



## Relatório Mensal de Agosto 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)

**2.61**

R\$ 8.21 por cota

Valor Patrimonial  
(R\$ bilhão)

**2.83**

R\$ 8.90 por cota

Taxa Líquida<sup>1</sup>  
(IPCA + % a.a.)

**8.86%**

8.64% no mês anterior

Resultado Mensal  
(R\$ / cota)

**0.049**

0.118 no mês anterior

Dividendo Mensal  
(R\$ / cota)

**0.081**

0.081 no mês anterior

Dividend Yield  
(%)

**12.50%**

10.51% últimos 12 meses

ADTV  
(R\$ milhões)

**8.6**

8.3 nos últimos 12 meses

Giro  
(% total de cotas)

**7.3%**

6.2% no mês anterior

Cotistas  
(Nº)

**385,778**

387,928 no mês anterior

Casos de Crédito  
(Nº)

**44**

46 no mês anterior

Devedores  
(Nº)

**28**

28 no mês anterior

Devedores Listados  
(% CRIs)

**82%**

82% no mês anterior

MTM IPCA +  
(% a.a.)

**7.94%**

7.88% no mês anterior

MTM CDI +  
(% a.a.)

**3.15%**

3.43% no mês anterior

Ativos Adimplentes  
(%)

**100%**

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início  
(%)

CPTS	180.1% (10.8% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	203.5% (11.7% a.a.)
CDI	144.0% (9.3% a.a.)
IMA-B	192.5% (11.3% a.a.)
IFIX	142.8% (9.2% a.a.)
Ibovespa	142.0% (9.2% a.a.)

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

**11.7%**

versus 5.9% do IFIX

TIR Posições Abertas:  
11.6% versus 6.6% do IFIX

TIR Posições Encerradas:  
11.8% versus 4.5% do IFIX

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

**12.0%**

versus 8.1% do IMA-B

TIR Posições Abertas:  
10.0% versus 7.3% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:  
13.9% versus 9.1% do IMA-B

<sup>1</sup> 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*.
- 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 + 7.88% para IPCA + 7.94%. 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.

#### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.081 / cota**, 133.80% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.86 (média 0.072/cota por mês)** vs R\$ 0.81 do CDI<sup>1</sup> equivalente no mesmo período

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva**<sup>2</sup> **R\$ 0.1 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 9.25%**, *spread* de 3.11%
- No mês, realizamos a **venda definitiva**<sup>2</sup> de **R\$ 53.2 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 7.42%**, *spread* de 1.47%

#### RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.049/cota**
- **Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em R\$ +4.9 milhões (R\$ +0.02/cota) vs R\$ +2.2 milhões (R\$ +0.01/cota) no mês anterior**
- **Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -27.5 milhões (R\$ -0.09/cota) vs R\$ -36.3 milhões (R\$ -0.11/cota) no mês anterior**

#### CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 8.3 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas **próximo de 386 mil**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocção (% Ativos) da carteira: **69.9% em CRIs, 30.0% em FIIs e 0.1% em Caixa.**
- TOP 5 maiores devedores: **FII XP Properties, Pulverizado, FII General Shopping, HBR e Assaí.**
- O fundo está com **R\$ 275 milhões em compromissadas** com CRI (9.7% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.70% a.a.**

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 44 casos de crédito, representando 69.9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 27.7% da carteira de crédito (19.4% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 96.27% foi adquirida a IPCA 6.72% (a marcação a mercado está em IPCA 7.94%) e 3.73% foi adquirida a CDI 3.12% (a marcação a mercado está em CDI 3.15%).** A carteira possui *duration* médio de 5.0 anos; *spread* médio de 1.72%; taxa nominal média de 13.95% e LTV médio de 63.66%. A carteira acumula R\$ 4.93 milhões de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **34.7% em Shoppings, 19.5% em Renda Urbana, 18.0% em Logística e 14.7% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (8.8% do total de ativos): **GSFI11, CPLG11, HSRE11, VVMR11 e CPSH11**
- Exposição por tipo de risco: **26.5% contratos atípicos, 61.0% contratos típicos, 8.5% crédito e 4.0% incorporação**

<sup>1</sup> 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.

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

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário Macro

O banco central americano, o FED, parece finalmente decidido a cortar juros na reunião de setembro. Ao fim de agosto, as taxas de mercado implicavam pelo menos 1 ponto cheio de cortes até o fim do ano. Cortesia, em parte, da queda no preço das ações da primeira semana do mês, já superada. Os juros longos do Tesouro terminaram a 3.90% (contra 4.03% em julho). Ações subiram 2.5% no mundo; títulos de renda fixa corporativa subiram 1.5% e fundos imobiliários globais saltaram 6% no mês.

O dólar perdeu 2.3% em relação às divisas pares. As commodities caíram 0.5%, com perdas de 2.5% no petróleo e outras nos grãos.

Há uma corrente que diz que o Brasil vem aguardando uma janela de melhora do clima mundial para mostrar o uso que fez dos seus anos selvagens. Se esse é o caso, a tal janela, que, com a capitulação do FED, se tornou uma ampla vitrine, continua aberta enquanto o país marca passo. Agosto caminhava para ser o primeiro mês de uma esperada alta, quando desandou na última semana, nas mãos da dobradinha câmbio & juros.

O dólar caiu 0.7% contra o real após leilões de venda do Banco Central. De abril para cá, a moeda americana perdeu 5% do seu valor global, mas não contra o real, que perdeu 8% para ele. Na última vez em que o dólar-índice esteve nos 101 pontos de agora, o real era cotado a 4.80.

O Ibovespa finalmente ganhou impulso após furar a resistência dos 130 mil e fechou o mês com 6.6% de alta, mas toda a glória apenas recuperou o terreno injustamente perdido no segundo trimestre: o índice continua tendo um dos desempenhos mais fracos do mundo no ano, tanto em moeda local (+1.4%) quanto em dólares (-12%, contra +7% das bolsas emergentes ex-China).

Os juros das NTNBS longas ficaram estáveis a 6.15%. Com isso, o IMA-B ganhou 0.5%, apenas um pouco acima da correção monetária, e o índice IFIX de fundos imobiliários subiu 0.9%. Assim como no câmbio e nas ações, o desempenho foi abaixo do esperado: com os TIPS americanos a 1.75%, as NTNBS já deveriam estar abaixo de 6%. Os juros do DI de janeiro de 2027 subiram de 11.84% para 11.92%.

Até então, os dados de inflação tinham vindo dentro do esperado, o dólar tinha cedido das máximas e até a pesquisa FOCUS registrava melhoras nas projeções de crescimento, de déficit primário e de inflação para 2025. O que aconteceu?

Ainda é cedo para dizer se o que houve foi um ruído na indicação do novo presidente do Banco Central – e nos seus esforços para mostrar credibilidade perante o mercado – ou se a Faria Lima viu alguma coisa muito antes de todo mundo: o fato é que o “inflation scare” se espalhou, culminando em dois leilões de venda de dólar pelo Banco Central, expectativas generalizadas de novas altas da SELIC e uma inflação implícita acima de 5% para os próximos 12 meses.

Se ocorrer agora, a alta da inflação não será apenas mais uma alta; será uma recidiva, desafiando toda a habilidade técnica e política da nova gestão do Banco Central. A essa altura, altas de juros e intervenções no câmbio ficam parecendo velhos remédios de eficácia duvidosa.

Junto com o “inflation scare”, já é esperado, perto de todo dia 30, um “fiscal scare” na divulgação do resultado da execução orçamentária. A deste mês calhou de eclipsar o leilão cambial e contribuiu com o tom de grande susto no qual findou agosto.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de 0.86% em agosto. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 5.6%, abaixo do CDI (11.2%) e acima do IMA-B (5.3%) e abaixo do Ibovespa (17.5%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 8.6% e 3.7%, respectivamente.

Considerando o nível de preços atual, ainda há muitos FIIs com descontos relevantes em relação ao seu valor patrimonial. A carteira do fundo é focada majoritariamente nos fundos de tijolo, que acreditamos possuírem maior potencial de valorização. Em 2024, o IFIX tem se mantido estável, sendo o cenário macroeconômico o principal fator.

No mês, a rentabilidade a mercado do fundo foi de 0.62%, considerando o dividendo pago de R\$0.081 por cota (pago em agosto). A cota fechou o mês a R\$ 8.21, o que representa um deságio de aproximadamente 7.7% em relação à cota patrimonial, que está em R\$8.90. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade positiva de 1.55%, contra 0.86% 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 + 7.88% para IPCA + 7.94%.

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.

A partir do último mês incluímos na seção de Movimentações da Carteira de CRI (página 14) uma coluna que contém a Taxa de Marcação a Mercado na Carteira, ou seja, o preço que está sendo utilizado para calcular a cota patrimonial do fundo. A partir dessa coluna será possível verificar se as vendas que o fundo está realizando no mês estão tendo um efeito positivo ou negativo no patrimônio do fundo: caso a taxa de venda seja menor que a taxa de marcação, isso significa que o impacto da venda é positivo para o patrimônio do fundo e vice-versa. No mês atual, a marcação na carteira das vendas definitivas era de IPCA + 7.83% e as vendas foram feitas a IPCA + 7.43%, gerando uma valorização patrimonial para o fundo. Nos últimos meses temos vendido um volume grande de CRIs e a maioria dessas vendas foram a uma taxa menor do que a marcação, o que nos faz acreditar que a cota patrimonial atual do fundo está conservadora.

### COMENTÁRIO DO GESTOR



#### COMENTÁRIO ESPECIAL DE 10 ANOS

No dia 05/08/2024, o CPTS completou 10 anos. Ao longo dessa década, o CPTS se destacou e se consolidou entre os principais FIIs do mercado pela sua performance, resiliência e capacidade de adaptação em um período de constantes mudanças econômicas. Ao longo desse período, passamos por diversas crises, ciclos imobiliários e também ciclos de crédito. Para celebrar esse marco, preparamos este comentário especial, refletindo sobre nossa trajetória, lições aprendidas e perspectivas para o futuro.

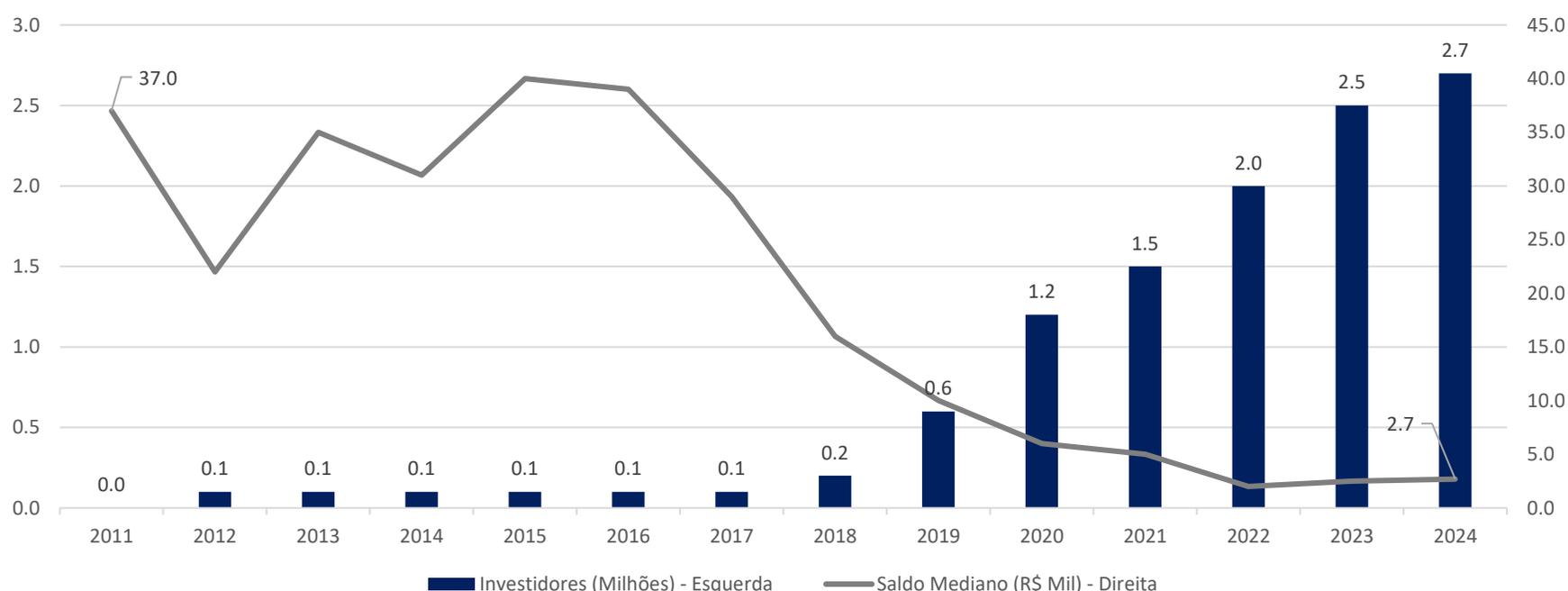
#### A Evolução do Mercado de FIIs

Nos últimos 10 anos, o mercado de FIIs passou por uma transformação significativa. Quando o CPTS foi lançado, em 2014, o mercado contava com cerca de 100 fundos listados, muitos dos quais não existem mais hoje, pois foram liquidados ou incorporados por fundos maiores. Naquela época, havia uma forte presença de fundos de tijolo monoativos que, ao longo do tempo, foram absorvidos por fundos multiativos, resultando em maior eficiência de custos e diversificação de carteira. Naquele momento, o mercado de FIIs contava com aproximadamente R\$25 bilhões em valor de mercado e menos de 90 mil investidores, um cenário que representava cerca de 1/10 do que observamos hoje.

Desde então, o crescimento foi expressivo. Atualmente, temos mais de 500 fundos listados, somando quase R\$300 bilhões em patrimônio. O principal vetor desse crescimento foi a democratização dos investimentos, que levou o número de investidores de cerca de 100 mil, em 2014, para mais de 2,7 milhões em 2024. A acessibilidade também aumentou significativamente, e, seguindo essa tendência, realizamos o desdobramento das cotas do CPTS, permitindo que qualquer investidor possa investir no fundo com menos de R\$10.

Esse movimento de democratização é ilustrado no gráfico abaixo, que mostra a evolução do saldo mediano dos investidores pessoa física (PF) em FIIs. O valor caiu de R\$37 mil (valor nominal, quando ajustado pela inflação, seria o equivalente a mais de R\$80 mil) em 2011 para R\$2.700 em 2024, revelando o crescente acesso ao mercado por parte de pequenos investidores, possibilitando uma maior diversificação e acesso a produtos que antes estavam restritos a um público mais seletivo.

Evolução do Investidor PF de FIIs



#### Crescimento do Estoque de CRIs e Participação dos FIIs

Outro aspecto relevante da evolução do mercado foi o crescimento do estoque de CRIs, que também passou por uma expansão significativa. Em 2013, o estoque total de CRIs emitidos era de R\$45,4 bilhões, com apenas R\$1,4 bilhão detido diretamente por FIIs. Em 2024, esse número saltou para R\$211,9 bilhões em CRIs emitidos, dos quais R\$75 bilhões são detidos diretamente por FIIs, representando uma participação que subiu de 3,2% para 35,4%.

Essa expansão reflete, em grande parte, a maior diversificação dos investidores, que inclui não apenas fundos de investimentos, bancos e tesourarias, mas também pessoas físicas que, por meio dos FIIs, passaram a acessar indiretamente o mercado de CRIs. Nos últimos anos, os FIIs deixaram de ser os maiores investidores de CRIs, perdendo esse posto para pessoas físicas. Do total do estoque de CRIs, R\$84 bilhões são detidos atualmente por PF, o que representa uma participação de 39,6%.

Assim, vemos um potencial para o crescimento dos FIIs de CRIs nos próximos anos e acreditamos que o maior vetor pode ser a entrada de novos investidores e a consolidação da posição das pessoas físicas nesse mercado. A movimentação de PF que investe diretamente em CRIs via FIIs reflete uma busca por maior diversificação, com uma gestão especializada que cuida desse portfólio e acessa oportunidades muitas vezes inacessíveis para o investidor individual.

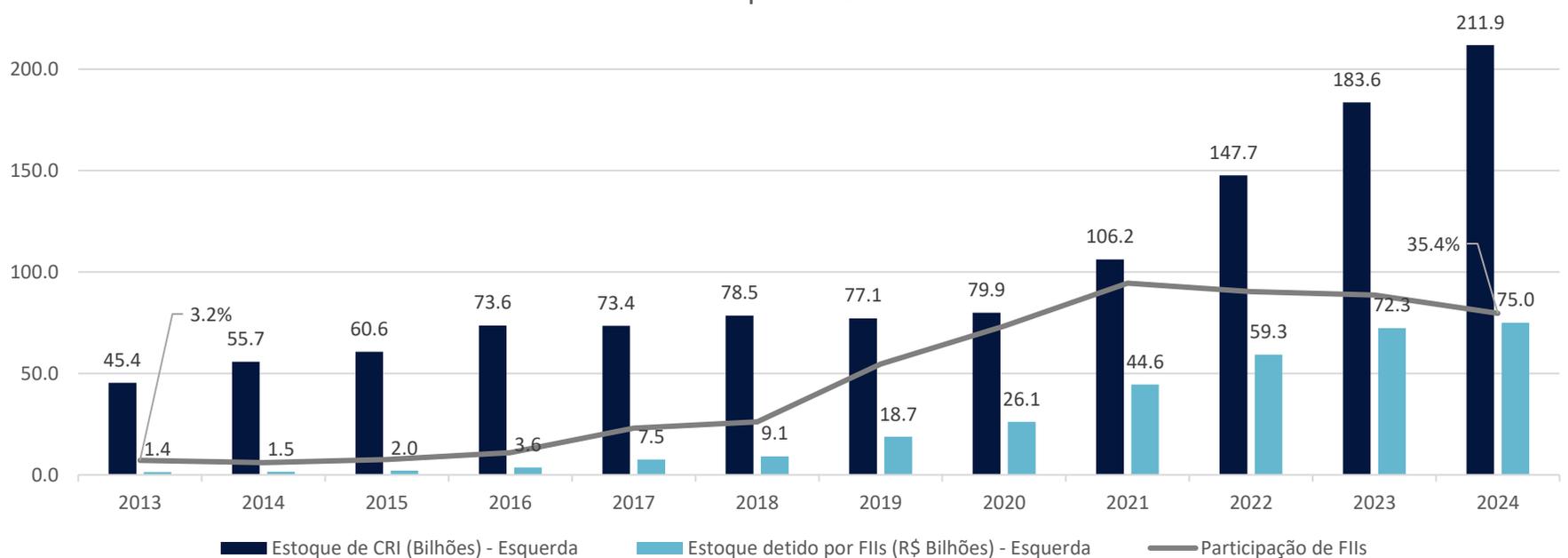
### COMENTÁRIO DO GESTOR



#### COMENTÁRIO ESPECIAL DE 10 ANOS

A maioria dos CRIs em nossa carteira, assim como na carteira de muitos FIIs que acompanhamos, é composta por créditos que surgiram de negociações feitas por investidores institucionais e que nunca chegaram ao mercado de investidores pessoa física. Existe uma segmentação clara entre o mercado de CRI institucional e o mercado de CRI para PF. O mercado de CRI para PF é muito mais parecido com o mercado de debêntures, focado principalmente em dívidas clean (sem garantias) de grandes empresas abertas. Por outro lado, o mercado de CRIs dentro de FIIs é voltado para o financiamento de operações imobiliárias mais sofisticadas, geralmente com garantias reais e taxas mais atrativas.

