



CNPJ:
18.979.895/0001-13

Início do Fundo:
05/08/2014

Administrador:
BTG Pactual Serv. Fin. S/A DTVM

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

Classificação Anbima:
FII TVM Renda Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

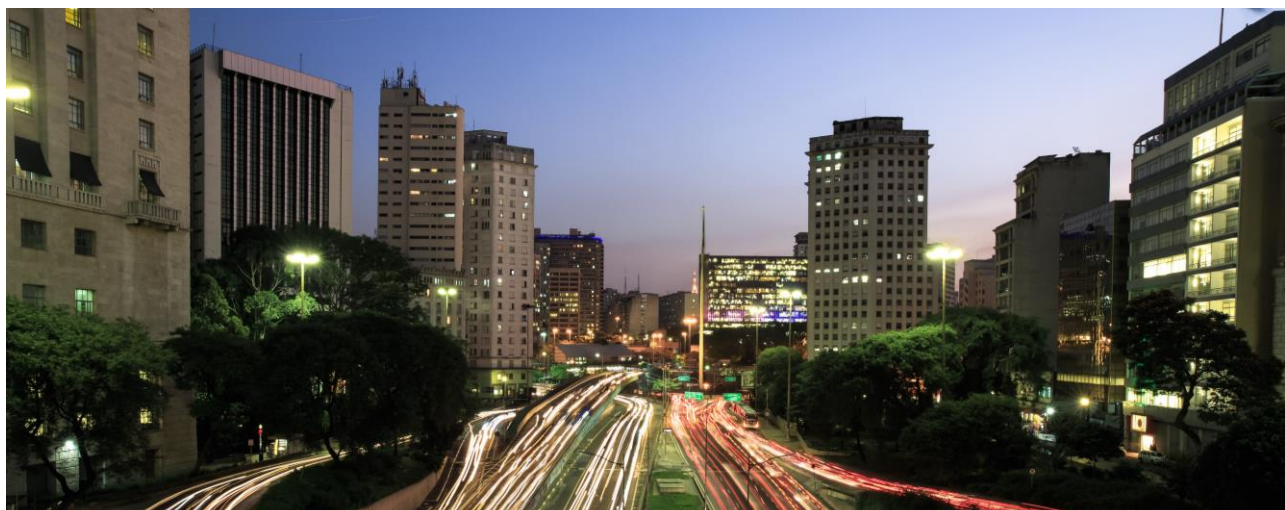
Taxa de Administração e Escrituração:
0.10% a.a. do valor de mercado

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

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
27,972,629

Relatório Mensal de Fevereiro de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 95.50

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 92.51

Valor de Mercado:
R\$ 2,671,386,070

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,587,635,730

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

Dividend Yield¹:
13.82%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 25/02/2022.

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
12.96%

Volume negociado (mês):
R\$ 158,805,508

Média diária do volume (mês):
R\$ 7,562,167

Quantidade de cotistas:
149,926

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
11/03/2022	18/03/2022	1.10	Fevereiro/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



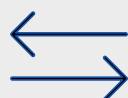
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: IFIX apresentou queda no mês, sofrendo novamente uma correção em relação à forte alta apresentada no mês de dezembro. Foco do fundo em reciclagem da carteira de modo a recompor parte da abertura do juro real, sem aumento de risco. Destaque para a liquidação do CRI Marabraz (Léo Madeiras), R\$100 milhões a IPCA + 7.00%

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 1,10 / cota**, 181% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 12,38 (média 1,03/cota por mês)** vs R\$ 4,42 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 362 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6,64%**, *spread* de 1,32%
- Foram vendidos **R\$ 440 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 6,22%**, *spread* de 0,93%.

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 1,06/cota**
- Ganhos de capital com CRI e Rendimentos de FIIs foram robustos e acima da média dos últimos meses
- Atualização monetária incorrida e não distribuída da carteira de CRI em 25/02/2022 está em R\$ 38,2 milhões (R\$ 1,37/cota)**
- Prejuízo não realizado com cotas de FII em 25/02/2022 está em R\$ 10,8 milhões (R\$ 0,39/cota)**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 8,9 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **acima de 149 mil**

ALOCÇÃO (% Ativos²)



- Ativos (%)² da carteira: **63,6% em CRIs, 35,0% em FIIs e 1,4% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: Assaí, General Shopping FII, Vinci Shoppings FII, Malls Brasil Plural FII e HBR
- O fundo está com **R\$ 508 milhões em compromissadas** com CRI (19,6% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0,73% a.a.**
- A despesa de juros acumulada com operações compromissadas e não realizada está em **R\$11,9 milhões (R\$ 0,43 / cota)**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **63,6% dos Ativos² divididos em 35 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 35,7% da carteira de crédito (22,7% do total de ativos). Do total da carteira de crédito **98,98% foi adquirida a IPCA + 6,35% e 1,02% a CDI + 1,5%**, O duration médio é de 6,2 anos, ***spread* médio de 1,36%**, **taxa nominal média de 12,87%** e **LTV médio de 61,0%** considerando o consolidado de todos os segmentos.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs : **33,0% em Renda Urbana, 26,1% em Logística e 14,8% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (13,3% do total de ativos²): TRXF11, GTLG11, HBRH11, VXXV11, VVPR11
- Exposição por tipo de risco: **45,5% contratos atípicos, 14,3% Crédito, 38,2% Contratos típicos e 1,8% incorporação**

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

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário Macro

Os mercados já tinham com o que se preocupar – inflação e FED – antes que a Rússia invadisse a Ucrânia. Sob a ameaça adicional de um retorno ao tempo da Guerra Fria, as bolsas caíram 3% ao redor do mundo (Dow Jones -3,5%, Alemanha -6,5%, Japão -1,8%) e as commodities em geral subiram, com destaque para o ouro (+6%) e petróleo (+10%).

Os juros dos títulos do Tesouro americano de dez anos subiram de 1,78% até 2% e fecharam a 1,83% - a guerra fez com que caíssem. Porém, nem mesmo na máxima os juros reais saíram do terreno negativo (TIPS de dez anos fecharam a -0,8%), ou as commodities detiveram sua alta, ou o dólar se fortaleceu (+0,2% contra cesta). A corrente que acredita em um FED “*behind the curve*”, cauteloso e usando todos os pretextos possíveis para evitar subir juros, parece ter razão.

Se a inflação global antes era culpa das “cadeias de fornecimento estressadas”, agora ela passa a ser culpa do Putin, e enquanto a mentalidade de inflação não contagiar as expectativas futuras, a alta de preços continuará sendo tolerada – a inflação é a solução.

O Brasil, que já vinha melhorando contra os ventos mundiais, mostrou notável resiliência durante a crise da Ucrânia: o Ibovespa conseguiu subir 0,9% e o real se valorizou 2,7% contra o dólar. Tem sido cada vez mais difícil atribuir tal sucesso a alguma tendência comum dos países emergentes ou produtores de commodities. Ações de países emergentes (exceto China) caíram 4% no mês e estão em baixa de 6% no ano. Moedas de commodities mal subiram no mês.

Explicações do que pode estar dando certo exclusivamente no Brasil são várias: o favorito Lula estaria rumando para o centro político; o Banco Central teria agido duramente contra a inflação e se colocado entre os primeiros do mundo a lograr o fim do ciclo de aperto; os resultados fiscais teriam surpreendido para melhor; as taxas de juros teriam atraído investidores estrangeiros.

A resposta certa tem um pouco de todos esses fatores, mas principalmente o fato de o Brasil ter sido muito mais descontado que seus pares nos últimos dois anos. Contribuiu para isso a percepção externa, nada alvissareira, sobre as ações do mandatário máximo da República, que, pela lente de fevereiro, parece estar partindo no final do ano.

Mas nem tudo são flores. O risco-Brasil continua alto em 314 pontos (para dez anos). Os juros reais se recusam a cair, mesmo com toda a torcida para que o Banco Central vença a inflação até agosto: subiram de 5,56% para 5,70% mais IPCA para dez anos. Os mais curtos, de menos de dois anos, negociam acima dos 6%.

Sem queda nos juros reais, os juros nominais do DI tampouco conseguem ceder. Estacionaram em torno dos 11,43% (para 2025), meio do caminho entre o pessimismo de outubro e o otimismo de dezembro.

O índice IFIX de fundos imobiliários caiu 1,3% e está com baixa de 2,2% no ano. O IMA-B, com o qual se correlaciona, está com ligeira baixa de 0,2% no ano.

Por quanto tempo o Brasil pode continuar melhorando? Depende diretamente do percurso das taxas de juros e da inflação, que, com um IGPM de 1,83% e um IPCA-15 de 0,99% em fevereiro, parece tudo menos dominada. Estes, por sua vez, dependem do quadro fiscal e da taxa de câmbio – que nada mais é do que um indicador em tempo real de quanto o Brasil merece valer aos olhos do mundo – e, enfim, todos dependem dos planos do governo no curto prazo e dos candidatos a partir de 2023. Mesmo a Rússia fornecendo o bode expiatório perfeito para a alta de preços, o quadro fiscal permanece preponderante.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

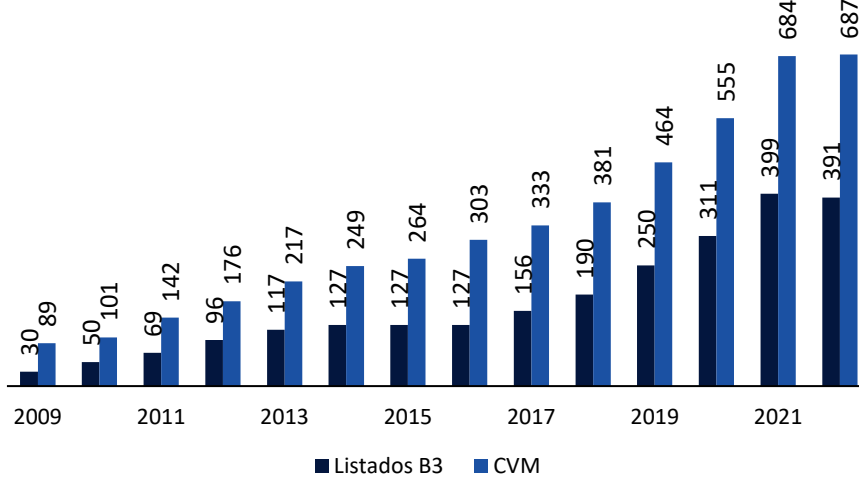
Em fevereiro o fundo manteve a distribuição de dividendo num patamar mais alto que a média dos últimos 12 meses. Esta distribuição é reflexo de um ambiente de inflação persistente e alta, que o fundo se beneficia em função de sua alta exposição ao IPCA. Em termos patrimoniais, o fundo sofreu com a abertura dos juros reais e consequentemente com a marcação a mercado da carteira de CRIs, movimento relativamente neutralizado nestas primeiras semanas de março.

Assim como já vínhamos falando nos últimos relatórios, não faz parte dos planos aumentar o risco de crédito da carteira com novos desembolsos que fogem da nossa filosofia. Entendemos que o nosso desafio é recompor a abertura do juro real com giro de carteira e reprecificação dos novos desembolsos. Se por exemplo, há um ano atrás, fazíamos um CRI com risco Assaí a IPCA + 5,50% hoje tentaremos refazê-los a IPCA + 7,00% e não financiar imóveis e/ou empreendimentos especulativos a IPCA + 10,00%/11,00%. Acreditamos que é exatamente neste momento da economia em que estes empreendimentos vão sofrer mais. Já vimos um pouco disto nos relatórios trimestrais das incorporadoras listadas. Isto que os juros ainda nem haviam subido em grande magnitude! A capacidade de endividamento dos potenciais compradores vai diminuir bem, o que implica em menor velocidade de vendas e aumento dos distratos, justamente num momento em que as incorporadoras vão pagar um serviço da dívida bastante pesado. Estamos pessimistas com o resultado destas empresas.

