



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

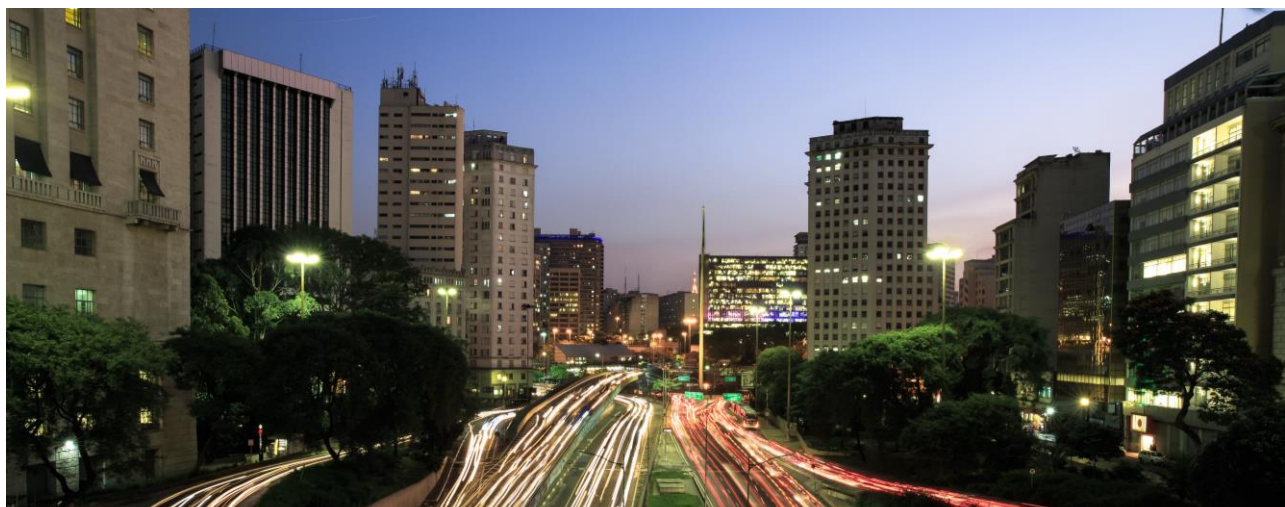
Classificação Anbima:
FII TVM Renda Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

Taxa de Administração,
Gestão e Escrituração:
1.05% a.a. do Valor de Mercado

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
27,972,629

Relatório Mensal de Novembro de 2021



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 95.80

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 94.74

Valor de Mercado:
R\$ 2,679,777,858

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,650,260,334

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1.00

Dividend Yield¹:
12.53%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/11/2021.

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
12.71%

Volume negociado (mês):
R\$ 169,267,522

Média diária do volume negociado (mês):
R\$ 8,463,376

Quantidade de cotistas:
132,912

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
10/12/2021	17/12/2021	1.00	Novembro/2021

CAPITÂNIA SECURITIES II FII (TICKER B3: CPTS11)

O “Capitânia Securities II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO: O Fundo tem o objetivo de proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderantemente de ativos de origem imobiliária, conforme a política de investimento definida no Capítulo IV do Regulamento.

PROVENTOS: O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



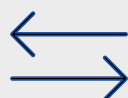
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: Destaque para **reciclagem da carteira**. Indicadores de mercado sugerem **oportunidade de investimento na classe**.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 1,00 / cota**, 209% do CDI (descontado imposto de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 12,23 (média 1,01/mês)** vs R\$ 2,99 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 372 milhões em CRI**, a uma taxa média de **IPCA+6,70%**, spread de 2,19%
- Foram vendidos **R\$ 314 milhões em CRI** a uma taxa média de **IPCA+6,77%**, spread de 2,42%. Boa parte destas operações será recomprada pelo fundo.

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 1,00 / cota**
- Ganhos de capital com CRI e Rendimentos de FIIs foram robustos e acima da média dos últimos meses
- **Atualização monetária gerencial não distribuída da carteira de CRI em 22/12/2021 está em R\$ 53,7 milhões (R\$ 1,92 / cota)**
- **Prejuízo não realizado com cotas de FII em 22/12/2021 está em R\$ 29,1 milhões (R\$ 1,04/cota)**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua em bom patamar, com **média diária de R\$ 8,6 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **acima de 132 mil**

ALOCÇÃO (% Ativos²) – 30/11/2021



- Ativos (%)² da carteira: **40,1% em FIIs, 57,3% em CRIs e 2,6% em caixa**
- TOP 5 maiores devedores: GTIS Logística FII, General Shopping FII, Vinci Shoppings FII, Assaí e Gazit Shoppings
- O fundo está com **R\$ 294 milhões em compromissadas com CRI (11,2% do PL)**. Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0,70% a.a.**

CARTEIRA DE CRÉDITO – 30/11/2021 – RESUMO



- O Fundo possui 58,2% dos Ativos¹ divididos em **27 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o logístico com 36,3% da carteira de crédito (20,8% do PL). Do total da carteira de crédito, 98,5% foi adquirida a **IPCA+6,14%** e 1,4% a CDI+1,81%, *duration* médio de 6,7 anos, **spread médio de 1,32%**, **taxa nominal média de 12,87%** e **LTV médio de 52,6%** considerando o consolidado de todos os segmentos.

CARTEIRA DE FIIS – 30/11/2021



- Alocações dos FIIs está principalmente em: 33,3% em Renda Urbana, 26,1% em Logística e 13,1% Lajes Corporativas
- TOP 5 maiores FIIs (18,1% do total de FIIs): TRXF11, GTLG11, GALG11, HBRH11 e VXXV11
- Exposição por tipo de risco: 42% contratos atípicos, 17,3% Crédito, 38,8% Contratos típicos e 1,7% 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

As maiores economias do mundo mal haviam começado a entender o impacto da pandemia na inflação e discutir o que fazer a respeito quando uma nova variante do coronavírus assustou os mercados mais uma vez, na última semana de novembro.

As bolsas caíram 3,7% nos Estados Unidos, Alemanha e Japão. Os títulos de dívida corporativa caíram 1% no mundo. Apesar da expectativa de um FED mais austero, a taxa do Tesouro americano para dez anos caiu 0,11% para 1,45% e os TIPS de dez anos bateram recorde negativo a -1,20% (fecharam a -1,08%). As commodities cederam 8% lideradas por uma queda de 20% no petróleo do Golfo. O dólar subiu 2% contra seus pares.

Os países emergentes continuam lidando com as consequências econômicas da pandemia cada um à sua maneira. Em novembro a lira turca caiu mais 28% contra o dólar, perfazendo uma desvalorização de 45% no ano, sob uma inflação oficial de 20%. A Turquia é o exemplo mais recente de administração tentando “botar o dedo nos juros” e privilegiar exportações e empregos em detrimento da moeda. Cada emergente que sucumbe à pressão imediata e envereda por aventuras pouco ortodoxas é um mau precedente para o Brasil.

É porque cada país emergente tem adotado seu próprio expediente que o Brasil perdeu o sincronismo com o resto do mundo, piorando quando tudo melhora e até melhorando, marginalmente, quando o resto piora.

Os juros para janeiro de 2025 caíram de 12,20% para 11,49%, mostrando que eventualmente o Banco Central prevalecerá no seu cenário para inflação e política monetária. Os juros reais de dez anos caíram de IPCA+5,48% para IPCA+5,18%. O dólar passou o mês em baixa contra o real e mesmo com a piora da última semana fechou a 5,62, com ligeira queda de 0,2%, na contramão da alta da moeda americana contra a maioria das moedas do mundo.

O Ibovespa também operou em ligeira alta no mês, descomprimindo cinco meses de baixa contínua, para ceder na última semana, em um misto de preocupações com o equilíbrio fiscal, o efeito do aperto monetário na economia em 2022 e o coronavírus. Fechou com baixa de 1,5%, menor que os -2,3% do mundo e os -4% dos emergentes.

O índice IMA-B de papéis atrelados à inflação subiu 4%. O índice IFIX de fundos imobiliários, que costuma render a par do IMA-B no curto prazo, não reagiu da mesma maneira e fechou com baixa de 3,6%, voltando a preços de junho de 2019. Como o preço do IFIX incorpora dividendos passados, os preços atuais são um desconto de 30% em relação a 2019 (15% de dividendos e 15% de inflação), possivelmente o meio mais barato de adquirir imóveis no Brasil.

O quadro de juros caindo e mercados brasileiros melhores que seus benchmarks internacionais sugere que o pior já pode ter passado e que qualquer alívio global poderá repercutir em uma melhora surpreendente dos ativos de risco brasileiros.

Temos três meses até que as variações da corrida eleitoral comecem a influenciar diariamente os mercados. Mas a volatilidade que pode advir da incerteza acerca da próxima presidência não é necessariamente maior que a que já experimentamos em função das oscilações da presidência atual, exacerbadas pelo momento de perigo que o mundo passou. Resta torcer para que não surjam intercorrências extemporâneas no processo sucessório, que catapultariam o risco para outro patamar.

