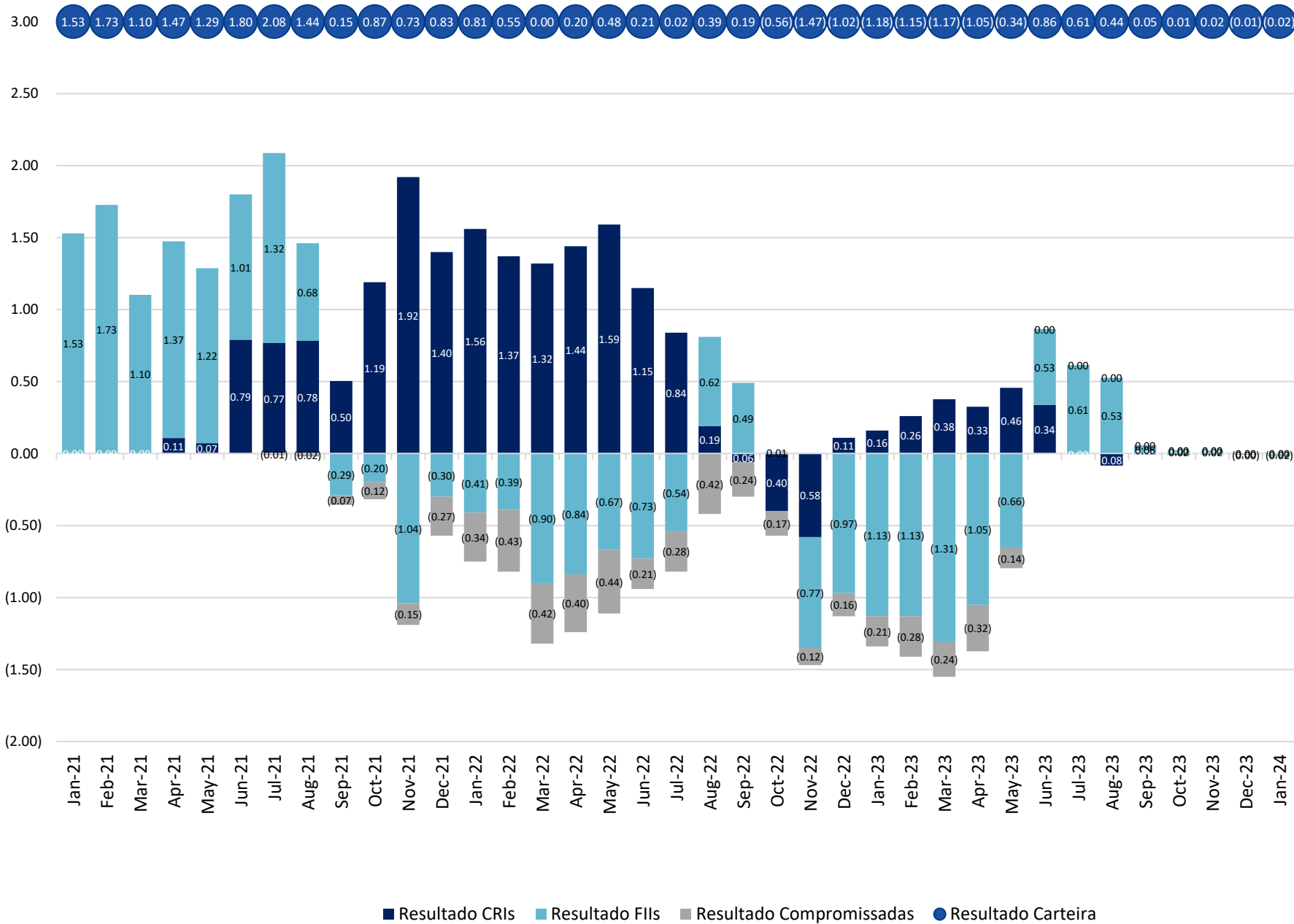
No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do fundo (sempre comentamos esse número nos relatórios, mas achamos necessário um gráfico para observarmos melhor a evolução histórica e comentar melhor a respeito desta).

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



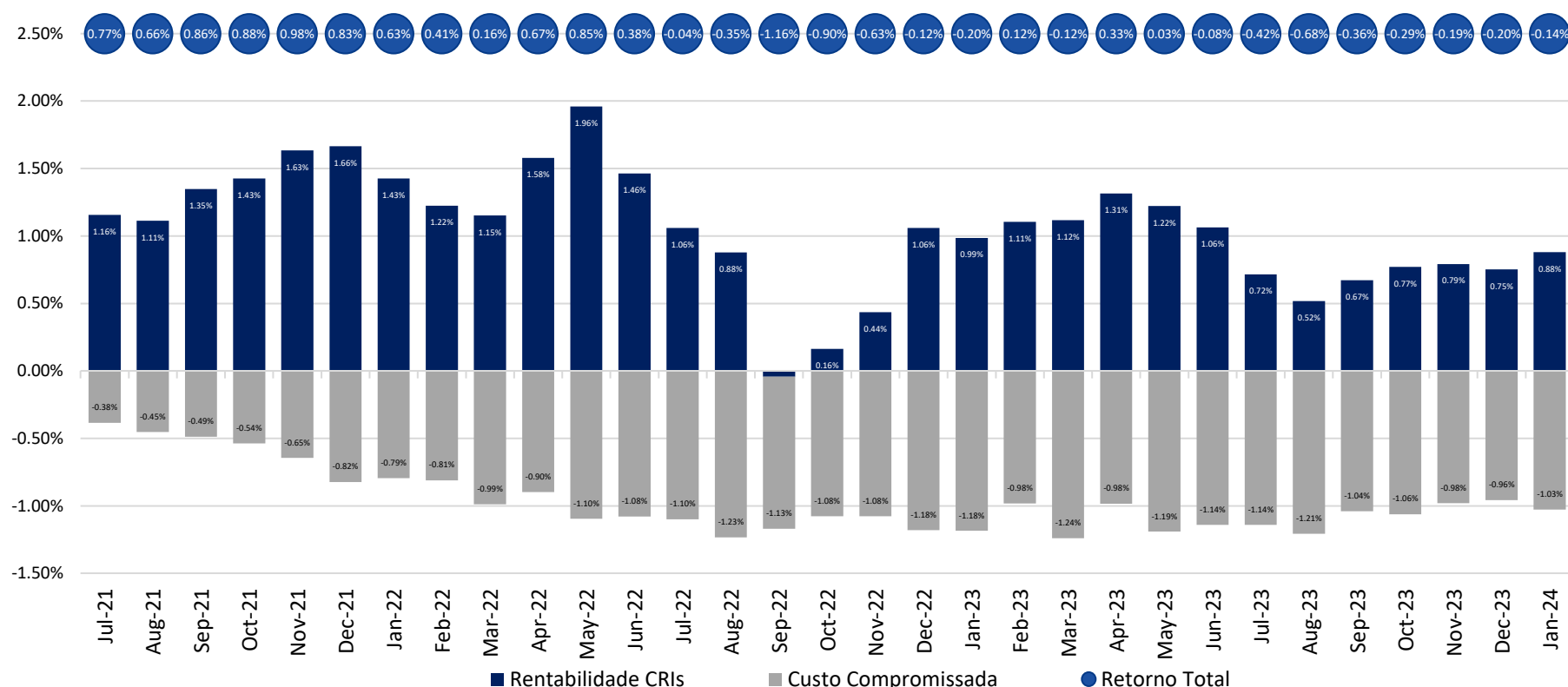
COMENTÁRIO DO GESTOR

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 0.43% (cerca de 10 milhões de reais).

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo

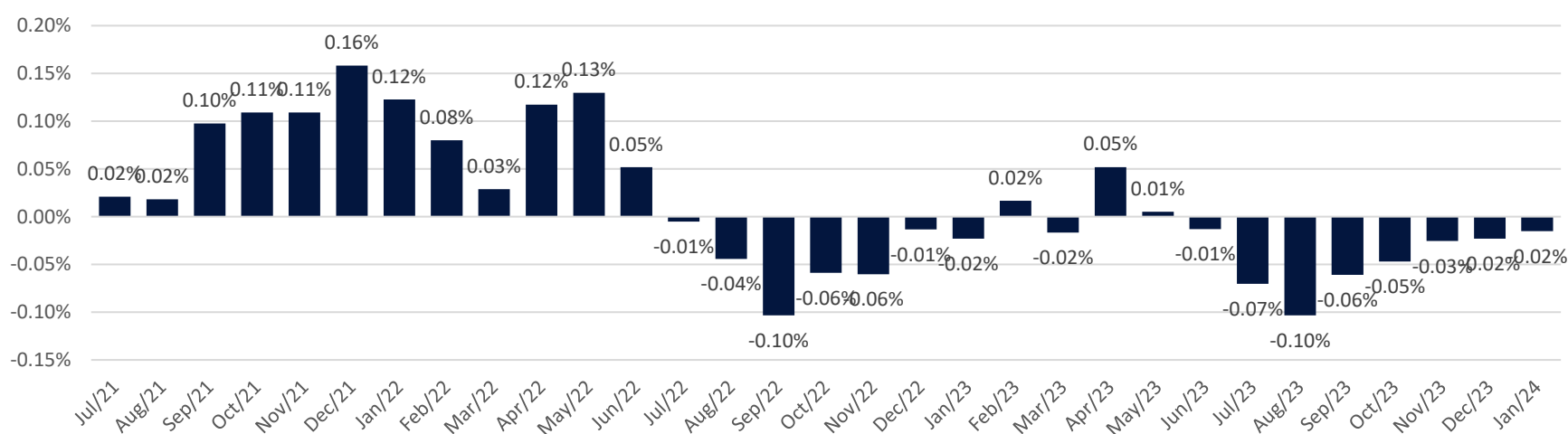


TABELA DE SENSIBILIDADE



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 31/01/2024 de R\$ 8.52 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 7.72% 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	10.75%	-1.05%	9.70%
7.70	10.59%	-1.05%	9.54%
7.77	10.42%	-1.05%	9.37%
7.85	10.26%	-1.05%	9.21%
7.92	10.09%	-1.05%	9.04%
8.00	9.93%	-1.05%	8.88%
8.07	9.76%	-1.05%	8.71%
8.15	9.60%	-1.05%	8.55%
8.22	9.43%	-1.05%	8.38%
8.30	9.27%	-1.05%	8.22%
8.37	9.10%	-1.05%	8.05%
8.45	8.94%	-1.05%	7.89%
8.52	8.77%	-1.05%	7.72%
8.60	8.61%	-1.05%	7.56%
8.67	8.44%	-1.05%	7.39%
8.75	8.28%	-1.05%	7.23%
8.82	8.12%	-1.05%	7.07%
8.90	7.95%	-1.05%	6.90%
8.97	7.79%	-1.05%	6.74%
9.04	7.62%	-1.05%	6.57%
9.12	7.46%	-1.05%	6.41%
9.19	7.29%	-1.05%	6.24%
9.27	7.13%	-1.05%	6.08%
9.34	6.96%	-1.05%	5.91%
9.42	6.80%	-1.05%	5.75%

Tabela de sensibilidade (médio prazo, excluindo Caixa, FIIs e passivos)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7.62	11.45%	-1.05%	10.40%
7.70	11.25%	-1.05%	10.20%
7.77	11.05%	-1.05%	10.00%
7.85	10.85%	-1.05%	9.80%
7.92	10.65%	-1.05%	9.60%
8.00	10.45%	-1.05%	9.40%
8.07	10.25%	-1.05%	9.20%
8.15	10.05%	-1.05%	9.00%
8.22	9.85%	-1.05%	8.80%
8.30	9.65%	-1.05%	8.60%
8.37	9.45%	-1.05%	8.40%
8.45	9.25%	-1.05%	8.20%
8.52	9.05%	-1.05%	8.00%
8.60	8.85%	-1.05%	7.80%
8.67	8.65%	-1.05%	7.60%
8.75	8.45%	-1.05%	7.40%
8.82	8.25%	-1.05%	7.20%
8.90	8.05%	-1.05%	7.00%
8.97	7.85%	-1.05%	6.80%
9.04	7.65%	-1.05%	6.60%
9.12	7.45%	-1.05%	6.40%
9.19	7.25%	-1.05%	6.20%
9.27	7.05%	-1.05%	6.00%
9.34	6.85%	-1.05%	5.80%
9.42	6.65%	-1.05%	5.60%

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\$ 10.4 bilhões em compras definitivas de CRIs, sendo 153 CRIs, e R\$ 8.3 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 + 2.4% e IMAB + 3.8%, considerando o consolidado de toda a carteira. O fundo já desinvestiu completamente de 97 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;
- 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 37 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%	2,676,314	1,763,955	-2.0%	8.2%	12.1%
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	-198,919,710	181,103,083	16,881,761	87.5%	17,130,674	16,195,809	13.9%	6.0%	11.3%
2019	16	-722,767,965	654,112,086	99,502,490	93.8%	31,386,194	62,232,805	13.6%	5.4%	6.2%
2020	22	-2,354,341,878	2,046,706,921	129,201,172	72.7%	326,445,122	148,011,336	14.8%	7.4%	5.4%
2021	36	-11,577,021,552	10,448,105,217	522,224,547	47.2%	998,714,132	392,022,344	12.2%	11.6%	9.0%
2022	25	-1,944,752,923	1,565,258,583	103,592,054	32.0%	379,208,161	103,305,874	11.9%	13.1%	10.9%
2023	12	-1,087,378,002	587,182,692	6,235,357	16.67%	505,514,301	11,554,348	9.7%	11.9%	9.9%
2024	1	-1,019,502	0	0	0.00%	1,027,944	8,442	0.0%	0.0%	0.0%
11 anos	153	-18,114,712,485	15,610,614,008	1,019,482,394		2,262,102,843	777,486,761	12.7%	10.2%	8.9%
Fluxo Acumulado								777,486,761	666,536,992	567,018,308