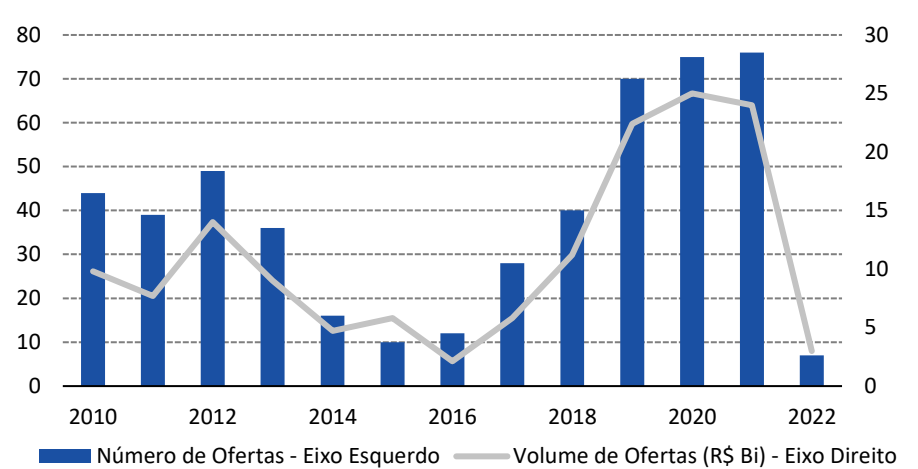
Em termos de risco de crédito da carteira, estamos satisfeitos com a performance dos imóveis. Praticamente todos eles estão fazendo um resultado operacional melhor do que quando desembolsamos os CRIs. Destaque do mês foi o desembolso do CRI Marabraz Leo Madeiras, CRI que conta com garantia de galpão recém construído e alugado por 20 anos para a Léo Madeiras e desembolsado a IPCA + 7,00% a.a..

Indústria de FII (Fev/22)

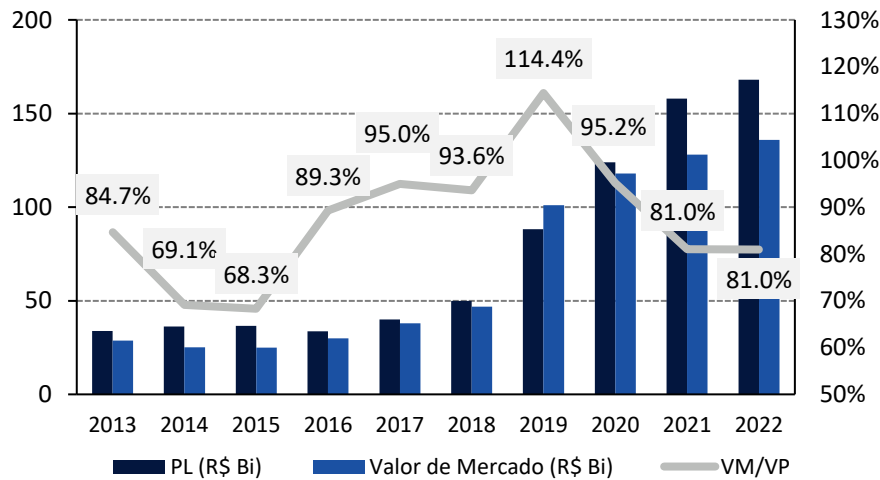
Nº de fundos listados



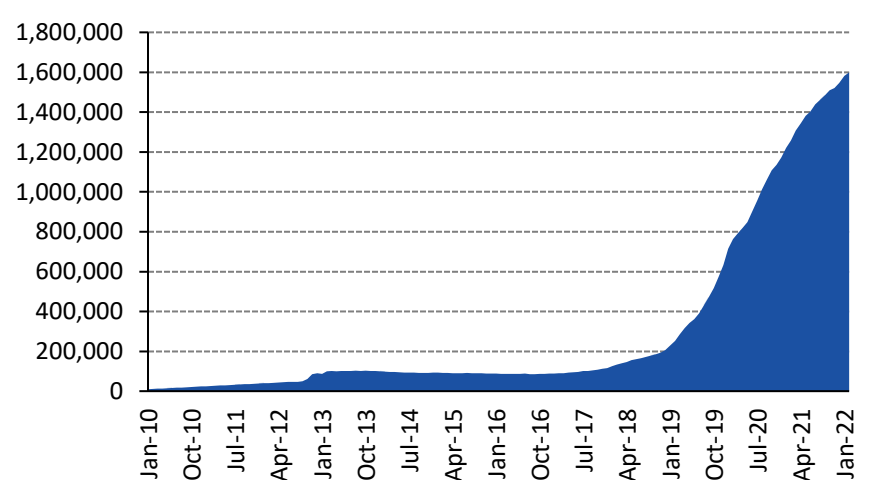
Ofertas Públicas - ICVM 400



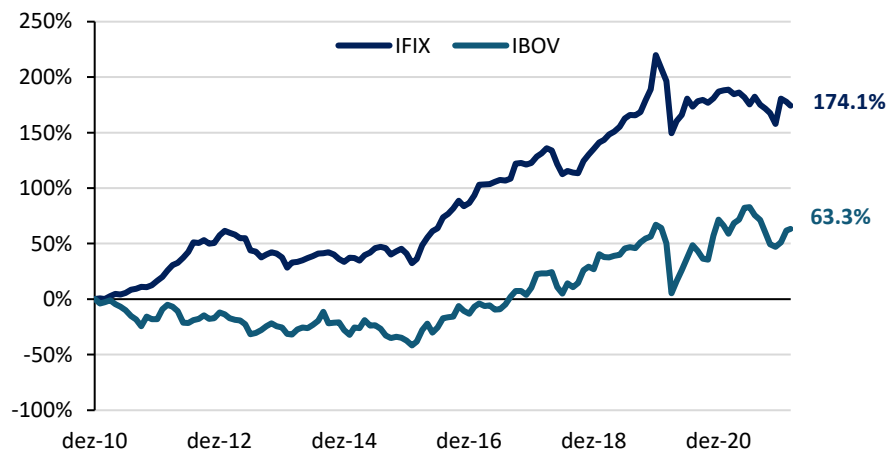
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



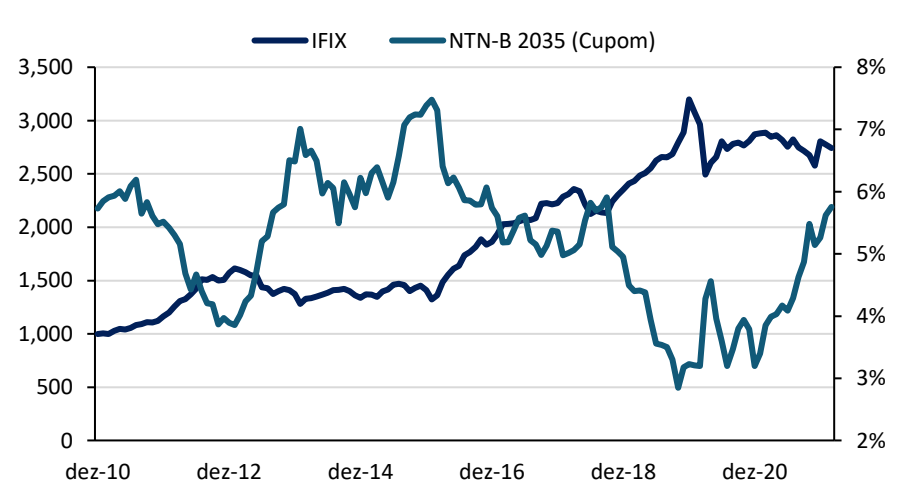
Número de investidores



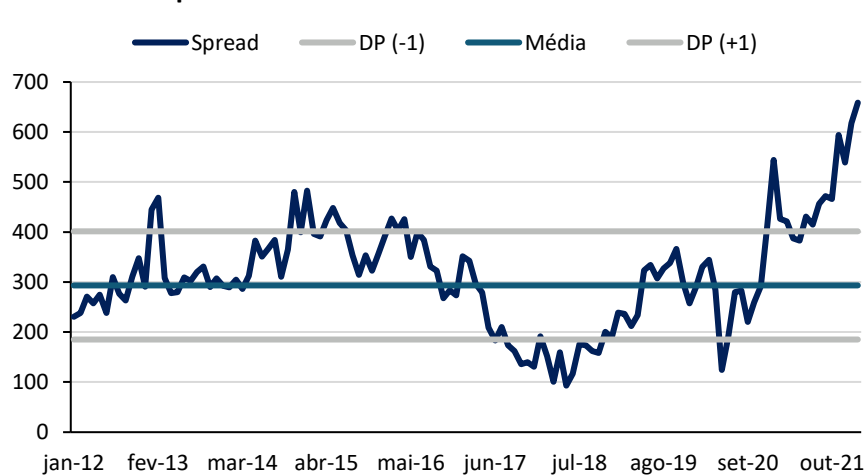
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



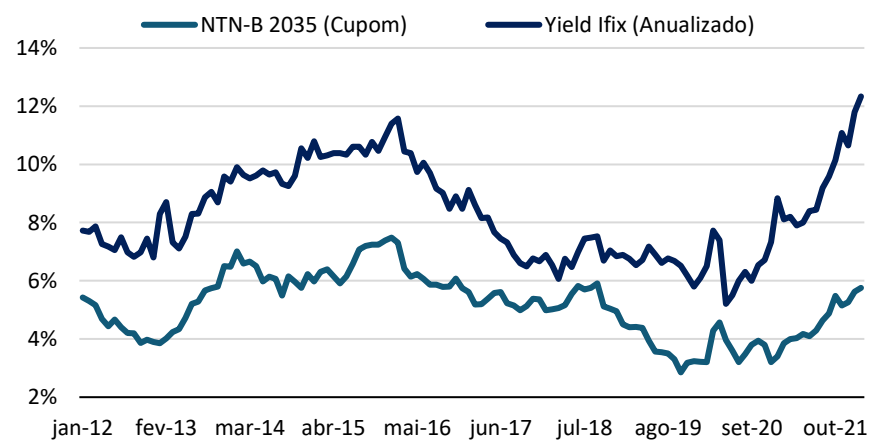
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

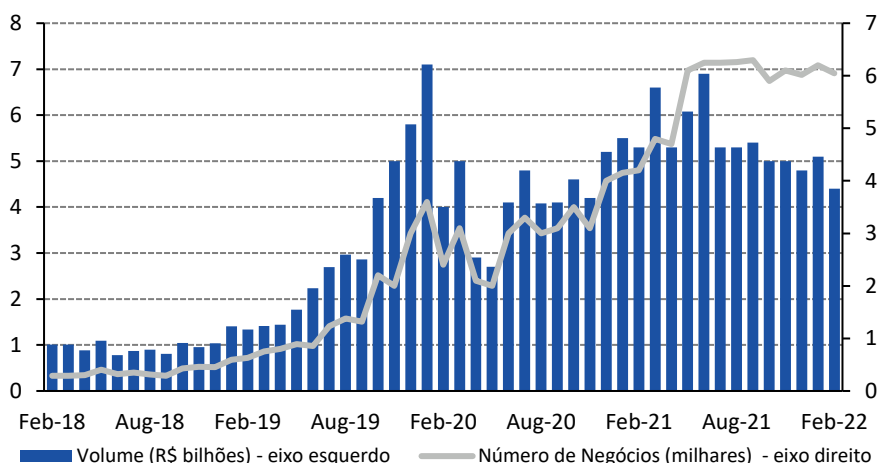


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

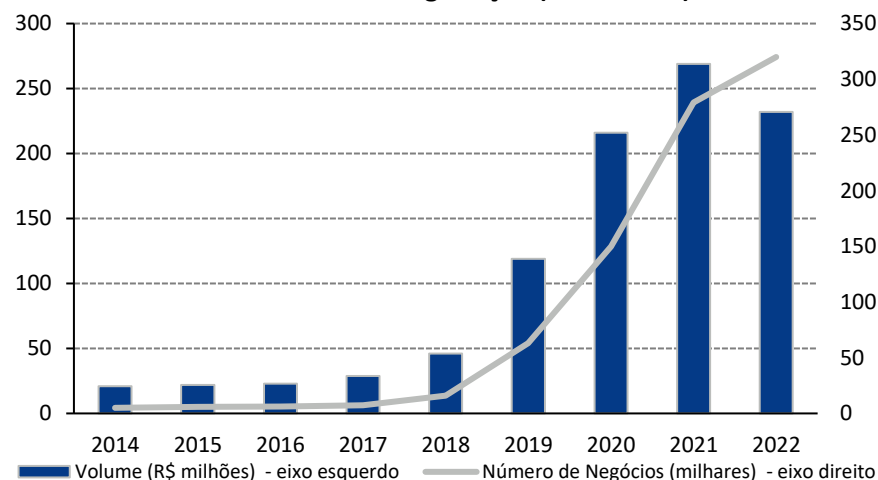


Indústria de FII (Fev/22)

