



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:  
31,782,814

## Relatório Mensal de Novembro de 2022



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 83.35**

Dividend Yield (Últimos 12 meses)<sup>1</sup>:  
**14.60%**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 89.93**

Volume negociado (mês):  
**R\$ 139,525,958**

Valor de Mercado:  
**R\$ 2,649,097,547**

Média diária do volume (mês):  
**R\$ 6,976,298**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 2,858,127,871**

Quantidade de cotistas:  
**201,658**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**R\$ 0.37**

Dividend Yield (Anualizado)<sup>1</sup>:  
**5.47%**

#### PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
12/12/2022	19/12/2022	0.37	Novembro/2022

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 30/11/2022.

## 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



- A gestão pretende manter a estratégia *high grade* e a reciclagem do portfólio. Nessa linha, foi realizado o desembolso de R\$ 105 milhões do CRI HSI Logística a IPCA + 7.62% e de R\$ 31 milhões do CRI Pernambucanas clean emitido a CDI + 2.5%, mas adquirido a CDI + 4%. O rendimento de CRIs ficou novamente abaixo da média dos últimos meses, dado ainda o impacto da deflação de agosto e setembro, além da venda de CRI com prejuízo caixa (taxa de venda acima da taxa de compra). Este componente deve se estabilizar nos próximos meses.

#### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.37 / cota**, 52% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 12.17 (média 1.01/cota por mês)** vs R\$ 8.87 do CDI<sup>1</sup> equivalente no mesmo período

#### MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 279.7 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6.78%**, *spread* de 1.53%
- Foram vendidos **R\$ 83.4 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 6.30%**, *spread* de 0.33%

#### RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.31/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI em 30/11/2022 está em **-R\$ 18.4 milhões (-R\$ 0.58/cota)**
- Lucro não realizado com cotas de FII em 30/11/2022 está em **R\$ -24.6 milhões (-R\$ 0.77/cota)**

#### CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 7.2 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **próximo de 202 mil**

#### ALOCAÇÃO (% Ativos<sup>2</sup>)



- Ativos (%)<sup>2</sup> da carteira: **70.0% em CRIs, 26.0% em FIIs e 3.9% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII GTIS Brazil Logistics, FII General Shopping, Grupo Mateus, HBR e FII Gazit Malls**
- O fundo está com **R\$ 264 milhões em compromissadas** com CRI (9.1% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.67% a.a.**
- A despesa de juros acumulada e não realizada com operações compromissadas está em **-R\$3.7 milhões (-R\$ 0.12 / cota)**

#### CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **70.0% dos Ativos<sup>1</sup> divididos em 46 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 44.8% da carteira de crédito (31.4% do total de ativos). Do total da carteira de crédito **98.25% foi adquirida a IPCA + 6.60%** e **1.75% foi adquirida a CDI + 3.50%**. A carteira possui *duration* médio de **6.2 anos**; *spread* médio de **1.41%**; taxa nominal média de **14.28%** e LTV médio de **58.2%**, considerando o consolidado de todos os segmentos

#### CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **34.1% em Renda Urbana, 28.2% em Logística e 14.3% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (10.0% do total de ativos<sup>2</sup>): **GTLG11, HSRE11, HBRH11, TRXF11 e NEWL11**
- Exposição por tipo de risco: **39.0% contratos atípicos, 49.6% contratos típicos, 8.8% Crédito e 2.5% incorporação**

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

<sup>2</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário Macro

A descompressão dos preços dos ativos mundiais prosseguiu em novembro, com ações subindo 7% e títulos corporativos subindo 3%. Números mais favoráveis de inflação nos Estados Unidos e Europa levaram a uma expectativa de interrupção do ciclo de alta de juros e as taxas de dez anos do Tesouro americano caíram de 4.05% para 3.61%. A Guerra da Ucrânia saiu do radar e isso também repercutiu positivamente nas bolsas.

Com a queda dos juros americanos, o dólar perdeu 5% para as outras moedas fortes e entre 2% e até 8% para a maioria das moedas de economias emergentes (exceções foram a rúpia indonésia, a lira turca, o peso argentino e o real brasileiro). As commodities subiram 2%, com boas altas nos agrícolas e metais, mas queda de 7% no petróleo do Golfo.

É cedo para dizer que as economias avançadas derrotaram a inflação. A demografia é deflacionária, mas há novidades: os gastos militares mundiais, a desglobalização (agravada pela nova concepção de segurança nacional) e a versão repaginada da Grande e Afluente Sociedade americana.

O Brasil não viu nada da melhora mundial: o real caiu 0.4% contra o dólar, que fechou a 5.20, e o Ibovespa caiu 3.1% (enquanto as bolsas de economias emergentes ex-China subiram 15%, o que vem sendo celebrado como a maior alta mensal desses ativos nos últimos dez anos).

Os juros nominais do DI para 2025 subiram de 11.7% para até a máxima de 14.2% e fecharam a 13%. Os juros reais das NTNBS de dez anos subiram de IPCA+5.7% até 6.2% e fecharam em IPCA+5.9%. O IMA-B, que há 12 meses negocia acima de apetitosos IPCA+5%, não conseguiu acompanhar o CDI: quando não são as deflações, são as altas de taxa por medo da inflação: ele perdeu 0.8% no mês e está em alta de 6.6% no ano (contra 11% do CDI e 4.7% do IPCA). O ano de 2022 entrará para o rol daqueles poucos (5 nos últimos 20) em que o CDI ganhou do papel de inflação curto.

O IFIX sobe apenas 2.3% em 2022, vítima da falta de ânimo do investidor. A ilusão monetária voltou aos fundos DI e nem o espectro da inflação futura, nem a muito útil isenção tributária (que pode valer 2% ao ano nesses tempos de juros altos) e nem o bom retorno prospectivo (12% de dividend yield agora) parecem atrair dinheiro para os imóveis neste momento.

As variações de câmbio, juros e bolsa no Brasil ao longo de novembro foram causadas pelos debates em torno da despesa pública. Alguns balões de ensaio da “PEC da Transição” circularam com propostas de gastos públicos até 200 bilhões “acima do teto”. O número, e a facilidade com que circulou pelo Congresso, assustaram os investidores.

Então, no penúltimo dia do mês, o mercado começou a melhorar rápido. O que terá acontecido? Terá sido o início da tramitação da PEC no Senado prevendo 198 bilhões de verba extra por apenas quatro anos (sem o bode na sala do aumento permanente)? Terá sido a conversa de Lula com o candidato a Ministro da Defesa preferido dos militares? Terão sido as notícias que esvaziaram as apostas em Fernando Haddad para a Economia?

A despeito de um início de transição que sugeria um governo capaz de fazer valer a agenda original do partido do presidente, a melhor interpretação dos últimos eventos é de que tudo ainda está em negociação e que o objetivo maior – salvar a democracia que mora no coração de cada qual – exigirá consenso e compromissos de parte a parte.

### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O fundo apresentou uma rentabilidade de -6.58% no mês, inferior à rentabilidade do IFIX, que caiu -4.15% no mês. No mês, percebeu-se uma queda generalizada dos ativos de risco. Além dos fundos imobiliários, a bolsa também teve performance negativa e os juros futuros subiram. O principal fator que contribuiu para este aumento do prêmio de risco foi a maior incerteza quanto à política fiscal do governo eleito. O início do debate a respeito de uma PEC da transição, que resultaria em gastos públicos até R\$200 bilhões ao ano acima do teto de gastos direcionados principalmente ao setor social, dado a falta de uma contrapartida explícita de aumento de tributos, aumentou a percepção de risco fiscal pelos investidores, dado que resultaria em aumento do déficit público ao longo dos próximos anos, elevando assim a dívida bruta e risco de desvalorização do real e aumento da inflação. Desta forma, nesse cenário, o BACEN poderia atuar elevando ainda mais a SELIC, o que impactaria negativamente na atividade econômica e a atratividade dos ativos de risco.

Dito isso, vemos o preço de mercado dos fundos imobiliários pressionados, no entanto, além do aspecto macro, percebemos que a recente performance negativa do CPTS11 o deixou consideravelmente descontado em relação à avaliação média histórica, acreditamos que por conta do aumento do prêmio de risco visto em todo o mercado, **mas também por conta de uma expectativa negativa em relação à entrega de rendimentos do fundo no curto prazo. Sobre este tema fizemos um breve comentário na próxima página.**

Em relação aos resultados do fundo, o impacto temporário da deflação e queda dos FIIs afetou negativamente os rendimentos (caixa) de curto prazo do fundo, no entanto, não tivemos eventos de crédito ou perdas permanentes de capital que sugerissem alguma perda do patrimônio do fundo. Pelo contrário, como dito nos últimos relatórios, o foco da gestão continua no 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. Nesta linha, destacamos a alocação do mês de: R\$ 105 milhões do CRI HSI Logística a IPCA + 7.62% a.a. e de R\$ 31 milhões do CRI Pernambucanas clean emitido a CDI + 2.5% a.a., mas adquirido a CDI + 4% a.a.

### COMENTÁRIO DO GESTOR



#### Seção extraordinária sobre os dividendos de novembro

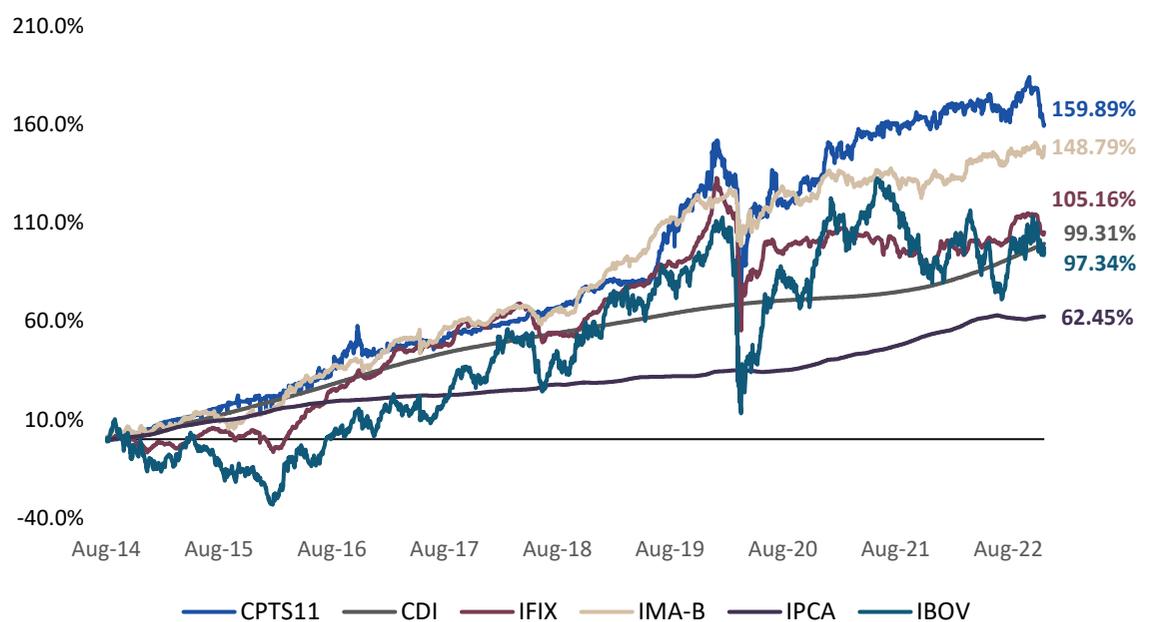
O primeiro e mais importante fator que deve ficar claro é que **não houve qualquer tipo de evento creditício, renegociação ou descumprimento de covenants na carteira do fundo**, que segue saudável e com retorno competitivo. Os três meses de deflação entre julho e setembro impactaram o resultado do Fundo entre setembro e novembro, já que existe uma defasagem de 2 meses em média na atualização monetária dos CRIs que compõe a carteira.

Através de gestão ativa do portfólio, reciclagem da carteira e ganho de capital conseguimos defender o resultado do Fundo nos meses de agosto, setembro e outubro, **meses em que o carregamento da carteira ficou próximo a zero**. Isto se deu em função da **boa performance da carteira de FIIs e o giro da carteira de CRIs** que ainda nos possibilitou algumas vendas a taxas mais fechadas que as taxas de aquisição. Foram vários casos de ativismo em FIIs que geraram retornos absolutamente superiores ao índice (**45% da carteira vs 8% do índice no acumulado** – para saber mais consultar a pág 9 deste relatório). No mês de novembro, com a expressiva abertura das NTNBS e a queda dos FIIs, esta componente de ganhos de capital (FII e CRI) praticamente se tornou inviável, justamente em um momento em que o carregamento da carteira ainda é baixo. Somado a isto, como o fundo não realiza mais emissões, a reciclagem da carteira se dá via giro. Isto implica em alguns casos na venda de CRIs a taxas piores que as taxas de aquisição. **Isto faz com que tenhamos um “prejuízo caixa” momentâneo para podermos desembolsar ativos de mesma características a taxas melhores. Mas por que fazemos isto?** Acreditamos que o papel do gestor é sempre olhar um horizonte de investimento maior e se adequar a realidade do momento. Deixar de fazer o que é certo em função do dividendo de um mês não nos parece uma escolha correta. Hipoteticamente, **por que não vender um CRI com risco “x” a IPCA + 7,0% (mesmo tendo comprado a IPCA + 6,0%) e reconhecer um prejuízo para comprar um outro CRI também com risco “x” a IPCA + 8,0% e se beneficiar no futuro?** Apenas como parâmetro, desde a última emissão do fundo (05/2022) elevamos a taxa ponderada de aquisição de IPCA + 6,4% a.a. para IPCA + 6,6% a.a., basicamente com o giro da própria carteira. E assim continuaremos.

