



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

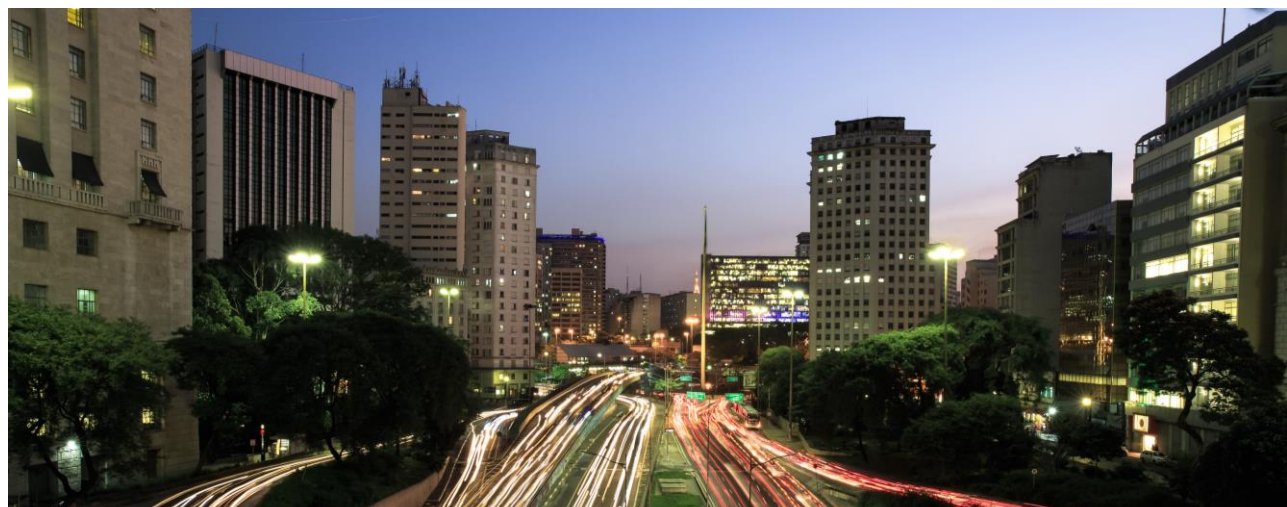
Taxa de Administração e Escrituração:
0.10% a.a. do valor de mercado

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 Dezembro de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 82.09

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 88.76

Valor de Mercado:
R\$ 2,609,051,201

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,821,089,521

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0.58

Dividend Yield (Anualizado)¹:
8.82%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/12/2022.

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
14.19%

Volume negociado (mês):
R\$ 161,104,878

Média diária do volume (mês):
R\$ 7,671,661

Quantidade de cotistas:
202,917

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
11/01/2023	18/01/2023	0.58	Dezembro/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, destacamos a alocação no mês de R\$ 51 milhões no CRI Vinci Shoppings FII (Campinas Shopping) a IPCA + 7.65% a.a. e de R\$ 24 milhões no CRI Hedge Design Offices a IPCA + 8.82% a.a. O cenário atual de abertura da curva de juros e queda de fundos imobiliários torna desafiadora a realização de ganho de capital pela gestão. Desta forma, o resultado não recorrente do fundo (ganho de capital com FIIs e ganho de capital com CRIs foi próximo a 0 no mês de dezembro).

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.58 / cota**, 70% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 11.62 (média 0.98/cota por mês)** vs R\$ 9.12 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 227.3 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 7.36%**, *spread* de 1.32%
- Foram vendidos **R\$ 110.2 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 7.43%**, *spread* de 1.34%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.58/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI em 30/12/2022 está em **+R\$ 3.5 milhões (+R\$ 0.11/cota)**
- Resultado não realizado com cotas de FII em 30/12/2022 está em **R\$ -30.9 milhões (-R\$ 0.97/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 203 mil**

ALOCAÇÃO (% Ativos²)



- Ativos (%)² da carteira: **73.8% em CRIs, 26.1% em FIIs e 0.1% 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\$ 315 milhões em compromissadas** com CRI (11.2% 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\$4.9 milhões (-R\$ 0.16 / cota)**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **73.9% dos Ativos¹ divididos em 49 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 44.8% da carteira de crédito (33.1% do total de ativos). Do total da carteira de crédito **98.33% foi adquirida a IPCA + 6.53% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.33%) e 1.67% foi adquirida a CDI + 3.50% (a marcação a mercado está em CDI + 3.83%)**. A carteira possui *duration* médio de 6.1 anos; *spread* médio de 1.52%; taxa nominal média de 14.34% e LTV médio de 57.5% considerando o consolidado de todos os segmentos.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **35.4% em Renda Urbana, 26.6% em Logística e 16.9% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (12.2% do total de ativos²): **GTLG11, HSRE11, TRXF11, HBRH11 e NEWL11**
- Exposição por tipo de risco: **40.2% contratos atípicos, 49.6% contratos típicos, 7.8% Crédito e 2.3% 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

O ano de 2022 não foi bom para os ativos mundiais. Ações caíram 20%, títulos corporativos caíram 15%, REITS (fundos imobiliários globais) caíram 25%. Títulos do Tesouro americano perderam 13%. A inflação ao consumidor deve fechar 2022 próximo a 7% nos Estados Unidos e 10.4% na Zona do Euro. Somada à queda dos ativos, ela fez o estoque mundial de poupança perder 20% do seu poder de compra no ano que passou. O humor só não é pior porque as perdas são vistas como efeitos temporários de um plano controlado de combate à inflação.

Por mais dano que tenha feito aos títulos, o aperto monetário mundial até agora mal arranhou as commodities (petróleo +10%, ouro estável). Enquanto REITS caíram 25%, imóveis residenciais subiram 5%. Salários estão 5% mais altos nos Estados Unidos e 3% na Europa e a tal recessão cirurgicamente induzida não chega, levando os Bancos Centrais a prolongarem o combate.

No ano, o Brasil descolou do resto do mundo para melhor: a inflação deve fechar a 5.6%; o Ibovespa subiu 4.7% e os títulos corporativos – 75% deles em CDI – renderam 10.6%. O IMA-B rendeu 6.4%, o IFIX subiu 2.3%. Ninguém ganhou do campeão nacional reconduzido ao pódio, o CDI, com 12.4%. Com uma valorização da moeda de 5% contra o dólar, os ativos brasileiros tiveram até um bom ganho para o observador internacional em 2022.

Porém, o mau desempenho a partir do resultado das eleições, com surpresas negativas durante a Transição, fez o ano terminar sem comemoração, talvez injustamente. Nos dois últimos meses, o Ibovespa perdeu 5%, o IFIX caiu 4%, o real desvalorizou 2%, os juros reais longos subiram de 5.7% para 6.1% e os juros nominais curtos subiram de 11.7% para 12.6%, adiando as expectativas de início corte da SELIC de março para setembro de 2023.

A pergunta que se faz (e que, a essa altura, se renova) é se os preços não estão descontando mais notícias ruins do que de fato virão. Com todos os que previram pontos de compra ao longo do ano desmoralizados, totalmente alocados e suportando o custo daquelas oportunidades que ficam cada vez melhores, perseverar se tornou o mais difícil.

A polarização política parecia ter acabado quando as vigílias deixaram a frente dos quartéis, mas ela sobreviveu no debate econômico: otimistas veem Gringos que Amam Lula aportando uma tsunami de investimento estrangeiro em um Brasil novamente ESG (devem ser lembrados de como o ambiente externo é desafiador) e pessimistas veem crise fiscal iminente (devem ser lembrados da vasta margem de manobra que o governo tem nos bancos públicos, nas estatais e nos impostos, anátemas interditos da administração anterior).

Tudo considerado, o Brasil voltou a ter o maior juro real do mundo (6.5%); Ibovespa cotado a 5 vezes o lucro (7 ex-Petrobras) e 1.5 vezes o PL contábil; fundos imobiliários com 12% de dividend yield; papéis privados AA rendendo 2% acima dos títulos públicos. São todos rendimentos futuros excepcionalmente altos, a sustentabilidade dos quais desafia a mente. As próprias companhias têm evitado essas taxas (emissões de debêntures caíram 60% em novembro e 2022 foi o primeiro ano sem IPOs desde 1998) e elas só estão na mesa porque são rendimentos de mercado secundário, oferecidos por vendedores capitulando de suas posições.

Por mais que o novo governo desconfie do coro da austeridade fiscal, ele faria bem em desconfiar também daquele culto social-democrata, despretensiosamente adotado pelo trabalhismo, do controle exclusivamente monetário da inflação. Esperemos que o “harmonizar as políticas fiscal e monetária” do novo ministro do Planejamento queira dizer exatamente isso.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O fundo apresentou uma rentabilidade de -1.03% no mês, inferior à rentabilidade do IFIX, que teve rentabilidade de 0.0% em dezembro. No ano, o IFIX subiu 2.3%, abaixo da inflação (5.6%), do Ibovespa (4.7%), do IMA-B (6.4%) e, principalmente, do CDI (12.4%).

Em relação à carteira de recebíveis, o resultado recorrente do fundo decorrente de CRIs está retornando à média histórica, dado o fim da deflação. Já a cota patrimonial do fundo sofreu com a abertura da curva de juros no período, com impacto de -0.85% no patrimônio líquido. No mês, o resultado caixa do fundo foi impactado pela deflação, que perdurou por três meses, mas enfim terminou.

A carteira de FIIs teve uma performance quase neutra, com o impacto positivo dos dividendos contrastando com o impacto negativo da variação de preço das posições em carteira. Em relação ao mercado de FIIs, no nível de preços atual enxergamos um descompasso entre os preços dos FIIs e a economia real. Neste sentido, pensando em destravar valor em posições que possuímos participação relevante, estamos convocando assembleia em alguns fundos para que seja realizada a prospecção de possíveis compradores para os ativos dos fundos, com o objetivo de fazer com que as posições, atualmente marcadas pelo preço de tela, convirjam para o preço dos ativos no mundo das negociações privadas.

Este cenário de abertura da curva de juros e queda de fundos imobiliários torna desafiadora a realização de ganho de capital pela gestão. Desta forma, o resultado não recorrente do fundo (ganho de capital com FIIs e ganho de capital com CRIs) foi próximo a 0 no mês de dezembro. Esperamos que esta movimentação nos ativos que temos controle possa destravar algum valor para somar ao carregamento do fundo.

Como tem sido 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 no mês de R\$ 51 milhões do CRI Campinas Shopping a IPCA + 7.65% a.a. em uma operação de alavancagem da compra de parte do Campinas pelo FII Vinci Shopping Centers (VISC11) e de R\$ 24 milhões do CRI Hedge Design Offices a IPCA + 8.82% a.a.

TABELA DE SENSIBILIDADE



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

Abaixo é apresentada a tabela de sensibilidade de taxa implícita dado o preço no mercado secundário. Esta tabela pode servir como um guia ao investidor que se pergunta qual o resultado esperado de médio/longo prazo caso adquiria uma cota num determinado preço¹. Acreditamos que esta é a melhor forma de se analisar um fundo de CRI. Muito mais do que comprar um fundo a “R\$77,8”, acreditamos ser importante que o investidor saiba a que taxa ele está adquirindo exposição à carteira do FII de CRI. No preço de fechamento do dia 25/01/2023 de R\$ 77.80 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA+8,9% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos). Mesmo a Capitânia, como investidor institucional, tem dificuldade em encontrar uma carteira de CRIs da mesma qualidade *high grade* para adquirir a taxas próximas.

Tabela de sensibilidade (médio prazo)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
R\$ 68.80	11.67%	-1.05%	10.62%
R\$ 69.55	11.52%	-1.05%	10.47%
R\$ 70.30	11.38%	-1.05%	10.33%
R\$ 71.05	11.24%	-1.05%	10.19%
R\$ 71.80	11.09%	-1.05%	10.04%
R\$ 72.55	10.95%	-1.05%	9.90%
R\$ 73.30	10.80%	-1.05%	9.75%
R\$ 74.05	10.66%	-1.05%	9.61%
R\$ 74.80	10.51%	-1.05%	9.46%
R\$ 75.55	10.37%	-1.05%	9.32%
R\$ 76.30	10.23%	-1.05%	9.18%
R\$ 77.05	10.08%	-1.05%	9.03%
R\$ 77.80	9.94%	-1.05%	8.89%
R\$ 78.55	9.79%	-1.05%	8.74%
R\$ 79.30	9.65%	-1.05%	8.60%
R\$ 80.05	9.50%	-1.05%	8.45%
R\$ 80.80	9.36%	-1.05%	8.31%
R\$ 81.55	9.22%	-1.05%	8.17%
R\$ 82.30	9.07%	-1.05%	8.02%
R\$ 83.05	8.93%	-1.05%	7.88%
R\$ 83.80	8.78%	-1.05%	7.73%
R\$ 84.55	8.64%	-1.05%	7.59%
R\$ 85.30	8.49%	-1.05%	7.44%
R\$ 86.05	8.35%	-1.05%	7.30%
R\$ 86.80	8.21%	-1.05%	7.16%

Tabela de sensibilidade (médio prazo, excluindo Caixa, FIIs e passivos)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
R\$ 68.80	12.33%	-1.05%	11.28%
R\$ 69.55	12.16%	-1.05%	11.11%
R\$ 70.30	12.00%	-1.05%	10.95%
R\$ 71.05	11.83%	-1.05%	10.78%
R\$ 71.80	11.66%	-1.05%	10.61%
R\$ 72.55	11.49%	-1.05%	10.44%
R\$ 73.30	11.32%	-1.05%	10.27%
R\$ 74.05	11.16%	-1.05%	10.11%
R\$ 74.80	10.99%	-1.05%	9.94%
R\$ 75.55	10.82%	-1.05%	9.77%
R\$ 76.30	10.65%	-1.05%	9.60%
R\$ 77.05	10.49%	-1.05%	9.44%
R\$ 77.80	10.32%	-1.05%	9.27%
R\$ 78.55	10.15%	-1.05%	9.10%
R\$ 79.30	9.98%	-1.05%	8.93%
R\$ 80.05	9.81%	-1.05%	8.76%
R\$ 80.80	9.65%	-1.05%	8.60%
R\$ 81.55	9.48%	-1.05%	8.43%
R\$ 82.30	9.31%	-1.05%	8.26%
R\$ 83.05	9.14%	-1.05%	8.09%
R\$ 83.80	8.98%	-1.05%	7.93%
R\$ 84.55	8.81%	-1.05%	7.76%
R\$ 85.30	8.64%	-1.05%	7.59%
R\$ 86.05	8.47%	-1.05%	7.42%
R\$ 86.80	8.30%	-1.05%	7.25%

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

Retorno histórico da estratégia de investimento em CRIs - CPTS

Aproveitaremos o espaço deste mês para atualizar a análise de resultados da estratégia de crédito do fundo desde o seu início. Fizemos este estudo no relatório de julho de 2021 e a seguir estão os resultados atualizados (Fechamento 2022). A ideia é mostrar, por meio de números concretos, qual o resultado da estratégia em todas as circunstâncias históricas e dar cada vez mais insumos para tentar justificar a tese do fundo conforme os resultados da estratégia de CRI por diversas óticas. A ideia aqui é salientar algumas questões bem importantes:

- R\$ 11,5 bilhões em compras acumuladas de CRIs, sendo 138 CRIs. R\$ 9,2 bilhões em vendas já foram realizadas. Ou seja, o fundo já girou mais de 3 vezes o seu PL;
- Retorno histórico de CDI + 3,7% e IMAB + 6.5%, bastante relevante dado o perfil de crédito da carteira;
- As safras mais recentes (high grade) foram as mais rentáveis, considerando *alpha* sobre os benchmarks. Mesmo os papéis em inflação, superaram bem o IMA-B;
- O fundo já desinvestiu completamente de 89 CRIs;
- Muitos fundos de CRI nasceram e/ou cresceram praticamente no cenário pós pandemia. A maior parte deles nunca testou sua carteira no mercado secundário e nunca girou e/ou recebeu o principal dos papéis. Foram transações desembolsadas num cenário de juros muito baixo e que ainda não foram testadas na nossa opinião. Acompanhando o plantão do fundos.net da B3 já vemos bastante casos com problemas e acreditamos que os problemas vão aumentar caso o juro não caia rápido. Neste contexto, estamos bem contentes com a qualidade de crédito da nossa carteira e acreditamos que será um diferencial neste cenário mais adverso.

