



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 Abril 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)

2.72

R\$ 8.57 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2.85

R\$ 8.98 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

8.10%

8.94% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.080

0.073 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.080

0.079 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

11.88%

10.42% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

8.2

7.4 nos últimos 12 meses

Giro
(% total de cotas)

6.7%

5.6% no mês anterior

Cotistas
(Nº)

383,751

372,237 no mês anterior

Casos de Crédito
(Nº)

51

54 no mês anterior

Devedores
(Nº)

35

34 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

79%

84% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8.02%

7.51% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

3.13%

3.19% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPTS	181.5% (11.3% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	194.8% (11.8% a.a.)
CDI	135.9% (9.3% a.a.)
IMA-B	184.0% (11.4% a.a.)
IFIX	142.0% (9.6% a.a.)
Ibovespa	127.9% (8.9% a.a.)

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

12.8%

versus 6.3% do IFIX

TIR Posições Abertas:
11.3% versus 6.6% do IFIX

TIR Posições Encerradas:
13.6% versus 6.1% do IFIX

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

11.7%

versus 8.0% do IMA-B

TIR Posições Abertas:
10.0% versus 7.4% do IMA-B

TIR Posições Encerradas: 14
14.0% versus 8.8% do IMA-B

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

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



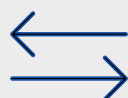
- A gestão mantém o foco na estratégia de reciclagem do portfólio mantendo o mesmo perfil de crédito *high grade*.
- No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem os maiores descontos e representam a maior parte da carteira do CPTS. A carteira de recebíveis foi remarcada no mês com a abertura das NTNBS, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 7.51% para IPCA + 8.02%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.080 / cota**, 123.75% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.89 (média 0.074/cota por mês)** vs R\$ 0.90 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva**² **R\$ 47.7 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.23%**, spread de 2.65%
- No mês, realizamos a **venda definitiva**² de **R\$ 71.7 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 7.30%**, spread de 1.35%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.080/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em R\$ +7.5 milhões (R\$ +0.02/cota) vs R\$ +3.6 milhões (R\$ +0.01/cota) no mês anterior**
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -16.3 milhões (R\$ -0.05/cota) vs R\$ -11.5 milhões (R\$ -0.04/cota) no mês anterior**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 7.4 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **próximo de 383 mil**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **67.3% em CRIs, 27.8% em FIIs e 4.9% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII XP Properties, Pulverizado, FII General Shopping, HBR e Assaí**
- O fundo está com **R\$ 313 milhões em compromissadas** com CRI (11.0% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.70% a.a.**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 51 casos de crédito, representando 67.3% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 29.2% da carteira de crédito (19.7% dos ativos). Do total da carteira de crédito **96.55% foi adquirida a IPCA + 6.66% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.02%) e 3.45% foi adquirida a CDI + 3.10% (a marcação a mercado está em CDI + 3.13%)**. A carteira possui *duration* médio de 5.2 anos; spread médio de 1.94%; taxa nominal média de 13.41% e LTV médio de 62.70%. A carteira acumula R\$ 7.53 milhões de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **29.6% em Shoppings, 23.3% em Renda Urbana, 19.7% em Lajes Corporativas e 13.7% em Logística**
- TOP 5 maiores FIIs (10.0% do total de ativos): **GSFI11, TRXF11, CPSH11, VVMR11 e CPOF11**
- Exposição por tipo de risco: **29.2% contratos atípicos, 57.2% contratos típicos, 9.3% crédito e 4.3% incorporação**

¹ O comparativo com o CDI é calculado com base no retorno mensal do CDI líquido (15% de imposto de renda) sobre a cota patrimonial do CPTS11.

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

O primeiro evento significativo do mês foi a alta da inflação dos Estados Unidos, arremessando os juros do Tesouro americano de 4.20% para 4.68% e causando ondas sísmicas em todos os mercados: ações caíram 3.9% ao redor do mundo, títulos de dívida corporativa caíram 2% e REITS caíram 6%. O dólar subiu 1.7% contra seus pares e, mesmo assim, commodities subiram em média 0.5% em dólares, com +2% no ouro, +13% no gás natural e +12% no cobre.

O segundo evento significativo foi o discurso do congressista republicano Mike Johnson na aprovação do pacote de ajuda a Ucrânia, Israel e Taiwan, nominando o novo “eixo do mal” de China, Rússia e Irã. Os riscos geopolíticos continuam altos e poucos veem a correlação entre os imperativos de defesa nacional e a inflação, os juros, ou a volatilidade que poderão desencadear.

As taxas do Tesouro americano não deixam espaço para complacência em nenhum lugar. Apesar da previsão de início de cortes em breve pelo Banco Central Europeu, as taxas longas da Alemanha e da Itália acompanharam as americanas para cima. No Brasil, as NTNBS de dez anos subiram de 5.82% para 6.24% e as taxas de juros para 2027 subiram de 10.15% para 10.99%.

Por uma coincidência infeliz, a comunicação do Ministro da Fazenda sobre o adiamento do equilíbrio fiscal para 2025 adicionou à turbulência já em curso: o dólar chegou a subir 5.5% contra o real, mas terminou com 3.6% de apreciação a 5.19 (a moeda emergente média depreciou apenas 0.8% contra o dólar, menos que o euro ou a libra).

O Ibovespa caiu 1.7% e o índice IFIX de fundos imobiliários não conseguiu evitar a queda, de 0.8%. Como sempre, muitos viram na política doméstica a causa da volatilidade dos mercados. Esta certamente influi, mas a fonte principal continua sendo a dos desequilíbrios do exterior.

O presidente do Banco Central do Brasil viu na situação uma oportunidade de amainar o viés positivo que havia sido construído ao redor da queda da SELIC e proferiu palavras de cautela. O mercado, que vinha trabalhando com a expectativa de uma SELIC de um dígito para dezembro, elevou as projeções para 10.4%. Se essa projeção se realizar, o Brasil terá passado o terceiro ano consecutivo com juros reais acima de 6%, com efeitos deletérios sobre a atividade produtiva.

O crescimento econômico, que há dois meses era um “plus” em meio a outras possibilidades de queda de juros, valorização da moeda e reforma fiscal, agora é, na visão do governo, a bala de prata para resgatar a popularidade do Presidente. Mas tampouco este é garantido. Todas as ações parecem afetar a conjuntura apenas na margem – um pouco mais de déficit, um pouco mais de juros, um pouco mais de imposto – contrastando com a anunciada Reconstrução e com a autoimagem de sucesso de quem conseguiu aprovar as esperadas reformas fiscal e tributária.

Enquanto as preocupações focam nas ações dos bancos centrais do mundo, no quadro fiscal brasileiro e na saúde do setor privado, dois eventos com potencial transformador – para o bem ou para o mal – ainda estão abaixo da linha do radar. O primeiro são as eleições americanas, daqui a apenas seis meses: elas começarão a mexer nos preços conforme o candidato favorito começar a falar sobre economia. Por enquanto, há apenas especulações sobre qual dos dois será mais inflacionário ou tentará mais fortemente se sobrepor ao FED. O segundo é a resolução do conflito Leste-Oeste, que não é totalmente dissociado do primeiro. Enquanto essas novidades não vêm de fora, a chance de a política nacional vencer entraves e proteger o país de choques externos parece remota.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -0.77% em abril. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 18.3%, acima do CDI (12.3%) e do IMA-B (7.8%), mas abaixo do Ibovespa (20.6%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 19.4% e 16.6%, respectivamente.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de upside. Em 2024 o IFIX tem, até o momento, andado de lado. O índice subiu até o momento 2.1% no ano, sendo que aproximadamente 3.3% desta rentabilidade é explicada pelo *dividend yield* dos fundos que compõem o índice, enquanto que o restante de aproximadamente -1.2% representa a variação do valor da cota dos FIIs no ano, ou seja, o quanto a cota dos FIIs variou até o final de abril. A recuperação do índice por conta da queda da taxa de juros tem sido mais lenta do que esperávamos, em parte devido a fatores internos, como a piora da situação fiscal do governo federal para os anos de 2024 e 2025, que não agradou ao mercado, e outras variáveis macroeconômicas internas e externas.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 1.03%, considerando o dividendo pago de R\$0.079 por cota (pago em abril). A cota fechou o mês a R\$ 8.57, o que representa um deságio de aproximadamente 4.5% em relação à cota patrimonial, que está em R\$8.98. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 1.31%, contra -0.77% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis acompanhou a abertura da curva de títulos públicos no mês, de forma que a marcação a mercado foi de IPCA + 7.51% para IPCA + 8.02%.

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.

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 84.15%, em nível bem próximo.

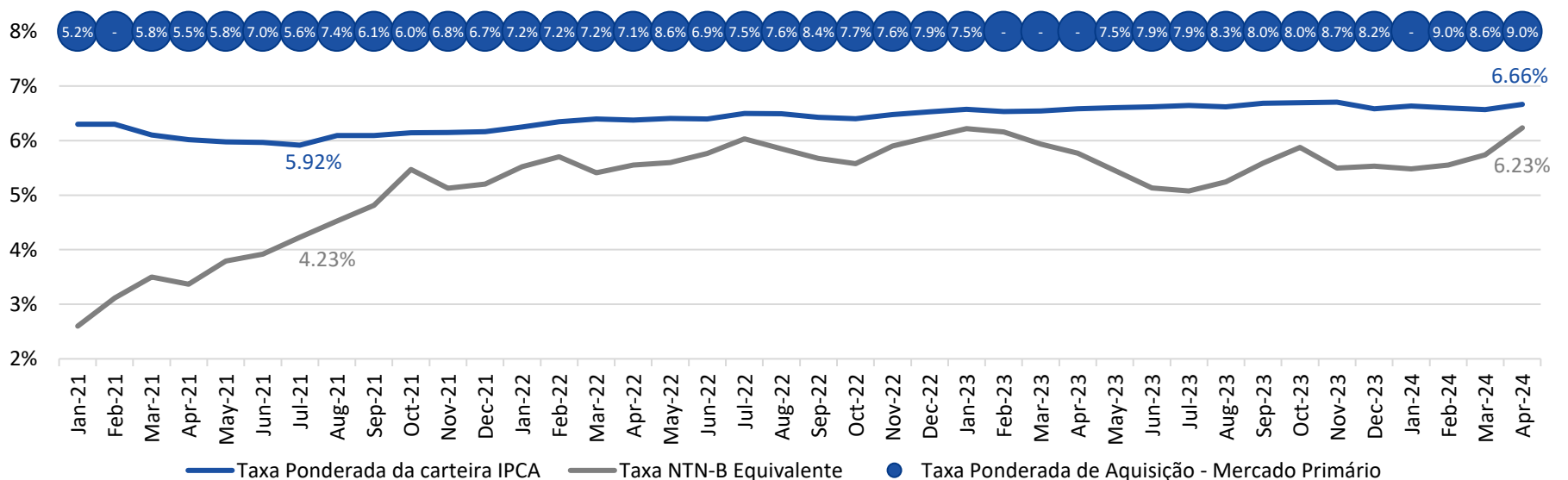
A partir do ano de 2021, o fundo já contava com uma carteira majoritariamente *high-grade*, de forma que, com a abertura da curva de juro real, o novo desafio da gestão deixou de ser a migração de ativos de risco para ativos de maior qualidade e passou a ser reciclar a carteira, mantendo a mesma qualidade 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 abril de 2024, mantendo o mesmo perfil de crédito da carteira, através da reciclagem do portfólio, a taxa ponderada de aquisição é de IPCA + 6.66%, 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

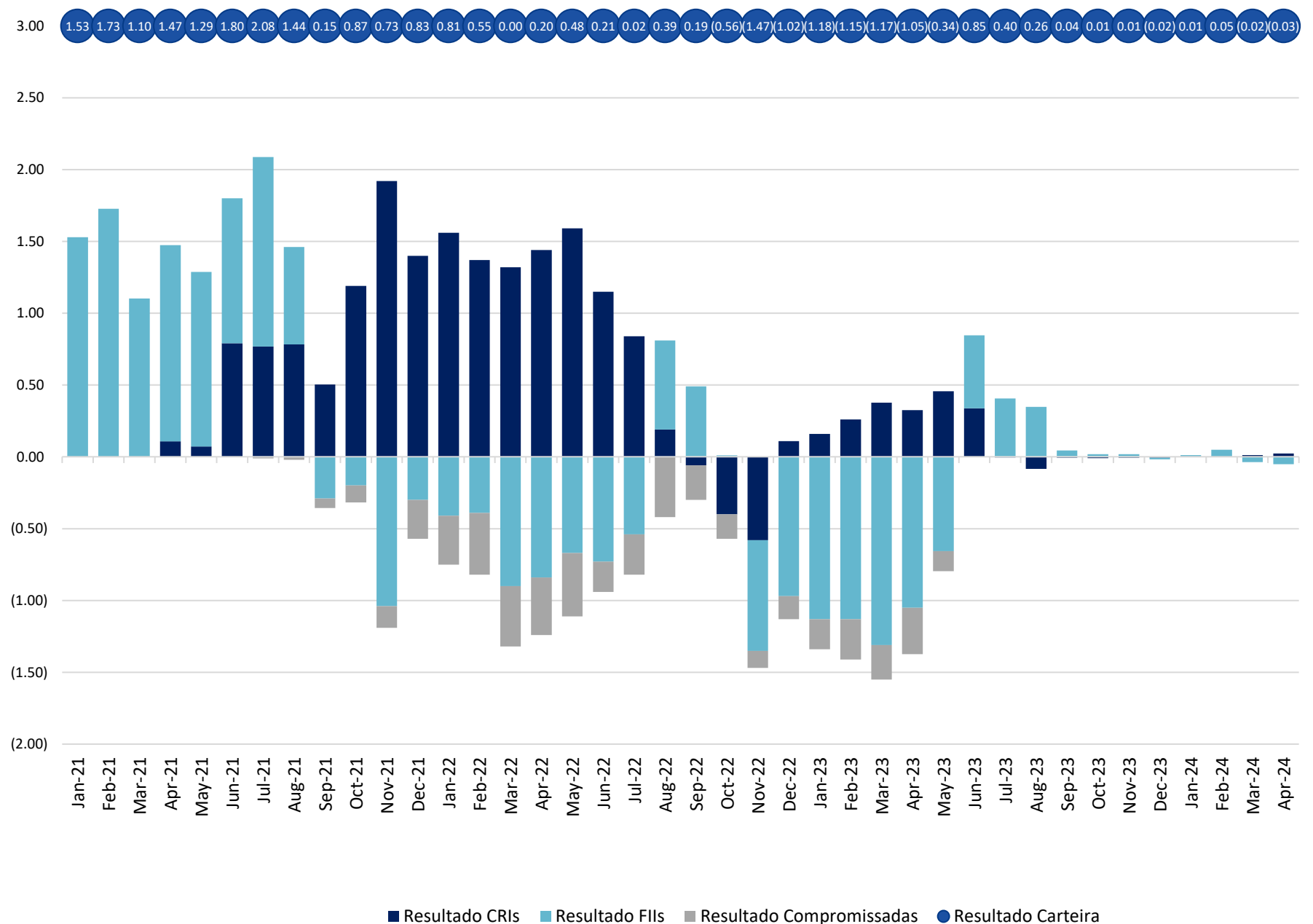
No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do fundo (sempre comentamos esse número nos relatórios, mas achamos necessário um gráfico para observarmos melhor a evolução histórica e comentar melhor a respeito desta).

