



CNPJ:
18.979.895/0001-13

Início do Fundo:
05/08/2014

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

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

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

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

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

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
31,782,814

Relatório Mensal de Junho de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 90,84

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
14,00%

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 90,88

Volume negociado (mês):
R\$ 133,839,585

Valor de Mercado:
R\$ 2,887,150,824

Média diária do volume (mês):
R\$ 6,373,314

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,888,420,051

Quantidade de cotistas:
174,044

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1,10

PROVENTOS

Dividend Yield¹:
14,53%

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
12/07/2022	19/07/2022	1.10	Junho/2022

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/06/2022.

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



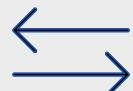
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: A gestão pretende manter a estratégia *high grade* e a reciclagem do portfólio, que consiste em realizar novos desembolsos em ativos de risco semelhante a taxas maiores, em paralelo ao desinvestimento de ativos de taxas menores no mercado secundário. No mês, foi realizado o desembolso de R\$40 milhões do CRI Grupo Mateus a IPCA + 6.90%, em uma operação que visa o desenvolvimento de três novas lojas do grupo na região Nordeste.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 1.10 / cota**, 143% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 12.72 (média 1.06/cota por mês)** vs R\$ 6.60 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 724 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6.41%**, spread de 0.96%
- Foram vendidos **R\$ 704 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 6.45%**, spread de 0.97%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 1.11/cota**
- Atualização monetária incorrida e não distribuída da carteira de CRI em 30/06/2022 está em R\$ 36.4 milhões (**R\$ 1.15/cota**)
- Prejuízo não realizado com cotas de FII em 30/06/2022 está em R\$ 23.1 milhões (**R\$ 0.73/cota**)

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 8.3 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **acima de 174 mil**

ALOCAÇÃO (% Ativos²)



- Ativos (%)² da carteira: **65.8% em CRIs, 34.0% em FIIs e 0.3% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII General Shopping, FII Vinci Shopping Centers, HBR, FII Gazit Malls e FII GTIS Brazil Logistics**
- O fundo está com **R\$ 389 milhões em compromissadas** com CRI (13.47% do PL). Essa alavancagem tem um custo de **CDI + 0.78% a.a.**
- A despesa de juros acumulada e não realizada com operações compromissadas está em **R\$6.8 milhões (R\$ 0.21 / cota)**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **65.8% dos Ativos¹ divididos em 39 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shopping com 35.6% da carteira de crédito (23.4% do total de ativos). Do total, **99.1% foi adquirida a IPCA + 6.39% e 0.90% a CDI + 1.5%**. A carteira **possui duration médio de 6.3 anos; spread médio de 1.36%; taxa nominal média de 14.2% e LTV médio de 60.1%** considerando o consolidado de todos os segmentos

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs : **36.0% em Renda Urbana, 23.1% em Logística e 14.9% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (12.4% do total de ativos²): **TRXF11, GTLG11, VXXV11, HBRH11 e TRXB11**
- Exposição por tipo de risco: **45.4% contratos atípicos, 37.8% contratos típicos, 14.9% Crédito e 1.9% 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

O dado de inflação de maio nos Estados Unidos, de 1% no mês, pressionou juros para cima e ativos para baixo. Por certo tempo, o Banco Central americano, o FED, nutriu (assim como o BC brasileiro) a esperança de que a alta de preços que começou em 2021 fosse passageira. O mundo tremeu com a hipótese de o FED ter errado (assim como o BC brasileiro) e vir a ser forçado a elevar os juros até estes buscarem a inflação (assim como o BC brasileiro vem fazendo).

A guerra na Ucrânia continuou impactando os mercados. Poucos cenários poderiam inverter a desinflação secular dos últimos vinte anos; um regime de altos gastos de defesa é o primeiro deles. Além de aumentar a despesa pública, a aura de urgência justifica violar os consensos de política econômica que proporcionaram a Grande Moderação.

Tudo considerado, as ações caíram 9% ao redor do mundo (-7% nos Estados Unidos, -11% na Alemanha, -3% no Japão, e subiram +7% na China); os juros de dez anos do Tesouro americano subiram de 2.85% para 3.02% e a inflação lá esperada para os próximos dez anos recuou de 2.76% para 2.35% ao ano. Títulos de dívida corporativa “high yield” mundiais caíram 6.7%. As commodities recuaram 8%, com quedas no petróleo (-7%), ouro (-2%) e cobre (-13%).

O dólar subiu 3% contra os pares, voltando às máximas do movimento iniciado com a guerra da Ucrânia. Como já é da experiência geral, o dólar/real moveu-se em um múltiplo do dólar internacional, nada menos que 10% de queda da moeda brasileira em junho para 5.25, uma das maiores desvalorizações de países emergentes, ao lado do Chile (-11%) e Colômbia (-10%).

Os juros brasileiros mantiveram-se em alta após a elevação da taxa SELIC pelo Banco Central para 13.25%. O DI para janeiro de 2025 subiu de 12.26% para 12.72% e os juros reais de dez anos das NTNBS subiram de 5.65% para 5.86%. O índice IMA-B de NTNBS perdeu 0.4% no mês. O risco-Brasil de dez anos subiu de 315 para 386 pontos. O Ibovespa caiu 11.5% e o índice IFIX de fundos imobiliários caiu 0.9%.

O pessimismo que vem de fora é tanto que passaram ignorados os dados de inflação de junho (ambos IPCA-15 e IGPM abaixo de 0.7%), dados de desemprego declinantes e melhores que o esperado (9.8% contra 10.2%) e perspectivas melhores de crescimento econômico no Brasil.

Alguém pode achar que os mercados estão preocupados com o furo do teto de gastos, com a incerteza das eleições, os ruídos da volta do Trabalhismo ou a imagem do Presidente no exterior. Mas o fato é que as forças pela revisão dos princípios de política econômica não são exclusivas do Brasil: o presidente Biden reclama dos lucros das petroleiras e dos reajustes de preços; campanhas mundiais pedem intervenção no petróleo e tributação da riqueza financeira; atacar a inflação (“de oferta”) com juros perde a credibilidade; e cada vez mais vizinhos latino-americanos elegem quem promete o alívio mais rápido dos efeitos da pandemia e da guerra.

A tradição é que os imóveis, e não os “Treasuries”, são o porto seguro nas tempestades de preços acentuadas pelos tributos, quotas, tarifas, tablitas, corralitos e demais medidas de autoridades com opiniões fortes sobre economia. Talvez por isso, até o último dado disponível, os imóveis nos Estados Unidos atingiram a máxima de todos os tempos em maio (quando o Dow Jones já estava 15% abaixo). Os brasileiros começaram a despertar do torpor dos fundos DI há apenas um ano. Embora o nosso Banco Central tenha dado um alento com uma SELIC apetitosa, é interessante notar que em nenhum dos extremos dos regimes econômicos – da Europa a Argentina e Turquia – os juros de curto prazo dos títulos públicos ganham da inflação.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

De forma similar ao mês de maio, o retorno patrimonial do fundo em junho foi negativamente afetado pela reprecificação dos ativos de crédito dado a abertura dos juros reais no período. Como dito nos últimos relatórios, o foco da gestão é aumentar a taxa média de aquisição dos papéis via reciclagem da carteira em operações de mesmo perfil de crédito high grade. Isto nada mais é que refazer o mesmo tipo de transação desembolsada pelo fundo recentemente em termos de risco, porém com uma taxa superior em função da abertura da NTNBS. Em paralelo, pretendemos continuar vendendo CRIs no mercado secundário para abrir espaço para estes novos desembolsos. Destacamos (em negrito na página 7) a alocação de R\$ 40 milhões no CRI Grupo Mateus a IPCA + 6,90%, em uma operação que visa o desenvolvimento de mais três lojas do grupo na região Nordeste do Brasil, além de mais uma tranche de R\$ 16 milhões do CRI Vinci Log Castelo a IPCA + 6.80%, bem como R\$3 milhões do CRI Verticale a IPCA + 7.50%. Temos hoje um pipeline de transações acima de R\$ 1 bilhão com taxas entre IPCA + 7.0% e 7.8% que serão desembolsadas nos próximos meses. Acreditamos que hoje esta faixa de IPCA + 7.5%/8.0% seja o limite para transações realmente *high grade*. Isto porque as mesmas geralmente financiam a aquisição de imóveis prontos de renda e estes tem sido transacionados a *cap rates* de 7.0% a 9.0%, fazendo com que dívidas a patamares acima dos citados acima não façam sentido ao comprador.

Sob a ótica de crédito, estamos cada vez mais convictos de que não devemos aumentar o risco e mudar o perfil da carteira. Estamos provavelmente no final do ciclo de aumento de juros, porém sem horizonte claro de redução. Há muitos fatores que vão influenciar neste processo. Dito isto, estamos vendo a qualidade de crédito das empresas piorando em nível acelerado devido, principalmente, ao alto custo financeiro, e projetos de desenvolvimento com resultados abaixo do esperado. Na medida em que o custo financeiro aumenta, os projetos podem se deteriorar realmente rápido. Nossa carteira está 100% saudável, com os imóveis apresentando resultados acima do que havia sido orçado no nascimento da transação.



COMENTÁRIO DO GESTOR

Alteração na DRE Gerencial

Em função de muitas dúvidas recebidas, a partir deste mês, apresentaremos a Demonstração de Resultados Gerencial com pequenas alterações. Anteriormente, utilizávamos duas linhas para apresentação de resultado com CRIs: i) “Rendimento de CRIs”, onde eram agrupados os ganhos decorrentes de pagamentos efetivamente recebidos pelo fundo, o que inclui Correção Monetária e a Remuneração (Juros) que o fundo faz jus, ao receber pagamento (PMT) dos CRIs em carteira e ii) “Ganhos de capital CRIs”, onde era incluso o ganho com a negociação (decorrente da diferença de taxa de compra e venda), bem como o juros e correção monetária “acruados” que ainda não haviam sido realizados, conforme abaixo:

DRE - Capitânia Securities II FII	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22
Rendimento de CRIs	12,173,690	10,002,372	12,674,728	11,081,483	10,647,552
Ganhos de capital CRIs	11,144,828	15,752,491	16,663,087	16,822,118	20,838,416

Esta forma faz com que o fundo aparentemente tenha uma forte dependência de um resultado não recorrente, quando isto não é necessariamente verdade. Isto porque é incluso na linha de “Ganhos de capital CRIs” duas informações: A Correção Monetária e Juros “acruados” nos papéis quando efetivamente transformados em caixa, bem como o resultado com a negociação do papel, que decorre da diferença de taxas de compra e venda, ou seja, do preço de compra e do preço de venda. Apenas para que fique mais claro o que esses termos significam, é importante enfatizar que a distribuição de resultados do CPTS ocorre pela apuração do resultado pelo Regime de Caixa. Neste regime, somente figuram no resultado do fundo Receitas/Despesas que tenham transitado pelo caixa no período.

Por este regime de contabilização, um CRI que esteja em período de carência (não realiza pagamento de juros ou amortização), por exemplo, não teria nenhum resultado no mês, apesar de em seu preço ter sido incorrido o direito a juros e a atualização monetária. Este reconhecimento, através do regime de caixa, somente pode ser realizado ao fim da carência, quando este começar a realizar pagamentos de juros e/ou amortização, ou caso o titular realize a venda desse papel, de forma que o resultado “acruado” transite pelo caixa do fundo no período.

