









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 Dezembro de 2023



CAPITÂNIA SECURITIES II FII (TICKER B3: CPTS11)

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

OBJETIVO: O Fundo tem o objetivo de proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderantemente de ativos de origem imobiliária, conforme a política de investimento definida no Capítulo IV do Regulamento.

PROVENTOS: O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

Highlights

Valor de Mercado (R\$ bilhão)

2.70

R\$ 8.49 por cota

Valor Patrimonial (R\$ bilhão)

2.91

R\$ 9.15 por cota

Taxa Líquida¹ (IPCA + % a.a.)

7.71%

8.94% no mês anterior

Resultado Mensal (R\$ / cota)

0.064

0.061 no mês anterior

Dividendo Mensal (R\$ / cota)

0.065

0.061 no mês anterior

Dividend Yield (%)

9.58%

10.42% últimos 12 meses

ADTV (R\$ milhões)

6.1

6.8 nos últimos 12 meses

Giro (% total de cotas)

4.5%

5.6% no mês anterior

Cotistas (Nº)

311,604

295,246 no mês anterior

Casos de Crédito (Nº)

56

60 no mês anterior

Devedores (Nº)

39

42 no mês anterior

Devedores Listados (% CRIs)

80%

79% no mês anterior

MTM IPCA + (% a.a.)

6.73%

7.23% no mês anterior

MTM CDI + (% a.a.)

2.45%

3.87% no mês anterior

Ativos Adimplentes (%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início

(%)

CPTS 196.0% (12.3% a.a.)

CPTS (Patrimonial) 226.7% (13.5% a.a.)

CDI 127.8% (9.2% a.a.)

IMA-B 188.2% (12.0% a.a.)

IFIX 136.9% (9.7% a.a.)

Ibovespa 138.8% (9.8% a.a.)

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

12.4%

versus 6.2% do IFIX

TIR Posições Abertas: 12.6% versus 7.3% do IFIX

TIR Posições Encerradas: 11.8% versus 3.3% do IFIX

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

12.4%

versus 7.6% do IMA-B

TIR Posições Abertas: 12.6% versus 8.4% do IMA-B

TIR Posições Encerradas: 11.8% versus 5.6% do IMA-B

¹ Representa a taxa, liquida 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 carrego menos a taxa de administração. Mais detalhes são fornecidos na Tabela de Sensibilidade.

Relatório Mensal de Dezembro de 2023

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR

- A gestão mantém o foco na estratégia de reciclagem do portfólio mantendo o mesmo perfil de crédito high grade.
- A carteira de CRIs teve uma forte valorização no mês devido ao fechamento da taxa dos títulos públicos. Assim como o IFIX, a carteira de FIIs também apresentou uma forte alta no mês. Além disso, recebemos em dezembro a quitação parcial dos CRIs Vinci Shoppings e Madureira Shoppings, no valor total de aproximadamente R\$220 milhões, ambas realizadas na taxa de emissão dos CRIs.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de R\$ 0.065 / cota, 100.49% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de R\$ 0.89 (média 0.073/cota por mês) vs R\$ 0.86 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

- Foram adquiridos R\$ 367 milhões em compras definitivas² de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 5.63%, spread de 0.68%
- Foram vendidos R\$ 395 milhões em vendas definitivas² de CRIs a uma taxa média de IPCA + 6.29%, spread de 1.99%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de R\$ 0.064/cota
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em R\$ -1.6 milhões (R\$ -0.01/cota) vs R\$ -1.7 milhões (R\$ -0.01/cota) no mês anterior
- Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -1.7 milhões (R\$ -0.01/cota) vs R\$ -10.2 milhões (R\$ -0.03/cota) no mês anterior

(S)

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com média de R\$ 6.1 milhões por dia nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, próximo de 311 mil



ALOCAÇÃO (% Ativos)

- Alocação (% Ativos) da carteira: 68.4% em CRIs, 30.5% em FIIs e 1.1% em Caixa
- TOP 5 maiores devedores: FII XP Properties, FII General Shopping, HBR, Assaí e FII Gazit Malls
- O fundo está com R\$ 334 milhões em compromissadas com CRI (11.5% do PL). Essa alavancagem tem um custo de CDI + 0.73% a.a.



CARTEIRA DE CRÉDITO

O Fundo possui uma carteira com 56 casos de crédito, representando 68.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 32.0% da carteira de crédito (21.9% dos ativos). Do total da carteira de crédito 98.22% foi adquirida a IPCA + 6.58% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.73%) e 1.78% foi adquirida a CDI + 2.45% (a marcação a mercado está em CDI + 2.45%). A carteira possui duration médio de 5.1 anos; spread médio de 1.69%; taxa nominal média de 11.72% e LTV médio de 60.91%. A carteira acumula R\$ -1,655,398 milhão de resultado por atualização monetária.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: 27.0% em Renda Urbana, 25.8% em Lajes Corporativas e 19.9% em Logística
- TOP 5 maiores FIIs (10.4% do total de ativos): TRXF11, CPSH11, CPOF11, HBRH11 e VXXV11
- Exposição por tipo de risco: 29.0% contratos atípicos, 58.0% contratos típicos, 9.2% Crédito e 3.8% incorporação

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.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

O ano que passou será visto como uma encruzilhada entre o caminho trilhado desde 1989 - de consenso sobre as causas da prosperidade individual e coletiva, o papel do trabalho e da esfera pública - e o percurso da chamada nova ordem mundial. A consequência para os mercados foi conviver com juros mais altos por mais tempo, mantendo a guarda alta contra o fantasma da inflação, este que costuma ser conjurado pelas várias formas de dissenso.

O fim de 2023 traz a esperança de que corações e mentes tenham escolhido o melhor caminho e que o mundo esteja de volta ao rumo da concórdia, da moderação e, em futuro próximo, de volta à colaboração mundial.

Sem que investidores tivessem percebido completamente (enquanto ainda curavam as feridas do aperto geral do crédito que passou), as ações globais subiram 22% no ano, os títulos de renda fixa corporativa ganharam 10% e os fundos imobiliários globais (os REITS) subiram 10%. Os juros de dez anos do Tesouro americano fecharam o ano a 3.88%, o mesmo nível do fim de 2022. Os juros de dez anos das TIPS, indexados à inflação americana, fecharam a 1,71%.

As commodities caíram 5% no ano, sendo 10% no petróleo, 40% no gás natural, 30% no milho e 15% na soja. A 77 dólares por barril, o petróleo está hoje no mesmo nível de antes da invasão da Ucrânia. Os preços dos fertilizantes ainda estão 20% acima de antes da guerra, mas 70% abaixo do pico que tanto assustou a agricultura em março de 2022.

O dólar termina 2023 caindo 2% contra a cesta de moedas comparáveis. Restaurada temporariamente pela arbitragem favorável de juros, a moeda americana está mais cara que em 80% do tempo desde 1989, em uma base histórica não ajustada pela inflação.

No Brasil, embora as preocupações com o lado fiscal permaneçam válidas, o seu peso sobre os mercados tem diminuído conforme entram no radar o crescimento, a valorização da moeda e a trajetória de cortes dos juros, esta já antecipada pelas mesas de renda fixa, mas ainda filtrando lentamente pelas projeções da renda variável. Eventualmente, o mercado mudará a percepção até mesmo sobre as reformas do Ministro Haddad, de "precárias" para "suficientes".

O Ibovespa subiu 5.4% em dezembro e 22.3% no ano. Em dólares, a bolsa brasileira subiu 33% no ano, ou seja, 11% acima do seu benchmark global. O IMA-B subiu 2.7% no mês e 16% no ano, acima dos 13.1% do CDI, e o Índice de Debêntures da ANBIMA, mesmo combalido pelos eventos de Lojas Americanas e Light em fevereiro, rendeu 12.2%, ou, como se diz, 93% do CDI. O índice IFIX de fundos imobiliários teve pouca emoção no último trimestre, mas ganhou 4.2% em dezembro, fechando com alta de 13.4% em 2023, acima do CDI.

O retorno dos ativos em relação ao CDI foi muito bom para um ano em que se previa que o exagerado aperto monetário do Banco Central fosse restaurar a invencibilidade dos juros overnight. Ao final de dezembro, o DI futuro para 2027 fechou a 9.6% e a NTNB de dez anos fechou a IPCA+5.3%, retornando ao nível de dezembro de 2021. A expectativa embutida nos futuros de juros voltou a ser, como nos momentos de maior otimismo do ano que se encerra, a de uma SELIC a 9% ao final de 2024.

O sinal mais forte de que a alta do Brasil tem mais combustível é o número de investidores ainda céticos sobre ela, lamentando alguma perda passada (já superada, mas ainda não na sua percepção), estacionados nos títulos públicos ou pessimistas esperando que alguma notícia vinda da política atinja a moeda e os juros. As reversões importantes ocorrem nos picos de pessimismo (como em março de 2023) ou de otimismo (que nem sequer está à vista).

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 4.25% em dezembro. O IFIX encerrou o ano de 2023 com uma rentabilidade de 15.5%, acima do CDI (13.0%) mas abaixo do IMA-B (16.0%) e do Ibovespa (22.3%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 21.0% e 4.5%, respectivamente. No mercado de FIIs, vemos que no nível de preços atual ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPTS é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de *upside*. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem os maiores descontos.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 8.29%, considerando o dividendo pago de R\$0.061 por cota (pago em dezembro). A cota fechou o mês a R\$ 8.49, o que representa um deságio de aproximadamente 7.2% em relação à cota patrimonial, que está em R\$9.15. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 1.84%, contra 4.25% do IFIX. Enquanto isso, a carteira de recebíveis foi impactada pela queda da taxa dos títulos públicos, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 7.22% para IPCA + 6.73%.

No mês de dezembro recebemos a quitação parcial dos CRIs Vinci Shopping Centers (R\$120 milhões a IPCA + 6.25%) e do Madureira Shopping (R\$102 milhões a IPCA + 6.50%), ambos marcados a IPCA + 7.50%, o que resultou em um impacto no PL de aproximadamente R\$2.8 milhões para o fundo, além de gerar liquidez, pois esses CRIs não seriam vendidos no mercado a esse preço. Ainda em dezembro, fizemos algumas operações de compra e venda que resultaram em um aumento de nossa exposição às dividas que possuem como devedor o FII XP Properties (XPPR11). Nessas operações, vendemos alguns papéis, como o GTIS a IPCA + 6% e o Vinci Renda Urbana a IPCA + 5.60%, papéis que não possuem mercado a esse preço, e em troca adquirimos exposição à dívida do XPPR. Essa dívida possui uma perspectiva de liquidez melhor que os ativos que vendemos, pois o fundo deve vender os imóveis (e quitar os CRIs) nos próximos meses/anos para conseguir honrar com suas dívidas. Com isso, acreditamos que com essa troca vamos gerar liquidez mais rapidamente e entregar um melhor retorno ao cotista.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário do resultado do mês e perspectivas

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

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

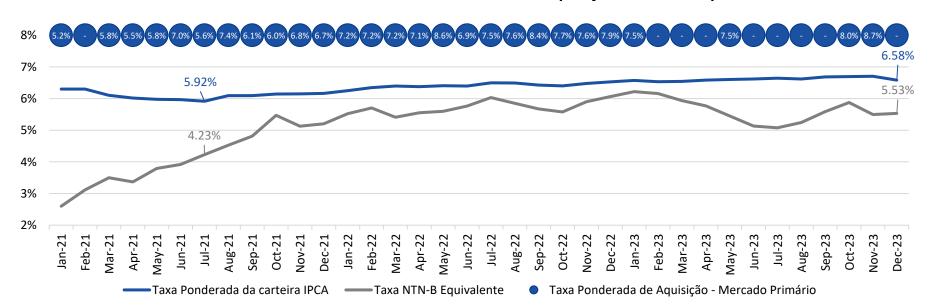
A partir do ano de 2021, o fundo já contava com uma carteira majoritariamente *high-grade*, de forma que, com a abertura da curva de juro real, o novo desafio da gestão deixou de ser a migração de ativos de risco para ativos de maior qualidade e passou a ser reciclar a carteira, mantendo a mesma qualidade de crédito *high-grade* a taxas mais atrativas, através de desembolsos a taxas maiores que as que estão em carteira em paralelo ao giro no mercado secundário a taxas menores. Em Julho de 2021, a taxa ponderada de aquisição era de IPCA + 5.92%. Agora em dezembro de 2023, mantendo o mesmo perfil de crédito da carteira, através da reciclagem do portfólio, a taxa ponderada de aquisição é de IPCA + 6.58%, 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:

- 1. 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;
- 2. 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





Relatório Mensal de Dezembro de 2023

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário do resultado do mês e perspectivas

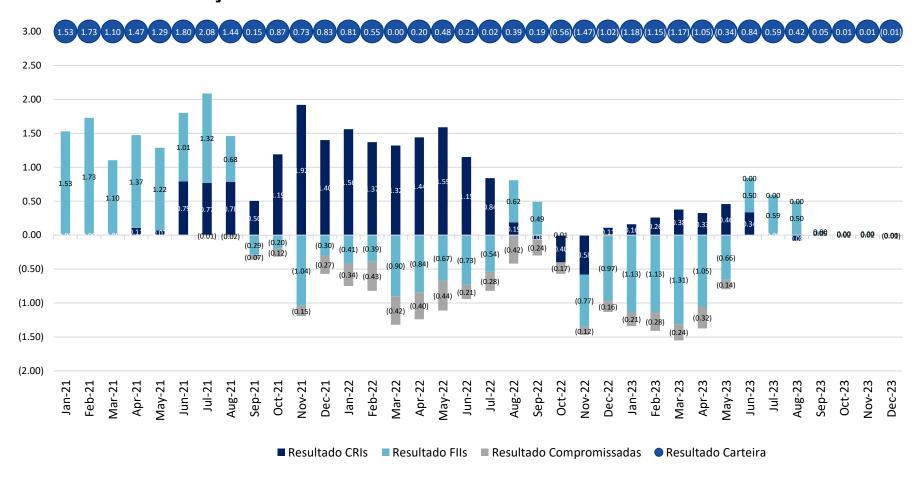
No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do fundo (sempre comentamos esse número nos relatórios, mas achamos necessário um gráfico para observarmos melhor a evolução histórica e comentar melhor a respeito desta).