Comentário do resultado do mês

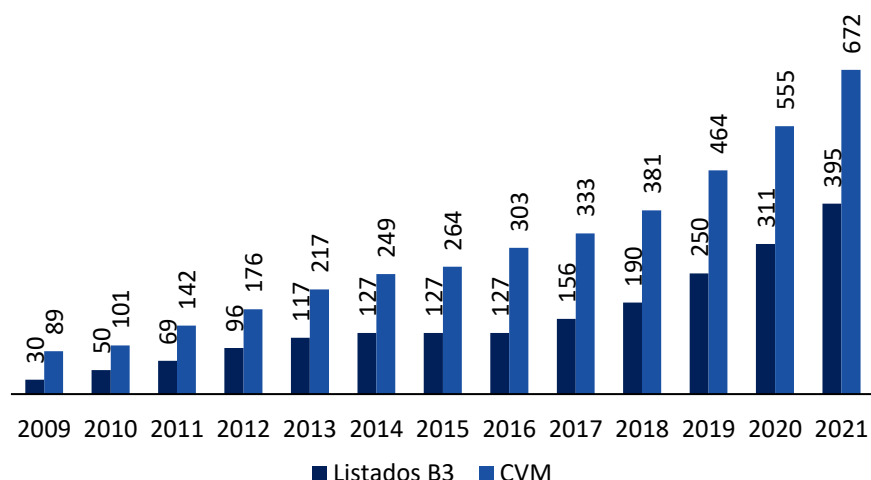
No mês de novembro os altos indicadores inflacionários dos últimos meses fez com que a receita com CRI aumentasse 27%, para R\$ 8,5mm. No entanto, a maior contribuição do mês foi o giro mensal dos ativos de crédito, já que uma parte da carteira que ainda estava em lock-up ou em lastro para operações compromissadas com CRI foi liberada para negociação. A gestão realizou a venda de CRIs que somaram mais de R\$ 314 milhões (20 operações) e geraram um relevante resultado para o fundo (R\$ 10,3 milhões), o maior volume negociado no ano. Um destaque foi o trade com o CRI Tenda Atacado (ICVM 400), aproveitando o momento de abertura de juros recente. **A Capitânia adquiriu o CRI no mercado primário a IPCA+6,98% e vendeu numa taxa média de IPCA+6,30% 17 dias após a compra, o que gerou um lucro de R\$ 1,3mm e uma TIR de 144,0%.**

No cenário da recente abertura de juros, a gestão aproveitou para reciclar o portfólio e aumentar a taxa média de aquisição dos papéis. O total desembolsado no mês foi de R\$ 372mm a uma taxa média de IPCA+6,72%. Destaque para dois primários importantes que liquidaram no mês: CRI Via Varejo Extrema, R\$ 40 milhões a IPCA+8,50% e CRI JSL Extrema, R\$ 20 milhões a IPCA+8,50%, em padrões parecidos com os dos últimos meses.

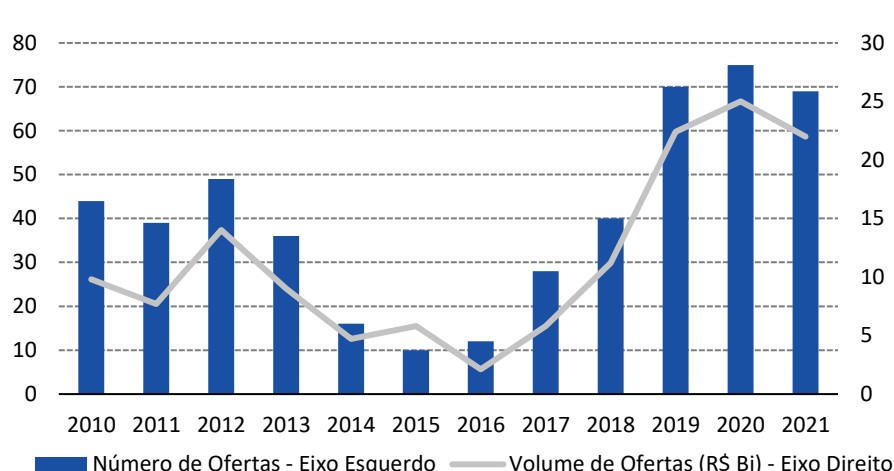
No portfólio de FIIs, seguimos com um posicionamento defensivo, com maior viés em renda, diversificação e proteção. Utilizaremos o caixa disponível do fundo nos próximos meses para adquirir FoFs com desconto no mercado secundário.

Indústria de FII (Nov/21)

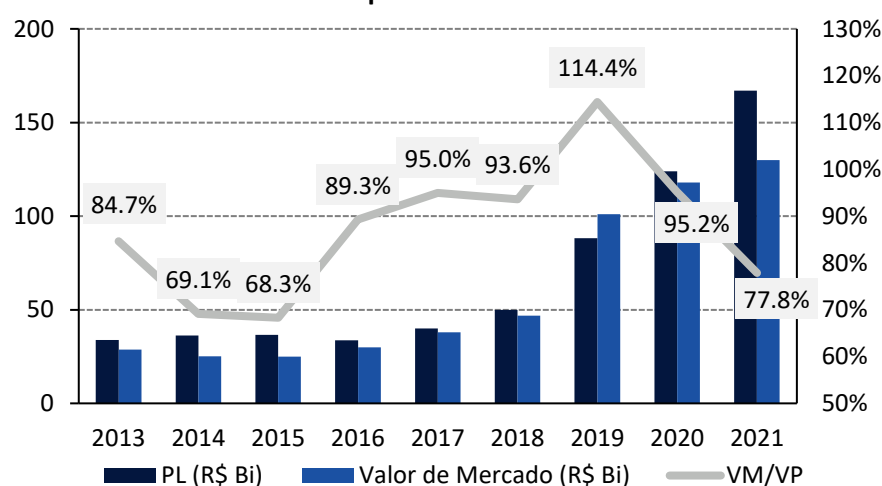
Nº de fundos listados



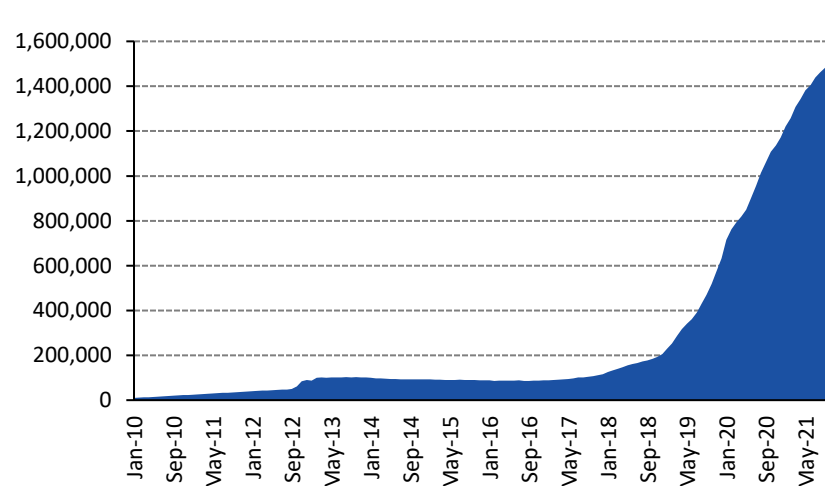
Ofertas Públicas - ICVM 400



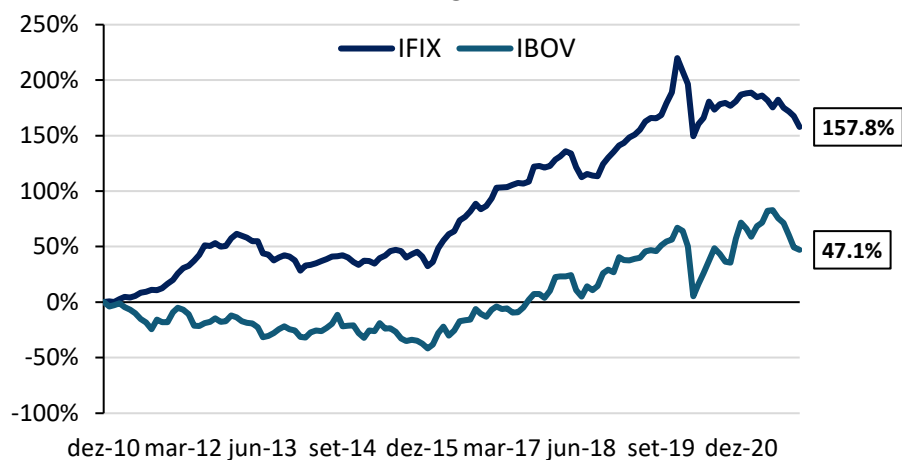
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



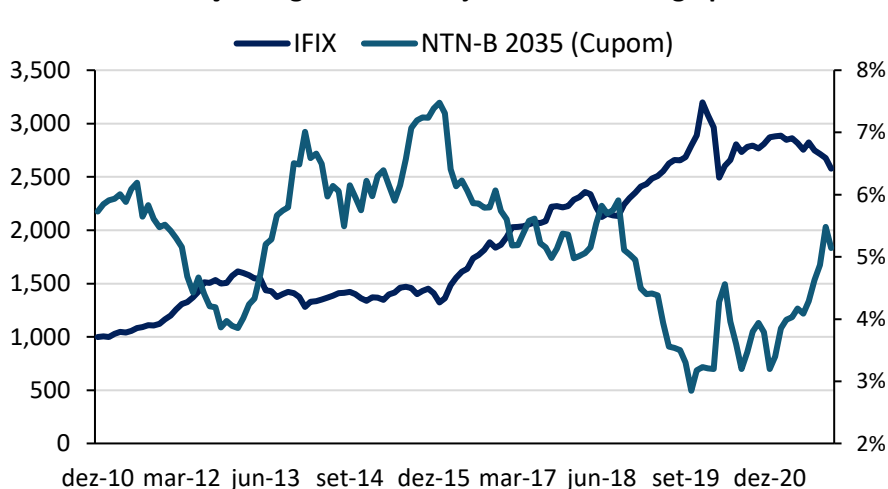
Número de investidores



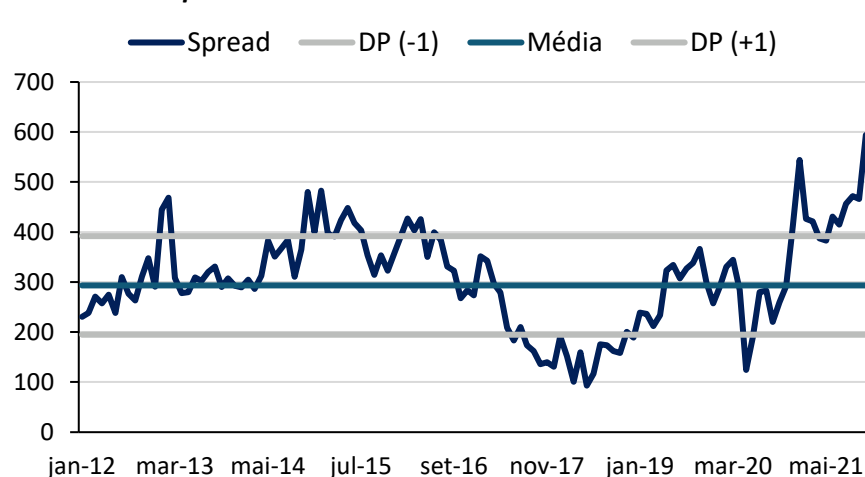
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