Assim, entendemos que seja mais razoável a separação do que é Correção Monetária e Juros que estavam “acruados” do que é Resultado com a Negociação, pois um destes tem natureza recorrente, sendo nada mais que o direito que o fundo tem a receber de Correção Monetária e Juros reconhecido ao longo do tempo, e outro tem natureza não recorrente. Desta forma, a demonstração de resultado gerencial, para o mesmo período, para efeitos de comparação, passa a ser apresentada da seguinte forma:

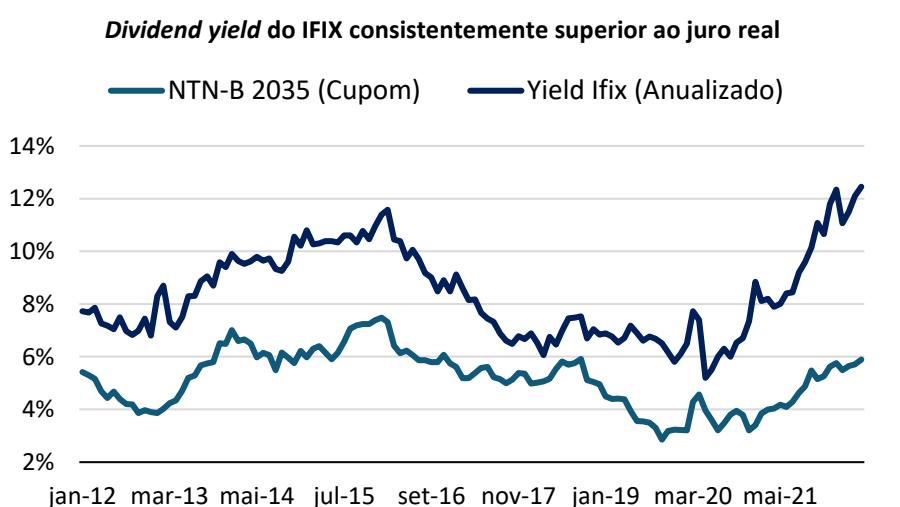
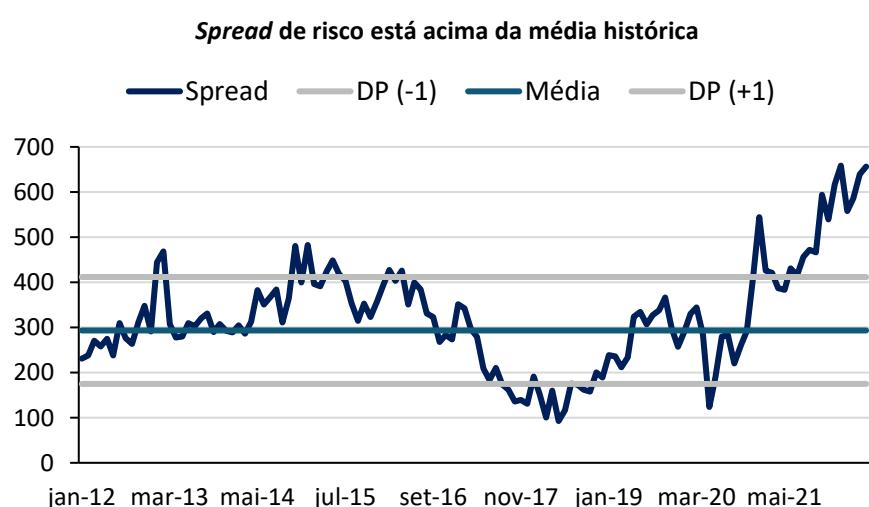
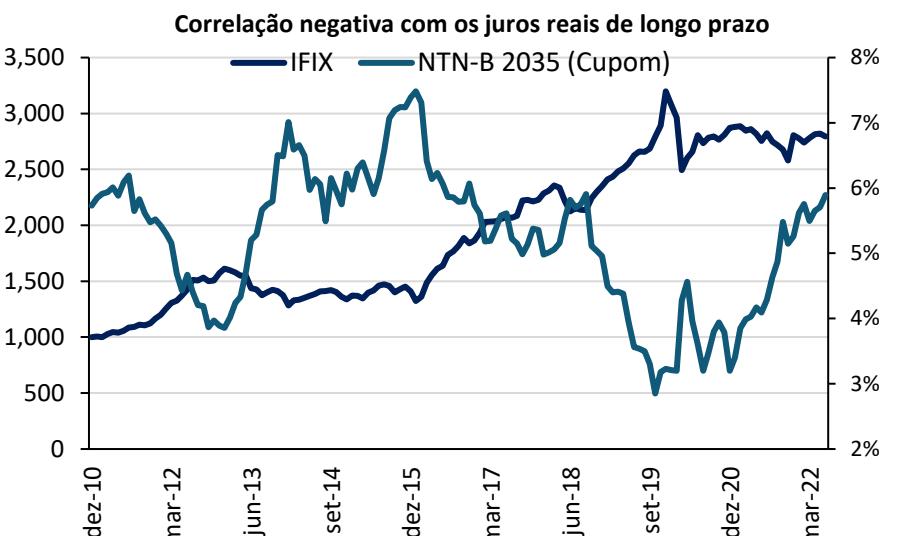
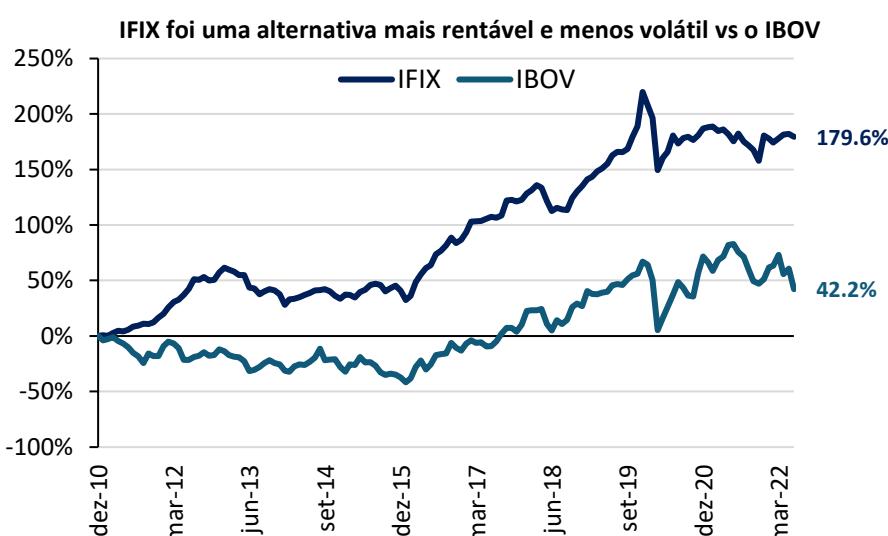
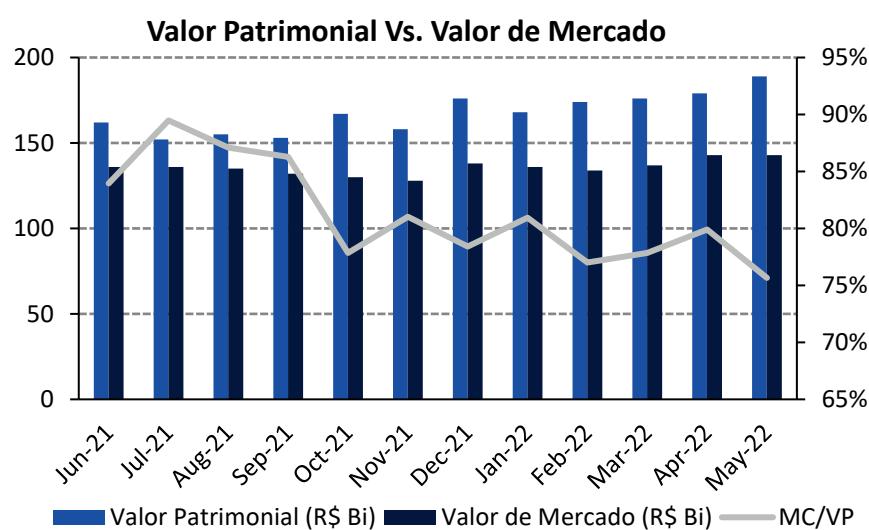
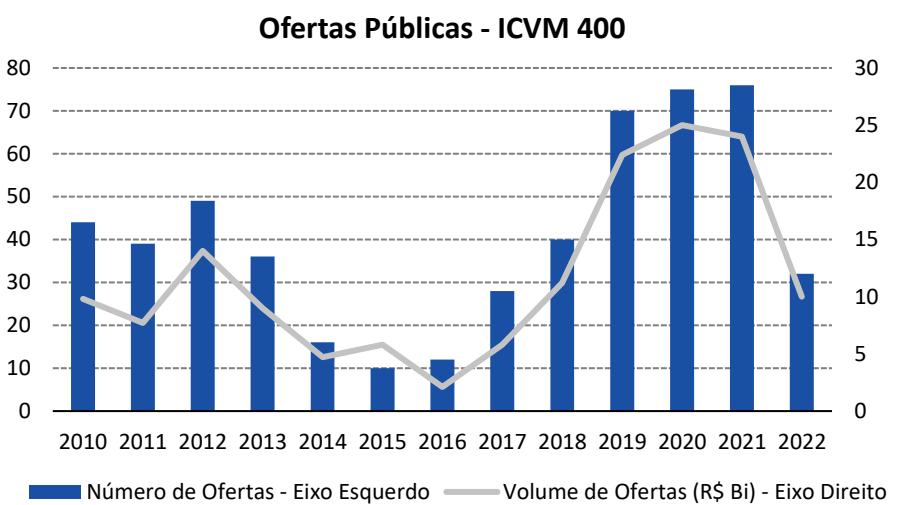
DRE - Capitânia Securities II FII	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22
Rendimento de CRIs	23,165,777	25,663,154	29,106,667	27,873,263	29,977,776
Juros	7,853,197	7,655,612	9,006,974	8,420,543	8,047,669
Atualização monetária	15,312,580	18,007,542	20,099,693	19,452,720	21,930,107
Resultado com a negociação de CRIs	152,740	91,709	231,148	30,338	1,508,192

Na linha de Juros serão apresentados os valores referentes ao resultado que o fundo teve no período com o efetivo recebimento de juros, por meio de pagamento (PMT) dos papéis em carteira, assim como os juros “acruado”, no caso dos papéis em carência que foram negociados antes do efetivo recebimento. Na linha de atualização monetária, será incluído o resultado do fundo com correção monetária do saldo devedor, decorrente de pagamento (PMT) dos papéis em carteira, assim como a atualização monetária reconhecida por conta de venda (para papéis em carência ou que possuam correção monetária acumulada maior que a amortização realizada no mês). Por fim, na linha de “Resultado com a negociação de CRIs”, será apresentado o ganho de capital com aquele papel, que decorre da diferença de taxa de compra e venda, ou seja, do preço de compra e venda.