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	56	-13,693,232,976	11,272,737,868	668,289,156	37%	2,262,102,843	509,896,892	11.9%	11.3%	9.1%
Posição Encerrada	97	-4,421,479,509	4,337,876,140	351,193,238	64%	0	267,589,869	14.1%	8.2%	8.4%
	153	-18,114,712,485	15,610,614,008	1,019,482,394		2,262,102,843	777,486,761	12.7%	10.2%	8.9%

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por segmento

Segmento	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR – CDI	TIR - IMA-B
Loteamento	15	-92,808,782	34,173,674	86,776,657	10%	0	28,141,549	15.5%	9.5%	13.3%
Shopping	31	-5,886,619,996	5,237,144,094	302,375,771	20%	578,688,824	231,588,694	12.5%	9.6%	7.7%
Comercial	24	-2,203,182,556	1,653,122,944	91,827,654	16%	536,174,941	77,942,983	12.8%	8.5%	7.6%
Residencial	19	-223,610,301	146,238,410	65,394,181	13%	28,120,135	16,142,426	9.2%	8.3%	11.0%
Hospital	4	-346,942,264	346,440,868	8,037,067	3%	0	7,535,671	7.3%	11.9%	9.5%
Logístico/Industrial	42	-7,027,796,650	6,253,252,337	349,222,003	28%	709,152,573	283,830,263	13.4%	10.9%	9.5%
Varejo	16	-2,115,536,665	1,718,527,898	100,211,740	11%	409,966,370	113,169,343	11.7%	11.5%	9.1%
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%
	153	-18,114,712,485	15,610,614,008	1,019,482,394		2,262,102,843	777,486,761	12.7%	10.2%	8.9%

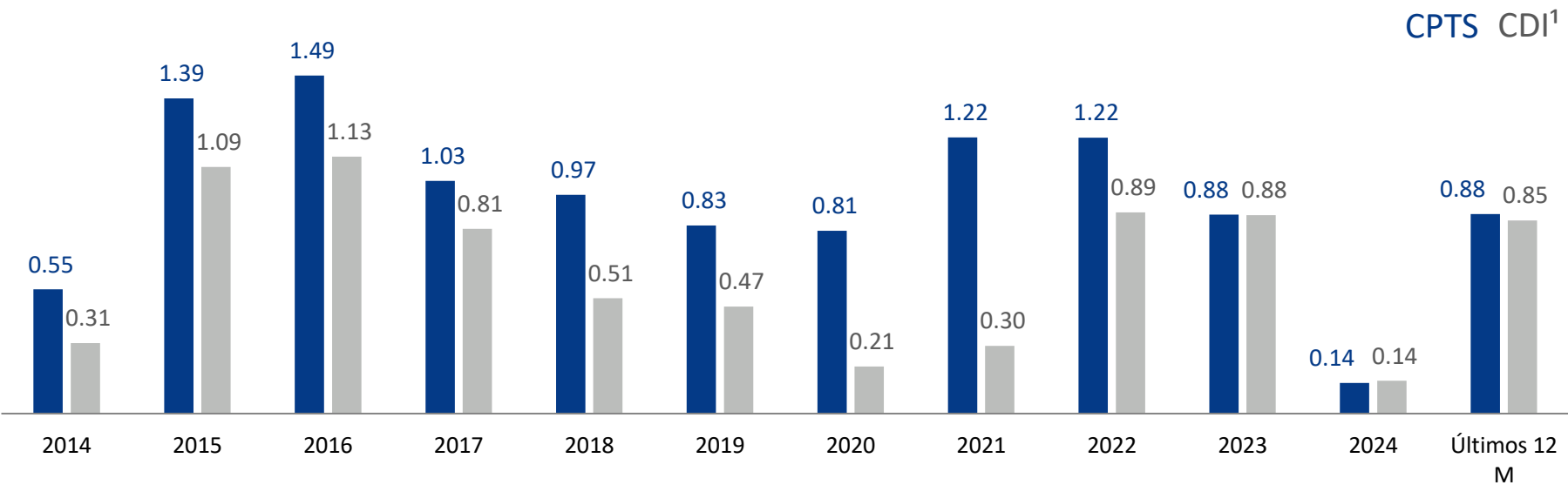
Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

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

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 14/02/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.07 por cota, com pagamento em 21/02/24 para os detentores de cotas em 14/02/24. Este dividendo equivale a 99.99% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

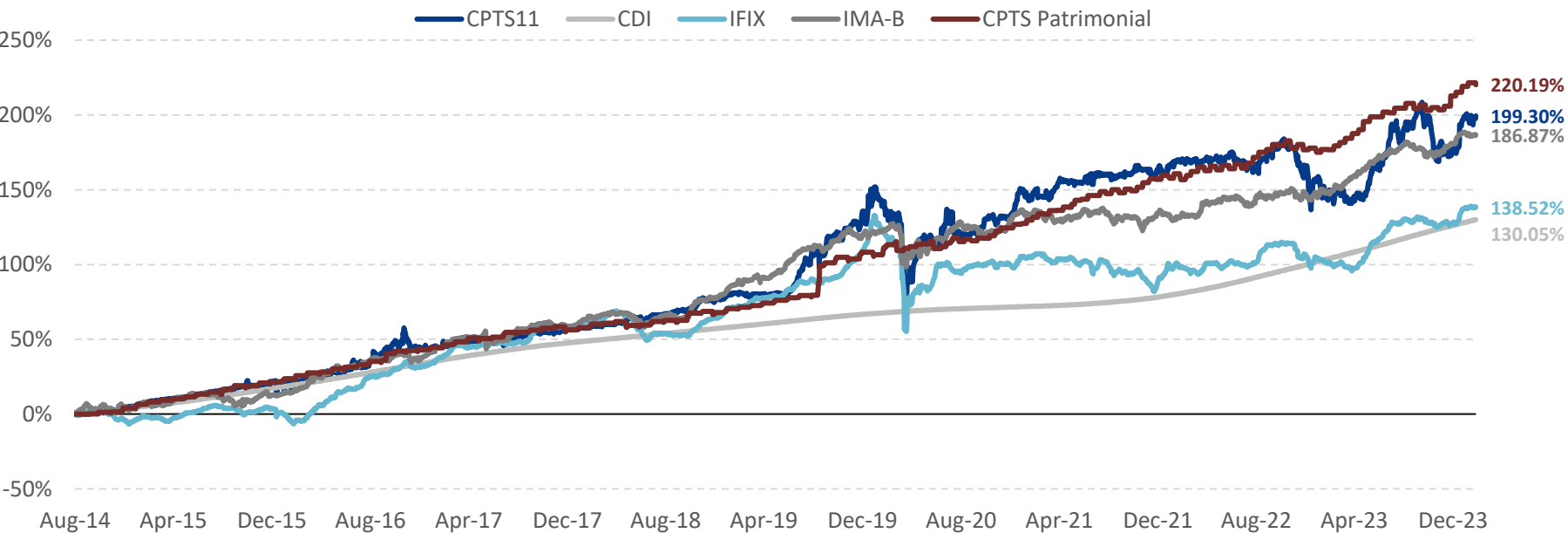
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13.5%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 10.43 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/01/2024) a R\$ 8.52. Essa performance é equivalente a 173.8% 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 janeiro foi equivalente a 1.12% versus 0.67% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 199.30% versus 138.52% do IFIX e 130.05% 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 – Jan/24							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21F0097589	IPCA +	CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo	187,862,881.03	6.50%		1.53%	45.74%
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	74,356,437.29	6.49%		1.66%	18.10%
22K0640841	CDI +	CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	58,501,179.27		4.00%	4.00%	14.24%
23E1226516	IPCA +	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	44,314,159.21	8.49%		3.20%	10.79%
20L0456514	IPCA +	CRI Virgo 4E 157S iTower	32,503,946.85	6.00%		0.85%	7.91%
22K0016415	IPCA +	CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E	4,270,663.65	8.00%		2.77%	1.04%
13F0056986	IPCA +	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	3,220,102.12	8.14%		2.99%	0.78%
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	1,676,987.35	7.20%		1.92%	0.41%
20H0695880	IPCA +	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	1,019,502.11	8.04%		2.42%	0.25%
21F1076965	IPCA +	CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	954,396.32	7.40%		2.16%	0.23%
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	920,367.11	7.40%		2.12%	0.22%
21L0736590	IPCA +	CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	677,037.20	7.40%		2.24%	0.16%
21L0736589	IPCA +	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	304,936.64	8.00%		2.71%	0.07%
20L0456719	CDI +	CRI Virgo 4E 158S iTower	149,862.09		2.51%	2.51%	0.04%
			410,732,458	6.75%	4.00%	2.07%	100%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Jan/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	187,747,913.71	6.50%		6.50%		1.55%	51.76%	-
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	74,265,464.56	6.50%		6.50%		0.70%	20.47%	-
23E1226516	IPCA +	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	44,109,916.31	8.51%		8.50%		3.18%	12.16%	14,673
22K0640841	CDI +	CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	31,844,057.16		4.00%		4.00%	4.00%	8.78%	294
13F0056986	IPCA +	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	4,132,052.69	7.95%		7.15%		1.92%	1.14%	186,020
22I0868989	IPCA +	CRI Opea 57E 1S VBI Garden	4,047,797.05	9.75%		9.75%		4.47%	1.12%	(631)
23I1696564	IPCA +	CRI Opea 174E 1S JFL Living	4,022,112.69	7.49%		7.21%		1.48%	1.11%	62,442
22L1309906	IPCA +	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	3,945,719.98	8.34%		8.00%		2.65%	1.09%	53,384
22A0699149	IPCA +	CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	1,966,097.41	7.01%		7.05%		1.85%	0.54%	(4,710)
18F0879293	CDI +	CRI GLP Louveira/Unilever Opea 4E 108S	1,835,447.68		1.00%		1.01%	1.01%	0.51%	(321)
21F0569265	IPCA +	CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	1,495,407.13	5.50%		9.09%		3.54%	0.41%	(67,213)
21L0666509	IPCA +	CRI Makro RB Sec 422S 1E	1,206,704.77	6.50%		6.99%		2.24%	0.33%	(21,612)
22E0640809	IPCA +	CRI Galleria Bank True 1S 7E	1,041,808.70	9.75%		9.49%		4.16%	0.29%	12,697
22I0089753	IPCA +	CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 12E 1S	1,030,298.49	8.14%		7.50%		2.33%	0.28%	27,290
21E0407810	IPCA +	CRI Gazit True Sec 340S 1E	28,817.97	5.88%		7.09%		1.85%	0.01%	(2,282)
			362,719,616	6.88%	3.84%	6.87%	3.84%	1.86%	100%	260,031

Obs: Em negrito estão as vendas definitivas.

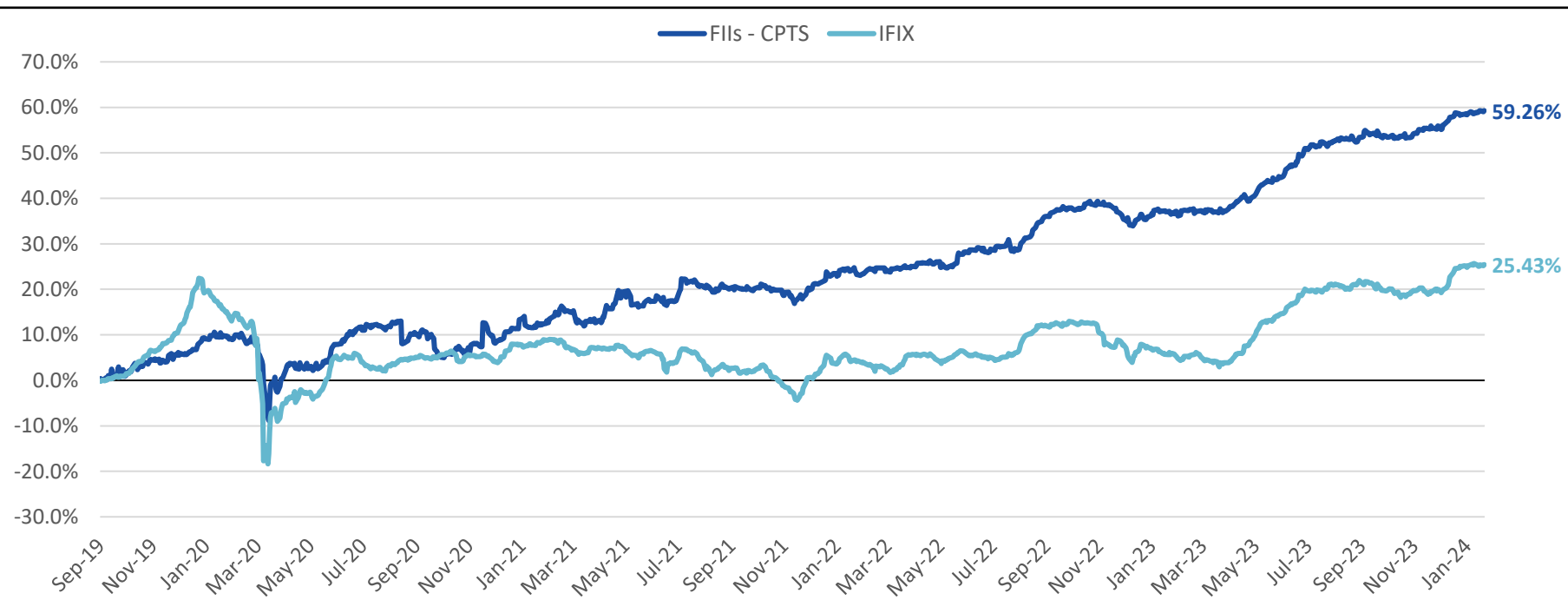
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 19 milhões de **VVCR14**;
- **Compra** de R\$ 0.7 milhões de **BMLC11**;
- **Venda** de R\$ 2 milhões de **RBRR11**;
- **Venda** de R\$ 1.5 milhão de **RBVA11**.

