



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

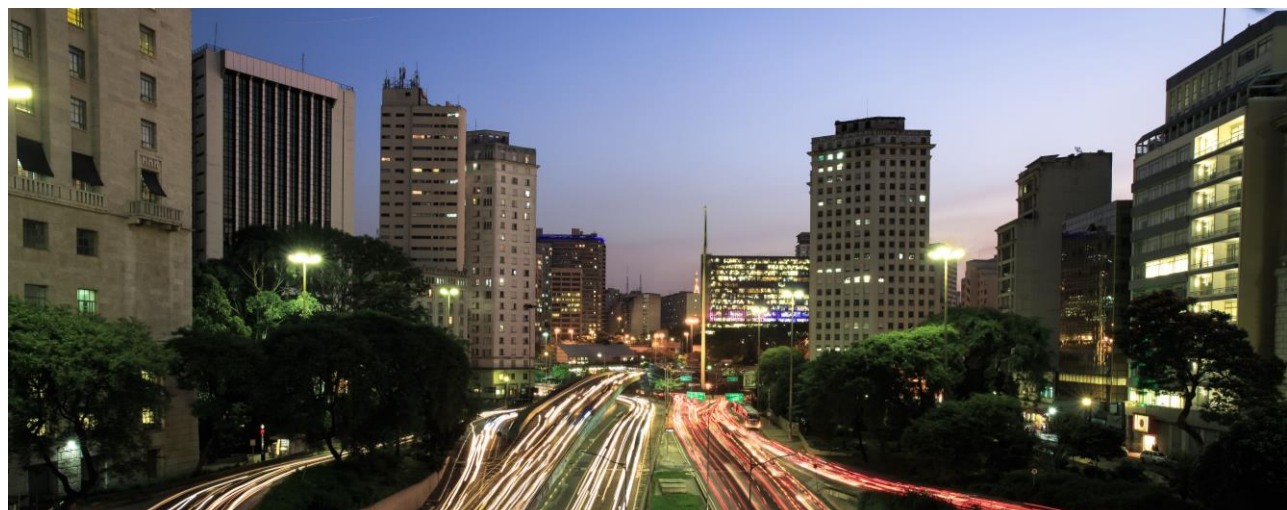
Taxa de Administração e Escrituração:
0.10% a.a. do valor de mercado

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

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
27,972,629

Relatório Mensal de Dezembro de 2021



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 95.96

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 94.60

Valor de Mercado:
R\$ 2,684,253,479

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,646,336,851

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1.10

Dividend Yield¹:
13.76%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/12/2021.

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
12.80%

Volume negociado (mês):
R\$ 168,411,319

Média diária do volume (mês):
R\$ 8,019,587

Quantidade de cotistas:
136,986

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
12/01/2022	19/01/2022	1.10	Dezembro/2021

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.

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- Comentário Macro
- Comentário da gestão: Destaque para o aumento no *dividend yield* da carteira de FIIs (+8,91% a.a. em dezembro vs. +6,54% a.a. em setembro) e do *alpha* gerado pelo *book* de FIIs desde o início da estratégia (TIR anualizada de +10,8% vs. +1,3% do IFIX).

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 1,10 / cota**, 177% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 12,28 (média 1,02/cota por mês)** vs R\$ 3,47 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 1,1 bilhão em CRI**, a uma taxa média de **IPCA+6,36% e CDI + 2.79%**, spread de 1,63%
- Foram vendidos **R\$ 830 milhões em CRI** a uma taxa média de **IPCA+6,39% e CDI + 2.79%**, spread de 1,66%.

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 1,21/cota**
- Ganhos de capital com CRI e Rendimentos de FIIs foram robustos e acima da média dos últimos meses
- Atualização monetária incorrida e não distribuída da carteira de CRI em 31/12/2021 está em R\$ 39,1 milhões (R\$ 1,40/cota)**
- Prejuízo não realizado com cotas de FII em 31/12/2021 está em R\$ 8,4 milhões (R\$ 0,30/cota)**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua em bom patamar, com **média diária de R\$ 8 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **acima de 136 mil**

ALOCAÇÃO (% Ativos²) – 31/12/2021



- Ativos (%)² da carteira: **36,1% em FIIs, 63,7% em CRIs e 0,2% em caixa**
- TOP 5 maiores devedores: GTIS Logística FII, General Shopping FII, Vinci Shoppings FII, Shopping Madureira (Malls FII) e Assaí
- O fundo está com **R\$ 500 milhões em compromissadas com CRI (18,8% do PL)**. Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0,70% a.a.**

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/12/2021 – RESUMO



- O Fundo possui 63,7% dos Ativos¹ divididos em 37 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shopping com 38,3% da carteira de crédito (24,4% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 98,8% foi adquirida a **IPCA+6,16%** e 1,2% a **CDI+1,74%**, duration médio de 6,6 anos, **spread médio de 1,12%**, taxa nominal média de 11,85% e **LTV médio de 58,7%** considerando o consolidado de todos os segmentos. **Esta carteira acumula R\$ 39,1 mm de resultado por atualização monetária incorrida e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.**

CARTEIRA DE FIIS – 31/12/2021



- Alocações dos FIIs está principalmente em: 31,8% em Renda Urbana, 25,3% em Logística e 13,9% Lajes Corporativas
- TOP 5 maiores FIIs (14,2% do total de FIIs): TRXF11, GTLG11, GALG11, HBRH11 e NEWL11
- Exposição por tipo de risco: 47,1% contratos atípicos, 13,7% Crédito, 37,4% Contratos típicos e 1,8% 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 Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário Macro

Ativos de risco se valorizaram em dezembro – bolsas mundiais +4,2%, commodities +6%, dívida corporativa “high yield” + 1,4% - coroando um ano de alta de preços. A 1,48%, a taxa dos títulos de dez anos do Tesouro americano não combina com a ameaça de aperto monetário feita pelo FED desde outubro. Uma explicação é que se aposta que o FED está apenas “*jawboning*”, ou seja, ladrando para não morder. Outra está no spread entre as taxas de 2 e de 10 anos a 0,71%, na mínima desde meados de 2020 e a meio caminho do perigoso zero, sinal de alerta para a economia. O “2 com 10” explica melhor o limite do FED do que o sucesso contra a inflação implícita (que fecha o ano na máxima de 2,61% para os próximos dez anos).

Ninguém pode se queixar de 2021 com ações subindo 20% no mundo (contra uma inflação de 7% em dólar), imóveis subindo 18% nos Estados Unidos e 7% na Europa (contra uma inflação de 5% em euro), commodities subindo 38% (petróleo +50%, cobre +25%, açúcar +20%), títulos corporativos “High yield” subindo 3% (+5% nos Estados Unidos) e bitcoins subindo 60%. Ninguém, a menos quem investe em países emergentes. Com vários destes experimentando desvalorizações cambiais em 2021, dentre eles -44% Turquia, -20% Colômbia, -20% Chile, -8% África do Sul e -6,8% Brasil, as ações dos mercados emergentes caíram globalmente 5% no ano.

A vitória de Gabriel Boric nas eleições presidenciais chilenas e o favoritismo aparentemente imbatível de Lula para as eleições brasileiras de 2022 mostram como a política latino-americana tem alternado entre extremos para tentar resistir aos efeitos econômicos da pandemia.

O Ibovespa subiu 2,9% em dezembro e fechou o ano com baixa de 11,9%, o pior desempenho das américas e só à frente, no mundo, da queda de 15% da bolsa de Hong Kong em meio à influência chinesa. O real valorizou-se 0,9% contra o dólar no mês e fecha o ano com perda de 6,8%. O índice IFIX de fundos imobiliários acordou, subiu 8,8% em dezembro e fechou o ano com perda de 2,3%, ligeiramente pior que o índice IMA-B de títulos públicos indexados à inflação que, a despeito da correção de 10,7% do IPCA, fechou com perda de 1,3% no ano.

Aos preços de dezembro, o “dividend yield” das ações está próximo a 8%a.a. e o do IFIX próximo de 10%a.a., ambos mais inflação. Os títulos públicos para dez anos fecharam a IPCA+5,5% e os títulos corporativos de grau de investimento fecharam com 1,5% a.a. de spread sobre eles, portanto projetando um “yield” real de 7% a.a. Ignorar esses números requer defender um caso muito forte de desaceleração econômica, queda de lucros e de rendas e inadimplência.

Em dezembro, o que já foi o maior “*steepening*” da história dos juros brasileiros (a maior diferença entre taxas de curto e de longo prazo) foi reduzido a uma das curvas mais “flat” da história, com juros nominais ao redor de 10,7% e juros reais ao redor de IPCA+5,5% para todos os prazos. O “*flattening*” é sinal de fim de aperto monetário e perigo para a atividade econômica.

O juro real curto desafia a inteligência: qual é o país do mundo que paga inflação +5,7% para os próximos 12 meses? O Brasil paga. Quem não compra NTNbs nesse preço deve ter muita certeza de que o CDI baterá a o IPCA por ampla margem no ano que vem e é geralmente tentador apostar contra tanta certeza.

Ainda é cedo para que as eleições de 2022 mexam mercados, mas, enquanto a maioria espera, na falta do que dizer, “volatilidade”, é bom lembrar que a atual administração já oscilou o suficiente em matéria econômica para produzir risco e prêmio de risco significativos.

Comentário do resultado do mês

Em dezembro, apesar da desaceleração do IPCA em relação ao indicador de novembro (0,95%), aliado ao fato dos CRIs recém adquiridos terem terminado o período de carência, resultou num incremento da receita com CRI em aproximadamente 13% para R\$ 9,5mm. No entanto, a maior contribuição do mês foi o giro mensal dos ativos de crédito, já que uma parte da carteira que ainda estava em lock-up ou em lastro para operações compromissadas com CRI foi liberada para negociação. Foi o maior volume negociado no ano, que gerou um resultado para o fundo de R\$ 17,9 milhões. No consolidado do ano, o giro de ativos de crédito foi superior a R\$ 1,1 bilhões divididos em mais de 200 operações. Algumas destas operações poderão ser adquiridas pelo fundo no futuro.

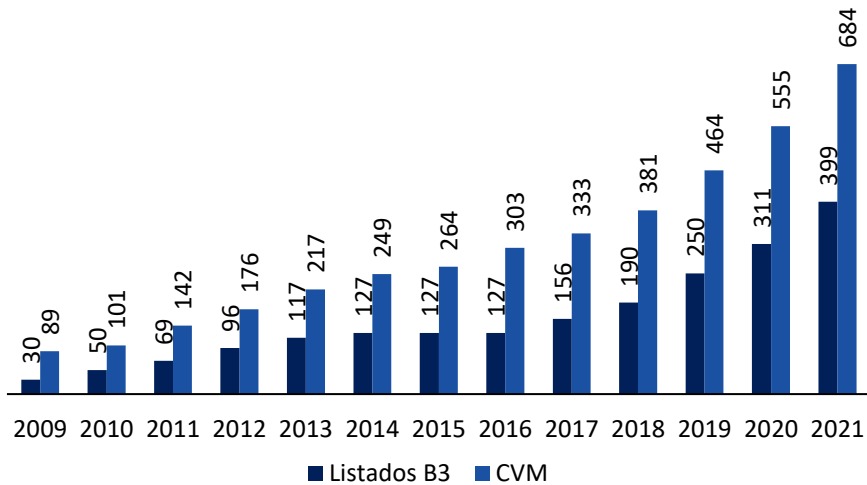
Com foco em aumentar a taxa média de aquisição dos papéis, ainda refletindo o cenário da recente abertura de juros, a gestão aproveitou para reciclar o portfólio e aumentar a taxa média de aquisição dos papéis. **O total desembolsado no mês em novas transações foi R\$ 297mm a uma taxa média de IPCA+6,65%.** Destaque para dois primários importantes que liquidaram no mês: R\$ 147mm CRI Madureira Shopping (MALL11) a IPCA+6,50% e R\$ 80 milhões do CRI Hedge Viracopos a IPCA+6,75%, em padrões parecidos com os dos últimos meses.

