



Relatório Mensal de Setembro 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.

SEÇÃO EXTRAORDINÁRIA – EVENTOS SUBSEQUENTES DO MÊS DE OUTUBRO



Ao longo do mês de outubro, o fundo realizou vendas e/ou recebeu amortizações extraordinárias de CRIs no valor aproximado de R\$354 milhões, representando cerca de 13% do Patrimônio Líquido, com um ganho patrimonial (que não se confunde com resultado caixa) de aproximadamente R\$ 10 milhões (o que representa um ganho de +2.0% nessas posições. Já no PL do fundo, o impacto foi de +0.36%). Esses ativos estavam marcados na carteira, em média, a IPCA + 7.94%, e geramos liquidez nesses ativos com uma taxa de, em média, IPCA + 7.57%.

Acreditamos que essas operações servem para corroborar a tese de gestão que já vínhamos compartilhando nos últimos relatórios — e que também está na carta do gestor sobre a consulta formal a ser convocada sobre a modernização do fundo — de que a cotação patrimonial do fundo está conservadora em relação ao valor dos ativos. As transações realizadas nos últimos dias foram negociadas pela gestora com o objetivo de acelerar a reciclagem da carteira com a aquisição de CRIs a taxas mais atrativas, reduzir as operações compromissadas que o fundo possui e demonstrar aos cotistas que a cotação de mercado e também a cotação patrimonial do fundo, na opinião da gestora, não refletem o valor intrínseco dos ativos detidos na carteira.

Até o dia da publicação deste relatório, já havíamos reduzido a carteira de compromissadas em cerca de R\$100 milhões, de forma que a nossa posição da estratégia de compromissadas havia sido reduzida de R\$290 milhões para cerca de R\$190 milhões. Por último, o fundo possui nesta data aproximadamente R\$ 180 milhões de caixa, que poderá ser utilizado para reduzir ainda mais a posição em compromissadas.

Vendas e Amortizações Extraordinárias - CPTS11 – Out/24									
CETIP	Ativo	Volume Total (R\$ Milhão)	Volume das Operações (R\$ Milhão)	Porc. PL (%)	Taxa Marcação (%)	Taxa das Operações (%)	Ganho Patrimonial (R\$ Milhão)	Ganho/Cota (R\$/Cota)	Ganho na Posição (%)
24B1669805	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	266.2	266.2	9.6%	7.83%	7.50%	7.48	0.02355	2.8%
24C1526928	CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	28.9	29.7	1.1%	9.28%	8.85%	0.77	0.00241	2.6%
22D0371159	CRI Bari 1E 105S Grupo Mateus	16.8	17.0	0.6%	8.00%	7.80%	0.25	0.00080	1.5%
22D1075750	CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II	53.6	14.3	0.5%	8.68%	7.50%	0.89	0.00279	1.7%
21F0097247	CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza	116.2	12.6	0.5%	5.68%	5.60%	0.02	0.00005	0.0%
24B1669810	CRI Habitasec 49E 2S Extrema	11.6	11.6	0.4%	7.96%	7.50%	0.41	0.00129	3.5%
24B1404723	CRI Província 56E 1S Galleria Bank	1.7	1.7	0.1%	10.01%	9.00%	0.07	0.00021	4.0%
23L0012204	CRI Província 45E 4S Galleria Bank	1.0	0.5	0.0%	10.29%	9.50%	0.01	0.00004	1.3%
Total		496.1	353.6	12.8%	7.94%	7.57%	9.90	0.03114	2.0%

CONSULTA FORMAL PARA MODERNIZAÇÃO DO CPTS

Em outubro, a Capitânia enviou ao BTG um pedido para convocar uma consulta formal com o objetivo de modernizar o fundo, através da atualização do regulamento, que desde a sua criação em 2014 passou por poucas modificações, enquanto o mercado experimentou mudanças significativas nesse período. A proposta visa transformar o CPTS em um “Hedge Fund”, permitindo maior flexibilidade na gestão para gerar *alpha* por meio de estratégias diversificadas, adequadas a diferentes momentos dos ciclos imobiliários. Pretendemos modernizar o fundo com essa consulta formal, tornando-o mais eficiente e competitivo no cenário atual. Os principais pontos e mudanças propostos são:

- **Atualização do Regulamento:** Adaptação às novas resoluções da CVM e modernização do regulamento, permitindo maior flexibilidade de gestão. O fundo passará a operar em um formato semelhante ao de *Hedge Funds*, oferecendo um mandato mais flexível e adequado para atuar nos diversos ciclos imobiliários.
- **Redução de Custos:** Proposta para reduzir a taxa de administração de 1.05% para 0.90% ao ano, além de isentar a taxa de gestão para alocações em fundos geridos pela Capitânia. A inclusão de uma taxa de performance de 15% será aplicada sobre o dividendo distribuído que exceder 100% do CDI, com um piso baseado na cota patrimonial do fechamento de setembro (R\$ 8.71).
- **Diversificação e Limites:** Flexibilização dos limites de exposição para diferentes classes de ativos, proporcionando à gestão mais opções para otimizar a carteira.
- **Aumento do Dividend Yield:** Com as mudanças propostas, espera-se um aumento no *dividend yield* para os cotistas, projetando uma elevação de 10.8% para 12% no primeiro ano, de acordo com as estimativas do gestor.
- **Alinhamento com os Cotistas:** A proposta destaca que os quatro maiores cotistas pessoas físicas do fundo são sócios da Capitânia, o que reforça o alinhamento de interesses entre gestão e investidores.

Essas mudanças visam aumentar a eficiência do fundo, melhorar o retorno para os cotistas e preparar o CPTS para uma melhor performance em um ambiente de mercado dinâmico.

Para mais informações, recomendamos a leitura do material elaborado pela Capitânia, onde trazemos mais informações sobre a mudança proposta:

[Carta do Gestor](#)

Highlights

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)

2.48

R\$ 7.81 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2.77

R\$ 8.71 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

9.75%

8.86% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0.067

0.049 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0.072

0.081 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

11.64%

11.28% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

8.6

7.8 nos últimos 12 meses

Giro
(% total de cotas)

7.1%

7.3% no mês anterior

Cotistas
(Nº)

386,174

385,778 no mês anterior

Casos de Crédito
(Nº)

47

44 no mês anterior

Devedores
(Nº)

30

28 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

81%

82% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8.17%

7.94% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

2.95%

3.15% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Desde o Início
(%)

CPTS 169.1% (10.3% a.a.)

CPTS (Patrimonial) 200.1% (11.5% a.a.)

CDI 146.1% (9.3% a.a.)

IMA-B 190.5% (11.1% a.a.)

IFIX 136.6% (8.9% a.a.)

Ibovespa 134.5% (8.8% a.a.)

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

11.1%

versus 5.4% do IFIX

TIR Posições Abertas:
10.8% versus 5.9% do IFIX

TIR Posições Encerradas:
11.7% versus 4.5% do IFIX

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

11.7%

versus 7.8% do IMA-B

TIR Posições Abertas:
9.6% versus 6.6% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:
13.8% versus 9.2% do IMA-B

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

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- A gestão mantém o foco na estratégia de reciclagem do portfólio mantendo o mesmo perfil de crédito *high grade*.
- 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 + 7.94% para IPCA + 8.17%. 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\$ 0.072 / cota**, 130.01% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 0.88 (média 0.073/cota por mês)** vs R\$ 0.80 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- No mês, realizamos a **compra definitiva**² **R\$ 22.0 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 8.50%**, spread de 2.41% e **R\$ 12.3 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **CDI + 1.72%**, spread de 1.72%
- No mês, realizamos a **venda definitiva**² de **R\$ 94.0 milhões de CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 7.99%**, *spread* de 2.01%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.067/cota**
- **Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI está em R\$ +9.8 milhões (R\$ +0.03/cota) vs R\$ +4.9 milhões (R\$ +0.02/cota)** no mês anterior
- **Resultado não realizado com FIIs está em R\$ -58.4 milhões (R\$ -0.18/cota) vs R\$ -27.5 milhões (R\$ -0.09/cota)** no mês anterior

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 7.8 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas **próximo de 386 mil**

ALOCAÇÃO (% Ativos)



- Alocação (% Ativos) da carteira: **69.9% em CRIs, 29.4% em FIIs e 0.7% em Caixa.**
- TOP 5 maiores devedores: **FII XP Properties, Pulverizado, FII General Shopping, HBR e Assaí.**
- O fundo está com **R\$ 289 milhões em compromissadas** com CRI (10.4% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.71% a.a.**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui uma carteira com 47 casos de crédito, representando 69.9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 29.0% da carteira de crédito (20.2% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 95.67% foi adquirida a IPCA + 6.74% (a marcação a mercado está em IPCA + 8.17%) e 4.33% foi adquirida a CDI + 2.92% (a marcação a mercado está em CDI + 2.95%).** A carteira possui *duration* médio de 4.9 anos; *spread* médio de 2.08%; taxa nominal média de 14.75% e LTV médio de 63.57%. A carteira acumula R\$ 9.86 milhões de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **35.1% em Shoppings, 20.3% em Renda Urbana, 16.9% em Lajes Corporativas e 14.6% em Logística**
- TOP 5 maiores FIIs (8.4% do total de ativos): **GSFI11, CPSH11, VVMR11, HSRE11 e MALL11**
- Exposição por tipo de risco: **23.9% contratos atípicos, 63.4% contratos típicos, 8.6% crédito e 4.1% incorporação**

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

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

COMENTÁRIO DO GESTOR



Comentário Macro

No exterior, parecem ter voltado os tempos da Maestria: o FED triunfa sobre a inflação e derruba os juros americanos em 0.50% - com mais um corte previsto para novembro - justo a tempo de evitar que a economia perca o bom momento.

Com esse movimento, o banco central dos Estados Unidos se une ao seu congênere europeu e a outros 17 dos 25 bancos centrais mais influentes, incluindo aí os de países como Chile, México, China, África do Sul, Arábia Saudita e Israel, todos em regime de corte de juros. As 8 autoridades monetárias que estão em sentido oposto incluem Japão, Turquia e Brasil.

Ações subiram 1.7% globalmente, sendo 1.8% nos Estados Unidos, 2% na Alemanha, 1.5% em países emergentes ex-China e espantosos 17% na China, com o anúncio de suporte econômico do governo chinês.

Títulos de dívida corporativa subiram 1.5% e fundos imobiliários globais +3%. No ano até fim de setembro, a renda variável mundial tem se valorizado na casa dos dois dígitos (em dólares) e os papéis de renda fixa na faixa de 5% a 7%.

As commodities subiram 3%. O dólar perdeu 1% contra suas moedas pares. Os juros longos no mundo caíram entre 0.1 e 0.3 pontos percentuais, com os do Tesouro americano a 3.78%.

A coincidência da elevação dos juros pelo Banco Central do Brasil no mesmo dia em que o FED cortava os seus tornou-se ícone da frustração dos brasileiros com a política econômica do país.

O Brasil teve o crédito de ser o primeiro país a atacar a inflação pós-pandemia, ainda em 2021, e por algum tempo desfrutou do crédito de estar na liderança do ciclo de política monetária, mas esses méritos se dissiparam diante da recidiva da alta de preços.

A foto de fim de setembro é, em quase todo o mundo, o pouso suave dos índices de preços no nível de 2.5%, considerado normal, enquanto no Brasil o IPCA fez um “low-pass” ali no 3.7% forçando o Banco Central a executar essa arremetida com vento de cauda.

O lado fiscal continua preocupando: enquanto o Planejamento divulga sua projeção de déficit primário de 28 bilhões para 2024 (uns 0.3% do PIB), a qual exclui certas despesas, o déficit primário “abaixo da linha” calculado pelo Banco Central atingiu 1.1% do PIB no acumulado do ano até agosto. Independente de variações de critérios, é este último dado que tem o interesse dos investidores, que afeta diretamente o volume de dívida pública e o custo da sua rolagem.

O Ibovespa caiu 3.1% no mês e o real ganhou algum terreno contra o dólar, valorizando-se em 3% e fechando a 5.45. Os juros nominais para janeiro de 2027 subiram de 11.92 para 12.38%. O índice IFIX de fundos imobiliários caiu 2.6% e o IMA-B caiu 0.7%, ambos impactados pela elevação dos juros reais longos: a taxa da NTN-B de dez anos subiu de 6.15% para 6.45%.

Para quem viveu a última década, as taxas das NTN-Bs estão em patamar de crise, só superadas em um período de 18 meses nos difíceis anos de 2015 e 2016. Mas há um longo histórico anterior a 2014 no qual 6% ao ano era piso, e não teto, dos juros reais. O fato de a dívida pública ser 55% do PIB naquela época e 80% agora tem dupla interpretação: de um lado, uma dívida/PIB mais alta implica maiores custos do seu financiamento; do outro, tal devia servir de alerta contra o emprego exclusivo da política de juros altos como controle da inflação.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O índice IFIX de fundos imobiliários apresentou rentabilidade de -2.58% em setembro. A rentabilidade do IFIX nos últimos 12 meses foi de 2.69%, abaixo do CDI (11.06%), do IMA-B (5.61%) e do Ibovespa (13.08%). No período, os fundos de papel tiveram performance maior que os fundos de tijolo com rentabilidade de 7.65% e -1.12%, 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 -3.93%, considerando o dividendo pago de R\$0.081 por cota (pago em setembro). A cota fechou o mês a R\$ 7.81, o que representa um deságio de aproximadamente 11.5% em relação à cota patrimonial, que está em R\$8.71. A carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade negativa de -2.41%, contra -2.58% 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 + 7.94% para IPCA + 8.17%. 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 dos últimos relatórios incluímos na seção de Movimentações da Carteira de CRI (página 12) 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 + 7.00% e as vendas foram feitas a IPCA + 6.85%, 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 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 se mantém próximo desse patamar.

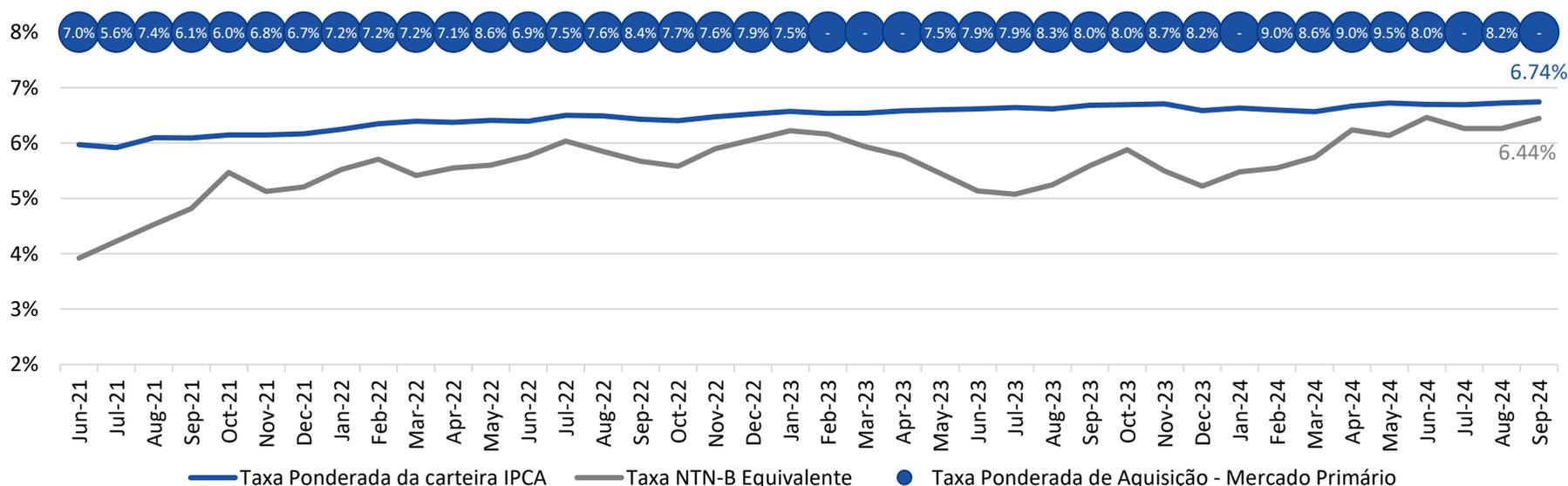
A partir do ano de 2021, o fundo já contava com uma carteira majoritariamente *high-grade*, de forma que, com a abertura da curva de juro real, o novo desafio da gestão deixou de ser a migração de ativos de risco para ativos de maior qualidade e passou a ser reciclar a carteira, mantendo a mesma qualidade 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 setembro de 2024, mantendo o mesmo perfil de crédito da carteira, através da reciclagem do portfólio, a taxa ponderada de aquisição é de IPCA + 6.74%, 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

