



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

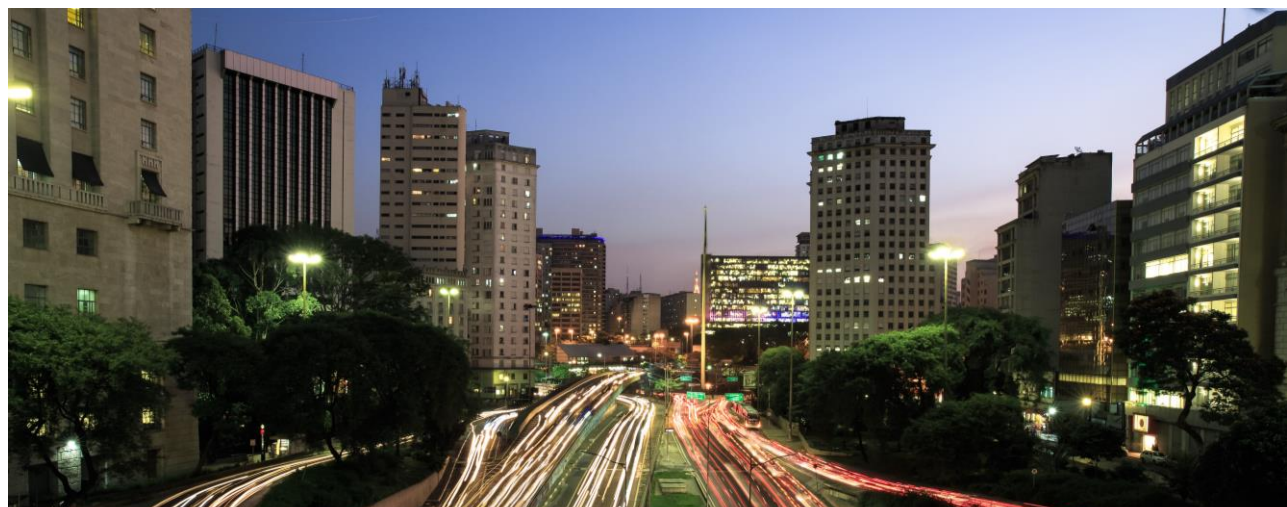
Taxa de Administração e Escrituração:
0.10% a.a. do valor de mercado

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 Fevereiro de 2023



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 78.83

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 87.72

Valor de Mercado:
R\$ 2,505,439,228

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,788,111,111

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0.76

Dividend Yield (Anualizado)¹:
12.20%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 28/02/2023.

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
13.90%

Volume negociado (mês):
R\$ 99,212,157

Média diária do volume (mês):
R\$ 5,511,787

Quantidade de cotistas:
211,167

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
10/03/2023	17/03/2023	0.76	Fevereiro/2023

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. Esse cenário que estamos vivendo, de abertura da curva de juros e queda de fundos imobiliários, torna desafiadora a realização de ganho de capital pela gestão, fazendo com que o resultado não recorrente do fundo contribua pouco para o resultado final. **Temos observado um aumento substancial nos casos de *default* e pedidos de carência. Acreditamos que o CPTS possua uma carteira resiliente o suficiente para passar por este momento sem percalços.**

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 0.76 / cota**, 123.54% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 10.96 (média 0.93/cota por mês)** vs R\$ 9.45 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 234 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6.86%**, *spread* de 1.38%
- Foram vendidos **R\$ 263 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 7.23%**, *spread* de 1.75%. Algumas destas operações serão recompradas

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 0.70/cota**
- Resultado não realizado com correção monetária da carteira de CRI em 28/02/2023 está em **+R\$ 8.3 milhões (+R\$ 0.26/cota)** vs **+R\$ 5.0 milhões (+R\$ 0.16/cota)** no mês anterior
- Resultado não realizado com cotas de FII em 28/02/2023 está em **R\$ -36.0 milhões (-R\$ 1.13/cota)**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 7.1 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **próximo de 211 mil**

ALOCAÇÃO (% Ativos²)



- Ativos (%)² da carteira: **68.2% em CRIs, 27.5% em FIIs e 4.3% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII GTIS Brazil Logistics, FII General Shopping, Grupo Mateus, HBR e Assaí**
- O fundo está com **R\$ 377 milhões em compromissadas** com CRI (13.5% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.76% a.a.**
- A despesa de juros acumulada e não realizada com operações compromissadas está em **-R\$8.9 milhões (-R\$ 0.28 / cota)**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **68.2% dos Ativos¹ divididos em 47 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 38.3% da carteira de crédito (26.1% do total de ativos). Do total da carteira de crédito **98.62% foi adquirida a IPCA + 6.54% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.55%) e 1.38% foi adquirida a CDI + 4.01% (a marcação a mercado está em CDI + 4.03%)**. A carteira possui duration médio de 6.1 anos; *spread* médio de 2.11%; taxa nominal média de 15.37% e LTV médio de 55.2% considerando o consolidado de todos os segmentos.

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs: **34.1% em Renda Urbana, 25.4% em Logística e 17.9% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (12.1% do total de ativos²): **GTLG11, HSRE11, HBRH11, TRXF11 e NEWL11**
- Exposição por tipo de risco: **37.7% contratos atípicos, 51.4% contratos típicos, 8.4% Crédito e 2.5% 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

No mundo, ações caíram 2.5%, Dívida Corporativa -2%, fundos imobiliários -4%. Depois de dois meses seguidos de -0,1%, o CPI americano subiu 0,5% em janeiro, lembrando que a inflação pode não estar dominada ainda: as taxas de dez anos do Tesouro americano subiram de 3.51% para 3.92% e há previsões de taxas de política acima de 5.4% em agosto.

Uma conclusão rápida da Guerra da Ucrânia, desfavorável a Putin, resultará em dividendos de paz e desinflação. O prolongamento deste conflito deixará orçamentos e preços sob pressão. A expectativa de inflação americana de dez anos, que terminou 2022 a 2.29%, fechou fevereiro em 2.65%. Tenhamos fé em que o mercado, em sua multidimensional sabedoria, já tenha resolvido o xadrez 4D de Rússia, China, Europa, Estados Unidos, Coreia do Norte, Taiwan, Irã, Putin, Trump e todos os alinhados e não-alinhados ao redor do globo.

Com a alta de juros, o dólar se fortaleceu 2.7% contra seus pares (3.2% contra o real, fechando a 5.24). As commodities caíram 3%, notadamente ouro (-5%), petróleo (-2%) e cobre (-3%).

No Brasil, o curto mês de fevereiro viu a vitória moral do Presidente contra o Banco Central no caso dos juros altíssimos, com diversos setores da economia alertando para o efeito deletério sobre os custos financeiros das empresas. Mesmo assim, o Planalto resolveu pelo recuo tático, respeitando por ora a independência do Banco Central, e as taxas de mercado não cederam, nem na NTN-B longa (IPCA+6.36%) nem no DI 2026 (12.74%).

Contra a queda de juros existe o vento de proa externo (reza antiga lenda que a NTN-B tem que render 4% acima do TIPS, que fechou fevereiro a 1.55%) e, também, o ruído interno, que evita o real se apreciar como é devido. Também existe o erro de cálculo cometido a partir dos 5.77% de IPCA do ano passado, obtidos com a desoneração dos combustíveis: o núcleo do IPCA fechou o ano mais perto de 9% e, à taxa corrente (janeiro e fevereiro) anualizada e dessazonalizada de 5.5%, parece que só agora começa a haver redução efetiva da pressão inflacionária.

O caso Americanas, em que se suspeita de fraude, abriu uma temporada de recuperações judiciais e renegociações de dívida corporativa. Com o risco de crédito, o índice de debêntures ANBIMA caiu 1.7% em janeiro (0.6% pela Americanas apenas) e mais 0.6% em fevereiro. A variante DI do índice, que é imune ao risco de juros e até dezembro passado rendia regularmente CDI+2%, fechou fevereiro dando 91% do CDI nos últimos 12 meses. O custo de crédito para novas emissões de empresas nota “A” por 5 anos terminou o mês a CDI+2.4%; há um ano, ele estava a CDI+1.6%.

Os ativos de risco sofreram com a pressão sobre as suas classes globais e com a parcela de mazelas nacionais: o Ibovespa recuou 7.5% (bolsas de emergentes ex-China -5%).

No Brasil, o Presidente esbraveja contra os juros; nos Estados Unidos, o governo promete contramedidas fiscais para qualquer efeito negativo que o FED possa ter sobre a atividade e o emprego; na China, uma geração de tecnocratas da Economia deverá ser trocada por políticos fiéis a Xi Jinping no próximo Congresso Nacional do Povo. Em todo o mundo, o sistema de proteção automática da moeda por um banco central independente está em cheque e os mandatários, ocupados com um jogo mais complexo do que o piloto automático de 1989-2001, tomam coragem para investigar os méritos do mecanismo e testar alternativas. A inflação, afinal, em todo e qualquer lugar, é um problema político.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O IFIX apresentou queda de -0.45% em fevereiro. Nos últimos 12 meses, o IFIX subiu 2.45%, abaixo da inflação (5.5%), do IMA-B (7.9%) e, principalmente, do CDI (13.0%). No mesmo período, os fundos de tijolo tiveram performance maior que os fundos de papel, com rentabilidade de 3.98% vs 2.21%, respectivamente.

No mês, a marcação a mercado da carteira de FIIs teve um comportamento semelhante ao IFIX, apresentando queda no período. Já a marcação a mercado de CRIs foi levemente positiva devido ao pequeno fechamento da curva de juros no mês.

O mercado secundário de CRIs tem apresentado baixa liquidez e poucas emissões estão sendo realizadas. Isto decorre da alta nos títulos públicos, que dificulta a negociação de papéis que investidores possuem em estoque (pois não querem realizar prejuízo) e inibe novas emissões (pois devedores não querem se alavancar a taxas altas, assim como credores se tornam receosos quanto à capacidade de pagamento dos devedores a estas taxas).

Em relação ao mercado de FIIs, no nível de preços atual enxergamos um descompasso entre os preços dos FIIs e a economia real. Neste sentido, pensando em destravar valor em posições que possuímos participação relevante, estamos convocando assembleias em alguns fundos para que seja realizada a prospecção de possíveis compradores para os ativos dos fundos, com o objetivo de fazer com que as posições, atualmente marcadas pelo preço de tela, convirjam para o preço dos ativos no mundo das negociações privadas.

O foco atual da gestão continua sendo o aumento da taxa média de aquisição dos papéis via reciclagem da carteira em operações de mesmo perfil de crédito *high grade* a taxas mais altas, acompanhando a abertura da curva de juros. Por último, temos visto o número de *defaults* e postergações de pagamentos aumentando no mundo de crédito privado, conforme o juro continua no patamar atual e o mercado carece de dinheiro novo. Acreditamos que o CPTS possua uma carteira resiliente o suficiente para passar por este momento sem percalços.

TABELA DE SENSIBILIDADE



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

Abaixo é apresentada a tabela de sensibilidade de taxa implícita dado o preço no mercado secundário. Esta tabela pode servir como um guia ao investidor que se pergunta qual o resultado esperado de médio/longo prazo caso adquiria uma cota num determinado preço¹. Acreditamos que esta é a melhor forma de se analisar um fundo de CRI. Muito mais do que comprar um fundo a um determinado preço, acreditamos ser importante que o investidor saiba a que taxa ele está adquirindo exposição à carteira do FII de CRI. No preço de fechamento do dia 28/02/2023 de R\$ 78.83 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA+8.9% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos). Mesmo a Capitânia, como investidor institucional, tem dificuldade em encontrar uma carteira de CRIs da mesma qualidade *high grade* para adquirir a taxas próximas.

Tabela de sensibilidade (médio prazo)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
R\$ 69.83	11.72%	-1.05%	10.67%
R\$ 70.58	11.57%	-1.05%	10.52%
R\$ 71.33	11.43%	-1.05%	10.38%
R\$ 72.08	11.28%	-1.05%	10.23%
R\$ 72.83	11.13%	-1.05%	10.08%
R\$ 73.58	10.98%	-1.05%	9.93%
R\$ 74.33	10.83%	-1.05%	9.78%
R\$ 75.08	10.68%	-1.05%	9.63%
R\$ 75.83	10.53%	-1.05%	9.48%
R\$ 76.58	10.38%	-1.05%	9.33%
R\$ 77.33	10.23%	-1.05%	9.18%
R\$ 78.08	10.09%	-1.05%	9.04%
R\$ 78.83	9.94%	-1.05%	8.89%
R\$ 79.58	9.79%	-1.05%	8.74%
R\$ 80.33	9.64%	-1.05%	8.59%
R\$ 81.08	9.49%	-1.05%	8.44%
R\$ 81.83	9.34%	-1.05%	8.29%
R\$ 82.58	9.19%	-1.05%	8.14%
R\$ 83.33	9.04%	-1.05%	7.99%
R\$ 84.08	8.89%	-1.05%	7.84%
R\$ 84.83	8.75%	-1.05%	7.70%
R\$ 85.58	8.60%	-1.05%	7.55%
R\$ 86.33	8.45%	-1.05%	7.40%
R\$ 87.08	8.30%	-1.05%	7.25%
R\$ 87.83	8.15%	-1.05%	7.10%

Tabela de sensibilidade (médio prazo, excluindo Caixa, FIIs e passivos)			
Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
R\$ 69.83	12.46%	-1.05%	11.41%
R\$ 70.58	12.28%	-1.05%	11.23%
R\$ 71.33	12.10%	-1.05%	11.05%
R\$ 72.08	11.92%	-1.05%	10.87%
R\$ 72.83	11.74%	-1.05%	10.69%
R\$ 73.58	11.56%	-1.05%	10.51%
R\$ 74.33	11.39%	-1.05%	10.34%
R\$ 75.08	11.21%	-1.05%	10.16%
R\$ 75.83	11.03%	-1.05%	9.98%
R\$ 76.58	10.85%	-1.05%	9.80%
R\$ 77.33	10.67%	-1.05%	9.62%
R\$ 78.08	10.49%	-1.05%	9.44%
R\$ 78.83	10.31%	-1.05%	9.26%
R\$ 79.58	10.13%	-1.05%	9.08%
R\$ 80.33	9.95%	-1.05%	8.90%
R\$ 81.08	9.77%	-1.05%	8.72%
R\$ 81.83	9.59%	-1.05%	8.54%
R\$ 82.58	9.41%	-1.05%	8.36%
R\$ 83.33	9.23%	-1.05%	8.18%
R\$ 84.08	9.05%	-1.05%	8.00%
R\$ 84.83	8.87%	-1.05%	7.82%
R\$ 85.58	8.69%	-1.05%	7.64%
R\$ 86.33	8.51%	-1.05%	7.46%
R\$ 87.08	8.33%	-1.05%	7.28%
R\$ 87.83	8.15%	-1.05%	7.10%

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

RETORNO HISTÓRICO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



Retorno histórico da estratégia de investimento em CRIs - CPTS

Nas tabelas abaixo, temos uma descrição dos resultados da estratégia de crédito do fundo desde o seu início. A ideia é mostrar, por meio de números concretos, qual o resultado da estratégia em todas as circunstâncias históricas e dar cada vez mais insumos para tentar justificar a tese do fundo conforme os resultados da estratégia de CRI por diversas óticas. A ideia aqui é salientar alguns pontos bem importantes:

- R\$ 12.3 bilhões em compras acumuladas de CRIs, sendo 141 CRIs. R\$ 10.0 bilhões em vendas já foram realizadas. Ou seja, o fundo já girou mais de 4 vezes o seu PL;
- Retorno histórico de CDI + 2.3% e IMAB + 5.1%, bastante relevante dado o perfil de crédito da carteira;
- As safras mais recentes (high grade) foram as mais rentáveis, considerando *alpha* sobre os benchmarks. Mesmo os papéis em inflação, superaram bem o IMA-B;
- O fundo já desinvestiu completamente de 94 CRIs;
- Muitos fundos de CRI nasceram e/ou cresceram praticamente no cenário pós pandemia. A maior parte deles nunca testou sua carteira no mercado secundário e nunca girou e/ou recebeu o principal dos papéis. Foram transações desembolsadas num cenário de juros muito baixo e que ainda não foram testadas na nossa opinião. Acompanhando o plantão do fundos.net da B3 já vemos bastante casos com problemas e acreditamos que os problemas vão aumentar caso o juro não caia rápido. Neste contexto, estamos bem contentes com a qualidade de crédito da nossa carteira e acreditamos que será um diferencial neste cenário mais adverso.