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	88,334,348	28,602,436	50.0%	23,795,619	21,415,761	22.2%	0.0%
2020	56	-2,599,846,399	2,283,396,788	192,611,466	62.5%	324,759,850	200,921,704	12.8%	4.8%
2021	54	-1,489,348,507	1,091,119,851	154,506,891	46.3%	374,988,180	131,266,416	10.4%	7.2%
2022	24	-46,298,789	30,826,140	3,089,087	58.3%	16,861,017	4,477,455	20.0%	12.3%
2023	20	-279,206,648	116,299,696	8,770,572	30.00%	166,353,831	12,217,451	12.0%	23.0%
2024	3	-32,705,397	0	10,207	0.00%	32,772,099	76,910	0.0%	0.0%
6 anos	165	-4,566,722,383	3,609,976,824	387,590,659		939,530,597	370,375,697	12.2%	6.3%

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

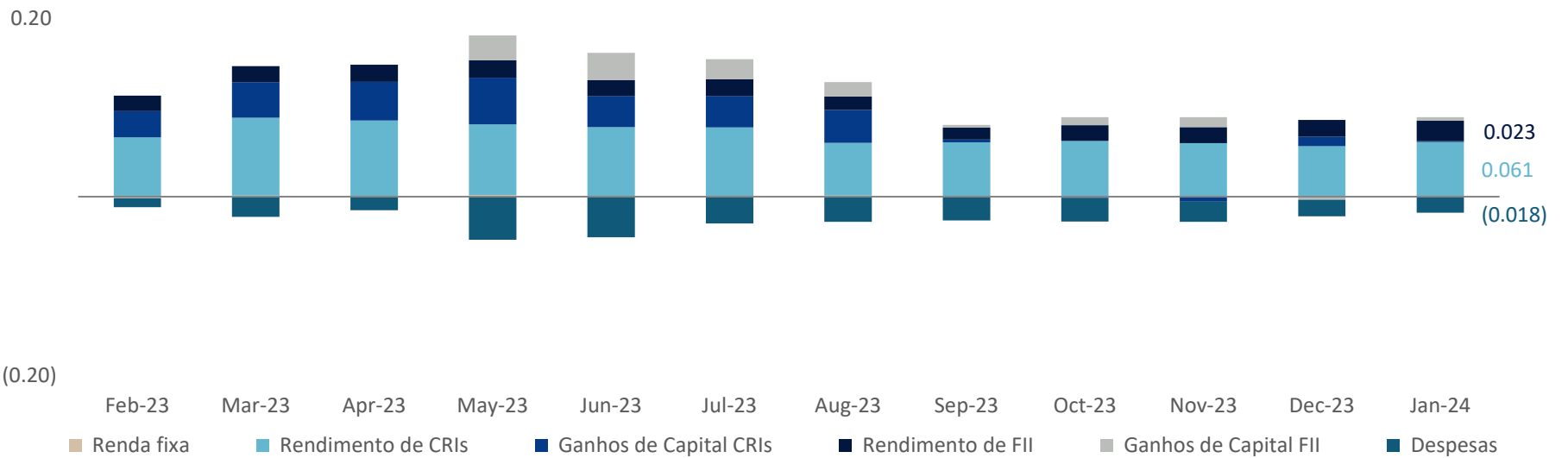
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta	81	-3,009,353,059	2,084,376,875	253,016,903	49%	939,530,597	267,571,316	12.2%	7.3%
Encerrada	84	-1,557,369,324	1,525,599,948	134,573,757	51%	0	102,804,381	12.2%	3.3%
	165	-4,566,722,383	3,609,976,824	387,590,659		939,530,597	370,375,697	12.2%	6.3%
Fluxo total								370,375,697	190,302,582
								(%) IFIX	194.62%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



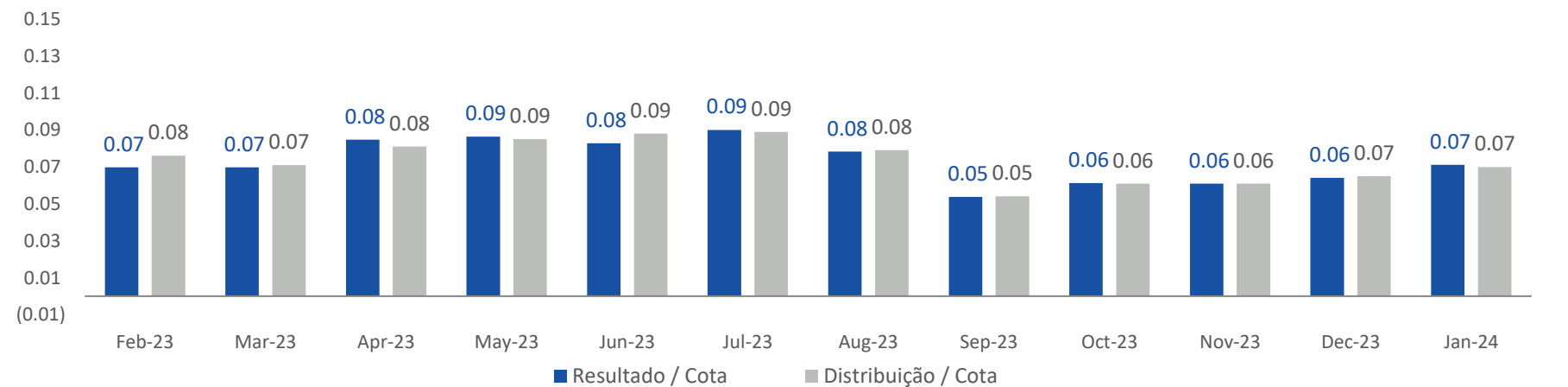
DRE - Capitânia Securities II FII	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Acumulado 2024
Receitas	38,131,032	33,834,253	25,566,605	27,770,309	26,575,693	26,226,009	28,272,364	28,272,364
Renda fixa	268,323	390,052	322,738	193,023	143,918	180,996	195,754	195,754
Rendimento de CRIs	24,353,241	18,756,961	18,996,836	19,619,859	18,889,694	17,787,305	19,283,329	19,283,329
Juros	13,527,369	11,846,175	13,085,286	11,741,115	12,285,612	13,008,714	10,658,297	10,658,297
Atualização monetária	10,825,873	6,910,786	5,911,550	7,878,744	6,604,083	4,778,591	8,625,032	8,625,032
Resultado com a negociação de CRIs	423,024	4,777,423	989,655	-495,107	-1,734,446	3,339,310	260,031	260,031
Rendimento de FII	5,826,725	4,816,763	4,247,901	5,618,235	5,693,283	5,983,588	7,275,609	7,275,609
Ganhos de capital de FII	7,259,719	5,093,053	1,009,475	2,834,300	3,583,244	-1,065,190	1,257,640	1,257,640
Despesas	-9,507,897	-8,950,707	-8,460,317	-8,291,419	-7,191,156	-5,837,696	-5,686,287	-5,686,287
Taxa de Administração	-252,443	-252,044	-245,469	-241,204	-233,613	-235,328	-247,495	-247,495
Taxa de Gestão	-2,157,238	-2,153,832	-2,216,046	-2,061,196	-1,972,981	-2,010,985	-2,114,961	-2,114,961
Imposto sobre ganho de capital	-1,451,944	-1,018,608	-1,727,148	-566,860	-745,366	0	0	0
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-5,599,224	-5,484,780	-4,621,616	-4,904,246	-4,080,271	-3,545,624	-3,279,473	-3,279,473
Outras despesas	-47,049	-41,443	349,962	-517,913	-158,924	-45,759	-44,358	-44,358
Resultado	28,623,135	24,883,545	17,106,288	19,478,889	19,384,538	20,388,313	22,586,077	22,586,077
Resultado / Cota	0.090	0.078	0.054	0.061	0.061	0.064	0.071	0.071
Distribuição	28,286,704	25,108,423	17,162,720	19,387,517	19,387,517	20,658,829	22,247,970	22,247,970
Distribuição / Cota	0.089	0.079	0.054	0.061	0.061	0.065	0.07	0.07
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	13.28%	11.41%	7.78%	9.72%	9.61%	9.58%	10.38%	
Dividend Yield a.a. (12M)	11.25%	10.60%	10.07%	10.91%	11.11%	10.42%	10.39%	
Resultado Acumulado	499,004	274,126	217,694	309,067	306,088	35,572	373,680	
Resultado Acumulado / Cota	0.002	0.001	0.001	0.001	0.001	0.000	0.001	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.073



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.

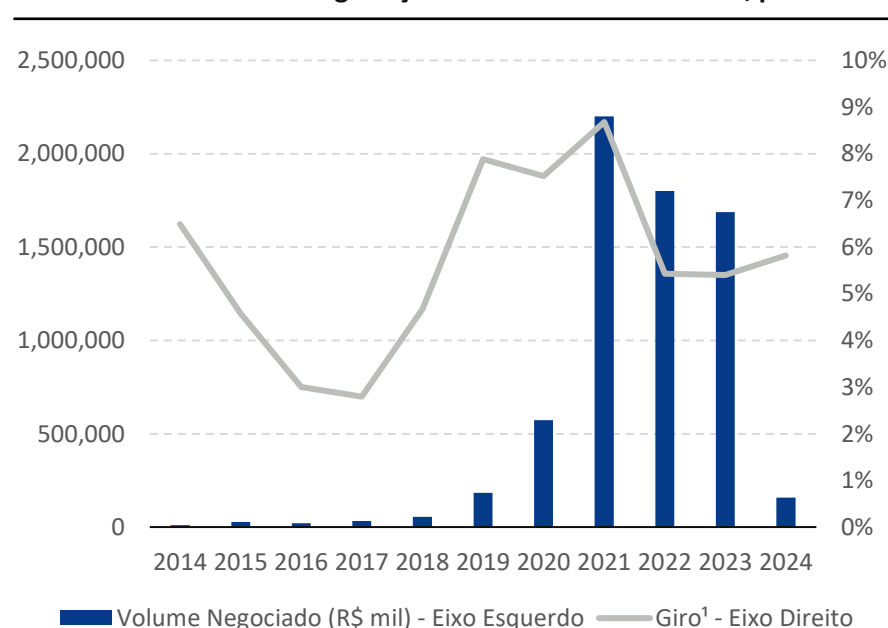
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de janeiro foram negociadas 18,525,649 cotas, sendo 696,982 negócios e volume de R\$ 157,375,392, o que representa uma média diária de R\$ 7,153,427. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 347,058 cotistas, uma variação de 11.38% em relação ao mês anterior.

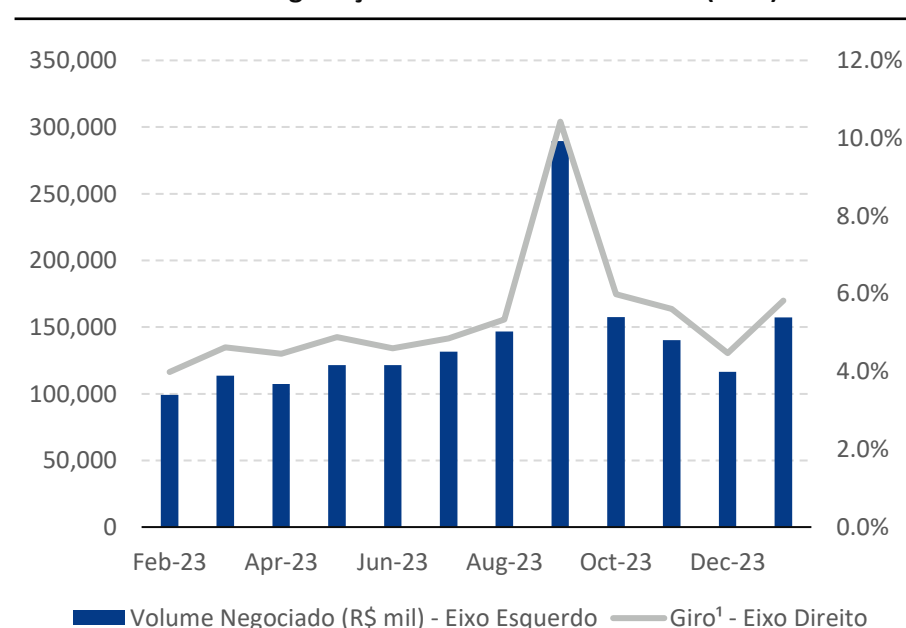
	Oct-23		Nov-23		Dec-23		Jan-24		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	157,449	R\$	140,223	R\$	116,529	R\$	157,375	R\$	1,702,890
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	7,498	R\$	7,011	R\$	6,133	R\$	7,153	R\$	6,888
Giro Mensal (%)		6.0%		5.6%		4.5%		5.8%		5.4%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,488,594	R\$	2,510,842	R\$	2,698,361	R\$	2,707,896	R\$	2,606,588