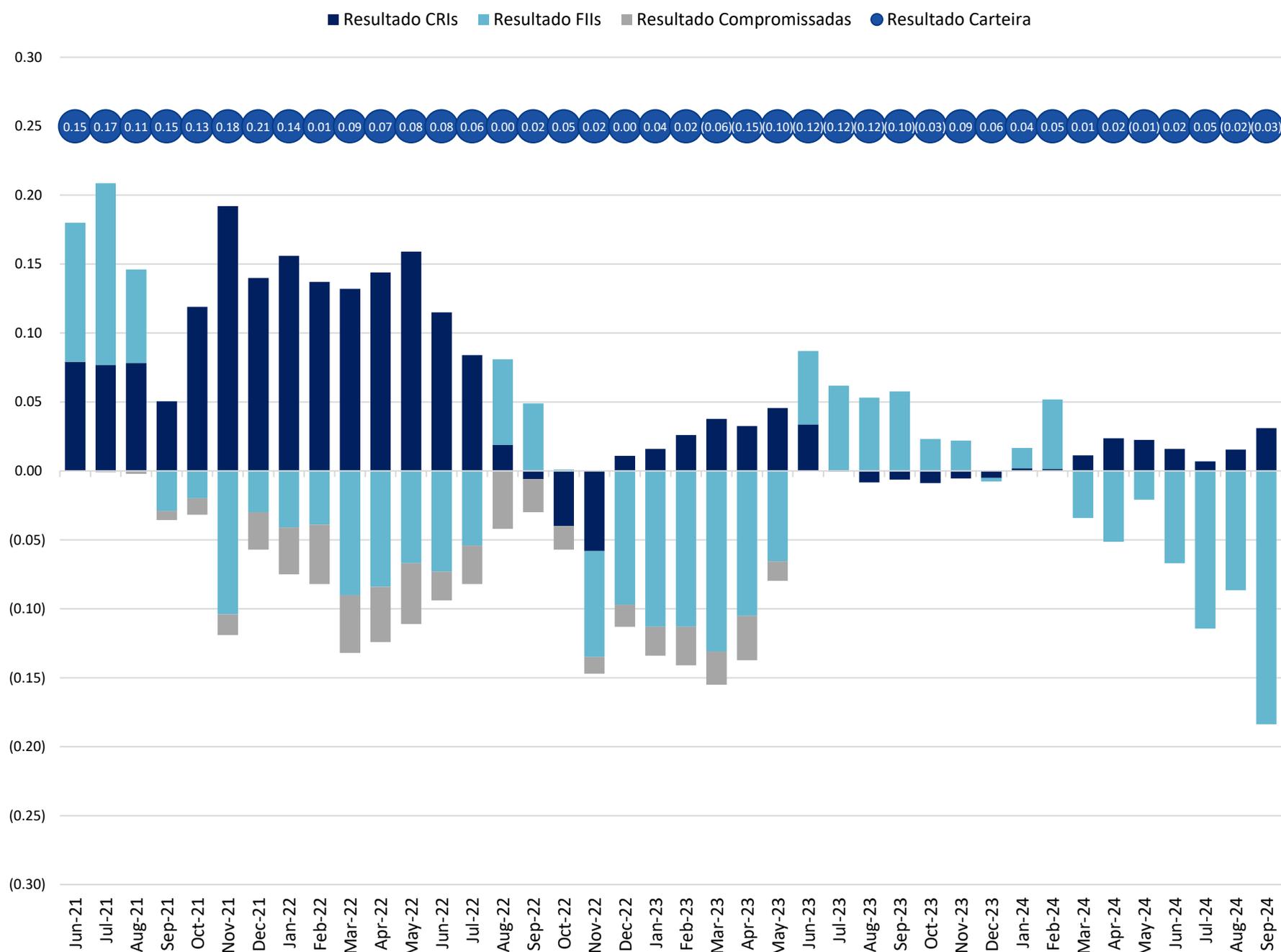
No gráfico abaixo é apresentada a evolução do resultado incorrido e não distribuído da carteira do fundo (sempre comentamos esse número nos relatórios, mas achamos necessário um gráfico para observarmos melhor a evolução histórica e comentar melhor a respeito desta).

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

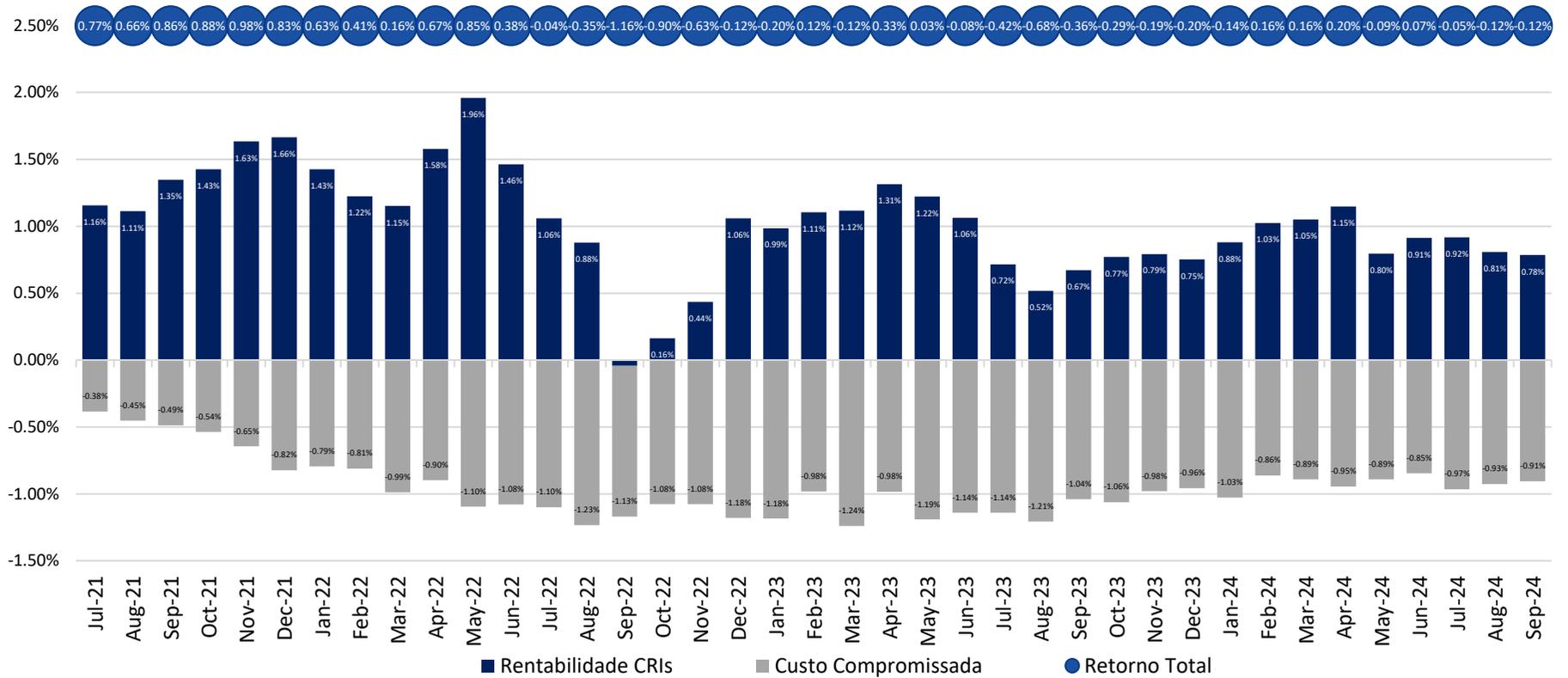


Comentário do resultado do mês e perspectivas

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 10.5% 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 0.45% (cerca de 10.5 milhões de reais).

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo

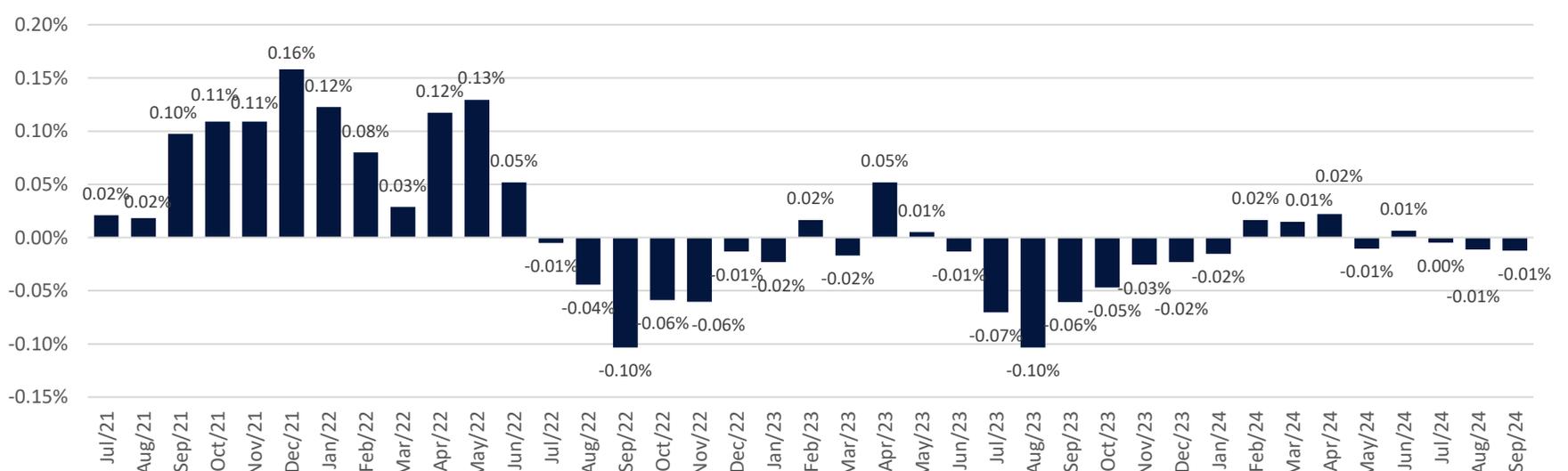


TABELA DE SENSIBILIDADE

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

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

No preço de fechamento do dia 30/09/2024 de R\$ 7.81 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 9.75% 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.
6.91	13.04%	-1.05%	11.99%
6.99	12.85%	-1.05%	11.80%
7.06	12.67%	-1.05%	11.62%
7.14	12.48%	-1.05%	11.43%
7.21	12.29%	-1.05%	11.24%
7.29	12.11%	-1.05%	11.06%
7.36	11.92%	-1.05%	10.87%
7.44	11.73%	-1.05%	10.68%
7.51	11.55%	-1.05%	10.50%
7.59	11.36%	-1.05%	10.31%
7.66	11.18%	-1.05%	10.13%
7.74	10.99%	-1.05%	9.94%
7.81	10.80%	-1.05%	9.75%
7.89	10.62%	-1.05%	9.57%
7.96	10.43%	-1.05%	9.38%
8.04	10.24%	-1.05%	9.19%
8.11	10.06%	-1.05%	9.01%
8.19	9.87%	-1.05%	8.82%
8.26	9.68%	-1.05%	8.63%
8.34	9.50%	-1.05%	8.45%
8.41	9.31%	-1.05%	8.26%
8.49	9.12%	-1.05%	8.07%
8.56	8.94%	-1.05%	7.89%
8.63	8.75%	-1.05%	7.70%
8.71	8.56%	-1.05%	7.51%

Tabela de sensibilidade (Carteira de CRI, excluindo Caixa, FIIs e passivos)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6.91	13.96%	-1.05%	12.91%
6.99	13.74%	-1.05%	12.69%
7.06	13.51%	-1.05%	12.46%
7.14	13.29%	-1.05%	12.24%
7.21	13.06%	-1.05%	12.01%
7.29	12.84%	-1.05%	11.79%
7.36	12.61%	-1.05%	11.56%
7.44	12.39%	-1.05%	11.34%
7.51	12.16%	-1.05%	11.11%
7.59	11.94%	-1.05%	10.89%
7.66	11.71%	-1.05%	10.66%
7.74	11.49%	-1.05%	10.44%
7.81	11.26%	-1.05%	10.21%
7.89	11.04%	-1.05%	9.99%
7.96	10.81%	-1.05%	9.76%
8.04	10.59%	-1.05%	9.54%
8.11	10.36%	-1.05%	9.31%
8.19	10.14%	-1.05%	9.09%
8.26	9.91%	-1.05%	8.86%
8.34	9.69%	-1.05%	8.64%
8.41	9.46%	-1.05%	8.41%
8.49	9.24%	-1.05%	8.19%
8.56	9.02%	-1.05%	7.97%
8.63	8.79%	-1.05%	7.74%
8.71	8.57%	-1.05%	7.52%

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

RETORNO HISTÓRICO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



Retorno histórico da estratégia de investimento em CRIs - CPTS

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

- Desde o início do fundo, foram negociados mais de R\$ 10.6 bilhões em compras definitivas de CRIs, sendo 170 CRIs, e R\$ 8.5 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 + 1.6% e IMAB + 3.9%, 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 ¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
2014	16	-96,201,055	49,500,910	66,154,508	100.0%	0	19,454,363	11.5%	10.3%	12.7%
2015	4	-32,384,808	7,612,573	34,044,706	100.0%	0	9,272,471	15.9%	10.2%	14.9%
2016	5	-25,661,897	8,446,921	16,302,618	80.0%	2,460,060	1,547,701	2.6%	-2.0%	11.6%
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	-261,529,832	219,104,137	18,168,297	87.5%	41,080,308	16,822,910	13.3%	6.3%	10.5%
2019	16	-722,785,308	654,112,086	106,701,342	87.5%	25,450,130	63,478,250	13.4%	5.5%	6.1%
2020	22	-2,832,936,509	2,454,271,369	157,570,860	68.2%	380,440,846	159,346,566	13.4%	7.6%	4.9%
2021	36	-12,176,567,844	11,301,229,151	573,885,695	66.7%	712,599,922	411,146,923	11.2%	11.5%	8.1%
2022	25	-2,284,606,007	2,167,242,313	121,800,456	80.0%	112,468,594	116,905,356	11.8%	11.9%	9.8%
2023	12	-3,829,079,061	3,417,083,538	30,173,792	50.00%	415,490,185	33,668,454	8.2%	11.2%	4.6%
2024	18	-1,872,176,920	1,400,441,148	24,625,380	22.22%	463,350,936	16,240,544	6.8%	9.9%	2.6%
11 anos	170	-24,208,192,433	21,741,629,169	1,174,770,836		2,153,340,979	861,548,551	11.7%	10.1%	7.8%
							Fluxo Acumulado	861,548,551	799,712,076	598,662,631

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por status das posições

Status	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status ¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
Posição Aberta	48	-14,823,553,419	12,576,173,676	487,090,536	28%	2,153,340,979	393,051,773	9.6%	10.4%	6.6%
Posição Encerrada	122	-9,384,639,014	9,165,455,493	687,680,299	72%	0	468,496,778	13.8%	9.6%	9.2%
	170	-24,208,192,433	21,741,629,169	1,174,770,836		2,153,340,979	861,548,551	11.7%	10.1%	7.8%

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por segmento

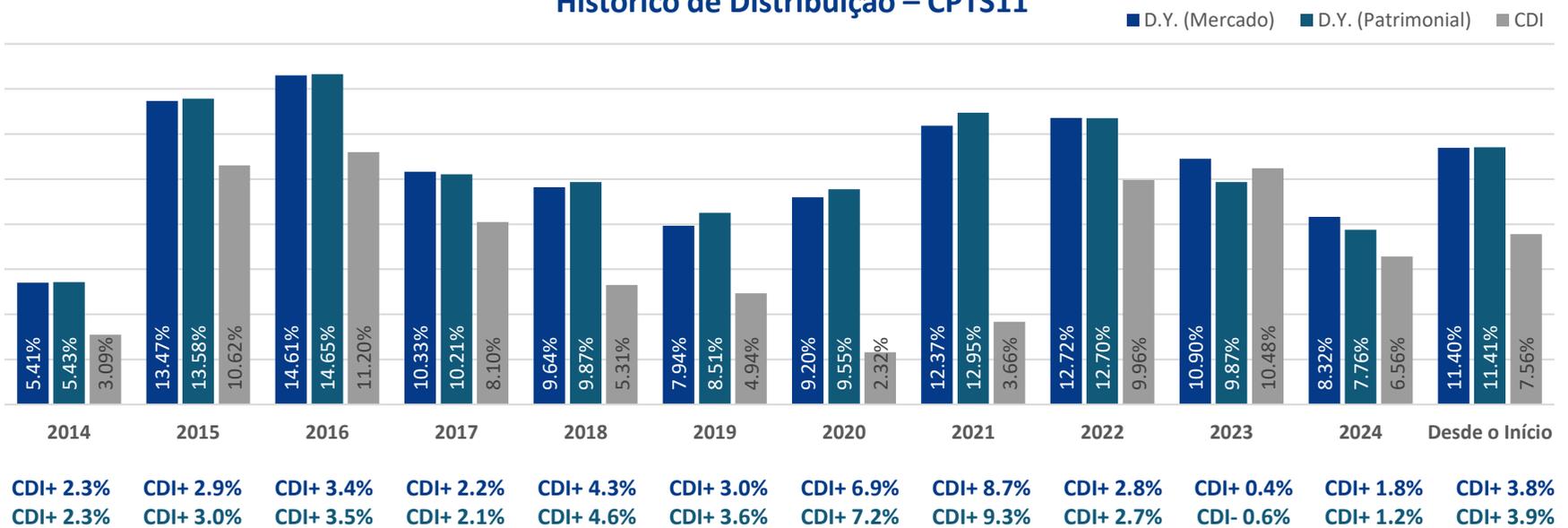
Segmento	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status ¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
Loteamento	15	-92,808,782	34,173,674	86,776,657	9%	0	28,141,549	15.5%	9.5%	13.3%
Shopping	33	-6,253,315,266	5,524,908,447	348,921,056	19%	625,261,991	245,776,228	11.4%	9.4%	6.8%
Lajes Corporativas	25	-5,337,862,797	4,824,870,306	120,732,544	15%	498,585,702	106,325,755	11.5%	8.9%	5.9%
Residencial	25	-472,656,640	332,764,327	78,957,034	15%	82,868,159	21,932,879	9.5%	9.3%	9.4%
Hospital	4	-346,942,264	346,440,868	8,037,067	2%	0	7,535,671	7.3%	11.9%	9.5%
Logístico/Industrial	46	-9,138,732,881	8,454,356,311	382,620,745	27%	602,669,419	300,913,594	12.2%	10.5%	8.5%
Varejo	20	-2,347,658,531	2,002,401,452	133,088,412	12%	343,955,709	131,787,042	10.9%	11.0%	7.8%
Educacional	1	-128,566,777	130,293,883	11,580,909	1%	0	13,308,015	12.5%	11.6%	7.7%
Saneamento	1	-89,648,494	91,419,900	4,056,412	1%	0	5,827,817	17.3%	17.3%	12.3%
	170	-24,208,192,433	21,741,629,169	1,174,770,836		2,153,340,979	861,548,551	11.7%	10.1%	7.8%

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 10/10/24, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.072 por cota, com pagamento em 17/10/24 para os detentores de cotas no dia divulgação. Este dividendo equivale a 130.01% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

No gráfico abaixo apresentamos o *dividend yield* do fundo desde o início em relação ao CDI, considerando o dividendo sobre a cota de mercado e também sobre a cota patrimonial. Desde o início, o D.Y. a mercado foi de CDI + 3.8% a.a. e o D.Y. patrimonial foi de CDI + 3.9% a.a.

