



CNPJ:
18.979.895/0001-13

Início do Fundo:
05/08/2014

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

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

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

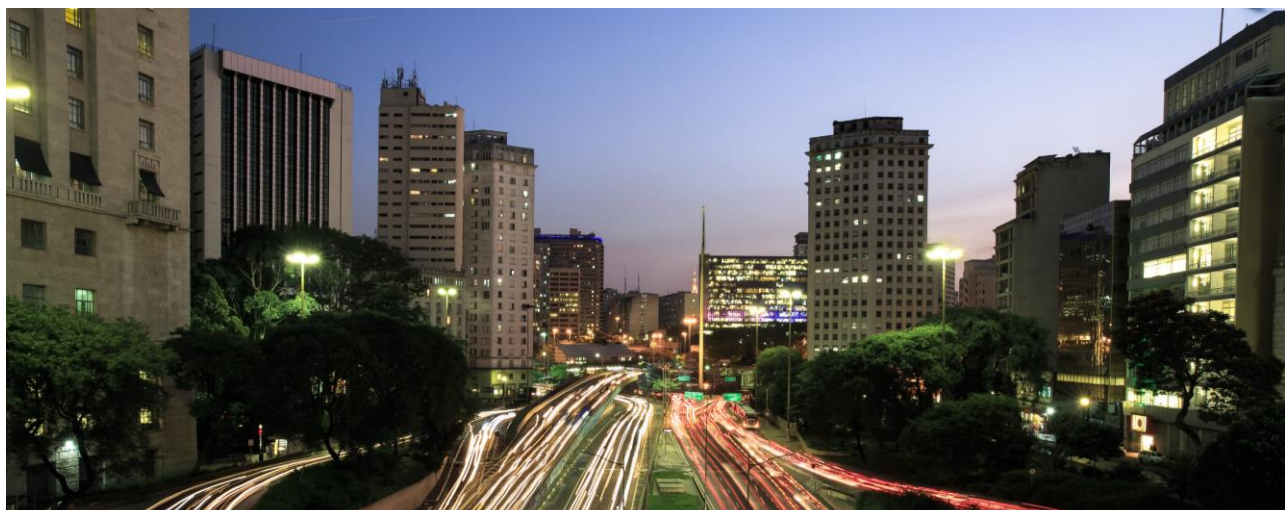
Taxa de Administração e Escrituração:
0.10% a.a. do valor de mercado

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

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
27,972,629

Relatório Mensal de Janeiro de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 96.70

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 93.93

Valor de Mercado:
R\$ 2,704,953,224

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,627,597,254

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

Dividend Yield¹:
13.65%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/01/2022.

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
12.75%

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

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

Quantidade de cotistas:
145,003

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
10/02/2022	17/02/2022	1.10	Janeiro/2022

CAPITÂNIA SECURITIES II FII (TICKER B3: CPTS11)

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

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

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

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



- Comentário Macro
- Comentário da gestão: O IFIX apresentou queda no mês, sofrendo uma correção em relação à forte alta apresentada no mês de dezembro. Foco do fundo em reciclagem da carteira de modo a recompor parte da abertura do juro real, sem aumento de risco.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 1,10 / cota**, 183% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 12,33 (média 1,03/cota por mês)** vs R\$ 3,94 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 381 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6,57%**, spread de 1,36%
- Foram vendidos **R\$ 317 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 5,98% e CDI + 2,60%**, spread de 0,82%.

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 1,04/cota**
- Ganhos de capital com CRI e Rendimentos de FIIs foram robustos e acima da média dos últimos meses
- Atualização monetária incorrida e não distribuída da carteira de CRI em 31/01/2022 está em R\$ 43,8 milhões (R\$ 1,56/cota)**
- Prejuízo não realizado com cotas de FII em 31/01/2022 está em R\$ 11,4 milhões (R\$ 0,41/cota)**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua em bom patamar, com **média de R\$ 8,9 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **acima de 145 mil**

ALOCÇÃO (% Ativos²) – 31/01/2022



- Ativos (%)² da carteira: **64,8% em CRIs e 35,2% em FIIs**
- TOP 5 maiores devedores: General Shopping FII, Assaí, Vinci Shoppings FII, Via Varejo e GTIS Logística FII
- O fundo está com **R\$ 506 milhões em compromissadas** com CRI (19,2% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0,74% a.a.**
- A despesa acumulada e não incorrida com operações compromissadas está em R\$9,6 milhões (R\$ 0,34 / cota)

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/01/2022 – RESUMO



- O Fundo possui **64,8% dos Ativos² divididos em 38 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shopping com 39,7% da carteira de crédito (25,7% do total de ativos). Do total da carteira de crédito **98,98% foi adquirida a IPCA + 6,26% e 1,02% a CDI + 1,5%**, o duration médio é de 6,5 anos, **spread médio de 1,09%**, **taxa nominal média de 12,50%** e **LTV médio de 54,8%** considerando o consolidado de todos os segmentos.

CARTEIRA DE FIIS – 31/01/2022



- Alocações dos FIIs : **32,6% em Renda Urbana, 26,0% em Logística e 14,3% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (13,9% do total de ativos²): TRXF11, GTLG11, HBRH11, GALG11, NEWL11
- Exposição por tipo de risco: **46,7% contratos atípicos, 13,7% Crédito, 37,6% Contratos típicos e 1,8% incorporação**

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

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário Macro

Os ativos de risco caíram ao redor do mundo em janeiro: ações caíram -3,3% nos Estados Unidos, -2,6% na Alemanha, -6,2% no Japão e -7,6% na China. Títulos de dívida corporativa americana caíram 3,4% e títulos de dívida de alto rendimento (“high yield”) caíram 2,7% globalmente, devido à queda de 2% no preço dos títulos do Tesouro de dez anos. O índice CRB de commodities subiu 9,8% no mês devido à alta de 17% no petróleo.

A queda é atribuída ao receio de aperto monetário pelo banco central americano. O número previsto de altas dos juros de política para 2022 varia entre 4 e 7 dependendo da casa, projetando taxas em torno de 1,25% para março de 2023 (hoje estão a 0,25%).

Pessimistas de plantão se preparam para dizer “eu avisei”: em algum momento, o aquecimento econômico obriga o banco central a subir juros para combater a inflação e isso desencadeia uma depreciação de ativos. A rigor, eles sempre estiveram certos, como mostram 2001 e 2008; seu engano sempre foi sobre quanto o mercado pode continuar em alta enquanto a economia fica em “Goldilocks” (nem quente nem fria) e a rapidez de recuperação após um “crash”. Sob esses dois fatores, as previsões dos pessimistas sempre foram, em retrospecto, pessimistas demais.

Seja como for, os países adiantados iniciam o combate à inflação a partir de uma situação de força, com ativos apreciados e desemprego em baixa. Os países emergentes não desfrutam da mesma vantagem: eles são desafiados a enfrentar a inflação global a partir de uma posição de fraqueza, com desemprego alto, atividade baixa, desvalorizações cambiais e instabilidade política. Alguns deles visitaram a direita ou a esquerda – ou as duas sucessivamente – na esperança de achar um remédio para suas mazelas. Se há algum benefício em investir em países emergentes é justamente o tanto de pessimismo já incorporado aos preços.

No Brasil, a insistência de Lula pela chapa com Alckmin foi vista como um sinal de moderação e o mercado acabou subindo – esquecendo por um momento que as declarações do petista e seu entorno não são exatamente conciliatórias. O Ibovespa subiu 7% e o dólar caiu 4,8% para 5,30.

Os juros reais não param de subir e ao final do mês as NTN-Bs de dez anos pagavam IPCA+5,56%, com as mais curtas passando de 6% e nos remetendo diretamente a patamares de crise como 2015 (8%) e 2008 (9%). Os juros nominais não aguentaram a pressão por prêmio e subiram de 10,60% para 11,25% para 2025. O IGP-M de janeiro, com alta de 1,82%, sabota o sonho de uma inflação retornando mais cedo ao teto da meta.

Com a alta de juros longos, o IMA-B caiu 0,7% no mês e está no mesmo preço nominal de dezembro de 2020 – apesar dos 11% de inflação acumulada no mesmo período. O índice IFIX de fundos imobiliários caiu 1% no mês, em linha com o IMA-B e desprezando, assim, o ruído de última hora da decisão da CVM sobre o fundo Maxi Renda.

Por quanto tempo poderá o Brasil continuar navegando contra o vento internacional de pressão sobre os ativos? Alguns fatores sugerem que a alta pode continuar surpreendendo: a inflação de commodities ainda não refletida na nossa taxa de câmbio, os bons resultados fiscais (a dívida/PIB voltou a 80%) e os prêmios ainda altos nas ações, imóveis e dívida. Mas, antes de tudo, é preciso determinar se os ventos internacionais irão mesmo continuar contrários. Muitos confiam que o FED não irá decepcionar em seu histórico papel de vendedor de “put” e que, mais uma vez, altas prolongadas de juros não sairão do mundo das preocupações.

Comentário do resultado do mês

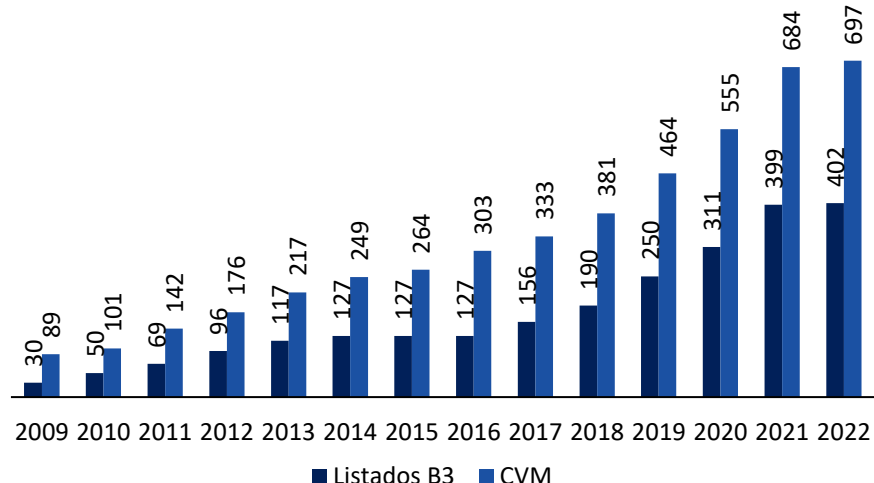
A carteira de CRIs segue sendo beneficiada pelo IPCA, que apesar da desaceleração nos últimos meses acumula 10,38% nos últimos 12 meses. Além disso, ao longo deste mês tivemos o pagamento de uma amortização extraordinária no CRI do GSFI, destravando um grande ganho de atualização monetária neste papel. Com isso o Fundo obteve um incremento nas receitas com rendimento de CRI de 27% com relação ao mês de dezembro. Em relação ao giro mensal dos ativos de crédito, o volume de negociações caiu seguindo a tendência de alta dos juros dos títulos públicos e menor liquidez no mercado secundário, no entanto, vemos esse efeito como temporário e sem impacto na performance do fundo no curto prazo.