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

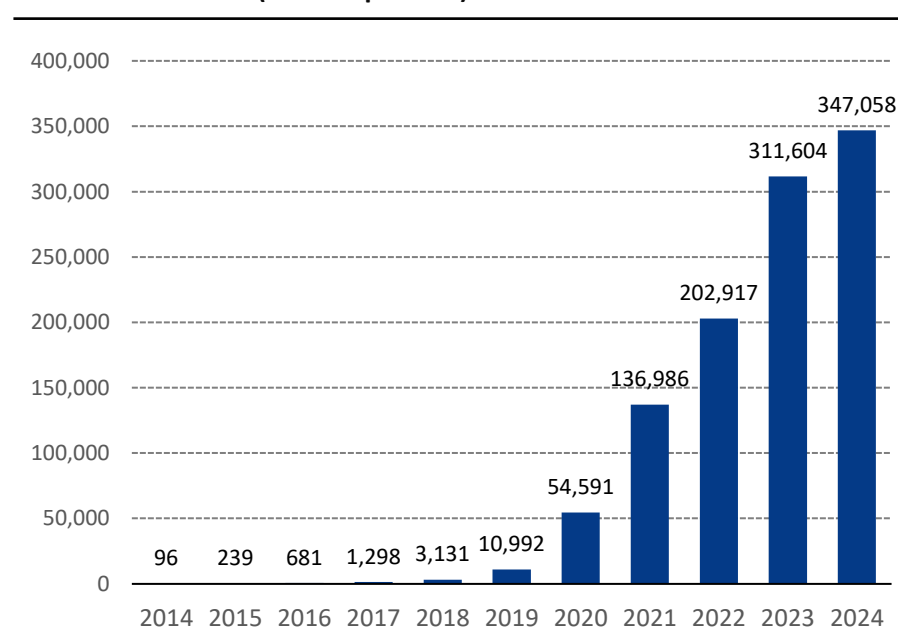


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

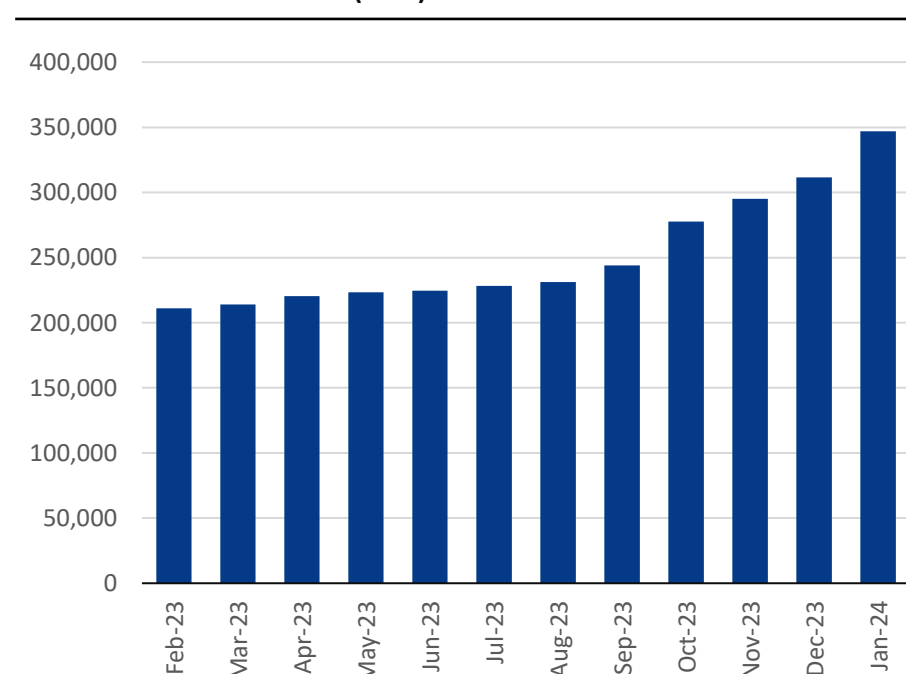


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



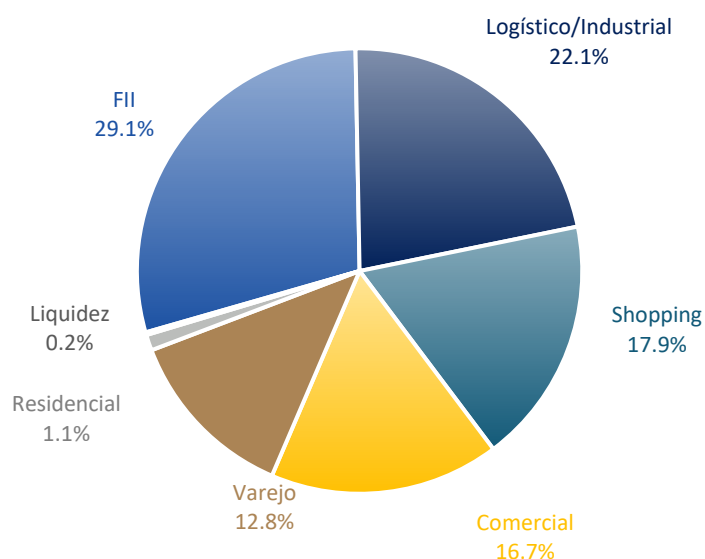
Número de cotistas mensal (12M)



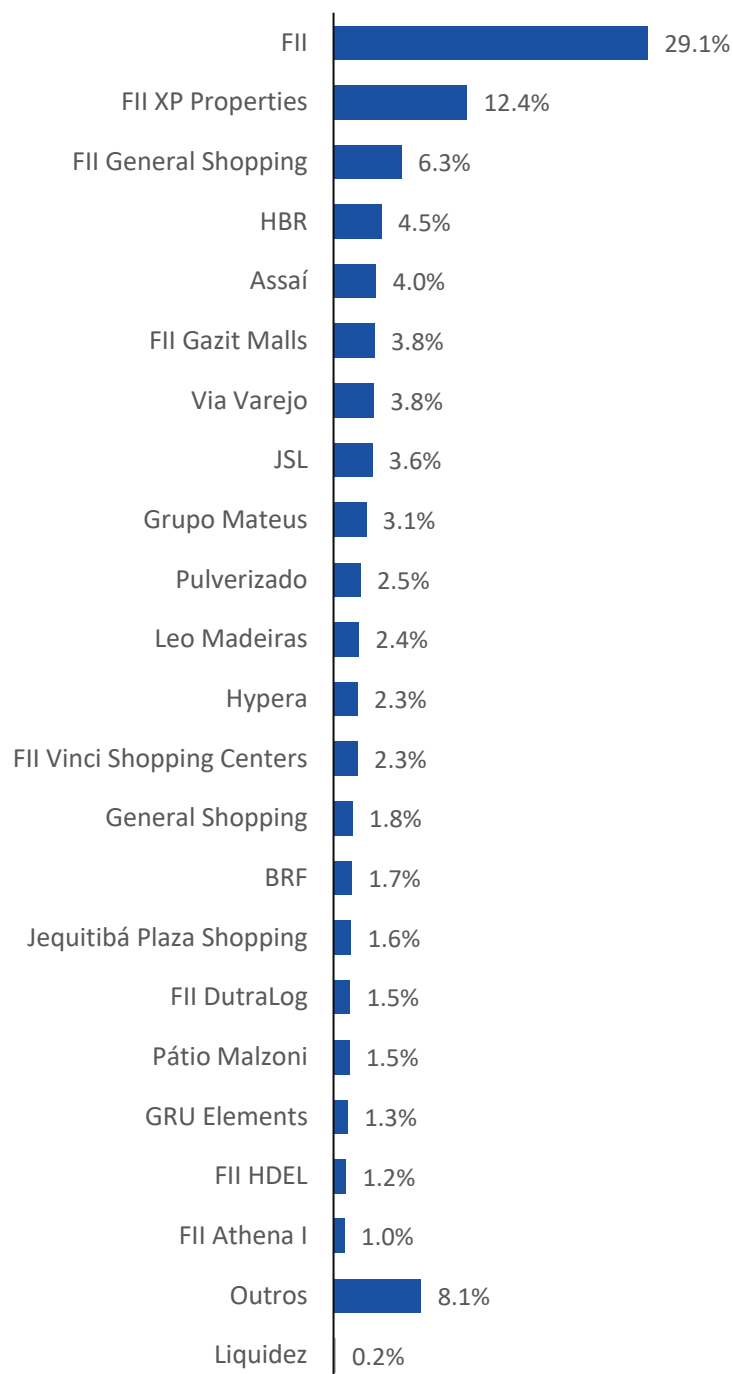
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos)

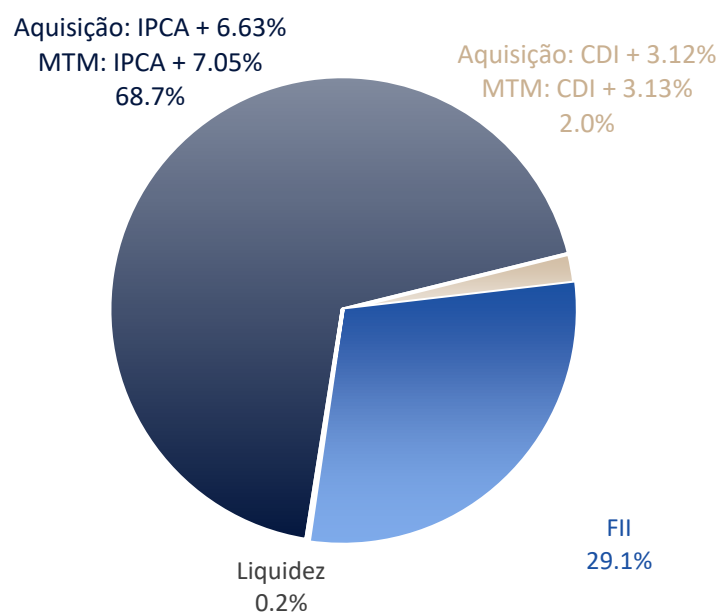
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



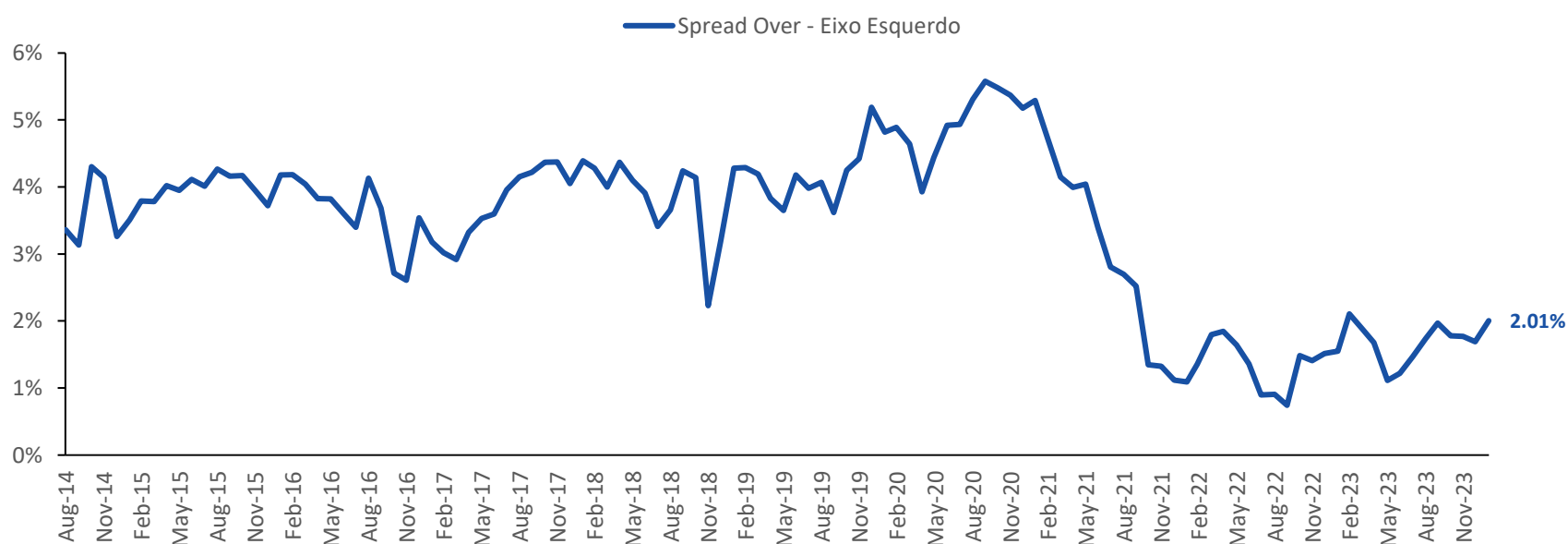
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



¹ Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 56 casos de crédito, representando 70.7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 31.3% da carteira de crédito (22.1% dos ativos). Do total da carteira de crédito 97.16% foi adquirida a IPCA + 6.63% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.05%) e 2.84% foi adquirida a CDI + 3.12% (a marcação a mercado está em CDI + 3.13%). A carteira possui duration médio de 5.3 anos; spread médio de 2.01%; taxa nominal média de 12.20% e LTV médio de 61.53%. A carteira acumula R\$ 608,758 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	709,152,573	22.09%	5.65	7.32%	6.93%			2.02%	12.25%	67.48%	432,120
Shopping	576,012,510	17.94%	5.10	6.26%	7.31%			2.08%	12.25%	44.21%	-764,507
Comercial	536,174,941	16.70%	4.41	6.23%	6.40%	2.51%	2.51%	1.29%	11.32%	64.15%	1,711,667
Varejo	409,966,370	12.77%	5.98	6.35%	7.67%	4.00%	4.03%	2.78%	13.14%	72.12%	-197,458
Residencial	36,739,982	1.14%	4.31	7.53%	7.60%			2.51%	12.63%	61.47%	-573,064
Total	2,268,046,376	70.66%	5.26	6.63%	7.05%	3.12%	3.13%	2.01%	12.20%	61.53%	608,758