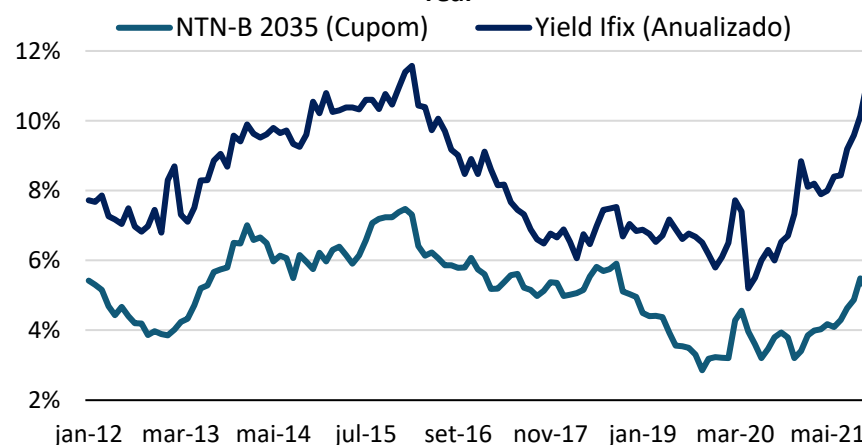
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



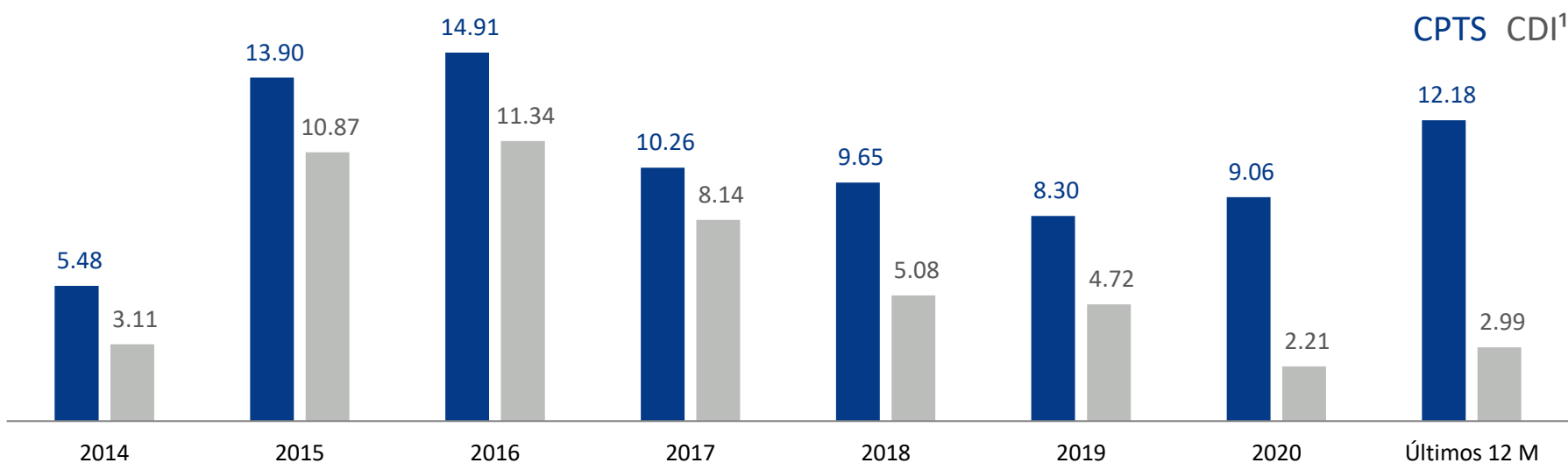
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 10/12/21, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.00 por cota, com pagamento em 17/12/21 para os detentores de cotas em 10/12/21. Este dividendo equivale a 209.30% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

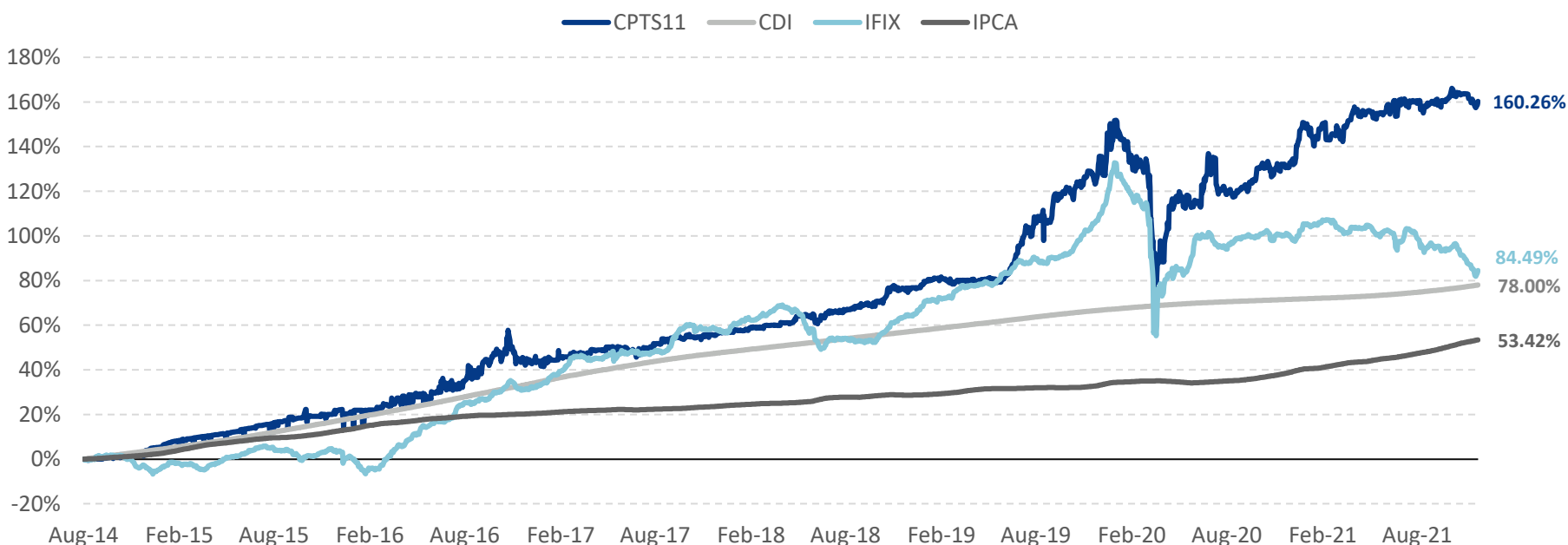
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 11.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 81.74 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/11/2021) a R\$ 95.80. Essa performance é equivalente a 168.94% do retorno do CDI Líquido¹.



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

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em novembro foi equivalente a -1.18% versus -3.64% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +160.26% versus +84.49% do IFIX e 78.00% 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 – 30/11/2021

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Nov/21							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	66,635,680	6.93%		2.82%	17.9%
14C0072810	IPCA +	CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	61,598,742	5.29%		1.34%	16.5%
21J0790766	IPCA +	CRI XP Industrial True 446S 1E	60,000,000	6.50%		1.45%	16.1%
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	41,899,463	8.50%		3.88%	11.2%
21J0585266	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	41,148,400	6.50%		1.89%	11.0%
21J0001207	IPCA +	CRI Tenda Virgo 307S 4E	40,000,000	6.98%		2.09%	10.7%
21H0865631	IPCA +	CRI Plural Renda Urbana Travessia 1E 83S	22,052,000	6.50%		1.76%	5.9%
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	20,000,000	8.50%		3.95%	5.4%
20L0687133	IPCA +	CRI GPA True 346S 1E	15,541,604	5.30%		0.80%	4.2%
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	2,500,001	5.72%		0.98%	0.7%
21C0549648	IPCA +	CRI Tellus Isec 226S 4E	1,500,205	5.75%		0.97%	0.4%
			372,876,096	6.70%	-	2.19%	100.0%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Nov/21										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado (R\$)
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	67,016,941	6.93%		6.93%		2.99%	21.33%	296,385
14C0072810	IPCA +	CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	61,547,975	5.37%		5.37%		1.35%	19.59%	1,777,781
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	42,097,105	8.50%		8.50%		4.08%	13.40%	1,853,964
21J0001207	IPCA +	CRI Tenda Virgo 307S 4E	41,354,579	6.98%		6.35%		1.89%	13.16%	1,354,579
21H0862845	IPCA +	CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S	32,191,927	6.50%		6.50%		1.96%	10.24%	1,143,927
13F0056986	IPCA +	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	17,172,696	8.06%		8.00%		3.50%	5.46%	2,741,450
21H0700312	IPCA +	CRI Athena I Virgo 4E 335S	17,143,985	6.25%		6.25%		2.05%	5.46%	643,850
21F1076965	IPCA +	CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	14,996,381	6.50%		6.42%		2.00%	4.77%	261,436
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 1S	13,492,340	6.85%		6.85%		2.48%	4.29%	179,702
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	2,549,821	5.72%		5.41%		0.66%	0.81%	111,332
20K0699593	IPCA +	CRI BRF Salvador Isec	2,087,056	5.44%		5.57%		0.52%	0.66%	12,421
21C0549648	IPCA +	CRI Tellus Isec 226S 4E	1,514,215	5.75%		5.61%		0.80%	0.48%	14,010
19G0228153	IPCA +	CRI HBR Habitasec 148S 1E	1,051,685	5.88%		6.15%		1.68%	0.33%	(13,184)
19H0235501	IPCA +	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	43,135	4.75%		4.90%		-0.25%	0.01%	16
			314,259,842	6.77%	-	6.68%	-	2.42%	100.0%	10,377,668