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



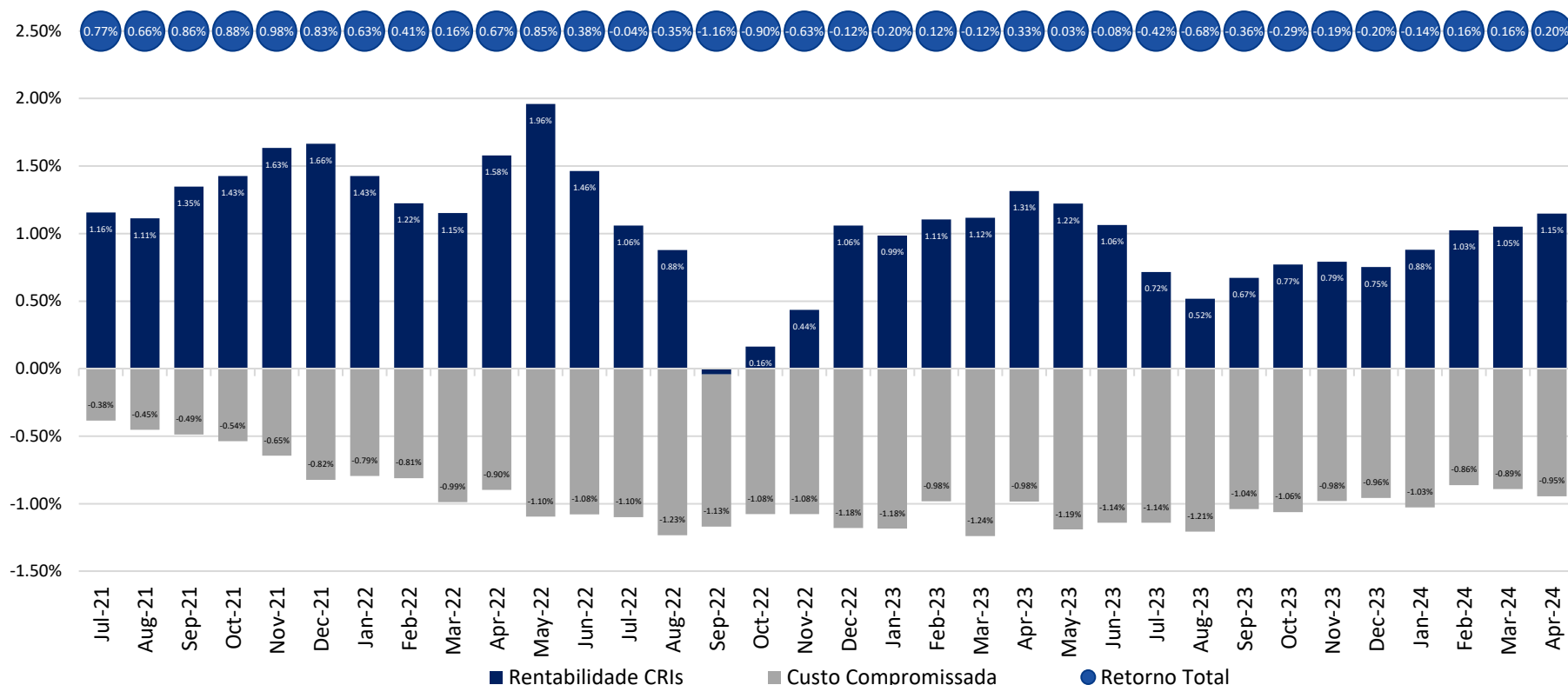
COMENTÁRIO DO GESTOR

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, mas tem aos poucos se tornado positiva com o aumento da inflação em fev/24.

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 11.0% 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 0.49% (cerca de 11.4 milhões de reais).

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo

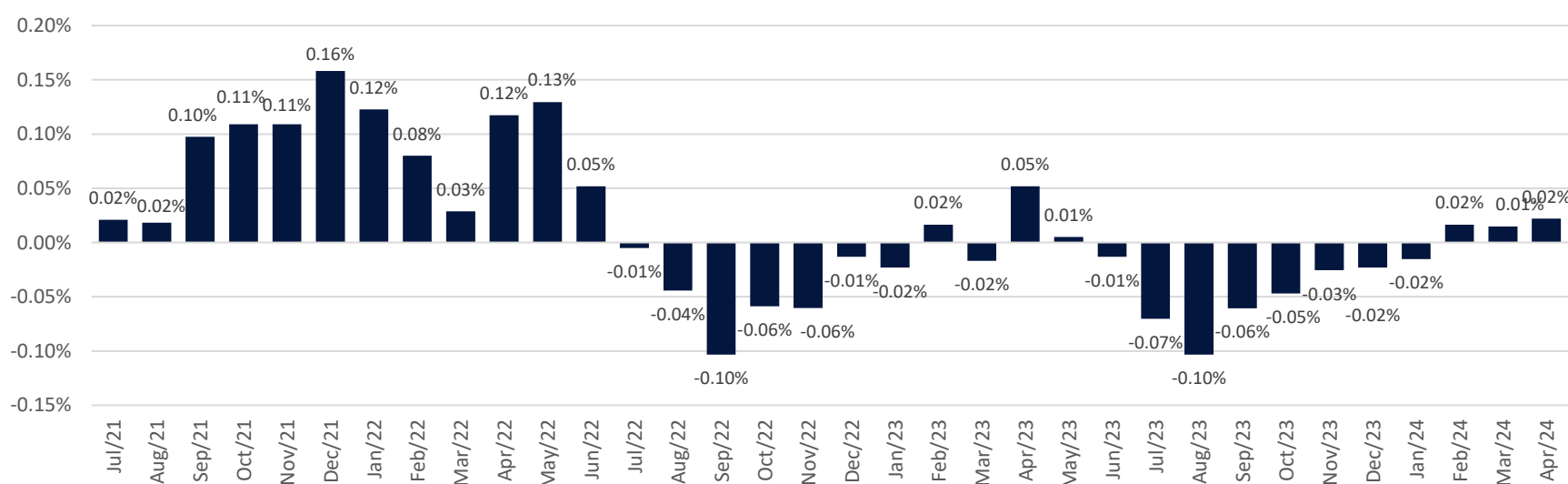


TABELA DE SENSIBILIDADE



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 30/04/2024 de R\$ 8.57 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 8.10% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos).

Tabela de sensibilidade (médio prazo)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7.64	11.12%	-1.05%	10.07%
7.72	10.96%	-1.05%	9.91%
7.79	10.79%	-1.05%	9.74%
7.87	10.63%	-1.05%	9.58%
7.94	10.46%	-1.05%	9.41%
8.02	10.30%	-1.05%	9.25%
8.09	10.13%	-1.05%	9.08%
8.17	9.97%	-1.05%	8.92%
8.24	9.81%	-1.05%	8.76%
8.32	9.64%	-1.05%	8.59%
8.39	9.48%	-1.05%	8.43%
8.47	9.31%	-1.05%	8.26%
8.54	9.15%	-1.05%	8.10%
8.62	8.98%	-1.05%	7.93%
8.69	8.82%	-1.05%	7.77%
8.77	8.65%	-1.05%	7.60%
8.84	8.49%	-1.05%	7.44%
8.92	8.33%	-1.05%	7.28%
8.99	8.16%	-1.05%	7.11%
9.06	8.00%	-1.05%	6.95%
9.14	7.83%	-1.05%	6.78%
9.21	7.67%	-1.05%	6.62%
9.29	7.50%	-1.05%	6.45%
9.36	7.34%	-1.05%	6.29%
9.44	7.17%	-1.05%	6.12%

Tabela de sensibilidade (Carteira de CRI, excluindo Caixa, FIIs e passivos)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7.64	11.94%	-1.05%	10.89%
7.72	11.73%	-1.05%	10.68%
7.79	11.53%	-1.05%	10.48%
7.87	11.32%	-1.05%	10.27%
7.94	11.12%	-1.05%	10.07%
8.02	10.91%	-1.05%	9.86%
8.09	10.71%	-1.05%	9.66%
8.17	10.50%	-1.05%	9.45%
8.24	10.29%	-1.05%	9.24%
8.32	10.09%	-1.05%	9.04%
8.39	9.88%	-1.05%	8.83%
8.47	9.68%	-1.05%	8.63%
8.54	9.47%	-1.05%	8.42%
8.62	9.26%	-1.05%	8.21%
8.69	9.06%	-1.05%	8.01%
8.77	8.85%	-1.05%	7.80%
8.84	8.65%	-1.05%	7.60%
8.92	8.44%	-1.05%	7.39%
8.99	8.24%	-1.05%	7.19%
9.06	8.03%	-1.05%	6.98%
9.14	7.82%	-1.05%	6.77%
9.21	7.62%	-1.05%	6.57%
9.29	7.41%	-1.05%	6.36%
9.36	7.21%	-1.05%	6.16%
9.44	7.00%	-1.05%	5.95%

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

RETORNO HISTÓRICO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

Retorno histórico da estratégia de investimento em CRIs - CPTS

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

- Desde o início do fundo, foram negociados mais de R\$ 13.1 bilhões em compras definitivas de CRIs, sendo 161 CRIs, e R\$ 10.4 bilhões em vendas definitivas já foram realizadas. Ou seja, o fundo já girou mais de 3 vezes o seu PL atual;
- As safras mais recentes (high grade) foram as mais rentáveis, considerando *alpha* sobre os benchmarks (CDI e IMA-B). Mesmo os papéis em inflação superaram bem o IMA-B;
- Retorno histórico de CDI + 1.4% e IMAB + 3.7%, considerando o consolidado de toda a carteira. O fundo já desinvestiu completamente de 110 CRIs e os retornos dos ativos desinvestidos superam o retorno das posições ainda em aberto, demonstrando que a gestão soube aproveitar as janelas para desinvestimento e ao longo dos ciclos completos a estratégia tem sido vencedora;
- Muitos fundos de CRI nasceram e/ou cresceram praticamente no cenário pós pandemia. A maior parte deles nunca testou sua carteira no mercado secundário e nunca girou e/ou recebeu o principal dos papéis. Foram transações desembolsadas num cenário de juros muito baixo e que ainda não foram testadas na nossa opinião. Acompanhando as notícias de CRIs e os principais devedores já vemos diversos casos com problemas e acreditamos que os problemas vão aumentar caso o corte da taxa de juros continue no ritmo atual. Neste contexto, estamos bem confortáveis com a qualidade de crédito da nossa carteira e acreditamos que será um diferencial neste cenário mais adverso.

A partir da página 34 apresentamos a tabela abaixo por CRI.

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por ano

Ano	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status ¹	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%	2,676,766	1,764,407	2.9%	8.2%	11.8%
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	-219,738,688	197,841,671	17,297,597	87.5%	20,699,624	16,100,205	13.5%	6.1%	10.9%
2019	16	-722,767,965	654,112,086	102,184,728	93.8%	28,984,070	62,512,918	13.5%	5.5%	6.1%
2020	22	-2,428,792,075	2,097,207,996	139,411,858	72.7%	339,345,276	147,173,054	13.8%	7.6%	4.8%
2021	36	-11,894,119,078	11,003,757,430	540,531,631	55.6%	734,783,410	384,953,394	11.4%	11.5%	8.3%
2022	25	-2,121,965,499	1,866,329,638	111,928,282	68.0%	247,236,984	103,529,405	11.2%	13.0%	9.9%
2023	12	-2,169,375,459	1,678,620,562	21,540,838	25.00%	486,419,176	17,205,116	7.3%	11.3%	3.1%
2024	9	-772,635,839	391,482,233	2,943,661	0.00%	368,055,965	-10,153,980	-15.1%	11.0%	-6.2%
11 anos	161	-20,557,905,554	18,017,497,043	1,077,683,608		2,228,201,270	765,476,367	11.7%	10.3%	8.0%
Fluxo Acumulado								765,476,367	724,451,252	545,242,206

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por status das posições

Status	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status ¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
Posição Aberta	51	-14,276,546,519	11,786,871,422	667,727,536	32%	2,228,201,270	406,253,708	10.0%	11.1%	7.4%
Posição Encerrada	110	-6,281,359,035	6,230,625,621	409,956,072	68%	0	359,222,659	14.0%	9.1%	8.8%
	161	-20,557,905,554	18,017,497,043	1,077,683,608		2,228,201,270	765,476,367	11.7%	10.3%	8.0%

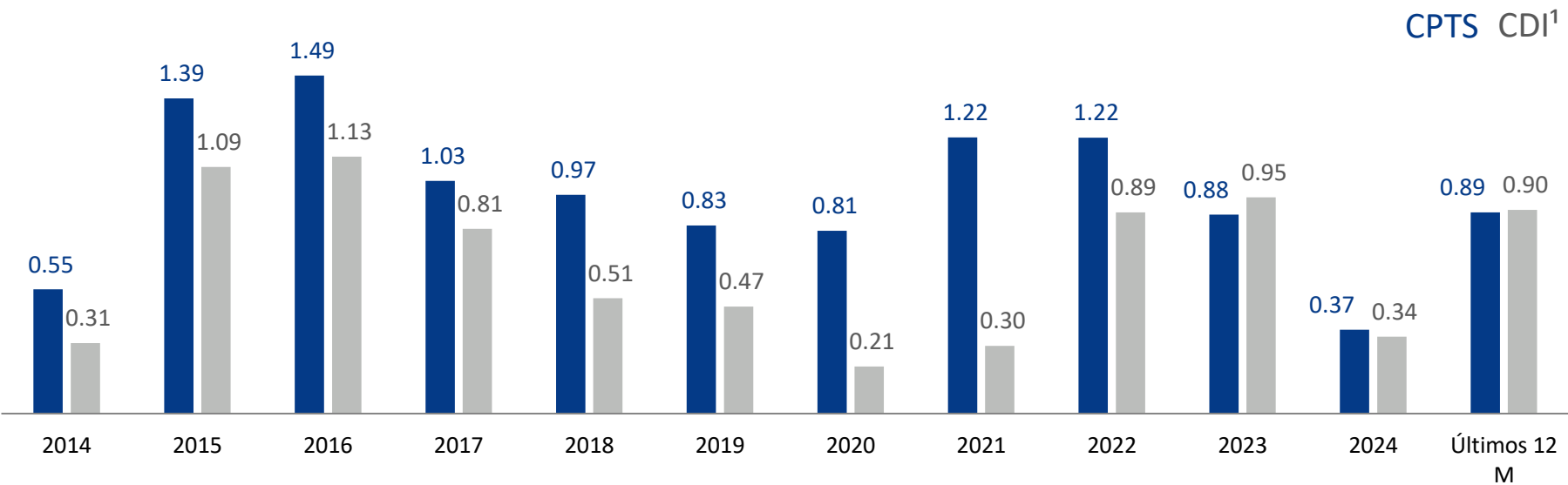
Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por segmento

Segmento	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status ¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR – CDI	TIR - IMA-B
Loteamento	15	-92,808,782	34,173,674	86,776,657	9%	0	28,141,549	15.5%	9.5%	13.3%
Shopping	32	-6,083,452,732	5,406,235,413	317,403,981	20%	590,254,092	230,440,754	11.8%	9.7%	7.0%
Comercial	25	-3,287,571,956	2,727,502,104	111,110,901	16%	532,663,403	83,704,452	11.7%	8.8%	5.8%
Residencial	23	-341,003,108	211,505,940	69,002,080	14%	76,674,708	16,179,620	8.7%	8.4%	10.0%
Hospital	4	-346,942,264	346,440,868	8,037,067	2%	0	7,535,671	7.3%	11.9%	9.5%
Logístico/Industrial	43	-8,025,380,224	7,285,456,796	357,314,939	27%	651,858,895	269,250,406	12.0%	10.9%	8.8%
Varejo	17	-2,162,531,216	1,784,468,465	112,400,662	11%	376,750,172	111,088,083	10.5%	11.4%	8.0%
Educacional	1	-128,566,777	130,293,883	11,580,909	1%	0	13,308,015	12.5%	11.6%	7.7%
Saneamento	1	-89,648,494	91,419,900	4,056,412	1%	0	5,827,817	17.3%	13.2%	12.3%
	161	-20,557,905,554	18,017,497,043	1,077,683,608		2,228,201,270	765,476,367	11.7%	10.3%	8.0%

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 13/05/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.08 por cota, com pagamento em 20/05/24 para os detentores de cotas no dia divulgação. Este dividendo equivale a 123.75% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