Na carteira de FIIs, o resultado foi positivo com a alta dos ativos em carteira, contudo, o giro no secundário foi mais uma vez comedido. Ainda vemos oportunidades no secundário e enquanto este cenário se perdurar, seremos menos ativos nas vendas no secundário.

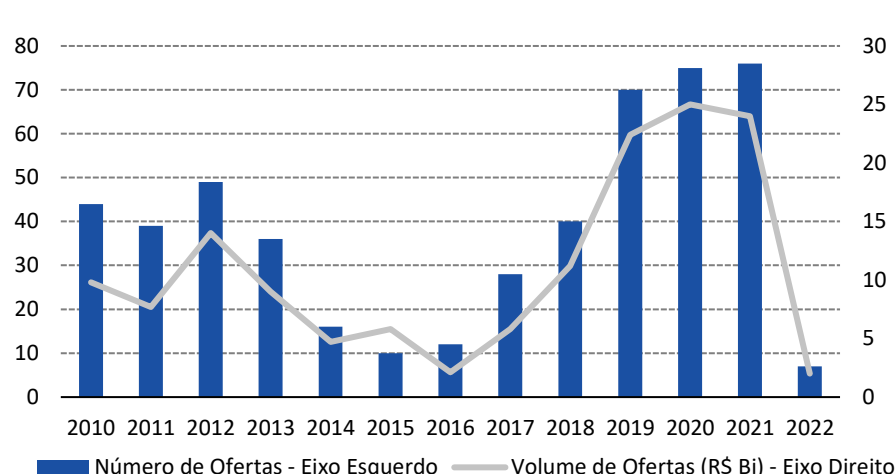
Com a continua abertura da curva de juros no período, mantemos o foco em aumentar a taxa média de aquisição dos papéis via reciclagem da carteira. O objetivo continua sendo operações de mesmo perfil de crédito *high-grade* do portfólio existente. Como exemplo, um destaque no mês foi a liquidação do primário do CRI Vinci Log Castelo Branco, a IPCA+6,80% tendo o FII VILG11 como devedor.

Indústria de FII (Jan/22)

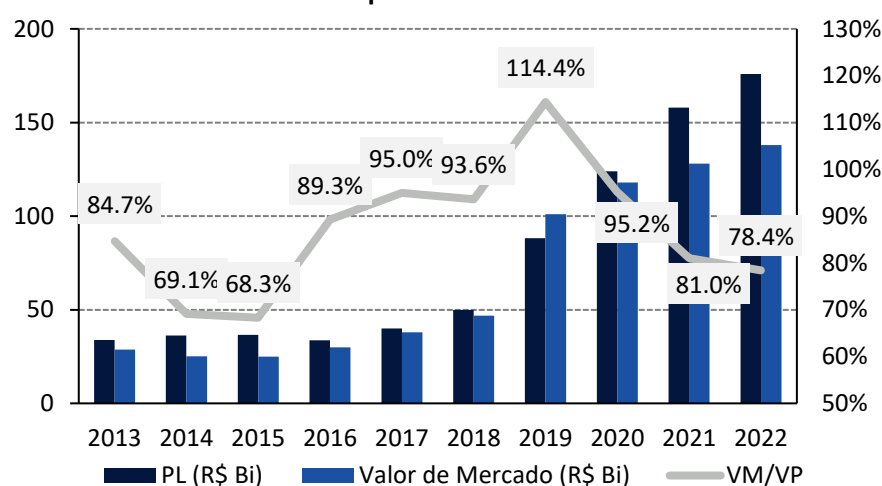
Nº de fundos listados



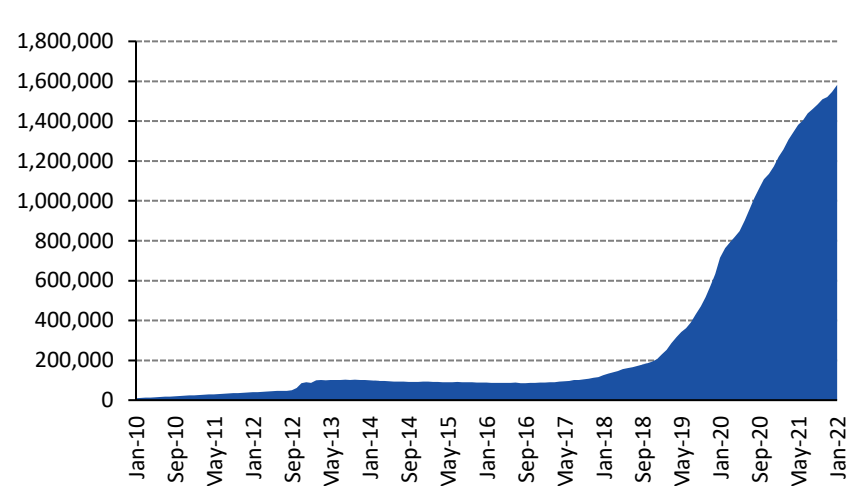
Ofertas Públicas - ICVM 400



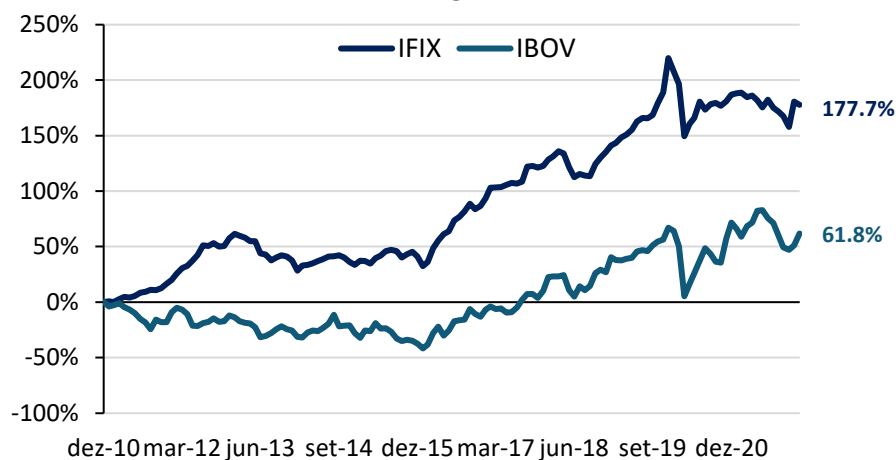
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



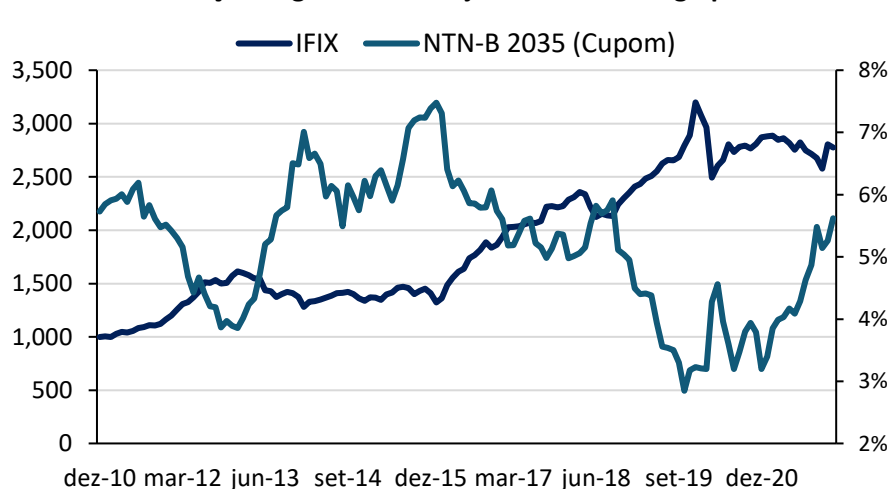
Número de Investidores



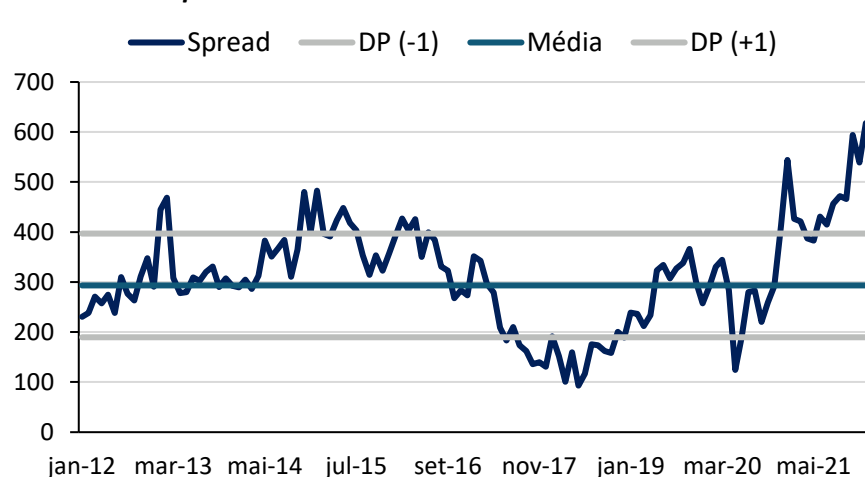
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