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

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por ano

Ano	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR – CPTS	TIR – CDI	TIR – IMA-B
2014	18	-102,730,169	49,609,805	66,248,316	94.4%	2,074,505	15,202,457	8.1%	9.1%	11.7%
2015	4	-32,384,888	7,612,573	34,044,706	100.0%	0	9,272,391	15.9%	10.2%	14.9%
2016	3	-19,132,783	8,338,025	16,302,618	100.0%	0	5,507,860	17.9%	8.6%	13.9%
2017	8	-74,263,193	62,585,024	25,344,825	100.0%	0	13,666,655	15.9%	11.1%	19.9%
2018	8	-178,428,652	176,971,030	16,238,222	100.0%	0	14,780,601	13.6%	5.1%	10.3%
2019	16	-673,279,351	605,182,001	86,975,967	87.5%	36,883,169	55,761,785	13.5%	4.8%	5.4%
2020	22	-2,084,342,002	1,885,339,130	94,213,282	90.9%	210,636,135	105,846,545	13.2%	6.2%	3.4%
2021	36	-7,821,165,497	6,489,241,398	189,794,424	38.9%	1,363,738,050	221,608,374	11.1%	10.8%	5.3%
2022	25	-1,273,853,762	725,464,934	44,287,134	24.0%	540,509,643	36,407,949	8.7%	13.2%	6.3%
2023	1	-10,000,000	0	0	0.00%	9,874,959	-125,041	-9.5%	12.8%	3.6%
11 anos	141	-12,269,580,297	10,010,343,920	573,449,492		2,163,716,460	477,929,575	11.7%	9.2%	6.2%
Fluxo Acumulado								477,929,575	399,131,093	260,931,380

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por status das posições

Status	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
Posição Aberta	47	-8,428,717,803	6,214,027,346	284,301,215	33.3%	2,163,716,460	233,327,217	9.1%	10.6%	5.2%
Posição Encerrada	94	-3,840,862,493	3,796,316,574	289,148,278	66.7%	0	244,602,358	15.0%	7.2%	7.9%
	141	-12,269,580,297	10,010,343,920	573,449,492		2,163,716,460	477,929,575	11.7%	9.2%	6.2%

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por segmento

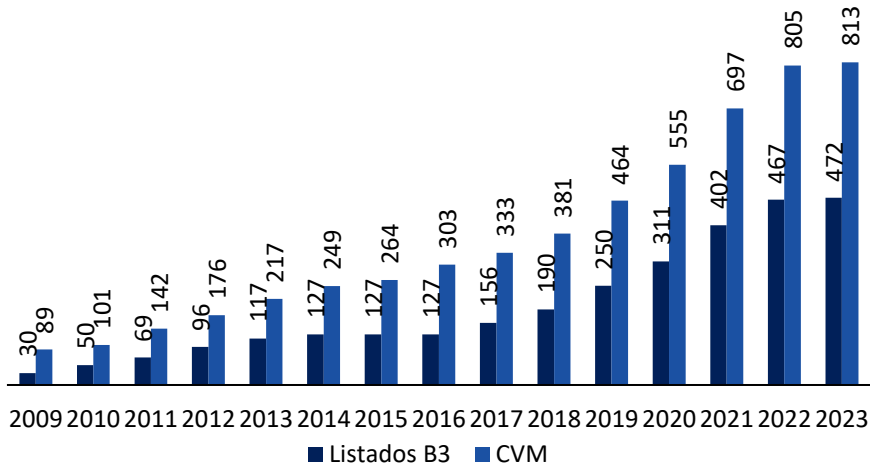
Segmento	Nº posições	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Status¹	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR - CPTS	TIR – CDI	TIR - IMA-B
Loteamento	15	-92,808,782	34,173,674	86,779,251	10.6%	0	28,144,142	15.5%	9.4%	13.2%
Shopping	29	-4,086,754,867	3,539,587,519	178,391,957	20.6%	528,856,859	160,081,468	12.0%	8.5%	5.5%
Comercial	38	-4,583,758,738	3,835,676,673	126,590,615	27.0%	787,358,463	165,867,012	12.8%	9.8%	6.0%
Residencial	21	-1,056,182,434	869,011,255	58,834,877	14.9%	181,846,835	53,510,533	12.5%	6.5%	5.3%
Hospital	17	-148,985,751	76,548,737	58,792,828	12.1%	25,253,976	11,609,789	7.9%	10.3%	13.0%
Logístico/Industrial	4	-346,942,264	276,129,572	5,820,199	2.8%	64,036,024	-956,468	-1.4%	11.3%	5.8%
Varejo	15	-1,765,564,785	1,272,513,822	51,293,481	10.6%	493,246,487	51,489,005	8.8%	10.5%	5.2%
Educacional	1	-128,566,777	76,709,619	5,608,420	0.7%	53,338,280	7,089,542	11.0%	10.7%	2.3%
Saneamento	1	-60,015,897	29,993,048	1,337,865	0.7%	29,779,536	1,094,551	8.8%	13.3%	4.0%
9 segmentos	141	-12,269,580,297	10,010,343,920	573,449,492		2,163,716,460	477,929,575	11.7%	9.2%	6.2%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

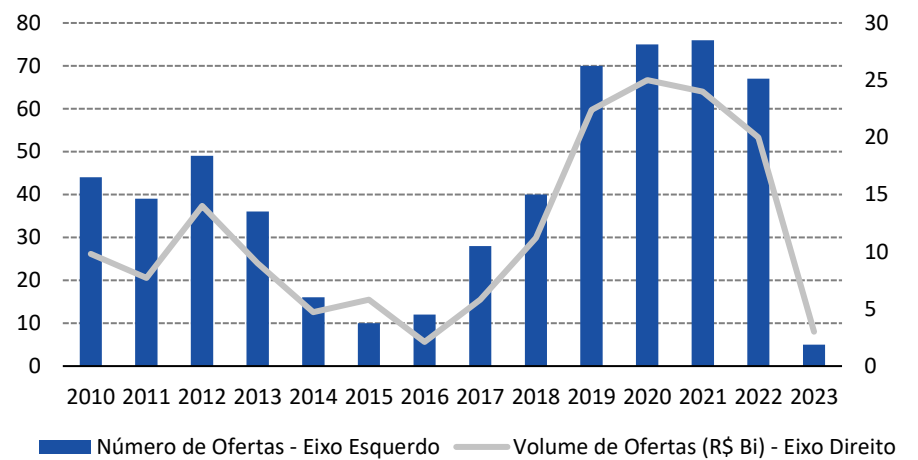
¹ Status das posições (% Posições encerradas / Total de posições)

Indústria de FII

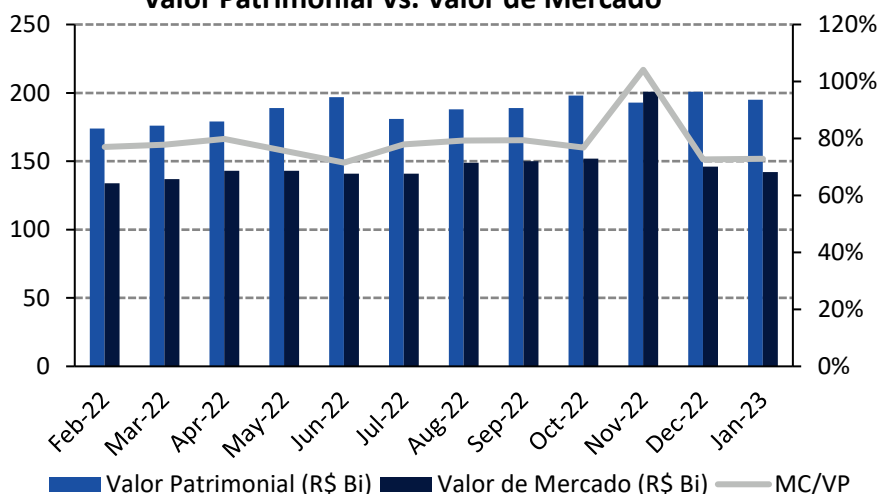
Nº de fundos listados



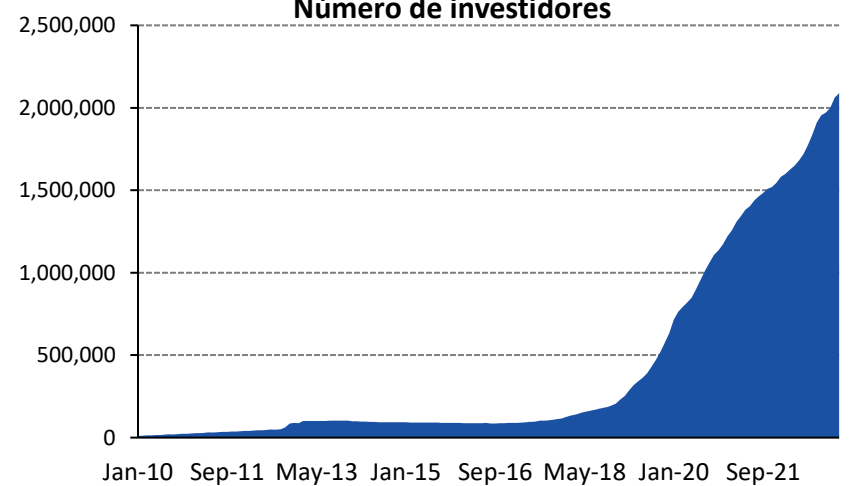
Ofertas Públicas - ICVM 400



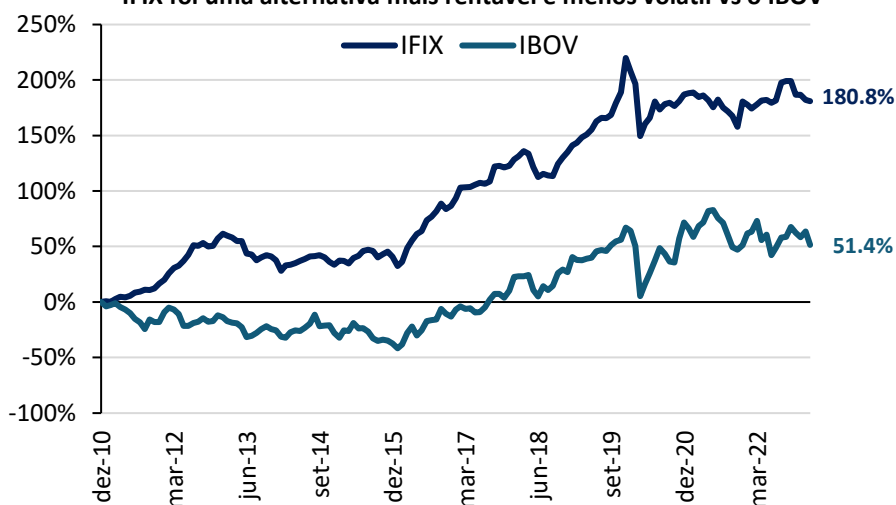
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



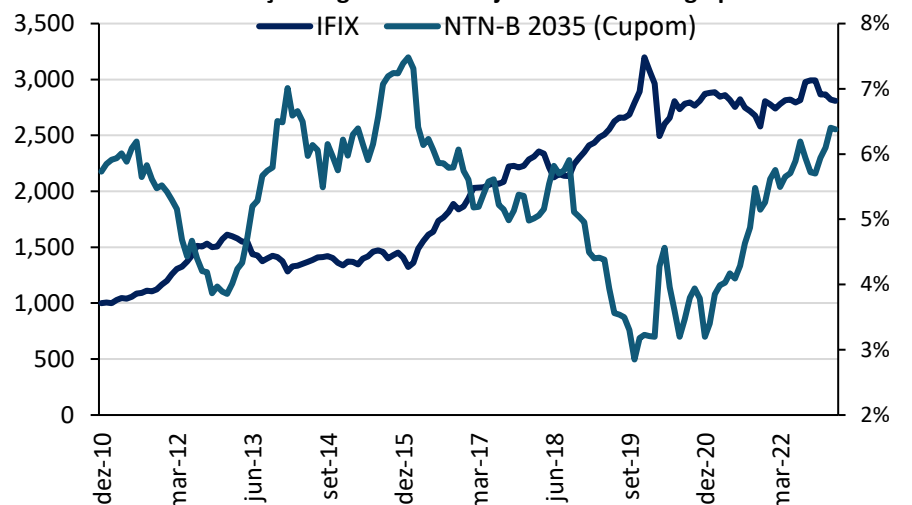
Número de investidores



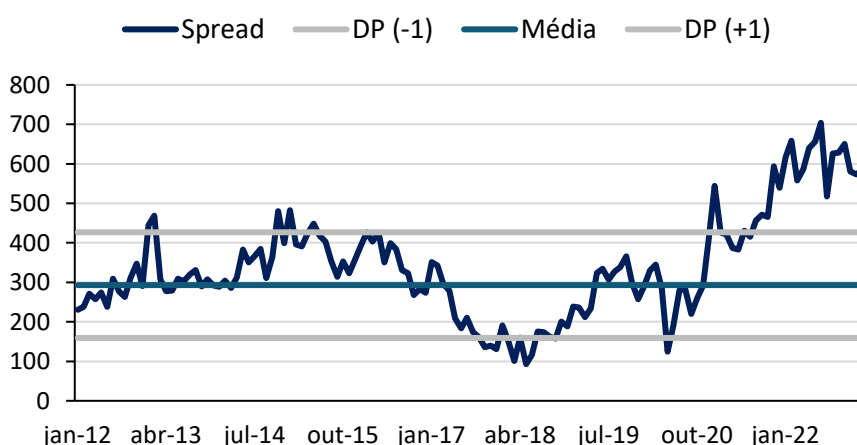
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



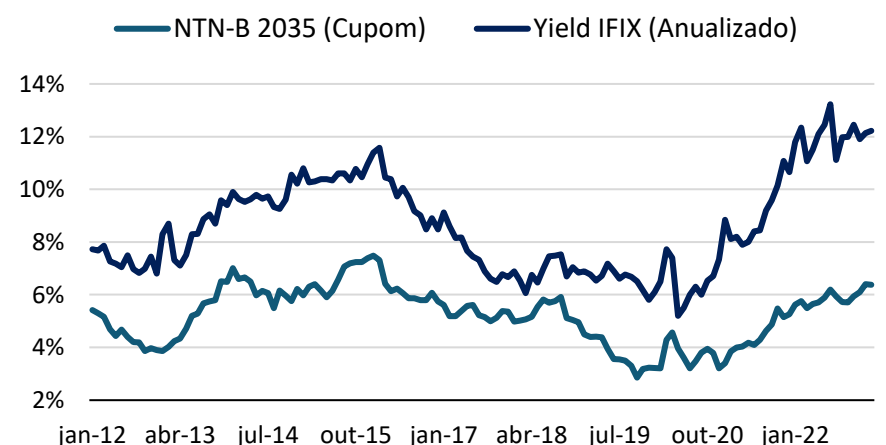
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