Estoque de CRI



#### Performance do CPTS

Ao longo do relatório, temos diferentes tabelas e gráficos que evidenciam nossa performance ao longo do tempo, tanto do fundo como um todo, quanto da estratégia de CRIs e da estratégia de FIIs, separadamente.

Ao longo dessa década, o fundo apresentou uma rentabilidade a mercado ajustada por proventos de 180,1%, contra 144,0% do CDI, 142,8% do IFIX e 76,15% do IPCA. Essa performance equivale a CDI + 1,51% ou IPCA + 5,00%, considerando a cota de mercado atual, que está com um grande desconto. Quando consideramos a cota patrimonial, que reflete melhor o trabalho da gestão, essa performance equivale a CDI + 2,40% ou IPCA + 5,89%. Consideramos essa performance um bom resultado, especialmente por ser consistente ao longo de um período prolongado e repleto de adversidades. Vale lembrar que a maior parte dessa performance é líquida, dado que os FIIs não estão sujeitos à tributação de dividendos. Além disso, apesar de estar abaixo da NTN-B atual, a taxa da NTN-B é bruta e poucas vezes ultrapassou esse patamar na última década. Outro ponto a ser considerado é que o momento atual de juros altos impacta a cota do fundo, tanto a mercado quanto a patrimonial, o que reflete no resultado apresentado.

Um fato importante que não costuma ser comentado nos relatórios do CPTS, mas que sempre destacamos em apresentações institucionais e eventos, é que, nesses 10 anos, nunca tivemos a saída de um membro da nossa equipe. Ou seja, o time que iniciou o CPTS há 10 anos é o mesmo, com o acréscimo de novos profissionais, que foram incorporados à medida que crescemos. Isso é relevante, pois evidencia a consistência da equipe, algo crucial na condução das nossas operações, que requerem análise e monitoramento constantes.

#### O que esperar do CPTS daqui pra frente

Estamos satisfeitos com a qualidade da carteira e com o histórico do CPTS. Acreditamos que a mudança de perfil do fundo, de High Yield para High Grade, foi acertada, pois tornou o resultado do fundo mais consistente e a carteira mais resiliente, mesmo em cenários como o atual de juros altos. Portanto, continuaremos sendo um fundo High Grade, investindo em transações com garantias reais em boas localizações, inquilinos de qualidade e boas métricas de crédito, como baixo LTV e alto índice de cobertura. Nossa carteira atual, que consideramos bem conservadora, possui um LTV de 63,66%, o que significa, em outras palavras, que nossa carteira de crédito de R\$ 2,2 bilhões possui garantias que somam R\$ 3,4 bilhões.

Para a carteira de CRIs, em especial, mantemos o compromisso de continuar buscando melhorar a taxa de retorno ajustada ao risco. Buscamos sempre operações com boas garantias reais e devedores em boa situação financeira, proporcionando segurança aos cotistas.

Para a carteira de FIIs, nosso foco continua sendo manter uma carteira voltada para tijolo e a venda dos ativos que possuem menor upside, pois negociamos com menor desconto. Esse movimento nos permite estar prontos para novas aquisições com maior upside.

Para a carteira de compromissadas, nosso objetivo é reduzir a exposição ao longo do tempo, pois, conforme o juro aumenta, o resultado da estratégia diminui. Ainda assim, ressaltamos que, mesmo hoje, o histórico da carteira de compromissadas foi positivo para o fundo (entramos em mais detalhes na página 10, onde apresentamos todo o histórico dessa estratégia).

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### COMENTÁRIO ESPECIAL DE 10 ANOS

#### Histórico de Defaults na Carteira de CRIs do CPTS

Ao longo da última década, investimos em 167 CRIs de setores que vão de residencial e loteamento, no início, até shoppings e logística atualmente. Desses 167 investimentos, já realizamos 122 desinvestimentos, de forma que hoje temos 45 CRIs em carteira.

Tivemos algum tipo de perda em apenas 7 dos 167 CRIs em que investimos, dos quais 6 foram defaults. O prejuízo total desses casos foi de R\$ 3,8 milhões, e todos eles foram da safra de desembolso de 2014, quando o fundo ainda tinha perfil High Yield, focado em residencial e loteamento.

No mercado de crédito, eventos de inadimplência (ou default) são uma realidade, especialmente em operações que envolvem prêmios mais elevados. Mesmo com uma gestão criteriosa e um rigoroso processo de análise e seleção dos ativos, o risco de crédito não pode ser completamente eliminado. A complexidade dos fatores que influenciam o desempenho de um devedor — desde mudanças macroeconômicas até questões setoriais ou específicas da empresa — torna impossível prever, com absoluta certeza, o comportamento futuro de todos os emissores.

É importante ressaltar que o mercado financeiro — e o de crédito não é diferente — funciona com uma premissa básica: quanto maior o retorno esperado, maior o risco associado. Embora nossa gestão busque equilibrar a carteira com ativos de alta qualidade, os CRIs que oferecem prêmios elevados são, por definição, mais suscetíveis a eventos de default. Outro ponto importante, que muitas vezes não é considerado, é que, embora uma carteira high yield ofereça uma taxa maior, ao incorporar a probabilidade de default, o retorno dessa carteira acaba sendo mais penalizado devido à maior probabilidade desse evento ocorrer.

Para exemplificar o que estamos dizendo: uma carteira com uma taxa média de IPCA + 10%, após passar por um evento de default de 10% da carteira, terá uma rentabilidade de IPCA + 8,5% (assumindo que no default nada é recuperado e uma inflação de 5%).

Nossa experiência com casos de default foi uma das razões pelas quais optamos por migrar o fundo para uma estratégia high grade, pois situações como essas reduzem significativamente a rentabilidade entregue pelo fundo. Como já comentamos em diversos relatórios, em nossa experiência, a estratégia de crédito high grade tem apresentado desempenho historicamente melhor do que a estratégia high yield, sendo o histórico de defaults uma das principais razões para isso.

Dito isso, o último default em nossa carteira ocorreu em 2016 (fruto de um investimento em 2014), e nossa carteira atual é completamente diferente da que tínhamos naquela época. Atualmente, financiamos exclusivamente imóveis já construídos e locados, com garantias em boas localizações e devedores que, em sua grande maioria, são empresas ou fundos listados, com baixo risco de crédito.

**Não temos nenhum caso de inadimplência ou default na carteira atual do CPTS. O último evento de crédito ocorreu há 8 anos, em 2016, quando a carteira do fundo era integralmente high yield.**

#### Fluxo de CRIs – CPTS – Ativos que foram caso de *default*

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 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 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 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 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%
			<b>-17,604,573</b>	<b>7,330,970</b>	<b>6,422,483</b>			<b>-3,851,120</b>			

### 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 83.0%, em nível bem próximo.

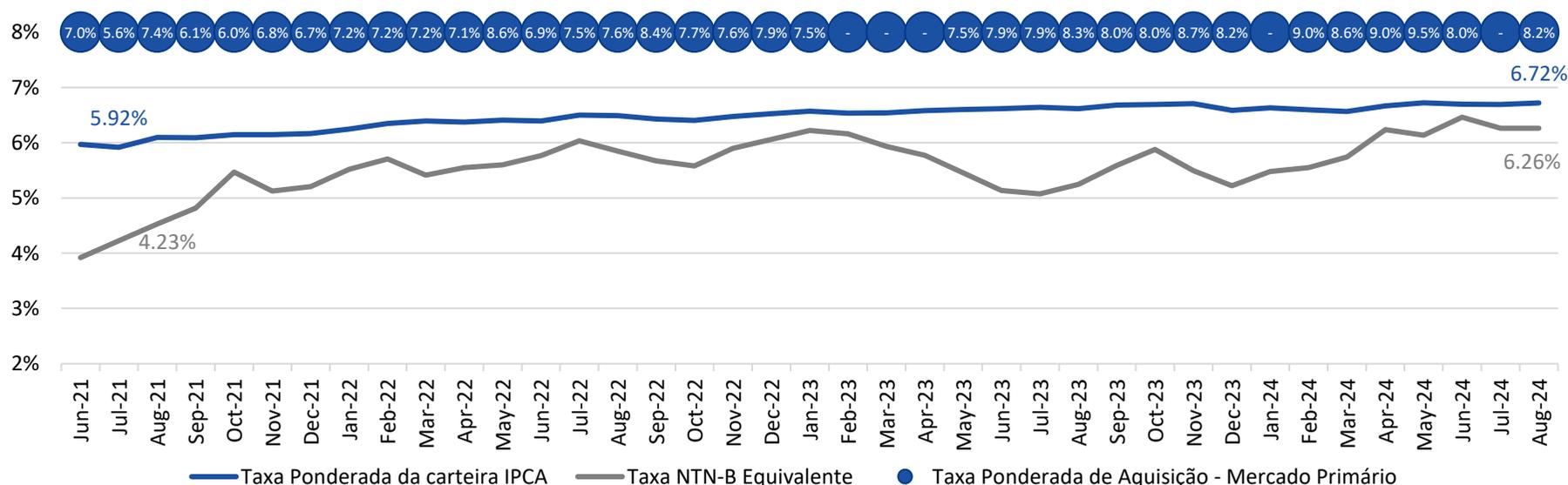
A partir do ano de 2021, o fundo já contava com uma carteira majoritariamente *high-grade*, de forma que, com a abertura da curva de juro real, o novo desafio da gestão deixou de ser a migração de ativos de risco para ativos de maior qualidade e passou a ser reciclar a carteira, mantendo a mesma qualidade 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 agosto de 2024, mantendo o mesmo perfil de crédito da carteira, através da reciclagem do portfólio, a taxa ponderada de aquisição é de IPCA + 6.72%, 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

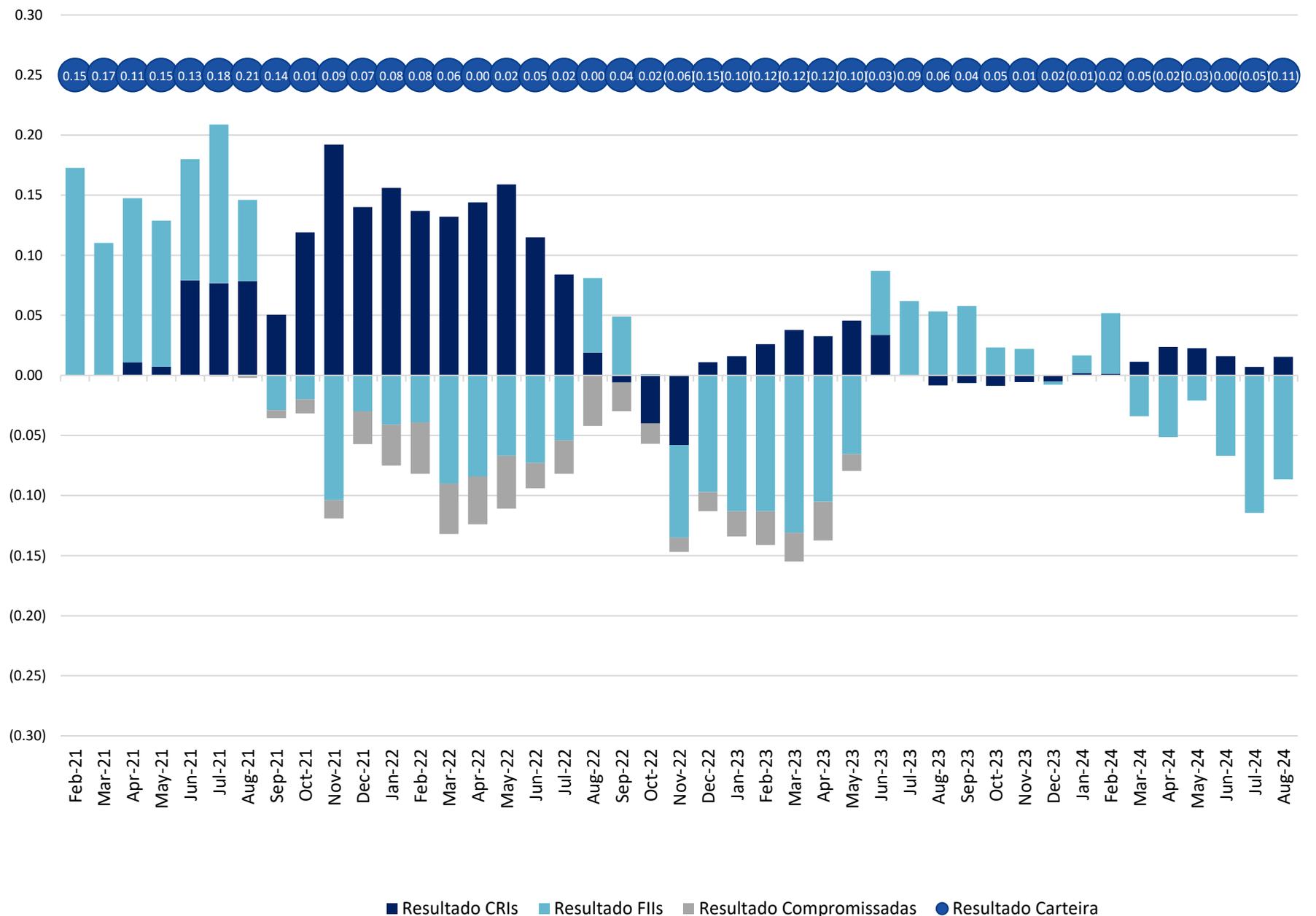
No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do fundo (sempre comentamos esse número nos relatórios, mas achamos necessário um gráfico para observarmos melhor a evolução histórica e comentar melhor a respeito desta).

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\$0.10/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\$0.11/cota em Junho/22 para -R\$0.06/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 é de que no curto prazo essa dinâmica deve permanecer enquanto que no médio prazo esse número deve se recuperar, pois o custo de compromissadas deve se reduzir caso haja queda na taxa de juros ou aumento da inflação e os FIIs devem voltar a negociar próximo de seu valor patrimonial.

### Evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do CPTS



### COMENTÁRIO DO GESTOR

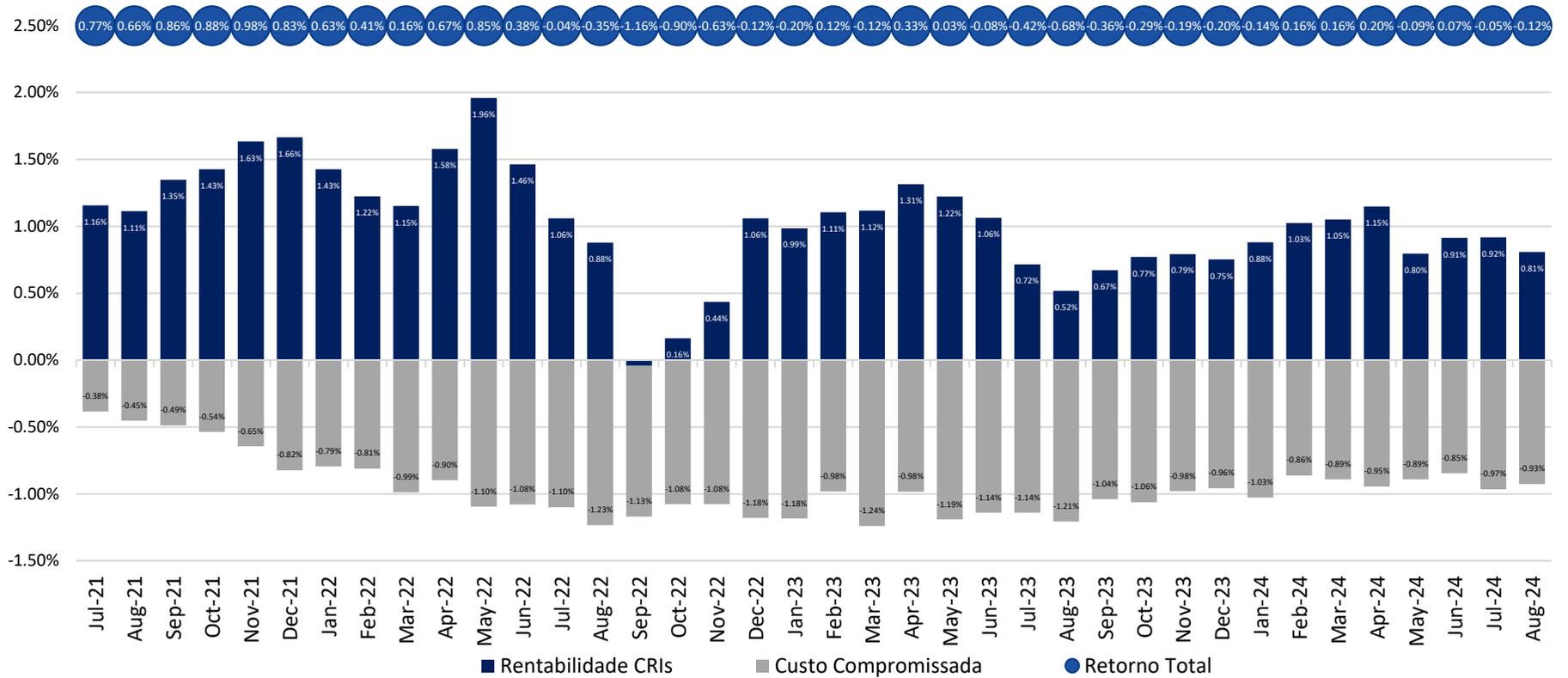


#### Comentário do resultado do mês e perspectivas

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 2024.

