



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

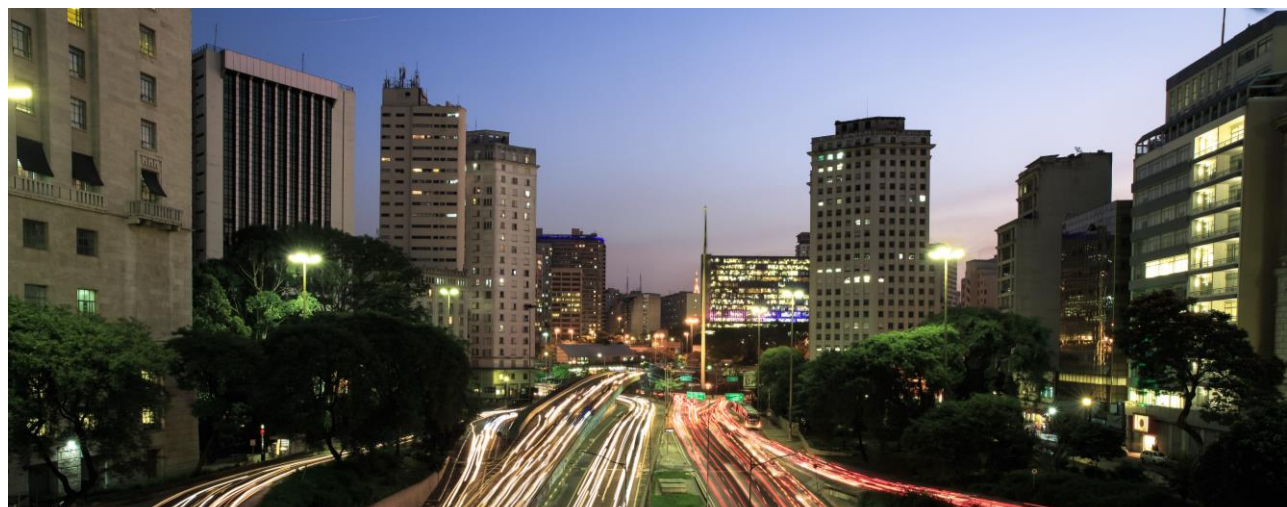
Taxa de Administração e Escrituração:
0.10% a.a. do valor de mercado

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 Setembro de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 91.15

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 91.83

Valor de Mercado:
R\$ 2,897,003,496

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,918,676,625

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1.05

Dividend Yield (Anualizado)¹:
14.73%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/09/2022.

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
14.22%

Volume negociado (mês):
R\$ 130,921,895

Média diária do volume (mês):
R\$ 6,234,376

Quantidade de cotistas:
191,374

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
13/10/2022	20/10/2022	1.05	Setembro/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. No mês, foi realizado o desembolso de R\$ 50 milhões no CRI Grupo Mateus a IPCA + 8.32%, em uma operação que visa desenvolver um novo centro de distribuição em Altos, no Piauí, assim como R\$30 milhões no CRI Sanema a IPCA + 8.92%, em uma operação que antecipa os recebíveis de aluguel pagos pela Casal, empresa responsável pelo Saneamento em Alagoas. A carteira de CRI foi beneficiada pelo fechamento das NTN-Bs, a carteira de FIIs manteve a boa performance e a gestão pretende reduzir a exposição a operações compromissadas ao longo dos próximos meses

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 1.05 / cota**, 126% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 12.96 (média 1.08/cota por mês)** vs R\$ 8.15 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 879 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6.74%**, *spread* de 0.70%
- Foram vendidos **R\$ 812 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 6.74%**, *spread* de 0.60%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 1.02/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI em 30/09/2022 está em **-R\$ 1.8 milhões (R\$ 0.06/cota)**
- Lucro não realizado com cotas de FII em 30/09/2022 está em **R\$ 15.6 milhões (R\$ 0.49/cota)**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 7.5 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **acima de 191 mil**

ALOCÇÃO (% Ativos²)



- Ativos (%)² da carteira: **67.4% em CRIs, 30.6% em FIIs e 1.9% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII GTIS Brazil Logistics, FII General Shopping, HBR, Grupo Mateus e FII Gazit Malls**
- O fundo está com **R\$ 260 milhões em compromissadas** com CRI (8.98% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.66% a.a.**
- A despesa de juros acumulada e não realizada com operações compromissadas está em **R\$7.5 milhões (R\$ 0.24 / cota)**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **67.4% dos Ativos¹ divididos em 40 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 40.2% da carteira de crédito (27.1% do total de ativos). Do total da carteira de crédito **100% foi adquirida a IPCA + 6.43%** e atualmente não temos exposição diretamente a CDI. A carteira possui **duration médio de 6.2 anos; spread médio de 0.74%; taxa nominal média de 12.42% e LTV médio de 58.2%** considerando o consolidado de todos os segmentos

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **34.1% em Renda Urbana, 30.4% em Logística e 16.3% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (11.7% do total de ativos²): **GTLG11, HBRH11, TRXF11, GURB11 e NEWL11**
- Exposição por tipo de risco: **44.6% contratos atípicos, 42.8% contratos típicos, 10.3% 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

Em setembro, tanto o Banco Central Europeu quanto o FED aumentaram os juros básicos em 0.75% para, respectivamente, 1.5% e 3.25%. Essas taxas se comparam à inflação ao consumidor dos últimos doze meses, de 9.1% na Zona do Euro e 8.3% nos Estados Unidos. Os rendimentos de títulos de dez anos subiram de 1.5% para 2.1% na Alemanha e de 3.2% para 3.8% nos Estados Unidos (a maior alta mensal desde 2009).

O Banco Central do Brasil, considerado adiantado no combate à inflação, não subiu juros na reunião de setembro, mantendo a taxa SELIC a 13.75% (contra uma inflação de 8.7% nos últimos 12 meses). Embora as notícias sejam que o Banco Central gostaria que o mercado acreditasse que os juros permanecerão altos por mais tempo, as taxas de mercado recuaram de 11.97% para 11.59% no DI para janeiro 2025 e de IPCA+5.9% para IPCA+5.7% nas NTNBS de dez anos. A curva de política monetária implícita nos futuros de DI ainda projeta o primeiro corte de juros para março de 2023.

Os ativos têm respondido mal às ações de política monetária dos bancos centrais das economias adiantadas, o que é um sinal de que os investidores podem estar achando que a velocidade moderada das medidas esteja sendo insuficiente – as bolsas recuaram 9.5% no mundo e os títulos de dívida corporativa caíram 5%. As commodities recuaram em média 7.5%, com quedas de 10% no petróleo e na soja, 7% no café e 2% no cobre.

No Brasil, os mercados tiveram um alento no dia 19, quando a campanha de Lula, que está à frente da disputa nas pesquisas, recebeu o apoio de Henrique Meirelles, ex-ministro da Fazenda de Michel Temer e criador do “teto de gastos” em 2016.

A participação de Meirelles em um ato de Lula gerou especulações de que a política econômica de uma eventual próxima administração trabalhista teria elementos comuns com o regime implantado a partir da presidência Temer: austeridade fiscal, reforma administrativa e independência do Banco Central. No dia 19 apenas, o Ibovespa subiu 2.3% e o dólar caiu 1.2% contra o real. No mês, a bolsa brasileira subiu 0.5% (contra 9.5% de queda no resto do mundo) e a moeda brasileira perdeu 4.4% do dólar (contra perda de 3% das principais moedas).

O índice IFIX de fundos imobiliários subiu mais 0.5% em setembro, perfazendo alta de 6.7% no ano, acima do seu comparável, o IMA-B, que subiu 6.2%. Os fundos de shopping centers têm ajudado a puxar o IFIX este ano, subindo em média 15%.

O otimismo com uma economia que mostra bons resultados e com um legado positivo da atual administração na frente fiscal tem conseguido prevalecer sobre a incerteza do período eleitoral. A previsão de “muita volatilidade” em ano eleitoral se concretizou, mas não por conta das eleições – a volatilidade de cem dias do Ibovespa marca 20%, abaixo dos 21% do Dow Jones.

É possível que o mercado brasileiro já tenha descontado a vitória trabalhista que as pesquisas eleitorais apontam e esteja prevendo – a despeito do silêncio do candidato favorito sobre o tema – uma política econômica mais semelhante com a que vigorou entre 1994 e 2015: fiscal generoso, juros reais altos e oferta de financiamento pelos bancos oficiais, na base de política setorial. Isso explicaria por que os juros reais longos não caem e a moeda brasileira permanece desvalorizada.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

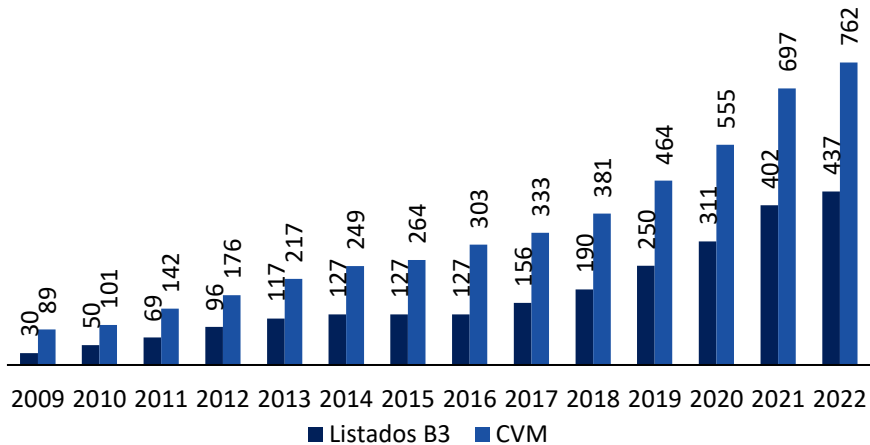
O fundo apresentou uma rentabilidade de +3.45% no mês, superior à rentabilidade do IFIX, que subiu +0.49% no mês. Como dito nos últimos relatórios, o foco da gestão atualmente está em aumentar a taxa média de aquisição dos papéis via reciclagem da carteira em operações de mesmo perfil de crédito *high grade*. Em paralelo, pretendemos continuar vendendo CRIs no mercado secundário para abrir espaço para estes novos desembolsos. Destacamos a alocação de R\$ 50 milhões no CRI Grupo Mateus a IPCA + 8.32%, em uma operação que visa desenvolver um novo centro de distribuição do grupo em Altos, no Piauí, assim como R\$30 milhões no CRI Sanema a IPCA + 8.92%, em uma operação que antecipa os recebíveis de aluguel pagos pela Casal, empresa responsável pelo Saneamento no estado de Alagoas. Temos hoje um pipeline de transações acima de R\$ 1 bilhão com taxas entre IPCA + 7.5% e 8.50% que serão desembolsadas nos próximos meses. Acreditamos que hoje esta faixa de IPCA + 7.5%/8.5% seja o limite para transações realmente *high grade*. Isto porque as mesmas geralmente financiam a aquisição de imóveis prontos de renda e estes tem sido transacionados a *cap rates* de 7.0% a 9.0%, fazendo com que dívidas a patamares acima dos citados acima não façam sentido ao comprador.

Sob a ótica de crédito, estamos cada vez mais convictos de que não devemos aumentar o risco e mudar o perfil da carteira. Estamos no final do ciclo de aumento da taxa de juros, porém sem horizonte claro de redução. Dito isto, estamos vendo a qualidade de crédito das empresas se deteriorando em nível acelerado devido, principalmente, ao alto custo financeiro, e projetos de desenvolvimento com resultados abaixo do esperado. Temos visto, também, um aumento nos pedidos de devedores para renegociação de dívidas. Enfatizamos que a nossa carteira está 100% saudável, com os imóveis apresentando resultados acima do que havia sido orçado no nascimento das transações.

