



Relatório Mensal de Março de 2024

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



CAPITÂNIA SECURITIES II FII (TICKER B3: CPTS11)

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

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

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

Highlights

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)

2.72

R\$ 8.56 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2.90

R\$ 9.12 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

7.95%

8.10% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.073

0.082 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.079

0.076 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

11.70%

10.37% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

7.6

7.2 nos últimos 12 meses

Giro
(% total de cotas)

5.6%

4.9% no mês anterior

Cotistas
(Nº)

372,237

361,884 no mês anterior

Casos de Crédito
(Nº)

54

54 no mês anterior

Devedores
(Nº)

34

35 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

84%

85% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

7.51%

7.37% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

3.19%

3.20% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

| | |
|--------------------|---------------------|
| CPTS | 178.6% (11.3% a.a.) |
| CPTS (Patrimonial) | 197.0% (12.0% a.a.) |
| CDI | 133.8% (9.2% a.a.) |
| IMA-B | 188.7% (11.7% a.a.) |
| IFIX | 143.9% (9.7% a.a.) |
| Ibovespa | 127.9% (9.0% a.a.) |

TIR Carteira de FII's
Desde o Início
(% a.a.)

12.2%

versus 6.6% do IFIX

TIR Posições Abertas:
11.3% versus 8.1% do IFIX

TIR Posições Encerradas:
12.6% versus 5.9% do IFIX

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

12.3%

versus 8.7% do IMA-B

TIR Posições Abertas:
11.1% versus 8.6% do IMA-B

TIR Posições Encerradas: 14
14.1% versus 8.7% do IMA-B

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

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- A gestão mantém o foco na estratégia de reciclagem do portfólio mantendo o mesmo perfil de crédito *high grade*.
- No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo, que possuem os maiores descontos e representam a grande maioria da carteira do CPTS. A carteira de recebíveis foi remarcada no mês com a abertura das NTNBS, de forma que a marcação a mercado da carteira de CRI foi de IPCA + 7.37% para IPCA + 7.51%.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.079 / cota**, 130.27% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.89 (média 0.074/cota por mês)** vs R\$ 0.82 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 27.5 milhões em compras definitivas² de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.40%**, *spread* de 2.60%
- Foram vendidos **R\$ 8.7 milhões em vendas definitivas² de CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 7.10%**, *spread* de 1.54%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.073/cota**
- **Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em R\$ +3.6 milhões (R\$ +0.01/cota) vs R\$ +0.5 milhões (R\$ +0.00/cota)** no mês anterior
- **Resultado não realizado com FIIs está em R\$ +14.4 milhões (R\$ +0.05/cota) vs R\$ +15.9 milhões (R\$ +0.05/cota)** no mês anterior

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 7.2 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **próximo de 372 mil**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **67.4% em CRIs, 30.1% em FIIs e 2.5% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII XP Properties, Pulverizado, FII General Shopping, HBR e Assaí**
- O fundo está com **R\$ 270 milhões em compromissadas** com CRI (9.3% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.68% a.a.**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 54 casos de crédito, representando 67.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 26.8% da carteira de crédito (18.0% dos ativos). Do total da carteira de crédito **96.85% foi adquirida a IPCA + 6.56% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.51%) e 3.15% foi adquirida a CDI + 3.18% (a marcação a mercado está em CDI + 3.19%)**. A carteira possui *duration* médio de 5.3 anos; *spread* médio de 1.90%; taxa nominal média de 12.50% e LTV médio de 62.57%. A carteira acumula R\$ 3.6 milhões de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **26.2% em Renda Urbana, 24.7% em Shoppings, 20.9% em Lajes Corporativas e 14.4% em Logística**
- TOP 5 maiores FIIs (11.4% do total de ativos): **GSFI11, CPSH11, VXXV11, TRXF11 e VVMR11**
- Exposição por tipo de risco: **27.6% contratos atípicos, 56.0% contratos típicos, 12.4% crédito e 4.0% incorporação**

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

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

Com estímulo governamental na China, câmbio favorável no Japão, esperança de um início imediato na relaxação monetária na Europa e fala mais macia do FED americano, os ativos globais subiram no mês: ações +3%, sendo +2.2% nas economias emergentes ex-China; commodities +5.5% (ouro +9%), títulos corporativos +1% e fundos imobiliários globais +2.5%.

As taxas dos títulos de dez anos do Tesouro americano caíram de 4.25% para 4.20% na confiança nos cortes de juros sinalizados pelo “dot plot” do FED até o final do ano. O dólar permaneceu estável contra as principais moedas.

Na arena econômica mundial, duas forças se opõem: de um lado, a contração demográfica deflacionária; do outro, imperativos nacionais que conduzem à desglobalização, ao aumento do gasto público e à inflação. Ativos subindo e economias crescendo mesmo contra juros altos podem indicar que o pêndulo favorece a inflação, embora autoridades monetárias de todo o mundo, receosas de sacrificar demasiadamente as condições financeiras, torçam para que não.

O mercado brasileiro foi o herói da resistência à alta dos juros internacionais: por meses, o Ibovespa continuou atacando os 130 mil pontos, o dólar resistiu ultrapassar os 5 reais e os juros nominais curtos evitaram os dois dígitos. Esses indicadores fecharam março da seguinte maneira: Ibovespa com queda de 0.7% a 128,106; dólar +0.9% a 5.01 reais, juros nominais para janeiro de 2027 a 10.15%. Ao fim do mês a SELIC projetada pelos mercados futuros para o final do ano era de 9.62%.

Embora os críticos da economia adiantem causas domésticas – de declarações do Presidente a incertezas fiscais – para a falta de tração do mercado brasileiro, o exterior tem um peso maior. A alta das taxas das NTNBS de dez anos para 5.82%, que no comentário nacional já teve todas as causas, de pessimismo com as contas públicas até a venda de NTNBS por fundos, está em linha com o nível de 1.88% dos TIPS americanos de mesmo prazo, guardado um spread de 4 pontos entre elas. O Brasil está fair em relação ao exterior e só uma mudança notável (e inesperada) de patamar fará alterar esse equilíbrio para um lado ou para o outro.

O IMAB subiu apenas 0.1%. O índice IFIX de fundos imobiliários continua embalado em expectativas favoráveis e na isenção tributária de que ainda desfruta: subiu 1.4%.

A economia tem gradativamente mostrado números melhores: a arrecadação dos dois primeiros meses do ano cresceu 8.8% em relação ao ano anterior, já descontada a inflação, pagando 30 bilhões de precatórios e deixando um superávit primário de 21 bilhões até o momento. Apesar de que já se espere que esse resultado reverta até o fim do ano, a expectativa do mercado para o déficit primário de 2024 recuou em 1 bilhão de reais e de 0.78% para 0.75% do PIB. O crescimento econômico para o ano começa a ser revisto de 1.75% para mais de 2% e as expectativas de inflação continuam caindo, de 3.66% para 3.45% nos próximos 12 meses.

Conforme os últimos dados divulgados, fundos de renda fixa e previdenciários de crédito privado tiveram uma captação líquida de 32 bilhões em fevereiro (49 bilhões nos dois primeiros meses) contra um resgate líquido de 47 bilhões em todo o ano de 2023; efeito, pelo menos em parte, da volta da intermediação financeira aos mercados de capitais após as novas regras de LCI e LCA. Também por conta disso, os spreads de crédito das debêntures AAA de 5 anos caíram abaixo de 1.2% pela primeira vez desde 2020. Eventualmente, em um próximo respiro dos juros internacionais, os investidores poderão perceber uma melhora nos preços domésticos.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 1.43% em março. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 23.4%, acima do CDI (12.4%) e do IMA-B (11.8%) mas abaixo do Ibovespa (25.7%). No período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel com rentabilidade de 28.5% e 17.1%, respectivamente.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira de FIIs do CPTS é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que possuem atualmente o maior desconto e que acreditamos possuírem maior potencial de *upside*. No médio prazo, acreditamos que o fechamento da curva de juros deve beneficiar os FIIs, em especial os de tijolo.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 1.38%, considerando o dividendo pago de R\$0.076 por cota (pago em março). A cota fechou o mês a R\$ 8.56, o que representa um deságio de aproximadamente 6% em relação à cota patrimonial, que está em R\$9.12. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 0.67%, contra 1.43% 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 + 7.37% para IPCA + 7.51%.

O foco atual da gestão continua sendo o aumento da taxa média de aquisição dos papéis via reciclagem da carteira em operações de mesmo perfil de crédito high grade a taxas mais altas. Isso nada mais é do que adquirir CRIs com um perfil de crédito muito semelhante a taxas mais altas do que os desembolsos que vamos realizando ao longo do mês. Dessa forma, no mês adquirimos¹ R\$ 27.5 milhões em compras definitivas² de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8.40% e vendemos² R\$ 8.7 milhões em vendas definitivas² de CRIs a uma taxa média de IPCA + 7.10%.

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário do resultado do mês e perspectivas

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

A partir de 2018, com o fundo se tornando cada vez maior, passou a ser possível negociar operações com devedores *high-grade*, de forma que gradualmente fomos migrando a carteira de um perfil *high-yield*, focado em operações de desenvolvimento, principalmente no setor residencial e de loteamento, para um perfil *high-grade* focado em ativos de renda, principalmente nos setores de logística, shopping center, lajes corporativas e de varejo. Desta forma, em Março/21, o fundo possuía como devedores de aproximadamente 80% de suas operações empresas ou FIIs listados em bolsa. Hoje, esse número está em 84.15%, em nível bem próximo.

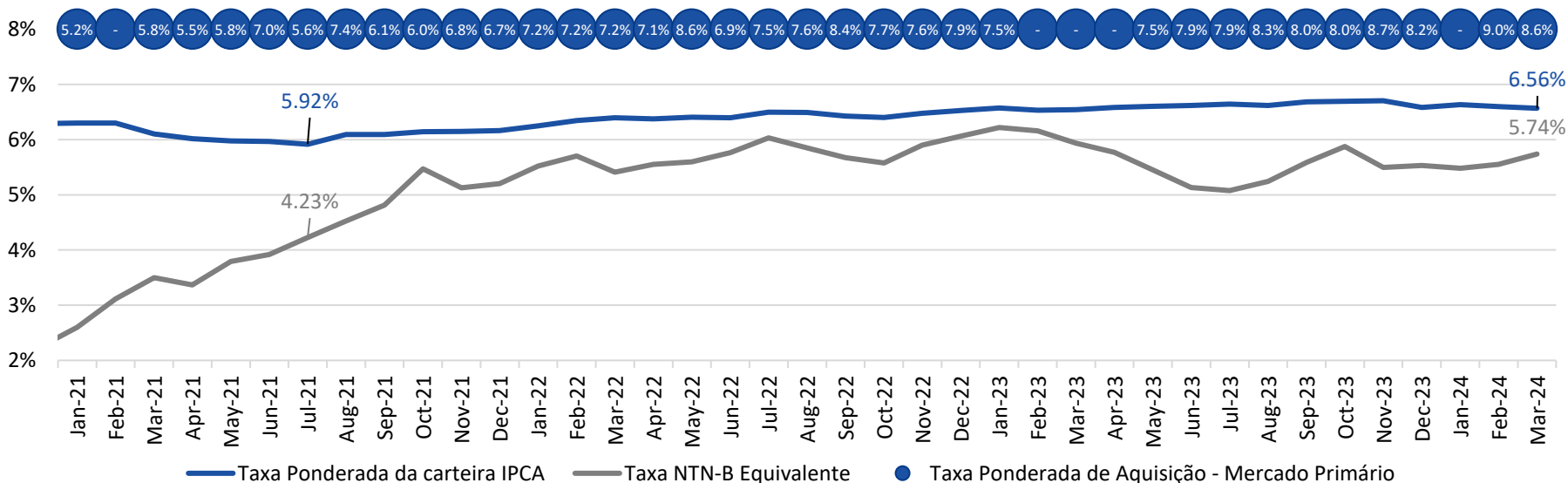
A partir do ano de 2021, o fundo já contava com uma carteira majoritariamente *high-grade*, de forma que, com a abertura da curva de juro real, o novo desafio da gestão deixou de ser a migração de ativos de risco para ativos de maior qualidade e passou a ser reciclar a carteira, mantendo a mesma qualidade de crédito *high-grade* a taxas mais atrativas, através de desembolsos a taxas maiores que as que estão em carteira em paralelo ao giro no mercado secundário a taxas menores. Em Julho de 2021, a taxa ponderada de aquisição era de IPCA + 5.92%. Agora em março de 2024, mantendo o mesmo perfil de crédito da carteira, através da reciclagem do portfólio, a taxa ponderada de aquisição é de IPCA + 6.56%, 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



COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário do resultado do mês e perspectivas

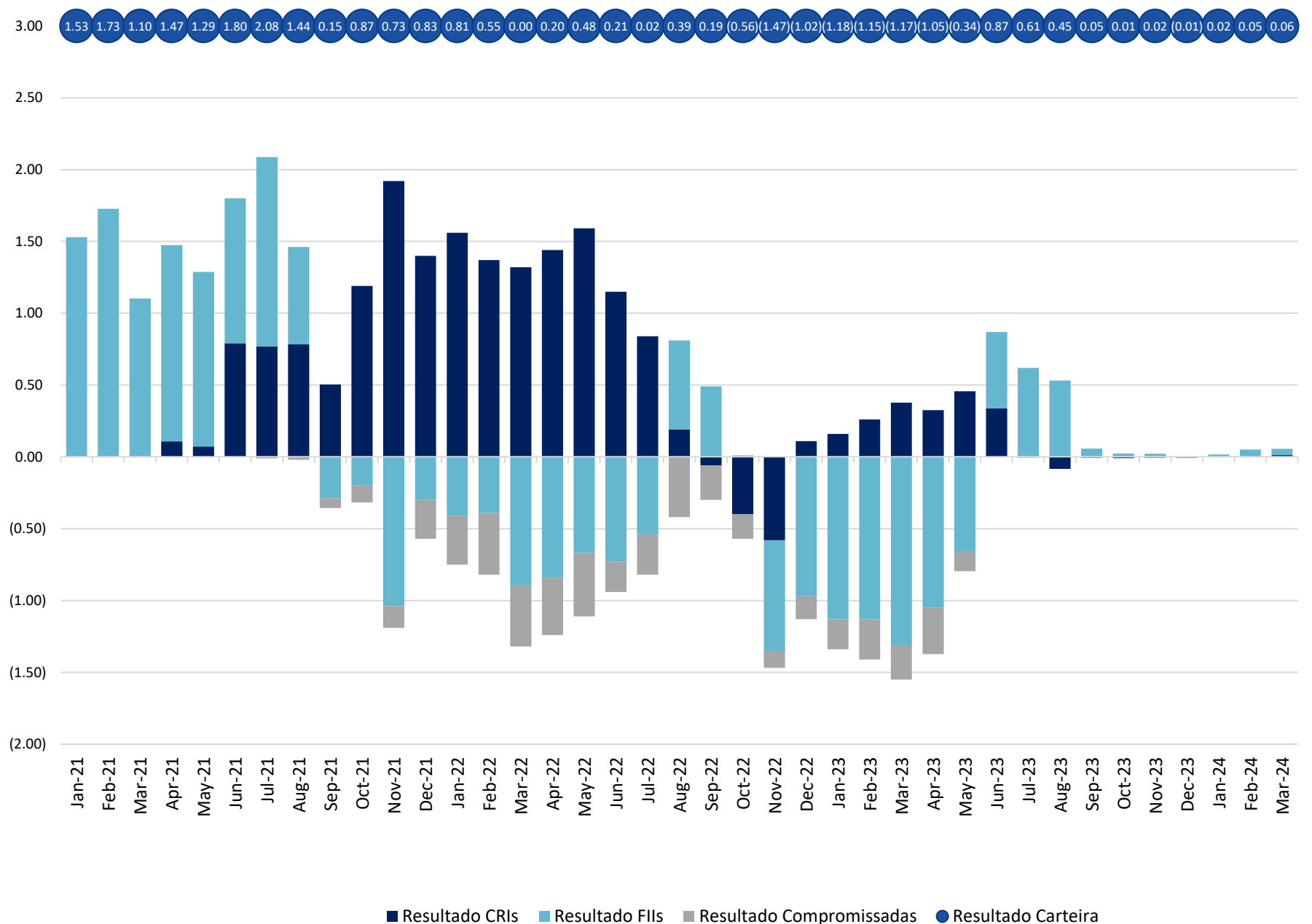
No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do fundo (sempre comentamos esse número nos relatórios, mas achamos necessário um gráfico para observarmos melhor a evolução histórica e comentar melhor a respeito desta).

Esse número é importante pois ele representa, em grande parte (exceto pelo resultado com a negociação de CRIs, isto é, ganho por compressão de taxa), o potencial de ganho de capital que o fundo pode realizar.

De Abril/21 até Fev/22 esse potencial se manteve relativamente próximo a R\$0.8/cota. Em março, houve uma redução expressiva desse potencial devido à queda dos FIIs em carteira. Após isso, observamos uma leve recuperação até o mês de Junho/22. A partir de Julho/22 tivemos 3 meses de deflação, o que fez com que a correção monetária que o fundo pode reconhecer fosse reduzida drasticamente, caindo de +R\$1.15/cota em Junho/22 para -R\$0.58/cota em Novembro/22. Desde então, a carteira de recebíveis vem se recuperando lentamente, enquanto a carteira de FIIs continuou a andar de lado até o mês de Mar/23 quando, a partir de Abr/23, começamos a observar altas expressivas no mercado de FIIs. Nos últimos meses, o mercado tem andado mais de lado, com alguns setores, como Lajes Corporativas, devolvendo parte da rentabilidade no ano.

A nossa perspectiva para os próximos períodos é de que esse número deve se recuperar, pois o custo de compromissadas deve se reduzir caso haja queda na taxa de juros e o preço dos FIIs deve se recuperar no médio prazo, convergindo para a sua cota patrimonial.

Evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do CPTS



COMENTÁRIO DO GESTOR

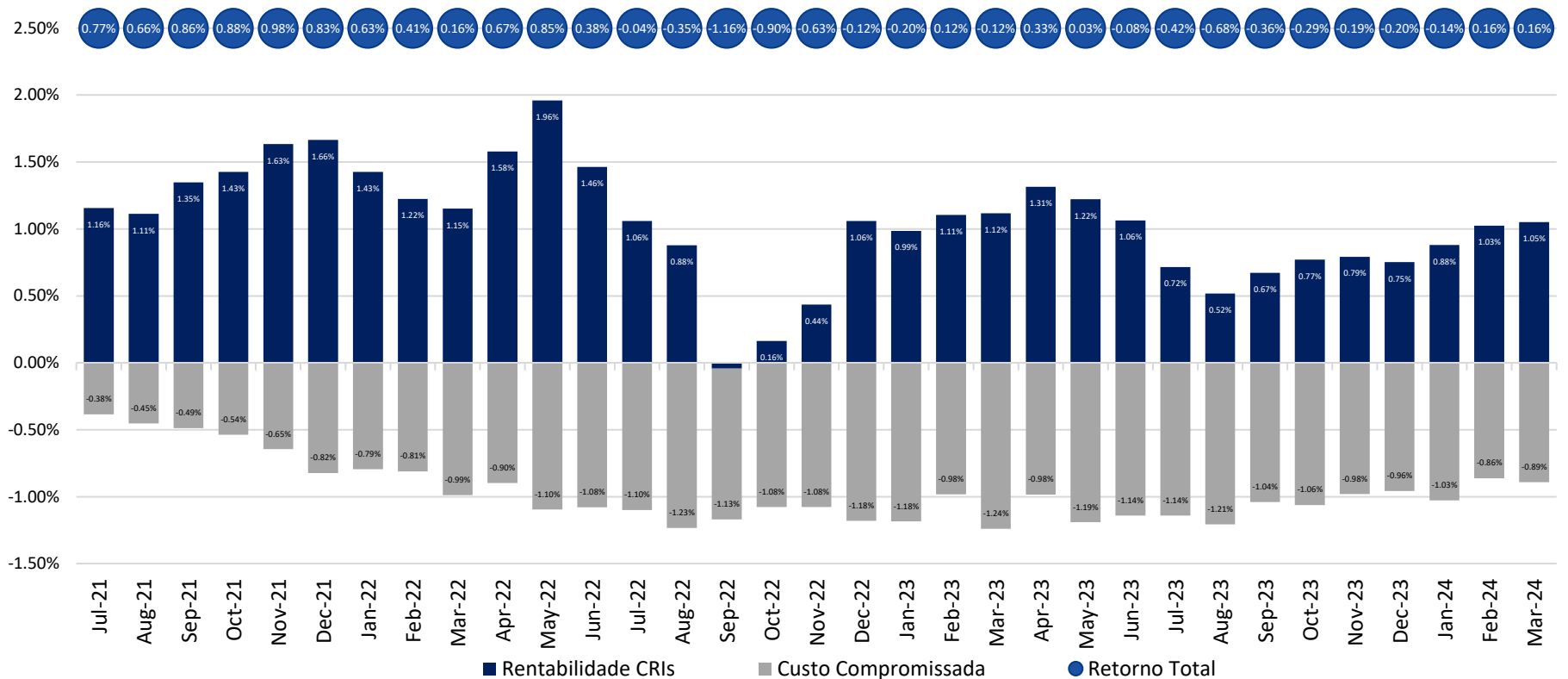


Comentário do resultado do mês e perspectivas

No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado da carteira de CRIs vis-à-vis a despesa com operações compromissadas desde o início dessa estratégia. Na maior parte desse período o retorno total (receita de CRIs x despesa de compromissadas) foi positivo e, até meados de 2022, esta diferença foi grande, com expressiva criação de valor para os cotistas do fundo. A partir do mês de setembro, quando a deflação passou a refletir no retorno da carteira de CRIs, que é quase indexada ao IPCA em sua totalidade, essa estratégia passou a ser detratora do resultado do fundo. Nos últimos meses o retorno total da estratégia de compromissadas tem sido negativo devido à manutenção da taxa básica em níveis altos e a baixa inflação, mas tem aos poucos se tornado positiva com o aumento da inflação em fev/24.