Conforme mencionamos na página anterior, a nossa perspectiva é de que no curto prazo essa dinâmica deve permanecer enquanto que no médio prazo deve melhorar, pois o custo de compromissadas deve se reduzir caso haja queda na taxa de juros ou aumento da inflação.

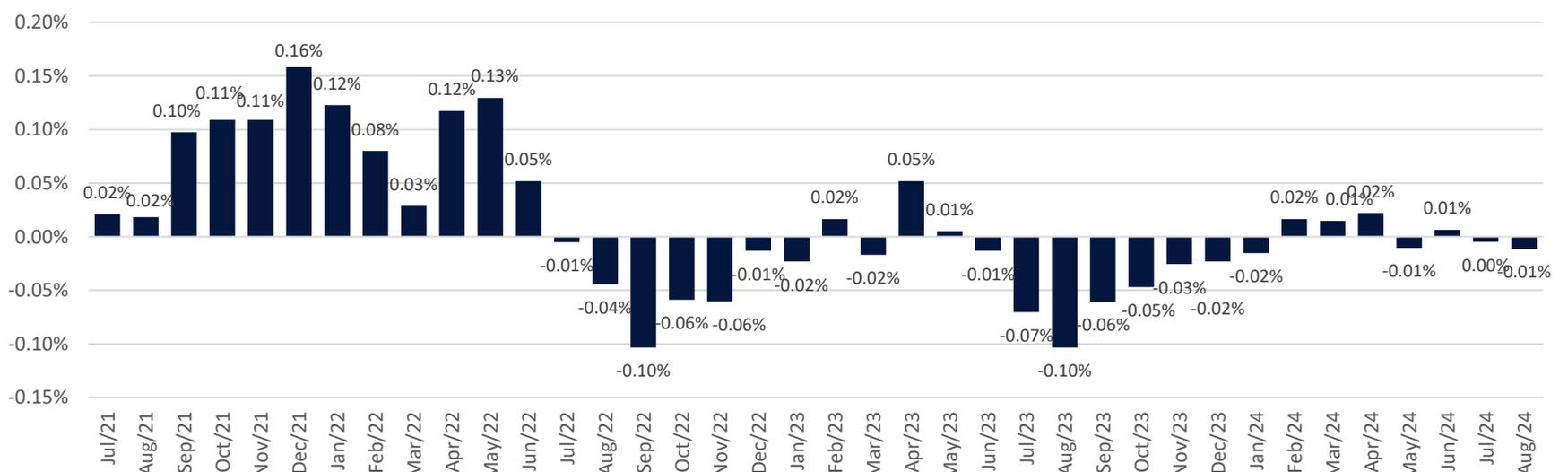
#### Carteira de CRIs x Custo da Compromissada (% a.m.)



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 9.7% do PL.

No começo da estratégia, a alavancagem do fundo foi muito positiva (pois comprávamos CRIs a IPCA + 6% com uma inflação de mais de 10% (rendendo cerca de 16%) enquanto o CDI estava em 2% com um custo de 1% das compromissadas (custando cerca de 3%). Conforme os juros foram subindo e o IPCA foi se reduzindo ao longo de 2022 essa conta se inverteu e o custo passou a ser próximo ou então maior que a receita. Mesmo assim, o resultado da estratégia ainda continua sendo positiva em aproximadamente 0.47% (cerca de 10.7 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 preço<sup>1</sup>. Acreditamos que esta é a melhor forma de se analisar um fundo de CRI. Muito mais do que comprar um fundo a um determinado preço, acreditamos ser importante que o investidor saiba a que taxa ele está adquirindo exposição à carteira do fundo.

No preço de fechamento do dia 30/08/2024 de R\$ 8.21 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 8.86% 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.
7.31	12.07%	-1.05%	11.02%
7.39	11.89%	-1.05%	10.84%
7.46	11.71%	-1.05%	10.66%
7.54	11.53%	-1.05%	10.48%
7.61	11.35%	-1.05%	10.30%
7.69	11.17%	-1.05%	10.12%
7.76	10.99%	-1.05%	9.94%
7.84	10.81%	-1.05%	9.76%
7.91	10.63%	-1.05%	9.58%
7.99	10.45%	-1.05%	9.40%
8.06	10.27%	-1.05%	9.22%
8.14	10.09%	-1.05%	9.04%
<b>8.21</b>	<b>9.91%</b>	<b>-1.05%</b>	<b>8.86%</b>
8.29	9.73%	-1.05%	8.68%
8.36	9.55%	-1.05%	8.50%
8.44	9.37%	-1.05%	8.32%
8.51	9.19%	-1.05%	8.14%
8.59	9.01%	-1.05%	7.96%
8.66	8.83%	-1.05%	7.78%
8.74	8.65%	-1.05%	7.60%
8.81	8.46%	-1.05%	7.41%
8.88	8.28%	-1.05%	7.23%
8.96	8.10%	-1.05%	7.05%
9.03	7.92%	-1.05%	6.87%
9.11	7.74%	-1.05%	6.69%

Tabela de sensibilidade (Carteira de CRI, excluindo Caixa, FIIs e passivos)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7.31	12.93%	-1.05%	11.88%
7.39	12.71%	-1.05%	11.66%
7.46	12.49%	-1.05%	11.44%
7.54	12.27%	-1.05%	11.22%
7.61	12.05%	-1.05%	11.00%
7.69	11.83%	-1.05%	10.78%
7.76	11.61%	-1.05%	10.56%
7.84	11.39%	-1.05%	10.34%
7.91	11.16%	-1.05%	10.11%
7.99	10.94%	-1.05%	9.89%
8.06	10.72%	-1.05%	9.67%
8.14	10.50%	-1.05%	9.45%
<b>8.21</b>	<b>10.28%</b>	<b>-1.05%</b>	<b>9.23%</b>
8.29	10.06%	-1.05%	9.01%
8.36	9.84%	-1.05%	8.79%
8.44	9.62%	-1.05%	8.57%
8.51	9.40%	-1.05%	8.35%
8.59	9.17%	-1.05%	8.12%
8.66	8.95%	-1.05%	7.90%
8.74	8.73%	-1.05%	7.68%
8.81	8.51%	-1.05%	7.46%
8.88	8.29%	-1.05%	7.24%
8.96	8.07%	-1.05%	7.02%
9.03	7.85%	-1.05%	6.80%
9.11	7.63%	-1.05%	6.58%

<sup>1</sup> 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\$ 11.2 bilhões em compras definitivas de CRIs, sendo 167 CRIs, e R\$ 9.0 bilhões em vendas definitivas já foram realizadas. Ou seja, o fundo já girou mais de 3 vezes o seu PL atual;
- As safras mais recentes (high grade) foram as mais rentáveis, considerando *alpha* sobre os benchmarks (CDI e IMA-B). Mesmo os papéis em inflação superaram bem o IMA-B;
- Retorno histórico de CDI + 1.7% e IMAB + 3.8%, considerando o consolidado de toda a carteira. O fundo já desinvestiu completamente de 122 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 devem seguir aumentando caso a taxa de juros continue no patamar atual. Neste contexto, estamos bem confortáveis com a qualidade de crédito da nossa carteira e acreditamos que será um diferencial neste cenário mais adverso.

A partir da página 36 apresentamos a tabela abaixo por CRI.

#### Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por ano

Ano	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status <sup>1</sup>	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%	3,068,729	2,156,370	3.5%	-2.0%	11.8%
2017	8	-74,263,193	62,585,024	25,343,182	100.0%	0	13,665,013	15.9%	6.3%	14.9%
2018	8	-241,251,538	219,104,137	17,992,359	87.5%	20,949,176	16,794,133	13.4%	6.3%	10.8%
2019	16	-722,767,965	654,112,086	105,801,670	93.8%	26,270,772	63,416,563	13.5%	5.5%	6.2%
2020	22	-2,667,434,578	2,334,859,308	155,095,788	77.3%	339,808,621	162,329,139	13.9%	7.6%	5.1%
2021	36	-12,176,567,844	11,263,331,580	566,210,720	61.1%	759,047,168	412,021,624	11.4%	11.5%	8.4%
2022	25	-2,283,952,307	2,153,551,786	119,895,606	80.0%	125,580,312	115,075,396	11.8%	11.9%	10.0%
2023	12	-3,510,066,325	3,084,024,774	28,707,112	41.67%	430,934,946	33,600,506	8.9%	11.2%	5.3%
2024	15	-1,565,456,971	1,098,971,588	18,943,132	26.67%	467,060,216	19,517,965	9.8%	9.9%	4.1%
<b>11 anos</b>	<b>167</b>	<b>-23,396,008,481</b>	<b>20,936,100,686</b>	<b>1,154,491,399</b>		<b>2,172,719,940</b>	<b>867,303,543</b>	<b>12.0%</b>	<b>10.3%</b>	<b>8.1%</b>
							<i>Fluxo Acumulado</i>	<b>867,303,543</b>	<b>802,193,064</b>	<b>612,759,394</b>

#### Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por status das posições

Status	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status <sup>1</sup>	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
Posição Aberta	45	-14,196,644,022	11,958,020,042	463,236,612	27%	2,172,719,940	397,332,571	10.0%	10.4%	7.3%
Posição Encerrada	122	-9,199,364,459	8,978,080,643	691,254,787	73%	0	469,970,972	13.9%	9.6%	9.1%
	<b>167</b>	<b>-23,396,008,481</b>	<b>20,936,100,686</b>	<b>1,154,491,399</b>		<b>2,172,719,940</b>	<b>867,303,543</b>	<b>12.0%</b>	<b>10.3%</b>	<b>8.1%</b>

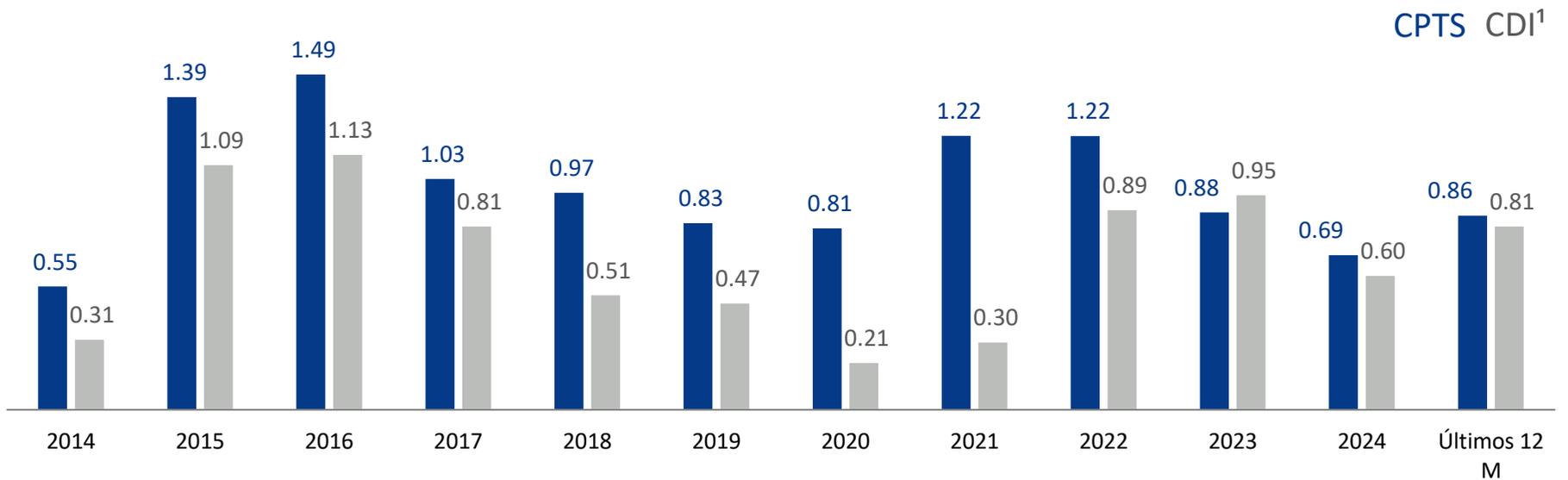
#### Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por segmento

Segmento	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status <sup>1</sup>	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
Loteamento	15	-92,808,782	34,173,674	86,776,657	9%	0	28,141,549	15.5%	9.5%	13.3%
Shopping	32	-6,197,113,900	5,523,822,924	343,211,947	19%	578,697,109	248,618,080	11.7%	9.4%	7.1%
Comercial	25	-4,898,718,430	4,352,167,017	118,672,975	15%	533,004,215	105,125,777	11.9%	8.9%	6.3%
Residencial	24	-459,498,292	294,810,150	76,140,130	14%	110,527,968	21,979,956	9.7%	9.3%	9.9%
Hospital	4	-346,942,264	346,440,868	8,037,067	2%	0	7,535,671	7.3%	11.9%	9.5%
Logístico/Industrial	44	-8,847,720,320	8,174,108,357	377,057,524	27%	601,025,869	304,471,430	12.5%	10.5%	8.9%
Varejo	20	-2,334,991,220	1,988,863,912	128,957,778	12%	349,464,779	132,295,249	11.2%	11.0%	8.2%
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%	17.3%	12.3%
	<b>166</b>	<b>-23,396,008,481</b>	<b>20,936,100,686</b>	<b>1,154,491,399</b>		<b>2,172,719,940</b>	<b>867,303,543</b>	<b>12.0%</b>	<b>10.3%</b>	<b>8.1%</b>

### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 11/09/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.081 por cota, com pagamento em 18/09/24 para os detentores de cotas no dia divulgação. Este dividendo equivale a 133.80% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

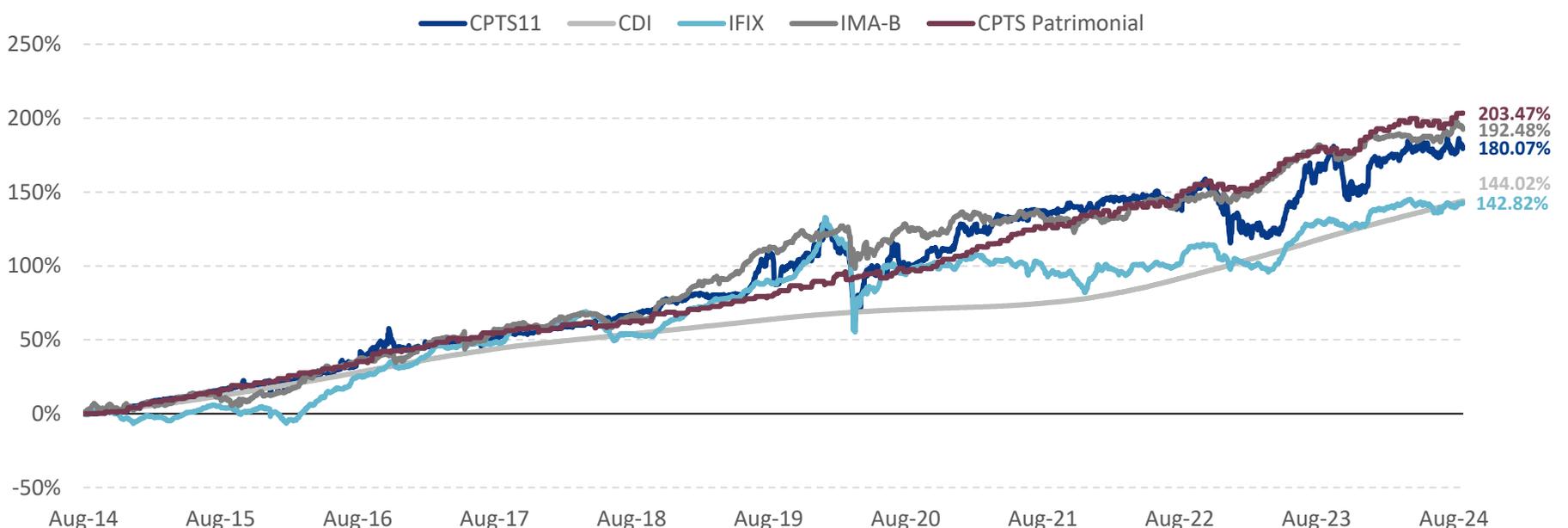
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13.3%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 10.00, (ii) os R\$ 10.97 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/08/2024) a R\$ 8.21. Essa performance é equivalente a 169.1% do retorno do CDI Líquido<sup>1</sup>.



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 agosto foi equivalente a 0.62% versus 0.86% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 180.07% versus 142.82% do IFIX e 144.02% 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

<sup>1</sup> 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 – Ago/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	201,499,201	6.49%		0.37%	47.59%
21F0097247	IPCA	CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	115,606,309	5.52%		-0.97%	27.30%
24B1669805	IPCA	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	48,906,361	7.50%		1.74%	11.55%
24E1318751	IPCA	CRI Província 63E 1S Galleria VII	20,002,843	9.50%		3.09%	4.72%
21I0682465	IPCA	CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	18,049,063	6.45%		0.27%	4.26%
22D0371159	IPCA	CRI Bari 1E 105S Grupo Mateus	10,044,645	6.50%		0.72%	2.37%
24B1669810	IPCA	CRI Habitasec 49E 2S Extrema	9,266,856	7.50%		1.16%	2.19%
<b>20G0703083</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 83S GPA</b>	<b>47,797</b>	<b>9.87%</b>		<b>3.92%</b>	<b>0.01%</b>
<b>20L0687133</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA</b>	<b>25,457</b>	<b>8.10%</b>		<b>1.60%</b>	<b>0.01%</b>
			<b>423,448,532</b>	<b>6.50%</b>		<b>0.32%</b>	<b>100.00%</b>

 Obs: Em negrito estão as compras definitivas<sup>1</sup>.