A partir da página 30 apresentamos a tabela abaixo por CRI.

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por ano

Ano	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR – CPTS	TIR – CDI	TIR – IMA-B
2014	16	-100,784,143	47,850,910	65,990,307	93.8%	2,061,755	15,118,829	10.4%	10.3%	12.7%
2015	4	-32,384,888	7,612,573	34,044,706	100.0%	-	9,272,391	15.9%	10.2%	14.9%
2016	3	-19,132,783	8,338,025	16,024,666	100.0%	-	5,229,908	5.4%	8.1%	12.1%
2017	8	-74,263,193	62,585,024	25,322,999	100.0%	-	13,644,830	15.8%	6.3%	14.9%
2018	8	-178,017,948	176,971,039	16,199,313	100.0%	-	15,152,405	14.1%	5.5%	11.7%
2019	16	-672,367,026	596,995,204	82,713,557	87.5%	47,554,958	54,896,692	13.5%	4.5%	5.4%
2020	22	-2,083,145,748	1,895,135,176	87,003,914	90.9%	211,092,884	110,086,225	14.5%	5.9%	3.2%
2021	36	-7,086,666,262	5,775,515,095	173,446,654	33.3%	1,360,828,993	223,124,480	12.4%	10.5%	5.0%
2022	25	-1,255,049,069	549,814,139	32,357,910	20.0%	695,108,163	22,231,143	7.1%	13.2%	5.8%
9 anos	138	-11,501,811,060	9,120,817,185	533,104,026		2,316,646,753	468,756,904	12.5%	8.8%	6.0%
							Fluxo Acumulado	468,756,904	333,211,872	217,703,645

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por status das posições

Status	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
Posição Aberta	49	-7,876,334,404	5,538,603,567	237,954,182	36%	2,316,646,753	216,870,098	9.4%	10.3%	4.6%
Posição Encerrada	89	-3,625,476,656	3,582,213,618	295,149,844	64%	0	251,886,806	16.2%	6.7%	8.0%
	138	-11,501,811,060	9,120,817,185	533,104,026		2,316,646,753	468,756,904	12.5%	8.8%	6.0%

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por segmento

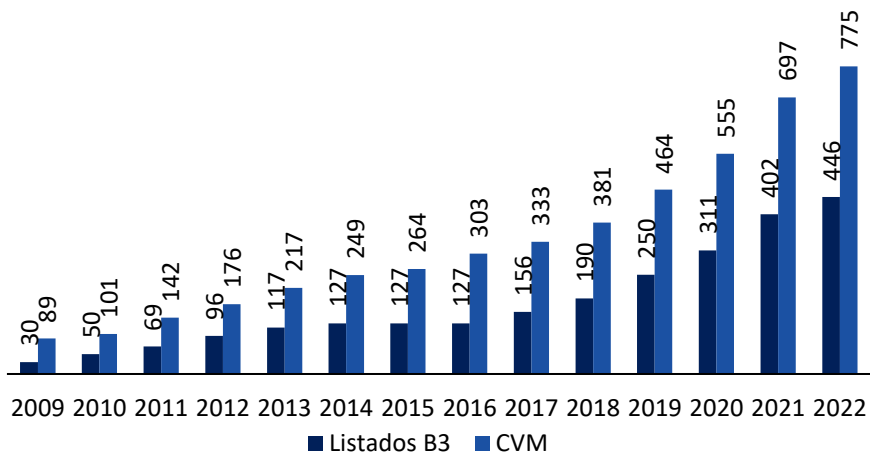
Segmento	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR - CPTS	TIR – CDI	TIR - IMA-B
Loteamento	15	-92,501,643	34,173,674	86,617,793	11%	0	28,289,824	15.6%	9.6%	13.4%
Shopping	28	-3,839,048,329	3,283,531,589	168,739,644	20%	539,729,829	152,952,733	12.1%	8.3%	5.2%
Comercial	20	-1,052,824,493	868,902,360	52,659,124	14%	183,302,834	52,039,825	13.5%	6.7%	5.7%
Residencial	17	-148,985,751	76,548,737	57,608,143	12%	25,635,458	10,806,586	7.6%	7.7%	10.2%
Hospital	4	-346,942,264	266,542,950	5,576,915	3%	76,021,193	1,198,795	2.1%	10.9%	5.6%
Logístico/Industrial	37	-4,167,249,380	3,206,101,160	113,552,870	27%	998,037,990	150,442,641	13.1%	9.3%	5.8%
Varejo	15	-1,665,676,527	1,278,314,048	43,186,202	11%	410,375,573	66,199,297	13.1%	10.3%	4.8%
Educacional	1	-128,566,777	76,709,619	4,447,772	1%	53,601,113	6,191,727	11.0%	10.2%	1.4%
Saneamento	1	-60,015,897	29,993,048	715,564	1%	29,942,762	635,477	8.3%	13.4%	1.7%
9 segmentos	138	-11,501,811,060	9,120,817,185	533,104,026		2,316,646,753	468,756,904	12.5%	8.8%	6.0%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis, data base: Dez/22.

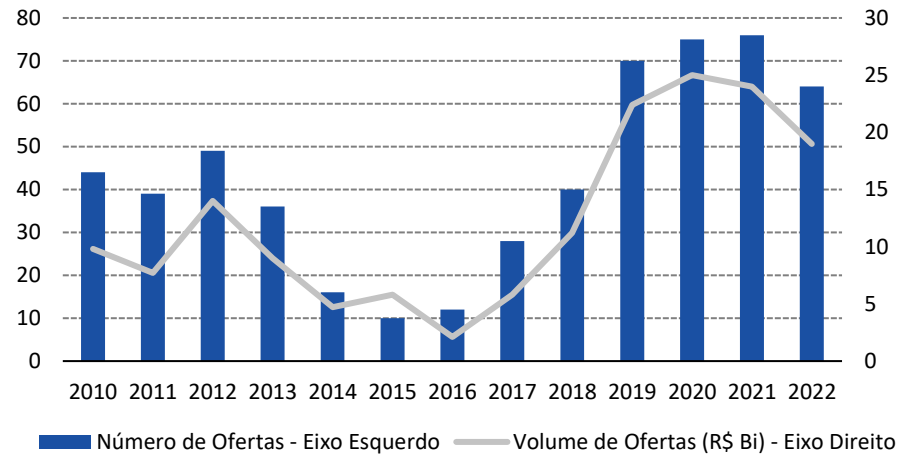
¹ Status das posições (% Posições encerradas / Total de posições)

Indústria de FII

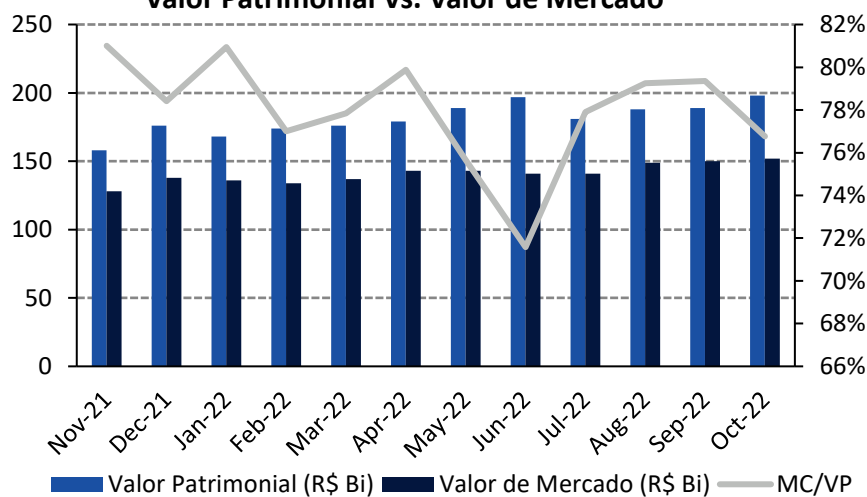
Nº de fundos listados



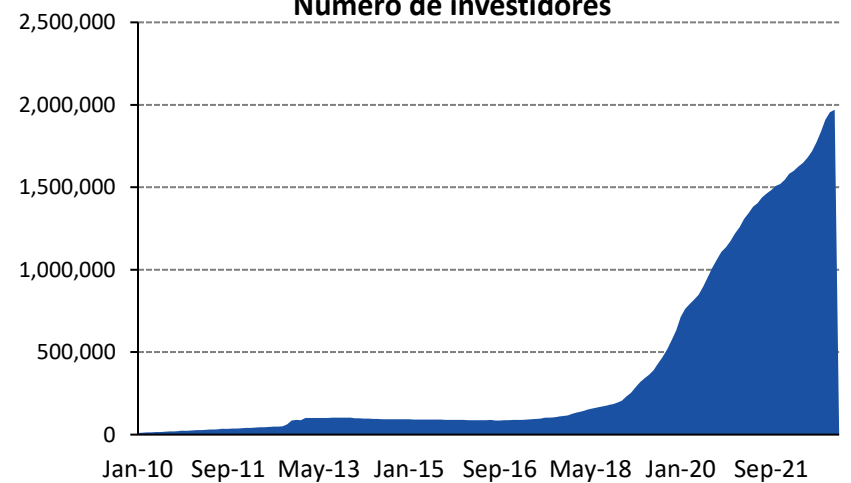
Ofertas Públicas - ICVM 400



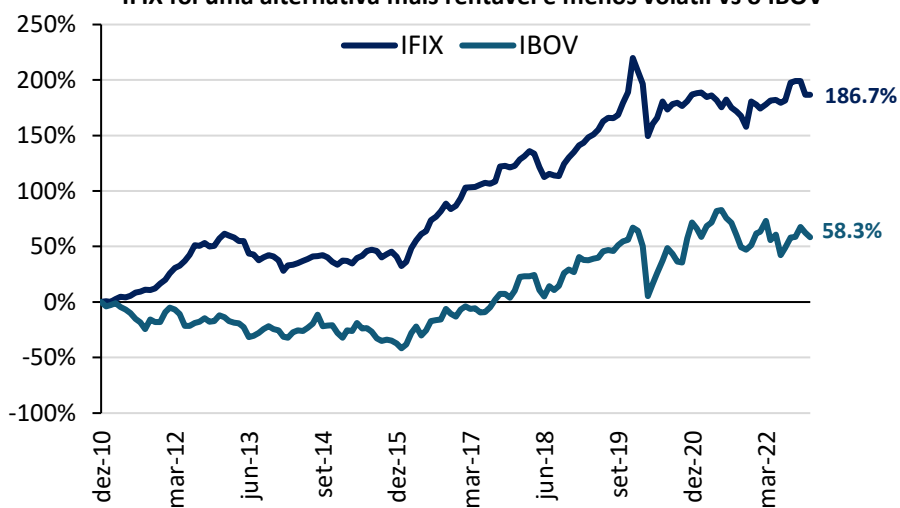
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



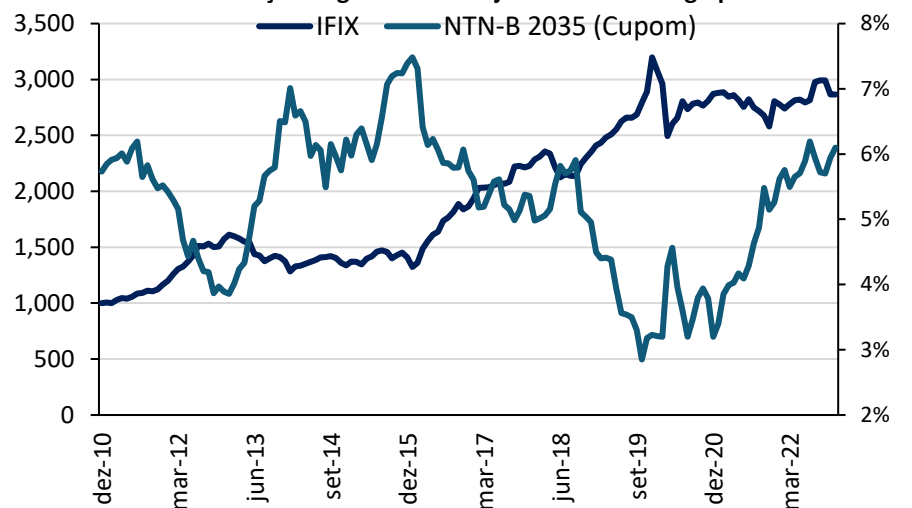
Número de investidores



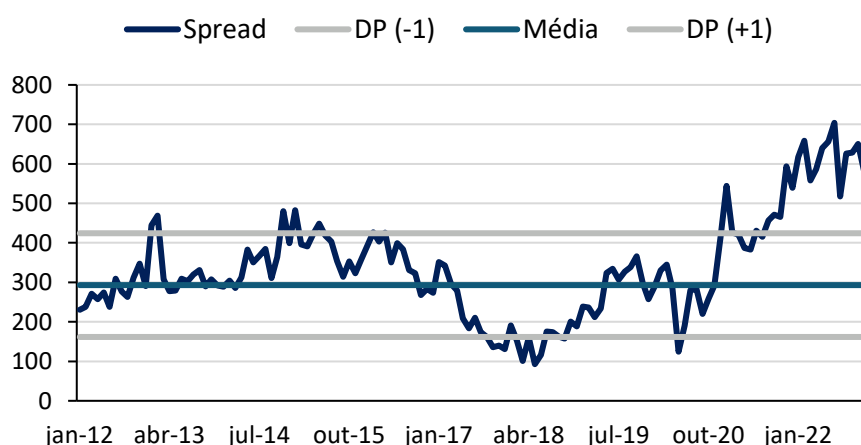
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



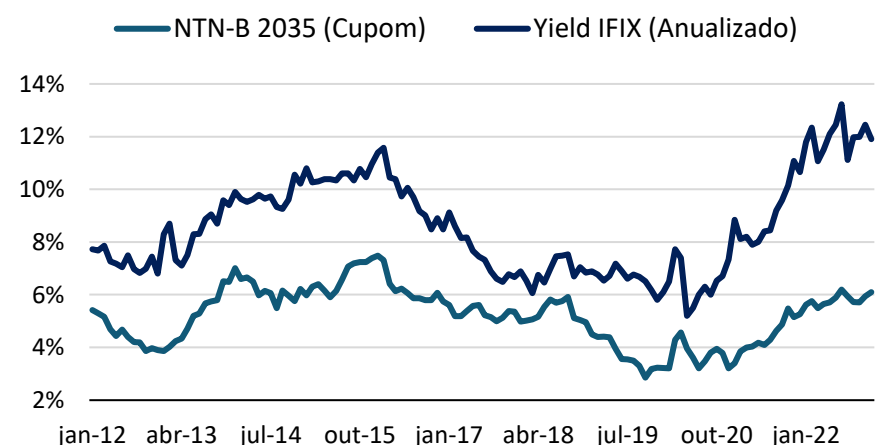
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

