



CNPJ:
18.979.895/0001-13

Início do Fundo:
05/08/2014

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

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

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

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

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

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
317,828,140

Relatório Mensal de Abril de 2024



CAPITÂNIA SECURITIES II FII (TICKER B3: CPTS11)

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

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

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário Macro

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

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

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

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

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

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

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

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

Comentário do resultado do mês e perspectivas

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

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

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

O foco atual da gestão continua sendo o aumento da taxa média de aquisição dos papéis via reciclagem da carteira em operações de mesmo perfil de crédito high grade a taxas mais altas. Isso nada mais é do que adquirir CRIs com um perfil de crédito muito semelhante a taxas mais altas do que os desembolsos que vamos realizando ao longo do mês.

CARTEIRA DE CRÉDITO

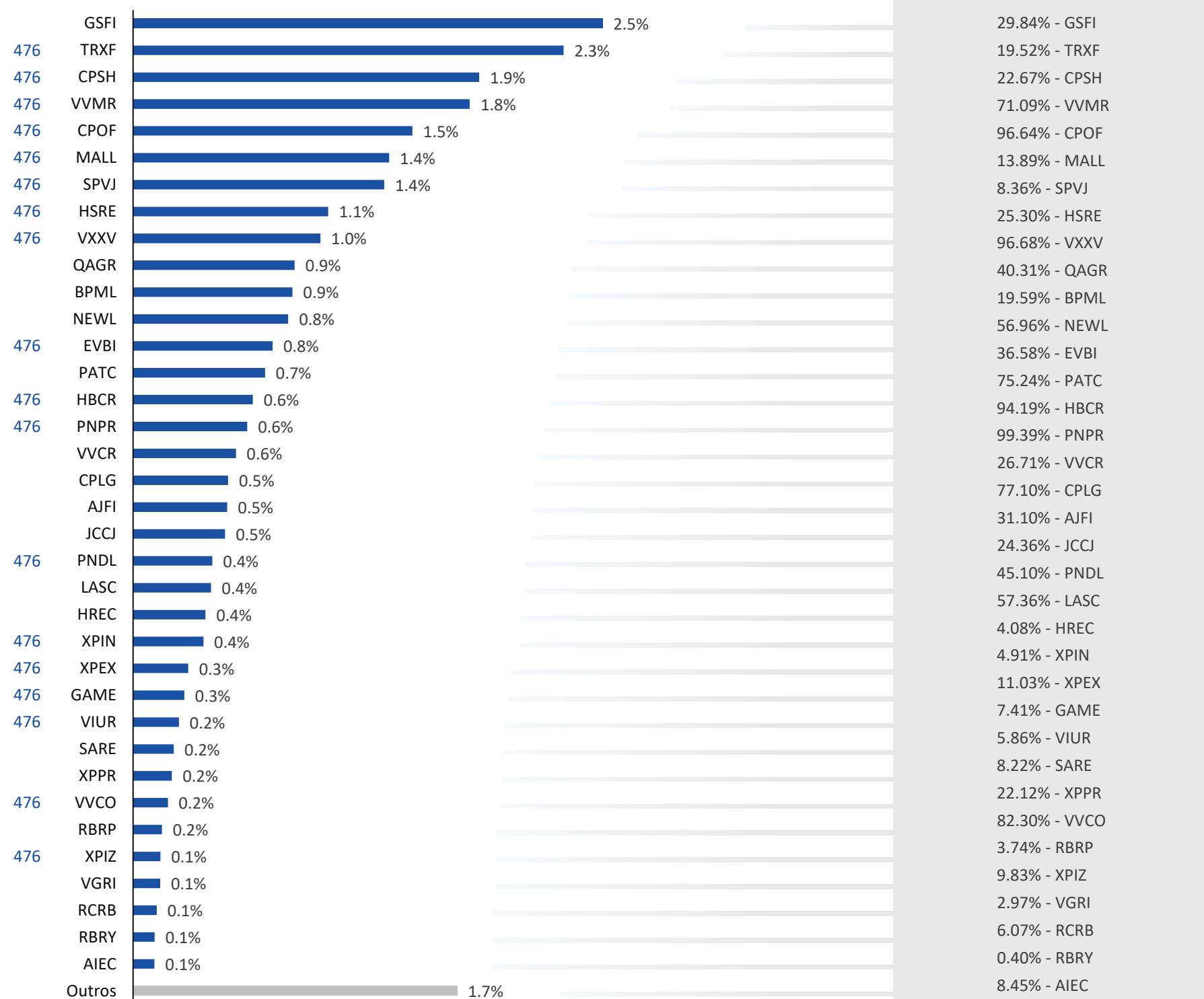

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa ponderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	121,661,869	3.67%	6.73	6.69%	8.42%	2.78%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