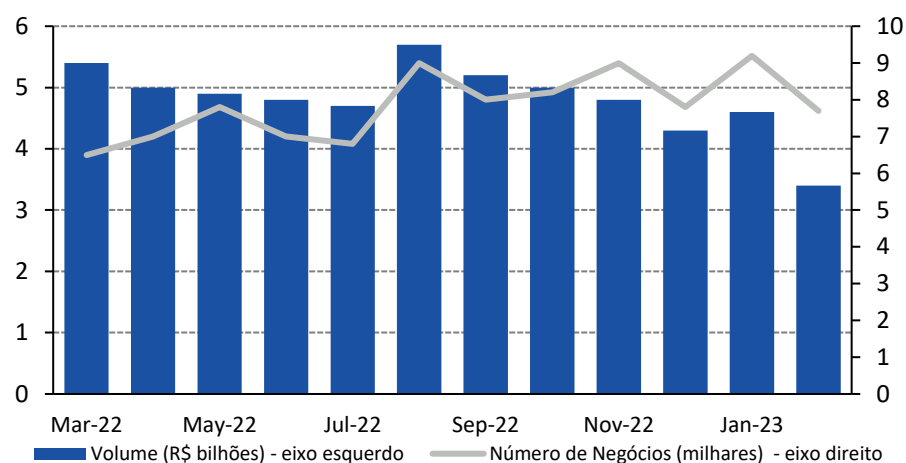


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

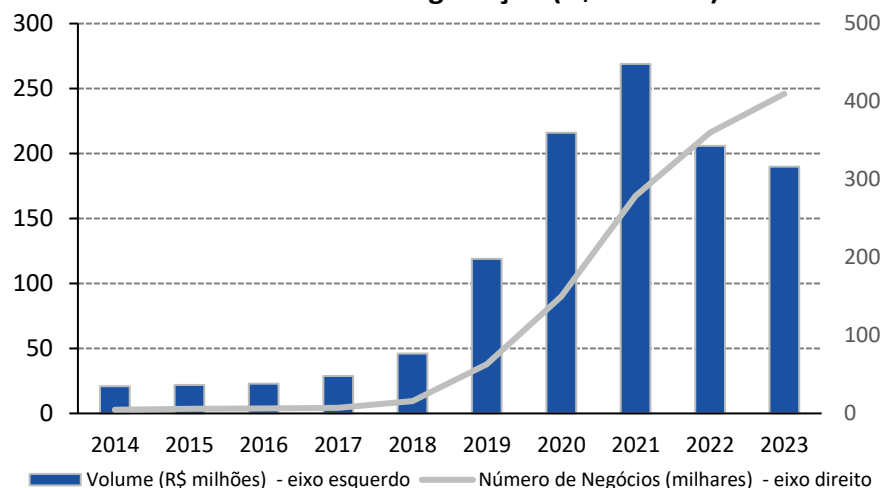


Indústria de FII

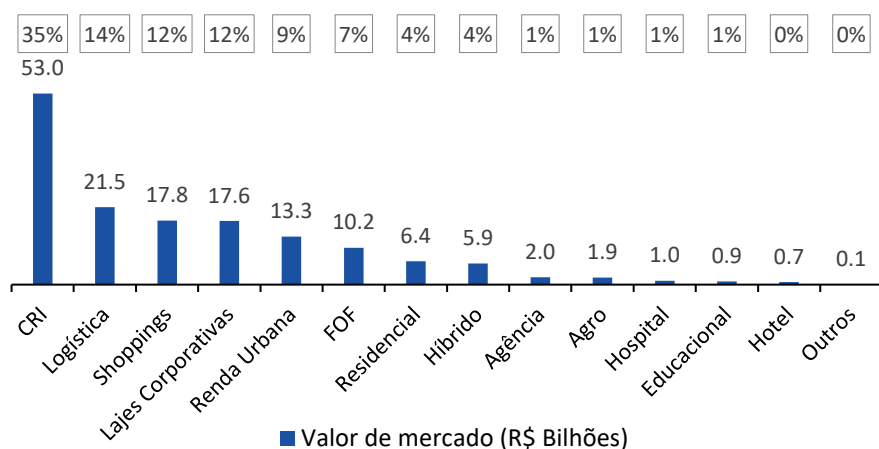
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



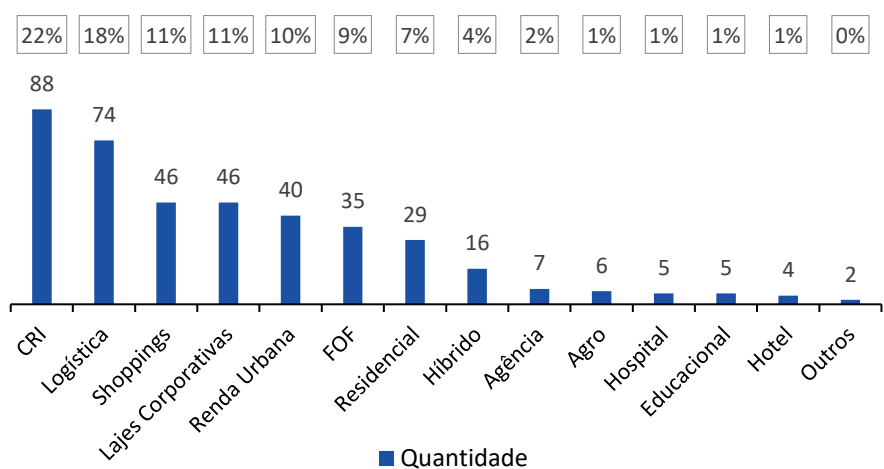
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



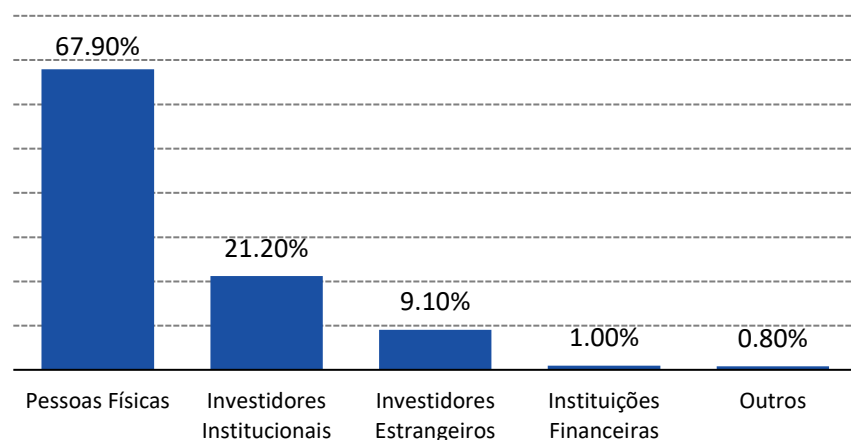
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



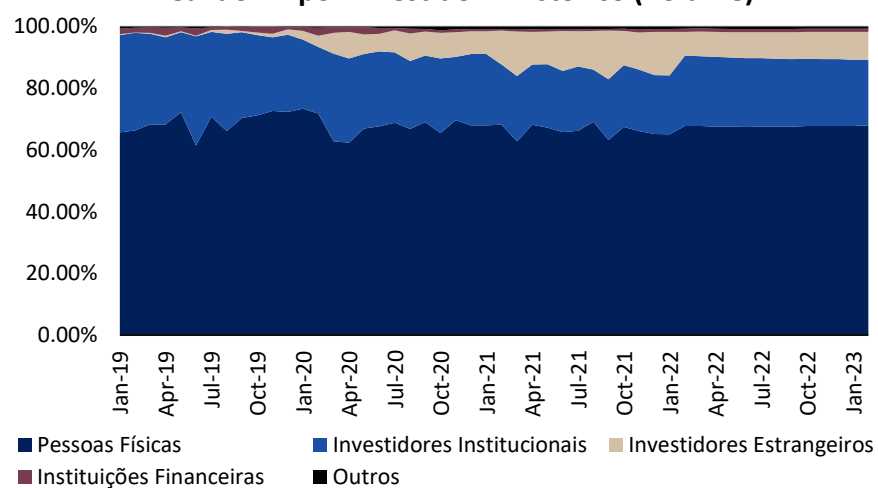
Quantidade de FIIs listados



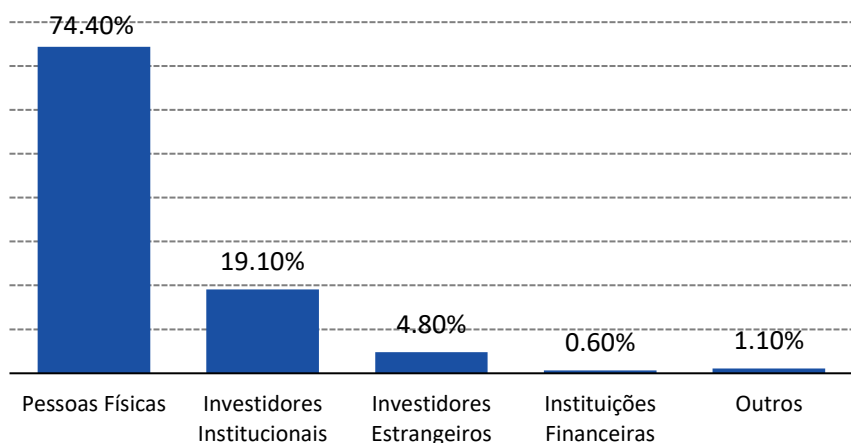
Volume Negociado (%)



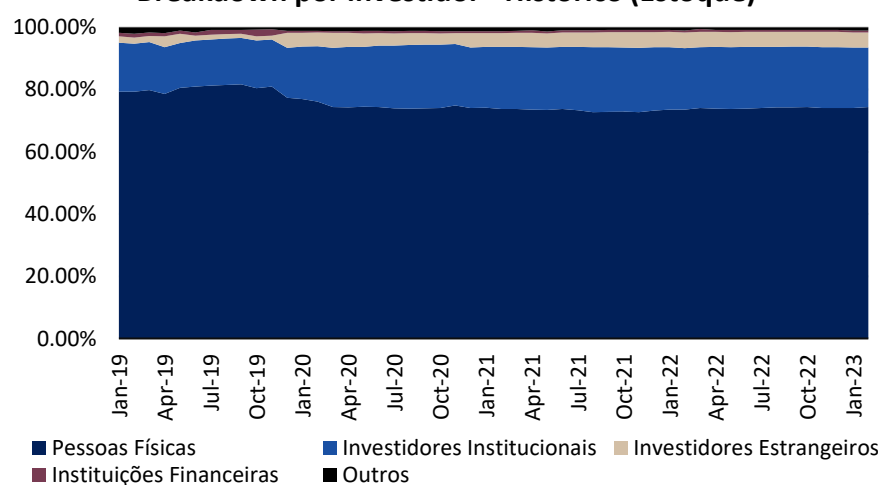
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



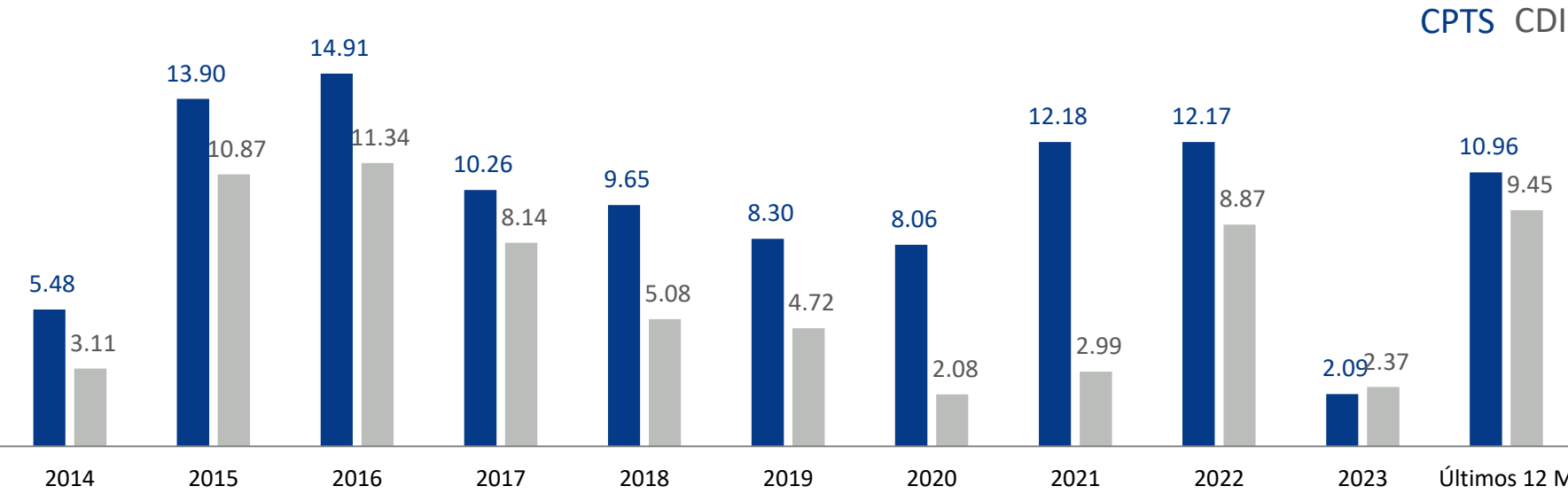
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 10/03/23, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.76 por cota, com pagamento em 17/03/23 para os detentores de cotas em 10/03/23. Este dividendo equivale a 123.54% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

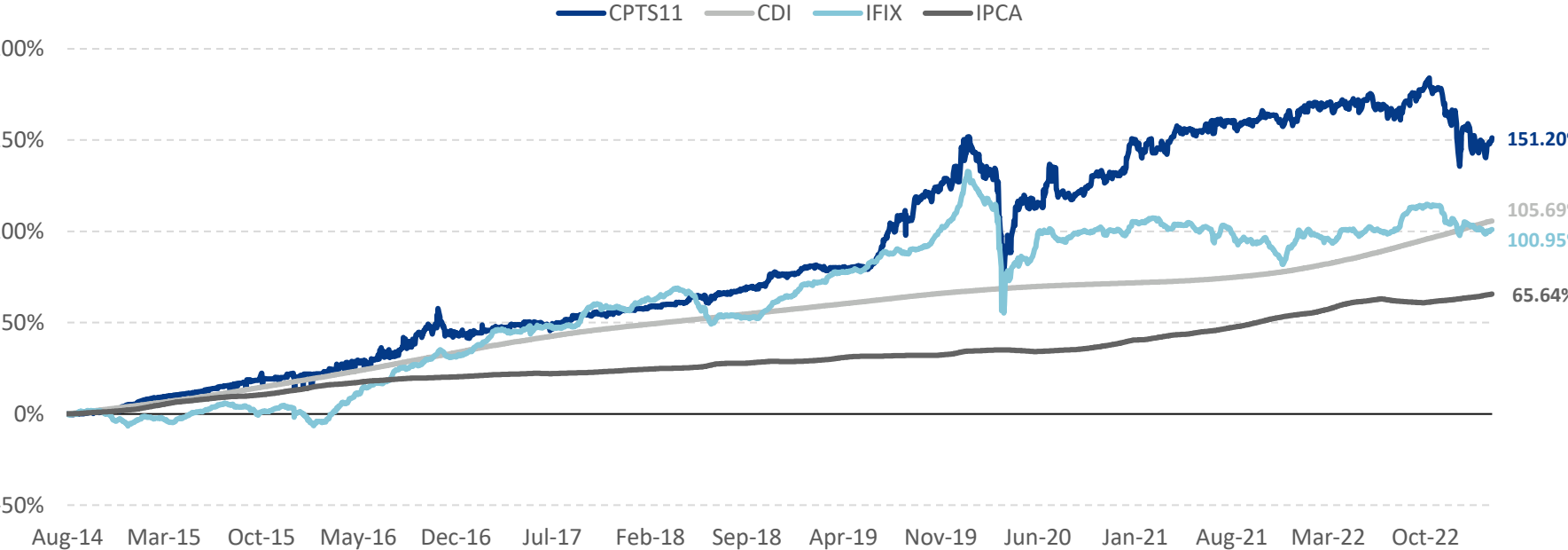
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 10.3%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 95.14 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 28/02/2023) a R\$ 78.83. Essa performance é equivalente a 138.16% 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 fevereiro foi equivalente a +2.45% versus -0.45% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +151.20% versus +100.95% do IFIX e 105.69% 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 – Fev/23							
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	100,798,805	6.20%		0.50%	42.99%
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	98,495,678	7.49%		2.25%	42.00%
21L0736589	IPCA +	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	19,198,046	6.49%		1.13%	8.19%
22J0978863	IPCA +	CRI HSI Logística 1S 55E	16,000,198	7.61%		1.88%	6.82%
			234,492,727	6.86%		1.38%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS: _____

Vendas de Créditos - CPTS11 - Fev/23										
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\$)
22J0978863	IPCA +	CRI HSI Logística 1S 55E	106,796,991	7.62%		7.62%		1.88%	40.49%	-
22H0194042	IPCA +	CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S	64,857,984	7.50%		7.50%		1.98%	24.59%	(155)
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	62,741,433	6.45%		6.45%		1.55%	23.79%	(22,500)
21L0736589	IPCA +	CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	19,183,431	6.50%		6.51%		1.15%	7.27%	(7,853)
19H0235501	IPCA +	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	9,586,250	6.00%		7.70%		1.12%	3.63%	(652,261)
22C1362141	IPCA +	CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	592,299	6.99%		7.94%		2.44%	0.22%	(28,776)
			263,758,388	7.17%		7.23%		1.75%	100.0%	(711,544)

Obs: Algumas destas transações serão recompradas pelo fundo.