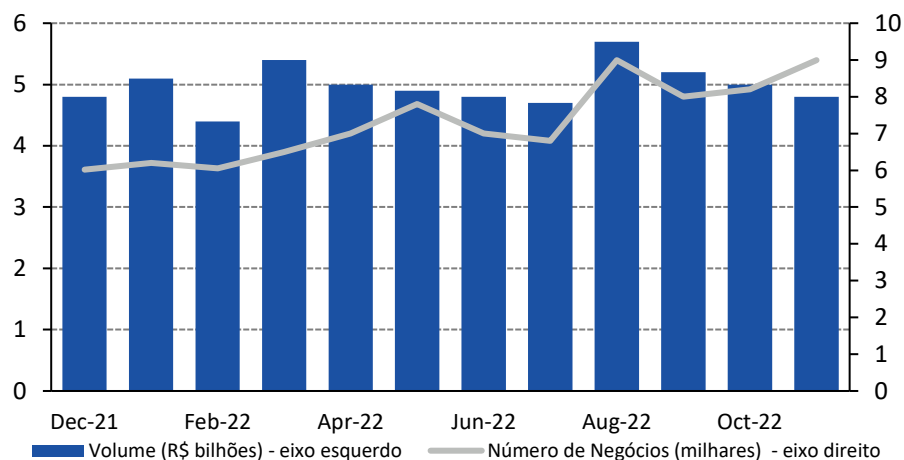


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

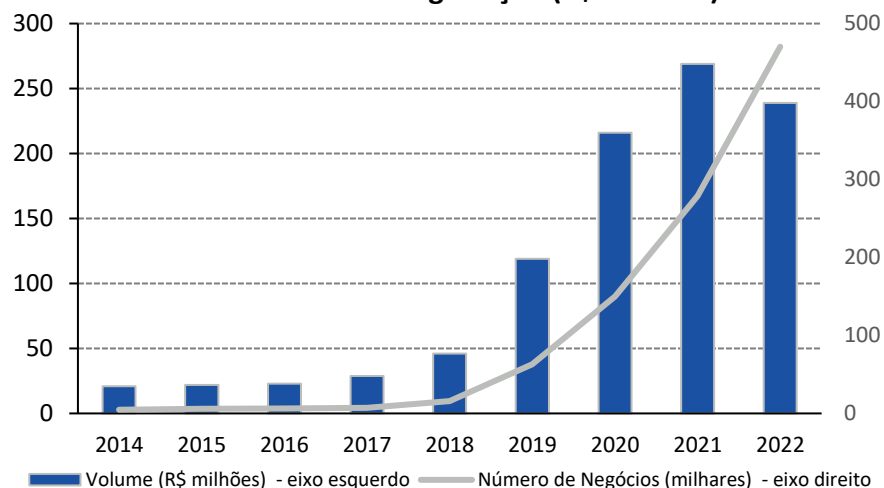


Indústria de FII

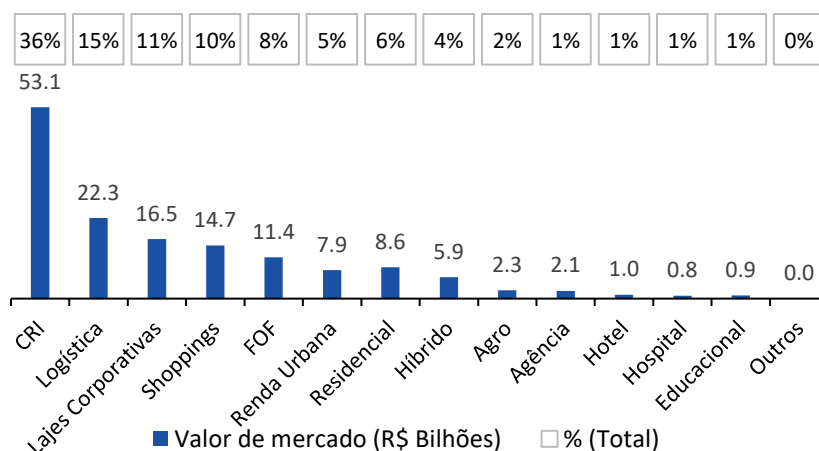
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



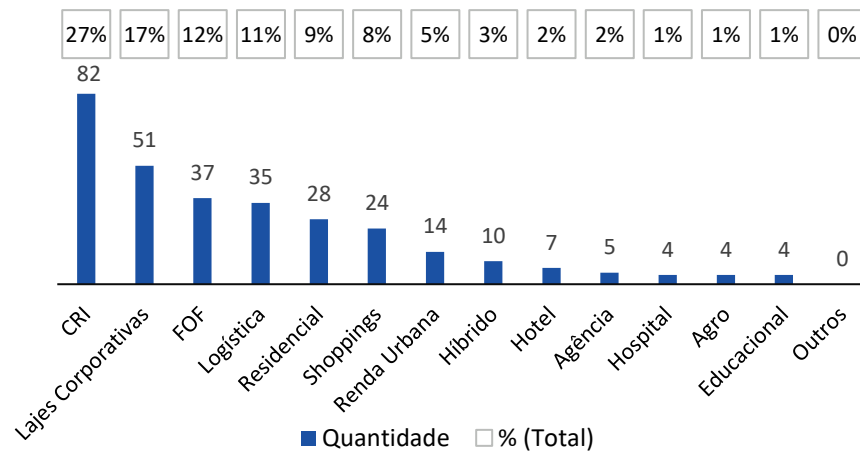
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



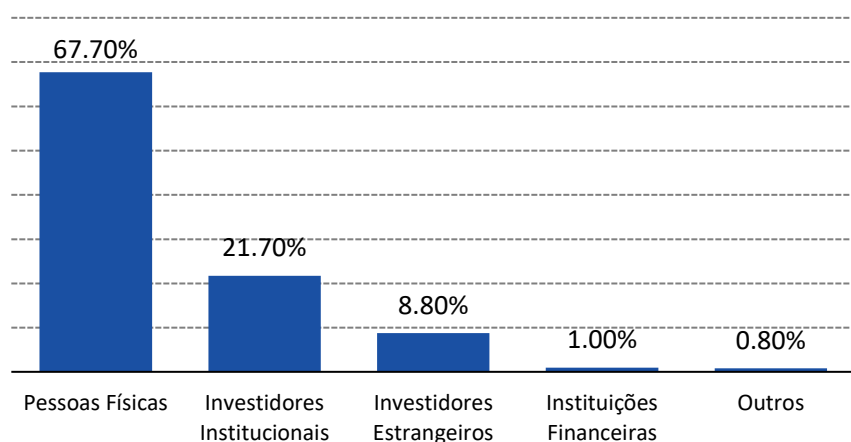
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



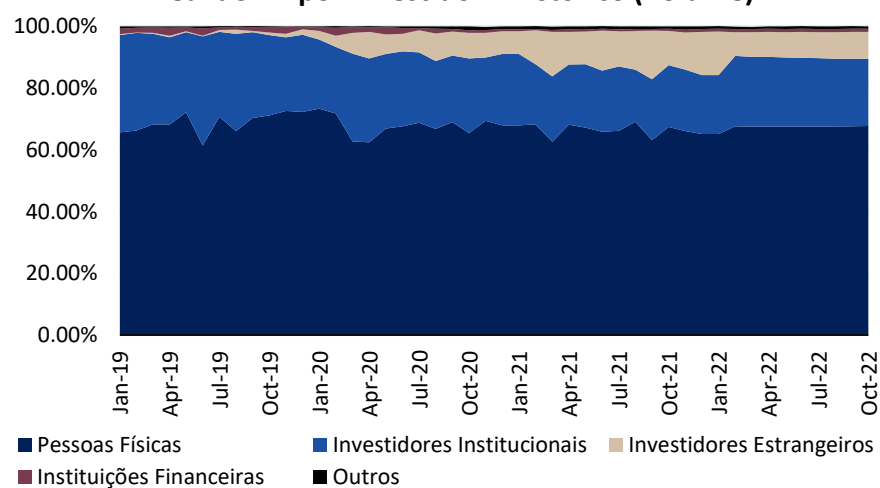
Quantidade de FIIs listados



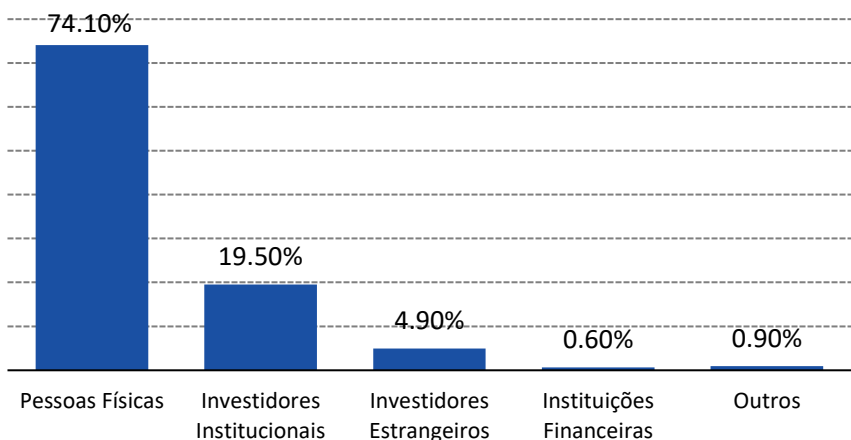
Volume Negociado (%)



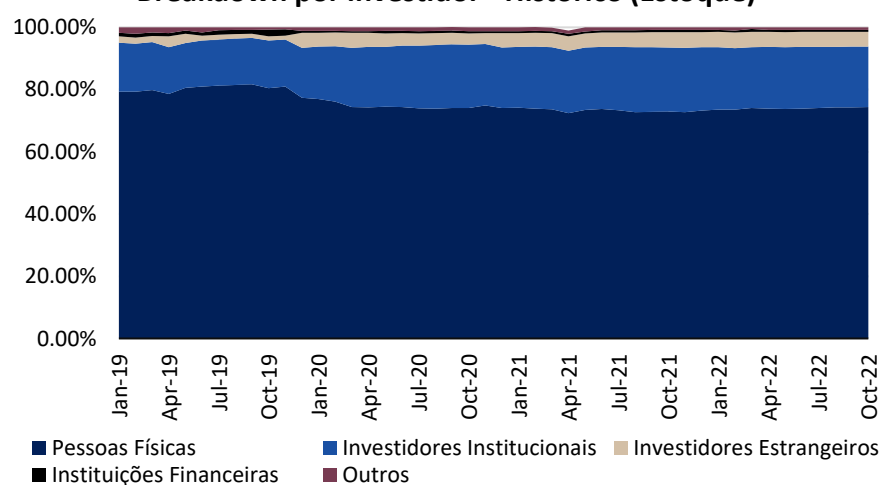
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



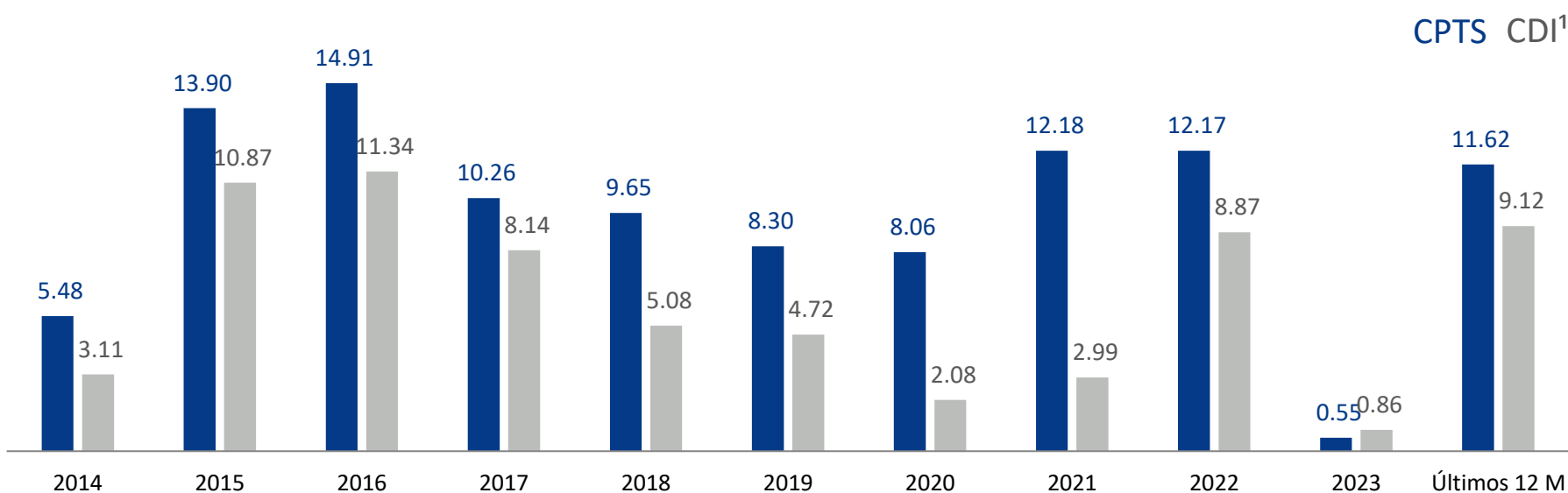
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 11/01/23, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.58 por cota, com pagamento em 18/01/23 para os detentores de cotas em 11/01/23. Este dividendo equivale a 70.17% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

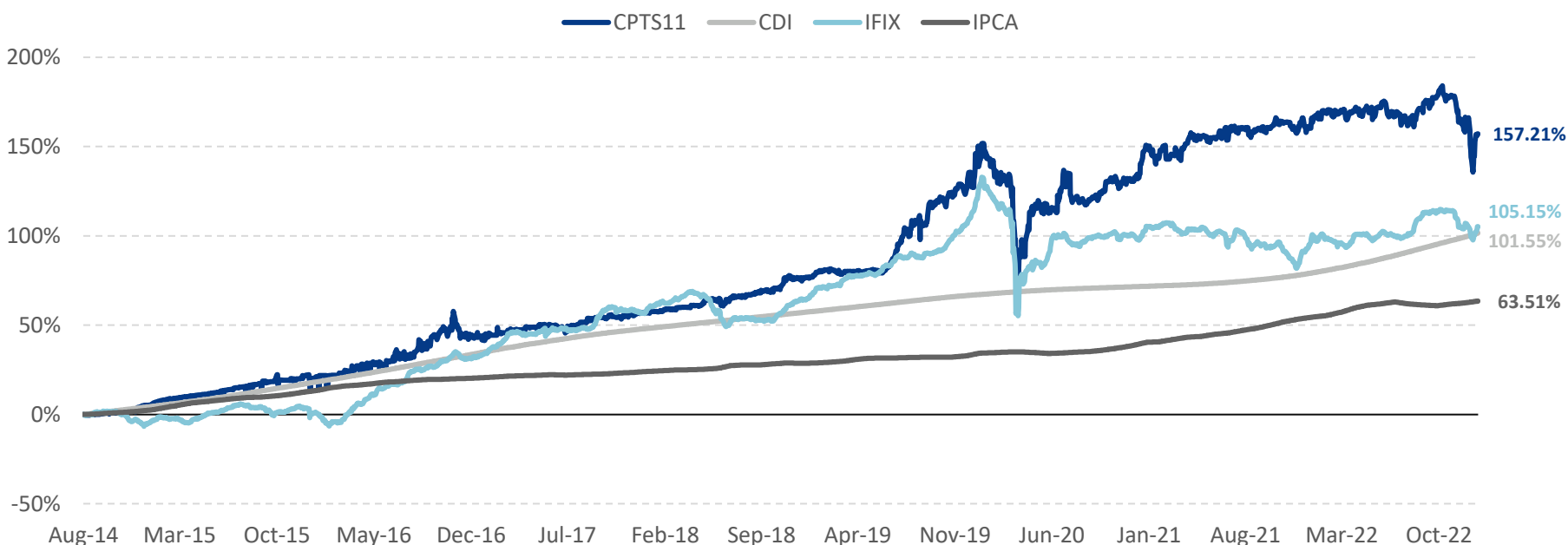
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 10.6%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 93.81 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/12/2022) a R\$ 82.09. Essa performance é equivalente a 143.63% do retorno do CDI Líquido¹.