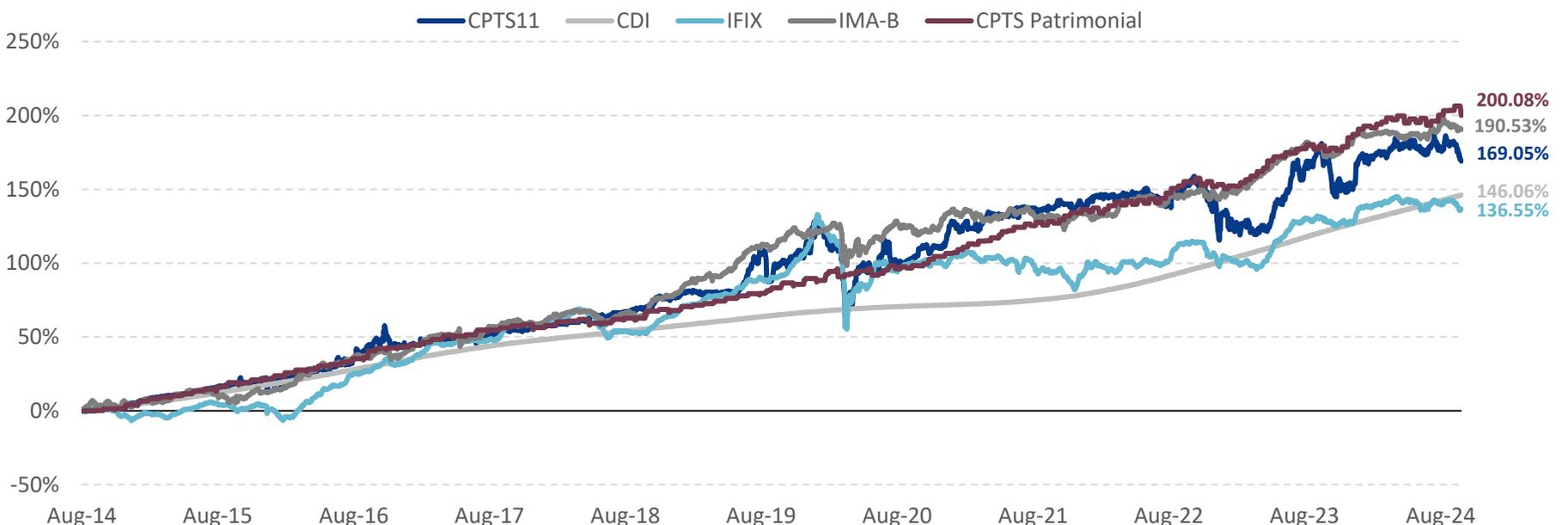
Histórico de Distribuição – CPTS11



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 setembro foi equivalente a -3.93% versus -2.58% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 169.05% versus 136.55% do IFIX e 146.06% do CDI. O ajuste é feito para incorporar ao valor da cota os proventos pagos pelo Fundo de modo que estes sejam incluídos no cálculo da rentabilidade.



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

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

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA


CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Set/24							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
24B1669805	IPCA	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	277,732,679	7.45%		0.98%	34.80%
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	202,663,332	6.50%		0.53%	25.40%
21F0097247	IPCA	CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza	116,349,404	5.50%		-0.14%	14.58%
20L0456719	CDI	CRI Virgo 4E 158S iTower	63,216,719		2.50%	2.50%	7.92%
20L0456514	IPCA	CRI Virgo 4E 157S iTower	56,261,211	5.99%		0.09%	7.05%
20G0800227	IPCA	CRI Truesec 1E 236S GSFI	34,261,192	7.80%		1.72%	4.29%
13F0056986	IPCA	CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	20,278,293	8.49%		2.39%	2.54%
24E1318751	IPCA	CRI Província 63E 1S Galleria VII	11,158,206	10.00%		3.73%	1.40%
19L0838765	CDI	CRI Virgo 4E 63S XPLG Unilever	10,677,893		1.74%	1.74%	1.34%
23H0025201	IPCA	CRI Província 35E 1S Galleria Bank	2,000,142	10.00%		3.89%	0.25%
19L0917227	CDI	CRI Truesec 1E 247S AJ Continente Shopping	1,644,537		1.60%	1.60%	0.21%
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA	904,503	8.98%		3.13%	0.11%
22E1314836	IPCA	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	653,700	8.24%		2.21%	0.08%
20F0689770	IPCA	CRI Bari 1E 82S GPA	175,459	8.43%		1.76%	0.02%
19H0000001	CDI	CRI Vert 8E 1S BTG Malls	17,343		2.38%	2.38%	0.00%
			797,994,613	6.85%	2.37%	0.89%	100.00%

 Obs: Em negrito estão as compras definitivas¹.

Vendas de Créditos - CPTS11 - Set/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\$)
24B1669805	IPCA	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	273,226,163	7.45%		7.78%	7.45%		1.03%	33.92%	-62,404
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	202,551,974	6.49%		7.69%	6.50%		0.51%	25.15%	-127,351
21F0097247	IPCA	CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza	116,285,473	5.52%		5.42%	5.52%		-0.13%	14.44%	-7,013
20L0456719	CDI	CRI Virgo 4E 158S iTower	63,181,764		2.50%	2.55%		2.50%	2.50%	7.84%	-1,844
20L0456514	IPCA	CRI Virgo 4E 157S iTower	56,230,297	5.99%		6.00%	6.00%		0.08%	6.98%	-21,832
21H0700312	IPCA	CRI Virgo 4E 335S Athena I	33,794,689	6.22%		8.83%	8.01%		2.00%	4.20%	-1,271,942
24B1404723	IPCA	CRI Província 56E 1S Galleria Bank	26,412,324	9.00%		9.74%	9.03%		2.90%	3.28%	-23,689
22D0371159	IPCA	CRI Bari 1E 105S Grupo Mateus	13,031,436	6.50%		7.81%	6.25%		0.50%	1.62%	241,119
23I1696564	IPCA	CRI Opea 174E 1S JFL Living	11,302,408	7.50%		7.47%	7.52%		1.97%	1.40%	-9,302
21J0790766	IPCA	CRI Truesec 1E 446S XP Industrial	4,102,881	6.50%		8.65%	7.63%		1.36%	0.51%	-239,853
23I1257019	IPCA	CRI Habitasec 12E 3S Hedge Desenvolvimento Logístico	2,918,909	7.25%		9.27%	8.00%		1.57%	0.36%	-78,423
24C1526928	IPCA	CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	1,085,523	9.11%		9.32%	8.54%		2.38%	0.13%	37,893
22E1314836	IPCA	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	659,092	8.24%		9.38%	7.99%		1.98%	0.08%	5,602
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA	506,105	9.56%		6.62%	7.85%		2.10%	0.06%	40,948
23L0012204	IPCA	CRI Província 45E 4S Galleria Bank	239,445	9.50%		10.16%	9.54%		3.44%	0.03%	-323
			805,528,483	6.76%	2.50%	7.00%	6.85%	2.50%	0.89%	100.00%	-1,518,413

 Obs: Em negrito estão as vendas definitivas¹.

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

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

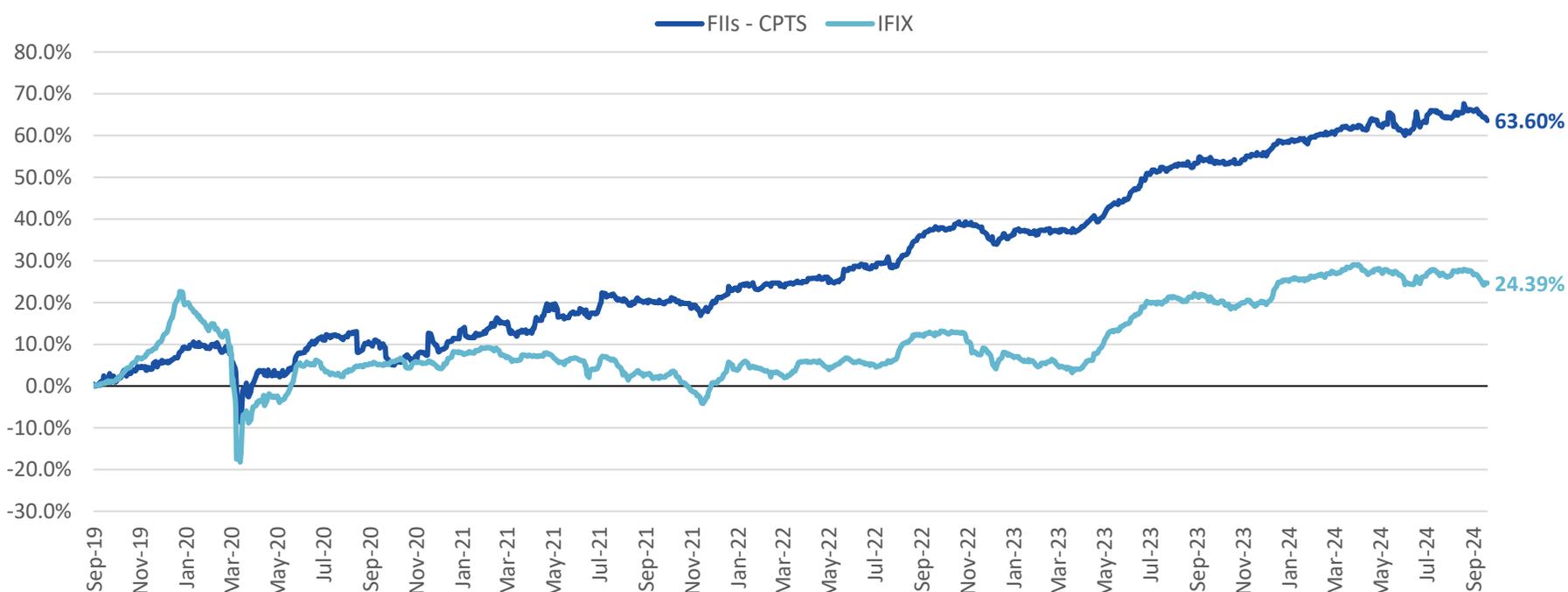


CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 20.0 milhões de **CPOF17**;
- **Compra** de R\$ 5.0 milhões de **HGRU15**;
- **Venda** de R\$ 11.0 milhões de **TRXF11**;

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	-124,460,148	89,746,416	30,248,277	50.0%	24,978,833	20,513,378	20.0%	0.0%
2020	56	-2,938,825,925	2,646,826,038	212,843,074	71.4%	276,457,277	197,300,464	11.5%	4.3%
2021	54	-1,860,829,110	1,437,965,642	194,097,268	48.1%	371,944,635	143,178,435	9.6%	6.3%
2022	24	-61,869,503	45,483,011	3,844,906	58.3%	17,016,691	4,475,105	14.0%	8.4%
2023	20	-680,867,199	549,278,370	16,699,428	45.0%	135,879,314	20,989,914	10.5%	10.8%
2024	18	-131,400,338	69,515,648	1,593,737	22.22%	67,836,468	7,545,516	10.5%	10.8%
7 anos	180	-5,798,252,223	4,838,815,125	459,326,690		894,113,218	394,002,810	11.1%	5.4%

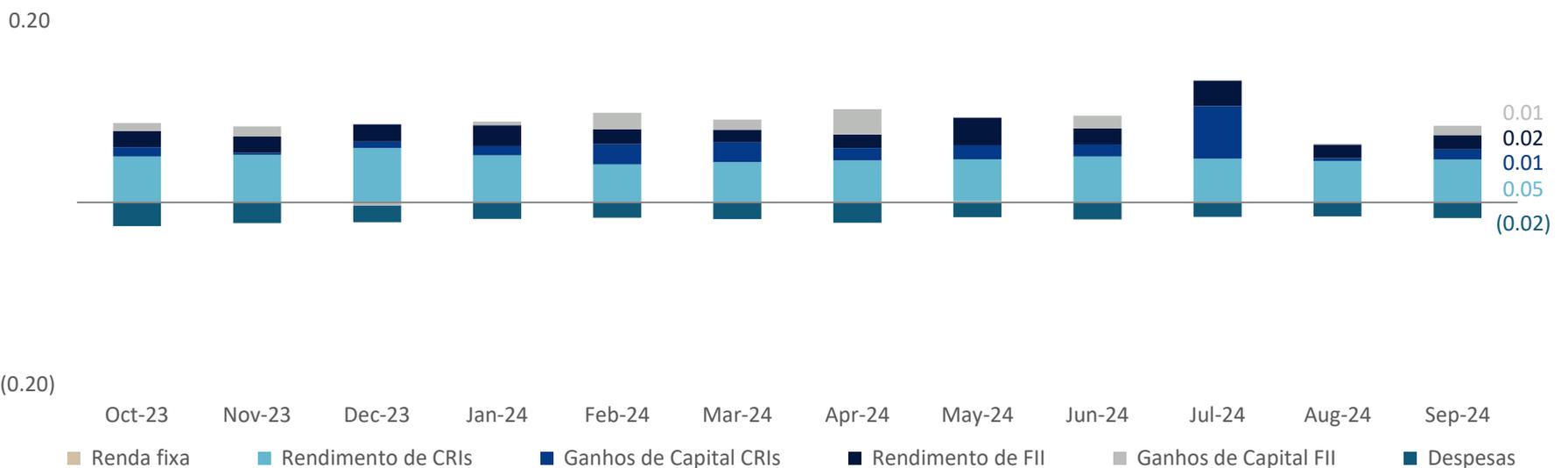
Fluxos de FIIs - Capitânia Securities (CPTS11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Aberta	83	-3,873,949,071	2,977,093,967	262,852,646	46%	894,113,218	260,110,760	10.8%	5.9%
Encerrada	97	-1,924,303,152	1,861,721,158	196,474,044	54%	0	133,892,050	11.7%	4.5%
	180	-5,798,252,223	4,838,815,125	459,326,690		894,113,218	394,002,810	11.1%	5.4%
							Fluxo total	394,002,810	191,344,212
								(%) IFIX	205.91%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