O fundo segue com a mesma estratégia de alocar em ativos *high grade*, mais resilientes e protegidos num cenário macroeconômico incerto e turbulento. Estamos olhando cada vez mais pedidos de repactuação e/ou renegociação de CRIs, principalmente de empresas menores e projetos que dependem de uma boa performance para conseguirem honrar as obrigações. Ninguém se programou para um juros tão alto e prolongado como o que parece ser nosso caso. Nossa carteira é composta de ativos performados e geradores de renda que com a performance atual é plenamente capaz de servir a dívida.

Apresentamos abaixo a tabela de sensibilidade de taxa implícita dado o preço no mercado secundário. Esta tabela pode ser um guia ao investidor que se pergunta qual o resultado esperado de médio/longo prazo caso adquiria uma cota num determinado preço<sup>1</sup>. No preço de fechamento do dia 12/12/2022 de R\$ 83.09 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA+8,1% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos). Nos parece bastante adequado, para não dizer barato. Mesmo a Capitânia, como investidor institucional, não conseguimos encontrar uma carteira de CRIs super *high grade* para adquirir a IPCA + 8,1%. Por fim, no gráfico abaixo mostramos o histórico de retorno do fundo desde o início em agosto de 2014 contra índices de mercado. O fundo se mostrou um dos mais antigos e consistentes da indústria, com uma performance competitiva e boa relação de retorno ajustado ao risco no longo prazo mesmo em períodos desafiadores como o que vivemos hoje.

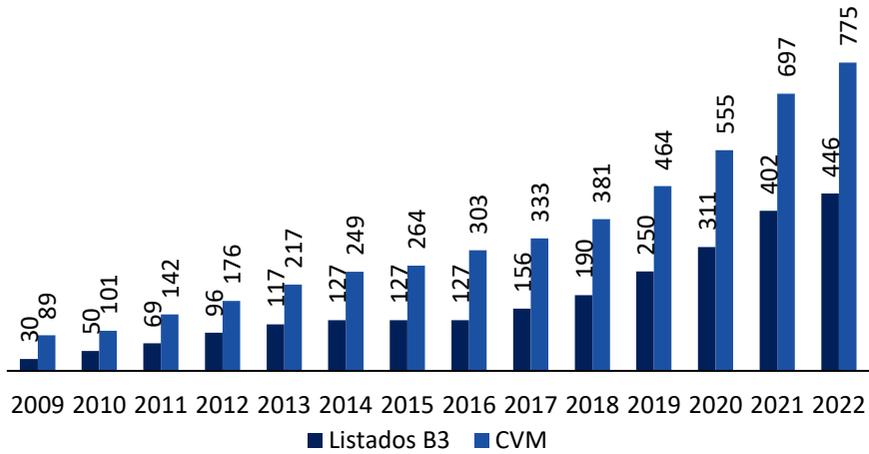
Tabela de sensibilidade (médio prazo)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
79.09	10.10%	-1.05%	9.05%
79.59	9.98%	-1.05%	8.93%
80.09	9.86%	-1.05%	8.81%
80.59	9.74%	-1.05%	8.69%
81.09	9.62%	-1.05%	8.57%
81.59	9.50%	-1.05%	8.45%
82.09	9.38%	-1.05%	8.33%
82.59	9.26%	-1.05%	8.21%
<b>83.09</b>	<b>9.14%</b>	<b>-1.05%</b>	<b>8.09%</b>
83.59	9.02%	-1.05%	7.97%
84.09	8.90%	-1.05%	7.85%
84.59	8.78%	-1.05%	7.73%
85.09	8.66%	-1.05%	7.61%
85.59	8.54%	-1.05%	7.49%
86.09	8.42%	-1.05%	7.37%
86.59	8.30%	-1.05%	7.25%
87.09	8.18%	-1.05%	7.13%
87.59	8.06%	-1.05%	7.01%



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

### Indústria de FII

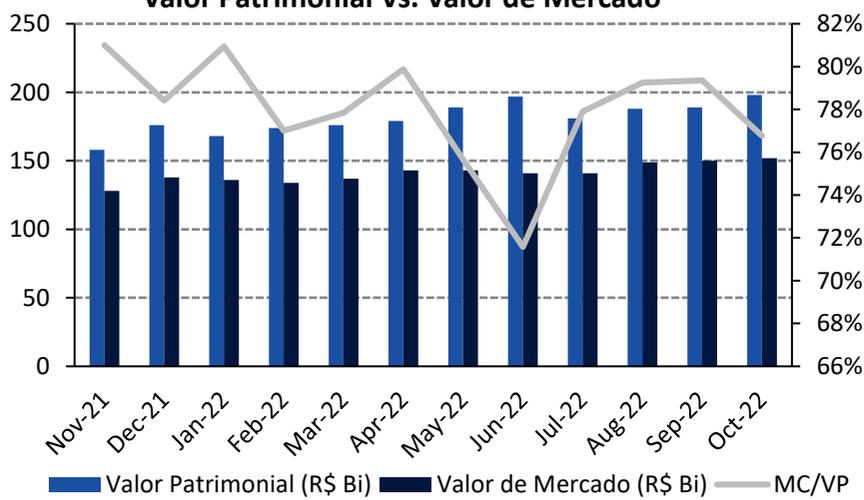
**Nº de fundos listados**



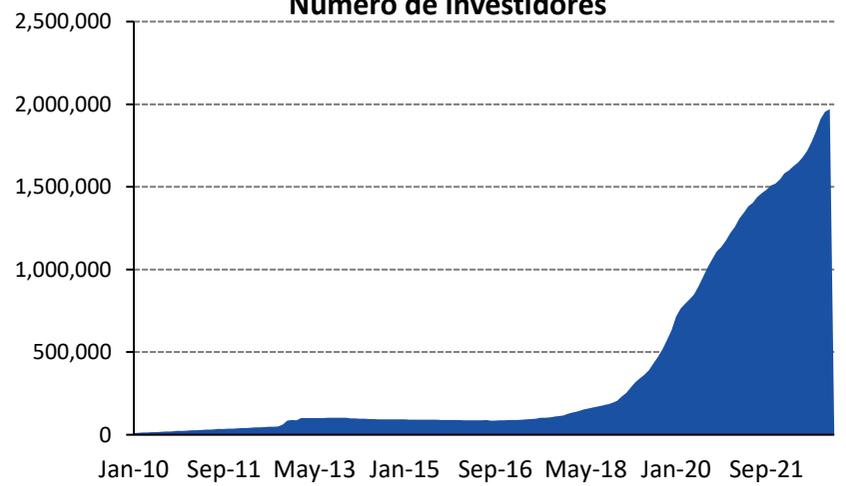
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



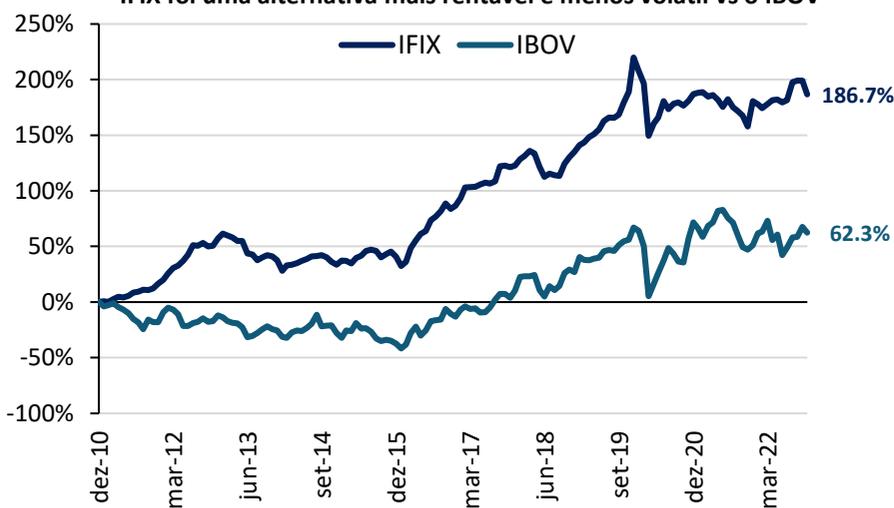
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



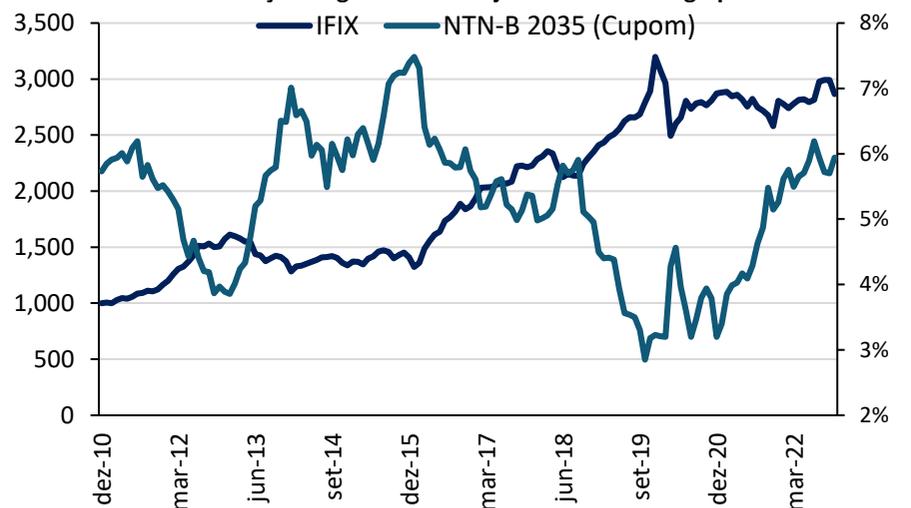
**Número de investidores**



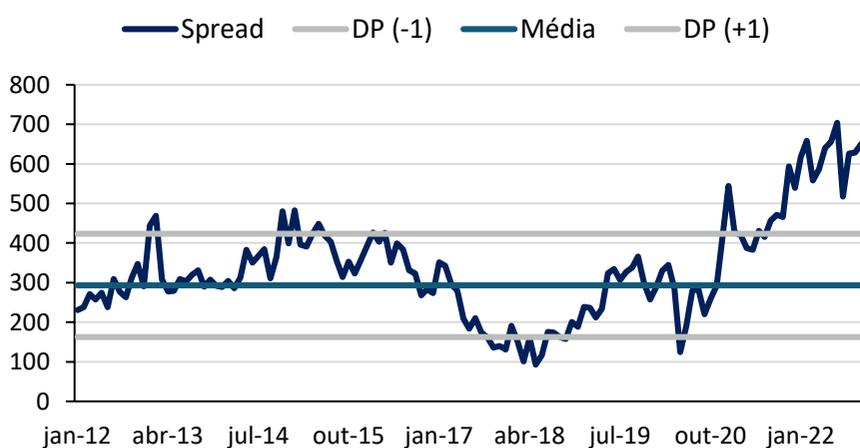
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



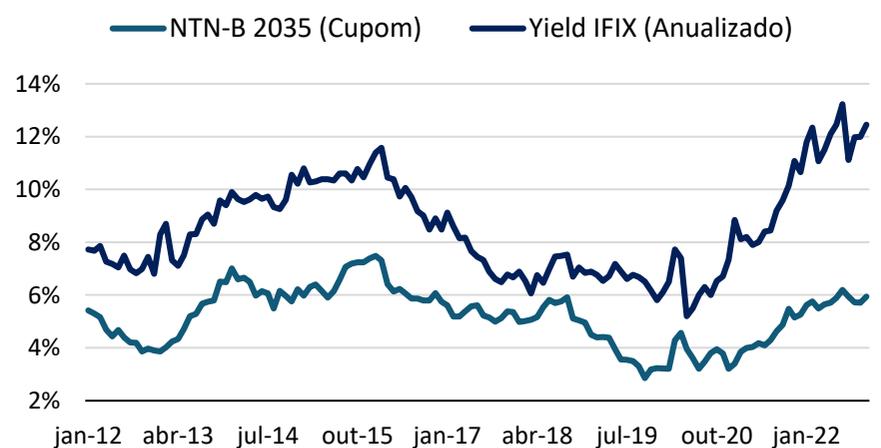
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



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



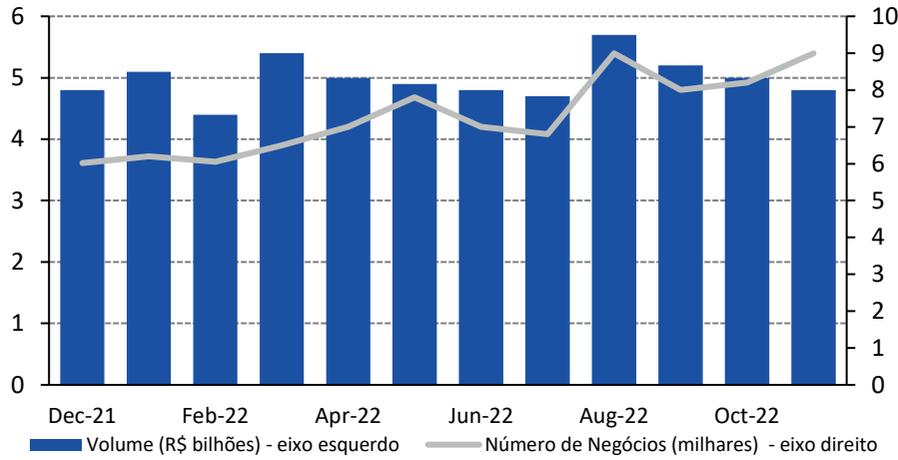
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