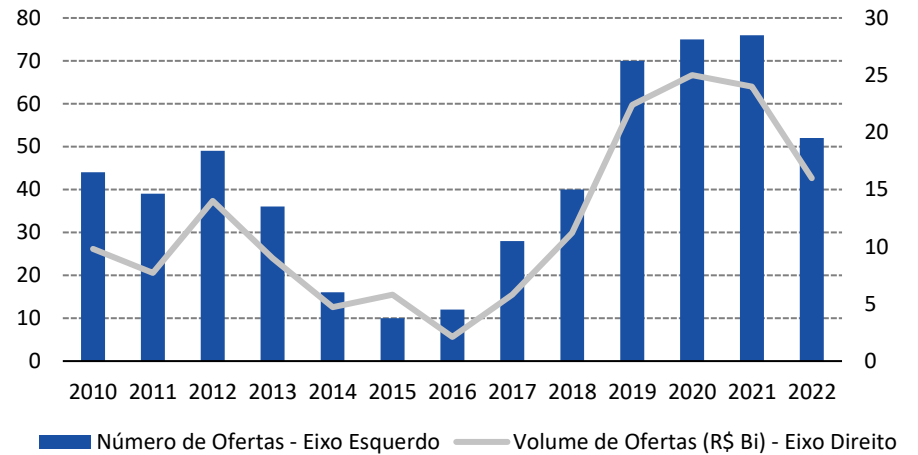
No mês, a taxa indicativa da NTN-B longa passou de 5.94% para 5.72%, o que afetou positivamente a carteira de CRI, fazendo com que a taxa de marcação a mercado passasse de IPCA + 7.21% para IPCA + 6.88%, um impacto financeiro de mais de R\$26 milhões. A carteira de FIIs tem mantido a boa performance após a forte alta de agosto e será importante para que o fundo supere este período deflacionário sem grandes variações nos dividendos. Com relação a compromissadas, pretendemos reduzir a nossa exposição ao longo dos próximos meses, pois entendemos que a estratégia já cumpriu o seu papel na gestão do fundo.

Indústria de FII

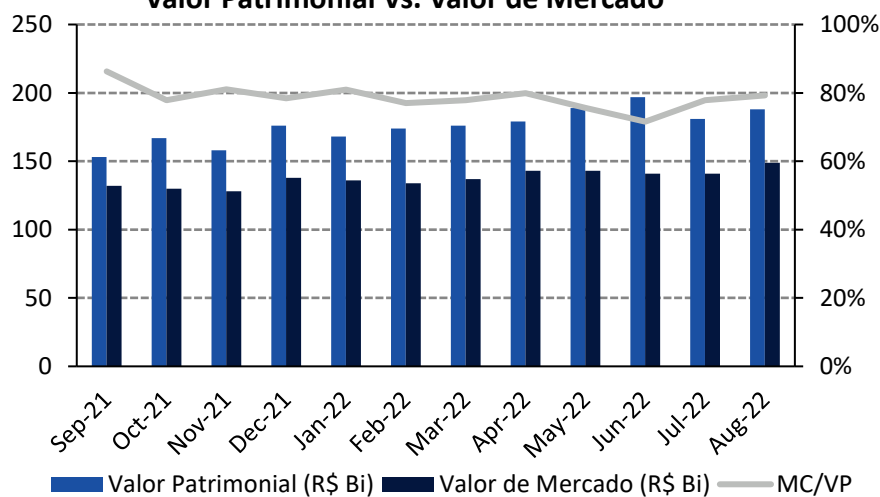
Nº de fundos listados



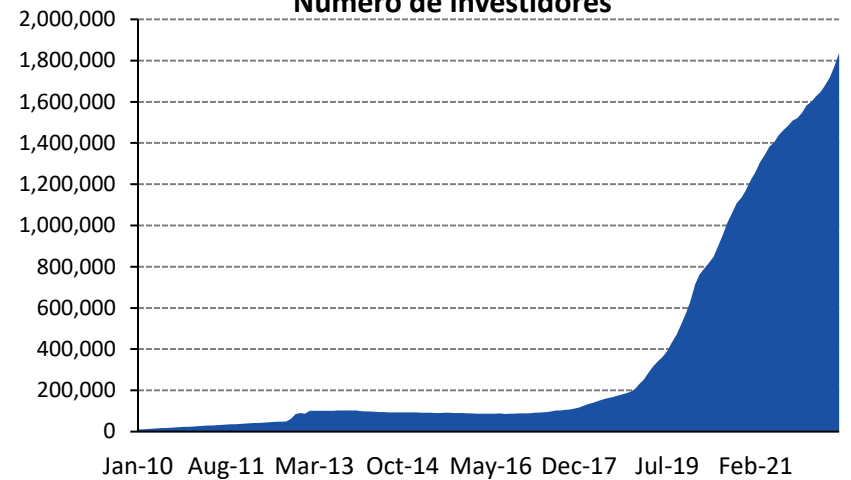
Ofertas Públicas - ICVM 400



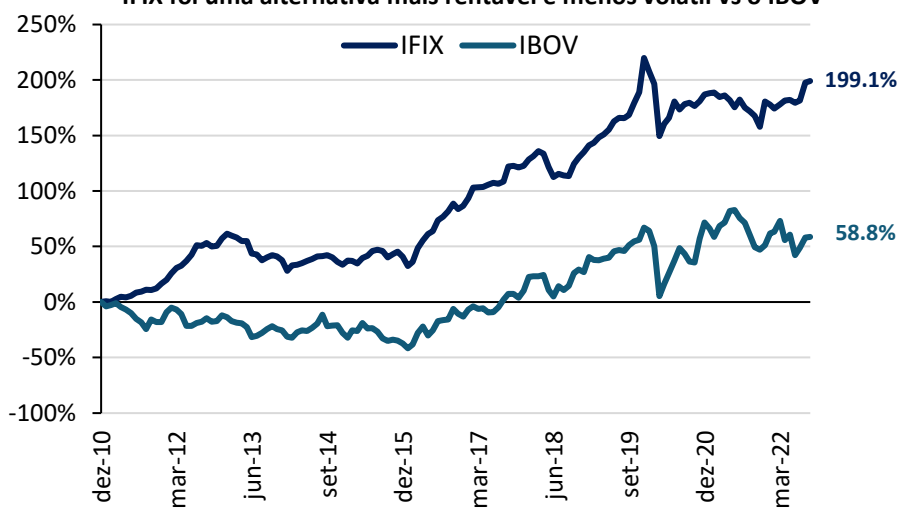
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



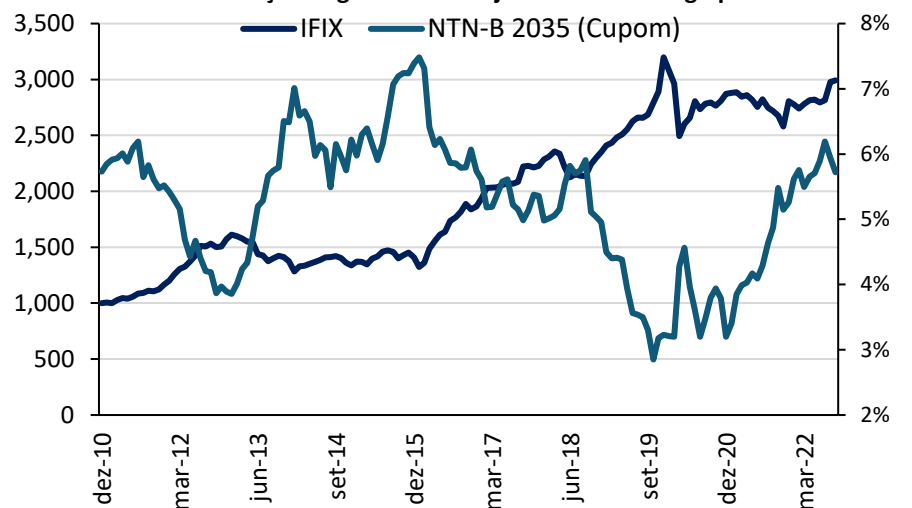
Número de investidores



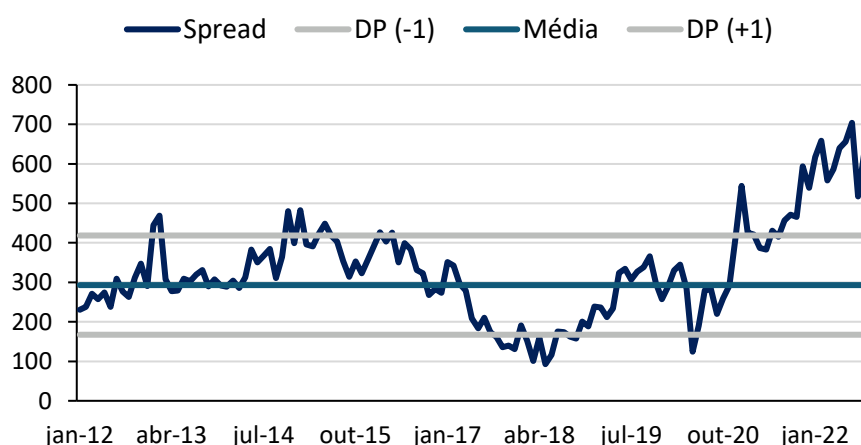
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



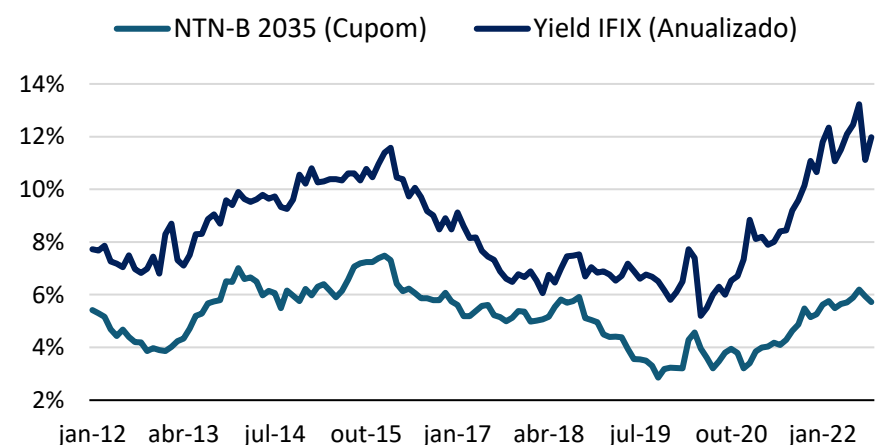
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