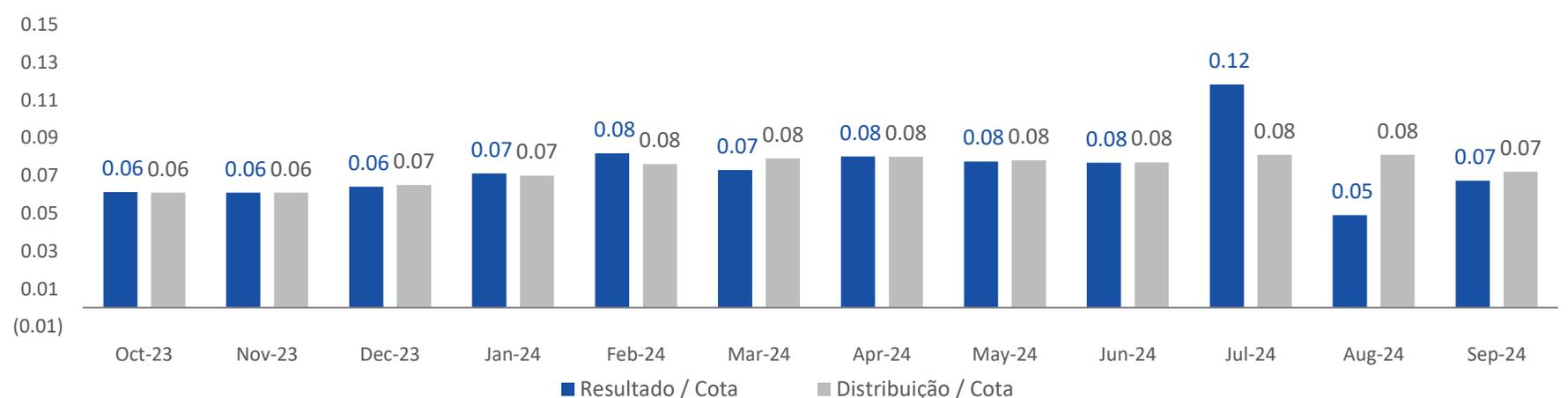
DRE - Capitânia Securities II FII	Mar-24	Apr-24	May-24	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Acumulado 2024
Receitas	28,942,957	32,579,215	29,757,242	30,326,615	42,646,138	20,442,149	26,809,157	271,062,029
Renda fixa	339,391	249,286	416,587	263,609	345,123	210,325	206,851	2,518,045
Rendimento de CRIs	13,770,940	14,408,604	14,693,620	15,818,873	14,960,930	14,311,518	14,759,573	132,006,655
Juros	8,709,701	8,804,042	10,318,757	10,552,731	9,980,095	10,257,013	10,136,552	87,388,407
Atualização monetária	5,061,239	5,604,562	4,374,862	5,266,142	4,980,835	4,054,505	4,623,021	44,618,247
Resultado com a negociação de CRIs	6,898,558	4,375,752	4,920,233	4,233,081	18,347,464	977,790	3,573,694	53,703,584
Ganho de capital	-547,406	-3,678,062	-1,743,646	-262,207	-2,010,803	-2,477,360	-1,346,063	-10,070,008
Atualização monetária	7,445,964	8,053,813	6,663,878	4,495,287	20,358,267	3,455,150	4,919,757	63,773,592
Rendimento de FII	4,431,621	4,679,668	9,594,336	5,551,991	8,927,910	4,667,902	4,992,756	55,341,102
Ganhos de capital de FII	3,502,447	8,865,905	132,468	4,459,061	64,710	274,613	3,276,283	27,492,644
Despesas	-5,778,442	-7,129,291	-5,161,633	-5,925,269	-5,061,550	-4,858,741	-5,453,801	-50,349,297
Taxa de Administração	-247,175	-262,399	-247,655	-241,363	-241,827	-239,748	-235,752	-2,211,162
Taxa de Gestão	-2,112,222	-2,117,123	-2,116,324	-2,062,554	-2,066,521	-2,048,759	-2,014,604	-18,770,191
Imposto sobre ganho de capital	-670,910	-1,773,181	-9,307	-891,939	-12,942	-54,923	-655,257	-5,089,776
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-2,663,844	-2,933,171	-2,753,847	-2,638,985	-2,693,608	-2,463,948	-2,453,464	-24,245,920
Outras despesas	-84,291	-43,418	-34,499	-90,429	-46,652	-51,363	-94,725	-32,249
Resultado	23,164,515	25,449,924	24,595,609	24,401,346	37,584,588	15,583,407	21,355,356	220,712,732
Resultado / Cota	0.073	0.080	0.077	0.077	0.118	0.049	0.067	0.694
Distribuição	25,108,423	25,426,251	24,790,595	24,472,767	25,744,079	25,744,079	22,883,626	220,572,729
Distribuição / Cota	0.079	0.080	0.078	0.077	0.081	0.081	0.072	0.694
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.70%	11.80%	11.74%	11.76%	12.46%	12.50%	11.64%	
Dividend Yield a.a. (12M)	10.41%	10.35%	10.49%	10.51%	10.45%	10.51%	11.28%	
Resultado Acumulado	266,742	290,414	95,429	24,008	11,864,517	1,703,845	175,575	
Resultado Acumulado / Cota	0.001	0.001	0.000	0.000	0.037	0.005	0.001	

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.073



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

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

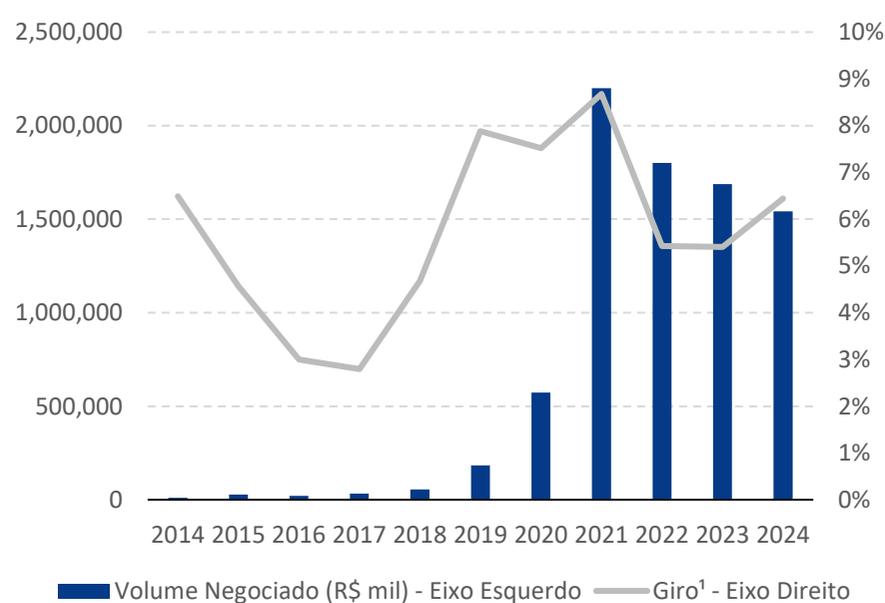
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de setembro foram negociadas 22,254,339 cotas, sendo 558,071 negócios e volume de R\$ 180,079,991, o que representa uma média diária de R\$ 8,575,238. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 386,174 cotistas, uma variação de 0.10% em relação ao mês anterior.

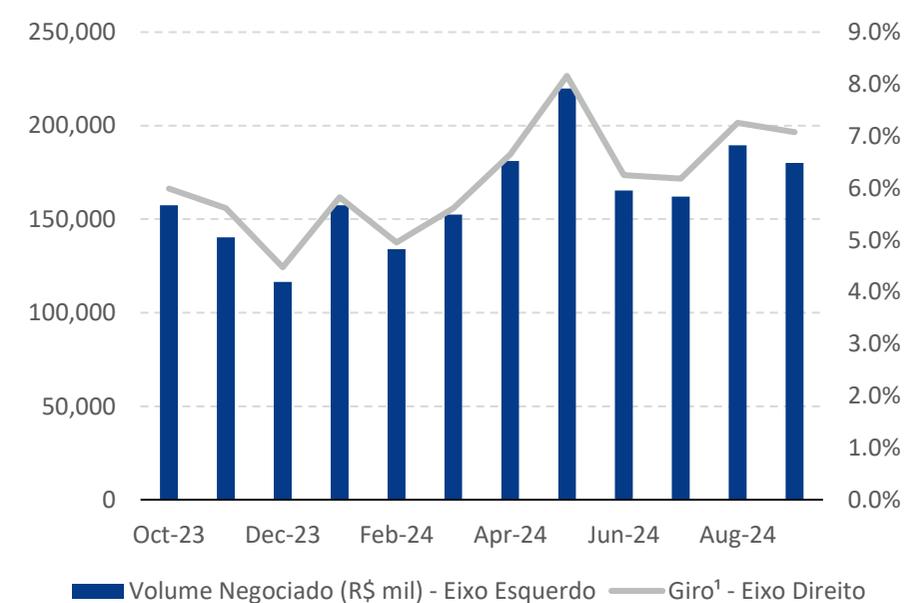
	Jun-24	Jul-24	Aug-24	Sep-24	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	165,381	162,145	189,584	180,080	1,956,079
Média Diária (R\$ Mil)	8,269	7,050	8,617	8,575	7,807
Giro Mensal (%)	6.2%	6.2%	7.3%	7.1%	6.2%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2,628,439	2,618,904	2,609,369	2,482,238	2,630,293

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

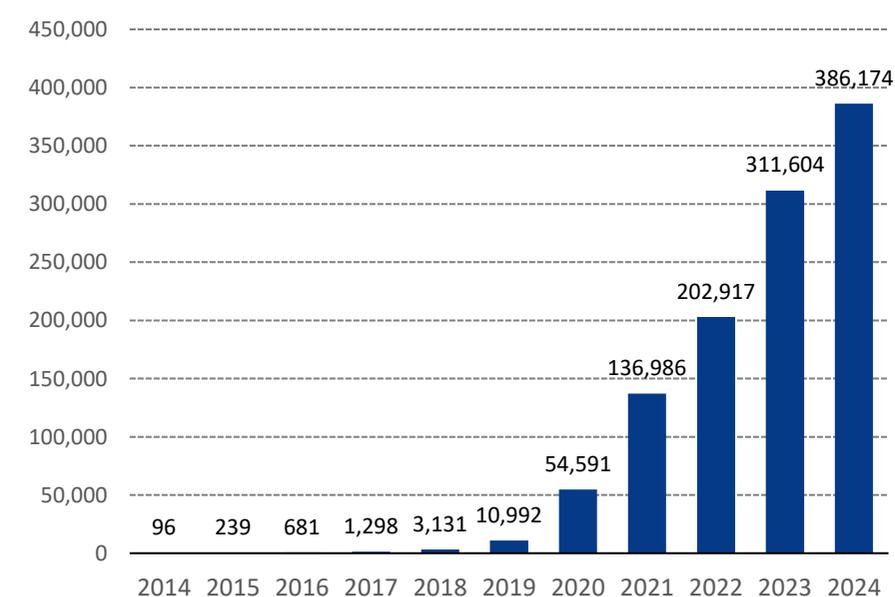


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

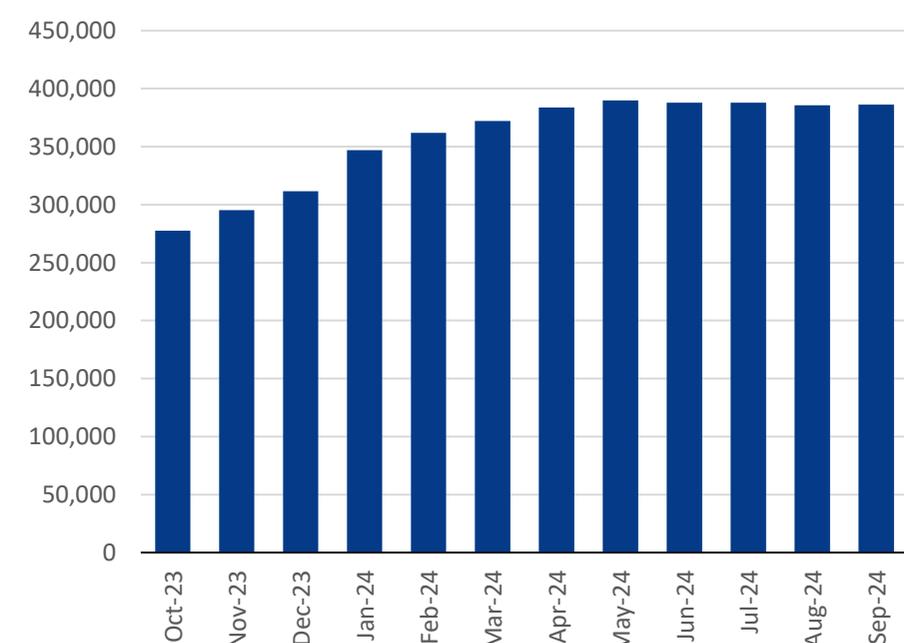


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



Número de cotistas mensal (12M)

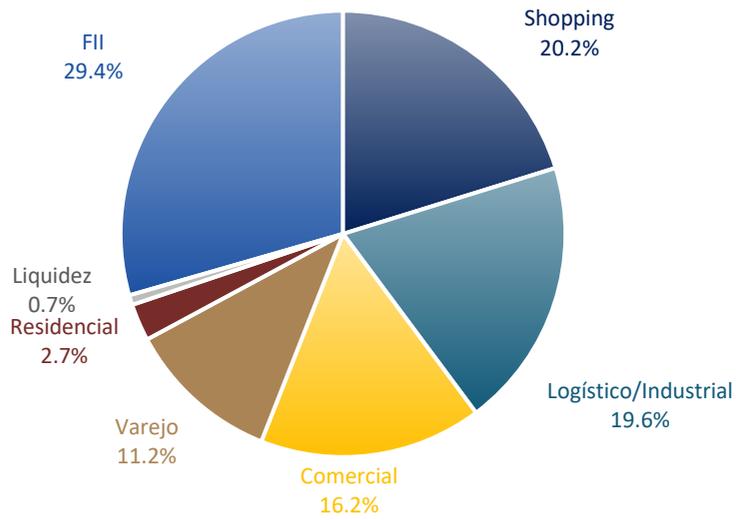


¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

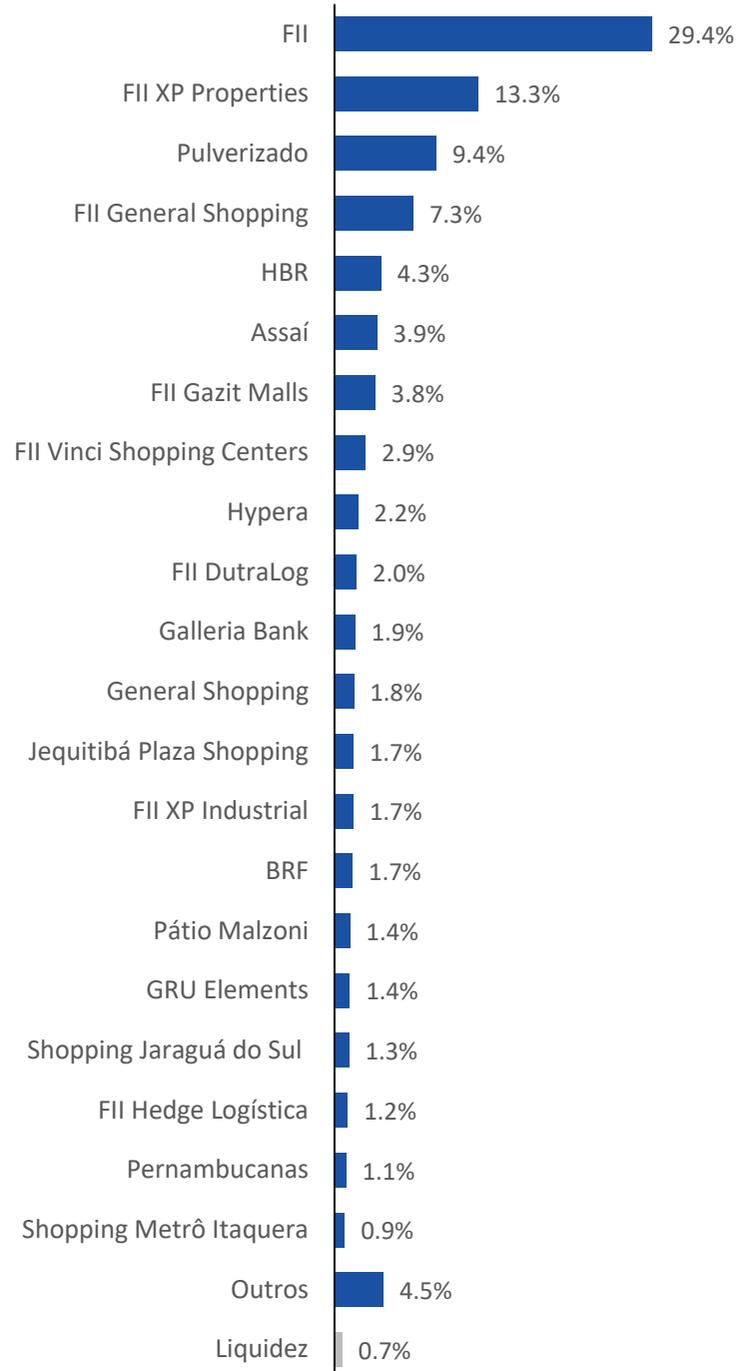
ALOCAÇÃO (% Ativos)