Em relação à carteira de FIIs é importante destacar que o resultado dos fundos vêm demonstrando uma melhora gradual ao longo dos últimos meses, o que resultou em um *dividend yield* da carteira de +8,91% a.a. em dezembro vs. +6,54% a.a. em setembro. A melhora operacional de diversos segmentos, principalmente dos fundos de tijolo, ainda não foi refletida nas cotações de mercado e diversos FIIs estão negociando a preços descontados. Outro ponto relevante é que a rentabilidade acumulada do *book* de FIIs tem uma TIR líquida de 10,8% vs. 1,3% do IFIX no mesmo período, evidenciando o *alpha* gerado pela gestora, estas informações estão mais detalhadas na página 7.

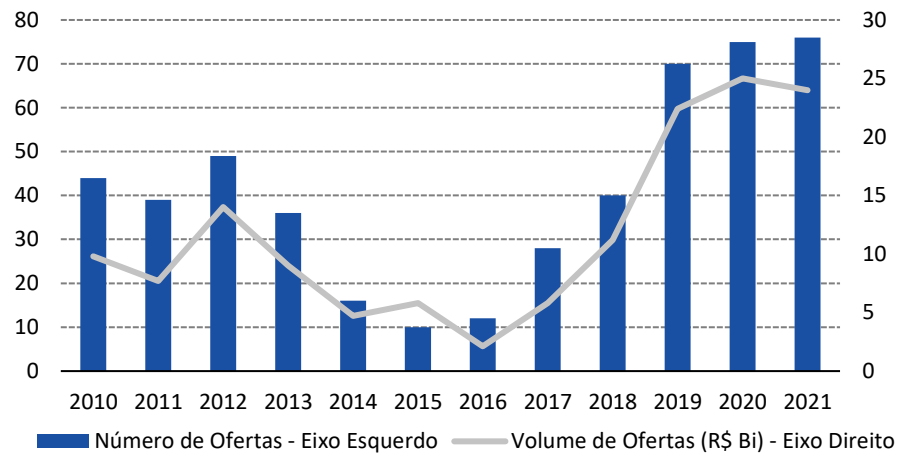
O objetivo da gestão é reduzir o percentual alocado em FIIs para reenquadrar o fundo dentro dos limites do regulamento (máximo de 33%). No entanto, conforme mencionado acima, a gestão acredita que o mercado de fundos imobiliários está negociando a patamares atrativos e apresenta um bom ponto de entrada para os investidores que tendem a se beneficiar no horizonte de médio prazo.

Indústria de FII (Dez/21)

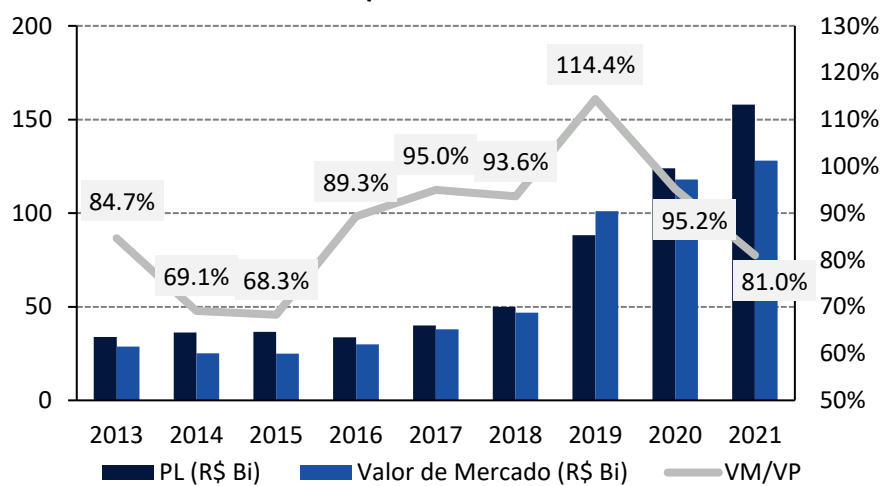
Nº de fundos listados



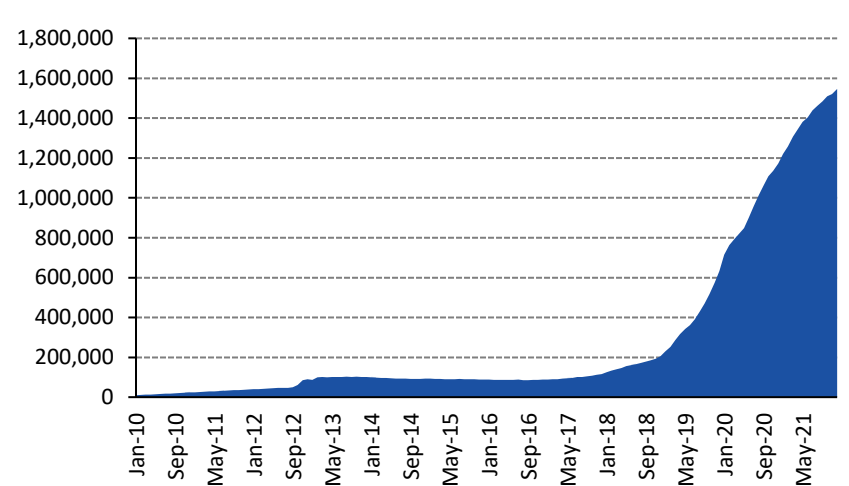
Ofertas Públicas - ICVM 400



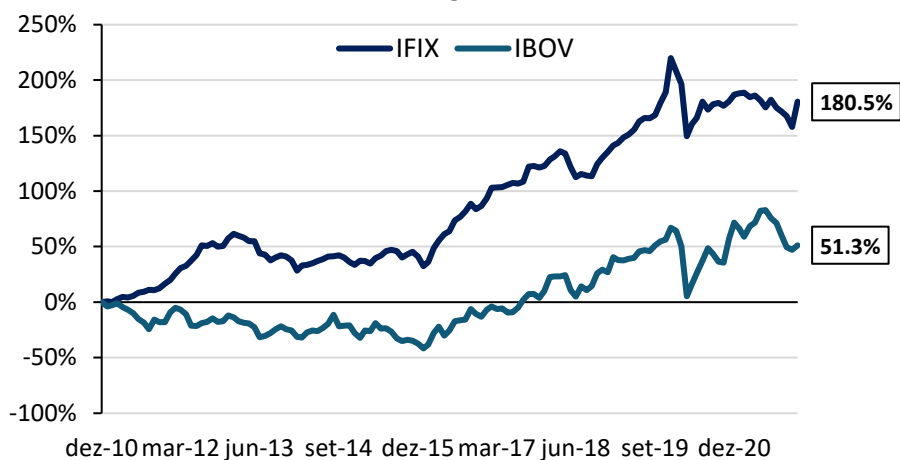
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



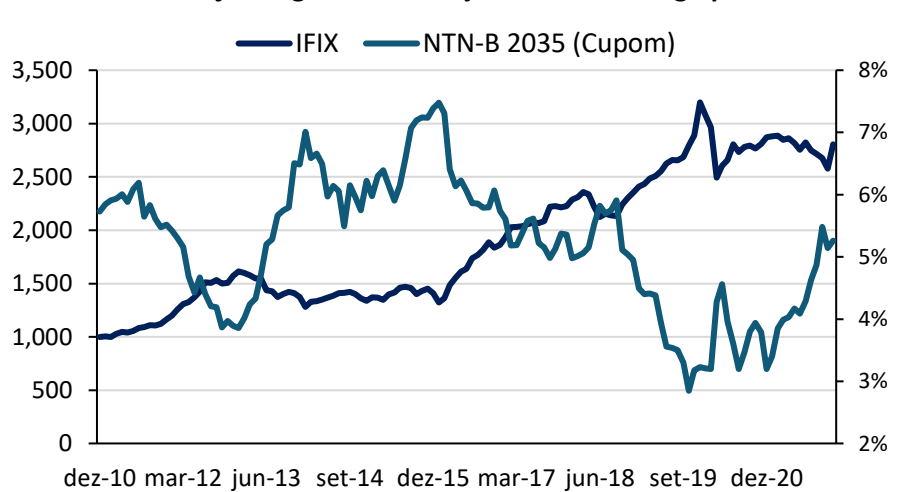
Número de investidores



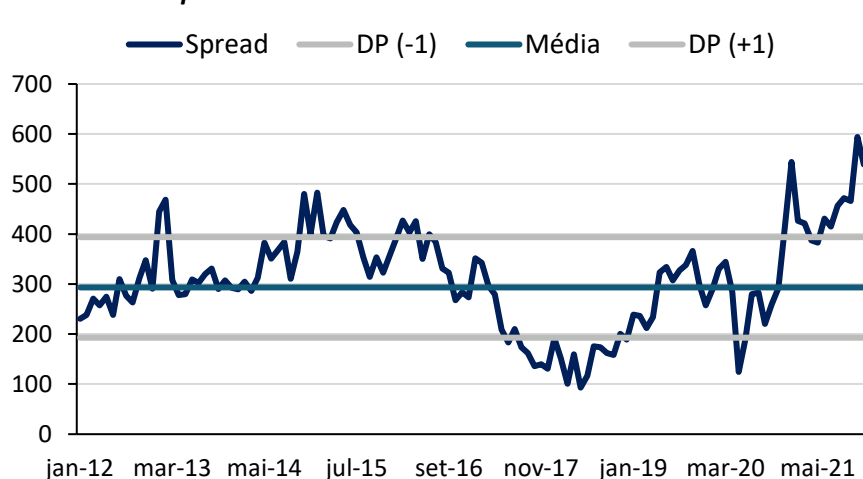
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



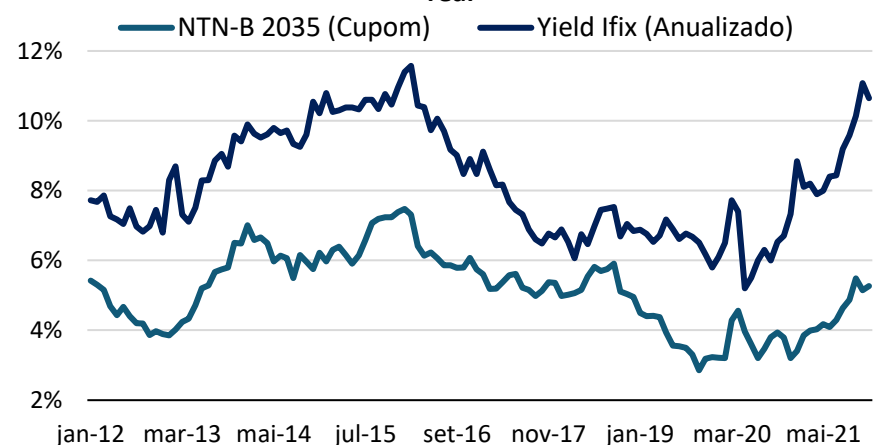
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