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

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



No gráfico abaixo é apresentado o impacto das operações compromissadas em relação ao PL do fundo, de forma que possamos ver o resultado da estratégia ponderado pelo volume, pois no gráfico acima vemos apenas o retorno da compromissada em termos absolutos, quando esta representa cerca de 9.3% 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 0.46% (cerca de 10.8 milhões de reais).

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo

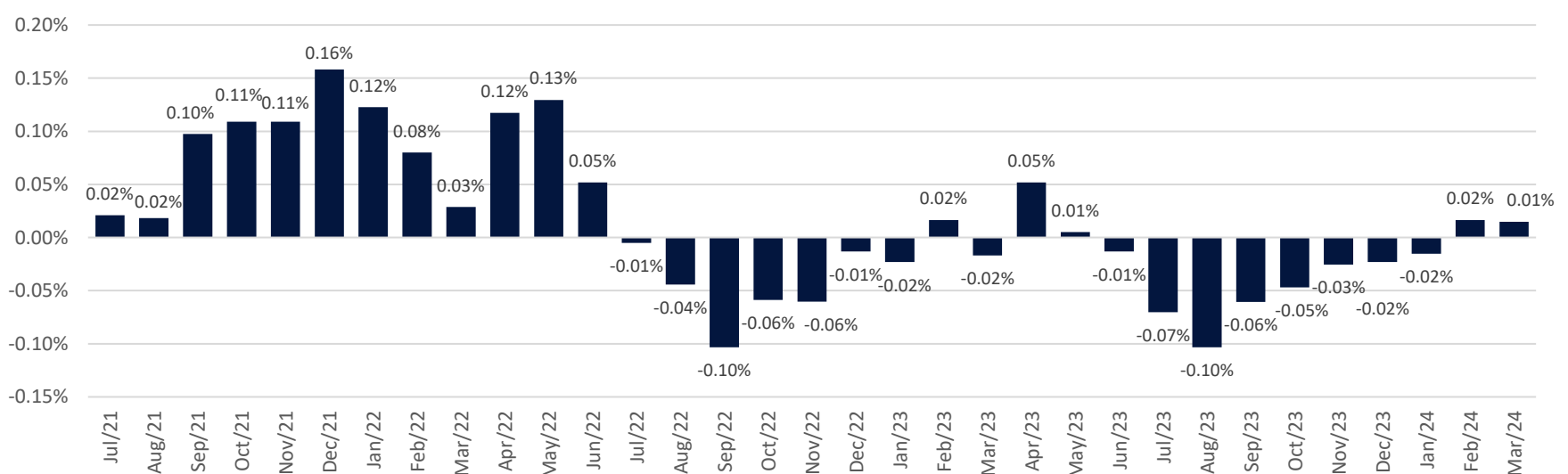


TABELA DE SENSIBILIDADE



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 28/03/2024 de R\$ 8.56 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 7.95% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos).

| Tabela de sensibilidade (médio prazo) | | | |
|---------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Cota (R\$) | IPCA+ | Taxa de adm | IPCA+ líq. |
| 7.66 | 10.96% | -1.05% | 9.91% |
| 7.74 | 10.80% | -1.05% | 9.75% |
| 7.81 | 10.63% | -1.05% | 9.58% |
| 7.89 | 10.47% | -1.05% | 9.42% |
| 7.96 | 10.31% | -1.05% | 9.26% |
| 8.04 | 10.14% | -1.05% | 9.09% |
| 8.11 | 9.98% | -1.05% | 8.93% |
| 8.19 | 9.81% | -1.05% | 8.76% |
| 8.26 | 9.65% | -1.05% | 8.60% |
| 8.34 | 9.49% | -1.05% | 8.44% |
| 8.41 | 9.32% | -1.05% | 8.27% |
| 8.49 | 9.16% | -1.05% | 8.11% |
| 8.56 | 9.00% | -1.05% | 7.95% |
| 8.64 | 8.83% | -1.05% | 7.78% |
| 8.71 | 8.67% | -1.05% | 7.62% |
| 8.79 | 8.50% | -1.05% | 7.45% |
| 8.86 | 8.34% | -1.05% | 7.29% |
| 8.94 | 8.18% | -1.05% | 7.13% |
| 9.01 | 8.01% | -1.05% | 6.96% |
| 9.09 | 7.85% | -1.05% | 6.80% |
| 9.16 | 7.68% | -1.05% | 6.63% |
| 9.23 | 7.52% | -1.05% | 6.47% |
| 9.31 | 7.36% | -1.05% | 6.31% |
| 9.38 | 7.19% | -1.05% | 6.14% |
| 9.46 | 7.03% | -1.05% | 5.98% |

| Tabela de sensibilidade (Carteira de CRI, excluindo Caixa, FIIs e passivos) | | | |
|---|--------------|---------------|--------------|
| Cota (R\$) | IPCA+ | Taxa de adm | IPCA+ líq. |
| 7.66 | 11.78% | -1.05% | 10.73% |
| 7.74 | 11.58% | -1.05% | 10.53% |
| 7.81 | 11.37% | -1.05% | 10.32% |
| 7.89 | 11.16% | -1.05% | 10.11% |
| 7.96 | 10.96% | -1.05% | 9.91% |
| 8.04 | 10.75% | -1.05% | 9.70% |
| 8.11 | 10.55% | -1.05% | 9.50% |
| 8.19 | 10.34% | -1.05% | 9.29% |
| 8.26 | 10.13% | -1.05% | 9.08% |
| 8.34 | 9.93% | -1.05% | 8.88% |
| 8.41 | 9.72% | -1.05% | 8.67% |
| 8.49 | 9.52% | -1.05% | 8.47% |
| 8.56 | 9.31% | -1.05% | 8.26% |
| 8.64 | 9.11% | -1.05% | 8.06% |
| 8.71 | 8.90% | -1.05% | 7.85% |
| 8.79 | 8.69% | -1.05% | 7.64% |
| 8.86 | 8.49% | -1.05% | 7.44% |
| 8.94 | 8.28% | -1.05% | 7.23% |
| 9.01 | 8.08% | -1.05% | 7.03% |
| 9.09 | 7.87% | -1.05% | 6.82% |
| 9.16 | 7.66% | -1.05% | 6.61% |
| 9.23 | 7.46% | -1.05% | 6.41% |
| 9.31 | 7.25% | -1.05% | 6.20% |
| 9.38 | 7.05% | -1.05% | 6.00% |
| 9.46 | 6.84% | -1.05% | 5.79% |

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

RETORNO HISTÓRICO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



Retorno histórico da estratégia de investimento em CRIs - CPTS

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

- Desde o início do fundo, foram negociados mais de R\$ 13.1 bilhões em compras definitivas de CRIs, sendo 160 CRIs, e R\$ 10.4 bilhões em vendas definitivas já foram realizadas. Ou seja, o fundo já girou mais de 3 vezes o seu PL atual;
- As safras mais recentes (high grade) foram as mais rentáveis, considerando *alpha* sobre os benchmarks (CDI e IMA-B). Mesmo os papéis em inflação superaram bem o IMA-B;
- Retorno histórico de CDI + 2.1% e IMAB + 3.7%, considerando o consolidado de toda a carteira. O fundo já desinvestiu completamente de 106 CRIs e os retornos dos ativos desinvestidos superam o retorno das posições ainda em aberto, demonstrando que a gestão soube aproveitar as janelas para desinvestimento e ao longo dos ciclos completos a estratégia tem sido vencedora;
- Muitos fundos de CRI nasceram e/ou cresceram praticamente no cenário pós pandemia. A maior parte deles nunca testou sua carteira no mercado secundário e nunca girou e/ou recebeu o principal dos papéis. Foram transações desembolsadas num cenário de juros muito baixo e que ainda não foram testadas na nossa opinião. Acompanhando as notícias de CRIs e os principais devedores já vemos diversos casos com problemas e acreditamos que os problemas vão aumentar caso o corte da taxa de juros continue no ritmo atual. Neste contexto, estamos bem confortáveis com a qualidade de crédito da nossa carteira e acreditamos que será um diferencial neste cenário mais adverso.

A partir da página 35 apresentamos a tabela abaixo por CRI.

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por ano

| Ano | Nº posições | Compras (R\$) | Vendas (R\$) | PMT (R\$) | Status ¹ | Posição (R\$) | Fluxo Acumulado (R\$) | TIR – CPTS | TIR – CDI | TIR – IMA-B |
|----------------|-------------|------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 2014 | 16 | -96,201,055 | 49,500,910 | 66,154,508 | 100.0% | 0 | 19,454,363 | 11.5% | 10.3% | 12.7% |
| 2015 | 4 | -32,384,808 | 7,612,573 | 34,044,706 | 100.0% | 0 | 9,272,471 | 15.9% | 10.2% | 14.9% |
| 2016 | 5 | -25,661,897 | 8,446,921 | 16,302,618 | 80.0% | 2,676,766 | 1,764,407 | 3.0% | 8.2% | 12.0% |
| 2017 | 8 | -74,263,193 | 62,585,024 | 25,343,182 | 100.0% | 0 | 13,665,013 | 15.9% | 6.3% | 14.9% |
| 2018 | 8 | -215,801,903 | 197,841,671 | 17,157,509 | 87.5% | 17,143,421 | 16,340,698 | 13.8% | 6.1% | 11.2% |
| 2019 | 16 | -722,767,965 | 654,112,086 | 101,281,838 | 93.8% | 30,036,371 | 62,662,330 | 13.6% | 5.5% | 6.2% |
| 2020 | 22 | -2,354,341,878 | 2,046,706,921 | 135,928,039 | 72.7% | 323,751,918 | 152,044,999 | 14.5% | 7.6% | 5.4% |
| 2021 | 36 | -11,814,227,165 | 10,922,003,253 | 534,454,621 | 55.6% | 751,328,763 | 393,559,472 | 11.8% | 11.6% | 8.8% |
| 2022 | 25 | -2,048,670,976 | 1,791,192,965 | 109,030,373 | 48.0% | 253,346,546 | 104,898,909 | 11.6% | 13.0% | 10.6% |
| 2023 | 12 | -1,825,413,442 | 1,375,431,691 | 9,531,237 | 33.33% | 459,795,919 | 19,345,404 | 10.1% | 11.5% | 7.4% |
| 2024 | 8 | -524,850,261 | 176,255,445 | 1,850,712 | 0.00% | 344,436,303 | -2,307,801 | -7.4% | 11.8% | 2.8% |
| 11 anos | 160 | -19,734,584,543 | 17,291,689,459 | 1,051,079,343 | | 2,182,516,007 | 790,700,265 | 12.3% | 10.3% | 8.7% |
| | | | | | | | <i>Fluxo Acumulado</i> | 790,700,265 | 703,938,363 | 579,813,298 |

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 | 54 | -13,369,686,585 | 10,975,667,270 | 653,609,530 | 34% | 2,182,516,007 | 442,106,222 | 11.1% | 11.1% | 8.6% |
| Posição Encerrada | 106 | -6,364,897,958 | 6,316,022,189 | 397,469,813 | 66% | 0 | 348,594,044 | 14.1% | 9.0% | 8.7% |
| | 160 | -19,734,584,543 | 17,291,689,459 | 1,051,079,343 | | 2,182,516,007 | 790,700,265 | 12.3% | 10.3% | 8.7% |

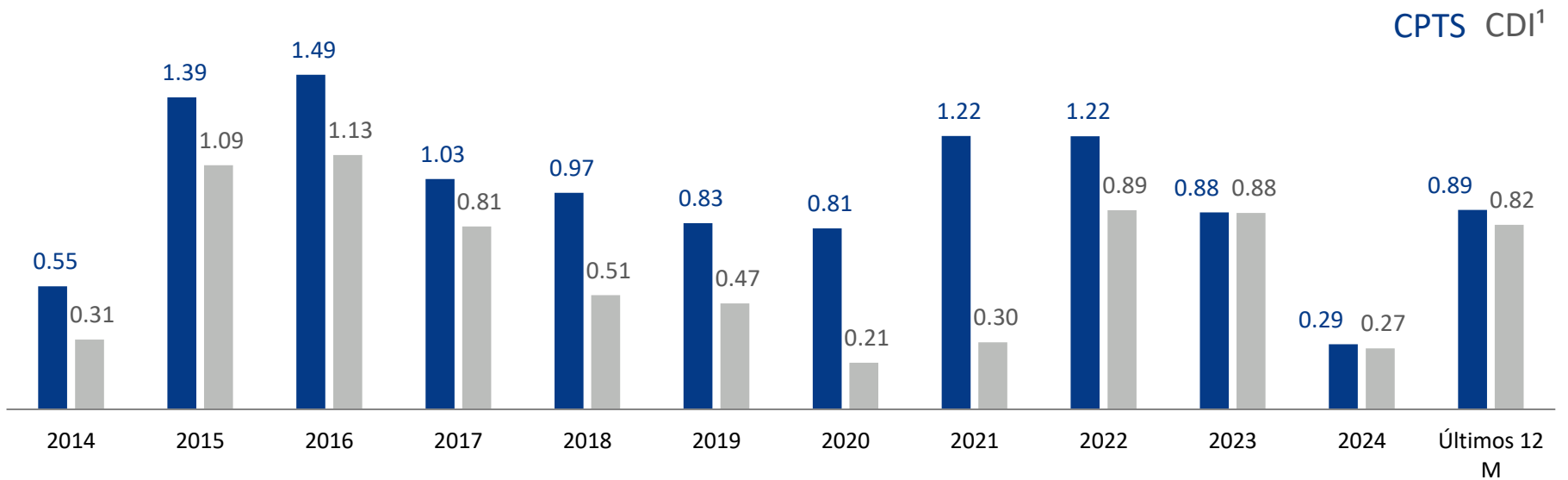
Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por segmento

| Segmento | Nº posições | Compras (R\$) | Vendas (R\$) | PMT (R\$) | Status ¹ | Posição (R\$) | Fluxo Acumulado (R\$) | TIR - CPTS | TIR – CDI | TIR - IMA-B |
|----------------------|-------------|------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
| Loteamento | 15 | -92,808,782 | 34,173,674 | 86,776,657 | 9% | 0 | 28,141,549 | 15.5% | 9.5% | 13.3% |
| Shopping | 31 | -5,981,852,980 | 5,338,180,515 | 312,277,758 | 19% | 568,975,200 | 237,580,493 | 12.8% | 9.7% | 7.5% |
| Comercial | 25 | -2,938,378,716 | 2,385,332,023 | 97,369,827 | 16% | 540,739,177 | 85,062,311 | 11.5% | 8.7% | 7.4% |
| Residencial | 23 | -338,503,109 | 211,505,940 | 67,970,032 | 14% | 76,555,888 | 17,528,752 | 9.4% | 8.4% | 10.7% |
| Hospital | 4 | -346,942,264 | 346,440,868 | 8,037,067 | 3% | 0 | 7,535,671 | 7.3% | 11.9% | 9.5% |
| Logístico/Industrial | 43 | -7,670,533,946 | 7,009,703,566 | 354,852,828 | 27% | 585,378,975 | 279,401,424 | 12.7% | 10.9% | 9.3% |
| Varejo | 17 | -2,147,349,474 | 1,744,639,089 | 108,157,853 | 11% | 410,866,766 | 116,314,234 | 11.3% | 11.4% | 8.8% |
| 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% |
| | 160 | -19,734,584,543 | 17,291,689,459 | 1,051,079,343 | | 2,182,516,007 | 790,700,265 | 12.3% | 10.3% | 8.7% |

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 10/04/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.079 por cota, com pagamento em 17/04/24 para os detentores de cotas no dia divulgação. Este dividendo equivale a 130.27% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

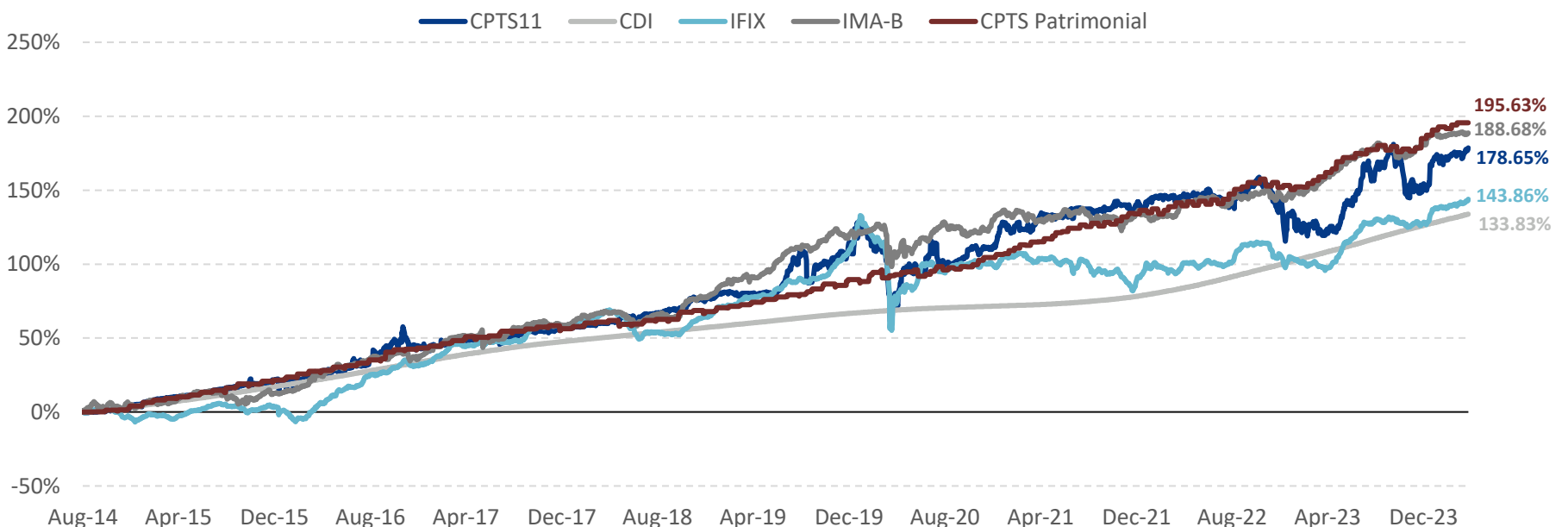
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13.6%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 10.58 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 28/03/2024) a R\$ 8.56. Essa performance é equivalente a 173.4% do retorno do CDI Líquido¹.



| CPTS11 Histórico de ofertas | 1ª Emissão | 3ª Emissão | 4ª Emissão | 5ª Emissão | 6ª Emissão | 7ª Emissão | 8ª Emissão | 9ª Emissão | 10ª Emissão | 11ª Emissão | 12ª Emissão | Consolidado |
|-----------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Data da liquidação | Aug-14 | Oct-16 | Nov-18 | Sep-19 | Jun-20 | Aug-20 | Dec-20 | Feb-21 | May-21 | Nov-21 | May-22 | - |
| Tipo Oferta | ICVM 400 | ICVM 476 | ICVM 400 | ICVM 476 | ICVM 400 | ICVM 476 | ICVM 400 | ICVM 476 | ICVM 476 | ICVM 476 | ICVM 476 | - |
| Coordenador Líder | BNYM | CM | CM | XP | XP | XP | XP | XP | XP | XP | BR Partners | - |
| Custo de Distribuição | 0.00 | 0.00 | 2.95 | 0.89 | 3.56 | 3.36 | 2.28 | 3.23 | 3.24 | 3.21 | 0.28 | 2.56 |
| Preço de Emissão | 100.00 | 100.00 | 98.60 | 97.58 | 90.54 | 93.96 | 93.47 | 94.26 | 95.11 | 94.13 | 92.51 | 93.99 |
| Preço de Emissão + Custos | 100.00 | 100.00 | 101.55 | 98.47 | 94.10 | 97.32 | 95.75 | 97.49 | 98.35 | 97.34 | 92.79 | 96.54 |
| Nº de cotas | 500,000 | 500,000 | 577,825 | 1,537,200 | 4,638,834 | 688,248 | 5,013,054 | 4,923,580 | 7,402,694 | 2,191,194 | 3,810,185 | 31,782,814 |
| Volume Bruto de captação | 50,000,000 | 50,000,000 | 58,678,129 | 151,368,084 | 436,514,279 | 66,980,295 | 479,999,921 | 479,999,814 | 728,054,955 | 213,290,824 | 353,547,066 | 3,068,433,367 |
| Volume Líq. de captação | 50,000,000 | 50,000,000 | 56,973,545 | 149,999,976 | 420,000,030 | 64,667,782 | 468,570,157 | 464,096,651 | 704,070,226 | 206,257,091 | 352,480,214 | 2,987,115,674 |

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em março foi equivalente a 1.38% versus 1.43% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 178.65% versus 143.86% do IFIX e 133.83% do CDI. O ajuste é feito para incorporar ao valor da cota os proventos pagos pelo Fundo de modo que estes sejam incluídos no cálculo da rentabilidade.