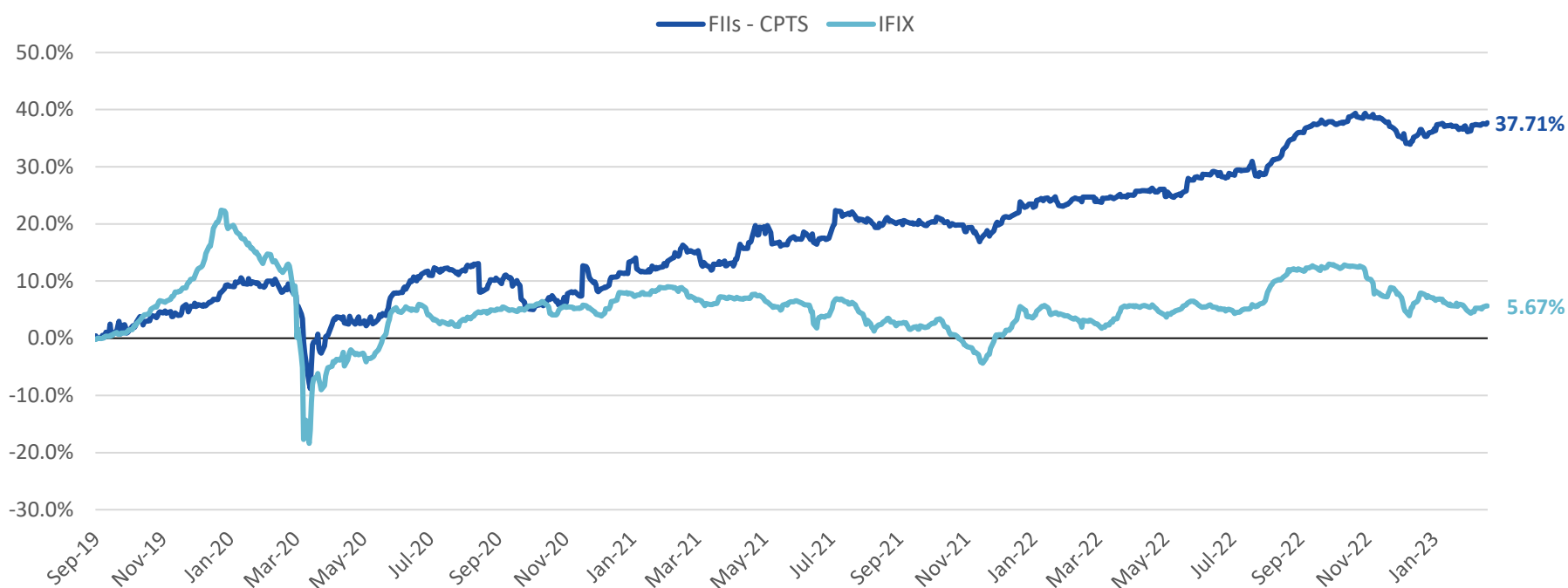
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 3.3 milhões de **SADI11**, via mercado secundário;
- **Compra** de R\$ 2.8 milhões de **HBCR16**, via oferta 476;
- **Venda** de R\$ 4.4 milhões de **TRXF11**, posição adquirida oferta 476 e mercado secundário;

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

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



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

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-99,147,588	88,023,009	20,487,149	50.0%	2,874,392	12,236,963	13.1%	0.7%
2020	56	-1,816,155,875	1,425,691,031	130,526,671	57.1%	388,709,603	128,771,429	10.7%	1.2%
2021	54	-1,004,638,315	542,009,642	89,472,632	37.0%	455,130,291	81,974,250	8.8%	2.1%
2022	24	-29,685,848	11,657,658	696,009	58.3%	16,076,405	-1,255,776	-16.9%	-3.3%
2023	4	-30,857,198	0	16,887	0.00%	30,800,603	-39,708	-1.4%	-5.3%
Total	146	-2,980,484,823	2,067,381,340	241,199,347		893,591,293	221,687,157	10.0%	1.6%

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

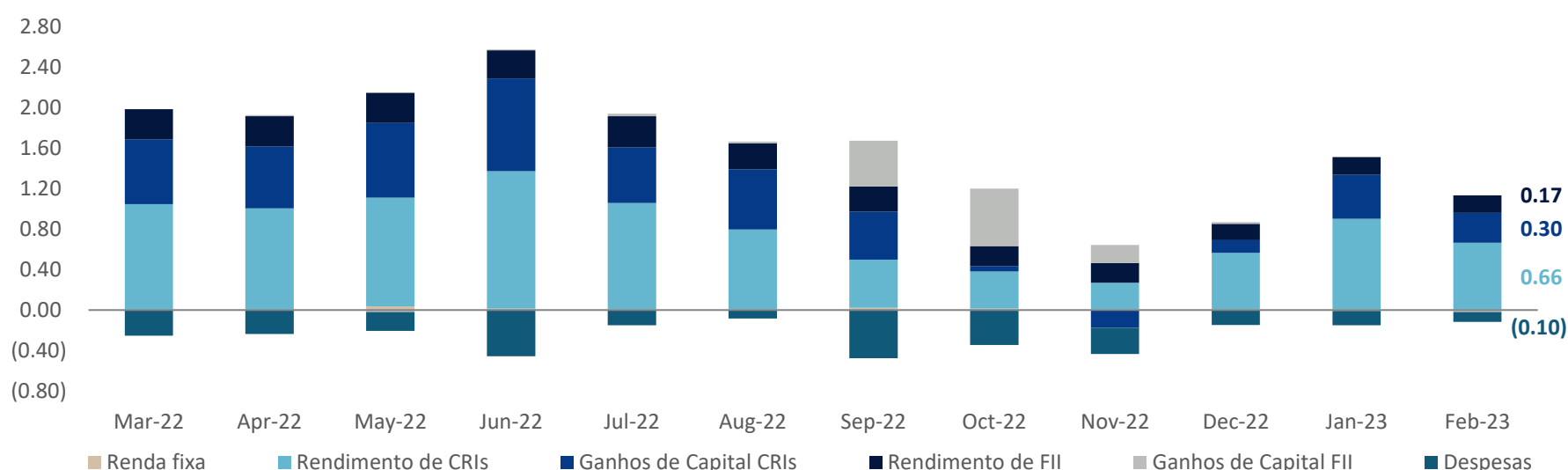
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	76	-2,142,260,485	1,240,126,924	178,904,611	52.1%	893,591,293	170,362,343	9.8%	1.4%
Encerradas	70	-838,224,339	827,254,416	62,294,736	47.9%	0	51,324,813	10.7%	2.2%
Total	146	-2,980,484,823	2,067,381,340	241,199,347		893,591,293	221,687,157	10.0%	1.6%
Fluxo total								219,541,563	33,739,285
								(%) IFIX	550.7%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



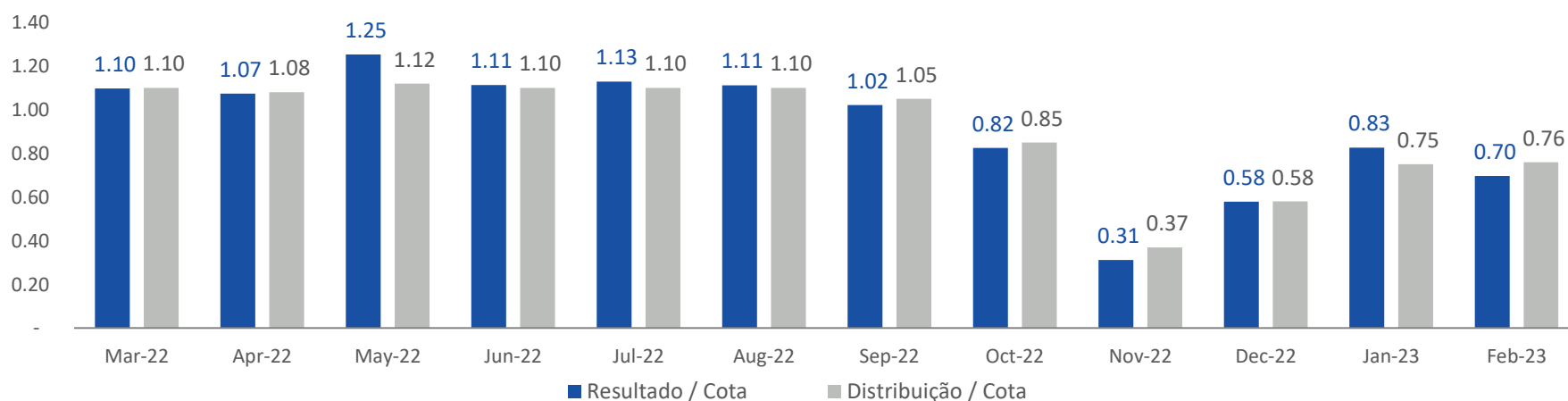
DRE - Capitânia Securities II FII	Sep-22	Oct-22	Nov-22	Dec-22	Jan-23	Feb-23	Acumulado 2023
Receitas	47,555,942	37,127,500	18,129,374	23,050,854	30,741,354	25,229,963	55,971,317
Renda fixa	705,629	466,374	260,919	320,221	334,470	149,386	483,856
Rendimento de CRIs	15,091,768	11,621,585	8,313,308	17,639,454	28,266,049	20,935,262	49,201,311
Juros	9,557,511	10,637,049	11,619,603	13,108,124	11,371,903	10,825,136	22,197,038
Atualização monetária	5,534,257	984,535	(3,306,296)	4,531,330	16,894,146	10,110,127	27,004,272
Resultado com a negociação de CRIs	9,478,123	667,917	(2,299,636)	(615,653)	(3,125,483)	(711,544)	(3,837,027)
Rendimento de FII	7,977,129	6,341,383	6,165,011	5,121,591	5,562,406	5,473,353	11,035,759
Ganhos de capital de FII	14,303,294	18,030,242	5,689,773	585,241	(296,088)	(616,494)	(912,582)
Despesas	(15,107,076)	(10,920,770)	(8,208,640)	(4,667,594)	(4,463,891)	(3,073,829)	(7,537,720)
Taxa de Administração	(260,544)	(265,543)	(253,427)	(237,294)	(231,693)	(227,271)	(458,964)
Taxa de Gestão	(2,226,465)	(2,269,182)	(2,165,650)	(2,027,787)	(1,979,920)	(1,942,137)	(3,922,057)
Imposto sobre ganho de capital	(2,860,659)	(3,606,049)	(1,137,955)	(117,048)	-	-	-
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	(9,651,613)	(4,681,408)	(4,377,373)	(2,246,520)	(2,495,899)	(858,248)	(3,354,147)
Outras despesas	(107,796)	(98,589)	(274,235)	(38,945)	243,621	(46,173)	197,448
Resultado	32,448,866	26,206,730	9,920,734	18,383,259	26,277,464	22,156,133	48,433,597
Resultado / Cota	1.02	0.82	0.31	0.58	0.83	0.70	1.52
Distribuição	33,371,955	27,015,392	11,759,641	18,434,032	23,837,111	24,154,939	47,992,049
Distribuição / Cota	1.05	0.85	0.37	0.58	0.75	0.76	1.51
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	14.73%	11.93%	5.47%	8.82%	12.22%	12.29%	
Dividend Yield a.a. (12M)	14.22%	14.21%	14.60%	14.19%	14.55%	13.90%	
Resultado Acumulado	2,798,770	1,990,108	151,200	100,428	2,540,781	541,975	541,975
Resultado Acumulado / Cota	0.09	0.06	0.00	0.00	0.08	0.02	0.02

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 0.93



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.

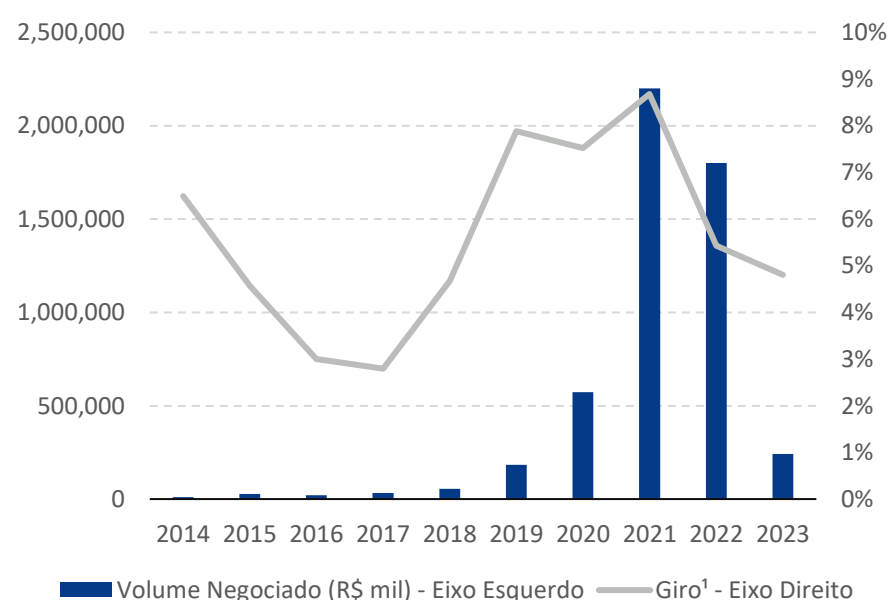
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de fevereiro foram negociadas 1,271,815 cotas, sendo 179,444 negócios e volume de R\$ 99,212,157, o que representa uma média diária de R\$ 5,511,787. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 211,167 cotistas, uma variação de +1.68% em relação ao mês anterior.