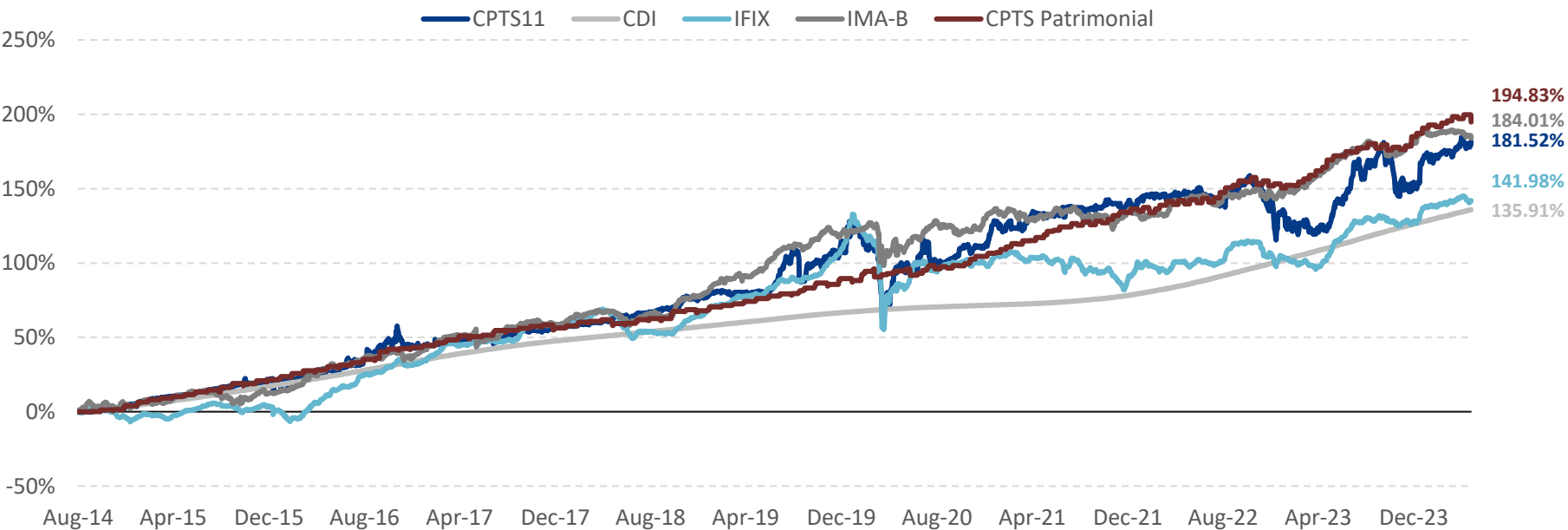
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13.6%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 10.66 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/04/2024) a R\$ 8.57. Essa performance é equivalente a 173.1% 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 abril foi equivalente a 1.03% versus -0.77% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 181.52% versus 141.98% do IFIX e 135.91% 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 – Abr/24							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
24B1669805	IPCA +	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	200,050,496	7.50%		1.24%	24.30%
21F0097589	IPCA +	CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo	194,797,792	6.49%		0.51%	23.66%
23E1226516	IPCA +	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	91,794,434	8.48%		2.49%	11.15%
20L0456719	CDI +	CRI Virgo 4E 158S iTower	59,268,454		2.50%	2.50%	7.20%
22A0699149	IPCA +	CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras	56,263,675	7.28%		1.51%	6.83%
21I0931497	IPCA +	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	44,824,793	5.92%		-0.06%	5.44%
21H0700312	IPCA +	CRI Virgo 4E 335S Athena I	35,067,119	6.23%		0.00%	4.26%
22L1309906	IPCA +	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	31,114,372	8.00%		1.89%	3.78%
24C1526928	IPCA +	CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	30,000,000	8.95%		3.18%	3.64%
22L1311979	IPCA +	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	26,255,419	8.00%		1.89%	3.19%
24B1427981	IPCA +	CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	15,235,081	8.99%		2.88%	1.85%
20L0687133	IPCA +	CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	15,181,742	6.70%		1.60%	1.84%
22K1362572	IPCA +	CRI Virgo 65E 2S Campinas Shopping	10,293,176	6.92%		0.85%	1.25%
22D1075750	IPCA +	CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II	6,737,672	7.58%		1.65%	0.82%
13F0056986	IPCA +	CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	3,936,785	8.02%		1.91%	0.48%
24B1404723	IPCA +	CRI Província 56E 1S Galleria Bank	2,499,999	8.97%		2.73%	0.30%
			823,321,011	7.30%	2.50%	1.35%	100.00%

Obs: Em negrito estão as compras definitivas¹.

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Abr/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\$)
24B1669805	IPCA +	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	200,000,269	7.29%		7.50%		1.24%	27.56%	(3,205,438)
21F0097589	IPCA +	CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo	194,688,310	6.49%		6.49%		0.51%	26.82%	(20,429)
20L0456719	CDI +	CRI Virgo 4E 158S iTower	50,501,075		2.51%		2.50%	2.50%	6.96%	18,324
21I0931497	IPCA +	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	46,706,767	5.92%		5.94%		-0.04%	6.44%	(54,258)
23E1226516	IPCA +	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	46,166,088	8.49%		8.49%		2.34%	6.36%	(8,959)
22F0783752	IPCA +	CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus	39,829,376	6.93%		7.28%		2.02%	5.49%	(1,033,222)
21H0700312	IPCA +	CRI Virgo 4E 335S Athena I	35,047,410	6.25%		6.24%		0.01%	4.83%	12,041
22L1309906	IPCA +	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	31,095,637	8.34%		8.00%		1.90%	4.28%	411,021
22L1311979	IPCA +	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	26,239,609	8.33%		8.00%		1.90%	3.62%	336,214
24B1427981	IPCA +	CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	15,226,519	9.00%		8.99%		2.88%	2.10%	5,492
22K1362572	IPCA +	CRI Virgo 65E 2S Campinas Shopping	10,719,652	6.93%		6.95%		0.88%	1.48%	(11,568)
22I0089943	IPCA +	CRI Habitasec 13E 2S HDEL	10,008,133	7.30%		7.27%		1.52%	1.38%	11,055
22I0089753	IPCA +	CRI Habitasec 13E 2S HDEL	5,199,272	7.25%		7.27%		1.52%	0.72%	(5,129)
23I1257019	IPCA +	CRI Habitasec 13E 2S HDEL	4,999,228	7.25%		7.55%		1.61%	0.69%	(58,867)
22I0089914	IPCA +	CRI Habitasec 13E 2S HDEL	4,174,251	7.25%		7.27%		1.52%	0.58%	(2,768)
22I0089805	IPCA +	CRI Habitasec 13E 2S HDEL	4,151,373	7.25%		7.26%		1.51%	0.57%	(2,266)
22A0699149	IPCA +	CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras	1,054,614	7.11%		7.28%		1.49%	0.15%	(9,963)
			725,807,584	7.09%	2.51%	7.15%	2.50%	1.20%	100.00%	(3,618,721)

Obs: Em negrito estão as vendas definitivas¹.

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

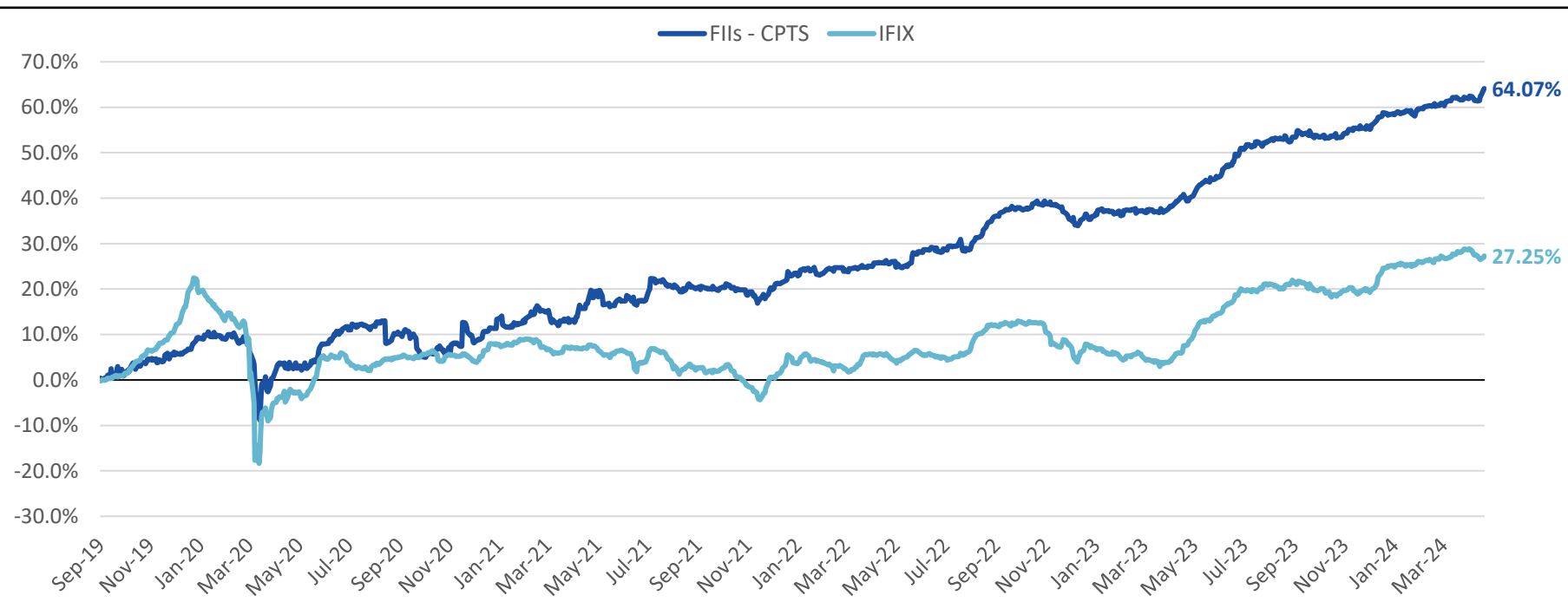
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 24.5 milhões de **BPML15**;
- **Compra** de R\$ 11.9 milhões de **TRXF15**;
- **Venda** de R\$ 3.8 milhões de **TRXF11**;
- **Venda** de R\$ 2.2 milhões de **MALL11**;

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	-119,460,148	89,484,571	29,372,585	50.0%	20,669,109	20,066,117	20.7%	0.0%
2020	56	-2,849,477,719	2,525,681,755	198,306,482	69.6%	331,650,656	206,161,174	12.7%	4.9%
2021	54	-1,711,399,807	1,347,970,172	167,311,970	44.4%	342,308,101	146,190,435	10.6%	7.1%
2022	24	-58,331,454	40,755,113	3,350,272	58.3%	19,359,052	5,132,984	19.6%	11.0%
2023	20	-556,880,218	407,193,460	11,957,935	45.0%	155,061,034	17,332,211	12.3%	16.7%
2024	9	-58,077,576	33,036,997	237,788	22.22%	27,040,622	2,237,831	12.3%	16.7%
7 anos	171	-5,353,626,922	4,444,122,068	410,537,032		896,088,574	397,120,752	12.2%	6.3%

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

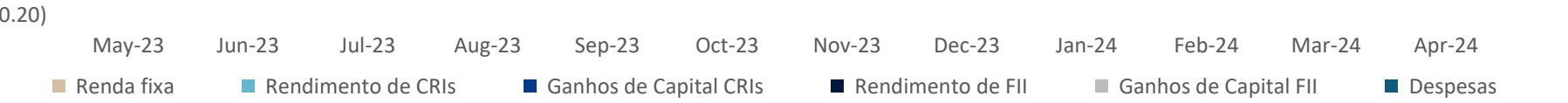
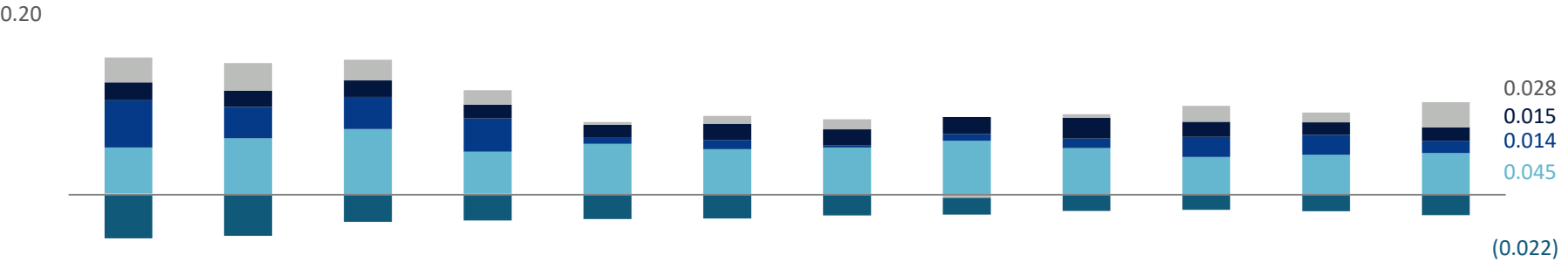
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta	79	-3,508,997,221	2,630,539,467	252,820,989	46%	896,088,574	270,451,809	12.5%	7.4%
Encerrada	92	-1,844,629,701	1,813,582,601	157,716,043	54%	0	126,668,943	11.6%	4.3%
	171	-5,353,626,922	4,444,122,068	410,537,032		896,088,574	397,120,752	12.2%	6.3%
Fluxo total								397,120,752	203,177,662
								(%) IFIX	195.45%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



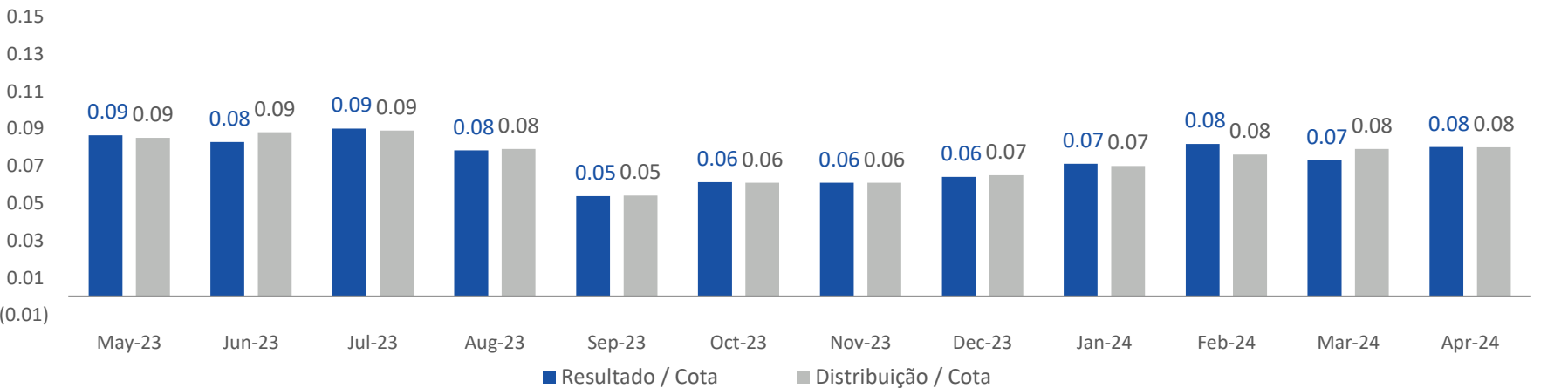
DRE - Capitânia Securities II FII	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	Acumulado 2024
Receitas	27,770,309	26,575,693	26,226,009	28,272,364	31,286,192	28,942,957	32,579,215	121,080,728
Renda fixa	193,023	143,918	180,996	195,754	291,118	339,391	249,286	1,075,549
Rendimento de CRIs	15,847,664	16,525,481	18,803,363	16,285,899	12,996,698	13,770,940	14,408,604	57,462,141
Juros	11,712,067	12,278,113	13,008,714	10,498,308	8,131,207	8,709,701	8,804,042	36,143,258
Atualização monetária	4,135,597	4,247,368	5,794,649	5,787,591	4,865,491	5,061,239	5,604,562	21,318,882
Resultado com a negociação de CRIs	3,277,088	629,768	2,323,252	3,257,462	7,119,552	6,898,558	4,375,752	21,651,323
Ganho de capital	-614,811	-1,762,215	3,270,852	591,189	1,404,350	-547,406	-3,678,062	-2,229,928
Atualização monetária	3,891,898	2,391,984	-947,600	2,666,273	5,715,202	7,445,964	8,053,813	23,881,252
Rendimento de FII	5,618,235	5,693,283	5,983,588	7,275,609	5,219,307	4,431,621	4,679,668	21,606,206
Ganhos de capital de FII	2,834,300	3,583,244	-1,065,190	1,257,640	5,659,516	3,502,447	8,865,905	19,285,509
Despesas	-8,291,419	-7,191,156	-5,837,696	-5,686,287	-5,294,283	-5,778,442	-7,129,291	-23,888,304
Taxa de Administração	-241,204	-233,613	-235,328	-247,495	-247,748	-247,175	-262,399	-1,004,817
Taxa de Gestão	-2,061,196	-1,972,981	-2,010,985	-2,114,961	-2,117,123	-2,112,222	-2,117,123	-8,461,429
Imposto sobre ganho de capital	-566,860	-745,366	0	0	-1,021,317	-670,910	-1,773,181	-3,465,409
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-4,904,246	-4,080,271	-3,545,624	-3,279,473	-2,365,580	-2,663,844	-2,933,171	-11,242,068
Outras despesas	-517,913	-158,924	-45,759	-44,358	457,486	-84,291	-43,418	285,420
Resultado	19,478,889	19,384,538	20,388,313	22,586,077	25,991,909	23,164,515	25,449,924	97,192,425
Resultado / Cota	0.061	0.061	0.064	0.071	0.082	0.073	0.080	0.306
Distribuição	19,387,517	19,387,517	20,658,829	22,247,970	24,154,939	25,108,423	25,426,251	96,937,583
Distribuição / Cota	0.061	0.061	0.065	0.070	0.076	0.079	0.08	0.305
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	9.72%	9.61%	9.58%	10.38%	11.25%	11.70%	11.88%	
Dividend Yield a.a. (12M)	10.91%	11.11%	10.42%	10.39%	10.33%	10.37%	10.42%	
Resultado Acumulado	309,067	306,088	35,572	373,680	2,210,650	266,742	290,414	
Resultado Acumulado / Cota	0.001	0.001	0.000	0.001	0.007	0.001	0.001	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.074