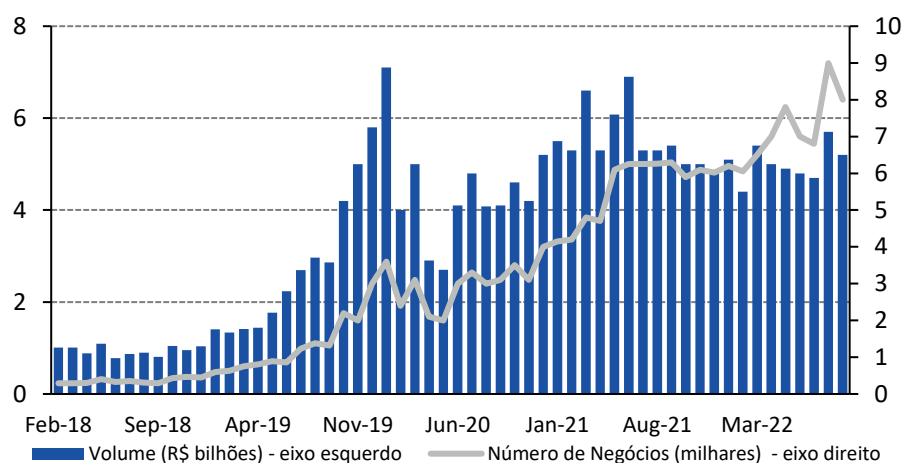


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

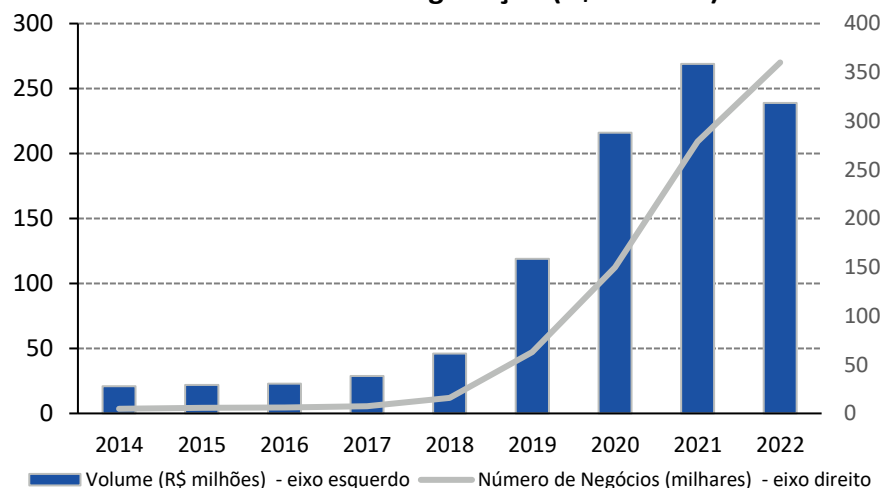


Indústria de FII

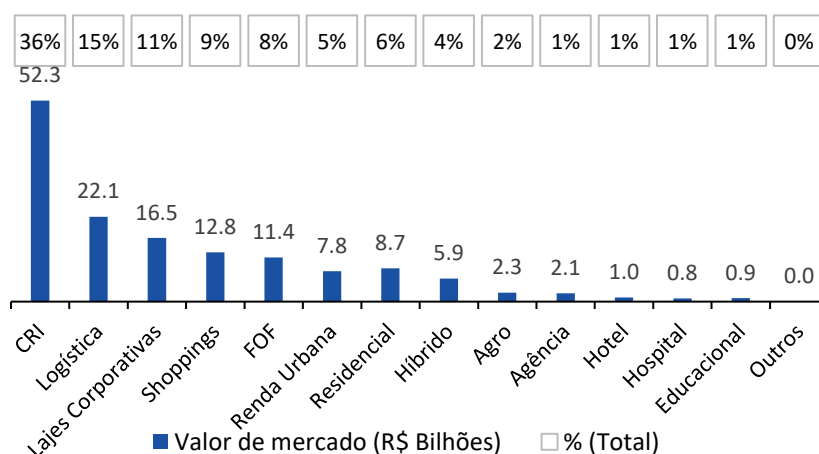
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



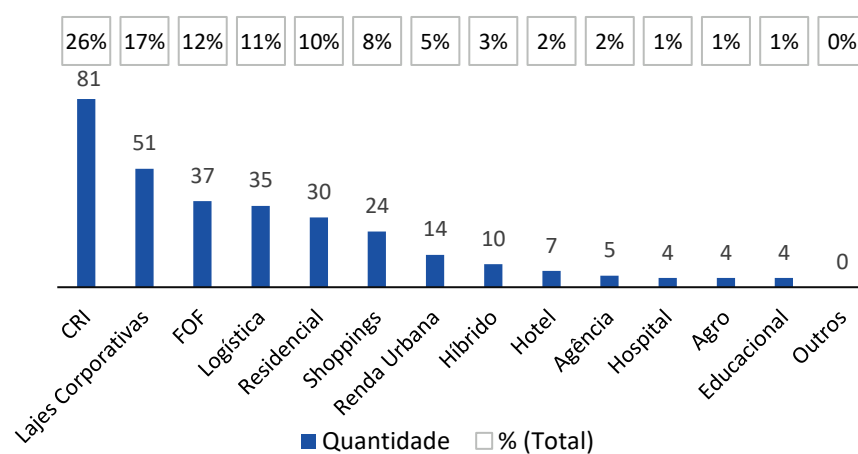
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



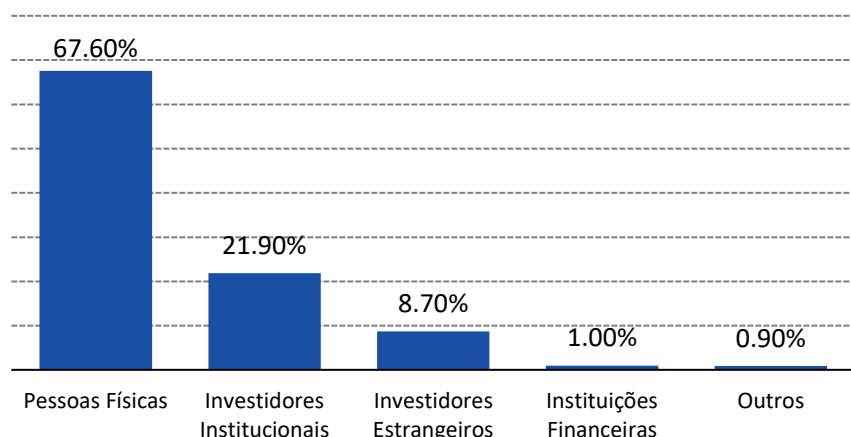
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



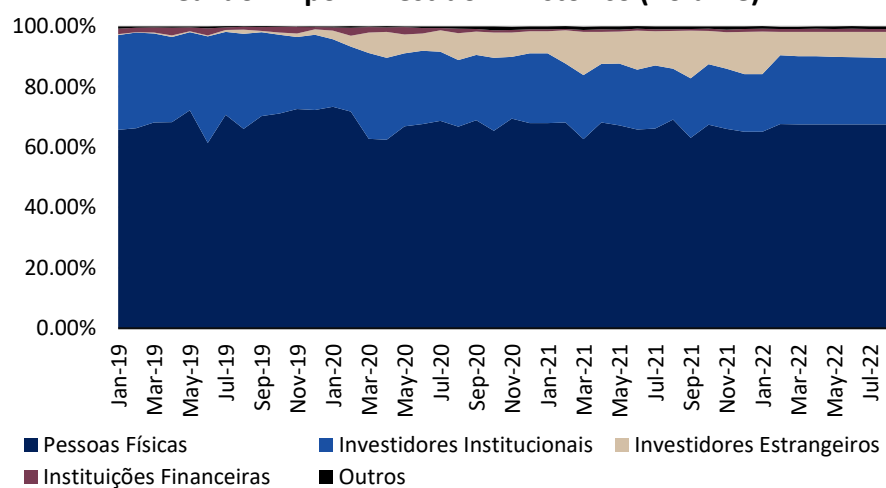
Quantidade de FIIs listados



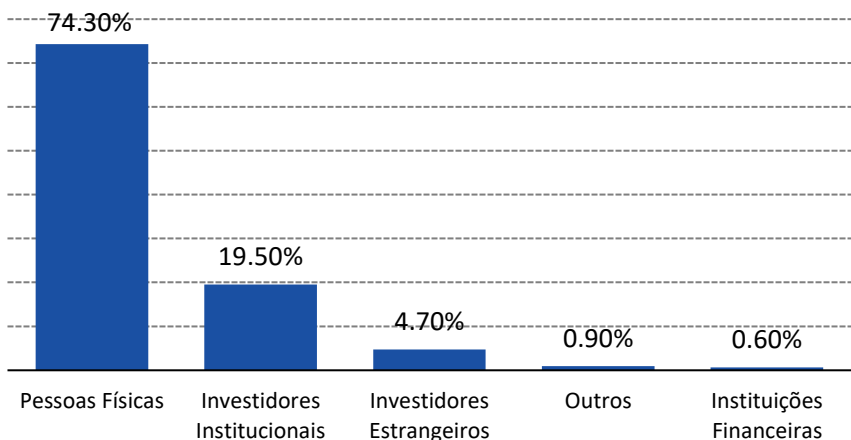
Volume Negociado (%)



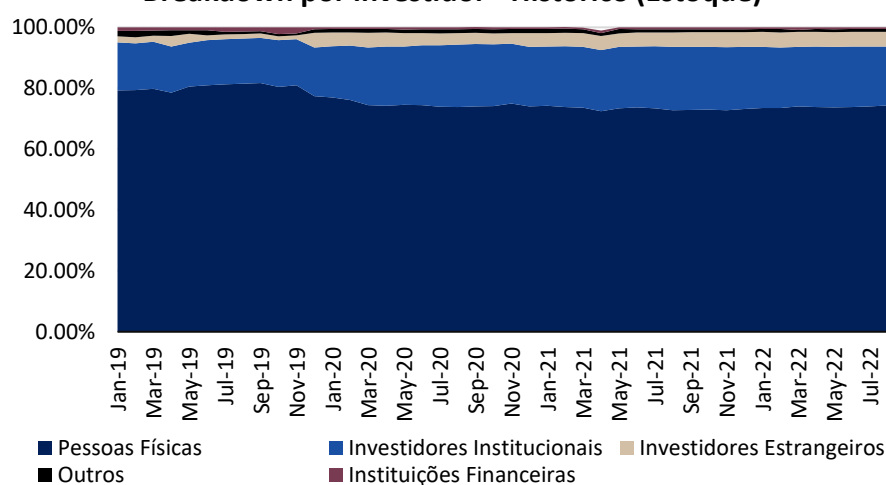
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



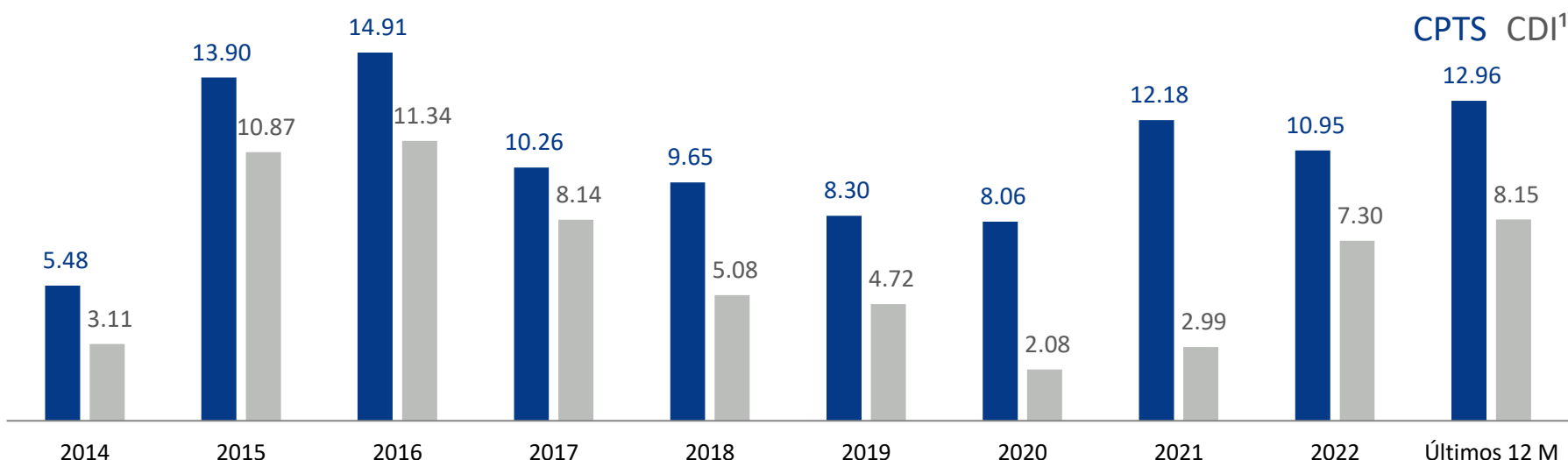
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 13/10/22, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.05 por cota, com pagamento em 20/10/22 para os detentores de cotas em 13/10/22. Este dividendo equivale a 126.42% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