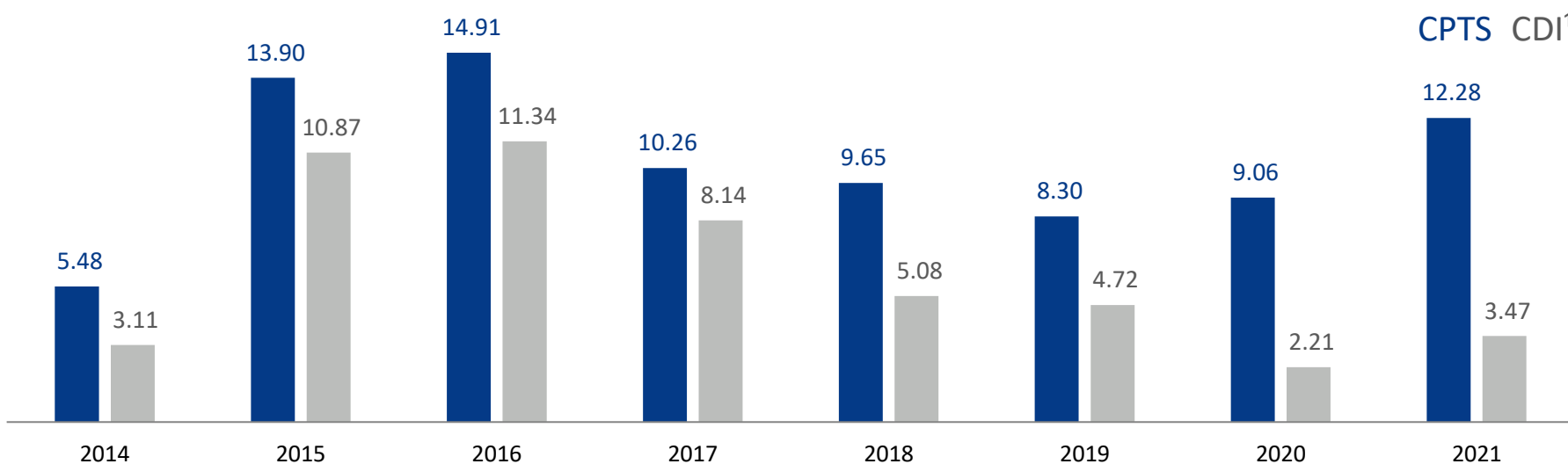
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 12/01/22, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.10 por cota, com pagamento em 19/01/22 para os detentores de cotas em 12/01/22. Este dividendo equivale a 176.62% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

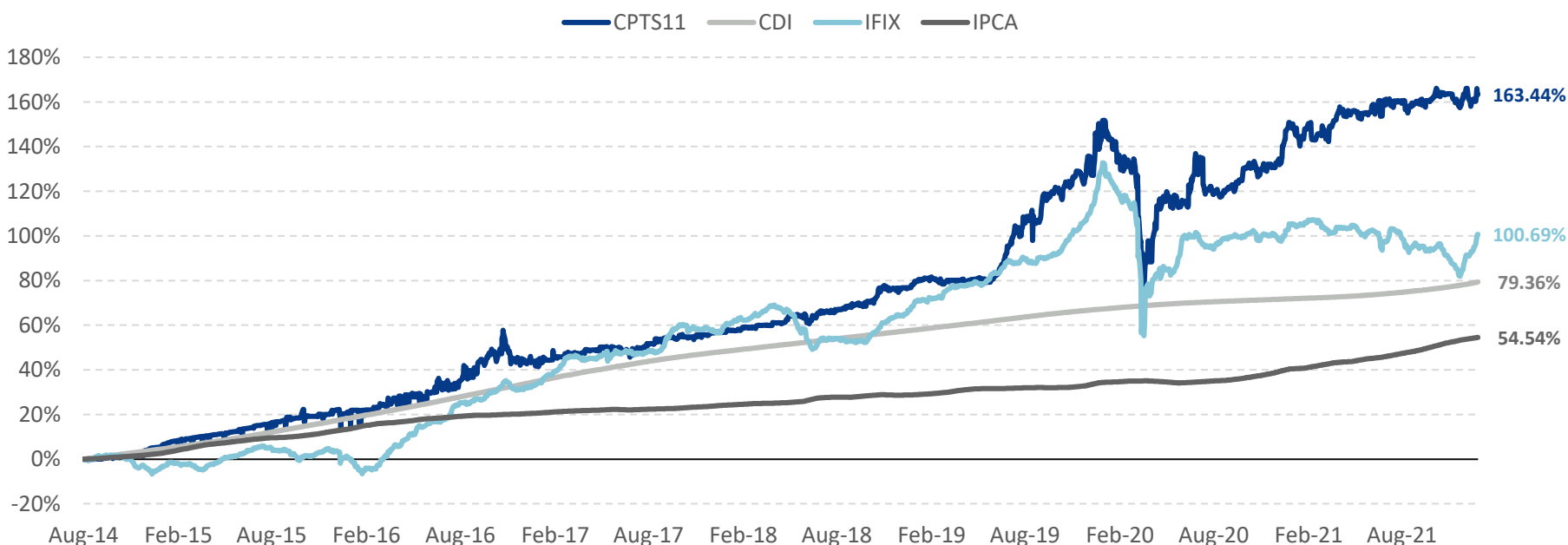
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 11.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 82.74 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/12/2021) a R\$ 95.96. Essa performance é equivalente a 169.12% do retorno do CDI Líquido¹.



CPTS11 Histórico de ofertas	1ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão	9ª Emissão	10ª Emissão	11ª Emissão	Consolidado
Data da liquidação	Aug-14	Oct-16	Nov-18	Sep-19	Jun-20	Aug-20	Dec-20	Feb-21	May-21	Nov-21	-
Tipo Oferta	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 476	ICVM 476	-
Coordenador Líder	BNYM	CM	CM	XP	XP	XP	XP	XP	XP	XP	-
Custo de Distribuição	0.00	0.00	2.95	0.89	3.56	3.36	2.28	3.23	3.24	3.21	2.87
Preço de Emissão	100.00	100.00	98.60	97.58	90.54	93.96	93.47	94.26	95.11	94.13	94.19
Preço de Emissão + Custos	100.00	100.00	101.55	98.47	94.10	97.32	95.75	97.49	98.35	97.34	97.06
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	27,972,629
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	2,714,886,301
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	2,634,635,459

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em dezembro foi equivalente a 1.22% versus 8.78% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +163.44% versus +100.69% do IFIX e 79.36% 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 – 31/12/2021

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Dez/21							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	167,073,545	6.25%		1.36%	14.3%
21I0277341	IPCA +	CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	145,293,855	5.70%		1.31%	12.5%
21L0736590	IPCA +	CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	145,000,000	6.50%		1.57%	12.4%
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI True 236S 1E	104,661,891	5.42%		0.69%	9.0%
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	88,467,982	6.08%		1.28%	7.6%
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	72,023,687	6.31%		1.28%	6.2%
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	70,574,361	6.30%		1.45%	6.1%
21F1076965	IPCA +	CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	57,901,803	5.87%		1.17%	5.0%
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	54,433,815	8.29%		3.44%	4.7%
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	44,998,875	6.77%		2.39%	3.9%
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	39,000,637	8.50%		3.76%	3.3%
21L0666509	IPCA +	CRI Makro RB Sec 422S 1E	32,684,287	6.50%		1.68%	2.8%
21L0355069	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	32,000,000	6.75%		2.08%	2.7%
21L0355178	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	32,000,000	6.75%		2.08%	2.7%
20G0000001	CDI +	CRI Apogee 84S 4E	18,512,812		2.79%	2.79%	1.6%
21L0354209	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	16,000,000	6.75%		2.10%	1.4%
13F0056986	IPCA +	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	14,721,912	8.01%		3.10%	1.3%
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 1S	11,000,710	6.31%		1.43%	0.9%
21C0549648	IPCA +	CRI Tellus Isec 226S 4E	10,919,550	5.74%		1.34%	0.9%
20K0010253	IPCA +	CRI GPA EVBI RB Sec 1S 296S	3,533,512	6.09%		2.20%	0.3%
21L0736589	IPCA +	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	2,000,000	6.50%		1.56%	0.2%
17K0150400	IPCA +	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	1,870,913	5.99%		1.89%	0.2%
21J0001207	IPCA +	CRI Tenda Virgo 307S 4E	1,230,343	6.30%		1.67%	0.1%
			1,165,904,490	6.36%	2.79%	1.63%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Dez/21										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado (R\$)
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	166,988,845	6.25%		6.25%		1.38%	20.10%	6,488,845
21I0277341	IPCA +	CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	145,215,765	5.70%		5.70%		1.34%	17.48%	4,250,493
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	105,554,633	8.45%		8.39%		3.61%	12.70%	3,220,667
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	89,114,723	6.08%		6.07%		1.16%	10.72%	637,379
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI True 236S 1E	77,167,952	5.64%		5.47%		0.74%	9.29%	2,850,978
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	65,800,689	6.93%		6.96%		2.24%	7.92%	(612,777)
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	63,566,633	6.31%		6.41%		1.31%	7.65%	(257,636)
21F1076965	IPCA +	CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	57,560,523	5.94%		5.86%		1.15%	6.93%	509,781
20G0000001	CDI +	CRI Apogee 84S 4E	18,521,287		2.79%		2.79%	2.79%	2.23%	8,475
21I0277499	IPCA +	CRI Verticale RB Sec 383S 1E	14,699,837	7.53%		7.00%		2.15%	1.77%	705,967
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 1S	11,006,340	6.31%		6.31%		1.41%	1.32%	5,629
21C0549648	IPCA +	CRI Tellus Isec 226S 4E	10,951,458	5.74%		5.75%		0.94%	1.32%	31,908
20K0010253	IPCA +	CRI GPA EVBI RB Sec 1S 296S	3,575,488	6.09%		5.91%		2.08%	0.43%	41,976
21J0001207	IPCA +	CRI Tenda Virgo 307S 4E	1,246,128	6.30%		6.28%		1.74%	0.15%	15,785
			830,970,300	6.42%	2.79%	6.39%	2.79%	1.66%	100.0%	17,897,470

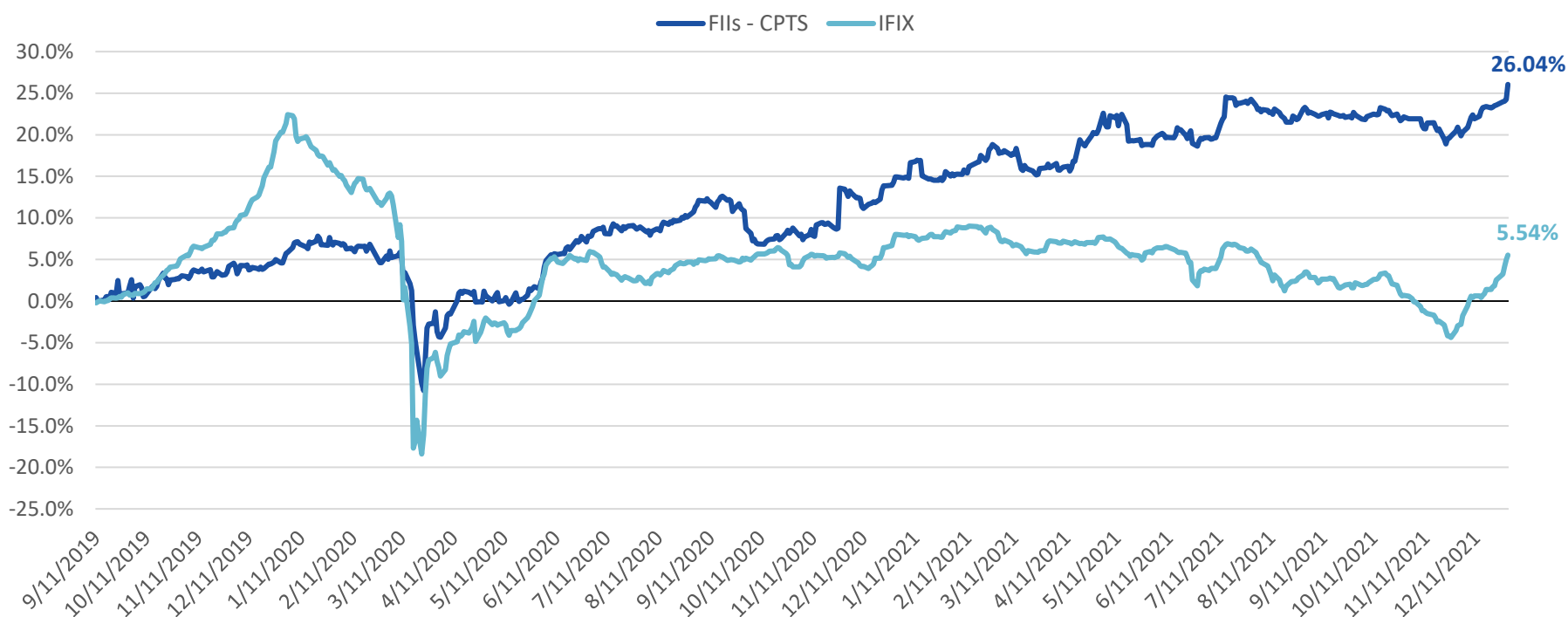
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA de FIIs – 31/12/2021

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Compra de R\$ 5,2 milhões de HBCR14, via emissão 476;
- Compra de R\$ 2,3 milhões de SEED11, via emissão 476 (IPO);
- Compra de R\$ 300 mil de KIVO12, via emissão 476 (IPO);
- Venda de R\$ 26,6 milhões de GALG11, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário;
- Venda de R\$ 23 milhões de TRXF11, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário;
- Venda de R\$ 15 milhões de HSRE11, posição adquirida via oferta 400 e também via secundário;
- Venda de R\$ 10 milhões de TRXB11, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário.