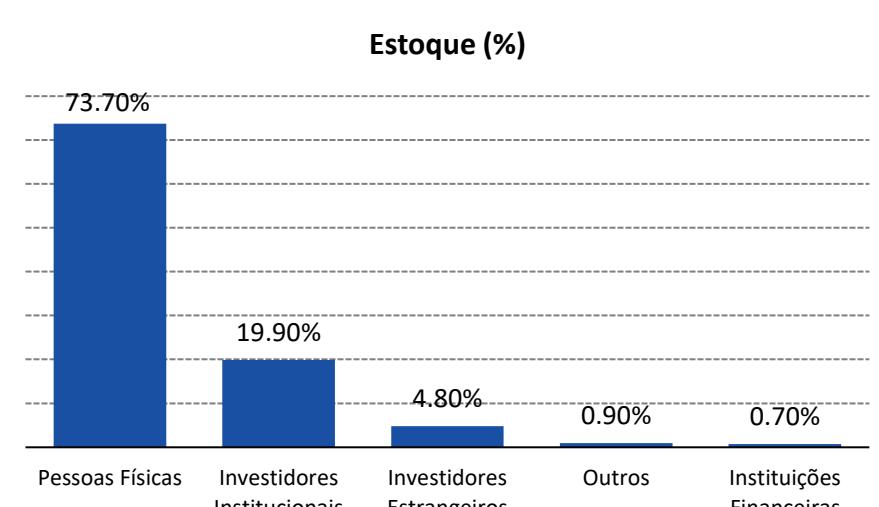
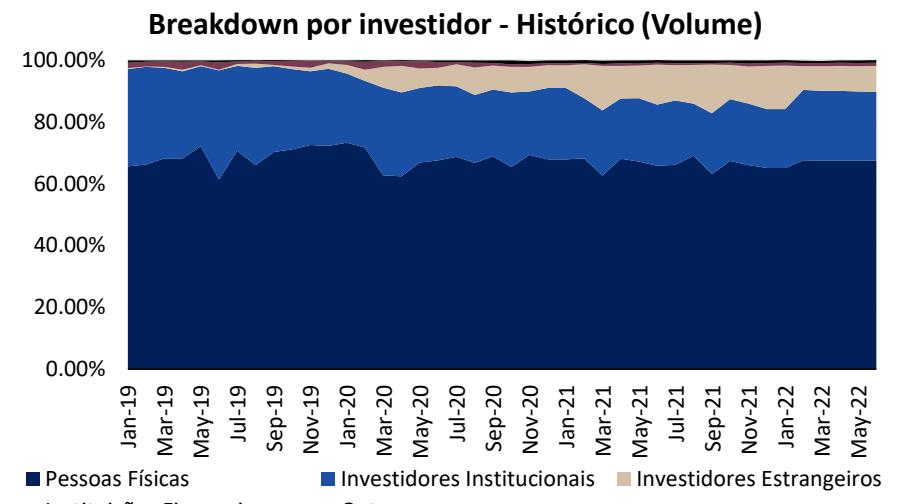
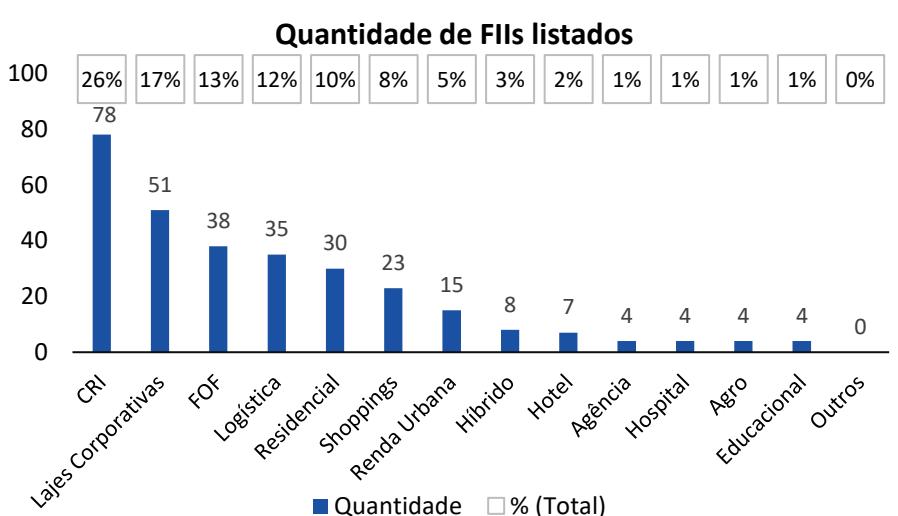
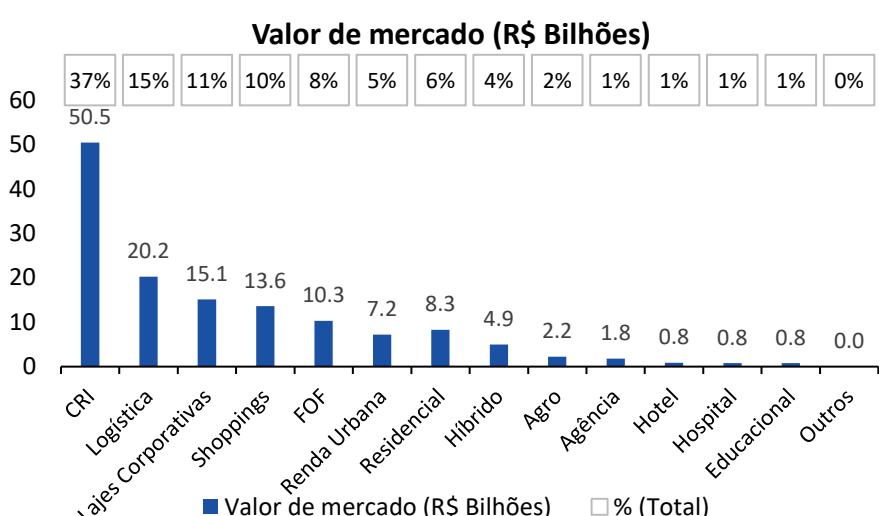
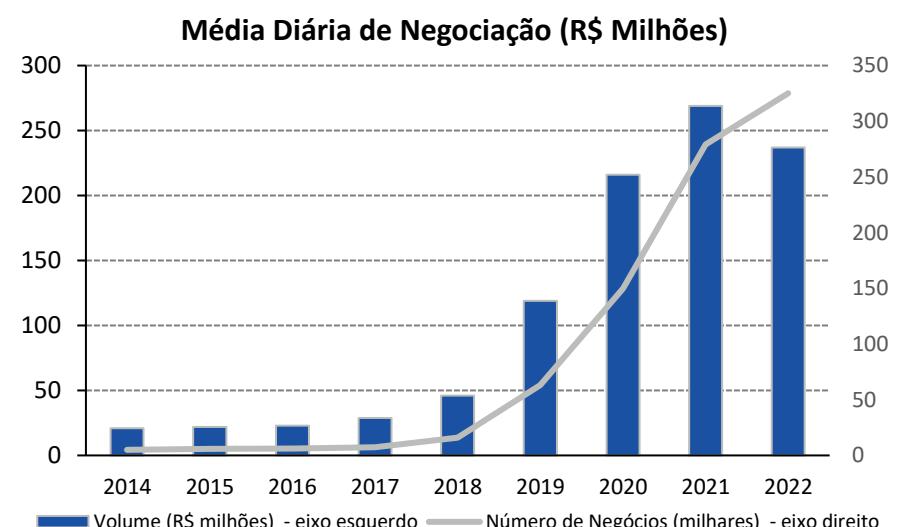
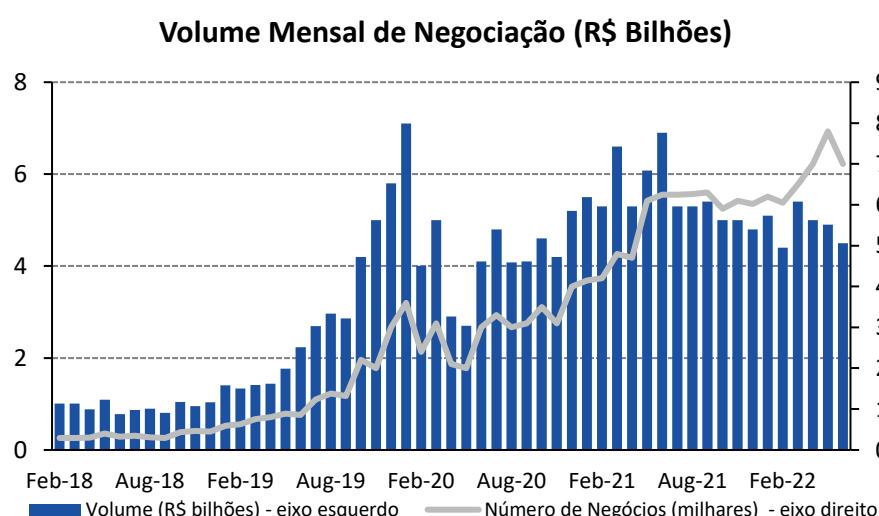
Para o mês de Junho, tivemos um resultado negativo de aproximadamente R\$2.7 milhões nesta rúbrica de resultado com a negociação de CRIs. Esse giro sem ganho de capital ou pequeno prejuízo são compensados pela reciclagem da carteira a cupons mais altos, o que corrobora com a nossa tese de gestão ativa de portfólio na estabilização do rendimento. Estabilizamos o dividendo com taxa da carteira mais alta neste momento de alta de juros e inflação, mas também aumentamos o potencial upside do Fundo no futuro, independentemente de um cenário de menor inflação.



Indústria de FII



Indústria de FII

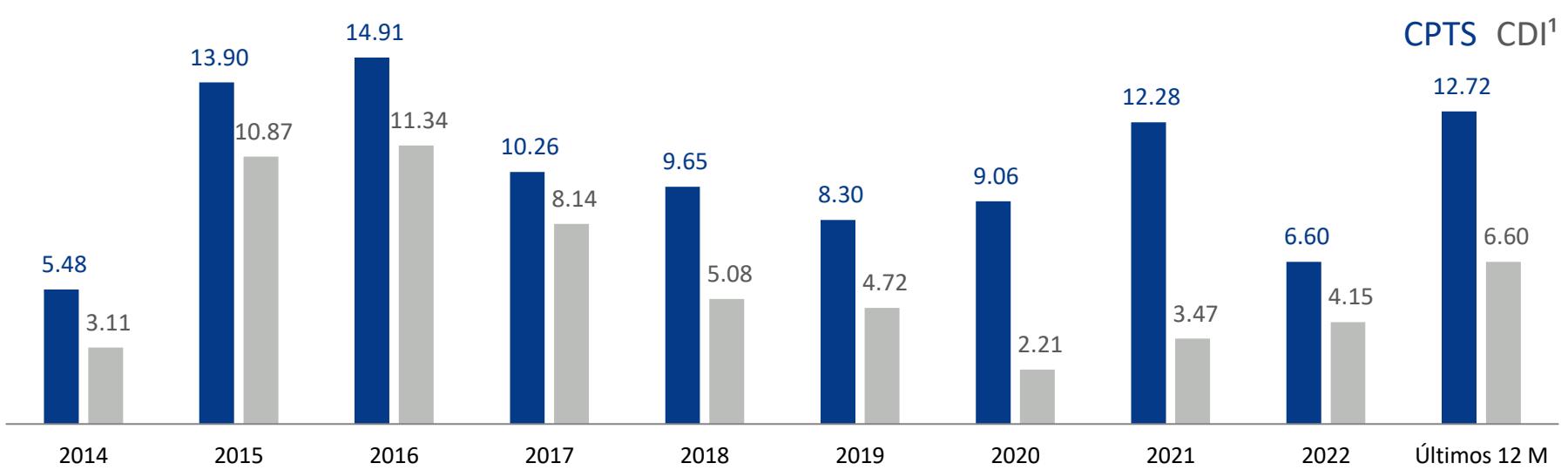




DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 12/07/22, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.10 por cota, com pagamento em 19/07/22 para os detentores de cotas em 12/07/22. Este dividendo equivale a 143.11% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

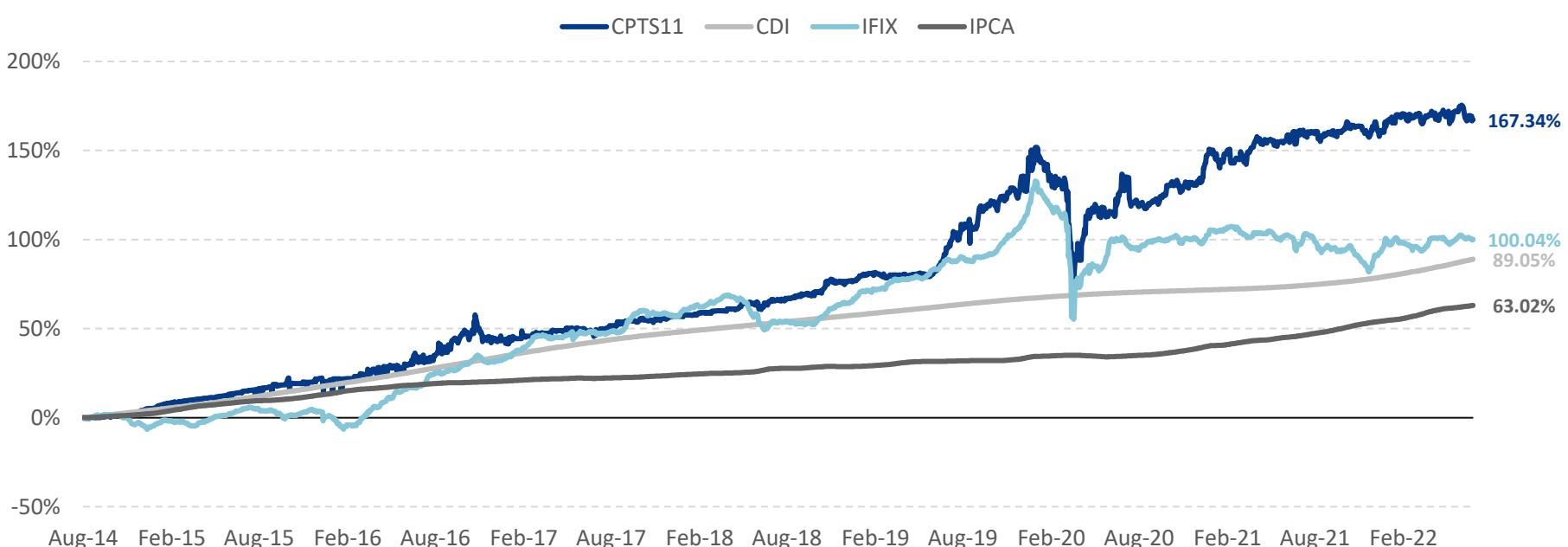
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 11.4%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 89.34 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/06/2022) a R\$ 90.84. Essa performance é equivalente a 160.33% do retorno do CDI Líquido¹.



CPTS11 Histórico de ofertas	1ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão	9ª Emissão	10ª Emissão	11ª Emissão	12ª Emissão	Consolidado
Data da liquidação	Aug-14	Oct-16	Nov-18	Sep-19	Jun-20	Aug-20	Dec-20	Feb-21	May-21	Nov-21	May-22	-
Tipo Oferta	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 476	ICVM 476	ICVM 476	-
Coordenador Líder	BNYM	CM	CM	XP	XP	XP	XP	XP	XP	XP	BR Partners	-
Custo de Distribuição	0.00	0.00	2.95	0.89	3.56	3.36	2.28	3.23	3.24	3.21	0.28	2.56
Preço de Emissão	100.00	100.00	98.60	97.58	90.54	93.96	93.47	94.26	95.11	94.13	92.51	93.99
Preço de Emissão + Custos	100.00	100.00	101.55	98.47	94.10	97.32	95.75	97.49	98.35	97.34	92.79	96.54
Nº de cotas	500,000	500,000	577,825	1,537,200	4,638,834	688,248	5,013,054	4,923,580	7,402,694	2,191,194	3,810,185	31,782,814
Volume Bruto de captação	50,000,000	50,000,000	58,678,129	151,368,084	436,514,279	66,980,295	479,999,921	479,999,814	728,054,955	213,290,824	353,547,066	3,068,433,367
Volume Líq. de captação	50,000,000	50,000,000	56,973,545	149,999,976	420,000,030	64,667,782	468,570,157	464,096,651	704,070,226	206,257,091	352,480,214	2,987,115,674

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em junho foi equivalente a -2.03% versus -0.88% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +167.34% versus +100.04% do IFIX e 89.05% do CDI. O ajuste é feito para incorporar ao valor da cota os proventos pagos pelo Fundo de modo que estes sejam incluídos no cálculo da rentabilidade.