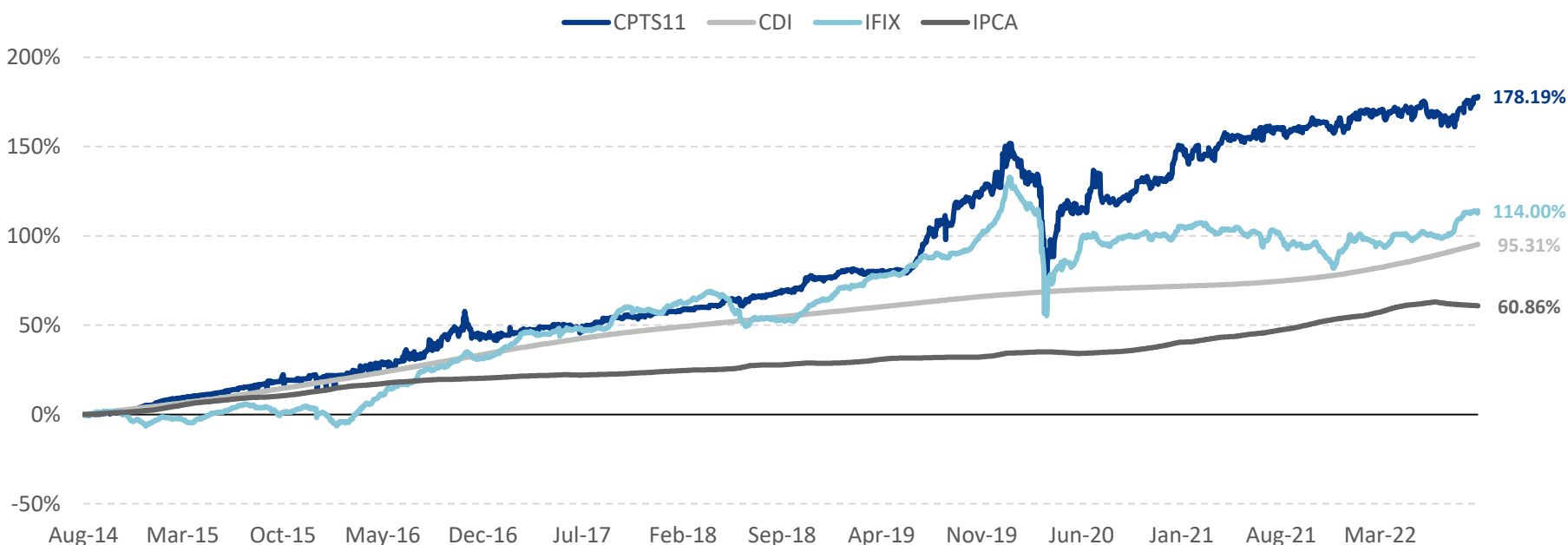
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 11.4%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 91.54 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/09/2022) a R\$ 91.15. Essa performance é equivalente a 157.29% 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 setembro foi equivalente a +3.45% versus +0.49% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +178.19% versus +114.00% do IFIX e 95.31% 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 – Set/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	185,000,228	6.25%		0.21%	21.05%
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	86,051,813	6.67%		0.99%	9.79%
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	83,410,248	7.24%		1.10%	9.49%
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	75,947,794	6.25%		0.04%	8.64%
22D0371159	IPCA +	CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S	64,295,765	6.49%		0.90%	7.31%
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	61,157,769	6.92%		0.16%	6.96%
21F1076965	IPCA +	CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	52,300,792	5.99%		-0.28%	5.95%
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	50,037,132	7.49%		1.23%	5.69%
22H1631360	IPCA +	CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	49,659,649	8.32%		2.03%	5.65%
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	47,399,386	6.25%		-0.89%	5.39%
22G0701494	IPCA +	CRI Sanema Opea 1S 34E	30,000,000	8.92%		2.98%	3.41%
21L0666509	IPCA +	CRI Makro RB Sec 422S 1E	25,632,732	6.50%		-0.53%	2.92%
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	25,026,355	6.10%		2.67%	2.85%
19H0235501	IPCA +	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	15,142,274	6.00%		-0.93%	1.72%
21K1140616	IPCA +	CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	10,007,284	6.50%		6.49%	1.14%
22H0194042	IPCA +	CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S	9,997,747	7.50%		1.46%	1.14%
22I0089753	IPCA +	CRI Hedge Desenvolvimento Log. Habita 12E 1S	8,002,227	8.15%		1.58%	0.91%
			879,069,195	6.74%		0.70%	100.00%

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Set/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\$)
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	184,827,009	6.25%		6.25%		0.20%	22.76%	14,609
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	166,172,878	7.48%		7.24%		1.03%	20.46%	2,354,160
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	106,790,561	6.68%		6.69%		1.01%	13.15%	(26,908)
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	98,889,061	8.50%		7.50%		1.23%	12.18%	5,698,195
22D0371159	IPCA +	CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S	64,247,139	6.75%		6.50%		0.90%	7.91%	1,290,694
21F1076965	IPCA +	CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	52,260,978	5.99%		6.00%		-0.14%	6.44%	(15,535)
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	47,513,525	6.25%		6.25%		-0.88%	5.85%	825
22B0582974	IPCA +	CRI Frio Peças Habitasec 310S 1E	32,560,509	7.49%		7.49%		1.39%	4.01%	(12)
21L0666509	IPCA +	CRI Makro RB Sec 422S 1E	25,613,223	7.04%		6.51%		-0.52%	3.15%	577,518
21K1140616	IPCA +	CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	9,999,890	6.50%		6.50%		0.45%	1.23%	560
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	9,999,492	5.93%		6.25%		0.08%	1.23%	(256,035)
21L0355069	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	7,540,110	6.75%		6.75%		0.27%	0.93%	-
19H0235501	IPCA +	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	4,951,386	6.00%		6.77%		-0.21%	0.61%	(157,826)
14E0026716	IPCA +	CRI Colorado SCCI 1S 1E	616,884	9.00%		9.25%		-1.12%	0.08%	(930)
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	49,312	6.09%		6.36%		0.59%	0.01%	(1,193)
			812,031,955	6.94%		6.74%		0.60%	100.0%	9,478,123

Obs: Algumas operações acima serão recompradas pelo fundo nos próximos meses.

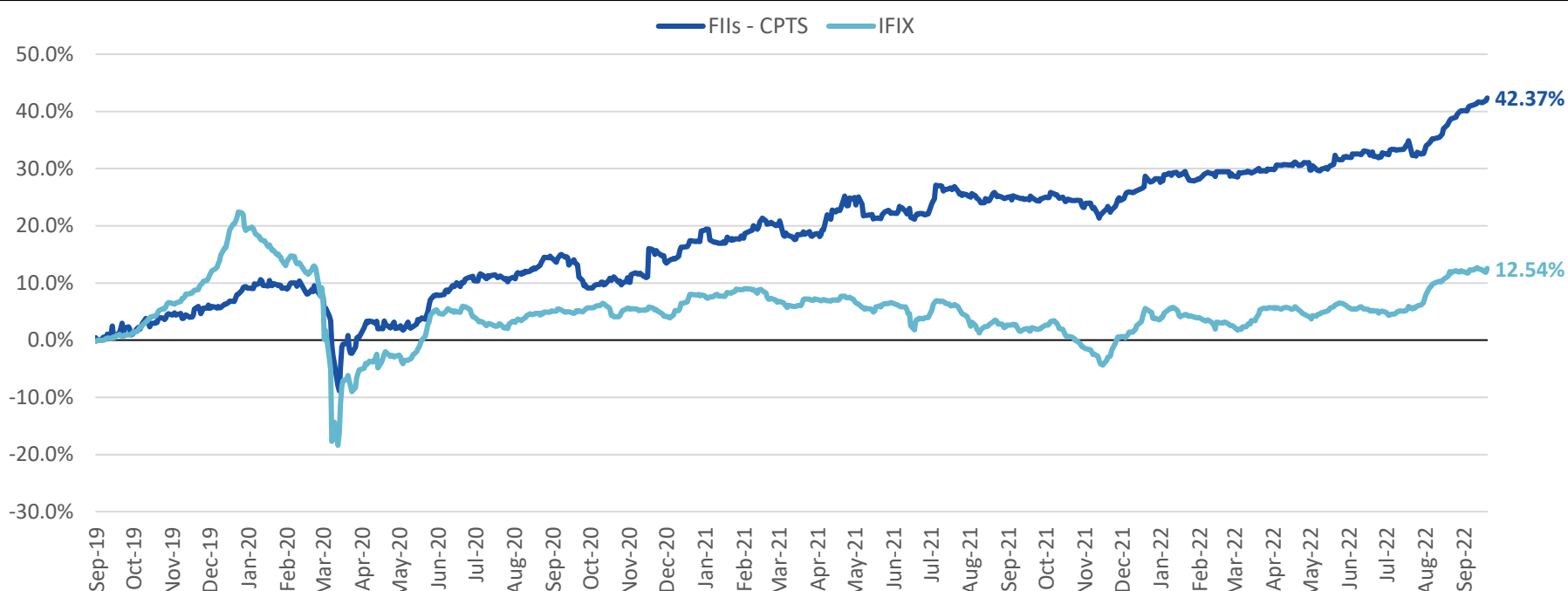
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 5 milhões de **TRXB11**, via mercado secundário;
- **Compra** de R\$ 2 milhões de **KNIP11**, via mercado secundário;
- **Venda** de R\$ 47 milhões de **TRXF11**, posição adquirida via oferta 476 e também via mercado secundário;
- **Venda** de R\$ 17 milhões de **PATC11**, posição adquirida 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	-98,677,582	86,665,260	20,023,278	50.00%	12,184,247	4,173,291	13.2%	0.8%
2020	56	-1,665,476,592	1,261,835,128	115,655,680	67.86%	140,538,965	428,524,749	13.3%	3.3%
2021	54	-899,894,073	335,661,634	68,196,781	38.89%	74,672,245	570,707,902	10.3%	6.3%
2022	21	-12,937,309	7,912,375	267,322	57.14%	827,360	5,584,972	32.8%	20.7%
139		-2,676,985,555	1,692,074,397	204,143,061	-	228,222,816	1,008,990,913	12.2%	4.3%

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

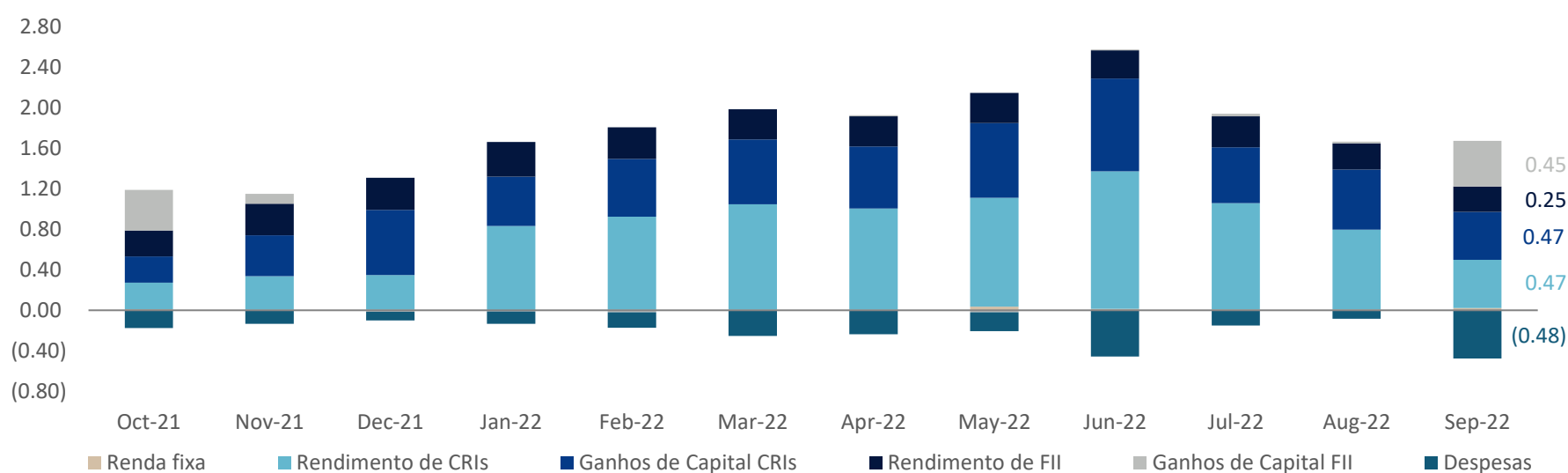
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	64	-2,126,849,488	1,150,241,381	156,107,902	46.04%	188,490,708	1,008,990,913	12.0%	4.3%
Encerradas	75	-550,136,067	541,833,017	48,035,159	53.96%	39,732,108	0	13.4%	4.5%
139		-2,676,985,555	1,692,074,397	204,143,061	-	228,222,816	1,008,990,913	12.2%	4.3%
Fluxo total								228,222,816	79,340,097
								(%) IFIX	187.65%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