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FIIs

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)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-97,156,701	86,509,581	18,607,810	50.00%	10,900,226	2,939,537	12.0%	0.9%
2020	56	-1,453,828,329	880,456,205	73,743,712	62.50%	71,077,051	570,705,463	10.8%	1.0%
2021	54	-778,927,081	176,788,260	17,921,926	20.37%	30,586,821	614,803,716	10.3%	2.1%
3 anos	118	-2,329,912,112	1,143,754,046	110,273,447	-	112,564,098	1,188,448,716	10.8%	1.3%

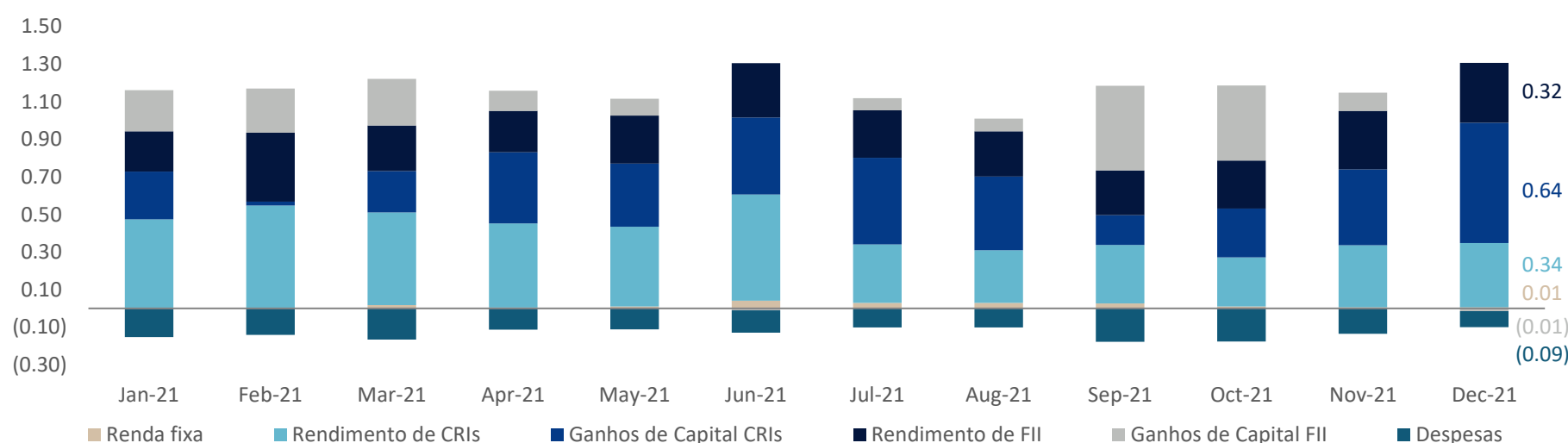
Fluxos de FIIs - Capitânia Securities (CPTS11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	68	-1,899,935,237	718,327,996	81,081,442	57.63%	87,922,918	1,188,448,716	9.8%	1.0%
Encerradas¹	50	-429,976,875	425,426,050	29,192,005	42.37%	24,641,180	-	22.5%	8.2%
	118	-2,329,912,112	1,143,754,046	110,273,447	-	112,564,098	1,188,448,716	10.8%	1.3%
Fluxo total								112,564,098	13,930,547
								(%) IFIX	708.0%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

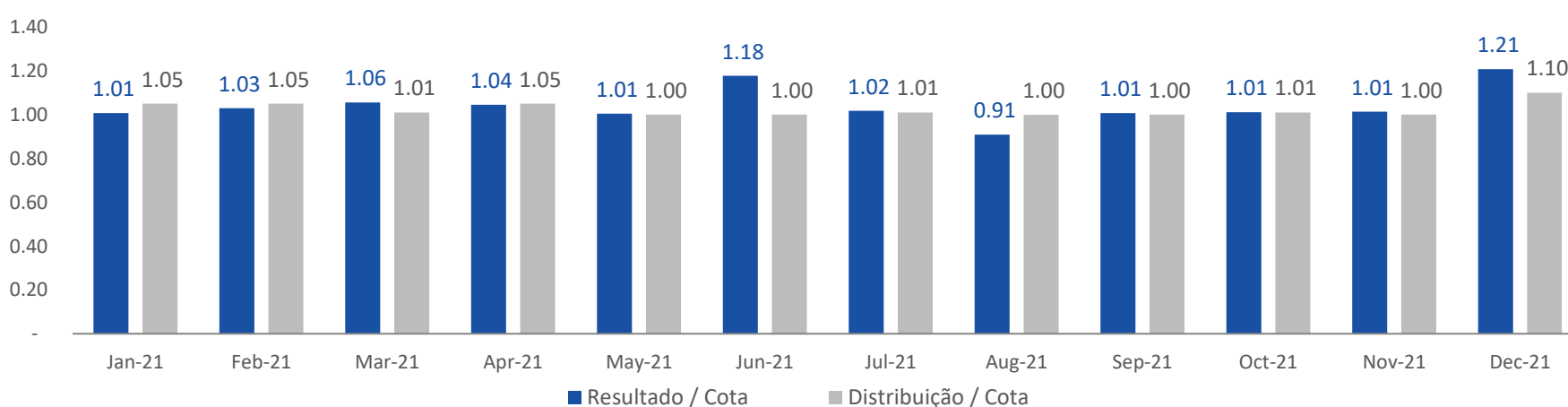
DRE - Capitânia Securities II FII	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Acumulado
Receitas	28,832,704	26,035,039	30,522,227	30,579,643	29,588,656	36,169,772	359,926,346
Renda fixa	774,789	757,284	698,224	286,472	174,589	170,419	4,732,663
Rendimento de CRIs	8,013,669	7,228,962	8,019,735	6,726,629	8,510,959	9,581,042	119,797,298
Ganhos de capital CRIs	11,892,313	10,085,486	4,079,700	6,692,872	10,377,668	17,897,470	109,026,972
Rendimento de FII	6,487,743	6,204,728	6,125,398	6,582,196	8,036,880	8,902,703	76,583,145
Ganhos de capital de FII	1,664,190	1,758,579	11,599,170	10,291,474	2,488,559	(381,863)	49,786,268
Despesas	(2,591,348)	(2,611,611)	(4,566,256)	(4,523,338)	(3,459,838)	(2,391,949)	(41,064,637)
Taxa de Administração	(237,144)	(233,529)	(232,193)	(232,836)	(235,990)	(246,183)	(3,070,631)
Taxa de Gestão	(2,024,866)	(1,995,614)	(1,984,194)	(1,989,687)	(2,022,391)	(2,103,745)	(25,962,761)
Imposto sobre ganho de capital	(299,487)	(351,716)	(2,319,834)	(1,950,599)	(497,712)	-	(9,933,091)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	(294,907)	(590,485)	-	(885,392)
Outras despesas	(29,851)	(30,752)	(30,035)	(55,310)	(113,261)	(42,021)	(1,212,763)
Resultado	26,241,357	23,423,428	25,955,970	26,056,305	26,128,817	33,777,823	318,861,708
Resultado / Cota	1.02	0.91	1.01	1.01	1.01	1.21	21.81
Distribuição ²	26,039,249	25,755,654	25,781,435	26,039,249	26,177,409	30,769,892	315,690,803
Distribuição / Cota	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	1.10	21.34
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	12.16%	12.18%	12.23%	12.37%	12.53%	13.76%	12.80%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.12%	11.99%	12.00%	12.12%	12.00%	13.20%	12.28%
Resultado Acumulado	2,352,201	19,975	194,510	211,566	162,974	3,170,905	3,170,905
Resultado Acumulado / Cota	0.09	0.00	0.01	0.01	0.01	0.11	0.11

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média³: 1.02



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

² Rendimento das cotas anterior a 11ª emissão

³ Últimos 12 meses.

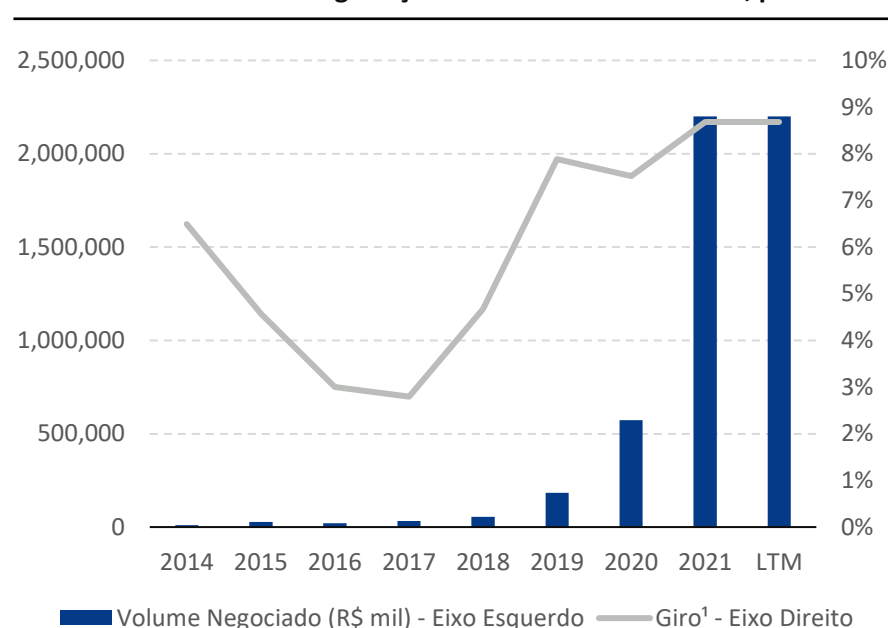
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de dezembro foram negociadas 1,750,871 cotas, sendo 197,625 negócios, com volume de R\$ 168,411,319, o que representa uma média diária de R\$ 8,019,587. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de dezembro com 136,986 cotistas, uma variação de +3.07% contra o mês anterior.