Vendas de Créditos - CPTS11 - Ago/24											
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa de Marcação a Mercado na Carteira (%)	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	201,388,483	6.49%		7.44%	6.49%		0.38%	46.08%	0
21F0097247	IPCA	CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	115,542,787	5.53%		5.40%	5.53%		-0.95%	26.44%	0
24B1669805	IPCA	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	48,879,488	7.44%		7.41%	7.50%		1.14%	11.18%	-242,435
<b>22D0371159</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 105S Grupo Mateus</b>	<b>40,436,940</b>	<b>6.50%</b>		<b>7.73%</b>	<b>7.22%</b>		<b>1.48%</b>	<b>9.25%</b>	<b>-2,028,117</b>
21I0682465	IPCA	CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	18,038,438	6.42%		8.54%	6.45%		0.25%	4.13%	-29,350
<b>21E0514204</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Truesec 1E 392S Hypera</b>	<b>5,998,078</b>	<b>6.50%</b>		<b>7.29%</b>	<b>7.31%</b>		<b>0.38%</b>	<b>1.37%</b>	<b>-206,187</b>
<b>24B1404723</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Província 56E 1S Galleria Bank</b>	<b>4,699,192</b>	<b>9.00%</b>		<b>9.13%</b>	<b>9.00%</b>		<b>2.59%</b>	<b>1.08%</b>	<b>0</b>
<b>20L0687041</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Truesec 1E 345S GPA RBVA</b>	<b>811,824</b>	<b>8.12%</b>		<b>7.54%</b>	<b>7.80%</b>		<b>0.79%</b>	<b>0.19%</b>	<b>6,610</b>
<b>20G0703083</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 83S GPA</b>	<b>529,697</b>	<b>8.52%</b>		<b>8.22%</b>	<b>7.81%</b>		<b>2.33%</b>	<b>0.12%</b>	<b>17,630</b>
<b>23L0012204</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Província 45E 4S Galleria Bank</b>	<b>499,752</b>	<b>9.50%</b>		<b>9.88%</b>	<b>9.50%</b>		<b>3.18%</b>	<b>0.11%</b>	<b>0</b>
<b>20E0031084</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 79S GPA</b>	<b>94,068</b>	<b>8.62%</b>		<b>7.51%</b>	<b>7.81%</b>		<b>1.36%</b>	<b>0.02%</b>	<b>3,541</b>
<b>20H0695880</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 85S GPA TRX</b>	<b>64,106</b>	<b>8.57%</b>		<b>8.44%</b>	<b>7.81%</b>		<b>1.52%</b>	<b>0.01%</b>	<b>2,308</b>
<b>21L0354209</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Truesec 1E 477S Hedge Viracopos</b>	<b>59,253</b>	<b>6.94%</b>		<b>7.54%</b>	<b>7.46%</b>		<b>1.13%</b>	<b>0.01%</b>	<b>-1,036</b>
			<b>437,042,105</b>	<b>6.38%</b>		<b>6.99%</b>	<b>6.46%</b>		<b>0.24%</b>	<b>100.00%</b>	<b>-2,477,037</b>

 Obs: Em negrito estão as vendas definitivas<sup>1</sup>.

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

### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

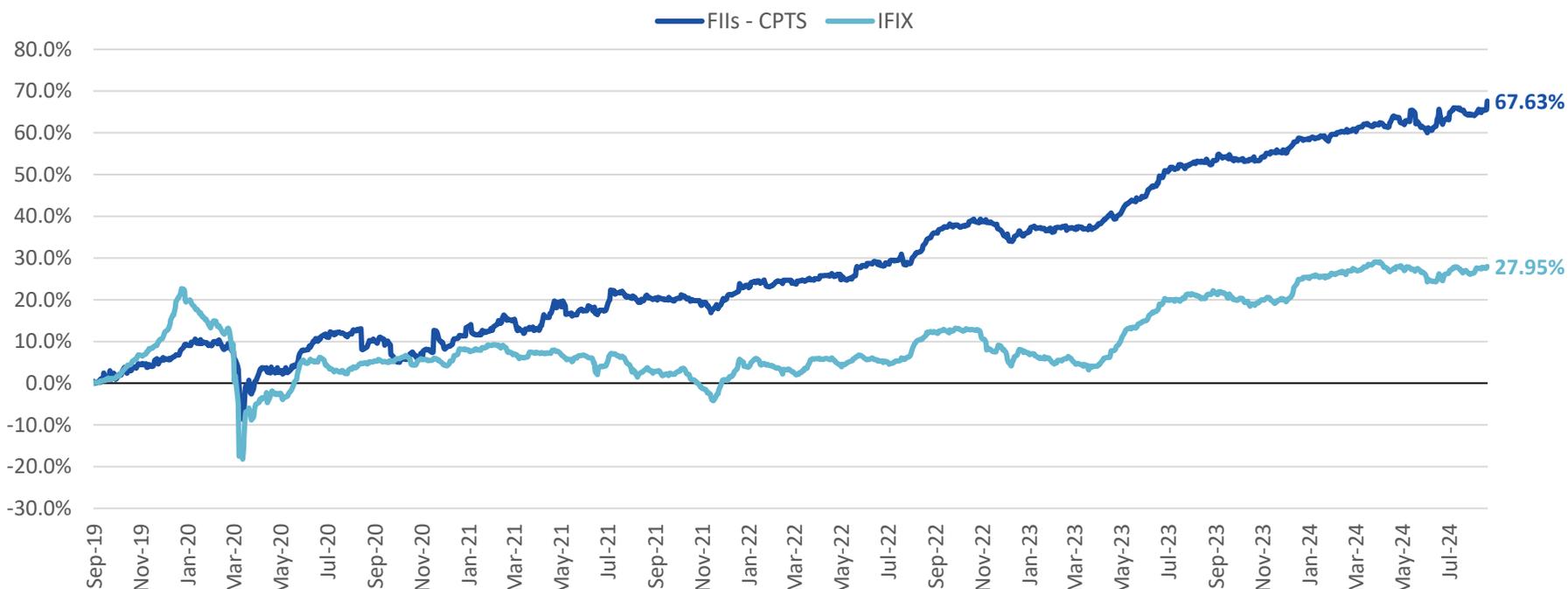


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Venda de R\$ 8.9 milhões de **TRXF11**;
- Venda de R\$ 4.8 milhões de **JCCJ11**.

### RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

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



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

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-119,460,158	89,746,416	30,088,009	62.5%	20,521,970	20,896,239	20.4%	0.0%
2020	56	-2,937,950,887	2,634,280,198	210,816,936	71.4%	299,794,772	206,941,019	12.1%	4.7%
2021	54	-1,836,658,393	1,430,519,843	192,597,178	48.1%	364,846,700	151,305,327	10.2%	6.8%
2022	24	-61,695,874	45,483,011	3,738,346	58.3%	17,246,644	4,772,126	15.5%	9.6%
2023	20	-625,890,751	490,548,904	15,966,326	40.0%	142,136,614	22,761,093	12.0%	12.6%
2024	17	-116,739,321	52,265,648	1,229,786	35.29%	67,112,418	3,868,531	12.0%	12.6%
<b>7 anos</b>	<b>179</b>	<b>-5,698,395,384</b>	<b>4,742,844,020</b>	<b>454,436,581</b>		<b>911,659,118</b>	<b>410,544,335</b>	<b>11.7%</b>	<b>5.9%</b>

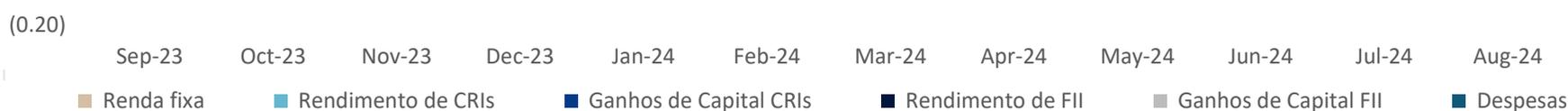
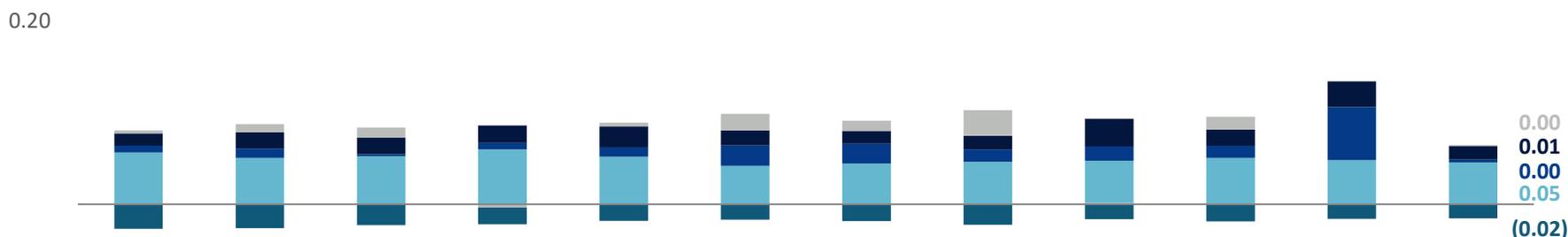
Fluxos de FIIs - Capitânia Securities (CPTS11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)

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	-3,763,617,903	2,869,533,490	257,888,688	45%	911,659,118	275,463,394	11.6%	6.6%
Encerrada	99	-1,934,777,482	1,873,310,529	196,547,894	55%	0	135,080,941	11.8%	4.5%
	<b>179</b>	<b>-5,698,395,384</b>	<b>4,742,844,020</b>	<b>454,436,581</b>		<b>911,659,118</b>	<b>410,544,335</b>	<b>11.7%</b>	<b>5.9%</b>
							<b>Fluxo total</b>	<b>410,544,335</b>	<b>206,167,862</b>
								<b>(%) IFIX</b>	<b>199.13%</b>

### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

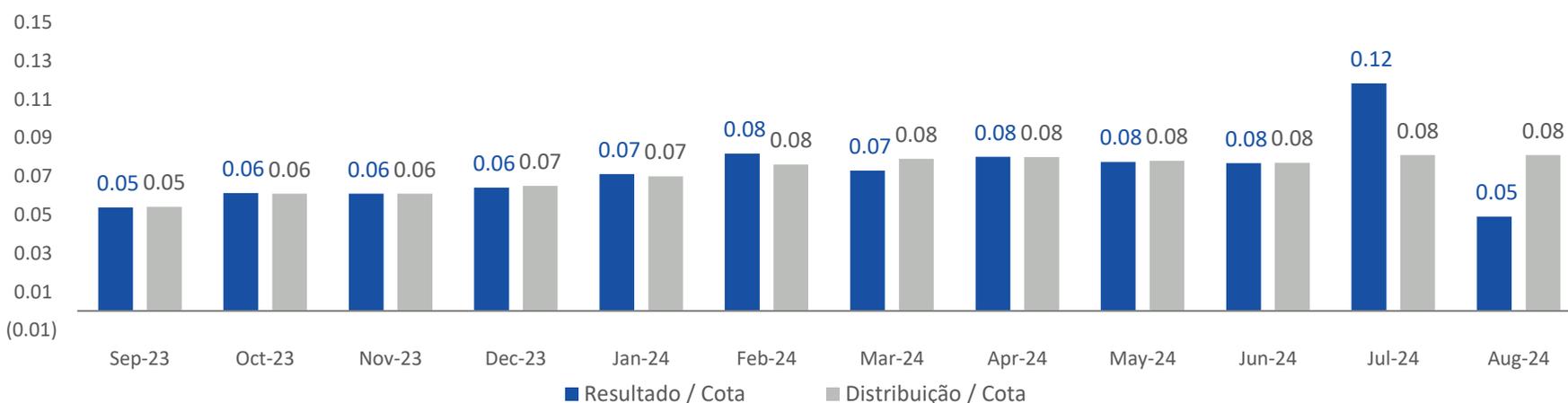
DRE - Capitânia Securities II FII	Feb-24	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Acumulado 2024
<b>Receitas</b>	31,286,192	28,942,957	32,579,215	29,757,242	30,326,615	42,646,138	20,442,149	244,252,872
Renda fixa	291,118	339,391	249,286	416,587	263,609	345,123	210,325	2,311,193
Rendimento de CRIs	12,996,698	13,770,940	14,408,604	14,693,620	15,818,873	14,960,930	14,311,518	117,247,082
Juros	8,131,207	8,709,701	8,804,042	10,318,757	10,552,731	9,980,095	10,257,013	77,251,856
Atualização monetária	4,865,491	5,061,239	5,604,562	4,374,862	5,266,142	4,980,835	4,054,505	39,995,226
Resultado com a negociação de CRIs	7,119,552	6,898,558	4,375,752	4,920,233	4,233,081	18,347,464	977,790	50,129,890
Ganho de capital	1,404,350	-547,406	-3,678,062	-1,743,646	-262,207	-2,010,803	-2,477,360	-8,723,945
Atualização monetária	5,715,202	7,445,964	8,053,813	6,663,878	4,495,287	20,358,267	3,455,150	58,853,835
Rendimento de FII	5,219,307	4,431,621	4,679,668	9,594,336	5,551,991	8,927,910	4,667,902	50,348,346
Ganhos de capital de FII	5,659,516	3,502,447	8,865,905	132,468	4,459,061	64,710	274,613	24,216,361
<b>Despesas</b>	-5,294,283	-5,778,442	-7,129,291	-5,161,633	-5,925,269	-5,061,550	-4,858,741	-44,895,496
Taxa de Administração	-247,748	-247,175	-262,399	-247,655	-241,363	-241,827	-239,748	-1,975,410
Taxa de Gestão	-2,117,123	-2,112,222	-2,117,123	-2,116,324	-2,062,554	-2,066,521	-2,048,759	-16,755,587
Imposto sobre ganho de capital	-1,021,317	-670,910	-1,773,181	-9,307	-891,939	-12,942	-54,923	-4,434,520
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	-2,365,580	-2,663,844	-2,933,171	-2,753,847	-2,638,985	-2,693,608	-2,463,948	-21,792,456
Outras despesas	457,486	-84,291	-43,418	-34,499	-90,429	-46,652	-51,363	62,476
<b>Resultado</b>	<b>25,991,909</b>	<b>23,164,515</b>	<b>25,449,924</b>	<b>24,595,609</b>	<b>24,401,346</b>	<b>37,584,588</b>	<b>15,583,407</b>	<b>199,357,376</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0.082</b>	<b>0.073</b>	<b>0.080</b>	<b>0.077</b>	<b>0.077</b>	<b>0.118</b>	<b>0.049</b>	<b>0.627</b>
Distribuição	24,154,939	25,108,423	25,426,251	24,790,595	24,472,767	25,744,079	25,744,079	197,689,103
Distribuição / Cota	0.076	0.079	0.080	0.078	0.077	0.081	0.081	0.622
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.25%	11.70%	11.80%	11.74%	11.76%	12.46%	12.50%	
Dividend Yield a.a. (12M)	10.33%	10.41%	10.35%	10.49%	10.51%	10.45%	10.51%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>2,210,650</b>	<b>266,742</b>	<b>290,414</b>	<b>95,429</b>	<b>24,008</b>	<b>11,864,517</b>	<b>1,703,845</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.007</b>	<b>0.001</b>	<b>0.001</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.037</b>	<b>0.005</b>	

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média<sup>2</sup>: 0.072



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

<sup>2</sup> Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

### CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

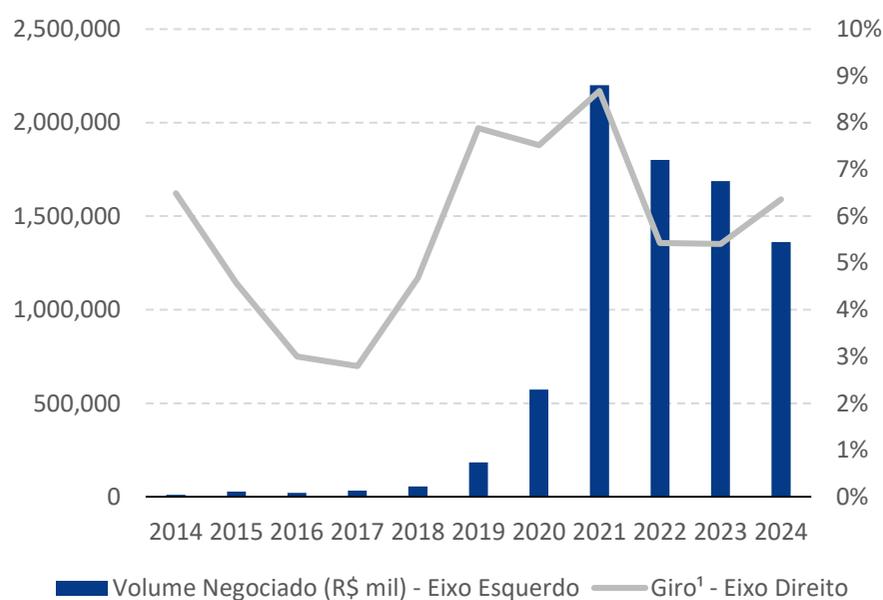


No mês de agosto foram negociadas 23,038,300 cotas, sendo 560,010 negócios e volume de R\$ 189,584,267, o que representa uma média diária de R\$ 8,617,467. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 385,778 cotistas, uma variação de -0.55% em relação ao mês anterior.