Fonte: Capitânia e Quantum Axis. Início do fundo foi em 05/08/2014

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

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

| Compras de Créditos - CPTS11 – Mar/24 | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------|--|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Código B3 | Índice | Ativo | Volume (R\$) | Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%) | Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%) | Spread ponderado de aquisição (%) | Volume (%) |
| 21F0097589 | IPCA + | CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo | 192,401,644 | 6.49% | | 0.88% | 28.52% |
| 21F0097247 | IPCA + | CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto | 121,739,255 | 5.50% | | -0.49% | 18.04% |
| 24B1669805 | IPCA + | CRI Habitasec 49E 1S Extrema | 100,207,666 | 7.30% | | 1.67% | 14.85% |
| 21E0514204 | IPCA + | CRI Truesec 1E 392S Hypera | 75,327,346 | 6.50% | | 1.15% | 11.17% |
| 22A0699149 | IPCA + | CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras | 41,448,803 | 7.00% | | 1.52% | 6.14% |
| 21H0700312 | IPCA + | CRI Virgo 4E 335S Athena I | 34,852,518 | 6.25% | | 0.28% | 5.17% |
| 23L0012204 | IPCA + | CRI Província 45E 4S Galleria Bank | 23,427,227 | 9.50% | | 3.88% | 3.47% |
| 23I1696564 | IPCA + | CRI Opea 174E 1S JFL Living | 22,227,104 | 7.49% | | 2.12% | 3.29% |
| 24B1404723 | IPCA + | CRI Província 56E 1S Galleria Bank | 17,999,999 | 8.75% | | 2.87% | 2.67% |
| 22I0868989 | IPCA + | CRI Opea 57E 1S VBI Garden | 11,182,660 | 9.74% | | 3.98% | 1.66% |
| 23I1257019 | IPCA + | CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenv. Logístico | 8,010,644 | 7.25% | | 1.48% | 1.19% |
| 22I0089943 | IPCA + | CRI Habitasec 13E 2S Hedge Desenv. Logístico | 6,951,881 | 7.25% | | 1.47% | 1.03% |
| 22I0089753 | IPCA + | CRI Habitasec 12E 1S Hedge Desenv. Logístico | 5,194,802 | 7.25% | | 1.56% | 0.77% |
| 23I1402341 | IPCA + | CRI Truesec 228E 1S DutraLog II | 4,610,240 | 7.99% | | 2.49% | 0.68% |
| 22I0089805 | IPCA + | CRI Habitasec 12E 2S Hedge Desenv. Logístico | 4,224,135 | 7.25% | | 1.55% | 0.63% |
| 22I0089914 | IPCA + | CRI Habitasec 13E 1S Hedge Desenv. Logístico | 4,171,055 | 7.25% | | 1.47% | 0.62% |
| 22E1314836 | IPCA + | CRI Truesec 50E 1S São Carlos | 537,899 | 8.97% | | 3.22% | 0.08% |
| 13F0056986 | IPCA + | CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul | 133,773 | 8.24% | | 2.43% | 0.02% |
| | | | 674,648,651 | 6.75% | - | 1.08% | 100.00% |

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

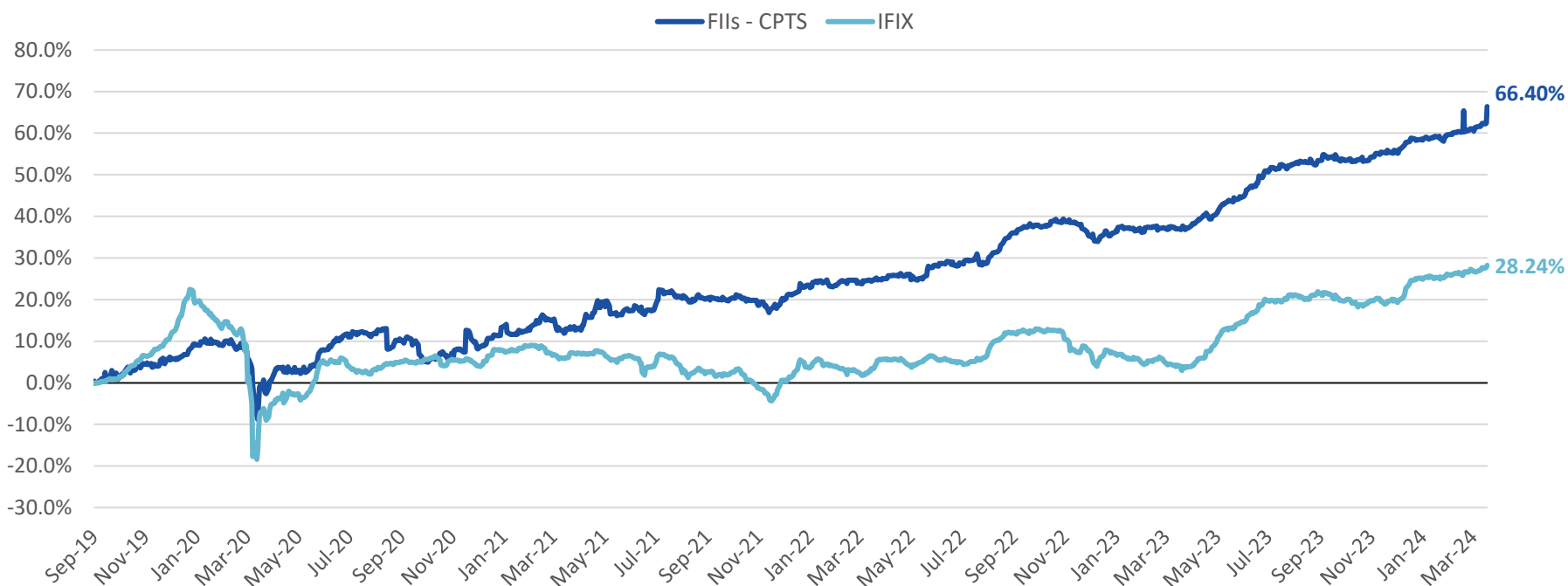
| Vendas de Créditos - CPTS11 - Mar/24 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|--|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|----------------|----------------------------------|
| Código B3 | Índice | Ativo | Volume (R\$) | Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%) | Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%) | Taxa ponderada de venda IPCA+ (%) | Taxa ponderada de venda CDI+ (%) | Spread ponderado de venda (%) | Volume (%) | Resultado com a negociação (R\$) |
| 21F0097589 | IPCA + | CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo | 192,293,509 | 6.50% | | 6.49% | | 0.85% | 26.55% | 100,417 |
| 24B1669805 | IPCA + | CRI Habitasec 49E 1S Extrema | 155,255,445 | 7.29% | | 7.37% | | 1.77% | 21.44% | (970,456) |
| 21F0097247 | IPCA + | CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto | 121,670,834 | 5.49% | | 5.50% | | -0.54% | 16.80% | (21,630) |
| 21E0514204 | IPCA + | CRI Truesec 1E 392S Hypera | 75,283,151 | 6.49% | | 6.51% | | 1.16% | 10.39% | (52,356) |
| 23E1226516 | IPCA + | CRI Canal 46E 1S GRU Elements | 45,549,287 | 8.49% | | 8.49% | | 2.62% | 6.29% | 13,734 |
| 21H0700312 | IPCA + | CRI Virgo 4E 335S Athena I | 34,832,930 | 6.22% | | 6.25% | | 0.24% | 4.81% | (26,084) |
| 23I1696564 | IPCA + | CRI Opea 174E 1S JFL Living | 22,214,611 | 7.50% | | 7.49% | | 1.23% | 3.07% | 10,354 |
| 23L0012204 | IPCA + | CRI Província 45E 4S Galleria Bank | 21,000,000 | 9.50% | | 9.50% | | 3.54% | 2.90% | - |
| 22A0699149 | IPCA + | CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras | 12,300,419 | 7.01% | | 7.15% | | 1.45% | 1.70% | (96,824) |
| 22I0868989 | IPCA + | CRI Opea 57E 1S VBI Garden | 11,176,375 | 9.75% | | 9.74% | | 3.95% | 1.54% | 6,158 |
| 22I0089943 | IPCA + | CRI Habitasec 13E 2S Hedge Desenvolvimento Logístico | 6,947,974 | 7.40% | | 7.25% | | 1.43% | 0.96% | 41,653 |
| 22K1362572 | IPCA + | CRI Virgo 65E 2S Campinas Shopping | 5,993,038 | 6.93% | | 7.45% | | 1.86% | 0.83% | (152,107) |
| 22I0089753 | IPCA + | CRI Habitasec 12E 1S Hedge Desenvolvimento Logístico | 5,191,883 | 8.14% | | 7.25% | | 1.52% | 0.72% | 187,605 |
| 22I0089805 | IPCA + | CRI Habitasec 12E 2S Hedge Desenvolvimento Logístico | 4,221,761 | 8.15% | | 7.25% | | 1.51% | 0.58% | 152,762 |
| 22I0089914 | IPCA + | CRI Habitasec 13E 1S Hedge Desenvolvimento Logístico | 4,168,711 | 8.15% | | 7.25% | | 1.43% | 0.58% | 152,181 |
| 23I1257019 | IPCA + | CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico | 3,736,199 | 8.26% | | 7.25% | | 1.43% | 0.52% | 150,090 |
| 21I0931497 | IPCA + | CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni | 2,409,118 | 5.92% | | 6.21% | | 0.74% | 0.33% | (42,903) |
| | | | 724,245,245.73 | 6.84% | 0.00% | 6.84% | 0.00% | 1.10% | 100.00% | (547,406) |

Obs: Em negrito estão as vendas definitivas.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 27 milhões de **CPOF17**;
- **Compra** de R\$ 15 milhões de **HBCR15**;
- **Venda** de R\$ 7.8 milhões de **VISC11**;
- **Venda** de R\$ 7.5 milhões de **BPML11**;
- **Recebimento** do resgate do **NAV2**, que surgiu da cisão do NAVT11. Recebemos R\$2.5 milhões em uma posição originalmente de R\$2.3 milhões, **um ganho de aproximadamente 10% na posição**.

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII
Retorno do portfólio de FIIs do CPTS11 vs IFIX desde o início da estratégia

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

| Ano | Nº operações | Compras (R\$) | Vendas (R\$) | Dividendos (R\$) | Status (% Posições encerradas / total) | Posição (R\$) | Fluxo Acumulado (R\$) | TIR média ponderada - Capitânia | TIR média ponderada - IFIX |
|---------------|--------------|-----------------------|----------------------|--------------------|--|--------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 2019 | 8 | -119,353,294 | 88,360,452 | 29,108,011 | 50.0% | 22,456,514 | 20,571,683 | 21.2% | 0.0% |
| 2020 | 56 | -2,756,423,558 | 2,455,059,196 | 196,521,068 | 66.1% | 312,397,375 | 207,554,081 | 12.9% | 5.1% |
| 2021 | 54 | -1,614,987,760 | 1,188,740,640 | 159,648,554 | 44.4% | 403,019,280 | 136,420,714 | 10.2% | 7.5% |
| 2022 | 24 | -58,061,508 | 38,680,769 | 3,226,490 | 58.3% | 20,610,682 | 4,456,433 | 18.3% | 12.3% |
| 2023 | 20 | -374,222,444 | 197,931,740 | 10,809,031 | 50.00% | 181,712,977 | 16,231,303 | 12.8% | 19.7% |
| 2024 | 8 | -42,929,939 | 31,997,711 | 173,847 | 12.50% | 11,620,376 | 861,994 | 12.8% | 19.7% |
| 7 anos | 170 | -4,965,978,504 | 4,000,770,508 | 399,487,000 | - | 951,817,204 | 386,096,208 | 12.2% | 6.6% |

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

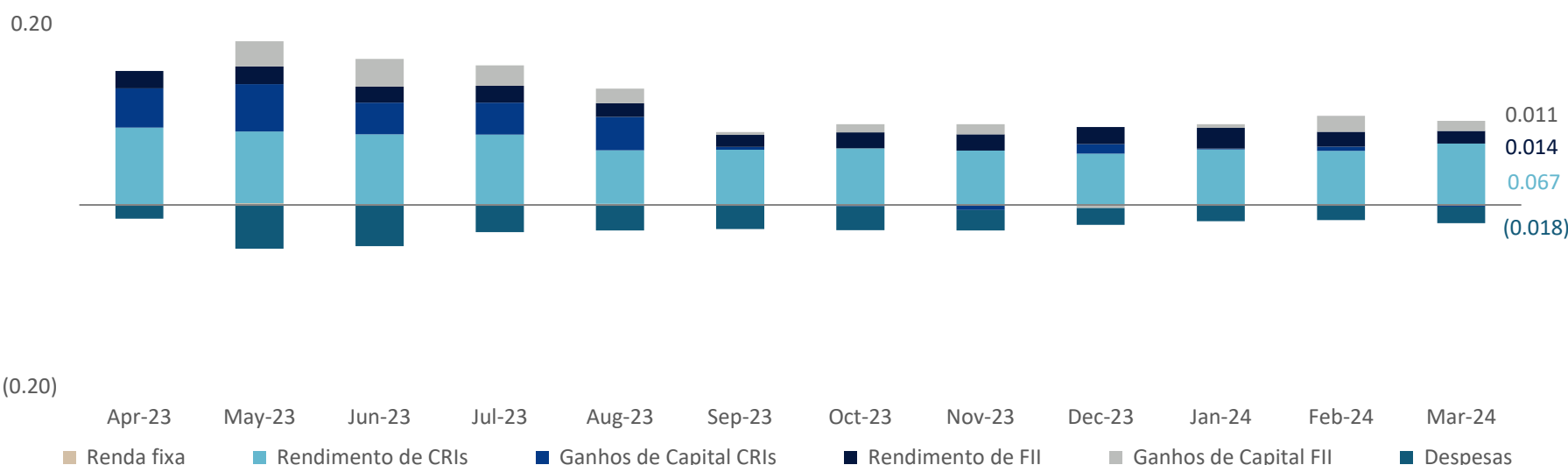
| Status das operações | Nº operações | Compras (R\$) | Vendas (R\$) | Dividendos (R\$) | Status (% Posições encerradas / total) | Posição (R\$) | Fluxo Acumulado (R\$) | TIR média ponderada - Capitânia | TIR média ponderada - IFIX |
|----------------------|--------------|-----------------------|----------------------|--------------------|--|--------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Aberta | 80 | -3,180,757,162 | 2,246,144,646 | 245,029,695 | 47% | 951,817,204 | 262,234,382 | 11.3% | 8.1% |
| Encerrada | 90 | -1,785,221,342 | 1,754,625,862 | 154,457,305 | 53% | 0 | 123,861,826 | 12.6% | 5.9% |
| | 170 | -4,965,978,504 | 4,000,770,508 | 399,487,000 | 100% | 951,817,204 | 386,096,208 | 12.2% | 6.6% |
| | | | | | | | Fluxo total | 386,096,208 | 210,326,065 |
| | | | | | | | | (%) IFIX | 183.57% |

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



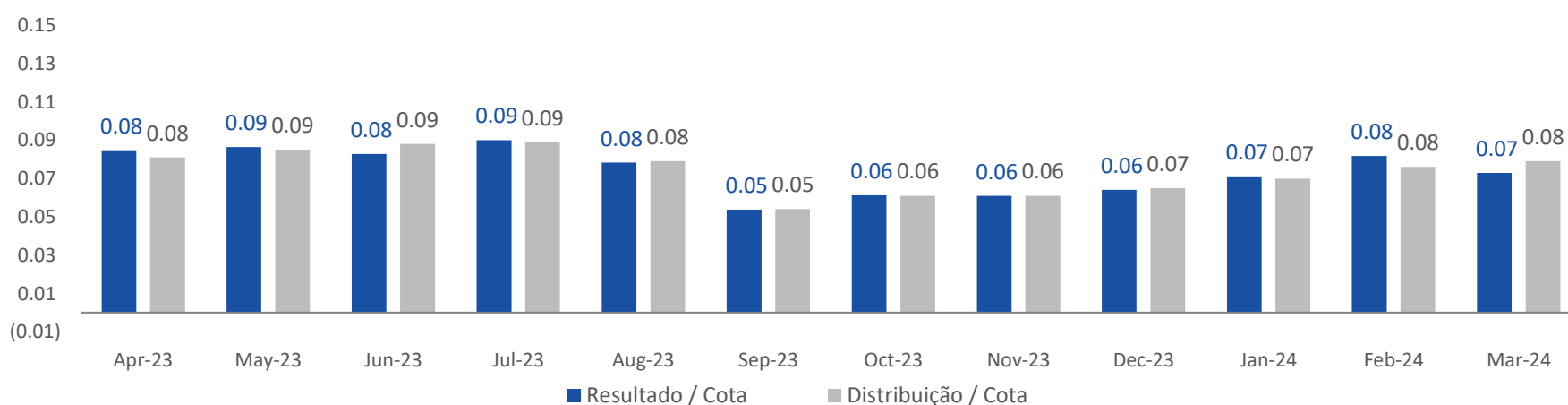
| DRE - Capitânia Securities II FII | Sep-23 | Oct-23 | Nov-23 | Dec-23 | Jan-24 | Feb-24 | Mar-24 | Acumulado 2024 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Receitas | 25,566,605 | 27,770,309 | 26,575,693 | 26,226,009 | 28,272,364 | 31,286,192 | 28,942,738 | 88,501,293 |
| Renda fixa | 322,738 | 193,023 | 143,918 | 180,996 | 195,754 | 291,118 | 339,391 | 826,263 |
| Rendimento de CRIs | 18,996,836 | 19,619,859 | 18,889,694 | 17,787,305 | 19,283,329 | 18,710,496 | 21,216,684 | 56,704,322 |
| Juros | 13,085,286 | 11,741,115 | 12,285,612 | 13,008,714 | 10,658,297 | 8,129,804 | 8,709,701 | 27,497,802 |
| Atualização monetária | 5,911,550 | 7,878,744 | 6,604,083 | 4,778,591 | 8,625,032 | 10,580,692 | 12,506,983 | 31,712,707 |
| Resultado com a negociação de CRIs | 989,655 | -495,107 | -1,734,446 | 3,339,310 | 260,031 | 1,405,753 | -547,406 | 1,118,379 |
| Rendimento de FII | 4,247,901 | 5,618,235 | 5,693,283 | 5,983,588 | 7,275,609 | 5,219,307 | 4,431,621 | 16,926,538 |
| Ganhos de capital de FII | 1,009,475 | 2,834,300 | 3,583,244 | -1,065,190 | 1,257,640 | 5,659,516 | 3,502,447 | 10,419,604 |
| Despesas | -8,460,317 | -8,291,419 | -7,191,156 | -5,837,696 | -5,686,287 | -5,294,283 | -5,778,442 | -16,759,012 |
| Taxa de Administração | -245,469 | -241,204 | -233,613 | -235,328 | -247,495 | -247,748 | -247,175 | -742,419 |
| Taxa de Gestão | -2,216,046 | -2,061,196 | -1,972,981 | -2,010,985 | -2,114,961 | -2,117,123 | -2,112,222 | -6,344,306 |
| Imposto sobre ganho de capital | -1,727,148 | -566,860 | -745,366 | 0 | 0 | -1,021,317 | -670,910 | -1,692,228 |
| Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹ | -4,621,616 | -4,904,246 | -4,080,271 | -3,545,624 | -3,279,473 | -2,365,580 | -2,663,844 | -8,308,897 |
| Outras despesas | 349,962 | -517,913 | -158,924 | -45,759 | -44,358 | 457,486 | -84,291 | 328,837 |
| Resultado | 17,106,288 | 19,478,889 | 19,384,538 | 20,388,313 | 22,586,077 | 25,991,909 | 23,164,296 | 71,742,281 |
| Resultado / Cota | 0.054 | 0.061 | 0.061 | 0.064 | 0.071 | 0.082 | 0.073 | 0.226 |
| Distribuição | 17,162,720 | 19,387,517 | 19,387,517 | 20,658,829 | 22,247,970 | 24,154,939 | 25,108,423 | 71,511,332 |
| Distribuição / Cota | 0.054 | 0.061 | 0.061 | 0.065 | 0.070 | 0.076 | 0.079 | 0.225 |
| Dividend Yield a.a. (cota de mercado) | 7.78% | 9.72% | 9.61% | 9.58% | 10.38% | 11.25% | 11.70% | |
| Dividend Yield a.a. (12M) | 10.07% | 10.91% | 11.11% | 10.42% | 10.39% | 10.33% | 10.37% | |
| Resultado Acumulado | 217,694 | 309,067 | 306,088 | 35,572 | 373,680 | 2,210,650 | 266,522 | |
| Resultado Acumulado / Cota | 0.001 | 0.001 | 0.001 | 0.000 | 0.001 | 0.007 | 0.001 | |

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.074



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

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

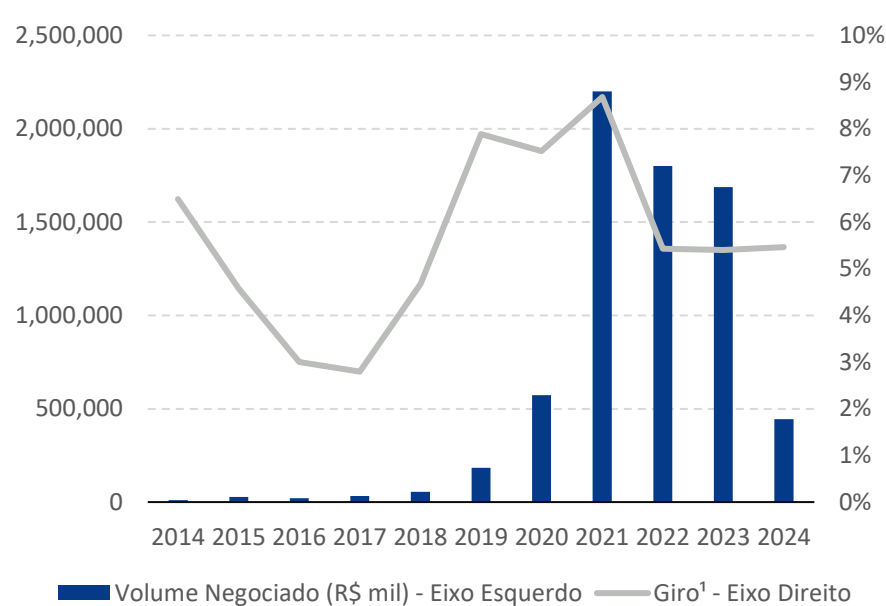
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de março foram negociadas 17,962,988 cotas, sendo 577,744 negócios e volume de R\$ 152,397,986, o que representa uma média diária de R\$ 7,619,899. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 372,237 cotistas, uma variação de 2.86% em relação ao mês anterior.