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





Relatório Mensal de Dezembro de 2023

COMENTÁRIO DO GESTOR

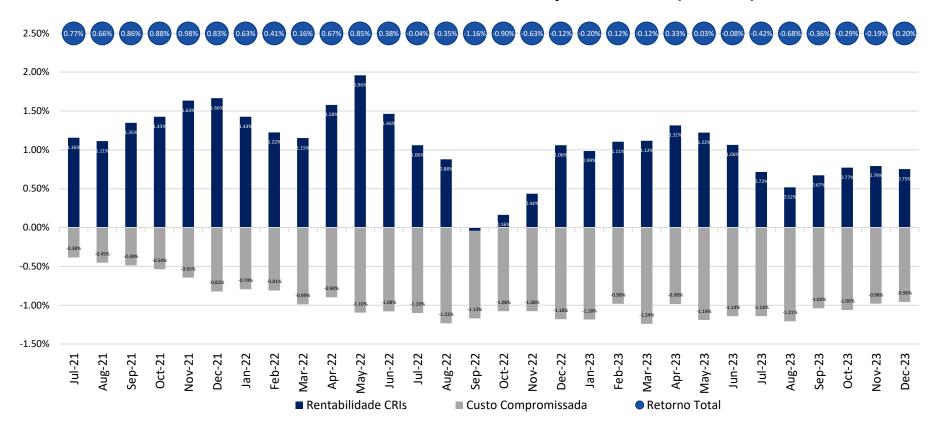


Comentário do resultado do mês e perspectivas

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

Conforme mencionamos na página anterior, a nossa perspectiva para os próximos períodos é de que esse número deve se recuperar, pois o custo de compromissadas deve se reduzir conforme haja queda na taxa de juros.

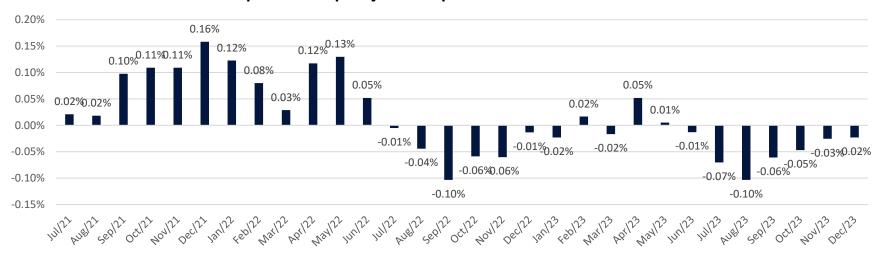
Carteira de CRIs x Custo da Compromissada (% a.m.)



No gráfico abaixo é apresentado o impacto das operações compromissadas em relação ao PL do fundo, de forma que possamos ver o resultado da estratégia ponderado pelo volume, pois no gráfico acima vemos apenas o retorno da compromissada em termos absolutos, quando esta representa cerca de 11% 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 0.47% (cerca de 11 milhões de reais).

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo



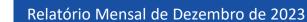




TABELA DE SENSIBILIDADE



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

Abaixo é apresentada a tabela de sensibilidade de taxa implícita dado o preço no mercado secundário. Esta tabela pode servir como um guia ao investidor que se pergunta qual o resultado esperado de médio/longo prazo caso adquiria uma cota num determinado preço¹. Acreditamos que esta é a melhor forma de se analisar um fundo de CRI. Muito mais do que comprar um fundo a um determinado preço, acreditamos ser importante que o investidor saiba a que taxa ele está adquirindo exposição à carteira do fundo.

No preço de fechamento do dia 29/12/2023 de R\$ 8.49 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 7.71% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos).

Т	abela de sensibili	dade (médio prazo	p)
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7.59	10.80%	-1.05%	9.75%
7.67	10.63%	-1.05%	9.58%
7.74	10.46%	-1.05%	9.41%
7.82	10.29%	-1.05%	9.24%
7.89	10.12%	-1.05%	9.07%
7.97	9.95%	-1.05%	8.90%
8.04	9.78%	-1.05%	8.73%
8.12	9.61%	-1.05%	8.56%
8.19	9.44%	-1.05%	8.39%
8.27	9.27%	-1.05%	8.22%
8.34	9.10%	-1.05%	8.05%
8.42	8.93%	-1.05%	7.88%
8.49	8.76%	-1.05%	7.71%
8.57	8.59%	-1.05%	7.54%
8.64	8.42%	-1.05%	7.37%
8.72	8.25%	-1.05%	7.20%
8.79	8.08%	-1.05%	7.03%
8.87	7.91%	-1.05%	6.86%
8.94	7.74%	-1.05%	6.69%
9.02	7.57%	-1.05%	6.52%
9.09	7.40%	-1.05%	6.35%
9.16	7.23%	-1.05%	6.18%
9.24	7.06%	-1.05%	6.01%
9.31	6.89%	-1.05%	5.84%
9.39	6.72%	-1.05%	5.67%

Tabela de se	nsibilidade (médi	io prazo, excluindo	Caixa, FIIs e
	pass	sivos)	
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7.59	11.59%	-1.05%	10.54%
7.67	11.39%	-1.05%	10.34%
7.74	11.18%	-1.05%	10.13%
7.82	10.97%	-1.05%	9.92%
7.89	10.76%	-1.05%	9.71%
7.97	10.55%	-1.05%	9.50%
8.04	10.35%	-1.05%	9.30%
8.12	10.14%	-1.05%	9.09%
8.19	9.93%	-1.05%	8.88%
8.27	9.72%	-1.05%	8.67%
8.34	9.51%	-1.05%	8.46%
8.42	9.30%	-1.05%	8.25%
8.49	9.10%	-1.05%	8.05%
8.57	8.89%	-1.05%	7.84%
8.64	8.68%	-1.05%	7.63%
8.72	8.47%	-1.05%	7.42%
8.79	8.26%	-1.05%	7.21%
8.87	8.06%	-1.05%	7.01%
8.94	7.85%	-1.05%	6.80%
9.02	7.64%	-1.05%	6.59%
9.09	7.43%	-1.05%	6.38%
9.16	7.22%	-1.05%	6.17%
9.24	7.02%	-1.05%	5.97%
9.31	6.81%	-1.05%	5.76%
9.39	6.60%	-1.05%	5.55%

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.

Relatório Mensal de Dezembro de 2023



RETORNO HISTÓRICO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



Retorno histórico da estratégia de investimento em CRIs - CPTS

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

- Desde o início do fundo, foram negociados mais de R\$ 10.4 bilhões em compras definitivas de CRIs, sendo 150 CRIs, e R\$ 8.0 bilhões em vendas definitivas já foram realizadas. Ou seja, o fundo já girou mais de 3 vezes o seu PL atual;
- As safras mais recentes (high grade) foram as mais rentáveis, considerando *alpha* sobre os benchmarks (CDI e IMA-B). Mesmo os papéis em inflação superaram bem o IMA-B;
- ➤ Retorno histórico de CDI + 2.9% e IMAB + 3.9%, considerando o consolidado de toda a carteira. O fundo já desinvestiu completamente de 97 CRIs e os retornos dos ativos desinvestidos superam o retorno das posições ainda em aberto, demonstrando que a gestão soube aproveitar as janelas para desinvestimento;
- ➤ Muitos fundos de CRI nasceram e/ou cresceram praticamente no cenário pós pandemia. A maior parte deles nunca testou sua carteira no mercado secundário e nunca girou e/ou recebeu o principal dos papéis. Foram transações desembolsadas num cenário de juros muito baixo e que ainda não foram testadas na nossa opinião. Acompanhando as notícias de CRIs e os principais devedores já vemos diversos casos com problemas e acreditamos que os problemas vão aumentar caso o corte da taxa de juros continue no ritmo atual. Neste contexto, estamos bem confortáveis com a qualidade de crédito da nossa carteira e acreditamos que será um diferencial neste cenário mais adverso.

A partir da página 36 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%	2,150,673	1,238,314	2.2%	8.2%	12.2%
2017	8	-74,263,193	62,585,024	25,343,182	100.0%	0	13,665,013	15.9%	6.3%	14.9%
2018	8	-195,699,608	176,971,030	16,738,746	87.5%	18,095,735	16,105,904	13.9%	5.9%	11.5%
2019	16	-722,767,965	654,112,086	98,624,272	93.8%	32,343,902	62,312,295	13.7%	5.4%	6.3%
2020	22	-2,320,767,702	2,046,706,921	120,178,504	72.7%	300,424,115	146,541,837	14.9%	7.3%	5.7%
2021	36	-11,499,051,757	10,371,108,822	513,908,508	41.7%	1,008,132,238	394,097,812	12.6%	11.6%	9.4%
2022	25	-1,881,981,080	1,529,376,321	98,833,737	40.0%	358,508,195	104,737,172	12.5%	13.2%	11.5%
2023	12	-855,200,961	343,309,233	4,518,096	16.67%	526,943,159	19,569,526	25.9%	11.9%	18.5%
11 anos	152	-17,703,980,027	15,249,729,840	994,646,876		2,246,598,017	786,994,706	13.1%	10.2%	9.3%
							Fluxo Acumulado	786,994,706	644,102,474	577,890,732

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	55	-13,291,470,244	10,923,345,383	639,779,221	36%	2,246,598,017	518,252,377	12.5%	11.3%	9.7%
Posição Encerrada	97	-4,412,509,782	4,326,384,457	354,867,655	64%	0	268,742,329	14.2%	8.2%	8.5%
	152	-17,703,980,027	15,249,729,840	994,646,876		2,246,598,017	786,994,706	13.1%	10.2%	9.3%

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	10%	0	28,141,549	15.5%	9.5%	13.3%
Shopping	31	-5,878,866,169	5,229,037,504	291,608,147	20%	596,450,679	238,230,161	13.2%	9.6%	8.0%
Comercial	24	-1,978,395,202	1,461,327,233	89,105,407	16%	504,463,102	76,500,539	13.4%	8.3%	8.4%
Residencial	19	-223,610,301	141,174,489	64,306,974	13%	34,356,035	16,227,197	9.3%	8.2%	11.1%
Hospital	4	-346,942,264	346,440,868	8,037,067	3%	0	7,535,671	7.3%	11.9%	9.5%
Logístico/Industrial	42	-6,909,126,054	6,130,385,153	343,361,493	28%	721,260,606	285,881,198	13.8%	10.9%	9.9%
Varejo	15	-2,056,015,983	1,685,477,136	95,813,811	10%	390,067,595	115,342,559	12.2%	11.5%	9.6%
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%
	152	-17,703,980,027	15,249,729,840	994,646,876		2,246,598,017	786,994,706	13.1%	10.2%	9.3%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

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



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



No dia 11/01/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.065 por cota, com pagamento em 18/01/24 para os detentores de cotas em 11/01/24. Este dividendo equivale a 100.49% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