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

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

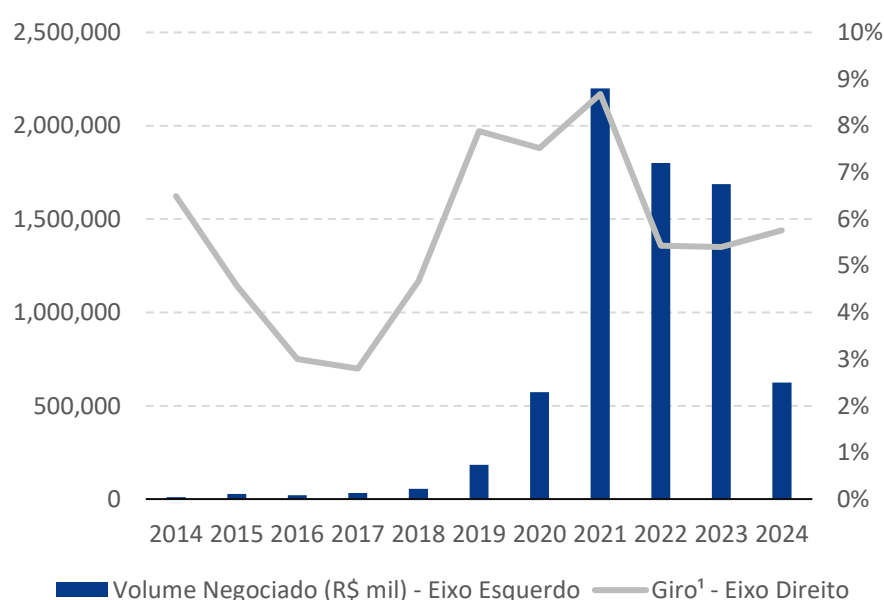
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de abril foram negociadas 21,158,939 cotas, sendo 719,233 negócios e volume de R\$ 181,043,573, o que representa uma média diária de R\$ 8,229,253. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 383,751 cotistas, uma variação de 3.0% em relação ao mês anterior.

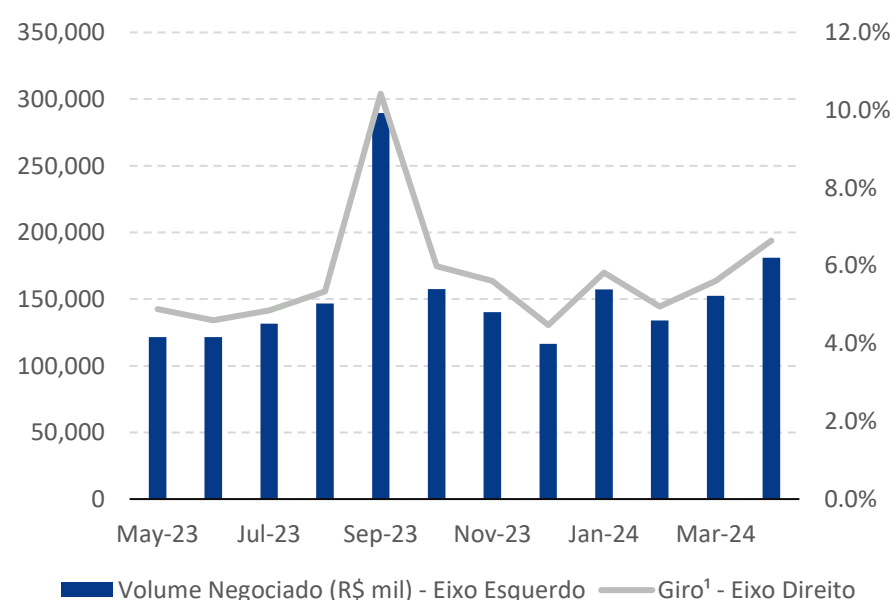
	Jan-24	Feb-24	Mar-24	Apr-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	157,375	134,019	152,398	181,044	1,850,163
Média Diária (R\$ Mil)	7,153	7,054	7,620	8,229	7,428
Giro Mensal (%)	5.8%	4.9%	5.6%	6.7%	5.8%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2,707,896	2,707,896	2,720,609	2,723,787	2,676,139

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

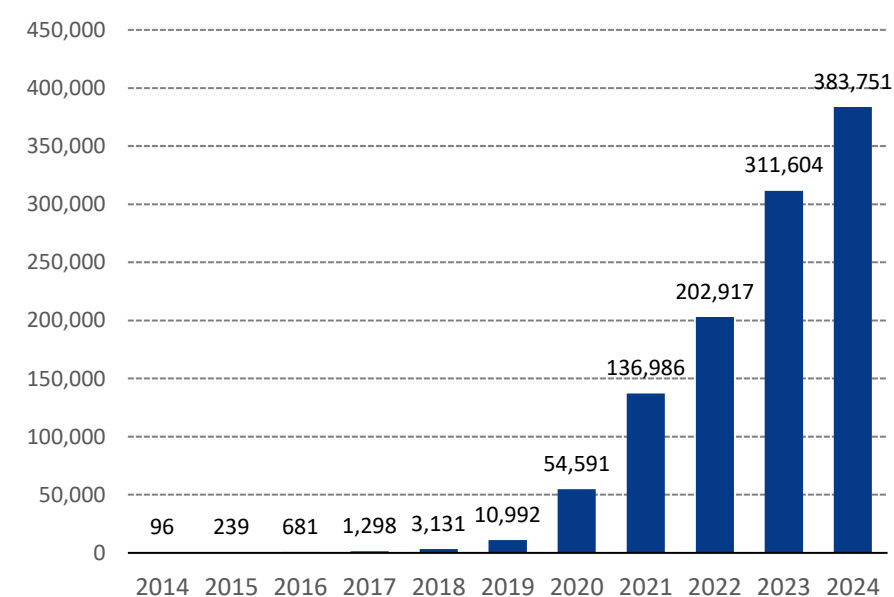


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

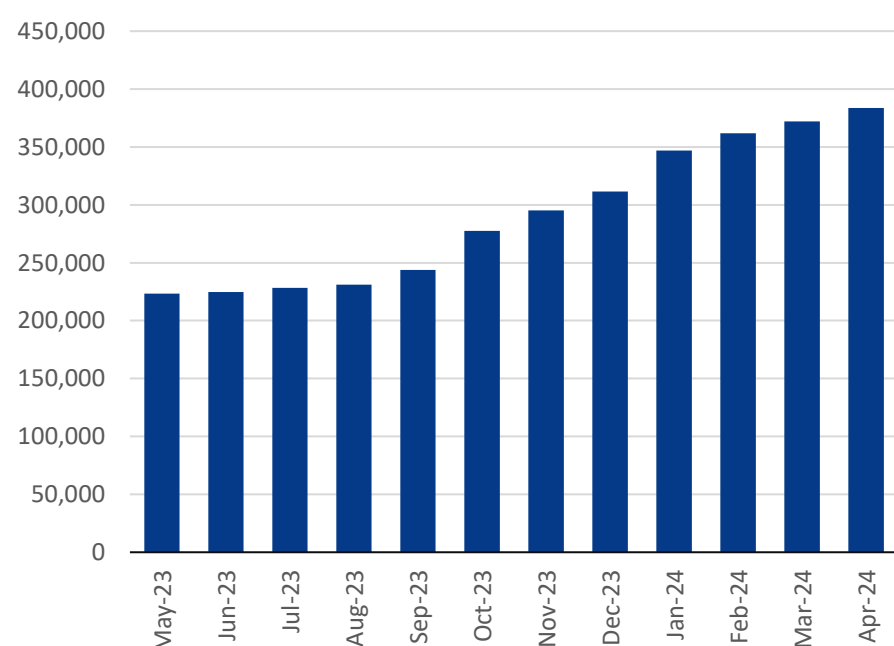


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



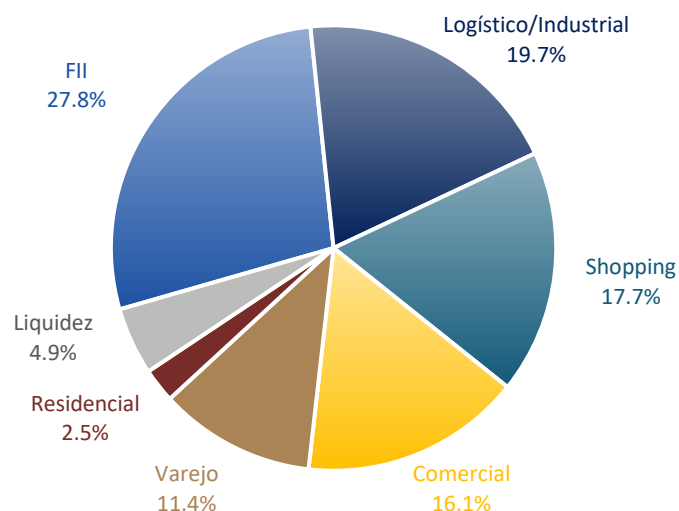
Número de cotistas mensal (12M)



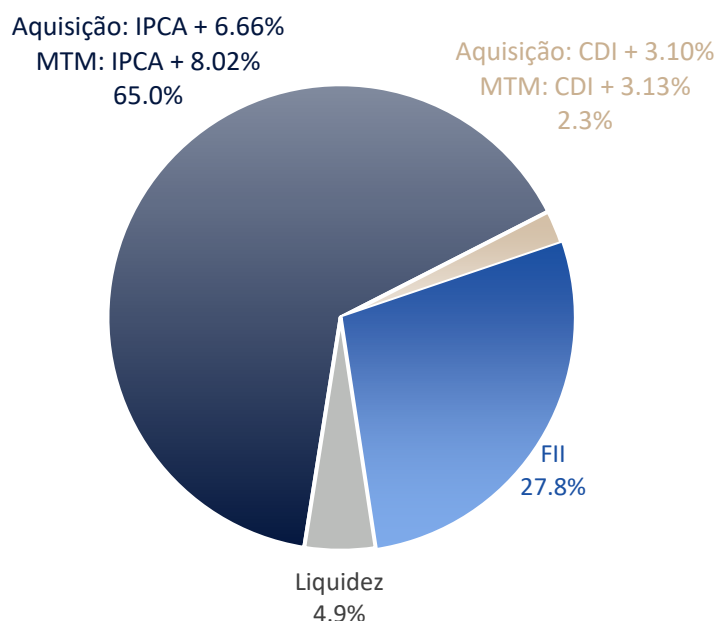
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos)

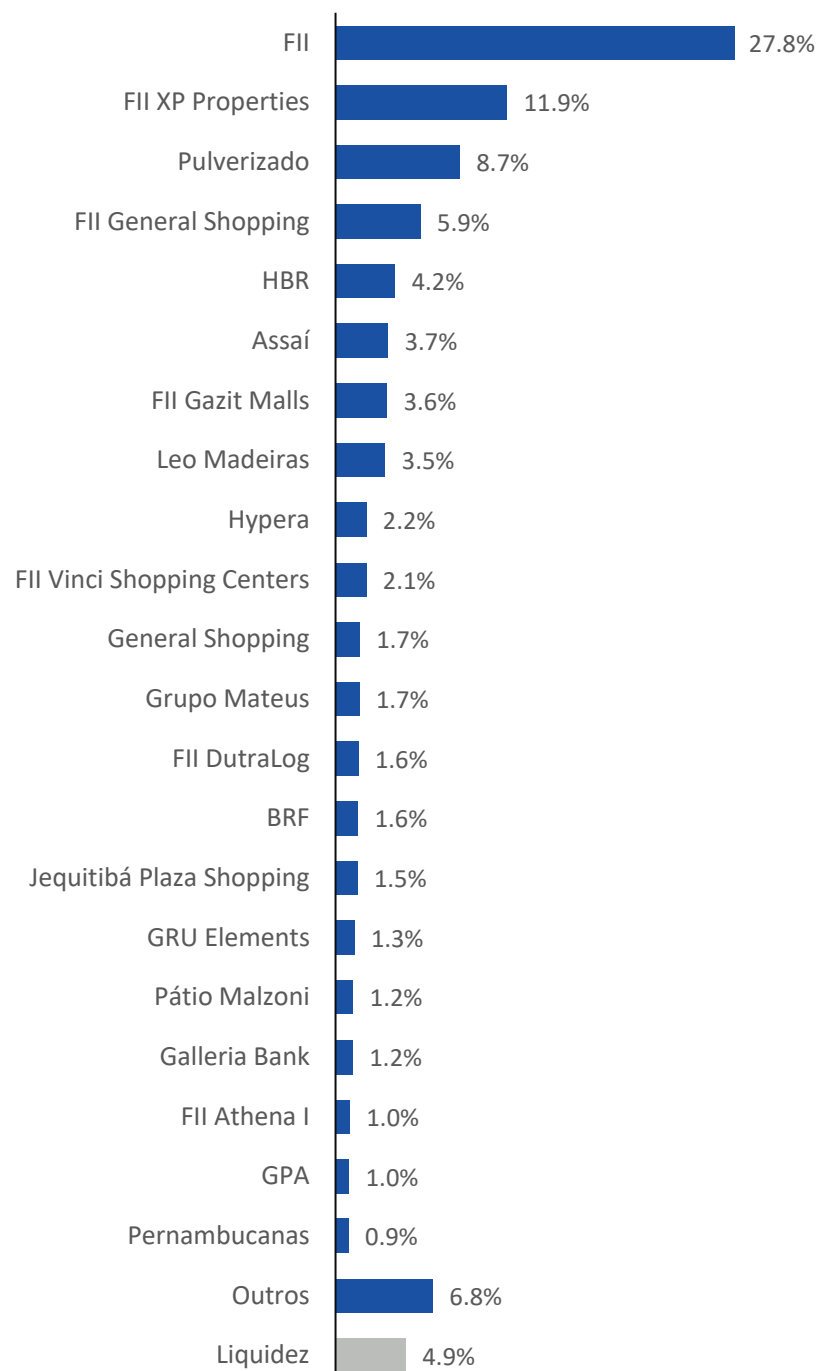
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