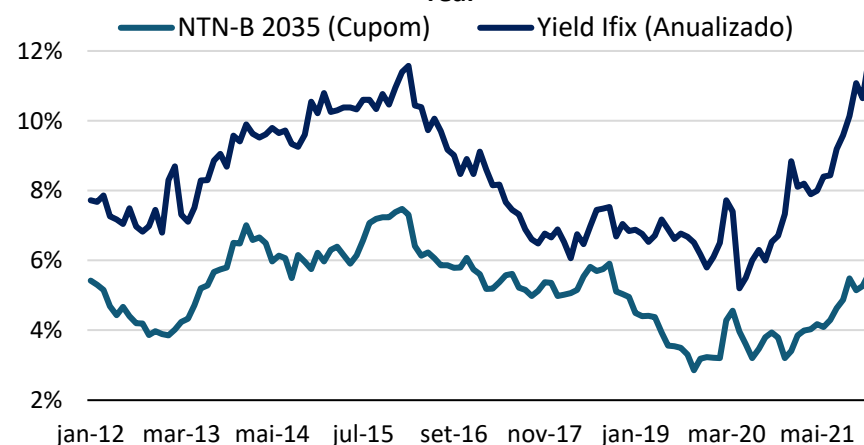
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



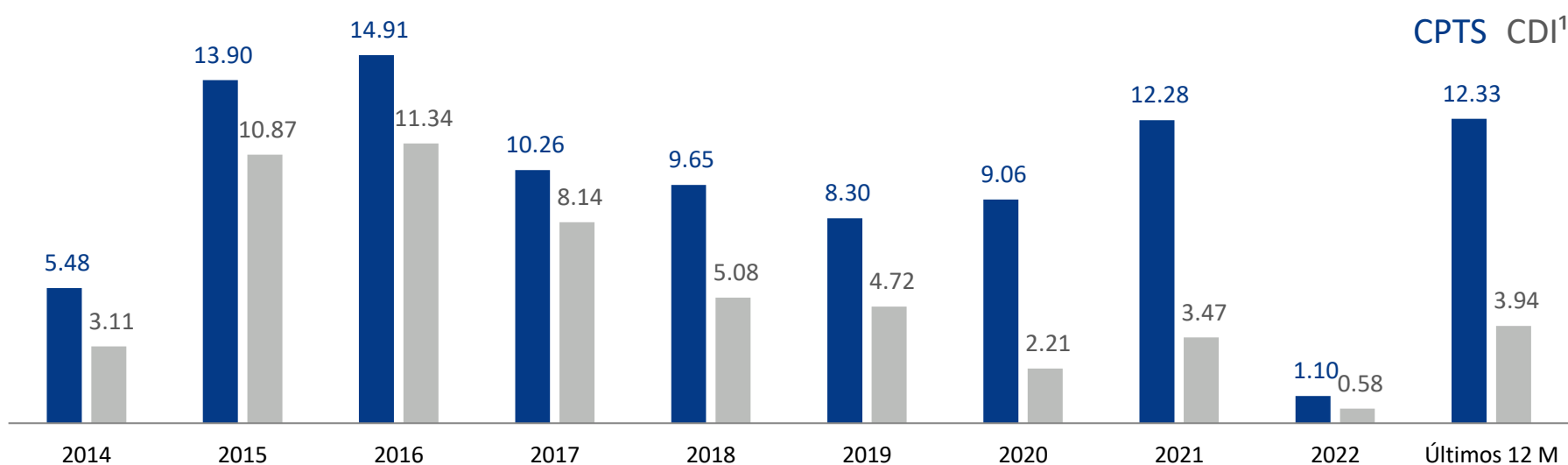
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 10/02/22, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.10 por cota, com pagamento em 17/02/22 para os detentores de cotas em 10/02/22. Este dividendo equivale a 182.76% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

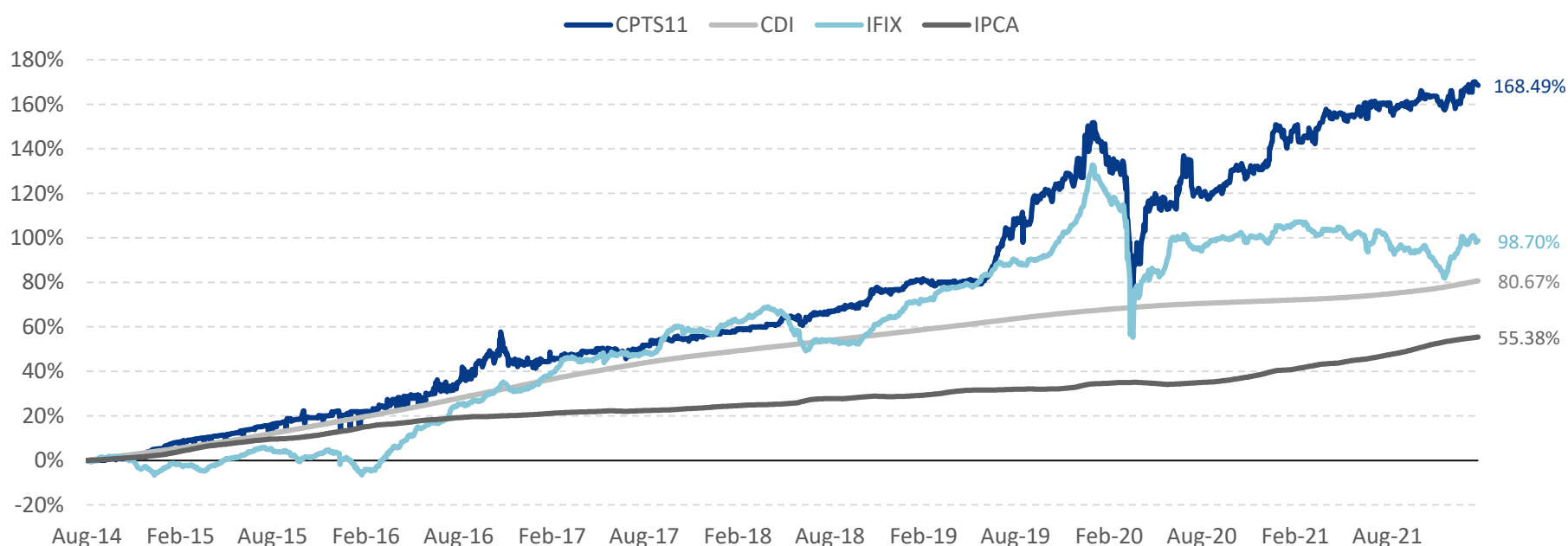
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 11.9%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 83.84 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/01/2022) a R\$ 96.70. Essa performance é equivalente a 170.19% 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 janeiro foi equivalente a 1.92% versus -0.99% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +168.49% versus +98.70% do IFIX e 80.67% 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 – 31/01/2022

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Jan/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS Habitasec 447S 1E	99,998,104	5.93%		0.68%	26.2%
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	65,847,640	6.25%		1.04%	17.3%
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	54,795,033	6.08%		0.85%	14.4%
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	50,277,453	8.50%		3.23%	13.2%
21H0862845	IPCA +	CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S	32,651,569	6.50%		1.28%	8.6%
21H0700312	IPCA +	CRI Athena I Virgo 4E 335S	27,543,913	6.25%		1.21%	7.2%
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	15,001,105	8.50%		3.26%	3.9%
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	11,999,829	6.70%		1.95%	3.1%
21C0549648	IPCA +	CRI Tellus Isec 226S 4E	11,072,352	5.75%		0.58%	2.9%
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	6,220,000	6.80%		1.72%	1.6%
21E0407810	IPCA +	CRI Gazit True Sec 340S 1E	3,272,495	5.90%		0.72%	0.9%
13F0056986	IPCA +	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	2,588,863	8.00%		2.77%	0.7%
			381,268,357	6.57%	-	1.36%	100.0%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Jan/22										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado (R\$)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS Habitasec 447S 1E	154,607,762	5.93%		5.93%		0.77%	48.67%	5,959,336
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	93,972,042	5.92%		5.92%		0.79%	29.58%	3,972,042
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	44,999,761	6.25%		6.25%		0.92%	14.17%	331,902
21I0221466	IPCA +	CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E	12,588,440	6.50%		6.50%		1.26%	3.96%	580,241
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	6,000,000	5.60%		5.25%		0.19%	1.89%	251,058
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	2,999,492	6.08%		6.08%		0.74%	0.94%	4,463
13D0463613	CDI +	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	1,656,332		4.25%		2.60%	2.60%	0.52%	44,362
13D0463614	CDI +	CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	813,102		3.01%		2.60%	2.60%	0.26%	1,424
			317,636,931	5.99%	3.84%	5.98%	2.60%	0.82%	100.0%	11,144,828

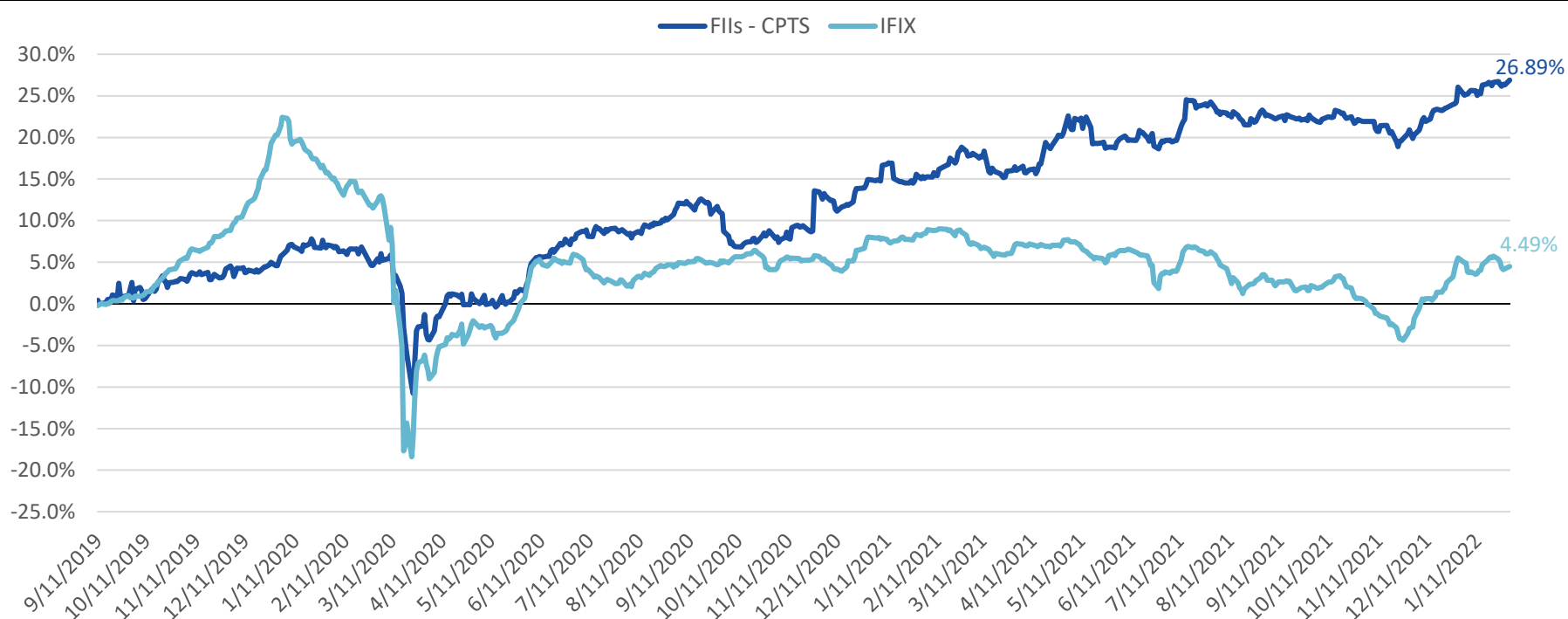
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA de FIIs – 31/01/2022