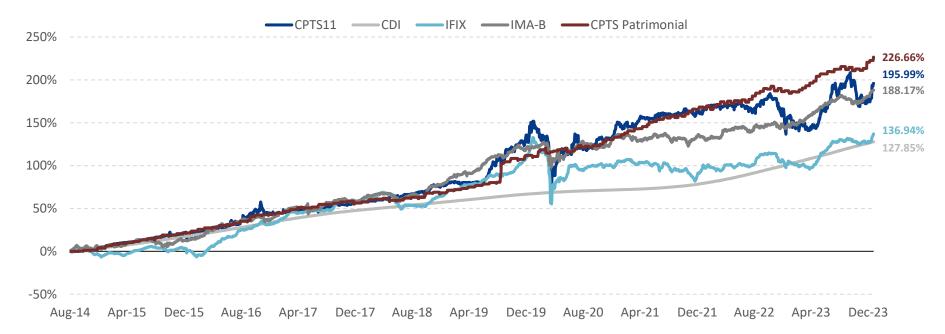
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13.5%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 10.37 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 28/12/2023) a R\$ 8.49. Essa performance é equivalente a 174.2% 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 dezembro foi equivalente a 8.29% versus 4.25% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 195.99% versus 136.94% do IFIX e 127.85% 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.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS: —

		Compr	as de Crédito	os - CPTS11 – De	z/23		
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21F0097589	IPCA+	CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo	215,512,547.50	5.71%		0.79%	39.07%
21F0097247	IPCA+	CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	118,402,795.73	5.38%		0.44%	21.46%
21E0407810	IPCA +	CRI Gazit True Sec 340S 1E	46,269,645.49	5.67%		0.51%	8.39%
23E1226516	IPCA+	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	43,743,413.53	8.51%		3.10%	7.93%
20L0456719	CDI+	CRI Virgo 4E 158S iTower	42,030,880.49		2.51%	2.51%	7.62%
21H0700312	IPCA+	CRI Athena I Virgo 4E 335S	34,321,599.33	6.22%		0.56%	6.22%
20L0456514	IPCA +	CRI Virgo 4E 157S iTower	22,861,806.07	6.01%		0.76%	4.14%
22J0978863	IPCA+	CRI HSI Logística 1S 55E	7,901,061.51	7.28%		1.76%	1.43%
23 1402341	IPCA +	CRI Truesec 228E 1S DutraLog II	6,113,429.67	7.99%		2.56%	1.11%
22L1309906	IPCA +	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	5,807,562.10	8.34%		2.80%	1.05%
22L1311979	IPCA +	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	4,352,591.71	8.33%		2.79%	0.79%
20F0689770	IPCA +	CRI Bari 1E 82S GPA	2,127,688.66	8.20%		2.50%	0.39%
21L0736589	IPCA +	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	1,999,398.26	6.30%		0.74%	0.36%
22E1314836	IPCA +	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	164,467.62	8.96%		3.56%	0.03%
			551,608,888	6.04%	2.51%	1.07%	100%

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

		Van	das de Créo	litos - CP	TS11 - Do	-/ 2 2				
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Таха	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+		Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado com a negociação (R\$)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS Habitasec 447S 1E	159,590,043.66	6.21%		6.00%		0.82%	26.32%	2,450,149
21G0093703	IPCA+	CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	53,584,264.30	5.94%		5.59%		0.36%	8.84%	822,026
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	49,868,381.26	7.11%		7.25%		1.81%	8.23%	(242,101)
21E0407810	IPCA+	CRI Gazit True Sec 340S 1E	46,269,250.56	5.99%		5.66%		0.50%	7.63%	1,048,404
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	45,910,330.18	6.80%		6.80%		1.38%	7.57%	(2,979)
23E1226516	IPCA+	CRI Canal 46E 1S GRU Elements	43,743,413.53	8.47%		8.50%		3.09%	7.22%	(49,902)
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	30,474,540.44	6.10%		6.73%		1.55%	5.03%	(1,635,742)
21F0097589	IPCA+	CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo	29,999,845.73	5.71%		5.71%		0.77%	4.95%	2,678
22G0701494	IPCA +	CRI Sanema Opea 1S 34E	29,212,054.81	8.05%		8.00%		2.73%	4.82%	82,305
22K0640841	CDI+	CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	28,730,453.18		3.99%		4.00%	4.00%	4.74%	(4,527)
23E1152492	IPCA +	CRI Opea 158E 1S BTLG Mauá II	25,560,719.08	6.78%		5.89%		0.29%	4.22%	527,919
21L0640489	IPCA+	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	24,307,730.70	6.42%		5.91%		0.39%	4.01%	302,115
22J0978863	IPCA +	CRI HSI Logística 1S 55E	14,228,994.38	7.02%		6.79%		1.47%	2.35%	193,162
2110682465	IPCA+	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	14,176,600.24	6.35%		6.35%		0.94%	2.34%	5,355
22D1075750	IPCA +	CRI XP Industrial True 512S 1E	5,905,781.93	6.83%		6.78%		1.64%	0.97%	15,127
23K0022065	IPCA+	CRI Província 45E 1S Galleria Bank	3,523,177.00	9.65%		9.50%		3.88%	0.58%	18,593
20К0699593	IPCA +	CRI BRF Salvador Isec	775,707.87	8.63%		7.65%		2.76%	0.13%	14,605
2110931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	232,134.85	5.99%		6.51%		1.27%	0.04%	(7,420)
22E1314836	IPCA +	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	169,018.82	7.98%		7.71%		2.38%	0.03%	1,799
			606,262,443	6.61%	3.99%	6.47%	4.00%	1.33%	100%	3,541,565

Obs: Em negrito estão as vendas definitivas.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

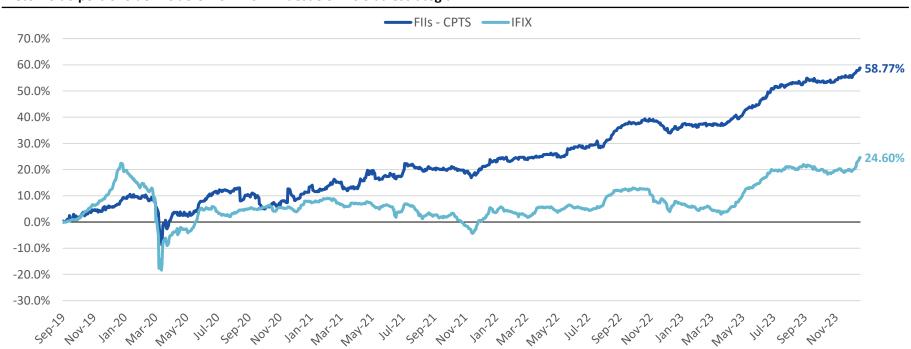


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES: –

- Compra de R\$ 18 milhões de VISC11;
- Compra de R\$ 11 milhões de MALL11;
- Venda de R\$ 12 milhões de BTLG11;
- Liquidação de R\$2.2 milhões de **OFEA11**, fundo que surgiu da cisão do SADI11.

RENTABILIDADE - CARTEIRA DE FII

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



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

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-99,445,607	88,305,602	28,573,182	50.0%	2,716,083	20,149,260	21.5%	0.0%
2020	56	-2,564,657,208	2,163,296,188	188,248,298	58.9%	413,393,891	200,281,170	13.0%	4.8%
2021	54	-1,464,533,225	1,072,304,834	151,467,865	42.6%	372,560,878	131,800,352	10.6%	7.2%
2022	24	-45,619,042	29,804,007	2,997,020	58.3%	16,008,324	3,190,309	15.2%	12.3%
2023	20	-265,543,510	62,688,754	7,618,990	25.00%	207,164,046	11,928,280	13.7%	23.0%
6 anos	162	-4,439,798,591	3,416,399,386	378,905,355		1,011,843,222	367,349,372	12.4%	6.2%

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	83	-3,159,677,752	2,176,712,977	250,740,973	51%	1,011,843,222	279,619,421	12.6%	7.3%
Encerrada	79	-1,280,120,839	1,239,686,409	128,164,382	49%	0	87,729,951	11.8%	3.3%
	162	-4,439,798,591	3,416,399,386	378,905,355		1,011,843,222	367,349,372	12.4%	6.2%
							Fluxo total	333,058,137	145,773,228
								(%) IFIX	199.98%



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



DRE - Capitânia Securities II FII	Jun-23	Jul-23	Aug-23	Sep-23	Oct-23	Nov-23	Dec-23	Acumulado 2023
Receitas	40,703,611	38,131,032	33,834,253	25,566,605	27,770,309	26,575,693	26,226,009	378,519,464
Renda fixa	323,986	268,323	390,052	322,738	193,023	143,918	180,996	3,675,465
Rendimento de CRIs	24,472,751	24,353,241	18,756,961	18,996,836	19,619,859	18,889,694	17,787,305	271,669,183
Juros	14,015,588	13,527,369	11,846,175	13,085,286	11,741,115	12,285,612	13,008,714	144,207,971
Atualização monetária	10,457,163	10,825,873	6,910,786	5,911,550	7,878,744	6,604,083	4,778,591	127,461,212
Resultado com a negociação de CRIs	566,463	423,024	4,777,423	989,655	-495,107	-1,734,446	3,339,310	-109,135
Rendimento de FII	5,609,446	5,826,725	4,816,763	4,247,901	5,618,235	5,693,283	5,983,588	66,927,099
Ganhos de capital de FII	9,730,965	7,259,719	5,093,053	1,009,475	2,834,300	3,583,244	-1,065,190	36,356,851
Despesas	-14,390,068	-9,507,897	-8,950,707	-8,460,317	-8,291,419	-7,191,156	-5,837,696	-97,306,415
Taxa de Administração	-239,374	-252,443	-252,044	-245,469	-241,204	-233,613	-235,328	-2,832,887
Taxa de Gestão	-2,045,559	-2,157,238	-2,153,832	-2,216,046	-2,061,196	-1,972,981	-2,010,985	-24,303,359
Imposto sobre ganho de capital	-1,946,193	-1,451,944	-1,018,608	-1,727,148	-566,860	-745,366	0	-9,495,431
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-10,079,179	-5,599,224	-5,484,780	-4,621,616	-4,904,246	-4,080,271	-3,545,624	-60,185,264
Outras despesas	-79,763	-47,049	-41,443	349,962	-517,913	-158,924	-45,759	-489,473
Resultado	26,313,543	28,623,135	24,883,545	17,106,288	19,478,889	19,384,538	20,388,313	281,213,049
Resultado / Cota	0.083	0.090	0.078	0.054	0.061	0.061	0.064	0.885
Distribuição	27,968,876	28,286,704	25,108,423	17,162,720	19,387,517	19,387,517	20,658,829	281,277,904
Distribuição / Cota	0.088	0.089	0.079	0.054	0.061	0.061	0.065	0.885
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	13.19%	13.28%	11.41%	7.78%	9.72%	9.61%	9.58%	
Dividend Yield a.a. (12M)	11.51%	11.25%	10.60%	10.07%	10.91%	11.11%	10.42%	
Resultado Acumulado	162,573	499,004	274,126	217,694	309,067	306,088	35,572	
Resultado Acumulado / Cota	0.001	0.002	0.001	0.001	0.001	0.001	0.000	

QUEBRA DO RESULTADO

Jan-23

■ Renda fixa

Feb-23

■ Rendimento de CRIs



Sep-23

■ Rendimento de FII

Oct-23

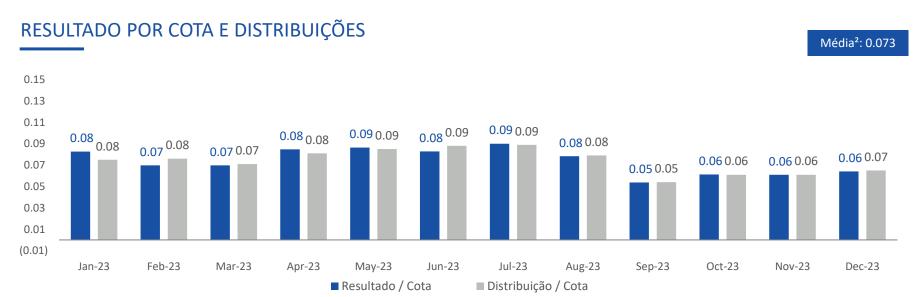
■ Ganhos de Capital FII

Nov-23

Despesas

Jun-23

■ Ganhos de Capital CRIs



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

Apr-23

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.





CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

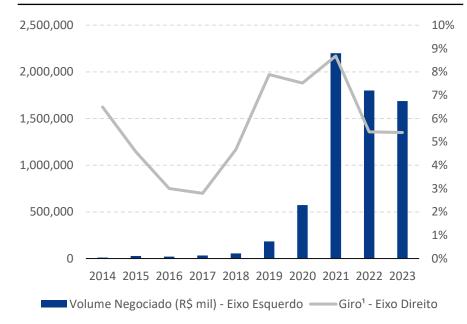


No mês de dezembro foram negociadas 14,426,636 cotas, sendo 621,969 negócios e volume de R\$ 116,529,257, o que representa uma média diária de R\$ 6,133,119. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 311,604 cotistas, uma variação de 5.54% em relação ao mês anterior

		Sep-23		Oct-23		Nov-23		Dec-23		LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	289,611	R\$	157,449	R\$	140,223	R\$	116,529	R\$	1,688,300
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	14,481	R\$	7,498	R\$	7,011	R\$	6,133	R\$	6,833
Giro Mensal (%)		18.9%		6.0%		5.6%		4.5%		5.4%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	277,146	R\$	2,488,594	R\$	2,510,842	R\$	2,698,361	R\$	2,586,671

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

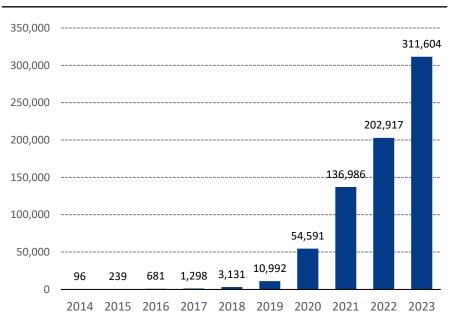


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

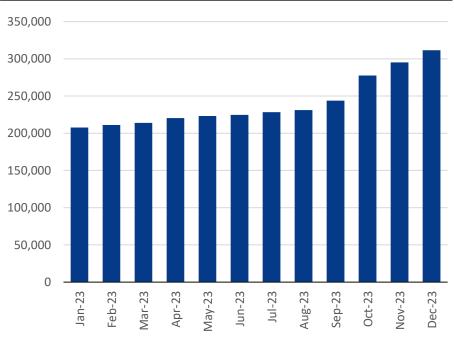


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



Número de cotistas mensal (12M)



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

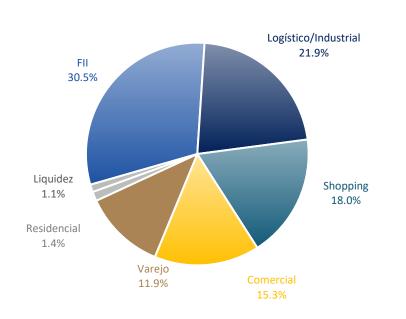




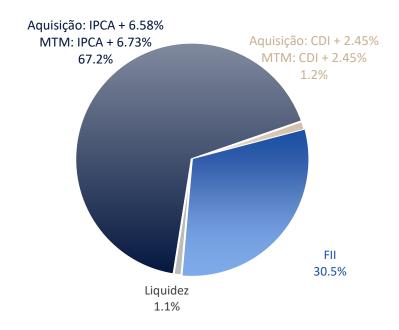
ALOCAÇÃO (% Ativos)



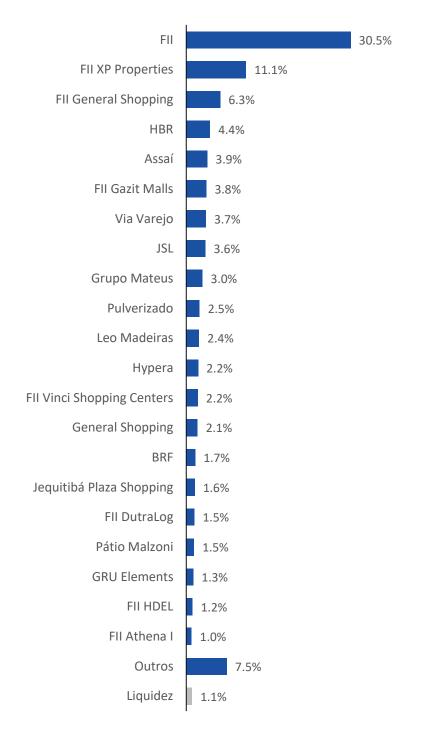
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



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.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CARTEIRA DE CRÉDITO - RESUMO



O Fundo possui uma carteira com 56 casos de crédito, representando 68.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 32.0% da carteira de crédito (21.9% dos ativos). Do total da carteira de crédito 98.22% foi adquirida a IPCA + 6.58% (a marcação a mercado está em IPCA + 6.73%) e 1.78% foi adquirida a CDI + 2.45% (a marcação a mercado está em CDI + 2.45%). A carteira possui duration médio de 5.1 anos; spread médio de 1.69%; taxa nominal média de 11.72% e LTV médio de 60.91%. A carteira acumula R\$ -1,655,398 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	721,260,606	21.87%	5.68	7.32%	6.69%			1.75%	11.83%	67.06%	726,792
Shopping	594,300,007	18.02%	5.13	6.29%	6.72%			1.48%	11.47%	43.57%	-2,540,845
Comercial	504,463,102	15.30%	3.27	5.91%	6.20%	2.51%	2.51%	1.24%	11.08%	80.48%	488,289
Varejo	391,887,787	11.88%	6.28	6.35%	7.39%	1.00%	1.16%	2.41%	12.62%	71.87%	-508,403
Residencial	44,775,729	1.36%	4.37	7.56%	7.39%			2.30%	12.52%	60.96%	178,770
Total	2,256,687,230	68.42%	5.08	6.58%	6.73%	2.45%	2.45%	1.69%	11.72%	60.91%	-1,655,398

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 +	5.50%	185,804,392	5.63%	2.38	5.71%	5.78%	0.84%	10.58%	70.46%
CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	21F0097247	FII XP Properties	IPCA +	5.60%	118,612,972	3.60%	2.38	5.38%	5.36%	0.46%	10.16%	64.85%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	2110931497	Pátio Malzoni	IPCA +	6.25%	48,114,810	1.46%	6.16	5.99%	7.02%	1.80%	11.97%	53.23%
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI +	5.70%	38,347,545	1.16%	4.15	2.51%	2.51%	2.51%	12.46%	54.30%
CRI Virgo 4E 335S Athena I	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	8.50%	33,413,433	1.01%	2.70	6.22%	7.35%	1.85%	11.64%	59.48%
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	32,343,902	0.98%	4.70	5.88%	7.01%	1.76%	11.70%	72.79%
CRI Virgo 4E 157S iTower	20L0456514	FII XP Properties	IPCA +	5.50%	22,944,704	0.70%	4.84	6.01%	5.98%	0.74%	10.60%	59.49%
CRI Opea 57E 1S VBI Garden	2210868989	Corporate Garden	IPCA +	8.15%	18,611,517	0.56%	4.96	9.75%	9.60%	4.30%	14.54%	40.38%
CRI Truesec 50E 1S São Carlos	22E1314836	São Carlos	IPCA +	9.75%	6,269,826	0.19%	3.95	8.00%	8.37%	3.05%	13.05%	N/A
Total	-	-	-	-	504,463,102	15.30%	3.27	5.91%	6.20%	1.24%	11.08%	64.00%

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 +	5.20%	129,368,149	3.92%	7.06	6.69%	7.33%	2.48%	12.79%	79.42%
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	HBR	IPCA +	5.60%	113,542,533	3.44%	5.34	5.60%	7.43%	2.17%	12.26%	85.38%
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.34%	60,401,766	1.83%	7.20	6.49%	7.45%	2.50%	12.82%	56.63%
CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA+	7.38%	39,115,590	1.19%	7.28	6.93%	7.43%	2.52%	12.85%	53.27%
CRI Opea 1E 383S Verticale	2110277499	Grupo Verticale	IPCA +	5.10%	29,553,125	0.90%	4.30	7.10%	7.73%	3.09%	13.09%	41.22%
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	GPA	IPCA +	2.50%	14,820,113	0.45%	5.26	5.15%	6.46%	1.75%	11.79%	80.19%
CRI Bari 1E 82S GPA	20F0689770	GPA	IPCA +	5.75%	2,070,251	0.06%	4.80	8.20%	8.82%	3.12%	13.21%	80.05%
CRI Opea 4E 108S GLP Louveira/Unilever	18F0879293	Unilever	CDI+	1.00%	1,820,192	0.06%	1.78	1.00%	1.16%	1.16%	11.09%	29.01%
CRI Opea 1E 422S Makro	21L0666509	Makro	IPCA +	5.90%	1,196,069	0.04%	3.62	6.50%	7.48%	1.52%	11.33%	56.69%
Total	-	-	-	-	391,887,787	11.88%	6.28	6.35%	7.39%	2.41%	12.62%	71.87%



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

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.)		Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Habitasec 1E 291S JSL Extrema	21K0728271	JSL	IPCA +	6.00%	117,503,658	3.56%	6.23	7.71%	4.89%	0.38%	10.41%	57.61%
CRI Habitasec 1E 258S Via Varejo Extrema	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	5.00%	104,574,869	3.17%	5.84	7.66%	6.49%	1.89%	12.02%	80.97%
CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	6.80%	79,243,314	2.40%	5.68	7.01%	6.86%	1.66%	11.74%	66.01%
CRI Truesec 1E 392S Hypera	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.89%	72,926,680	2.21%	4.74	6.50%	6.76%	1.88%	11.84%	65.04%
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	BRF	IPCA +	5.60%	55,534,678	1.68%	6.24	5.50%	6.55%	1.03%	11.13%	61.71%
CRI Truesec 228E 1S DutraLog II	23 1402341	FII DutraLog	IPCA +	8.25%	50,358,450	1.53%	4.21	7.99%	7.64%	2.25%	12.17%	83.54%
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA +	5.90%	43,366,599	1.31%	4.35	8.51%	8.78%	3.39%	13.44%	38.06%
CRI Habitasec 8E 1S Pulverizado Extrema	22F1296971	Pulverizado	IPCA +	6.10%	41,379,164	1.25%	7.48	7.51%	6.53%	1.95%	12.25%	61.76%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	2210089943	FII HDEL	IPCA +	8.15%	24,876,313	0.75%	4.14	8.15%	7.66%	2.38%	12.31%	72.65%
CRI Habitasec 19E 1S Pulverizado Extrema III	22K0024321	Pulverizado	IPCA +	8.75%	24,768,939	0.75%	7.52	7.48%	6.85%	2.26%	12.60%	63.02%
CRI Habitasec 1E 310S Frio Peças Extrema	22B0582974	Frio Peças	IPCA +	7.00%	20,337,830	0.62%	7.30	7.52%	6.73%	2.14%	12.45%	62.07%
CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II	22D1075750	FII XP Industrial	IPCA +	6.10%	17,813,478	0.54%	5.61	6.96%	7.50%	2.34%	12.48%	127.54%
CRI Habitasec 1E 286S Via Varejo Extrema	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	5.93%	16,160,738	0.49%	5.72	6.48%	8.22%	2.93%	13.14%	66.10%
CRI Habitasec 23E 1S Pulverizado Extrema IV	22L1464124	Pulverizado	IPCA +	8.35%	10,774,488	0.33%	7.61	7.49%	6.52%	1.40%	11.65%	62.96%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	2210089753	FII HDEL	IPCA +	8.33%	6,213,322	0.19%	4.12	8.14%	7.64%	2.44%	12.39%	72.67%
CRI Truesec 1E 477S Hedge Viracopos	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	5.90%	5,547,167	0.17%	3.65	6.75%	6.63%	1.32%	11.12%	49.56%
CRI Truesec 1E 478S Hedge Viracopos	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,295,954	0.16%	3.65	6.75%	6.62%	1.31%	11.11%	49.56%
CRI Habitasec 11E 1S Pulverizado Extrema II	22H0194042	Pulverizado	IPCA +	8.92%	4,932,477	0.15%	7.48	7.49%	6.87%	2.28%	12.61%	60.99%
CRI Truesec 1E 446S XP Industrial	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,207,912	0.13%	5.48	6.50%	7.49%	2.11%	12.21%	98.44%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	2210089914	FII HDEL	IPCA +	8.15%	4,144,336	0.13%	4.13	8.15%	7.75%	2.46%	12.40%	72.67%
CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico	2210089805	FII HDEL	IPCA +	8.15%	4,137,156	0.13%	4.12	8.15%	7.64%	2.45%	12.39%	72.67%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23 1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	10.00%	3,557,691	0.11%	4.08	8.26%	8.18%	2.81%	12.79%	73.02%
CRI Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	6.98%	2,125,015	0.06%	7.24	6.20%	6.38%	1.21%	11.41%	28.18%
CRI Virgo 4E 302S Grupo AIZ	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.80%	1,480,379	0.04%	1.30	5.50%	9.33%	3.39%	13.81%	27.25%
Total	-	-	-	-	721,260,606	21.87%	5.68	7.32%	6.69%	1.75%	11.83%	67.06%

Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Opea 174E 1S JFL Living	2311696564	JFL	IPCA +	8.00%	26,158,667	0.79%	5.59	7.49%	7.22%	2.29%	12.43%	73.59%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	10,419,694	0.32%	1.00	6.00%	6.00%	0.80%	11.22%	N/A
CRI Truesec 7E 1S Galleria Bank	22E0640809	Galleria Bank	IPCA +	6.01%	8,197,368	0.25%	4.79	9.75%	9.69%	4.24%	14.43%	20.64%
Total	-	-	-	-	44,775,729	1.36%	4.37	7.56%	7.39%	2.30%	12.52%	60.96%



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CARTEIRA DE CRÉDITO



Shopping	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	FII General Shopping	IPCA+	5.00%	208,309,364	6.32%	4.54	5.59%	6.90%	1.62%	11.53%	44.95%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA+	4.93%	123,835,720	3.75%	6.60	5.88%	6.51%	1.32%	11.49%	N/A
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	2110682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	5.52%	71,060,409	2.15%	5.27	6.20%	7.46%	2.15%	12.23%	50.80%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	8.00%	52,379,799	1.59%	5.31	6.17%	7.54%	2.28%	12.37%	48.12%
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA +	7.65%	43,492,542	1.32%	4.31	8.34%	2.69%	-2.40%	7.08%	20.92%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA +	8.36%	26,205,842	0.79%	3.96	8.33%	8.26%	2.87%	12.86%	20.92%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	18,095,735	0.55%	5.66	7.91%	7.16%	1.92%	12.02%	54.16%
CRI Opea 1E 470S Madureira Shopping	21L0736590	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	17,242,875	0.52%	5.51	6.64%	7.49%	2.25%	12.38%	46.49%
CRI Virgo 65E 2S Campinas Shopping	22K1362572	Campinas Shopping	IPCA +	7.65%	16,677,317	0.51%	5.07	6.93%	6.83%	1.51%	11.49%	63.25%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA +	5.34%	13,932,138	0.42%	3.98	7.87%	7.67%	3.01%	13.00%	48.44%
CRI Opea 1E 468S Madureira Shopping	21L0736589	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	3,068,267	0.09%	0.52	6.49%	4.12%	-1.51%	9.29%	11.44%
Total	-	-	-	-	594,300,007	18.02%	5.13	6.29%	6.72%	1.48%	11.47%	43.57%



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

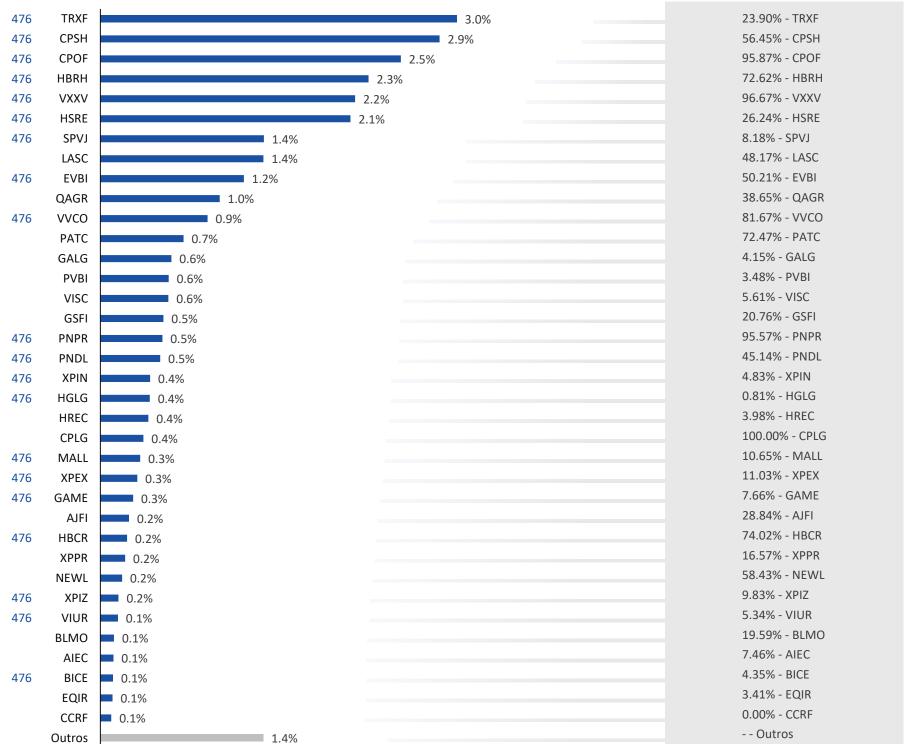
CARTEIRA DE FIIS



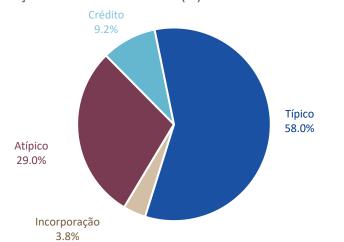


(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

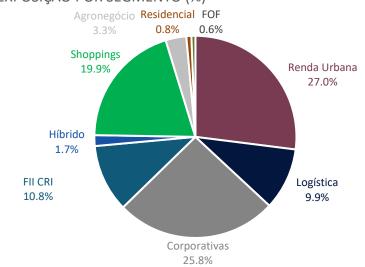
ICVM 476







EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



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



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

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\$ 323 milhões (11.51% do PL) em operações compromissadas reversas. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.73% 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 Virgo 4E 280S Vinci Renda Urbana	21G0093703	CDI	0.70%	50%	11/7/2023	5/7/2024	12/19/2023	27,127,750	(27,508,705)	(170,628)
CRI Opea 1E 397S Rede D'Or	21K0001807	CDI	0.70%	50%	6/28/2023	12/28/2023	12/20/2023	6,084,810	(6,470,235)	(43,122)
CRI Truesec 1E 447S GTIS	21J0043571	CDI	0.80%	80%	11/20/2023	5/20/2024	12/20/2023	31,491,506	(31,828,215)	(213,868)
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	CDI	0.60%	50%	9/21/2023	12/21/2023	12/21/2023	70,455,341	(72,608,769)	(513,178)
Total	-	-	0.67%					135,159,407	(138,415,925)	(940,796)

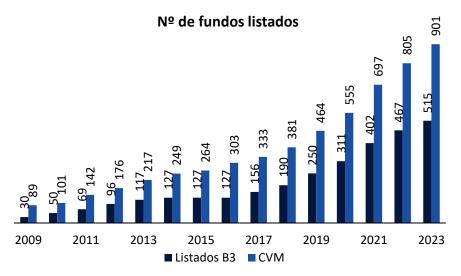
Operações em andamento

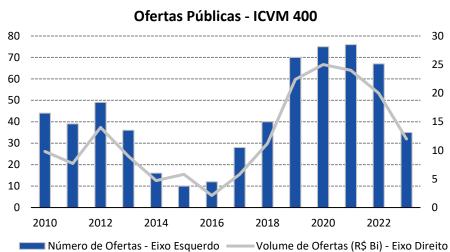
Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa realizada ¹
CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	CDI	0.65%	50%	7/18/2023	1/18/2024	-	33,221,155	(35,511,672)	(330,181)
CRI Habitasec 1E 258S Via Varejo Extrema	21G0864354	CDI	0.90%	50%	7/18/2023	1/18/2024	-	23,709,637	(25,378,063)	(240,808)
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	CDI	0.85%	50%	7/18/2023	1/18/2024	-	7,644,644	(8,180,418)	(77,310)
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	CDI	0.60%	50%	12/22/2023	3/21/2024	-	70,767,783	(71,621,175)	(130,626)
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	CDI	0.75%	50%	9/25/2023	3/27/2024	-	64,790,721	(67,575,039)	(633,468)
CRI Habitasec 1E 291S JSL Extrema	21K0728271	CDI	0.90%	50%	10/19/2023	4/19/2024	-	53,937,006	(55,799,601)	(529,472)
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	CDI	0.70%	50%	11/7/2023	5/7/2024	-	17,583,901	(18,072,898)	(168,730)
CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus	22F0783752	CDI	0.65%	50%	11/10/2023	5/10/2024	-	21,389,699	(21,950,340)	(205,411)
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	CDI	0.70%	50%	11/21/2023	5/20/2024	-	29,978,965	(30,679,090)	(288,823)
Total			0.73%					323,023,511	(334,768,298)	(2,604,828)

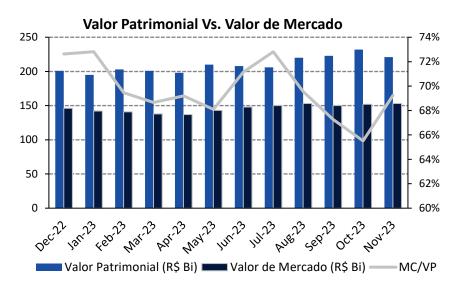
¹: Apesar do regime contábil de apuração de resultados do fundo ser o regime de caixa, as operações compromissadas passaram a ser reconhecidas pelo regime de competência. Desta forma, esta coluna se refere à despesa reconhecida no mês pelo regime de competência.



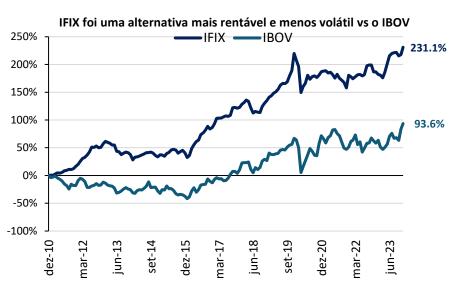
Indústria de FII

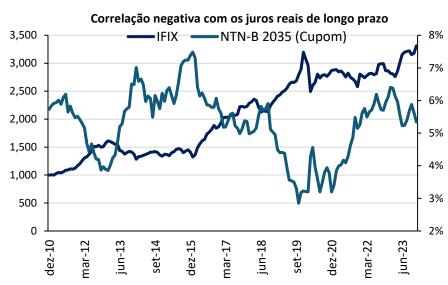


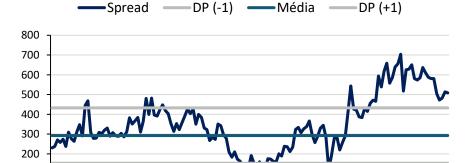








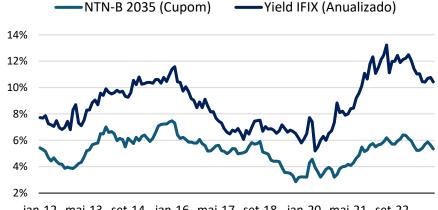




jan-12 mai-13 set-14 jan-16 mai-17 set-18 jan-20 mai-21 set-22

Spread de risco está acima da média histórica

Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

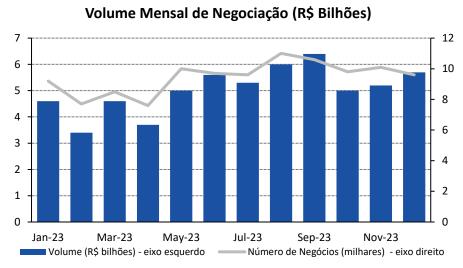


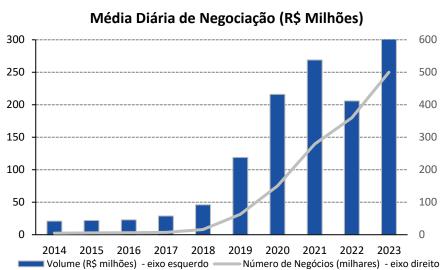
jan-12 mai-13 set-14 jan-16 mai-17 set-18 jan-20 mai-21 set-22

100 0

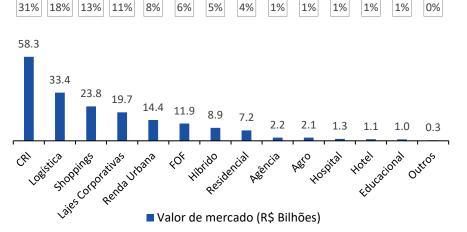


Indústria de FII

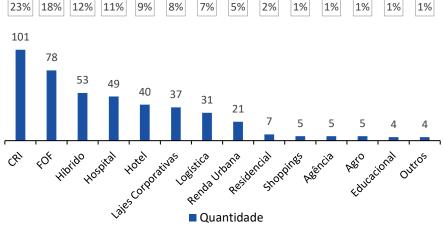




Valor de mercado (R\$ Bilhões)



Quantidade de FIIs listados



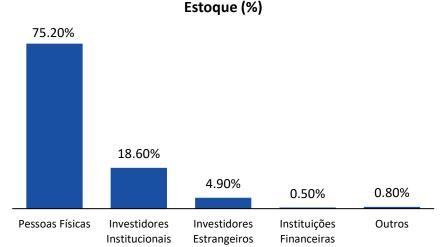
Volume Negociado (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estagua (9/)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)





Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
■ Residencial

Infraestrutura
Hospital

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

Educacional



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

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

Vencimento: 15/05/2036

Vencimento: 15/09/2030

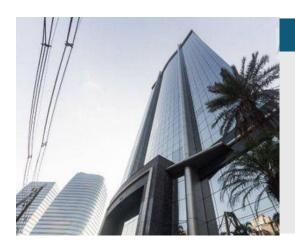
Vencimento: 15/02/2029



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

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5.70%
LTV	59.49%
Rating	-

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



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

Devedor	FII Athena l
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	59.5%
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

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	80.0%
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).