CARTEIRA DE FIIS

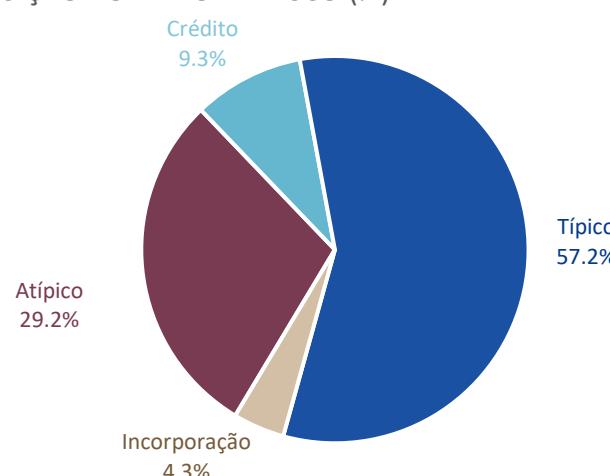
% Ativos
Em 30/04/2024

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

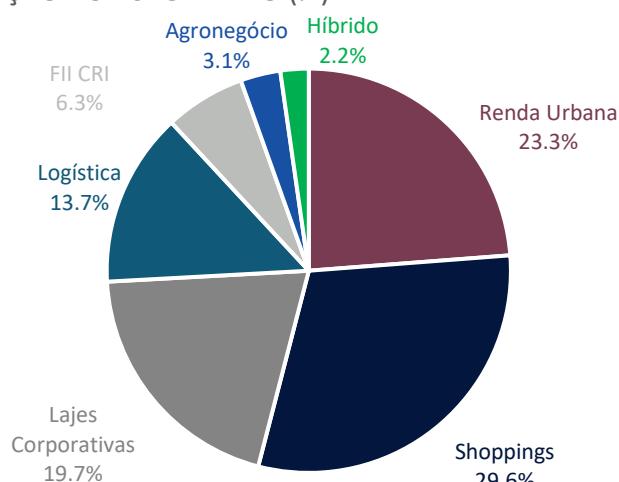
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)


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

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Educacional



GalleriaBank



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

Vencimento: 25/11/2038

Devedor Pulverizado

Taxa de Emissão IPCA + 9.00%

LTV 31.9%

Rating -

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

CRI Virgo 4E 252S Wimo (21D0779652)

Vencimento: 25/01/2036

Devedor Pulverizado

Taxa de Emissão IPCA + 7.50%

LTV 21.8%

Rating -

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

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

Vencimento: 25/02/2037

Devedor Pulverizado

Taxa de Emissão IPCA + 7.50%

LTV 25.4%

Rating -

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

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

Vencimento: 10/08/2035

Devedor GPA

Taxa de Emissão IPCA + 5.00%

LTV 93.6%

Rating -

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



CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 06/12/2032

Devedor HDOF11

Taxa de Emissão IPCA + 8.75%

LTV 42.1%

Rating -

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



CRI Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841)

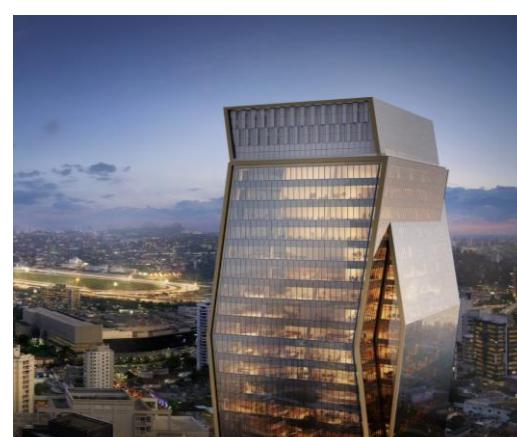
Vencimento: 09/11/2029

Devedor Pernambucanas

Taxa de Emissão CDI + 2.50%

LTV N/A

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.



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

Vencimento: 15/05/2036

Devedor FII XP Properties

Taxa de Emissão IPCA + 5.80%

LTV 72.7%

Rating -

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



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

Vencimento: 15/09/2030

Devedor FII XP Properties

Taxa de Emissão IPCA + 5.70%

LTV 59.6%

Rating -

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

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Educacional



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
---------	--------------

Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
-----------------	--------------

LTV	60.6%
-----	-------

Rating	-
--------	---

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



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

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
---------	-----

Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
-----------------	--------------

LTV	79.9%
-----	-------

Rating	-
--------	---

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



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

Vencimento: 15/09/2030

Devedor	Corporate Garden
---------	------------------

Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
-----------------	--------------