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%	185,881,542	5.79%	5.64	6.50%	6.04%	0.88%	11.02%	71.19%
CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	21F0097247	FII XP Properties	IPCA +	5.50%	119,290,334	3.72%	2.19	5.50%	5.62%	0.41%	10.14%	65.50%
CRI Virgo 4E 157S iTower	20L0456514	FII XP Properties	IPCA +	5.70%	54,727,302	1.70%	4.78	6.00%	6.24%	1.03%	11.03%	59.89%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	48,085,867	1.50%	6.09	5.99%	7.13%	1.92%	12.23%	53.39%
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI +	2.50%	38,287,570	1.19%	4.13	2.51%	2.51%	2.51%	12.54%	54.70%
CRI Virgo 4E 335S Athena I	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	33,497,998	1.04%	2.62	6.22%	7.50%	2.18%	12.04%	59.67%
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	31,386,194	0.98%	4.64	5.88%	7.30%	2.08%	12.16%	71.45%
CRI Opea 57E 1S VBI Garden	22I0868989	Corporate Garden	IPCA +	9.75%	14,441,258	0.45%	4.90	9.75%	9.85%	4.59%	14.96%	40.48%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	6,337,330	0.20%	3.89	8.00%	8.22%	3.00%	13.06%	N/A
CRI Virgo 29E 2S Hedge Design Offices	22K0016415	FII Hedge Design Offices	IPCA +	8.75%	4,239,546	0.13%	3.89	8.00%	8.30%	2.99%	13.05%	42.21%
Total	-	-	-	-	536,174,941	16.70%	4.41	6.23%	6.40%	1.29%	11.32%	64.15%

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%	127,042,551	3.96%	6.97	6.69%	7.62%	2.75%	13.24%	79.33%
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	112,077,058	3.49%	5.28	5.60%	7.69%	2.46%	12.71%	85.23%
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	59,359,979	1.85%	7.10	6.49%	7.74%	2.77%	13.28%	56.66%
CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	38,570,730	1.20%	7.19	6.93%	7.66%	2.73%	13.25%	53.29%
CRI Opea 1E 383S Verticale	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	29,198,509	0.91%	4.24	7.10%	8.00%	3.45%	13.58%	41.58%
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	26,045,639	0.81%	2.28	4.00%	4.03%	4.03%	14.10%	N/A
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,605,387	0.45%	5.20	5.15%	6.72%	1.93%	12.11%	79.86%
CRI Bari 1E 82S GPA	20F0689770	GPA	IPCA +	5.75%	2,038,573	0.06%	4.73	8.20%	9.19%	3.51%	13.75%	79.88%
CRI Bari 1E 85S GPA TRX	20H0695880	GPA	IPCA +	5.00%	1,027,944	0.03%	4.91	8.04%	7.97%	2.35%	12.51%	93.54%
Total	-	-	-	-	409,966,370	12.77%	5.98	6.35%	7.67%	2.78%	13.14%	72.12%

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 1E 291S JSL Extrema	21K0728271	JSL	IPCA +	8.50%	115,890,726	3.61%	6.20	7.71%	5.13%	0.66%	10.87%	58.12%
CRI Habitasec 1E 258S Via Varejo Extrema	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	8.50%	104,634,236	3.26%	5.86	7.66%	6.48%	1.95%	12.24%	81.68%
CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	76,216,103	2.37%	5.63	7.01%	7.06%	1.82%	12.06%	65.73%
CRI Truesec 1E 392S Hypera	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	72,440,127	2.26%	4.66	6.49%	7.06%	2.23%	12.32%	65.17%
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	54,704,829	1.70%	6.17	5.50%	6.83%	1.27%	11.53%	61.60%
CRI Truesec 228E 1S DutraLog II	23I1402341	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	49,711,630	1.55%	4.15	7.99%	7.93%	2.67%	12.71%	84.34%
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	42,841,716	1.33%	4.22	8.49%	9.48%	4.15%	14.35%	38.44%
CRI Habitasec 8E 1S Pulverizado Extrema	22F1296971	Pulverizado	IPCA +	7.50%	40,726,070	1.27%	7.45	7.51%	6.78%	2.21%	12.70%	62.31%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089943	FII HDEL	IPCA +	8.15%	24,707,253	0.77%	4.07	8.15%	7.90%	2.63%	12.67%	72.56%
CRI Habitasec 19E 1S Pulverizado Extrema III	22K0024321	Pulverizado	IPCA +	7.50%	24,391,580	0.76%	7.49	7.48%	7.10%	2.51%	13.04%	63.59%
CRI Habitasec 1E 310S Frio Peças Extrema	22B0582974	Frio Peças	IPCA +	7.50%	20,038,589	0.62%	7.27	7.52%	6.97%	2.40%	12.89%	62.64%
CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II	22D1075750	FII XP Industrial	IPCA +	7.50%	17,577,036	0.55%	5.54	6.96%	7.76%	2.59%	12.89%	127.41%
CRI Habitasec 1E 286S Via Varejo Extrema	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	6.50%	15,979,333	0.50%	5.68	6.48%	8.47%	3.19%	13.57%	66.20%
CRI Habitasec 23E 1S Pulverizado Extrema IV	22L1464124	Pulverizado	IPCA +	7.50%	10,609,710	0.33%	7.57	7.49%	6.77%	1.62%	12.07%	63.53%
CRI Truesec 1E 477S Hedge Viracopos	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,485,892	0.17%	3.60	6.75%	6.86%	1.64%	11.53%	49.31%
CRI Truesec 1E 478S Hedge Viracopos	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,236,994	0.16%	3.60	6.75%	6.85%	1.63%	11.53%	49.31%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089753	FII HDEL	IPCA +	8.15%	5,150,211	0.16%	4.06	8.14%	7.88%	2.70%	12.74%	72.63%
CRI Habitasec 11E 1S Pulverizado Extrema II	22H0194042	Pulverizado	IPCA +	7.50%	4,857,188	0.15%	7.45	7.49%	7.12%	2.53%	13.06%	61.54%
CRI Truesec 1E 446S XP Industrial	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,153,310	0.13%	5.42	6.50%	7.74%	2.33%	12.59%	98.25%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089914	FII HDEL	IPCA +	8.15%	4,116,437	0.13%	4.07	8.15%	7.99%	2.71%	12.76%	72.57%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	22I0089805	FII HDEL	IPCA +	8.15%	4,109,031	0.13%	4.06	8.15%	7.88%	2.70%	12.74%	72.63%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.25%	3,545,516	0.11%	4.01	8.26%	8.40%	3.13%	13.21%	73.17%
CRI Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	2,029,057	0.06%	7.05	6.20%	7.16%	1.91%	12.33%	28.26%
Total	-	-	-	-	709,152,573	22.09%	5.65	7.32%	6.93%	2.02%	12.25%	67.48%

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%	21,899,641	0.68%	5.50	7.49%	7.56%	2.66%	12.96%	73.72%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	8,619,847	0.27%	1.00	6.00%	6.00%	0.64%	10.12%	N/A
CRI Truesec 7E 1S Galleria Bank	22E0640809	Galleria Bank	IPCA +	9.75%	6,220,494	0.19%	4.73	9.75%	9.95%	4.58%	14.93%	18.32%
Total	-	-	-	-	36,739,982	1.14%	4.31	7.53%	7.60%	2.51%	12.63%	61.47%

CARTEIRA DE CRÉDITO



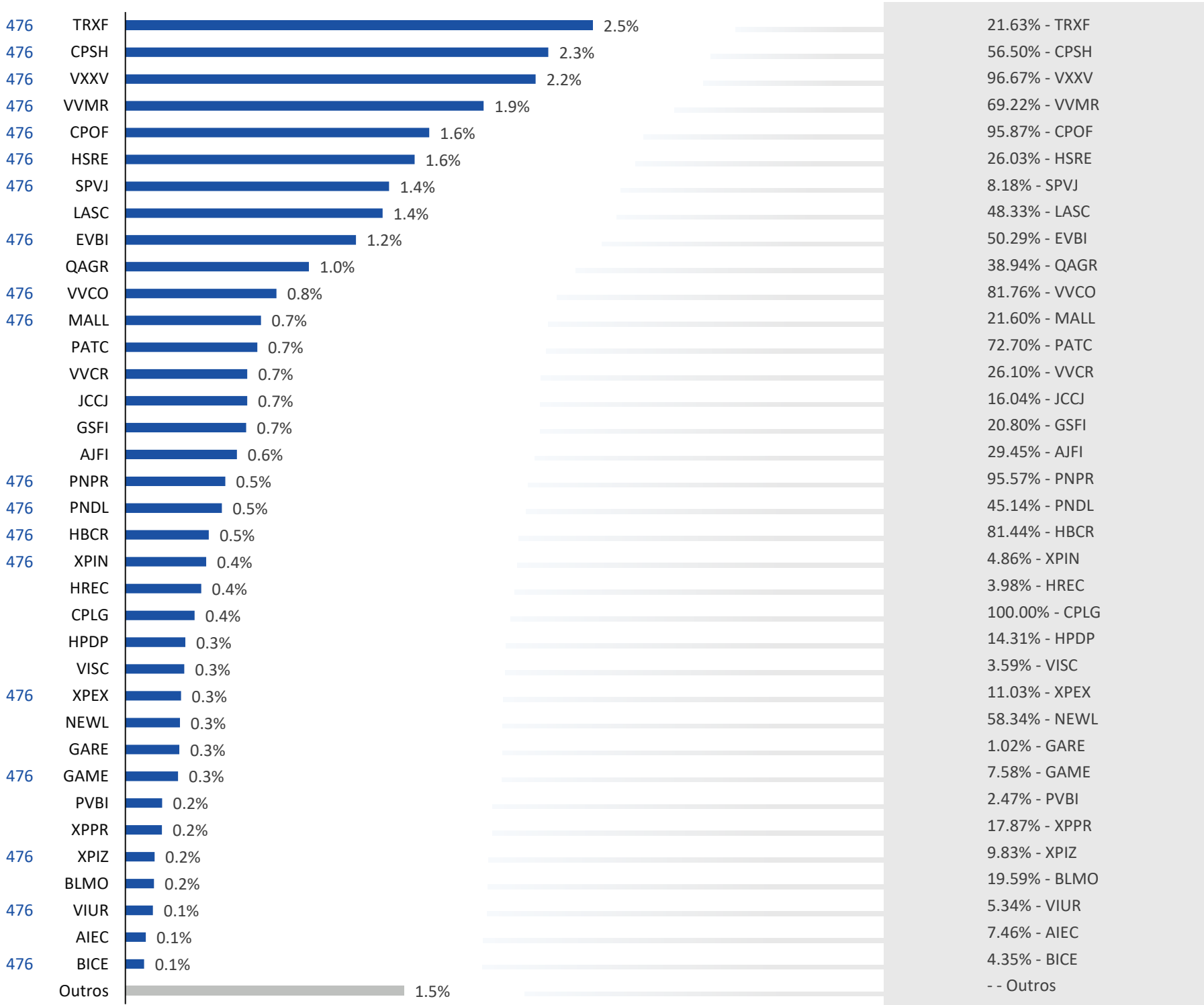
Shopping	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	202,987,342	6.32%	4.61	5.60%	7.03%	1.78%	11.83%	44.87%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	122,575,463	3.82%	6.52	5.88%	6.78%	1.54%	11.88%	N/A
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	72,260,925	2.25%	5.17	6.22%	7.75%	2.49%	12.72%	51.24%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	52,696,477	1.64%	5.24	6.19%	7.79%	2.53%	12.78%	48.05%
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA +	8.36%	31,335,480	0.98%	3.94	8.34%	7.99%	2.68%	12.72%	20.82%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	25,957,473	0.81%	3.91	8.33%	8.50%	3.17%	13.25%	20.82%
CRI Opea 1E 470S Madureira Shopping	21L0736590	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	17,637,270	0.55%	5.44	6.66%	7.80%	2.56%	12.84%	46.44%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	17,130,674	0.53%	5.58	7.95%	7.48%	2.22%	12.49%	54.18%
CRI Virgo 65E 2S Campinas Shopping	22K1362572	Campinas Shopping	IPCA +	7.65%	16,544,945	0.52%	4.99	6.93%	7.09%	1.84%	11.97%	63.83%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA +	6.85%	13,798,948	0.43%	3.93	7.87%	7.92%	3.34%	13.44%	48.80%
CRI Opea 1E 468S Madureira Shopping	21L0736589	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	3,087,511	0.10%	0.48	6.51%	6.58%	1.73%	12.62%	10.58%
Total	-	-	-	-	576,012,510	17.94%	5.10	6.26%	7.31%	2.08%	12.25%	44.21%

CARTEIRA DE FIIS

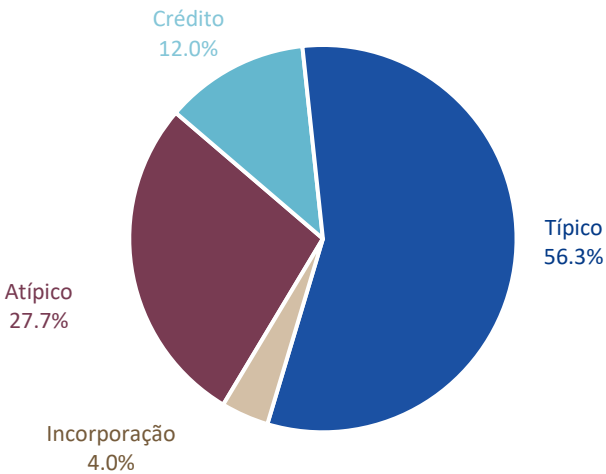
% Ativos
Em 31/01/2024

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

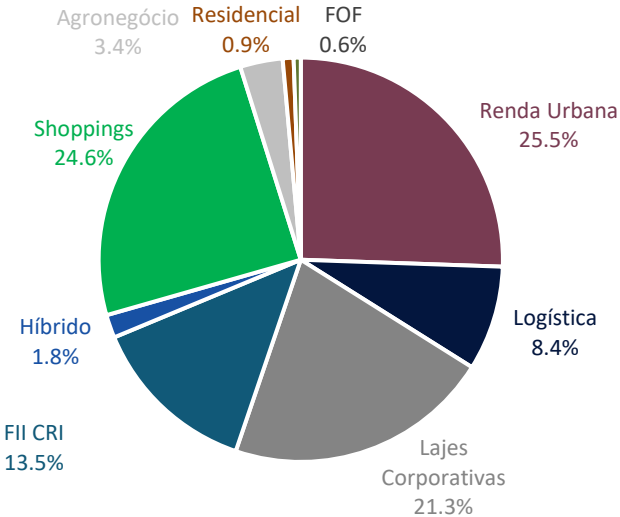
ICVM 476



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\$ 306 milhões (10.56% do PL) em operações compromissadas reversas. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.72% 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 Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	CDI	0.65%	50%	7/18/2023	1/18/2024	1/18/2024	33,221,155	(35,363,989)	(212,208)
CRI Habitasec 1E 258S Via Varejo Extrema	21G0864354	CDI	0.90%	50%	7/18/2023	1/18/2024	1/18/2024	23,709,637	(25,270,284)	(154,853)
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	CDI	0.85%	50%	7/18/2023	1/18/2024	1/18/2024	7,644,644	(8,145,821)	(49,710)
Total	-	-	0.77%					64,575,436	(68,780,094)	(416,771)