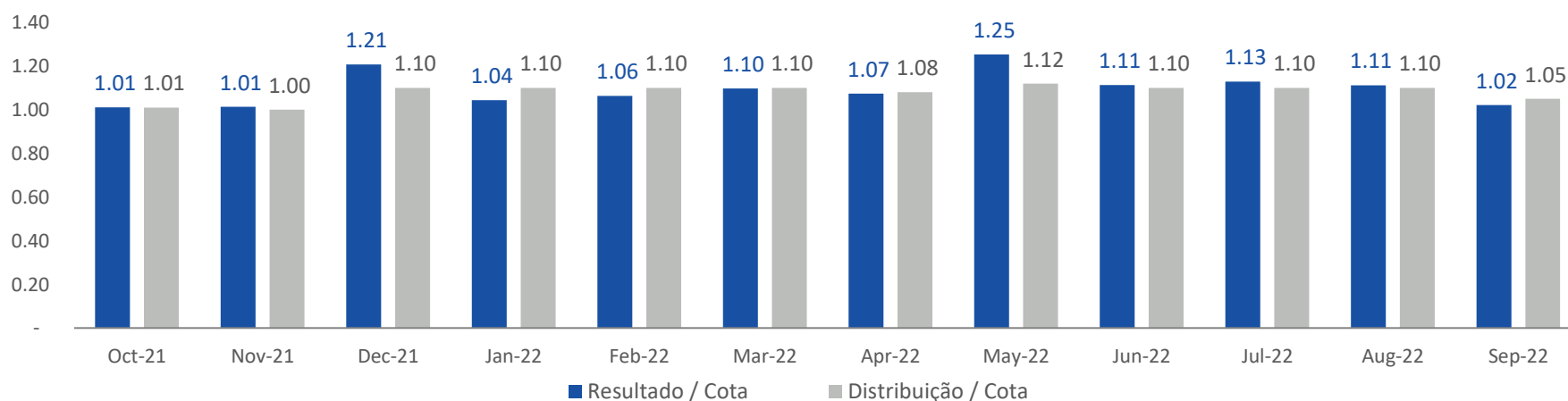
DRE - Capitânia Securities II FII	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Acumulado 2022
Receitas	36,655,145	40,220,710	49,913,996	40,638,162	38,001,943	47,555,942	357,355,145
Renda fixa	186,030	1,010,094	393,497	247,676	280,853	705,629	3,227,164
Rendimento de CRIs	27,873,263	29,977,776	43,203,026	33,297,471	25,006,399	15,091,768	252,385,302
Juros	8,420,543	8,047,669	11,423,692	12,387,948	10,161,093	9,557,511	84,514,241
Atualização monetária	19,452,720	21,930,107	31,779,333	20,909,523	14,845,306	5,534,257	167,871,060
Resultado com a negociação de CRIs	30,338	1,508,192	(2,713,975)	(3,434,591)	3,986,562	9,478,123	9,330,246
Rendimento de FII	8,254,093	8,309,802	8,785,771	9,745,744	8,174,345	7,977,129	77,761,212
Ganhos de capital de FII	311,422	(585,154)	245,678	781,862	553,784	14,303,294	14,651,221
Despesas	(6,626,173)	(5,148,849)	(14,518,781)	(4,754,714)	(2,651,453)	(15,107,076)	(63,526,226)
Taxa de Administração	(243,666)	(262,509)	(270,047)	(261,943)	(260,544)	(260,544)	(2,299,955)
Taxa de Gestão	(2,082,235)	(2,243,256)	(2,307,672)	(2,238,424)	(2,226,465)	(2,226,465)	(19,654,161)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	(67,133)	(2,860,659)	(2,927,792)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	(4,232,832)	(2,512,580)	(11,728,860)	(2,175,096)	-	(9,651,613)	(37,778,753)
Outras despesas	(67,440)	(130,505)	(212,202)	(79,251)	(97,312)	(107,796)	(865,566)
Resultado	30,028,972	35,071,861	35,395,215	35,883,448	35,350,490	32,448,866	293,828,919
Resultado / Cota	1.07	1.25	1.11	1.13	1.11	1.02	9.91
Distribuição	30,265,879	33,370,259	34,961,095	34,961,095	34,961,095	33,371,955	294,201,054
Distribuição / Cota	1.08	1.12	1.10	1.10	1.10	1.05	9.85
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	13.66%	14.32%	14.06%	15.02%	14.80%	14.73%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13.17%	13.45%	13.99%	14.58%	14.48%	14.22%	
Resultado Acumulado	274,389	1,975,992	2,410,111	3,332,464	3,721,858	2,798,770	2,798,770
Resultado Acumulado / Cota	0.01	0.06	0.08	0.10	0.12	0.09	0.09

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 1.08



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

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

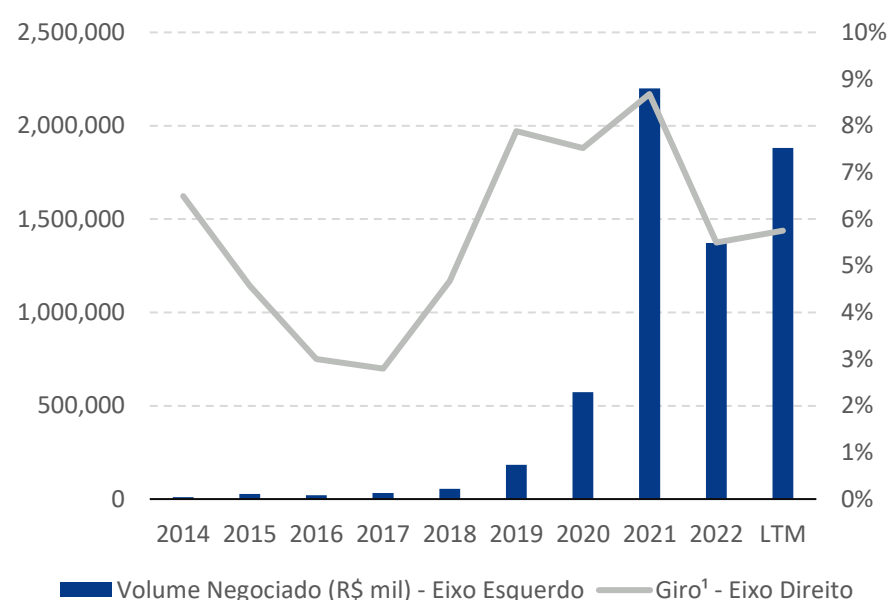
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de setembro foram negociadas 1,439,410 cotas, sendo 188,310 negócios e volume de R\$ 130,921,895, o que representa uma média diária de R\$ 6,234,376. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 191,374 cotistas, uma variação de +4.16% contra o mês anterior.

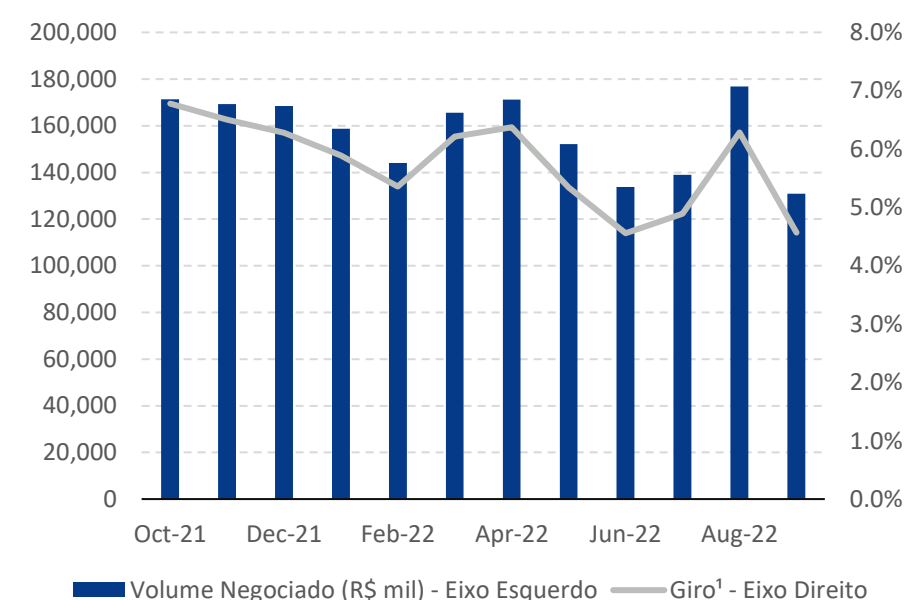
	Jun-22		Jul-22		Aug-22		Sep-22		LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	133,840	R\$	138,940	R\$	176,841	R\$	130,922	R\$ 1,881,374
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	6,373	R\$	6,616	R\$	7,689	R\$	6,234	R\$ 7,547
Giro Mensal (%)		4.6%		4.9%		6.3%		4.6%	5.8%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,887,151	R\$	2,793,074	R\$	2,834,391	R\$	2,897,003	R\$ 2,752,494