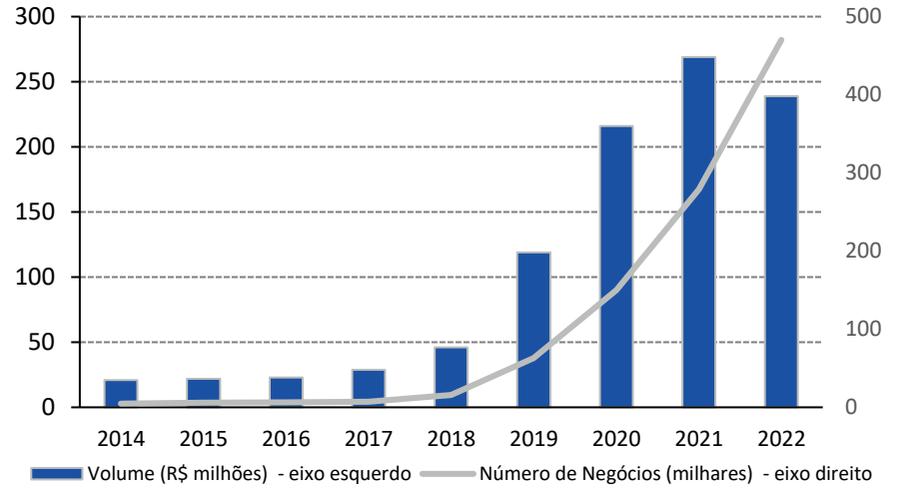
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

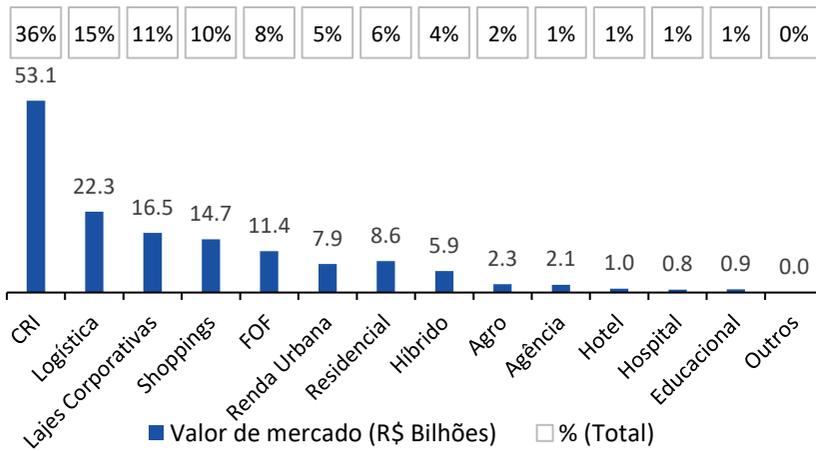
#### Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



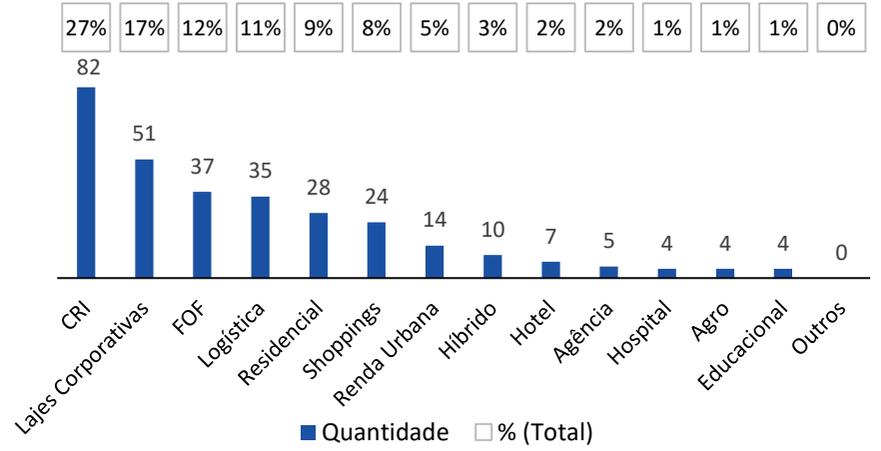
#### Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



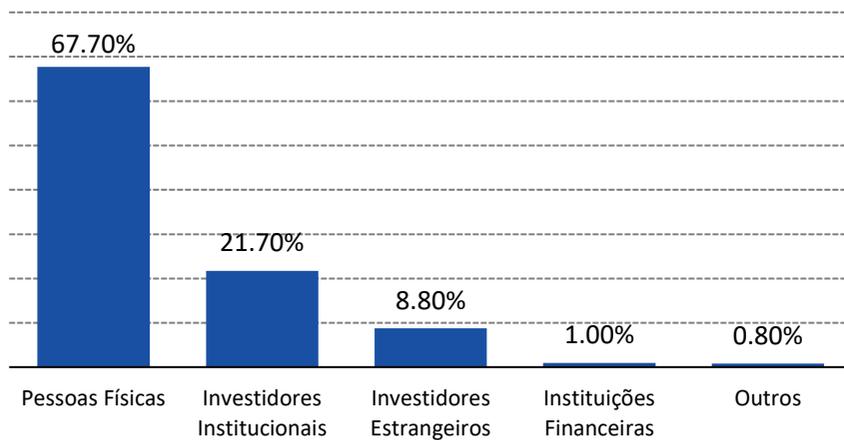
#### Valor de mercado (R\$ Bilhões)



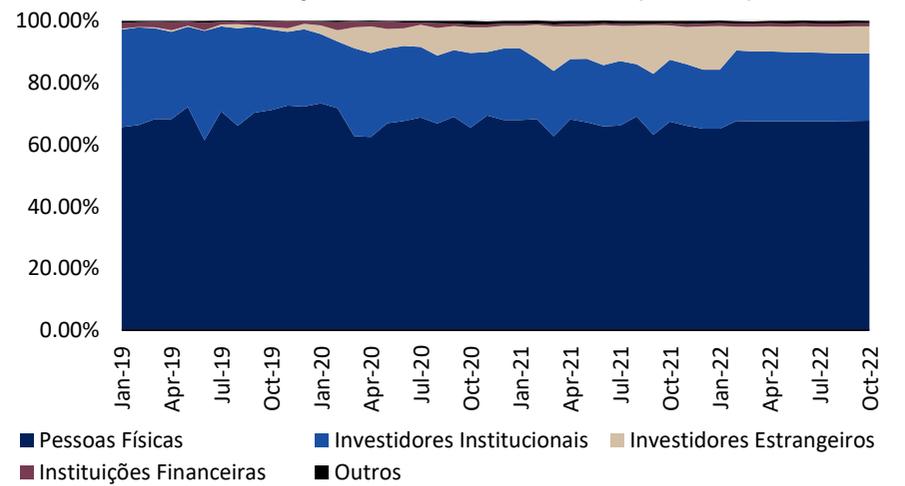
#### Quantidade de FIIs listados



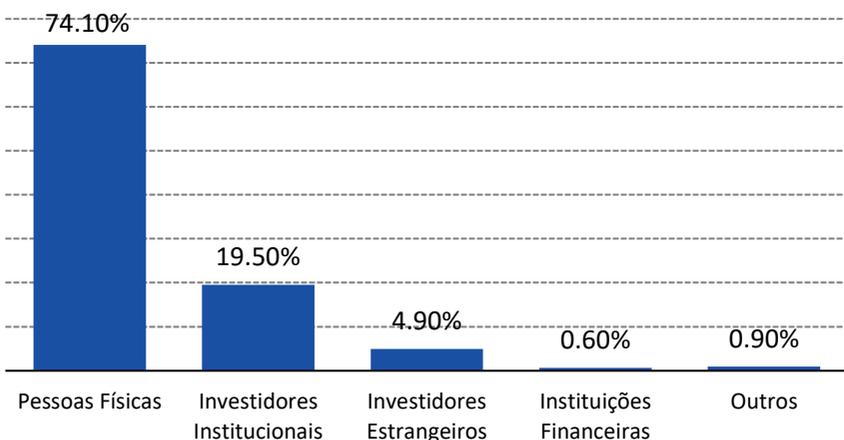
#### Volume Negociado (%)



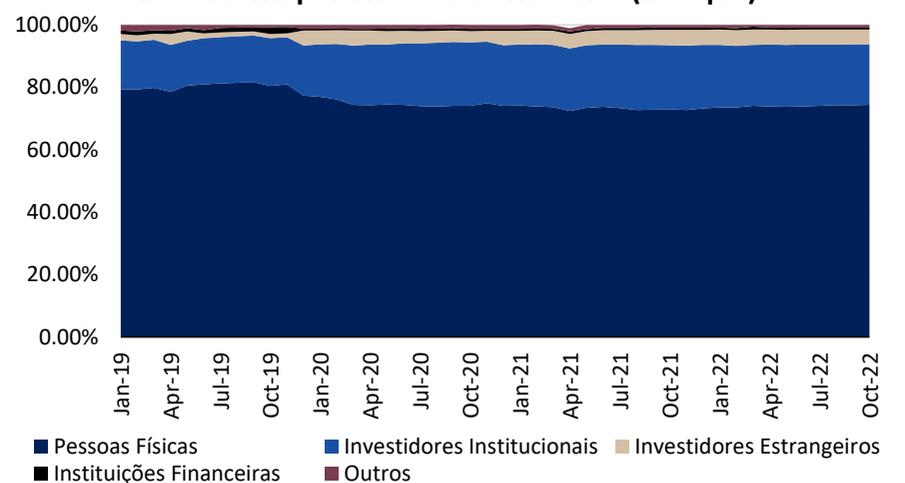
#### Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



#### Estoque (%)



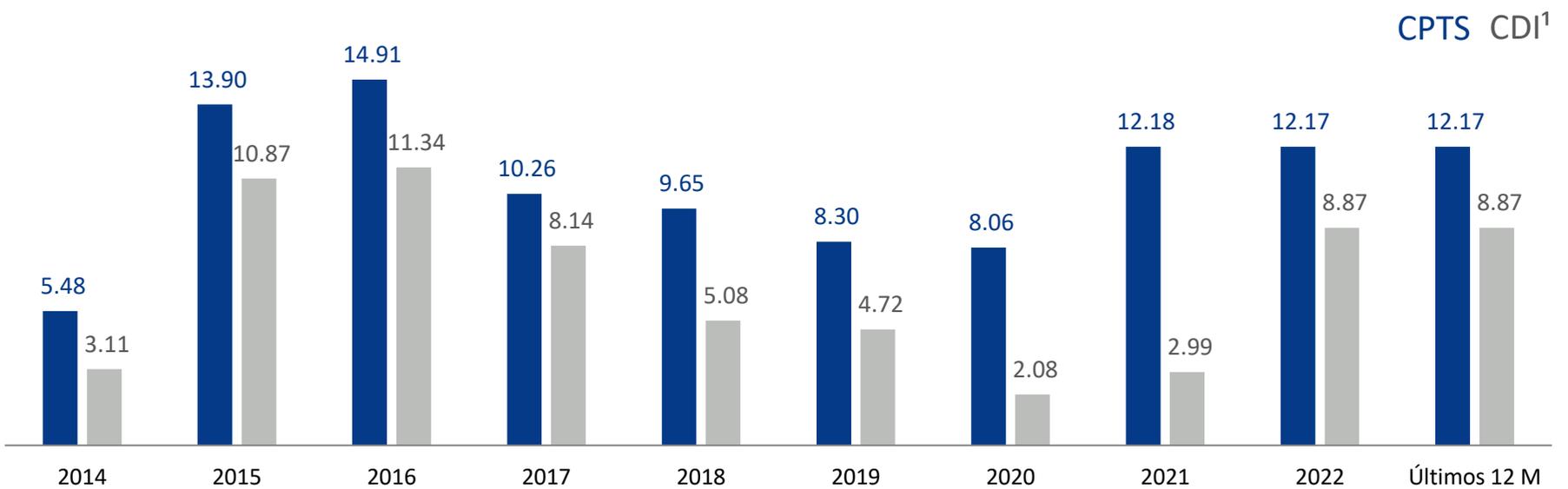
#### Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 12/12/22, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.37 por cota, com pagamento em 19/12/22 para os detentores de cotas em 12/12/22. Este dividendo equivale a 51.17% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

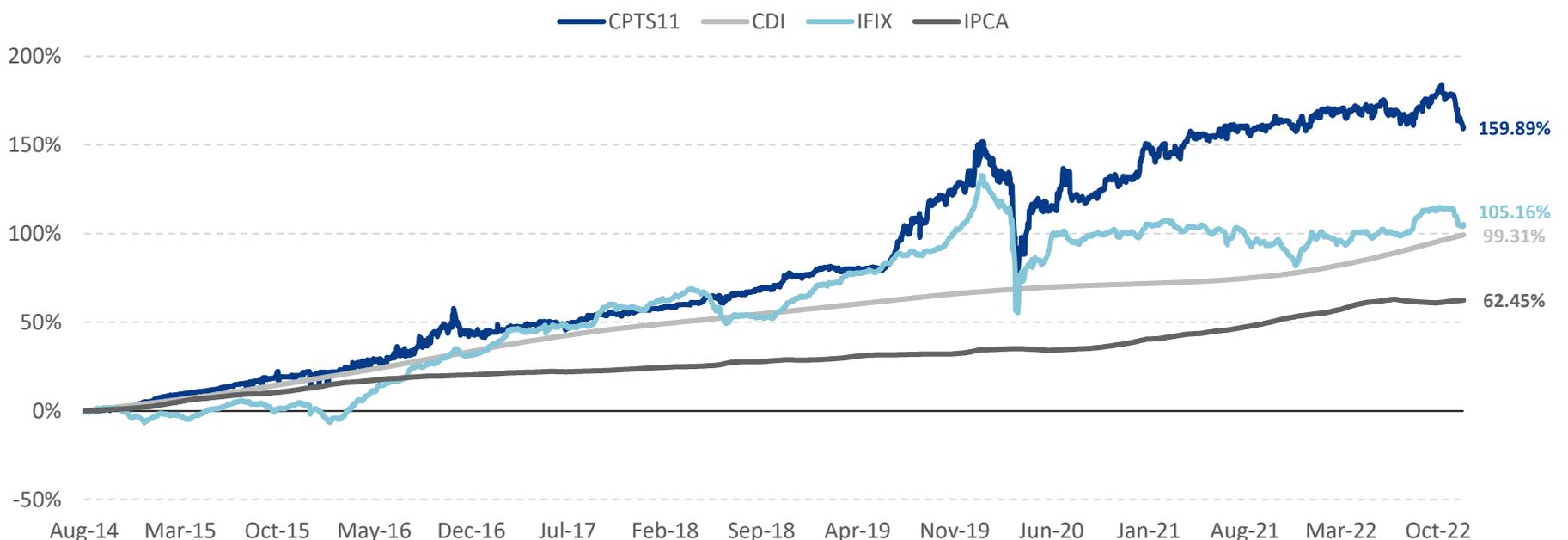
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 10.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 93.44 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/11/2022) a R\$ 83.35. Essa performance é equivalente a 146.47% do retorno do CDI Líquido<sup>1</sup>.



