



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

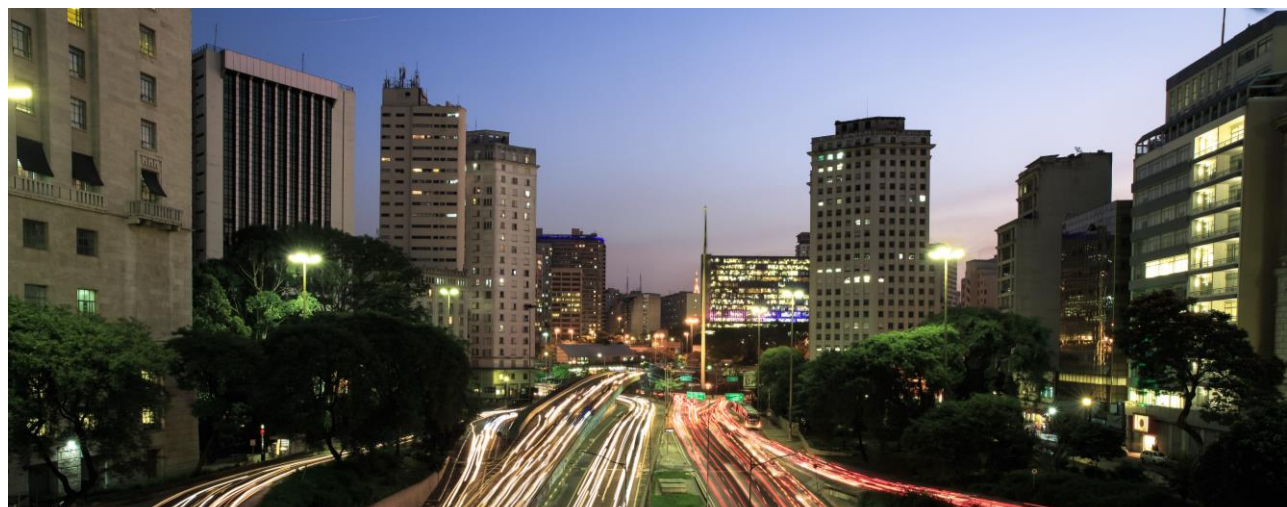
Taxa de Administração e Escrituração:
0.10% a.a. do valor de mercado

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 Agosto de 2022



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 89.18

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 91.23

Valor de Mercado:
R\$ 2,834,391,353

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,899,539,421

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

Dividend Yield (Anualizado)¹:
14.80%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/08/2022.

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
14.48%

Volume negociado (mês):
R\$ 176,841,362

Média diária do volume (mês):
R\$ 7,688,755

Quantidade de cotistas:
183,738

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
13/09/2022	20/09/2022	1.10	Agosto/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



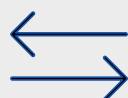
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: A gestão pretende manter a estratégia *high grade* e a reciclagem do portfólio. No mês, foi realizado o desembolso de R\$45 milhões do CRI Pulverizado Extrema II a IPCA + 7.50%, em uma operação que antecipa os recebíveis dos contratos de locação com as empresas Solistica e Kalipso em um galpão localizado em Extrema – MG. Em paralelo, o *book* de FIIs performou muito bem e voltou a ter um ganho de capital relevante, que deve ser usado para ajudar neste período deflacionário.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de **R\$ 1.10 / cota**, 124% do CDI (CDI equivalente, descontado imposto de renda com alíquota de 15%)
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de **R\$ 12.91 (média 1.08/cota por mês)** vs R\$ 7.66 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos **R\$ 427 milhões em CRIs**, a uma taxa média de **IPCA + 6.91%**, *spread* de 0.89%
- Foram vendidos **R\$ 465 milhões em CRIs** a uma taxa média de **IPCA + 6.77%**, *spread* de 0.65%

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de **R\$ 1.11/cota**
- Atualização monetária incorrida e não distribuída da carteira de CRI em 31/08/2022 está em **R\$ 6.0 milhões (R\$ 0.19/cota)**
- Lucro não realizado com cotas de FII em 31/08/2022 está em **R\$ 19.7 milhões (R\$ 0.62/cota)**