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

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em 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

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

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Dez/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	81,571,031	6.48%		0.30%	35.89%
22K1362572	IPCA +	CRI Campinas Shopping Virgo 2S 65E	50,508,000	7.65%		1.66%	22.22%
22G0701494	IPCA +	CRI Sanema Opea 1S 34E	30,015,897	8.40%		2.42%	13.21%
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	25,526,834	5.88%		-0.06%	11.23%
22I0089943	IPCA +	CRI Hedge Desenvolvimento Logís. Habita 13E 2S	24,000,000	8.82%		2.89%	10.56%
22E0640809	IPCA +	CRI Galleria Bank True 1S 7E	7,911,877	9.75%		3.66%	3.48%
22K0016415	IPCA +	CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E	7,500,000	8.75%		2.83%	3.30%
22K1361155	IPCA +	CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E	254,000	7.65%		1.66%	0.11%
			227,287,641	7.36%		1.32%	100.00%

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Dez/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\$)
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	55,998,677	6.10%		6.80%		0.63%	50.79%	(1,269,714)
22G0701494	IPCA +	CRI Sanema Opea 1S 34E	29,993,048	8.92%		8.40%		2.43%	27.21%	890,327
21K1140616	IPCA +	CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	11,312,992	6.50%		6.30%		0.26%	10.26%	177,720
22E0640809	IPCA +	CRI Galleria Bank True 1S 7E	7,905,855	9.75%		9.75%		3.66%	7.17%	-
22C1362141	IPCA +	CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	2,458,872	6.99%		7.64%		1.63%	2.23%	(83,191)
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	2,415,416	6.10%		7.55%		1.47%	2.19%	(320,424)
21F0569265	IPCA +	CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	161,993	5.50%		9.12%		2.95%	0.15%	(10,370)
			110,246,853	7.19%		7.43%		1.34%	100.0%	(615,653)

Obs: Algumas destas transações serão recompradas pelo fundo.

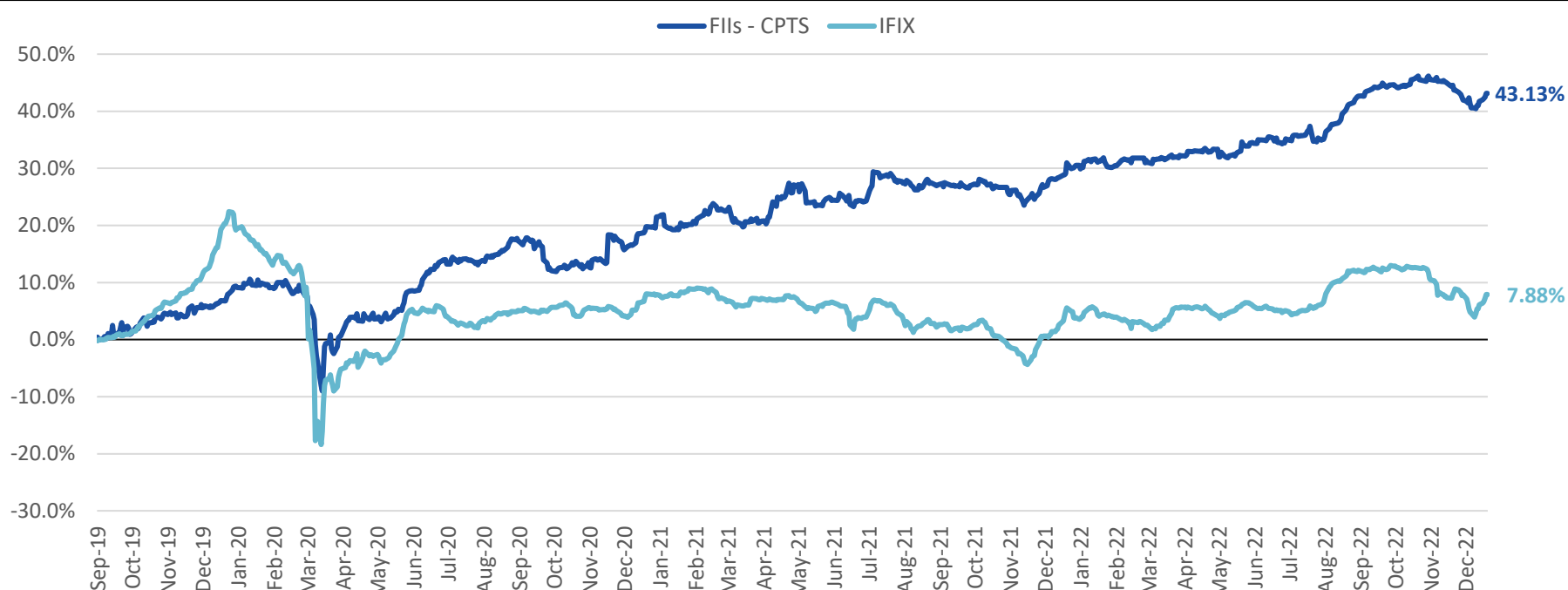
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 27 milhões de **TRXF15**, via oferta 476;
- **Compra** de R\$ 14 milhões de **VVCO14**, via oferta 476;
- **Venda** de R\$ 14 milhões de **BTLG11**, posição adquirida via incorporação dos antigos fundos BLCP11 e VVPR11;
- **Venda** de R\$ 12 milhões de **TRXF11**, posição adquirida via oferta 476 e também via mercado secundário;

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	-99,098,920	88,023,009	20,117,193	62.50%	11,965,780	2,924,498	12.9%	6.1%
2020	56	-1,904,065,908	1,524,977,963	121,985,718	58.93%	128,111,269	385,213,496	11.2%	4.0%
2021	54	-997,014,537	549,239,194	82,366,846	37.04%	75,269,858	440,678,355	9.0%	3.1%
2022	24	-21,687,356	12,927,792	455,796	58.33%	667,365	8,971,133	13.9%	4.7%
142		-3,021,866,721	2,175,167,958	224,925,552	-	216,014,272	837,787,482	10.5%	3.7%

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

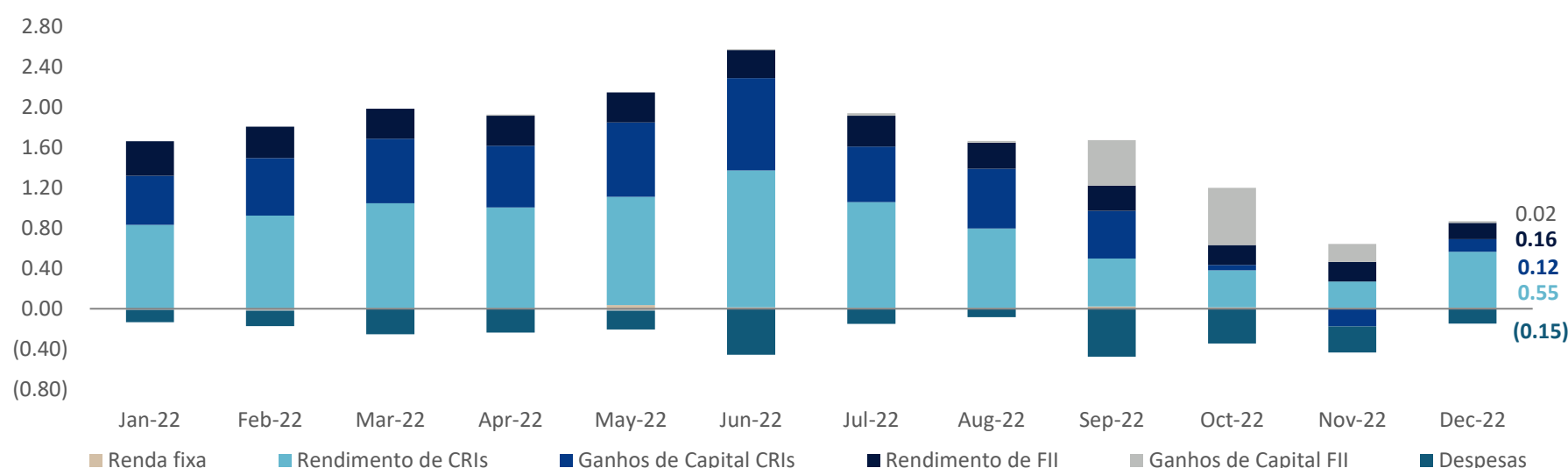
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	70	-2,206,247,322	1,363,594,365	159,132,063	49.30%	154,266,588	837,787,482	9.5%	2.1%
Encerradas	72	-815,619,399	811,573,593	65,793,489	50.70%	61,747,684	0	13.7%	9.2%
142		-3,021,866,721	2,175,167,958	224,925,552	-	216,014,272	837,787,482	10.5%	3.7%
Fluxo total								216,014,272	75,105,510
								(%) IFIX	187.6%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



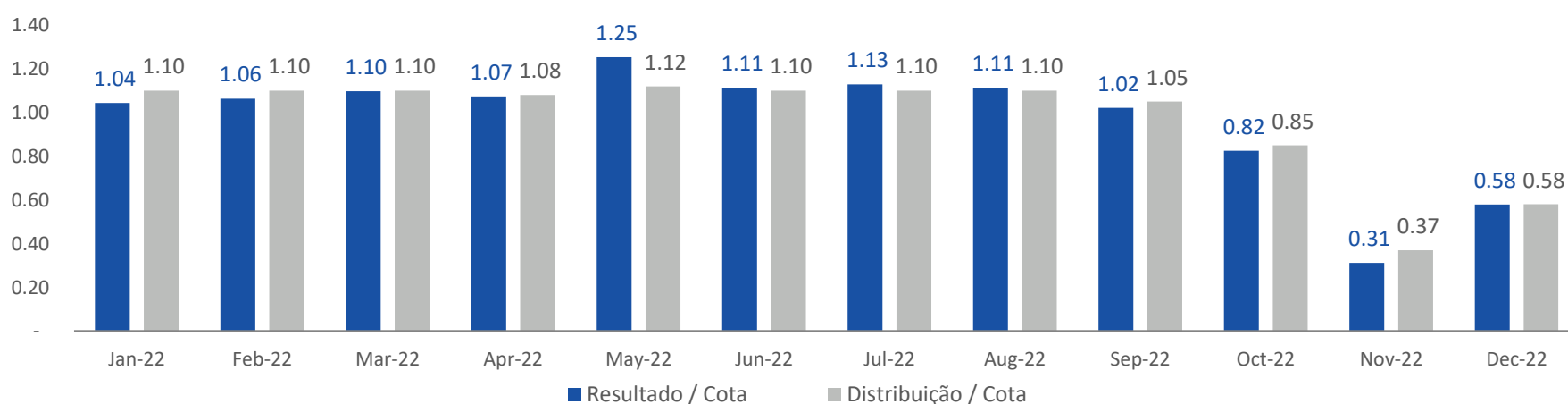
DRE - Capitânia Securities II FII	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Acumulado 2022
Receitas	40,638,162	38,001,943	47,555,942	37,127,500	18,129,374	23,050,854	435,662,872
Renda fixa	247,676	280,853	705,629	466,374	260,919	320,221	4,274,677
Rendimento de CRIs	33,297,471	25,006,399	15,091,768	11,621,585	8,313,308	17,639,454	289,959,648
Juros	12,387,948	10,161,093	9,557,511	10,637,049	11,619,603	13,108,124	119,879,018
Atualização monetária	20,909,523	14,845,306	5,534,257	984,535	(3,306,296)	4,531,330	170,080,630
Resultado com a negociação de CRIs	(3,434,591)	3,986,562	9,478,123	667,917	(2,299,636)	(615,653)	7,082,874
Rendimento de FII	9,745,744	8,174,345	7,977,129	6,341,383	6,165,011	5,121,591	95,389,196
Ganhos de capital de FII	781,862	553,784	14,303,294	18,030,242	5,689,773	585,241	38,956,477
Despesas	(4,754,714)	(2,651,453)	(15,107,076)	(10,920,770)	(8,208,640)	(4,667,594)	(87,323,230)
Taxa de Administração	(261,943)	(260,544)	(260,544)	(265,543)	(253,427)	(237,294)	(3,056,219)
Taxa de Gestão	(2,238,424)	(2,226,465)	(2,226,465)	(2,269,182)	(2,165,650)	(2,027,787)	(26,116,781)
Imposto sobre ganho de capital	-	(67,133)	(2,860,659)	(3,606,049)	(1,137,955)	(117,048)	(7,788,843)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	(2,175,096)	-	(9,651,613)	(4,681,408)	(4,377,373)	(2,246,520)	(49,084,054)
Outras despesas	(79,251)	(97,312)	(107,796)	(98,589)	(274,235)	(38,945)	(1,277,334)
Resultado	35,883,448	35,350,490	32,448,866	26,206,730	9,920,734	18,383,259	348,339,642
Resultado / Cota	1.13	1.11	1.02	0.82	0.31	0.58	11.62
Distribuição	34,961,095	34,961,095	33,371,955	27,015,392	11,759,641	18,434,032	351,410,119
Distribuição / Cota	1.10	1.10	1.05	0.85	0.37	0.58	11.65
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	15.02%	14.80%	14.73%	11.93%	5.47%	8.82%	
Dividend Yield a.a. (12M)	14.58%	14.48%	14.22%	14.21%	14.60%	14.19%	
Resultado Acumulado	3,332,464	3,721,858	2,798,770	1,990,108	151,200	100,428	100,428
Resultado Acumulado / Cota	0.10	0.12	0.09	0.06	0.00	0.00	0.00

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.98



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

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

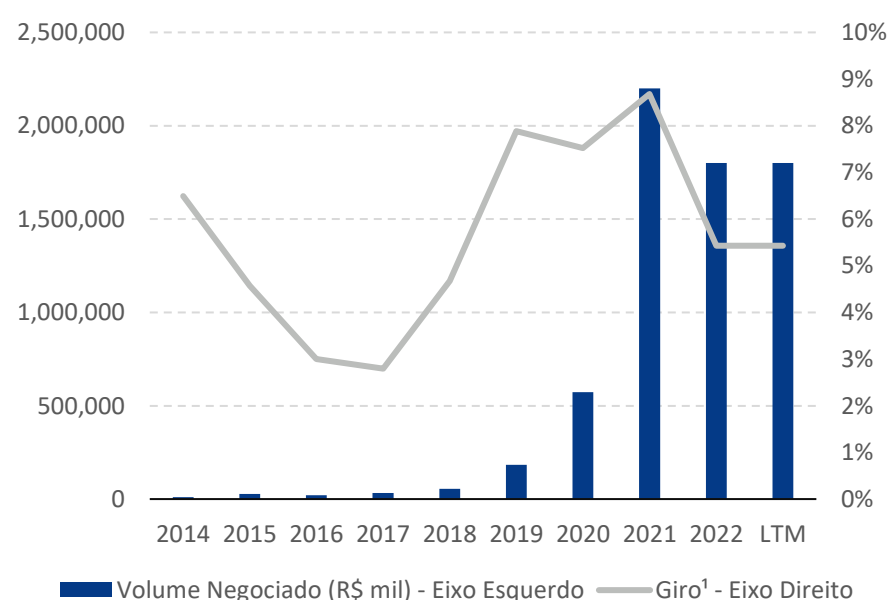
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de dezembro foram negociadas 1,977,995 cotas, sendo 248,586 negócios e volume de R\$ 161,104,878, o que representa uma média diária de R\$ 7,671,661. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 202,917 cotistas, uma variação de +0.62% em relação ao mês anterior.