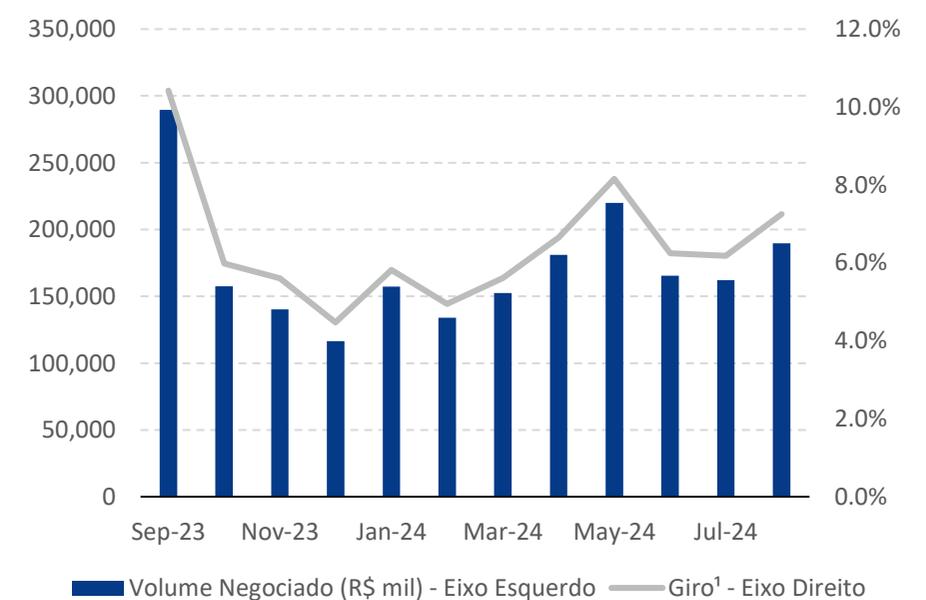
	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	219,852	165,381	162,145	189,584	2,065,610
Média Diária (R\$ Mil)	10,469	8,269	7,050	8,617	8,299
Giro Mensal (%)	8.2%	6.2%	6.2%	7.3%	6.4%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2,666,578	2,628,439	2,618,904	2,609,369	2,654,395

### MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

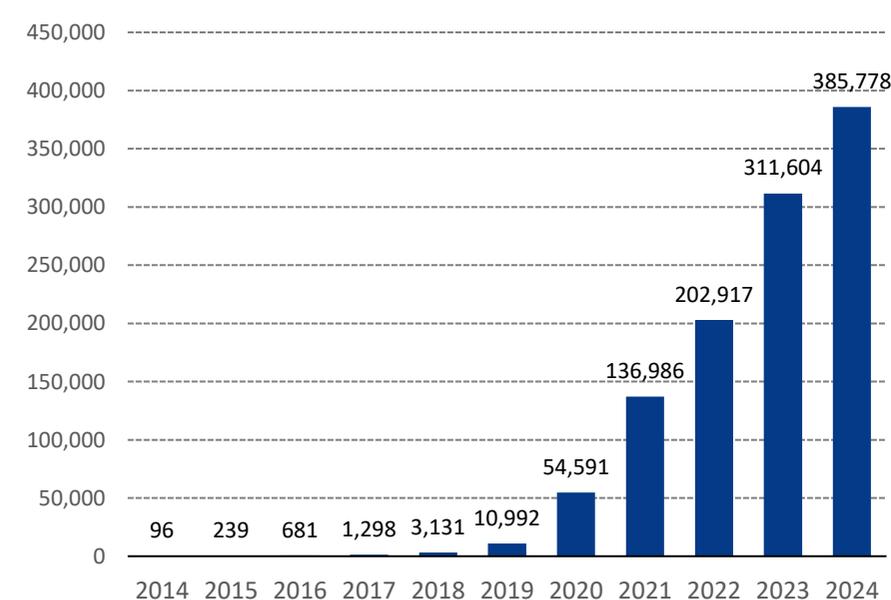


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

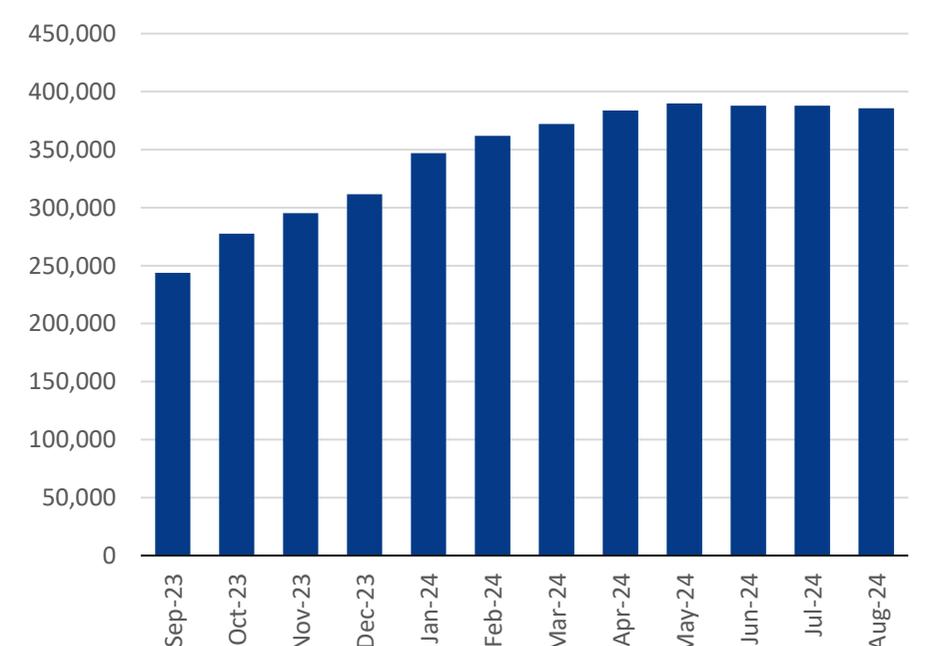


### NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



Número de cotistas mensal (12M)

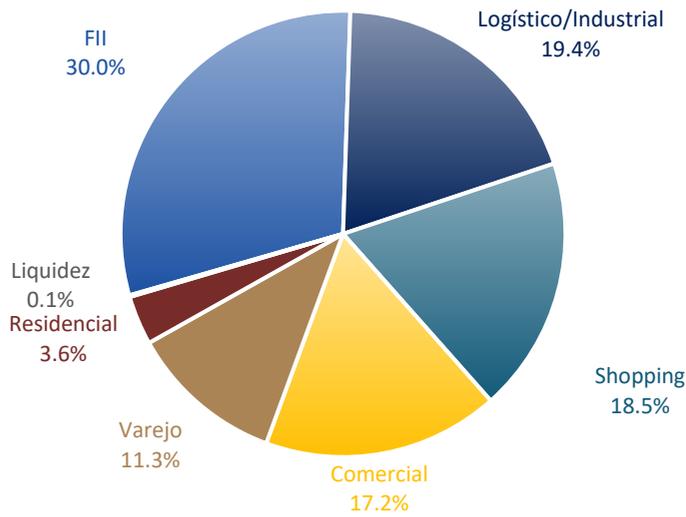


<sup>1</sup> Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

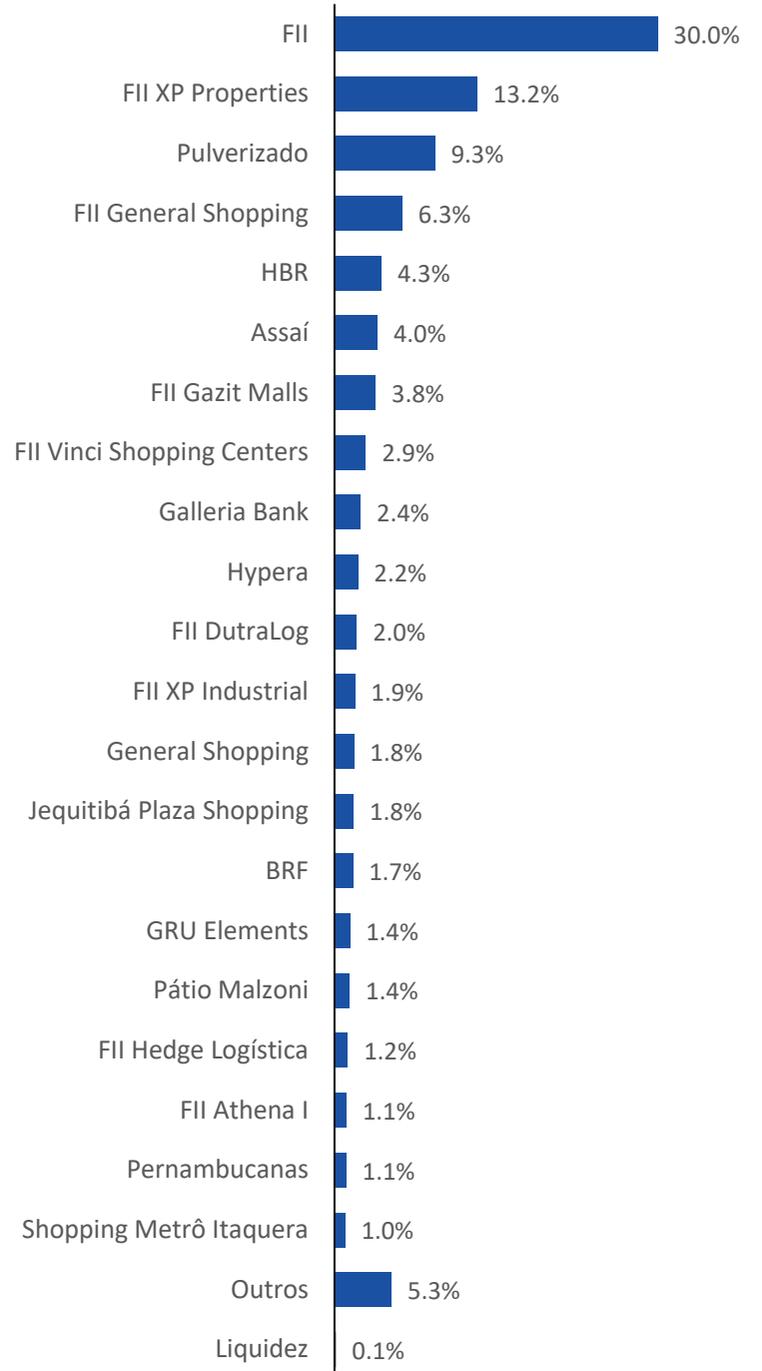
### ALOCAÇÃO (% Ativos)



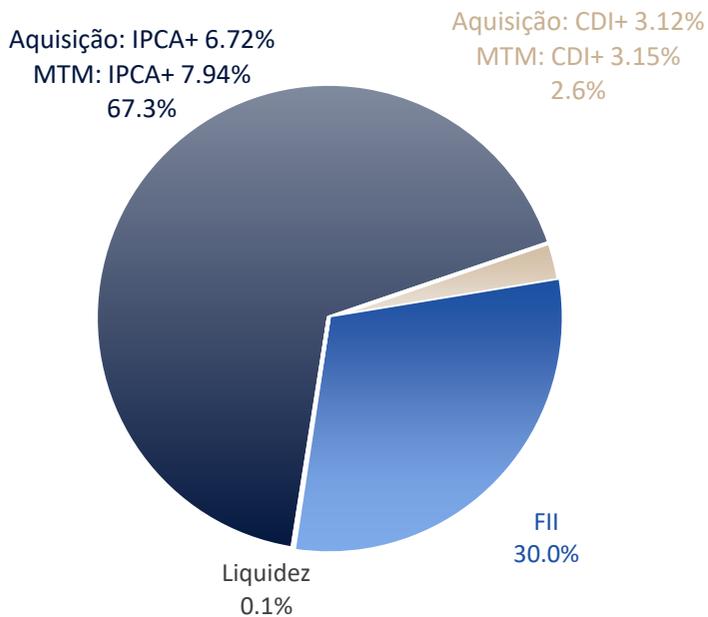
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



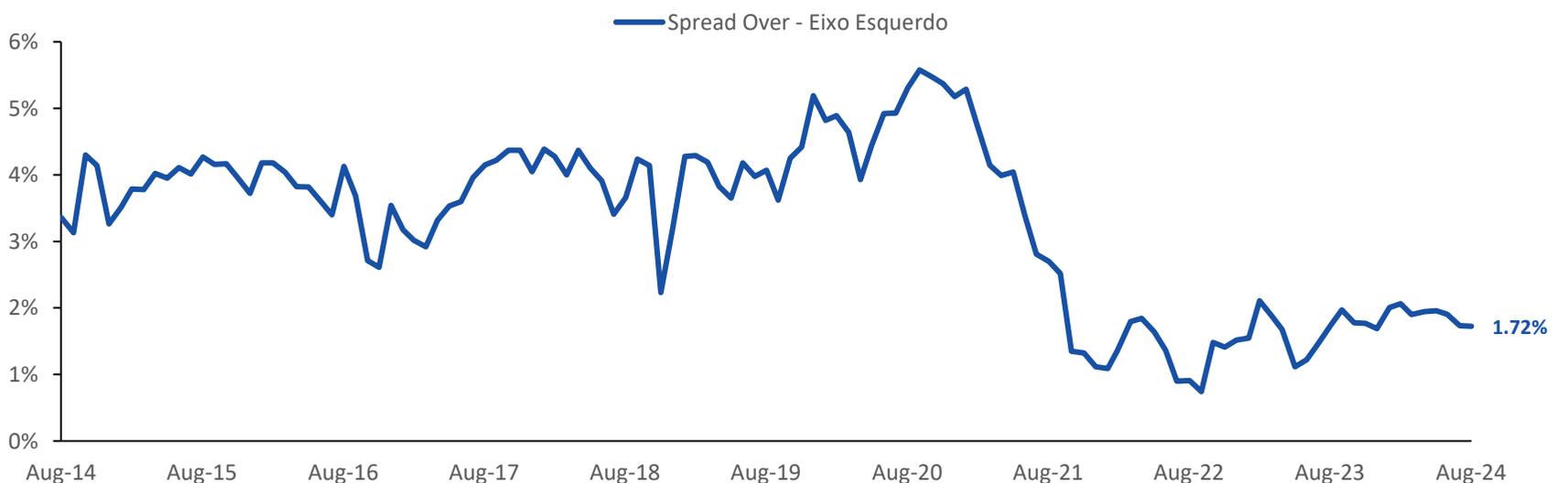
#### EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



#### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



#### EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER<sup>1</sup> DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



<sup>1</sup> Vide glossário.

**CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO**

O Fundo possui uma carteira com 44 casos de crédito, representando 69.9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logístico/Industrial com 27.7% da carteira de crédito (19.4% dos ativos). Do total da carteira de crédito 96.27% foi adquirida a IPCA 6.72% (a marcação a mercado está em IPCA 7.94%) e 3.73% foi adquirida a CDI 3.12% (a marcação a mercado está em CDI 3.15%). A carteira possui duration médio de 5.0 anos; spread médio de 1.72%; taxa nominal média de 13.95% e LTV médio de 63.66%. A carteira acumula R\$ 4.93 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	601,025,869	19.37%	5.94	7.30%	7.89%			1.51%	13.75%	76.22%	1,090,847
Shopping	575,628,380	18.55%	4.80	6.41%	8.35%			2.04%	14.32%	45.15%	3,718,050
Comercial	533,004,215	17.18%	3.96	6.19%	7.04%	2.50%	2.55%	0.89%	12.97%	66.18%	1,411,856
Varejo	349,464,779	11.26%	5.36	6.27%	8.31%	4.00%	4.01%	2.54%	14.89%	76.06%	-342,457
Residencial	110,527,968	3.56%	4.18	8.75%	8.90%			2.61%	14.91%	40.48%	-945,143
<b>Total</b>	<b>2,169,651,211</b>	<b>69.92%</b>	<b>4.97</b>	<b>6.72%</b>	<b>7.94%</b>	<b>3.12%</b>	<b>3.15%</b>	<b>1.72%</b>	<b>13.95%</b>	<b>63.66%</b>	<b>4,933,153</b>

**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%	190,721,815	6.15%	5.04	6.49%	7.66%	1.37%	13.57%	75.8%
CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza Curto	21F0097247	FII XP Properties	IPCA	5.50%	115,706,586	3.73%	1.64	5.52%	5.51%	-0.86%	10.85%	63.1%
CRI Virgo 4E 157S iTower	20L0456514	FII XP Properties	IPCA	6.00%	56,199,135	1.81%	4.67	5.99%	5.95%	-0.23%	11.77%	60.5%
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI	2.50%	47,581,049	1.53%	3.91	2.50%	2.55%	2.55%	14.83%	54.9%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA	5.92%	43,087,074	1.39%	5.73	5.91%	6.85%	0.68%	12.85%	55.0%
CRI Virgo 4E 335S Athena I	21H0700312	FII Athena I	IPCA	6.25%	33,828,636	1.09%	2.11	6.22%	8.75%	2.23%	14.37%	61.4%
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	HBR	IPCA	6.00%	26,270,772	0.85%	4.34	5.88%	8.36%	2.02%	14.27%	62.0%
CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	24B1427981	FII Hedge Design Offices	IPCA	9.00%	15,487,962	0.50%	4.23	9.00%	8.94%	2.45%	14.75%	80.8%
CRI Virgo 29E 2S Hedge Design Offices	22K0016415	FII Hedge Design Offices	IPCA	8.75%	4,121,184	0.13%	3.65	8.00%	8.59%	2.17%	14.39%	41.8%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>533,004,215</b>	<b>17.18%</b>	<b>3.96</b>	<b>6.19%</b>	<b>7.04%</b>	<b>0.89%</b>	<b>12.97%</b>	<b>66.18%</b>

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 63E 1S Galleria VII	24E1318751	Galleria Bank	IPCA	9.50%	40,520,384	1.31%	3.88	9.50%	8.98%	2.56%	14.84%	37.8%
CRI Província 56E 1S Galleria Bank	24B1404723	Galleria Bank	IPCA	9.00%	27,444,561	0.88%	3.58	8.89%	9.60%	3.13%	15.45%	29.8%
CRI Opea 174E 1S JFL Living	23I1696564	JFL	IPCA	7.50%	22,560,115	0.73%	5.14	7.50%	7.52%	1.73%	13.97%	75.5%
CRI Virgo 4E 463S Wimo IV	22B0914263	Pulverizado	IPCA	8.00%	7,718,010	0.25%	4.91	7.98%	8.73%	2.42%	14.74%	23.5%
CRI Virgo 4E 252S Wimo	21D0779652	Pulverizado	IPCA	7.50%	5,498,106	0.18%	4.32	7.50%	9.14%	2.86%	15.22%	21.0%
CRI Truesec 7E 1S Galleria Bank	22E0640809	Galleria Bank	IPCA	9.75%	5,443,238	0.18%	4.55	9.75%	10.22%	3.76%	16.23%	16.1%
CRI Província 45E 4S Galleria Bank	23L0012204	Galleria Bank	IPCA	9.50%	1,343,554	0.04%	3.16	9.50%	10.16%	3.61%	15.96%	25.9%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>110,527,968</b>	<b>3.56%</b>	<b>4.18</b>	<b>8.75%</b>	<b>8.90%</b>	<b>2.61%</b>	<b>14.91%</b>	<b>40.48%</b>