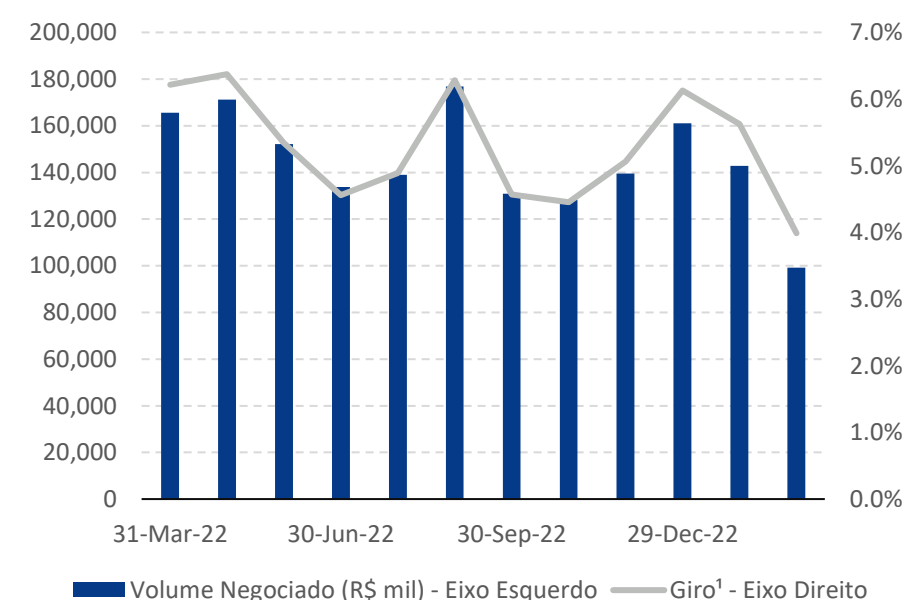
	Nov-22		Dez-22		Jan-23		Feb-23		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	139,526	R\$	161,105	R\$	142,785	R\$	99,212	R\$	1,785,160
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	6,976	R\$	7,672	R\$	6,490	R\$	5,512	R\$	7,125
Giro Mensal (%)		5.1%		6.1%		5.6%		4.0%		5.4%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,649,098	R\$	2,609,051	R\$	2,468,889	R\$	2,505,439	R\$	2,752,194

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

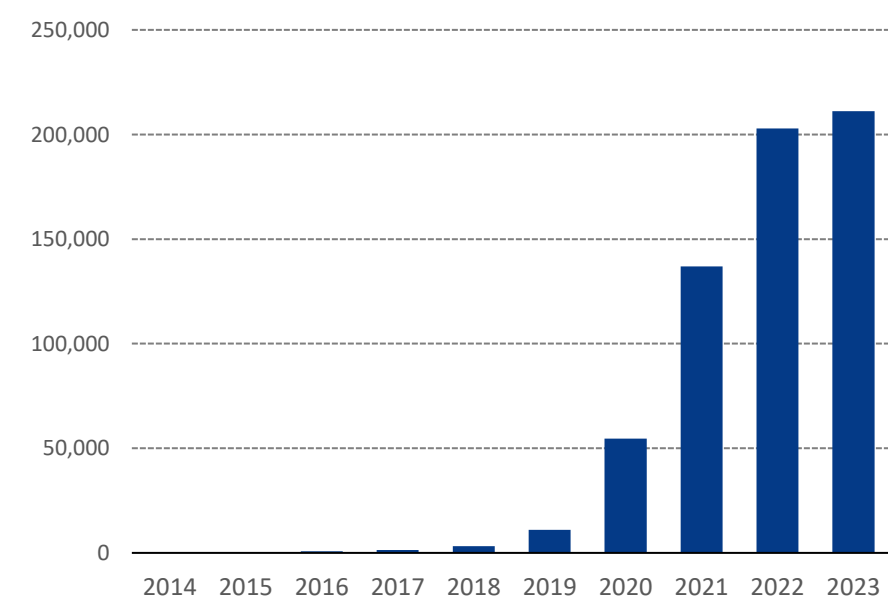


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

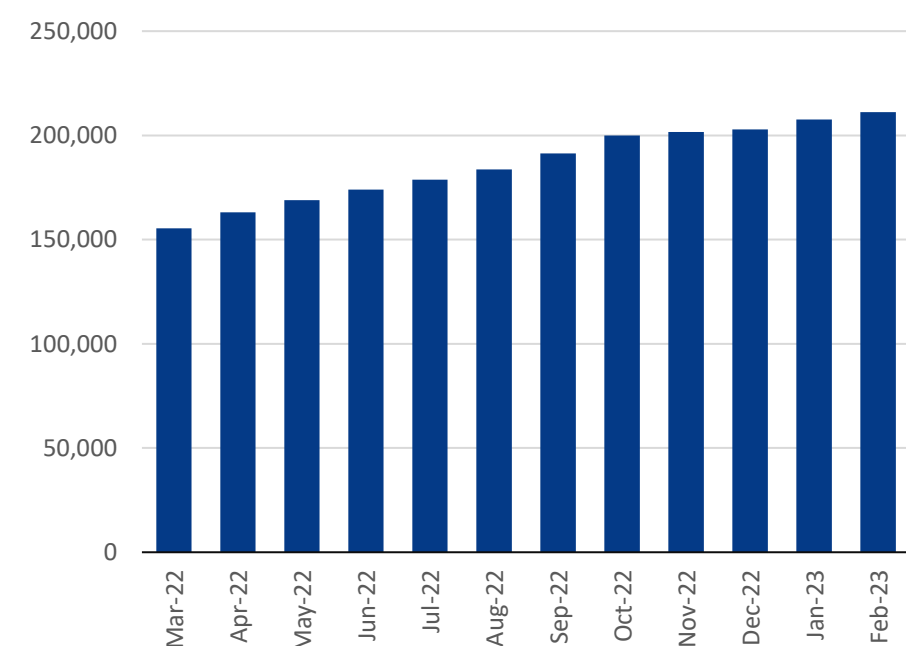


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



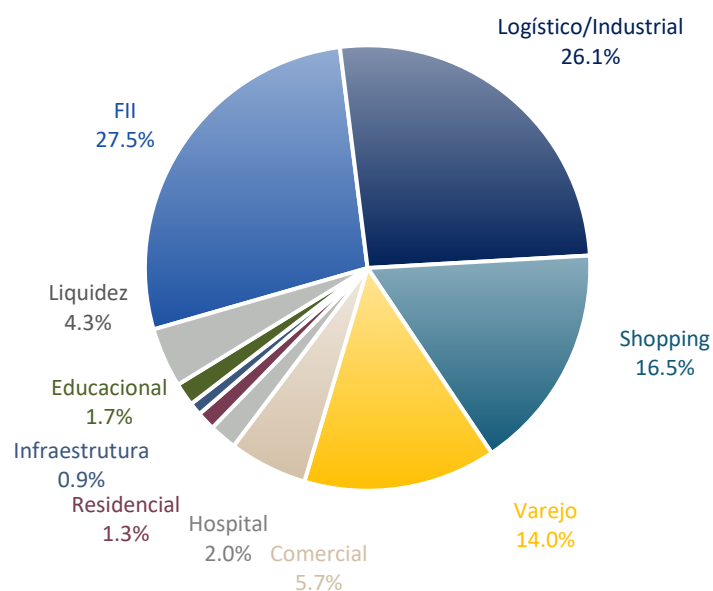
Número de cotistas mensal (12M)



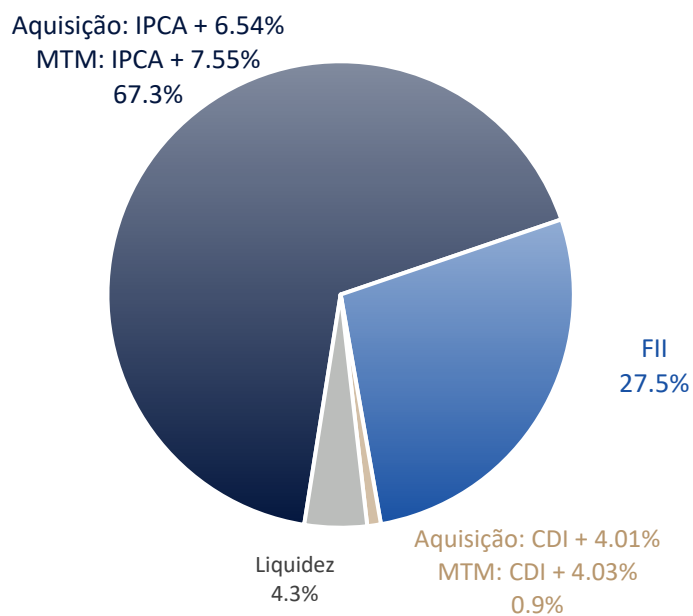
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹)

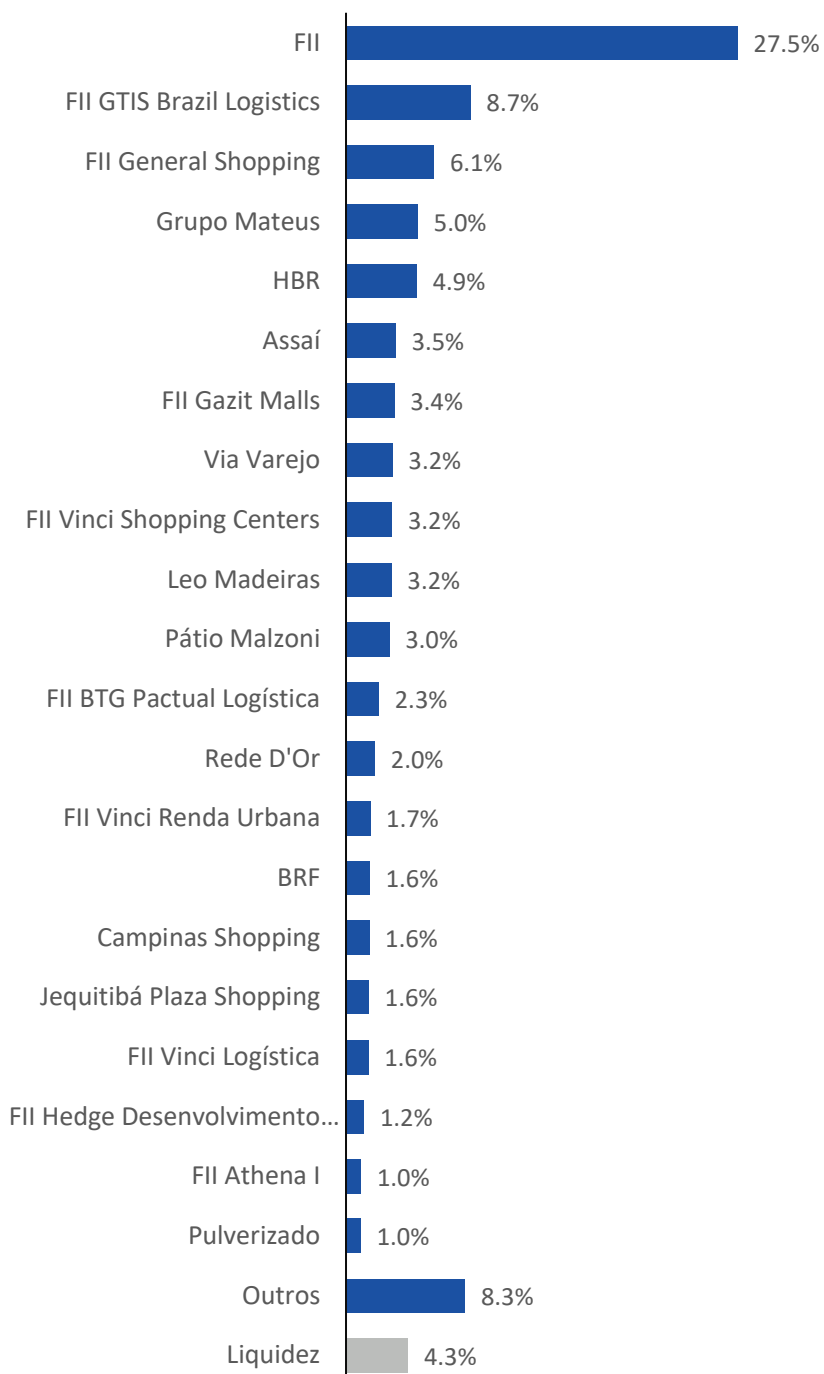
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



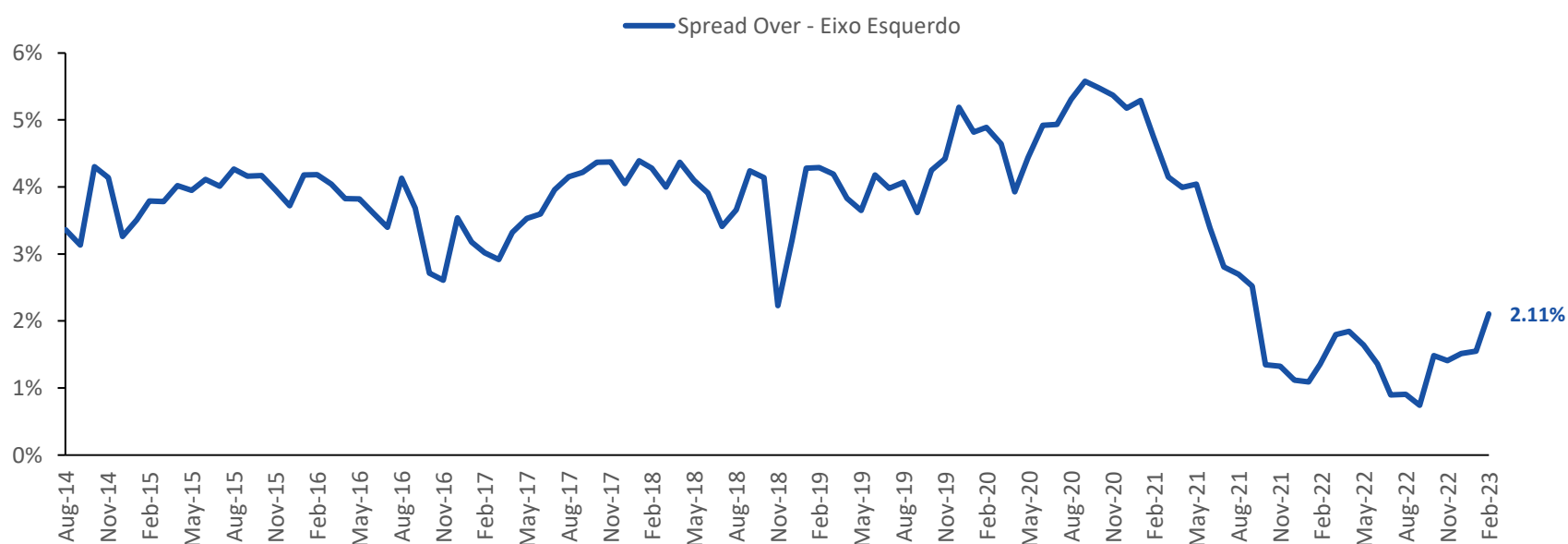
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO / MARCAÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER² DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



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

² Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui 68.2% dos Ativos¹ divididos em 47 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 38.3% da carteira de crédito (26.1% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 98.62% foi adquirida a IPCA + 6.54% (a marcação a mercado está em IPCA + 7.55%) e 1.38% foi adquirida a CDI + 4.01% (a marcação a mercado está em CDI + 4.03%). A carteira possui duration médio de 6.1 anos; spread médio de 2.11%; taxa nominal média de 15.37% e LTV médio de 55.2% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 8.3 milhões de lucro por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
Logístico/Industrial	833,663,006	26.1%	6.2	6.82%	7.56%	-	-	2.01%	15.26%	60.6%	2,067,399
Shopping	526,773,073	16.5%	5.8	6.12%	7.57%	-	-	2.04%	15.26%	41.4%	1,513,361
Varejo	446,942,283	14.0%	6.4	6.50%	7.36%	4.01%	4.03%	2.11%	15.41%	63.4%	260,671
Comercial	181,846,837	5.7%	5.6	6.18%	7.55%	-	-	2.06%	15.25%	65.4%	2,299,971
Hospital	64,036,028	2.0%	9.0	6.10%	8.00%	-	-	2.27%	15.85%	0.0%	1,695,757
Educacional	53,338,280	1.7%	4.7	5.94%	6.37%	-	-	0.96%	13.93%	64.4%	(28,014)
Residencial	43,073,325	1.3%	3.5	8.20%	8.54%	-	-	5.23%	18.94%	41.8%	568,751
Infraestrutura	29,779,537	0.9%	5.8	8.42%	9.20%	-	-	3.48%	16.87%	80.5%	(117,132)
Total	2,179,452,368	68.2%	6.1	6.54%	7.55%	4.01%	4.03%	2.11%	15.37%	55.2%	8,260,765

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%	96,619,005	3.0%	6.7	5.90%	7.68%	2.13%	15.45%	68.8%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	35,986,271	1.1%	5.1	5.88%	7.98%	2.38%	15.58%	70.9%
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	32,979,252	1.0%	3.4	6.25%	6.38%	1.12%	13.93%	72.0%
CRI São Carlos Truesec 1S 50E	22E1314836	São Carlos	IPCA +	7.38%	8,618,241	0.3%	4.5	7.95%	7.75%	2.42%	15.55%	N/A
CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E	22K0016415	FII Hedge Design Offices	IPCA +	8.75%	7,644,067	0.2%	4.4	8.75%	8.75%	3.21%	16.42%	43.0%
Total	-	-	-	-	181,846,837	5.7%	5.6	6.18%	7.55%	2.06%	15.25%	65.4%