Fonte: Capitânia e Quantum Axis. Início do fundo foi em 05/08/2014

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



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Jun/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	165,811,649	6.25%		0.60%	22.89%
21E0407810	IPCA +	CRI Gazit True Sec 340S 1E	120,138,272	5.90%		0.64%	16.59%
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	84,359,349	6.73%		1.97%	11.65%
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	61,611,360	6.45%		0.36%	8.51%
21G0093703	IPCA +	CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	47,862,891	6.00%		0.69%	6.61%
22F0783752	IPCA +	CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	39,978,898	6.90%		1.72%	5.52%
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	33,805,422	5.92%		0.38%	4.67%
21H0700312	IPCA +	CRI Athena I Virgo 4E 335S	32,679,378	6.25%		0.41%	4.51%
13F0056986	IPCA +	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	32,419,784	7.74%		2.20%	4.48%
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	26,769,210	5.92%		0.41%	3.70%
21L0666509	IPCA +	CRI Makro RB Sec 422S 1E	18,377,358	6.50%		1.47%	2.54%
21F1076305	IPCA +	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	17,870,227	8.01%		2.53%	2.47%
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	16,221,746	6.80%		1.26%	2.24%
21L0355069	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	13,210,061	6.75%		0.96%	1.82%
21L0354209	IPCA +	CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	5,863,161	6.75%		0.96%	0.81%
21J0790766	IPCA +	CRI XP Industrial True 446S 1E	4,500,202	6.50%		0.96%	0.62%
21I0277499	IPCA +	CRI Verticale RB Sec 383S 1E	2,828,492	7.50%		2.26%	0.39%
			724,307,462	6.41%		0.96%	100.00%

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Jun/22										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado com a negociação (R\$)
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	151,824,538	6.26%		6.25%		0.91%	21.58%	95,229
21I0277341	IPCA +	CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	150,817,652	5.70%		6.00%		0.19%	21.43%	(3,680,855)
21E0407810	IPCA +	CRI Gazit True Sec 340S 1E	120,071,951	5.90%		5.90%		0.65%	17.06%	(46,669)
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	66,745,437	8.46%		8.46%		2.69%	9.48%	(175)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	63,470,357	5.93%		5.93%		0.41%	9.02%	(0)
22A0699149	IPCA +	CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	47,539,092	7.00%		6.80%		1.15%	6.76%	591,779
21H0862845	IPCA +	CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S	34,249,009	6.50%		6.51%		0.86%	4.87%	(11,730)
13F0056986	IPCA +	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	30,545,832	7.91%		7.74%		2.19%	4.34%	319,346
21F1076305	IPCA +	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	17,850,189	8.07%		8.01%		2.53%	2.54%	44,432
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	15,510,807	6.73%		6.73%		2.05%	2.20%	2,187
21K0001807	IPCA +	CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	4,837,767	6.09%		6.15%		0.85%	0.69%	(28,326)
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	160,007	6.30%		6.13%		0.71%	0.02%	964
14E0026716	IPCA +	CRI Colorado SCCI 1S 1E	80,811	9.00%		9.25%		3.51%	0.01%	(158)
			703,703,450	6.45%		6.49%		0.97%	100.0%	(2,713,975)

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



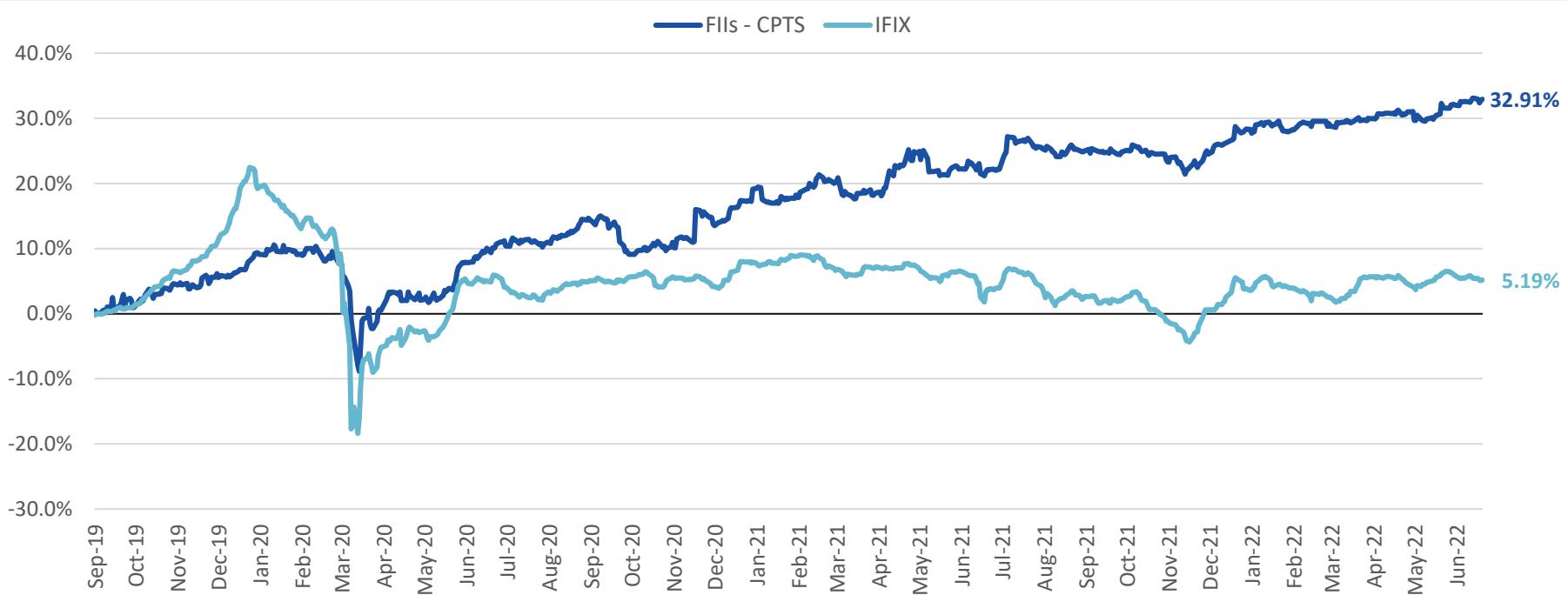
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 2.5 milhões de **SADI11**, via secundário;
- **Venda** de R\$ 7.0 milhões de **JPPA11**, posição adquirida via secundário;
- **Venda** de R\$ 5.6 milhões de **TRXF11**, posição adquirida via oferta 476 e também via secundário;

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

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



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

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-98,168,556	86,582,511	19,669,390	50.00%	11,947,034	3,863,689	13.1%	1.1%
2020	56	-1,557,972,199	988,699,585	100,908,212	62.50%	86,591,296	554,955,698	9.5%	0.5%
2021	54	-813,730,219	228,732,081	47,667,212	27.78%	50,976,793	588,307,719	8.9%	0.7%
2022	11	-8,143,271	720,620	43,787	9.09%	154,604	7,533,467	18.5%	0.0%
129	-2,478,014,245	1,304,734,797	168,288,602			149,669,727	1,154,660,574	9.5%	0.6%

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

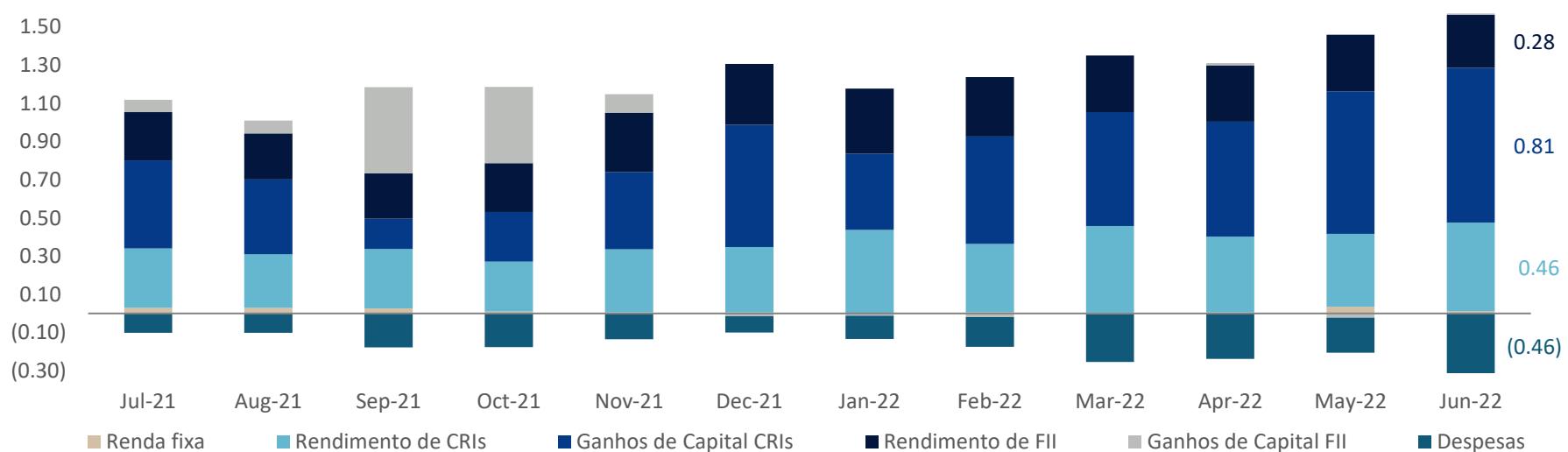
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	74	-2,032,134,498	864,894,791	137,346,142	57.36%	124,767,009	1,154,660,574	8.7%	0.3%
Encerradas	55	-445,879,747	439,840,005	30,942,461	42.64%	24,902,719	0	15.9%	2.9%
129	-2,478,014,245	1,304,734,797	168,288,602			149,669,727	1,154,660,574	9.5%	0.6%
						Fluxo total	149,669,727	9,720,222	
								(%) IFIX	1,440.0%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