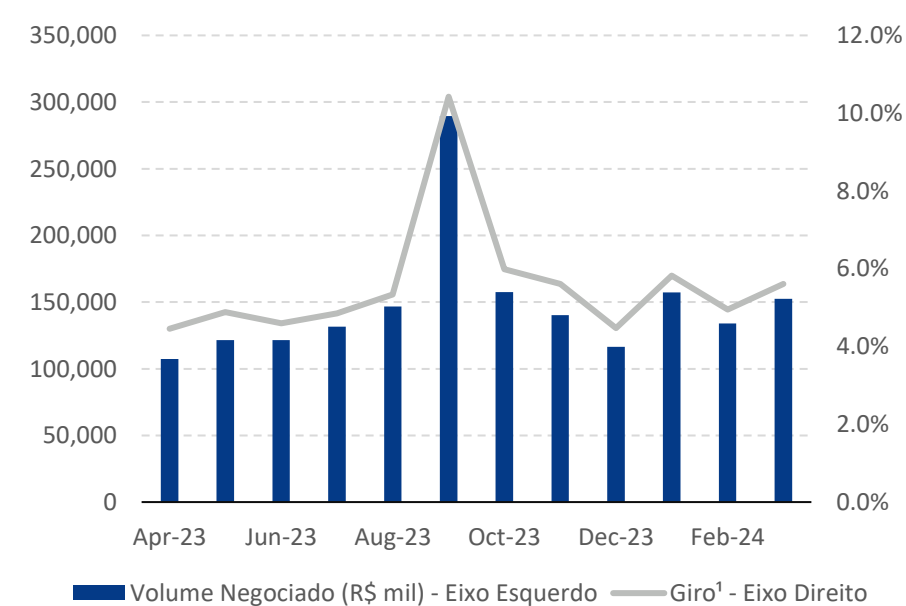
| | Dec-23 | Jan-24 | Feb-24 | Mar-24 | LTM |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Volume Negociado (R\$ Mil) | 116,529 | 157,375 | 134,019 | 152,398 | 1,776,446 |
| Média Diária (R\$ Mil) | 6,133 | 7,153 | 7,054 | 7,620 | 7,240 |
| Giro Mensal (%) | 4.5% | 5.8% | 4.9% | 5.6% | 5.6% |
| Presença em pregões (%) | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | 2,698,361 | 2,707,896 | 2,707,896 | 2,720,609 | 2,649,230 |

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

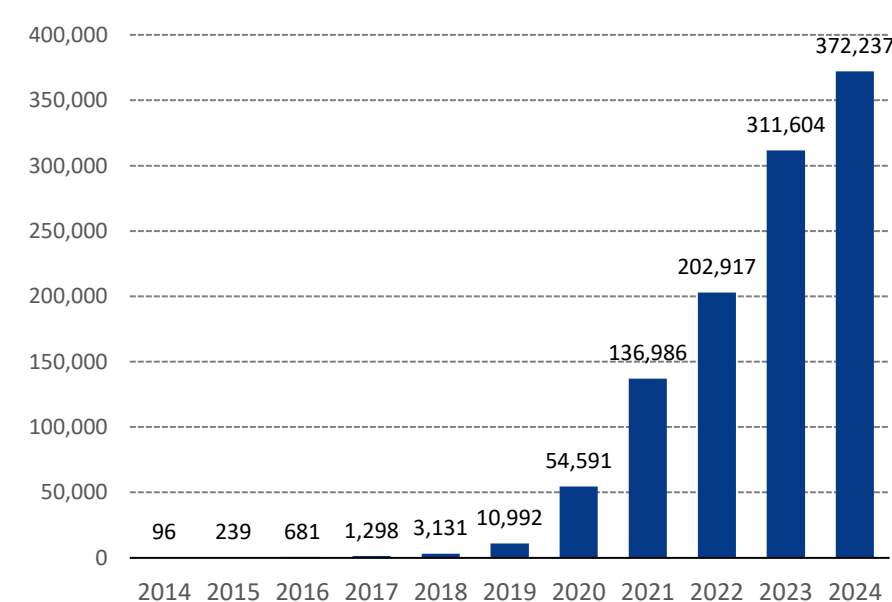


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

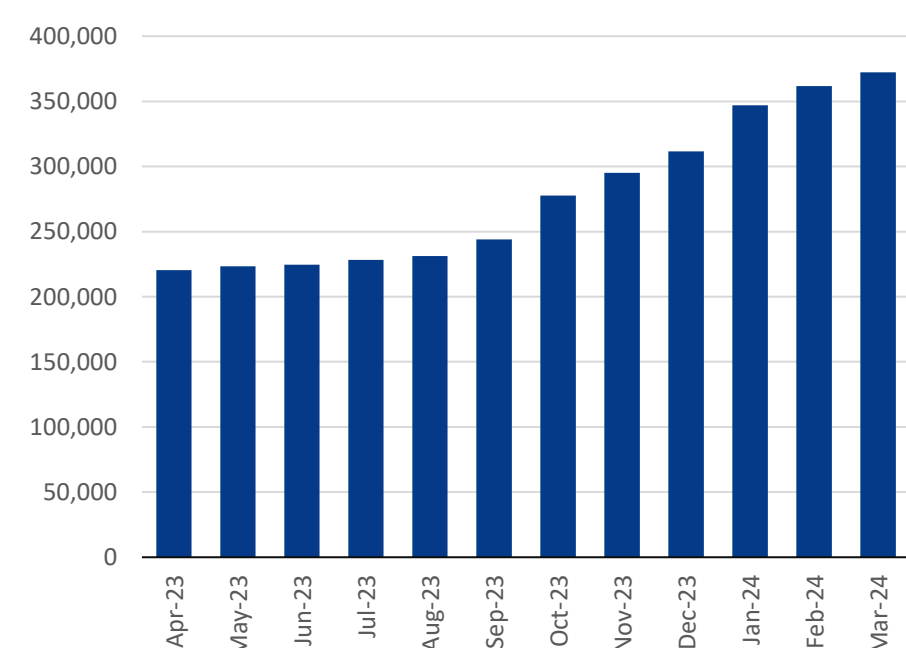


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



Número de cotistas mensal (12M)

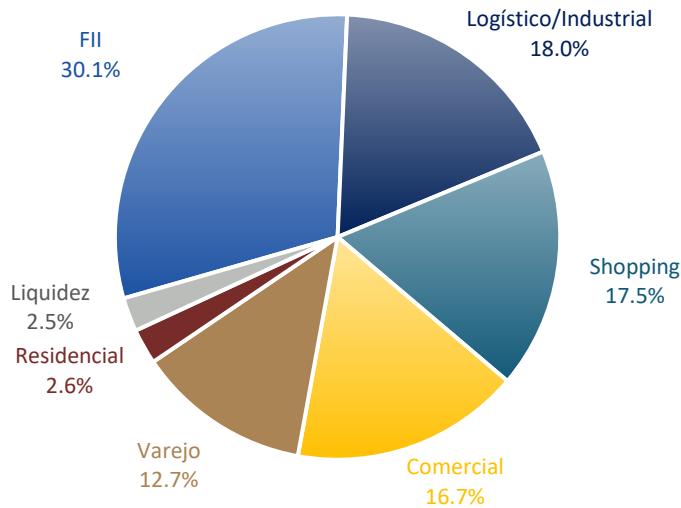


¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

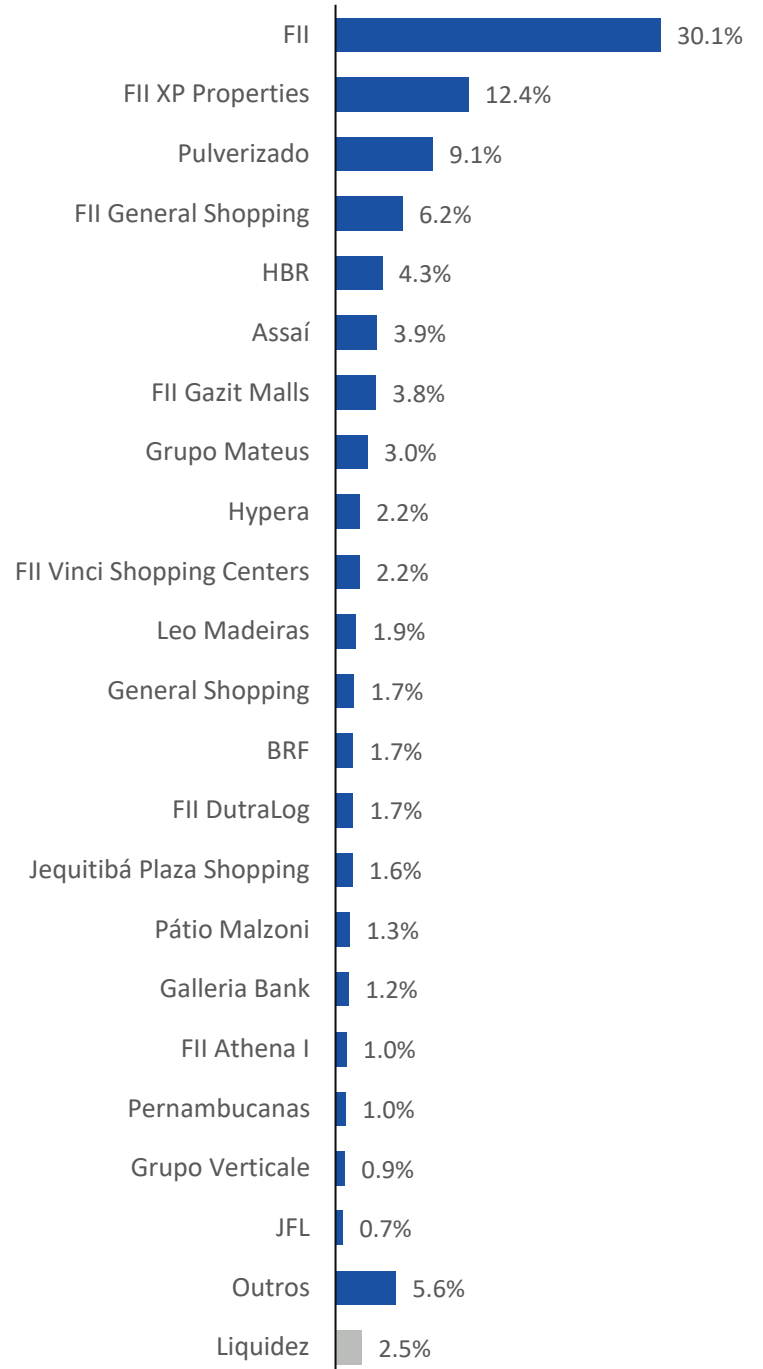
ALOCAÇÃO (% Ativos)



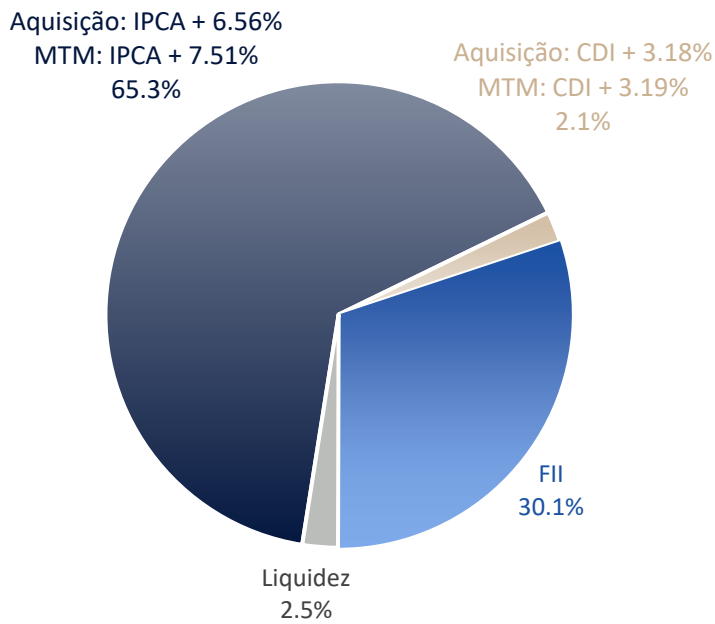
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



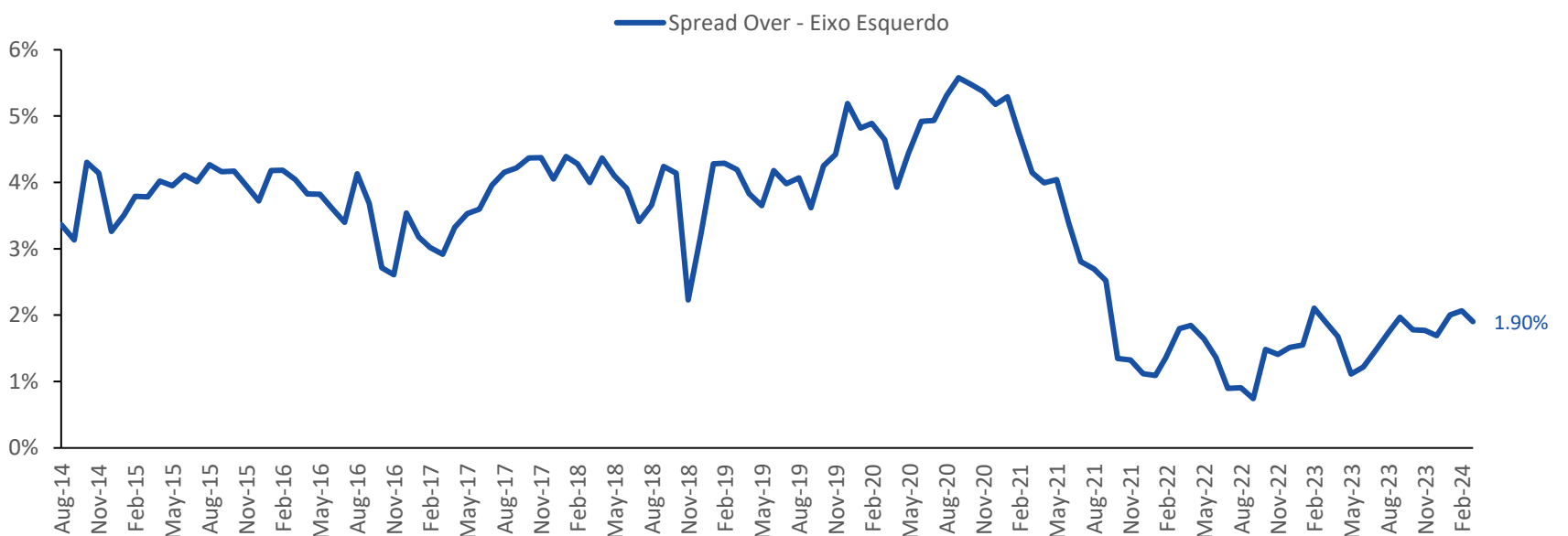
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



¹ Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 54 casos de crédito, representando 67.4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 26.8% da carteira de crédito (18.0% dos ativos). Do total da carteira de crédito 96.85% foi adquirida a IPCA + 6.56% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.51%) e 3.15% foi adquirida a CDI + 3.18% (a marcação a mercado está em CDI + 3.19%). A carteira possui duration médio de 5.3 anos; spread médio de 1.90%; taxa nominal média de 12.50% e LTV médio de 62.57%. A carteira acumula R\$ 3.6 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 | 585,378,975 | 18.05% | 6.33 | 7.03% | 7.61% | | | 2.02% | 12.78% | 74.81% | 1,811,432 |
| Shopping | 566,298,435 | 17.46% | 5.01 | 6.25% | 7.57% | | | 1.81% | 12.37% | 44.39% | 960,575 |
| Comercial | 540,739,177 | 16.67% | 4.21 | 6.26% | 6.90% | 2.51% | 2.52% | 1.22% | 11.58% | 64.27% | 14,123 |
| Varejo | 410,866,766 | 12.67% | 5.85 | 6.35% | 7.91% | 4.00% | 4.02% | 2.63% | 13.40% | 72.20% | 516,335 |
| Residencial | 83,375,796 | 2.57% | 4.25 | 8.16% | 8.38% | | | 2.47% | 12.98% | 41.59% | 297,782 |
| Total | 2,186,659,149 | 67.41% | 5.30 | 6.56% | 7.51% | 3.18% | 3.19% | 1.90% | 12.50% | 62.57% | 3,600,247 |

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

| Comercial | Código B3 | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$) | % Ativos | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV |
|--|------------|---------------------------|-----------|-----------------|--------------------|---------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------|
| CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza Longo | 21F0097589 | FII XP Properties | IPCA + | 5.80% | 187,080,831 | 5.77% | 5.32 | 6.49% | 7.05% | 1.41% | 12.00% | 72.7% |
| CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto | 21F0097247 | FII XP Properties | IPCA + | 5.50% | 121,847,598 | 3.76% | 2.03 | 5.50% | 5.70% | -0.31% | 9.52% | 60.9% |
| CRI Virgo 4E 157S iTower | 20L0456514 | FII XP Properties | IPCA + | 5.70% | 53,970,237 | 1.66% | 4.71 | 6.00% | 6.49% | 0.76% | 11.15% | 59.6% |
| CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni | 21I0931497 | Pátio Malzoni | IPCA + | 5.92% | 43,258,157 | 1.33% | 5.99 | 5.92% | 7.20% | 1.55% | 12.27% | 54.2% |
| CRI Virgo 4E 158S iTower | 20L0456719 | FII XP Properties | CDI + | 2.50% | 37,791,774 | 1.17% | 4.09 | 2.51% | 2.52% | 2.52% | 12.95% | 54.0% |
| CRI Virgo 4E 335S Athena I | 21H0700312 | FII Athena I | IPCA + | 6.25% | 33,646,866 | 1.04% | 2.49 | 6.25% | 7.79% | 1.78% | 11.85% | 60.6% |
| CRI Habitasec 1E 148S HBR | 19G0228153 | HBR | IPCA + | 6.00% | 30,036,371 | 0.93% | 4.57 | 5.88% | 7.52% | 1.82% | 12.29% | 69.0% |
| CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices | 24B1427981 | FII Hedge Design Offices | IPCA + | 9.00% | 15,069,485 | 0.46% | 4.49 | 9.00% | 9.13% | 3.32% | 13.92% | 79.7% |
| CRI Opea 57E 1S VBI Garden | 22I0868989 | Corporate Garden | IPCA + | 9.75% | 10,948,633 | 0.34% | 4.81 | 9.74% | 10.21% | 4.45% | 15.24% | 41.2% |
| CRI Virgo 29E 2S Hedge Design Offices | 22K0016415 | FII Hedge Design Offices | IPCA + | 8.75% | 4,190,732 | 0.13% | 3.83 | 8.00% | 8.56% | 2.67% | 13.07% | 42.1% |
| CRI Truesec 50E 1S São Carlos | 22E1314836 | São Carlos | IPCA + | 7.38% | 2,898,493 | 0.09% | 3.78 | 8.18% | 8.39% | 2.62% | 13.01% | N/A |
| Total | - | - | - | - | 540,739,177 | 16.67% | 4.21 | 6.26% | 6.90% | 1.22% | 11.58% | 64.27% |

| Residencial | Código B3 | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$) | % Ativos | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV |
|------------------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|-------------------|--------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------|
| CRI Província 56E 1S Galleria Bank | 24B1404723 | Galleria Bank | IPCA + | 9.00% | 32,107,200 | 0.99% | 3.85 | 8.86% | 9.09% | 3.26% | 13.73% | 32.0% |
| CRI Opea 174E 1S JFL Living | 23I1696564 | JFL | IPCA + | 7.50% | 22,101,360 | 0.68% | 5.41 | 7.49% | 7.60% | 1.37% | 11.96% | 74.5% |
| CRI Virgo 4E 463S Wimo IV | 22B0914263 | Pulverizado | IPCA + | 7.50% | 8,472,926 | 0.26% | 5.11 | 7.98% | 8.26% | 2.47% | 13.13% | 25.4% |
| FII Unidades Autônomas | IDFI11 | Helbor | IPCA + | 6.00% | 6,819,908 | 0.21% | 1.00 | 6.00% | 6.00% | 0.30% | 10.26% | N/A |
| CRI Truesec 7E 1S Galleria Bank | 22E0640809 | Galleria Bank | IPCA + | 9.75% | 5,870,866 | 0.18% | 4.73 | 9.75% | 9.72% | 3.93% | 14.65% | 17.1% |
| CRI Virgo 4E 252S Wimo | 21D0779652 | Pulverizado | IPCA + | 7.50% | 5,780,719 | 0.18% | 4.50 | 7.50% | 8.63% | 2.96% | 13.52% | 21.8% |
| CRI Província 45E 4S Galleria Bank | 23L0012204 | Galleria Bank | IPCA + | 9.50% | 2,222,817 | 0.07% | 3.35 | 9.50% | 9.49% | 3.61% | 14.03% | 31.3% |
| Total | - | - | - | - | 83,375,796 | 2.57% | 4.25 | 8.16% | 8.38% | 2.47% | 12.98% | 41.59% |