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

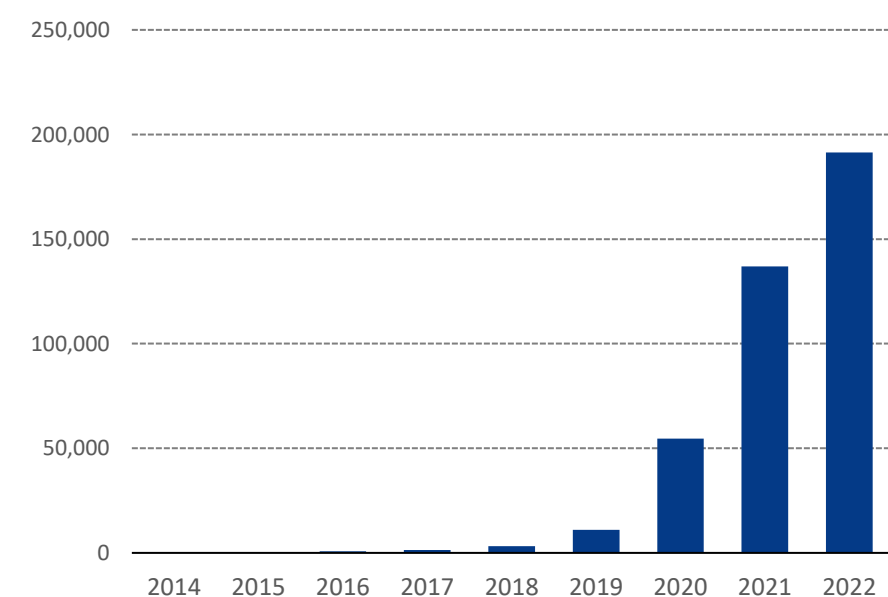


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

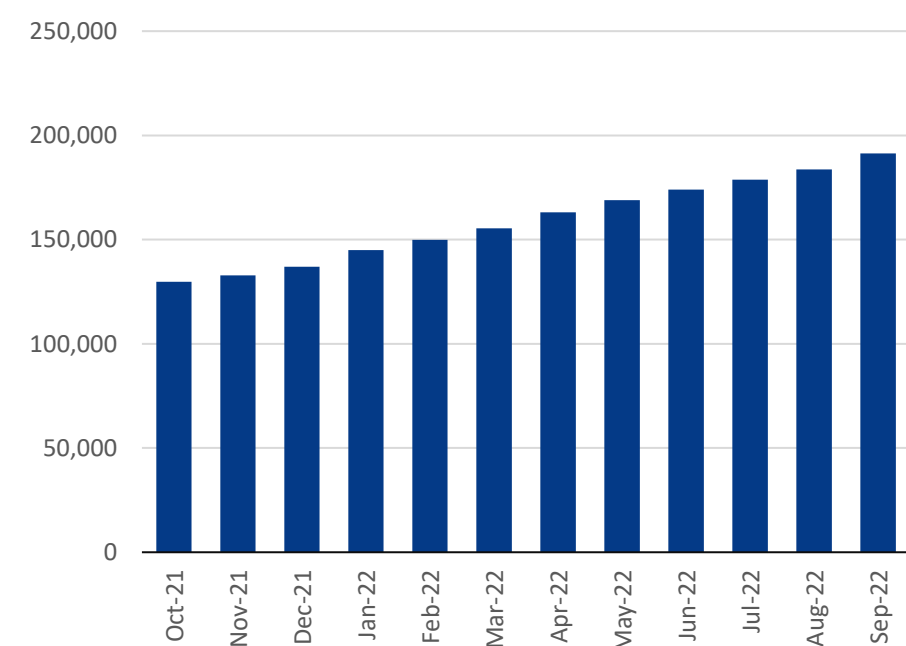


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



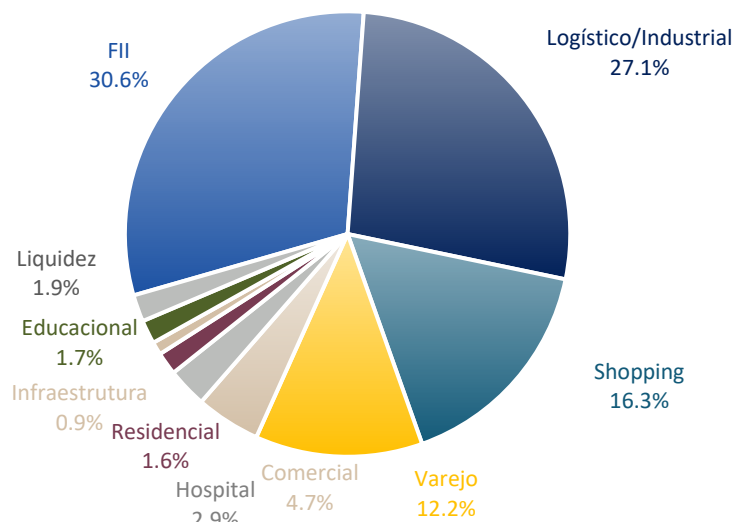
Número de cotistas mensal (12M)



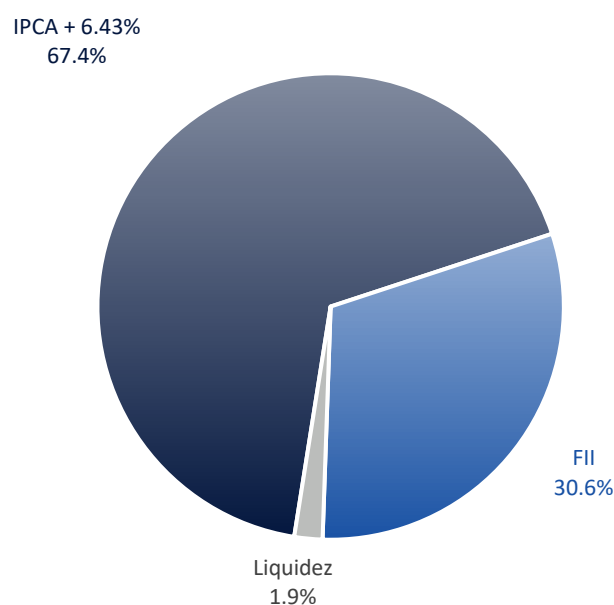
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹)

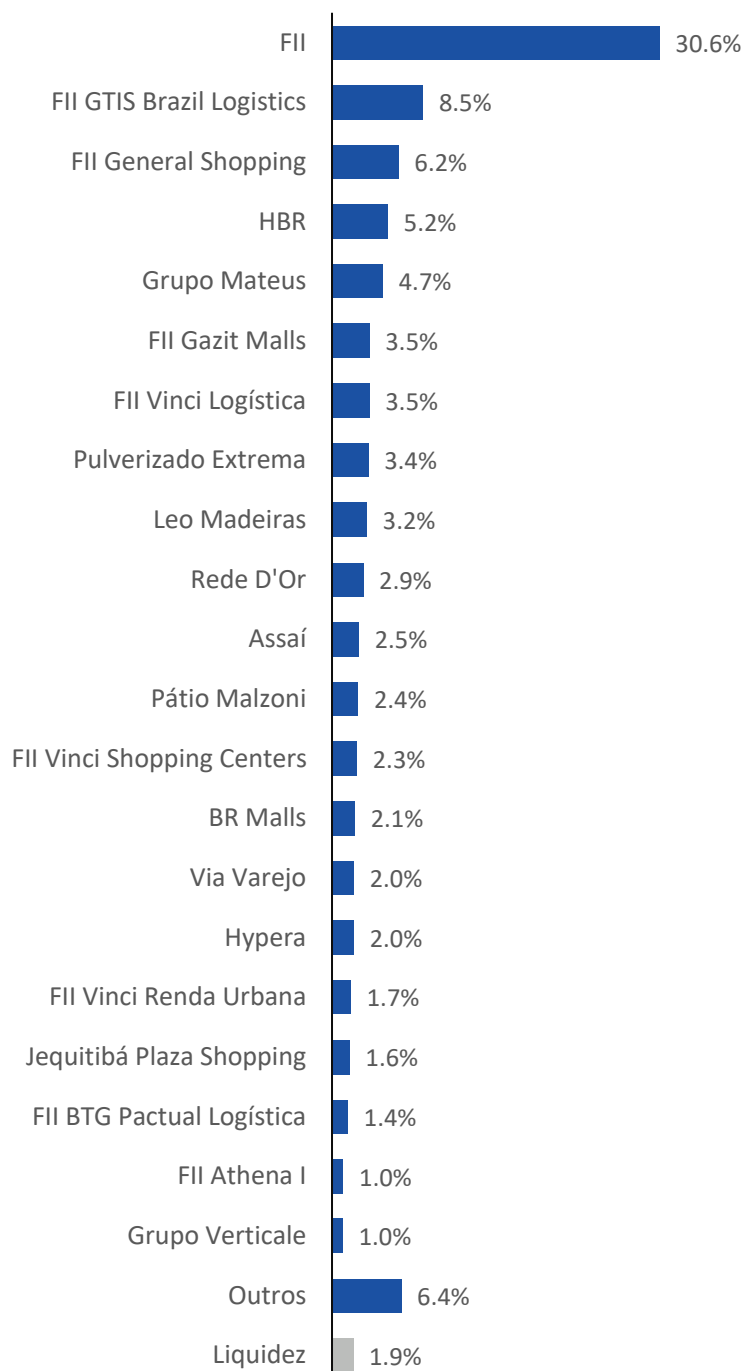
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



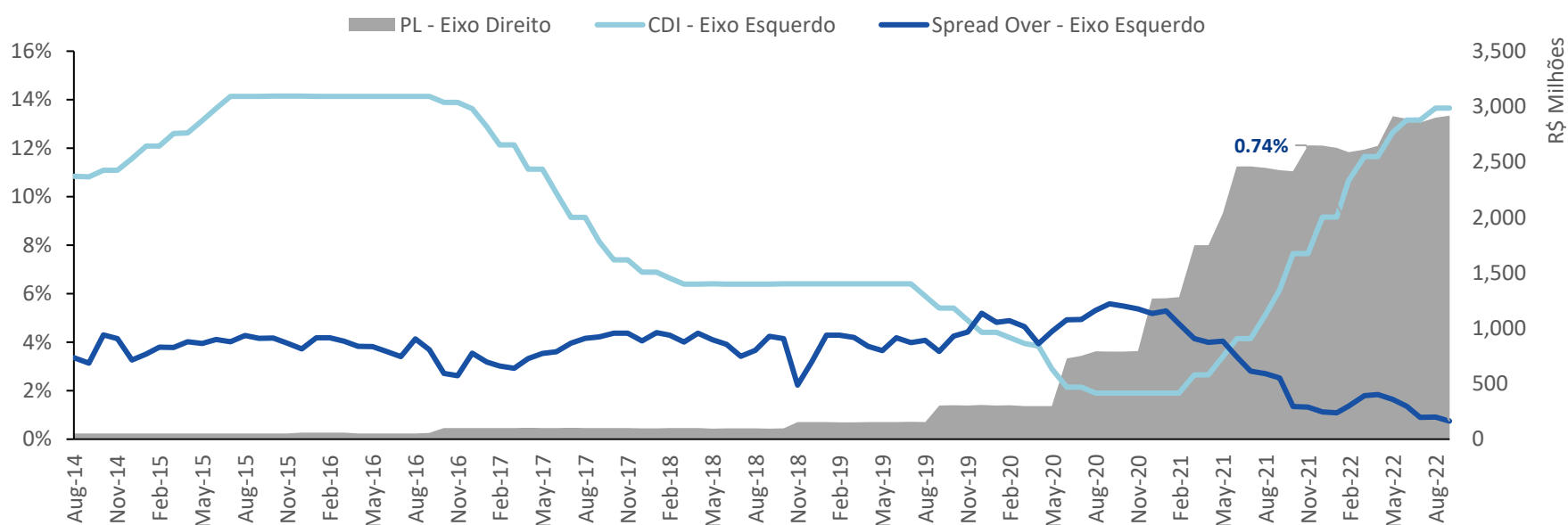
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



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 67.4% dos Ativos¹ divididos em 40 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 40.2% da carteira de crédito (27.1% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.43% e atualmente não temos exposição diretamente a CDI. A carteira possui *duration* médio de 6.2 anos; *spread* médio de 0.74%; taxa nominal média de 12.42% e LTV médio de 58.2% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula (R\$ 1.8 milhões) de resultado por atualização monetária acumulada 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	873,416,487	27.1%	6.4	6.81%	6.92%	-	-	0.79%	12.46%	61.9%	1,213,034
Shopping	525,315,220	16.3%	5.8	5.84%	6.97%	-	-	0.76%	12.40%	46.2%	(3,559,755)
Varejo	391,775,883	12.2%	6.8	6.28%	6.63%	-	-	0.68%	12.34%	69.6%	1,859,776
Comercial	151,248,025	4.7%	5.8	5.98%	6.80%	-	-	0.56%	12.17%	71.2%	384,615
Hospital	92,892,655	2.9%	8.0	6.07%	6.31%	-	-	0.37%	12.08%	16.6%	375,033
Educacional	55,451,026	1.7%	4.8	5.94%	5.86%	-	-	-0.52%	10.92%	66.5%	(630,502)
Residencial	53,140,294	1.6%	3.5	8.14%	8.32%	-	-	1.75%	14.21%	45.4%	(1,482,486)
Infraestrutura	30,263,977	0.9%	5.9	8.92%	8.75%	-	-	2.55%	14.36%	80.0%	(7,770)
Total	2,173,503,566	67.4%	6.2	6.43%	6.88%	-	-	0.74%	12.42%	58.2%	(1,848,055)

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%	199,666,832	6.2%	5.5	5.55%	7.33%	1.16%	12.81%	48.4%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	111,888,528	3.5%	7.7	5.90%	6.78%	0.81%	12.53%	N/A
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	73,748,373	2.3%	6.3	6.25%	6.71%	0.49%	12.10%	66.4%
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	BR Malls	IPCA +	7.04%	67,594,468	2.1%	3.2	5.44%	6.92%	0.06%	11.65%	74.3%
CRI Jequitibá Plaza Shopping Habita 259S 1E	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	51,964,260	1.6%	5.9	5.99%	6.11%	0.05%	11.58%	69.5%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	13F0056986	Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	20,452,758	0.6%	6.4	7.73%	7.77%	1.51%	13.24%	53.5%
Total	-	-	-	-	525,315,220	16.3%	5.8	5.84%	6.97%	0.76%	12.40%	46.2%