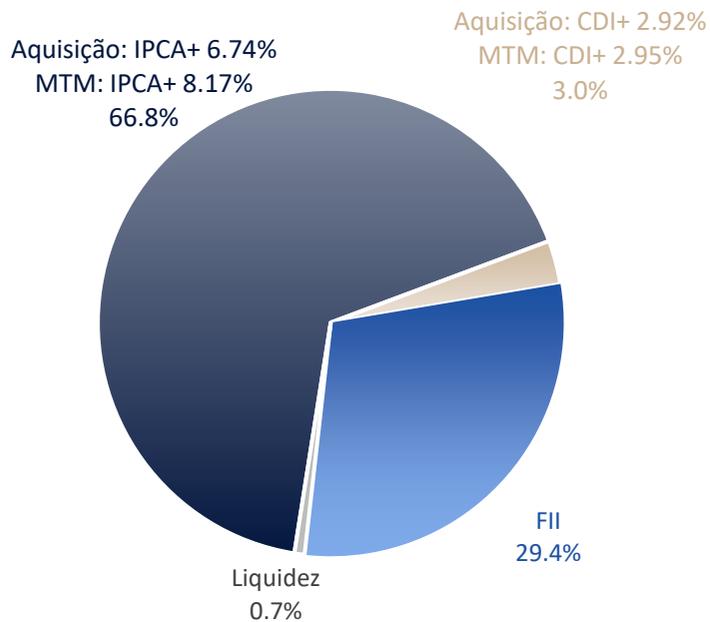
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



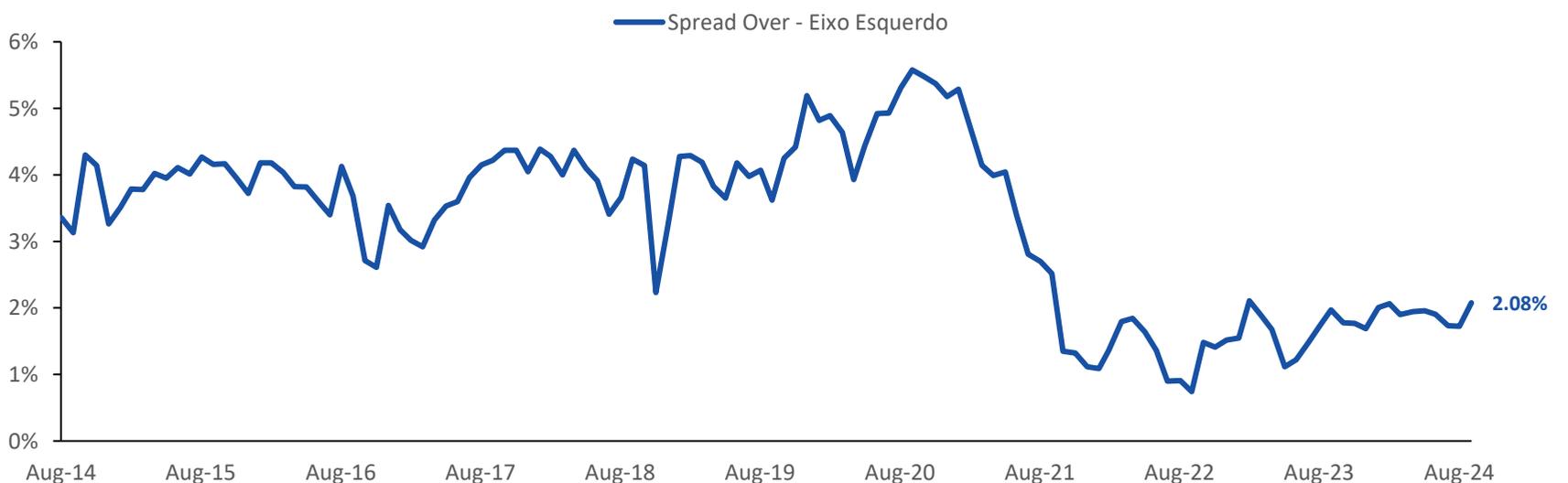
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



¹ Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui uma carteira com 47 casos de crédito, representando 69.9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 29.0% da carteira de crédito (20.2% dos ativos). Do total da carteira de crédito 95.67% foi adquirida a IPCA 6.74% (a marcação a mercado está em IPCA 8.17%) e 4.33% foi adquirida a CDI 2.92% (a marcação a mercado está em CDI 2.95%). A carteira possui duration médio de 4.9 anos; spread médio de 2.08%; taxa nominal média de 14.75% e LTV médio de 63.57%. A carteira acumula R\$ 9.86 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\$)
Shopping	622,801,931	20.23%	4.72	6.54%	8.57%	1.61%	1.36%	2.37%	15.08%	45.19%	3,729,870
Logístico/Industrial	602,669,419	19.57%	5.86	7.31%	8.14%	1.74%	1.75%	2.18%	14.89%	76.08%	-2,258,457
Comercial	498,585,702	16.19%	3.99	6.19%	7.10%	2.50%	2.55%	1.16%	13.69%	66.82%	12,228,954
Varejo	343,955,709	11.17%	5.23	6.25%	8.59%	4.00%	4.01%	2.41%	15.14%	76.39%	-1,202,989
Residencial	82,868,159	2.69%	4.10	9.04%	9.59%			3.27%	16.07%	37.82%	-2,636,630
Total	2,150,880,919	69.85%	4.93	6.74%	8.17%	2.92%	2.95%	2.08%	14.75%	63.57%	9,860,748

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 Evolution	21F0097589	FII XP Properties	IPCA	5.80%	190,017,358	6.17%	4.93	6.50%	7.93%	1.66%	14.30%	76.4%
CRI Virgo 4E 258S Faria Lima Plaza	21F0097247	FII XP Properties	IPCA	5.50%	116,236,070	3.77%	1.56	5.50%	5.65%	-0.03%	12.21%	63.5%
CRI Virgo 4E 157S iTower	20L0456514	FII XP Properties	IPCA	6.00%	55,908,511	1.82%	4.57	5.99%	6.20%	0.09%	12.52%	60.8%
CRI Virgo 4E 158S iTower	20L0456719	FII XP Properties	CDI	2.50%	48,076,433	1.56%	3.79	2.50%	2.55%	2.55%	15.26%	55.5%
CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA	5.92%	43,560,321	1.41%	5.69	5.91%	6.69%	0.57%	13.11%	55.0%
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	HBR	IPCA	6.00%	25,432,845	0.83%	4.29	5.88%	8.61%	2.28%	14.97%	60.5%
CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	24B1427981	FII Hedge Design Offices	IPCA	9.00%	15,291,249	0.50%	4.16	9.00%	9.29%	2.99%	15.76%	80.9%
CRI Virgo 29E 2S Hedge Design Offices	22K0016415	FII Hedge Design Offices	IPCA	8.75%	4,062,915	0.13%	3.61	8.00%	8.81%	2.54%	15.23%	41.5%
Total	-	-	-	-	498,585,702	16.19%	3.99	6.19%	7.10%	1.16%	13.69%	66.82%

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%	48,760,388	1.58%	3.77	9.61%	9.93%	3.50%	16.32%	36.7%
CRI Opea 174E 1S JFL Living	23I1696564	JFL	IPCA	7.50%	11,333,124	0.37%	5.09	7.50%	7.48%	1.69%	14.33%	75.5%
CRI Virgo 4E 463S Wimo IV	22B0914263	Pulverizado	IPCA	8.00%	7,618,656	0.25%	4.86	7.98%	8.93%	2.68%	15.43%	23.4%
CRI Virgo 4E 252S Wimo	21D0779652	Pulverizado	IPCA	7.50%	5,425,318	0.18%	4.28	7.50%	9.40%	3.11%	15.91%	21.0%
CRI Truesec 7E 1S Galleria Bank	22E0640809	Galleria Bank	IPCA	9.75%	5,237,807	0.17%	4.50	9.75%	10.48%	4.07%	16.99%	15.7%
CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	Galleria Bank	IPCA	10.00%	1,801,002	0.06%	2.91	10.00%	13.42%	6.79%	20.04%	23.9%
CRI Província 56E 1S Galleria Bank	24B1404723	Galleria Bank	IPCA	9.00%	1,654,295	0.05%	3.53	9.00%	10.01%	3.57%	16.39%	28.5%
CRI Província 45E 4S Galleria Bank	23L0012204	Galleria Bank	IPCA	9.50%	1,037,569	0.03%	3.12	9.50%	10.29%	3.82%	16.68%	24.3%
Total	-	-	-	-	82,868,159	2.69%	4.10	9.04%	9.59%	3.27%	16.07%	37.82%

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%	265,814,254	8.63%	7.55	7.45%	7.85%	2.03%	14.76%	79.3%
CRI Truesec 1E 392S Hypera	21E0514204	Hypera	IPCA	5.60%	66,509,302	2.16%	4.20	6.50%	7.60%	1.84%	14.48%	65.9%
CRI Truesec 326E 1S DutraLog III	24E1509888	FII DutraLog	IPCA	8.00%	62,639,818	2.03%	4.13	8.00%	8.26%	1.96%	14.61%	83.9%
CRI Truesec 1E 512S XP Industrial II	22D1075750	FII XP Industrial	IPCA	7.50%	53,600,205	1.74%	5.24	7.52%	8.69%	2.47%	15.23%	126.7%
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	BRF	IPCA	5.25%	51,352,976	1.67%	5.82	5.50%	7.89%	2.18%	14.91%	61.4%
CRI Canal 46E 1S GRU Elements	23E1226516	GRU Elements	IPCA	9.00%	43,131,124	1.40%	3.72	8.49%	10.35%	3.95%	16.82%	39.5%
CRI Truesec 1E 478S Hedge Viracopos	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA	6.75%	15,830,973	0.51%	3.28	7.18%	7.98%	1.88%	14.48%	47.9%
CRI Truesec 1E 479S Hedge Viracopos	21L0355178	FII Hedge Logística	IPCA	6.75%	14,052,482	0.46%	3.28	7.78%	7.97%	1.86%	14.47%	47.9%
CRI Habitasec 49E 2S Extrema	24B1669810	Pulverizado	IPCA	7.50%	11,586,615	0.38%	7.51	7.53%	7.96%	2.06%	14.78%	77.0%
CRI Virgo 4E 63S XPLG Unilever	19L0838765	XP Logística FII	CDI	1.75%	10,703,945	0.35%	3.51	1.74%	1.75%	1.75%	14.34%	N/A
CRI Truesec 1E 477S Hedge Viracopos	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA	6.75%	7,447,725	0.24%	3.28	6.94%	7.97%	1.87%	14.47%	47.9%
Total	-	-	-	-	602,669,419	19.57%	5.86	7.31%	8.14%	2.18%	14.89%	76.08%

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%	225,100,193	7.31%	4.20	5.91%	8.39%	2.23%	14.92%	43.9%
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA	5.89%	116,228,483	3.77%	5.96	5.88%	8.26%	2.08%	14.79%	N/A
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA	6.25%	88,388,537	2.87%	4.58	6.42%	8.94%	2.62%	15.36%	52.8%
CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA	6.50%	53,711,152	1.74%	4.91	6.30%	8.77%	2.57%	15.32%	48.0%
CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul	13F0056986	Shopping Jaraguá do Sul	IPCA	6.00%	41,080,308	1.33%	5.17	8.22%	8.51%	2.24%	14.95%	54.8%
CRI Truesec 62E 1S General Shopping	22L1309906	General Shopping	IPCA	8.36%	29,295,500	0.95%	3.62	8.00%	9.19%	3.01%	15.76%	20.5%
CRI Truesec 286E 1S Shopping Metrô Itaquera	24C1526928	Shopping Metrô Itaquera	IPCA	9.11%	28,907,750	0.94%	5.94	9.11%	9.28%	3.02%	15.86%	60.5%
CRI Truesec 62E 2S General Shopping	22L1311979	General Shopping	IPCA	8.36%	25,477,009	0.83%	3.67	8.00%	8.29%	2.16%	14.81%	20.5%
CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park	20K0660743	Shopping Maringá Park	IPCA	6.85%	12,940,845	0.42%	3.61	7.87%	8.97%	2.72%	15.43%	47.1%
CRI Truesec 1E 247S AJ Continente Shopping	19L0917227	Almeida Júnior	CDI	1.25%	1,654,870	0.05%	2.19	1.60%	1.36%	1.36%	13.94%	21.9%
CRI Vert 8E 1S BTG Malls	19H0000001	FII BTG Malls	CDI	1.50%	17,285	0.00%	2.92	2.38%	1.99%	1.99%	14.64%	30.4%
Total	-	-	-	-	622,801,931	20.23%	4.72	6.54%	8.57%	2.37%	15.08%	45.19%

CARTEIRA DE CRÉDITO



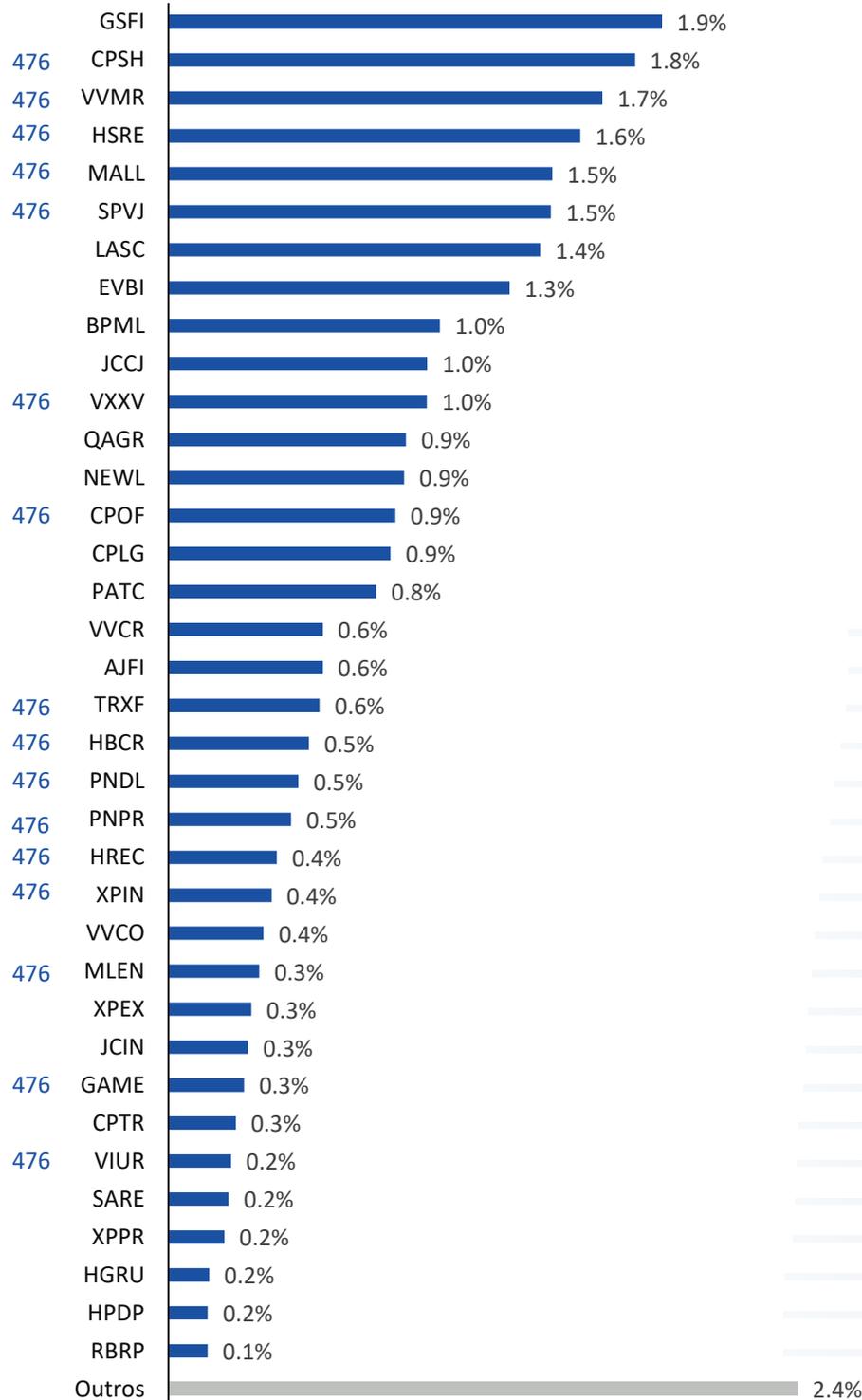
Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Bari 1E 98S Assaí EVBI II	21K0665223	Assaí	IPCA	6.00%	121,053,989	3.93%	6.56	6.69%	8.62%	2.02%	14.72%	80.5%
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	HBR	IPCA	5.00%	106,944,126	3.47%	4.94	5.60%	8.67%	2.35%	15.06%	84.2%
CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	22K0640841	Pernambucanas	CDI	2.50%	32,779,841	1.06%	2.02	4.00%	4.01%	4.01%	16.89%	N/A
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	GPA	IPCA	5.60%	28,098,305	0.91%	4.85	5.92%	7.85%	1.12%	13.68%	78.9%
CRI Opea 1E 383S Verticale	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA	7.00%	27,519,856	0.89%	3.92	7.10%	9.15%	3.77%	16.63%	40.6%
CRI Bari 1E 105S Grupo Mateus	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA	6.10%	16,787,826	0.55%	6.85	6.50%	8.00%	2.09%	14.81%	57.0%
CRI Opea 1E 296S GPA EVBI Tito	20K0010253	GPA EVBI	IPCA	5.00%	10,133,015	0.33%	4.69	6.00%	8.84%	3.15%	15.95%	67.7%
CRI Bari 1E 83S GPA	20G0703083	GPA	IPCA	5.00%	455,208	0.01%	4.63	8.43%	8.18%	1.33%	13.90%	66.0%
CRI Bari 1E 82S GPA	20F0689770	GPA	IPCA	5.75%	183,543	0.01%	4.66	8.43%	7.41%	0.77%	13.27%	79.2%
Total	-	-	-	-	343,955,709	11.17%	5.23	6.25%	8.59%	2.41%	15.14%	76.39%