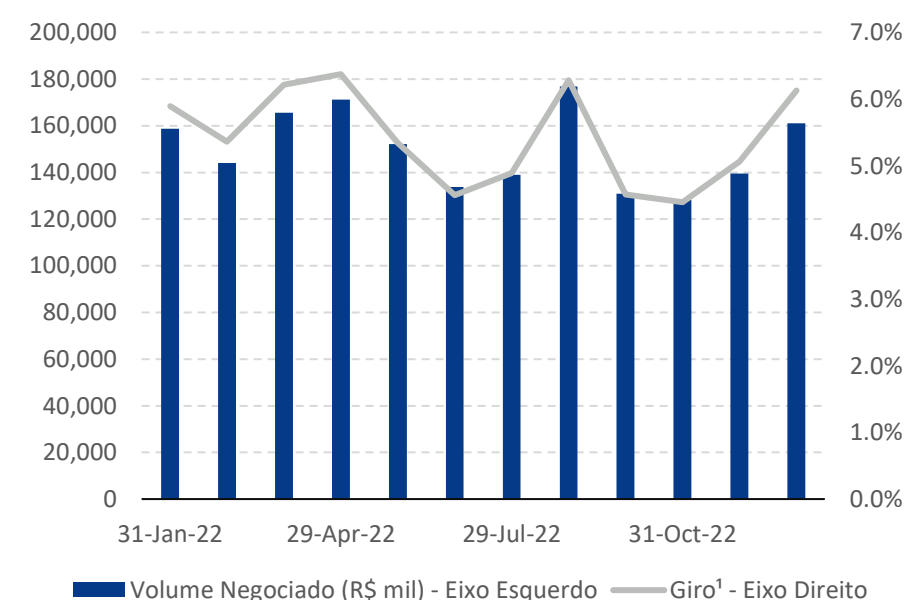
	Sep-22		Oct-22		Nov-22		Dez-22		LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	130,922	R\$	128,230	R\$	139,526	R\$	161,105	R\$ 1,801,181
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	6,234	R\$	6,411	R\$	6,976	R\$	7,672	R\$ 7,214
Giro Mensal (%)		4.6%		4.5%		5.1%		6.1%	5.4%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,897,003	R\$	2,863,632	R\$	2,649,098	R\$	2,609,051	R\$ 2,771,866

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

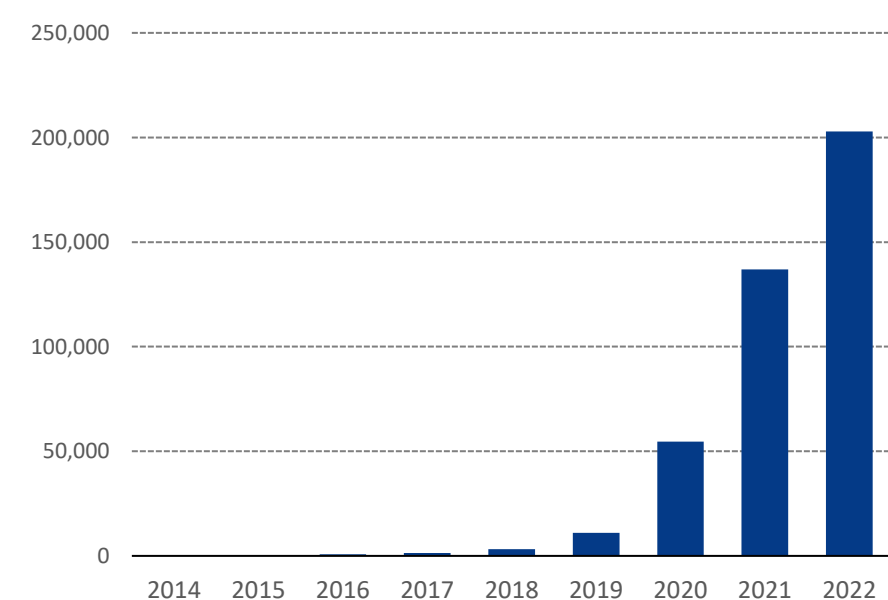


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

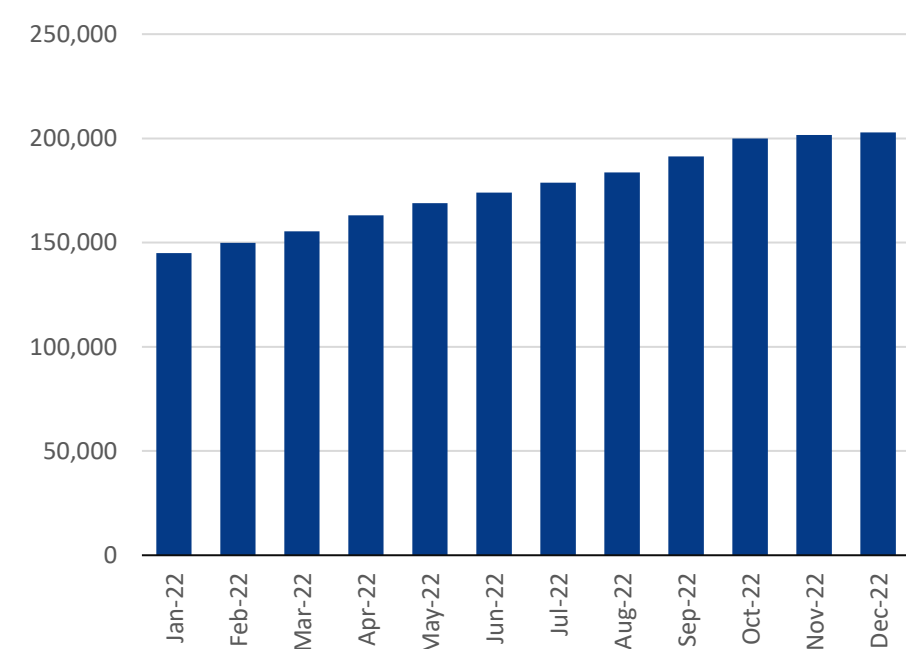


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



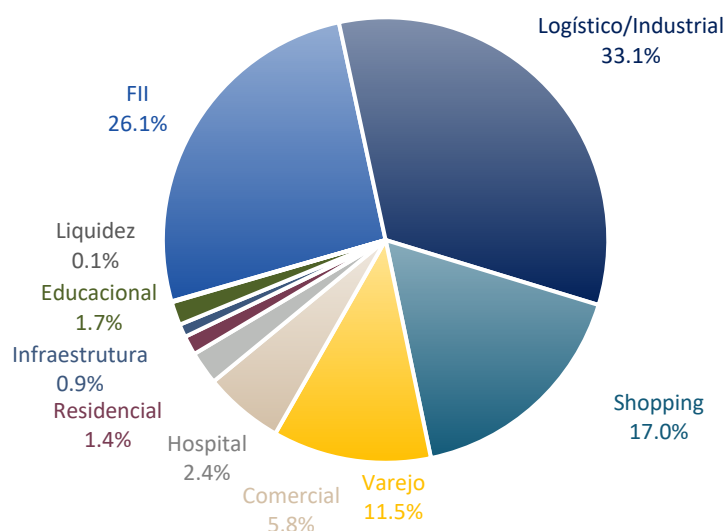
Número de cotistas mensal (12M)



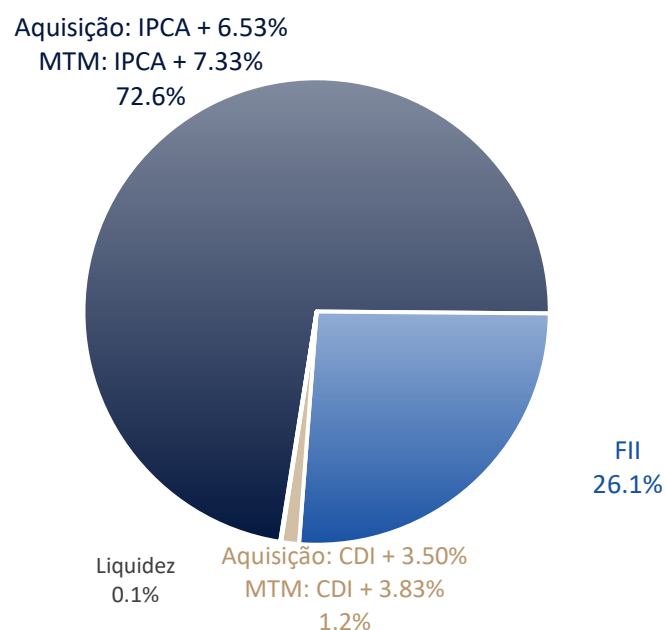
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹)

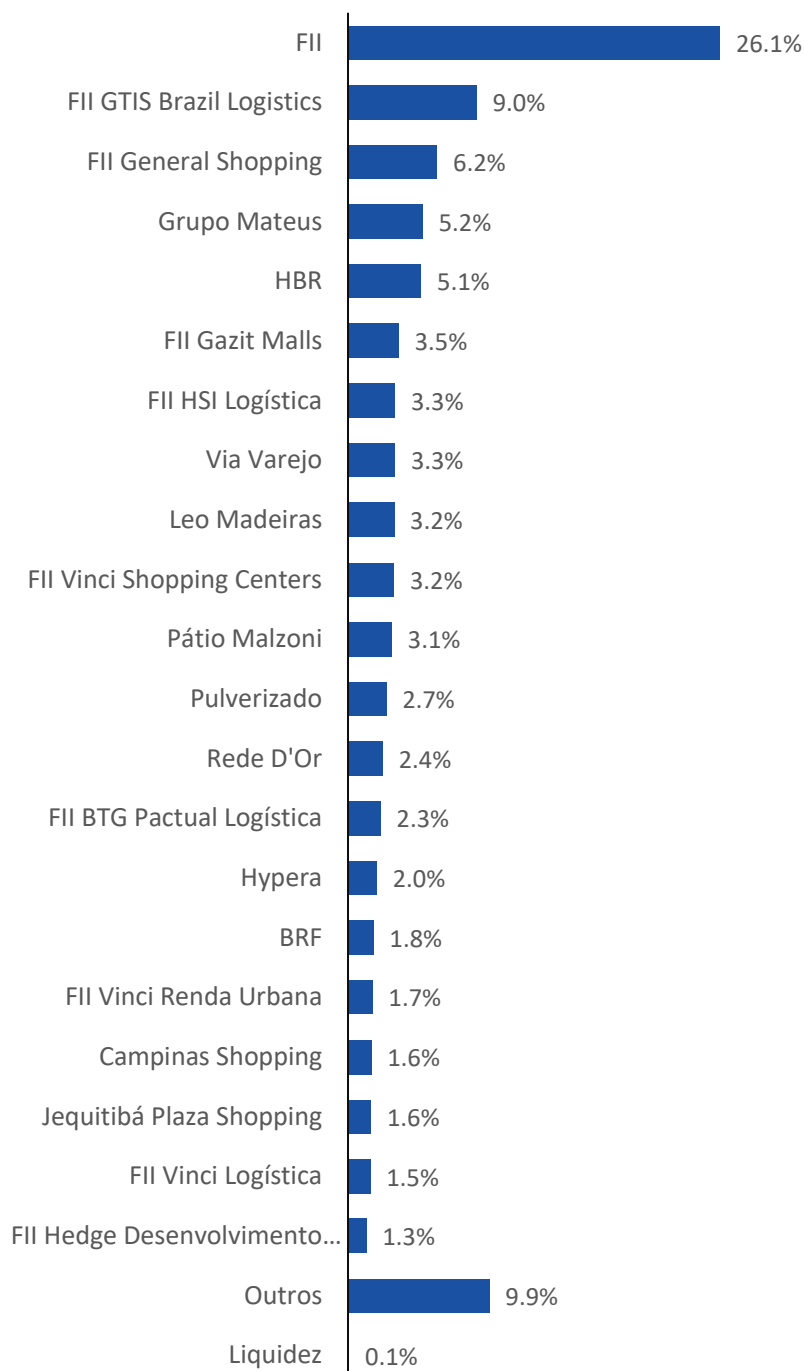
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



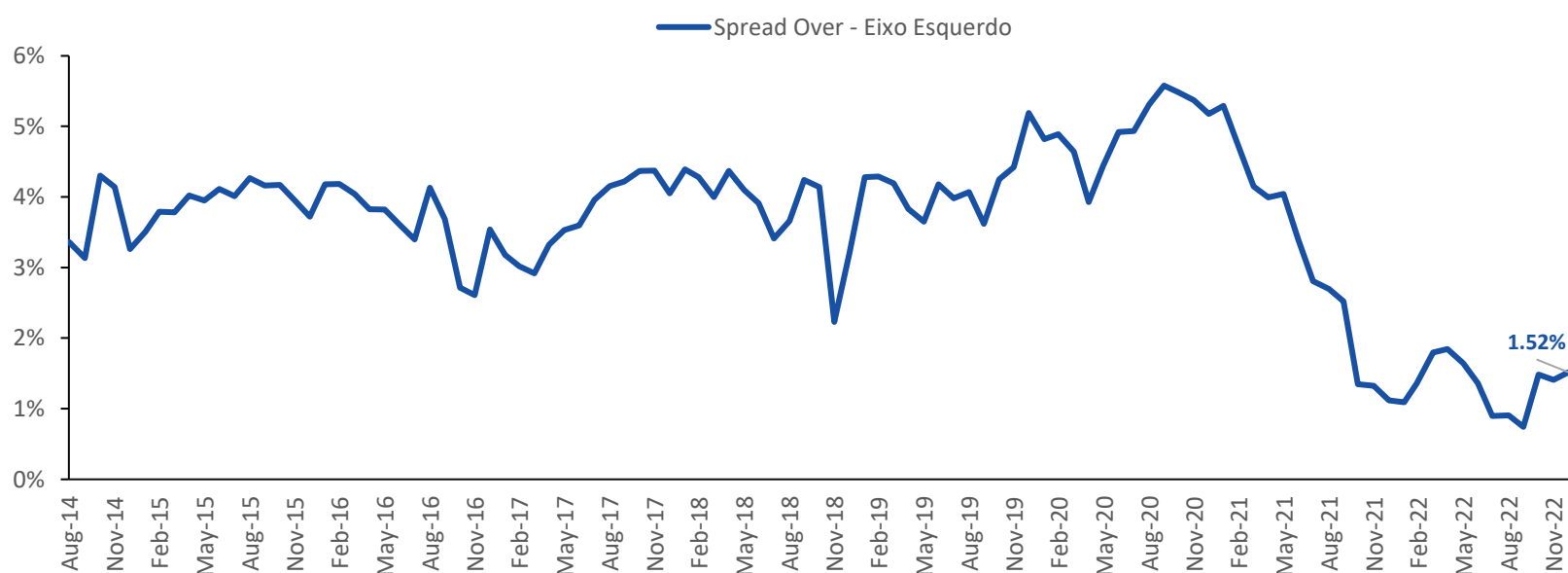
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



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 – RESUMO

O Fundo possui 73.9% dos Ativos¹ divididos em 49 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 44.8% da carteira de crédito (33.1% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 98.33% foi adquirida a IPCA + 6.53% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.33%) e 1.67% foi adquirida a CDI + 3.50% (a marcação a mercado está em CDI + 3.83%). A carteira possui duration médio de 6.1 anos; spread médio de 1.52%; taxa nominal média de 14.34% e LTV médio de 57.5% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 3.5 milhões de lucro por atualização monetária, 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\$)
Logístico/Industrial	1,044,785,747	33.1%	6.3	6.88%	7.41%	-	-	1.52%	14.34%	67.1%	569,383
Shopping	537,668,074	17.0%	5.9	6.02%	7.37%	1.48%	3.01%	1.49%	14.29%	40.9%	458,009
Varejo	363,627,816	11.5%	6.1	6.25%	6.78%	4.01%	4.04%	1.10%	13.88%	59.5%	4,268,528
Comercial	183,302,834	5.8%	5.7	6.15%	7.50%	-	-	1.58%	14.39%	65.6%	(1,133,643)
Hospital	76,021,193	2.4%	8.5	6.09%	7.33%	-	-	1.57%	14.42%	9.2%	317,664
Educacional	53,601,113	1.7%	4.7	5.94%	6.28%	-	-	0.43%	13.09%	65.0%	(1,479,764)
Residencial	43,985,009	1.4%	3.5	8.18%	8.55%	-	-	5.00%	18.62%	43.3%	456,085
Infraestrutura	29,942,762	0.9%	5.8	8.42%	9.04%	-	-	3.08%	16.08%	80.3%	14,290
Total	2,332,934,549	73.9%	6.1	6.53%	7.33%	3.50%	3.83%	1.52%	14.34%	57.5%	3,470,551