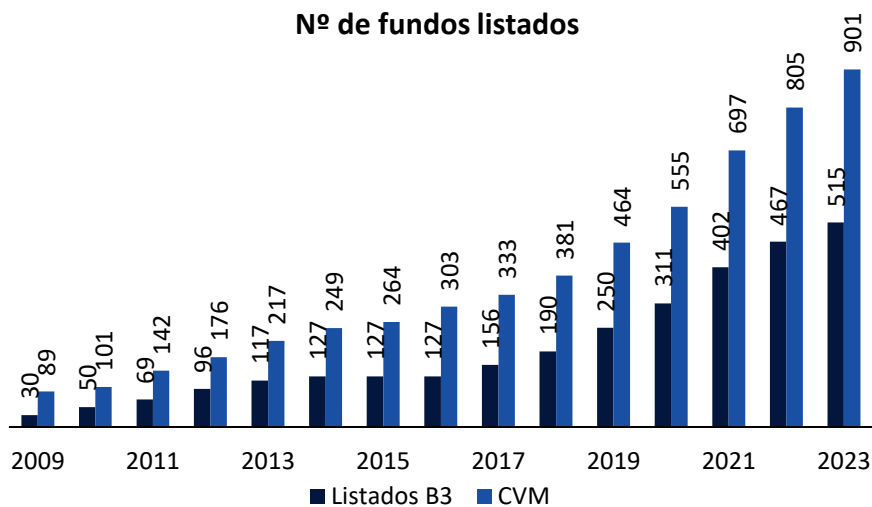
Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa realizada ¹
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	CDI	0.65%	50%	1/19/2024	7/17/2024	1/31/2024	32,742,543	(32,864,048)	(121,504)
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	CDI	0.85%	50%	1/19/2024	7/17/2024	1/31/2024	7,431,737	(7,459,786)	(27,578)
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	CDI	0.60%	50%	12/22/2023	3/21/2024	1/31/2024	70,767,783	(71,621,175)	(722,761)
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	CDI	0.75%	50%	9/25/2023	3/27/2024	1/31/2024	64,790,721	(67,575,039)	(690,622)
CRI Habitasec 1E 291S JSL Extrema	21K0728271	CDI	0.90%	50%	10/19/2023	4/19/2024	1/31/2024	53,937,006	(55,799,601)	(577,451)
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	CDI	0.70%	50%	11/7/2023	5/7/2024	1/31/2024	17,583,901	(18,072,898)	(183,932)
CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus	22F0783752	CDI	0.65%	50%	11/10/2023	5/10/2024	1/31/2024	21,389,699	(21,950,340)	(364,501)
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	CDI	0.70%	50%	11/21/2023	5/20/2024	1/31/2024	29,978,965	(30,679,090)	(318,151)
Total			0.72%					298,622,354	(306,021,977)	(3,006,501)

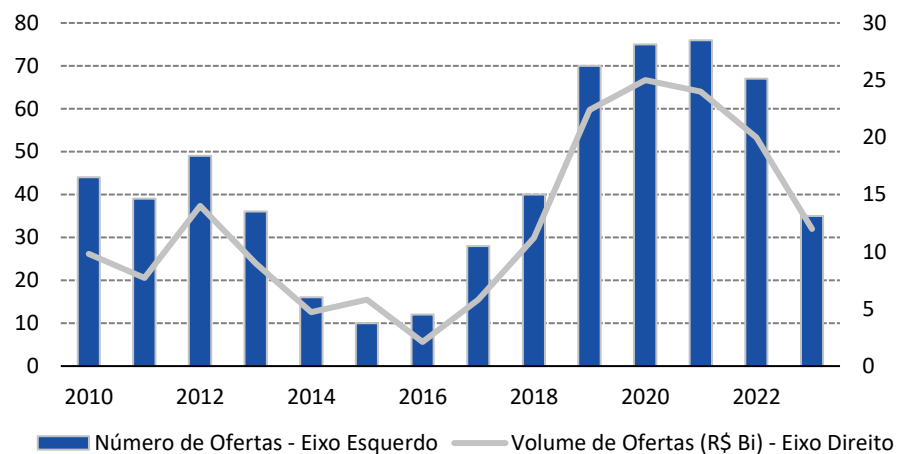
¹: Apesar do regime contábil de apuração de resultados do fundo ser o regime de caixa, as operações compromissadas passaram a ser reconhecidas pelo regime de competência. Desta forma, esta coluna se refere à despesa reconhecida no mês pelo regime de competência.

Indústria de FII

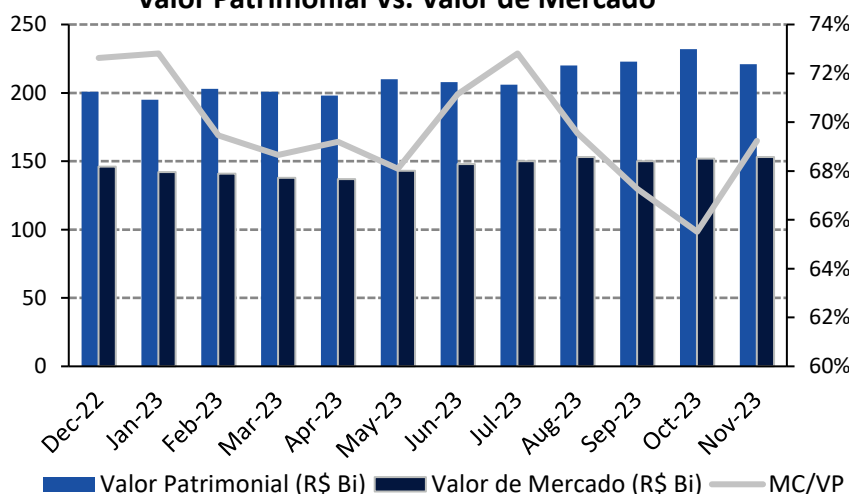
Nº de fundos listados



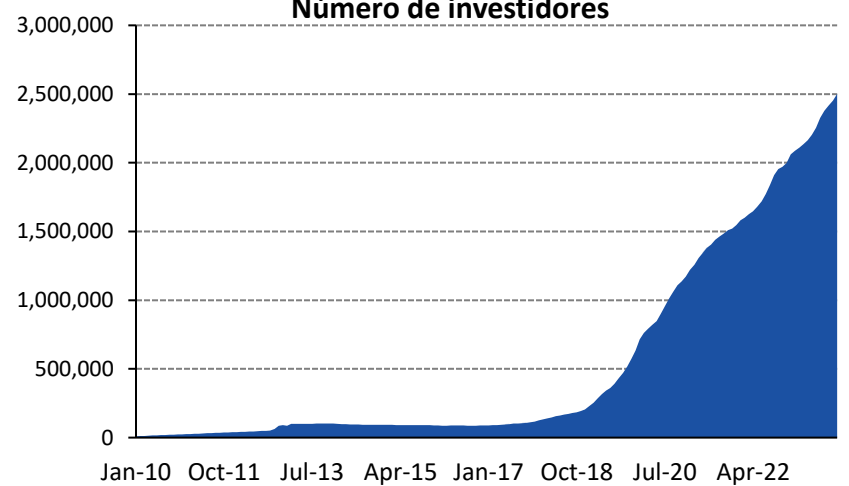
Ofertas Públicas - ICVM 400



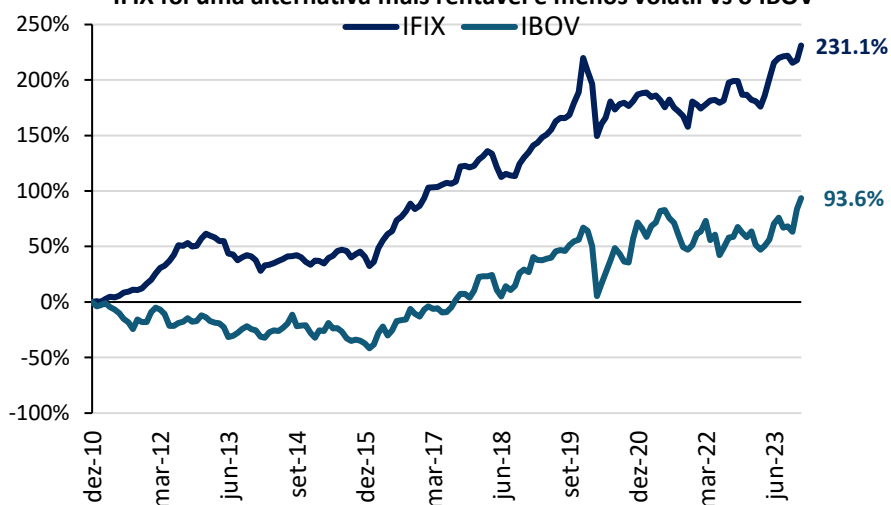
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



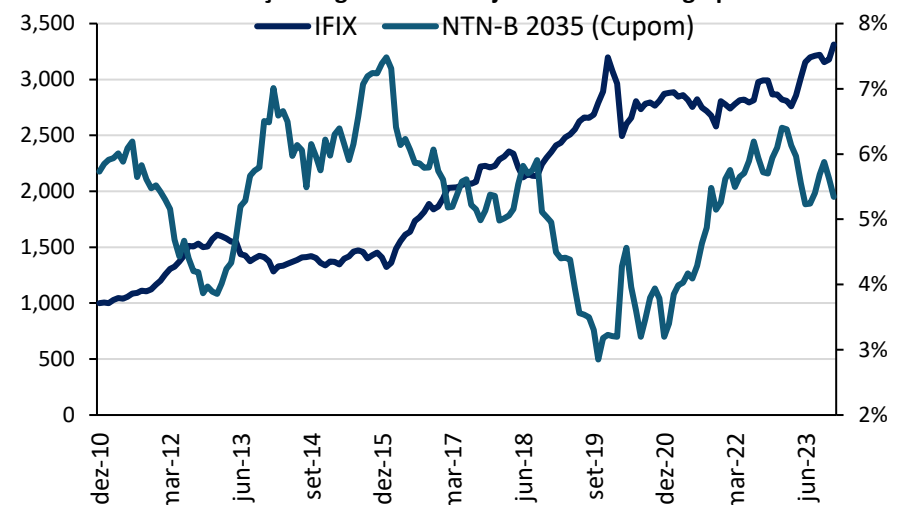
Número de investidores



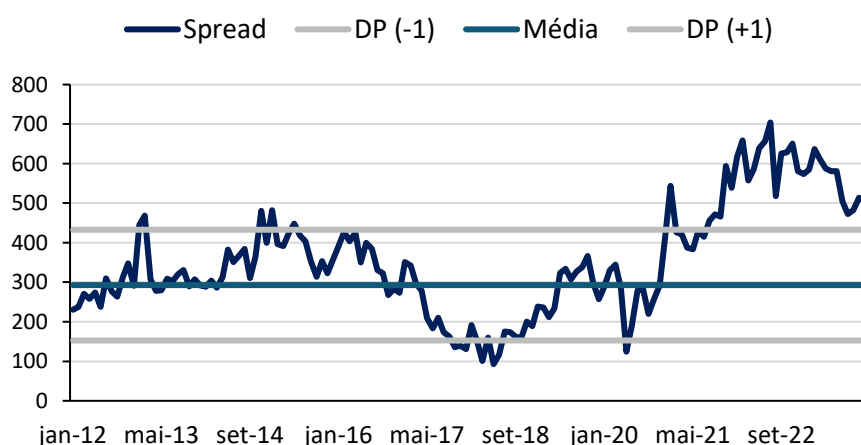
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



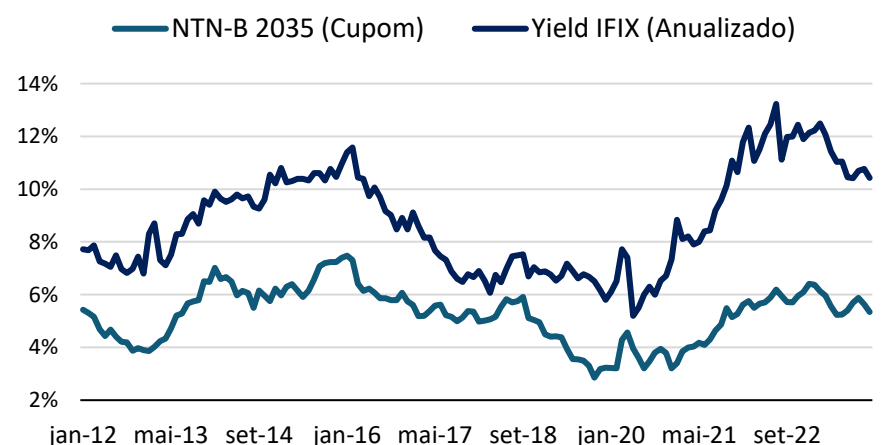
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