CARTEIRA DE FIIS

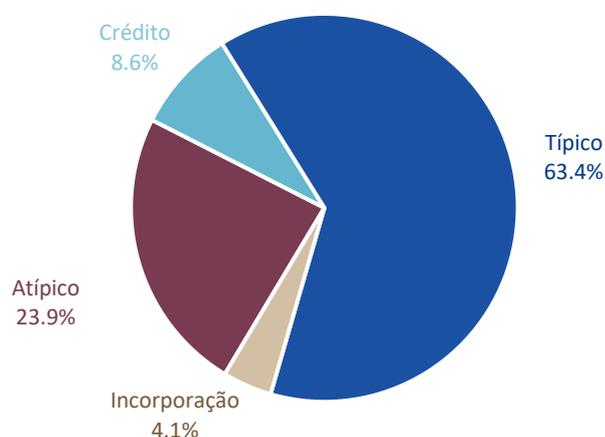
% Ativos
Em 30/09/2024

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

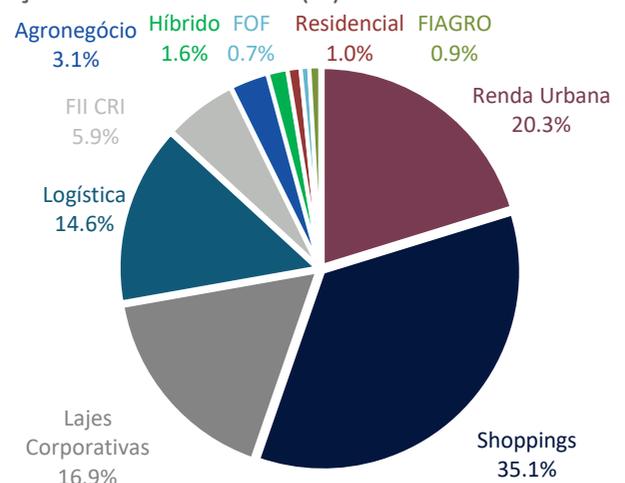
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



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

Operações Compromissadas com CRIs de lastro



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

No fechamento do mês, o fundo possuía R\$ 289.3 milhões (10.45% do PL) em operações compromissadas reversas. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.71% 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 Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	CDI	0.75%	80%	3/21/2024	9/17/2024	9/17/2024	25,757,557	(27,161,717)	(137,288)
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	CDI	0.75%	80%	3/21/2024	9/17/2024	9/17/2024	15,681,874	(16,536,763)	(83,585)
CRI Bari 1E 98S Assaí EVBI II	21K0665223	CDI	0.60%	50%	3/22/2024	9/18/2024	9/18/2024	69,178,501	(72,895,182)	(393,494)
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	CDI	0.75%	50%	4/1/2024	9/30/2024	9/30/2024	63,611,798	(67,107,291)	(539,249)
Total	-	-	0.69%					174,229,731	(183,700,953)	(1,153,616)

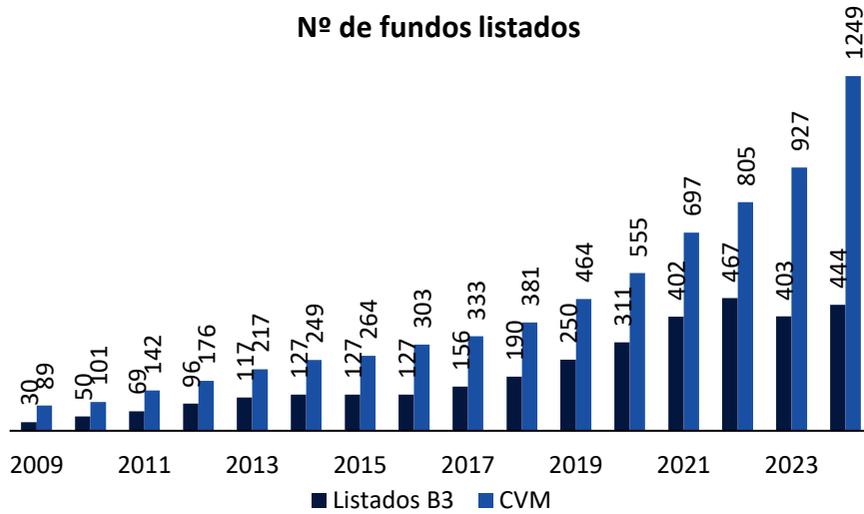
Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa realizada ¹
CRI Virgo 4E 99S BRF PE	21A0709253	CDI	0.70%	50%	5/21/2024	11/18/2024	-	29,954,959	(31,460,064)	(275,681)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	8/21/2024	2/17/2025	-	14,791,614	(15,117,688)	(133,082)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	8/21/2024	2/17/2025	-	14,791,614	(15,117,688)	(133,082)
CRI Truesec 1E 236S GSFI	20G0800227	CDI	0.75%	80%	8/21/2024	2/17/2025	-	14,791,614	(15,117,688)	(133,082)
CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA	20L0687133	CDI	0.75%	50%	8/28/2024	2/24/2025	-	15,000,000	(15,298,334)	(134,672)
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	CDI	0.75%	70%	9/11/2024	3/10/2025	-	5,705,865	(5,794,827)	(31,769)
CRI Habitasec 1E 148S HBR	19G0228153	CDI	0.75%	50%	9/11/2024	3/10/2025	-	14,525,137	(14,751,602)	(80,874)
CRI Truesec 1E 340S Gazit	21E0407810	CDI	0.75%	80%	9/18/2024	3/17/2025	-	26,467,745	(26,823,717)	(91,233)
CRI Virgo 4E 366S Vinci Shoppings	21I0682465	CDI	0.75%	80%	9/18/2024	3/17/2025	-	16,242,698	(16,461,150)	(55,988)
CRI Bari 1E 98S Assaí EVBI II	21K0665223	CDI	0.60%	50%	9/19/2024	3/18/2025	-	68,034,010	(68,907,686)	(202,864)
CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem	21G0507867	CDI	0.75%	50%	9/27/2024	3/26/2025	-	63,802,538	(64,466,316)	(27,521)
Total			0.71%					284,107,794	(289,316,760)	(1,299,848)

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

Indústria de FII

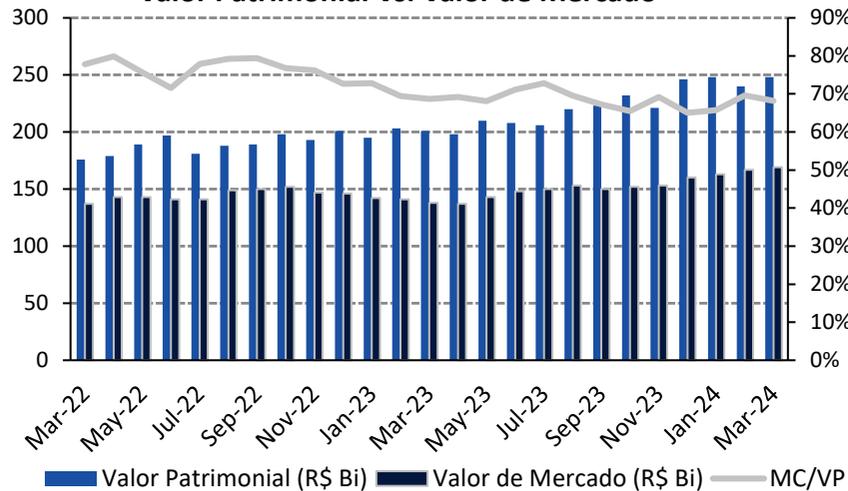
Nº de fundos listados



Ofertas Públicas - ICVM 400



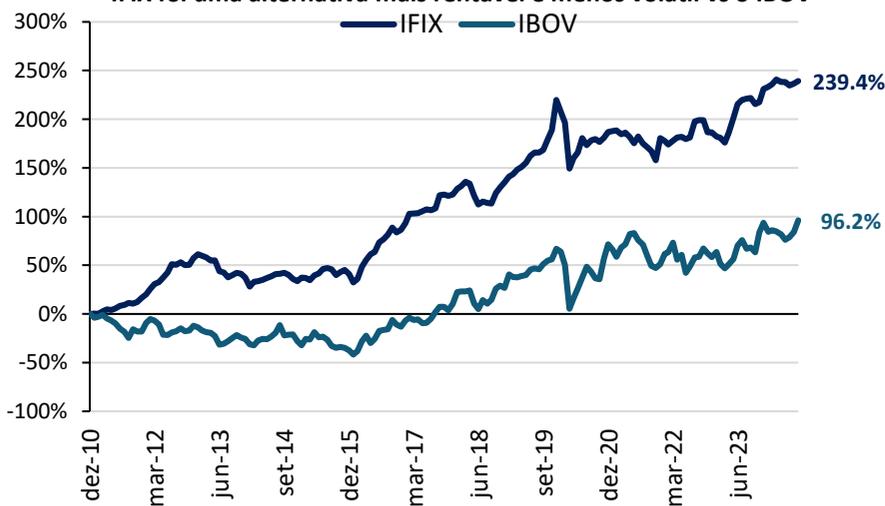
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



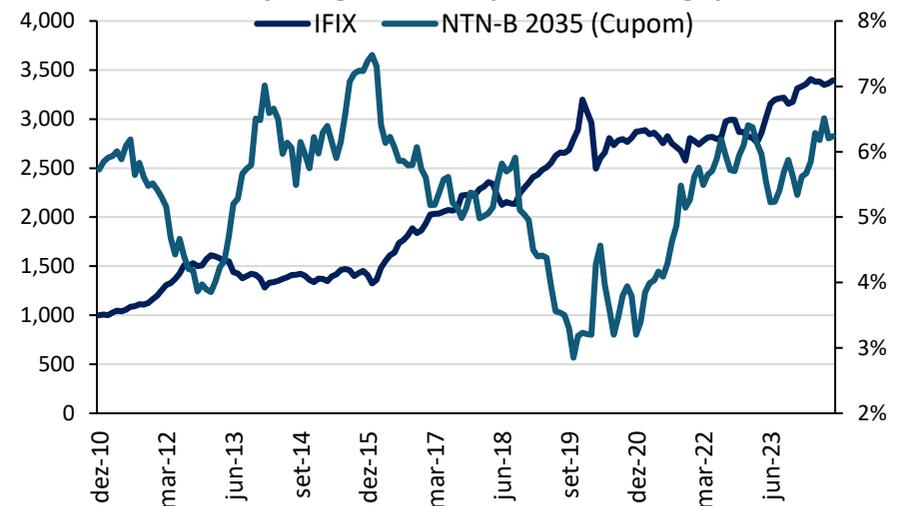
Número de investidores



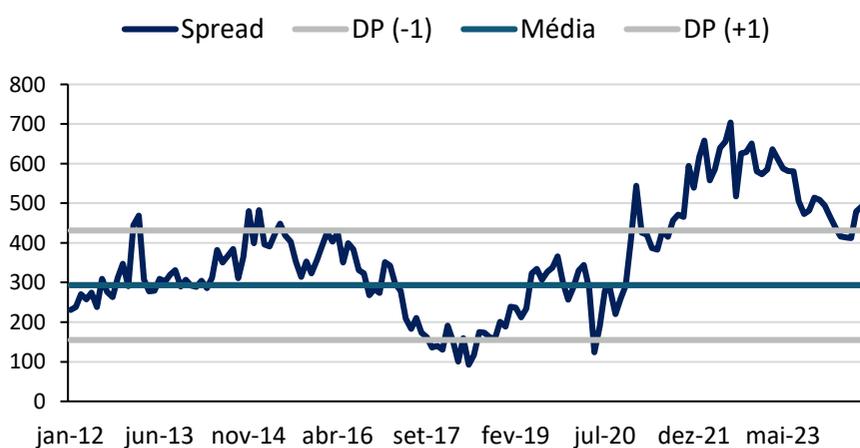
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



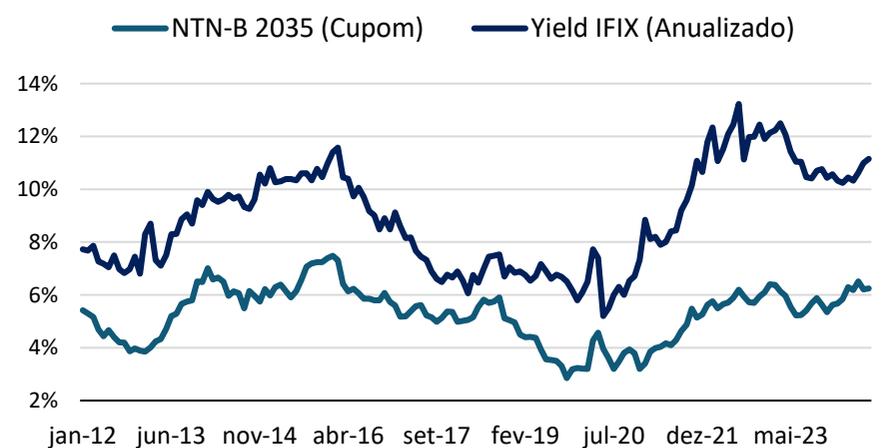
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



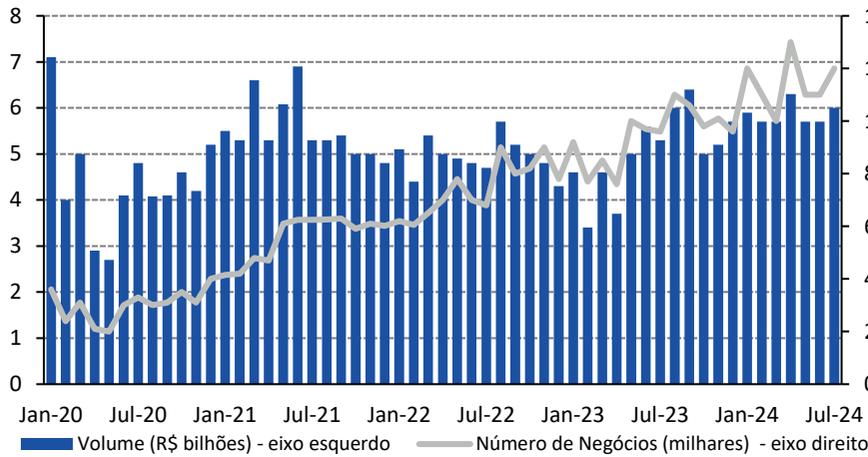
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



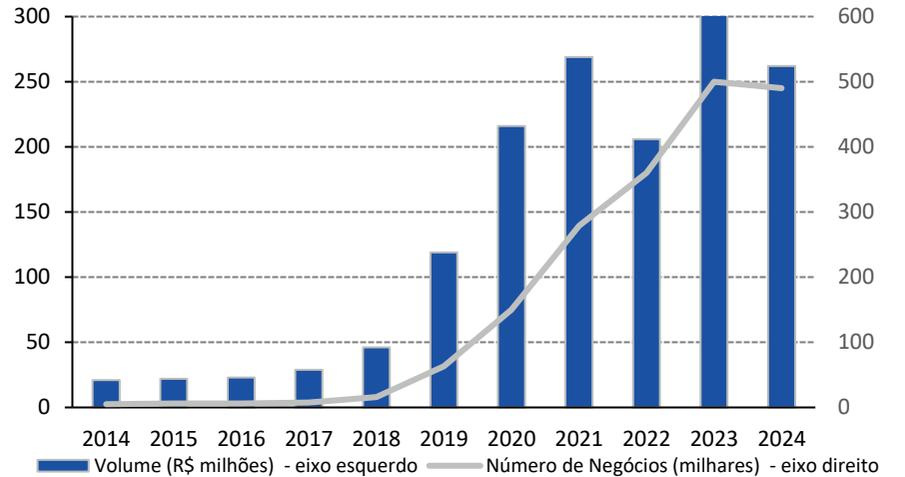
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