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

### RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em novembro foi equivalente a -6.58% versus -4.15% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +159.89% versus +105.16% do IFIX e 99.31% do CDI. O ajuste é feito para incorporar ao valor da cota os proventos pagos pelo Fundo de modo que estes sejam incluídos no cálculo da rentabilidade.



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

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

**MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA**

**CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:**

Compras de Créditos - CPTS11 – Nov/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
<b>22J0978863</b>	<b>IPCA +</b>	<b>CRI HSI Logística 1S 55E</b>	<b>105,000,000</b>	<b>7.62%</b>		<b>2.20%</b>	<b>37.5%</b>
21A0709253	IPCA +	CRI BRF PE Isec 99S 4E	59,199,723	5.50%		-0.28%	21.2%
<b>22K0640841</b>	<b>CDI +</b>	<b>CRI Pernambucanas Opea 1S 52E</b>	<b>30,999,629</b>		<b>4.01%</b>	<b>4.01%</b>	<b>11.1%</b>
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	25,490,402	5.85%		0.08%	9.1%
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	25,314,540	5.97%		0.71%	9.0%
<b>22K0024321</b>	<b>IPCA +</b>	<b>CRI Pulverizado Extrema III Habitasec 1S 19E</b>	<b>22,745,862</b>	<b>7.52%</b>		<b>1.76%</b>	<b>8.1%</b>
22E1314836	IPCA +	CRI São Carlos TrueSec 1S 50E	7,006,751	7.94%		2.38%	2.5%
<b>22I0089914</b>	<b>IPCA +</b>	<b>CRI Hedge Desenv. Logístico Habitasec 13E 1S</b>	<b>4,000,000</b>	<b>8.51%</b>		<b>3.10%</b>	<b>1.4%</b>
			<b>279,756,907</b>	<b>6.78%</b>	<b>4.01%</b>	<b>1.53%</b>	<b>100.0%</b>

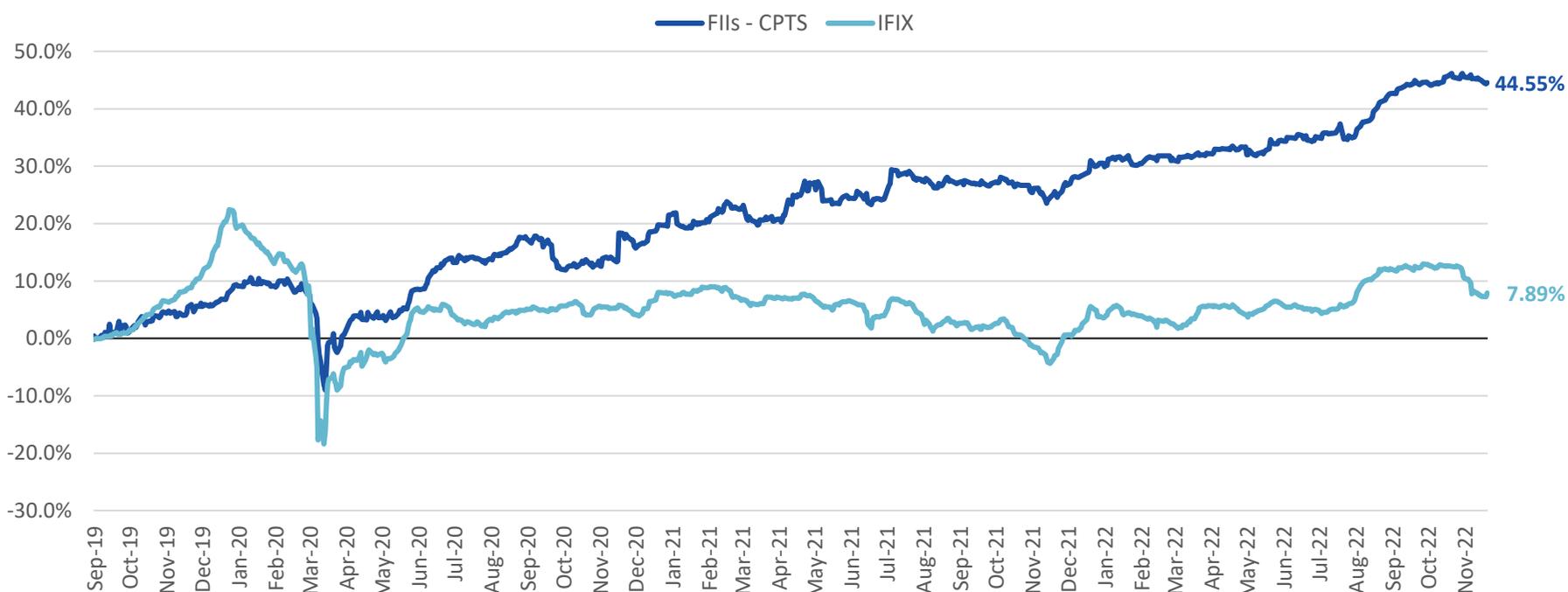
Obs: Em negrito, operações que foram adquiridas no mercado primário.

**CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:**

Vendas de Créditos - CPTS11 - Nov/22										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado com a negociação (R\$)
14C0072810	IPCA +	CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	68,213,216	5.44%		6.13%		0.07%	81.70%	(1,477,100)
19H0235501	IPCA +	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	8,999,919	6.00%		7.07%		0.80%	10.78%	(392,084)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	6,017,992	6.13%		7.00%		1.20%	7.21%	(415,781)
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	265,460	6.10%		6.72%		1.04%	0.32%	(14,671)
			<b>83,496,586</b>	<b>5.55%</b>	<b>-</b>	<b>6.30%</b>	<b>-</b>	<b>0.23%</b>	<b>100.0%</b>	<b>(2,299,636)</b>

**MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII**
**CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:**

- **Compra** de R\$ 20 milhões de **TRXF14**, via oferta 476;
- **Compra** de R\$ 13.9 milhões de **PATC11**, via mercado secundário;
- **Venda** de R\$ 50.3 milhões de **TSER11**, posição adquirida via oferta 476;
- **Venda** de R\$ 29.9 milhões de **BTLG11**, posição adquirida via incorporação dos antigos fundos BLCP11 e VVPR11;

**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**

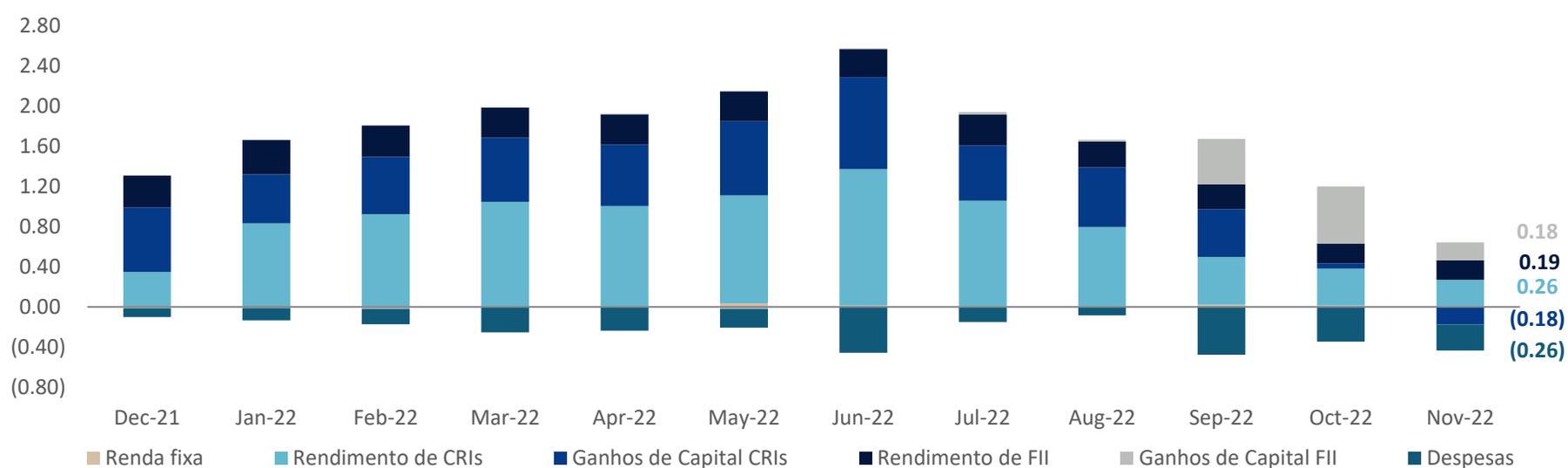
Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-99,098,758	88,010,445	20,091,570	50.00%	11,974,255	2,970,999	13.0%	1.0%
2020	56	-1,861,665,270	1,489,340,321	119,384,512	62.50%	134,250,359	387,190,797	12.0%	4.0%
2021	54	-967,523,680	536,810,042	78,928,491	38.89%	76,907,419	428,692,566	9.6%	4.6%
2022	24	-21,610,824	12,102,939	388,309	54.17%	720,376	9,839,953	17.8%	5.5%
<b>142</b>		<b>-2,949,898,532</b>	<b>2,126,263,746</b>	<b>218,792,881</b>	<b>-</b>	<b>223,852,410</b>	<b>828,694,315</b>	<b>11.2%</b>	<b>4.2%</b>

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

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	69	-2,053,443,574	1,226,823,517	149,205,776	48.59%	151,280,035	828,694,315	10.3%	2.4%
Encerradas	73	-896,454,958	899,440,229	69,587,105	51.41%	72,572,375	0	13.5%	8.6%
<b>142</b>		<b>-2,949,898,532</b>	<b>2,126,263,746</b>	<b>218,792,881</b>	<b>-</b>	<b>223,852,410</b>	<b>828,694,315</b>	<b>11.2%</b>	<b>4.2%</b>
<b>Fluxo total</b>								<b>223,852,410</b>	<b>81,342,071</b>
								<b>(%) IFIX</b>	<b>175.2%</b>

**RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)**


DRE - Capitânia Securities II FII	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Acumulado 2022
Receitas	49,913,996	40,638,162	38,001,943	47,555,942	37,127,500	18,129,374	412,612,019
Renda fixa	393,497	247,676	280,853	705,629	466,374	260,919	3,954,456
Rendimento de CRIs	43,203,026	33,297,471	25,006,399	15,091,768	11,621,585	8,313,308	272,320,194
Juros	11,423,692	12,387,948	10,161,093	9,557,511	10,637,049	11,619,603	106,770,894
Atualização monetária	31,779,333	20,909,523	14,845,306	5,534,257	984,535	(3,306,296)	165,549,300
Resultado com a negociação de CRIs	(2,713,975)	(3,434,591)	3,986,562	9,478,123	667,917	(2,299,636)	7,698,527
Rendimento de FII	8,785,771	9,745,744	8,174,345	7,977,129	6,341,383	6,165,011	90,267,605
Ganhos de capital de FII	245,678	781,862	553,784	14,303,294	18,030,242	5,689,773	38,371,236
Despesas	(14,518,781)	(4,754,714)	(2,651,453)	(15,107,076)	(10,920,770)	(8,208,640)	(82,655,636)
Taxa de Administração	(270,047)	(261,943)	(260,544)	(260,544)	(265,543)	(253,427)	(2,818,925)
Taxa de Gestão	(2,307,672)	(2,238,424)	(2,226,465)	(2,226,465)	(2,269,182)	(2,165,650)	(24,088,993)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	(67,133)	(2,860,659)	(3,606,049)	(1,137,955)	(7,671,795)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI <sup>1</sup>	(11,728,860)	(2,175,096)	-	(9,651,613)	(4,681,408)	(4,377,373)	(46,837,534)
Outras despesas	(212,202)	(79,251)	(97,312)	(107,796)	(98,589)	(274,235)	(1,238,389)
<b>Resultado</b>	<b>35,395,215</b>	<b>35,883,448</b>	<b>35,350,490</b>	<b>32,448,866</b>	<b>26,206,730</b>	<b>9,920,734</b>	<b>329,956,383</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>1.11</b>	<b>1.13</b>	<b>1.11</b>	<b>1.02</b>	<b>0.82</b>	<b>0.31</b>	<b>11.04</b>
Distribuição	34,961,095	34,961,095	34,961,095	33,371,955	27,015,392	11,759,641	332,976,087
Distribuição / Cota	1.10	1.10	1.10	1.05	0.85	0.37	11.07
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	14.06%	15.02%	14.80%	14.73%	11.93%	5.47%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13.99%	14.58%	14.48%	14.22%	14.21%	14.60%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>2,410,111</b>	<b>3,332,464</b>	<b>3,721,858</b>	<b>2,798,770</b>	<b>1,990,108</b>	<b>151,200</b>	<b>151,200</b>
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0.08</b>	<b>0.10</b>	<b>0.12</b>	<b>0.09</b>	<b>0.06</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**QUEBRA DO RESULTADO**

**RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES**

 Média<sup>2</sup>: 1.01

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

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

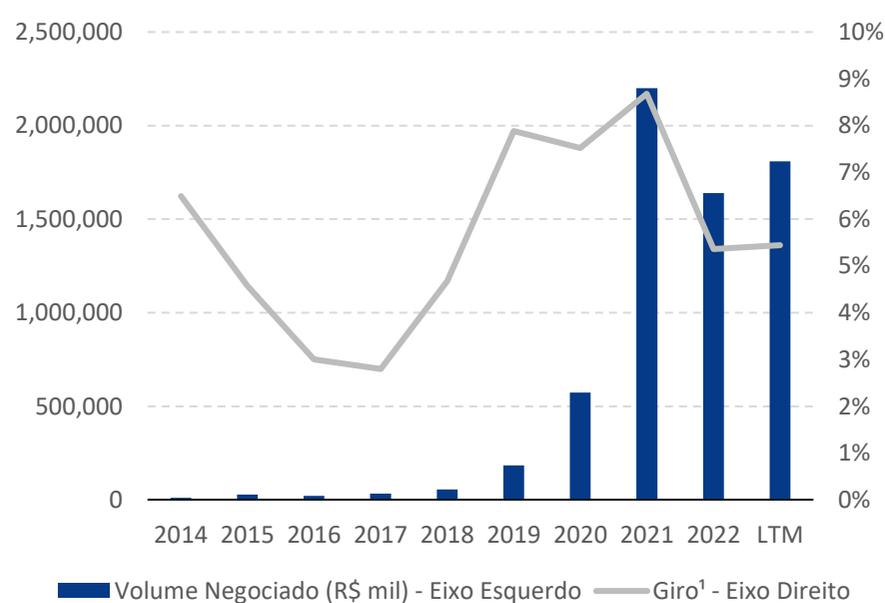
### CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de novembro foram negociadas 1,406,884 cotas, sendo 222,095 negócios e volume de R\$ 139,525,957, o que representa uma média diária de R\$ 6,976,298. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 201,658 cotistas, uma variação de +0.84% contra o mês anterior.

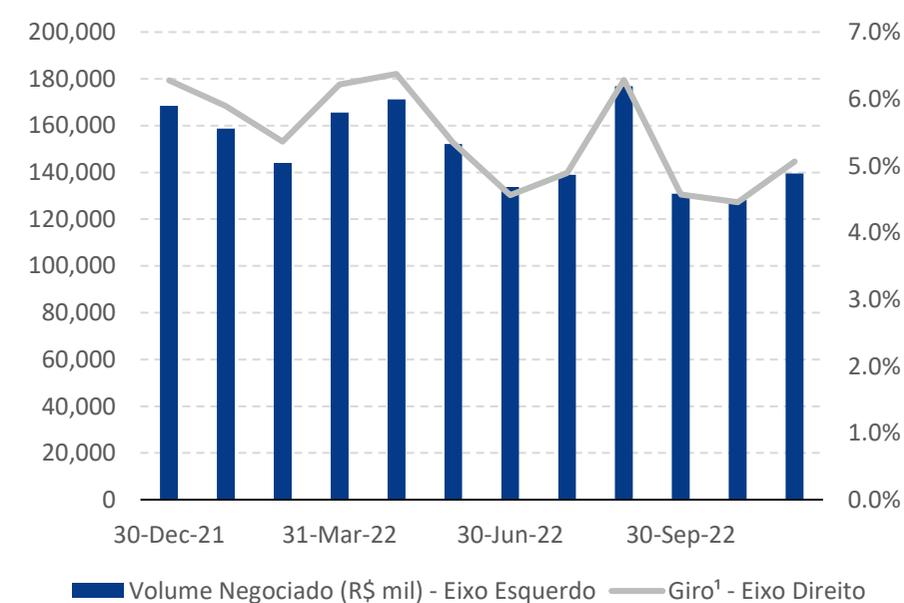
	Aug-22		Sep-22		Oct-22		Nov-22		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	176,841	R\$	130,922	R\$	128,230	R\$	139,526	R\$	1,808,488
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	7,689	R\$	6,234	R\$	6,411	R\$	6,976	R\$	7,243
Giro Mensal (%)		6.3%		4.6%		4.5%		5.1%		5.4%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,834,391	R\$	2,897,003	R\$	2,863,632	R\$	2,649,098	R\$	2,778,133

### MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

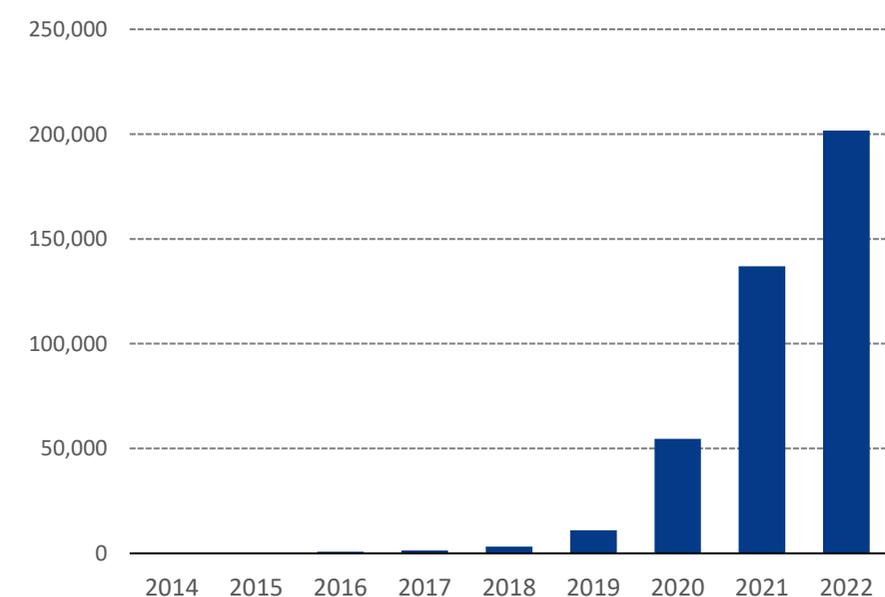


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

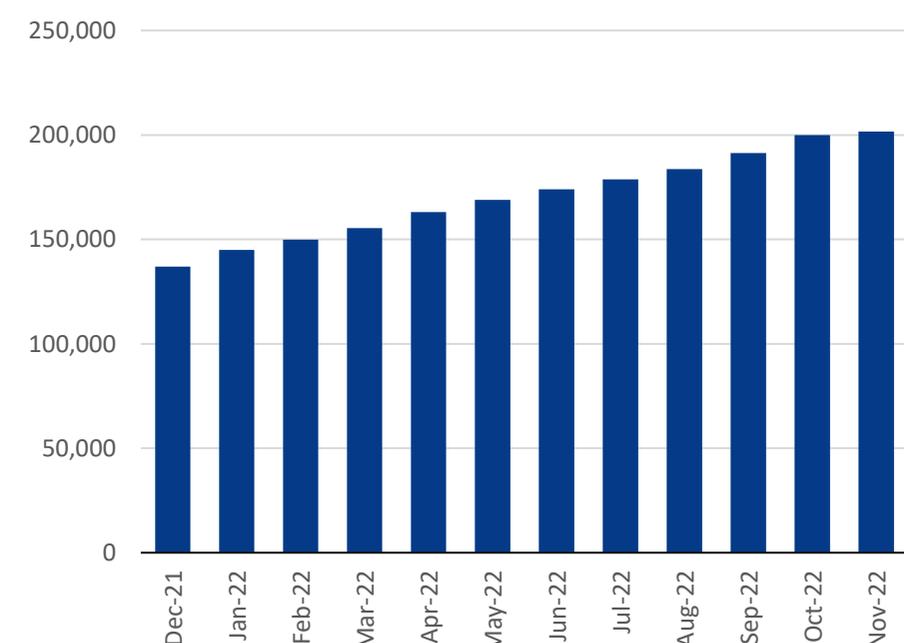


### NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



Número de cotistas mensal (12M)

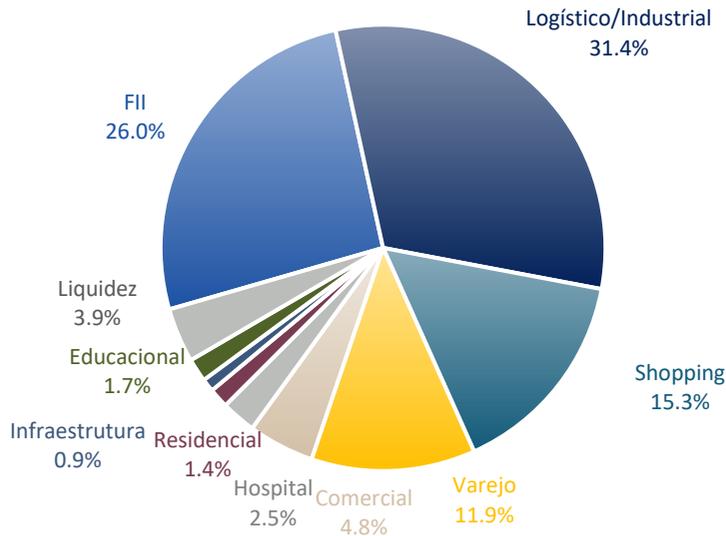


<sup>1</sup> Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

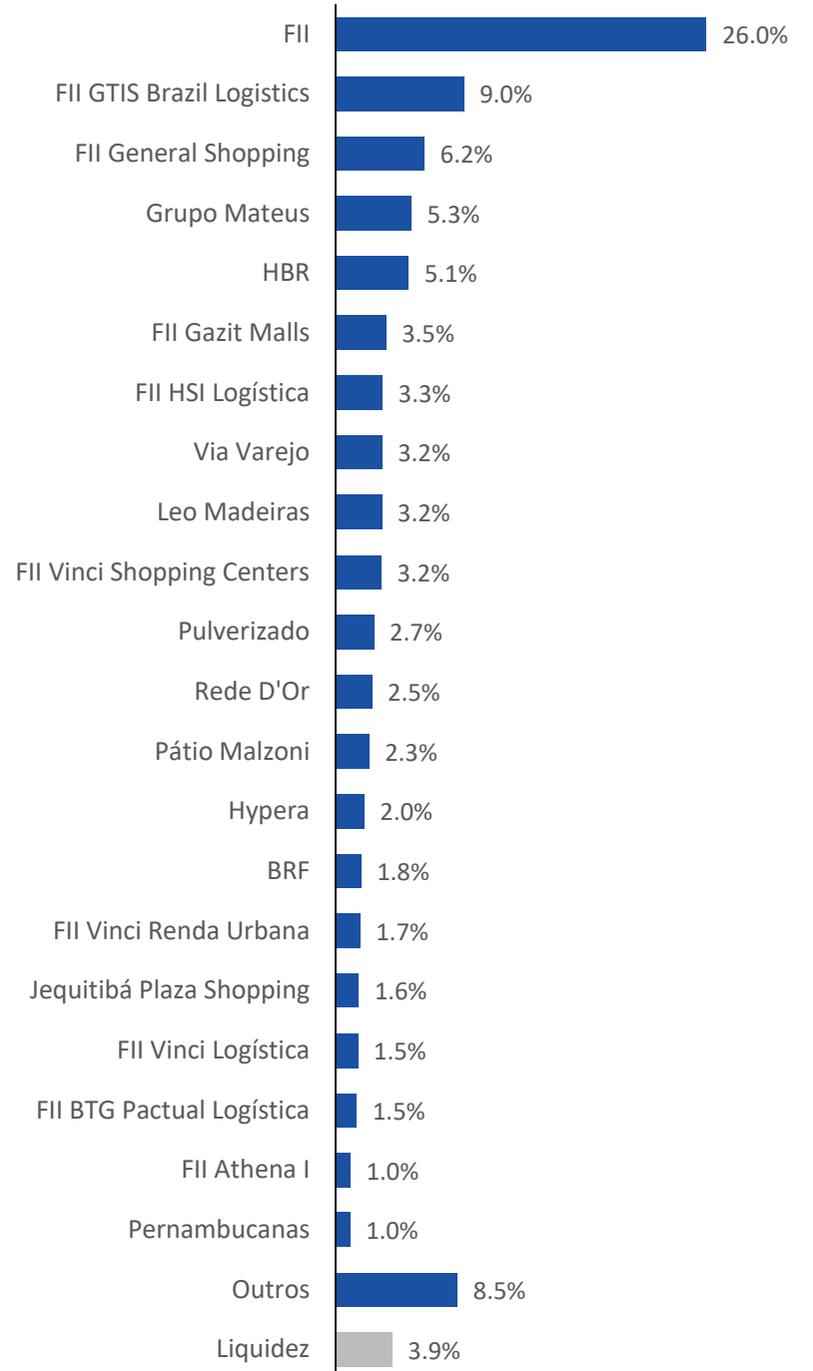
## ALOCAÇÃO (% Ativos<sup>1</sup>)