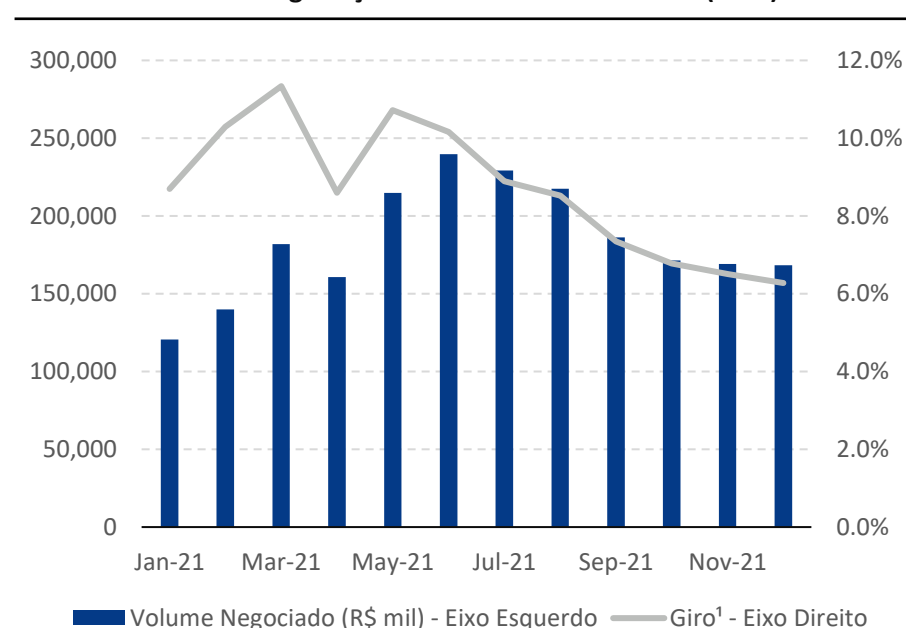
	Set-21		Oct-21		Nov-21		Dec-21		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	186,203	R\$	171,375	R\$	169,268	R\$	168,411	R\$	2,200,065
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	8,867	R\$	8,569	R\$	8,463	R\$	8,020	R\$	8,871
Giro Mensal (%)		7.4%		6.8%		6.5%		6.3%		8.7%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,529,159	R\$	2,525,292	R\$	2,6279,778	R\$	2,684,253	R\$	2,225,190

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

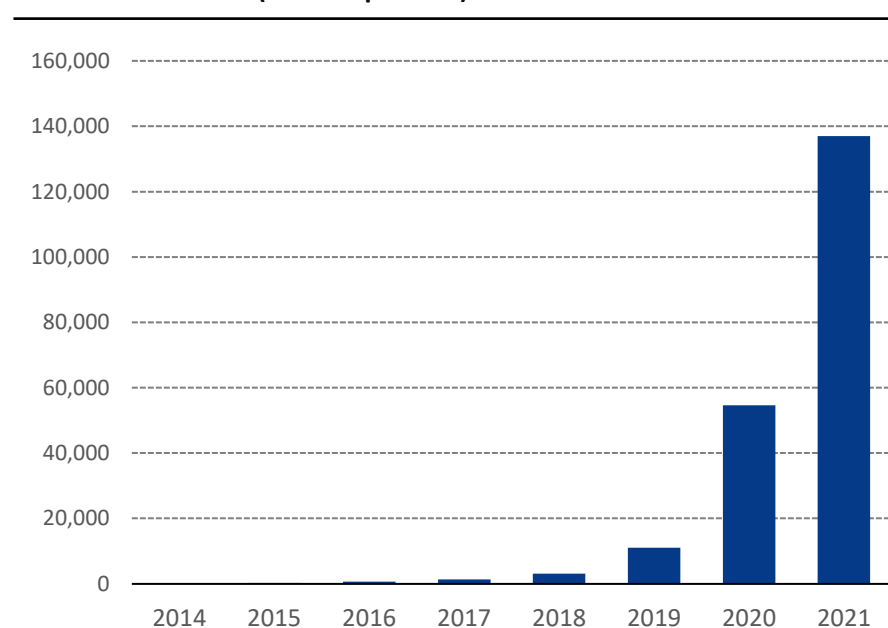


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

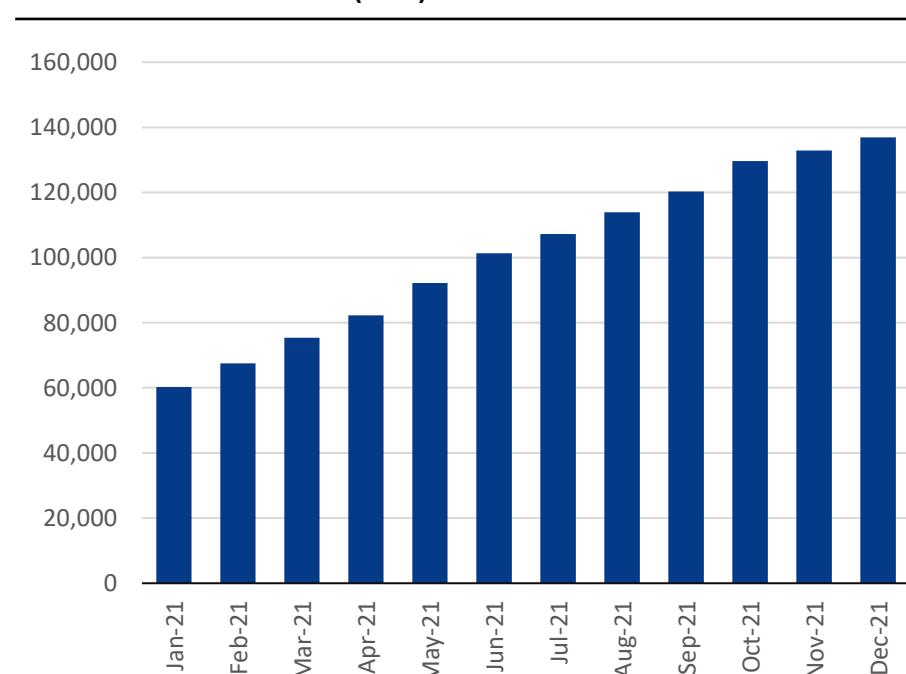


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



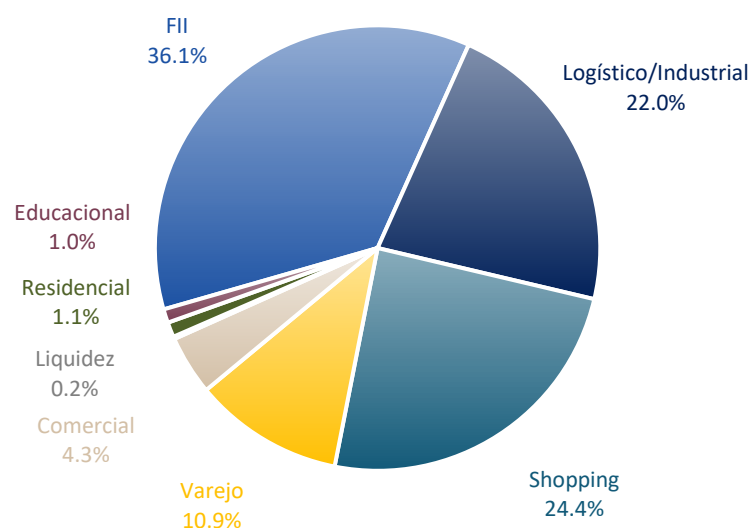
Número de cotistas mensal (12M)



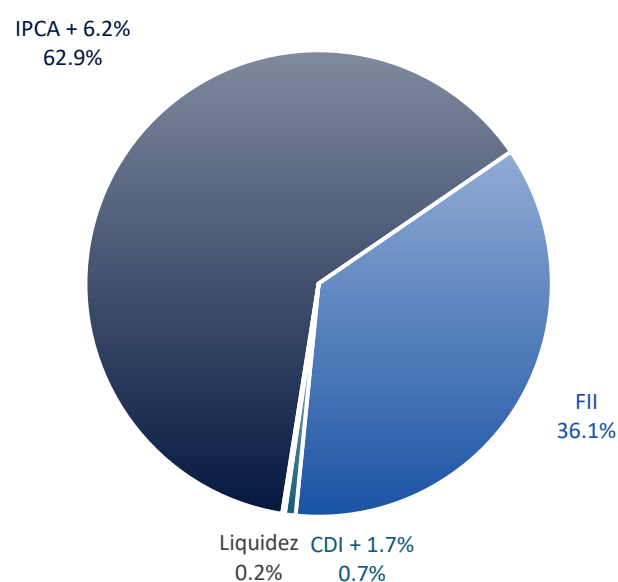
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹) – 31/12/2021

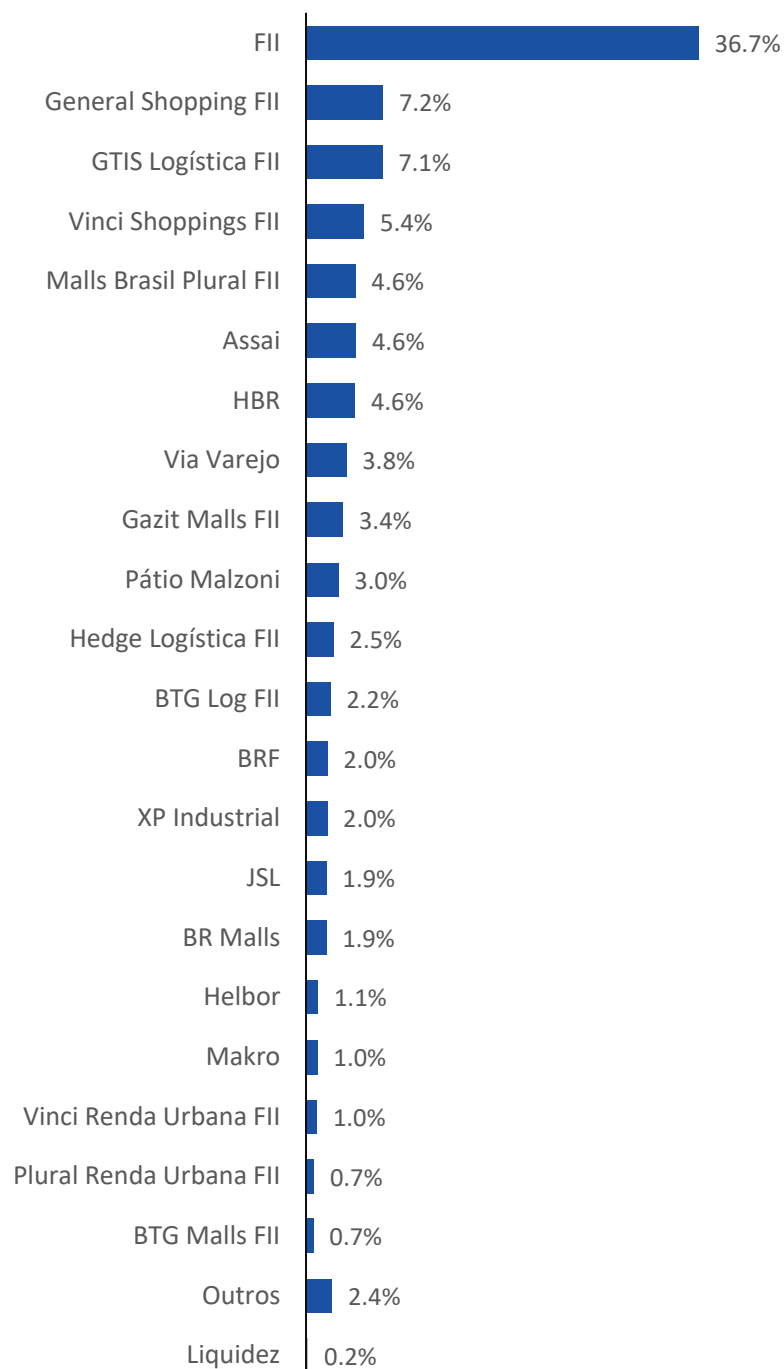
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