Indústria de FII

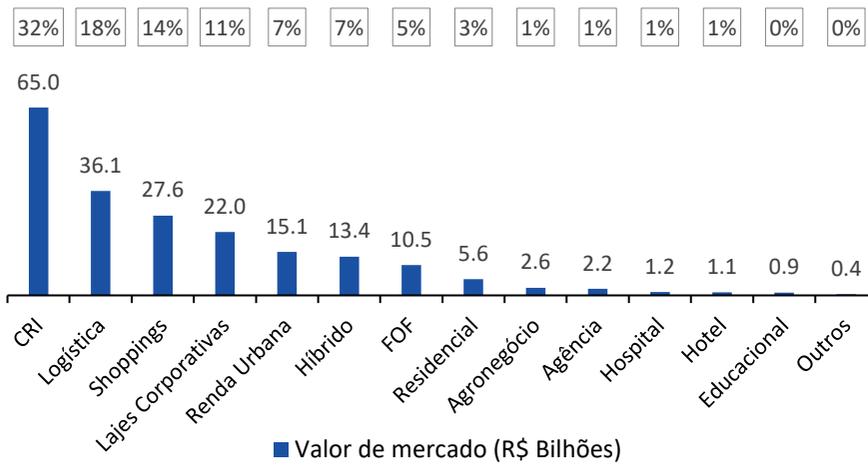
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



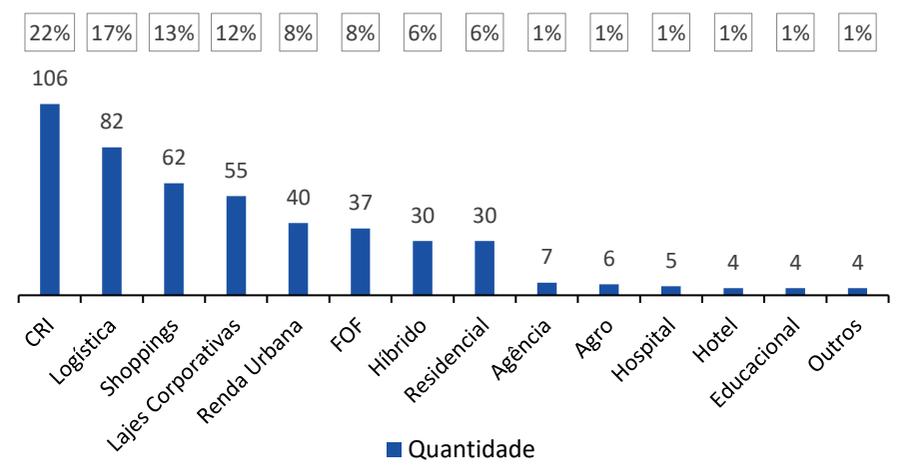
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



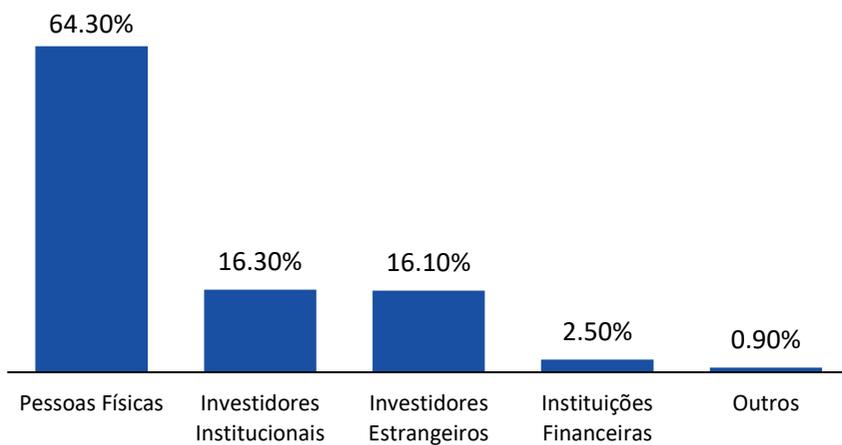
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



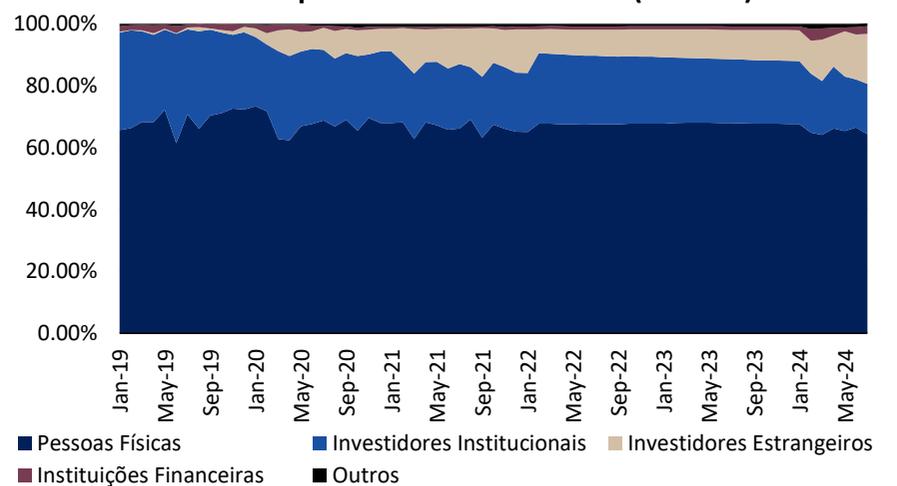
Quantidade de FIIs listados



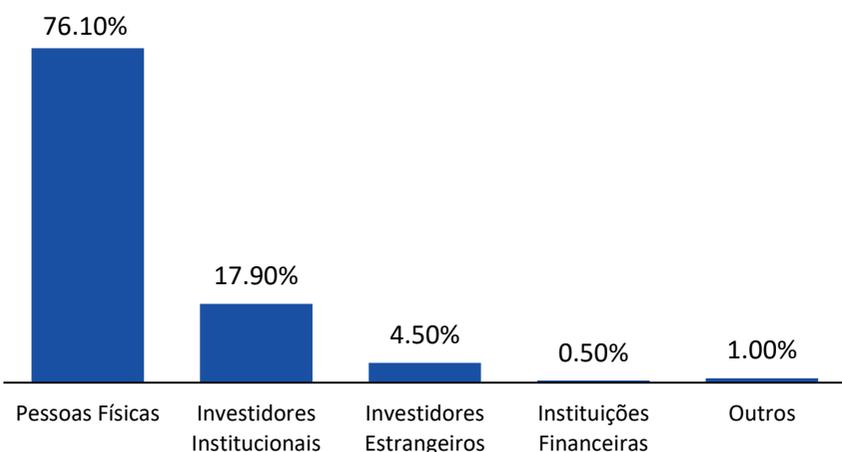
Volume Negociado (%)



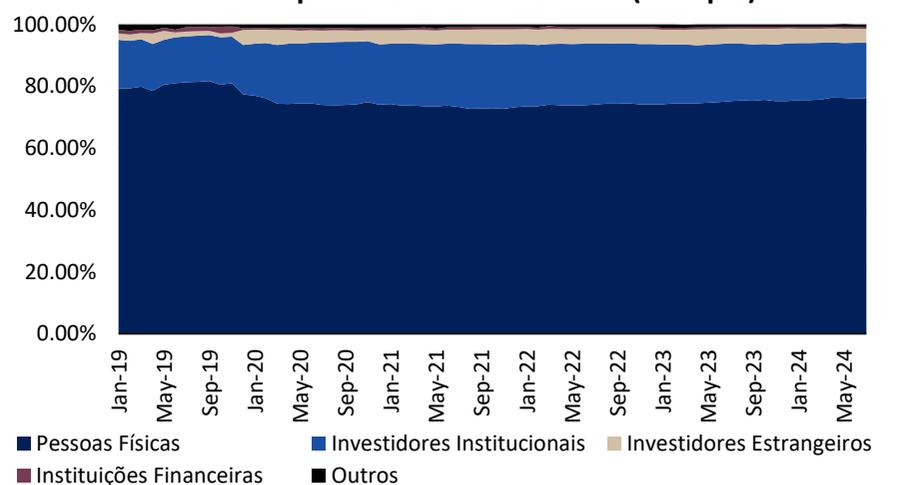
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Truesec 1E 247S AJ Contine Shopping (19L0917227) **Vencimento: 19/12/2029**

Devedor	Almeida Júnior
Taxa de Emissão	CDI + 1.25%
LTV	21.9%
Rating	-

A operação tem como devedor a Almeida Júnior (empresa, não confundir com o FII AJFI11). O CRI foi emitido para financiar capex e expansões dos ativos, sendo que a empresa tomou o CRI no nível da SPE dona do Shopping Contine ativo com mais de 10 anos de idade, 44 mil m² de ABL e 270 lojas, um ativo dominante na região. Ainda conta com cessão fiduciária dos aluguéis do shopping (85%) e estacionamento do Neumarkt, que resulta em um ICSD de aproximadamente 150% da PMT do CRI.



CRI Virgo 4E 63S XPLG Unilever (19L0838765) **Vencimento: 18/12/2034**

Devedor	FII XP Logística
Taxa de Emissão	CDI + 1.75%
LTV	N/A
Rating	-

A operação tem risco final o FII de logística da XP (XPLG11), um fundo imobiliário listado e bem capitalizado. O CRI foi para alavancar a compra do galpão locado para a Unilever, uma grande multinacional britânica-neerlandesa de bens de consumo com perfil de risco de crédito High Grade. O CRI conta com a CF do contrato de locação do GPA, BTS com vencimento em 2034.



CRI Província 35E 1S Galleria Bank (23H0025201) **Vencimento: 20/12/2041**

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 10.00%
LTV	23.9%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 218 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 83% das operações. O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$1.1 milhão, com foco nas classes A e B.



CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E (19H0000001) **Vencimento: 20/08/2031**

Devedor	BTG Malls FII
Taxa de Emissão	CDI + 1.5%
LTV	30.4%
Rating	-

A operação é lastreada na compra dos shoppings Ilha Plaza, Shopping Contagem e Casa & Gourmet pelo fundo de shoppings do BTG. O CRI conta com alienação fiduciária dos ativos, cessão de recebíveis da receita de locação dos shoppings, além de fundo de reserva.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Bari 1E 82S GPA (20F0689770)

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	79.2%
Rating	-

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



CRI Opea 1E 296S GPA EVBI Tito (20K0010253)

Vencimento: 19/10/2035

Devedor	GPA EVBI
Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%
LTV ¹	67.7%
Rating	AA

A operação é lastreada na: (i) Alienação fiduciária do imóvel e (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis de locação do ativo.

O ativo da operação é uma loja do GPA bandeira Pão de Açúcar localizada na região da Vila Romana, em São Paulo.



CRI Habitasec 49E 2S Extrema (24B1669810)

Vencimento: 26/02/2044

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	77.0%
Rating	-

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



CRI Província 63E 1S Galleria Bank VII (24E1318751)

Vencimento: 25/08/2038

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.50%
LTV	36.7%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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	24.3%
Rating	-

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



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

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	79.3%
Rating	-

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



CRI Província 56E 1S Galleria Bank (24B1404723) **Vencimento: 25/11/2038**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	28.5%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Virgo 4E 252S Wimo (21D0779652)

Vencimento: 25/01/2036

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	21.0%
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	23.4%
Rating	-

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



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

Vencimento: 06/12/2032

Devedor	HDOF11
Taxa de Emissão	IPCA + 8.75%
LTV	41.5%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

Vencimento: 15/05/2036

Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5.80%
LTV	76.4%
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	60.8%
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 Canal 46E 1S GRU Elements (23E1226516)

Vencimento: 15/05/2033

Devedor	GRU Elements
Taxa de Emissão	IPCA + 9.00%
LTV	39.5%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986) **Vencimento: 05/12/2035**

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	54.8%
Rating	-

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



CRI Truesec 62E 1S General Shopping (22L1309906) **Vencimento: 23/04/2037**

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8.36%
LTV	20.5%
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	126.7%
Rating	-

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



CRI Hypera True Sec 392S 1E (21E0514204) **Vencimento: 28/05/2031**

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 331S (20K0660743) **Vencimento: 16/11/2032**

Devedor	Maringá Park Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6.85%
LTV	47.1%
Rating	-

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



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	47.9%
Rating	A-

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



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

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	15.7%
Rating	-

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



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 m² de ABL. Um dos ativos está pronto e os outros dois serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educatonal
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	

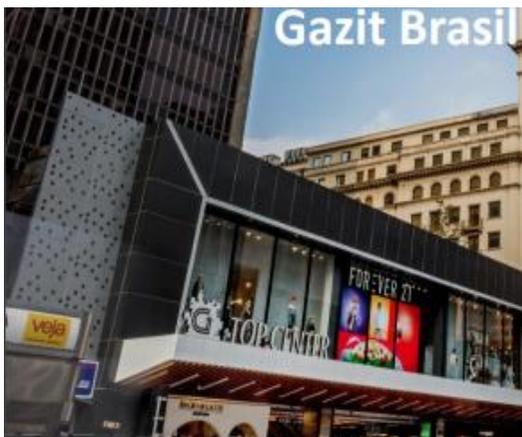


CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	48.0%
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/m² e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os *covenants* são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.



CRI Truesec 326E 1S DutraLog III (24E1509888)

Vencimento: 22/02/2034

Devedor	DutraLog FII
Taxa de Emissão	IPCA + 8.00%
LTV	83.9%
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	 Educacional
 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	78.9%
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	43.9%
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	40.6%
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	 Educaional
 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	52.8%
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	43.9%
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	84.2%
Rating	-

A operação é garantida por 11 imóveis "ComVem" de varejo urbano e o HBR Concept Tower detidos pela HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro com listagem na B3, Ticker: HBRE3.



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

Vencimento: 06/01/2039

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5.25%
LTV	61.4%
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	60.5%
Rating	-

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

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2014	CRI Cipasa Gaia 15S 4E	10J0005004	-2,696,934	0	3,001,378	Encerrada	0	304,443	11.6%	12.5%	8.2%
2014	CRI GSP Gaia 27S 4E	11D0025379	-12,988,437	332,683	16,052,516	Encerrada	0	3,396,762	14.0%	9.5%	13.5%
2014	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	12F0028370	-1,628,217	217,671	871,458	Encerrada	0	-539,088	-13.4%	9.3%	12.8%
2014	CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	12J0017777	-1,756,412	186,575	784,282	Encerrada	0	-785,555	-18.3%	9.1%	13.9%
2014	CRI GSB Habitasec 19S 1E	12K0008834	-5,386,506	6,257,251	188,705	Encerrada	0	1,059,449	96.2%	11.4%	-0.7%
2014	CRI GS 2 Outlet Prem SP Hbtsec 20S 1E	12L0023446	-5,752,802	6,334,971	199,958	Encerrada	0	782,127	77.2%	11.5%	2.2%
2014	CRI Tecnisa Sênior Hbtsec 23S 1E	13C0033686	-2,441,621	2,381,606	454,170	Encerrada	0	394,154	15.1%	12.5%	4.1%
2014	CRI AGV Ápice 4S 1E	13C0041672	-17,934,354	12,178,577	12,036,932	Encerrada	0	6,281,155	20.6%	8.4%	12.3%
2014	CRI AGV Ápice 5S 1E	13C0041677	-3,816,374	1,631,634	5,425,227	Encerrada	0	3,240,487	25.3%	11.9%	13.4%
2014	CRI GSB Habitasec 27S 1E	13F0045984	-8,230,717	6,570,222	5,907,990	Encerrada	0	4,247,495	13.6%	9.7%	13.6%
2014	CRI MGrupo Ápice 7S 1E	13G0080754	-5,532,038	5,126,112	610,503	Encerrada	0	204,577	2.9%	12.7%	11.5%
2014	CRI Alphaville Habitasec 1S 1E	13J0067805	-9,175,173	6,482,997	4,448,493	Encerrada	0	1,756,317	16.8%	13.0%	14.2%
2014	CRI MGrupo 2 Junior Ápice 36S 1E	14F0696522	-2,642,924	1,650,000	455,298	Encerrada	0	-537,626	-11.6%	13.3%	12.9%
2014	CRI Mota Machado Ápice 23S 1E	14G0093068	-10,173,562	0	12,016,655	Encerrada	0	1,843,093	14.3%	12.2%	14.1%
2014	CRI PDG Sec 25S 1E	14I0055096	-3,032,934	10	2,237,931	Encerrada	0	-794,993	-10.6%	9.1%	12.9%
2014	CRI Esser Habitasec 41S 1E	14K0085164	-3,012,048	150,602	1,463,011	Encerrada	0	-1,398,435	-20.3%	8.7%	12.7%
2015	CRI Shopping Sul Gaia 54S 4E	13D0463615	-4,462,227	4,519,041	409,964	Encerrada	0	466,778	39.4%	13.8%	37.0%
2015	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	15C0088187	-11,319,124	325,349	14,592,028	Encerrada	0	3,598,254	19.0%	11.1%	14.7%
2015	CRI Damha Ápice 60S 1E	15F0600033	-8,847,566	1,239,568	11,540,923	Encerrada	0	3,932,924	19.4%	10.8%	13.7%
2015	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	15H0123006	-7,755,892	1,528,616	7,501,791	Encerrada	0	1,274,515	6.8%	8.8%	14.5%
2016	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	13D0463613	-7,605,436	4,945,827	5,005,329	Encerrada	0	2,345,720	20.0%	7.4%	12.0%
2016	CRI MRV Ápice 79S 1E	16J0799248	-5,010,350	0	6,015,215	Encerrada	0	1,004,865	14.7%	9.9%	12.5%
2016	CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	16L0000002	-6,516,997	3,392,198	5,282,074	Encerrada	0	2,157,275	18.2%	8.7%	16.1%
2016	FII Multi Properties	PRTS11	-1,946,026	108,895	0	Encerrada	0	-1,837,131	-	6.2%	11.0%
2016	FII Multi Shoppings	SHOP11	-4,583,088	0	0	Aberta	2,460,060	-2,123,028	-	8.5%	10.4%
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	-147,917,956	110,229,331	6,333,189	Aberta	41,080,308	9,724,872	14.4%	6.7%	6.3%
2018	CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	-3,694,413	1,858,176	2,362,729	Encerrada	0	526,492	7.9%	5.3%	11.5%
2018	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	17L0735098	-27,932,579	26,423,325	3,986,741	Encerrada	0	2,477,488	12.8%	5.1%	13.3%
2018	CRI Berrini One II Hbtsec 102S 1E	17L0853948	-5,252,889	5,017,846	1,027,442	Encerrada	0	792,399	16.2%	6.3%	17.0%
2018	CRI Helbor Habitasec 110S 1E	18E0913223	-3,077,215	2,696,248	653,499	Encerrada	0	272,532	18.3%	6.3%	21.7%
2018	CRI Helbor Habitasec 113S 1E	18E0913224	-676,402	261,629	504,492	Encerrada	0	89,719	9.2%	5.0%	15.2%
2018	CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	18L1179520	-7,704,612	6,272,245	2,029,589	Encerrada	0	597,222	5.2%	4.9%	13.3%
2018	CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	18L1300313	-65,273,766	66,345,336	1,270,616	Encerrada	0	2,342,185	17.6%	5.2%	16.3%
2019	CRI JPS Habitasec 1S 1E	10K0018948	-3,848,139	3,518,101	567,147	Encerrada	0	237,109	32.5%	6.4%	29.8%
2019	CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	13D0463614	-1,560,285	813,102	943,298	Encerrada	0	196,115	7.8%	3.4%	3.3%
2019	CRI Ginco SCCI 6S 1E	14G0401387	-2,203,452	2,184,278	1,166,439	Encerrada	0	1,147,266	58.8%	2.9%	4.8%
2019	CRI Colorado SCCI 32S 1E	17B0048606	-2,032,794	1,919,304	213,457	Encerrada	0	99,967	18.0%	6.1%	19.2%
2019	CRI Habitasec JPS 103S 1E	18G0745619	-42,131,082	48,285,776	3,547,604	Encerrada	0	9,702,297	36.5%	2.8%	5.2%
2019	CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	18L1299235	-24,842,946	22,384,557	5,505,637	Encerrada	0	3,047,248	16.5%	4.0%	8.6%