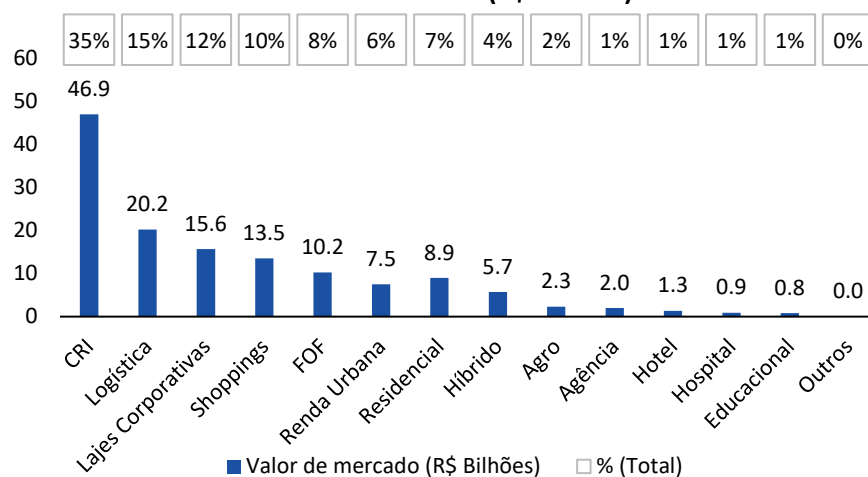
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



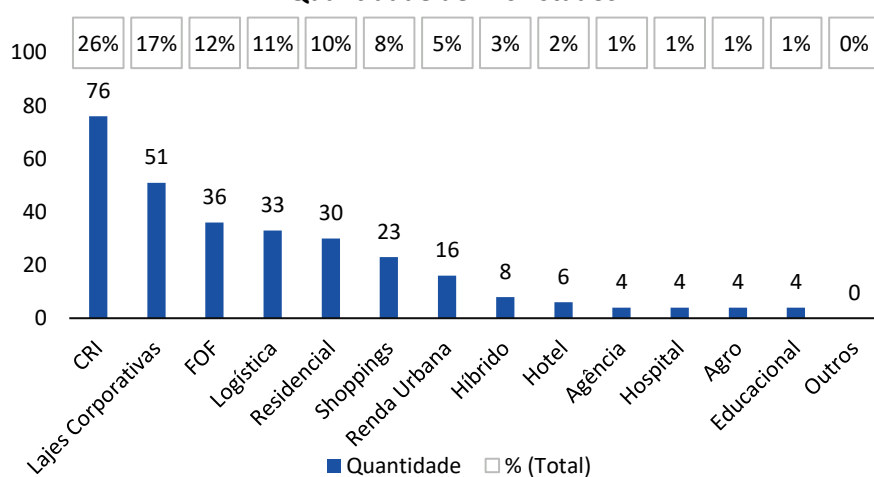
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



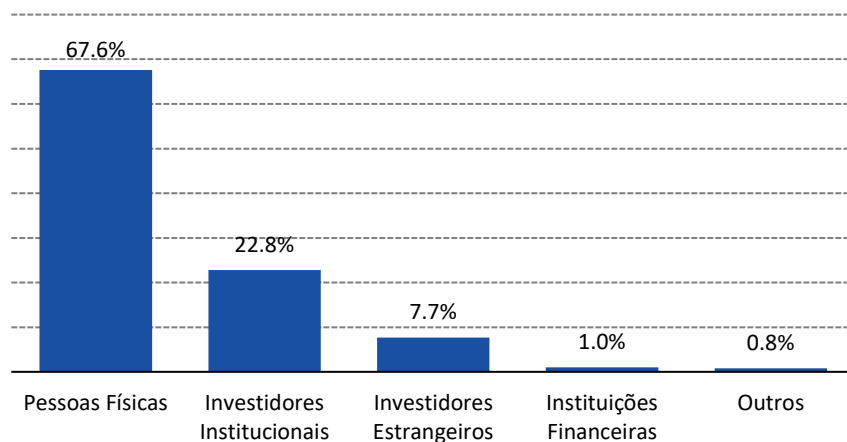
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



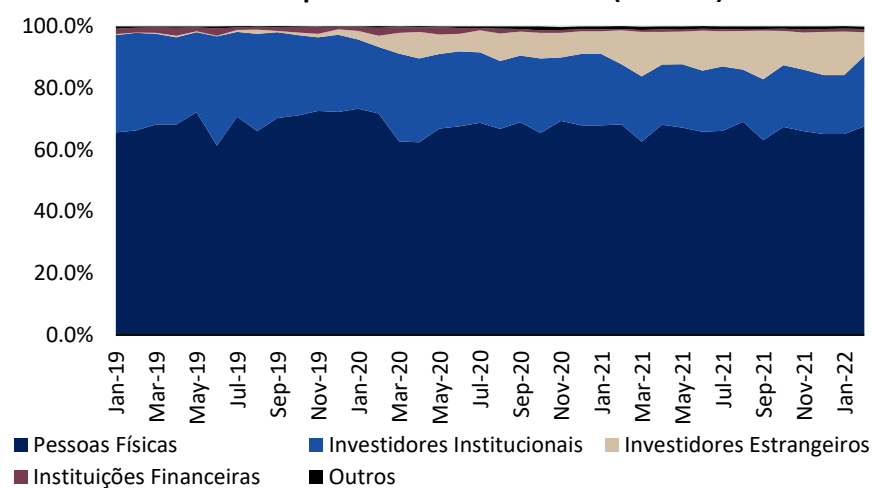
Quantidade de FIIs listados



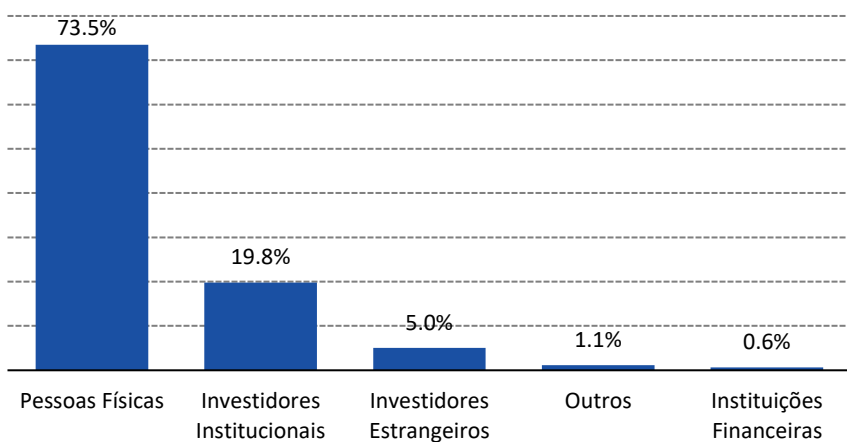
Volume Negociado (%)



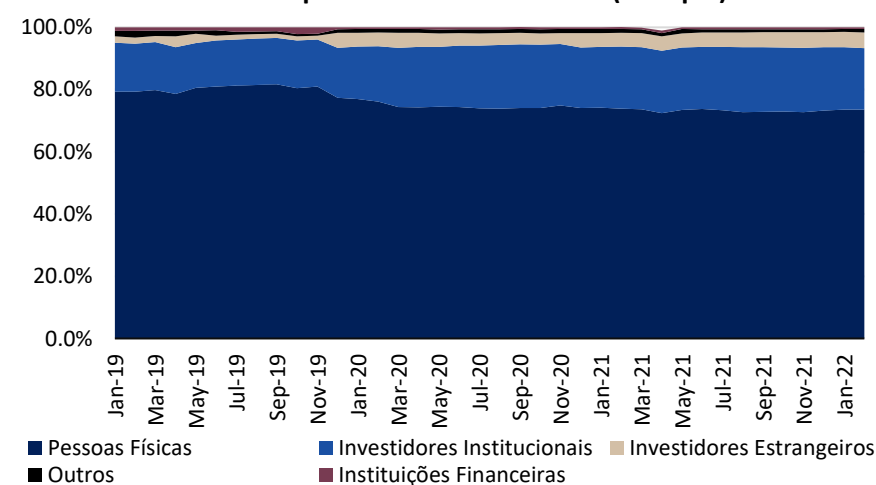
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



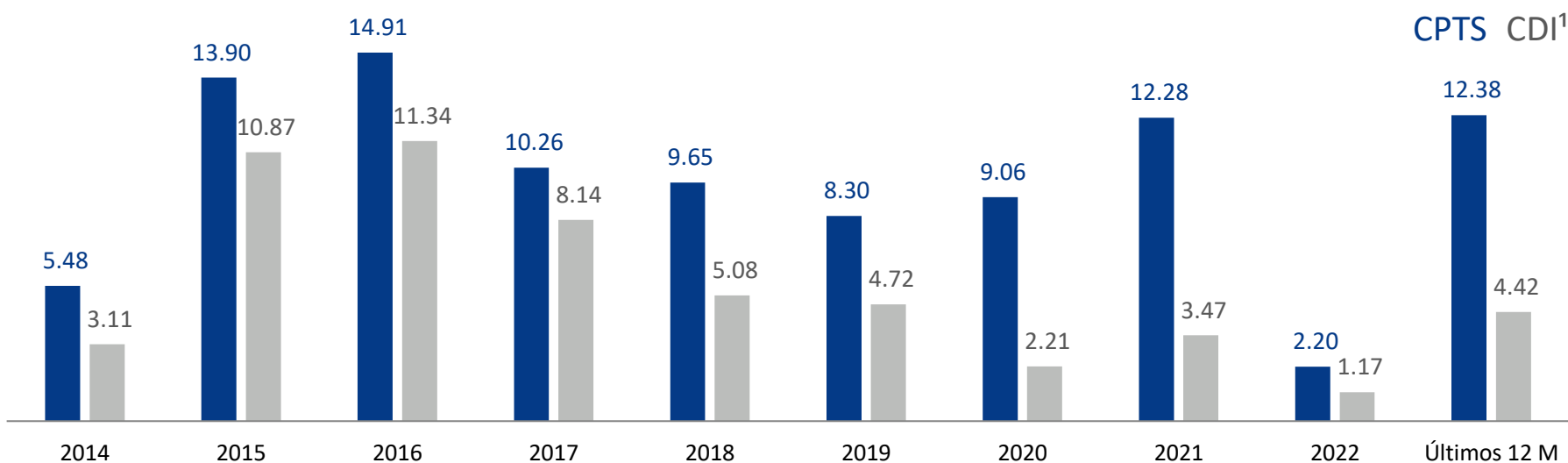
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 11/03/22, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.10 por cota, com pagamento em 18/03/22 para os detentores de cotas em 11/03/22. Este dividendo equivale a 180.78% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