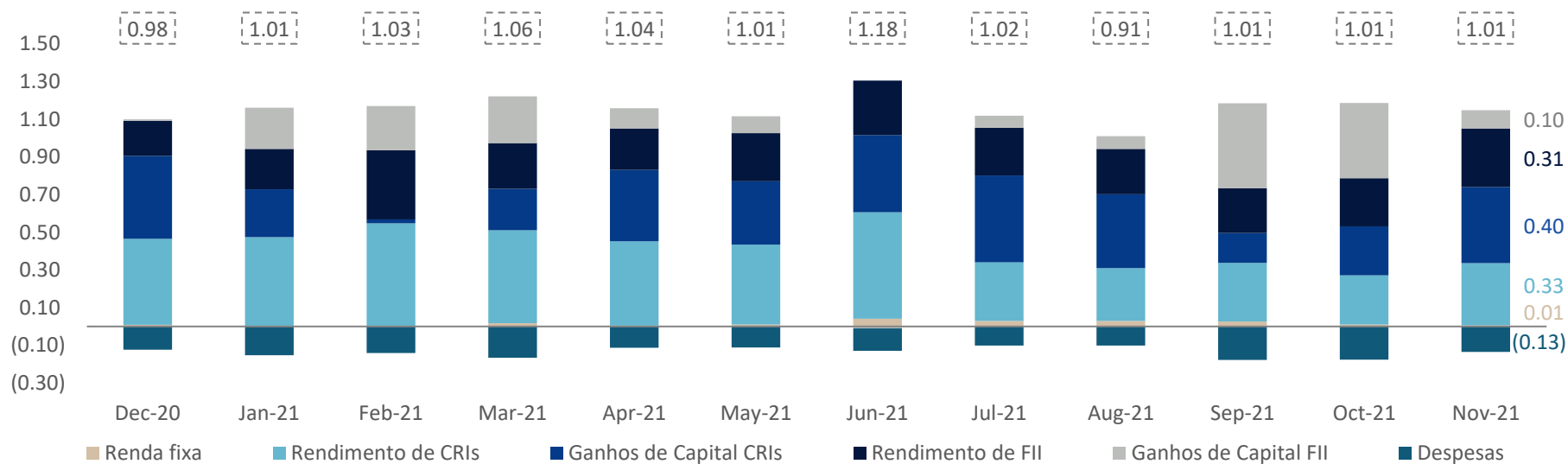
CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Compra de R\$ 48 milhões de VXXV11, via secundário;
- Compra de R\$ 30 milhões de VVPR11, via secundário;
- Compra de R\$ 30 milhões de TRXF16, via emissão 476;
- Compra de R\$ 23 milhões de EVBI15, via emissão 476;
- Compra de R\$ 20 milhões de TRXF15, via emissão 476;
- Venda de R\$ 50 milhões de TRXB11, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário;
- Venda de R\$ 25 milhões de HSRE11, posição adquirida via oferta 400 e também via secundário;
- Venda de R\$ 20 milhões de TRXF11, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário;
- Venda de R\$ 20 milhões de TSER11, posição adquirida via oferta 476.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

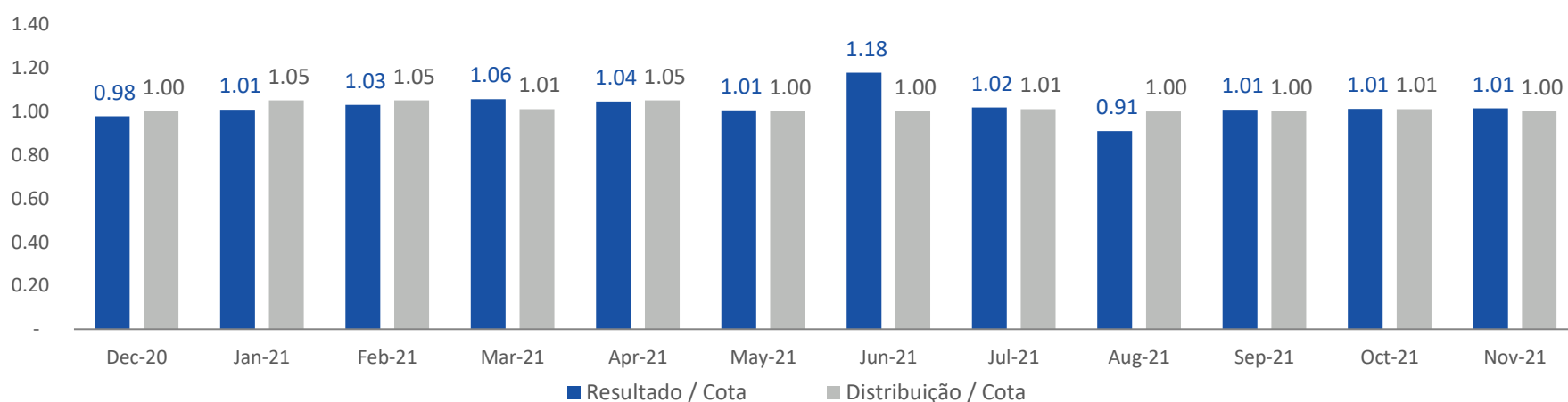
DRE - Capitânia Securities II FII	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Acumulado
Receitas	23,810,036	28,832,704	26,035,039	30,522,227	30,579,643	29,588,656	323,756,574
Renda fixa	767,623	774,789	757,284	698,224	286,472	174,589	4,562,244
Rendimento de CRIs	10,362,187	8,013,669	7,228,962	8,019,735	6,726,629	8,510,959	110,216,255
Ganhos de capital CRIs	7,544,961	11,892,313	10,085,486	4,079,700	6,692,872	10,377,668	91,129,502
Rendimento de FII	5,309,830	6,487,743	6,204,728	6,125,398	6,582,196	8,036,880	67,680,442
Ganhos de capital de FII	(174,565)	1,664,190	1,758,579	11,599,170	10,291,474	2,488,559	50,168,131
Despesas	(2,180,413)	(2,591,348)	(2,611,611)	(4,566,256)	(4,523,338)	(3,459,838)	(38,672,688)
Taxa de Administração	(225,144)	(237,144)	(233,529)	(232,193)	(232,836)	(235,990)	(2,824,448)
Taxa de Gestão	(1,923,957)	(2,024,866)	(1,995,614)	(1,984,194)	(1,989,687)	(2,022,391)	(23,859,016)
Imposto sobre ganho de capital	-	(299,487)	(351,716)	(2,319,834)	(1,950,599)	(497,712)	(9,933,091)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	(294,907)	(590,485)	(885,392)
Outras despesas	(31,312)	(29,851)	(30,752)	(30,035)	(55,310)	(113,261)	(1,170,742)
Resultado	21,629,622	26,241,357	23,423,428	25,955,970	26,056,305	26,128,817	285,083,886
Resultado / Cota	1.18	1.02	0.91	1.01	1.01	1.01	20.61
Distribuição ²	19,753,440	26,039,249	25,755,654	25,781,435	26,039,249	26,177,409	284,920,912
Distribuição / Cota	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	20.24
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.97%	12.16%	12.18%	12.23%	12.37%	12.53%	12.71%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.00%	12.12%	11.99%	12.00%	12.12%	12.00%	12.18%
Resultado Acumulado	2,150,093	2,352,201	19,975	194,510	211,566	162,974	162,974
Resultado Acumulado / Cota	0.08	0.09	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média³: 1.02



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

² Rendimento das cotas anterior a 11ª emissão

³ Últimos 12 meses.

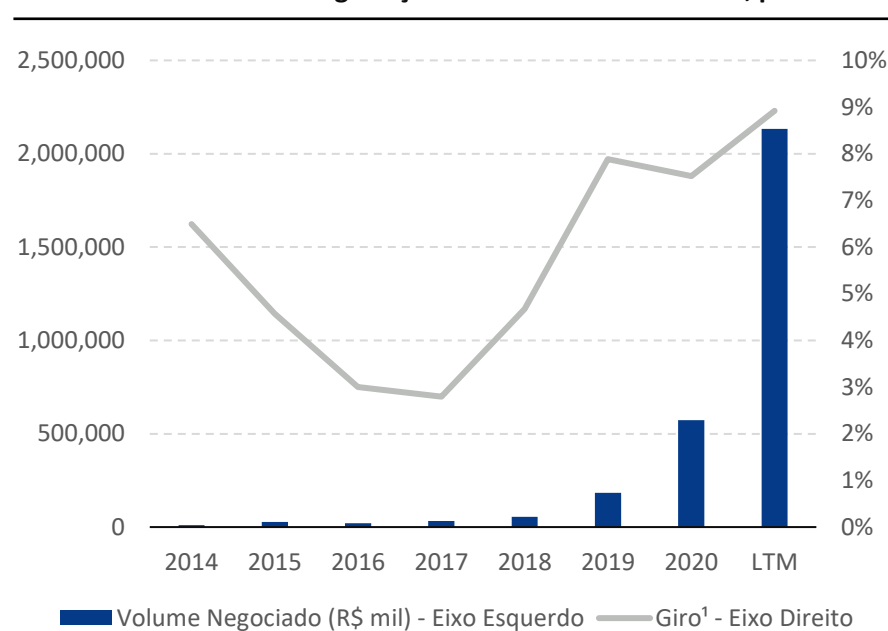
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de novembro foram negociadas 1,750,983 cotas, sendo 163,757 negócios, com volume de R\$ 169,267,523, o que representa uma média diária de R\$ 8,463,376. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de novembro com 132,912 cotistas, uma variação de +2.47% contra o mês anterior.