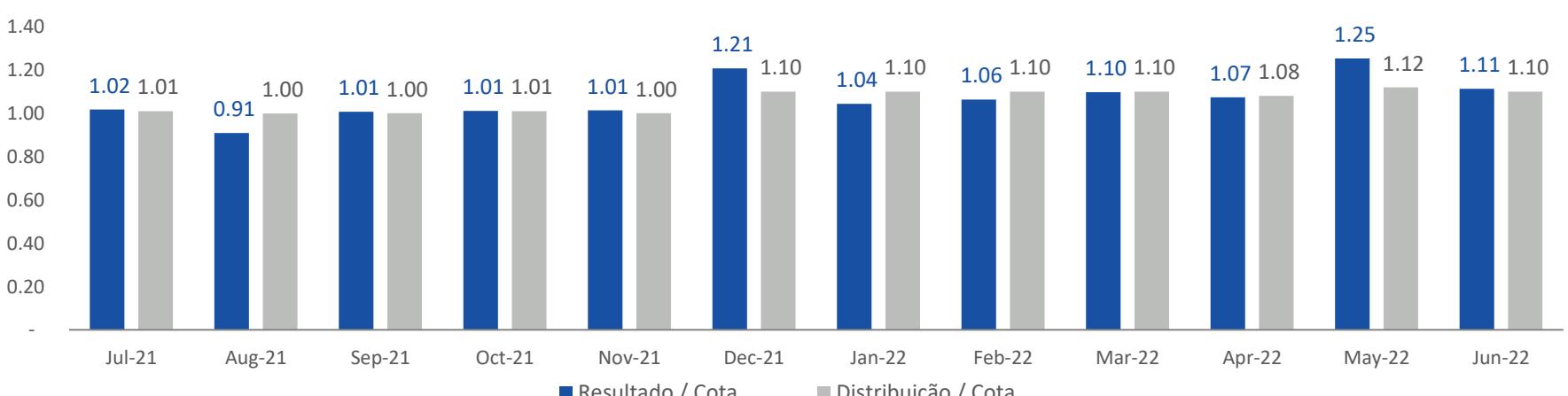


DRE - Capitânia Securities II FII	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Acumulado 2022
Receitas	32,614,344	34,074,963	37,679,941	36,655,145	40,220,710	49,913,996	231,162,045
Renda fixa	83,278	171,059	149,050	186,030	1,010,094	393,497	1,993,007
Rendimento de CRIs	23,165,777	25,663,154	29,106,667	27,873,263	29,977,776	43,203,026	178,989,663
Juros	7,853,197	7,655,612	9,006,974	8,420,543	8,047,669	11,423,692	52,407,689
Atualização monetária	15,312,580	18,007,542	20,099,693	19,452,720	21,930,107	31,779,333	126,581,974
Resultado com a negociação de CRIs	152,740	91,709	231,148	30,338	1,508,192	(2,713,975)	(696,900)
Rendimento de FII	9,524,349	8,689,055	8,300,926	8,254,093	8,309,802	8,785,771	51,863,994
Ganhos de capital de FII	(311,800)	(540,014)	(107,850)	311,422	(585,154)	245,678	(987,718)
Despesas	(3,419,593)	(4,316,764)	(6,982,823)	(6,626,173)	(5,148,849)	(14,518,781)	(41,012,983)
Taxa de Administração	(248,924)	(247,661)	(244,118)	(243,666)	(262,509)	(270,047)	(1,516,924)
Taxa de Gestão	(2,127,165)	(2,116,377)	(2,086,102)	(2,082,235)	(2,243,256)	(2,307,672)	(12,962,807)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-	-
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	(978,251)	(1,915,878)	(4,583,643)	(4,232,832)	(2,512,580)	(11,728,860)	(25,952,044)
Outras despesas	(65,254)	(36,848)	(68,960)	(67,440)	(130,505)	(212,202)	(581,208)
Resultado	29,194,751	29,758,199	30,697,118	30,028,972	35,071,861	35,395,215	190,146,115
Resultado / Cota	1.04	1.06	1.10	1.07	1.25	1.11	6.65
Distribuição	30,769,892	30,769,892	30,769,892	30,265,879	33,370,259	34,961,095	190,906,909
Distribuição / Cota	1.10	1.10	1.10	1.08	1.12	1.10	6.60
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	13.65%	13.82%	13.89%	13.66%	14.32%	14.06%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	13.20%	13.20%	13.20%	12.96%	13.44%	13.20%	
Resultado Acumulado	1,595,763	584,070	511,296	274,389	1,975,992	2,410,111	2,410,111
Resultado Acumulado / Cota	0.06	0.02	0.02	0.01	0.06	0.08	0.08

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 1.06

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.

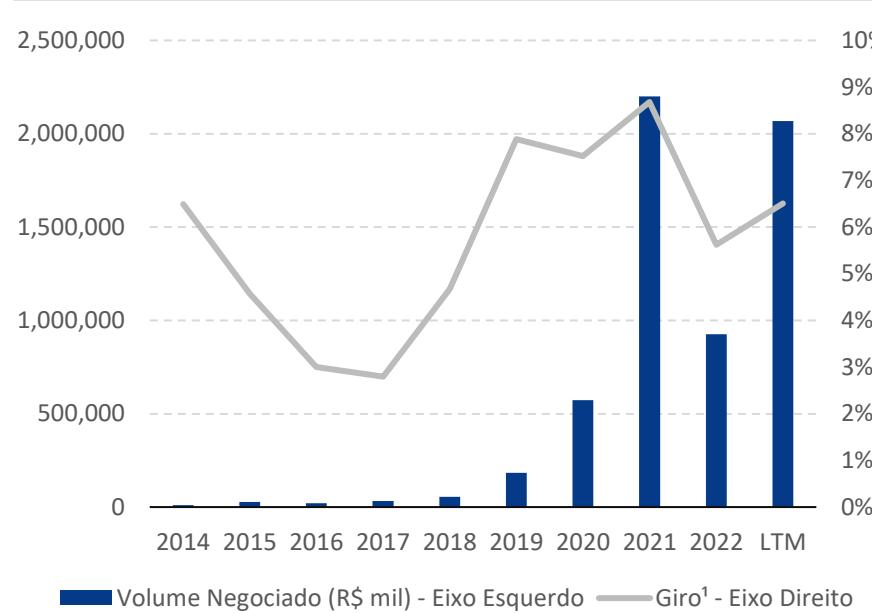
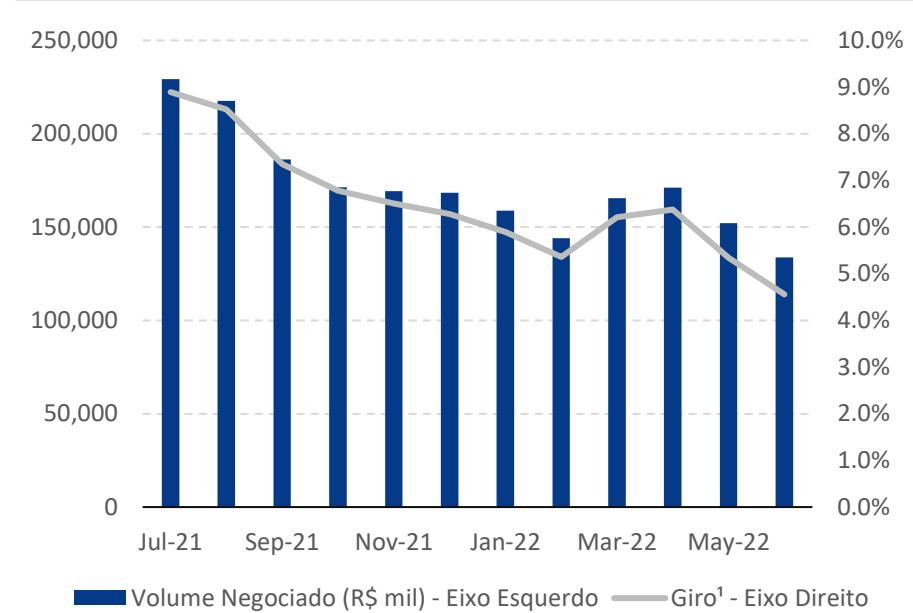


CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

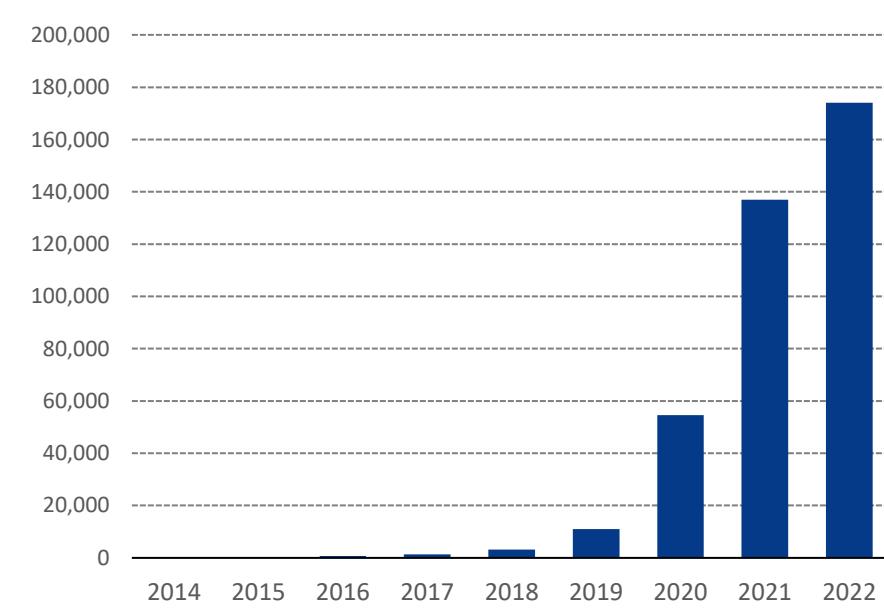
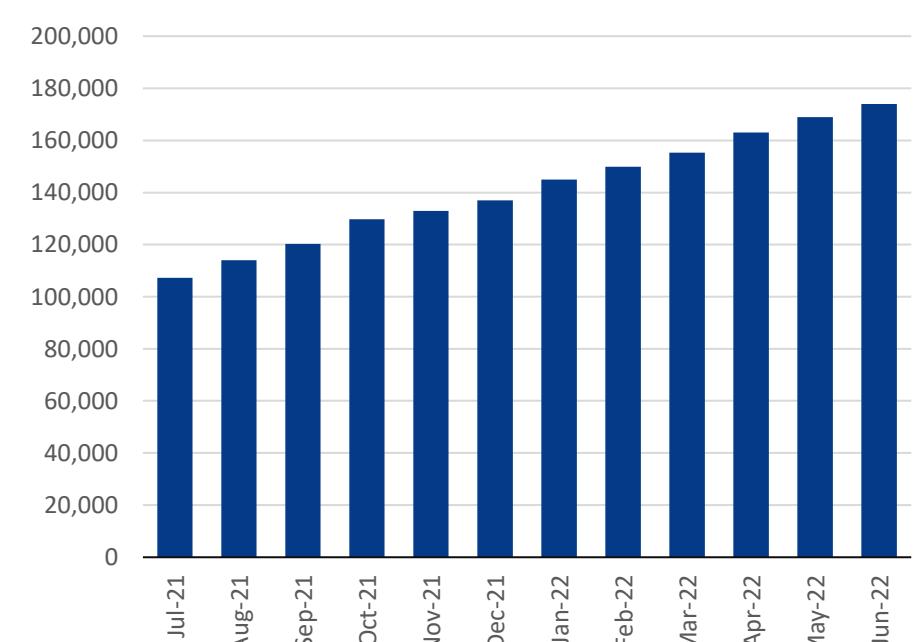
No mês de junho foram negociadas 1,443,941 cotas, sendo 163,074 negócios e volume de R\$ 133,839,585, o que representa uma média diária de R\$ 6,373,314. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 174,044 cotistas, uma variação de +2.98% contra o mês anterior.

		Mar-22		Apr-22		May-22		Jun-22		LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	165,567	R\$	171,183	R\$	152,096	R\$	133,840	R\$	2,067,692
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	7,526	R\$	9,010	R\$	6,913	R\$	6,373	R\$	8,308
Giro Mensal (%)		6.2%		6.4%		5.3%		4.6%		6.5%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,657,400	R\$	2,712,435	R\$	2,982,817	R\$	2,887,151	R\$	2,678,472

MERCADO SECUNDÁRIO

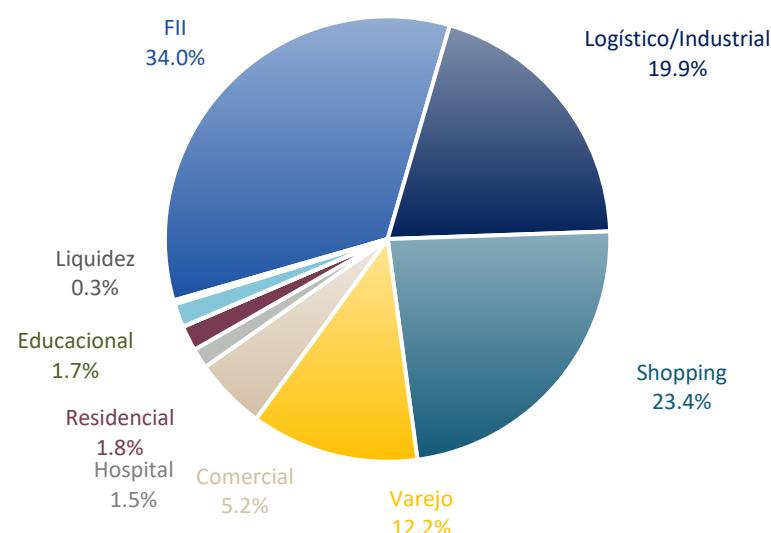
Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)