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- Não houveram aquisições significativas no mês;
- Venda de R\$ 8,9 milhões de TRXF11, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário;
- Venda de R\$ 4,3 milhões de AIEC11, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário;
- Venda de R\$ 2,8 milhões de NEWL11, posição via secundário;
- Venda de R\$ 1,8 milhões de GALG11, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário.

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FIIs

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



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

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-97,156,701	86,509,581	18,630,367	50.00%	10,866,519	2,883,273	12.0%	1.0%
2020	56	-1,453,833,529	893,743,922	78,728,500	64.29%	75,092,121	556,453,229	10.7%	0.2%
2021	54	-778,927,081	185,947,567	22,611,387	24.07%	34,428,924	604,797,051	9.9%	0.2%
2022	0	0	0	0	0.00%	0	0	0.0%	0.0%
3 anos	118	-2,329,917,312	1,166,201,070	119,970,253	-	120,387,565	1,164,133,553	10.6%	0.3%

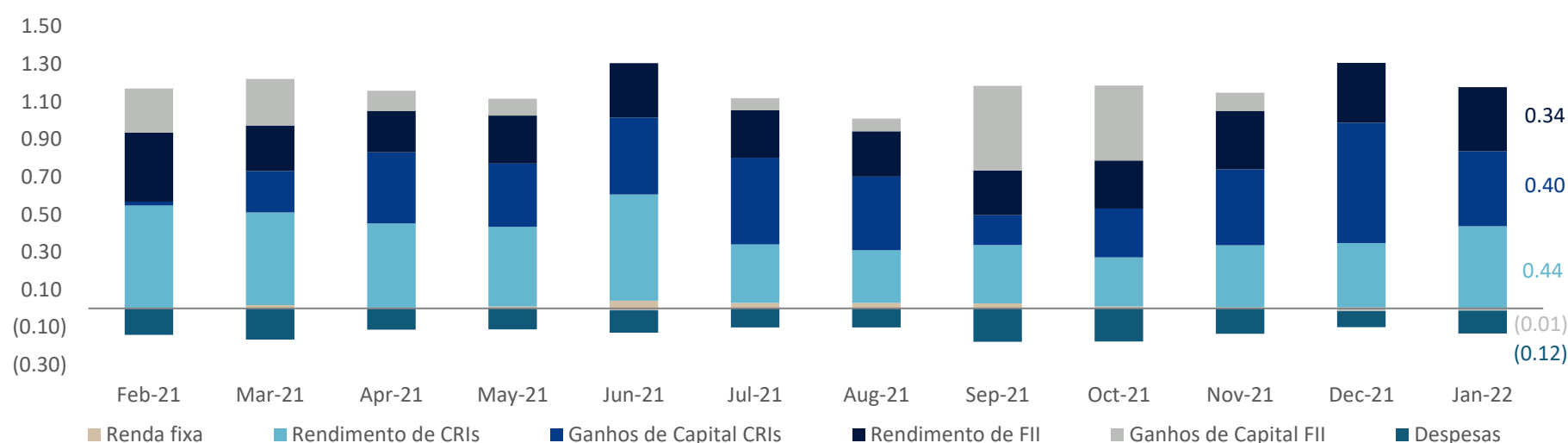
Fluxos de FIIs - Capitânia Securities (CPTS11) - Totais por status da posição (abertas ou fechadas)

Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	65	-1,885,980,307	727,811,442	90,165,258	55.08%	96,129,947	1,164,133,553	9.7%	-0.2%
Encerradas	53	-443,937,005	438,389,628	29,804,995	44.92%	24,257,618	0	15.6%	2.9%
	118	-2,329,917,312	1,166,201,070	119,970,253	-	120,387,565	1,164,133,553	10.6%	0.3%
Fluxo total								120,387,565	2,839,856
								(%) IFIX	4139.2%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

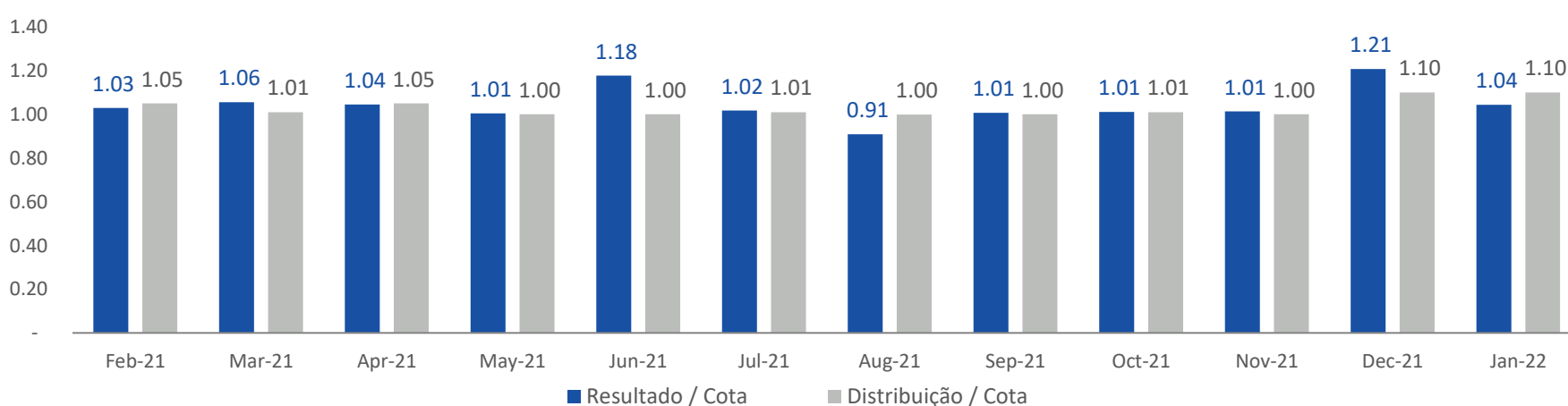
DRE - Capitânia Securities II FII	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21	Jan-22	Acumulado
Receitas	26,035,039	30,522,227	30,579,643	29,588,656	36,169,772	32,614,344	392,540,689
Renda fixa	757,284	698,224	286,472	174,589	170,419	83,278	4,815,941
Rendimento de CRIs	7,228,962	8,019,735	6,726,629	8,510,959	9,581,042	12,173,690	131,970,987
Ganhos de capital CRIs	10,085,486	4,079,700	6,692,872	10,377,668	17,897,470	11,144,828	120,171,800
Rendimento de FII	6,204,728	6,125,398	6,582,196	8,036,880	8,902,703	9,524,349	86,107,493
Ganhos de capital de FII	1,758,579	11,599,170	10,291,474	2,488,559	(381,863)	(311,800)	49,474,468
Despesas	(2,611,611)	(4,566,256)	(4,523,338)	(3,459,838)	(2,391,949)	(3,419,593)	(44,484,231)
Taxa de Administração	(233,529)	(232,193)	(232,836)	(235,990)	(246,183)	(248,924)	(3,319,555)
Taxa de Gestão	(1,995,614)	(1,984,194)	(1,989,687)	(2,022,391)	(2,103,745)	(2,127,165)	(28,089,925)
Imposto sobre ganho de capital	(351,716)	(2,319,834)	(1,950,599)	(497,712)	-	-	(9,933,091)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	(294,907)	(590,485)	-	(978,251)	(1,863,643)
Outras despesas	(30,752)	(30,035)	(55,310)	(113,261)	(42,021)	(65,254)	(1,278,017)
Resultado	23,423,428	25,955,970	26,056,305	26,128,817	33,777,823	29,194,751	348,056,459
Resultado / Cota	0.91	1.01	1.01	1.01	1.21	1.04	22.86
Distribuição	25,755,654	25,781,435	26,039,249	26,177,409	30,769,892	30,769,892	346,460,695
Distribuição / Cota	1.00	1.00	1.01	1.00	1.10	1.10	22.44
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	12.18%	12.23%	12.37%	12.53%	13.76%	13.65%	12.75%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	11.99%	12.00%	12.12%	12.00%	13.20%	13.20%	12.33%
Resultado Acumulado	19,975	194,510	211,566	162,974	3,170,905	1,595,763	1,595,763
Resultado Acumulado / Cota	0.00	0.01	0.01	0.01	0.11	0.06	0.06

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 1.03



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

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

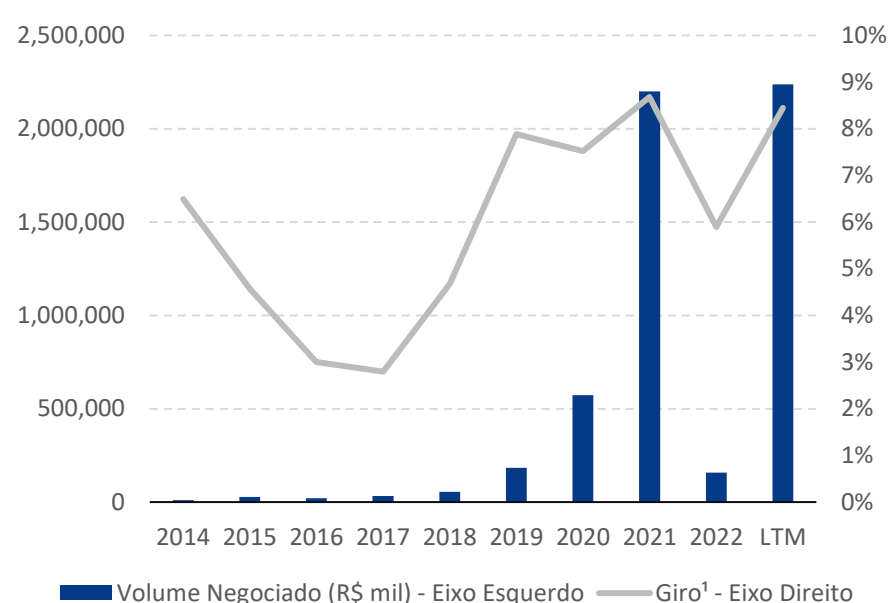
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de janeiro foram negociadas 1,635,853 cota em 158,726 negócios. O volume total foi de R\$ 158,805,508, o que representa uma média diária de R\$ 7,562,167. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês de janeiro com 145,003 cotistas, uma variação de +5.85% contra o mês anterior.