LTV	41.2%
-----	-------

Rating	-
--------	---

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



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

Vencimento: 15/05/2033

Devedor	GRU Elements
---------	--------------

Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
-----------------	--------------

LTV	38.7%
-----	-------

Rating	-
--------	---

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

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 20/12/2041

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

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



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

Vencimento: 22/11/2034

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

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



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

Vencimento: 05/12/2035

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

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



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

Vencimento: 23/04/2037

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

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

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 23/04/2037

Devedor	FII XP Industrial
---------	-------------------

Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
-----------------	--------------

LTV	127.7%
-----	--------

Rating	-
--------	---

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



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

Vencimento: 28/05/2031

Devedor	NewPort Logístico FII
---------	-----------------------

Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
-----------------	--------------

LTV	65.9%
-----	-------

Rating	-
--------	---

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



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

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Maringá Park Shopping
---------	-----------------------

Taxa de Emissão	IPCA + 6.85%
-----------------	--------------

LTV	48.6%
-----	-------

Rating	-
--------	---

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

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

Vencimento: 17/09/2029

Devedor	São Carlos
---------	------------

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.

Taxa de Emissão	IPCA + 7.38%
-----------------	--------------

LTV	N/A
-----	-----

Rating	AA-
--------	-----



CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Eduacional



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

Devedor	FII Brasil Plural Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	8.8%
Rating	A

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



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

Vencimento: 15/04/2037

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	66.4%
Rating	-

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



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	49.7%
Rating	A-

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



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

Vencimento: 30/09/2036

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	98.6%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 20/12/2041

Devedor Galleria Bank

Taxa de Emissão IPCA + 9.75%

LTV 17.0%

Rating -

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

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

Vencimento: 25/03/2042

Devedor Grupo Mateus

Taxa de Emissão IPCA + 6.10%

LTV 56.9%

Rating -

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

CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor Jequitibá Plaza Shop.

Taxa de Emissão IPCA + 6,50%

LTV 48.6%

Rating A

A operação é lastreada nos recebíveis do Jequitibá Plaza Shopping, localizado em Itabuna-BA e administrado pela JESC I. O CRI foi o refinanciamento da antiga emissão a uma taxa mais baixa, conta ainda com lock-up de 2 anos e prêmio de quitação antecipada. Garantia é a AF do shopping e CF dos recebíveis.

Gazit Brasil

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

Vencimento: 15/05/2037

Devedor Gazit Malls FII

Taxa de Emissão IPCA + 5.89%

LTV N/A

Rating -

A operação é lastreada nos recebíveis de locação dos Shoppings do portfólio da Gazit no Brasil envolvidos nessa securização, os shoppings: Prado Boulevard, Morumbi Town e Shopping Light. Além da cessão dos proveitos dos outros ativos: Mais Shopping e Shopping Internacional que compõe o portfólio da Gazit Brasil. Operação conta com o CF dos fluxos do portfólio de shoppings da Gazit no Brasil.

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 15/09/2031

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

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



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

Vencimento: 20/06/2033

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

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



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

Vencimento: 10/11/2041

Devedor	TRX Real Estate II FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	79.5%
Rating	-

A operação possui como finalidade financeiramente 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 adquiridos pelo FII é de R\$ 177 milhões a valor do laudo inicial, logo, a operação parte de um LTV de 70%. Conta ainda com a AF e CF dos recebíveis destes imóveis.



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

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	79.6%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 19/07/2032

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

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

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

Vencimento: 20/09/2033

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

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

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

Vencimento: 22/09/2036

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

A operação é lastreada na aquisição do Boulevard Shopping, North Shopping Maracanaú e da fração de 21.95% do Pantanal Shopping pelo fundo imobiliário VISCI11. A operação conta com Hipoteca em 2 grau sobre 100% do Porto Velho Shopping. Os covenants são LTV máximo de 60% e ICSD máximo de 1,3x.

CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.93%
LTV	28.7%
Rating	AA

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

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Infraestrutura
Hospital

Educacional



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

Vencimento: 19/07/2032

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

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



CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E (21G0507867)

Vencimento: 25/06/2036

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	85.2%
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 BRF PE Isec 99S 4E (21A0709253)

Vencimento: 06/01/2039

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5.25%
LTV	61.6%
Rating	-

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.



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	69.0%
Rating	-

A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis objeto das locações, avaliados em R\$ 230MM, conforme laudo vigente. Além disso as garantias incluem também alienação fiduciária de ações das SPEs detentoras dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de aluguel, além de aval da HBR Realty. Os imóveis são 100% locados para Pirelli, Decathlon e TIM.