**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%	266,272,271	8.58%	7.64	7.45%	7.56%	1.10%	13.35%	79.1%
CRI Truesec 1E 392S Hypera	21E0514204	Hypera	IPCA	5.60%	67,103,910	2.16%	4.26	6.50%	7.45%	1.57%	13.76%	66.1%
CRI Truesec 326E 1S DutraLog III	24E1509888	FII DutraLog	IPCA	8.00%	63,498,351	2.05%	4.18	8.00%	8.01%	1.66%	13.86%	84.3%
CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II	22D1075750	FII XP Industrial	IPCA	7.50%	54,323,828	1.75%	5.28	7.52%	8.43%	2.13%	14.44%	126.8%
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	BRF	IPCA	5.25%	52,282,894	1.68%	5.88	5.50%	7.62%	1.03%	13.24%	61.6%
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA	9.00%	43,660,755	1.41%	3.76	8.49%	10.11%	3.55%	15.94%	39.7%
CRI Truesec 1E 478S Hedge Viracopos	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA	6.75%	16,047,251	0.52%	3.32	7.18%	7.75%	1.43%	13.53%	48.2%
CRI Truesec 1E 479S Hedge Viracopos	21L0355178	FII Hedge Logística	IPCA	6.75%	14,242,089	0.46%	3.32	7.78%	7.75%	1.43%	13.52%	48.2%
CRI Habitasec 49E 2S Extrema	24B1669810	Pulverizado	IPCA	7.50%	9,329,297	0.30%	7.66	7.50%	7.51%	1.06%	13.30%	76.8%
CRI Truesec 1E 477S Hedge Viracopos	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA	6.75%	7,548,215	0.24%	3.32	6.94%	7.75%	1.43%	13.52%	48.2%
CRI Truesec 1E 446S XP Industrial	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA	6.50%	3,919,787	0.13%	5.14	6.50%	8.46%	1.99%	14.28%	95.2%
CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	23I1257019	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA	8.25%	2,797,220	0.09%	3.56	7.25%	9.25%	2.67%	14.93%	75.4%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>601,025,869</b>	<b>19.37%</b>	<b>5.94</b>	<b>7.30%</b>	<b>7.89%</b>	<b>1.51%</b>	<b>13.75%</b>	<b>76.22%</b>

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%	194,418,568	6.26%	4.26	5.63%	8.12%	1.85%	14.08%	44.1%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA	5.89%	117,685,376	3.79%	6.04	5.88%	8.00%	1.75%	14.05%	N/A
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA	6.25%	89,590,586	2.89%	4.63	6.42%	8.69%	2.32%	14.62%	53.0%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA	6.50%	54,472,828	1.76%	4.96	6.30%	8.51%	2.26%	14.56%	48.1%
CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	IPCA	9.11%	29,895,866	0.96%	5.96	9.11%	9.32%	3.05%	15.51%	60.5%
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA	8.36%	29,673,127	0.96%	3.67	8.00%	8.96%	2.50%	14.76%	20.6%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA	8.36%	25,815,327	0.83%	3.71	8.00%	8.06%	1.66%	13.82%	20.6%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA	6.00%	20,949,176	0.68%	5.22	7.97%	8.33%	1.95%	14.24%	54.9%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA	6.85%	13,127,526	0.42%	3.66	7.87%	8.74%	2.33%	14.56%	47.4%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>575,628,380</b>	<b>18.55%</b>	<b>4.80</b>	<b>6.41%</b>	<b>8.35%</b>	<b>2.04%</b>	<b>14.32%</b>	<b>45.15%</b>

### CARTEIRA DE CRÉDITO



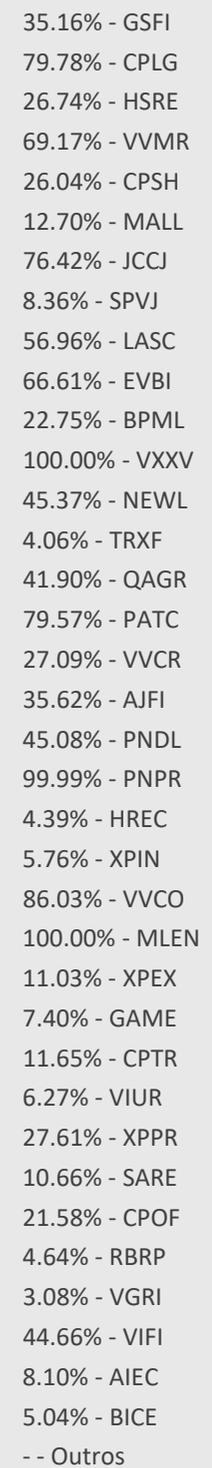
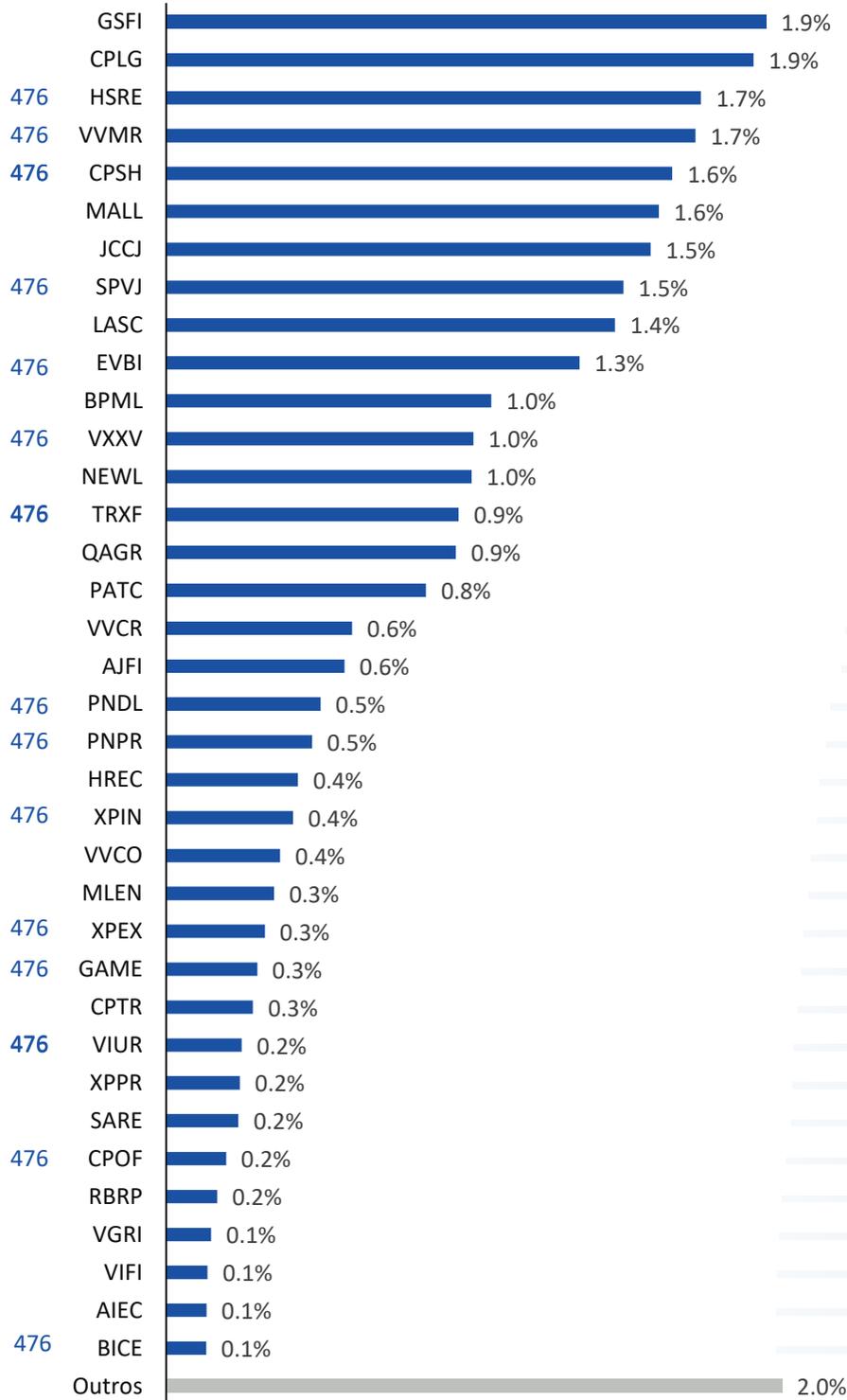
Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Bari 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	Assaí	IPCA	6.00%	123,028,708	3.96%	6.64	6.69%	8.34%	2.58%	14.99%	80.5%
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	HBR	IPCA	5.00%	108,342,126	3.49%	5.00	5.60%	8.41%	2.09%	14.38%	84.4%
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI	2.50%	33,322,626	1.07%	2.06	4.00%	4.01%	4.01%	16.36%	N/A
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	GPA	IPCA	5.60%	28,482,343	0.92%	4.90	5.92%	7.60%	1.96%	14.23%	79.1%
CRI Bari 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA	6.10%	28,369,435	0.91%	6.88	6.50%	7.98%	2.10%	14.45%	57.0%
CRI Opea 1E 383S Verticale	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA	7.00%	27,867,686	0.90%	3.96	7.10%	8.90%	3.40%	15.78%	40.7%
CRI Bari 1E 83S GPA	20G0703083	GPA	IPCA	5.00%	51,853	0.00%	4.79	9.87%	6.72%	0.89%	13.01%	66.2%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>349,464,779</b>	<b>11.26%</b>	<b>5.36</b>	<b>6.27%</b>	<b>8.31%</b>	<b>2.54%</b>	<b>14.89%</b>	<b>76.06%</b>

### CARTEIRA DE FIIS

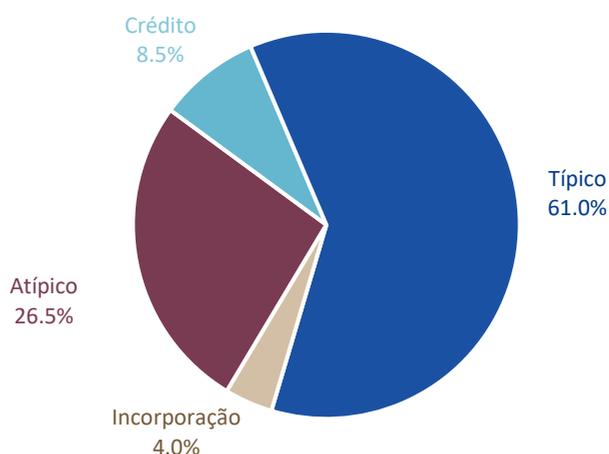
% Ativos  
Em 30/08/2024

(%) dos FIIs detidos por  
fundos geridos pela  
Capitânia

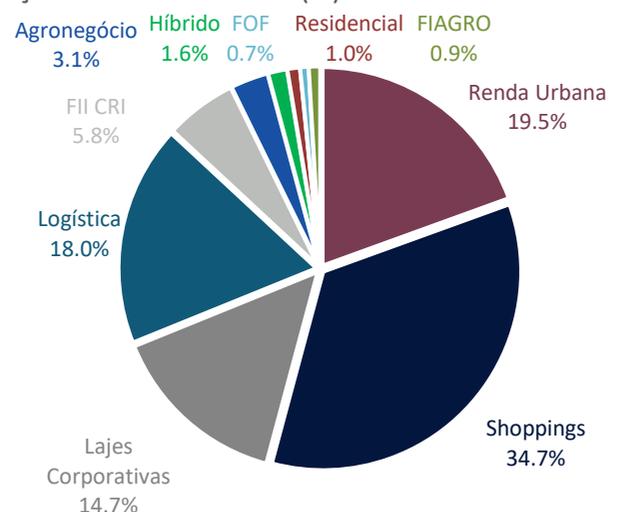
ICVM 476



### EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



<sup>1</sup> 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 compra. 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\$ 274.9 milhões (9.73% do PL) em operações compromissadas reversas. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.70% a.a.

## Operações concluídas no mês

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Volume volta	Despesa realizada
CRI Província 56E 1S Galleria Bank	24B1404723	CDI	0.65%	50%	6/7/2024	12/4/2024	8/15/2024	17,345,235	(17,725,342)	(81,379)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	2/22/2024	8/20/2024	8/20/2024	14,776,260	(15,590,152)	(91,894)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	2/22/2024	8/20/2024	8/20/2024	14,776,260	(15,590,152)	(91,894)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	2/22/2024	8/20/2024	8/20/2024	14,776,260	(15,590,152)	(91,894)
<b>Total</b>	-	-	<b>0.72%</b>					<b>61,674,016</b>	<b>(64,495,798)</b>	<b>(357,060)</b>

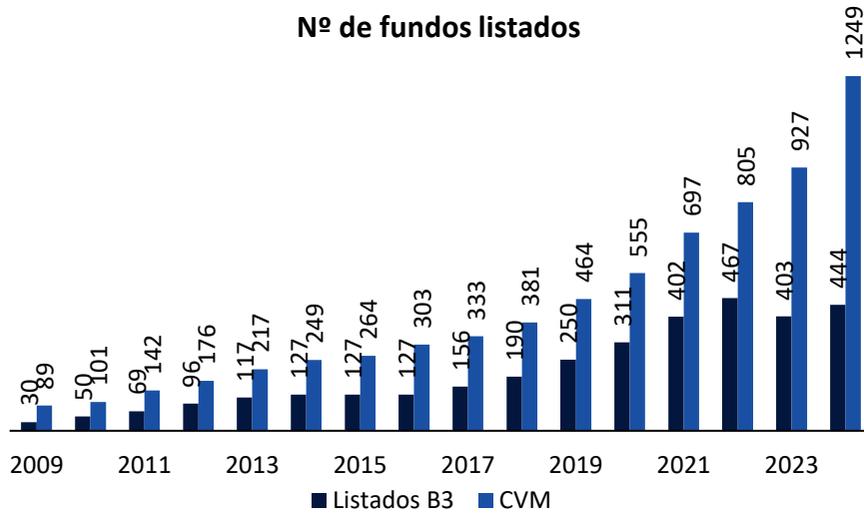
## Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa realizada <sup>1</sup>
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	CDI	0.75%	80%	3/21/2024	9/17/2024	-	25,757,557	(27,161,702)	(249,895)
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	CDI	0.75%	80%	3/21/2024	9/17/2024	-	15,681,874	(16,536,754)	(152,143)
CRI Bari 1E 98S Assaí TRX II	21K0665223	CDI	0.60%	50%	3/22/2024	9/18/2024	-	69,178,501	(72,895,144)	(661,079)
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	CDI	0.75%	50%	3/28/2024	9/30/2024	-	63,611,798	(67,189,909)	(615,555)
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	CDI	0.70%	50%	5/21/2024	11/18/2024	-	29,954,959	(31,149,020)	(284,179)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	8/21/2024	2/17/2025	-	14,791,614	(14,967,541)	(43,787)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	8/21/2024	2/17/2025	-	14,791,614	(14,967,541)	(43,787)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	8/21/2024	2/17/2025	-	14,791,614	(14,967,541)	(43,787)
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	CDI	0.75%	50%	8/28/2024	2/24/2025	-	15,000,000	(15,146,393)	(12,674)
<b>Total</b>			<b>0.70%</b>					<b>263,559,531</b>	<b>(274,981,546)</b>	<b>(2,106,886)</b>

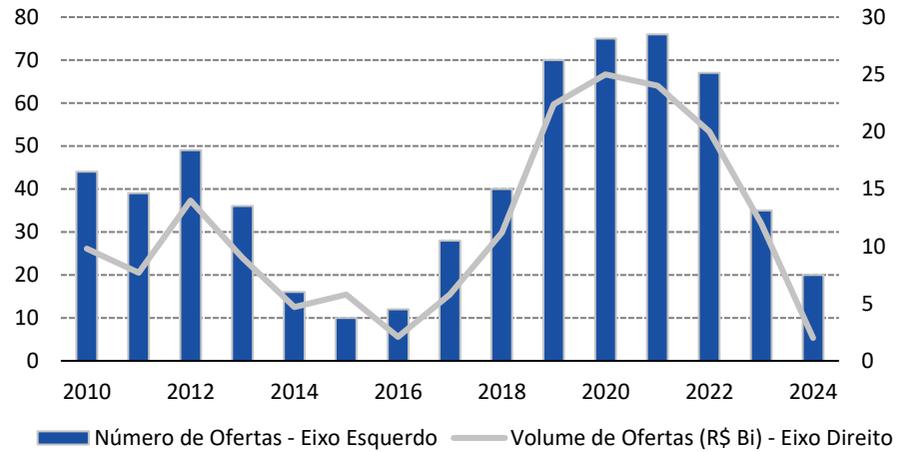
<sup>1</sup>: Apesar do regime contábil de apuração de resultados do fundo ser o regime de caixa, as operações compromissadas passaram a ser reconhecidas pelo regime de competência. Desta forma, esta coluna se refere à despesa reconhecida no mês pelo regime de competência.