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

ComercialLogístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo■ Residencial

Infraestrutura
Hospital

Educacional



DevedorCorporate GardenTaxa de EmissãoIPCA + 9.75%LTV40.22%Rating-

CRI Opea 57E 1S VBI Garden (2210868989)

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.

Vencimento: 15/09/2030

Vencimento: 15/05/2033



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

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

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



CRI Opea 174E 1S JFL Living (23I1696564)

Devedor	JFL
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	73.2%
Rating	-

Vencimento: 20/12/2041

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



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

Vencimento: 22/11/2034

Devedor	Campinas Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 7.65%
LTV	63.6%
Rating	-

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



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

ComercialLogístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo■ Residencial

Infraestrutura
Hospital

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

Educacional



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

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

Vencimento: 05/12/2035

Vencimento: 23/04/2037

Vencimento: 23/04/2037

Vencimento: 20/01/2042



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

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

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



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

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	127.5%
Rating	-

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



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

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

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



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping

Híbrido

Varejo■ Residencial

Infraestrutura
Hospital

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

Educacional



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

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

Vencimento: 20/06/2042

Vencimento: 20/12/2037



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

Devedor JSL

Taxa de Emissão IPCA + 8.50%

LTV 57.6%

Rating -

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



CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S (22H0194042) Vencimento: 20/07/2042

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	60.9%
Rating	-

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



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

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	64.6%
Rating	-

Vencimento: 28/05/2031

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.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping

Híbrido

Varejo■ Residencial

Infraestrutura
Hospital

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

Educacional



Devedor Maringá Park Shopping Taxa de Emissão IPCA + 6.85% LTV 48.5% 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.

Vencimento: 16/11/2032



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

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

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



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

Devedor São Carlos

Taxa de Emissão IPCA + 7.38%

LTV N/A

Rating AA-

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.

Vencimento: 17/09/2029



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

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

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



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

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 74.9% Rating A

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



CRI HDEL 12E 1S (2210089753, 2210089805, 2210089914, 22J0978863) **Vencimento:** 09/09/2032

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

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



CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S (22A0699149)

Devedor Leo Madeiras

Taxa de Emissão IPCA + 7.00%

LTV 66.0%

Rating -

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

Vencimento: 15/04/2037



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

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

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



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping

Híbrido

Varejo■ Residencial

Infraestrutura
Hospital

Educacional



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

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



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

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

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



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

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

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

Vencimento: 30/09/2036

Vencimento: 20/12/2041



CRI Galleria Bank	True 15 /E (22E0640809)
Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	20.7%
Rating	-

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



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

ComercialLogístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo■ Residencial

Rating

Infraestrutura
Hospital

Educacional



Devedor Makro Taxa de Emissão IPCA + 6.50% LTV 56.8%

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



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

Devedor	Grupo Mateus				
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%				
LTV	55.8%				
Rating	-				

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

Vencimento: 25/03/2042

Vencimento: 25/05/2037



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

Devedor	Via Varejo				
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%				
LTV	66.0%				
Rating	-				

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



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	48.1%
Rating	А

Vencimento: 15/06/2036

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.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

VarejoResidencial

Infraestrutura
Hospital

Educacional



Devedor Gazit Malls FII Taxa de Emissão IPCA + 5.89% LTV N/A Rating -

CRI Gazit True Sec 340S 1E (21E0407810)

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.

Vencimento: 15/05/2037

Vencimento: 15/09/2031

Vencimento: 20/06/2033



CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E (2110931497)

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.92%
LTV	53.0%
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)

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

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



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

Devedor	TRX Real Estate II FII				
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%				
LTV	79.4%				
Rating	-				

Vencimento: 10/11/2041

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.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping

Híbrido

Varejo■ Residencial

Rating

Infraestrutura
Hospital

Educacional



Devedor GPA Taxa de Emissão IPCA + 5.60% LTV 80.2%

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



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

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

A operação possui como finalidade a aquisição de 4 Galpões Logísticos AAA: (i) localizado na Rodovia Anhanguera, Cajamar - SP, (ii) localizado na Avenida Hélio Ossamu, Embu das Artes - SP, (iii) localizado também em Embu das Artes - SP e (iv) localizado na região de

das Artes – SP e (iv) localizado na região de Alphaville pelo FII GTLG11. Todos se encontram locados para grandes empresas como Mercado Livre, Petz e Decathlon. LTV inicial de 42.8%.



CRI Verticale RB Sec 383S 1E (21/0277499

Devedor	Grupo Verticale				
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%				
LTV	41.3%				
Rating	-				

Vencimento: 20/09/2033

Vencimento: 22/09/2036

Vencimento: 15/03/2040

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 (2110682465)

Devedor	Vinci Shoppings FII				
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%				
LTV	67.5%				
Rating	-				

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



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo■ Residencial

Infraestrutura
Hospital

Educacional



Devedor GSFI FII Taxa de Emissão IPCA + 5.0%

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

LTV 46.0%

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

Vencimento: 19/07/2032

Vencimento: 25/06/2036

Vencimento: 20/08/2026

fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E (21G0507867

Devedor HBR

Taxa de Emissão IPCA + 5.00%

LTV 85.5%

Rating -

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.



CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E (21F0569265)

Devedor Grupo AIZ

Taxa de Emissão IPCA + 5.50%

LTV 27.9%

Rating -

A operação possui como garantia a alienação fiduciária da fábrica de máquinas de grande porte em São José dos Pinhais-SP e a cessão fiduciária do contrato de locação com a Pesa.



CRI BRF PE Isec 99S 4E (21A0709253)

Devedor BRF

Taxa de Emissão IPCA + 5.25%

LTV 61.7%

Rating -

Vencimento: 06/01/2039

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.



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial Varejo Shopping Infraestrutura Educacional Residencial Hospital Logístico/Industrial Híbrido



Devedor HBR Taxa de Emissão IPCA + 6.00% LTV 75.2% Rating

CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

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.

Vencimento: 26/07/2034



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	########	332,683	#######	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	########	########	#######	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	#######	0	#######	Encerrada	0	1,843,093	14.3%	12.2%	14.1%
2014	CRI PDG Sec 25S 1E	1410055096	-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	#######	325,349	#######	Encerrada	0	3,598,254	19.0%	11.1%	14.7%
2015	CRI Damha Ápice 60S 1E	15F0600033	-8,847,566	1,239,568	#######	Encerrada	0	3,932,924	19.4%	10.8%	13.7%
2015	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	15H0123006	-7,755,892	1,528,616	7,501,791	Encerrada	0	1,274,515	6.8%	8.8%	14.5%
2016	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	13D0463613	-7,605,436	4,945,827	5,005,329	Encerrada	0	2,345,720	20.0%	7.4%	12.0%
2016	CRI MRV Ápice 79S 1E	16J0799248	-5,010,350	0	6,015,215	Encerrada	0	1,004,865	14.7%	9.9%	12.5%
2016	CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	16L0000002	-6,516,997	3,392,198	5,282,074	Encerrada	0	2,157,275	18.2%	8.7%	16.1%
2016	FII Multi Properties	PRTS11	-1,946,026	108,895	0	Encerrada	0	-1,837,131	-42.1%	6.2%	11.0%
2016	FII Multi Shoppings	SHOP11	-4,583,088	0	0	Aberta	2,150,673	-2,432,415	-9.5%	8.4%	11.3%
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	########	#######	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	#######	#######	4,903,638	Aberta	########	9,007,866	16.1%	6.7%	7.8%
2018	CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	-3,694,413	1,858,176	2,362,729	Encerrada	0	526,492	7.9%	5.3%	11.5%
2018	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	17L0735098	#######	#######	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	, ,	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	#######	########	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	, ,	813,102	943,298	Encerrada	0	196,115	7.8%	3.4%	3.3%
2019	CRI Ginco SCCI 6S 1E	14G0401387		2,184,278	1,166,439	Encerrada	0	1,147,266	58.8%	2.9%	4.8%
2019	CRI Colorado SCCI 32S 1E	17B0048606		1,919,304	213,457	Encerrada	0	99,967	18.0%	6.1%	19.2%
2019	CRI Habitasec JPS 103S 1E	18G0745619	########	########	3,547,604	Encerrada	0	9,702,297	36.5%	2.8%	5.2%
2019	CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	18U1299235	#######	########	5,505,637	Encerrada	0	3,047,248	16.5%	4.0%	8.6%
2019	Chi heli escos Dalluellalites Gald 1125 4E	1011233233	######################################	######################################	3,303,037	LIICEITAUA	U	3,047,240	10.5%	4.0%	0.070



RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2019	CRI Vinci Logística Hbtsec 132S 1E	19A0093844	#######	#######	########	Encerrada	0	#######	13.4%	4.9%	8.6%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 182S	19E0311712	#######	#######	2,088,318	Encerrada	0	4,257,809	14.5%	3.2%	5.7%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 181S	19E0322333	#######	#######	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	#######	6,815,374	#######	Encerrada	0	1,255,046	10.6%	4.5%	7.4%
2019	CRI HBR Hbtsec 148S 1E	19G0228153	#######	#######	#######	Aberta	########	#######	12.0%	8.4%	5.8%
2019	CRI BTG Malls Vert 1S 8E	19H0000001	#######	#######	9,515,262	Encerrada	0	4,316,968	6.5%	5.2%	4.6%
2019	CRI Hbtsec "Berrini One II" 160S 1E	19H0204332	#######	#######	1,846,720	Encerrada	0	5,386,605	32.5%	3.2%	9.5%
2019	CRI Vert You Inc 2S 13E	1910330498	#######	#######	982,458	Encerrada	0	923,390	8.1%	3.2%	1.6%
2019	CRI Vitacon ISEC 47S 4E	1910739560	#######	#######	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	#######	#######	0	Encerrada	0	5,521,011	44.0%	2.2%	-0.6%
2020	CRI Opea "BR Malls" 99S 1E	14C0072810	#######	#######	#######	Encerrada	0	#######	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	1910329899	-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	#######	#######	443,129	Encerrada	0	689,208	18.5%	2.4%	1.0%
2020	CRI GPA TRX 82S 1E	20F0689770	########	#######	2,124,769	Aberta	2,070,251	#######	31.5%	2.5%	6.4%
2020	CRI CM Shopping Boa Vista RB 227S 1E	20F0734290	#######	#######	1,536,494	Encerrada	0	4,112,435	18.6%	2.2%	5.7%
2020	CRI Apogee	20G0000001	########	#######	2,285,151	Encerrada	0	1,794,206	7.7%	2.8%	3.5%
2020	CRI Blue CAP	20G0753911	########	#######	2,550,318	Encerrada	0	3,257,546	9.4%	3.0%	1.5%
2020	CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	########	#######	#######	Aberta	########	########	12.0%	10.3%	7.4%
2020	CRI Isec Helbor Multi Renda II 113S 4E	2010777292	########	#######	5,670,279	Encerrada	0	8,810,435	20.9%	2.2%	6.0%
2020	CRI Vert 27E 1S Creditas	20J0837185	#######	#######	3,804,034	Encerrada	0	1,827,588	16.4%	2.3%	9.3%
2020	CRI GPA EVBI	20K0010253	#######	#######	528,150	Encerrada	0	2,140,295	28.0%	2.0%	5.5%
2020	CRI ISEC Via Varejo BlueMacaw 1S 1E	20K0571487	#######	#######	1,748,989	Encerrada	0	5,830,635	17.9%	2.5%	7.3%
2020	CRI Skipton True Sec 1E 1S	20K0660743	########	#######	4,812,215	Aberta	########	8,391,673	17.9%	4.8%	9.2%
2020	CRI BRF Salvador Isec	20K0699593	########	#######	8,341,544	Encerrada	0	6,970,219	15.3%	3.7%	-2.1%
2020	CRI iTower Isec 157S 4E	20L0456514	#######	#######	0	Aberta	#######	1,732,287	21.6%	2.3%	-3.0%
2020	CRI iTower Isec 158S 4E	20L0456719	########	########	650,494	Aberta	########	460,464	9.4%	3.7%	4.7%
2020	CRI GPA True 346S 1E	20L0687133	########	########	3,845,406	Aberta	########	4,352,142	11.4%	10.0%	8.2%
2021	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	17K0150400	-1,870,913	1,860,460	55,416	Encerrada	0	44,963	19.1%	9.3%	2.5%
2021	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	, ,	########	995,797	Encerrada	0	-503,438	-7.2%	12.9%	1.9%
2021	CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253		#######	#######	Aberta	#######	#######	9.6%	9.8%	7.2%
2021	CRI Tellus Isec 226S 4E	21C0549648	########	########	767,361	Encerrada	0	2,061,444	16.8%	5.5%	7.4%
2021	CRI Tishman Isec 240S 4E	21D0001404		########	842,089	Encerrada	0	3,290,283	20.7%	3.6%	5.0%
2021	CRI Rede D'or RB Sec 324S 1E	21D0001404 21D0862572		########	0	Encerrada	0	3,369,475	52.8%	3.8%	9.6%
2021	CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	#######		#######		#######	#######	11.0%	10.9%	7.9%
2021	CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0407810 21E0514204		########		Aberta			10.9%	10.9%	11.1%
	<i>,</i> ,		#######		7,145,920	Aberta	1 490 270	######## 051 216			
2021	CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	-5,000,000	2,089,863	2,381,074	Aberta	1,480,379	951,316	11.6%	10.5%	5.5%
2021	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	########	########	3,772,962	Encerrada	0	6,898,598	14.7%	11.6%	6.6%
	CRI Jequitibá Plaza Shop Hbtsec 259S 1E	21F1076965	#######	#######	9,723,487	Aberta	#######	6,970,923	7.5%	11.6%	8.0%
2021	CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	#######	########	#######	Encerrada	0	#######	12.5%	11.6%	7.7%
2021	CRI HBR ComVem Hbtsec 242S 1E	21G0507867	#######	#######	#######	Aberta	########	#######	8.7%	11.5%	7.5%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 258S	21G0864354		########	********	Aberta	########	########	16.1%	11.6%	11.5%
2021 Fonte: Capitâ	CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	#######	#######	3,835,328	Aberta	#######	6,245,508	10.6%	12.3%	12.1%



RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



2021 CRI Plural Renda Urb Travessia Sec 1E 82S 21H0869 2021 CRI Plural Renda Urb Travessia Sec 1E 83S 21H0869 2021 CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E 21I0221 2021 CRI Assai TRX Barisec 93S 1E 21I0277 2021 CRI Verticale RB Sec 383S 1E 21I0277 2021 CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E 21I0682 2021 CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E 21I0093 2021 CRI Tenda Virgo 307S 4E 21J0004 2021 CRI GTIS True 447S 1E 21J0043 2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 21J0790 2021 CRI Na Pindustrial True 446S 1E 21J0090 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0003 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0065 2021 CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E 21K0728 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E </th <th>631 ####### 666 ####### 699 ####### 607 ####### 607 ####### 606 ####### 607 ####### 607 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ######## 609 ######## 609 ######## 609 ######### 609 ######### 609 ####################################</th> <th></th> <th>3,055,364 ######## 262,533 5,317,208 7,644,252 ####### 0 ######## 3,458,831 2,005,951 6,244,988 ####### 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ######## 0</th> <th>Encerrada Encerrada Encerrada Aberta Aberta</th> <th>0 0 0 0 ####### ####### 0 2,125,015 ####### 4,207,912 0 ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267 ########</th> <th>7,410,352 3,693,217 842,774 ####### 7,003,016 ####### 1,370,364 ####### 6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308 8,253,886</th> <th>40.0% 29.0% 20.5% 14.7% 12.5% 13.2% 9.7% 105.9% 12.2% 13.0% 20.6% 4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9% 18.0%</th> <th>9.3% 10.9% 7.7% 9.8% 12.3% 11.7% 6.8% 12.3% 11.6% 12.3% 11.6% 10.6% 13.1% 12.7% 12.4% 12.1% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6% 12.8%</th> <th>3.4% 1.9% -0.9% 6.5% 10.5% 10.3% 9.8% 19.5% 10.1% 7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6% 14.0%</th>	631 ####### 666 ####### 699 ####### 607 ####### 607 ####### 606 ####### 607 ####### 607 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ####### 609 ######## 609 ######## 609 ######## 609 ######### 609 ######### 609 ####################################		3,055,364 ######## 262,533 5,317,208 7,644,252 ####### 0 ######## 3,458,831 2,005,951 6,244,988 ####### 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ######## 0	Encerrada Encerrada Encerrada Aberta	0 0 0 0 ####### ####### 0 2,125,015 ####### 4,207,912 0 ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267 ########	7,410,352 3,693,217 842,774 ####### 7,003,016 ####### 1,370,364 ####### 6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308 8,253,886	40.0% 29.0% 20.5% 14.7% 12.5% 13.2% 9.7% 105.9% 12.2% 13.0% 20.6% 4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9% 18.0%	9.3% 10.9% 7.7% 9.8% 12.3% 11.7% 6.8% 12.3% 11.6% 12.3% 11.6% 10.6% 13.1% 12.7% 12.4% 12.1% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6% 12.8%	3.4% 1.9% -0.9% 6.5% 10.5% 10.3% 9.8% 19.5% 10.1% 7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6% 14.0%
2021 CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E 2110221 2021 CRI Assai TRX Barisec 93S 1E 2110277 2021 CRI Verticale RB Sec 383S 1E 2110277 2021 CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E 2110682 2021 CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E 2110001 2021 CRI Tenda Virgo 307S 4E 2110004 2021 CRI GTIS True 447S 1E 2110043 2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 2110790 2021 CRI XP Industrial True 446S 1E 2110790 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0003 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0003 2021 CRI Hedge Viracopos True 476S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	######################################		262,533 5,317,208 7,644,252 ######## 0 ######## 3,458,831 2,005,951 6,244,988 ######## 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Encerrada Encerrada Aberta	0 0 ####### ####### 0 2,125,015 ####### 4,207,912 0 ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	842,774 ####### 7,003,016 ####### 1,370,364 ####### 6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	20.5% 14.7% 12.5% 13.2% 9.7% 105.9% 12.2% 13.0% 20.6% 4.2% 13.0% 12.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	7.7% 9.8% 12.3% 11.7% 12.1% 6.8% 12.3% 11.6% 12.7% 12.4% 12.7% 12.4% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	-0.9% 6.5% 10.5% 10.3% 9.8% 19.5% 10.1% 7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Assai TRX Barisec 93S 1E 2110277 2021 CRI Verticale RB Sec 383S 1E 2110277 2021 CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E 2110682 2021 CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E 2110931 2021 CRI Tenda Virgo 307S 4E 2110001 2021 CRI GTIS True 447S 1E 2110043 2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 2110585 2021 CRI XP Industrial True 446S 1E 2110790 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0003 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0003 2021 CRI JSL Habitasec 291S 1E 21K0728 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI Makro RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Makro RB Sec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736	######################################		5,317,208 7,644,252 ####### ######## 0 ####### 3,458,831 2,005,951 6,244,988 ######## 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Encerrada Aberta	0 ####### ####### 0 2,125,015 ####### 4,207,912 0 ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	####### 7,003,016 ####### 1,370,364 ####### 6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	14.7% 12.5% 13.2% 9.7% 105.9% 12.2% 13.0% 20.6% 4.2% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	9.8% 12.3% 11.7% 12.1% 6.8% 12.3% 11.6% 12.4% 12.7% 12.4% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	6.5% 10.5% 10.3% 9.8% 19.5% 10.1% 7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Verticale RB Sec 383S 1E 2110277 2021 CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E 2110682 2021 CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E 2110931 2021 CRI Tenda Virgo 307S 4E 2110001 2021 CRI GTIS True 447S 1E 2110043 2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 21J0585 2021 CRI XP Industrial True 446S 1E 21J0790 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0001 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0001 2021 CRI Hedge D'Or RBSec 397S 1E 21K0001 2021 CRI Hedge Viracopos True 476S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L064C 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L064C 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21L0736 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K114C 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A03	######################################		7,644,252 ######## 0 ######## 3,458,831 2,005,951 6,244,988 ######## 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Aberta	####### ####### 0 2,125,015 ####### 4,207,912 0 ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	7,003,016 ####### ####### 1,370,364 ####### 6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	12.5% 13.2% 9.7% 105.9% 12.2% 13.0% 20.6% 4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	12.3% 11.7% 12.1% 6.8% 12.3% 11.6% 10.6% 13.1% 12.7% 12.4% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	10.5% 10.3% 9.8% 19.5% 10.1% 7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E 2110682 2021 CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E 2110931 2021 CRI Tenda Virgo 307S 4E 21J0001 2021 CRI GTIS True 447S 1E 21J0043 2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 21J0585 2021 CRI XP Industrial True 446S 1E 21J0790 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0001 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0665 2021 CRI JSL Habitasec 291S 1E 21K0728 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21L0736 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A069<	######################################		######################################	Aberta	######## 0 2,125,015 ####### 4,207,912 0 ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	####### ####### 1,370,364 ####### 6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	13.2% 9.7% 105.9% 12.2% 13.0% 20.6% 4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	11.7% 12.1% 6.8% 12.3% 11.6% 10.6% 13.1% 12.7% 12.4% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	10.3% 9.8% 19.5% 10.1% 7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI VA Pátio Malzoni Virgo 329S 4E 2110931 2021 CRI Tenda Virgo 307S 4E 21J0001 2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 21J0585 2021 CRI XP Industrial True 446S 1E 21J0790 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0001 2021 CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E 21K0665 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Madure Viracopos True 478S 1E 21L0640 2021 CRI Madure RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 2110278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0698 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373	######################################		######################################	Aberta	######## 0 2,125,015 ####### 4,207,912 0 ####### ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	####### 1,370,364 ######## 6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	9.7% 105.9% 12.2% 13.0% 20.6% 4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	12.1% 6.8% 12.3% 11.6% 10.6% 13.1% 12.7% 12.4% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	9.8% 19.5% 10.1% 7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 21J0585 2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 21J0585 2021 CRI XP Industrial True 446S 1E 21J0790 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0001 2021 CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E 21K0665 2021 CRI JSL Habitasec 291S 1E 21K0728 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 2110278 2022 CRI JOG CP Virgo 362S 4E 2110278 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0698 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0698 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI ST Industrial True 512S 1E 22D1075	######################################		0 ######## 3,458,831 2,005,951 6,244,988 ######## 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Encerrada Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta	0 2,125,015 ####### 4,207,912 0 ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	1,370,364 ######## 6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	105.9% 12.2% 13.0% 20.6% 4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	6.8% 12.3% 11.6% 10.6% 13.1% 12.7% 12.4% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	19.5% 10.1% 7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 21J0585 2021 CRI XP Industrial True 446S 1E 21J0790 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0001 2021 CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E 21K0665 2021 CRI JSL Habitasec 291S 1E 21K0665 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0666 2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 2110278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0695 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI SP Industrial True 512S 1E 22D1075	######################################		######## 3,458,831 2,005,951 6,244,988 ####### 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Aberta Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta	2,125,015 ####### 4,207,912 0 ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	######## 6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	12.2% 13.0% 20.6% 4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	12.3% 11.6% 10.6% 13.1% 12.7% 12.4% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	10.1% 7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S 21J0585 2021 CRI XP Industrial True 446S 1E 21J0790 2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0003 2021 CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E 21K0665 2021 CRI JSL Habitasec 291S 1E 21K0728 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21L0736 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0698 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	266 ####### 766 ####### 207 ####### 223 ####### 271 ####### 209 ####### 178 ####### 178 ####### 189 ####### 509 ####### 509 #######		3,458,831 2,005,951 6,244,988 ######## 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta Aberta	######## 4,207,912 0 ######## ######## 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	6,144,075 6,232,487 3,783,014 ####### ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	13.0% 20.6% 4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6%	11.6% 10.6% 13.1% 12.7% 12.4% 12.1% 11.7% 10.3% 12.7%	7.2% 9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
CRI XP Industrial True 446S 1E 21J0790 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0001 CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E 21K0665 CRI JSL Habitasec 291S 1E 21K0728 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0666 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21I0278 CRI CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373	######################################		2,005,951 6,244,988 ######## 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta Aberta Aberta	4,207,912 0 ####### ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	6,232,487 3,783,014 ####### ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	20.6% 4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	10.6% 13.1% 12.7% 12.4% 12.1% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	9.8% 9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E 21K0001 2021 CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E 21K0665 2021 CRI JSL Habitasec 291S 1E 21K0728 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21I0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	######################################		6,244,988 ######## 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Encerrada Aberta Aberta Aberta Aberta Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta Aberta	0 ####### ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	3,783,014 ####### ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	4.2% 13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	13.1% 12.7% 12.4% 12.1% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	9.8% 13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E 21K0665 2021 CRI JSL Habitasec 291S 1E 21K0728 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21L0736 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	######## 271 ####### 209 ####### 1069 ####### 178 ####### 189 ####### 509 ####### 509 ####### 516 #######		######## ######## 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ########	Aberta Aberta Aberta Aberta Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta	####### ####### 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	####### ####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	13.0% 22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	12.7% 12.4% 12.1% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	13.6% 10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI JSL Habitasec 291S 1E 21K0728 2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21I0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0373 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0583 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	######## 209 ####### 209 ####### 209 ####### 178 ####### 489 ####### 509 ####### 509 ####### 516 #######	######## ######## ######## ######## ####	####### 1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ###################################	Aberta Aberta Aberta Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta	######## 5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	####### 1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	22.7% 13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	12.4% 12.1% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	10.9% 10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Hedge Viracopos True 477S 1E 21L0354 2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21l0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	######################################	######## ######## ######## ######## ####	1,626,163 2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Aberta Aberta Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta	5,547,167 5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	1,720,305 2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	13.3% 14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	12.1% 11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	10.0% 8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Hedge Viracopos True 478S 1E 21L0355 2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L0640 2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21l0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	178 ####### 178 ####### 189 ####### 509 ####### 589 ####### 590 ####### 118 #######	######## ######## ######## ######## ####	2,318,079 967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Aberta Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta	5,295,954 0 0 1,196,069 3,068,267	2,770,935 1,793,344 ####### 4,193,875 4,175,308	14.2% 17.8% 11.6% 9.9%	11.7% 10.3% 12.7% 12.6%	8.8% 7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Hedge Viracopos True 479S 1E 21L0355 2021 CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E 21L064C 2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21I0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K114C 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI Sripo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373	######## ######## ######## ######## ######	######## ######## ######## ###########	967,088 5,771,596 4,430,001 ##################################	Encerrada Encerrada Aberta Aberta Aberta	0 0 1,196,069 3,068,267	1,793,344 ######## 4,193,875 4,175,308	17.8% 11.6% 9.9%	10.3% 12.7% 12.6%	7.6% 11.3% 9.6%
2021 CRI Makro RB Sec 466S 1E 21L064C 2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21l0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K114C 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI ST Industrial True 512S 1E 22D1075	######## ######## ######## ######## ######	######## ######## ######## ###########	5,771,596 4,430,001 ######## #########################	Encerrada Aberta Aberta Aberta	0 1,196,069 3,068,267	######## 4,193,875 4,175,308	11.6% 9.9%	12.7% 12.6%	11.3% 9.6%
2021 CRI Makro RB Sec 422S 1E 21L0666 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21I0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	######## ######## ######## ######## ######	######## ######## ####################	4,430,001 ####### ########	Aberta Aberta Aberta	1,196,069 3,068,267	4,193,875 4,175,308	9.9%	12.6%	9.6%
2021 CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E 21L0736 2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21l0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	589 ####### 590 ####### 118 ####### 516 #######	######## ######## #########	########	Aberta Aberta	3,068,267	4,175,308			
2021 CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E 21L0736 2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21I0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K1140 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1079	590 ####### 118 ####### 516 #######	#######	########	Aberta			18.0%	12.8%	14.0%
2022 CRI LOG CP Virgo 362S 4E 21I0278 2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K114C 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	######## 118 ######## 516 ########	#######			########	8,253,886		- / -	/0
2022 CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S 21K114C 2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0372 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	516 #######		0				12.3%	11.5%	7.0%
2022 CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E 22A0377 2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1079		########		Encerrada	0	162,111	53.5%	11.7%	54.6%
2022 CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S 22A0699 2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075			429,081	Encerrada	0	790,093	11.6%	13.4%	1.0%
2022 CRI Frio Peças 310S 1E 22B0582 2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0372 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	996 #######	#######	#######	Encerrada	0	9,721,268	12.0%	13.1%	10.8%
2022 CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E 22C1362 2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	149 #######	#######	########	Aberta	########	#######	13.5%	12.9%	13.6%
2022 CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E 22D0373 2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	974 #######	#######	1,901,718	Aberta	#######	4,741,811	15.9%	12.9%	7.1%
2022 CRI XP Industrial True 512S 1E 22D1075	141 #######	#######	467,635	Encerrada	0	675,445	10.3%	13.2%	1.7%
	159 #######	#######	9,386,562	Aberta	########	9,017,687	9.3%	13.2%	10.8%
2022 CDI Calloria Bank True 19 75 2250040	750 #######	#######	956,552	Aberta	########	2,681,617	14.1%	12.9%	3.6%
2022 CRI Galleria Bank True 1S 7E 22E0640	309 #######	#######	########	Aberta	8,197,368	4,954,628	14.2%	13.4%	10.1%
2022 CRI São Carlos Truesec 1S 50E 22E1314	336 #######	########	616,346	Aberta	6,269,826	993,034	12.9%	13.2%	16.0%
2022 CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E 22F0783	752 #######	#######	5,847,324	Aberta	########	4,669,641	7.6%	13.3%	11.4%
2022 CRI Pulverizado Extrema Hbtsec 8E 1S 22F1296	971 #######	#######	2,188,818	Aberta	########	4,415,195	11.5%	13.1%	14.0%
2022 CRI Sanema Opea 1S 34E 22G0702	494 #######	#######	4,056,412	Encerrada	0	5,827,817	17.3%	13.2%	12.3%
2022 CRI Pulverizado Extrema II Hbtsec 11E 1S 22H0194	042 #######	#######	1,299,630	Aberta	4,932,477	4,344,079	10.8%	13.5%	11.4%
2022 CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E 22H1633	360 #######	#######	4,639,364	Encerrada	0	6,003,443	11.9%	13.4%	12.0%
2022 CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 1S 22I0089	753 ########	#######	1,021,288	Aberta	6,213,322	1,228,271	13.8%	13.2%	13.9%
2022 CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 2S 22I0089	305 -4,000,000	0	531,254	Aberta	4,137,156	668,410	14.3%	13.1%	13.1%
2022 CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 1S 22I0089	914 -4,000,000	0	497,341	Aberta	4,144,336	641,677	14.8%	13.1%	13.6%
2022 CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 2S 22I0089	, ,	0	2,745,566	Aberta	########	3,621,879	15.0%	13.1%	16.2%
2022 CRI HSI Logística 1S 55E 22J0978		#######	2,042,458	Encerrada	0	3,797,571	12.0%	13.8%	0.5%
2022 CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E 22K0016		#######	479,447	Encerrada	0	1,109,036	19.3%	13.4%	13.5%
2022 CRI Pulverizado Extrema III Hbtsec 1S 19E 22K0024		#######	1,331,854	Aberta	#######	3,317,722	13.2%	13.1%	15.4%
2022 CRI Pernambucanas Opea 1S 52E 22K0640		#######	########	Encerrada	0	5,230,771	17.6%	13.2%	14.9%
2022 CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E 22K1361		9,144,024	182,467	Encerrada	0	31,396	1.7%	13.3%	-3.4%
2022 CRI Campinas Shopping Virgo 2S 65E 22K1362	155 -9,295,094	#######	1,682,893	Aberta	#######	3,310,381	13.6%	13.3%	16.0%
2023 CRI XP Properties FL Plaza 21F0097		*******	, - ,			210,176	6.7%	8.3%	