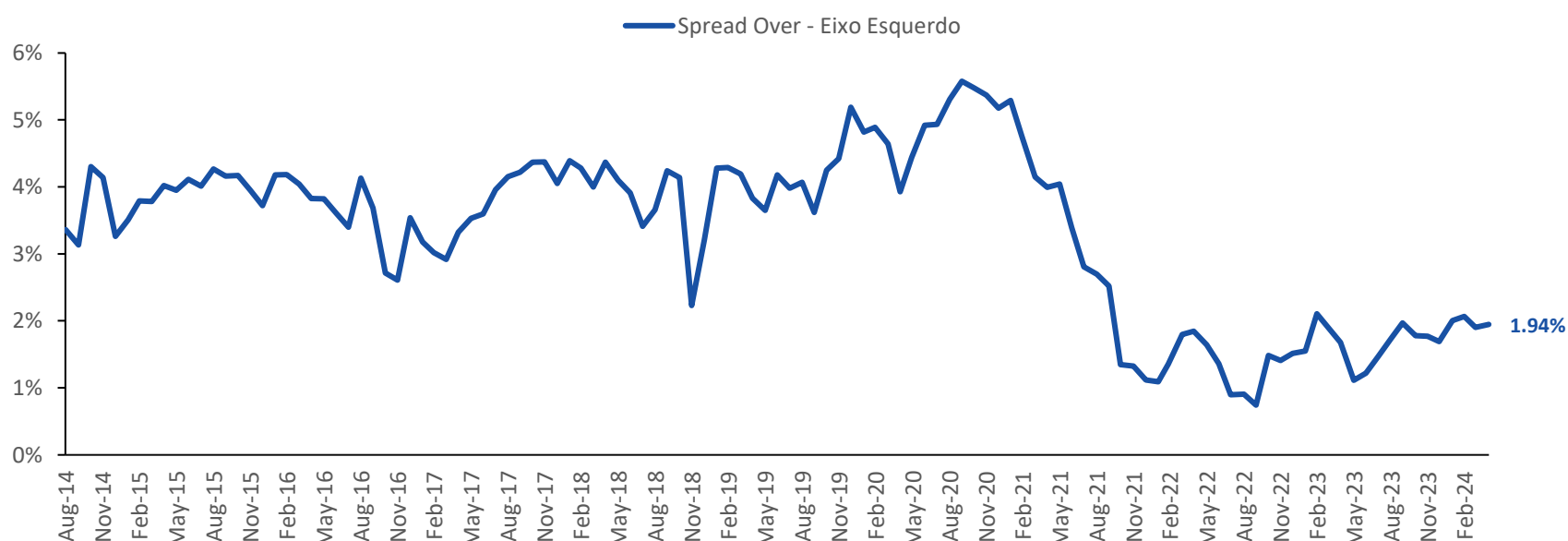
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



¹ Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 51 casos de crédito, representando 67.3% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 29.2% da carteira de crédito (19.7% dos ativos). Do total da carteira de crédito 96.55% foi adquirida a IPCA + 6.66% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.02%) e 3.45% foi adquirida a CDI + 3.10% (a marcação a mercado está em CDI + 3.13%). A carteira possui duration médio de 5.2 anos; spread médio de 1.94%; taxa nominal média de 13.41% e LTV médio de 62.70%. A carteira acumula R\$ 7.53 milhões de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos	Duration	Aquisição inflação +	MtM inflação +	Aquisição CDI +	MtM CDI +	Spread	Taxa Nominal	LTV	AM acumulada (R\$)
Logístico/Industrial	651,858,895	19.66%	6.05	7.21%	8.11%			1.87%	13.48%	72.65%	2,148,577
Shopping	587,577,326	17.73%	4.99	6.37%	8.14%			2.00%	13.46%	45.22%	1,652,960
Comercial	532,663,403	16.07%	4.14	6.28%	7.23%	2.50%	2.55%	1.21%	12.39%	64.43%	1,349,761
Varejo	376,750,172	11.37%	5.56	6.30%	8.47%	4.00%	4.01%	2.77%	14.41%	74.85%	2,085,081
Residencial	82,491,687	2.49%	4.19	8.19%	9.20%			3.07%	14.48%	41.76%	296,465
Total	2,231,341,483	67.31%	5.16	6.66%	8.02%	3.10%	3.13%	1.94%	13.41%	62.70%	7,532,844

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%	184,848,898	5.58%	5.18	6.49%	7.56%	1.48%	12.93%	73.5%
CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	21F0097247	FII XP Properties	IPCA +	5.50%	112,129,324	3.38%	1.95	5.50%	5.53%	-0.67%	9.79%	61.4%
CRI Virgo 4E 157S iTower	20L0456514	FII XP Properties	IPCA +	5.70%	52,562,990	1.59%	4.63	6.00%	7.00%	0.92%	12.20%	59.5%
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI +	2.50%	46,337,675	1.40%	4.00	2.50%	2.55%	2.55%	13.86%	53.7%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	41,265,348	1.24%	5.93	5.92%	7.40%	1.30%	12.87%	54.1%
CRI Virgo 4E 335S Athena I	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	33,445,461	1.01%	2.40	6.23%	8.37%	1.97%	12.82%	60.5%
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	28,984,070	0.87%	4.50	5.88%	8.01%	1.82%	13.17%	67.8%
CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	24B1427981	FII Hedge Design Offices	IPCA +	9.00%	15,165,121	0.46%	4.44	8.99%	9.11%	2.93%	14.39%	79.5%
CRI Opea 57E 1S VBI Garden	22I0868989	Corporate Garden	IPCA +	9.75%	10,764,848	0.32%	4.74	9.74%	10.74%	4.51%	16.22%	41.1%
CRI Virgo 29E 2S Hedge Design Offices	22K0016415	FII Hedge Design Offices	IPCA +	8.75%	4,267,235	0.13%	3.82	8.00%	7.95%	1.77%	12.95%	42.0%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	2,892,433	0.09%	3.71	8.18%	8.64%	2.44%	13.68%	N/A
Total	-	-	-	-	532,663,403	16.07%	4.14	6.28%	7.23%	1.21%	12.39%	64.43%

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 Província 56E 1S Galleria Bank	24B1404723	Galleria Bank	IPCA +	9.00%	32,588,033	0.98%	3.69	8.87%	10.81%	4.43%	15.88%	31.9%
CRI Opea 174E 1S JFL Living	23I1696564	JFL	IPCA +	7.50%	22,255,390	0.67%	5.36	7.49%	7.51%	1.85%	13.38%	74.7%
CRI Virgo 4E 463S Wimo IV	22B0914263	Pulverizado	IPCA +	7.50%	8,282,306	0.25%	5.02	7.98%	8.71%	2.53%	14.08%	25.4%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	5,816,979	0.18%	1.00	6.00%	6.00%	-0.24%	10.06%	N/A
CRI Truesec 7E 1S Galleria Bank	22E0640809	Galleria Bank	IPCA +	9.75%	5,725,021	0.17%	4.65	9.75%	10.21%	3.97%	15.60%	17.0%
CRI Virgo 4E 252S Wimo	21D0779652	Pulverizado	IPCA +	7.50%	5,676,273	0.17%	4.43	7.50%	9.12%	2.96%	14.42%	21.8%
CRI Província 45E 4S Galleria Bank	23L0012204	Galleria Bank	IPCA +	9.50%	2,147,684	0.06%	3.28	9.50%	10.40%	4.00%	15.32%	31.1%
Total	-	-	-	-	82,491,687	2.49%	4.19	8.19%	9.20%	3.07%	14.48%	41.76%

CARTEIRA DE CRÉDITO



Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Habitasec 49E 1S Extrema	24B1669805	Pulverizado	IPCA +	7.50%	273,155,542	8.24%	7.65	7.44%	8.06%	1.67%	13.48%	78.5%
CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	115,012,515	3.47%	5.46	7.13%	7.78%	1.64%	13.17%	65.7%
CRI Truesec 1E 392S Hypera	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	71,374,757	2.15%	4.45	6.50%	7.82%	2.18%	13.56%	66.1%
CRI Truesec 228E 1S DutraLog II	23I1402341	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	53,390,475	1.61%	4.05	7.99%	8.33%	2.14%	13.42%	84.0%
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	52,464,037	1.58%	5.99	5.50%	7.59%	1.19%	12.76%	61.6%
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	9.00%	43,836,391	1.32%	3.95	8.48%	9.91%	3.59%	15.01%	39.8%
CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II	22D1075750	FII XP Industrial	IPCA +	7.50%	23,496,788	0.71%	5.40	7.13%	8.45%	2.27%	13.86%	127.7%
CRI Truesec 1E 477S Hedge Viracopos	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,300,292	0.16%	3.47	6.75%	7.65%	1.43%	12.51%	48.8%
CRI Truesec 1E 478S Hedge Viracopos	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,057,726	0.15%	3.47	6.75%	7.66%	1.44%	12.52%	48.8%
CRI Truesec 1E 446S XP Industrial	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,031,254	0.12%	5.26	6.50%	8.50%	2.20%	13.74%	98.6%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.25%	2,760,899	0.08%	3.81	7.25%	9.17%	2.89%	14.19%	74.2%
CRI Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	1,978,219	0.06%	6.80	6.20%	7.83%	1.72%	13.45%	28.7%
Total	-	-	-	-	651,858,895	19.66%	6.05	7.21%	8.11%	1.87%	13.48%	72.65%

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%	196,467,617	5.93%	4.44	5.60%	7.93%	1.77%	13.09%	44.9%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	119,288,422	3.60%	6.30	5.88%	7.47%	1.39%	13.03%	N/A
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	71,228,755	2.15%	4.90	6.22%	8.56%	2.41%	13.93%	52.2%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	51,098,776	1.54%	5.08	6.19%	8.52%	2.33%	13.87%	48.1%
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA +	8.36%	30,177,522	0.91%	3.81	8.00%	8.87%	2.62%	13.89%	20.7%
CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	IPCA +	8.95%	29,747,213	0.90%	6.10	8.95%	9.17%	2.99%	14.79%	60.0%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.35%	26,255,428	0.79%	3.85	8.00%	8.00%	1.81%	13.00%	20.7%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	20,699,624	0.62%	5.40	7.96%	8.19%	2.04%	13.59%	54.5%
CRI Opea 1E 470S Madureira Shopping	21L0736590	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	17,265,861	0.52%	5.33	6.66%	8.04%	1.87%	13.40%	45.9%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA +	6.85%	13,334,468	0.40%	3.79	7.87%	8.70%	3.34%	14.69%	48.4%
CRI Virgo 65E 2S Campinas Shopping	22K1362572	Campinas Shopping	IPCA +	7.65%	9,774,254	0.29%	4.75	6.92%	8.09%	1.86%	13.28%	64.8%
CRI Opea 1E 468S Madureira Shopping	21L0736589	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	2,239,386	0.07%	0.36	6.51%	15.18%	7.71%	18.83%	7.9%
Total	-	-	-	-	587,577,326	17.73%	4.99	6.37%	8.14%	2.00%	13.46%	45.22%

CARTEIRA DE CRÉDITO



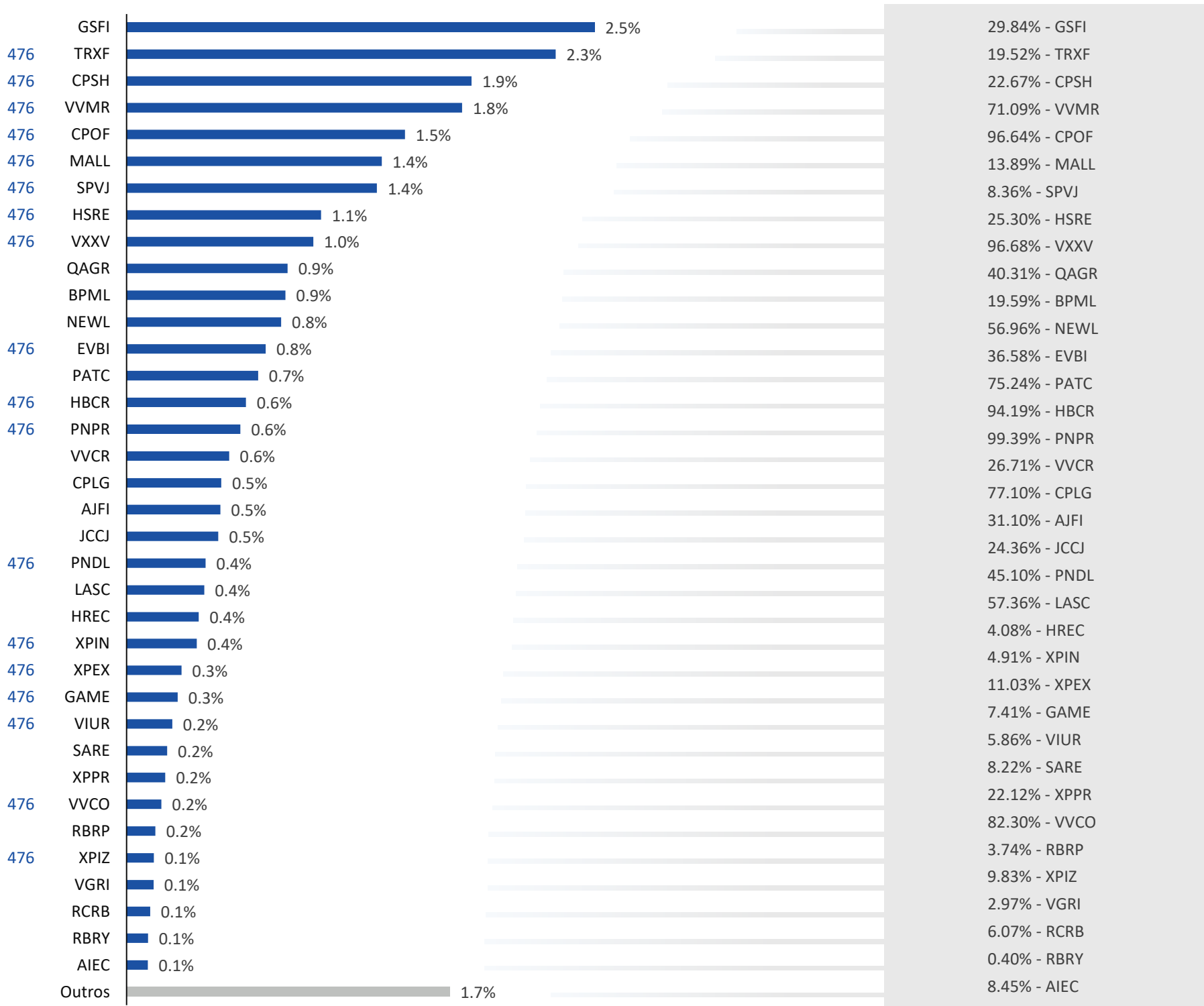
Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	121,661,869	3.67%	6.73	6.69%	8.42%	2.78%	14.63%	80.0%
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	108,774,677	3.28%	5.12	5.60%	8.41%	2.22%	13.74%	85.3%
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	55,431,853	1.67%	6.76	6.49%	8.99%	3.19%	15.08%	57.1%
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	30,636,883	0.92%	2.19	4.00%	4.01%	4.01%	15.03%	N/A
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	28,607,909	0.86%	5.04	5.92%	7.51%	2.04%	13.54%	79.8%
CRI Opea 1E 383S Verticale	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	28,308,571	0.85%	4.10	7.10%	8.78%	3.45%	14.89%	41.4%
CRI Bari 1E 82S GPA	20F0689770	GPA	IPCA +	5.75%	2,034,617	0.06%	4.64	8.20%	9.30%	2.68%	14.16%	79.7%
CRI Bari 1E 85S GPA TRX	20H0695880	GPA	IPCA +	5.00%	976,269	0.03%	4.72	8.04%	9.16%	2.57%	14.06%	93.4%
CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA	20L0687041	GPA	IPCA +	5.30%	317,524	0.01%	2.66	8.11%	8.00%	2.71%	13.72%	73.1%
Total	-	-	-	-	376,750,172	11.37%	5.56	6.30%	8.47%	2.77%	14.41%	74.85%