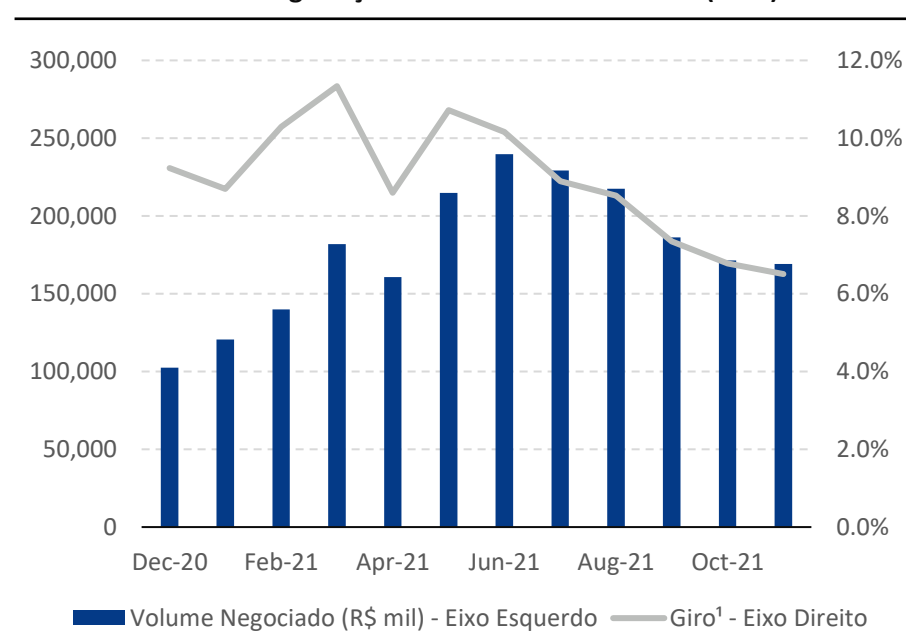
	Ago-21		Set-21		Oct-21		Nov-21		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	217,597	R\$	186,203	R\$	171,375	R\$	169,268	R\$	2,134,082
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	9,891	R\$	8,867	R\$	8,569	R\$	8,463	R\$	8,629
Giro Mensal (%)		8.5%		7.4%		6.8%		6.5%		8.9%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,536,893	R\$	2,529,159	R\$	2,525,292	R\$	2,6279,778	R\$	2,118,282

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

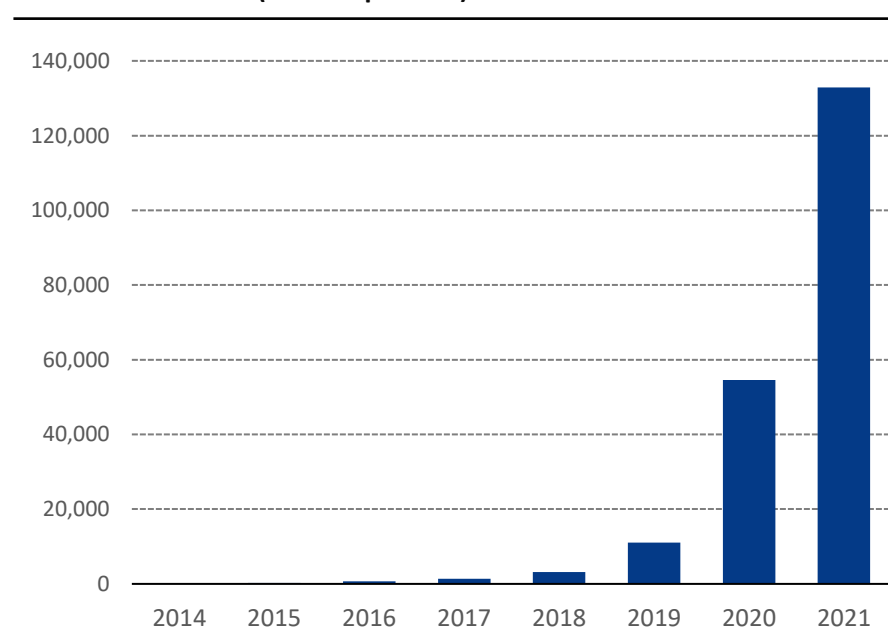


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

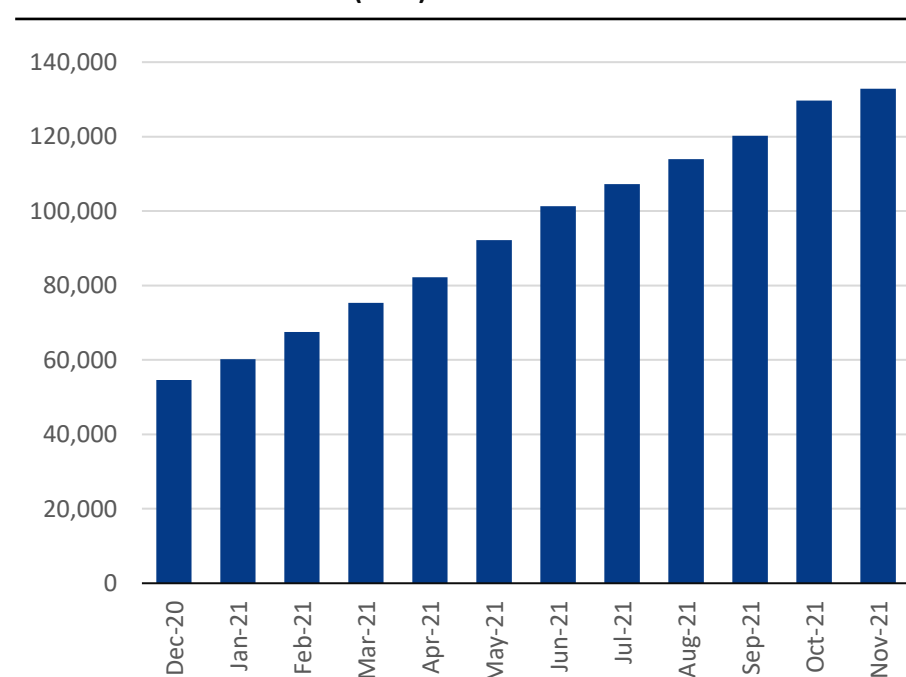


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



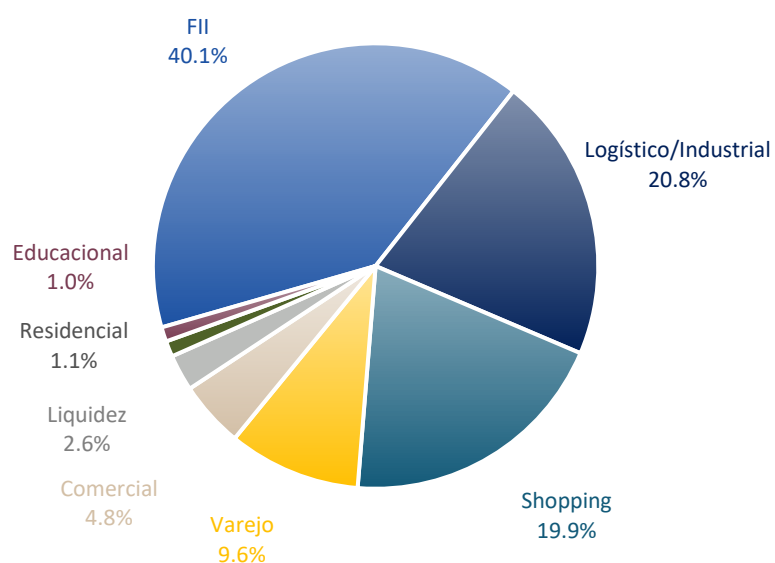
Número de cotistas mensal (12M)



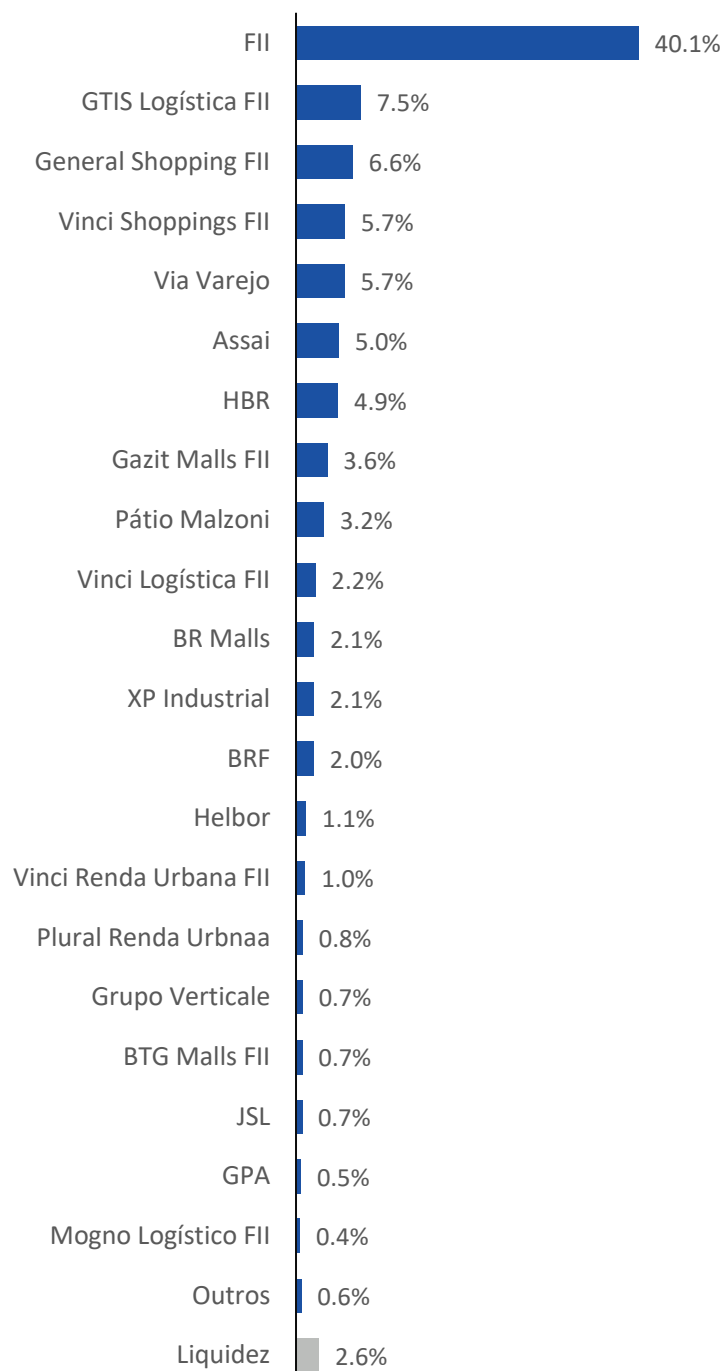
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹) – 30/11/2021

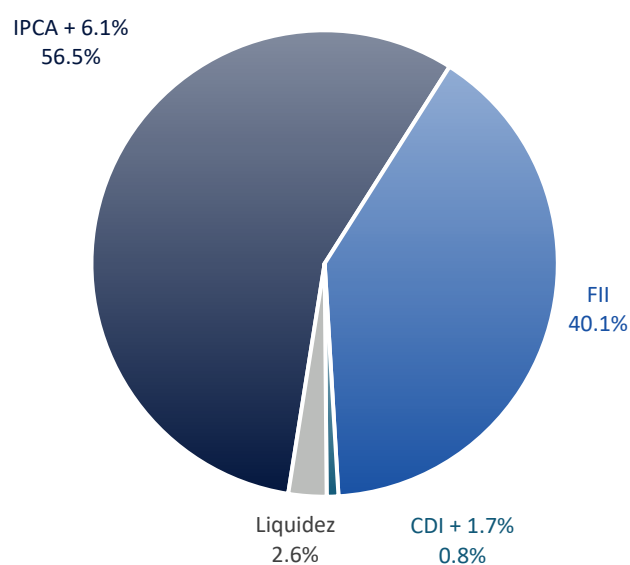
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



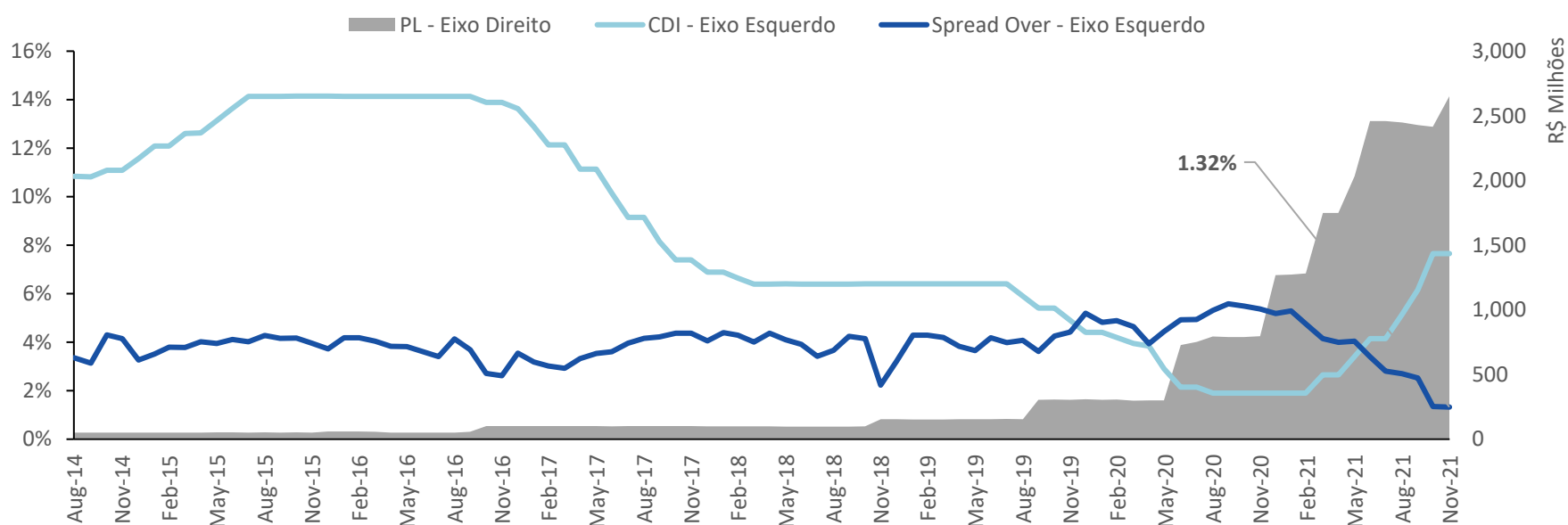
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER² DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



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

² Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – 30/11/2021 – RESUMO

O Fundo possui 58,2% dos Ativos¹ divididos em 27 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o logístico com 36,3% da carteira de crédito (20,8% do PL). Do total da carteira de crédito 98,5% foi adquirida a IPCA+6,14% e 1,4% a CDI+1,81%, *duration* médio de 6,7 anos, *spread* médio de 1,32%, taxa nominal média de 12,87% e LTV médio de 52,6% considerando o consolidado de todos os segmentos. Esta carteira acumula R\$ 36,9mm de resultado por atualização monetária incorrida e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
Logístico/Industrial	617,701,418	20.8%	7.0	6.61%	6.35%	-	-	1.92%	13.53%	47.2%	11,432,990
Shopping	591,035,750	19.9%	6.4	5.91%	5.41%	1.75%	1.75%	1.06%	12.58%	42.3%	16,399,771
Varejo	286,062,021	9.6%	7.5	5.78%	5.32%	-	-	0.84%	12.32%	76.9%	5,221,819
Comercial	142,855,106	4.8%	6.9	5.91%	5.40%	-	-	0.97%	12.46%	62.5%	2,415,224
Residencial	34,100,000	1.1%	1.5	6.00%	6.00%	-	-	0.79%	12.75%	95.8%	-
Educacional	31,187,706	1.0%	5.5	5.60%	5.20%	-	-	1.00%	12.47%	38.7%	1,457,445
Loteamento	1,045,682	0.0%	1.0	9.00%	9.72%	-	-	7.07%	19.37%	74.8%	39,687
Hospital	45,070	0.0%	4.6	4.75%	3.88%	-	-	-1.32%	10.70%	74.2%	266
Total	1,703,987,682	57.3%	6.7	6.14%	5.75%	1.81%	1.81%	1.32%	12.87%	52.6%	36,966,936

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	Comercial	IPCA +	5.92%	96,620,807	3.2%	7.5	5.92%	5.28%	0.83%	12.30%	5.67%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	IPCA +	6.00%	46,234,298	1.6%	5.6	5.88%	5.67%	1.28%	12.78%	2.71%
Total	-	-	-	-	142,855,106	4.8%	6.9	-	-	0.97%	12.46%	62.5%

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	Logístico/Industrial	IPCA +	5.93%	223,613,093	7.5%	8.6	5.93%	5.50%	0.99%	12.49%	13.12%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Logístico/Industrial	IPCA +	8.50%	104,524,118	3.5%	6.0	8.50%	8.50%	3.97%	15.79%	6.13%
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	IPCA +	7.50%	66,692,454	2.2%	4.6	6.93%	6.92%	2.76%	14.54%	3.91%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Logístico/Industrial	IPCA +	6.50%	63,477,922	2.1%	7.1	6.50%	6.06%	1.57%	13.13%	3.73%
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	Logístico/Industrial	IPCA +	6.50%	61,023,864	2.1%	6.6	6.50%	6.39%	1.75%	13.29%	3.58%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	Logístico/Industrial	IPCA +	5.25%	60,656,635	2.0%	7.2	5.25%	4.88%	0.89%	12.37%	3.56%
CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	Logístico/Industrial	IPCA +	8.50%	20,079,086	0.7%	6.6	8.50%	8.45%	3.87%	15.66%	1.18%
CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E	21I0221466	Logístico/Industrial	IPCA +	6.50%	12,615,682	0.4%	5.4	6.50%	6.12%	1.72%	13.27%	0.74%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Logístico/Industrial	IPCA +	5.50%	5,018,565	0.2%	2.3	5.50%	5.02%	1.10%	13.09%	0.29%
Total	-	-	-	-	617,701,418	20.8%	7.0	-	-	1.92%	13.53%	47.2%

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	Educacional	IPCA +	5.60%	31,187,706	1.0%	5.5	5.60%	5.20%	1.00%	12.47%	38.7%
Total	-	-	-	-	31,187,706	1.0%	5.5	-	-	1.00%	12.47%	38.7%

Data base – 30/11/2021.

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 30/11/2021

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	Shopping	IPCA +	5.00%	196,755,447	6.6%	5.9	5.72%	4.85%	0.57%	12.00%	11.55%
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	Shopping	IPCA +	6.25%	169,478,848	5.7%	7.0	6.25%	5.89%	1.37%	12.90%	9.95%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	Shopping	IPCA +	5.89%	108,117,967	3.6%	8.6	5.89%	5.46%	0.92%	12.41%	6.34%
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	Shopping	IPCA +	7.04%	61,598,860	2.1%	3.7	5.29%	5.37%	1.35%	13.06%	3.61%
CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 83S	21H0865631	Shopping	IPCA +	6.50%	22,416,390	0.8%	6.4	6.50%	6.38%	1.88%	13.45%	1.32%
CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	CDI +	1.50%	21,488,322	0.7%	3.8	1.50%	1.49%	1.49%	13.21%	1.26%
CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	21F1076965	Shopping	IPCA +	6.50%	8,624,930	0.3%	6.6	6.50%	6.06%	1.74%	13.29%	0.51%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	CDI +	4.25%	1,713,717	0.1%	0.8	4.25%	4.24%	4.24%	15.89%	0.10%
CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	CDI +	4.25%	841,271	0.0%	0.8	3.01%	3.28%	3.28%	14.83%	0.05%
Total	-	-	-	-	591,035,750	19.9%	6.4	-	-	1.06%	12.58%	42.3%

Loteamento	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	Loteamento	IPCA +	9.25%	1,045,682	0.0%	1.0	9.00%	9.72%	7.07%	19.37%	0.06%
Total	-	-	-	-	1,045,682	0.0%	1.0	-	-	7.07%	19.37%	0.06%

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Varejo	IPCA +	5.10%	148,243,039	5.0%	8.7	5.70%	5.32%	0.65%	12.12%	8.70%
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	Varejo	IPCA +	5.00%	99,582,191	3.3%	6.4	5.60%	5.17%	0.90%	12.37%	5.84%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Varejo	IPCA +	7.00%	21,960,417	0.7%	5.2	7.53%	6.59%	2.17%	13.76%	1.29%
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	Varejo	IPCA +	5.60%	16,276,374	0.5%	6.4	5.30%	4.39%	0.45%	11.87%	0.96%
Total	-	-	-	-	286,062,021	9.6%	7.5	-	-	0.84%	12.32%	76.9%

Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Residencial	IPCA +	6.00%	34,100,000	1.1%	1.5	6.00%	6.00%	0.79%	12.75%	2.00%
Total	-	-	-	-	34,100,000	1.1%	1.5	-	-	0.79%	12.75%	2.00%