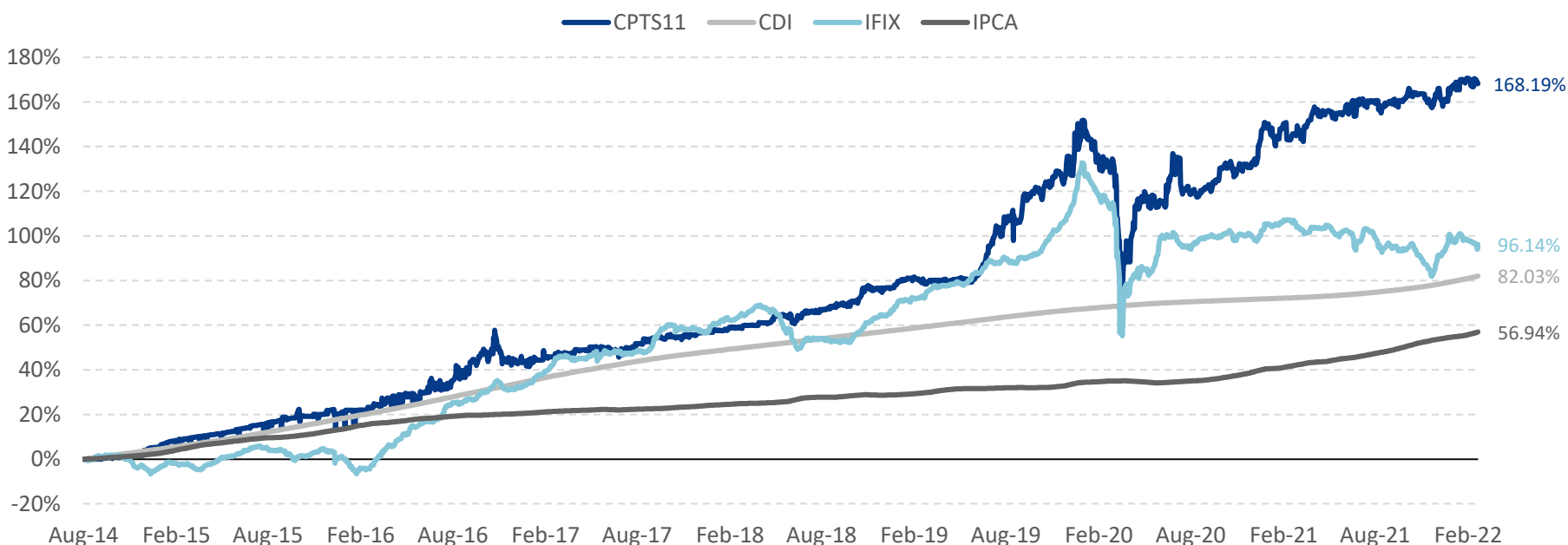
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 11.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 84.94 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 25/02/2022) a R\$ 95.50. Essa performance é equivalente a 172.85% do retorno do CDI Líquido¹.



CPTS11 Histórico de ofertas	1ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão	9ª Emissão	10ª Emissão	11ª Emissão	Consolidado
Data da liquidação	Aug-14	Oct-16	Nov-18	Sep-19	Jun-20	Aug-20	Dec-20	Feb-21	May-21	Nov-21	-
Tipo Oferta	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 476	ICVM 476	-
Coordenador Líder	BNYM	CM	CM	XP	XP	XP	XP	XP	XP	XP	-
Custo de Distribuição	0.00	0.00	2.95	0.89	3.56	3.36	2.28	3.23	3.24	3.21	2.87
Preço de Emissão	100.00	100.00	98.60	97.58	90.54	93.96	93.47	94.26	95.11	94.13	94.19
Preço de Emissão + Custos	100.00	100.00	101.55	98.47	94.10	97.32	95.75	97.49	98.35	97.34	97.06
Nº de cotas	500,000	500,000	577,825	1,537,200	4,638,834	688,248	5,013,054	4,923,580	7,402,694	2,191,194	27,972,629
Volume Bruto de captação	50,000,000	50,000,000	58,678,129	151,368,084	436,514,279	66,980,295	479,999,921	479,999,814	728,054,955	213,290,824	2,714,886,301
Volume Líq. de captação	50,000,000	50,000,000	56,973,545	149,999,976	420,000,030	64,667,782	468,570,157	464,096,651	704,070,226	206,257,091	2,634,635,459

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em fevereiro foi equivalente a -0.11% versus -1.29% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +168.19% versus +96.14% do IFIX e 82.03% 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 – 25/02/2022

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Fev/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	105,267,919	5.92%		0.65%	29.1%
22A0699149	IPCA +	CRI Marabraz Opea Sec 1E 423S	100,000,000	7.00%		1.71%	27.6%
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	65,861,599	6.41%		0.90%	18.2%
21F1076305	IPCA +	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	26,860,108	7.99%		2.62%	7.4%
21G0093703	IPCA +	CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	22,670,133	5.60%		0.40%	6.3%
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	18,490,024	8.50%		3.33%	5.1%
21I0277499	IPCA +	CRI Verticale RB Sec 383S 1E	14,780,490	7.00%		1.65%	4.1%
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	7,979,625	6.80%		1.71%	2.2%
			361,909,898	6.64%		1.32%	100.0%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Fev/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 (R\$)
21E0407810	IPCA +	CRI Gazit True Sec 340S 1E	111,563,176	5.89%		5.89%		0.59%	25.33%	8,066,185
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	65,924,771	5.93%		5.93%		0.66%	14.97%	1,305,992
21J0585266	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	63,555,314	6.50%		6.49%		1.19%	14.43%	2,406,913
21J0790766	IPCA +	CRI XP Industrial True 446S 1E	62,348,107	6.50%		6.49%		1.30%	14.15%	2,348,107
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	51,902,295	6.08%		6.08%		0.74%	11.78%	102,291
21H0862845	IPCA +	CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S	23,010,101	6.50%		6.49%		1.10%	5.22%	96,793
21H0865631	IPCA +	CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 83S	22,677,031	6.50%		6.50%		1.18%	5.15%	625,031
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	21,248,931	5.60%		5.60%		0.34%	4.82%	617,578
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	13,000,791	8.44%		8.50%		3.19%	2.95%	124,809
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	3,999,778	6.25%		6.24%		1.14%	0.91%	39,569
17K0150400	IPCA +	CRI BRF Embú Bari 64S 1E	1,269,010	5.99%		5.86%		0.91%	0.29%	552
			440,499,304	6.22%		6.22%		0.93%	100.0%	15,733,820

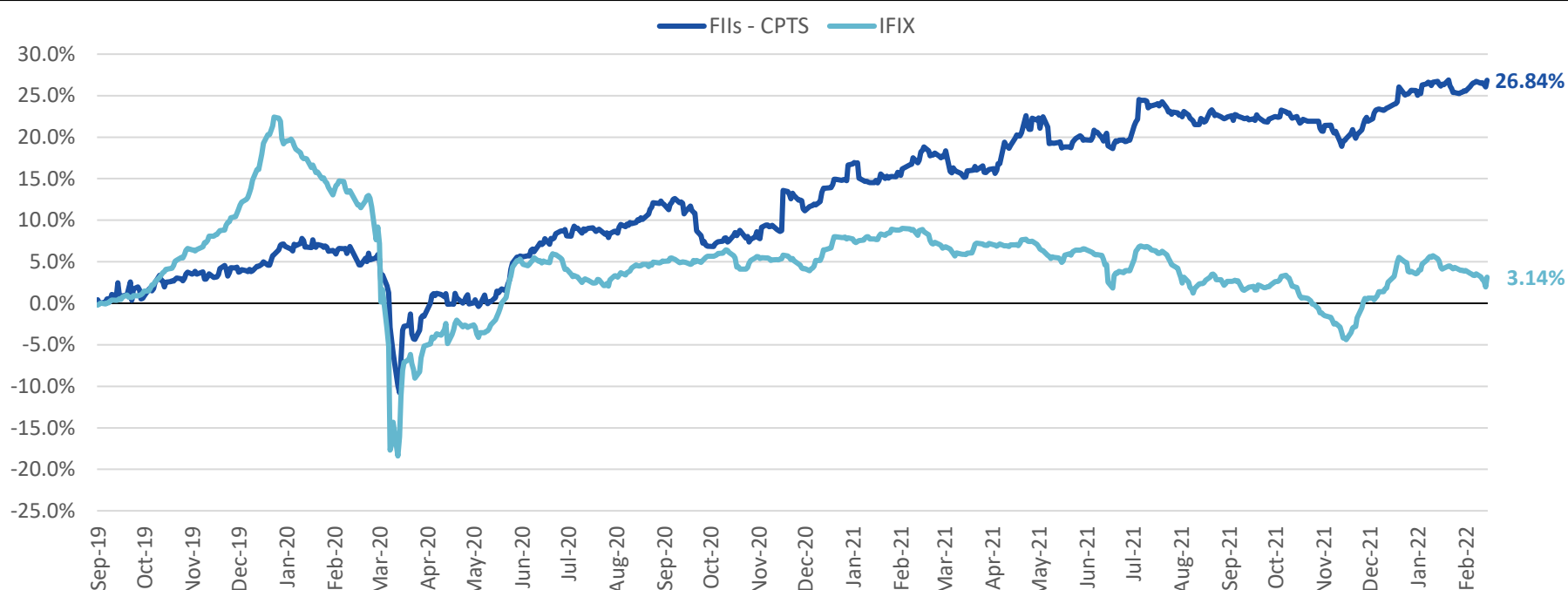
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA de FIIs – 25/02/2022

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 8,0 milhões de **HSRE11**, via secundário;
- **Compra** de R\$ 4,0 milhões de **TRXB11**, via secundário;
- **Venda** de R\$ 19,5 milhões de **TRXF11**, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário;
- **Venda** de R\$ 9,9 milhões de **LASC11**, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário;
- **Venda** de R\$ 4,2 milhões de **NEWL11**, posição adquirida via secundário;
- **Venda** de R\$ 2,8 milhões de **GALG11**, posição adquirida via secundário.