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO


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

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BPMI11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
JCCJ11	FII JHSF Cidade Jardim	Shoppings
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RBRY11	FII RBR Crédito Estruturado	CRI
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VGRI11	FII Valora Renda Imobiliária	Lajes Corporativas
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VVCO11	FII V2 Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VVCR11	FII V2 Recebíveis Imobiliários	CRI
VVMR11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	Logística
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

GLOSSÁRIO

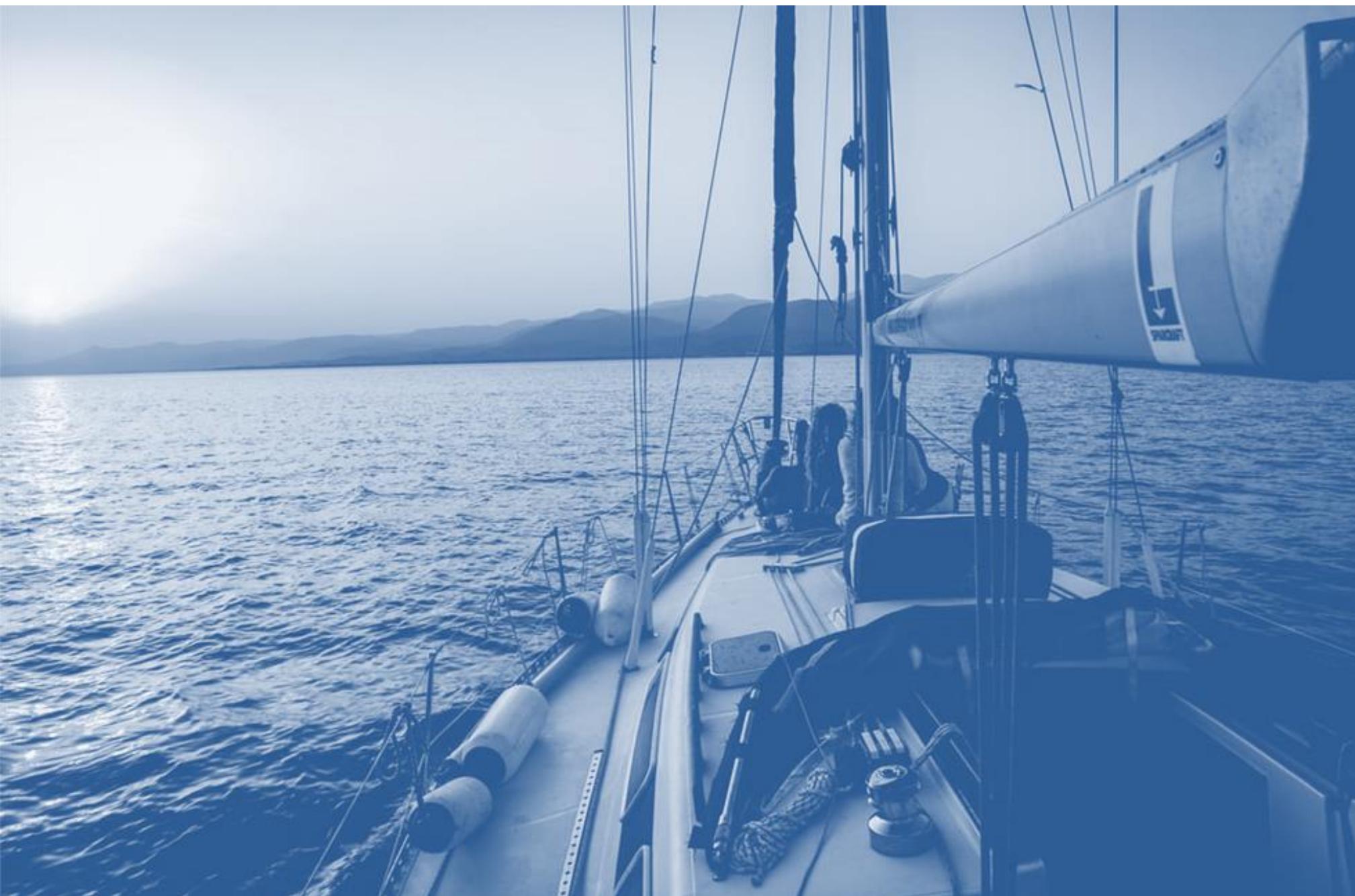


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (12 Meses)	Valor distribuído nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês
Rating	Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente (<i>risk free rate</i>) de cada título, com base na marcação dos preços (PU) do administrador.
Taxa nominal equivalente	Taxa equivalente nominal do título dado a curva de juros futuros analisada na presente data
Taxa ponderada de aquisição	Taxa ponderada média atual das compras do título
Duration	Prazo médio ponderado das amortizações do título
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

DISCLAIMER



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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
Torre Norte - 3º andar
Jd. Paulistano - São Paulo/SP
CEP: 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