CARTEIRA DE CRÉDITO


| Logístico/Industrial | Código B3 | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$) | % Ativos | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV |
|---|------------|---------------------------|-----------|-----------------|--------------------|---------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------|
| CRI Habitasec 49E 1S Extrema | 24B1669805 | Pulverizado | IPCA + | 7.50% | 279,452,513 | 8.62% | 7.87 | 7.29% | 7.55% | 2.19% | 13.20% | 77.6% |
| CRI Truesec 1E 392S Hypera | 21E0514204 | Hypera | IPCA + | 5.60% | 72,383,483 | 2.23% | 4.53 | 6.50% | 7.39% | 1.03% | 11.41% | 65.9% |
| CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras | 22A0699149 | Leo Madeiras | IPCA + | 7.00% | 62,620,419 | 1.93% | 5.55 | 7.01% | 7.30% | 1.61% | 12.26% | 66.4% |
| CRI Virgo 4E 99S BRF PE | 21A0709253 | BRF | IPCA + | 5.25% | 54,018,936 | 1.67% | 6.10 | 5.50% | 7.08% | 1.79% | 12.55% | 61.6% |
| CRI Truesec 228E 1S DutraLog II | 23I1402341 | FII DutraLog | IPCA + | 8.00% | 53,556,879 | 1.65% | 4.08 | 7.99% | 8.22% | 2.49% | 12.92% | 84.1% |
| CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II | 22D1075750 | FII XP Industrial | IPCA + | 7.50% | 17,387,270 | 0.54% | 5.47 | 6.96% | 8.00% | 2.34% | 13.04% | 127.6% |
| CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico | 22I0089943 | FII HDEL | IPCA + | 8.15% | 9,846,419 | 0.30% | 4.03 | 7.30% | 7.67% | 1.88% | 12.24% | 72.9% |
| CRI Habitasec 12E 3S Hedge Des. Logístico | 23I1257019 | FII HDEL | IPCA + | 8.25% | 7,604,376 | 0.23% | 3.89 | 7.25% | 8.68% | 2.84% | 13.27% | 74.0% |
| CRI Truesec 1E 477S Hedge Viracopos | 21L0354209 | FII Hedge Logística | IPCA + | 6.75% | 5,402,766 | 0.17% | 3.53 | 6.75% | 7.13% | 1.34% | 11.57% | 49.7% |
| CRI Truesec 1E 478S Hedge Viracopos | 21L0355069 | FII Hedge Logística | IPCA + | 6.75% | 5,156,984 | 0.16% | 3.53 | 6.75% | 7.13% | 1.34% | 11.57% | 49.7% |
| CRI Truesec 1E 446S XP Industrial | 21J0790766 | FII XP Industrial | IPCA + | 6.50% | 4,107,637 | 0.13% | 5.34 | 6.50% | 8.00% | 2.09% | 12.75% | 98.3% |
| CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico | 22I0089914 | FII HDEL | IPCA + | 8.15% | 4,093,935 | 0.13% | 4.03 | 7.25% | 7.75% | 1.96% | 12.33% | 72.9% |
| CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico | 22I0089805 | FII HDEL | IPCA + | 8.15% | 4,086,193 | 0.13% | 4.03 | 7.25% | 7.65% | 1.86% | 12.22% | 72.9% |
| CRI Habitasec 12E 1S Hedge Des. Logístico | 22I0089753 | FII HDEL | IPCA + | 8.15% | 3,640,324 | 0.11% | 3.54 | 7.25% | 17.80% | 11.43% | 22.68% | 72.9% |
| CRI Truesec 1E 447S GTIS | 21J0043571 | FII GTIS Brazil Logistics | IPCA + | 5.93% | 2,020,840 | 0.06% | 6.93 | 6.20% | 7.39% | 1.73% | 12.57% | 28.7% |
| Total | - | - | - | - | 585,378,975 | 18.05% | 6.33 | 7.03% | 7.61% | 2.02% | 12.78% | 74.81% |

| 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% | 201,872,339 | 6.22% | 4.52 | 5.60% | 7.27% | 1.50% | 11.92% | 45.3% |
| CRI Truesec 1E 340S Gazit | 21E0407810 | FII Gazit Malls | IPCA + | 5.89% | 122,196,959 | 3.77% | 6.40 | 5.88% | 7.01% | 1.33% | 12.09% | N/A |
| CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings | 21I0682465 | FII Vinci Shopping Centers | IPCA + | 6.25% | 72,373,047 | 2.23% | 5.03 | 6.22% | 8.00% | 2.31% | 12.93% | 51.9% |
| CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping | 21F1076965 | Jequitibá Plaza Shopping | IPCA + | 6.50% | 52,160,619 | 1.61% | 5.17 | 6.19% | 8.04% | 2.31% | 12.96% | 48.6% |
| CRI Truesec 62E 1S General Shopping | 22L1309906 | General Shopping | IPCA + | 8.36% | 31,005,795 | 0.96% | 3.88 | 8.34% | 8.21% | 2.33% | 12.71% | 21.0% |
| CRI Truesec 62E 2S General Shopping | 22L1311979 | General Shopping | IPCA + | 8.35% | 25,650,446 | 0.79% | 3.85 | 8.33% | 8.76% | 2.86% | 13.29% | 21.0% |
| CRI Opea 1E 470S Madureira Shopping | 21L0736590 | FII Malls Brasil Plural | IPCA + | 6.50% | 17,246,383 | 0.53% | 5.37 | 6.66% | 8.05% | 2.30% | 12.98% | 46.0% |
| CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul | 13F0056986 | Shopping Jaraguá do Sul | IPCA + | 6.00% | 17,143,421 | 0.53% | 5.49 | 7.95% | 7.75% | 2.01% | 12.68% | 54.5% |
| CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park | 20K0660743 | Shopping Maringá Park | IPCA + | 6.85% | 13,642,196 | 0.42% | 3.86 | 7.87% | 8.17% | 2.31% | 12.68% | 48.6% |
| CRI Virgo 65E 2S Campinas Shopping | 22K1362572 | Campinas Shopping | IPCA + | 7.65% | 10,469,728 | 0.32% | 4.87 | 6.93% | 7.34% | 1.60% | 12.12% | 64.5% |
| CRI Opea 1E 468S Madureira Shopping | 21L0736589 | FII Malls Brasil Plural | IPCA + | 6.50% | 2,537,502 | 0.08% | 0.41 | 6.51% | 9.18% | 2.33% | 12.84% | 8.8% |
| Total | - | - | - | - | 566,298,435 | 17.46% | 5.01 | 6.25% | 7.57% | 1.81% | 12.37% | 44.39% |

CARTEIRA DE CRÉDITO

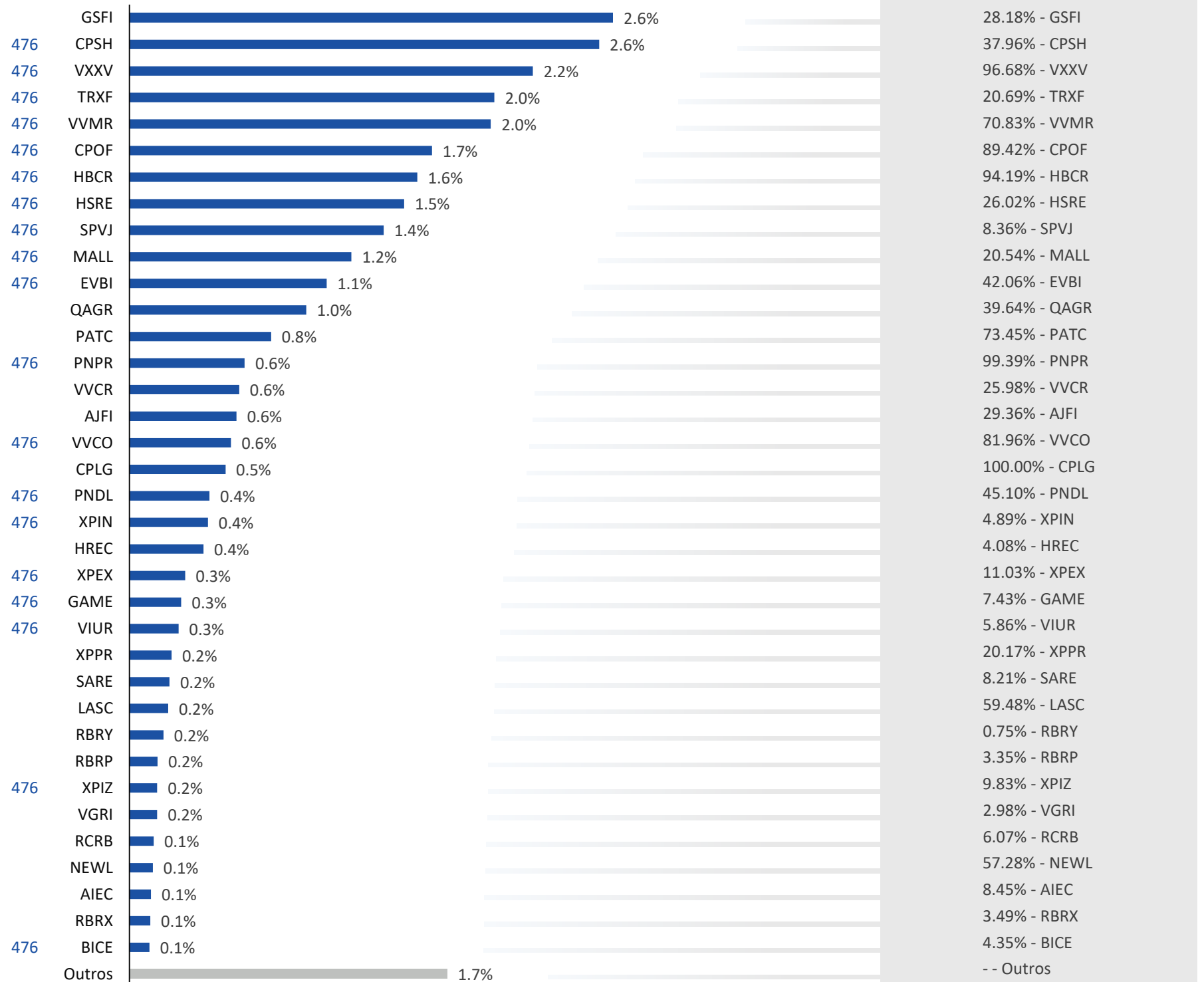

| Varejo | Código B3 | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$) | % Ativos | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV |
|----------------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|--------------------|---------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------|
| CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II | 21K0665223 | Assaí | IPCA + | 6.00% | 125,179,350 | 3.86% | 6.87 | 6.69% | 7.89% | 2.66% | 13.60% | 79.5% |
| CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem | 21G0507867 | HBR | IPCA + | 5.00% | 110,827,280 | 3.42% | 5.21 | 5.60% | 7.93% | 2.24% | 12.90% | 85.2% |
| CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus | 22D0371159 | Grupo Mateus | IPCA + | 6.10% | 58,685,489 | 1.81% | 7.01 | 6.49% | 7.99% | 2.70% | 13.66% | 56.9% |
| CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus | 22F0783752 | Grupo Mateus | IPCA + | 6.10% | 38,496,749 | 1.19% | 7.13 | 6.93% | 7.76% | 2.48% | 13.44% | 53.5% |
| CRI Opea 82E 1S Pernambucanas | 22K0640841 | Pernambucanas | CDI + | 2.50% | 31,059,929 | 0.96% | 2.24 | 4.00% | 4.02% | 4.02% | 14.29% | N/A |
| CRI Opea 1E 383S Verticale | 21I0277499 | Grupo Verticale | IPCA + | 7.00% | 28,811,953 | 0.89% | 4.17 | 7.10% | 8.28% | 3.28% | 13.81% | 41.5% |
| CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA | 20L0687133 | GPA | IPCA + | 5.60% | 14,387,330 | 0.44% | 5.13 | 5.15% | 6.98% | 1.05% | 11.57% | 79.6% |
| CRI Bari 1E 82S GPA | 20F0689770 | GPA | IPCA + | 5.75% | 2,088,043 | 0.06% | 4.73 | 8.20% | 8.68% | 2.53% | 13.10% | 79.9% |
| CRI Bari 1E 85S GPA TRX | 20H0695880 | GPA | IPCA + | 5.00% | 1,005,294 | 0.03% | 4.82 | 8.04% | 8.47% | 3.25% | 13.92% | 93.6% |
| CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA | 20L0687041 | GPA | IPCA + | 5.30% | 325,349 | 0.01% | 2.72 | 8.11% | 7.32% | 2.35% | 12.52% | 73.5% |
| Total | - | - | - | - | 410,866,766 | 12.67% | 5.85 | 6.35% | 7.91% | 2.63% | 13.40% | 72.20% |

CARTEIRA DE FIIS

% Ativos
Em 28/03/2024

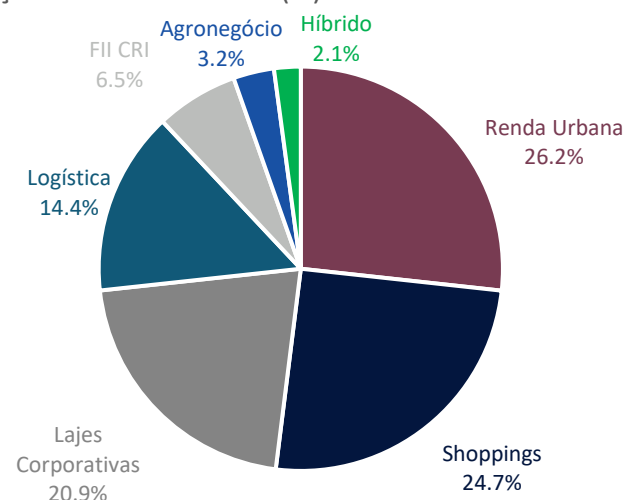
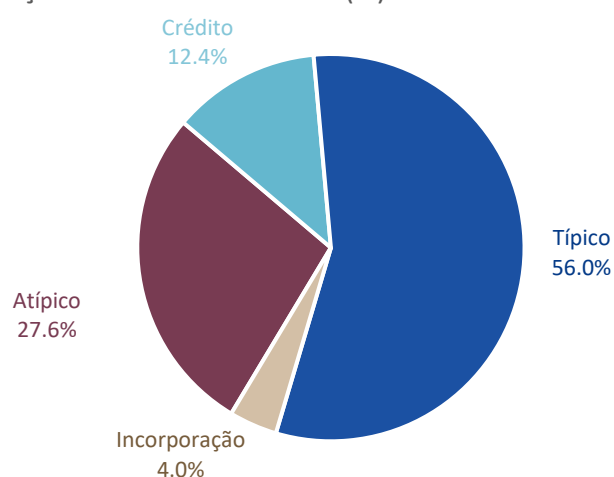
(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)

EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



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

Operações Compromissadas com CRIs de lastro



Operações compromissadas reversas de CRI são operações nas quais o fundo realiza a venda de títulos com o compromisso de recomprá-los, acrescido de juros, após determinado período. Durante este período a instituição financeira contraparte do fundo mantém os ativos em garantia e permanece com estes caso o fundo não possa honrar o compromisso de recompra. Por conta disso, normalmente operações compromissadas são realizadas apenas com papéis *high grade*, de risco baixo e conhecido. Cabe ressaltar também que, apesar dos ativos estarem em garantia, o fundo continua sendo o titular do papel e faz jus aos eventos corporativos (juros e amortizações) normalmente.

No fechamento do mês, o fundo possuía R\$ 270 milhões (9.3% do PL) em operações compromissadas reversas. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.68% a.a.

Operações concluídas no mês

| Descrição | Código B3 | Indexador | Taxa (a.a.) | Haircut | Data ida | Vencimento | Data volta | Volume ida | Volume volta | Despesa realizada |
|----------------------------------|------------|-----------|--------------|---------|------------|------------|------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II | 21K0665223 | CDI | 0.60% | 50% | 12/22/2023 | 3/21/2024 | 3/21/2024 | 70,767,783 | (72,709,934) | (481,794) |
| CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem | 21G0507867 | CDI | 0.75% | 50% | 9/25/2023 | 3/27/2024 | 3/27/2024 | 64,790,721 | (68,734,538) | (579,177) |
| Total | - | - | 0.67% | | | | | 135,558,504 | (141,444,472) | (1,060,971) |

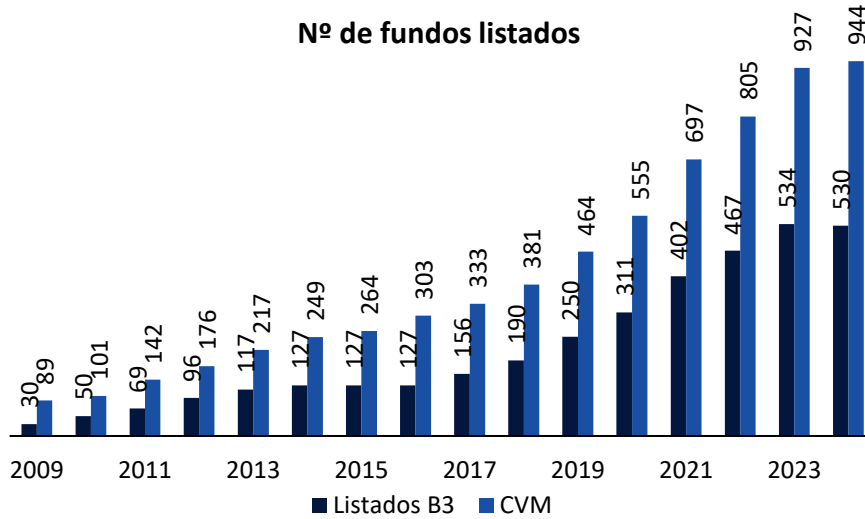
Operações em andamento

| Descrição | Código B3 | Indexador | Taxa (a.a.) | Haircut | Data ida | Vencimento | Data volta | Volume ida | Saldo | Despesa realizada ¹ |
|-----------------------------------|------------|-----------|--------------|---------|------------|------------|------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|
| CRI Habitasec 1E 148S HBR | 19G0228153 | CDI | 0.70% | 50% | 11/7/2023 | 5/7/2024 | - | 17,583,901 | (18,389,528) | (162,099) |
| CRI Virgo 4E 99S BRP PE | 21A0709253 | CDI | 0.70% | 50% | 11/21/2023 | 5/20/2024 | - | 29,978,965 | (31,216,574) | (277,700) |
| CRI Barisec 1E 105S Grupo Mateus | 22D0371159 | CDI | 0.65% | 50% | 1/19/2024 | 7/17/2024 | - | 32,742,543 | (33,437,241) | (293,435) |
| CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA | 20L0687133 | CDI | 0.85% | 50% | 1/19/2024 | 7/17/2024 | - | 7,431,737 | (7,592,227) | (66,602) |
| CRI Truesec 1E 236S GSFI | 20G0800227 | CDI | 0.75% | 80% | 2/22/2024 | 8/20/2024 | - | 14,776,260 | (14,941,773) | (132,292) |
| CRI Truesec 1E 236S GSFI | 20G0800227 | CDI | 0.75% | 80% | 2/22/2024 | 8/20/2024 | - | 14,776,260 | (14,941,773) | (132,292) |
| CRI Truesec 1E 236S GSFI | 20G0800227 | CDI | 0.75% | 80% | 2/22/2024 | 8/20/2024 | - | 14,776,260 | (14,941,773) | (132,292) |
| CRI Truesec 1E 340S Gazit | 21E0407810 | CDI | 0.75% | 80% | 3/21/2024 | 9/17/2024 | - | 25,757,557 | (25,813,156) | (55,600) |
| CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings | 21I0682465 | CDI | 0.75% | 80% | 3/21/2024 | 9/17/2024 | - | 15,681,874 | (15,715,724) | (33,850) |
| CRI Barisec 1E 98S Assaí TRX II | 21K0665223 | CDI | 0.60% | 50% | 3/22/2024 | 9/18/2024 | - | 70,150,706 | (70,270,157) | (119,453) |
| CRI Barisec 3E 1S Grupo Mateus | 22F0783752 | CDI | 0.65% | 50% | 11/10/2023 | 5/10/2024 | - | 21,528,119 | (22,477,710) | (197,258) |
| Total | | | 0.68% | | | | | 265,184,183 | (269,737,636) | (1,602,873) |

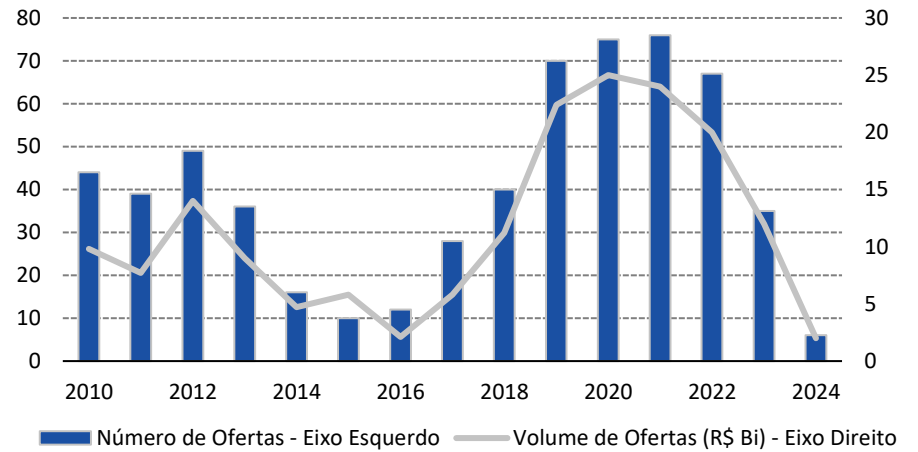
¹: Apesar do regime contábil de apuração de resultados do fundo ser o regime de caixa, as operações compromissadas passaram a ser reconhecidas pelo regime de competência. Desta forma, esta coluna se refere à despesa reconhecida no mês pelo regime de competência.