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FIIs

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



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

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-97,156,701	86,509,581	19,524,140	50.00%	11,817,794	2,940,774	13.1%	1.1%
2020	56	-1,465,838,339	917,322,067	83,119,681	66.07%	72,074,242	537,470,833	9.2%	-0.7%
2021	54	-779,039,081	203,628,039	27,447,888	25.93%	36,532,380	584,495,534	6.9%	-1.7%
2022	0	0	0	0	0.00%	0	0	0.0%	0.0%
3 anos	118	-2,342,034,121	1,207,459,687	130,091,708	-	120,424,416	1,124,907,142	8.8%	-0.9%

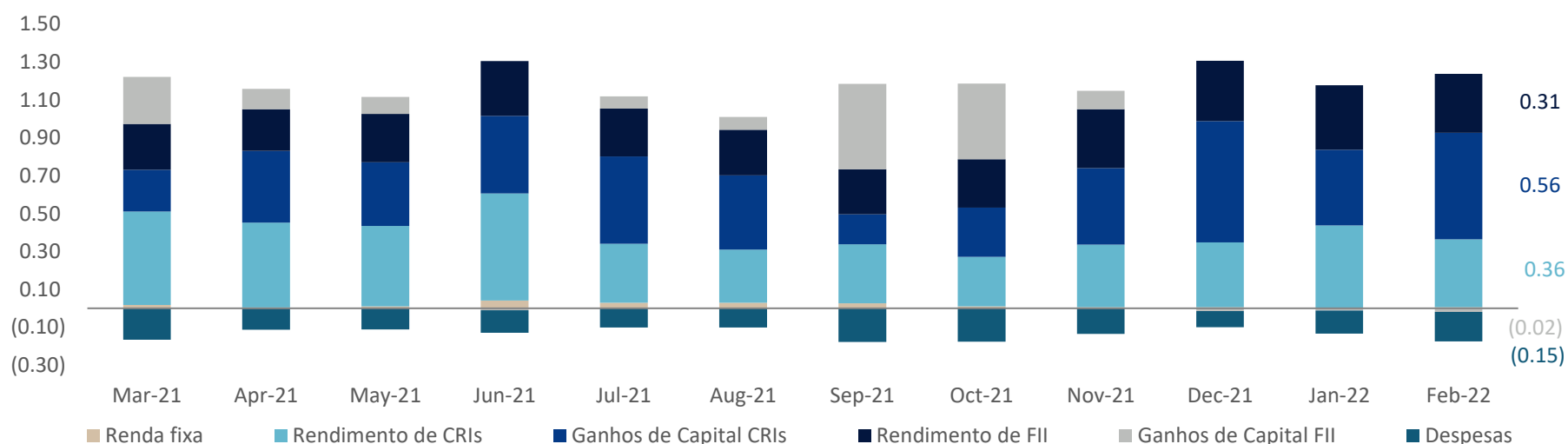
Fluxos de FIIs - Capitânia Securities (CPTS11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)

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	63	-1,880,258,859	751,296,768	99,059,125	53.39%	95,004,176	1,124,907,142	7.7%	-1.4%
Encerradas	55	-461,775,263	456,162,919	31,032,583	46.61%	25,420,239	0	15.9%	2.5%
	118	-2,342,034,121	1,207,459,687	130,091,708	-	120,424,416	1,124,907,142	8.8%	-0.9%
Fluxo total								120,424,416	-10,470,931
								(%) IFIX	N/A

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

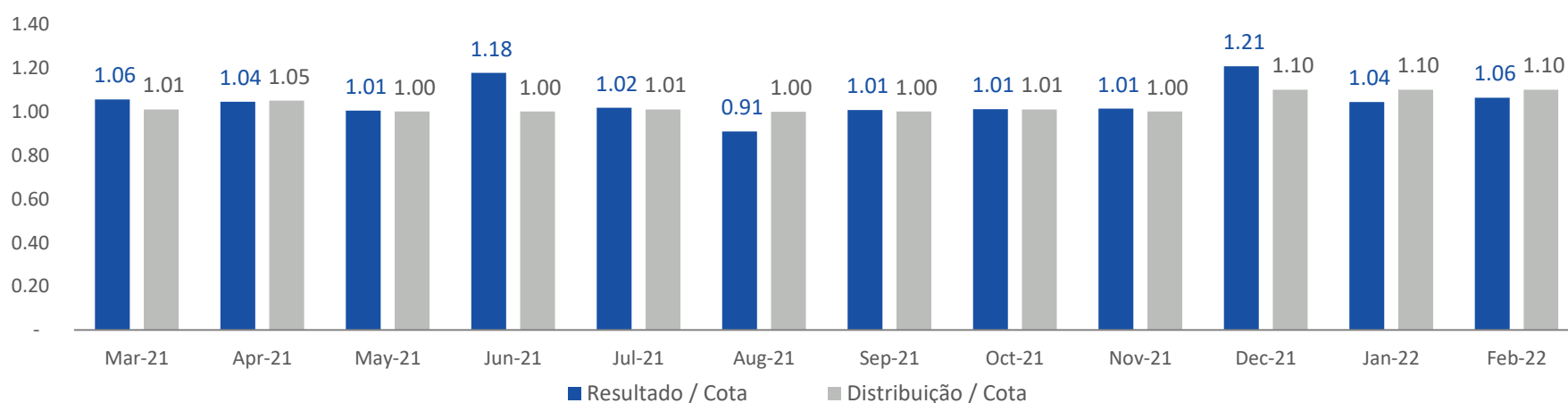
DRE - Capitânia Securities II FII	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Feb-22	Acumulado
Receitas	30,522,227	30,579,643	29,588,656	36,169,772	32,614,344	34,074,963	426,615,652
Renda fixa	698,224	286,472	174,589	170,419	83,278	171,059	4,987,000
Rendimento de CRIs	8,019,735	6,726,629	8,510,959	9,581,042	12,173,690	10,002,372	141,973,359
Ganhos de capital CRIs	4,079,700	6,692,872	10,377,668	17,897,470	11,144,828	15,752,491	135,924,290
Rendimento de FII	6,125,398	6,582,196	8,036,880	8,902,703	9,524,349	8,689,055	94,796,548
Ganhos de capital de FII	11,599,170	10,291,474	2,488,559	(381,863)	(311,800)	(540,014)	48,934,455
Despesas	(4,566,256)	(4,523,338)	(3,459,838)	(2,391,949)	(3,419,593)	(4,316,764)	(48,800,995)
Taxa de Administração	(232,193)	(232,836)	(235,990)	(246,183)	(248,924)	(247,661)	(3,567,216)
Taxa de Gestão	(1,984,194)	(1,989,687)	(2,022,391)	(2,103,745)	(2,127,165)	(2,116,377)	(30,206,303)
Imposto sobre ganho de capital	(2,319,834)	(1,950,599)	(497,712)	-	-	-	(9,933,091)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	(294,907)	(590,485)	-	(978,251)	(1,915,878)	(3,779,521)
Outras despesas	(30,035)	(55,310)	(113,261)	(42,021)	(65,254)	(36,848)	(1,314,865)
Resultado	25,955,970	26,056,305	26,128,817	33,777,823	29,194,751	29,758,199	377,814,657
Resultado / Cota	1.01	1.01	1.01	1.21	1.04	1.06	23.92
Distribuição	25,781,435	26,039,249	26,177,409	30,769,892	30,769,892	30,769,892	377,230,587
Distribuição / Cota	1.00	1.01	1.00	1.10	1.10	1.10	23.54
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	12.23%	12.37%	12.53%	13.76%	13.65%	13.82%	12.96%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.00%	12.12%	12.00%	13.20%	13.20%	13.20%	12.38%
Resultado Acumulado	194,510	211,566	162,974	3,170,905	1,595,763	584,070	584,070
Resultado Acumulado / Cota	0.01	0.01	0.01	0.11	0.06	0.02	0.02

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 1.03



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.

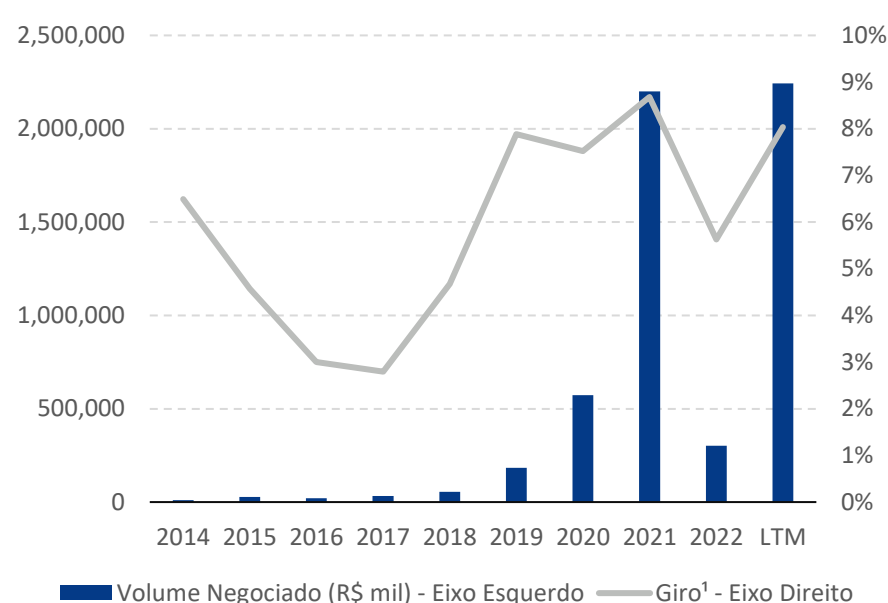
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de fevereiro foram negociadas 1,492,208 cotas, sendo 174,020 negócios e volume de R\$ 144,126,048, o que representa uma média diária de R\$ 7,585,581. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês de fevereiro com 149,926 cotistas, uma variação de +3.40% contra o mês anterior.

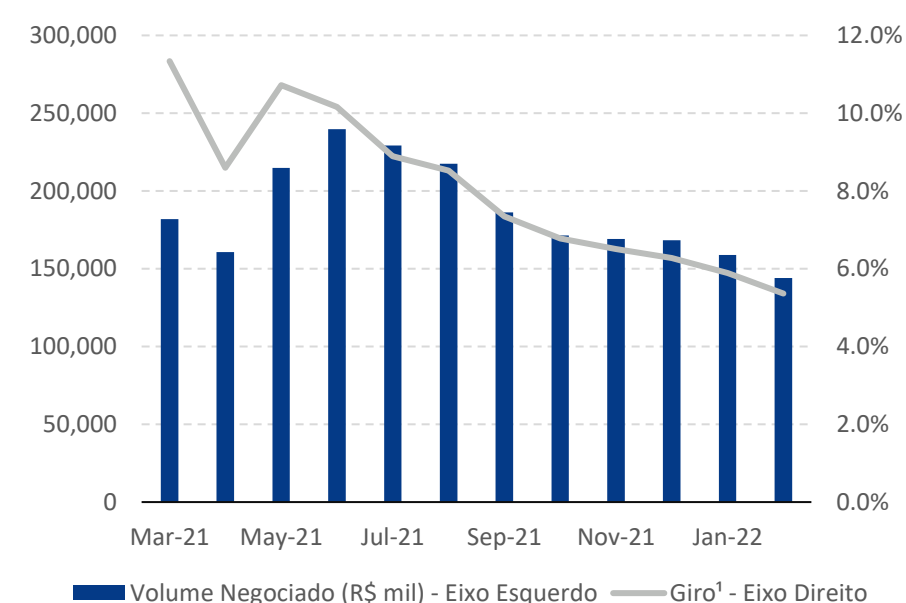
	Nov-21		Dec-21		Jan-22		Feb-22		LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	169,268	R\$	168,411	R\$	158,806	R\$	144,126	R\$ 2,242,466
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	8,463	R\$	8,020	R\$	7,562	R\$	7,586	R\$ 8,956
Giro Mensal (%)		6.5%		6.3%		5.9%		5.4%	8.0%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,6279,778	R\$	2,684,253	R\$	2,704,953	R\$	2,671,386	R\$ 2,446,768