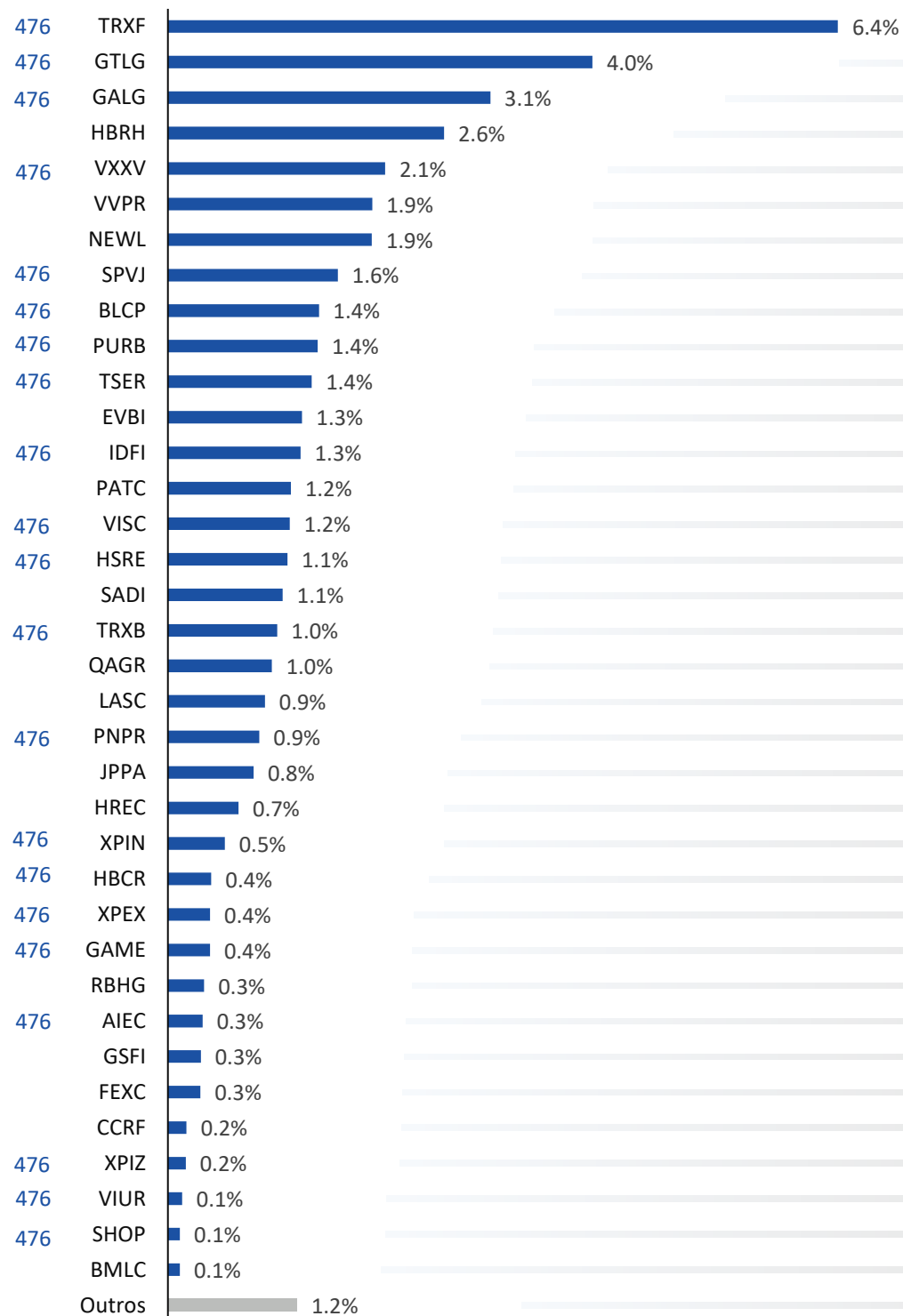
Data base – 30/11/2021.

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

CARTEIRA DE FIIS – 30/11/2021

% Ativos¹
Em 30/11/2021

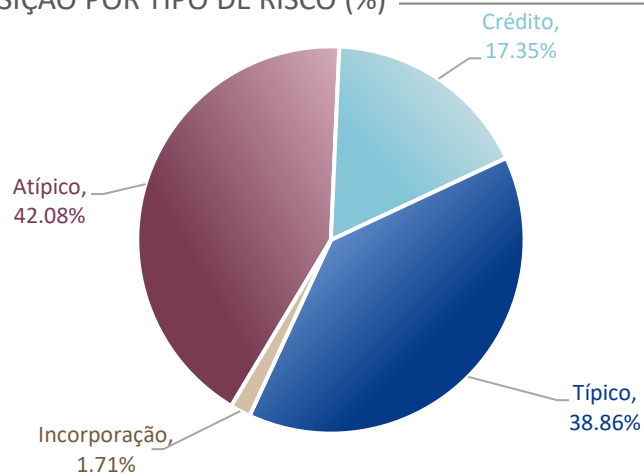
ICVM 476



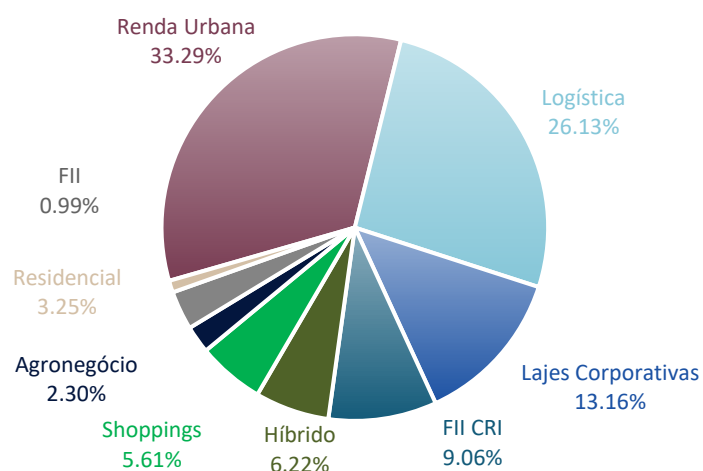
(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

51.1% - TRXF
34.7% - GTLG
21.3% - GALG
66.2% - HBRH
100.0% - VXXV
51.0% - VVPR
58.4% - NEWL
7.3% - SPVJ
73.7% - BLCP
100.0% - PURB
66.3% - TSER
55.5% - EVBI
24.4% - IDFI
44.3% - PATC
2.1% - VISC
23.0% - HSRE
25.0% - SADI
41.1% - TRXB
24.6% - QAGR
45.8% - LASC
78.0% - PNPR
38.8% - JPPA
6.6% - HREC
3.8% - XPIN
100.0% - HBCR
9.8% - XPEX
14.6% - GAME
16.3% - RBHG
5.2% - AIEC
11.7% - GSFI
2.2% - FEXC
3.0% - CCRF
7.5% - XPIZ
5.7% - VIUR
81.3% - SHOP
24.0% - BMLC
- - Outros

EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



Data base – 30/11/2021.

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 83S (21H0865631) **Vencimento: 20/08/2035**

Devedor	Plural Renda Urb.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	27,06%
Rating	-

A operação é lastreada em três Shoppings da Carvalho Hosken adquirido pelo FII PURB11, Rio2 Shopping e Península Shopping, localizados no Rio de Janeiro. Os ativos tem NOI consideravelmente acima do serviço da dívida, além de contar a alienação fiduciária dos ativos, o que aumenta a proteção da operação.



CRI XP Industrial True 446S 1E (21J0790766) **Vencimento: 30/09/2036**

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	91,83%
Rating	-

Lastro da operação é a AF de 1 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, atualmente tendo 76% de sua ABL locada para a Sogefi, responsável também por 80% da receita de locação do imóvel.



CRI JSL Extrema Habitasec 291S 1E (21K0728271) **Vencimento: 20/12/2037**

Devedor	JSL
Taxa de Emissão	IPCA + 8,50%
LTV	63,86%
Rating	-

AF de um galpão logístico em Extrema-MG para a JSL. O galpão possui aproximadamente 51.000m² de ABL, dos quais 45.000 m² estão locados para a JSL via contrato atípico.



CRI GPA RBVA True 346S 1E (20L0687133) **Vencimento: 26/12/2035**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	77,5%
Rating	AA

A operação é lastreada em contratos de locações atípicos de duas lojas do Grupo GPA, além da alienação fiduciária das mesmas. Uma loja é da marca Pão de Açúcar localizada em São Paulo e a outra é da bandeira Extra, localizada em Guarulhos.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento
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	56,58%
Rating	-

A operação é lastreada em seis lajes do imóvel localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima: Edifício Pátio Malzoni, ativo AAA, comprados a R\$ 38.400 o m² pelo FII devedor da operação, 66% alocados para o Google, 17% Casa dos Ventos e 17% para Planner. Covenants: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. LTV inicial é 55%.



CRI GTIS Habitasec 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5,93%
LTV	43,79%
Rating	AA

A operação é AF de 4 Galpões Logísticos AAA, sendo (i) localizado na Rodovia Anhanguera, Cajamar - SP, (ii) localizado na Avenida Hélio Ossamu, Embu das Artes - SP, (iii) localizado também em Embu das Artes - SP e (iv) localizado na região de Alphaville, todos locados para grandes empresas como Mercado Livre, Petz e Decathlon. LTV inicial de 42,8%.



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

Vencimento: 25/05/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	78,19%
Rating	-

A operação é lastreada no Contrato de locação atípicos de 10 anos com a Via Varejo (built-to-suit) no recém construído galpão logístico da empresa em Extrema-MG de 73.540 m² de ABL.



CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E (21I0221466)

Vencimento: 16/09/2030

Devedor	Mogno Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	59,62%
Rating	-

A operação é lastreada nos ativos do FII que são dados em garantia, o valor da AF dos imóveis que serão adquiridas pelo FII é de R\$ 196 milhões a valor da laudo inicial, a operação conta com *covenant* de LTV máximo de 65%. Conta ainda com a Cessão Fiduciária dos recebíveis dos imóveis do FII.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%
LTV	41,55%
Rating	-

A operação é garantia pelo imóveis do grupo localizados na região metropolitana de São Paulo: 7 ativos de varejo em São Paulo, lojas de varejo das bandeiras: Don Paco, MC Donald's e Dia (%).