Indústria de FII

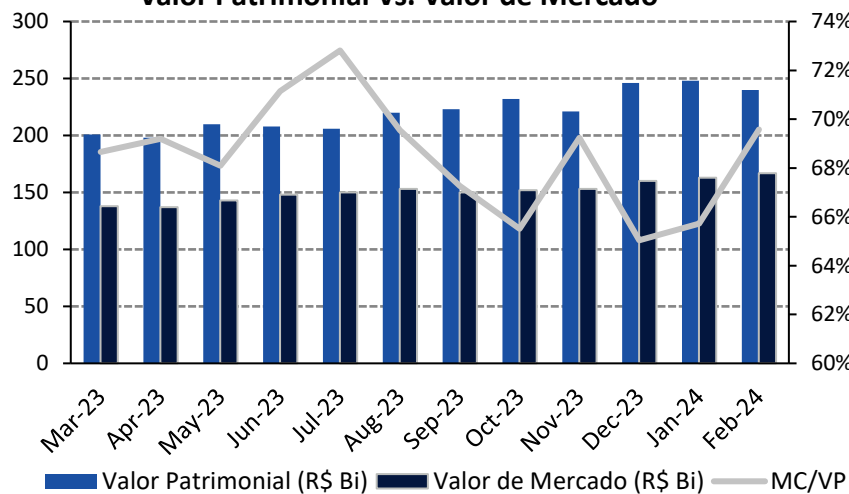
Nº de fundos listados



Ofertas Públicas - ICVM 400



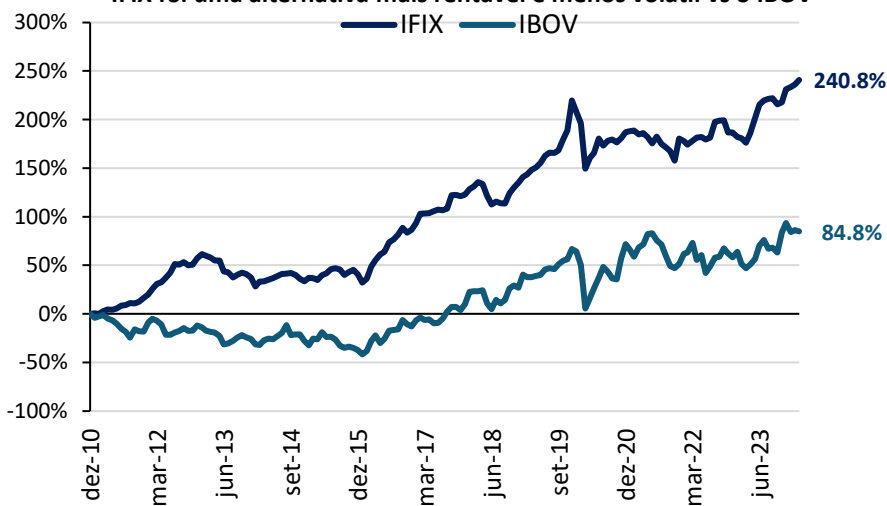
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



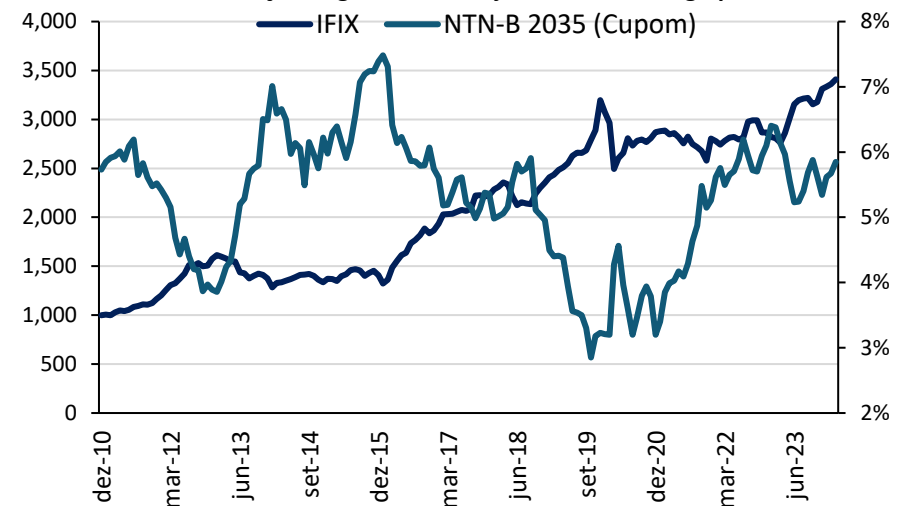
Número de investidores



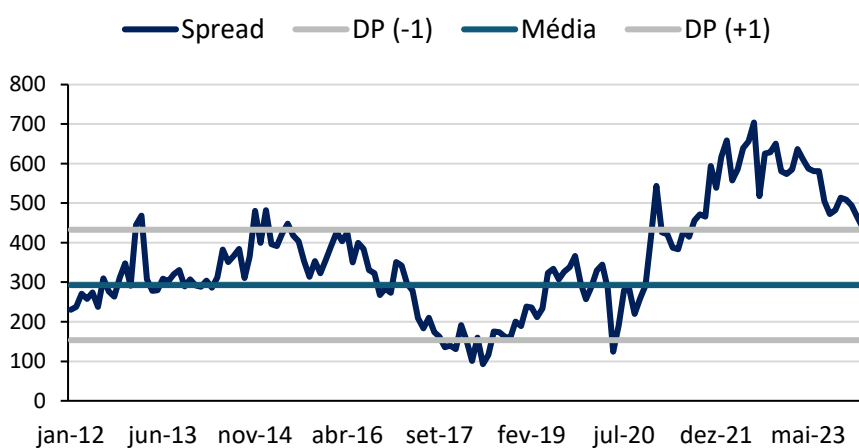
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



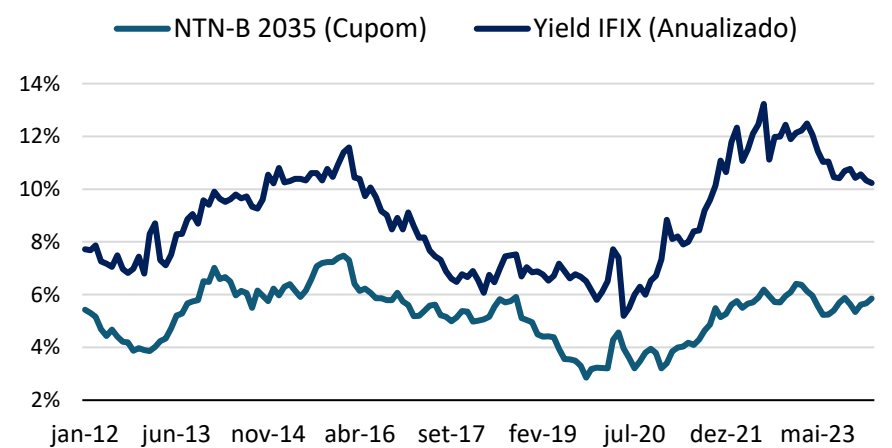
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



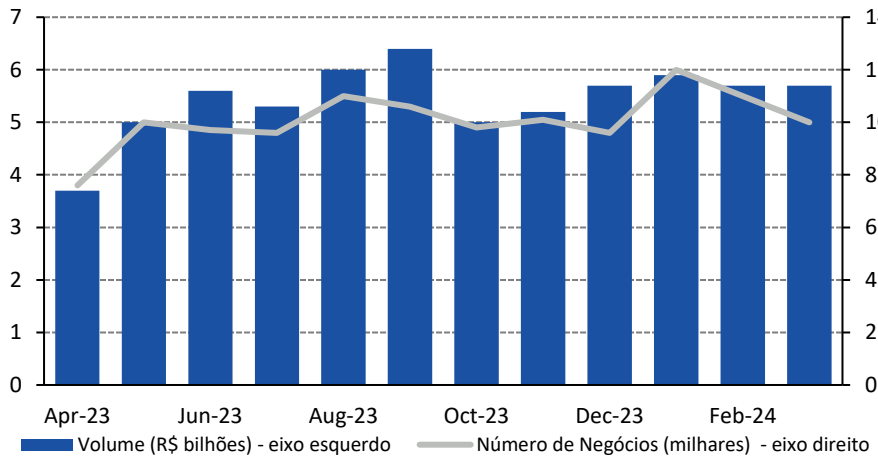
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



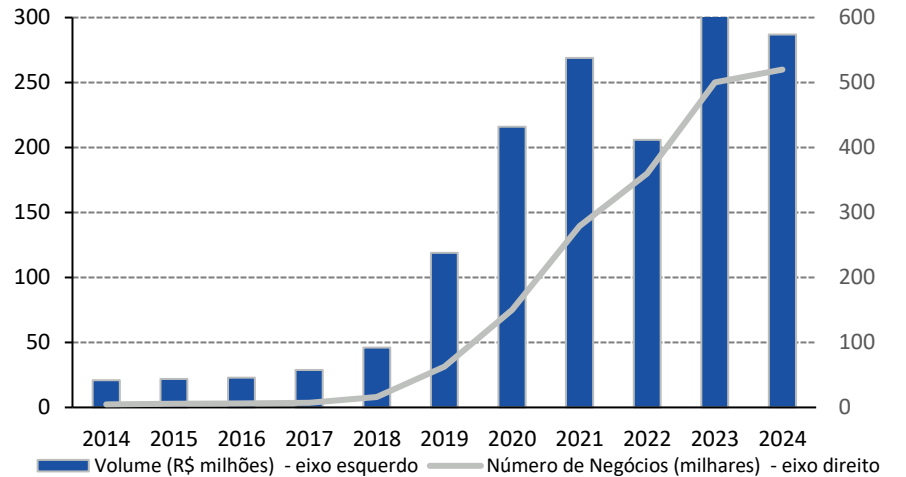
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

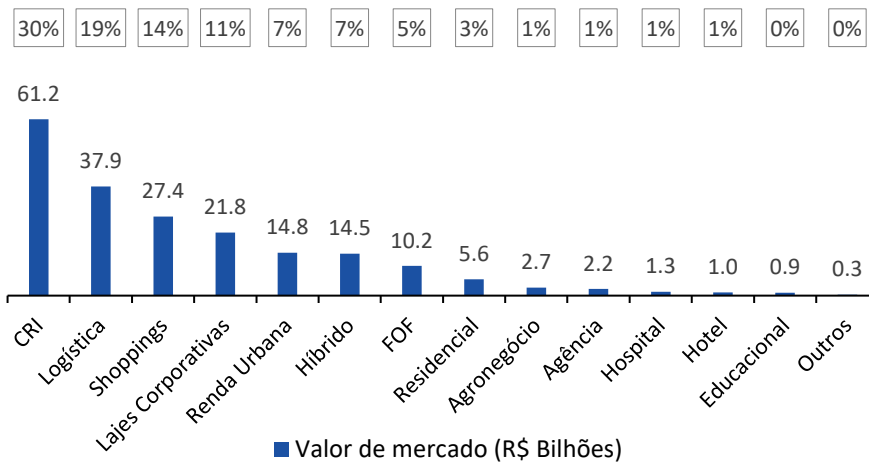
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



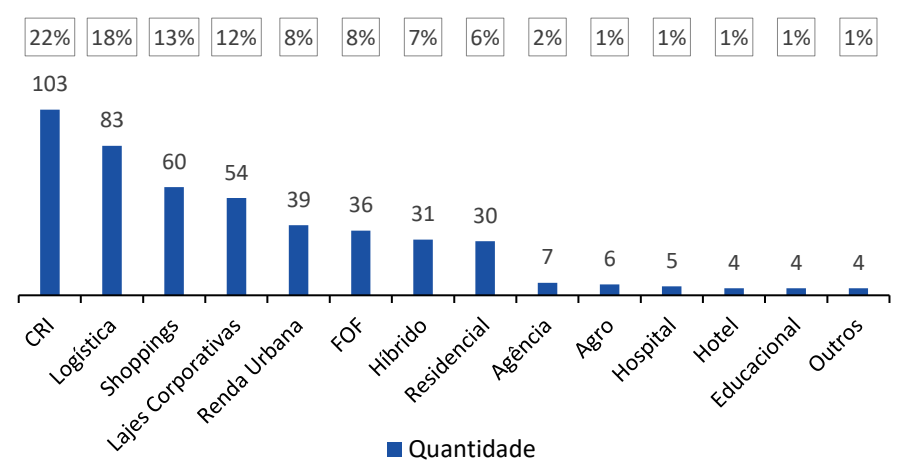
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



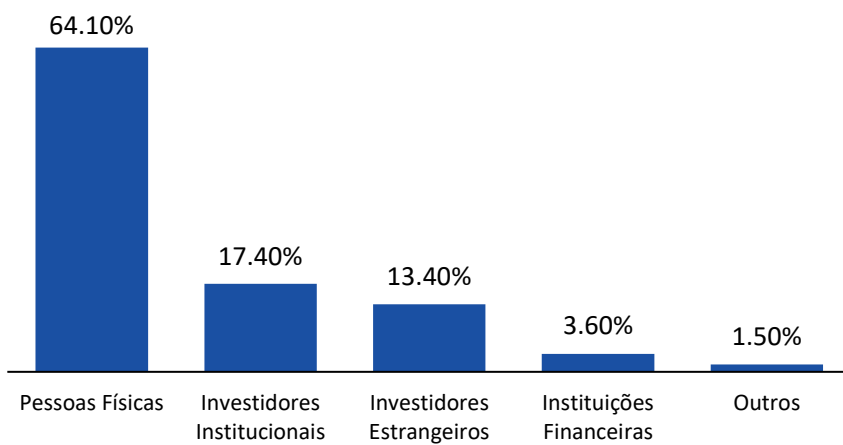
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



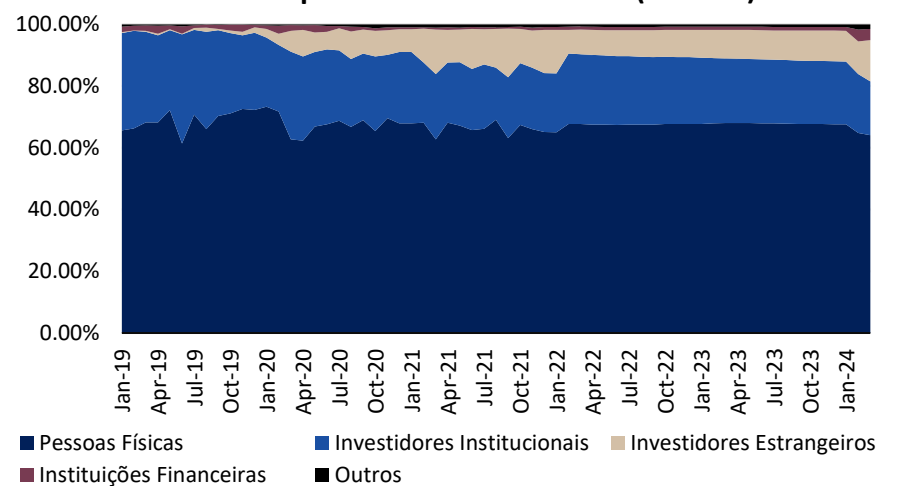
Quantidade de FIIs listados



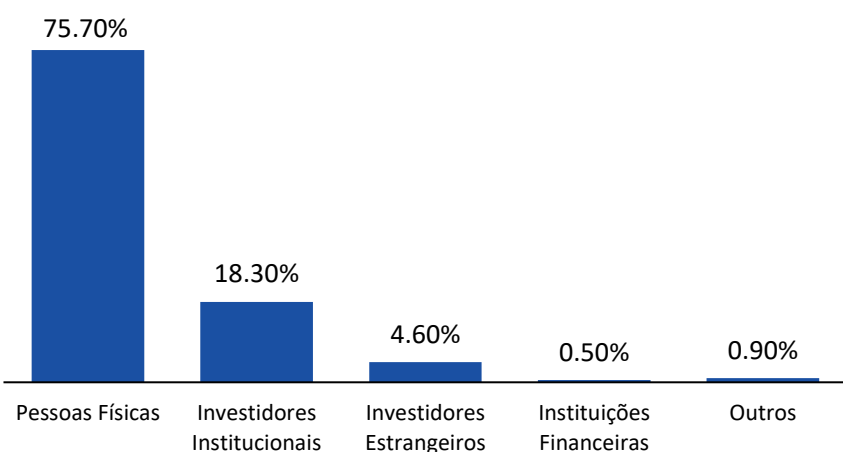
Volume Negociado (%)



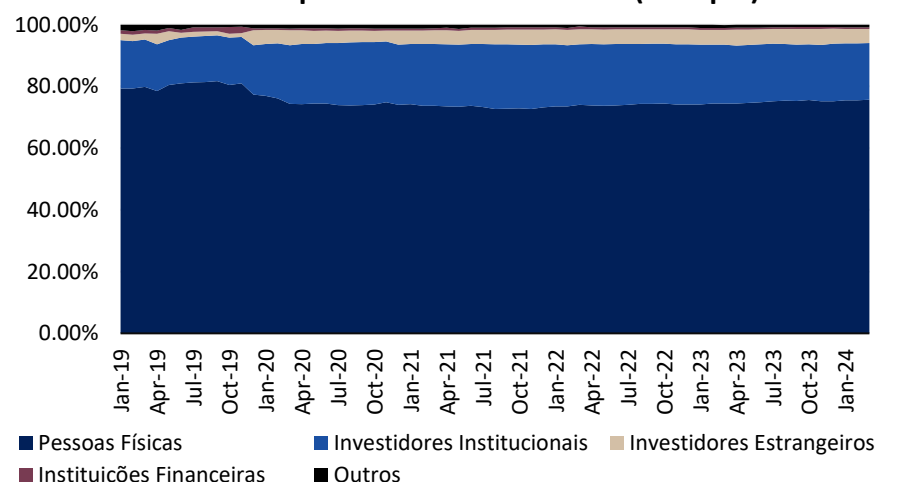
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
|  Comercial |  Shopping |  Varejo |  Infraestrutura |  Educaional |
|  Logístico/Industrial |  Híbrido |  Residencial |  Hospital | |



CRI Província 45E 4S Galleria Bank (23L0012204)

Vencimento: 25/08/2038

| | |
|-----------------|--------------|
| Devedor | Pulverizado |
| Taxa de Emissão | IPCA + 9.50% |
| LTV | 31.3% |
| Rating | - |

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



CRI Habitasec 49E 1S Extrema (24B1669805)

Vencimento: 26/02/2044

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

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



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

Vencimento: 26/12/2029

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

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



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

Vencimento: 25/11/2038

| | |
|-----------------|--------------|
| Devedor | Pulverizado |
| Taxa de Emissão | IPCA + 9.00% |
| LTV | 32.0% |
| 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
|  Comercial |  Shopping |  Varejo |  Infraestrutura |  Educaional |
|  Logístico/Industrial |  Híbrido |  Residencial |  Hospital | |



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.



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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS


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



CRI Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841) **Vencimento: 09/11/2029**

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


CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.



CRI Virgo 4E 264S Faria Lima Plaza XPPR (21F0097589) **Vencimento: 15/05/2036**

| | |
|-----------------|-------------------|
| Devedor | FII XP Properties |
| Taxa de Emissão | IPCA + 5.80% |
| LTV | 72.7% |
| Rating | - |


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



CRI Virgo 4E 157S iTower XPPR (20L0456514) **Vencimento: 15/09/2030**

| | |
|-----------------|-------------------|
| Devedor | FII XP Properties |
| Taxa de Emissão | IPCA + 5.70% |
| LTV | 59.6% |
| Rating | - |

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



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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
|  Comercial |  Shopping |  Varejo |  Infraestrutura |  Educaional |
|  Logístico/Industrial |  Híbrido |  Residencial |  Hospital | |



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.



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

Vencimento: 20/12/2041

| | |
|-----------------|--------------|
| Devedor | JFL |
| Taxa de Emissão | IPCA + 7.50% |
| LTV | 74.5% |
| 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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 Aliance ser controladora do Parque Dom Pedro, principal shopping de Campinas, se fez necessário a venda do Campinas para que a fusão entre as duas empresas fosse aprovada pelo CADE. A compra do Shopping ficou dividida da seguinte forma: 55% VISC, 25% XPML e 20% MALL. Destes, o único que realizou alavancagem para a aquisição foi o VISC.