### Indústria de FII

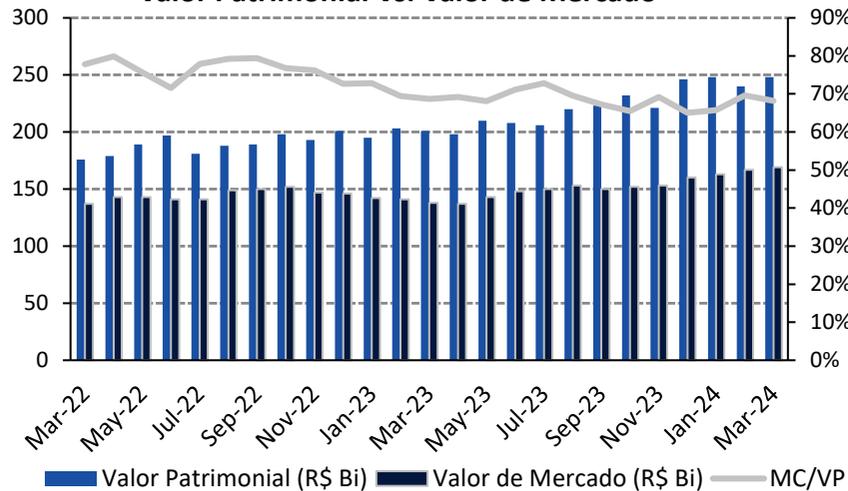
**Nº de fundos listados**



**Ofertas Públicas - ICVM 400**



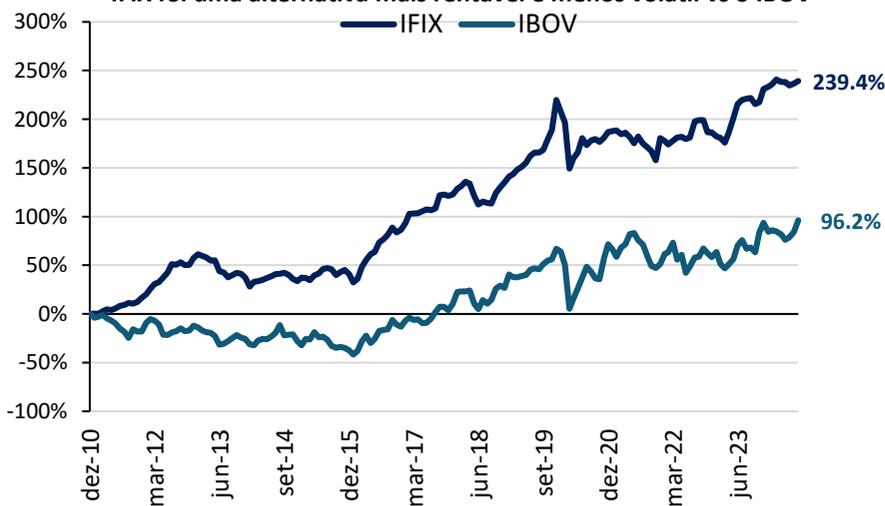
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



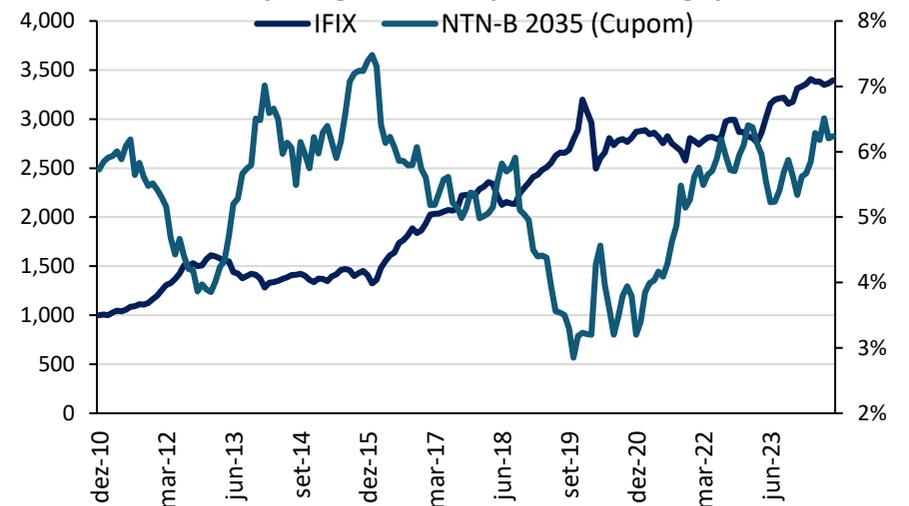
**Número de investidores**



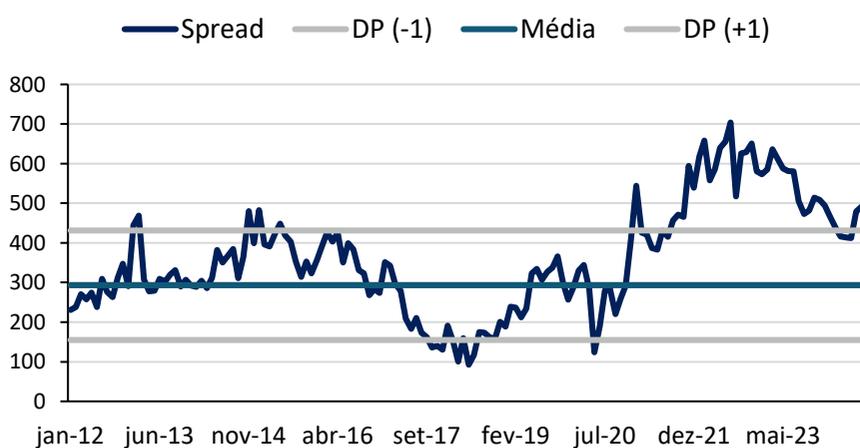
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



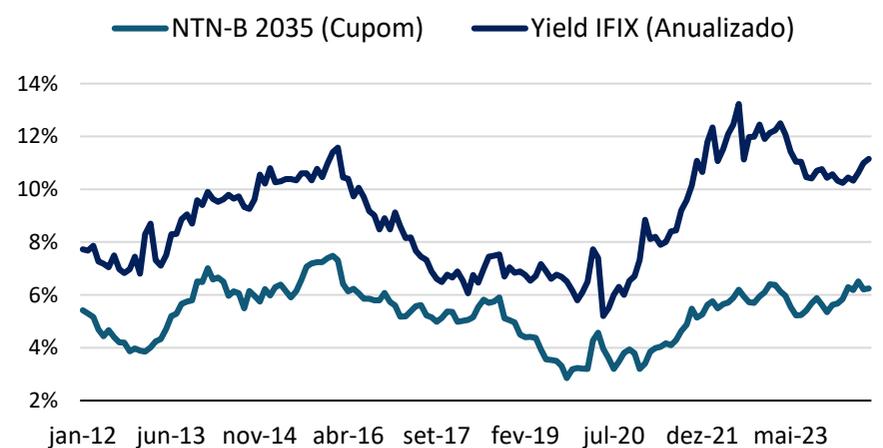
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



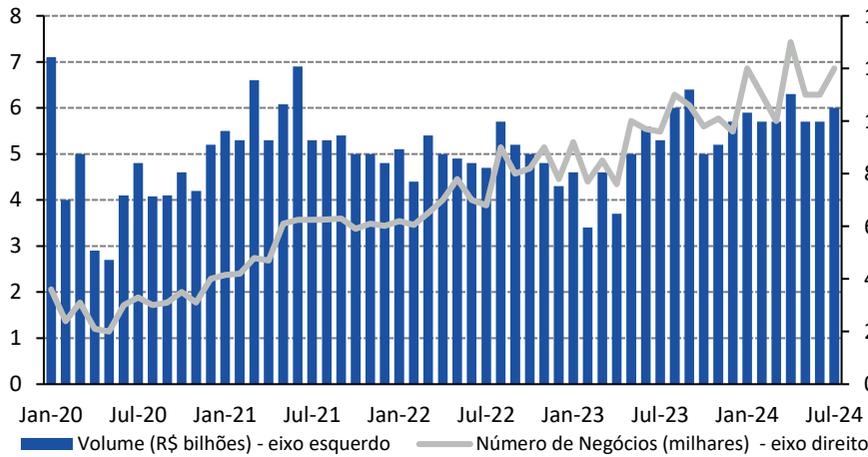
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



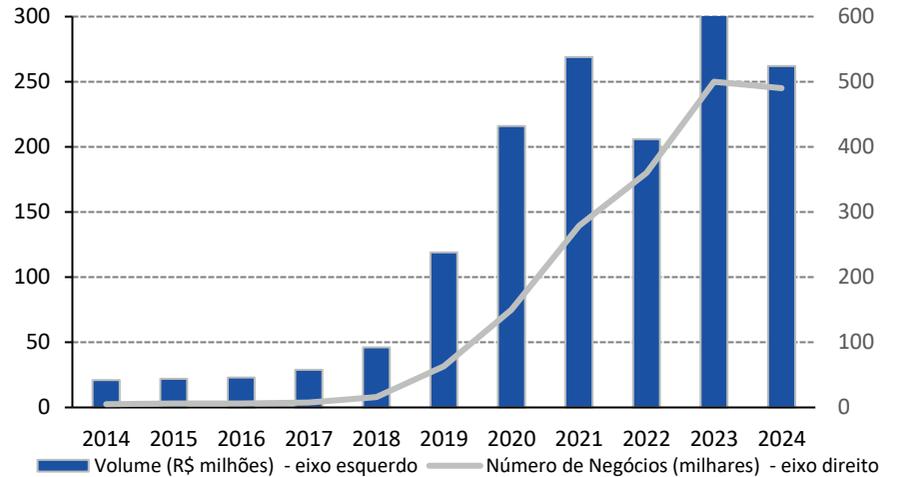
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

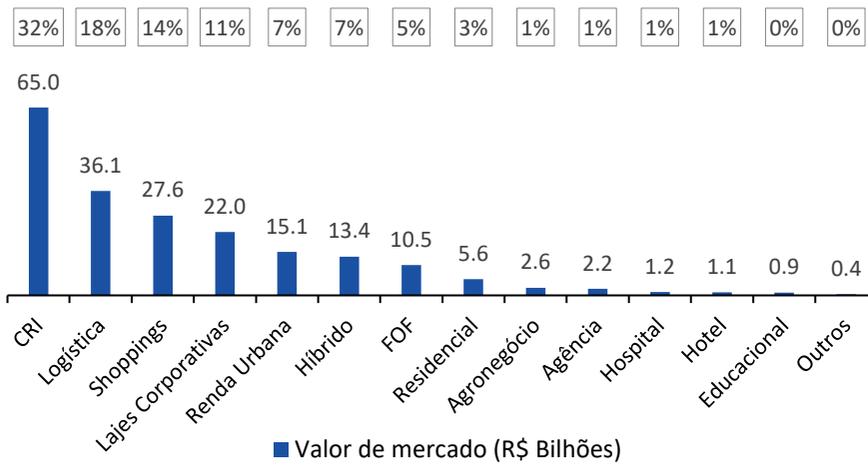
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



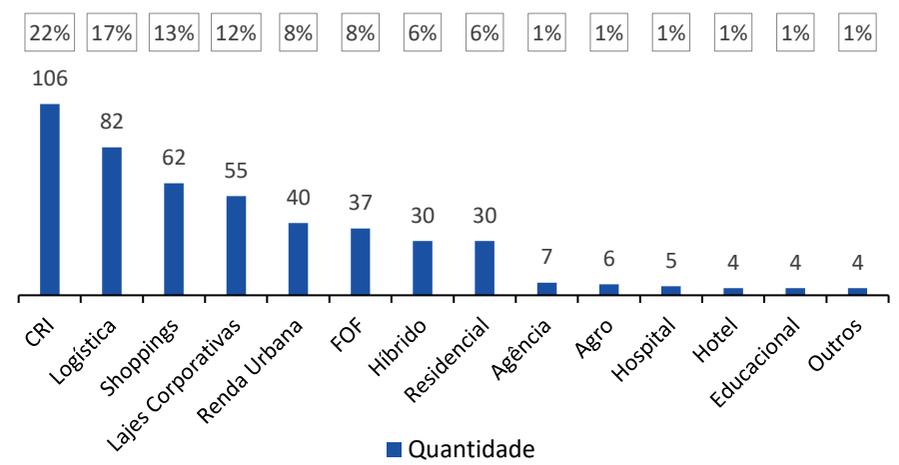
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



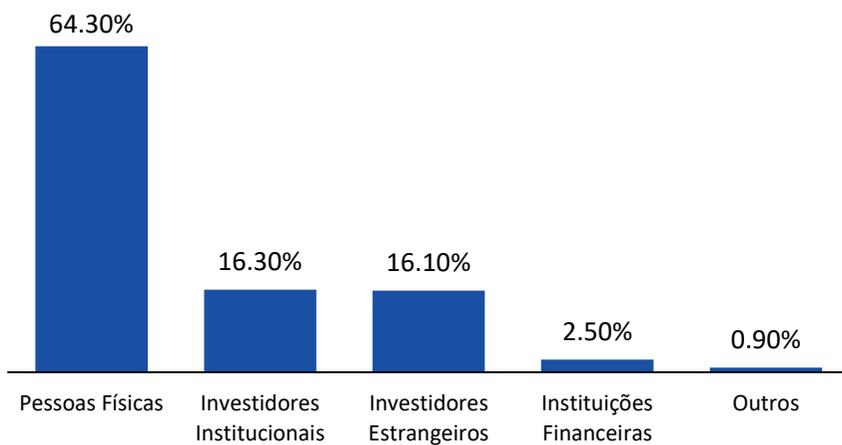
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



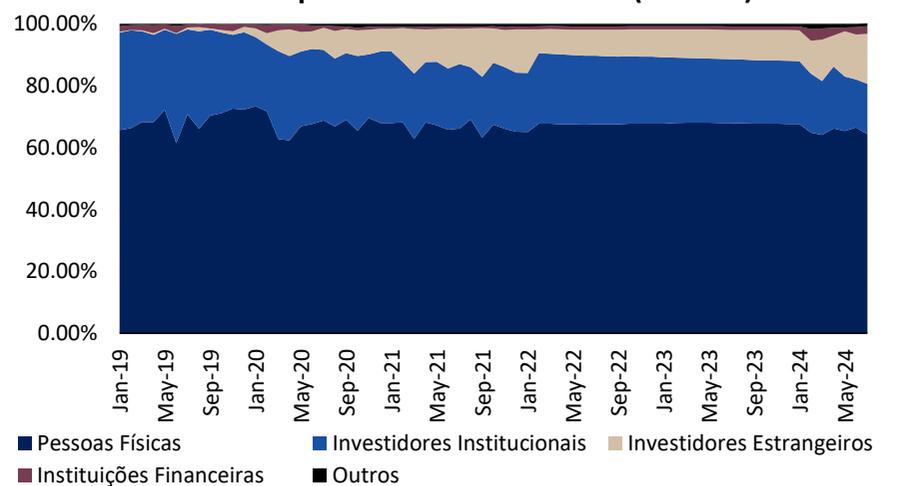
**Quantidade de FIIs listados**



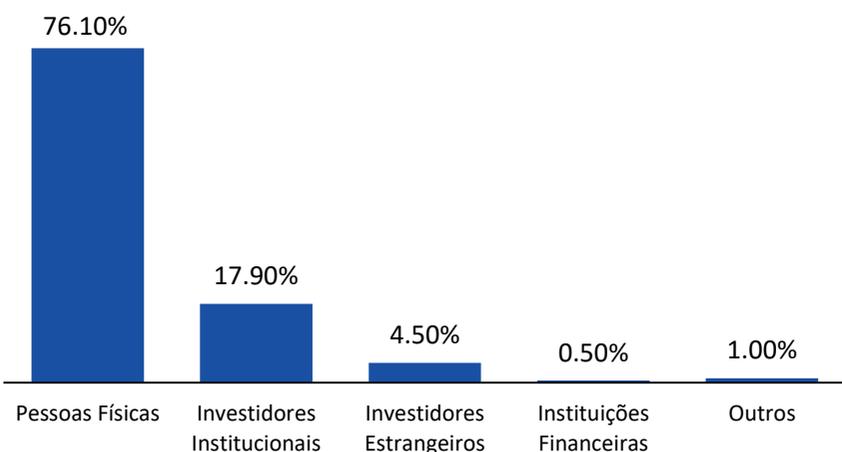
**Volume Negociado (%)**



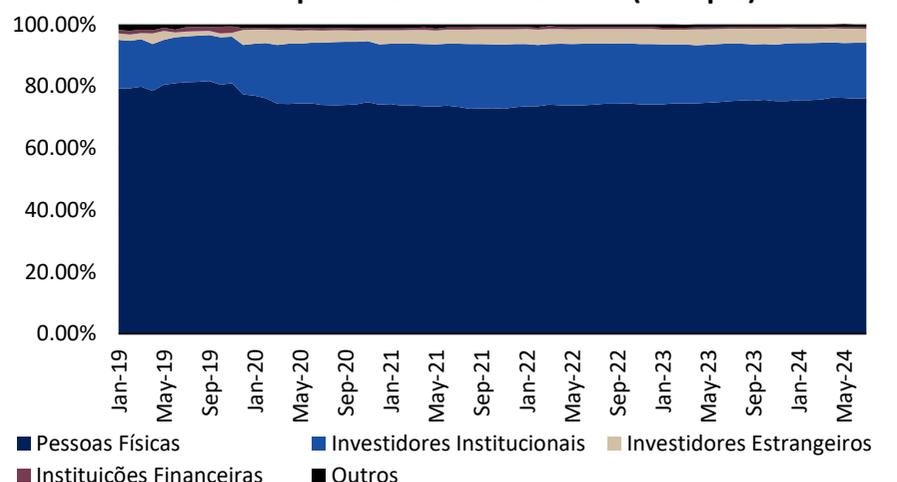
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### CRI Habitasec 49E 2S Extrema (24B1669810)

**Vencimento: 26/02/2044**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	76.8%
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 m<sup>2</sup> 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 Província 63E 1S Galleria Bank VII (24E1318751)

**Vencimento: 25/08/2038**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.50%
LTV	37.8%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 64 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 38% 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\$1.4 milhão, com foco nas classes A e B.



#### CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera (24C1526928)

**Vencimento: 15/03/2039**

Devedor	Shopping Metrô Itaquera
Taxa de Emissão	IPCA + 9.11%
LTV	60.5%
Rating	-

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



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

**Vencimento: 25/08/2038**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.50%
LTV	25.9%
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.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### CRI Habitasec 49E 1S Extrema (24B1669805)

**Vencimento: 26/02/2044**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	79.1%
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 m<sup>2</sup> 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 Província 56E 1S Galleria Bank (24B1404723)

**Vencimento: 25/11/2038**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	29.8%
Rating	-

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



#### CRI Virgo 4E 252S Wimo (21D0779652)

**Vencimento: 25/01/2036**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	21.0%
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	23.5%
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.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 06/12/2032**

Devedor	HDOF11
Taxa de Emissão	IPCA + 8.75%
LTV	41.8%
Rating	-

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



#### CRI Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841)

**Vencimento: 09/11/2029**

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.



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

**Vencimento: 15/05/2036**

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5.80%
LTV	75.8%
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	60.5%
Rating	-

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

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 15/02/2029**

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	61.4%
Rating	-

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



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

**Vencimento: 15/05/2033**

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	39.7%
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	75.5%
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.



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

**Vencimento: 05/12/2035**

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	54.9%
Rating	-

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

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 23/04/2037**

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.36%
LTV	20.6%
Rating	-

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



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

**Vencimento: 23/04/2037**

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	126.8%
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 m<sup>2</sup>, tendo suas obras iniciadas em Julho de 2021 e com previsão de término para o terceiro trimestre de 2022 além de outros imóveis do XPIN11. Possui como garantia a AF do imóvel e CF de outros ativos. O LTV inicial da operação é de 112.5% e possui *covenant* de ICSD > 2.0x.