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua de acordo com o patamar histórico, com **média de R\$ 7.8 milhões por dia** nos últimos 12 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, **acima de 183 mil**

ALOCÇÃO (% Ativos²)



- Ativos (%)² da carteira: **62.9% em CRIs, 34.5% em FIIs e 2.6% em Caixa**
- TOP 5 maiores devedores: **FII General Shopping, FII Vinci Shopping Centers, HBR, Via Varejo e FII Gazit Malls**
- O fundo está com **R\$ 368 milhões em compromissadas** com CRI (13.78% 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\$13.3 milhões (R\$ 0.42 / cota)**

CARTEIRA DE CRÉDITO



- O Fundo possui **62.9% dos Ativos¹ divididos em 39 Créditos**. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 35.2% da carteira de crédito (22.1% do total de ativos). Do total da carteira de crédito **100% foi adquirida a IPCA + 6.42%** e atualmente não temos exposição diretamente a CDI. A carteira possui **duration médio de 6.2 anos; spread médio de 0.91%; taxa nominal média de 12.84% e LTV médio de 61.1%** considerando o consolidado de todos os segmentos

CARTEIRA DE FIIS



- Alocações dos FIIs : **38.5% em Renda Urbana, 23.3% em Logística e 15.2% em Lajes Corporativas**
- TOP 5 maiores FIIs (13.0% do total de ativos²): **TRXF11, GTLG11, HBRH11, GURB11 e VXXV11**
- Exposição por tipo de risco: **45.2% contratos atípicos, 40.4% contratos típicos, 12.5% 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 humor dos mercados mundiais oscila conforme a inflação, ou melhor, conforme o que eles acham que o FED irá fazer sobre ela. Dias de CPI zero, como no início de agosto, causam euforia; dias de discurso austero do presidente Jerome Powell, como na conferência de Jackson Hole no fim do mês, deprimem os ativos, assim como dados de mercado de trabalho aquecido.

No fim, ações terminaram agosto com queda de 4.3% no mundo e títulos corporativos caíram 4%; as taxas de dez anos do Tesouro americano subiram de 2.67% para 3.20%. O petróleo caiu 10%, mas no geral as commodities interromperam da tendência de baixa, com altas nos agrícolas (+10% no café e no milho) e estabilidade nos metais.

Segundo o dólar-índice da ICE, a moeda americana atingiu a maior valorização contra seus pares (euro, iene, libra) dos últimos 10 anos, fechando com alta de 2.6% a 108.7. Segundo a métrica de câmbio real efetivo, que dá peso aos parceiros comerciais dos Estados Unidos (China, Canadá, México) e desconta a inflação, o dólar americano hoje é o mais valorizado dos últimos 30 anos.

A 5.18 por dólar, o real brasileiro não está mais tão depreciado, considerando essa renovada força da moeda americana: no ano até agosto, o real ganhou 7% do dólar enquanto o resto do mundo perdeu 13%. Em abril, quando a taxa de câmbio bateu 4.80, ela foi saudada como “muito barata” e “ponto de compra”, mas este é o nível que corresponde aos 5.18 de hoje, descontada a apreciação mundial do dólar no mesmo período.

A parede de preocupações que os ativos brasileiros têm que escalar está cimentada, neste momento, com o impacto dos juros altos nos resultados das companhias e no endividamento das famílias. Durante a última onda de otimismo, em janeiro, o CDI dos 12 meses anteriores tinha sido de 4.5%. Nas últimas demonstrações financeiras, as do segundo trimestre de 2022, divulgadas em julho, este número já era 8.5% e daqui para frente ele acumula a 13.75% ao ano.

O DI para janeiro de 2025 caiu de 12.68% para 11.97% e as taxas das NTNBS de dez anos caíram de 6.08% para 5.90%. Apesar de o movimento ter sido na direção boa, a magnitude não é comemorável, com as taxas tanto reais quanto nominais lembrando a lamentável realidade de um Brasil campeão mundial de juros por décadas.

O Ibovespa subiu 6.2% em agosto, mesmo contra a queda mundial das ações. Parte da explicação está no grande desconto que vinha sendo aplicado aos ativos brasileiros.