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

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	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	196,906,540	6.2%	5.3	5.55%	7.76%	1.81%	14.67%	47.4%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	111,641,523	3.5%	7.4	5.90%	7.20%	1.33%	14.12%	N/A
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	101,253,654	3.2%	6.1	6.15%	7.12%	1.22%	13.99%	66.4%
CRI Campinas Shopping Virgo 2S 65E	22K1362572	Campinas Shopping	IPCA +	7.65%	50,717,522	1.6%	5.6	7.65%	7.71%	1.79%	14.63%	33.0%
CRI Jequitibá Plaza Shopping Habita 259S 1E	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	50,324,920	1.6%	5.8	5.99%	6.53%	0.68%	13.37%	67.3%
CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	18,609,429	0.6%	4.4	6.50%	7.00%	1.09%	13.82%	30.2%
CRI BTG Malls Vert 1S 8E	19H0000001	FII BTG Pactual Shoppings	CDI +	1.50%	7,959,506	0.3%	3.3	1.48%	3.01%	3.01%	15.99%	36.4%
CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E	22K1361155	Campinas Shopping	IPCA +	7.65%	254,980	0.0%	2.7	7.65%	7.78%	1.76%	14.72%	33.0%
Total	-	-	-	-	537,668,074	17.0%	5.9	6.02%	7.37%	1.49%	14.29%	40.9%

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	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	96,662,865	3.1%	6.8	5.90%	7.50%	1.59%	14.40%	67.7%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	39,595,452	1.3%	5.2	5.88%	7.87%	1.97%	14.85%	72.1%
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	32,361,439	1.0%	3.5	6.25%	6.67%	0.70%	13.38%	70.9%
CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E	22K0016415	FII Hedge Design Offices	IPCA +	8.75%	7,576,066	0.2%	4.5	8.75%	8.76%	2.94%	15.91%	42.3%
CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	7,107,012	0.2%	4.6	7.94%	7.74%	1.85%	14.69%	N/A
Total	-	-	-	-	183,302,834	5.8%	5.7	6.15%	7.50%	1.58%	14.39%	65.6%

¹ 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 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	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	284,550,041	9.0%	7.9	6.13%	6.53%	0.69%	13.42%	53.3%
CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	FII HSI Logística	IPCA +	7.62%	103,501,593	3.3%	6.3	7.62%	8.00%	2.07%	14.94%	118.2%
CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	101,751,008	3.2%	6.0	7.00%	7.75%	1.82%	14.66%	65.6%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	8.50%	86,229,382	2.7%	5.7	7.49%	8.51%	2.56%	15.49%	81.5%
CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	FII BTG Pactual Logística	IPCA +	5.90%	71,446,420	2.3%	3.2	6.63%	6.87%	0.91%	13.63%	22.3%
CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	62,916,740	2.0%	5.5	6.45%	6.27%	0.11%	12.74%	61.4%
CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S	22H0194042	Pulverizado Extrema	IPCA +	7.50%	61,750,346	2.0%	7.6	7.50%	7.99%	2.17%	15.08%	100.6%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	55,894,980	1.8%	6.8	5.50%	6.46%	1.01%	13.75%	48.9%
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	FII Vinci Logística	IPCA +	6.80%	48,810,385	1.5%	4.1	6.80%	7.66%	1.72%	14.53%	44.8%
CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	Grupo Mateus	IPCA +	8.33%	46,747,757	1.5%	6.5	8.32%	9.58%	3.67%	16.75%	80.0%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 13E 2S	22I0089943	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	24,254,705	0.8%	4.6	8.82%	8.11%	2.23%	15.11%	65.1%
CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	23,991,055	0.8%	4.5	8.01%	8.82%	2.86%	15.81%	56.2%
CRI Pulverizado Extrema III Habitasec 1S 19E	22K0024321	Pulverizado	IPCA +	7.50%	22,388,310	0.7%	7.9	7.52%	7.93%	2.39%	15.33%	100.2%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	6.50%	17,006,809	0.5%	6.5	6.50%	6.68%	0.88%	13.61%	82.7%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 12E 1S	22I0089753	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	7,862,149	0.2%	4.6	8.15%	8.51%	2.61%	15.53%	64.5%
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,618,615	0.2%	4.0	6.75%	7.40%	1.45%	14.22%	51.7%
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,363,452	0.2%	4.0	6.75%	7.39%	1.44%	14.21%	51.7%
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,214,974	0.1%	6.0	6.50%	7.43%	1.42%	14.21%	98.3%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 13E 1S	22I0089914	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	3,960,642	0.1%	4.6	8.51%	8.66%	2.76%	15.70%	66.4%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 12E 2S	22I0089805	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	3,955,546	0.1%	4.6	8.25%	8.51%	2.61%	15.54%	64.9%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.50%	2,570,837	0.1%	1.8	5.50%	8.32%	2.20%	15.71%	37.2%
Total	-	-	-	-	1,044,785,747	33.1%	6.3	6.88%	7.41%	1.52%	14.34%	67.1%

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 HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	121,960,353	3.9%	6.0	5.60%	6.12%	0.30%	12.95%	85.8%
CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	62,095,184	2.0%	7.8	6.49%	6.56%	0.41%	13.10%	54.6%
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	38,800,614	1.2%	7.9	6.90%	7.20%	0.98%	13.75%	54.0%
CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	30,898,819	1.0%	2.5	4.01%	4.04%	4.04%	17.36%	N/A
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	30,286,084	1.0%	4.7	7.10%	7.61%	1.68%	14.50%	42.6%
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	25,676,724	0.8%	4.1	6.50%	6.63%	1.29%	14.05%	58.3%
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	22,626,389	0.7%	7.9	6.67%	8.18%	1.97%	14.86%	76.2%
CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	22C1362141	Grupo Mateus	IPCA +	6.34%	17,097,304	0.5%	5.2	6.99%	7.71%	1.77%	14.62%	N/A
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,186,344	0.4%	5.8	5.15%	7.36%	1.08%	13.82%	83.5%
Total	-	-	-	-	363,627,816	11.5%	6.1	6.25%	6.78%	1.10%	13.88%	59.5%

¹ 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 ¹	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%	25,635,458	0.8%	5.1	9.75%	10.38%	4.29%	17.47%	20.6%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	18,349,551	0.6%	1.4	6.00%	6.00%	6.00%	20.23%	74.9%
Total	-	-	-	-	43,985,009	1.4%	3.5	8.18%	8.55%	5.00%	18.62%	43.3%

Infraestrutura	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 Sanema Opea 1S 34E	22G0701494	Sanema	IPCA +	8.92%	29,942,762	0.9%	5.8	8.42%	9.04%	3.08%	16.08%	80.3%
Total	-	-	-	-	29,942,762	0.9%	5.8	8.42%	9.04%	3.08%	16.08%	80.3%

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	FII Vinci Renda Urbana	IPCA +	5.60%	53,601,113	1.7%	4.7	5.94%	6.28%	0.43%	13.09%	65.0%
Total	-	-	-	-	53,601,113	1.7%	4.7	5.94%	6.28%	0.43%	13.09%	65.0%

Hospital	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 Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	Rede D'Or	IPCA +	6.10%	66,492,622	2.1%	9.1	6.10%	7.26%	1.43%	14.27%	N/A
CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	Rede D'Or	IPCA +	3.88%	9,528,572	0.3%	4.0	6.00%	7.84%	2.53%	15.44%	73.5%
Total	-	-	-	-	76,021,193	2.4%	8.5	6.09%	7.33%	1.57%	14.42%	9.2%

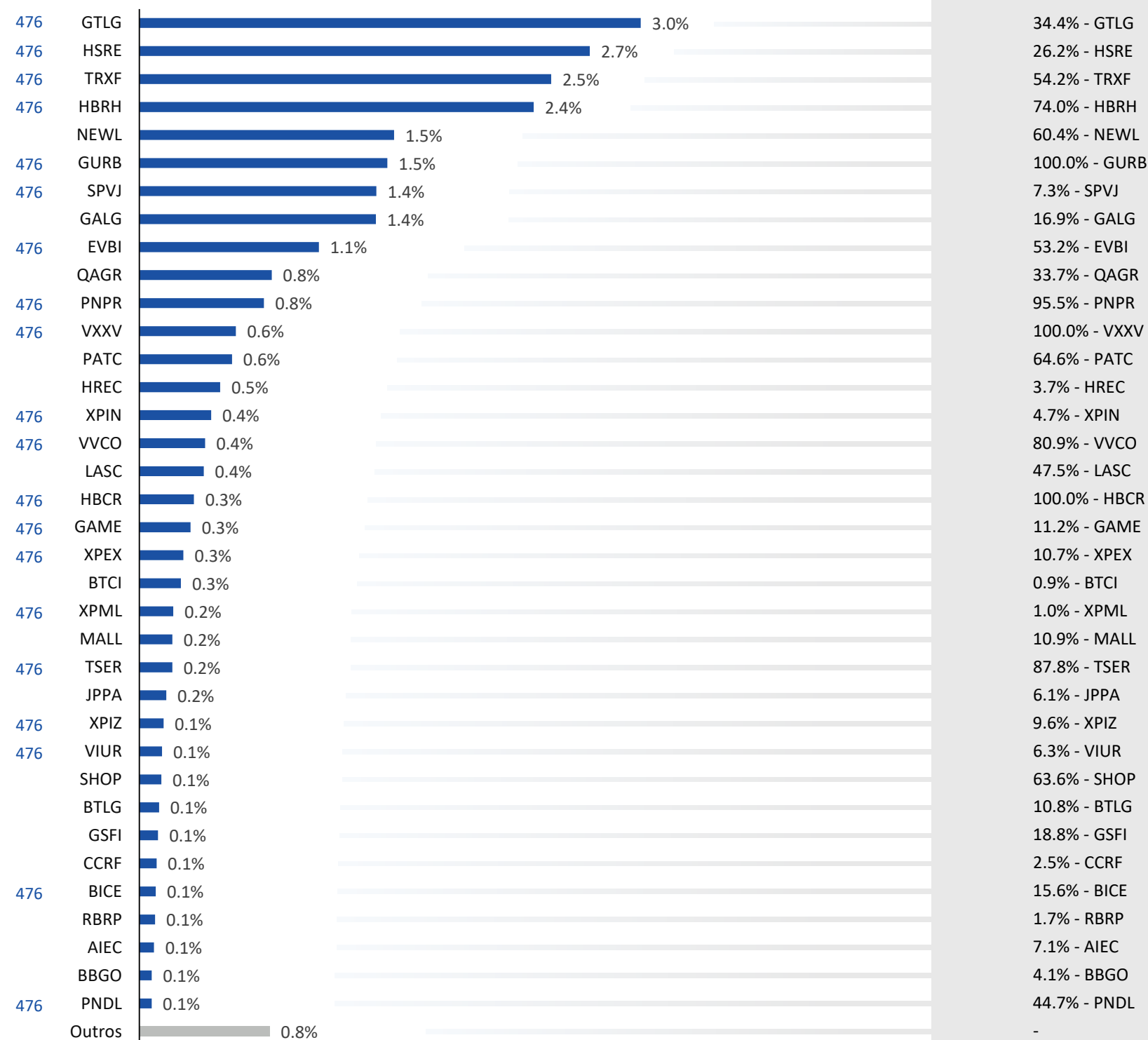
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA DE FIIS

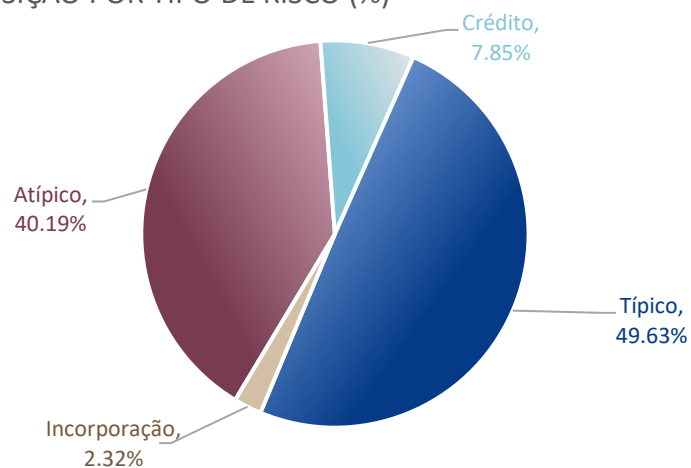
% Ativos¹
Em 30/12/2022

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

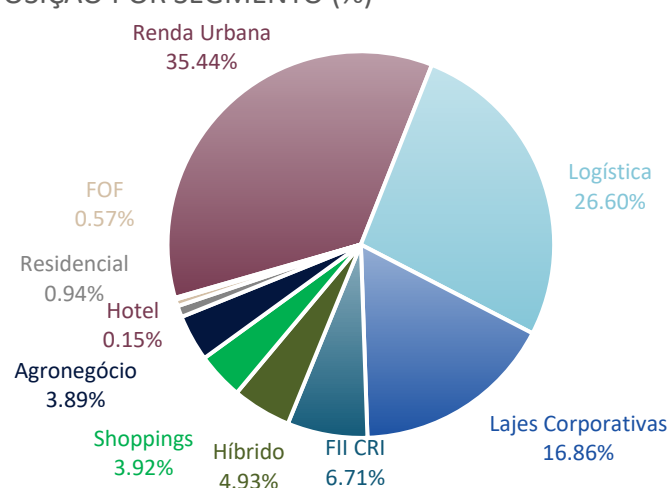
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



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

Operações Compromissadas com CRIs de lastro

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

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 HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	CDI	0.75%	50%	9/22/2022	12/22/2022	12/22/2022	66,307,721	(68,554,241)	(3,445,417)
Total			0.75%					66,307,721	(68,554,241)	(3,445,417)

Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Despesa acumulada	Despesa acumulada
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	CDI	0.85%	50%	7/15/2022	1/16/2023	-	7,976,975	(8,492,158)	(515,184)
CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	22D0371159	CDI	0.10%	80%	9/16/2022	1/16/2023	-	13,237,242	(13,734,101)	(496,859)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	CDI	0.10%	80%	9/16/2022	1/16/2023	-	9,471,980	(9,827,510)	(355,530)
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	CDI	0.65%	50%	11/4/2022	5/4/2023	-	21,106,156	(21,550,423)	(444,267)
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	CDI	0.70%	50%	11/4/2022	5/4/2023	-	21,884,218	(22,346,624)	(462,407)
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	CDI	0.70%	50%	11/4/2022	5/4/2023	-	27,825,444	(28,413,387)	(587,943)
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	CDI	0.65%	50%	11/18/2022	5/18/2023	-	30,023,674	(30,508,818)	(485,144)
CRI Rede D'Or RBsec 397S 1E	21K0001807	CDI	0.65%	50%	11/11/2022	11/7/2023	-	20,001,013	(20,367,619)	(366,606)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	CDI	0.90%	50%	11/16/2022	11/17/2023	-	13,953,968	(14,199,195)	(245,227)
CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	CDI	0.85%	50%	11/16/2022	11/17/2023	-	10,165,026	(10,342,995)	(177,969)
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	CDI	0.70%	50%	11/16/2022	11/17/2023	-	9,241,008	(9,400,966)	(159,958)
CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	22C1362141	CDI	0.65%	50%	11/16/2022	11/17/2023	-	7,246,151	(7,371,100)	(124,949)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	CDI	0.90%	50%	11/16/2022	11/17/2023	-	6,011,670	(6,117,319)	(105,649)
CRI Rede D'Or RBsec 397S 1E	21K0001807	CDI	0.65%	50%	12/9/2022	6/12/2023	-	14,116,262	(14,230,038)	(113,776)
CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	CDI	0.65%	50%	12/9/2022	6/12/2023	-	4,999,259	(5,039,553)	(40,294)
CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	CDI	0.70%	50%	12/15/2022	3/15/2023	-	12,000,247	(12,071,468)	(71,221)
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	CDI	0.75%	50%	12/23/2022	3/22/2023	-	65,361,545	(65,539,352)	(177,807)
CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	CDI	0.75%	50%	12/27/2022	3/27/2023	-	11,452,058	(11,470,876)	(18,818)
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	CDI	0.65%	50%	12/27/2022	3/27/2023	-	3,968,656	(3,975,115)	(6,459)
Total			0.67%					310,042,553	(314,998,618)	(4,956,066)

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Campinas Shopping Virgo 1S e 2S 65E (22K1362572)

Vencimento: 22/11/2034

Devedor	Campinas Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 7.65%
LTV	33.0%
Rating	N/A

A operação possui como risco o Campinas Shopping, que até então fazia parte do portfólio da BR Malls. Em razão da Aliansce ser controladora do Parque Dom Pedro, principal shopping de Campinas, se fez necessário a venda do Campinas para que a fusão entre as duas empresas fosse aprovada pelo CADE. A compra do Shopping ficou dividida da seguinte forma: 55% VISC, 25% XPML e 20% MALL. Destes, o único que realizou alavancagem para a aquisição foi o VISC.