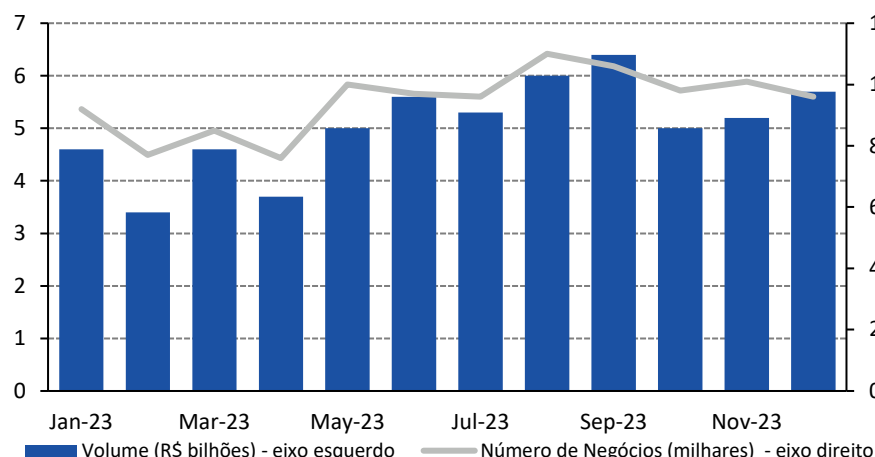


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

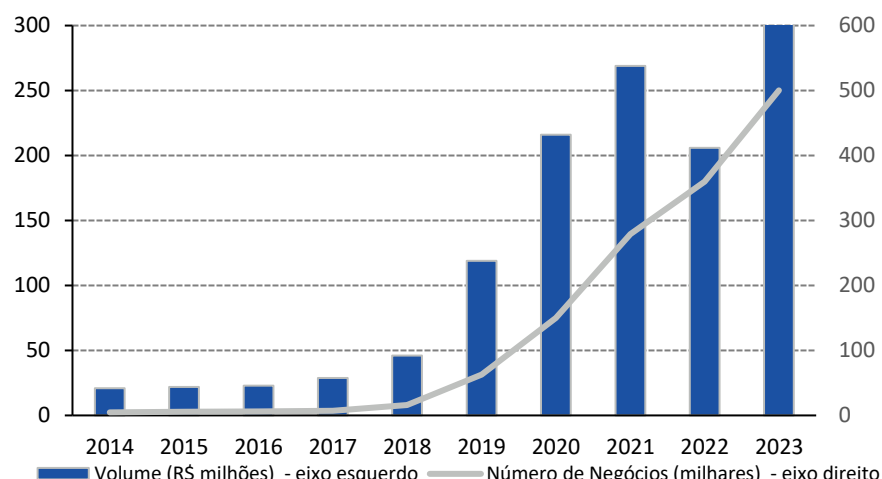


Indústria de FII

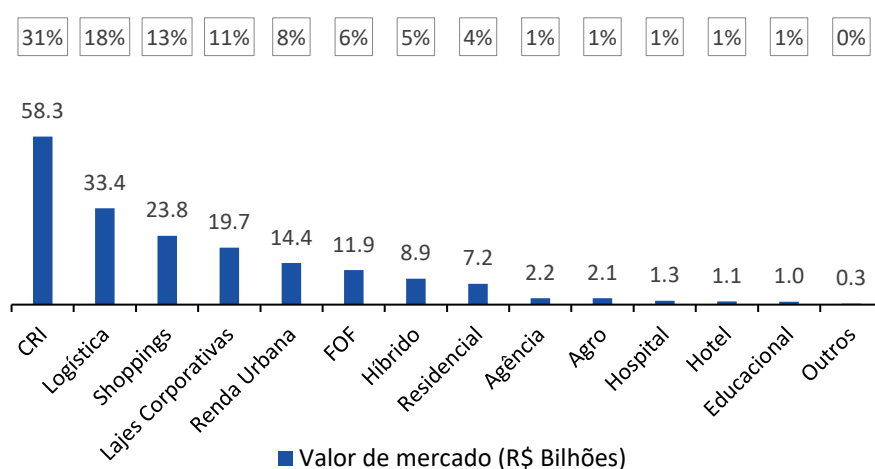
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



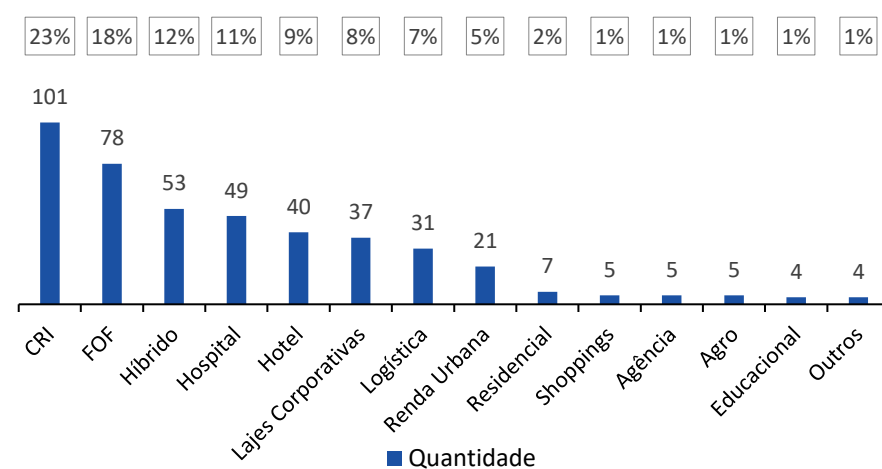
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



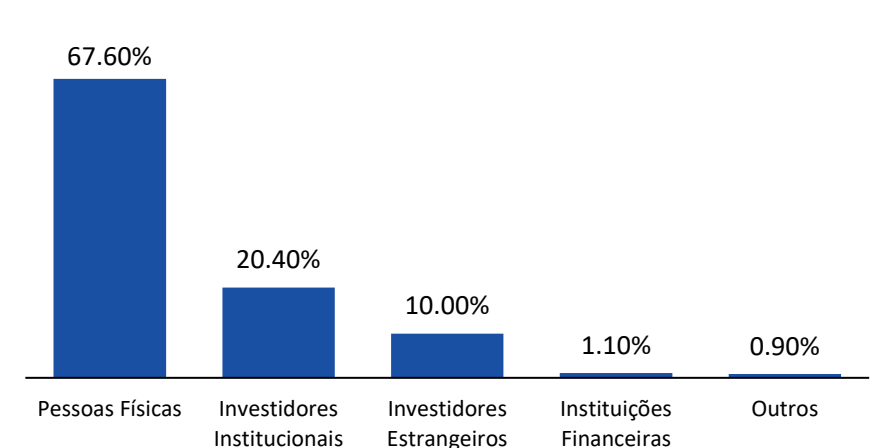
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



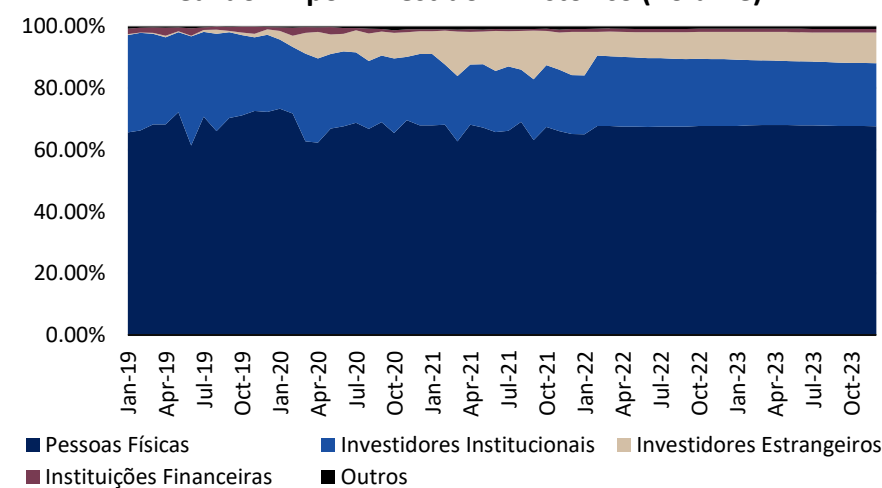
Quantidade de FIIs listados



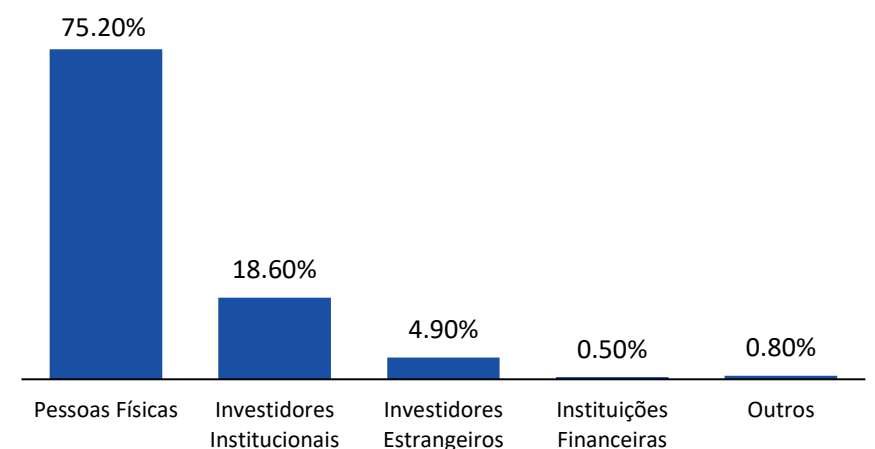
Volume Negociado (%)



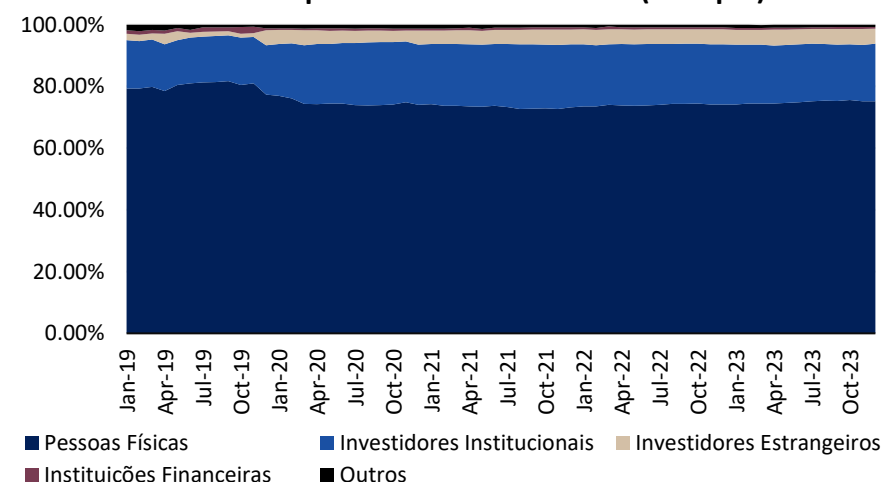
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

Vencimento: 10/08/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	93.5%
Rating	-

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, localadas 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	43.0%
Rating	-

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



CRI Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841)

Vencimento: 09/11/2029

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.



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

Vencimento: 15/05/2036

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5.80%
LTV	70.46%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Virgo 4E 157S iTower XPPR (20L0456514)		Vencimento: 15/09/2030
Devedor	FII XP Properties	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.70%	
LTV	59.49%	
Rating	-	



CRI Athena I Virgo 4E 335S (21H0700312)		Vencimento: 15/02/2029
Devedor	FII Athena I	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%	
LTV	59.5%	
Rating	-	



CRI GPA TRX Bari 82S 1E (20F0689770)		Vencimento: 10/06/2035
Devedor	GPA	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).
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%	
LTV	80.0%	
Rating	-	



CRI Opea 57E 1S VBI Garden (22I0868989)		Vencimento: 15/09/2030
Devedor	Corporate Garden	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%	
LTV	40.22%	
Rating	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

Vencimento: 15/05/2033

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	37.6%
Rating	-

CRI para financiamento de término de obra de galpão logístico em Guarulhos, SP pela GRU Elementos, 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	73.2%
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	63.6%
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.



CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986)

Vencimento: 05/12/2035

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	54.0%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

Vencimento: 23/04/2037

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.35%
LTV	20.9%
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	127.5%
Rating	-

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



CRI Frio Peças Habitasec 310S 1E (22B0582974)

Vencimento: 20/01/2042

Devedor	Frio Peças
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	62.0%
Rating	-

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



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

Vencimento: 20/06/2042

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	61.7%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI JSL Extrema Habitasec 291S 1E (21K0728271)		Vencimento: 20/12/2037
Devedor	JSL	A operação é lastreada em um Contrato de Locação atípico de 10 anos com a JSL (built-to-suit) no recém construído galpão logístico de 45.000 m² de ABL da empresa em Extrema - MG. O CRI possui como garantia a AF do imóvel e a fração ideal do terreno, além do CF dos recebíveis de locação.
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%	
LTV	57.6%	
Rating	-	



CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S (22H0194042)		Vencimento: 20/07/2042
Devedor	Pulverizado	A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a AGV Logística (Solistica) e a Kalipso no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 27.720 m² de ABL. As garantias da operação são a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel e fiança da BWP Diase, construtora do projeto. O galpão faz parte do projeto Business Park Extrema.
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%	
LTV	60.9%	
Rating	-	



CRI Hypera True Sec 392S 1E (21E0514204)		Vencimento: 28/05/2031
Devedor	NewPort Logístico FII	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 <i>player</i> relevante do mercado de produtos farmacêuticos brasileiros, com ações listadas na B3. O CRI conta com alienação fiduciária do imóvel e fundo de reserva.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%	
LTV	64.6%	
Rating	-	



CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 331S (20K0660743)		Vencimento: 16/11/2032
Devedor	Maringá Park Shopping	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 6.85%	
LTV	48.5%	
Rating	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Pulverizado Extrema IV Habitasec 1S 23E (22L1464124) **Vencimento: 20/12/2042**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.5%
LTV	62.9%
Rating	-

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



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

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.5%
LTV	62.9%
Rating	-

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



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

Devedor	FII Brasil Plural Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	74.9%
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).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI HDEL 12E 1S (22I0089753, 22I0089805, 22I0089914, 22J0978863) **Vencimento: 09/09/2032**

Devedor	FII HDEL
Taxa de Emissão	IPCA + 8.15%
LTV	72.5%
Rating	-

A Hedge é a proprietária do condomínio logístico Citilog Sul de Minas via o FII Hedge Logística (HLOG11) e estão desenvolvendo uma área de expansão via o FII Hedge Desenvolvimento Logístico (HDEL11). A operação conta com AF de 85% das cotas da HRE Varginha LTDA (proprietária do imóvel) e AF do terreno



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

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	66.0%
Rating	-

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



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

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	81.0%
Rating	-

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



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

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	53.2%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Infraestrutura

Hospital
- Educacional



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	49.8%
Rating	A-

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



CRI XP Industrial True 446S 1E (21J0790766) **Vencimento: 30/09/2036**

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	98.5%
Rating	-

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



CRI Galleria Bank True 1S 7E (22E0640809) **Vencimento: 20/12/2041**

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	20.7%
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	55.8%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S (21J0585266)		Vencimento: 25/05/2037
Devedor	Via Varejo	A operação é lastreada em um Contrato de Locação atípico de 10 anos com a Via Varejo (built-to-suit) no recém construído galpão logístico de 75.539 m² de ABL da empresa em Extrema - MG. O CRI possui como garantia a AF do imóvel e a fração ideal do terreno, além da CF dos recebíveis de locação.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%	
LTV	66.0%	
Rating	-	



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)		Vencimento: 15/06/2036
Devedor	Jequitibá Plaza Shop.	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%	
LTV	48.1%	
Rating	A	



CRI Gazit True Sec 340S 1E (21E0407810)		Vencimento: 15/05/2037
Devedor	Gazit Malls FII	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.89%	
LTV	N/A	
Rating	-	



CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E (21I0931497)		Vencimento: 15/09/2031
Devedor	BlueMacaw AAA FII	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.92%	
LTV	53.0%	
Rating	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Truesec 228E 1S DutraLog II (23I1402341)

Vencimento: 20/06/2033

Devedor	DutraLog FII
Taxa de Emissão	IPCA + 8.00%
LTV	83.7%
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	79.4%
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	80.2%
Rating	-

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



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.93%
LTV	28.0%
Rating	AA

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI Verticale RB Sec 383S 1E (21I0277499)		Vencimento: 20/09/2033
Devedor	Grupo Verticale	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 para aporte na JV e início do ciclo dos projetos da empresa.
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%	
LTV	41.3%	
Rating	-	



CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E (21I0682465)		Vencimento: 22/09/2036
Devedor	Vinci Shoppings FII	A operação é lastreada na aquisição do Boulevard Shopping, North Shopping Maracanã 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.
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%	
LTV	67.5%	
Rating	-	



CRI GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227)		Vencimento: 19/07/2032
Devedor	GSFI FII	A operação é lastreada nos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%	
LTV	46.0%	
Rating	AA	



CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E (21G0507867)		Vencimento: 25/06/2036
Devedor	HBR	A operação é garantida por 11 imóveis "ComVem" de varejo urbano e o HBR Concept Tower detidos pela HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro com listagem na B3, Ticker: HBRE3.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%	
LTV	85.5%	
Rating	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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	61.7%	
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	75.2%	
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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 Shopping Sul Gaia 54S 4E	13D0463615	-4,462,227	4,519,041	409,964	Encerrada	0	466,778	39.4%	13.8%	37.0%
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 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%
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%
2016	FII Multi Properties	PRTS11	-1,946,026	108,895	0	Encerrada	0	-1,837,131	-42.1%	6.2%	11.0%
2016	FII Multi Shoppings	SHOP11	-4,583,088	0	0	Aberta	2,676,314	-1,906,774	-	8.4%	11.1%
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%
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%
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%
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 Jaraguá do Sul Hbtsec 32S 1E	13F0056986	-85,307,834	72,228,277	5,046,653	Aberta	17,130,674	9,097,771	15.9%	6.9%	7.5%
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%
2018	CRI São Carlos Cibrasec 29S 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%
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%
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 JPS Habitasec 1S 1E	10K0018948	-3,848,139	3,518,101	567,147	Encerrada	0	237,109	32.5%	6.4%	29.8%
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%
2019	CRI Ginco SCCI 6S 1E	14G0401387	-2,203,452	2,184,278	1,166,439	Encerrada	0	1,147,266	58.8%	2.9%	4.8%
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%
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%
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%

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 (%)
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	8,000,708	Aberta	29,198,509	7,004,857	12.0%	12.2%	9.9%
2021	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	-1,584,221,147	1,509,197,783	37,901,943	Aberta	72,260,925	35,139,503	12.8%	11.7%	10.0%
2021	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	-687,420,021	631,983,814	24,887,622	Aberta	48,085,867	17,537,281	9.6%	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	168,932,075	Aberta	2,029,057	52,413,397	12.2%	12.3%	10.1%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S	21I0585266	-147,429,890	133,954,397	3,589,846	Aberta	15,979,333	6,093,686	12.6%	11.6%	6.9%
2021	CRI XP Industrial True 446S 1E	21I0790766	-122,468,186	122,486,810	2,048,234	Aberta	4,153,310	6,220,168	20.4%	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	12,147,397	Aberta	127,042,551	20,704,185	11.6%	12.7%	12.5%
2021	CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	-545,841,915	446,001,032	12,224,270	Aberta	115,890,726	28,274,113	20.9%	12.3%	9.9%
2021	CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	-21,863,161	16,410,136	1,700,175	Aberta	5,485,892	1,733,041	13.0%	12.1%	9.6%
2021	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	-45,210,061	40,366,964	2,388,721	Aberta	5,236,994	2,782,618	14.0%	11.7%	8.6%
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	61,899,838	Aberta	3,087,511	4,432,286	18.9%	12.8%	13.8%
2021	CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	-342,241,836	318,909,463	14,031,954	Aberta	17,637,270	8,336,851	12.1%	11.5%	6.8%
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%
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%
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	174,451,316	20,996,744	Aberta	76,216,103	22,534,276	12.9%	12.9%	12.9%
2022	CRI Frio Peças 310S 1E	22B0582974	-109,501,252	92,003,514	2,057,047	Aberta	20,038,589	4,597,899	14.7%	12.8%	6.5%
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	9,874,935	Aberta	59,359,979	8,464,273	8.3%	13.1%	10.1%
2022	CRI XP Industrial True 512S 1E	22D1075750	-68,898,824	52,810,411	1,138,808	Aberta	17,577,036	2,627,432	12.9%	12.8%	3.0%
2022	CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	-55,675,370	39,402,416	15,028,454	Aberta	6,220,494	4,975,994	14.0%	13.4%	9.9%
2022	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	-32,614,187	26,721,049	651,332	Aberta	6,337,330	1,095,524	13.3%	13.1%	14.7%
2022	CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	-100,065,271	59,771,998	6,163,760	Aberta	38,570,730	4,441,217	6.9%	13.2%	10.5%
2022	CRI Pulverizado Extrema Hbtsec 8E 1S	22F1296971	-91,235,477	52,082,690	2,508,301	Aberta	40,726,070	4,081,584	9.8%	13.0%	12.5%
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	195,872,087	1,336,543	Aberta	4,857,188	4,305,704	10.6%	13.5%	11.3%
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	1,073,330	Aberta	5,150,211	1,247,501	13.3%	13.2%	12.9%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 2S	22I0089805	-4,000,000	0	565,919	Aberta	4,109,031	674,949	13.5%	13.1%	11.9%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 1S	22I0089914	-4,000,000	0	532,211	Aberta	4,116,437	648,649	13.9%	13.1%	12.3%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 2S	22I0089943	-24,000,000	0	2,954,187	Aberta	24,707,253	3,661,440	14.0%	13.0%	14.6%
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	479,447	Aberta	4,239,546	1,077,919	18.5%	13.4%	13.5%
2022	CRI Pulverizado Extrema III Hbtsec 1S 19E	22K0024321	-71,625,851	48,842,780	1,526,488	Aberta	24,391,580	3,134,997	11.6%	13.0%	13.9%
2022	CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	22K0640841	-120,578,833	89,129,945	10,853,619	Aberta	26,045,639	5,450,371	17.5%	13.1%	13.7%
2022	CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E	22K1361155	-9,295,094	9,144,024	182,467	Encerrada	0	31,396	1.7%	13.3%	-3.4%
2022	CRI Campinas Shopping Virgo 2S 65E	22K1362572	-118,457,122	103,407,293	1,781,885	Aberta	16,544,945	3,277,001	12.8%	13.2%	14.9%
2023	CRI XP Properties FL Plaza	21F0097247	-118,402,796	0	0	Aberta	119,290,334	887,538	6.9%	11.1%	0.7%

Fonte: Capitânia

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BICE11	FII Brio Crédito Estruturado	CRI
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GARE11	FII Guardian Logística	Logística
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HPDP11	FII Hedge Shopping Parque Dom Pedro	Shoppings
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
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
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
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
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	CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

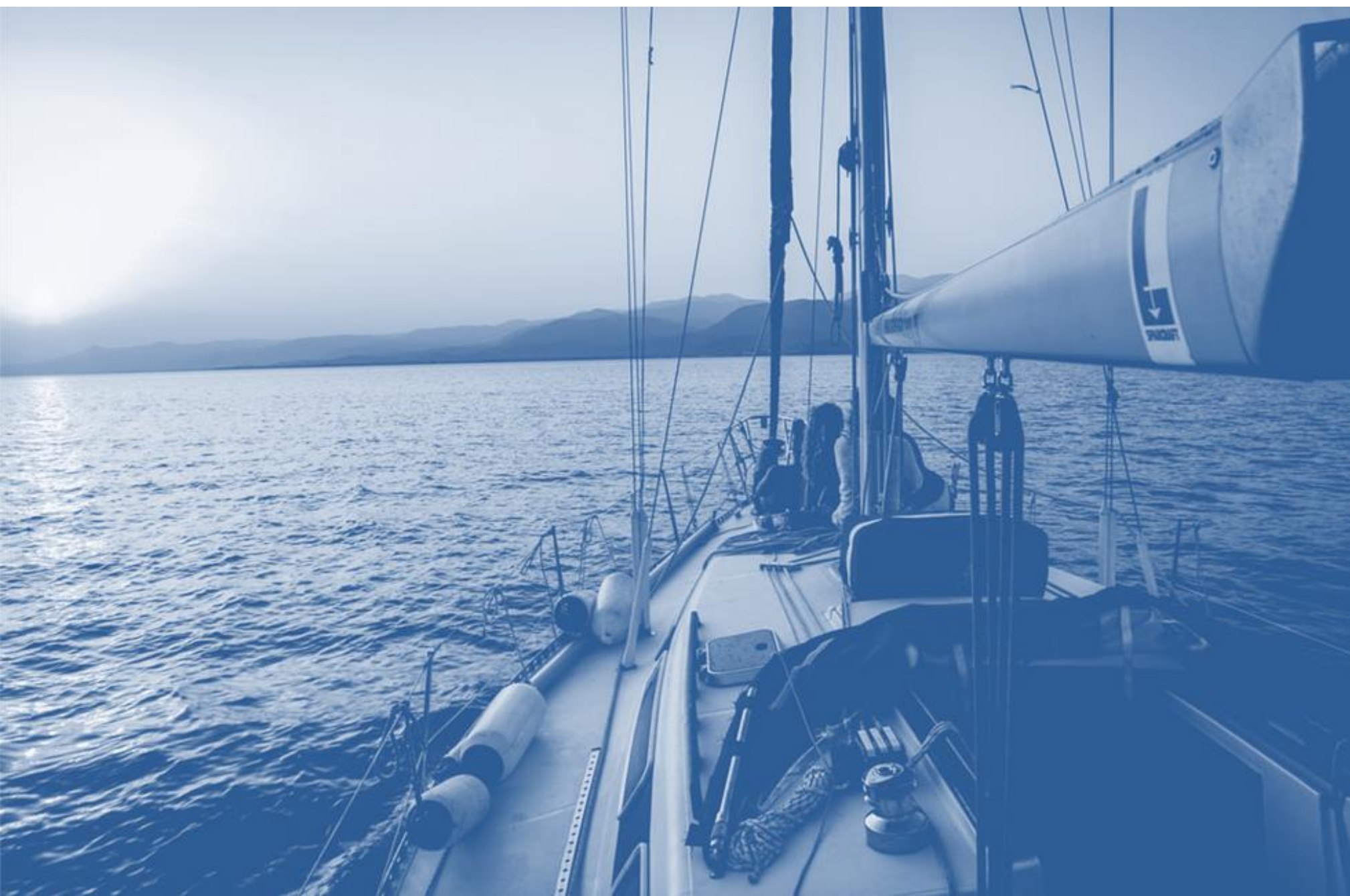
GLOSSÁRIO



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