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2019	CRI Vinci Logística Hbtsec 132S 1E	19A0093844	-325,204,403	315,268,649	24,102,804	Encerrada	0	14,167,050	13.4%	4.9%	8.6%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 182S	19E0311712	-49,308,528	51,478,020	2,088,318	Encerrada	0	4,257,809	14.5%	3.2%	5.7%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 181S	19E0322333	-14,915,824	14,465,805	808,862	Encerrada	0	358,843	2.9%	4.6%	1.6%
2019	CRI Isec Helbor Multi Renda 33S 4E	19E0967405	-5,554,422	4,986,983	607,129	Encerrada	0	39,690	3.1%	4.7%	7.0%
2019	CRI Isec Helbor Multi Renda 34S 4E	19E0967406	-16,320,397	6,815,374	10,760,070	Encerrada	0	1,255,046	10.6%	4.5%	7.4%
2019	CRI HBR Hbtsec 148S 1E	19G0228153	-126,373,161	80,229,400	37,858,342	Aberta	25,432,845	17,147,426	11.3%	8.5%	5.4%
2019	CRI BTG Malls Vert 1S 8E	19H0000001	-53,817,803	48,602,166	9,515,603	Aberta	17,285	4,317,251	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	-182,916,170	191,232,109	2,241,534	Aberta	183,543	10,741,016	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	-1,195,860,057	948,166,632	88,788,930	Aberta	225,100,193	66,195,697	10.4%	10.1%	6.2%
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	-35,807,147	25,831,943	641,662	Aberta	10,133,015	799,472	16.6%	-0.5%	4.2%
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	6,452,098	Aberta	12,940,845	9,040,263	16.5%	5.4%	8.0%
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	-249,696,928	195,886,447	3,176,596	Aberta	55,908,511	5,274,626	12.0%	8.0%	0.2%
2020	CRI iTower Isec 158S 4E	20L0456719	-265,174,816	217,631,738	3,855,944	Aberta	48,076,433	4,389,299	12.5%	7.9%	2.1%
2020	CRI GPA True 346S 1E	20L0687133	-87,274,245	57,734,527	6,088,563	Aberta	28,098,305	4,647,150	8.6%	9.8%	6.2%
2021	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	17K0150400	-1,870,913	1,860,460	55,416	Encerrada	0	44,963	19.1%	9.3%	2.5%
2021	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	-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	18,897,049	Aberta	51,352,976	13,597,581	7.9%	9.7%	5.9%
2021	CRI Tellus Isec 226S 4E	21C0549648	-61,522,975	62,817,057	767,361	Encerrada	0	2,061,444	16.8%	5.5%	7.4%
2021	CRI Tishman Isec 240S 4E	21D0001404	-54,900,000	57,348,194	842,089	Encerrada	0	3,290,283	20.7%	3.6%	5.0%
2021	CRI Rede D'or RB Sec 324S 1E	21D0862572	-82,085,362	85,454,837	0	Encerrada	0	3,369,475	52.8%	3.8%	9.6%
2021	CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	-1,299,545,566	1,180,550,708	30,799,678	Aberta	116,228,483	28,033,303	8.0%	10.6%	6.3%
2021	CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	-940,773,651	880,769,821	11,243,162	Aberta	66,509,302	17,748,635	9.8%	10.9%	8.6%
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	14,828,062	Aberta	53,711,152	8,821,526	6.7%	11.0%	6.1%
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	40,610,840	Aberta	106,944,126	26,286,310	7.8%	11.0%	6.0%
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	314,137,947	5,996,946	Encerrada	0	8,731,899	10.7%	12.0%	9.0%

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 (%)
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	10,948,328	Aberta	27,519,856	8,273,823	10.9%	11.6%	8.2%
2021	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	-1,698,620,846	1,605,541,016	41,184,590	Aberta	88,388,537	36,493,296	11.5%	11.3%	8.9%
2021	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	-871,120,132	822,997,799	26,677,196	Aberta	43,560,321	22,115,184	10.5%	11.8%	8.5%
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	126,589,692	2,457,934	Encerrada	0	6,579,439	20.1%	10.6%	9.1%
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	20,683,994	Aberta	121,053,989	23,252,221	9.2%	11.7%	9.4%
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	2,411,475	Aberta	7,447,725	1,978,594	11.6%	11.4%	8.1%
2021	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	-56,575,871	40,366,964	3,457,151	Aberta	15,830,973	3,079,218	12.3%	11.0%	7.4%
2021	CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	-46,396,671	32,826,256	1,596,892	Aberta	14,052,482	2,078,959	16.1%	9.6%	6.9%
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	228,006,259	13,489,307	Aberta	16,787,826	14,391,944	10.5%	12.5%	8.5%
2022	CRI XP Industrial True 512S 1E	22D1075750	-117,488,748	62,747,768	4,346,161	Aberta	53,600,205	3,205,387	7.3%	10.7%	3.3%
2022	CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	-55,675,370	39,402,416	16,452,567	Aberta	5,237,807	5,417,421	13.9%	13.1%	9.4%
2022	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	-33,805,786	34,491,669	771,637	Encerrada	0	1,457,520	15.1%	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	928,260	Aberta	4,062,915	1,350,100	16.3%	12.2%	10.1%
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	15,938,031	Aberta	32,779,841	7,633,524	16.9%	11.9%	10.4%
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	-933,671,410	814,814,586	10,978,902	Aberta	116,236,070	8,358,148	10.0%	9.8%	2.6%

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2023	CRI XP Properties FL Plaza	21F0097589	-1,998,462,771	1,811,946,303	0	Aberta	190,017,358	3,500,890	2.5%	9.5%	2.6%
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	4,567,204	Aberta	29,295,500	3,207,085	10.2%	10.4%	5.9%
2023	CRI General Shopping II TRUE 62E 2S	22L1311979	-52,191,696	26,239,609	3,771,465	Aberta	25,477,009	3,296,386	12.8%	10.4%	5.6%
2023	CRI Pulverizado Extrema IV Hbtsec 1S 23E	22L1464124	-31,307,132	31,820,895	851,340	Encerrada	0	1,365,104	12.6%	12.7%	13.3%
2023	CRI Opea 158E 1S BTLG Mauá II	23E1152492	-82,906,225	84,281,706	642,169	Encerrada	0	2,017,650	18.0%	12.8%	10.1%
2023	CRI WT GRU Canal 46E 1S	23E1226516	-400,493,118	357,489,611	2,493,415	Aberta	43,131,124	2,621,031	6.3%	10.0%	7.4%
2023	CRI Hedge Desenvolvimento Varginha II Hbtsc 12E 3S	23I1257019	-11,510,644	11,654,337	255,579	Encerrada	0	399,272	12.9%	13.2%	4.3%
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	112,738,841	1,545,351	Aberta	11,333,124	3,149,657	14.8%	10.7%	7.2%
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 Virgo 4E 63S XPLG Unilever	19L0838765	-10,677,893	0	0	Aberta	10,703,945	26,052	9.3%	-26.2%	11.0%
2024	CRI Truesec 1E 247S AJ Continente Shopping	19L0917227	-1,644,537	0	0	Aberta	1,654,870	10,333	46.4%	4.6%	-10.5%
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	-1,644,782	1,220,177	13,388	Aberta	455,208	43,990	78.9%	6.5%	27.2%
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	856,037	Aberta	5,425,318	6,945	0.2%	9.1%	1.2%
2024	CRI Wimo IV Snr	22B0914263	-8,898,196	0	1,575,688	Aberta	7,618,656	296,149	6.2%	9.1%	1.1%
2024	CRI Província 35E 1S Galleria Bank	23H0025201	-2,000,142	0	110,455	Aberta	1,801,002	-88,685	-78.7%	-30.4%	-4.4%
2024	CRI Galleria Bank VI	23L0012204	-23,427,227	21,739,197	1,591,927	Aberta	1,037,569	941,465	44.6%	10.7%	0.0%
2024	CRI Província 56E 1S Galleria Bank	24B1404723	-69,235,639	65,847,157	3,998,496	Aberta	1,654,295	2,264,308	14.2%	11.9%	2.9%
2024	CRI Virgo 143E 1S Hedge Design Offices	24B1427981	-45,635,433	30,618,990	727,744	Aberta	15,291,249	1,002,550	12.1%	9.0%	1.0%
2024	CRI Habitasec 49E 1S Extrema	24B1669805	-1,410,056,646	1,142,572,279	8,832,275	Aberta	265,814,254	7,162,162	4.5%	8.2%	2.9%
2024	CRI Habitasec 49E 2S Extrema	24B1669810	-11,868,846	0	81,371	Aberta	11,586,615	-200,860	-19.9%	-3.0%	-10.4%
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	31,316,450	1,682,985	Aberta	28,907,750	1,660,921	11.9%	8.9%	1.1%
2024	CRI Galleria VII	24E1318751	-72,408,218	20,870,657	3,025,139	Aberta	48,760,388	247,965	2.7%	4.9%	-1.1%
2024	CRI Truesec 326E 1S DutraLog III	24E1509888	-126,114,612	63,315,512	1,793,491	Aberta	62,639,818	1,634,208	9.2%	7.3%	5.1%

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)


Termos	Descrição	Segmento
AJFI11	FII Almeida Junior Malls	Shoppings
BPML11	FII BTG Pactual Shoppings	Shoppings
CPLG11	FII Capitânia Logística	Logística
CPOF11	FII Capitânia Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
CPTR11	FIAGRO Capitânia Agro Strategies	FIAGRO
EVBI11	FII HBC II	Renda Urbana
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HGRU11	FII CSHG Renda Urbana	Renda Urbana
HPDP11	FII Hedge Shopping Parque Dom Pedro	Shoppings
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda Imobiliária	Renda Urbana
JCCJ11	FII JHSF Cidade Jardim	Shoppings
JCIN11	FII JHSF Capital FOF Institucional	Shoppings
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Genial Malls	Shoppings
MLEN11	FII Millenium	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
SARE11	FII Santander Renda de Aluguéis	Lajes Corporativas
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
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

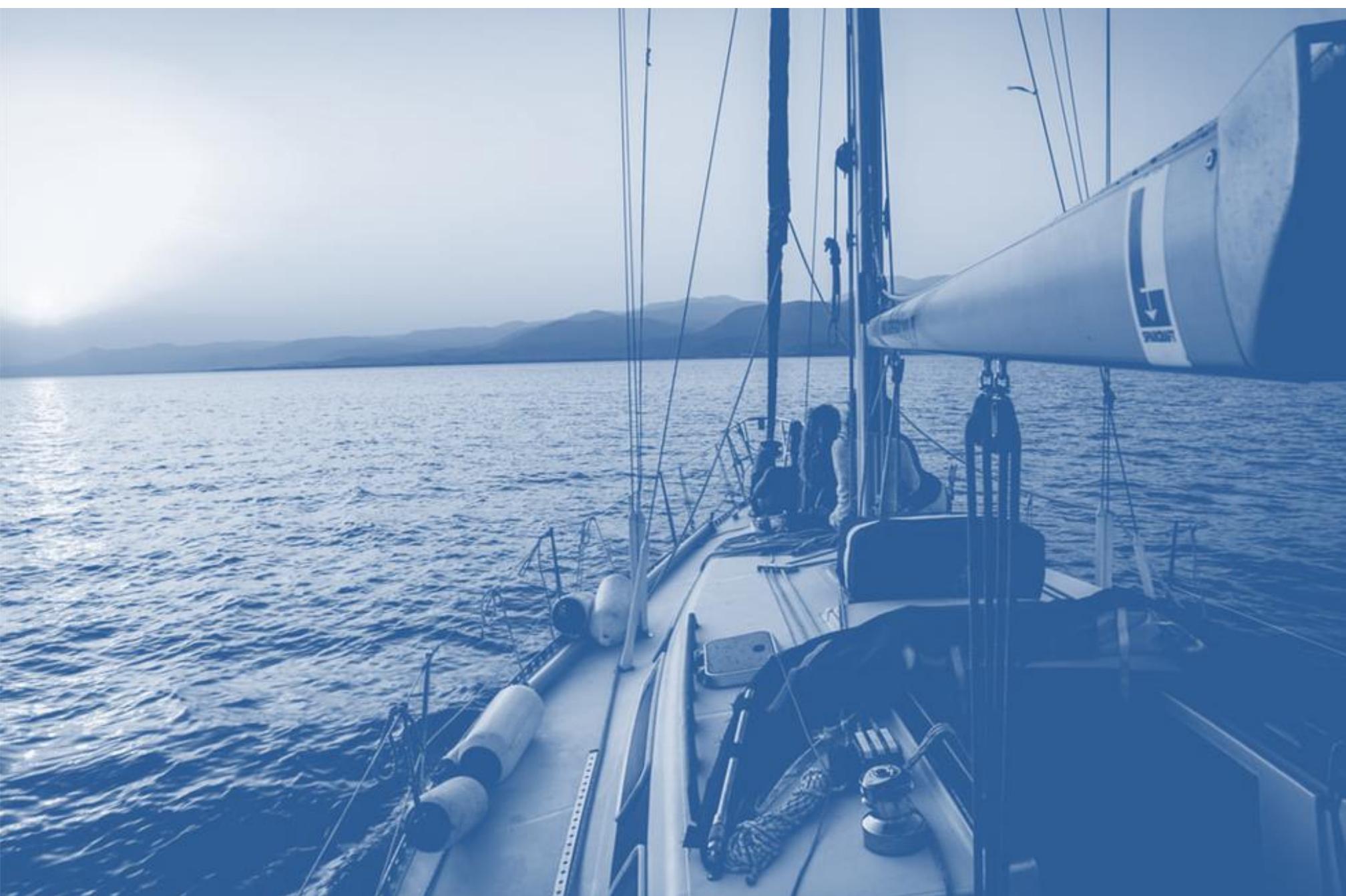
GLOSSÁRIO


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 ²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente (<i>risk free rate</i>) de cada título, com base na marcação dos preços (PU) do administrador.
Taxa nominal equivalente	Taxa equivalente nominal do título dado a curva de juros futuros analisada na presente data
Taxa ponderada de aquisição	Taxa ponderada média atual das compras do título
Duration	Prazo médio ponderado das amortizações do título
Posições "quórum qualificado"	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições "quórum relevante"	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

DISCLAIMER



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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