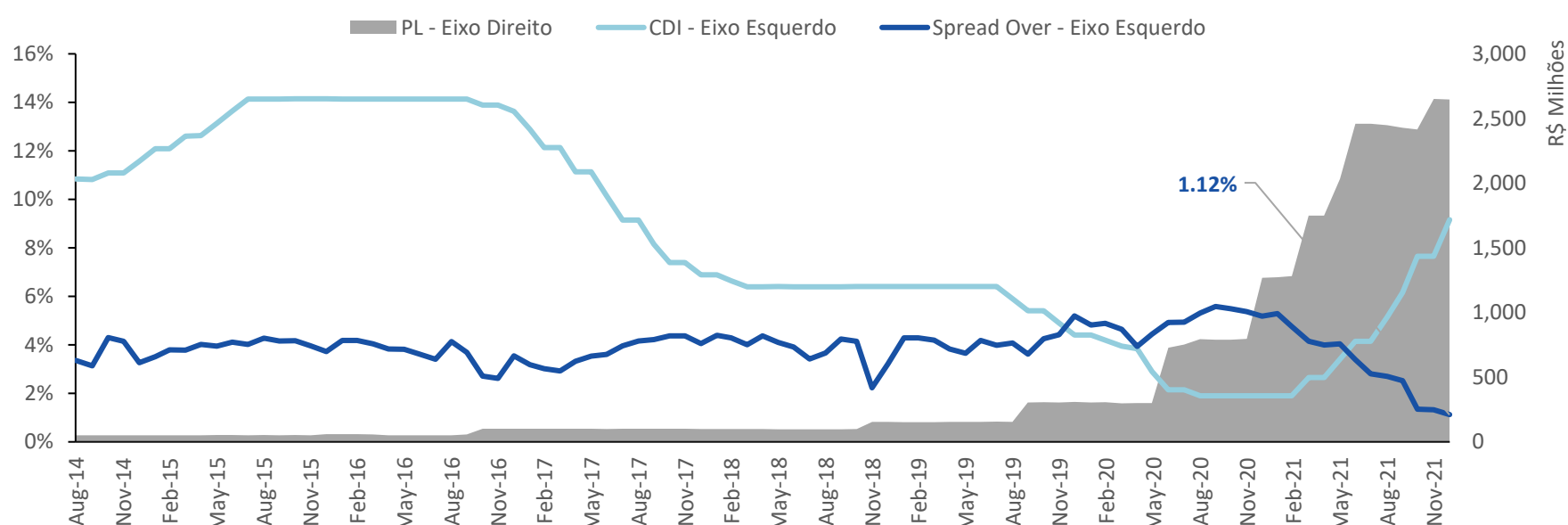
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER² DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



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

² Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/12/2021 – RESUMO

O Fundo possui 63,7% dos Ativos¹ divididos em 37 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shopping com 38,3% da carteira de crédito (24,4% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 98,8% foi adquirida a IPCA+6,16% e 1,2% a CDI+1,74%, *duration* médio de 6,6 anos, *spread* médio de 1,12%, taxa nominal média de 11,85% e LTV médio de 58,7% considerando o consolidado de todos os segmentos. Esta carteira acumula R\$ 39,1 mm de resultado por atualização monetária incorrida e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
Shopping	781,027,383	24.4%	6.4	6.03%	5.81%	1.74%	1.74%	0.98%	11.69%	60.0%	13,066,393
Logístico/Industrial	703,316,090	22.0%	6.6	6.52%	6.36%	-	-	1.52%	12.29%	48.4%	16,295,483
Varejo	348,707,063	10.9%	7.4	5.90%	5.71%	-	-	0.73%	11.40%	75.5%	3,798,184
Comercial	138,083,934	4.3%	6.8	5.91%	5.79%	-	-	0.94%	11.63%	62.3%	3,962,471
Residencial	34,639,302	1.1%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.86%	12.71%	74.9%	-
Educacional	31,732,800	1.0%	5.4	5.60%	5.12%	-	-	0.38%	10.95%	38.7%	1,874,310
Loteamento	1,010,760	0.0%	0.9	9.00%	10.38%	-	-	6.17%	18.47%	74.8%	85,719
Total	2,038,517,332	63.7%	6.6	6.16%	5.98%	1.74%	1.74%	1.12%	11.85%	58.7%	39,082,561

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	Comercial	IPCA +	5.92%	94,583,307	3.0%	7.4	5.92%	5.75%	0.90%	11.61%	56.6%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	IPCA +	6.00%	43,500,627	1.4%	5.6	5.88%	5.89%	1.04%	11.67%	74.8%
Total	-	-	-	-	138,083,934	4.3%	6.8	-	-	0.94%	11.63%	62.3%

Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	Logístico/Industrial	IPCA +	5.93%	224,317,223	7.0%	8.4	5.93%	5.60%	0.74%	11.44%	43.8%
CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	Logístico/Industrial	IPCA +	5.90%	70,786,566	2.2%	4.0	6.30%	6.36%	1.56%	12.39%	20.8%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Logístico/Industrial	IPCA +	6.50%	63,982,079	2.0%	7.0	6.50%	6.12%	1.27%	12.02%	28.9%
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	Logístico/Industrial	IPCA +	6.50%	61,632,062	1.9%	6.5	6.50%	6.42%	1.38%	12.07%	91.8%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	Logístico/Industrial	IPCA +	5.25%	60,950,426	1.9%	7.1	5.25%	4.91%	0.47%	11.13%	50.5%
CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	Logístico/Industrial	IPCA +	8.50%	59,416,138	1.9%	6.5	8.50%	8.59%	3.67%	14.59%	63.9%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Logístico/Industrial	IPCA +	8.50%	54,341,944	1.7%	6.0	8.38%	8.50%	3.59%	14.51%	49.3%
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	Logístico/Industrial	IPCA +	6.75%	32,043,796	1.0%	4.6	6.75%	6.88%	2.02%	12.82%	50.8%
CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	Logístico/Industrial	IPCA +	6.75%	32,043,796	1.0%	4.6	6.75%	6.88%	2.02%	12.82%	50.8%
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	Logístico/Industrial	IPCA +	6.75%	16,021,898	0.5%	4.6	6.75%	6.88%	2.02%	12.82%	50.8%
CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E	21I0221466	Logístico/Industrial	IPCA +	6.50%	12,783,781	0.4%	5.3	6.50%	6.03%	1.16%	11.81%	59.6%
CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	Logístico/Industrial	IPCA +	5.60%	8,747,088	0.3%	6.2	6.31%	5.26%	0.98%	11.63%	63.8%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Logístico/Industrial	IPCA +	5.50%	4,970,708	0.2%	2.2	5.50%	5.17%	0.32%	11.75%	42.4%
CRI BRF Embú Bari 64S 1E	17K0150400	Logístico/Industrial	IPCA +	5.45%	1,278,585	0.0%	2.6	5.99%	5.76%	0.90%	12.10%	57.6%
Total	-	-	-	-	703,316,090	22.0%	6.6	-	-	1.52%	12.29%	48.4%

Data base – 31/12/2021.

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/12/2021

Shopping	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	Shopping	IPCA +	5.00%	225,982,791	7.1%	5.9	5.60%	4.88%	0.08%	10.62%	79.4%
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	Shopping	IPCA +	6.25%	170,479,533	5.3%	6.9	6.25%	5.97%	1.09%	11.82%	49.4%
CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	Shopping	IPCA +	6.50%	145,108,591	4.5%	6.8	6.50%	6.50%	1.63%	12.42%	91.2%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	Shopping	IPCA +	5.89%	108,547,637	3.4%	8.4	5.89%	5.57%	0.71%	11.41%	N/A
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	Shopping	IPCA +	7.04%	58,944,646	1.8%	3.6	5.39%	6.70%	1.87%	12.84%	73.2%
CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 83S	21H0865631	Shopping	IPCA +	6.50%	22,553,651	0.7%	6.3	6.50%	6.43%	1.55%	12.25%	27.1%
CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	CDI +	1.50%	21,381,290	0.7%	3.8	1.50%	1.50%	1.50%	12.37%	38.6%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	IPCA +	6.00%	14,771,416	0.5%	6.9	8.01%	7.98%	3.04%	13.98%	48.8%
CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	21F1076965	Shopping	IPCA +	6.50%	8,823,617	0.3%	6.5	5.94%	6.57%	1.73%	12.46%	64.6%
CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	Shopping	IPCA +	6.50%	2,001,498	0.1%	5.1	6.50%	6.51%	1.65%	12.35%	91.2%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	CDI +	4.25%	1,631,703	0.1%	0.7	4.25%	4.23%	4.23%	16.03%	15.7%
CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	CDI +	4.25%	801,010	0.0%	0.7	3.01%	3.13%	3.13%	14.81%	20.7%
Total	-	-	-	-	781,027,383	24.4%	6.4	-	-	0.98%	11.69%	60.0%

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI TRX Assai Barisec 93S 1E	21I0277341	Varejo	IPCA +	5.10%	146,465,066	4.6%	8.6	5.70%	5.62%	0.64%	11.33%	79.1%
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	Varejo	IPCA +	5.00%	100,177,555	3.1%	6.4	5.60%	5.21%	0.45%	11.03%	80.6%
CRI TRX Assai II Bari 98S 1E	21K0665223	Varejo	IPCA +	6.00%	46,909,072	1.5%	8.5	6.77%	6.37%	1.28%	12.03%	70.9%
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Varejo	IPCA +	6.50%	32,910,034	1.0%	4.8	6.50%	6.47%	1.05%	11.73%	55.0%
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	Varejo	IPCA +	5.60%	15,145,371	0.5%	6.1	5.15%	5.80%	0.64%	11.26%	81.1%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Varejo	IPCA +	7.00%	7,099,964	0.2%	5.1	7.53%	6.56%	1.75%	12.46%	41.6%
Total	-	-	-	-	348,707,063	10.9%	7.4	-	-	0.73%	11.40%	75.5%

Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Residencial	IPCA +	6.00%	34,639,302	1.1%	1.5	6.00%	6.00%	0.86%	12.71%	74.9%
Total	-	-	-	-	34,639,302	1.1%	1.5	-	-	0.86%	12.71%	74.9%

Educacional	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	Educacional	IPCA +	5.60%	31,732,800	1.0%	5.4	5.60%	5.12%	0.38%	10.95%	38.7%
Total	-	-	-	-	31,732,800	1.0%	5.4	-	-	0.38%	10.95%	38.7%

Loteamento	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	Loteamento	IPCA +	9.25%	1,010,760	0.0%	0.9	9.00%	10.38%	6.17%	18.47%	74.8%
Total	-	-	-	-	1,010,760	0.0%	0.9	-	-	6.17%	18.47%	74.8%