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

Vencimento: 05/12/2035

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

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



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

Vencimento: 23/04/2037

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

A operação possui como lastro debêntures emitidas por subsidiárias da General Shopping e possui como objetivo 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.



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

Vencimento: 23/04/2037

| | |
|-----------------|-------------------|
| Devedor | FII XP Industrial |
| Taxa de Emissão | IPCA + 7.50% |
| LTV | 127.6% |
| 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
|  Comercial |  Shopping |  Varejo |  Infraestrutura |  Educaional |
|  Logístico/Industrial |  Híbrido |  Residencial |  Hospital | |



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

Vencimento: 28/05/2031

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

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



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

Vencimento: 16/11/2032

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

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



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

Vencimento: 17/09/2029

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.



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).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

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

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



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

| | |
|-----------------|--------------|
| Devedor | Grupo Mateus |
| Taxa de Emissão | IPCA + 6.10% |
| LTV | 53.5% |
| Rating | - |

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



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

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
|  Comercial |  Shopping |  Varejo |  Infraestrutura |  Educaional |
|  Logístico/Industrial |  Híbrido |  Residencial |  Hospital | |



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

Vencimento: 30/09/2036

| | |
|-----------------|-------------------|
| Devedor | FII XP Industrial |
| Taxa de Emissão | IPCA + 6.50% |
| LTV | 98.3% |
| Rating | - |

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



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

Vencimento: 20/12/2041

| | |
|-----------------|---------------|
| Devedor | Galleria Bank |
| Taxa de Emissão | IPCA + 9.75% |
| LTV | 17.1% |
| 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)

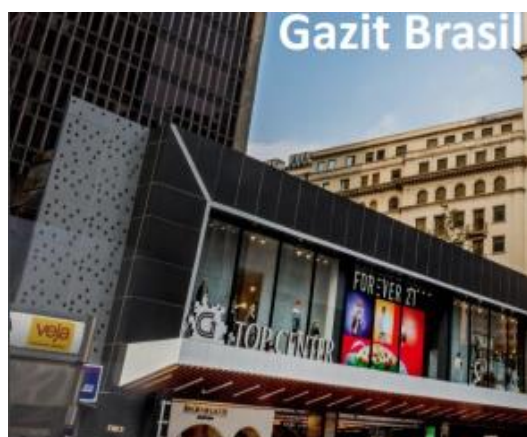
Vencimento: 15/06/2036

| | |
|-----------------|-----------------------|
| 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
|  Comercial |  Shopping |  Varejo |  Infraestrutura |  Educaional |
|  Logístico/Industrial |  Híbrido |  Residencial |  Hospital | |



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

Vencimento: 15/05/2037

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

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



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

Vencimento: 15/09/2031

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

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



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

Vencimento: 20/06/2033

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

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



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

Vencimento: 10/11/2041

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

A operação possui como finalidade financiar a compra de duas lojas locadas ao Assaí pelo TRX Real Estate II (TRXF), sendo elas localizadas em Ipatinga - MG e Cidade Alta - RJ. O valor dos imóveis que serão adquiridas pelo FII é de R\$ 177 milhões a valor do laudo inicial, logo, a operação parte de um LTV de 70%. Conta ainda com a AF e CF dos recebíveis destes imóveis.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
|  Comercial |  Shopping |  Varejo |  Infraestrutura |  Educatonal |
|  Logístico/Industrial |  Híbrido |  Residencial |  Hospital | |



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

Vencimento: 26/12/2035

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

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



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%.



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 aporte na JV e início do ciclo dos projetos da empresa.



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

Vencimento: 22/09/2036

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

A operação é lastreada na aquisição do Boulevard Shopping, North Shopping 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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 (%) |
|-------------------|---|------------|---------------|--------------|------------|---------------------|-------------------|-----------------------|---------|-------------|---------------|
| 2014 | CRI Cipasa Gaia 15S 4E | 10J0005004 | -2,696,934 | 0 | 3,001,378 | Encerrada | 0 | 304,443 | 11.6% | 12.5% | 8.2% |
| 2014 | CRI GSP Gaia 27S 4E | 11D0025379 | -12,988,437 | 332,683 | 16,052,516 | Encerrada | 0 | 3,396,762 | 14.0% | 9.5% | 13.5% |
| 2014 | CRI Urbplan Habitasec 12S 1E | 12F0028370 | -1,628,217 | 217,671 | 871,458 | Encerrada | 0 | -539,088 | -13.4% | 9.3% | 12.8% |
| 2014 | CRI Urbplan Habitasec 15S 1E | 12J0017777 | -1,756,412 | 186,575 | 784,282 | Encerrada | 0 | -785,555 | -18.3% | 9.1% | 13.9% |
| 2014 | CRI GSB Habitasec 19S 1E | 12K0008834 | -5,386,506 | 6,257,251 | 188,705 | Encerrada | 0 | 1,059,449 | 96.2% | 11.4% | -0.7% |
| 2014 | CRI GS 2 Outlet Prem SP Hbtsec 20S 1E | 12L0023446 | -5,752,802 | 6,334,971 | 199,958 | Encerrada | 0 | 782,127 | 77.2% | 11.5% | 2.2% |
| 2014 | CRI Tecnisa Sênior Hbtsec 23S 1E | 13C0033686 | -2,441,621 | 2,381,606 | 454,170 | Encerrada | 0 | 394,154 | 15.1% | 12.5% | 4.1% |
| 2014 | CRI AGV Ápice 4S 1E | 13C0041672 | -17,934,354 | 12,178,577 | 12,036,932 | Encerrada | 0 | 6,281,155 | 20.6% | 8.4% | 12.3% |
| 2014 | CRI AGV Ápice 5S 1E | 13C0041677 | -3,816,374 | 1,631,634 | 5,425,227 | Encerrada | 0 | 3,240,487 | 25.3% | 11.9% | 13.4% |
| 2014 | CRI GSB Habitasec 27S 1E | 13F0045984 | -8,230,717 | 6,570,222 | 5,907,990 | Encerrada | 0 | 4,247,495 | 13.6% | 9.7% | 13.6% |
| 2014 | CRI MGrupo Ápice 7S 1E | 13G0080754 | -5,532,038 | 5,126,112 | 610,503 | Encerrada | 0 | 204,577 | 2.9% | 12.7% | 11.5% |
| 2014 | CRI Alphaville Habitasec 1S 1E | 13J0067805 | -9,175,173 | 6,482,997 | 4,448,493 | Encerrada | 0 | 1,756,317 | 16.8% | 13.0% | 14.2% |
| 2014 | CRI MGrupo 2 Junior Ápice 36S 1E | 14F0696522 | -2,642,924 | 1,650,000 | 455,298 | Encerrada | 0 | -537,626 | -11.6% | 13.3% | 12.9% |
| 2014 | CRI Mota Machado Ápice 23S 1E | 14G0093068 | -10,173,562 | 0 | 12,016,655 | Encerrada | 0 | 1,843,093 | 14.3% | 12.2% | 14.1% |
| 2014 | CRI PDG Sec 25S 1E | 14I0055096 | -3,032,934 | 10 | 2,237,931 | Encerrada | 0 | -794,993 | -10.6% | 9.1% | 12.9% |
| 2014 | CRI Esser Habitasec 41S 1E | 14K0085164 | -3,012,048 | 150,602 | 1,463,011 | Encerrada | 0 | -1,398,435 | -20.3% | 8.7% | 12.7% |
| 2015 | CRI Shopping Sul Gaia 54S 4E | 13D0463615 | -4,462,227 | 4,519,041 | 409,964 | Encerrada | 0 | 466,778 | 39.4% | 13.8% | 37.0% |
| 2015 | CRI Pillar Habitasec 52S 1E | 15C0088187 | -11,319,124 | 325,349 | 14,592,028 | Encerrada | 0 | 3,598,254 | 19.0% | 11.1% | 14.7% |
| 2015 | CRI Damha Ápice 60S 1E | 15F0600033 | -8,847,566 | 1,239,568 | 11,540,923 | Encerrada | 0 | 3,932,924 | 19.4% | 10.8% | 13.7% |
| 2015 | CRI Gran Viver Ápice 57S 1E | 15H0123006 | -7,755,892 | 1,528,616 | 7,501,791 | Encerrada | 0 | 1,274,515 | 6.8% | 8.8% | 14.5% |
| 2016 | CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E | 13D0463613 | -7,605,436 | 4,945,827 | 5,005,329 | Encerrada | 0 | 2,345,720 | 20.0% | 7.4% | 12.0% |
| 2016 | CRI MRV Ápice 79S 1E | 16J0799248 | -5,010,350 | 0 | 6,015,215 | Encerrada | 0 | 1,004,865 | 14.7% | 9.9% | 12.5% |
| 2016 | CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E | 16L0000002 | -6,516,997 | 3,392,198 | 5,282,074 | Encerrada | 0 | 2,157,275 | 18.2% | 8.7% | 16.1% |
| 2016 | FII Multi Properties | PRTS11 | -1,946,026 | 108,895 | 0 | Encerrada | 0 | -1,837,131 | - | 6.2% | 11.0% |
| 2016 | FII Multi Shoppings | SHOP11 | -4,583,088 | 0 | 0 | Aberta | 2,676,766 | -1,906,322 | - | 8.5% | 11.0% |
| 2017 | CRI Cipasa Gaia 63S 4E | 13L0048356 | -4,953,590 | 3,622,237 | 4,157,360 | Encerrada | 0 | 2,826,008 | 17.6% | 6.5% | 11.8% |
| 2017 | CRI Direcional Braz. Sec 379S 1E | 16L0178106 | -5,011,852 | 1,686,574 | 4,235,629 | Encerrada | 0 | 910,352 | 11.9% | 6.6% | 13.3% |
| 2017 | CRI Colorado SCCI 33S 1E | 17B0048622 | -2,006,050 | 466,009 | 2,621,642 | Encerrada | 0 | 1,081,602 | 28.3% | 7.6% | 15.3% |
| 2017 | CRI GSB Habitasec 80S 1E | 17C2574153 | -38,829,736 | 37,225,830 | 4,840,704 | Encerrada | 0 | 3,236,798 | 12.1% | 5.7% | 14.7% |
| 2017 | CRI Direcional NovaSec 25S 1E | 17E0840314 | -2,025,412 | 2,160,584 | 0 | Encerrada | 0 | 135,172 | 7.4% | 6.4% | 22.1% |
| 2017 | CRI Helbor Habitasec 84S 1E | 17E0851336 | -7,913,948 | 3,209,760 | 5,683,381 | Encerrada | 0 | 979,192 | 9.3% | 7.2% | 16.1% |
| 2017 | CRI Rede D'Or Opea 165S 1E | 17H0164854 | -5,247,052 | 5,337,390 | 796,283 | Encerrada | 0 | 886,621 | 14.4% | 6.5% | 13.2% |
| 2017 | CRI Ribeira Vert 1S 2E | 17K0161325 | -8,275,553 | 8,876,640 | 3,008,182 | Encerrada | 0 | 3,609,269 | 28.7% | 6.0% | 18.7% |
| 2018 | CRI Jaraguá do Sul Hbtsec 32S 1E | 13F0056986 | -102,190,027 | 88,966,865 | 5,322,400 | Aberta | 17,143,421 | 9,242,660 | 15.6% | 7.0% | 7.3% |
| 2018 | CRI Colorado SCCI 1S 1E | 14E0026716 | -3,694,413 | 1,858,176 | 2,362,729 | Encerrada | 0 | 526,492 | 7.9% | 5.3% | 11.5% |
| 2018 | CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E | 17L0735098 | -27,932,579 | 26,423,325 | 3,986,741 | Encerrada | 0 | 2,477,488 | 12.8% | 5.1% | 13.3% |
| 2018 | CRI Berrini One II Hbtsec 102S 1E | 17L0853948 | -5,252,889 | 5,017,846 | 1,027,442 | Encerrada | 0 | 792,399 | 16.2% | 6.3% | 17.0% |
| 2018 | CRI Helbor Habitasec 110S 1E | 18E0913223 | -3,077,215 | 2,696,248 | 653,499 | Encerrada | 0 | 272,532 | 18.3% | 6.3% | 21.7% |
| 2018 | CRI Helbor Habitasec 113S 1E | 18E0913224 | -676,402 | 261,629 | 504,492 | Encerrada | 0 | 89,719 | 9.2% | 5.0% | 15.2% |
| 2018 | CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E | 18L1179520 | -7,704,612 | 6,272,245 | 2,029,589 | Encerrada | 0 | 597,222 | 5.2% | 4.9% | 13.3% |
| 2018 | CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E | 18L1300313 | -65,273,766 | 66,345,336 | 1,270,616 | Encerrada | 0 | 2,342,185 | 17.6% | 5.2% | 16.3% |
| 2019 | CRI JPS Habitasec 1S 1E | 10K0018948 | -3,848,139 | 3,518,101 | 567,147 | Encerrada | 0 | 237,109 | 32.5% | 6.4% | 29.8% |
| 2019 | CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E | 13D0463614 | -1,560,285 | 813,102 | 943,298 | Encerrada | 0 | 196,115 | 7.8% | 3.4% | 3.3% |
| 2019 | CRI Ginco SCCI 6S 1E | 14G0401387 | -2,203,452 | 2,184,278 | 1,166,439 | Encerrada | 0 | 1,147,266 | 58.8% | 2.9% | 4.8% |
| 2019 | CRI Colorado SCCI 32S 1E | 17B0048606 | -2,032,794 | 1,919,304 | 213,457 | Encerrada | 0 | 99,967 | 18.0% | 6.1% | 19.2% |
| 2019 | CRI Habitasec JPS 103S 1E | 18G0745619 | -42,131,082 | 48,285,776 | 3,547,604 | Encerrada | 0 | 9,702,297 | 36.5% | 2.8% | 5.2% |
| 2019 | CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E | 18L1299235 | -24,842,946 | 22,384,557 | 5,505,637 | Encerrada | 0 | 3,047,248 | 16.5% | 4.0% | 8.6% |

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



| Ano de Desembolso | Descrição | Cód. CETIP | Compras (R\$) | Vendas (R\$) | PMT (R\$) | Posição Atual (R\$) | Status da Posição | Fluxo Acumulado (R\$) | TIR (%) | TIR CDI (%) | TIR IMA-B (%) |
|-------------------|---|------------|----------------|---------------|------------|---------------------|-------------------|-----------------------|---------|-------------|---------------|
| 2019 | CRI Vinci Logística Hbtsec 132S 1E | 19A0093844 | -325,204,403 | 315,268,649 | 24,102,804 | Encerrada | 0 | 14,167,050 | 13.4% | 4.9% | 8.6% |
| 2019 | CRI JHSF Malls True Sec 182S | 19E0311712 | -49,308,528 | 51,478,020 | 2,088,318 | Encerrada | 0 | 4,257,809 | 14.5% | 3.2% | 5.7% |
| 2019 | CRI JHSF Malls True Sec 181S | 19E0322333 | -14,915,824 | 14,465,805 | 808,862 | Encerrada | 0 | 358,843 | 2.9% | 4.6% | 1.6% |
| 2019 | CRI Isec Helbor Multi Renda 33S 4E | 19E0967405 | -5,554,422 | 4,986,983 | 607,129 | Encerrada | 0 | 39,690 | 3.1% | 4.7% | 7.0% |
| 2019 | CRI Isec Helbor Multi Renda 34S 4E | 19E0967406 | -16,320,397 | 6,815,374 | 10,760,070 | Encerrada | 0 | 1,255,046 | 10.6% | 4.5% | 7.4% |
| 2019 | CRI HBR Hbtsec 148S 1E | 19G0228153 | -126,373,161 | 80,229,400 | 32,439,179 | Aberta | 30,036,371 | 16,331,789 | 11.7% | 8.5% | 5.6% |
| 2019 | CRI BTG Malls Vert 1S 8E | 19H0000001 | -53,800,460 | 48,602,166 | 9,515,262 | Encerrada | 0 | 4,316,968 | 6.5% | 5.2% | 4.6% |
| 2019 | CRI Hbtsec "Berrini One II" 160S 1E | 19H0204332 | -24,734,414 | 28,274,298 | 1,846,720 | Encerrada | 0 | 5,386,605 | 32.5% | 3.2% | 9.5% |
| 2019 | CRI Vert You Inc 2S 13E | 19I0330498 | -13,996,191 | 13,937,123 | 982,458 | Encerrada | 0 | 923,390 | 8.1% | 3.2% | 1.6% |
| 2019 | CRI Vitacon ISEC 47S 4E | 19I0739560 | -15,941,468 | 10,949,150 | 6,187,456 | Encerrada | 0 | 1,195,138 | 5.8% | 2.9% | 3.6% |
| 2020 | CRI BB Mapfre 26S 5E | 12F0036335 | -6,250,251 | 6,753,575 | 408,048 | Encerrada | 0 | 911,372 | 63.2% | 1.9% | 16.3% |
| 2020 | CRI Petrobrás Brazilian 302S 1E | 13H0098728 | -5,430,050 | 5,650,985 | 0 | Encerrada | 0 | 220,935 | 51.7% | 2.7% | 16.0% |
| 2020 | CRI Brazilian Sec "Petrobras" 304S 1E | 13J0119975 | -65,961,680 | 71,482,692 | 0 | Encerrada | 0 | 5,521,011 | 44.0% | 2.2% | -0.6% |
| 2020 | CRI Opea "BR Malls" 99S 1E | 14C0072810 | -154,506,571 | 153,292,437 | 18,926,886 | Encerrada | 0 | 17,712,752 | 14.5% | 7.7% | 1.8% |
| 2020 | CRI Habitasec Vila Leopoldina | 18H0233817 | -4,112,875 | 4,248,847 | 329,294 | Encerrada | 0 | 465,266 | 94.8% | 3.2% | 31.1% |
| 2020 | CRI MRV Gaia 113S 4E | 19C0177076 | -9,916,701 | 9,711,440 | 217,185 | Encerrada | 0 | 11,925 | 0.2% | 2.8% | -6.2% |
| 2020 | CRI Vert You Inc 13S 1E | 19I0329899 | -1,000,079 | 1,059,404 | 64,183 | Encerrada | 0 | 123,509 | 18.7% | 2.1% | 13.7% |
| 2020 | CRI Evolution Habitasec 181S 1E | 19L0823309 | -19,804,584 | 20,050,662 | 443,129 | Encerrada | 0 | 689,208 | 18.5% | 2.4% | 1.0% |
| 2020 | CRI GPA TRX 82S 1E | 20F0689770 | -182,723,622 | 189,045,104 | 2,194,715 | Aberta | 2,088,043 | 10,604,239 | 31.4% | 2.6% | 6.3% |
| 2020 | CRI CM Shopping Boa Vista RB 227S 1E | 20F0734290 | -24,962,004 | 27,537,945 | 1,536,494 | Encerrada | 0 | 4,112,435 | 18.6% | 2.2% | 5.7% |
| 2020 | CRI Apogee | 20G0000001 | -38,012,812 | 37,521,867 | 2,285,151 | Encerrada | 0 | 1,794,206 | 7.7% | 2.8% | 3.5% |
| 2020 | CRI Blue CAP | 20G0753911 | -32,000,000 | 32,707,228 | 2,550,318 | Encerrada | 0 | 3,257,546 | 9.4% | 3.0% | 1.5% |
| 2020 | CRI GSFI CRI True 236S 1E | 20G0800227 | -1,158,598,864 | 948,166,632 | 72,774,281 | Aberta | 201,872,339 | 64,214,388 | 11.7% | 10.3% | 6.9% |
| 2020 | CRI Isec Helbor Multi Renda II 113S 4E | 20I0777292 | -111,822,588 | 114,962,744 | 5,670,279 | Encerrada | 0 | 8,810,435 | 20.9% | 2.2% | 6.0% |
| 2020 | CRI Vert 27E 1S Creditas | 20J0837185 | -19,023,000 | 17,046,554 | 3,804,034 | Encerrada | 0 | 1,827,588 | 16.4% | 2.3% | 9.3% |
| 2020 | CRI GPA EVBI | 20K0010253 | -24,219,798 | 25,831,943 | 528,150 | Encerrada | 0 | 2,140,295 | 28.0% | 2.0% | 5.5% |
| 2020 | CRI ISEC Via Varejo BlueMacaw 1S 1E | 20K0571487 | -89,277,923 | 93,359,569 | 1,748,989 | Encerrada | 0 | 5,830,635 | 17.9% | 2.5% | 7.3% |
| 2020 | CRI Skipton True Sec 1E 1S | 20K0660743 | -142,189,390 | 131,836,710 | 5,343,897 | Aberta | 13,642,196 | 8,633,412 | 17.4% | 5.1% | 8.7% |
| 2020 | CRI BRF Salvador Isec | 20K0699593 | -91,936,638 | 90,565,312 | 8,341,544 | Encerrada | 0 | 6,970,219 | 15.3% | 3.7% | -2.1% |
| 2020 | CRI iTower Isec 157S 4E | 20L0456514 | -82,365,753 | 28,649,389 | 1,900,671 | Aberta | 53,970,237 | 2,154,544 | 11.9% | 7.1% | -0.6% |
| 2020 | CRI iTower Isec 158S 4E | 20L0456719 | -49,003,628 | 10,316,191 | 2,573,850 | Aberta | 37,791,774 | 1,678,187 | 12.1% | 8.2% | 2.2% |
| 2020 | CRI GPA True 346S 1E | 20L0687133 | -41,223,067 | 26,909,689 | 4,286,941 | Aberta | 14,387,330 | 4,360,893 | 10.5% | 10.1% | 7.6% |
| 2021 | CRI BRF Embú Bari 64S 1E | 17K0150400 | -1,870,913 | 1,860,460 | 55,416 | Encerrada | 0 | 44,963 | 19.1% | 9.3% | 2.5% |
| 2021 | CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E | 19H0235501 | -35,255,108 | 33,755,873 | 995,797 | Encerrada | 0 | -503,438 | -7.2% | 12.9% | 1.9% |
| 2021 | CRI BRF PE Isec 99S 4E | 21A0709253 | -115,198,129 | 58,545,684 | 15,780,262 | Aberta | 54,018,936 | 13,146,754 | 8.9% | 9.9% | 6.7% |
| 2021 | CRI Tellus Isec 226S 4E | 21C0549648 | -61,522,975 | 62,817,057 | 767,361 | Encerrada | 0 | 2,061,444 | 16.8% | 5.5% | 7.4% |
| 2021 | CRI Tishman Isec 240S 4E | 21D0001404 | -54,900,000 | 57,348,194 | 842,089 | Encerrada | 0 | 3,290,283 | 20.7% | 3.6% | 5.0% |
| 2021 | CRI Rede D'or RB Sec 324S 1E | 21D0862572 | -82,085,362 | 85,454,837 | 0 | Encerrada | 0 | 3,369,475 | 52.8% | 3.8% | 9.6% |
| 2021 | CRI Gazit True Sec 340S 1E | 21E0407810 | -1,299,358,281 | 1,180,550,708 | 26,795,029 | Aberta | 122,196,959 | 30,184,415 | 10.2% | 10.9% | 7.2% |
| 2021 | CRI Hypera True Sec 392S 1E | 21E0514204 | -864,869,091 | 798,950,569 | 8,183,829 | Aberta | 72,383,483 | 14,648,790 | 10.0% | 11.4% | 10.1% |
| 2021 | CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E | 21F0569265 | -5,000,000 | 3,585,270 | 2,381,074 | Encerrada | 0 | 966,344 | 11.6% | 10.5% | 5.4% |
| 2021 | CRI DutraLog TrueSec 401S 1E | 21F1076305 | -182,791,745 | 185,917,381 | 3,772,962 | Encerrada | 0 | 6,898,598 | 14.7% | 11.6% | 6.6% |
| 2021 | CRI Jequitibá Plaza Shop Hbtsec 259S 1E | 21F1076965 | -300,357,818 | 244,271,059 | 11,348,492 | Aberta | 52,160,619 | 7,422,351 | 7.1% | 11.5% | 7.2% |
| 2021 | CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E | 21G0093703 | -128,566,777 | 130,293,883 | 11,580,909 | Encerrada | 0 | 13,308,015 | 12.5% | 11.6% | 7.7% |
| 2021 | CRI HBR ComVem Hbtsec 242S 1E | 21G0507867 | -271,309,898 | 150,041,242 | 33,523,402 | Aberta | 110,827,280 | 23,082,027 | 8.2% | 11.5% | 6.9% |
| 2021 | CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 258S | 21G0864354 | -486,602,165 | 496,454,707 | 22,182,739 | Encerrada | 0 | 32,035,282 | 15.8% | 11.6% | 10.6% |
| 2021 | CRI Athena I Virgo 4E 335S | 21H0700312 | -247,143,394 | 216,120,552 | 4,343,431 | Aberta | 33,646,866 | 6,967,456 | 10.5% | 12.2% | 10.8% |