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

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 XP Properties FL Plaza	21F0097589	#######	########	0	Aberta	########	291,690	4.9%	9.7%	27.0%
2023	CRI VBI Garben Opea 57E 1S	2210868989	#######	0	433,122	Aberta	########	720,098	16.0%	11.8%	22.7%
2023	CRI General Shopping II TRUE 62E 1S	22L1309906	#######	0	871,328	Aberta	########	9,781,266	122.2%	12.3%	14.6%
2023	CRI General Shopping II TRUE 62E 2S	22L1311979	#######	0	652,757	Aberta	########	922,322	12.3%	12.3%	14.6%
2023	CRI Pulverizado Extrema IV Hbtsec 1S 23E	22L1464124	#######	#######	773,848	Aberta	########	1,532,117	16.5%	12.9%	15.8%
2023	CRI Opea 158E 1S BTLG Mauá II	23E1152492	#######	#######	642,169	Encerrada	0	2,017,650	18.0%	12.8%	10.1%
2023	CRI WT GRU Canal 46E 1S	23E1226516	#######	########	0	Aberta	########	700,229	6.7%	11.6%	23.4%
2023	CRI Hedge Desenvolvimento Varginha II Habtsc 12E 3S	23 1257019	-3,500,000	0	61,006	Aberta	3,557,691	118,697	12.8%	11.9%	14.3%
2023	CRI Truesec 228E 1S DutraLog II	2311402341	#######	#######	650,286	Aberta	########	1,677,187	18.5%	11.6%	22.7%
2023	CRI JFL Living Opea 174E 1S	2311696564	#######	#######	433,579	Aberta	########	1,574,916	26.9%	11.7%	25.8%
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%



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BICE11	FII Brio Crédito Estruturado	CRI
BLMO11	FII VBI Office Fund II	Lajes Corporativas
CCRF11	FII Canvas Recebíveis	CRI
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EQIR11	FII EQI Recebíveis	CRI
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HGLG11	FII CSHG Logística	Logística
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
PVBI11	FII VBI Prime Properties	Lajes Corporativas
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VISC11	FII Vinci Shopping Centers	Shoppings
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas



Relatório Mensal de Dezembro de 2023

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					

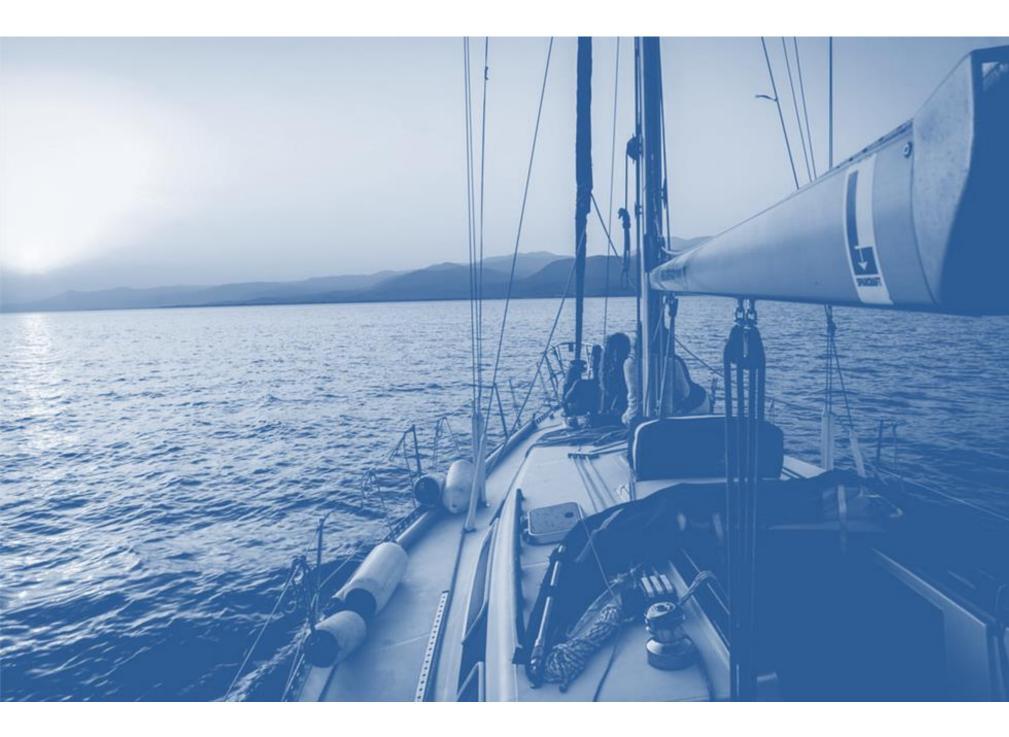


Relatório Mensal de Dezembro de 2023

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.



CAPITANIA 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