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%	77,354,981	2.4%	7.0	5.92%	6.65%	0.63%	12.29%	68.6%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	41,247,587	1.3%	5.3	5.88%	7.46%	1.19%	12.84%	75.8%
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	32,645,457	1.0%	3.7	6.25%	6.31%	-0.38%	11.05%	71.8%
Total	-	-	-	-	151,248,025	4.7%	5.8	5.98%	6.80%	0.56%	12.17%	71.2%

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%	72,514,097	2.3%	9.1	6.09%	6.57%	0.89%	12.69%	N/A
CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	Rede D'Or	IPCA +	3.88%	20,378,557	0.6%	4.2	6.00%	5.36%	-1.45%	9.88%	75.7%
Total	-	-	-	-	92,892,655	2.9%	8.0	6.07%	6.31%	0.37%	12.08%	16.6%

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%	273,706,475	8.5%	8.0	6.15%	6.12%	0.24%	11.92%	53.9%
CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	104,049,469	3.2%	6.1	7.00%	7.48%	1.33%	13.01%	67.4%
CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	64,246,605	2.0%	5.7	6.45%	5.61%	0.06%	11.58%	68.9%
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	61,383,602	1.9%	4.1	6.92%	6.83%	0.15%	11.65%	21.3%
CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S	22H0194042	Pulverizado Extrema	IPCA +	7.50%	55,366,905	1.7%	7.8	7.50%	7.43%	1.49%	13.30%	100.0%
CRI Pulverizado Extrema Habitasec 8E 1S	22F1296971	Pulverizado Extrema	IPCA +	7.50%	53,183,388	1.7%	7.7	7.50%	7.19%	1.27%	13.05%	100.7%
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	FII Vinci Logística	IPCA +	6.80%	50,438,796	1.6%	4.2	6.80%	7.31%	0.67%	12.24%	45.9%
CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	Grupo Mateus	IPCA +	8.33%	47,689,039	1.5%	6.6	8.32%	9.05%	2.98%	14.90%	80.3%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	8.50%	46,931,904	1.5%	5.8	7.49%	8.51%	2.19%	13.95%	83.1%
CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	FII BTG Pactual Logística	IPCA +	5.90%	46,724,912	1.4%	3.4	6.25%	6.29%	-0.72%	10.72%	22.2%
CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	24,282,385	0.8%	4.6	8.01%	8.43%	1.92%	13.63%	56.5%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	6.50%	17,469,992	0.5%	6.6	6.50%	6.27%	0.30%	11.90%	83.3%
CRI Hedge Desenvolvim. Log. Habita 12E 1S	22I0089753	FII Hedge Desenvolvim. Log.	IPCA +	8.15%	8,022,590	0.2%	4.7	8.15%	8.18%	2.01%	13.73%	65.1%
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,758,801	0.2%	4.2	6.75%	6.96%	0.49%	12.04%	53.1%
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,497,351	0.2%	4.2	6.75%	6.95%	0.48%	12.03%	53.1%
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,448,076	0.1%	6.0	6.50%	6.65%	0.56%	12.15%	99.2%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.50%	4,216,195	0.1%	1.9	5.50%	8.20%	0.48%	13.16%	39.5%
Total	-	-	-	-	873,416,487	27.1%	6.4	6.81%	6.92%	0.79%	12.46%	61.9%

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%	126,254,817	3.9%	6.1	5.60%	5.70%	-0.43%	11.06%	83.9%
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	79,298,500	2.5%	8.0	6.67%	7.79%	2.08%	13.97%	76.6%
CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	64,450,827	2.0%	7.9	6.49%	6.37%	0.96%	12.72%	55.3%
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	39,948,439	1.2%	8.0	6.90%	6.86%	0.64%	12.36%	54.8%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	31,000,498	1.0%	4.8	7.10%	7.10%	0.66%	12.24%	42.9%
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	24,702,233	0.8%	4.3	6.50%	7.33%	1.56%	13.24%	58.3%
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,809,597	0.5%	5.9	5.15%	6.94%	0.24%	11.78%	84.2%
CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	21K1140616	GPA	IPCA +	5.90%	11,310,973	0.4%	8.0	6.50%	6.38%	0.40%	12.09%	72.9%
Total	-	-	-	-	391,775,883	12.2%	6.8	6.28%	6.63%	0.68%	12.34%	69.6%

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%	30,370,814	0.9%	5.1	9.75%	10.07%	3.49%	15.42%	23.3%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	22,769,480	0.7%	1.3	6.00%	6.00%	-0.59%	12.61%	74.9%
Total	-	-	-	-	53,140,294	1.6%	3.5	8.14%	8.32%	1.75%	14.21%	45.4%

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

CARTEIRA DE CRÉDITO



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%	30,263,977	0.9%	5.9	8.92%	8.75%	2.55%	14.36%	80.0%
Total	-	-	-	-	30,263,977	0.9%	5.9	8.92%	8.75%	2.55%	14.36%	80.0%

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%	55,451,026	1.7%	4.8	5.94%	5.86%	-0.52%	10.92%	66.5%
Total	-	-	-	-	55,451,026	1.7%	4.8	5.94%	5.86%	-0.52%	10.92%	66.5%

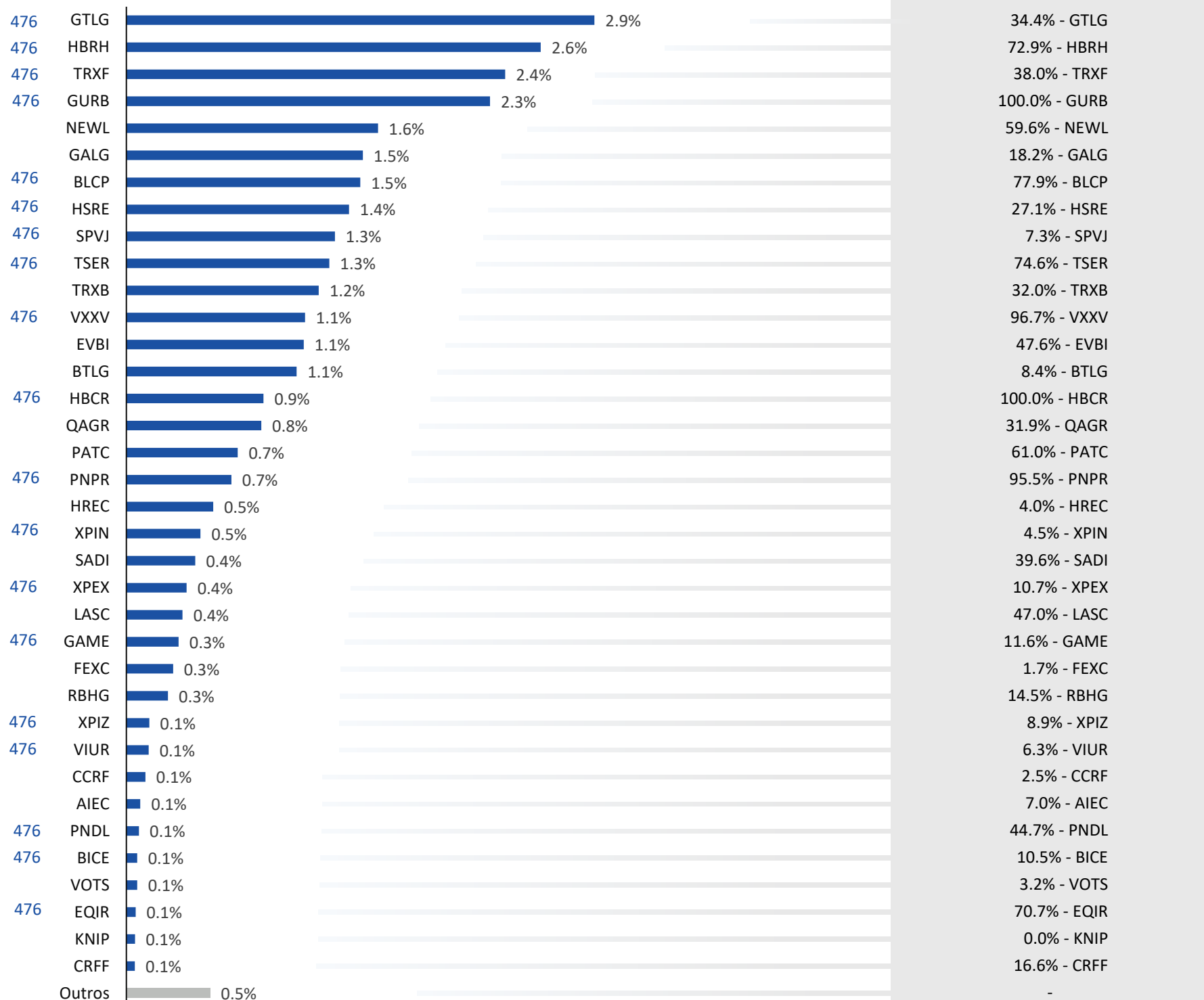
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA DE FIIS

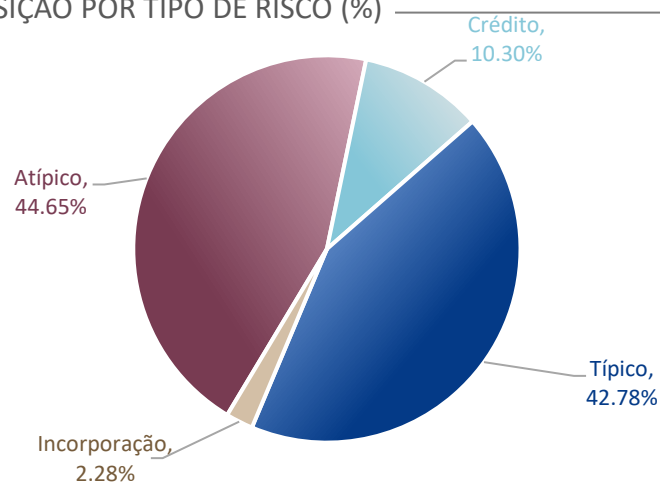
% Ativos¹
Em 30/09/2022

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

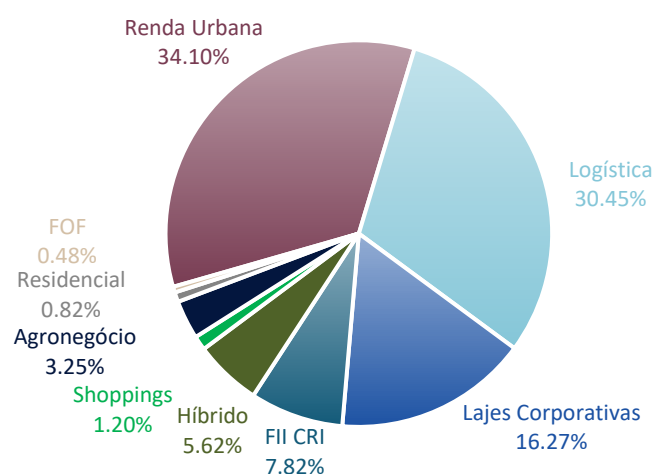
ICVM 476



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\$ 260 milhões em operações compromissadas reversas e uma despesa acumulada de R\$ 7.6 milhões, ou R\$ 0.24 / cota. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.66% a.a.