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	121,805,359	3.8%	6.0	5.60%	6.17%	0.70%	13.75%	85.4%
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	110,427,910	3.5%	7.8	7.32%	9.10%	3.92%	17.62%	76.9%
CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	60,941,747	1.9%	7.8	6.49%	6.90%	1.70%	15.10%	54.6%
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	39,939,966	1.3%	7.9	6.90%	7.34%	1.24%	14.60%	54.0%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	30,393,089	1.0%	4.7	7.10%	7.52%	2.07%	15.18%	42.3%
CRI Pernambucanas Opea 1S 52E	22K0640841	Pernambucanas	CDI +	2.50%	30,098,764	0.9%	2.5	4.01%	4.03%	4.03%	17.25%	N/A
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	25,972,065	0.8%	4.0	6.50%	6.22%	1.46%	14.39%	58.4%
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,185,738	0.4%	5.7	5.15%	7.38%	1.38%	14.49%	82.5%
CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E	22C1362141	Grupo Mateus	IPCA +	6.34%	13,177,645	0.4%	5.1	6.99%	7.84%	2.34%	15.52%	N/A
Total	-	-	-	-	446,942,283	14.0%	6.4	6.50%	7.36%	2.11%	15.41%	63.4%

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%	278,543,575	8.7%	7.8	6.18%	6.71%	1.13%	14.46%	54.1%
CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	101,399,044	3.2%	6.0	7.00%	7.88%	2.31%	15.57%	66.2%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	8.50%	86,502,913	2.7%	5.7	7.49%	8.50%	2.92%	16.22%	81.3%
CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	FII BTG Pactual Logística	IPCA +	5.90%	72,711,492	2.3%	3.1	6.51%	6.67%	1.44%	14.29%	22.6%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	52,405,050	1.6%	6.7	5.50%	7.58%	2.35%	15.70%	49.2%
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	FII Vinci Logística	IPCA +	6.80%	48,670,708	1.5%	4.0	6.80%	7.63%	2.20%	15.22%	44.2%
CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	Grupo Mateus	IPCA +	8.33%	46,304,547	1.4%	6.4	8.32%	9.71%	3.51%	16.99%	80.2%
CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	24,197,499	0.8%	4.4	8.01%	8.84%	3.29%	16.50%	56.7%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 13E 2S	22I0089943	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	23,846,080	0.7%	4.5	8.82%	8.57%	3.09%	16.31%	65.9%
CRI Pulverizado Extrema III Habitasec 1S 19E	22K0024321	Pulverizado	IPCA +	7.50%	22,287,232	0.7%	7.7	7.52%	8.31%	2.22%	15.69%	102.8%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	6.50%	17,010,940	0.5%	6.4	6.50%	6.82%	1.24%	14.41%	83.1%
CRI HSI Logística 1S 55E	22J0978863	FII HSI Logística	IPCA +	7.62%	15,537,251	0.5%	6.2	7.61%	8.12%	2.52%	15.84%	119.5%
CRI Pulverizado Extrema IV Habitasec 1S 23E	22L1464124	Pulverizado	IPCA +	7.50%	9,874,959	0.3%	7.9	7.50%	7.91%	2.34%	15.84%	100.7%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 12E 1S	22I0089753	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	7,882,519	0.2%	4.5	8.15%	8.56%	3.18%	16.40%	65.1%
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,585,989	0.2%	4.0	6.75%	7.48%	2.10%	15.11%	51.9%
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,332,366	0.2%	4.0	6.75%	7.47%	2.09%	15.10%	51.9%
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,222,280	0.1%	5.9	6.50%	7.46%	1.77%	14.94%	97.8%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 13E 1S	22I0089914	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	3,971,209	0.1%	4.5	8.51%	8.65%	3.17%	16.40%	66.1%
CRI Hedge Desenvolvimento Logístico Habitasec 12E 2S	22I0089805	FII Hedge Desenvolvimento Logístico	IPCA +	8.15%	3,965,819	0.1%	4.5	8.25%	8.57%	3.19%	16.41%	65.6%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.50%	2,514,636	0.1%	1.7	5.50%	7.86%	2.63%	16.02%	35.3%
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	19A0093844	FII Vinci Logística	IPCA +	7.50%	896,897	0.0%	3.9	7.00%	7.21%	1.86%	14.83%	20.2%
Total	-	-	-	-	833,663,006	26.1%	6.2	6.82%	7.56%	2.01%	15.26%	60.6%

Shopping	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	196,440,448	6.1%	5.2	5.56%	7.73%	2.24%	15.42%	47.1%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	107,663,307	3.4%	7.3	6.30%	8.11%	2.49%	15.92%	N/A
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	102,324,441	3.2%	6.0	6.25%	7.17%	1.65%	14.83%	67.3%
CRI Campinas Shopping Virgo 2S 65E	22K1362572	Campinas Shopping	IPCA +	7.65%	50,931,811	1.6%	5.5	7.65%	7.76%	2.18%	15.37%	33.3%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 259S 1E	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	50,334,248	1.6%	5.7	5.99%	6.58%	1.10%	14.18%	67.8%
CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	18,819,339	0.6%	4.3	6.49%	7.02%	1.63%	14.62%	30.5%
CRI Campinas Shopping Virgo 1S 65E	22K1361155	Campinas Shopping	IPCA +	7.65%	259,478	0.0%	2.5	7.65%	7.34%	1.98%	14.92%	33.3%
Total	-	-	-	-	526,773,073	16.5%	5.8	6.12%	7.57%	2.04%	15.26%	41.4%

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

CARTEIRA DE CRÉDITO



Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	Galleria Bank	IPCA +	9.75%	25,253,975	0.8%	5.0	9.75%	10.33%	4.68%	18.16%	18.5%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	17,819,350	0.6%	1.4	6.00%	6.00%	6.00%	20.03%	74.9%
Total	-	-	-	-	43,073,325	1.3%	3.5	8.20%	8.54%	5.23%	18.94%	41.8%

Infraestrutura	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Sanema Opea 1S 34E	22G0701494	Sanema	IPCA +	8.92%	29,779,537	0.9%	5.8	8.42%	9.20%	3.48%	16.87%	80.5%
Total	-	-	-	-	29,779,537	0.9%	5.8	8.42%	9.20%	3.48%	16.87%	80.5%

Educacional	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	FII Vinci Renda Urbana	IPCA +	5.60%	53,338,280	1.7%	4.7	5.94%	6.37%	0.96%	13.93%	64.4%
Total	-	-	-	-	53,338,280	1.7%	4.7	5.94%	6.37%	0.96%	13.93%	64.4%

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%	64,036,028	2.0%	9.0	6.10%	8.00%	2.27%	15.85%	N/A
Total	-	-	-	-	64,036,028	2.0%	9.0	6.10%	8.00%	2.27%	15.85%	N/A

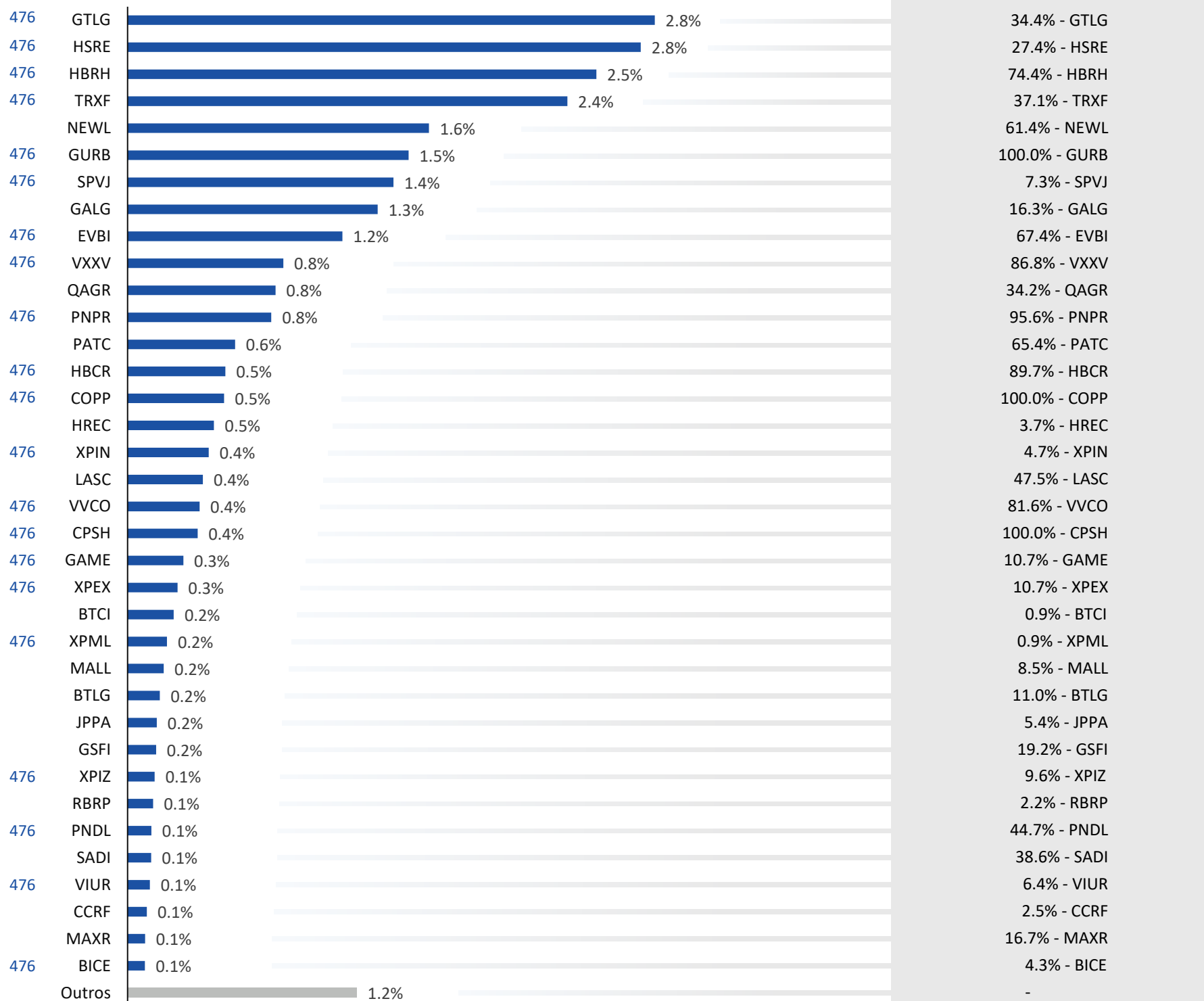
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA DE FIIS

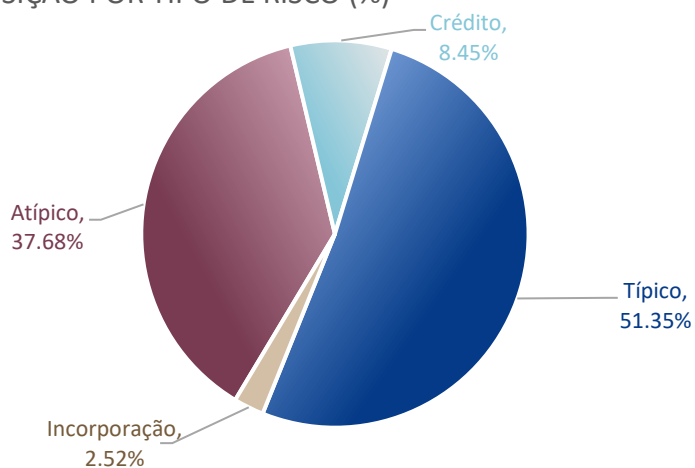
% Ativos¹
Em 28/02/2023

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

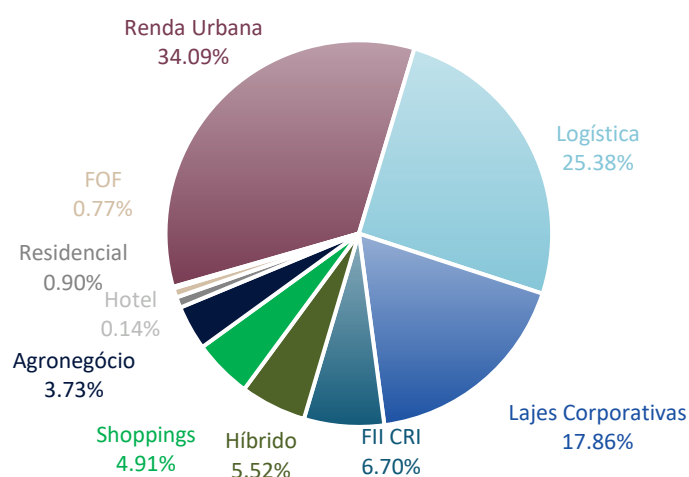
ICVM 476



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

No fechamento do mês, o fundo possuía R\$ 367 milhões em operações compromissadas reversas e uma despesa acumulada de R\$ 8.9 milhões, ou R\$ 0.28 / cota. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.76% a.a.

Operações concluídas no mês

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa Realizada
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total			-					-	-	-

Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa Acumulada
CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	CDI	0.70%	50%	12/15/2022	3/15/2023	-	9,768,427	(10,098,150)	(329,723)
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	CDI	0.75%	50%	12/23/2022	3/22/2023	-	65,361,545	(66,963,443)	(1,601,898)
CRI Grupo Mateus Opea 1S 38E	22H1631360	CDI	0.75%	50%	12/27/2022	3/27/2023	-	11,452,058	(11,720,124)	(268,066)
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	CDI	0.65%	50%	12/27/2022	3/27/2023	-	3,968,656	(4,060,849)	(92,193)
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	CDI	0.65%	50%	11/4/2022	5/4/2023	-	21,106,156	(22,015,218)	(909,062)
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	CDI	0.70%	50%	11/4/2022	5/4/2023	-	21,884,218	(22,830,391)	(946,173)
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	CDI	0.70%	50%	11/4/2022	5/4/2023	-	27,825,444	(29,028,488)	(1,203,044)
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	CDI	0.65%	50%	11/18/2022	5/18/2023	-	30,023,674	(31,166,825)	(1,143,151)
CRI Rede D'Or RBsec 397S 1E	21K0001807	CDI	0.65%	50%	12/9/2022	6/12/2023	-	14,116,262	(14,536,948)	(420,686)
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	CDI	0.85%	50%	1/17/2023	7/17/2023	-	7,836,955	(7,956,916)	(267)
CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	22D0371159	CDI	0.65%	50%	1/17/2023	7/17/2023	-	32,287,864	(32,774,608)	(843)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	CDI	0.90%	50%	1/17/2023	7/17/2023	-	23,424,489	(23,784,405)	(846)
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	CDI	0.95%	50%	2/13/2023	8/14/2023	-	48,061,407	(48,299,658)	(1,812)
CRI Rede D'Or RBsec 397S 1E	21K0001807	CDI	0.65%	50%	11/11/2022	11/7/2023	-	10,414,611	(10,834,242)	(419,630)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	CDI	0.90%	50%	11/16/2022	11/17/2023	-	13,953,968	(14,511,153)	(557,185)
CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	CDI	0.85%	50%	11/16/2022	11/17/2023	-	10,165,026	(10,569,400)	(404,374)
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	CDI	0.70%	50%	11/16/2022	11/17/2023	-	9,241,008	(9,604,481)	(363,473)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	CDI	0.90%	50%	11/16/2022	11/17/2023	-	6,011,670	(6,251,717)	(240,047)
Total			0.76%					366,903,438	(377,007,015)	(8,902,474)

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Pulverizado Extrema IV Habitasec 1S 23E (22L1464124) **Vencimento: 20/12/2042**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.5%
LTV	100.7%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a Platinum Log e ID Logística no recém construído galpão logístico em Extrema-MG. 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 Vinci Logística Habitasec 132S 1E (19A0093844) **Vencimento: 16/01/2031**

Devedor	FII Vinci Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	20.2%
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.