Fonte: Capitânia

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



| Ano de Desembolso | Descrição | Cód. CETIP | Compras (R\$) | Vendas (R\$) | PMT (R\$) | Posição Atual (R\$) | Status da Posição | Fluxo Acumulado (R\$) | TIR (%) | TIR CDI (%) | TIR IMA-B (%) |
|-------------------|---|------------|----------------|---------------|-------------|---------------------|-------------------|-----------------------|---------|-------------|---------------|
| 2021 | CRI Plural Renda Urb Travessia Sec 1E 82S | 21H0862845 | -129,966,137 | 134,321,125 | 3,055,364 | Encerrada | 0 | 7,410,352 | 40.0% | 9.3% | 3.4% |
| 2021 | CRI Plural Renda Urb Travessia Sec 1E 83S | 21H0865631 | -45,019,282 | 38,067,816 | 10,644,683 | Encerrada | 0 | 3,693,217 | 29.0% | 10.9% | 1.9% |
| 2021 | CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E | 21I0221466 | -12,008,199 | 12,588,440 | 262,533 | Encerrada | 0 | 842,774 | 20.5% | 7.7% | -0.9% |
| 2021 | CRI Assai TRX Barisec 93S 1E | 21I0277341 | -286,259,128 | 296,033,418 | 5,317,208 | Encerrada | 0 | 15,091,498 | 14.7% | 9.8% | 6.5% |
| 2021 | CRI Verticale RB Sec 383S 1E | 21I0277499 | -92,253,188 | 62,058,828 | 8,719,114 | Aberta | 28,811,953 | 7,336,707 | 11.7% | 12.2% | 9.6% |
| 2021 | CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E | 21I0682465 | -1,662,571,939 | 1,587,502,578 | 38,466,996 | Aberta | 72,373,047 | 35,770,682 | 12.6% | 11.7% | 9.8% |
| 2021 | CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E | 21I0931497 | -736,094,980 | 686,042,146 | 25,358,107 | Aberta | 43,258,157 | 18,563,430 | 9.8% | 12.0% | 9.3% |
| 2021 | CRI Tenda Virgo 307S 4E | 21I0001207 | -41,230,343 | 42,600,707 | 0 | Encerrada | 0 | 1,370,364 | 105.9% | 6.8% | 19.5% |
| 2021 | CRI GTIS True 447S 1E | 21I0043571 | -1,565,297,750 | 1,446,750,015 | 168,953,336 | Aberta | 2,020,840 | 52,426,440 | 12.1% | 12.3% | 10.1% |
| 2021 | CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S | 21I0585266 | -147,429,890 | 151,889,162 | 3,589,846 | Encerrada | 0 | 8,049,119 | 15.8% | 11.6% | 6.8% |
| 2021 | CRI XP Industrial True 446S 1E | 21I0790766 | -122,468,186 | 122,486,810 | 2,133,452 | Aberta | 4,107,637 | 6,259,712 | 20.2% | 10.6% | 9.6% |
| 2021 | CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E | 21K0001807 | -224,354,742 | 221,892,769 | 6,244,988 | Encerrada | 0 | 3,783,014 | 4.2% | 13.1% | 9.8% |
| 2021 | CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E | 21K0665223 | -545,679,797 | 427,194,034 | 14,281,524 | Aberta | 125,179,350 | 20,975,112 | 10.7% | 12.5% | 11.8% |
| 2021 | CRI JSL Habitasec 291S 1E | 21K0728271 | -545,841,915 | 554,034,128 | 12,224,270 | Encerrada | 0 | 20,416,483 | 14.7% | 12.2% | 9.6% |
| 2021 | CRI Hedge Viracopos True 477S 1E | 21L0354209 | -21,863,161 | 16,410,136 | 1,849,341 | Aberta | 5,402,766 | 1,799,081 | 12.8% | 12.0% | 9.3% |
| 2021 | CRI Hedge Viracopos True 478S 1E | 21L0355069 | -45,210,061 | 40,366,964 | 2,531,097 | Aberta | 5,156,984 | 2,844,984 | 13.8% | 11.7% | 8.4% |
| 2021 | CRI Hedge Viracopos True 479S 1E | 21L0355178 | -32,000,000 | 32,826,256 | 967,088 | Encerrada | 0 | 1,793,344 | 17.8% | 10.3% | 7.6% |
| 2021 | CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E | 21L0640489 | -807,231,821 | 812,468,380 | 5,771,596 | Encerrada | 0 | 11,008,155 | 11.6% | 12.7% | 11.3% |
| 2021 | CRI Makro RB Sec 422S 1E | 21L0666509 | -89,343,213 | 89,117,724 | 4,446,493 | Encerrada | 0 | 4,221,003 | 9.9% | 12.6% | 9.5% |
| 2021 | CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E | 21L0736589 | -183,029,941 | 122,474,878 | 62,482,250 | Aberta | 2,537,502 | 4,464,690 | 18.7% | 12.8% | 13.6% |
| 2021 | CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E | 21L0736590 | -342,241,836 | 318,909,463 | 14,602,544 | Aberta | 17,246,383 | 8,516,554 | 12.0% | 11.4% | 6.7% |
| 2022 | CRI LOG CP Virgo 362S 4E | 21I0278118 | -10,517,115 | 10,679,226 | 0 | Encerrada | 0 | 162,111 | 53.5% | 11.7% | 54.6% |
| 2022 | CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S | 21K1140616 | -21,007,938 | 21,368,951 | 429,081 | Encerrada | 0 | 790,093 | 11.6% | 13.4% | 1.0% |
| 2022 | CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E | 22A0377996 | -87,760,289 | 85,229,931 | 12,251,626 | Encerrada | 0 | 9,721,268 | 12.0% | 13.1% | 10.8% |
| 2022 | CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S | 22A0699149 | -290,578,691 | 228,640,104 | 22,243,675 | Aberta | 62,620,419 | 22,925,508 | 12.6% | 12.8% | 12.5% |
| 2022 | CRI Frio Peças 310S 1E | 22B0582974 | -109,501,252 | 112,190,408 | 2,057,047 | Encerrada | 0 | 4,746,204 | 14.6% | 12.7% | 6.4% |
| 2022 | CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E | 22C1362141 | -49,985,892 | 50,193,702 | 467,635 | Encerrada | 0 | 675,445 | 10.3% | 13.2% | 1.7% |
| 2022 | CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E | 22D0371159 | -170,082,809 | 109,312,168 | 10,851,655 | Aberta | 58,685,489 | 8,766,503 | 7.9% | 12.9% | 9.6% |
| 2022 | CRI XP Industrial True 512S 1E | 22D1075750 | -68,898,824 | 52,810,411 | 1,484,405 | Aberta | 17,387,270 | 2,783,262 | 12.2% | 12.6% | 3.1% |
| 2022 | CRI Galleria Bank True 1S 7E | 22E0640809 | -55,675,370 | 39,402,416 | 15,589,545 | Aberta | 5,870,866 | 5,187,458 | 14.2% | 13.3% | 9.8% |
| 2022 | CRI São Carlos Truesec 1S 50E | 22E1314836 | -33,152,086 | 30,837,250 | 707,693 | Aberta | 2,898,493 | 1,291,349 | 14.6% | 13.0% | 14.0% |
| 2022 | CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E | 22F0783752 | -100,065,271 | 59,771,998 | 6,796,601 | Aberta | 38,496,749 | 5,000,078 | 7.1% | 13.0% | 10.0% |
| 2022 | CRI Pulverizado Extrema Hbtsec 8E 1S | 22F1296971 | -91,235,477 | 92,551,515 | 2,508,301 | Encerrada | 0 | 3,824,339 | 8.7% | 12.8% | 11.9% |
| 2022 | CRI Sanema Opea 1S 34E | 22G0701494 | -89,648,494 | 91,419,900 | 4,056,412 | Encerrada | 0 | 5,827,817 | 17.3% | 13.2% | 12.3% |
| 2022 | CRI Pulverizado Extrema II Hbtsec 11E 1S | 22H0194042 | -197,760,114 | 200,814,037 | 1,336,543 | Encerrada | 0 | 4,390,466 | 10.8% | 13.5% | 11.2% |
| 2022 | CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E | 22H1631360 | -78,554,366 | 79,918,445 | 4,639,364 | Encerrada | 0 | 6,003,443 | 11.9% | 13.4% | 12.0% |
| 2022 | CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 1S | 22I0089753 | -21,260,792 | 16,281,831 | 1,166,452 | Aberta | 3,640,324 | -172,184 | -1.8% | 13.0% | 12.3% |
| 2022 | CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 2S | 22I0089805 | -8,224,135 | 4,221,761 | 640,242 | Aberta | 4,086,193 | 724,061 | 13.0% | 12.9% | 11.1% |
| 2022 | CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 1S | 22I0089914 | -8,171,055 | 4,168,711 | 606,975 | Aberta | 4,093,935 | 698,565 | 13.3% | 12.8% | 11.4% |
| 2022 | CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 2S | 22I0089943 | -40,854,478 | 31,563,640 | 3,275,990 | Aberta | 9,846,419 | 3,831,572 | 13.5% | 12.8% | 13.8% |
| 2022 | CRI HSI Logística 1S 55E | 22J0978863 | -136,726,251 | 138,481,365 | 2,042,458 | Encerrada | 0 | 3,797,571 | 12.0% | 13.8% | 0.5% |
| 2022 | CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E | 22K0016415 | -27,566,497 | 23,925,423 | 590,204 | Aberta | 4,190,732 | 1,139,861 | 17.8% | 13.2% | 12.6% |
| 2022 | CRI Pulverizado Extrema III Hbtsec 1S 19E | 22K0024321 | -71,625,851 | 73,624,280 | 1,526,488 | Encerrada | 0 | 3,524,917 | 12.3% | 12.9% | 13.3% |
| 2022 | CRI Pernambucanas Opea 1S 52E | 22K0640841 | -152,065,712 | 115,241,136 | 11,642,445 | Aberta | 31,059,929 | 5,877,798 | 17.4% | 13.0% | 13.0% |
| 2022 | CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E | 22K1361155 | -9,295,094 | 9,144,024 | 182,467 | Encerrada | 0 | 31,396 | 1.7% | 13.3% | -3.4% |
| 2022 | CRI Campinas Shopping Virgo 2S 65E | 22K1362572 | -118,457,122 | 109,400,331 | 1,937,070 | Aberta | 10,469,728 | 3,350,007 | 12.1% | 13.0% | 14.2% |
| 2023 | CRI XP Properties FL Plaza | 21F0097247 | -360,722,818 | 242,180,814 | 0 | Aberta | 121,847,598 | 3,305,593 | 11.0% | 10.9% | 1.6% |

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 | -786,003,531 | 600,156,048 | 0 | Aberta | 187,080,831 | 1,233,348 | 2.5% | 11.0% | 2.9% |
| 2023 | CRI VBI Garben Opea 57E 1S | 22I0868989 | -29,507,201 | 18,660,311 | 761,043 | Aberta | 10,948,633 | 862,786 | 11.4% | 11.6% | 13.3% |
| 2023 | CRI General Shopping II TRUE 62E 1S | 22L1309906 | -34,582,604 | 3,945,720 | 2,089,383 | Aberta | 31,005,795 | 2,458,294 | 14.4% | 11.9% | 8.6% |
| 2023 | CRI General Shopping II TRUE 62E 2S | 22L1311979 | -25,936,277 | 0 | 1,680,580 | Aberta | 25,650,446 | 1,394,749 | 10.4% | 11.9% | 8.4% |
| 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 | -262,114,653 | 264,766,916 | 0 | Encerrada | 0 | 2,652,263 | 13.3% | 11.3% | 11.6% |
| 2023 | CRI Hedge Desenvolvimento Varginha II Habtsc 12E 3S | 23I1257019 | -11,510,644 | 3,736,199 | 129,365 | Aberta | 7,604,376 | -40,703 | -2.3% | 11.6% | 7.9% |
| 2023 | CRI Truesec 228E 1S DutraLog II | 23I1402341 | -97,364,229 | 43,422,440 | 2,563,939 | Aberta | 53,556,879 | 2,179,029 | 10.4% | 11.5% | 10.1% |
| 2023 | CRI JFL Living Opea 174E 1S | 23I1696564 | -99,958,128 | 78,937,465 | 813,418 | Aberta | 22,101,360 | 1,894,114 | 17.3% | 11.5% | 13.4% |
| 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 | 22,107 | Aberta | 1,005,294 | 7,899 | 4.1% | 11.1% | 5.5% |
| 2024 | CRI GPA 1 RBVA | 20L0687041 | -325,930 | 0 | 11,417 | Aberta | 325,349 | 10,836 | 40.1% | 11.6% | 0.3% |
| 2024 | CRI Wimo I Snr | 21D0779652 | -6,274,410 | 0 | 285,052 | Aberta | 5,780,719 | -208,640 | -30.5% | 11.4% | 0.9% |
| 2024 | CRI Wimo IV Snr | 22B0914263 | -8,898,196 | 0 | 447,428 | Aberta | 8,472,926 | 22,158 | 2.7% | 11.4% | 0.9% |
| 2024 | CRI Galleria Bank VI | 23L0012204 | -23,427,227 | 21,000,000 | 1,033,217 | Aberta | 2,222,817 | 828,807 | 65.7% | 10.9% | -1.2% |
| 2024 | CRI Província 56E 1S Galleria Bank | 24B1404723 | -31,999,999 | 0 | 0 | Aberta | 32,107,200 | 107,201 | 7.5% | 11.9% | 3.2% |
| 2024 | CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices | 24B1427981 | -15,000,000 | 0 | 51,492 | Aberta | 15,069,485 | 120,977 | 10.7% | 11.6% | 2.7% |
| 2024 | CRI Habitasec 49E 1S Extrema | 24B1669805 | -437,904,998 | 155,255,445 | 0 | Aberta | 279,452,513 | -3,197,040 | - | 11.8% | 3.2% |

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)


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

GLOSSÁRIO

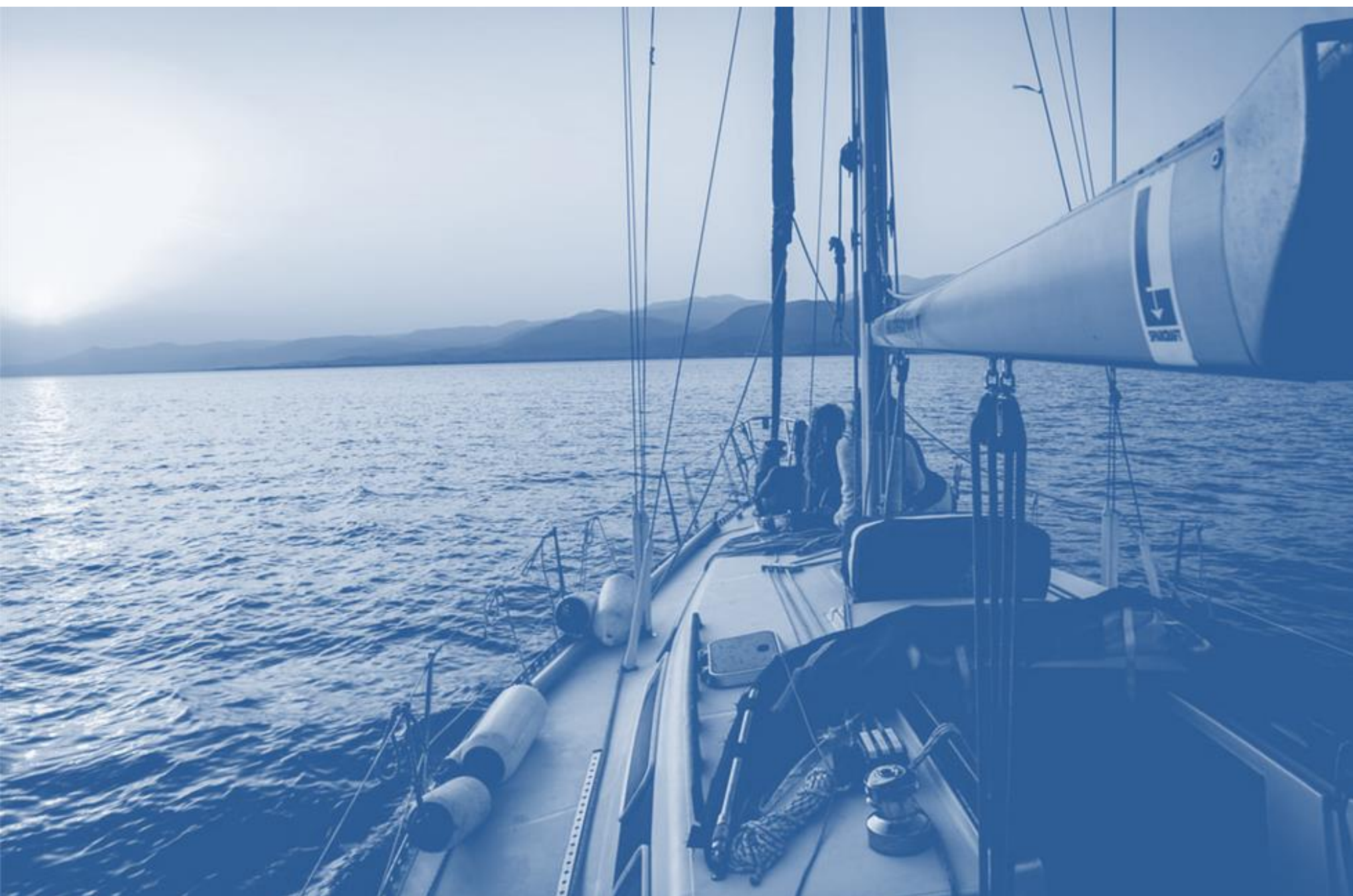


| Termos | Descrição |
|-------------------------------|---|
| Valor de Mercado (R\$/Cota) | Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês |
| Valor Patrimonial (R\$/Cota) | Valor da cota patrimonial no último dia do mês |
| Valor de Mercado do Fundo | Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas |
| Dividend Yield (Cota Mercado) | Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês |
| Dividend Yield (12 Meses) | Valor distribuído nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês |
| Rating | Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco |
| LTV | "Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise |
| ABL | Área Bruta Locável, área (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