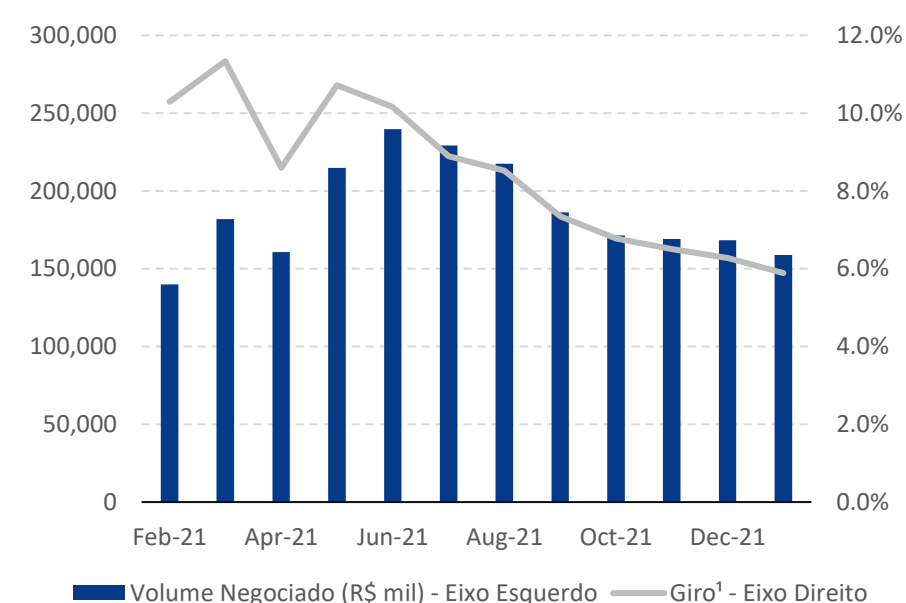
	Oct-21		Nov-21		Dec-21		Jan-22		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	171,375	R\$	169,268	R\$	168,411	R\$	158,806	R\$	2,238,224
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	8,569	R\$	8,463	R\$	8,020	R\$	7,562	R\$	8,972
Giro Mensal (%)		6.8%		6.5%		6.3%		5.9%		8.4%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,525,292	R\$	2,6279,778	R\$	2,684,253	R\$	2,704,953	R\$	2,336,234

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

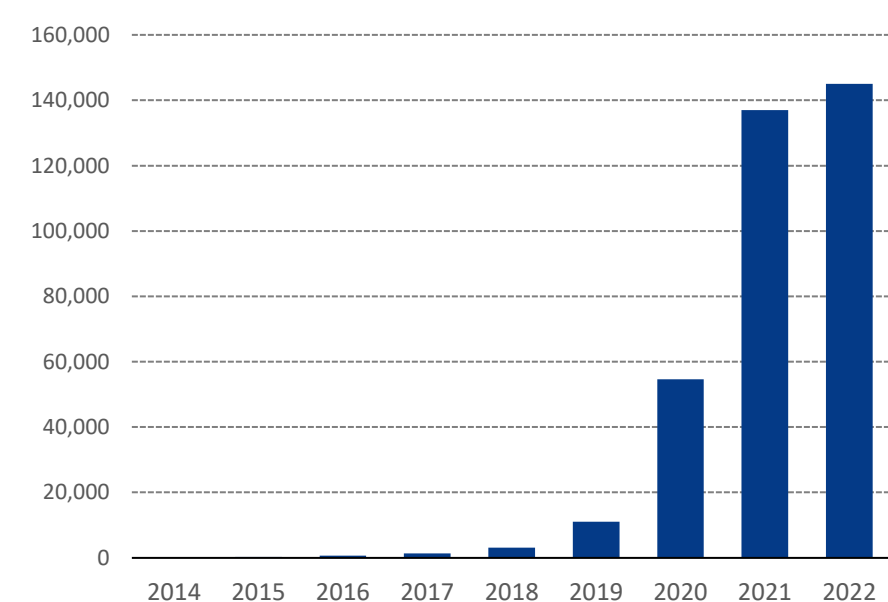


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

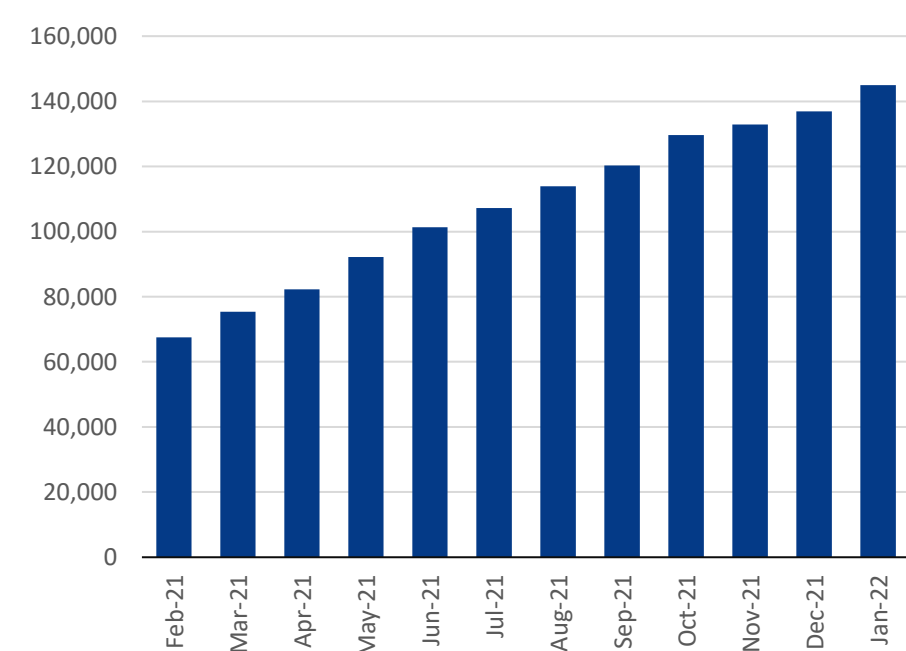


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



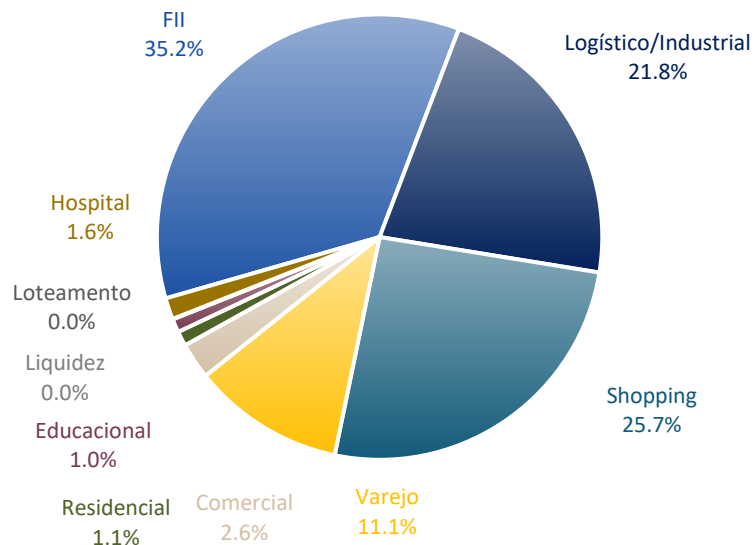
Número de cotistas mensal (12M)



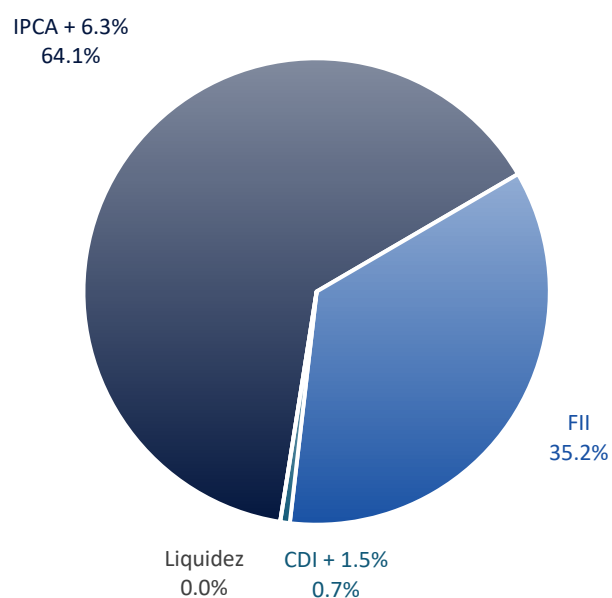
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹) – 31/01/2022

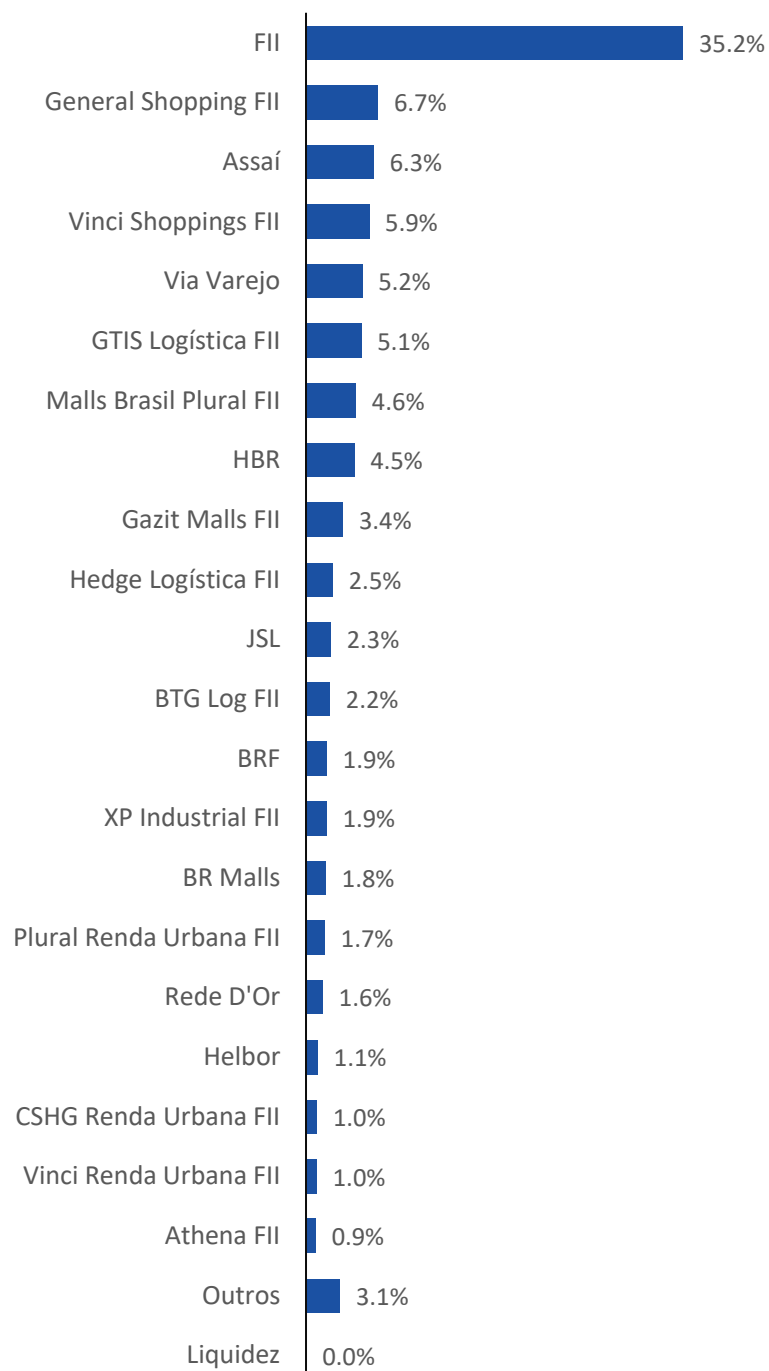
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



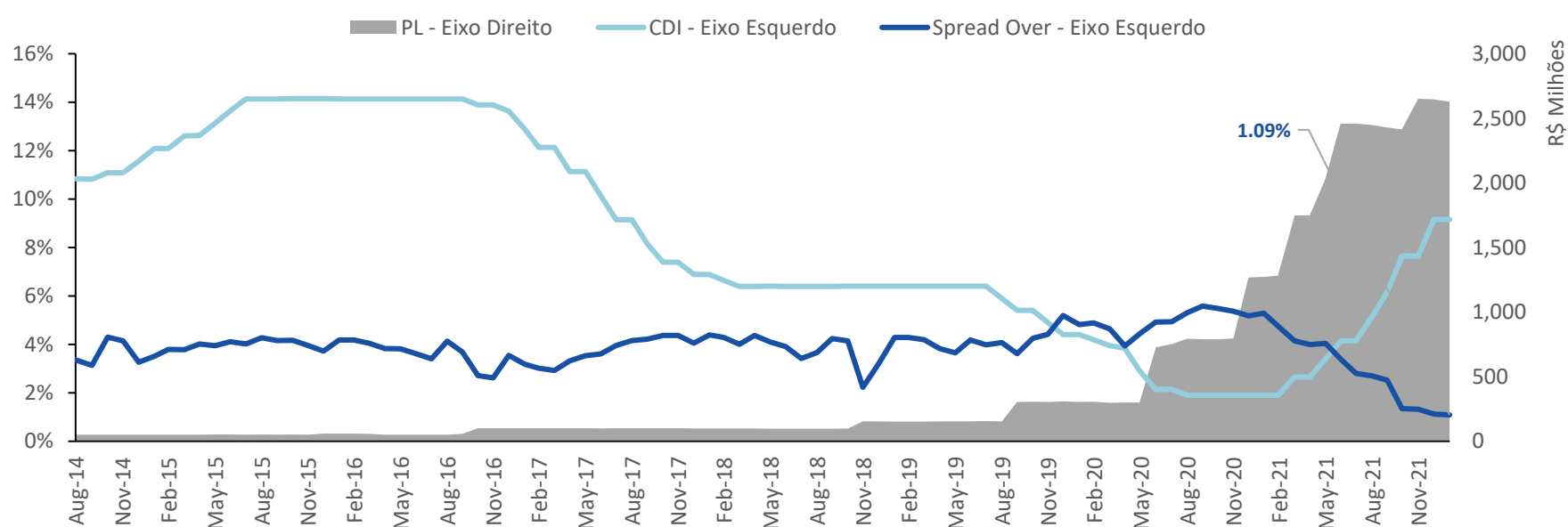
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER² DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



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

² Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/01/2022 – RESUMO

O Fundo possui 64,8% dos Ativos¹ divididos em 38 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shopping com 39,7% da carteira de crédito (25,7% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 98,98% foi adquirida a IPCA + 6,26% e 1,02% a CDI + 1,5%, *duration* médio de 6,5 anos; *spread* médio de 1,09%; taxa nominal média de 12,50% e LTV médio de 54,8% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 43,8 MM de resultado por atualização monetária incorrida e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
Shopping	825,718,926	25.7%	6.4	6.06%	6.07%	1.50%	1.50%	0.82%	12.18%	50.9%	18,042,079
Logístico/Industrial	699,202,212	21.8%	6.4	6.75%	6.92%	-	-	1.67%	13.14%	49.8%	16,244,680
Varejo	355,354,903	11.1%	7.3	5.93%	6.07%	-	-	0.74%	12.10%	76.3%	6,557,075
Comercial	84,543,691	2.6%	5.1	5.99%	6.03%	-	-	0.75%	12.06%	73.4%	611,851
Hospital	49,862,709	1.6%	9.4	6.08%	6.53%	-	-	1.17%	12.63%	0.0%	87,013
Residencial	34,540,432	1.1%	1.4	6.00%	6.00%	-	-	0.70%	13.03%	74.9%	-
Educacional	31,428,409	1.0%	5.3	5.60%	5.52%	-	-	0.31%	11.58%	39.7%	2,210,794
Loteamento	970,537	0.0%	0.9	9.00%	11.02%	-	-	5.80%	18.63%	73.5%	48,788
Total	2,081,621,819	64.8%	6.5	6.26%	6.36%	1.50%	1.50%	1.09%	12.50%	54.8%	43,802,282

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 HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	45,376,023	1.4%	5.5	5.88%	6.23%	0.95%	12.25%	75.9%
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	Athena FII	IPCA +	6.25%	27,922,984	0.9%	4.2	6.25%	5.92%	0.64%	11.97%	68.0%
CRI Tellus Isec 226S 4E	21C0549648	Tellus Properties FII	IPCA +	5.75%	11,244,685	0.3%	5.4	5.75%	5.48%	0.24%	11.48%	76.8%
Total	-	-	-	-	84,543,691	2.6%	5.1	-	-	0.75%	12.06%	73.4%

Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	GTIS Logística FII	IPCA +	5.93%	165,518,983	5.1%	8.4	5.93%	5.92%	0.69%	12.04%	44.6%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	8.50%	105,022,840	3.3%	6.0	8.38%	8.50%	3.14%	14.75%	50.0%
CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	JSL	IPCA +	8.50%	73,195,078	2.3%	6.3	8.50%	9.09%	3.69%	15.40%	66.0%
CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	BTG Log FII	IPCA +	5.90%	70,602,735	2.2%	3.9	6.30%	6.67%	1.35%	12.86%	21.1%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	6.50%	63,141,233	2.0%	7.0	6.50%	6.46%	1.19%	12.56%	29.5%
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	XP Industrial	IPCA +	6.50%	60,975,775	1.9%	6.3	6.50%	6.77%	1.55%	13.02%	93.8%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	60,331,397	1.9%	7.1	5.25%	5.11%	0.23%	11.48%	51.0%
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	31,782,588	1.0%	4.5	6.75%	7.20%	1.94%	13.41%	51.4%
CRI Hedge Viracopos True 479S 1E	21L0355178	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	31,782,588	1.0%	4.5	6.75%	7.20%	1.94%	13.41%	51.4%
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	Hedge Logística FII	IPCA +	6.75%	15,891,294	0.5%	4.5	6.75%	7.20%	1.94%	13.41%	51.4%
CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	8,655,702	0.3%	6.1	6.31%	5.60%	0.89%	12.26%	66.5%
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	Vinci Logística FII	IPCA +	6.80%	6,167,641	0.2%	4.5	6.80%	7.03%	1.75%	13.20%	44.7%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.50%	4,873,440	0.2%	2.2	5.50%	5.64%	0.29%	12.40%	41.6%
CRI BRF Embú Bari 64S 1E	17K0150400	BRF	IPCA +	5.45%	1,260,917	0.0%	2.6	5.99%	6.21%	0.90%	12.85%	57.9%
Total	-	-	-	-	699,202,212	21.8%	6.4	-	-	1.67%	13.14%	49.8%