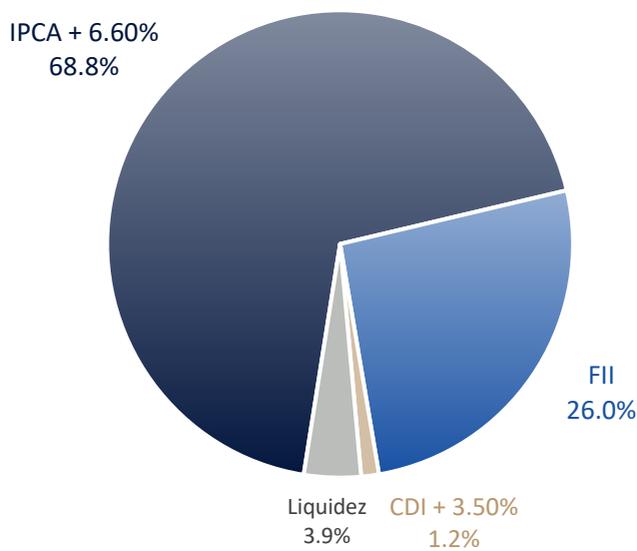
### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



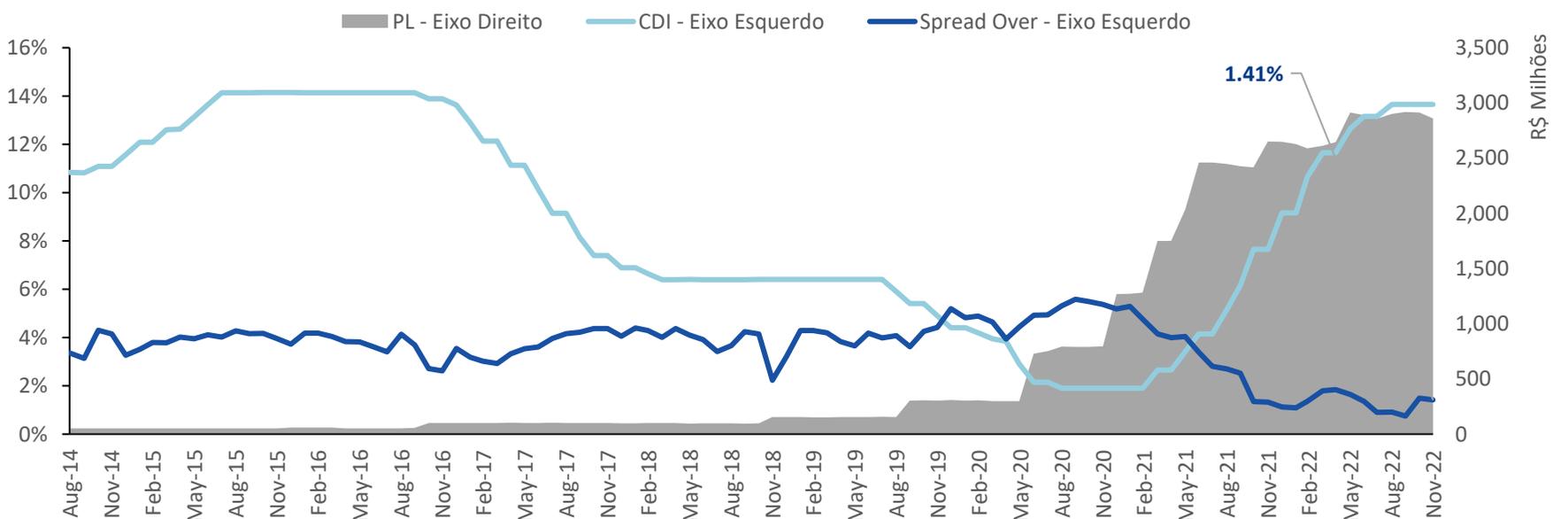
### EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



### EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER<sup>2</sup> DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



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

<sup>2</sup> Vide glossário.

**CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO**

O Fundo possui 70.0% dos Ativos<sup>1</sup> divididos em 46 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 44.8% da carteira de crédito (31.4% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 98.25% foi adquirida a IPCA + 6.60% e 1.75% foi adquirida a CDI + 3.50%. A carteira possui *duration* médio de 6.2 anos; *spread* médio de 1.41%; taxa nominal média de 14.28% e LTV médio de 58.2% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 18.4 milhões de prejuízo por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	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\$)
Logístico/Industrial	1,002,293,808	31.4%	6.4	6.83%	7.22%	-	-	1.51%	14.37%	68.3%	(3,180,601)
Shopping	489,491,495	15.3%	6.0	6.39%	7.12%	1.48%	3.02%	1.38%	14.22%	41.7%	(10,339,539)
Varejo	380,953,100	11.9%	6.1	6.26%	6.58%	4.01%	4.04%	1.04%	13.88%	59.6%	(3,954,252)
Comercial	153,375,150	4.8%	5.7	6.07%	7.28%	-	-	1.47%	14.35%	66.4%	(1,671,877)
Hospital	80,495,610	2.5%	8.4	6.09%	7.43%	-	-	1.76%	14.65%	7.8%	1,659,242
Educacional	54,037,591	1.7%	4.8	5.94%	6.11%	-	-	0.30%	13.09%	65.0%	(1,434,082)
Residencial	45,834,449	1.4%	3.5	8.22%	8.44%	-	-	2.12%	15.61%	42.8%	522,392
Infraestrutura	30,163,659	0.9%	5.8	8.92%	8.80%	-	-	2.90%	15.92%	80.3%	(23,304)
<b>Total</b>	<b>2,236,644,863</b>	<b>70.0%</b>	<b>6.2</b>	<b>6.60%</b>	<b>7.13%</b>	<b>3.50%</b>	<b>3.83%</b>	<b>1.41%</b>	<b>14.28%</b>	<b>58.2%</b>	<b>(18,422,021)</b>

**CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO**

Shopping	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	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	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	198,391,633	6.2%	5.4	5.55%	7.52%	1.73%	14.65%	8.87%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	112,020,981	3.5%	7.5	5.90%	6.99%	1.27%	14.03%	5.01%
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	101,614,101	3.2%	6.2	6.15%	6.93%	1.14%	13.92%	4.54%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 259S 1E	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	50,835,073	1.6%	5.8	5.99%	6.33%	0.62%	13.35%	2.27%
CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	18,615,401	0.6%	4.5	20.76%	6.84%	1.01%	13.88%	0.83%
CRI BTG Malls Vert 1S 8E	19H0000001	FII BTG Pactual Shoppings	CDI +	1.50%	8,014,306	0.3%	3.3	1.48%	3.02%	3.02%	16.33%	0.36%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>489,491,495</b>	<b>15.3%</b>	<b>6.0</b>	<b>6.39%</b>	<b>7.12%</b>	<b>1.48%</b>	<b>3.02%</b>	<b>1.38%</b>

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	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	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	74,104,397	2.3%	6.9	5.90%	7.30%	1.54%	14.33%	3.31%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	39,844,833	1.2%	5.2	5.88%	7.78%	1.93%	14.89%	1.78%
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	32,305,190	1.0%	3.6	6.25%	6.56%	0.66%	13.62%	1.44%
CRI São Carlos TrueSec 1S 50E	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	7,120,730	0.2%	4.7	7.94%	7.58%	1.80%	14.77%	0.32%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>153,375,150</b>	<b>4.8%</b>	<b>5.7</b>	<b>6.07%</b>	<b>7.28%</b>	-	-	<b>1.47%</b>

Hospital	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	Rede D'Or	IPCA +	6.10%	71,946,241	2.3%	8.9	6.10%	7.00%	1.29%	14.10%	3.22%
CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	Rede D'Or	IPCA +	3.88%	8,549,370	0.3%	4.1	6.00%	11.07%	5.68%	19.26%	0.38%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>80,495,610</b>	<b>2.5%</b>	<b>8.4</b>	<b>6.09%</b>	<b>7.43%</b>	-	-	<b>1.76%</b>

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

**CARTEIRA DE CRÉDITO**


Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	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	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	286,980,921	9.0%	7.9	6.13%	6.34%	0.66%	13.35%	12.83%
CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	FII HSI Logística	IPCA +	7.62%	104,149,108	3.3%	6.3	7.62%	7.80%	1.98%	14.86%	4.66%
CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	102,747,008	3.2%	6.0	7.00%	7.54%	1.75%	14.62%	4.59%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	8.50%	86,079,036	2.7%	5.7	7.49%	8.50%	2.65%	15.66%	3.85%
CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	63,205,445	2.0%	5.6	6.45%	5.99%	0.88%	13.68%	2.83%
CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S	22H0194042	Pulverizado Extrema	IPCA +	7.50%	62,382,313	2.0%	7.7	7.50%	7.68%	2.01%	14.87%	2.79%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	56,187,627	1.8%	6.8	5.50%	6.36%	1.01%	13.74%	2.51%
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	FII Vinci Logística	IPCA +	6.80%	49,110,529	1.5%	4.1	6.80%	7.51%	1.60%	14.65%	2.20%
CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	Grupo Mateus	IPCA +	8.33%	47,251,949	1.5%	6.5	8.32%	9.30%	3.56%	16.62%	2.11%
CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	FII BTG Pactual Logística	IPCA +	5.90%	46,564,938	1.5%	3.3	6.25%	6.78%	0.80%	13.84%	2.08%
CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	23,992,371	0.8%	4.5	8.01%	8.66%	2.72%	15.81%	1.07%
CRI Pulverizado Extrema III Habitasec 1S 19E	22K0024321	Pulverizado	IPCA +	7.50%	22,607,258	0.7%	7.6	7.52%	7.65%	1.98%	14.83%	1.01%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	6.50%	17,113,492	0.5%	6.5	6.50%	6.50%	0.79%	13.51%	0.77%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 12E 1S	22I0089753	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	7,897,845	0.2%	4.6	8.15%	8.36%	2.52%	15.58%	0.35%
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,656,060	0.2%	4.1	6.75%	7.18%	1.35%	14.37%	0.25%
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,399,053	0.2%	4.1	6.75%	7.18%	1.34%	14.36%	0.24%
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,254,984	0.1%	6.0	6.50%	7.23%	1.28%	14.09%	0.19%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 13E 1S	22I0089914	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	3,978,410	0.1%	4.6	8.51%	8.86%	3.01%	16.14%	0.18%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 12E 2S	22I0089805	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	3,973,501	0.1%	4.6	8.25%	8.37%	2.52%	15.59%	0.18%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.50%	2,761,960	0.1%	1.8	5.50%	8.51%	2.44%	16.58%	0.12%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>1,002,293,808</b>	<b>31.4%</b>	<b>6.4</b>	<b>6.83%</b>	<b>7.22%</b>	-	-	<b>1.51%</b>

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	123,149,879	3.9%	6.1	5.60%	5.91%	0.19%	12.85%	5.51%
CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	63,111,205	2.0%	7.9	6.49%	6.30%	0.26%	12.90%	2.82%
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	39,303,631	1.2%	8.0	6.90%	6.96%	0.86%	13.59%	1.76%
CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	31,224,987	1.0%	2.5	4.01%	4.04%	4.04%	17.87%	1.40%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	30,423,379	1.0%	4.8	7.10%	7.50%	1.62%	14.57%	1.36%
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	25,748,533	0.8%	4.1	6.50%	6.43%	1.31%	14.32%	1.15%
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	22,933,077	0.7%	7.9	6.67%	7.94%	1.80%	14.64%	1.03%
CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	22C1362141	Grupo Mateus	IPCA +	6.34%	19,408,349	0.6%	5.3	6.99%	7.74%	1.93%	14.88%	0.87%
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,403,517	0.5%	5.8	5.15%	7.16%	1.78%	14.67%	0.64%
CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	21K1140616	GPA	IPCA +	5.90%	11,246,544	0.4%	7.9	6.50%	6.44%	0.73%	13.44%	0.50%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>380,953,100</b>	<b>11.9%</b>	<b>6.1</b>	<b>6.26%</b>	<b>6.58%</b>	<b>4.01%</b>	<b>4.04%</b>	<b>1.04%</b>

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

**CARTEIRA DE CRÉDITO**


Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	Galleria Bank	IPCA +	9.75%	27,079,454	0.8%	5.1	9.75%	10.13%	4.15%	17.40%	1.21%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	18,754,995	0.6%	1.3	6.00%	6.00%	-0.82%	13.03%	0.84%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>45,834,449</b>	<b>1.4%</b>	<b>3.5</b>	<b>8.22%</b>	<b>8.44%</b>	-	-	<b>2.12%</b>

Infraestrutura	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Sanema Opea 1S 34E	22G0701494	Sanema	IPCA +	8.92%	30,163,659	0.9%	5.8	8.92%	8.80%	2.90%	15.92%	80.3%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>30,163,659</b>	<b>0.9%</b>	<b>5.8</b>	<b>8.92%</b>	<b>8.80%</b>	<b>2.90%</b>	<b>15.92%</b>	<b>80.3%</b>

Educacional	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos <sup>1</sup>	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	FII Vinci Renda Urbana	IPCA +	5.60%	54,037,591	1.7%	4.8	5.94%	6.11%	0.30%	13.09%	65.0%
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>54,037,591</b>	<b>1.7%</b>	<b>4.8</b>	<b>5.94%</b>	<b>6.11%</b>	<b>0.30%</b>	<b>13.09%</b>	<b>65.0%</b>