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

Vencimento: 06/12/2032

Devedor	HDOF11
Taxa de Emissão	IPCA + 8.75%
LTV	42.3%
Rating	N/A

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



CRI Pernambucanas Opea 1S 52E (22K0640841)

Vencimento: 09/11/2029

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas.



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

Vencimento: 17/09/2029

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI HSI Logística 1S 55E (22J0978863)

Vencimento: 20/10/2037

Devedor	FII HSI Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 7.62%
LTV	118.2%
Rating	-

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.



CRI Pulverizado Extrema III Habitasec 1S 19E (22K0024321)

Vencimento: 20/11/2042

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.5%
LTV	100.2%
Rating	-

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 m² 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 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).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educatonal
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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).



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 959.510m² de área e 34.000m² 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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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 (Solística) e a Kalipso no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 27.720 m² 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.



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 m² de ABL. As garantias são alienação fiduciária de fração ideal do condomínio e cessão fiduciária do contrato atípico com a Via Varejo.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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 m² de ABL. Os três ativos serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	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 138,870m² de ABL e avaliados em R\$343mm, sendo aproximadamente 50% dos recursos através do CRI e 50% dos recursos oriundos da 3ª emissão do HLOG11. O LTV inicial é de 50% e as garantias incluem AF do ativo e CF dos recebíveis.



CRI 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 m² de ABL, localizado na Rodovia Dom Pedro, parte do Centro Empresarial Espaço Gaia, na região de Atibaia/SP. 76% de sua ABL está locada para a Sogefi, responsável por 80% da receita de locação do imóvel. Além destes fluxos o FII XPIN11 cedeu fluxos de outros imóveis do portfólio de modo que o ICSD seja > 2.0x.



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

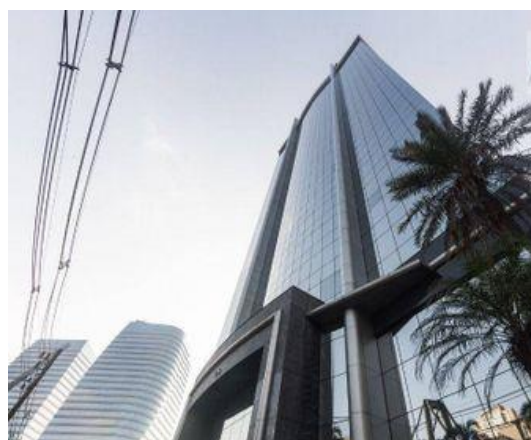
Vencimento: 28/05/2031

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).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	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.



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 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 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%.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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



CRI 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 m² 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).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	

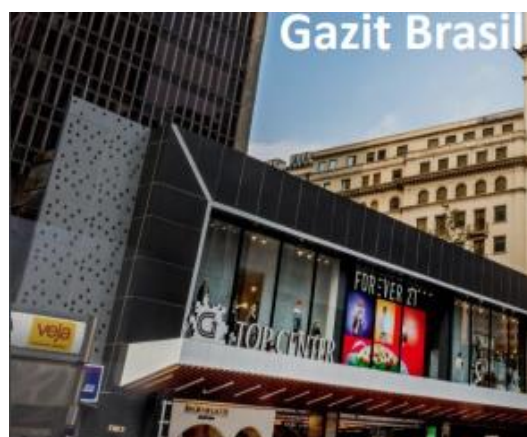


CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

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



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 uma das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m² e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os *covenants* são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.



CRI 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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 m² 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.



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 adquiridos 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%.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Verticale RB Sec 383S 1E (2110277499)

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.



CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E (2110682465)

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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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.



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.

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Desembolso (ano)	CRI	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status da posição	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2014	CRI Cipasa Gaia 15S 4E	10J0005004	-2,696,934	0	2,988,346	Encerrada	0	291,412	11.1%	12.6%	8.3%
2019	CRI JPS Habitasec 1S 1E	10K0018948	-3,848,139	3,518,101	567,147	Encerrada	0	237,109	32.5%	6.4%	29.8%
2014	CRI GSP Gaia 27S 4E	11D0025379	-12,988,437	332,683	15,991,240	Encerrada	0	3,335,485	13.8%	9.6%	13.5%
2014	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	12F0028370	-1,628,217	217,671	853,568	Encerrada	0	-556,978	-13.8%	9.3%	12.8%
2020	CRI BB Mapfre 26S 5E	12F0036335	-6,250,251	6,753,575	408,048	Encerrada	0	911,372	63.2%	1.9%	16.3%
2014	CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	12J0017777	-1,756,412	186,575	784,282	Encerrada	0	-785,555	-18.3%	9.1%	13.9%
2014	CRI GSB Habitasec 19S 1E	12K0008834	-5,386,506	6,257,251	188,705	Encerrada	0	1,059,449	96.2%	11.4%	-0.7%
2014	CRI GS 2 Outlet Prem SP Hbtsec 20S 1E	12L0023446	-5,752,802	6,334,971	199,958	Encerrada	0	782,127	77.2%	11.2%	-0.8%
2014	CRI Tecnisa Sênior Hbtsec 23S 1E	13C0033686	-2,441,621	2,381,606	454,170	Encerrada	0	394,154	15.1%	12.5%	4.1%
2014	CRI AGV Ápice 4S 1E	13C0041672	-17,934,354	12,178,577	12,004,438	Encerrada	0	6,248,661	20.4%	8.8%	12.4%
2014	CRI AGV Ápice 5S 1E	13C0041677	-3,816,374	1,631,634	5,408,414	Encerrada	0	3,223,673	25.1%	11.8%	13.4%
2016	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	13D0463613	-7,605,436	4,945,827	5,005,329	Encerrada	0	2,345,720	20.0%	7.4%	12.0%
2019	CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	13D0463614	-1,560,285	813,102	943,298	Encerrada	0	196,115	7.8%	3.4%	3.3%
2015	CRI Shopping Sul Gaia 54S 4E	13D0463615	-4,462,307	4,519,041	409,964	Encerrada	0	466,698	39.4%	13.7%	35.6%
2014	CRI GSB Habitasec 27S 1E	13F0045984	-8,230,717	6,570,222	5,892,872	Encerrada	0	4,232,376	13.5%	9.7%	13.6%
2018	CRI Jaraguá do Sul Hbtsec 32S 1E	13F0056986	-64,713,212	68,096,225	4,397,286	Encerrada	0	7,780,299	15.8%	5.7%	7.8%
2014	CRI MGrupo Ápice 7S 1E	13G0080754	-10,115,126	5,126,112	610,503	Aberta	2,061,755	-2,316,756	2.9%	12.7%	11.5%
2020	CRI Petrobrás Brazilian 302S 1E	13H0098728	-5,430,050	5,650,985	0	Encerrada	0	220,935	51.7%	2.7%	16.4%
2014	CRI Alphaville Habitasec 1S 1E	13J0067805	-9,175,173	6,482,997	4,440,917	Encerrada	0	1,748,740	16.7%	13.0%	14.2%
2020	CRI Brazilian Sec "Petrobras" 304S 1E	13J0119975	-65,961,680	71,482,692	0	Encerrada	0	5,521,011	44.0%	2.2%	-0.6%
2017	CRI Cipasa Gaia 63S 4E	13L0048356	-4,953,590	3,622,237	4,157,360	Encerrada	0	2,826,008	17.6%	6.5%	11.8%
2020	CRI Opea "BR Malls" 99S 1E	14C0072810	-154,506,571	153,292,437	18,926,886	Encerrada	0	17,712,752	14.5%	7.4%	1.5%
2018	CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	-3,387,274	1,858,176	2,362,729	Encerrada	0	833,632	14.1%	5.1%	11.7%
2014	CRI MGrupo 2 Junior Ápice 36S 1E	14F0696522	-2,642,924	0	455,298	Encerrada	0	-2,187,626	-95.2%	13.3%	12.9%
2014	CRI Mota Machado Ápice 23S 1E	14G0093068	-10,173,562	0	12,016,655	Encerrada	0	1,843,093	14.3%	12.2%	14.1%
2019	CRI Ginco SCCI 6S 1E	14G0401387	-2,203,452	2,184,278	1,166,439	Encerrada	0	1,147,266	58.8%	2.9%	4.8%
2014	CRI PDG Sec 25S 1E	14I0055096	-3,032,934	10	2,237,931	Encerrada	0	-794,993	-10.6%	9.1%	12.9%
2014	CRI Esser Habitasec 41S 1E	14K0085164	-3,012,048	150,602	1,463,011	Encerrada	0	-1,398,435	-20.3%	8.7%	12.7%
2015	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	15C0088187	-11,319,124	325,349	14,592,028	Encerrada	0	3,598,254	19.0%	11.2%	14.7%
2015	CRI Damha Ápice 60S 1E	15F0600033	-8,847,566	1,239,568	11,540,923	Encerrada	0	3,932,924	19.4%	10.8%	13.7%
2015	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	15H0123006	-7,755,892	1,528,616	7,501,791	Encerrada	0	1,274,515	6.8%	8.8%	14.5%
2016	CRI MRV Ápice 79S 1E	16J0799248	-5,010,350	0	6,015,215	Encerrada	0	1,004,865	14.7%	9.9%	12.5%
2016	CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	16L0000002	-6,516,997	3,392,198	5,004,123	Encerrada	0	1,879,323	15.6%	8.6%	16.1%
2017	CRI Direcional Braz. Sec 379S 1E	16L0178106	-5,011,852	1,686,574	4,235,629	Encerrada	0	910,352	11.9%	6.6%	13.3%
2019	CRI Colorado SCCI 32S 1E	17B0048606	-2,032,794	1,919,304	213,457	Encerrada	0	99,967	18.0%	6.7%	18.2%
2017	CRI Colorado SCCI 33S 1E	17B0048622	-2,006,050	466,009	2,611,860	Encerrada	0	1,071,819	28.0%	7.6%	15.2%
2017	CRI GSB Habitasec 80S 1E	17C2574153	-38,829,736	37,225,830	4,840,704	Encerrada	0	3,236,798	12.1%	5.7%	14.7%
2017	CRI Direcional NovaSec 25S 1E	17E0840314	-2,025,412	2,160,584	0	Encerrada	0	135,172	7.4%	6.4%	22.1%
2017	CRI Helbor Habitasec 84S 1E	17E0851336	-7,913,948	3,209,760	5,683,381	Encerrada	0	979,192	9.3%	7.2%	16.1%
2017	CRI Rede D'Or Opea 165S 1E	17H0164854	-5,247,052	5,337,390	796,283	Encerrada	0	886,621	14.4%	6.5%	13.2%
2021	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	17K0150400	-1,870,913	1,860,460	55,416	Encerrada	0	44,963	19.1%	9.3%	2.5%
2017	CRI Ribeira Vert 1S 2E	17K0161325	-8,275,553	8,876,640	2,997,782	Encerrada	0	3,598,869	28.6%	6.0%	18.7%
2018	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	17L0735098	-27,932,579	26,423,325	3,986,741	Encerrada	0	2,477,488	12.8%	5.3%	13.0%
2018	CRI Berrini One II Hbtsec 102S 1E	17L0853948	-5,252,889	5,017,846	1,027,442	Encerrada	0	792,399	16.2%	6.3%	17.0%
2018	CRI Helbor Habitasec 110S 1E	18E0913223	-3,077,215	2,696,248	653,499	Encerrada	0	272,532	18.3%	6.3%	21.7%
2018	CRI Helbor Habitasec 113S 1E	18E0913224	-676,402	261,629	504,492	Encerrada	0	89,719	9.2%	5.0%	15.2%
2019	CRI Habitasec JPS 103S 1E	18G0745619	-42,131,082	48,285,776	3,547,604	Encerrada	0	9,702,297	36.5%	2.9%	4.9%