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/01/2022

Shopping	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	General Shopping FII	IPCA +	5.00%	215,539,879	6.7%	5.8	5.60%	5.20%	-0.03%	11.19%	47.5%
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	Vinci Shoppings FII	IPCA +	6.25%	188,971,664	5.9%	6.8	6.25%	6.34%	1.06%	12.44%	50.3%
CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	Malls FII	IPCA +	6.50%	147,220,683	4.6%	6.8	6.50%	6.50%	1.23%	12.63%	92.6%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	Gazit Malls FII	IPCA +	5.89%	110,311,926	3.4%	8.3	5.89%	5.89%	0.63%	11.97%	N/A
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	BR Malls	IPCA +	7.04%	58,777,074	1.8%	3.6	5.39%	6.53%	1.20%	12.79%	72.8%
CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S	21H0862845	Plural Renda Urbana FII	IPCA +	6.50%	33,269,275	1.0%	6.3	6.50%	6.21%	0.91%	12.30%	39.7%
CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 83S	21H0865631	Plural Renda Urbana FII	IPCA +	6.50%	22,261,525	0.7%	6.3	6.50%	6.76%	1.46%	12.90%	27.5%
CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E	19H0000001	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	21,247,246	0.7%	3.7	1.50%	1.50%	1.50%	13.09%	38.2%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	13F0056986	Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	17,370,143	0.5%	6.5	8.01%	8.12%	2.74%	14.33%	50.8%
CRI Jequitibá Plaza Shopping Habitasec 259S 1E	21F1076965	JPS	IPCA +	6.50%	8,718,880	0.3%	6.4	5.94%	6.90%	1.60%	13.07%	65.8%
CRI Madureira Shopping RBSec 468S 1E	21L0736589	Malls FII	IPCA +	6.50%	2,030,630	0.1%	5.1	6.50%	6.50%	1.23%	12.59%	92.6%
Total	-	-	-	-	825,718,926	25.7%	6.4	-	-	0.82%	12.18%	50.9%

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Assai	IPCA +	5.10%	144,935,539	4.5%	8.4	5.70%	5.87%	0.44%	11.77%	79.9%
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	98,703,460	3.1%	6.3	5.60%	5.55%	0.34%	11.66%	81.7%
CRI TRX Assai II Bari 98S 1E	21K0665223	Assai	IPCA +	6.00%	57,418,957	1.8%	8.1	6.77%	6.80%	1.31%	12.72%	72.4%
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	32,313,187	1.0%	4.7	6.50%	7.00%	2.24%	13.72%	55.6%
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,973,906	0.5%	6.0	5.15%	6.14%	0.53%	11.85%	81.7%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	7,009,854	0.2%	5.1	7.53%	6.90%	1.63%	13.04%	41.8%
Total	-	-	-	-	355,354,903	11.1%	7.3	-	-	0.74%	12.10%	76.3%

Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	34,540,432	1.1%	1.4	6.00%	6.00%	0.70%	13.03%	74.9%
Total	-	-	-	-	34,540,432	1.1%	1.4	-	-	0.70%	13.03%	74.9%

Educacional	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	Vinci Renda Urbana FII	IPCA +	5.60%	31,428,409	1.0%	5.3	5.60%	5.52%	0.31%	11.58%	39.7%
Total	-	-	-	-	31,428,409	1.0%	5.3	-	-	0.31%	11.58%	39.7%

Loteamento	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	Colorado	IPCA +	9.25%	970,537	0.0%	0.9	9.00%	11.02%	5.80%	18.63%	73.5%
Total	-	-	-	-	970,537	0.0%	0.9	-	-	5.80%	18.63%	73.5%

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/01/2022

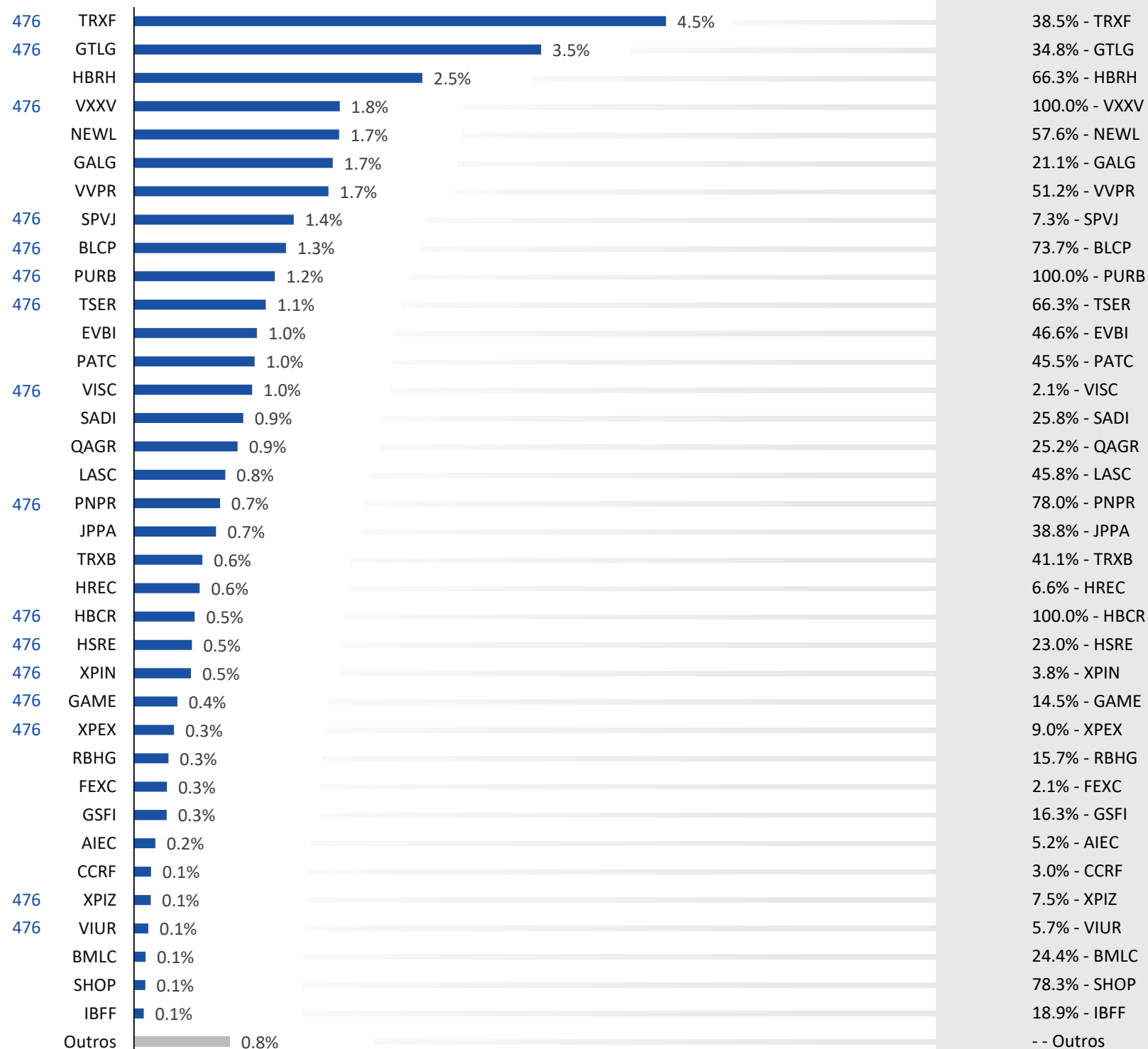
Hospital	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	Rede D'Or	IPCA +	6.10%	49,862,709	1.6%	9.4	6.08%	6.53%	1.17%	12.63%	N/A
Total	-	-	-	-	49,862,709	1.6%	9.4	-	-	1.17%	12.63%	N/A

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

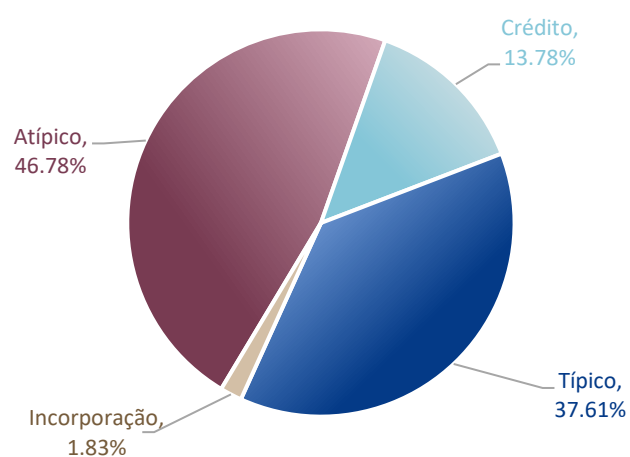
CARTEIRA DE FIIS – 31/01/2022

% Ativos¹
Em 31/01/2022

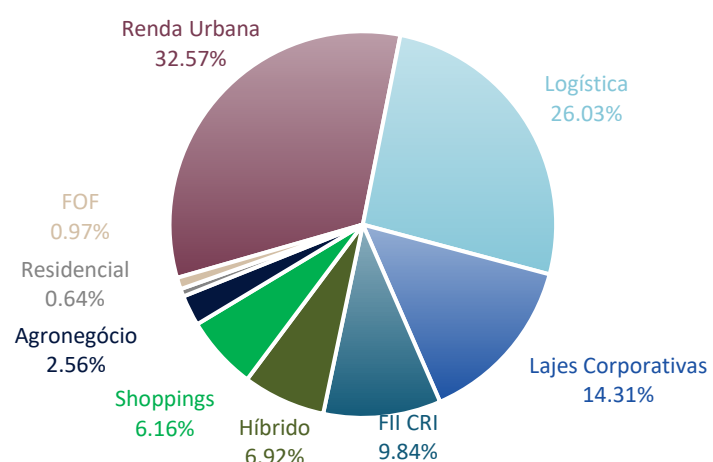
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



Data base – 31/01/2022.

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 Tellus Isec 226S 4E (21C0549648)

Vencimento: 20/03/2033

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

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



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25%
LTV	68,0%
Rating	-

A operação é lastreada no CVC dos imóveis que serão adquiridos pelo FII (LTV máximo de 65%), como garantias conta com AF e CF de todos os imóveis do FII FATN11 cujo PL é de R\$ 82mm.



CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S (21H0862845) **Vencimento: 22/08/2035**

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

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



CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E (21K0001807)

Vencimento: 15/12/2036

Devedor	Rede D'Or
Taxa de Emissão	IPCA + 6,10%
LTV	N/A
Rating	AAA

A operação é clean com risco de crédito Rede D'Or (Rating AAA pela S&P).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 28/12/2031

Devedor	Vinci Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,80%
LTV	44,7%
Rating	-

A operação conta com AF de 80% um galpão logístico AAA de 60.000 m² de ABL localizado na Rod. Castelo Branco, São Paulo, que foi adquirido pelo VILG11, sendo avaliado em R\$ 162 milhões. O cap rate de aquisição foi de 8.50% para uma dívida com custo de IPCA + 6,80%, o que deixa uma boa margem para a desalavancagem da operação. o LTV inicial é 44% e a operação também conta com CF e RMG do ativo.



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

Vencimento: 17/12/2031

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	55,5%
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 Madureira Shopping RB Sec 468S e 470S 1E (21L0736589) **Vencimento: 24/12/2031**

Devedor	FII Brasil Plural Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	92,6%
Rating	A

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



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

Vencimento: 16/12/2028

Devedor	FII BTG Logístico
Taxa de Emissão	IPCA + 5,90%
LTV	21,0%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital



CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E (21K0665223)

Vencimento: 10/11/2041

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

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



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

Vencimento: 28/05/2031

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

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



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

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

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



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

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

A operação é lastreada na aquisição de 2 galpões logísticos AAA localizados na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324) com 138,870m² de ABL e avaliados em R\$343mm, sendo aproximadamente 50% dos recursos através do CRI e 50% dos recursos oriundos da 3ª emissão do HLOG11. O LTV inicial é de 50% e as garantias incluem AF do ativo e CF dos recebíveis.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



CRI BRF Embú Bari 64S 1E (17K0150400)

Vencimento: 20/07/2027

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	57,9%
Rating	-

A operação é lastreada na aquisição de um galpão logístico em Embú das Artes com contrato atípico da BRF até 2027 (prazo do contrato de locação casado com o do CRI). O Ativo foi adquirido por R\$ 150mm e o saldo devedor atualizado esta em R\$ 86mm em 2022. LTV atual de 57%.



CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 83S (21H0865631)

Vencimento: 20/08/2035

Devedor	Plural Renda Urb.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	27,4%
Rating	-

A operação é lastreada no CVCC de três Shoppings da Carvalho Hosken adquiridos pelo FII PURB11, Rio2 Shopping e Península Shopping, localizados no Rio de Janeiro. Os ativos tem boa razão de cobertura do serviço da dívida, além de contar a alienação fiduciária dos ativos como garantia.



CRI XP Industrial True 446S 1E (21J0790766)

Vencimento: 30/09/2036

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	93,7%
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.



CRI JSL Extrema Habitasec 291S 1E (21K0728271)

Vencimento: 20/12/2037

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento
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	81,6%
Rating	AA

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



CRI GTIS Habitasec 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

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

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



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

Vencimento: 25/05/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	29,5%
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 de fração ideal do terreno, além de CF dos recebíveis de locação.



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

Vencimento: 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%
LTV	41,8%
Rating	-

Operação que possui como garantia a Cessão Fiduciária da receita de aluguel e a Alienação Fiduciária de ativos localizados na região metropolitana de São Paulo. São lojas de varejo das bandeiras: Don Paco, MC Donald's e Dia (%).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial
- Shopping
- Varejo
- Loteamento
- Logístico/Industrial
- Híbrido
- Residencial
- Hospital

	CRI TRX Assai Barisec 93S 1E (21I0277341)		Vencimento: 05/09/2041
	Devedor	TRX Real Estate II FII	CRI que possui como garantia a AF de 3 lojas da bandeira Assaí, 2 no Sudeste e 1 no Norte. Ao todo são 41.675m² de ABL com valor de aquisição de R\$209mm adquiridas pelo FII TRXF11 com contratos atípicos casados com o prazo de vencimento do CRI.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%	
	LTV	79,8%	
	Rating	-	
	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E (21I0682465)		Vencimento: 22/09/2036
	Devedor	Vinci Shoppings FII	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 <i>covenants</i> são LTV máximo de 60% e ICSD máximo de 1,3x.
	Taxa de Emissão	IPCA + 6,25%	
	LTV	50,2%	
	Rating	-	
	CRI Gazit True Sec 340S 1E (21E0407810)		Vencimento: 15/05/2037
	Devedor	Gazit Malls FII	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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,89%	
	LTV	N/A	
	Rating	-	
	CRI GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227)		Vencimento: 19/07/2032
	Devedor	GSFI FII	A operação é lastreada nos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%	
	LTV	47,5%	
	Rating	AA	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

■ Comercial
 ■ Shopping
 ■ Logístico/Industrial
 ■ Híbrido

■ Varejo
 ■ Loteamento
 ■ Residencial
 ■ Hospital



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	65,8%
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 e conta com *lock-up* de 2 anos e prêmio para quitação antecipada.



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

Vencimento: 20/07/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8,50%
LTV	49,9%
Rating	-

A operação é lastreada em 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 Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Vencimento: 01/02/2024

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25%
LTV	73,5%
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	81,7%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Loteamento

Hospital



CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E (21G0093703) **Vencimento: 15/06/2033**

Devedor	Ânima S/A
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	39,6%
Rating	-

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



CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E (21F0569265) **Vencimento: 20/08/2026**

Devedor	Grupo AIZ
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	41,6%
Rating	-

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



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

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

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



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

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

A operação é lastreada em contrato atípico de locação celebrado com a BRF, referente à locação do imóvel localizado em Vitória de Santo Antão – PE. O CRI possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel (avaliado em R\$ 205MM) e fiança bancária.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	75,9%
Rating	-

A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis objeto das locações, avaliados em R\$ 230MM, conforme laudo no momento da emissão do CRI. Além disso as garantias incluem também alienação fiduciária de ações das SPEs detentoras dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de aluguel, além de aval da HBR Realty. Os imóveis são locados para Pirelli, Decathlon e TIM.



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

Vencimento: 20/08/2031

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

A operação é lastreada na compra dos shoppings Ilha Plaza, Shopping Contagem e Casa & Gourmet pelo fundo de shoppings do BTG. O CRI conta com alienação fiduciária dos ativos, cessão de recebíveis da receita de locação dos shoppings, além de fundo de reserva.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

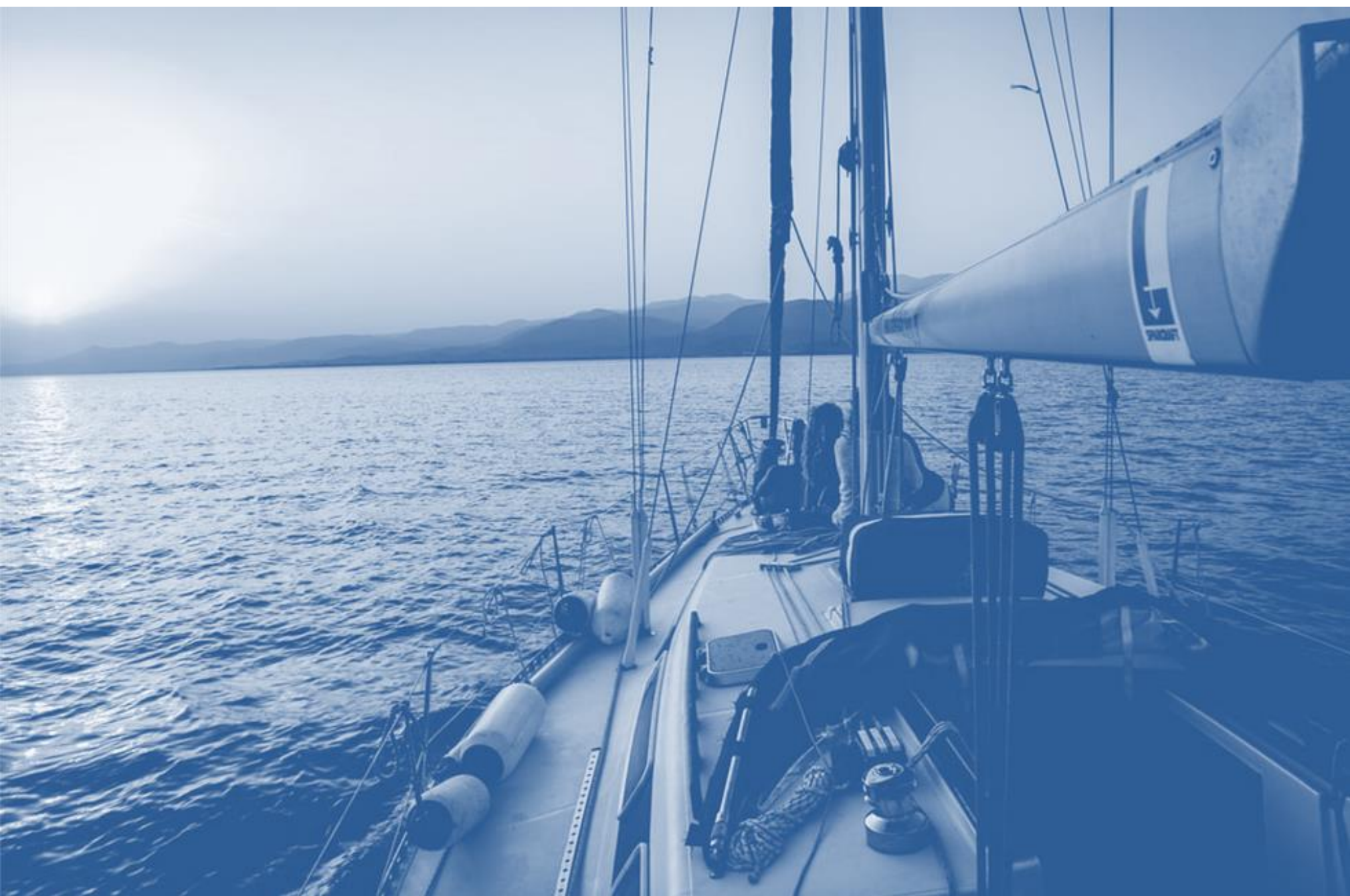
Termos	Descrição
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas
CCRF11	FII Canvas Recebíveis
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial
FEXC11	FII BTG Pactual Excellence
GALG11	FII Guardian Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia
GSFI11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

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