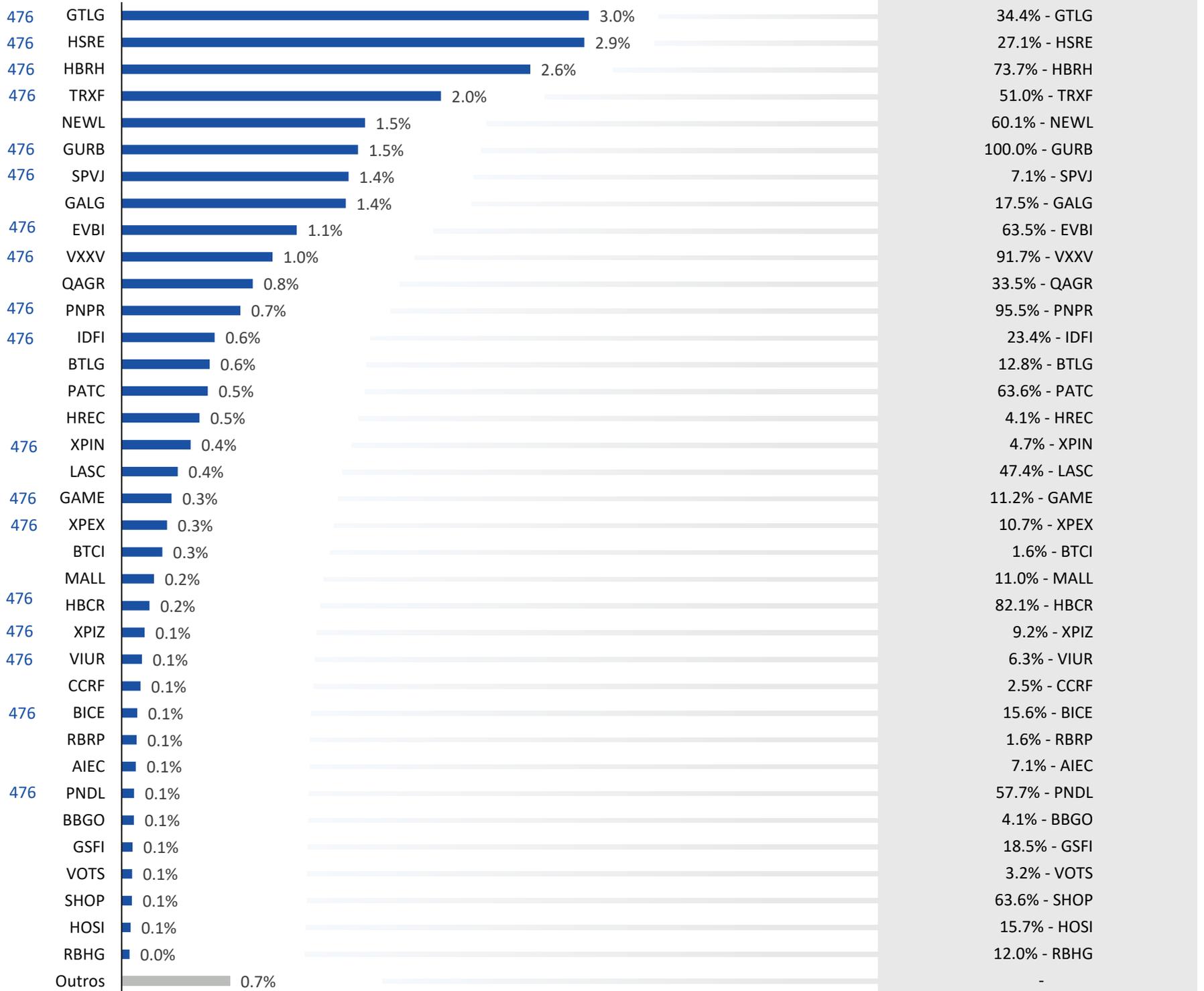
<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

## CARTEIRA DE FIIS

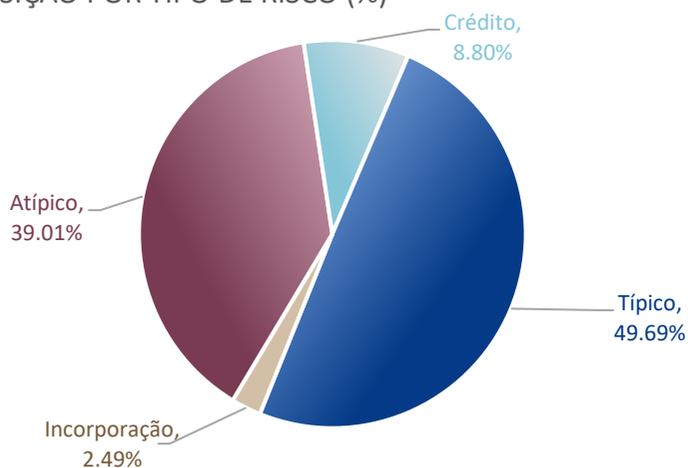
% Ativos<sup>1</sup>  
Em 30/11/2022

(%) dos FIIs detidos por  
fundos geridos pela  
Capitânia

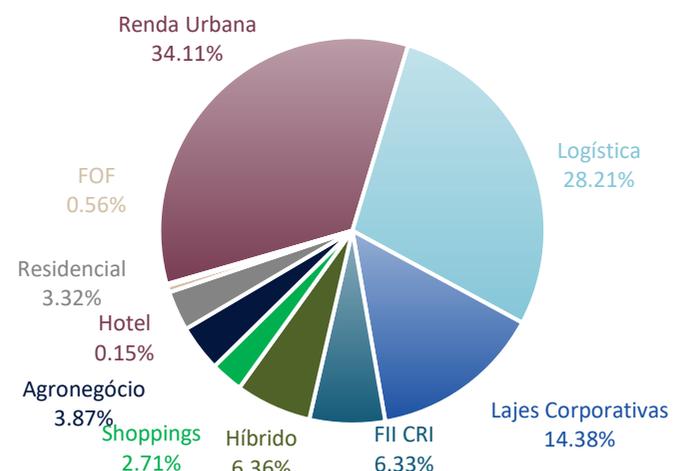
ICVM 476



### EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



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

## Operações Compromissadas com CRIs de lastro



Operações compromissadas reversas de CRI são operações nas quais o fundo realiza a venda de títulos com o compromisso de recomprá-los, acrescido de juros, após determinado período. Durante este período, a instituição financeira contraparte do fundo mantém os ativos em garantia, e permanece com estes caso o fundo não possa honrar o compromisso de 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.

Através da utilização destas operações, o fundo pôde captar recursos para dar continuidade à estratégia da gestão de recomposição do portfólio a taxas mais altas sem aumento do risco da carteira, em um momento oportuno.

Na tabela abaixo, a coluna de “Despesa Acumulada”, no caso das operações em andamento, considera qual é a despesa acumulada que o fundo possuía no fechamento do mês e o “Saldo”, qual o saldo da operação no fechamento do mês. A coluna de “Haircut” representa o quanto de desconto foi concedido no valor da garantia lastro da Operação, ou seja, quanto que o valor dado em CRIs foi descontado em relação ao valor captado pela compromissada. De forma simplificada, 50% de Haircut significa que para cada 100 reais dado em Garantia, o fundo recebe 50 reais de caixa da instituição financeira contraparte da operação. Abaixo, listamos as operações compromissadas encerradas no mês, bem como as operações que o fundo possuía em andamento no fechamento do mês.

No fechamento do mês, o fundo possuía R\$ 287 milhões em operações compromissadas reversas e uma despesa acumulada de R\$ 3.7 milhões, ou R\$ 0.12 / cota. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.67% a.a.

## Operações concluídas no mês

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa Realizada
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	CDI	0.75%	50%	5/6/2022	11/7/2022	11/7/2022	50,000,000	(53,445,417)	(3,445,417)
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	CDI	0.75%	50%	9/22/2022	12/22/2022	11/28/2022	28,862,760	(29,720,648)	(857,888)
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	CDI	0.55%	50%	7/15/2022	1/16/2023	11/28/2022	4,879,373	(4,953,441)	(74,068)
<b>Total</b>			<b>0.74%</b>					<b>83,742,133</b>	<b>(88,119,507)</b>	<b>(4,377,373)</b>

## Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa acumulada
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	CDI	0.75%	50%	9/22/2022	12/22/2022	11/30/2022	66,307,721	(67,969,325)	(1,661,604)
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	CDI	0.85%	50%	7/15/2022	1/16/2023	11/30/2022	7,976,975	(8,391,621)	(414,647)
CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	22D0371159	CDI	0.10%	80%	9/16/2022	1/16/2023	11/30/2022	13,237,242	(13,580,353)	(343,110)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	CDI	0.10%	80%	9/16/2022	1/16/2023	11/30/2022	9,471,980	(9,717,495)	(245,515)
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	CDI	0.65%	50%	11/4/2022	5/4/2023	11/30/2022	21,106,156	(21,298,983)	(192,827)
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	CDI	0.70%	50%	11/4/2022	5/4/2023	11/30/2022	21,884,218	(22,084,936)	(200,719)
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	CDI	0.70%	50%	11/4/2022	5/4/2023	11/30/2022	27,825,444	(28,080,654)	(255,210)
CRI BR F PE Isec 99S 4E	21A0709253	CDI	0.65%	50%	11/18/2022	5/18/2023	11/30/2022	30,023,674	(30,152,855)	(129,181)
CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	CDI	0.65%	50%	11/11/2022	11/7/2023	11/30/2022	20,001,013	(20,129,979)	(128,966)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	CDI	0.90%	50%	11/16/2022	11/17/2023	11/30/2022	13,953,968	(14,030,486)	(76,518)
CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	CDI	0.85%	50%	11/16/2022	11/17/2023	11/30/2022	10,165,026	(10,220,546)	(55,520)
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	CDI	0.70%	50%	11/16/2022	11/17/2023	11/30/2022	9,241,008	(9,290,877)	(49,869)
CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	22C1362141	CDI	0.65%	50%	11/16/2022	11/17/2023	11/30/2022	7,246,151	(7,285,097)	(38,946)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	CDI	0.90%	50%	11/16/2022	11/17/2023	11/30/2022	6,011,670	(6,044,635)	(32,966)
<b>Total</b>			<b>0.67%</b>					<b>264,452,246</b>	<b>(287,321,625)</b>	<b>(3,753,858)</b>

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	

	<b>CRI Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841)</b>		<b>Vencimento: 09/11/2029</b>
	Devedor	Pernambucanas	CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.
	Taxa de Emissão	CDI + 2.50%	
	LTV	N/A	
	Rating	-	

	<b>CRI São Carlos Truesec 1S 50E (22E1314836)</b>		<b>Vencimento: 17/09/2029</b>
	Devedor	São Carlos	CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.
	Taxa de Emissão	IPCA + 7.38%	
	LTV	N/A	
	Rating	AA-	

	<b>CRI HSI Logística 1S 55E (22J0978863)</b>		<b>Vencimento: 20/10/2037</b>
	Devedor	FII HSI Logística	O imóvel, um galpão logístico localizado em Manaus possui 44 mil de ABL já entregue no qual será feito um contrato de Sale Lease Back. Além disso, há um terreno para expansão no qual serão desenvolvidos mais 21 mil de ABL no modelo Build to Suit. Ambos os contratos terão prazo de 15 anos.
	Taxa de Emissão	IPCA + 7.62%	
	LTV	118.2%	
	Rating	-	

	<b>CRI Pulverizado Extrema III Habitasec 1S 19E (22K0024321)</b>		<b>Vencimento: 20/11/2042</b>
	Devedor	Pulverizado	A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a Movvi, Omega e Crown no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 13.790 m <sup>2</sup> de ABL. As garantias da operação são a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel e fiança da BWP Diase, construtora do projeto. O galpão faz parte do projeto Business Park Extrema.
	Taxa de Emissão	IPCA + 7.5%	
	LTV	100.2%	
	Rating	-	

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E (22C1362141)

**Vencimento: 15/07/2034**

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.34%
LTV	N/A
Rating	-

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Mateus.



#### 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	30.1%
Rating	A

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



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

**Vencimento: 20/08/2031**

Devedor	BTG Malls FII
Taxa de Emissão	CDI + 1.5%
LTV	36.3%
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.



#### CRI Sanema Opea 1S 34E (22G0701494)

**Vencimento: 31/08/2037**

Devedor	Sanema
Taxa de Emissão	IPCA + 8.92%
LTV	80.3%
Rating	Será emitido em até 6 meses

A SANEMA é uma SPE que tem um contrato de locação de ativos com a CASAL (companhia de águas e saneamento de Alagoas). Ela tem por objeto social a locação de bens imóveis e equipamentos componentes do Sistema de Esgotamento Sanitário. A receita da Sanema é o aluguel recebido da CASAL, oriundo do pagamento da produção de água pela CASAL para a BRK ambiental (concessionária que opera o sistema de água no município).

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educatonal
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



#### CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E (22H1631360)

**Vencimento: 15/08/2039**

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 8.33%
LTV	80.0%
Rating	-

O FII Big Box celebrou um contrato de locação BTS com a Armazém Mateus, o braço de logística do Grupo Mateus, para o desenvolvimento de um centro de distribuição na cidade de Altos, no Piauí. O terreno possui 959.510m<sup>2</sup> de área e 34.000m<sup>2</sup> de ABL, com acesso à BR 226 (42KM de Teresina).



#### CRI HDEL 12E 1S (22I0089753, 22I0089805, 22I0089914, 22I0978863)

**Vencimento: 09/09/2032**

Devedor	FII HDEL
Taxa de Emissão	IPCA + 8.15%
LTV	64.5%
Rating	-

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



#### CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S (22H0194042)

**Vencimento: 20/07/2042**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	100.5%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a AGV Logística (Solistica) e a Kalipso no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 27.720 m<sup>2</sup> de ABL. As garantias da operação são a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel e fiança da BWP Diase, construtora do projeto. O galpão faz parte do projeto Business Park Extrema.



#### CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E (19H0235501)

**Vencimento: 02/07/2031**

Devedor	Rede D'Or
Taxa de Emissão	IPCA + 3,88%
LTV	73.5%
Rating	AAA

A operação é garantida pela AF de 4 hospitais cujo detentor é o FII Northwest. Locados ao grupo Grupo Rede D'or (Rating AAA pela S&P) um relevante grupo do setor de saúde brasileiro com listagem na B3, Ticker: RDOR3.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 15/04/2037**

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	65.6%
Rating	-

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



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

**Vencimento: 20/07/2037**

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	81.9%
Rating	-

A operação é lastreada no contrato de locação atípico de 10 anos com a Via Varejo (*built-to-suit*) no recém construído galpão logístico da empresa em Extrema-MG de 75.539 m<sup>2</sup> de ABL. As garantias são alienação fiduciária de fração ideal do condomínio e cessão fiduciário do contrato atípico com a Via Varejo.



#### CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E (22F0783752)

**Vencimento: 25/06/2042**

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	53.9%
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de três lojas do Grupo Mateus na região do nordeste, nas cidades de Vitória da Conquista – BA, Conceição de Coité – BA e Cajazeiras – PB, avaliadas em R\$ 160 milhões e que juntas possuem 28,4 mil m<sup>2</sup> de ABL. Os três ativos serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	51.6%
Rating	A-

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

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 30/09/2036**

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	98.2%
Rating	-

CRI que possui como garantia a AF de um Galpão Logístico com 4 módulos e aproximadamente 32 mil m<sup>2</sup> de ABL, localizado na Rodovia Dom Pedro, parte do Centro Empresarial Espaço Gaia, na região de Atibaia/SP. 76% de sua ABL está locada para a Sogefi, responsável por 80% da receita de locação do imóvel. Além destes fluxos o FII XPIN11 cedeu fluxos de outros imóveis do portfólio de modo que o ICSD seja > 2.0x.

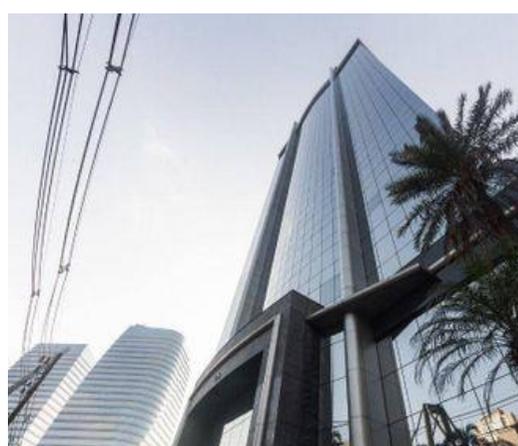


#### CRI Hypera True Sec 392S 1E (21E0514204)

**Vencimento: 28/05/2031**

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	68.5%
Rating	-

A operação conta com AF do galpão logístico localizado em Goiânia-GO locado pelo FII NEWL11 para Hypera. Os principais inquilinos são 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) A empresa conta com rating de crédito AAA pela S&P (escala nacional).



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

**Vencimento: 15/02/2029**

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	70.9%
Rating	-

A operação é lastreada no CCV dos imóveis adquiridos pelo FII (LTV máximo de 65%), como garantias conta com AF e CF de todos os imóveis do FII FATN11 cujo PL é de aproximadamente R\$ 100 milhões.

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

**Vencimento: 20/12/2041**

Devedor	Galleria Bank
Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
LTV	20.6%
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.



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 16/12/2028**

Devedor	FII BTG Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.90%
LTV	22.2%
Rating	-

A operação conta com AF de um galpão logístico *triple A* em Mauá, São Paulo, avaliado em R\$ 345 milhões e com 88.000 m<sup>2</sup> 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 aproximadamente R\$ 20 milhões).



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

**Vencimento: 17/12/2031**

Devedor	Makro
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	58.2%
Rating	-

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



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

**Vencimento: 15/06/2033**

Devedor	Ânima S/A
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	64.9%
Rating	-

A operação é lastreada na aquisição de dois ativos educacionais locados através de contrato atípico para a Ânima Educação pelo fundo de renda urbana da Vinci – VIUR11. A operação conta com alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de locação (*sale and lease back*).



#### CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S (21K1140616)

**Vencimento: 15/10/2036**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.90%
LTV	72.0%
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de locação de três lojas para o GPA, todas localizadas no estado de São Paulo, nas regiões de Santana (Zona Norte), Ganja Viana (Zona Oeste) e Atibaia (Interior de SP), avaliadas em R\$ 77 milhões e que juntas possuem 15,5 mil m<sup>2</sup> de ABL. As lojas serão adquiridas pelo FII VBI Consumo Essencial (EVBI11), sendo 67% via dívida e 33% via equity, operação conta com CF e AF dos imóveis.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educaional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 25/03/2042**

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	54.5%
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de locação de três lojas do Grupo Mateus na região do nordeste, nas cidades de Timón – MA, Jacobina – BA, Sousa – PB, avaliadas em R\$ 150 milhões e que juntas possuem 37,3 mil m<sup>2</sup> de ABL. Um dos ativos está pronto e os outros dois serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).



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

**Vencimento: 25/05/2037**

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	82.7%
Rating	-

A operação é lastreada em um Contrato de Locação atípico de 10 anos com a Via Varejo (built-to-suit) no recém construído galpão logístico de 75.539 m<sup>2</sup> de ABL da empresa em Extrema - MG. O CRI possui como garantia a AF do imóvel e a fração ideal do terreno, além da CF dos recebíveis de locação.



#### CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E (21K0001807)

**Vencimento: 15/12/2036**

Devedor	Rede D'Or
Taxa de Emissão	IPCA + 6,10%
LTV	N/A
Rating	AAA

A operação é clean com risco de crédito Rede D'Or (Rating AAA pela S&P).



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

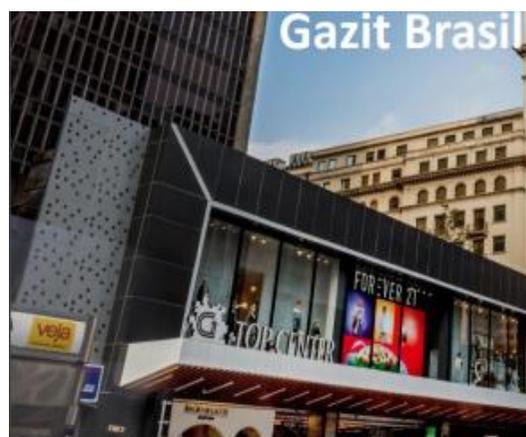
**Vencimento: 15/06/2036**

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	67.2%
Rating	A

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

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educcional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 15/05/2037**

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

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



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

**Vencimento: 15/09/2031**

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.92%
LTV	67.7%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m<sup>2</sup> e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os *covenants* são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.



#### CRI DutraLog TrueSec 401S 1E (21F1076305)

**Vencimento: 20/06/2033**

Devedor	DutraLog FII
Taxa de Emissão	IPCA + 8.00%
LTV	56.1%
Rating	-

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



#### CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E (22A0377996)

**Vencimento: 28/12/2031**

Devedor	Vinci Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.80%
LTV	45.9%
Rating	-

A operação conta com AF de 80% um galpão logístico AAA de 60.000 m<sup>2</sup> de ABL localizado na Rod. Castelo Branco, São Paulo, que foi adquirido pelo VILG11, sendo avaliado em R\$ 162 milhões. O cap rate de aquisição foi de 8.50% para uma dívida com custo de IPCA + 6,80%. o LTV inicial é 44% e a operação também conta com CF e RMG do ativo.

### 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	76.2%
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	83.5%
Rating	-

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



#### CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

**Vencimento: 15/03/2040**

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.93%
LTV	53.2%
Rating	AA

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



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

**Vencimento: 20/09/2033**

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	42.5%
Rating	-

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

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 22/09/2036**

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	66.3%
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	47.4%
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	82.4%
Rating	-

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



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

**Vencimento: 20/08/2026**

Devedor	Grupo AIZ
Taxa de Emissão	IPCA + 5.50%
LTV	37.1%
Rating	-

A operação possui como garantia a alienação fiduciária da fábrica de máquinas de grande porte em São José dos Pinhais-SP e a cessão fiduciária do contrato de locação com a Pesa.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educatonal
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

**Vencimento: 06/01/2039**

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5.25%
LTV	48.9%
Rating	-

A operação é lastreada em contrato atípico de locação celebrado com a BRF, referente à locação do imóvel localizado em Vitória de Santo Antão – PE. O CRI possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel (avaliado em R\$ 205MM) e fiança bancária.



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

**Vencimento: 26/07/2034**

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	72.1%
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.

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


<b>Termos</b>	<b>Descrição</b>	<b>Segmento</b>
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
BBGO11	FIAGRO BB Crédito	FIAGRO
BICE11	FII Brio Crédito Estruturado	CRI
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CCRF11	FII Canvas Recebíveis	CRI
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FEXC11	FII BTG Pactual Excellence	CRI
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
GURB11	FII Genial Renda Urbana	Shoppings
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HOSI11	FII Housi	Residencial
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda	Renda Urbana
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Malls Brasil Plural	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	Agro
RBHG11	FII Rio Bravo High Grade	CRI
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
SADI11	FII Santander Recebíveis CDI	CRI
SHOP11	FII Multi Shoppings	Shoppings
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
TSER11	FII Tishman Speyer	Lajes Corporativas
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VOTS11	FII Votorantim Securities Master	CRI
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial

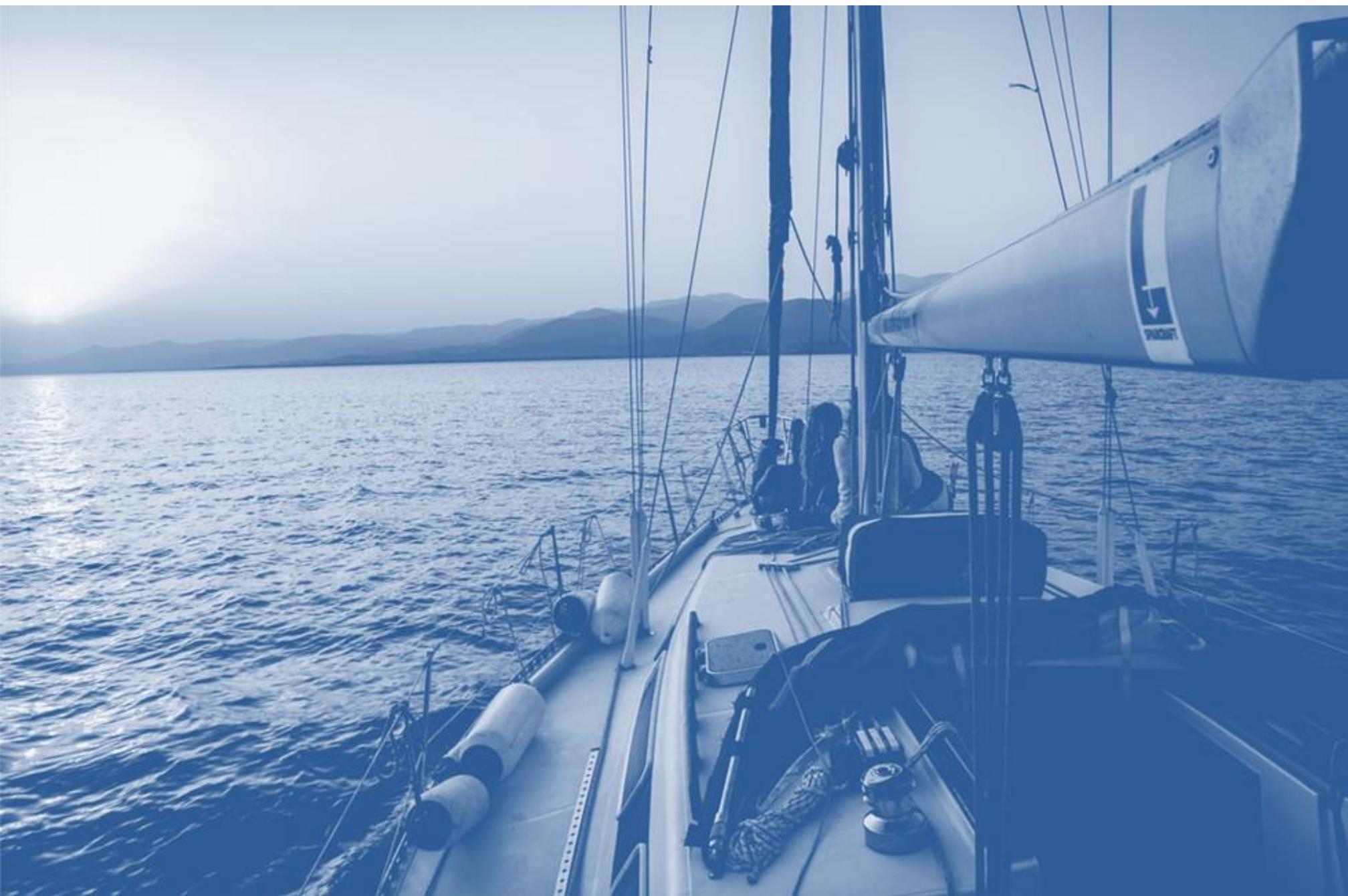
**GLOSSÁRIO**


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

## DISCLAIMER



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



### **CAPITÂNIA INVESTIMENTOS**

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