CARTEIRA DE FIIS

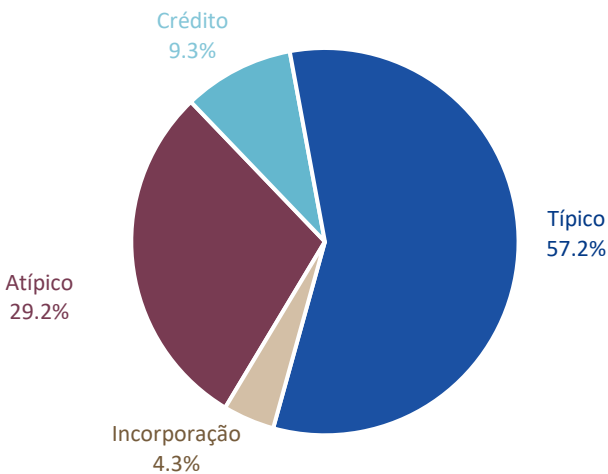
% Ativos
Em 30/04/2024

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

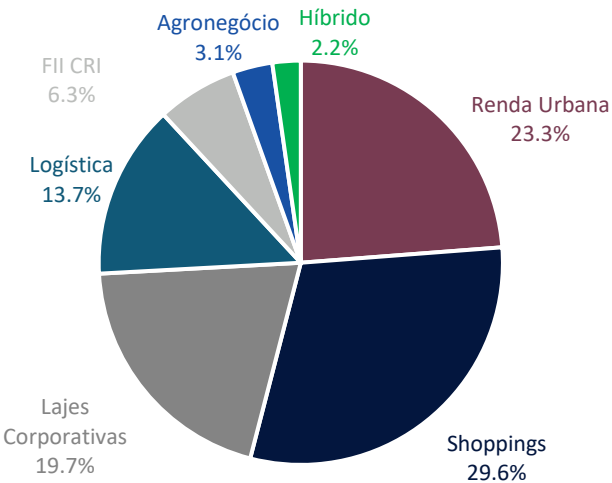
ICVM 476



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\$ 313 milhões (11.0% do PL) em operações compromissadas reversas. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.70% 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 3E 1S Grupo Mateus	22F0783752	CDI	0.65%	50%	11/10/2023	5/10/2024	4/1/2024	21,528,119	(22,487,312)	(15,708)
Total	-	-	0.65%					21,528,119	(22,487,312)	(15,708)

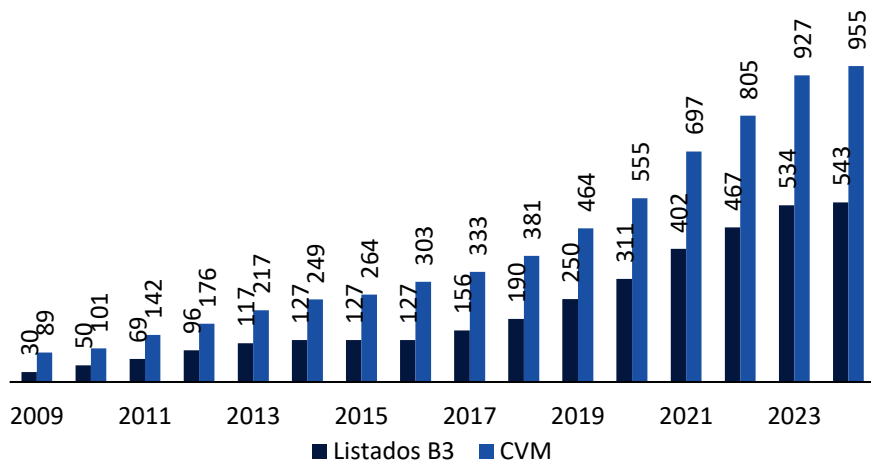
Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa realizada ¹
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	CDI	0.70%	50%	11/7/2023	5/7/2024	4/30/2024	17,583,901	(18,564,022)	(174,496)
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	CDI	0.70%	50%	11/21/2023	5/20/2024	4/30/2024	29,978,965	(31,512,782)	(309,860)
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	CDI	0.65%	50%	1/19/2024	7/17/2024	4/30/2024	32,742,543	(33,753,057)	(315,815)
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	CDI	0.85%	50%	1/19/2024	7/17/2024	4/30/2024	7,431,737	(7,665,264)	(68,872)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	2/22/2024	8/20/2024	4/30/2024	14,776,260	(15,084,206)	(142,434)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	2/22/2024	8/20/2024	4/30/2024	14,776,260	(15,084,206)	(142,434)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	2/22/2024	8/20/2024	4/30/2024	14,776,260	(15,084,206)	(142,434)
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	CDI	0.75%	80%	3/21/2024	9/17/2024	4/30/2024	25,757,557	(26,059,221)	(246,068)
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	CDI	0.75%	80%	3/21/2024	9/17/2024	4/30/2024	15,681,874	(15,865,535)	(149,813)
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	CDI	0.60%	50%	3/22/2024	9/18/2024	4/30/2024	70,150,706	(70,930,784)	(660,636)
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	CDI	0.75%	50%	3/28/2024	9/30/2024	4/30/2024	63,611,798	(64,218,181)	(578,701)
Total			0.70%					307,267,862	(313,821,465)	(2,931,563)

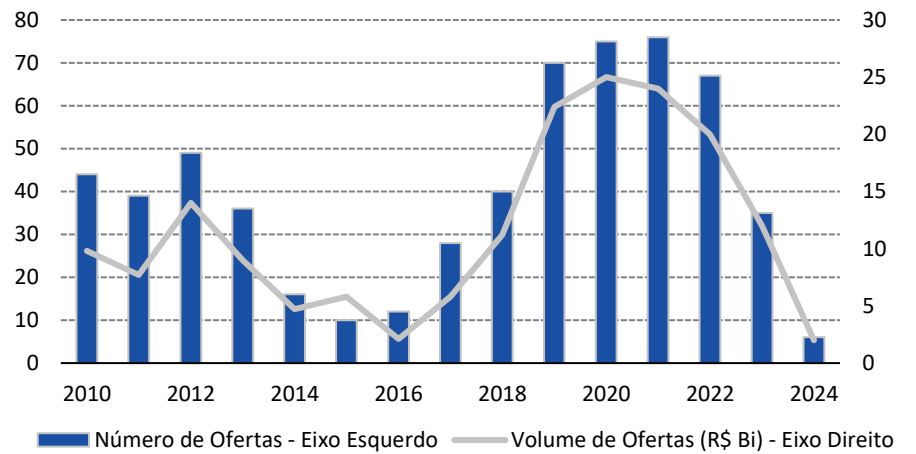
¹: Apesar do regime contábil de apuração de resultados do fundo ser o regime de caixa, as operações compromissadas passaram a ser reconhecidas pelo regime de competência. Desta forma, esta coluna se refere à despesa reconhecida no mês pelo regime de competência.

Indústria de FII

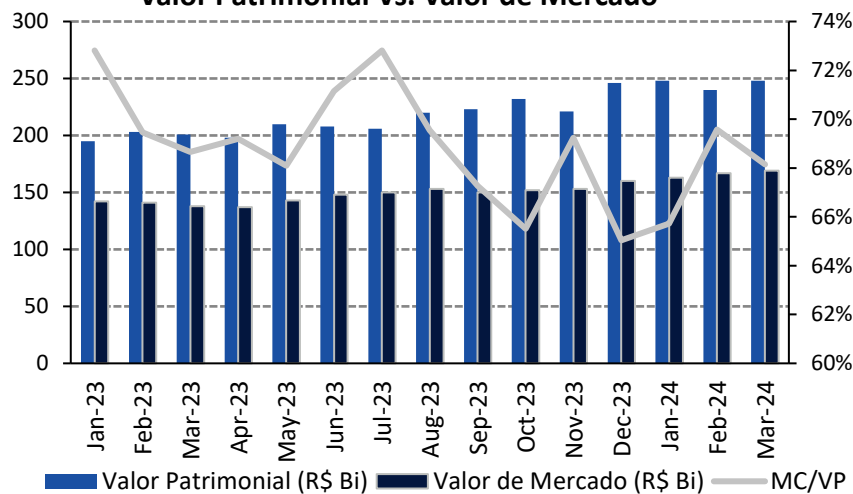
Nº de fundos listados



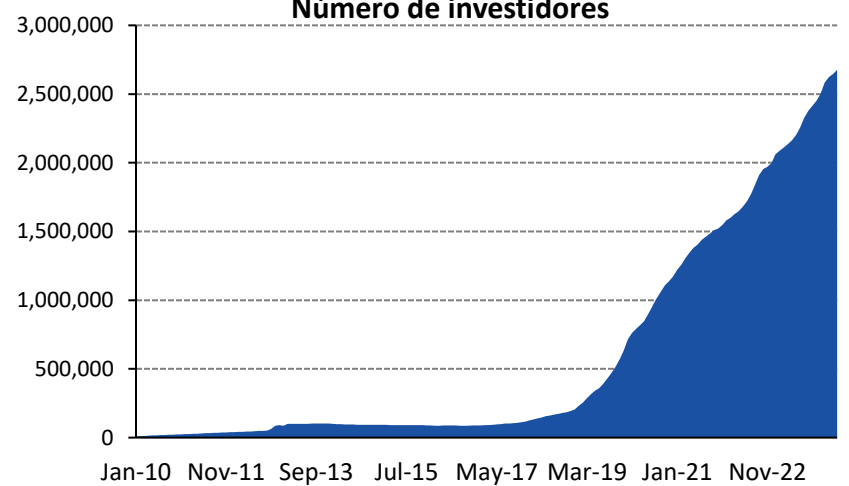
Ofertas Públicas - ICVM 400



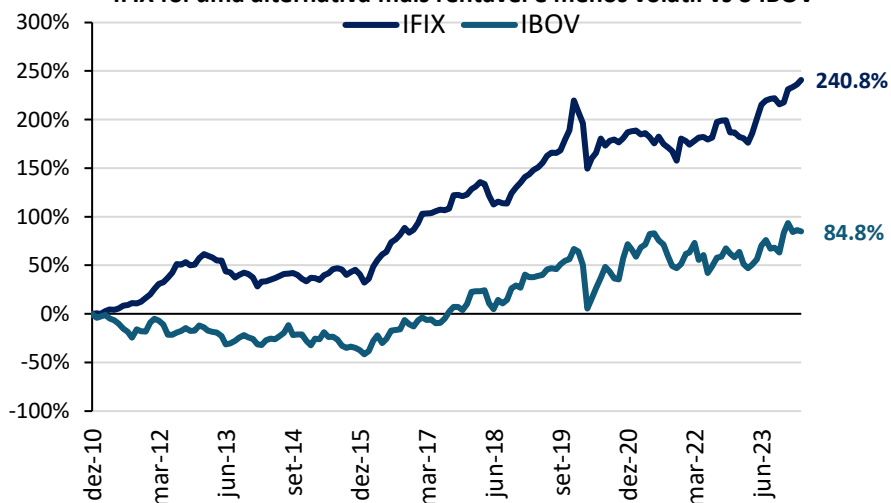
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



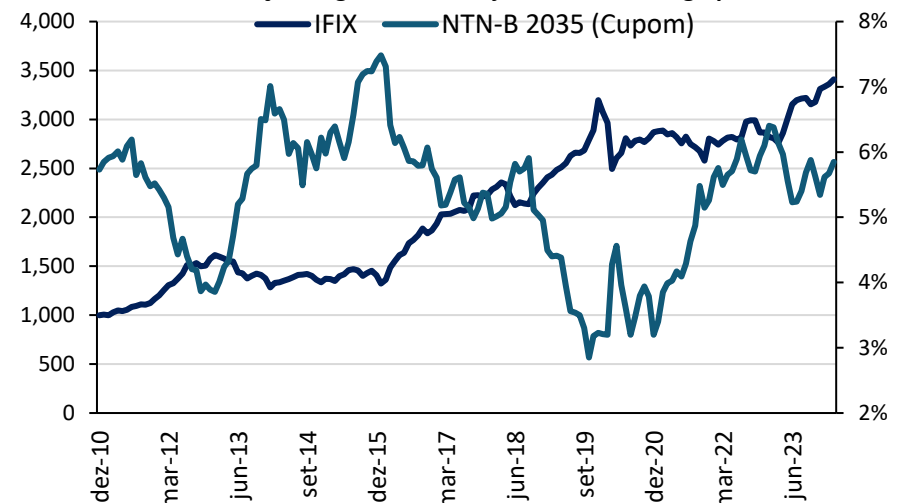
Número de investidores



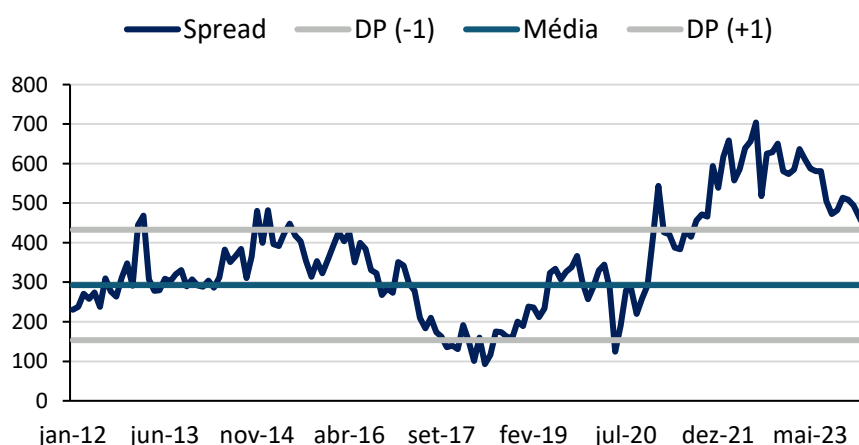
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



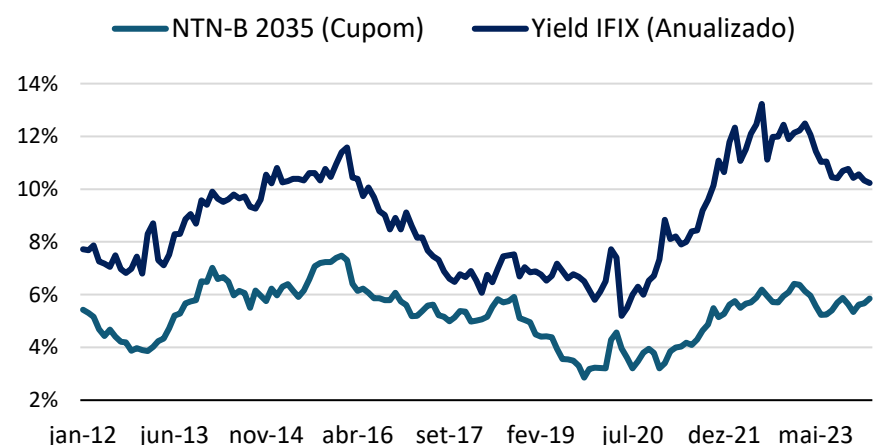
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