Operações concluídas no mês

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa acumulada
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	CDI	0.85%	50%	3/18/2022	9/14/2022	9/14/2022	24,999,176	(26,678,112)	(1,678,936)
CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	CDI	0.10%	80%	9/16/2022	1/16/2023	9/19/2022	1,108,132	(1,108,699)	(567)
CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	14C0072810	CDI	0.60%	50%	6/21/2022	9/21/2022	9/21/2022	29,338,954	(30,353,229)	(1,014,275)
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	CDI	0.80%	50%	6/21/2022	9/21/2022	9/21/2022	66,693,654	(69,034,672)	(2,341,018)
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	CDI	0.90%	50%	3/23/2022	9/23/2022	9/23/2022	10,003,778	(10,684,728)	(680,950)
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	CDI	0.90%	50%	6/27/2022	9/26/2022	9/26/2022	28,470,835	(29,463,781)	(992,946)
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	CDI	0.90%	50%	6/27/2022	9/26/2022	9/26/2022	44,705,598	(46,264,747)	(1,559,148)
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	CDI	0.97%	50%	3/29/2022	9/29/2022	9/29/2022	20,128,533	(21,512,305)	(1,383,772)
Total			0.83%					225,448,661	(235,100,273)	(9,651,613)

Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa acumulada
CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	CDI	0.60%	50%	4/20/2022	10/20/2022	9/30/2022	24,917,186	(26,412,035)	(1,494,849)
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	CDI	0.70%	50%	4/28/2022	10/28/2022	9/30/2022	42,848,665	(45,334,350)	(2,485,685)
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	CDI	0.75%	50%	5/6/2022	11/7/2022	9/30/2022	50,000,000	(52,762,101)	(2,762,101)
CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	14C0072810	CDI	0.75%	50%	9/22/2022	12/22/2022	9/30/2022	28,862,760	(28,956,834)	(94,074)
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	CDI	0.75%	50%	9/22/2022	12/22/2022	9/30/2022	66,307,721	(66,523,842)	(216,121)
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	CDI	0.55%	50%	7/15/2022	1/16/2023	9/30/2022	4,879,373	(5,019,787)	(140,414)
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	CDI	0.85%	50%	7/15/2022	1/16/2023	9/30/2022	7,976,975	(8,211,866)	(234,891)
CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	22D0371159	CDI	0.10%	80%	9/16/2022	1/16/2023	9/30/2022	13,237,242	(13,305,206)	(67,964)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	CDI	0.10%	80%	9/16/2022	1/16/2023	9/30/2022	9,471,980	(9,520,612)	(48,632)
CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	CDI	0.10%	80%	9/16/2022	1/16/2023	9/30/2022	4,358,787	(4,381,166)	(22,379)
Total			0.66%					252,860,688	(260,427,798)	(7,567,110)

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



CRI Sanema Opea 1S 34E (22G0701494)

Vencimento: 31/08/2037

Devedor	Sanema
Taxa de Emissão	IPCA + 8.92%
LTV	80.0%
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	80.3%
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 Hedge Desenv. Logístico Habitasec 12E 1S (22I0089753)

Vencimento: 09/09/2032

Devedor	FII HDEL
Taxa de Emissão	IPCA + 8.15%
LTV	65.1%
Rating	-

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



CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E (19A0093844)

Vencimento: 16/01/2031

Devedor	FII Vinci Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	21.3%
Rating	A+

A operação é lastreada por contratos de locações atípicos entre o Fundo de Investimentos Imobiliários Vinci Logístico e cinco empresas, incluindo a Netshoes e a Privalia. A operação consiste em dois ativos localizados na Rodovia Fernão Dias – SP.

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	100.0%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a AGV Logística (Solistica) e a Kalipso no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 27.720 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	75.7%
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 Pulverizado Extrema Habitasec 8E 1S (22F1296971) **Vencimento: 20/06/2042**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	100.7%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a Frio Peças, Kopenhagen, Tudo de Bicho e Dr. Oetker no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 32.805 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 Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S (22A0699149) **Vencimento: 15/04/2037**

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	67.4%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Vencimento: 20/07/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	83.1%
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.



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

Vencimento: 25/06/2042

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	54.8%
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	53.1%
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	99.2%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	

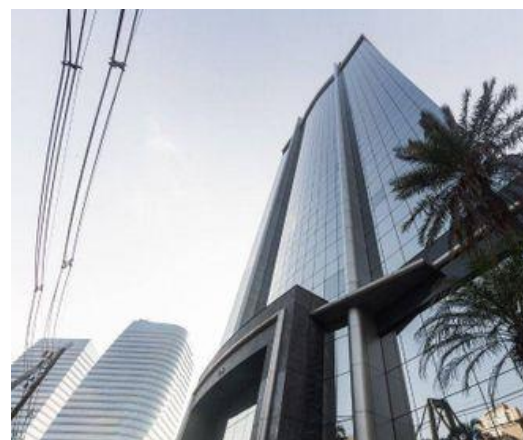


CRI Hypera True Sec 392S 1E (21E0514204)

Vencimento: 28/05/2031

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	68.9%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	71.8%
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	23.2%
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).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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

Vencimento: 17/12/2031

Devedor	Makro
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	58.3%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/06/2033

Devedor	Ânima S/A
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	66.5%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/10/2036

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.90%
LTV	72.9%
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de locação de três lojas para o GPA, todas localizadas no estado de São Paulo, nas regiões de Santana (Zona Norte), Ganja Viana (Zona Oeste) e Atibaia (Interior de SP), avaliadas em R\$ 77 milhões e que juntas possuem 15,5 mil m² de ABL. As lojas serão adquiridas pelo FII VBI Consumo Essencial (EVBI11), sendo 67% via dívida e 33% via equity, operação conta com CF e AF dos imóveis.



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

Vencimento: 25/03/2042

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	55.3%
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de locação de três lojas do Grupo Mateus na região do nordeste, nas cidades de Timón – MA, Jacobina – BA, Sousa – PB, avaliadas em R\$ 150 milhões e que juntas possuem 37,3 mil m² de ABL. Um dos ativos está pronto e os outros dois serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Vencimento: 25/05/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	83.3%
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).



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shop.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	69.4%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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

Vencimento: 15/09/2031

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.92%
LTV	68.6%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m² e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os *covenants* são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.



CRI DutraLog TrueSec 401S 1E (21F1076305)

Vencimento: 20/06/2033

Devedor	DutraLog FII
Taxa de Emissão	IPCA + 8.00%
LTV	56.5%
Rating	-

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



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

Vencimento: 28/12/2031

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

A operação conta com AF de 80% um galpão logístico AAA de 60.000 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	76.6%
Rating	-

A operação possui como finalidade financiar a compra de duas lojas locadas ao Assaí pelo TRX Real Estate II (TRXF), sendo elas localizadas em Ipatinga - MG e Cidade Alta - RJ. O valor dos imóveis que serão adquiridas pelo FII é de R\$ 177 milhões a valor do laudo inicial, logo, a operação parte de um LTV de 70%. Conta ainda com a AF e CF dos recebíveis destes imóveis.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 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	53.5%
Rating	-

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



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

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	84.2%
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	53.9%
Rating	AA

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



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

Vencimento: 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	42.9%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Vencimento: 22/09/2036

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

A operação é lastreada na aquisição do Boulevard Shopping, North Shopping Maracanaú e da fração de 21.95% do Pantanal Shopping pelo fundo imobiliário VISC11. A operação conta com Hipoteca em 2 grau sobre 100% do Porto Velho Shopping. Os *covenants* são LTV máximo de 60% e ICSD máximo de 1,3x.



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

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%
LTV	48.3%
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	83.9%
Rating	-

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



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

Vencimento: 20/08/2026

Devedor	Grupo AIZ
Taxa de Emissão	IPCA + 5.50%
LTV	39.4%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	

brMalls



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

Vencimento: 07/03/2029

Devedor	BR Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 7.04%
LTV	74.3%
Rating	AA+

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.



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	75.8%
Rating	-

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

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
BICE11	FII Brio Crédito Estruturado	CRI
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística	Logística
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CCRF11	FII Canvas Recebíveis	CRI
CRFF11	FII Caixa Rio Bravo II	FOF
EQIR11	FII EQI Recebíveis	CRI
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FEXC11	FII BTG Pactual Excellence	CRI
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
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
KNIP11	FII Kinea Índice de Preço	CRI
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
QAGR11	FII Quasar Agro	Agro
RBHG11	FII Rio Bravo High Grade	CRI
SADI11	FII Santander Recebíveis CDI	CRI
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXB11	FII TRX Real Estate II	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
TSER11	FII Tishman Speyer	Lajes Corporativas
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VOTS11	FII Votorantim Securities Master	CRI
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial

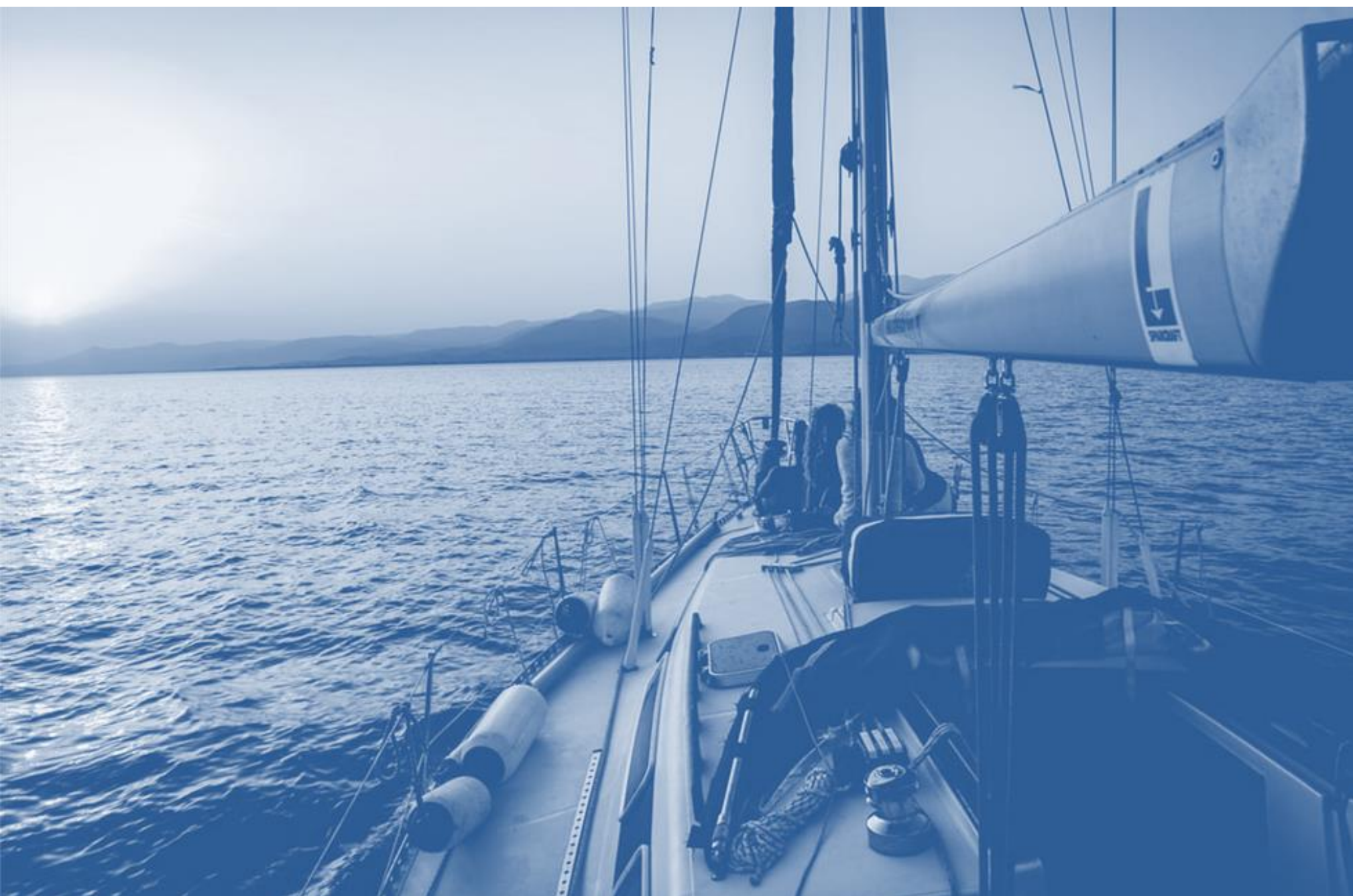
GLOSSÁRIO



Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (12 Meses)	Valor distribuído nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês
Rating	Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
ABL	Área Bruta Locável, área (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