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

Vencimento: 05/09/2041

Devedor	TRX Real Estate II FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	79,11%
Rating	-

A operação é lastreada na AF de 3 Lojas (galpão) da bandeira Assaí, 2 no Sudeste e 1 no Norte, ABL total de 41.675 m² com valor de aquisição de R\$ 209MM adquiridas pelo FII TRXF11 com contratos atípicos casados com o prazo de vencimento do CRI.



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

Vencimento: 22/09/2036

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25%
LTV	49,41%
Rating	-

A operação é lastreada por AF do Boulevard Shopping, North Shopping Maracanau e da fração de 21.95% do Pantanal Shopping; Hipoteca em 2 grau sobre 100% do Porto Velho Shopping adquiridos pelo VISC11 com 40% de equity. E tem *covenants* de LTV máx = 60% e ICSD máx = 1,3x. NOI estimado do portfólio em garantia para os primeiros 12 meses é de R\$ 45,6mm.



CRI Vinci Logística (19A0093844)

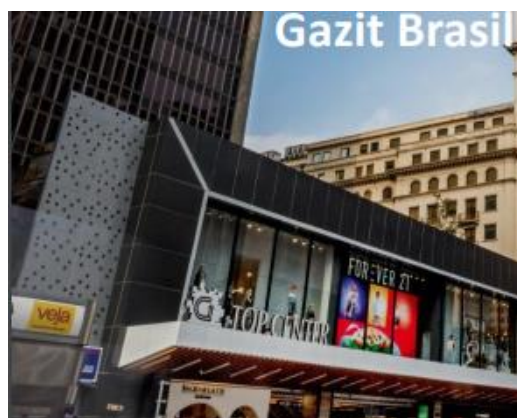
Vencimento: 16/01/2031

Devedor	Vinci
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%
LTV	21,68%
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	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 15/05/2037

Devedor	Gazit Malls FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,89%
LTV	N/A
Rating	-

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



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

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%
LTV	51,16%
Rating	AA

A operação é lastreada pelos recebíveis dos 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 os recebíveis dos mesmos.



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	64,57%
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.



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

Vencimento: 20/07/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8,50%
LTV	78,19%
Rating	-

A operação é lastreada no Contrato de locação atípicos de 10 anos com a Via Varejo (built-to-suit) no recém construído galpão logístico da empresa em Extrema-MG de 73.540 m² de ABL.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Vencimento: 01/02/2024

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25%
LTV	74,76%
Rating	-

A Colorado é uma empresa especializada na construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A operação é lastreada por três empreendimentos localizados no estado de Pernambuco. Todos os ativos estão com as obras concluídas e são garantias. Há ainda a fiança do devedor e do acionista (Cipasa).



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

Vencimento: 25/06/2036

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	80,64%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/06/2033

Devedor	Ânima S/A
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	38,73%
Rating	-

A operação é lastreada nos imóveis de alta qualidade localizados em capitais, duas universidades UniRitter (SLB) no Rio Grande do Sul, uma em Porto alegre e outra em Canoas.



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

Vencimento: 20/08/2026

Devedor	Grupo AIZ
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	42,38%
Rating	-

A operação é lastreada na AF da fábrica de máquinas de grande porte em São José dos Pinhais-SP e contrato com a Pesa

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E (13D0463613 e 13D0463614) **Vencimento: 14/07/2023**

Devedor	Shopping Sul
Taxa de Emissão	CDI + 4,25%
LTV	18,19%
Rating	-

O Shopping Sul está localizado em Valparaíso de Goiás – GO, foi inaugurado em 1993 e possui mais de 130 lojas. A operação é lastreada pelos recebíveis do imóvel.



CRI BR Malls RB Capital 99S 1E (14C0072810) **Vencimento: 07/03/2029**

Devedor	BR Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 7,04%
LTV	73,16%
Rating	AAA

A operação é lastreada por dois shoppings centers da BR Malls: Shopping Estação, Curitiba-PR e o Campinas Shopping, Campinas-SP.



CRI BRF PE Isec 99S 4E (21A0709253) **Vencimento: 06/01/2039**

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,25%
LTV	50,49%
Rating	AA+

A operação é lastreada em no Imóvel localizado em Vitória de Santo Antão – PE, fundo de reserva e Fiança Bancária de R\$ 65 milhões do Bradesco, o que leva o LTV ajustado inicial da operação para 50,50%.



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153) **Vencimento: 26/07/2034**

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	74,84%
Rating	-

A operação é lastreada por três contratos de locação firmados com a Decathlon, a Tim e a Pirelli. Além disso, a operação conta com o aval da HBR, a alienação fiduciária dos imóveis e a cessão fiduciária dos recebíveis.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 20/08/2031

Devedor	BTG Malls FII
Taxa de Emissão	CDI + 1,5%
LTV	38,63%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de três shopping Centers: Ilha Plaza – RJ, Shopping Contagem – MG e Casa & Gourmet – RJ.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

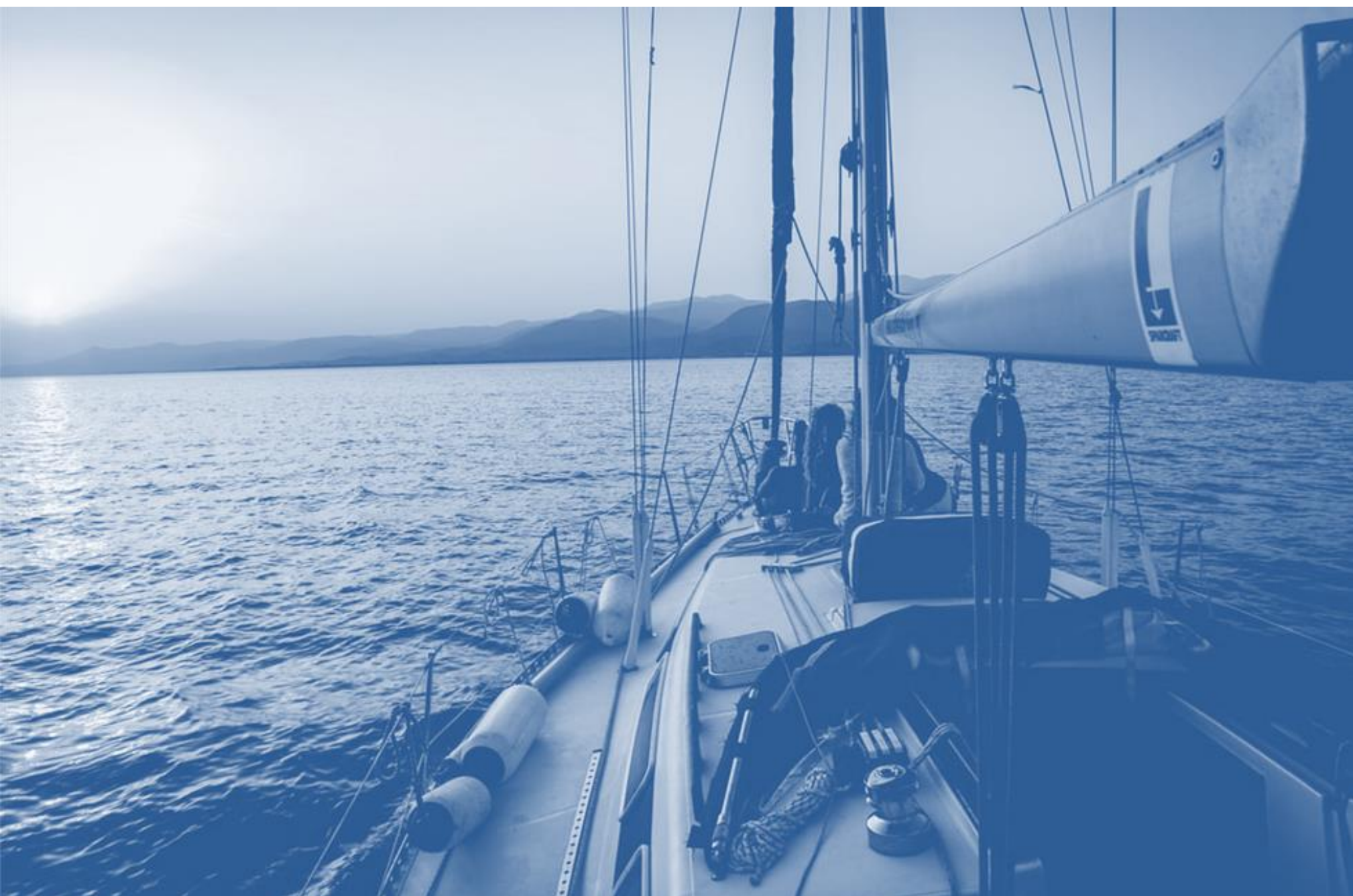
Termos	Descrição
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos FII
BIME11	Brio Multiestratégia
BLCP11	BlueCap Logístico
CCRF11	Canvas CRI
EVBI11	VBI Consumo Essencial
FEXC11	BTG Fundo de CRI
GALG11	Guardian Logística FII
GAME11	Guardian Multiestratégia FII
GSFI11	General Shopping e Outlets do Brasil
GTLG11	GTIS Logístico FII
HBCR11	HBC Renda Urbana FII
HBRH11	Multi Renda Urbana FII
HREC11	Hedge Recebíveis FII
HSRE11	HIS Renda Imobiliária FII
IDFI11	Unidades Autônomas FII
JPPA11	JPP Allocation Mogno
LASC11	Legatus Shopping
NEWU11	NewPort Renda de Escritórios FII
PLOG11	Plural Logístico
PNPR11	Panorama Properties FII
PRTS11	Multi Properties FII
QAGR11	Quasar Agro FII
RBHG11	RB CRI IV
RBRS11	Rio Bravo Residencial FII
SEQR11	Sequóia III Renda Imobiliária
TRXB11	TRX Real Estate II FII
TRXF11	TRX Real Estate FII
TSER11	Tishman Speyer Properties
VISC11	Vinci Shopping FII
VIUR11	Vinci Renda Urbana
VOTS11	Votorantim Securities Master
VVPR11	V2 Properties FII
XPEX11	XP Exeter Desenvolvimento Logístico
XPIN11	XP Industrial
XPIZ11	FII XP IDEA!ZARVOS
XTED11	TRX Edifícios Corporativos

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