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

**Vencimento: 28/05/2031**

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	66.1%
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	47.4%
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.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	48.2%
Rating	A-

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



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

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	95.2%
Rating	-

CRI que possui como garantia a AF de um Galpão Logístico com 4 módulos e aproximadamente 32 mil m<sup>2</sup> 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.



**GalleriaBank**

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

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	16.1%
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	57.0%
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 m<sup>2</sup> de ABL. Um dos ativos está pronto e os outros dois serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educatonal
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	

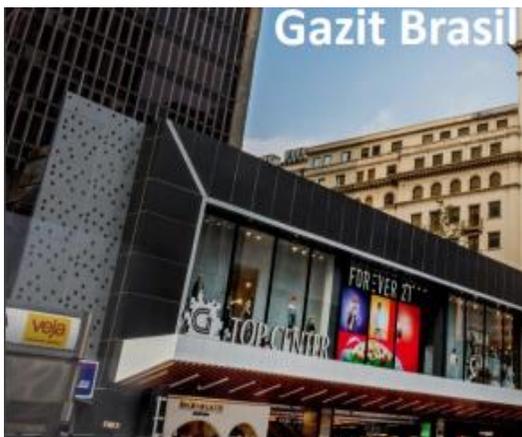


#### CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

**Vencimento: 15/06/2036**

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	48.1%
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.



#### 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	55.0%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m<sup>2</sup> 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 326E 1S DutraLog III (24E1509888)

**Vencimento: 22/02/2034**

Devedor	DutraLog FII
Taxa de Emissão	IPCA + 8.00%
LTV	84.3%
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.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educcional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### 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	80.5%
Rating	-

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



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

**Vencimento: 26/12/2035**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	79.1%
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 GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227)

**Vencimento: 19/07/2032**

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%
LTV	44.1%
Rating	AA

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



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

**Vencimento: 20/09/2033**

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	40.7%
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.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 22/09/2036**

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	53.0%
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.



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

**Vencimento: 19/07/2032**

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%
LTV	44.1%
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	84.4%
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.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



#### CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

**Vencimento: 26/07/2034**

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	62.0%
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	3,068,729	-1,514,359	-	8.6%	10.6%
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	-127,639,663	110,229,331	6,157,251	Aberta	20,949,176	9,696,095	14.8%	7.4%	6.8%
2018	CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	-3,694,413	1,858,176	2,362,729	Encerrada	0	526,492	7.9%	5.3%	11.5%
2018	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	17L0735098	-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	36,959,010	Aberta	26,270,772	17,086,022	11.4%	8.7%	5.5%
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	-182,740,710	191,232,109	2,241,534	Encerrada	0	10,732,932	31.5%	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	-1,161,598,865	948,166,632	86,919,084	Aberta	194,418,568	67,905,419	10.9%	10.4%	6.5%
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	6,260,833	Aberta	13,127,526	9,035,679	16.7%	5.6%	8.3%
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	-193,435,717	139,656,150	3,176,596	Aberta	56,199,135	5,596,164	14.0%	8.7%	1.2%
2020	CRI iTower Isec 158S 4E	20L0456719	-201,958,097	154,449,974	3,855,944	Aberta	47,581,049	3,928,870	12.4%	9.4%	3.1%
2020	CRI GPA True 346S 1E	20L0687133	-87,274,245	57,734,527	5,788,112	Aberta	28,482,343	4,730,738	9.1%	10.2%	6.8%
2021	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	17K0150400	-1,870,913	1,860,460	55,416	Encerrada	0	44,963	19.1%	9.3%	2.5%
2021	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	-35,255,108	33,755,873	995,797	Encerrada	0	-503,438	-7.2%	12.9%	1.9%
2021	CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	-115,198,129	58,545,684	18,377,583	Aberta	52,282,894	14,008,032	8.3%	10.0%	6.2%
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	-1,299,545,566	1,180,550,708	30,108,089	Aberta	117,685,376	28,798,607	8.5%	10.9%	6.7%
2021	CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	-940,773,651	880,769,821	10,676,359	Aberta	67,103,910	17,776,440	10.1%	11.3%	9.1%
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	-303,988,747	244,271,059	14,228,268	Aberta	54,472,828	8,983,408	7.1%	11.4%	6.6%
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	39,419,723	Aberta	108,342,126	26,493,193	8.1%	11.3%	6.4%
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	-311,402,994	280,343,258	5,243,122	Aberta	33,828,636	8,012,022	10.1%	12.0%	9.6%

### 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 (%)
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	10,567,883	Aberta	27,867,686	8,241,209	11.2%	11.9%	8.6%
2021	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	-1,698,620,846	1,605,541,016	40,067,323	Aberta	89,590,586	36,578,078	11.8%	11.6%	9.2%
2021	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	-871,120,132	822,997,799	26,449,216	Aberta	43,087,074	21,413,957	10.3%	11.9%	8.8%
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	1,448,923,030	168,995,967	Encerrada	0	52,621,247	12.2%	12.3%	10.2%
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	2,457,934	Aberta	3,919,787	6,396,345	19.8%	10.6%	9.3%
2021	CRI Rede D'Or RBsec 397S 1E	21K0001807	-224,354,742	221,892,769	6,244,988	Encerrada	0	3,783,014	4.2%	13.1%	9.8%
2021	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	-545,679,797	427,194,034	19,616,882	Aberta	123,028,708	24,159,828	9.9%	12.1%	10.1%
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	-24,349,994	16,469,389	2,299,853	Aberta	7,548,215	1,967,463	12.0%	11.8%	8.6%
2021	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	-56,575,871	40,366,964	3,219,805	Aberta	16,047,251	3,058,150	12.8%	11.6%	8.2%
2021	CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	-46,396,671	32,826,256	1,386,284	Aberta	14,242,089	2,057,957	17.2%	10.4%	8.1%
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	124,497,885	63,071,196	Encerrada	0	4,539,140	18.6%	12.8%	13.2%
2021	CRI Madureira Shopping RBsec 470S 1E	21L0736590	-361,276,769	354,946,467	15,889,906	Encerrada	0	9,559,605	12.2%	11.4%	6.2%
2022	CRI LOG CP Virgo 362S 4E	21I0278118	-10,517,115	10,679,226	0	Encerrada	0	162,111	53.5%	11.7%	54.6%
2022	CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	21K1140616	-21,007,938	21,368,951	429,081	Encerrada	0	790,093	11.6%	13.4%	1.0%
2022	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	-87,760,289	85,229,931	12,251,626	Encerrada	0	9,721,268	12.0%	13.1%	10.8%
2022	CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	22A0699149	-346,842,365	346,259,710	23,774,233	Encerrada	0	23,191,578	11.8%	12.6%	11.1%
2022	CRI Frio Peças 310S 1E	22B0582974	-109,501,252	112,190,408	2,057,047	Encerrada	0	4,746,204	14.6%	12.7%	6.4%
2022	CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	22C1362141	-49,985,892	50,193,702	467,635	Encerrada	0	675,445	10.3%	13.2%	1.7%
2022	CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	22D0371159	-243,891,449	214,974,824	13,345,225	Aberta	28,369,435	12,798,035	9.5%	12.6%	8.7%
2022	CRI XP Industrial True 512S 1E	22D1075750	-117,488,748	62,747,768	3,779,966	Aberta	54,323,828	3,362,814	8.4%	11.9%	4.4%
2022	CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	-55,675,370	39,402,416	16,243,021	Aberta	5,443,238	5,413,306	14.0%	13.2%	9.6%
2022	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	-33,152,086	33,832,577	771,637	Encerrada	0	1,452,129	15.0%	12.8%	13.0%
2022	CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	-100,065,271	99,601,374	6,796,601	Encerrada	0	6,332,704	8.8%	13.0%	9.8%
2022	CRI Pulverizado Extrema Hbtsec 8E 1S	22F1296971	-91,235,477	92,551,515	2,508,301	Encerrada	0	3,824,339	8.7%	12.8%	11.9%
2022	CRI Sanema Opea 1S 34E	22G0701494	-89,648,494	91,419,900	4,056,412	Encerrada	0	5,827,817	17.3%	13.2%	12.3%
2022	CRI Pulverizado Extrema II Hbtsec 11E 1S	22H0194042	-197,760,114	200,814,037	1,336,543	Encerrada	0	4,390,466	10.8%	13.5%	11.2%
2022	CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	-78,554,366	79,918,445	4,639,364	Encerrada	0	6,003,443	11.9%	13.4%	12.0%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 1S	22I0089753	-21,260,792	21,481,104	1,166,452	Encerrada	0	1,386,764	13.6%	13.0%	12.1%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 2S	22I0089805	-8,224,135	8,373,135	640,242	Encerrada	0	789,241	14.0%	12.8%	10.9%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 1S	22I0089914	-8,171,055	8,342,962	606,975	Encerrada	0	778,882	14.6%	12.8%	11.1%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 2S	22I0089943	-40,854,478	41,571,774	3,275,990	Encerrada	0	3,993,286	14.0%	12.8%	13.7%
2022	CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	-136,726,251	138,481,365	2,042,458	Encerrada	0	3,797,571	12.0%	13.8%	0.5%
2022	CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E	22K0016415	-27,566,497	23,925,423	871,422	Aberta	4,121,184	1,351,532	16.9%	12.7%	10.8%
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	-198,391,629	157,307,282	15,009,842	Aberta	33,322,626	7,248,121	17.0%	12.6%	11.5%
2022	CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E	22K1361155	-9,295,094	9,144,024	182,467	Encerrada	0	31,396	1.7%	13.3%	-3.4%
2022	CRI Campinas Shopping Virgo 2S 65E	22K1362572	-128,750,298	130,115,653	2,116,578	Encerrada	0	3,481,933	11.6%	12.8%	12.9%
2023	CRI XP Properties FL Plaza	21F0097247	-817,322,006	698,529,113	10,978,902	Aberta	115,706,586	7,892,595	10.6%	10.6%	3.0%

### 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	-1,795,799,440	1,609,394,329	0	Aberta	190,721,815	4,316,704	3.5%	10.6%	4.1%
2023	CRI VBI Garben Opea 57E 1S	22I0868989	-29,507,201	29,975,505	1,116,818	Encerrada	0	1,585,122	14.7%	11.2%	9.9%
2023	CRI General Shopping II TRUE 62E 1S	22L1309906	-65,696,976	35,041,357	4,151,927	Aberta	29,673,127	3,169,434	10.9%	11.4%	7.0%
2023	CRI General Shopping II TRUE 62E 2S	22L1311979	-52,191,696	26,239,609	3,421,028	Aberta	25,815,327	3,284,268	13.9%	11.3%	6.8%
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	-400,493,118	357,489,611	1,864,251	Aberta	43,660,755	2,521,498	6.7%	11.0%	8.9%
2023	CRI Hedge Desenvolvimento Varginha II Hbtsc 12E 3S	23I1257019	-11,510,644	8,735,427	255,579	Aberta	2,797,220	277,583	9.1%	11.1%	4.5%
2023	CRI Truesec 228E 1S DutraLog II	23I1402341	-97,364,229	97,557,611	3,951,549	Encerrada	0	4,144,932	13.0%	11.1%	4.7%
2023	CRI JFL Living Opea 174E 1S	23I1696564	-122,467,659	101,436,433	1,473,550	Aberta	22,560,115	3,002,439	15.2%	11.1%	8.6%
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 TRX 79S 1E	20E0031084	-90,604	94,068	1,046	Encerrada	0	4,510	51.5%	10.9%	32.6%
2024	CRI GPA TRX	20G0703083	-740,280	714,072	7,662	Aberta	51,853	33,307	70.3%	11.0%	36.4%
2024	CRI GPA 2 TRX	20H0695880	-1,117,832	1,137,074	45,295	Encerrada	0	64,536	20.4%	10.8%	2.9%
2024	CRI GPA 1 RBVA	20L0687041	-835,639	811,824	61,682	Encerrada	0	37,867	14.8%	10.7%	9.2%
2024	CRI Wimo I Snr	21D0779652	-6,274,410	0	779,648	Aberta	5,498,106	3,344	0.1%	10.7%	2.6%
2024	CRI Wimo IV Snr	22B0914263	-8,898,196	0	1,487,324	Aberta	7,718,010	307,138	7.4%	10.7%	2.5%
2024	CRI Galleria Bank VI	23L0012204	-23,427,227	21,499,752	1,511,418	Aberta	1,343,554	927,497	45.9%	10.8%	0.0%
2024	CRI Província 56E 1S Galleria Bank	24B1404723	-69,235,639	39,434,833	3,902,688	Aberta	27,444,561	1,546,443	10.5%	10.7%	3.2%
2024	CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	24B1427981	-45,635,433	30,618,990	606,150	Aberta	15,487,962	1,077,669	15.4%	10.8%	2.5%
2024	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	24B1669805	-1,132,323,967	869,346,116	7,017,900	Aberta	266,272,271	10,312,320	7.6%	10.7%	4.6%
2024	CRI Habitasec 49E 2S Extrema	24B1669810	-9,266,856	0	0	Aberta	9,329,297	62,441	240.6%	15.4%	-49.9%
2024	CRI Habitasec 9E 1S Boa Supermercados	24B1813276	-20,000,000	20,897,764	228,362	Encerrada	0	1,126,126	51.8%	10.4%	0.8%
2024	CRI Shopping Metrô Itaquera TrueSec 286E 1S	24C1526928	-60,246,264	30,230,927	1,385,630	Aberta	29,895,866	1,266,160	10.8%	10.7%	2.9%
2024	CRI Galleria VII	24E1318751	-61,250,012	20,870,657	941,107	Aberta	40,520,384	1,082,136	20.8%	10.7%	2.2%
2024	CRI Truesec 326E 1S DutraLog III	24E1509888	-126,114,612	63,315,512	967,221	Aberta	63,498,351	1,666,472	13.4%	10.7%	10.7%

**GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)**


<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Segmento</b>
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BICE11	FII Brio Crédito Estruturado	CRI
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
CPTR11	FIAGRO Capitânia Agro Strategies	FIAGRO
EVBI11	FII HBC II	Renda Urbana
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
JCCJ11	FII JHSF Cidade Jardim	Shoppings
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
QAGR11	FII Quasar Agro	Agronegócio
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
RBRX11	FII RBR Multiestratégia	CRI
RCRB11	FII Rio Bravo Renda Corporativa	Lajes Corporativas
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VGRI11	FII Valora Renda Imobiliária	Lajes Corporativas
VIFI11	FII Vinci Instrumentos Financeiros	FOF
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
XPPR11	FII XP Properties	Lajes Corporativas

### GLOSSÁRIO

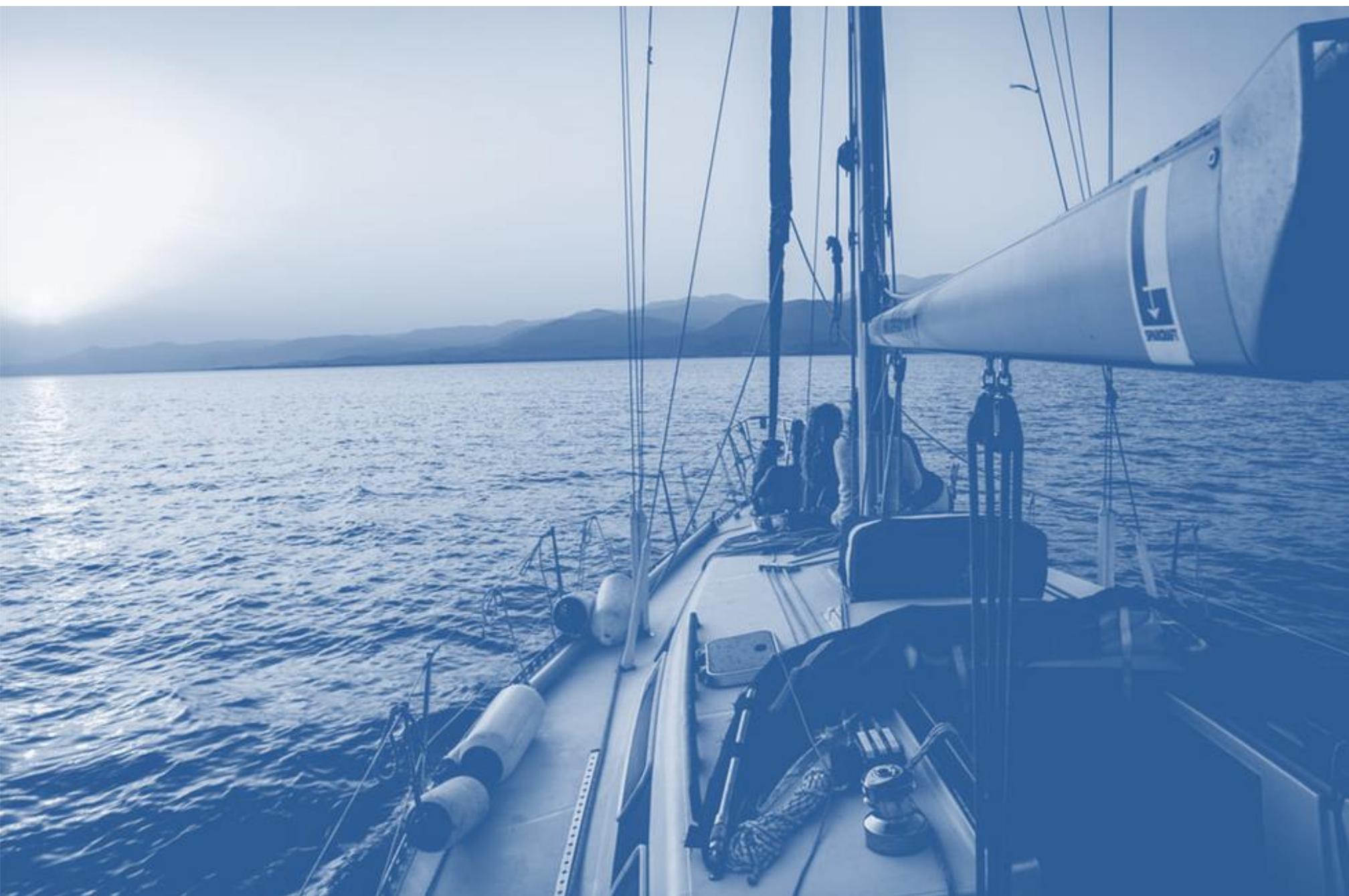


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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 <sup>2</sup> ) 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](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