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

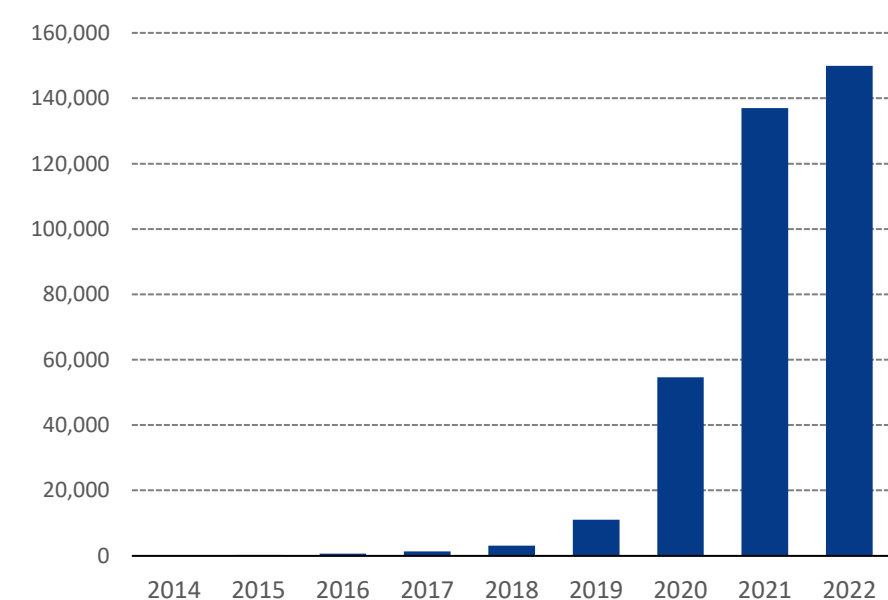


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

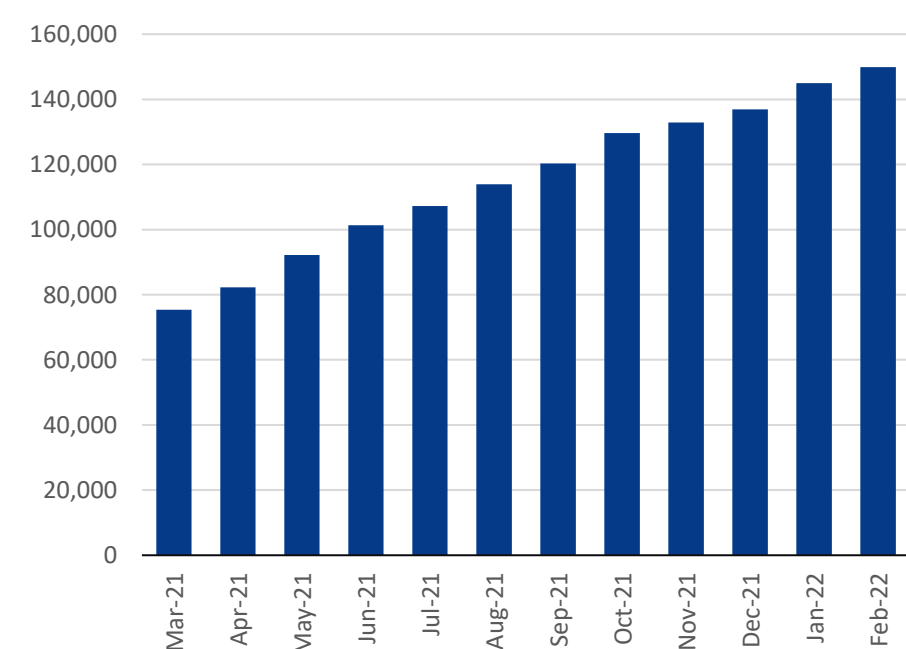


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



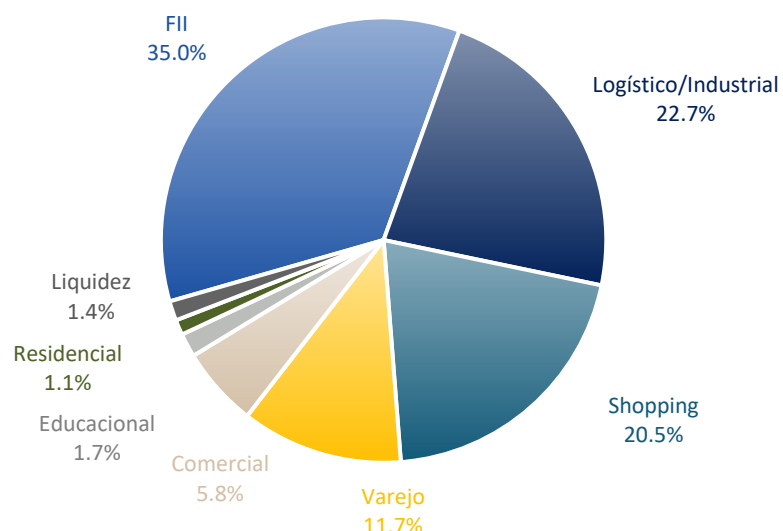
Número de cotistas mensal (12M)



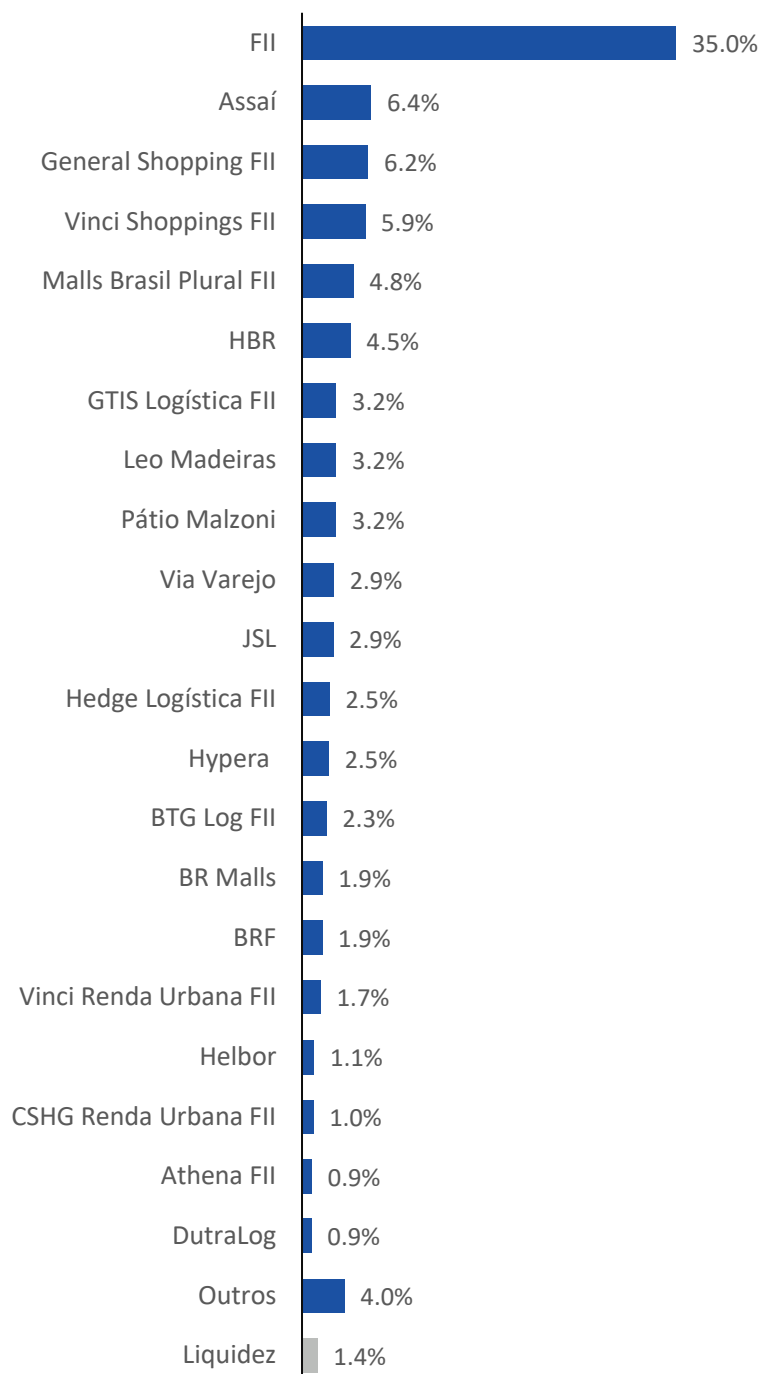
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹) – 25/02/2022

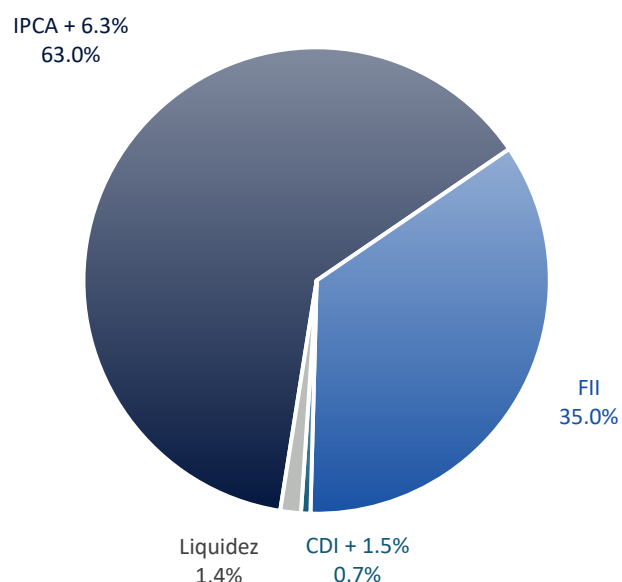
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



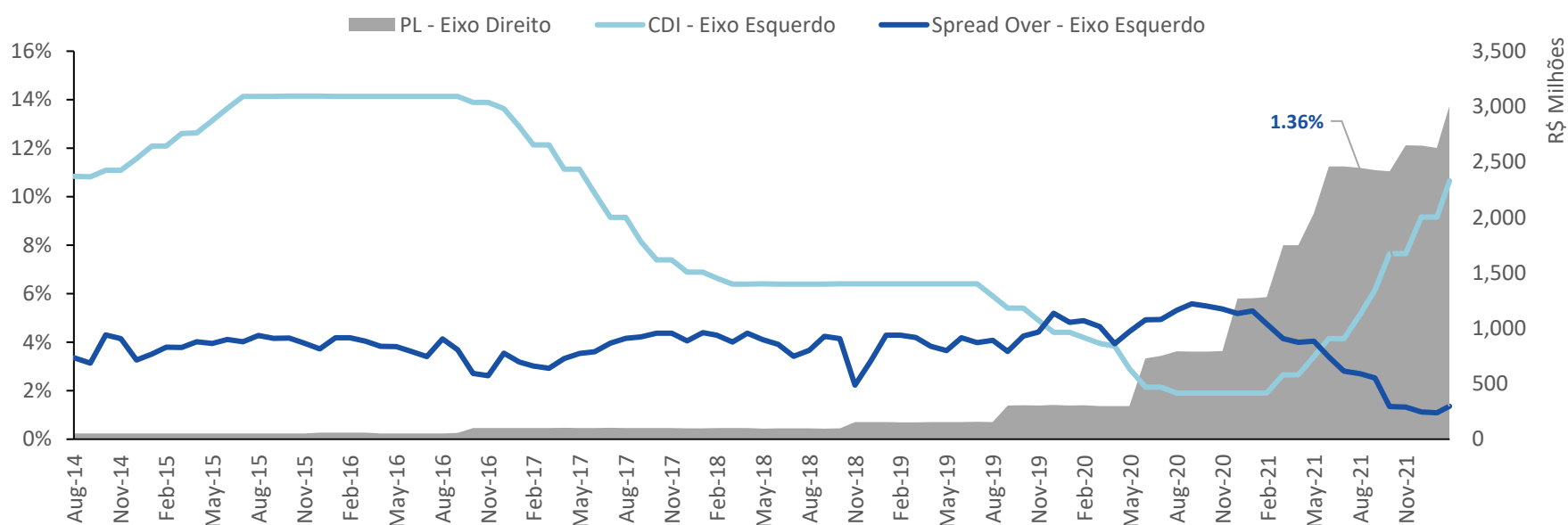
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



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 – 25/02/2022 – RESUMO

O Fundo possui 63,6% dos Ativos¹ divididos em 35 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 35,7% da carteira de crédito (22,7% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 98,98% foi adquirida a IPCA + 6,35% e 1,02% a CDI + 1,5%, *duration* médio de 6,2 anos; *spread* médio de 1,36%; taxa nominal média de 12,87% e LTV médio de 61,0% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 38,2 MM de resultado por atualização monetária incorrida e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
Logístico/Industrial	711,006,338	22.7%	6.0	6.94%	7.22%	-	-	1.96%	13.53%	52.4%	14,190,053
Shopping	640,949,877	20.5%	6.0	6.08%	6.25%	1.50%	2.51%	1.00%	12.48%	61.1%	11,865,296
Varejo	367,121,747	11.7%	7.3	5.97%	6.29%	-	-	0.95%	12.39%	74.9%	8,561,913
Comercial	181,367,410	5.8%	6.3	5.95%	6.75%	-	-	1.48%	12.98%	69.5%	1,123,883
Educacional	53,922,840	1.7%	5.2	5.60%	5.70%	-	-	0.50%	11.90%	39.7%	2,420,368
Residencial	34,494,564	1.1%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.26%	12.76%	74.9%	-
Loteamento	936,725	0.0%	0.9	9.00%	10.50%	-	-	6.59%	19.82%	73.5%	42,830
Total	1,989,799,502	63.6%	6.2	6.35%	6.64%	1.50%	2.51%	1.36%	12.87%	61.0%	38,204,343