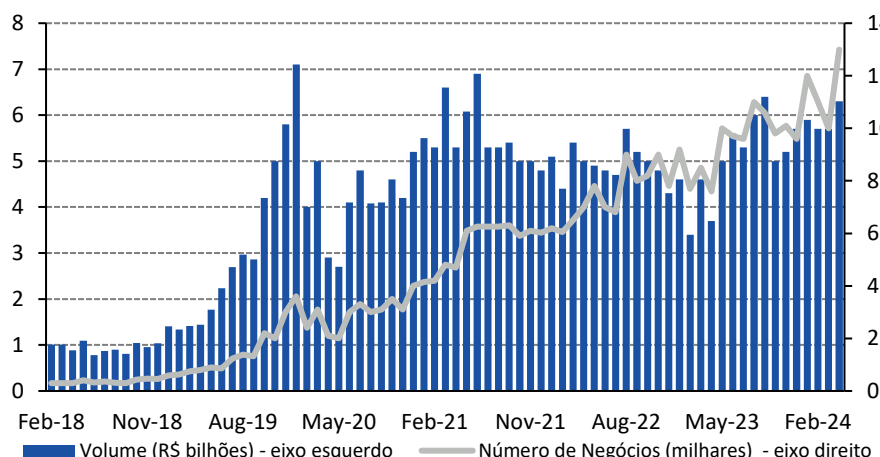


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

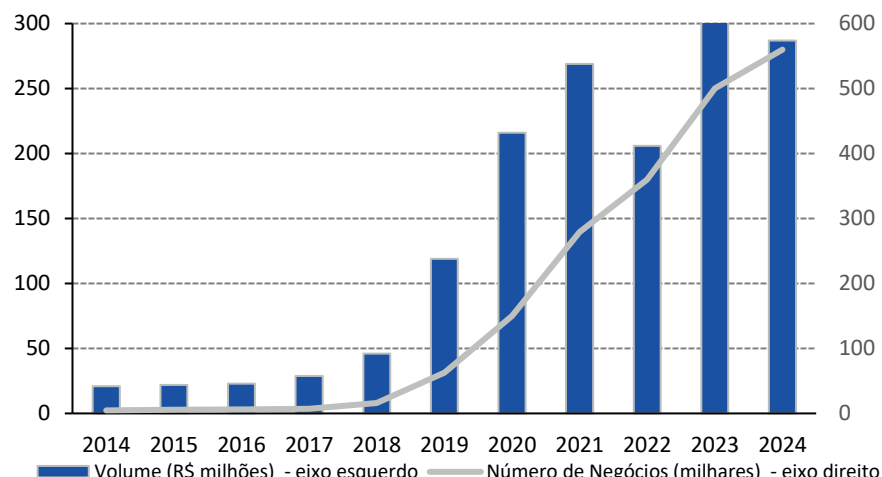


Indústria de FII

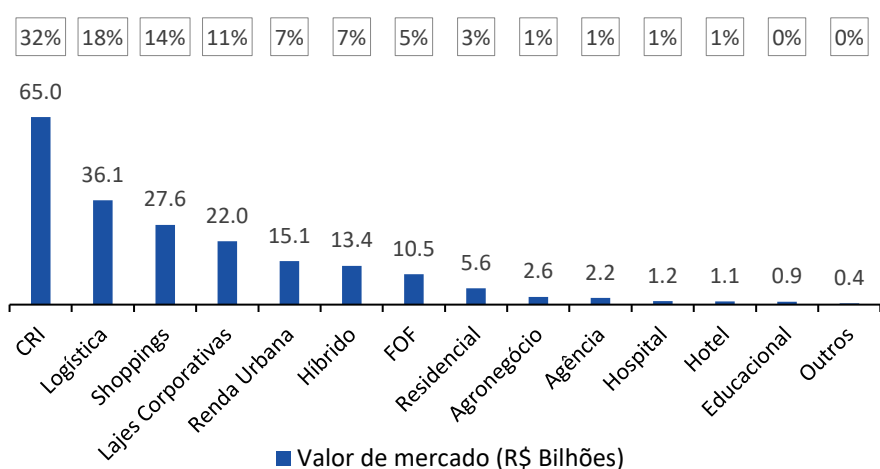
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



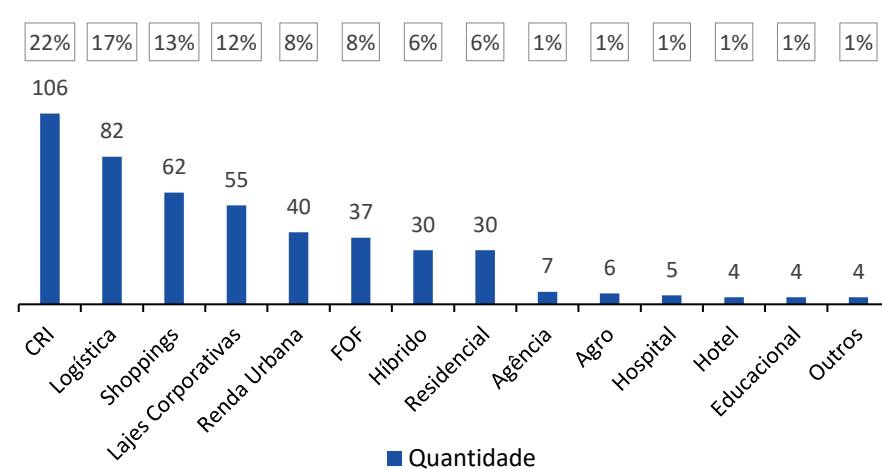
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



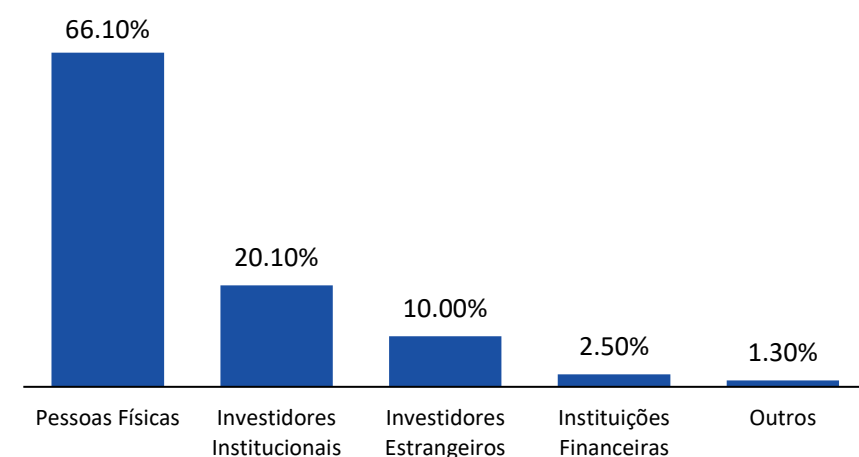
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



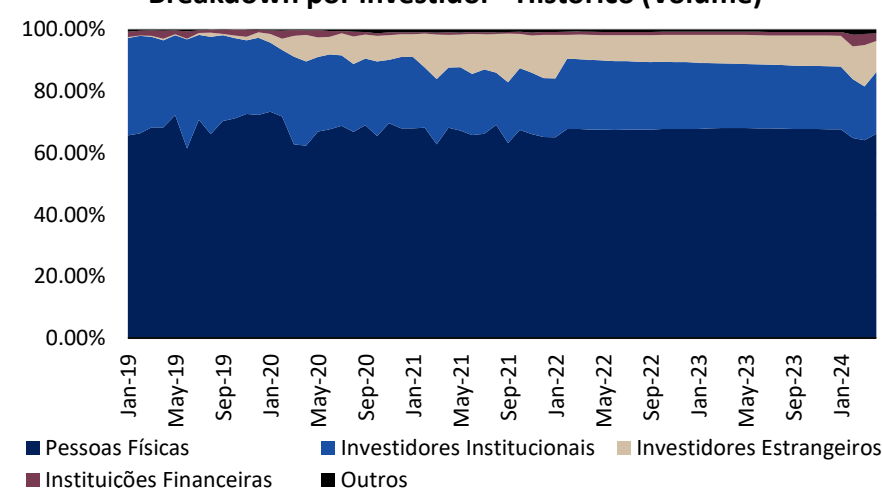
Quantidade de FIIs listados



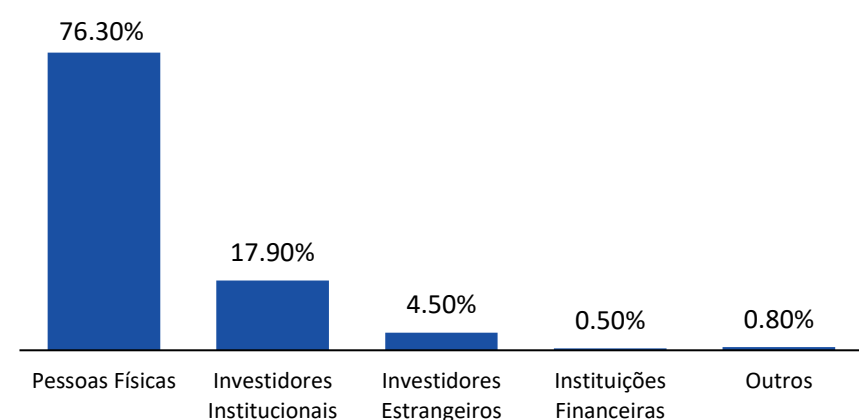
Volume Negociado (%)



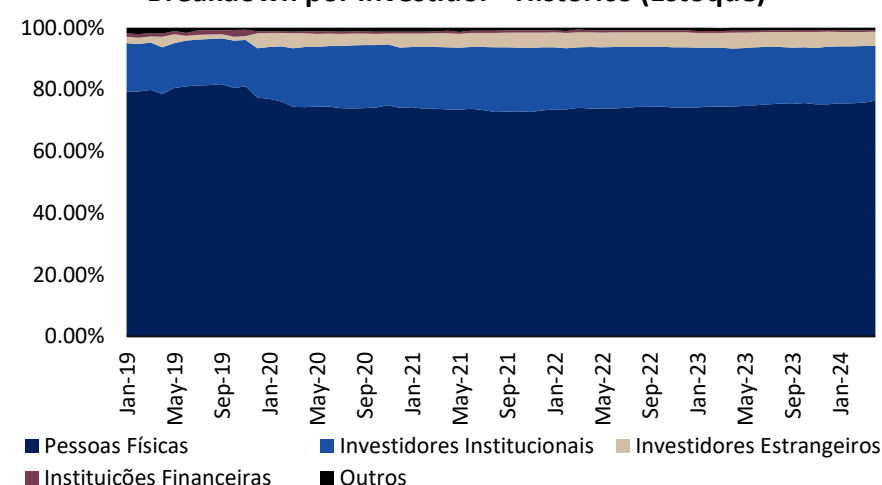
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Infraestrutura

Hospital
- Educacional



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

Devedor	Shopping Metrô Itaquera
Taxa de Emissão	IPCA + 8.95%
LTV	60.0%
Rating	-

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



CRI Província 45E 4S Galleria Bank (23L0012204) **Vencimento: 25/08/2038**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.50%
LTV	31.1%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 153 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 33% inicial, e sua carteira está concentrada nos estados de SP, PR e SC, com aproximadamente 70% das operações. O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$1.2 milhão, com foco nas classes A e B.



CRI Habitasec 49E 1S Extrema (24B1669805) **Vencimento: 26/02/2044**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	77.6%
Rating	-

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



CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA (20L0687041) **Vencimento: 26/12/2029**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.30%
LTV	73.5%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial
Shopping
Híbrido
Varejo
Residencial
Infraestrutura
Hospital
Educacional



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

Vencimento: 25/11/2038

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	31.9%
Rating	-

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



CRI Virgo 4E 252S Wimo (21D0779652)

Vencimento: 25/01/2036

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	21.8%
Rating	-

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



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

Vencimento: 25/02/2037

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	25.4%
Rating	-

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



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

Vencimento: 10/08/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	93.6%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Infraestrutura

Hospital
- Educacional



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

Vencimento: 06/12/2032

Devedor	HDOF11
Taxa de Emissão	IPCA + 8.75%
LTV	42.1%
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.

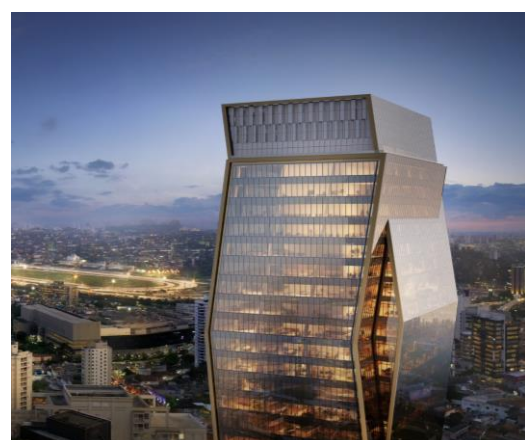


CRI Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841)

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	72.7%
Rating	-

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



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

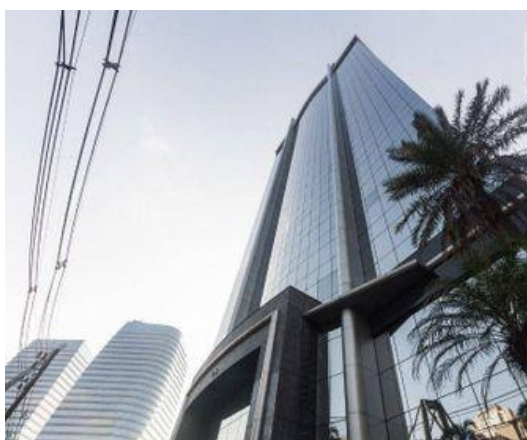
Vencimento: 15/09/2030

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5.70%
LTV	59.6%
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	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	60.6%
Rating	-

A operação é lastreada no CCV dos imóveis adquiridos pelo FII (LTV máximo de 65%), como garantias conta com AF e CF de todos os imóveis do FII FATN11 cujo PL é de aproximadamente R\$ 300 milhões.



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

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	79.9%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/09/2030

Devedor	Corporate Garden
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	41.2%
Rating	-

A operação é lastreada em uma debênture para desenvolvimento do VBI Corporate Garden na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, no bairro do Jardins, em São Paulo, sendo um prédio de 6 andares de alto padrão. VBI tem histórico em incorporação e venda de ativos do segmento de lajes corporativas. A operação conta com garantia de AF em 2º grau do imóvel.



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

Vencimento: 15/05/2033

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	38.7%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Opea 174E 1S JFL Living (2311696564)

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	JFL
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	74.7%
Rating	-

A operação tem como risco o Grupo JFL Living cujo maior acionista e controlador é o Jorge Filipe Lemann. Os empreendimentos lastro são 2 imóveis residenciais de alto padrão localizados na cidade de São Paulo com valor estimado por laudo de R\$ 142mm. O CRI conta com a AF e CF das unidades, o papel tem ICSD próximo de 0,8x após final da carência de juros e principal.



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

Vencimento: 22/11/2034

Devedor	Campinas Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 7.65%
LTV	64.5%
Rating	-

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



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

Vencimento: 05/12/2035

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	54.5%
Rating	-

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



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

Vencimento: 23/04/2037

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.35%
LTV	21.0%
Rating	-

A operação possui como lastro debêntures emitidas por subsidiárias da General Shopping e possui como objetivo financiar a construção do Outlet Premium Imigrantes e a expansão do Outlet Premium São Paulo. Possui como garantias a AF e CF de 100% do Auto Shopping, 34% do Outlet Premium Grande São Paulo, 50% do Outlet Premium Imigrantes e 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI XP Industrial True 512S 1E (22D1075750)

Vencimento: 23/04/2037

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	127.7%
Rating	-

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



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

Vencimento: 28/05/2031

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	65.9%
Rating	-

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



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

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Maringá Park Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6.85%
LTV	48.6%
Rating	-

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



CRI São Carlos Truesec 1S 50E (22E1314836)

Vencimento: 17/09/2029

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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	8.8%
Rating	A

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



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

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	66.4%
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 Hedge Viracopos True 477S, 478S, 479S 1E (21L0354209) **Vencimento: 15/12/2031**

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	49.7%
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	98.6%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Infraestrutura

Hospital
- Educacional

	CRI Galleria Bank True 1S 7E (22E0640809)		Vencimento: 20/12/2041
	Devedor	Galleria Bank	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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%	
	LTV	17.0%	
	Rating	-	
	CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S (22D0371159)		Vencimento: 25/03/2042
	Devedor	Grupo Mateus	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).
	Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%	
	LTV	56.9%	
	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	48.6%	
	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	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

Vencimento: 15/09/2031

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.92%
LTV	54.2%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m² e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os *covenants* são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.