NÚMEROS DE COTISTAS

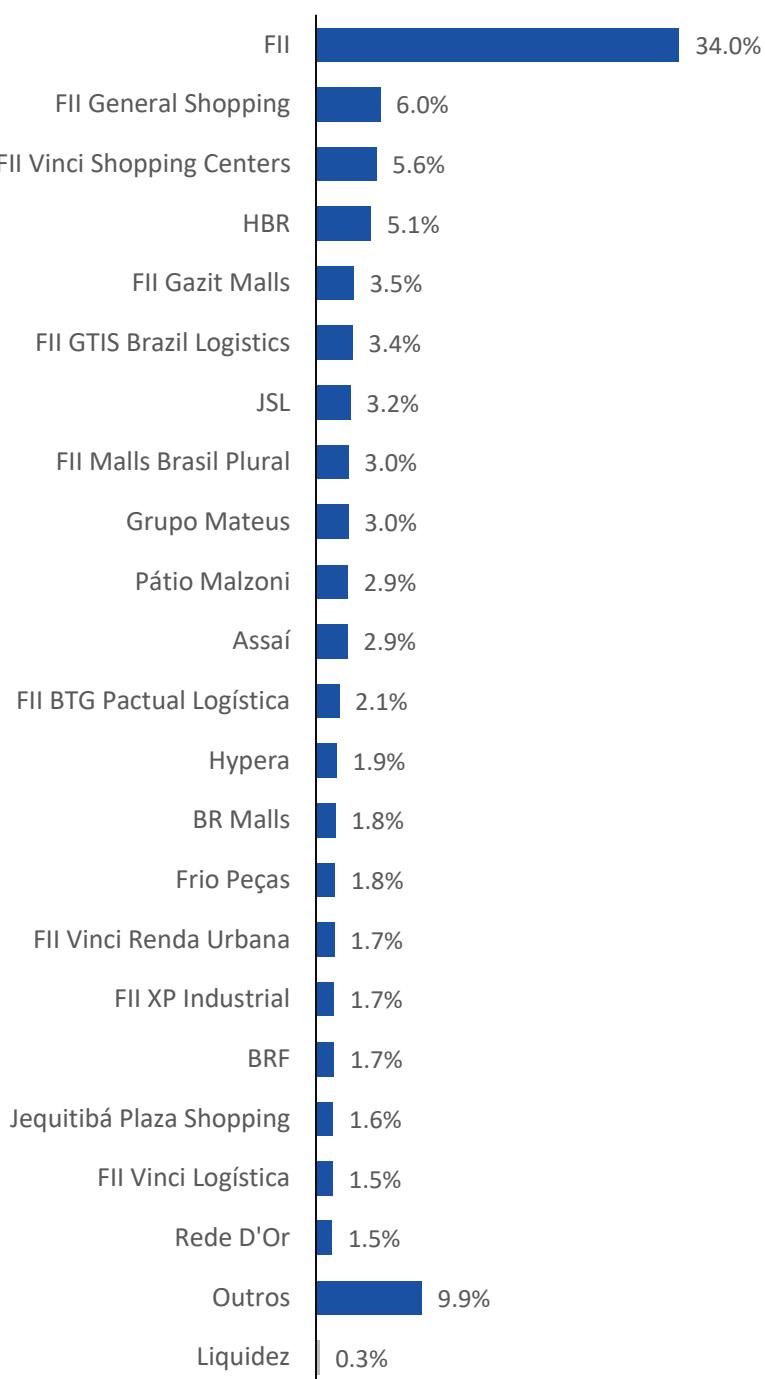
Número de cotistas (final do período)

Número de cotistas mensal (12M)

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

ALOCAÇÃO (% Ativos¹)

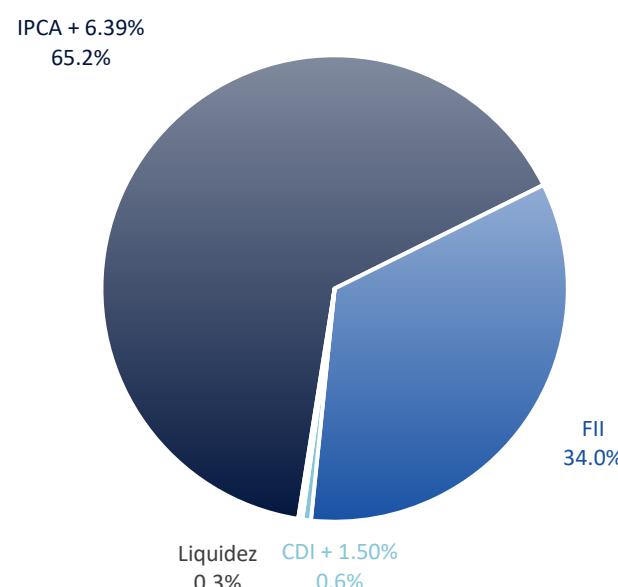
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



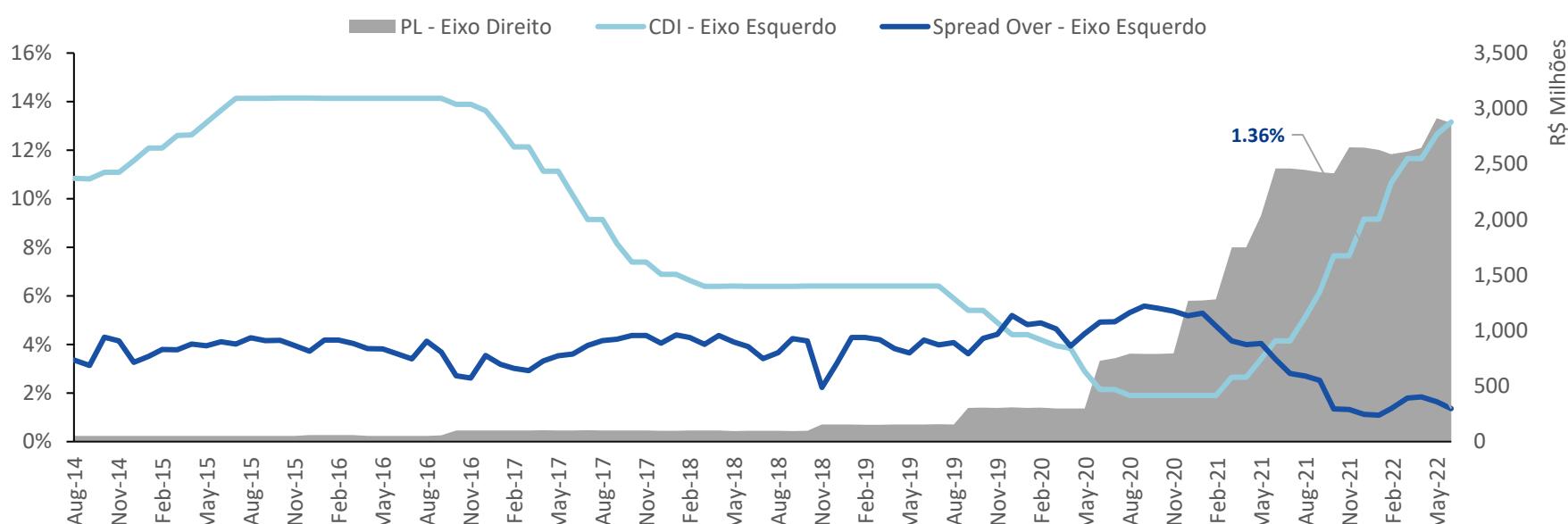
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



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 – RESUMO

O Fundo possui 65.8% dos Ativos¹ divididos em 39 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Shopping com 35.6% da carteira de crédito (23.4% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 99.1% foi adquirida a IPCA + 6.39% e 0.90% a CDI + 1.5%. A carteira possui *duration* médio de 6.3 anos; *spread* médio de 1.36%; taxa nominal média de 14.2% e LTV médio de 60.1% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 36.4 milhões de resultado por atualização monetária acumulada e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
Shopping	776,785,399	23.4%	6.1	6.03%	7.07%	1.50%	3.01%	1.41%	14.24%	54.5%	10,347,224
Logístico/Industrial	661,754,036	19.9%	6.4	6.83%	7.12%	-	-	1.35%	14.21%	62.9%	17,457,115
Varejo	404,743,893	12.2%	7.0	6.37%	6.86%	-	-	1.37%	14.23%	69.7%	4,037,755
Comercial	172,883,989	5.2%	6.1	5.97%	7.14%	-	-	1.43%	14.25%	70.7%	3,814,803
Residencial	60,501,033	1.8%	3.4	8.03%	8.06%	-	-	2.02%	15.40%	47.0%	490,514
Educacional	56,517,159	1.7%	5.0	5.94%	5.77%	-	-	0.08%	12.69%	66.5%	190,161
Hospital	48,539,487	1.5%	9.4	6.09%	6.48%	-	-	0.99%	13.90%	0.0%	47,797
Loteamento	724,861	0.0%	0.7	9.00%	9.55%	-	-	2.67%	16.84%	56.6%	56,158
Total	2,182,449,858	65.8%	6.3	6.39%	7.03%	1.50%	3.01%	1.36%	14.22%	60.1%	36,441,527

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Shopping	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	198,228,484	6.0%	5.6	5.55%	8.21%	2.43%	15.31%	49.5%
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	186,827,726	5.6%	6.5	6.25%	6.77%	1.10%	13.89%	65.9%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	116,253,031	3.5%	7.9	5.90%	6.14%	0.59%	13.39%	N/A
CRI Madureira Shopping RBSec 470S 1E	21L0736590	FII Malls Brasil Plural	IPCA +	6.50%	100,079,813	3.0%	6.6	6.61%	6.92%	1.25%	14.05%	96.9%
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	BR Malls	IPCA +	7.04%	59,167,693	1.8%	3.4	5.44%	7.04%	1.05%	13.96%	74.6%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habita 259S 1E	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	52,397,239	1.6%	6.2	5.99%	6.18%	0.58%	13.33%	69.0%
CRI Plural Renda Urbana Travessia 1E 83S	21H0865631	FII Plural Renda Urbana	IPCA +	6.50%	23,680,287	0.7%	6.1	6.50%	6.51%	0.85%	13.63%	28.8%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	13F0056986	Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	20,557,167	0.6%	6.6	7.73%	7.74%	2.12%	15.03%	53.2%
CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E	19H0000001	FII BTG Pactual Shoppings	CDI +	1.50%	19,593,960	0.6%	3.5	1.50%	3.01%	3.01%	16.14%	37.1%
Total	-	-	-	-	776,785,399	23.4%	6.1	6.03%	7.07%	1.41%	14.24%	54.5%

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	Pátio Malzoni	IPCA +	5.92%	97,450,485	2.9%	7.1	5.92%	7.25%	1.63%	14.50%	68.2%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	42,790,517	1.3%	5.4	5.88%	7.52%	1.75%	14.55%	76.0%
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	32,642,986	1.0%	3.9	6.25%	6.29%	0.41%	13.12%	71.4%
Total	-	-	-	-	172,883,989	5.2%	6.1	5.97%	7.14%	1.43%	14.25%	70.7%

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

CARTEIRA DE CRÉDITO



Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	112,387,762	3.4%	8.2	5.93%	6.17%	0.63%	13.45%	53.6%
CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	JSL	IPCA +	8.50%	106,367,985	3.2%	6.0	8.50%	8.59%	2.83%	15.86%	71.1%
CRI BTG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	FII BTG Pactual Logística	IPCA +	5.90%	71,189,869	2.1%	3.6	6.30%	6.49%	0.55%	13.32%	22.1%
CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	63,818,968	1.9%	5.9	6.45%	5.81%	-0.24%	12.34%	68.6%
CRI Frio Peças Habitasec 310S 1E	22B0582974	Frio Peças	IPCA +	7.50%	58,095,257	1.8%	10.3	7.51%	7.70%	2.13%	15.21%	78.5%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	54,823,300	1.7%	7.0	5.25%	7.01%	1.00%	13.78%	50.0%
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	FII Vinci Logística	IPCA +	6.80%	51,255,897	1.5%	4.3	6.80%	7.27%	1.40%	14.19%	45.9%
CRI XP Industrial True 512S 1E	22D1075750	FII XP Industrial	IPCA +	7.50%	51,104,314	1.5%	6.7	7.50%	7.87%	2.22%	15.14%	116.2%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	6.50%	46,419,360	1.4%	6.7	6.51%	6.72%	1.10%	13.87%	82.8%
CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	18,736,279	0.6%	4.8	8.02%	8.20%	2.39%	15.31%	56.2%
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	12,907,559	0.4%	4.3	6.75%	7.34%	1.53%	14.34%	53.0%
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,683,988	0.2%	4.3	6.75%	7.54%	1.71%	14.54%	53.0%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.50%	4,495,915	0.1%	2.0	5.50%	7.93%	1.49%	15.12%	40.1%
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,467,582	0.1%	6.1	6.50%	6.54%	0.97%	13.78%	98.8%
Total	-	-	-	-	661,754,036	19.9%	6.4	6.83%	7.12%	1.35%	14.21%	62.9%

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	126,885,416	3.8%	6.2	5.60%	5.77%	0.16%	12.85%	83.8%
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	96,730,865	2.9%	8.2	6.73%	7.85%	2.73%	15.81%	76.0%
CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	59,615,974	1.8%	8.0	6.92%	7.29%	1.76%	14.70%	55.2%
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	39,978,898	1.2%	8.1	6.90%	6.90%	1.72%	14.67%	54.5%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	31,248,058	0.9%	5.0	7.11%	7.21%	1.44%	14.22%	42.9%
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	24,752,605	0.7%	4.4	6.51%	6.88%	0.42%	13.09%	57.0%
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,642,516	0.4%	6.0	5.15%	7.00%	1.83%	14.71%	83.7%
CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	21K1140616	GPA	IPCA +	5.90%	10,889,561	0.3%	8.1	6.50%	6.87%	1.32%	14.21%	72.5%
Total	-	-	-	-	404,743,893	12.2%	7.0	6.37%	6.86%	1.37%	14.23%	69.7%