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	99,023,956	3.2%	7.3	5.92%	6.81%	1.51%	13.00%	66.2%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	43,266,857	1.4%	5.5	5.88%	7.31%	2.07%	13.59%	75.9%
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	Athena FII	IPCA +	6.25%	27,888,461	0.9%	4.1	6.25%	6.08%	0.89%	12.41%	68.0%
CRI Tellus Isec 226S 4E	21C0549648	Tellus Properties FII	IPCA +	5.75%	11,188,136	0.4%	5.3	5.75%	5.66%	0.41%	11.77%	76.8%
Total	-	-	-	-	181,367,410	5.8%	6.3	-	-	1.48%	12.87%	61.0%

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	GTIS Logística FII	IPCA +	5.93%	99,213,559	3.2%	8.3	5.93%	6.08%	0.81%	12.24%	44.6%
CRI Marabraz Opea Sec 1E 423S	22A0699149	Léo Madeiras	IPCA +	7.00%	99,210,290	3.2%	6.3	7.00%	7.21%	1.91%	13.41%	65.0%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	8.50%	91,781,480	2.9%	5.9	8.44%	8.57%	3.13%	14.81%	50.0%
CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	JSL	IPCA +	8.50%	90,308,999	2.9%	6.3	8.50%	9.43%	3.95%	15.67%	66.0%
CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	76,950,961	2.5%	6.0	6.40%	5.77%	1.18%	12.61%	66.5%
CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21I0640489	BTG Log FII	IPCA +	5.90%	70,598,902	2.3%	3.8	6.30%	6.81%	1.63%	13.31%	21.1%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	58,119,795	1.9%	7.1	5.25%	5.67%	0.09%	11.42%	51.0%
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21I0355069	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	31,598,973	1.0%	4.5	6.75%	7.37%	2.13%	13.75%	51.4%
CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21I0355178	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	31,598,973	1.0%	4.5	6.75%	7.37%	2.13%	13.75%	51.4%
CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	DutraLog	IPCA +	8.00%	26,854,736	0.9%	4.9	7.99%	8.03%	2.72%	14.37%	51.3%
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21I0354209	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	15,799,486	0.5%	4.5	6.75%	7.37%	2.13%	13.75%	51.4%
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	Vinci Logística FII	IPCA +	6.80%	14,143,897	0.5%	4.4	6.80%	7.07%	1.89%	13.49%	44.7%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.50%	4,826,288	0.2%	2.1	5.50%	5.61%	0.50%	12.85%	41.6%
Total	-	-	-	-	711,006,338	22.7%	6.0	-	-	1.96%	13.53%	52.4%

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 25/02/2022

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	General Shopping FII	IPCA +	5.00%	192,481,568	6.2%	5.8	5.60%	5.42%	0.18%	11.52%	47.5%
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	Vinci Shoppings FII	IPCA +	6.25%	183,921,595	5.9%	6.7	6.25%	6.55%	1.19%	12.65%	50.3%
CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	Malls Brasil Plural FII	IPCA +	6.50%	147,732,823	4.7%	6.7	6.50%	6.50%	1.24%	12.71%	92.6%
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	BR Malls	IPCA +	7.04%	58,529,425	1.9%	3.5	5.39%	6.64%	1.34%	13.10%	72.8%
CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E	19H0000001	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	20,359,071	0.7%	3.6	1.50%	2.51%	2.51%	14.39%	38.2%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	13F0056986	Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	17,370,143	0.6%	6.7	8.01%	8.22%	2.88%	14.53%	50.8%
CRI Plural Renda Urbana Trav. Sec 1E 82S	21H0862845	Plural Renda Urbana FII	IPCA +	6.50%	9,853,286	0.3%	6.2	6.50%	6.39%	1.12%	12.51%	39.7%
CRI Jequitibá Plaza Shop. Habtsec 259S 1E	21F1076965	JPS	IPCA +	6.50%	8,667,510	0.3%	6.4	5.94%	7.08%	1.81%	13.32%	65.8%
CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	Malls Brasil Plural FII	IPCA +	6.50%	2,034,456	0.1%	5.0	6.50%	6.50%	1.27%	12.76%	92.6%
Total	-	-	-	-	640,949,877	20.5%	6.0	-	-	1.00%	12.48%	61.1%

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 Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Assaí	IPCA +	5.10%	144,388,582	4.6%	8.5	5.70%	6.00%	0.56%	11.98%	79.9%
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	97,792,934	3.1%	6.3	5.60%	5.72%	0.49%	11.83%	81.7%
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	56,638,567	1.8%	8.3	6.75%	7.05%	1.54%	13.06%	72.4%
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	CSHG Renda Urbana FII	IPCA +	6.50%	32,071,579	1.0%	4.7	6.50%	7.31%	2.56%	14.20%	55.6%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	21,668,925	0.7%	5.0	7.16%	7.09%	1.73%	13.28%	41.8%
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,561,161	0.5%	6.0	5.15%	6.66%	0.93%	12.33%	81.7%
Total	-	-	-	-	367,121,747	11.7%	7.3	-	-	0.95%	12.39%	74.9%

Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	34,494,564	1.1%	1.4	6.00%	6.00%	0.26%	12.76%	74.9%
Total	-	-	-	-	34,494,564	1.1%	1.4	-	-	0.26%	12.76%	74.9%

Educacional	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	Vinci Renda Urbana FII	IPCA +	5.60%	53,922,840	1.7%	5.2	5.60%	5.70%	0.50%	11.90%	39.7%
Total	-	-	-	-	53,922,840	1.7%	5.2	-	-	0.50%	11.90%	39.7%

Loteamento	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	Colorado	IPCA +	9.25%	936,725	0.0%	0.9	9.00%	10.50%	6.59%	19.82%	73.5%
Total	-	-	-	-	936,725	0.0%	0.9	-	-	6.59%	19.82%	73.5%

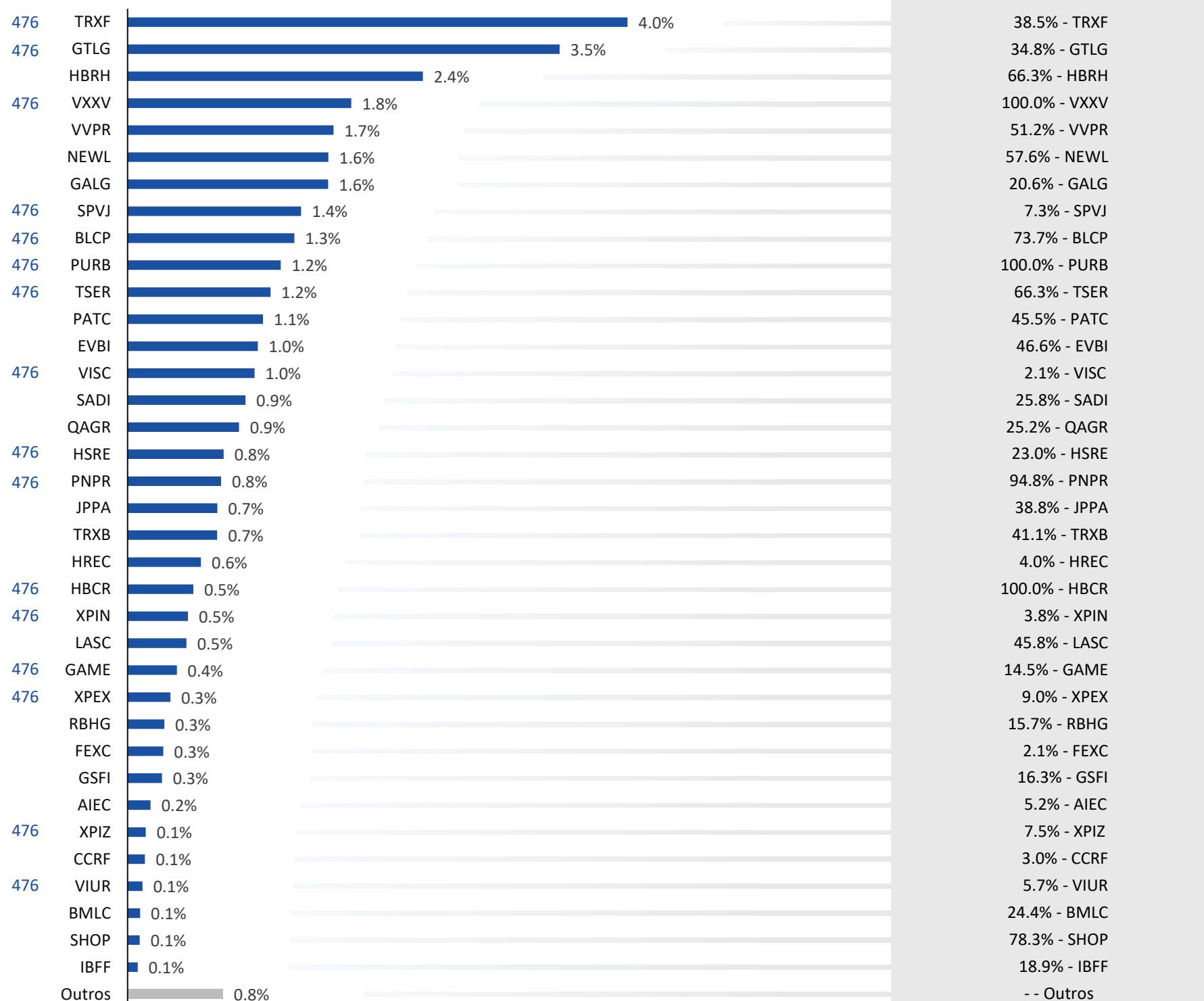
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA DE FIIS – 25/02/2022

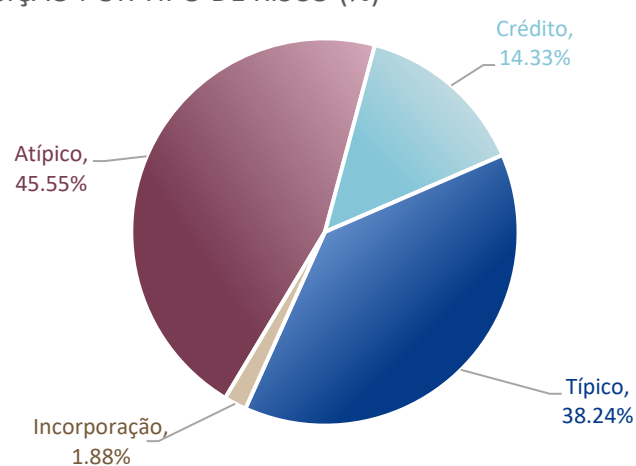
% Ativos¹
Em 25/02/2022

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

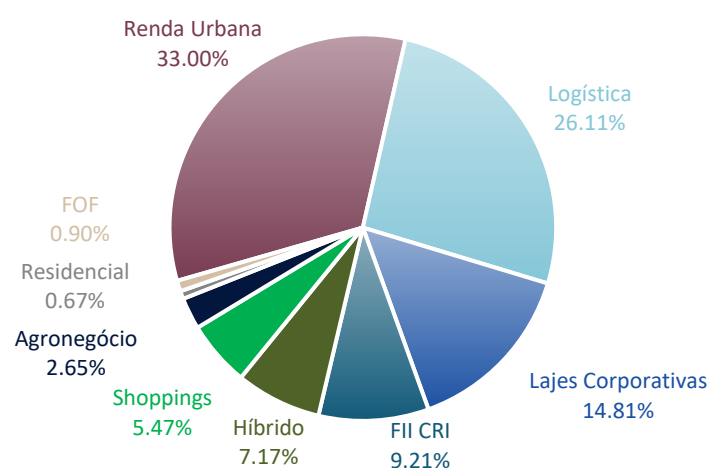
ICVM 476



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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



CRI Marabraz Opea Sec 1E 423S (22A0699149)

Vencimento: 15/04/2037

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%
LTV	65,00%
Rating	-

A operação é lastreada no CCV de um galpão logístico localizado em Barueri, locado via contrato atípico para a Léo Madeiras, empresa que faz parte do grupo Marabraz, 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 CF do contrato de locação.