Fonte: Capitânia

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Desembolso (ano)	CRI	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status da posição	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2020	CRI Habitasec Vila Leopoldina	18H0233817	-4,112,875	4,248,847	329,294	Encerrada	0	465,266	94.8%	3.2%	31.1%
2018	CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	18L1179520	-7,704,612	6,272,245	1,996,508	Encerrada	0	564,141	4.9%	4.9%	13.2%
2019	CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	18L1299235	-24,842,946	22,384,557	5,505,637	Encerrada	0	3,047,248	16.5%	4.0%	8.6%
2018	CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	18L1300313	-65,273,766	66,345,345	1,270,616	Encerrada	0	2,342,194	17.6%	5.4%	15.9%
2019	CRI Vinci Logística Hbtsec 132S 1E	19A0093844	-274,803,464	266,338,564	21,486,889	Encerrada	0	13,021,989	13.9%	3.2%	7.8%
2020	CRI MRV Gaia 113S 4E	19C0177076	-9,916,701	9,711,440	217,185	Encerrada	0	11,925	0.2%	2.8%	-6.2%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 182S	19E0311712	-49,308,528	51,478,020	2,151,920	Encerrada	0	4,321,411	14.7%	3.2%	5.7%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 181S	19E0322333	-14,915,824	14,465,805	855,251	Encerrada	0	405,232	3.3%	4.6%	1.6%
2019	CRI Isec Helbor Multi Renda 33S 4E	19E0967405	-5,554,422	4,986,983	607,129	Encerrada	0	39,690	3.1%	4.7%	7.0%
2019	CRI Isec Helbor Multi Renda 34S 4E	19E0967406	-16,320,397	6,815,374	10,760,070	Encerrada	0	1,255,046	10.6%	4.5%	7.4%
2019	CRI HBR Hbtsec 148S 1E	19G0228153	-126,373,161	80,229,400	16,376,821	Aberta	39,595,452	9,828,512	10.1%	7.1%	3.2%
2019	CRI BTG Malls Vert 1S 8E	19H0000001	-53,800,460	40,415,370	9,515,262	Aberta	7,959,506	4,089,678	6.2%	5.1%	4.8%
2019	CRI Hbtsec "Berrini One II" 160S 1E	19H0204332	-24,734,414	28,274,298	1,846,720	Encerrada	0	5,386,605	32.5%	3.2%	9.5%
2021	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	-35,255,108	24,169,622	752,514	Aberta	9,528,572	-804,400	-13.2%	12.8%	2.9%
2020	CRI Vert You Inc 13S 1E	19I0329899	-1,000,079	1,059,404	64,183	Encerrada	0	123,509	18.7%	2.1%	13.7%
2019	CRI Vert You Inc 2S 13E	19I0330498	-13,996,191	13,937,123	982,458	Encerrada	0	923,390	8.1%	3.2%	1.5%
2019	CRI Vitacon ISEC 47S 4E	19I0739560	-15,941,468	10,949,150	6,187,456	Encerrada	0	1,195,138	5.8%	2.9%	3.6%
2020	CRI Evolution Habitasec 181S 1E	19L0823309	-19,804,584	20,050,662	443,129	Encerrada	0	689,208	18.5%	2.4%	0.6%
2020	CRI GPA TRX 82S 1E	20F0689770	-180,595,933	189,045,104	2,124,769	Encerrada	0	10,573,939	31.6%	2.2%	7.1%
2020	CRI CM Shopping Boa Vista RB 227S 1E	20F0734290	-24,962,004	27,537,945	1,536,494	Encerrada	0	4,112,435	18.6%	2.2%	5.7%
2020	CRI Apogee	20G0000001	-38,012,812	37,521,867	2,285,151	Encerrada	0	1,794,206	7.7%	2.7%	3.5%
2020	CRI Blue CAP	20G0753911	-32,000,000	32,707,228	2,550,318	Encerrada	0	3,257,546	9.4%	3.0%	1.5%
2020	CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	-999,989,930	798,166,633	32,840,784	Aberta	196,906,540	27,924,026	9.2%	8.8%	2.8%
2020	CRI Isec Helbor Multi Renda II 113S 4E	20I0777292	-111,822,588	114,962,744	5,670,279	Encerrada	0	8,810,435	20.9%	2.2%	6.1%
2020	CRI Vert 27E 1S Creditas	20J0837185	-19,023,000	17,046,554	3,804,034	Encerrada	0	1,827,588	16.4%	2.3%	9.3%
2020	CRI GPA EVBI	20K0010253	-24,219,798	25,831,943	528,150	Encerrada	0	2,140,295	28.0%	1.4%	5.7%
2020	CRI ISEC Via Varejo BlueMacaw 1S 1E	20K0571487	-89,277,923	93,359,569	1,748,989	Encerrada	0	5,830,635	17.9%	2.5%	7.3%
2020	CRI Skipton True Sec 1E 1S	20K0660743	-127,810,173	131,836,710	3,309,895	Encerrada	0	7,336,432	18.8%	3.0%	8.7%
2020	CRI BRF Salvador Isec	20K0699593	-90,225,728	88,993,567	8,067,428	Encerrada	0	6,835,266	15.3%	3.5%	-2.5%
2020	CRI iTower Isec 157S 4E	20L0456514	-27,000,000	28,649,389	0	Encerrada	0	1,649,389	22.0%	1.9%	-4.8%
2020	CRI iTower Isec 158S 4E	20L0456719	-10,000,000	10,316,191	0	Encerrada	0	316,191	8.7%	2.0%	-0.9%
2020	CRI GPA True 346S 1E	20L0687133	-41,223,067	26,909,689	2,148,897	Aberta	14,186,344	2,021,864	8.5%	8.3%	4.3%
2021	CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	-116,165,156	58,545,684	8,267,259	Aberta	55,894,980	6,542,767	8.0%	7.7%	1.6%
2021	CRI Tellus Isec 226S 4E	21C0549648	-61,522,975	62,817,057	767,361	Encerrada	0	2,061,444	16.8%	5.3%	7.5%
2021	CRI Tishman Isec 240S 4E	21D0001404	-54,900,000	57,348,194	842,089	Encerrada	0	3,290,283	20.7%	3.6%	5.0%
2021	CRI Rede D'or RB Sec 324S 1E	21D0862572	-82,085,362	85,454,465	0	Encerrada	0	3,369,103	52.8%	3.8%	9.6%
2021	CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	-559,738,863	459,285,984	0	Aberta	111,641,523	11,188,644	7.4%	9.4%	2.3%
2021	CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	-300,616,349	243,395,401	3,570,313	Aberta	62,916,740	9,266,104	13.3%	10.0%	7.4%
2021	CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	-5,000,000	1,491,797	1,646,251	Aberta	2,570,837	708,884	11.3%	9.8%	3.2%
2021	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	-86,606,727	63,852,748	2,137,151	Aberta	23,991,055	3,374,227	12.8%	10.3%	2.2%
2021	CRI Jequitibá Plaza Shop Hbtsec 259S 1E	21F1076965	-242,589,307	192,630,355	4,083,149	Aberta	50,324,920	4,449,118	9.6%	10.3%	0.7%
2021	CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	-128,566,777	76,709,619	4,447,772	Aberta	53,601,113	6,191,727	11.0%	10.2%	1.4%
2021	CRI HBR ComVem Hbtsec 242S 1E	21G0507867	-271,309,898	150,041,242	16,489,069	Aberta	121,960,353	17,180,765	11.7%	10.2%	1.4%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 258S	21G0864354	-468,404,670	391,003,740	9,861,832	Aberta	86,229,382	18,690,284	19.4%	10.2%	7.7%
2021	CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	-76,723,426	45,818,867	1,793,886	Aberta	32,361,439	3,250,766	11.6%	11.6%	8.8%
2021	CRI Plural Renda Urb Travessia Sec 1E 82S	21H0862845	-129,966,137	134,321,125	3,055,364	Encerrada	0	7,410,352	40.0%	9.3%	3.4%
2021	CRI Plural Renda Urb Travessia Sec 1E 83S	21H0865631	-45,019,282	38,067,816	10,644,683	Encerrada	0	3,693,217	29.0%	10.9%	1.8%

Fonte: Capitânia

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Desembolso (ano)	CRI	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status da posição	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2021	CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E	21I0221466	-12,008,199	12,588,440	262,533	Encerrada	0	842,774	20.5%	7.7%	-0.9%
2021	CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	-286,259,128	296,033,418	5,317,208	Encerrada	0	15,091,498	14.7%	9.7%	6.5%
2021	CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	-92,253,188	62,022,652	3,444,996	Aberta	30,286,084	3,500,544	12.6%	11.6%	5.7%
2022	CRI LOG CP Virgo 362S 4E	21I0278118	-10,517,115	10,679,226	0	Encerrada	0	162,111	53.5%	11.7%	54.6%
2021	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	-806,433,922	722,193,828	7,894,680	Aberta	101,253,654	24,908,241	13.7%	11.0%	7.6%
2021	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	-354,721,514	255,782,909	5,761,000	Aberta	96,662,865	3,485,261	3.6%	11.3%	6.4%
2021	CRI Tenda Virgo 307S 4E	21I0001207	-41,230,343	42,600,707	0	Encerrada	0	1,370,364	105.9%	6.7%	19.2%
2021	CRI GTIS True 447S 1E	21I0043571	-682,348,837	404,917,320	13,826,635	Aberta	284,550,041	20,945,160	9.5%	11.5%	4.1%
2021	CRI Via Varejo Extrema Hbtsec 1E 286S	21I0585266	-124,363,568	110,914,724	2,087,313	Aberta	17,006,809	5,645,278	17.3%	10.9%	3.0%
2021	CRI XP Industrial True 446S 1E	21I0790766	-122,468,186	122,486,810	1,508,666	Aberta	4,214,974	5,742,264	21.6%	10.0%	9.3%
2021	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	-224,354,742	151,581,473	4,028,119	Aberta	66,492,622	-2,252,528	-5.0%	12.9%	3.9%
2021	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	-283,488,278	263,122,059	3,783,149	Aberta	22,626,389	6,043,320	9.9%	12.4%	7.9%
2021	CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	-433,018,038	446,001,032	2,731,427	Encerrada	0	15,714,421	27.8%	11.8%	7.1%
2022	CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	21K1140616	-21,007,938	21,368,951	429,081	Encerrada	0	790,093	11.6%	13.4%	1.0%
2021	CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	-21,863,161	16,410,136	754,434	Aberta	5,618,615	920,024	12.1%	11.4%	6.5%
2021	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	-45,210,061	40,366,964	1,486,030	Aberta	5,363,452	2,006,385	13.8%	11.2%	6.8%
2021	CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	-32,000,000	32,826,256	967,088	Encerrada	0	1,793,344	17.8%	10.3%	7.6%
2021	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	-390,955,013	321,780,104	2,956,193	Aberta	71,446,420	5,227,703	10.3%	12.3%	5.7%
2021	CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	-83,382,077	58,924,983	1,505,588	Aberta	25,676,724	2,725,218	11.4%	12.0%	6.8%
2021	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	-89,618,292	29,437,996	43,237,777	Aberta	18,609,429	1,666,910	27.8%	12.5%	10.8%
2021	CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	-294,348,764	298,709,109	3,479,709	Encerrada	0	7,840,053	13.9%	11.2%	5.9%
2022	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	-87,760,289	36,319,051	5,267,509	Aberta	48,810,385	2,636,657	7.4%	13.1%	5.6%
2022	CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	22A0699149	-208,068,680	104,238,091	8,083,741	Aberta	101,751,008	6,004,160	8.4%	12.7%	11.1%
2022	CRI Frio Peças 310S 1E	22B0582974	-89,501,242	92,003,514	790,690	Encerrada	0	3,292,962	17.3%	12.9%	4.7%
2022	CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	22C1362141	-49,985,892	33,101,133	306,188	Aberta	17,097,304	518,732	12.3%	13.1%	-0.8%
2022	CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	22D0371159	-170,082,809	109,312,168	3,638,976	Aberta	62,095,184	4,963,519	12.9%	13.3%	3.7%
2022	CRI XP Industrial True 512S 1E	22D1075750	-50,400,000	52,810,411	0	Encerrada	0	2,410,411	20.6%	13.1%	-1.1%
2022	CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	-40,215,972	7,905,855	8,084,722	Aberta	25,635,458	1,410,062	8.1%	13.4%	2.3%
2022	CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	-7,006,751	0	83,258	Aberta	7,107,012	183,518	23.0%	14.2%	3.7%
2022	CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	-39,978,898	0	1,691,214	Aberta	38,800,614	512,930	2.6%	13.6%	3.9%
2022	CRI Pulverizado Extrema Hbtsec 8E 1S	22F1296971	-51,227,235	52,082,690	0	Encerrada	0	855,455	5.9%	13.6%	16.9%
2022	CRI Sanema Opea 1S 34E	22G0701494	-60,015,897	29,993,048	715,564	Aberta	29,942,762	635,477	8.3%	13.4%	1.7%
2022	CRI Pulverizado Extrema II Hbtsec 11E 1S	22H0194042	-62,610,981	0	0	Aberta	61,750,346	-860,635	-4.2%	13.5%	3.5%
2022	CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	-49,659,649	0	1,004,266	Aberta	46,747,757	-1,907,626	-12.7%	13.6%	6.1%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 1S	22I0089753	-8,002,227	0	225,227	Aberta	7,862,149	85,149	3.7%	13.7%	5.0%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 12E 2S	22I0089805	-4,000,000	0	75,044	Aberta	3,955,546	30,590	3.5%	13.7%	1.6%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 1S	22I0089914	-4,000,000	0	38,427	Aberta	3,960,642	-931	-0.2%	14.0%	-1.6%
2022	CRI Hedge Desenv. Log Hbtsec 13E 2S	22I0089943	-24,000,000	0	0	Aberta	24,254,705	254,705	20.1%	14.2%	19.2%
2022	CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	-105,000,000	0	1,000,228	Aberta	103,501,593	-498,179	-3.0%	13.9%	-5.0%
2022	CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E	22K0016415	-7,500,000	0	0	Aberta	7,576,066	76,066	16.6%	14.9%	12.5%
2022	CRI Pulverizado Extrema III Hbtsec 1S 19E	22K0024321	-22,745,862	0	0	Aberta	22,388,310	-357,552	-13.2%	14.4%	13.3%
2022	CRI Pernambuco Opea 1S 52E	22K0640841	-30,999,629	0	774,652	Aberta	30,898,819	673,842	17.6%	13.7%	10.1%
2022	CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E	22K1361155	-254,000	0	746	Aberta	254,980	1,726	11.4%	14.7%	10.2%
2022	CRI Campinas Shopping Virgo 2S 65E	22K1362572	-50,508,000	0	148,377	Aberta	50,717,522	357,899	11.9%	14.7%	10.2%

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
BBGO11	FIAGRO BB Crédito	FIAGRO
BICE11	FII Brio Crédito Estruturado	CRI
BTCI11	FII BTG Pactual Excellence	CRI
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CCRF11	FII Canvas Recebíveis	CRI
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
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
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda	Renda Urbana
JPPA11	FII JPP Mogno Allocation	CRI
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
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
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
VVCO11	FII TRX Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial
XPML11	FII XP Malls	Shoppings

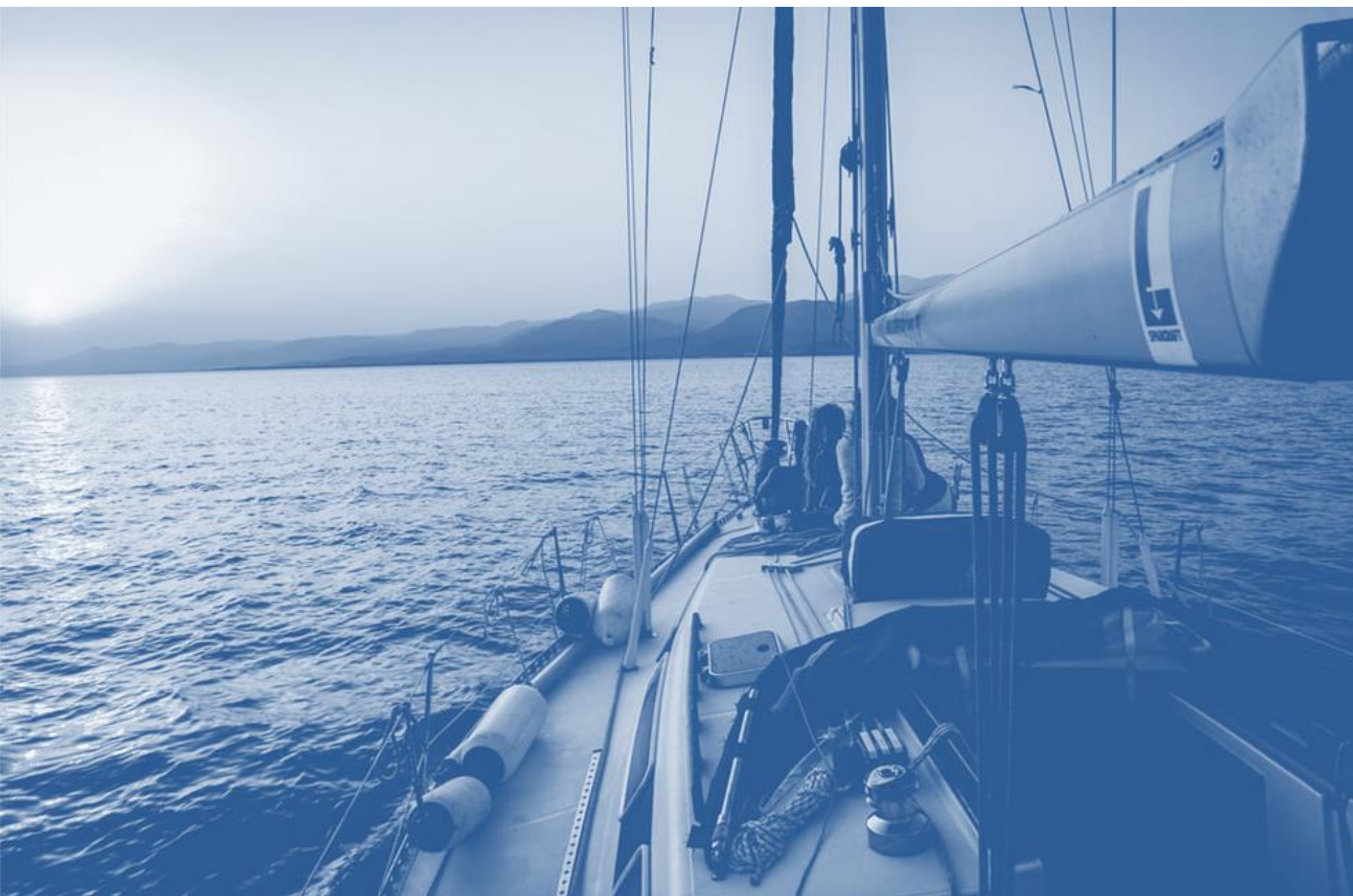
GLOSSÁRIO



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 (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