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%	48,539,487	1.5%	9.4	6.09%	6.48%	0.99%	13.90%	N/A
Total	-	-	-	-	48,539,487	1.5%	9.4	6.09%	6.48%	0.99%	13.90%	N/A

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%	724,861	0.0%	0.7	9.00%	9.55%	2.67%	16.84%	56.6%
Total	-	-	-	-	724,861	0.0%	0.7	9.00%	9.55%	2.67%	16.84%	56.6%

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

CARTEIRA DE CRÉDITO



Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Galleria Bank True 1S 7E	22E0640809	Galleria Bank	IPCA +	9.75%	32,708,502	1.0%	5.1	9.75%	9.81%	3.91%	16.99%	23.3%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	27,792,531	0.8%	1.4	6.00%	6.00%	-0.21%	13.53%	74.9%
Total	-	-	-	-	60,501,033	1.8%	3.4	8.03%	8.06%	2.02%	15.40%	47.0%

Educacional	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	FII Vinci Renda Urbana	IPCA +	5.60%	56,517,159	1.7%	5.0	5.94%	5.77%	0.08%	12.69%	66.5%
Total	-	-	-	-	56,517,159	1.7%	5.0	5.94%	5.77%	0.08%	12.69%	66.5%

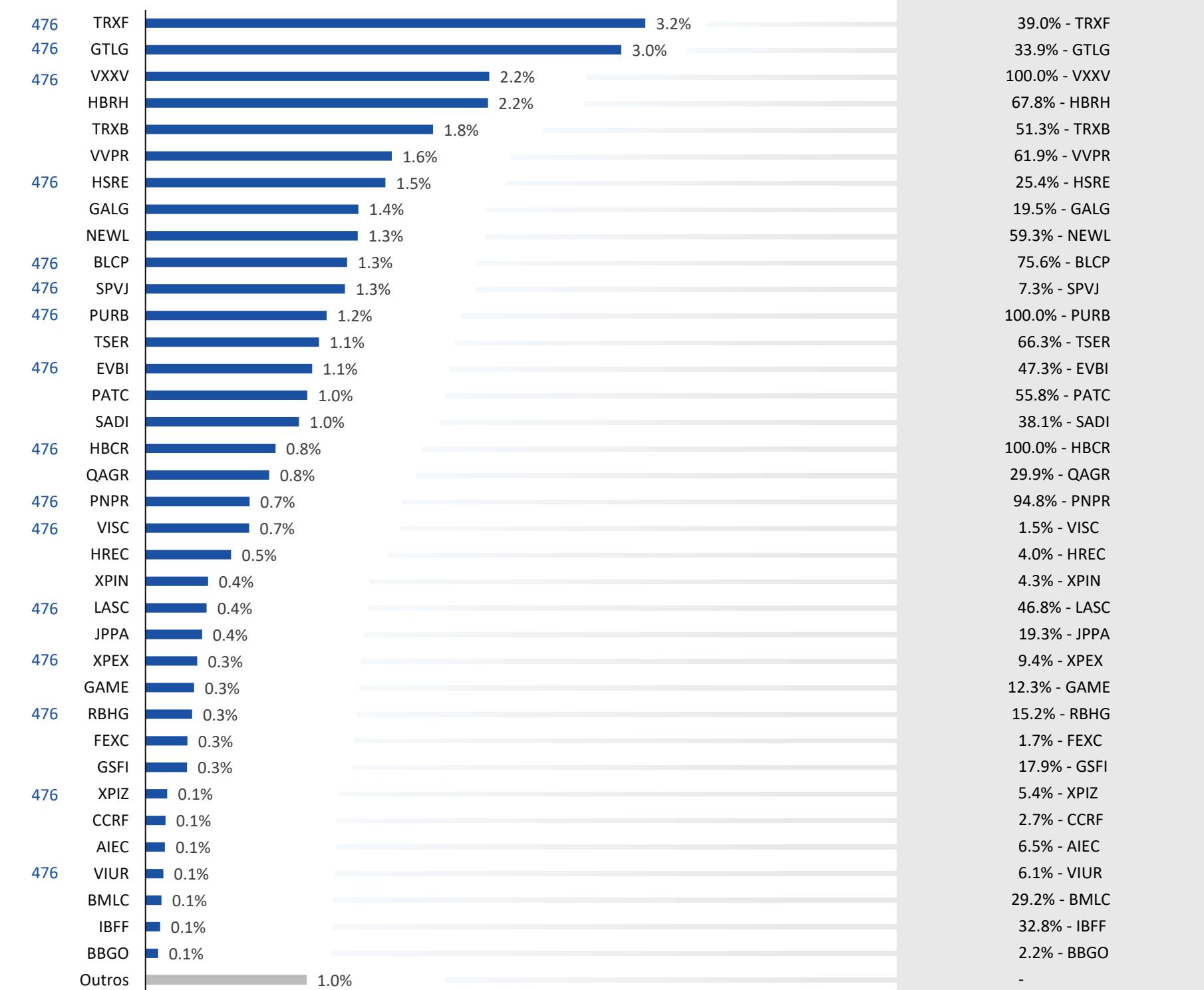
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA DE FIIS

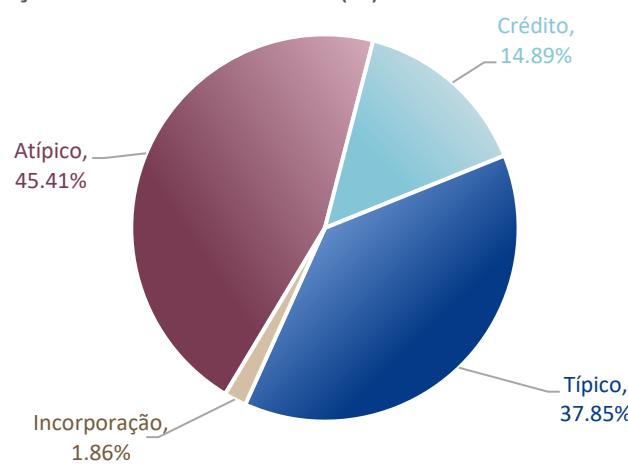
% Ativos¹
Em 30/06/2022

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)


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

Operações Compromissadas com CRIs de lastro



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

Através da utilização destas operações, o fundo pôde captar recursos para dar continuidade à estratégia da gestão de recomposição do portfólio a taxas mais altas sem aumento do risco da carteira, em um momento oportuno.

Na tabela abaixo, a coluna de “Despesa Acumulada”, no caso das operações em andamento, considera qual é a despesa acumulada que o fundo possuía no fechamento do mês e o “Saldo”, qual o saldo da operação no fechamento do mês. A coluna de “Haircut” representa o quanto de desconto foi concedido no valor da garantia lastro da Operação, ou seja, quanto que o valor dado em CRIs foi descontado em relação ao valor captado pela compromissada. De forma simplificada, 50% de Haircut significa que para cada 100 reais dado em Garantia, o fundo recebe 50 reais de caixa da instituição financeira contraparte da operação. Abaixo, listamos as operações compromissadas encerradas no mês, bem como as operações que o fundo possuía em andamento no fechamento do mês.

No fechamento do mês, o fundo possuía R\$ 389 milhões em operações compromissadas reversas e uma despesa acumulada de R\$ 6.8 milhões, ou R\$ 0.21 / cota. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.78% a.a.

Operações concluídas no mês

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Volume volta	Despesa realizada
CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	14C0072810	CDI	0.55%	50%	12/2/2021	6/2/2022	6/2/2022	29,018,690	(30,605,245)	(1,586,555)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	CDI	0.80%	50%	3/17/2022	6/14/2022	6/14/2022	4,998,216	(5,155,042)	(156,826)
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	CDI	0.85%	55%	12/16/2021	6/17/2022	6/17/2022	2,401,612	(2,540,569)	(138,957)
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	CDI	0.85%	50%	12/17/2021	6/17/2022	6/17/2022	7,009,244	(7,414,798)	(405,554)
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	CDI	0.80%	50%	12/29/2021	6/29/2022	6/22/2022	83,566,879	(88,217,150)	(4,650,270)
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	CDI	0.80%	50%	12/30/2021	6/29/2022	6/27/2022	76,350,462	(80,725,444)	(4,374,982)
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	CDI	0.75%	50%	12/20/2021	6/30/2022	6/27/2022	6,947,216	(7,362,932)	(415,715)
Total	-	-	0.77%	-	-	-	-	210,292,319	(222,021,179)	(11,728,860)

Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa acumulada
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	CDI	0.70%	50%	1/17/2022	7/18/2022	6/30/2022	29,731,283	(31,316,346)	(1,585,063)
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	CDI	0.85%	50%	3/18/2022	9/14/2022	6/30/2022	24,999,176	(25,889,756)	(890,580)
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	CDI	0.90%	50%	3/23/2022	9/14/2022	6/30/2022	10,003,778	(10,346,936)	(343,158)
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	CDI	0.97%	50%	3/29/2022	9/29/2022	6/30/2022	20,128,533	(20,783,376)	(654,843)
CRI BTG Malls Vert 1S 8E	19H0000001	CDI	0.95%	50%	4/5/2022	10/5/2022	6/30/2022	10,514,139	(10,829,899)	(315,761)
CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	CDI	0.60%	50%	4/20/2022	10/20/2022	6/30/2022	24,917,186	(25,526,327)	(609,141)
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	CDI	0.70%	50%	4/28/2022	10/28/2022	6/30/2022	42,848,665	(43,802,869)	(954,204)
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	CDI	0.75%	50%	5/6/2022	11/7/2022	6/30/2022	50,000,000	(50,973,170)	(973,170)
CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	14C0072810	CDI	0.60%	50%	6/21/2022	9/21/2022	6/30/2022	29,338,954	(29,445,403)	(106,449)
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	CDI	0.80%	50%	6/21/2022	9/21/2022	6/30/2022	66,693,654	(66,939,856)	(246,202)
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	CDI	0.90%	50%	6/27/2022	9/26/2022	6/30/2022	28,470,835	(28,516,795)	(45,960)
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	CDI	0.90%	50%	6/27/2022	9/26/2022	6/30/2022	44,705,598	(44,777,766)	(72,168)
Total			0.78%					382,351,801	(389,148,500)	(6,796,698)



CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Loteamento
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 25/06/2042

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	54.5%
Rating	-

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



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	53.0%
Rating	A-

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



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

Vencimento: 30/09/2036

Devedor	FII XP Industrial
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	98.7%
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. Além destes fluxos o FII XPIN11 cedeu fluxos de outros imóveis do portfólio de modo que o ICSD seja > 2.0x.



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

Vencimento: 28/05/2031

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.60%
LTV	68.6%
Rating	-

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



CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento	Eduacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
---------	--------------

Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
-----------------	--------------

LTV	71.4%
-----	-------

Rating	-
--------	---

A operação é lastreada no CCV dos imóveis adquiridos pelo FII (LTV máximo de 65%), como garantias conta com AF e CF de todos os imóveis do FII FATN11 cujo PL é de aproximadamente R\$ 100 milhões.



CRI Galleria Bank True 1S 7E (22E0640809)

Vencimento: 20/12/2041

Devedor	Galleria Bank
---------	---------------

Taxa de Emissão	IPCA + 9.75%
-----------------	--------------

LTV	23.3%
-----	-------

Rating	-
--------	---

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



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

Vencimento: 16/12/2028

Devedor	FII BTG Logística
---------	-------------------

Taxa de Emissão	IPCA + 5.90%
-----------------	--------------

LTV	22.1%
-----	-------

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 BTG Jundiaí I, também um galpão *triple A*, maior ativo do BTG em termos de receita (receita anual de aproximadamente R\$ 20 milhões).



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

Vencimento: 17/12/2031

Devedor	Makro
---------	-------

Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
-----------------	--------------

LTV	57.0%
-----	-------

Rating	-
--------	---

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

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS



Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Loteamento
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 15/06/2033

Devedor Ânima S/A

Taxa de Emissão IPCA + 5.60%

LTV 66.5%

Rating -

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



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

Vencimento: 15/10/2036

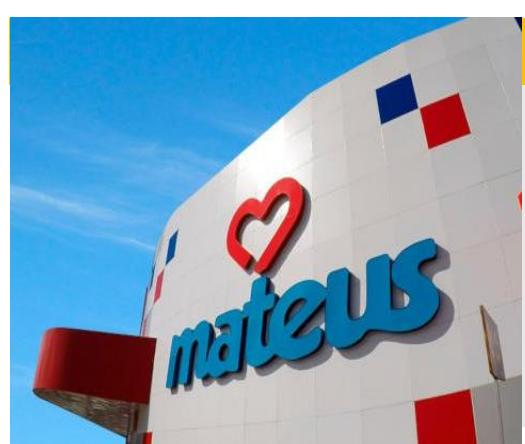
Devedor GPA

Taxa de Emissão IPCA + 5.90%

LTV 72.5%

Rating -

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



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

Vencimento: 25/03/2042

Devedor Grupo Mateus

Taxa de Emissão IPCA + 6.10%

LTV 55.2%

Rating -

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



CRI XP Industrial True 512S 1E (22D1075750)

Vencimento: 23/04/2037

Devedor FII XP Industrial

Taxa de Emissão IPCA + 7.50%

LTV 116.2%

Rating -

A operação é lastreada nos contratos de locação de um Galpão Logístico em desenvolvimento, localizado em Extrema – MG, com ABL prevista de 15,406 m², tendo suas obras iniciadas em Julho de 2021 e com previsão de término para o terceiro trimestre de 2022 além de outros imóveis do XPIN11. Possui como garantia a AF do imóvel e CF de outros ativos. O LTV inicial da operação é de 112.5% e possui covenant de ICSD > 2.0x.



CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Loteamento
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 25/05/2037

Devedor Via Varejo

Taxa de Emissão IPCA + 6,50%

LTV 82.7%

Rating -

A operação é lastreada em um Contrato de Locação atípico de 10 anos com a Via Varejo (built-to-suit) no recém construído galpão logístico de 75.539 m² de ABL da empresa em Extrema - MG. O CRI possui como garantia a AF do imóvel e a fração ideal do terreno, além da CF dos recebíveis de locação.



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

Vencimento: 15/12/2036

Devedor Rede D'Or

Taxa de Emissão IPCA + 6,10%

LTV N/A

Rating AAA

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



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor Jequitibá Plaza Shop.

Taxa de Emissão IPCA + 6,50%

LTV 69.0%

Rating A

A operação é lastreada nos recebíveis do Jequitibá Plaza Shopping, localizado em Itabuna-BA e administrado pela JESC I. O CRI foi o refinanciamento da antiga emissão a uma taxa mais baixa, conta ainda com lock-up de 2 anos e prêmio de quitação antecipada. Garantia é a AF do shopping e CF dos recebíveis.



CRI Frio Peças Habitasec 310S 1E (22B0582974)

Vencimento: 20/01/2042

Devedor Frio Peças

Taxa de Emissão IPCA + 7.50%

LTV 78.5%

Rating -

A operação é lastreada no contrato de locação atípico com a Frio Peças, referente a um galpão logístico localizado em Extrema, Minas Gerais, pelo prazo de 10 anos. O galpão possui aproximadamente 33.600m² de ABL, dos quais 25.157 m² estão locados para a Frio Peças. Enquanto o galpão estiver em construção, a taxa do CRI será IPCA + 7.50%, passando para IPCA + 7.00% assim que o projeto for concluído e o galpão tiver o habite-se.



CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

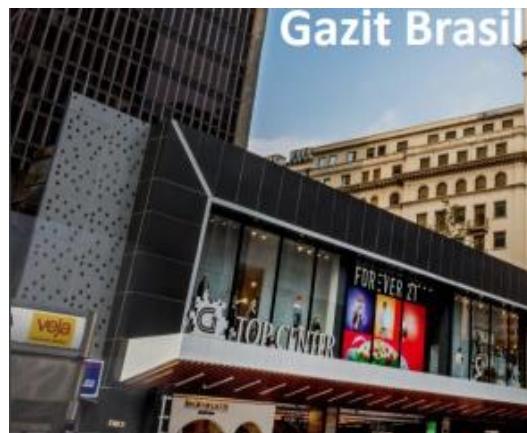
Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Loteamento
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 15/05/2037

Devedor Gazit Malls FII

Taxa de Emissão IPCA + 5.89%

LTV N/A

Rating -

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



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

Vencimento: 15/09/2031

Devedor BlueMacaw AAA FII

Taxa de Emissão IPCA + 5.92%

LTV 68.2%

Rating -

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



CRI DutraLog TrueSec 401S 1E (21F1076305)

Vencimento: 20/06/2033

Devedor DutraLog FII

Taxa de Emissão IPCA + 8.00%

LTV 56.2%

Rating -

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



CRI Plural Renda Urbana Travessia 1E 82S e 83S (21H0862845) Vencimento: 22/08/2035

Devedor Plural Renda Urbana

Taxa de Emissão IPCA + 6.50%

LTV 41.6%

Rating -

A operação é lastreada no CCV 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%.



CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Loteamento
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 28/12/2031

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

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



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

Vencimento: 10/11/2041

Devedor	TRX Real Estate II FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.00%
LTV	76.0%
Rating	-

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



CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986)

Vencimento: 05/12/2035

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	53.2%
Rating	-

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



CRI Madureira Shopping RBSec 468S e 470S 1E (21L0736589)

Vencimento: 24/12/2031

Devedor	FII Brasil Plural Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 6.50%
LTV	95.1%
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).



CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Loteamento
Hospital

Eduacional



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

Vencimento: 20/12/2037

Devedor JSL

Taxa de Emissão IPCA + 8.50%

LTV 71.1%

Rating -

A operação é lastreada em um Contrato de Locação atípico de 10 anos com a JSL (built-to-suit) no recém construído galpão logístico de 45.000 m² de ABL da empresa em Extrema - MG. O CRI possui como garantia a AF do imóvel e a fração ideal do terreno, além do CF dos recebíveis de locação.



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

Vencimento: 26/12/2035

Devedor GPA

Taxa de Emissão IPCA + 5.60%

LTV 83.7%

Rating -

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



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor FII GTIS Logística

Taxa de Emissão IPCA + 5.93%

LTV 53.6%

Rating AA

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



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

Vencimento: 20/09/2033

Devedor Grupo Verticale

Taxa de Emissão IPCA + 7.00%

LTV 42.9%

Rating -

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



CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Loteamento
Hospital

Educacional



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

Vencimento: 22/09/2036

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	65.9%
Rating	-

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



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

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.0%
LTV	49.5%
Rating	AA

A operação é lastreada nos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Vencimento: 01/02/2024

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.25%
LTV	56.6%
Rating	AA-

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	83.7%
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 - DESCRIPTIVOS

Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Loteamento
Hospital

Educacional



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

Vencimento: 20/08/2026

Devedor Grupo AIZ

Taxa de Emissão IPCA + 5.50%

LTV 40.1%

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.

brMalls



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

Vencimento: 07/03/2029

Devedor BR Malls

Taxa de Emissão IPCA + 7.04%

LTV 74.6%

Rating AA+

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



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

Vencimento: 06/01/2039

Devedor BRF

Taxa de Emissão IPCA + 5.25%

LTV 49.9%

Rating -

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



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor HBR

Taxa de Emissão IPCA + 6.00%

LTV 76.0%

Rating -

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

CRÉDITOS - DESCRIPTIVOS



Comercial
Logístico/Industrial

Shopping
Híbrido

Varejo
Residencial

Loteamento
Hospital

Educacional



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

Vencimento: 20/08/2031

Devedor	BTG Malls FII
Taxa de Emissão	CDI + 1.5%
LTV	37.7%
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	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
BBGO11	FIAGRO BB Crédito	FIAGRO
BLCP11	FII Bluecap Renda Logística	Logística
BMLC11	FII BM Brascan Lajes Corporativas	Lajes Corporativas
CCRF11	FII Canvas Recebíveis	CRI
EVBI11	FII VBI Consumo Essencial	Renda Urbana
FEXC11	FII BTG Pactual Excellence	CRI
GALG11	FII Guardian Logística	Logística
GAME11	FII Guardian Multiestratégia	CRI
GSFI11	FII General Shopping e Outlets	Shoppings
GTLG11	FII GTIS Brazil Logistics	Logística
HBCR11	FII HBC Renda Urbana	Renda Urbana
HBRH11	FII Multi Renda Urbana	Lajes Corporativas
HREC11	FII Hedge Recebíveis	CRI
HSRE11	FII HSI Renda	Renda Urbana
IBFF11	FII Integral Brei FOF	FOF
JPPA11	FII JPP Mogno Allocation	CRI
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
PURB11	FII Plural Renda Urbana	Renda Urbana
QAGR11	FII Quasar Agro	Agro
RBHG11	FII Rio Bravo High Grade	CRI
SADI11	FII Santander Recebíveis CDI	CRI
SPVJ11	FII Succespar Varejo	Renda Urbana
TRXB11	FII TRX Real Estate II	Renda Urbana
TRXF11	FII TRX Real Estate	Renda Urbana
TSER11	FII Tishman Speyer	Lajes Corporativas
VISC11	FII Vinci Shopping Centers	Shoppings
VIUR11	FII Vinci Renda Urbana	Renda Urbana
VVPR11	FII V2 Properties	Logística
VXXV11	FII VXXV	CRI
XPEX11	FII XP Exeter	Logística
XPIN11	FII XP Industrial	Logística
XPIZ11	FII XP Ideazarvos	Residencial

GLOSSÁRIO

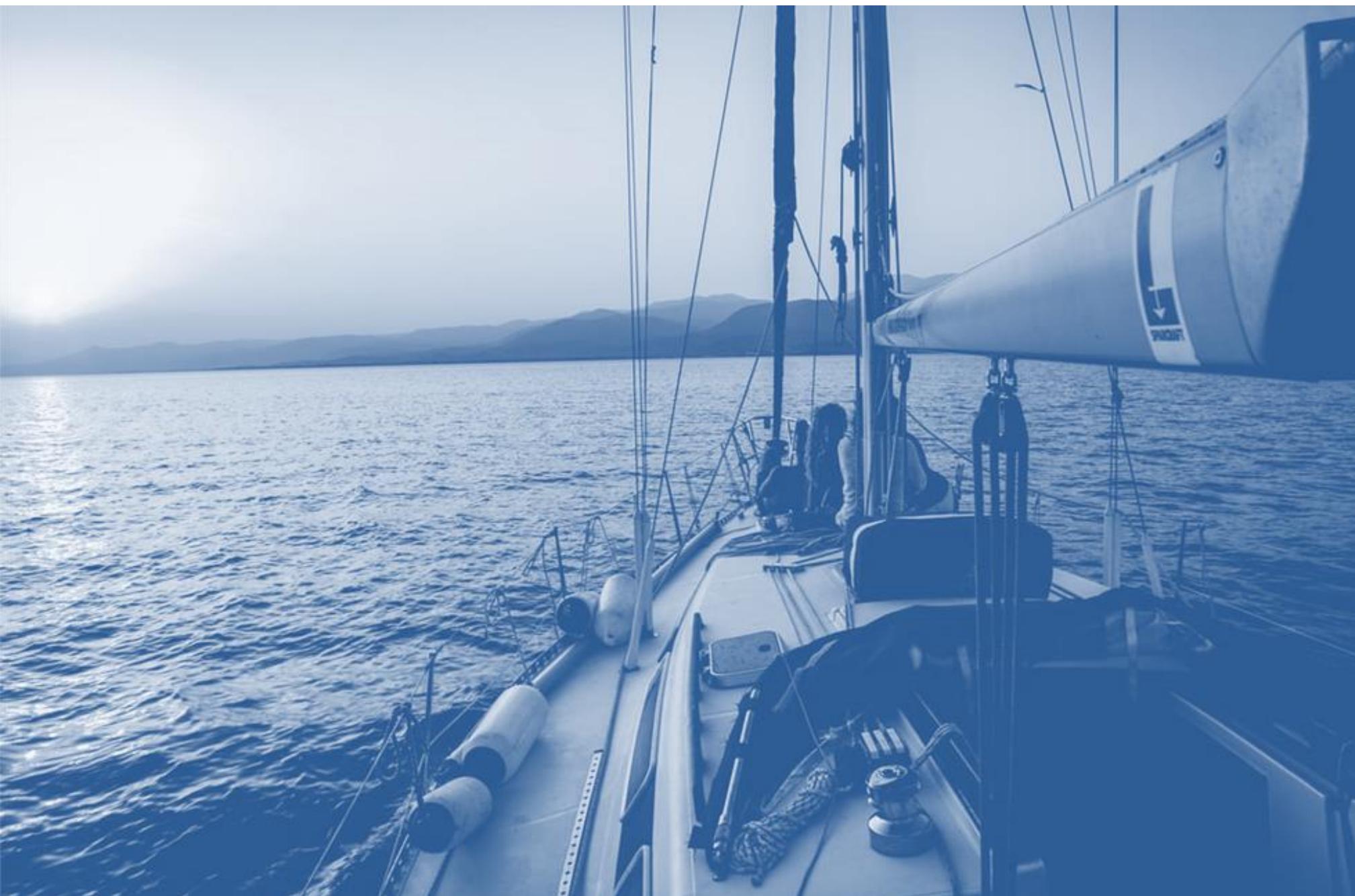


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	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 (m ²) 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 Tavares Cabral, 102 - 6º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 05423-030
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