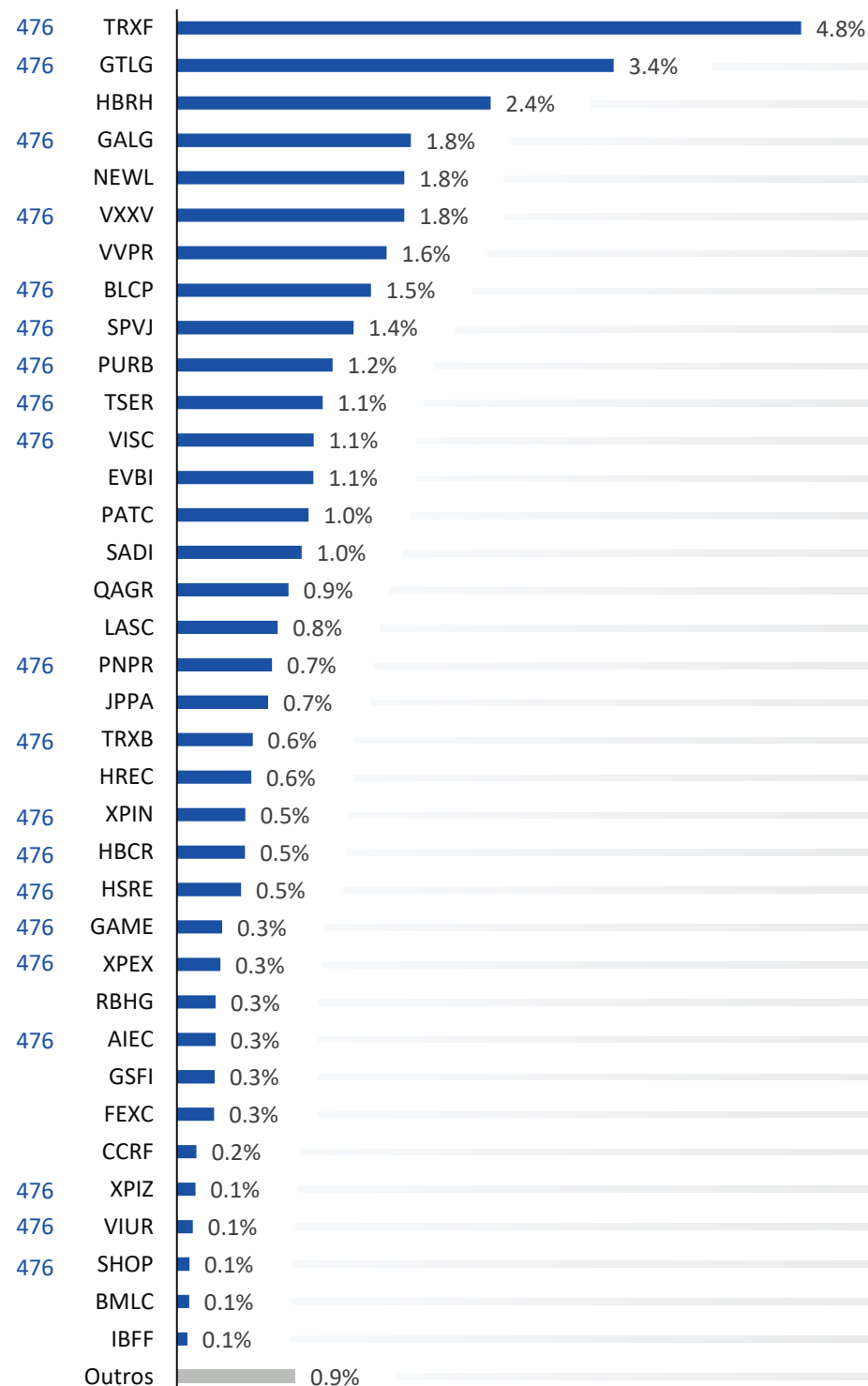
Data base – 31/12/2021.

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

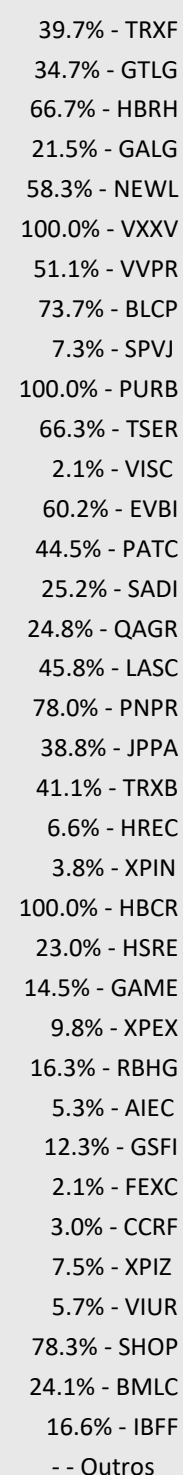
CARTEIRA DE FIIS – 31/12/2021

% Ativos¹
Em 31/12/2021

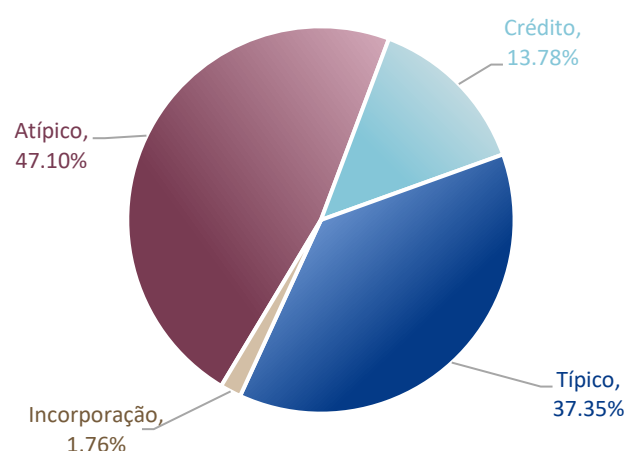
ICVM 476



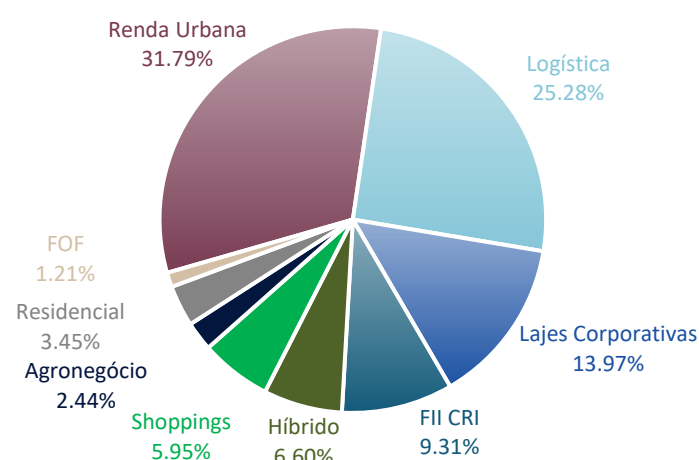
(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



Data base – 31/12/2021.

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital



CRI Makro RB Sec 422S 1E (21L0666509)

Vencimento: 17/12/2031

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	55,0%
Rating	-

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



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

Devedor	FII Brasil Plural Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	91,2%
Rating	A

A operação é AF do Shopping Center localizado no Rio de Janeiro, com 37.000 m² de ABL e valor de mercado de 285 milhões. A operação foi realizada pelo MALL11 com 25 milhões de caixa e 260 milhões com a emissão do CRI, a um *cap rate* de 8%. O fundo não era alavancado antes da operação (800 milhões de PL). Operação foi feita em 2 séries com mudança do prazo em 5 anos da curta para a mais longa.



CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E (21L0640489)

Vencimento: 16/12/2028

Devedor	FII BTG Logístico
Taxa de Emissão	IPCA + 5,90%
LTV	20,8%
Rating	-

A operação é lastreada no AF de um galpão logístico triple A em Mauá, São Paulo, avaliado em R\$ 345 milhões e com 88.000 m² de ABL. O ativo foi adquirido por um *cap rate* de 7.81%. A operação também conta com CF do ativo Mauá assim como do ativo BTLG Jundiaí I, também um galpão triple A, maior ativo do BTLG em termos de receita (receita anual de ~ 20 milhões).



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	70,9%
Rating	-

A operação é lastreada nos ativos do FII que são dados em garantia da operação: duas lojas Assaí Atacadista locadas ao FII (TRXF), em Ipatinga - MG e Cidade Alta RJ. O valor da AF dos imóveis que serão adquiridas pelo FII é de R\$ 177 milhões a valor da laudo inicial, logo, a operação parte de um LTV de 70%. Conta ainda com a Cessão Fiduciária dos recebíveis destes imóveis.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 28/05/2031

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	63,3%
Rating	-

A operação é lastreada na AF do galpão logístico localizado em Goiânia-GO locado pelo FII NEWL11 para Hypera, Coty e Ontex, com maior locatário sendo a Hypera S.A., *player* relevante do mercado de produtos farmacêuticos brasileiros, com ações listadas na B3, Ticker: HYPE3, rating de crédito AAA pela S&P (escala nacional).



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

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	48,8%
Rating	-

O Grupo Tenco é a maior empresa de shopping centers em cidades do interior no Brasil. A operação é lastreada pelos recebíveis dos contratos de locação do Shopping Jaraguá do Sul – SC. Além disso, tem o imóvel como garantia e o aval do Grupo Tenco.



CRI Hedge Viracopos True 477S, 478S e 479S 1E (21J0585266) **Vencimento: 15/12/2031**

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75%
LTV	50,8%
Rating	-

A operação é lastreada na AF de 2 galpões logísticos AAA localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) com 138,870 m² de ABL e avaliados em R\$343,723,527 milhões, sendo aproximadamente 50% dos recursos CRI e 50% recursos da 3ª emissão do HLOG11, portanto, LTV inicial de 50%.



CRI BRF Embú Bari 64S 1E (17K0150400)

Vencimento: 20/07/2027

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	57,6%
Rating	-

A operação é lastreada na AF de um galpão logístico em Embú das artes com contrato atípico da BRF até 2027 (prazo do contrato de locação casa com o do CRI), adquirido por R\$ 150mm, dívida tem saldo devedor atualizado em R\$ 86mm em 2022. LTV de 57%.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 83S (21H0865631) **Vencimento: 20/08/2035**

Devedor	Plural Renda Urb.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	27,1%
Rating	-

A operação é lastreada em três Shoppings da Carvalho Hosken adquirido pelo FII PURB11, Rio2 Shopping e Península Shopping, localizados no Rio de Janeiro. Os ativos tem NOI consideravelmente acima do serviço da dívida, além de contar a alienação fiduciária dos ativos, o que aumenta a proteção da operação.



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

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	91,8%
Rating	-

Lastro da operação é a AF de 1 Galpão Logístico com 4 módulos e aproximadamente 32 mil m² de ABL, localizado na Rodovia Dom Pedro, parte do Centro Empresarial Espaço Gaia, na região de Atibaia/SP, atualmente tendo 76% de sua ABL locada para a Sogefi, responsável também por 80% da receita de locação do imóvel.



CRI JSL Extrema Habitasec 291S 1E (21K0728271) **Vencimento: 20/12/2037**

Devedor	JSL
Taxa de Emissão	IPCA + 8,50%
LTV	63,6%
Rating	-

AF de um galpão logístico em Extrema-MG para a JSL. O galpão possui aproximadamente 51.000m² de ABL, dos quais 45.000 m² estão locados para a JSL via contrato atípico.



CRI GPA RBVA True 346S 1E (20L0687133) **Vencimento: 26/12/2035**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	81,1%
Rating	AA

A operação é lastreada em contratos de locações atípicos de duas lojas do Grupo GPA, além da alienação fiduciária das mesmas. Uma loja é da marca Pão de Açúcar localizada em São Paulo e a outra é da bandeira Extra, localizada em Guarulhos.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital



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

Vencimento: 15/09/2031

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,92%
LTV	56,6%
Rating	-

A operação é lastreada em seis lajes do imóvel localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima: Edifício Pátio Malzoni, ativo AAA, comprados a R\$ 38.400 o m² pelo FII devedor da operação, 66% alocados para o Google, 17% Casa dos Ventos e 17% para Planner. Covenants: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. LTV inicial é 55%.



CRI GTIS Habitasec 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5,93%
LTV	43,8%
Rating	AA

A operação é AF de 4 Galpões Logísticos AAA, sendo (i) localizado na Rodovia Anhanguera, Cajamar - SP, (ii) localizado na Avenida Hélio Ossamu, Embu das Artes - SP, (iii) localizado também em Embu das Artes - SP e (iv) localizado na região de Alphaville, todos locados para grandes empresas como Mercado Livre, Petz e Decathlon. LTV inicial de 42,8%.