CRI Campinas Shopping Virgo 1S e 2S 65E (22K1362572) **Vencimento: 22/11/2034**

Devedor	Campinas Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 7.65%
LTV	33.3%
Rating	-

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



CRI Hedge Design Offices Virgo 2S 29E (22K0016415) **Vencimento: 06/12/2032**

Devedor	HDOF11
Taxa de Emissão	IPCA + 8.75%
LTV	43.0%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial
Logístico/Industrial
Shopping
Híbrido
Varejo
Residencial
Infraestrutura
Hospital
Educacional

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

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

	CRI HSI Logística 1S 55E (22J0978863)		Vencimento: 20/10/2037
	Devedor	FII HSI Logística	O imóvel, um galpão logístico localizado em Manaus possui 44 mil de ABL já entregue no qual será feito um contrato de Sale Lease Back. Além disso, há um terreno para expansão no qual serão desenvolvidos mais 21 mil de ABL no modelo Build to Suit. Ambos os contratos terão prazo de 15 anos.
	Taxa de Emissão	IPCA + 7.62%	
	LTV	119.5%	
	Rating	-	

	CRI Pulverizado Extrema III Habitasec 1S 19E (22K0024321)		Vencimento: 20/11/2042
	Devedor	Pulverizado	A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a Movvi, Omega e Crown no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 13.790 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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 7.5%	
	LTV	102.7%	
	Rating	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial
- Logístico/Industrial
- Shopping
- Híbrido
- Varejo
- Residencial
- Infraestrutura
- Hospital
- Educacional



CRI Corporativo Grupo Mateus True 1S 3E (22C1362141) **Vencimento: 15/07/2034**

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

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Mateus.



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

Devedor	FII Brasil Plural Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	30.5%
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 Sanema Opea 1S 34E (22G0701494) **Vencimento: 31/08/2037**

Devedor	Sanema
Taxa de Emissão	IPCA + 8.92%
LTV	80.5%
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	80.2%
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).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI HDEL 12E 1S (22I0089753, 22I0089805, 22I0089914, 22J0978863) **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 Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S (22A0699149) **Vencimento: 15/04/2037**

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	66.2%
Rating	-

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



CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S (21G0864354) **Vencimento: 20/07/2037**

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	81.3%
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	53.9%
Rating	-

A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de três lojas do Grupo Mateus na região do nordeste, nas cidades de Vitória da Conquista – BA, Conceição de Coité – BA e Cajazeiras – PB, avaliadas em R\$ 160 milhões e que juntas possuem 28,4 mil m² de ABL. Os três ativos serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	51.9%
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	97.8%
Rating	-

CRI que possui como garantia a AF de um Galpão Logístico com 4 módulos e aproximadamente 32 mil m² de ABL, localizado na Rodovia Dom Pedro, parte do Centro Empresarial Espaço Gaia, na região de Atibaia/SP. 76% de sua ABL está locada para a Sogefi, responsável por 80% da receita de locação do imóvel. Além destes fluxos o FII XPIN11 cedeu fluxos de outros imóveis do portfólio de modo que o ICSD seja > 2.0x.



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	72.0%
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	18.5%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de mais de 240 contratos de Home Equity do Galleria Bank, uma plataforma digital especializada em operações de Home Equity. A operação possui LTV conservador, de aproximadamente 23% inicial, e sua carteira está concentrada nos estados de SP, DF e MG, com aproximadamente 79% das operações. O valor médio dos imóveis é de aproximadamente R\$1 milhão, com foco nas classes A e B.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Infraestrutura	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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

Vencimento: 16/12/2028

Devedor	FII BTG Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.90%
LTV	22.6%
Rating	-

A operação conta com AF de um galpão logístico *triple A* em Mauá, São Paulo, avaliado em R\$ 345 milhões e com 88.000 m² de ABL. O ativo foi adquirido por um cap rate de 7.81%. A operação também conta com CF do ativo Mauá assim como do ativo BTLG Jundiaí I, também um galpão *triple A*, maior ativo do BTLG em termos de receita (receita anual de aproximadamente R\$ 20 milhões).



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

Vencimento: 17/12/2031

Devedor	Makro
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	58.4%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/06/2033

Devedor	Ânima S/A
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	64.4%
Rating	-

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



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

Vencimento: 25/03/2042

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	54.6%
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	83.1%
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	67.7%
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	68.7%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/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	56.6%
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	44.2%
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	76.9%
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 GPA RBVA True 346S 1E (20L0687133)

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	82.5%
Rating	-

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



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5.93%
LTV	54.0%
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	42.3%
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 apara aporte na JV e início do ciclo dos projetos da empresa.



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

Vencimento: 22/09/2036

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	67.3%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Infraestrutura

Hospital
- Educacional



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	47.0%	
Rating	AA	



CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E (21G0507867)		Vencimento: 25/06/2036
Devedor	HBR	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%	
LTV	85.3%	
Rating	-	



CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E (21F0569265)		Vencimento: 20/08/2026
Devedor	Grupo AIZ	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.50%	
LTV	35.3%	
Rating	-	



CRI BRF PE Isec 99S 4E (21A0709253)		Vencimento: 06/01/2039
Devedor	BRF	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.25%	
LTV	49.2%	
Rating	-	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Infraestrutura	 Educatonal
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	70.9%
Rating	-

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

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2014	Cipasa 15S 4E	10J0005004	-2,696,934	0	3,001,378	0	Encerrada	304,443	11.6%	12.5%	8.22%
2019	JPS 1S	10K0018948	-3,848,139	3,518,101	571,739	0	Encerrada	241,701	33.2%	6.4%	29.81%
2014	GSP 27S	11D0025379	-12,988,437	332,683	16,052,516	0	Encerrada	3,396,762	14.0%	9.5%	13.51%
2014	Urbplan 12S	12F0028370	-1,628,217	217,671	871,458	0	Encerrada	-539,088	-13.4%	9.3%	12.78%
2020	BB Mapfre	12F0036335	-6,250,251	6,753,575	408,048	0	Encerrada	911,372	63.2%	1.9%	16.26%
2014	Urbplan 15S	12J0017777	-1,756,412	186,575	786,545	0	Encerrada	-783,292	-18.2%	9.1%	13.86%
2014	GSB 19S	12K0008834	-5,386,506	6,257,251	188,912	0	Encerrada	1,059,657	96.2%	11.4%	-0.70%
2014	GS 2 Outlet Prem 20S	12L0023446	-5,752,802	6,334,971	200,159	0	Encerrada	782,328	77.2%	11.5%	2.15%
2014	Tecnisa Sênior 23S 1E	13C0033686	-2,441,621	2,381,606	455,302	0	Encerrada	395,287	15.1%	12.5%	4.11%
2014	AGV 4S	13C0041672	-17,934,354	12,178,577	12,036,932	0	Encerrada	6,281,155	20.6%	8.4%	12.27%
2014	AGV	13C0041677	-3,816,374	1,631,634	5,425,227	0	Encerrada	3,240,487	25.3%	11.9%	13.41%
2016	Shopping Sul 52S	13D0463613	-7,605,436	4,945,827	5,005,329	0	Encerrada	2,345,720	20.0%	7.4%	11.96%
2019	Shopping Sul 53S	13D0463614	-1,560,285	813,102	942,454	0	Encerrada	195,271	7.7%	3.4%	3.26%
2015	Shopping Sul	13D0463615	-4,462,307	4,519,041	409,964	0	Encerrada	466,698	39.4%	13.8%	36.99%
2014	GSB 27S 1E	13F0045984	-8,230,717	6,570,222	5,907,990	0	Encerrada	4,247,495	13.6%	9.7%	13.63%
2018	Jaraguá do Sul	13F0056986	-64,816,776	68,096,225	4,403,207	0	Encerrada	7,682,656	-12.4%	5.1%	7.75%
2014	MGrupo 7S	13G0080754	-5,532,038	5,126,112	611,238	0	Encerrada	205,312	2.9%	12.7%	11.52%
2020	Petro 302S	13H0098728	-5,430,050	5,650,985	0	0	Encerrada	220,935	51.7%	2.7%	15.97%
2014	Alphaville	13J0067805	-9,175,173	6,482,997	4,448,493	0	Encerrada	1,756,317	16.8%	13.0%	14.19%
2020	Petro 304S	13J0119975	-65,961,680	71,482,692	0	0	Encerrada	5,521,011	44.0%	2.2%	-0.61%
2017	Cipasa 63S 4E	13L0048356	-4,953,590	3,622,237	4,159,003	0	Encerrada	2,827,651	17.6%	6.5%	11.83%
2020	BR Malls	14C0072810	-154,506,571	153,292,437	18,926,886	0	Encerrada	17,712,752	14.5%	7.7%	1.82%
2018	Colorado 1S	14E0026716	-3,694,413	1,858,176	2,360,524	0	Encerrada	524,287	7.8%	5.3%	11.47%
2014	MGrupo 2 Junior 36S	14F0696522	-2,642,924	1,650,000	456,113	0	Encerrada	-536,810	-11.6%	18.4%	18.01%
2014	Mota Machado	14G0093068	-10,173,562	0	12,016,655	0	Encerrada	1,843,093	14.3%	12.2%	14.05%
2019	Ginco 6S	14G0401387	-2,203,452	2,184,278	1,166,452	0	Encerrada	1,147,279	-9.3%	2.8%	4.17%
2014	PDG	14I0055096	-3,032,934	10	2,021,598	0	Encerrada	-1,011,326	-14.1%	9.0%	12.79%
2014	Esser	14K0085164	-3,012,048	150,602	1,463,011	0	Encerrada	-1,398,435	-20.3%	8.7%	12.69%
2015	Pillar	15C0088187	-11,319,124	325,349	14,592,028	0	Encerrada	3,598,254	19.0%	11.1%	14.69%
2015	Damha	15F0600033	-8,847,566	1,239,568	11,540,923	0	Encerrada	3,932,924	19.4%	10.8%	13.68%
2015	Gran Viver	15H0123006	-7,755,892	1,528,616	7,501,791	0	Encerrada	1,274,515	6.8%	8.8%	14.53%
2016	MRV	16J0799248	-5,010,350	0	6,015,215	0	Encerrada	1,004,865	14.7%	9.9%	12.52%
2016	Tecnisa 73S	16L0000002	-6,516,997	3,392,198	5,282,074	0	Encerrada	2,157,275	18.2%	8.7%	16.11%
2017	Direcional 379S	16L0178106	-5,011,852	1,686,574	4,235,629	0	Encerrada	910,352	11.9%	6.6%	13.33%
2019	Colorado 32S	17B0048606	-2,032,794	1,919,304	214,337	0	Encerrada	100,847	18.2%	6.1%	19.17%
2017	Colorado 33S	17B0048622	-2,006,050	466,009	2,621,642	0	Encerrada	1,081,602	28.3%	7.6%	15.28%
2017	GSB 80S 1E	17C2574153	-38,829,736	37,225,830	4,840,704	0	Encerrada	3,236,798	12.1%	5.7%	14.66%
2017	Direcional Nova 25S	17E0840314	-2,025,412	2,160,584	0	0	Encerrada	135,172	7.4%	6.4%	22.14%
2017	Helbor 84S	17E0851336	-7,913,948	3,209,760	5,683,381	0	Encerrada	979,192	9.3%	35.2%	44.55%
2017	Rede D'Or 165S	17H0164854	-5,247,052	5,337,390	796,283	0	Encerrada	886,621	14.4%	6.5%	13.17%
2021	BRF Embú	17K0150400	-1,870,913	1,860,460	55,416	0	Encerrada	44,963	19.1%	9.3%	2.52%
2017	Ribeira	17K0161325	-8,275,553	8,876,640	3,008,182	0	Encerrada	3,609,269	28.7%	6.0%	18.70%
2018	São Carlos	17L0735098	-27,932,579	26,423,325	3,986,741	0	Encerrada	2,477,488	12.8%	5.1%	13.32%
2018	"BerrinOne" 102S	17L0853948	-5,252,889	5,017,846	1,027,442	0	Encerrada	792,399	16.2%	6.3%	17.04%
2018	Helbor 110S	18E0913223	-3,077,215	2,696,248	653,499	0	Encerrada	272,532	-13.0%	6.3%	21.61%
2018	Helbor 113S	18E0913224	-676,402	261,629	508,789	0	Encerrada	94,017	-11.2%	4.6%	13.69%
2019	JPS	18G0745619	-42,131,082	48,285,776	3,547,604	0	Encerrada	9,702,297	36.5%	2.8%	5.16%

Fonte: Capitânia

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2020	Vila Leopoldina	18H0233817	-4,112,875	4,248,847	329,294	0	Encerrada	465,266	94.8%	3.2%	31.07%
2018	LOG CP Barigu	18L1179520	-7,704,612	6,272,245	2,029,589	0	Encerrada	597,222	5.2%	4.9%	13.26%
2019	Refrescos	18L1299235	-24,842,946	22,384,557	5,408,392	0	Encerrada	2,950,003	15.8%	4.0%	8.59%
2018	BRF I 27S	18L1300313	-65,273,766	66,345,336	1,268,430	0	Encerrada	2,340,000	17.6%	5.2%	16.29%
2019	Vinci Log	19A0093844	-275,715,789	266,338,564	21,502,182	896,897	Aberta	13,021,854	13.9%	4.0%	7.66%
2020	MRV 113S	19C0177076	-9,916,701	9,711,440	217,185	0	Encerrada	11,925	0.2%	2.8%	-6.21%
2019	JHSF Malls 182S	19E0311712	-49,308,528	51,478,020	2,088,318	0	Encerrada	4,257,809	12.7%	3.2%	5.66%
2019	JHSF Malls 181S	19E0322333	-14,915,824	14,465,805	710,373	0	Encerrada	260,354	2.1%	4.6%	1.66%
2019	"Helbor HBRH" 33S	19E0967405	-5,554,422	4,986,983	607,523	0	Encerrada	40,084	3.1%	4.7%	7.00%
2019	"Helbor HBRH" 34S	19E0967406	-16,320,397	6,815,374	10,766,246	0	Encerrada	1,261,222	10.7%	4.5%	7.40%
2019	HBR	19G0228153	-126,373,161	80,229,400	20,907,342	35,986,272	Aberta	10,749,853	10.4%	7.5%	3.48%
2019	BTG Malls	19H0000001	-53,800,460	48,602,166	9,521,499	0	Encerrada	4,323,206	6.5%	5.2%	4.63%
2019	"BerrinOne II"	19H0204332	-24,734,414	28,274,298	1,846,248	0	Encerrada	5,386,133	32.5%	3.2%	9.52%
2021	Rede D'Or 214S	19H0235501	-35,255,108	33,755,873	995,797	0	Encerrada	-503,438	-7.2%	12.9%	1.89%
2020	You Inc 13S	19I0329899	-1,000,079	1,059,404	64,183	0	Encerrada	123,509	18.7%	2.1%	13.66%
2019	You Inc 2S 13E	19I0330498	-13,996,191	13,937,123	984,896	0	Encerrada	925,828	8.1%	3.2%	1.60%
2019	Vitacon	19I0739560	-15,941,468	10,949,150	6,190,361	0	Encerrada	1,198,043	5.8%	2.9%	3.64%
2020	Evolution	19L0823309	-19,804,584	20,050,662	443,129	0	Encerrada	689,208	18.5%	2.4%	1.02%
2020	GPA TRX	20F0689770	-180,595,933	189,045,104	2,124,769	0	Encerrada	10,573,939	31.6%	2.4%	6.40%
2020	Shopping Boa Vista	20F0734290	-24,962,004	27,537,945	1,536,494	0	Encerrada	4,112,435	18.6%	2.2%	5.74%
2020	Apogee	20G0000001	-38,012,812	37,521,867	2,285,151	0	Encerrada	1,794,206	7.7%	2.8%	3.47%
2020	Blue CAP	20G0753911	-32,000,000	32,707,228	2,550,318	0	Encerrada	3,257,546	9.4%	3.0%	1.53%
2020	GSFI	20G0800227	-1,001,186,184	798,166,633	39,762,213	196,449,729	Aberta	33,192,391	9.9%	9.2%	3.31%
2020	Helbor HBRH II	20I0777292	-111,822,588	114,962,744	5,670,279	0	Encerrada	8,810,435	20.9%	2.2%	5.99%
2020	Creditas	20J0837185	-19,023,000	17,046,554	3,804,034	0	Encerrada	1,827,588	16.4%	2.3%	9.32%
2020	GPA EVBI	20K0010253	-24,219,798	16,035,897	528,150	0	Encerrada	-7,655,751	-68.5%	2.0%	5.37%
2020	Via Varejo	20K0571487	-89,277,923	93,359,569	1,748,989	0	Encerrada	5,830,635	17.9%	2.5%	7.29%
2020	Maringá Shopping	20K0660743	-127,810,173	131,836,710	3,309,895	0	Encerrada	7,336,432	18.8%	3.2%	8.36%
2020	BRF Salvador	20K0699593	-90,225,728	88,993,567	8,067,428	0	Encerrada	6,835,266	15.3%	3.5%	-2.48%
2020	iTower 157S	20L0456514	-27,000,000	28,649,389	0	0	Encerrada	1,649,389	22.0%	1.9%	-4.82%
2020	iTower 158S 4E	20L0456719	-10,000,000	10,316,191	0	0	Encerrada	316,191	8.7%	2.0%	-0.90%
2020	GPA 346S 1E	20L0687133	-41,223,067	26,909,689	2,436,836	14,186,406	Aberta	2,309,865	8.8%	8.9%	4.60%
2021	BRF PE	21A0709253	-115,198,129	58,545,684	9,259,699	52,405,048	Aberta	5,012,302	5.6%	8.3%	2.49%
2021	Tellus Prop	21C0549648	-61,522,975	62,817,057	767,361	0	Encerrada	2,061,444	16.8%	5.5%	7.45%
2021	Tishman	21D0001404	-54,900,000	57,348,194	842,089	0	Encerrada	3,290,283	20.7%	3.6%	4.98%
2021	Rede D'Or 324S	21D0862572	-82,085,362	85,454,837	0	0	Encerrada	3,369,475	52.8%	3.8%	9.64%
2021	Gazit	21E0407810	-679,876,668	579,332,336	0	107,663,310	Aberta	7,118,978	4.3%	9.9%	3.12%
2021	Hypera	21E0514204	-330,633,971	336,136,173	3,864,000	0	Encerrada	9,366,202	11.9%	10.4%	7.28%
2021	Grupo AIZ	21F0569265	-5,000,000	1,491,797	1,782,114	2,514,636	Aberta	788,546	11.8%	10.0%	3.46%
2021	DutraLog	21F1076305	-86,606,727	63,852,748	2,480,238	24,197,498	Aberta	3,923,756	13.0%	10.7%	3.47%
2021	JPS 259S	21F1076965	-242,589,307	192,630,355	5,012,451	50,334,246	Aberta	5,387,745	9.9%	10.7%	2.12%
2021	Vince Renda Urbana	21G0093703	-128,566,777	76,709,619	5,608,420	53,338,280	Aberta	7,089,542	11.0%	10.7%	2.33%
2021	HBR ComVem	21G0507867	-271,309,898	150,041,242	18,695,666	121,805,360	Aberta	19,232,370	11.6%	10.7%	2.29%
2021	Via Varejo Extrema	21G0864354	-468,404,670	391,003,740	11,646,924	86,502,913	Aberta	20,748,907	19.0%	10.8%	7.59%
2021	Athena I	21H0700312	-76,723,426	45,818,867	2,143,288	32,979,252	Aberta	4,217,980	12.7%	11.8%	8.59%
2021	Plural Renda Urbana	21H0862845	-129,966,137	134,321,125	3,055,364	0	Encerrada	7,410,352	40.0%	9.3%	3.36%
2021	Plural Renda Urbana 83S	21H0865631	-45,019,282	38,067,816	10,644,683	0	Encerrada	3,693,217	29.0%	10.9%	1.91%