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

Vencimento: 20/06/2033

Devedor	DutraLog FII
Taxa de Emissão	IPCA + 8.00%
LTV	84.1%
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	79.5%
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	79.6%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%
LTV	45.3%
Rating	AA

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



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

Vencimento: 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	41.5%
Rating	-

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



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

Vencimento: 22/09/2036

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	51.9%
Rating	-

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



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.93%
LTV	28.7%
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 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	45.3%	
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	85.2%	
Rating	-	



CRI BRF PE Isec 99S 4E (21A0709253)		Vencimento: 06/01/2039
Devedor	BRF	A operação é lastreada em contrato atípico de locação celebrado com a BRF, referente à locação do imóvel localizado em Vitória de Santo Antão – PE. O CRI possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel (avaliado em R\$ 205MM) e fiança bancária.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.25%	
LTV	61.6%	
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	69.0%	
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	-	6.2%	11.0%
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	-106,126,813	88,966,865	5,462,489	Aberta	20,699,624	9,002,166	15.1%	7.1%	6.7%
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 295S 2E	17L0735098	-27,932,579	26,423,325	3,986,741	Encerrada	0	2,477,488	12.8%	5.1%	13.3%
2018	CRI Berrini One II Hbtsec 102S 1E	17L0853948	-5,252,889	5,017,846	1,027,442	Encerrada	0	792,399	16.2%	6.3%	17.0%
2018	CRI Helbor Habitasec 110S 1E	18E0913223	-3,077,215	2,696,248	653,499	Encerrada	0	272,532	18.3%	6.3%	21.7%
2018	CRI Helbor Habitasec 113S 1E	18E0913224	-676,402	261,629	504,492	Encerrada	0	89,719	9.2%	5.0%	15.2%
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%
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%

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 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	33,342,069	Aberta	28,984,070	16,182,377	11.4%	8.6%	5.3%
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	2,218,030	Aberta	2,034,617	10,574,129	31.3%	2.6%	6.2%
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	74,543,503	Aberta	196,467,617	60,578,887	10.8%	10.3%	6.3%
2020	CRI Isec Helbor Multi Renda II 113S 4E	20I0777292	-111,822,588	114,962,744	5,670,279	Encerrada	0	8,810,435	20.9%	2.2%	6.0%
2020	CRI Vert 27E 1S Creditas	20J0837185	-19,023,000	17,046,554	3,804,034	Encerrada	0	1,827,588	16.4%	2.3%	9.3%
2020	CRI GPA EVBI	20K0010253	-24,219,798	25,831,943	528,150	Encerrada	0	2,140,295	28.0%	2.0%	5.5%
2020	CRI ISEC Via Varejo BlueMacaw 1S 1E	20K0571487	-89,277,923	93,359,569	1,748,989	Encerrada	0	5,830,635	17.9%	2.5%	7.3%
2020	CRI Skipton True Sec 1E 1S	20K0660743	-142,189,390	131,836,710	5,528,970	Aberta	13,334,468	8,510,758	16.9%	5.2%	8.2%
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	2,556,548	Aberta	52,562,990	1,403,173	6.4%	7.6%	-3.7%
2020	CRI iTower Isec 158S 4E	20L0456719	-108,272,082	60,817,266	3,124,020	Aberta	46,337,675	2,006,878	11.8%	8.5%	-2.2%
2020	CRI GPA True 346S 1E	20L0687133	-56,404,809	26,909,689	4,587,102	Aberta	28,607,909	3,699,892	8.7%	10.1%	6.3%
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	16,299,734	Aberta	52,464,037	12,111,326	8.0%	9.9%	5.9%
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	27,416,822	Aberta	119,288,422	27,897,671	9.2%	10.9%	6.4%
2021	CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	-864,869,091	798,950,569	8,529,798	Aberta	71,374,757	13,986,033	9.2%	11.3%	9.0%
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	11,900,469	Aberta	51,098,776	6,912,486	6.4%	11.5%	6.2%
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	34,695,792	Aberta	108,774,677	22,201,814	7.6%	11.4%	6.1%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 258S	21G0864354	-486,602,165	496,454,707	22,182,739	Encerrada	0	32,035,282	15.8%	11.6%	10.6%
2021	CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	-282,210,513	251,167,963	4,512,151	Aberta	33,445,461	6,915,062	10.0%	12.1%	9.6%
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%

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 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	9,082,037	Aberta	28,308,571	7,196,247	11.1%	12.1%	8.6%
2021	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	-1,662,571,939	1,587,502,578	38,781,621	Aberta	71,228,755	34,941,015	12.1%	11.7%	9.2%
2021	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	-780,919,773	732,748,913	25,565,162	Aberta	41,265,348	18,659,651	9.7%	12.0%	8.8%
2021	CRI Tenda Virgo 307S 4E	21J0001207	-41,230,343	42,600,707	0	Encerrada	0	1,370,364	105.9%	6.8%	19.5%
2021	CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	-1,565,297,750	1,446,750,015	168,963,564	Aberta	1,978,219	52,394,046	12.1%	12.3%	10.2%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S	21J0585266	-147,429,890	151,889,162	3,589,846	Encerrada	0	8,049,119	15.8%	11.6%	6.8%
2021	CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	-122,468,186	122,486,810	2,176,503	Aberta	4,031,254	6,226,381	19.9%	10.6%	9.3%
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	15,348,576	Aberta	121,661,869	18,524,682	9.0%	12.4%	10.2%
2021	CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	-545,841,915	554,034,128	12,224,270	Encerrada	0	20,416,483	14.7%	12.2%	9.6%
2021	CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	-21,863,161	16,410,136	1,924,702	Aberta	5,300,292	1,771,969	12.2%	12.0%	8.5%
2021	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	-45,210,061	40,366,964	2,603,028	Aberta	5,057,726	2,817,657	13.4%	11.7%	7.9%
2021	CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	-32,000,000	32,826,256	967,088	Encerrada	0	1,793,344	17.8%	10.3%	7.6%
2021	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	-807,231,821	812,468,380	5,771,596	Encerrada	0	11,008,155	11.6%	12.7%	11.3%
2021	CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	-89,343,213	89,117,724	4,446,493	Encerrada	0	4,221,003	9.9%	12.6%	9.5%
2021	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	-183,029,941	122,474,878	62,776,488	Aberta	2,239,386	4,460,811	18.5%	12.8%	13.3%
2021	CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	-342,241,836	318,909,463	14,852,768	Aberta	17,265,861	8,786,256	12.1%	11.4%	6.2%
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	-346,842,365	229,694,718	23,370,048	Aberta	115,012,515	21,234,916	11.2%	12.7%	11.1%
2022	CRI Frio Peças 310S 1E	22B0582974	-109,501,252	112,190,408	2,057,047	Encerrada	0	4,746,204	14.6%	12.7%	6.4%
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	11,340,041	Aberta	55,431,853	6,001,253	5.3%	12.8%	8.3%
2022	CRI XP Industrial True 512S 1E	22D1075750	-75,636,496	52,810,411	1,705,483	Aberta	23,496,788	2,376,186	9.8%	12.5%	1.7%
2022	CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	-55,675,370	39,402,416	15,702,639	Aberta	5,725,021	5,154,707	14.0%	13.3%	9.6%
2022	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	-33,152,086	30,837,250	724,764	Aberta	2,892,433	1,302,362	14.3%	12.9%	13.2%
2022	CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	-100,065,271	99,601,374	6,796,601	Encerrada	0	6,332,704	8.8%	13.0%	9.8%
2022	CRI Pulverizado Extrema Hbtsec 8E 1S	22F1296971	-91,235,477	92,551,515	2,508,301	Encerrada	0	3,824,339	8.7%	12.8%	11.9%
2022	CRI Sanema Opea 1S 34E	22G0701494	-89,648,494	91,419,900	4,056,412	Encerrada	0	5,827,817	17.3%	13.2%	12.3%
2022	CRI Pulverizado Extrema II Hbtsec 11E 1S	22H0194042	-197,760,114	200,814,037	1,336,543	Encerrada	0	4,390,466	10.8%	13.5%	11.2%
2022	CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	-78,554,366	79,918,445	4,639,364	Encerrada	0	6,003,443	11.9%	13.4%	12.0%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 1S	22I0089753	-21,260,792	21,481,104	1,166,452	Encerrada	0	1,386,764	13.6%	13.0%	12.1%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 2S	22I0089805	-8,224,135	8,373,135	640,242	Encerrada	0	789,241	14.0%	12.8%	10.9%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 1S	22I0089914	-8,171,055	8,342,962	606,975	Encerrada	0	778,882	14.6%	12.8%	11.1%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 2S	22I0089943	-40,854,478	41,571,774	3,275,990	Encerrada	0	3,993,286	14.0%	12.8%	13.7%
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	646,109	Aberta	4,267,235	1,272,270	18.7%	13.0%	11.0%
2022	CRI Pulverizado Extrema III Hbtsec 1S 19E	22K0024321	-71,625,851	73,624,280	1,526,488	Encerrada	0	3,524,917	12.3%	12.9%	13.3%
2022	CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	22K0640841	-152,065,712	115,241,136	12,454,216	Aberta	30,636,883	6,266,523	17.2%	12.8%	10.8%
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	-128,750,298	120,119,983	2,001,300	Aberta	9,774,254	3,145,239	11.1%	13.0%	13.2%
2023	CRI XP Properties FL Plaza	21F0097247	-360,722,818	242,180,814	10,978,902	Aberta	112,129,324	4,566,221	11.5%	10.8%	-3.1%
2023	CRI XP Properties FL Plaza	21F0097589	-980,801,324	794,844,358	0	Aberta	184,848,898	-1,108,068	-1.7%	10.8%	-1.8%

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 (%)
2023	CRI VBI Garben Opea 57E 1S	22I0868989	-29,507,201	18,660,311	851,069	Aberta	10,764,848	769,027	9.0%	11.5%	9.7%
2023	CRI General Shopping II TRUE 62E 1S	22L1309906	-65,696,976	35,041,357	2,498,868	Aberta	30,177,522	2,020,770	10.3%	11.7%	5.9%
2023	CRI General Shopping II TRUE 62E 2S	22L1311979	-52,191,696	26,239,609	2,026,099	Aberta	26,255,428	2,329,441	15.0%	11.7%	5.6%
2023	CRI Pulverizado Extrema IV Hbtsec 1S 23E	22L1464124	-31,307,132	31,820,895	851,340	Encerrada	0	1,365,104	12.6%	12.7%	13.3%
2023	CRI Opea 158E 1S BTLG Mauá II	23E1152492	-82,906,225	84,281,706	642,169	Encerrada	0	2,017,650	18.0%	12.8%	10.1%
2023	CRI WT GRU Canal 46E 1S	23E1226516	-353,909,087	310,933,004	0	Aberta	43,836,391	860,308	3.6%	11.3%	8.2%
2023	CRI Hedge Desenvolvimento Varginha II Hbtsc 12E 3S	23I1257019	-11,510,644	8,735,427	178,012	Aberta	2,760,899	163,694	7.5%	11.3%	2.6%
2023	CRI Truesec 228E 1S DutraLog II	23I1402341	-97,364,229	43,422,440	2,563,939	Aberta	53,390,475	2,012,625	7.8%	11.2%	4.8%
2023	CRI JFL Living Opea 174E 1S	23I1696564	-99,958,128	78,937,465	950,441	Aberta	22,255,390	2,185,168	17.0%	11.3%	8.7%
2023	CRI Província 45E 1S Galleria Bank	23K0022065	-3,500,000	3,523,177	0	Encerrada	0	23,177	13.5%	12.0%	36.5%
2024	CRI GPA 2 TRX	20H0695880	-1,019,502	0	33,160	Aberta	976,269	-10,073	-3.5%	10.8%	-2.0%
2024	CRI GPA 1 RBVA	20L0687041	-325,930	0	17,174	Aberta	317,524	8,769	15.5%	11.0%	-8.0%
2024	CRI Wimo I Snr	21D0779652	-6,274,410	0	361,296	Aberta	5,676,273	-236,841	-19.3%	10.9%	-7.8%
2024	CRI Wimo IV Snr	22B0914263	-8,898,196	0	578,383	Aberta	8,282,306	-37,507	-2.3%	10.9%	-7.9%
2024	CRI Galleria Bank VI	23L0012204	-23,427,227	21,000,000	1,086,819	Aberta	2,147,684	807,276	55.4%	10.9%	-2.3%
2024	CRI Província 56E 1S Galleria Bank	24B1404723	-34,499,998	0	521,129	Aberta	32,588,033	-1,390,836	-27.4%	10.8%	-10.3%
2024	CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	24B1427981	-30,235,081	15,226,519	165,949	Aberta	15,165,121	322,507	14.1%	11.2%	-8.7%
2024	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	24B1669805	-637,955,494	355,255,714	0	Aberta	273,155,542	-9,544,239	-18.0%	11.0%	-5.2%
2024	CRI Shopping Metrô Itaquera TrueSec 286E 1S	24C1526928	-30,000,000	0	179,752	Aberta	29,747,213	-73,035	-3.0%	11.2%	-16.9%

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
JCCJ11	FII JHSF Cidade Jardim	Shoppings
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RBRY11	FII RBR Crédito Estruturado	CRI
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VGRI11	FII Valora Renda Imobiliária	Lajes Corporativas
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VVCR11	FII V2 Recebíveis Imobiliários	CRI
VVMR11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	Logística
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

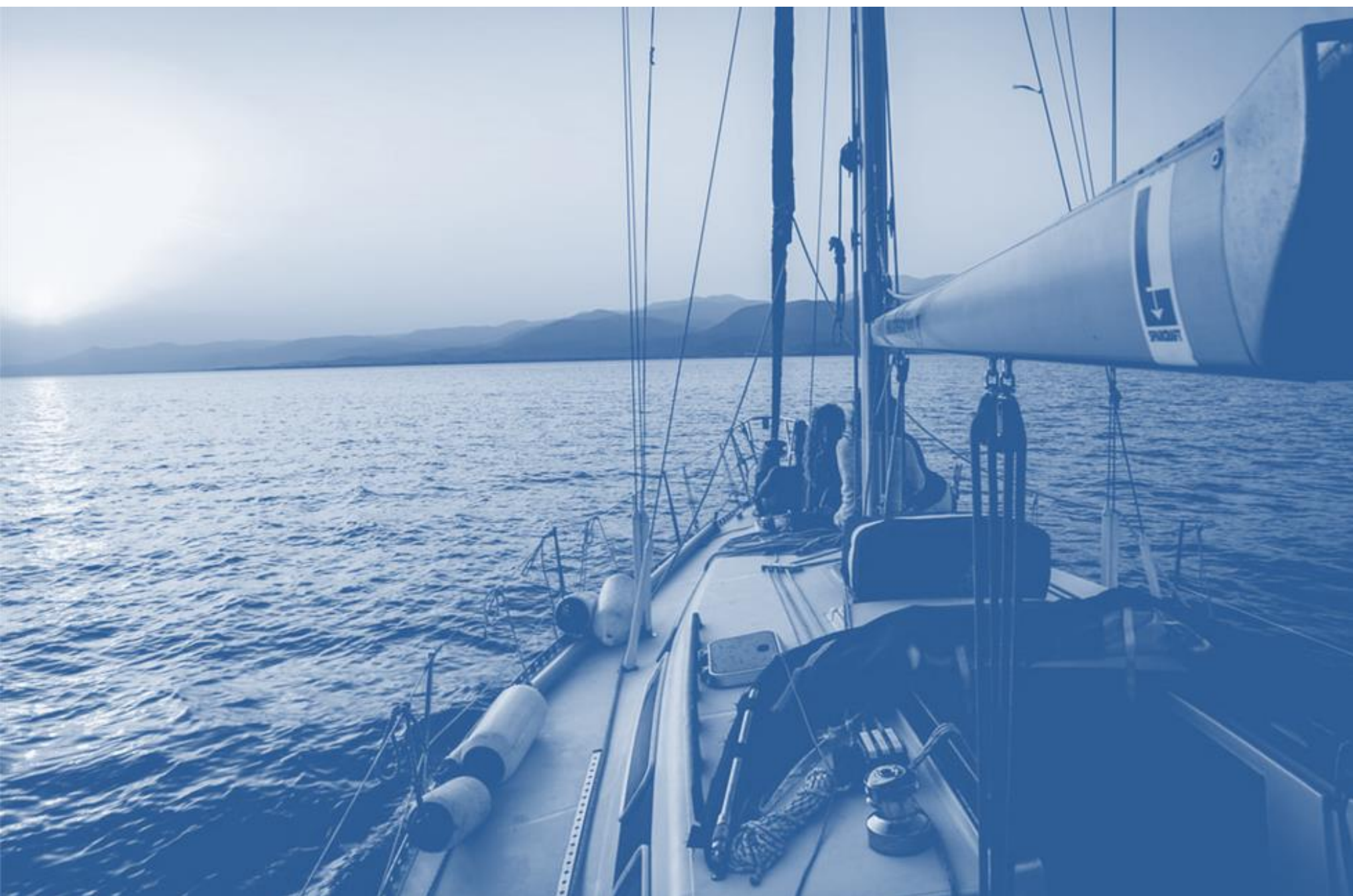
GLOSSÁRIO



Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (12 Meses)	Valor distribuído nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês
Rating	Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente (<i>risk free rate</i>) de cada título, com base na marcação dos preços (PU) do administrador.
Taxa nominal equivalente	Taxa equivalente nominal do título dado a curva de juros futuros analisada na presente data
Taxa ponderada de aquisição	Taxa ponderada média atual das compras do título
Duration	Prazo médio ponderado das amortizações do título
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