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

Vencimento: 25/05/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	29,1%
Rating	-

A operação é lastreada no Contrato de locação atípicos de 10 anos com a Via Varejo (built-to-suit) no recém construído galpão logístico da empresa em Extrema-MG de 75.539 m² de ABL.



CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E (21I0221466)

Vencimento: 16/09/2030

Devedor	Mogno Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	59,6%
Rating	-

A operação é lastreada nos ativos do FII que são dados em garantia, o valor da AF dos imóveis que serão adquiridas pelo FII é de R\$ 196 milhões a valor da laudo inicial, a operação conta com *covenant* de LTV máximo de 65%. Conta ainda com a Cessão Fiduciária dos recebíveis dos imóveis do FII.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%
LTV	41,6%
Rating	-

A operação é garantia pelo imóveis do grupo localizados na região metropolitana de São Paulo: 7 ativos de varejo em São Paulo, lojas de varejo das bandeiras: Don Paco, MC Donald's e Dia (%).



CRI TRX Assai Barisec 93S 1E (21I0277341)

Vencimento: 05/09/2041

Devedor	TRX Real Estate II FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	79,1%
Rating	-

A operação é lastreada na AF de 3 Lojas (galpão) da bandeira Assaí, 2 no Sudeste e 1 no Norte, ABL total de 41.675 m² com valor de aquisição de R\$ 209MM adquiridas pelo FII TRXF11 com contratos atípicos casados com o prazo de vencimento do CRI.

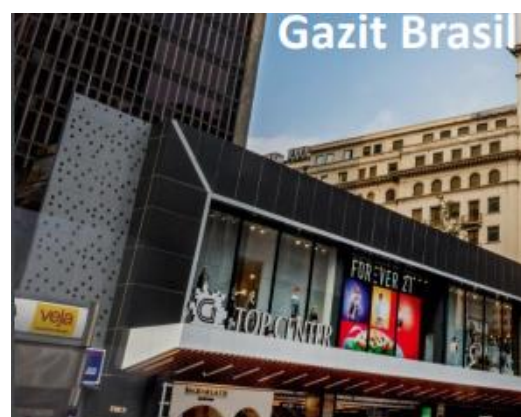


CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E (21I0682465)

Vencimento: 22/09/2036

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25%
LTV	49,4%
Rating	-

A operação é lastreada por AF do Boulevard Shopping, North Shopping Maracanaú e da fração de 21.95% do Pantanal Shopping; Hipoteca em 2 grau sobre 100% do Porto Velho Shopping adquiridos pelo VISC11 com 40% de equity. E tem *covenants* de LTV máx = 60% e ICSD máx = 1,3x. NOI estimado do portfólio em garantia para os primeiros 12 meses é de R\$ 45,6mm.



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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%
LTV	79,4%
Rating	AA

A operação é lastreada pelos recebíveis dos 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 os recebíveis dos mesmos.



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	64,6%
Rating	A

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



CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S (21G0864354)

Vencimento: 20/07/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8,50%
LTV	49,3%
Rating	-

A operação é lastreada no Contrato de locação atípicos de 10 anos com a Via Varejo (built-to-suit) no recém construído galpão logístico da empresa em Extrema-MG de 75.539 m² de ABL.



CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Vencimento: 01/02/2024

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25%
LTV	74,8%
Rating	-

A Colorado é uma empresa especializada na construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A operação é lastreada por três empreendimentos localizados no estado de Pernambuco. Todos os ativos estão com as obras concluídas e são garantias. Há ainda a fiança do devedor e do acionista (Cipasa).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 25/06/2036

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	80,6%
Rating	-

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



CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E (21G0093703)

Vencimento: 15/06/2033

Devedor	Ânima S/A
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	38,7%
Rating	-

A operação é lastreada nos imóveis de alta qualidade localizados em capitais, duas universidades UniRitter (SLB) no Rio Grande do Sul, uma em Porto Alegre e outra em Canoas.



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

Vencimento: 20/08/2026

Devedor	Grupo AIZ
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	42,4%
Rating	-

A operação é lastreada na AF da fábrica de máquinas de grande porte em São José dos Pinhais-SP e contrato com a Pesa



CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E (13D0463613 e 13D0463614)

Vencimento: 14/07/2023

Devedor	Shopping Sul
Taxa de Emissão	CDI + 4,25%
LTV	20,7%
Rating	-

O Shopping Sul está localizado em Valparaíso de Goiás – GO, foi inaugurado em 1993 e possui mais de 130 lojas. A operação é lastreada pelos recebíveis do imóvel.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital

brMalls



CRI BR Malls RB Capital 99S 1E (14C0072810)

Vencimento: 07/03/2029

Devedor	BR Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 7,04%
LTV	73,2%
Rating	AAA

A operação é lastreada por dois shoppings centers da BR Malls: Shopping Estação, Curitiba-PR e o Campinas Shopping, Campinas-SP.



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

Vencimento: 06/01/2039

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,25%
LTV	50,5%
Rating	AA+

A operação é lastreada em no Imóvel localizado em Vitória de Santo Antão – PE, fundo de reserva e Fiança Bancária de R\$ 65 milhões do Bradesco, o que leva o LTV ajustado inicial da operação para 50,50%.



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	74,8%
Rating	-

A operação é lastreada por três contratos de locação firmados com a Decathlon, a Tim e a Pirelli. Além disso, a operação conta com o aval da HBR, a alienação fiduciária dos imóveis e a cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E (19H0000001)

Vencimento: 20/08/2031

Devedor	BTG Malls FII
Taxa de Emissão	CDI + 1,5%
LTV	38,6%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de três shopping Centers: Ilha Plaza – RJ, Shopping Contagem – MG e Casa & Gourmet – RJ.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

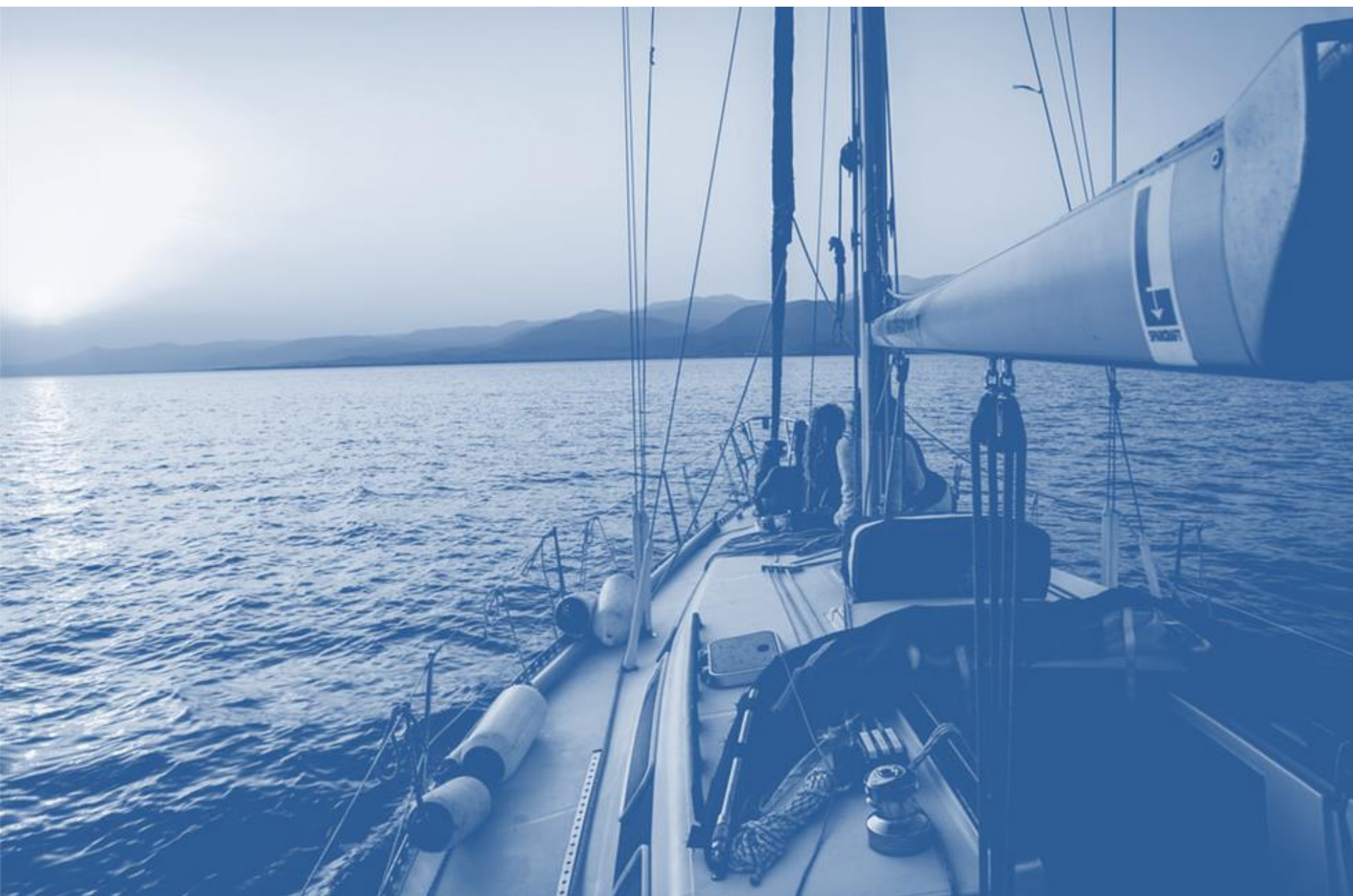
Termos	Descrição
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos FII
BIME11	Brio Multiestratégia
BLCP11	BlueCap Logístico
CCRF11	Canvas CRI
EVBI11	VBI Consumo Essencial
FEXC11	BTG Fundo de CRI
GALG11	Guardian Logística FII
GAME11	Guardian Multiestratégia FII
GSFI11	General Shopping e Outlets do Brasil
GTLG11	GTIS Logístico FII
HBCR11	HBC Renda Urbana FII
HBRH11	Multi Renda Urbana FII
HREC11	Hedge Recebíveis FII
HSRE11	HIS Renda Imobiliária FII
IDFI11	Unidades Autônomas FII
JPPA11	JPP Allocation Mogno
LASC11	Legatus Shopping
NEWU11	NewPort Renda de Escritórios FII
PLOG11	Plural Logístico
PNPR11	Panorama Properties FII
PRTS11	Multi Properties FII
QAGR11	Quasar Agro FII
RBHG11	RB CRI IV
RBRS11	Rio Bravo Residencial FII
SEQR11	Sequóia III Renda Imobiliária
TRXB11	TRX Real Estate II FII
TRXF11	TRX Real Estate FII
TSER11	Tishman Speyer Properties
VISC11	Vinci Shopping FII
VIUR11	Vinci Renda Urbana
VOTS11	Votorantim Securities Master
VVPR11	V2 Properties FII
XPEX11	XP Exeter Desenvolvimento Logístico
XPIN11	XP Industrial
XPIZ11	FII XP IDEA!ZARVOS
XTED11	TRX Edifícios Corporativos

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)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
Rating	Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente (<i>risk free rate</i>) de cada título, com base na marcação dos preços (PU) do administrador.
Taxa nominal equivalente	Taxa equivalente nominal do título dado a curva de juros futuros analisada na presente data
Taxa ponderada de aquisição	Taxa ponderada média atual das compras do título
Duration	Prazo médio ponderado das amortizações do título
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

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

Rua Taváres Cabral, 102 - 6º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 05423-030
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