Fonte: Capitânia

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO



Ano de Desembolso	Descrição	Cód. CETIP	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	PMT (R\$)	Posição Atual (R\$)	Status da Posição	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2021	Mogno Logístico	21I0221466	-12,008,199	12,588,440	262,533	0	Encerrada	842,774	20.5%	7.7%	-0.87%
2021	TRX Assaí	21I0277341	-286,259,128	296,033,418	5,317,208	0	Encerrada	15,091,498	14.7%	9.8%	6.55%
2021	Verticale	21I0277499	-92,253,188	62,022,652	4,128,357	30,393,088	Aberta	4,290,908	13.2%	11.8%	6.06%
2022	LOG CP	21I0278118	-10,517,115	10,679,226	0	0	Encerrada	162,111	53.5%	11.7%	54.65%
2021	Vinci Shoppings	21I0682465	-913,504,779	829,183,179	8,688,444	102,324,437	Aberta	26,691,281	13.5%	11.2%	7.45%
2021	Pátio Malzoni	21I0931497	-354,721,514	255,782,909	6,840,344	96,619,003	Aberta	4,520,742	4.0%	11.6%	6.67%
2021	Tenda	21I0001207	-41,230,343	42,600,707	0	0	Encerrada	1,370,364	105.9%	6.8%	19.54%
2021	GTIS	21I0043571	-970,289,800	697,547,088	16,809,409	278,543,578	Aberta	22,610,275	8.6%	11.8%	4.70%
2021	Via Varejo Extrema 286S	21I0585266	-124,363,568	110,914,724	2,296,266	17,010,939	Aberta	5,858,361	16.7%	11.2%	3.65%
2021	XP Industrial	21I0790766	-122,468,186	122,486,810	1,589,700	4,222,281	Aberta	5,830,604	21.4%	10.3%	8.99%
2021	Rede D'Or 397S	21K0001807	-224,354,742	151,581,473	4,028,119	64,036,024	Aberta	-4,709,126	-8.4%	13.0%	4.77%
2021	TRX Assaí 98S	21K0665223	-381,983,957	263,122,059	4,047,892	110,427,905	Aberta	-4,386,100	-6.5%	12.4%	8.38%
2021	JSL	21K0728271	-433,018,038	446,001,032	2,731,427	0	Encerrada	15,714,421	27.8%	11.8%	7.04%
2022	GPA EVBI	21K1140616	-21,007,938	21,368,951	429,081	0	Encerrada	790,093	11.6%	13.4%	1.02%
2021	Hedge Viracopos 477S	21L0354209	-21,863,161	16,410,136	896,273	5,585,989	Aberta	1,029,236	12.2%	11.6%	6.57%
2021	Hedge Viracopos 478S	21L0355069	-45,210,061	40,366,964	1,621,413	5,332,366	Aberta	2,110,682	13.8%	11.4%	6.74%
2021	Hedge Viracopos 479S	21L0355178	-32,000,000	32,826,256	967,088	0	Encerrada	1,793,344	17.8%	10.3%	7.62%
2021	BTLG Mauá	21L0640489	-463,560,291	394,330,111	3,662,907	72,711,495	Aberta	7,144,222	11.6%	12.5%	6.10%
2021	Makro	21L0666509	-83,382,077	58,924,983	2,134,702	25,971,062	Aberta	3,648,669	13.0%	12.1%	6.97%
2021	Madureira 468S	21L0736589	-108,816,337	48,621,428	43,439,122	18,819,341	Aberta	2,063,553	23.7%	12.6%	10.46%
2021	Madureira 470S	21L0736590	-294,348,777	298,709,109	3,479,709	0	Encerrada	7,840,041	13.9%	11.2%	5.85%
2022	Vinci Log Castelo	22A0377996	-87,760,289	36,319,051	6,516,022	48,670,711	Aberta	3,745,495	8.6%	13.1%	6.02%
2022	Leo Madeiras	22A0699149	-208,068,680	104,238,091	10,075,951	101,399,044	Aberta	7,644,407	8.7%	12.8%	10.49%
2022	Frio Peças	22B0582974	-89,501,242	92,003,514	790,690	0	Encerrada	3,292,962	17.3%	12.9%	4.77%
2022	Grupo Mateus Corporativo	22C1362141	-49,985,892	37,096,953	467,635	13,177,644	Aberta	756,341	11.7%	13.2%	2.32%
2022	Grupo Mateus	22D0371159	-170,082,809	109,312,168	4,559,378	60,941,746	Aberta	4,730,483	9.8%	13.3%	4.54%
2022	XPIN II	22D1075750	-50,400,000	52,810,411	0	0	Encerrada	2,410,411	20.6%	13.1%	-1.14%
2022	Galleria Bank	22E0640809	-40,215,972	7,905,855	9,197,015	25,253,976	Aberta	2,140,874	10.0%	13.4%	3.31%
2022	São Carlos	22E1314836	-8,418,666	0	182,607	8,618,241	Aberta	382,182	19.0%	13.6%	6.79%
2022	Grupo Mateus II	22F0783752	-41,371,478	0	2,319,003	39,939,968	Aberta	887,493	3.4%	13.5%	4.91%
2022	Pulverizado Extrema	22F1296971	-51,227,235	52,082,690	0	0	Encerrada	855,455	5.9%	13.6%	16.95%
2022	Sanema	22G0701494	-60,015,897	29,993,048	1,337,865	29,779,536	Aberta	1,094,551	8.8%	13.3%	4.05%
2022	Pulverizado Extrema II	22H0194042	-62,610,981	64,857,984	491,257	0	Encerrada	2,738,259	9.2%	13.4%	5.04%
2022	Grupo Mateus III	22H1631360	-49,659,649	0	1,717,131	46,304,545	Aberta	-1,637,973	-7.2%	13.4%	6.81%
2022	Hedge Desn. Log	22I0089753	-8,002,227	0	382,427	7,882,518	Aberta	262,718	7.4%	13.5%	6.04%
2022	Hedge Desn. Log II	22I0089805	-4,000,000	0	154,165	3,965,819	Aberta	119,984	8.1%	13.5%	4.23%
2022	Hedge Desn. Log III	22I0089914	-4,000,000	0	118,017	3,971,209	Aberta	89,227	7.6%	13.5%	3.40%
2022	Hedge Desn. Log IIII	22I0089943	-24,000,000	0	476,168	23,846,081	Aberta	322,249	6.2%	13.4%	10.78%
2022	HSI Logística	22I0978863	-121,000,198	106,796,991	1,747,705	15,537,251	Aberta	3,081,748	11.1%	13.9%	-0.75%
2022	Hedge Design Offices	22K0016415	-7,500,000	0	111,039	7,644,068	Aberta	255,106	15.8%	13.7%	9.23%
2022	Pulverizado Extrema III	22K0024321	-22,745,862	0	0	22,287,232	Aberta	-458,630	-7.1%	13.6%	10.13%
2022	Pernambucas	22K0640841	-30,999,629	0	2,387,672	30,098,764	Aberta	1,486,806	17.6%	13.4%	8.94%
2022	Campinas Shopping	22K1361155	-254,000	0	4,135	259,478	Aberta	9,613	17.9%	13.6%	8.64%
2022	Campinas Shopping II	22K1362572	-50,508,000	0	822,170	50,931,813	Aberta	1,245,983	11.4%	13.6%	8.64%
2023	Pulverizado Extrema IV	22L1464124	-10,000,000	0	0	9,874,959	Aberta	-125,041	-9.5%	12.8%	3.55%
2014	PRTS11	PRTS11	-1,946,026	108,895	0	0	Encerrada	-1,837,131	-42.1%	-42.1%	-42.07%
2014	SHOP11	SHOP11	-4,583,088	0	304,787	2,074,505	Aberta	-2,203,797	-9.4%	8.5%	11.16%

Fonte: Capitânia

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
BICE11	FII Brio Crédito Estruturado	CRI
BTCI11	FII BTG Pactual Excellence	CRI
BTLG11	FII BTG Pactual Logística	Logística
CCRF11	FII Canvas Recebíveis	CRI
COPP11	FII Corporate Office	Lajes Corporativas
CPSH11	FII Capitânia Shoppings	Shoppings
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
GURB11	FII Genial Renda Urbana	Shoppings
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda	Renda Urbana
JPPA11	FII JPP Mogno Allocation	CRI
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
MALL11	FII Malls Brasil Plural	Shoppings
MAXR11	FII MAX Retail	Renda Urbana
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNDL11	FII Panorama Desenvolvimento Logístico	Logística
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
QAGR11	FII Quasar Agro	Agro
RBRP11	FII RBR Properties	Lajes Corporativas
SADI11	FII Santander Recebíveis CDI	CRI
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VVCO11	FII TRX Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial
XPML11	FII XP Malls	Shoppings

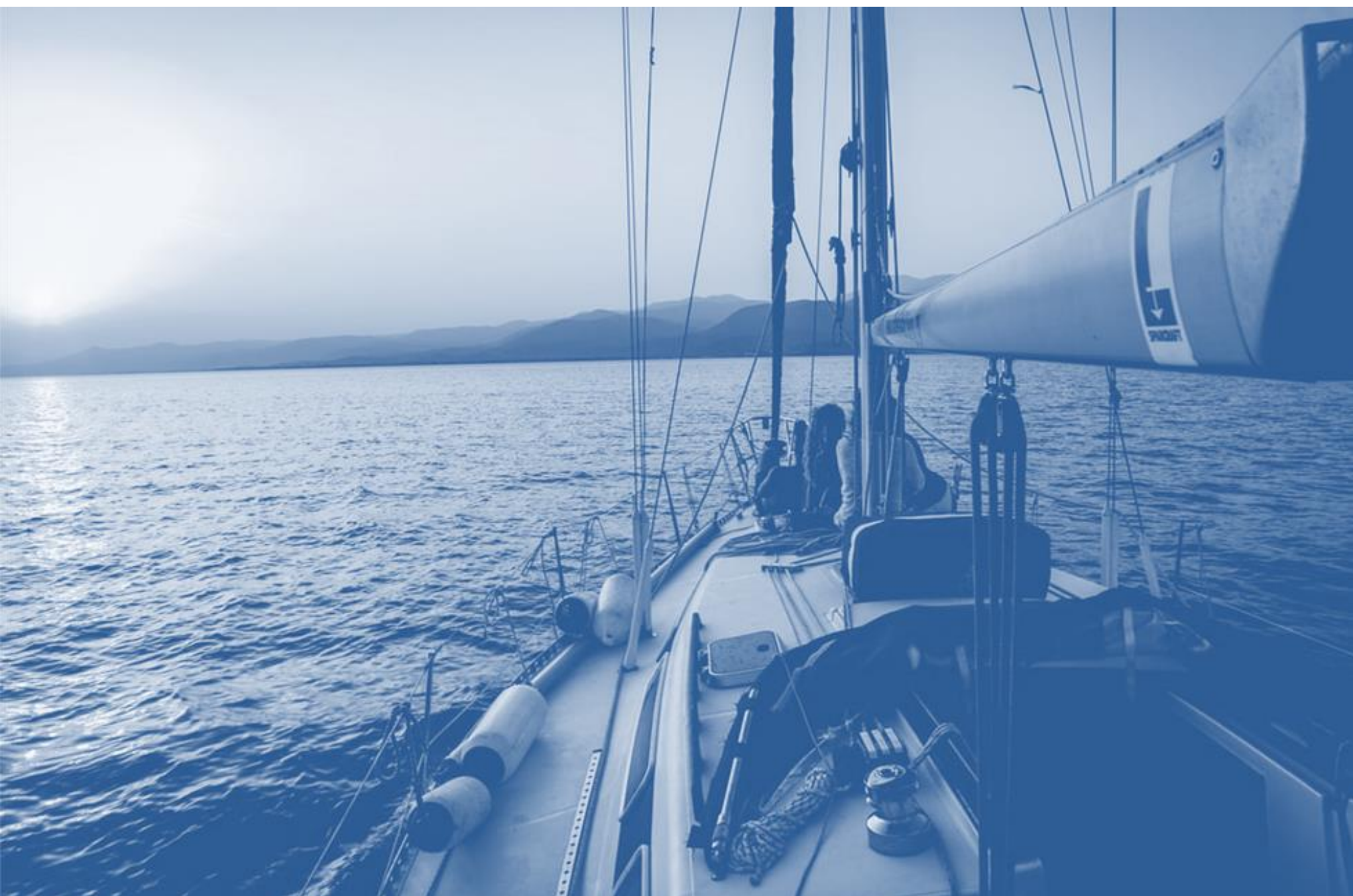
GLOSSÁRIO



Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (12 Meses)	Valor distribuído nos últimos 12 meses dividido pela cota de fechamento do mês
Rating	Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente (<i>risk free rate</i>) de cada título, com base na marcação dos preços (PU) do administrador.
Taxa nominal equivalente	Taxa equivalente nominal do título dado a curva de juros futuros analisada na presente data
Taxa ponderada de aquisição	Taxa ponderada média atual das compras do título
Duration	Prazo médio ponderado das amortizações do título
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

DISCLAIMER

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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