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

Vencimento: 15/09/2031

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,92%
LTV	66,2%
Rating	-

A operação é lastreada na 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	51,35%
Rating	-

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



CRI Tellus Isec 226S 4E (21C0549648)

Vencimento: 20/03/2033

Devedor	Tellus Properties FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,75%
LTV	76,8%
Rating	-

A operação é lastreada no CVC de duas unidades do Edifício São Luiz adquiridas pelo FII TEPP11 (Tellus Properties). O LTV inicial da operação é de 70,17%. Garantias da operação são AF e CF das duas lajes.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 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	68,0%
Rating	-

A operação é lastreada no CVC dos imóveis que serão 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 R\$ 82mm.



CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S (21H0862845)

Vencimento: 22/08/2035

Devedor	Plural Renda Urbana
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	39,7%
Rating	-

A operação é lastreada no CVC dos Shoppings da Carvalho Hosken, Rio2 Shopping e Península Shopping, adquiridos pelo FII Plural Renda Urbana (PURB11). Os ativos estão localizados em regiões populosas do Rio de Janeiro, no bairro da Barra da Tijuca, aonde o desenvolvedor dos ativos atua há cerca de 50 anos. LTV inicial é de 37%.



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

Vencimento: 28/12/2031

Devedor	Vinci Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,80%
LTV	44,7%
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 que deixa uma boa margem para a desalavancagem da operação. o LTV inicial é 44% e a operação também conta com CF e RMG do ativo.



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

Vencimento: 17/12/2031

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	55,6%
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	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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	92,6%
Rating	A

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



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

Vencimento: 16/12/2028

Devedor	FII BTG Logístico
Taxa de Emissão	IPCA + 5,90%
LTV	21,0%
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 TRX Assaí II Bari 98S 1E (21K0665223)

Vencimento: 10/11/2041

Devedor	TRX Real Estate II FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	72,4%
Rating	-

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



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

Vencimento: 28/05/2031

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	66,5%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

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

O Grupo Tenco é uma relevante empresa de shopping centers com foco em cidades do interior do Brasil. A operação é lastreada pelos recebíveis dos contratos de locação do Shopping Jaraguá do Sul – SC. As garantias da operação envolvem alienação fiduciária do shopping e aval do Grupo Tenco.



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75%
LTV	51,4%
Rating	-

A operação é lastreada na 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 JSL Extrema Habitasec 291S 1E (21K0728271)

Vencimento: 20/12/2037

Devedor	JSL
Taxa de Emissão	IPCA + 8,50%
LTV	66,0%
Rating	-

O CRI conta com AF de um galpão logístico localizado em Extrema - MG e locado para a JSL. O galpão possui aproximadamente 51.000m² de ABL, dos quais 45.000 m² estão locados para a JSL através de contrato atípico.



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

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	81,6%
Rating	AA

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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5,93%
LTV	44,6%
Rating	AA

A operação é lastreada na 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. Todos se encontram locados para grandes empresas como Mercado Livre, Petz e Decathlon. LTV inicial de 42,8%.



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

Vencimento: 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%
LTV	41,8%
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 (%).



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

Vencimento: 05/09/2041

Devedor	TRX Real Estate II FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	79,8%
Rating	-

CRI que possui como garantia a AF de 3 lojas da bandeira Assaí, 2 no Sudeste e 1 no Norte. Ao todo são 41.675m² de ABL com valor de aquisição de R\$209mm adquiridas pelo FII TRXF11 com contratos atípicos casados com o prazo de vencimento do CRI.



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

Vencimento: 22/09/2036

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25%
LTV	50,2%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Loteamento

Hospital



CRI GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227)		Vencimento: 19/07/2032
Devedor	GSFI FII	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%	
LTV	47,5%	
Rating	AA	



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)		Vencimento: 15/06/2036
Devedor	Jequitibá Plaza Shopping	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 e conta com <i>lock-up</i> de 2 anos e prêmio para quitação antecipada.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%	
LTV	65,8%	
Rating	A	



CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S (21G0864354)		Vencimento: 20/07/2037
Devedor	Via Varejo	A operação é lastreada em Contrato de locação atípico de 10 anos com a Via Varejo (<i>built-to-suit</i>) 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 fiduciário do contrato atípico com a Via Varejo.
Taxa de Emissão	IPCA + 8,50%	
LTV	49,9%	
Rating	-	



CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)		Vencimento: 01/02/2024
Devedor	Colorado	A Colorado é uma empresa especializada na construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A operação é lastreada por três empreendimentos localizados no estado de Pernambuco. Todos os ativos estão com as obras concluídas e são garantias. Há ainda a fiança do devedor e do acionista (Cipasa).
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25%	
LTV	73,5%	
Rating	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 25/06/2036

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	81,7%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/06/2033

Devedor	Ânima S/A
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	62,8%
Rating	-

A operação é lastreada na aquisição de dois ativos educacionais locados através de contrato atípico para 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 AIZ Isec 302S 4E (21F0569265)

Vencimento: 20/08/2026

Devedor	Grupo AIZ
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	41,6%
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 BR Malls RB Capital 99S 1E (14C0072810)

Vencimento: 07/03/2029

Devedor	BR Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 7,04%
LTV	72,7%
Rating	AAA

A operação é lastreada nos recebíveis de aluguel de dois shoppings: Shopping Campinas e Shopping Estação, detidos pela BR Malls. O CRI conta com alienação fiduciária dos ativos e cessão fiduciária dos recebíveis de locação.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 06/01/2039

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,25%
LTV	51,0%
Rating	AA+

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	75,9%
Rating	-

A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis objeto das locações, avaliados em R\$ 230MM, conforme laudo no momento da emissão do CRI. 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 locados para Pirelli, Decathlon e TIM.



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

Vencimento: 20/08/2031

Devedor	BTG Malls FII
Taxa de Emissão	CDI + 1,5%
LTV	38,1%
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.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

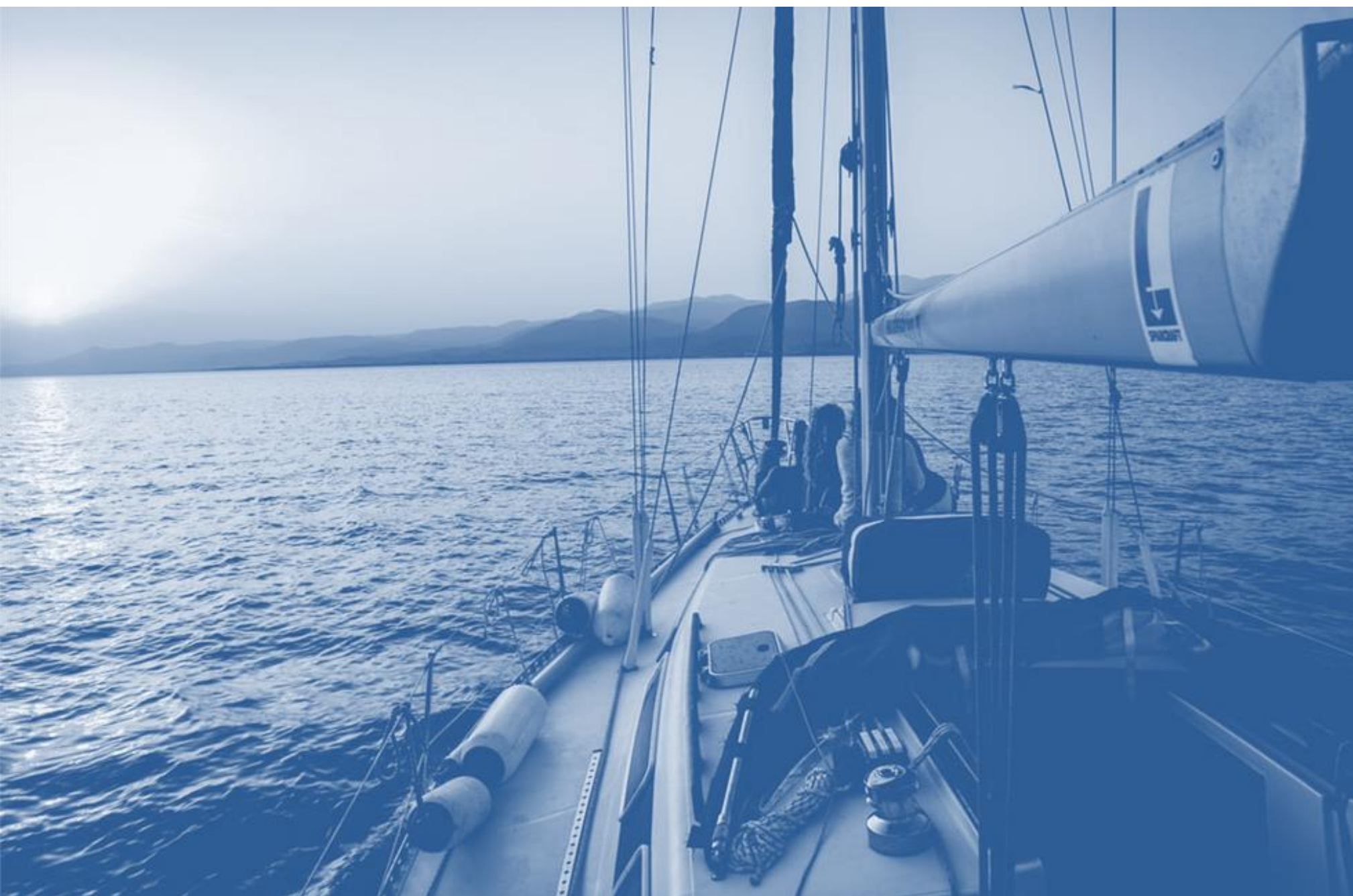
Termos	Descrição
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas
CCRF11	FII Canvas Recebíveis
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial
FEXC11	FII BTG Pactual Excellence
GALG11	FII Guardian Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia
GSFI11	FII General Shopping e Outlets
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics
HBCR11	FII HBC Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana
HREC11	FII Hedge Recebíveis
HSRE11	FII HSI Renda
IBFF11	FII Integral Brei FOF
JPPA11	FII JPP Mogno Allocation
LASC11	FII Legatus Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos
PNPR11	FII Panorama Properties
PURB11	FII Plural Renda Urbana
QAGR11	FII Quasar Agro
RBHG11	FII Rio Bravo High Grade
SADI11	FII Santander Recebíveis CDI
SHOP11	FII Multi Shoppings
SPVJ11	FII Succespar Varejo
TRXB11	FII TRX Real Estate II
TRXF11	FII TRX Real Estate
TSER11	FII Tishman Speyer
VISC11	FII Vinci Shopping Centers
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana
VVPR11	FII V2 Properties
VXXV11	FII VXXV
XPEX11	FII XP Exeter
XPIN11	FII XP Industrial
XPIZ11	FII XP Ideazarvos

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