O índice IFIX de fundos imobiliários ganhou 5.8% no mês, quebrando a correlação com o IMA-B, que subiu apenas 1%, e colocando uma dianteira de 6.1% no ano (contra 4.6% do índice de NTNBS). A alta dos imóveis, assim como a das ações, tem sido sustentada por dados de crescimento melhores do que o esperado, pela percepção de valor e razoável margem de segurança para o investidor e pela expectativa de redução de juros pelo Banco Central a partir de março de 2023. O Brasil pode vir a ser um dos primeiros países a declarar vitória sobre a inflação de 2021-2022.

As eleições presidenciais, que prometiam jogar volatilidade nos mercados até o último minuto, não movimentam mais os preços tanto quanto as notícias que vêm de fora. Conforme o eleitor cristaliza seu voto, os investidores fixam as expectativas sobre o novo governo; as medidas que virão, líquidas de discurso de campanha; o papel do Congresso e da oposição, novos gastos e novos impostos; as agendas novas e as que serão abandonadas. É sempre tentador acreditar que o mercado já está precificado para o próximo presidente, seja lá quem ele for.

Comentário do resultado do mês e perspectivas

O fundo apresentou uma rentabilidade de +2.72% no mês, superior à rentabilidade apresentada pelos fundos de CRI, que caíram -0.2% no mês. Como dito nos últimos relatórios, o foco da gestão atualmente está em aumentar a taxa média de aquisição dos papéis via reciclagem da carteira em operações de mesmo perfil de crédito *high grade*. Em paralelo, pretendemos continuar vendendo CRIs no mercado secundário para abrir espaço para estes novos desembolsos. Destacamos a alocação de R\$ 45 milhões no CRI Pulverizado Extrema II a IPCA + 7.50%, em uma operação que antecipa os contratos de locação com as empresas Solistica e a Kalipso, em um galpão recém construído localizado em Extrema – MG. Temos hoje um pipeline de transações acima de R\$ 1 bilhão com taxas entre IPCA + 7.5% e 8.25% 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 da taxa de juros, porém sem horizonte claro de redução. Dito isto, estamos vendo a qualidade de crédito das empresas se deteriorando em nível acelerado devido, principalmente, ao alto custo financeiro, e projetos de desenvolvimento com resultados abaixo do esperado. Temos visto, também, um aumento nos pedidos de devedores para renegociação de dívidas. Enfatizamos que a nossa carteira está 100% saudável, com os imóveis apresentando resultados acima do que havia sido orçado no nascimento das transações.

A boa notícia do mês foi a performance dos fundos imobiliários em carteira, revertendo o prejuízo acumulado em julho de -R\$ 17.1 milhões (-R\$ 0.54/cota) para um lucro de +R\$ 19.7 milhões (+R\$ 0.62/cota) em agosto. Em setembro esta carteira tem mantido a boa performance até agora e será bastante importante para que o fundo supere este período deflacionário sem grandes variações nos dividendos.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário do resultado do mês e perspectivas

No gráfico abaixo, onde é apresentada a evolução da taxa ponderada de aquisição histórica da carteira do CPTS, bem como a taxa a que foram feitos os novos desembolsos no mês, é possível fazer uma leitura bastante completa da história do fundo. Desde o seu início em 2014 até meados de 2017, o fundo possuía um histórico mais *high-yield*, isto é, investimentos em ativos de maior risco, seja por conta do tamanho do fundo, que tornava difícil a negociação com *players* maiores e mais conhecidos, seja por conta da própria indústria de CRI não ser tão desenvolvida quanto é hoje, onde conta com uma gama maior de operações, devedores e segmentos.

A partir de 2018, com o fundo se tornando cada vez maior, passou a ser possível negociar operações com devedores *high-grade*, de forma que gradualmente fomos migrando a carteira de um perfil *high-yield*, focado em operações de desenvolvimento, principalmente no setor residencial e de loteamento, para um perfil *high-grade* focado em ativos de renda, principalmente nos setores de logística, shopping center e de varejo. Desta forma, em Março/21, o fundo possuía como devedores de aproximadamente 80% de suas operações empresas ou FIIs listados em bolsa.

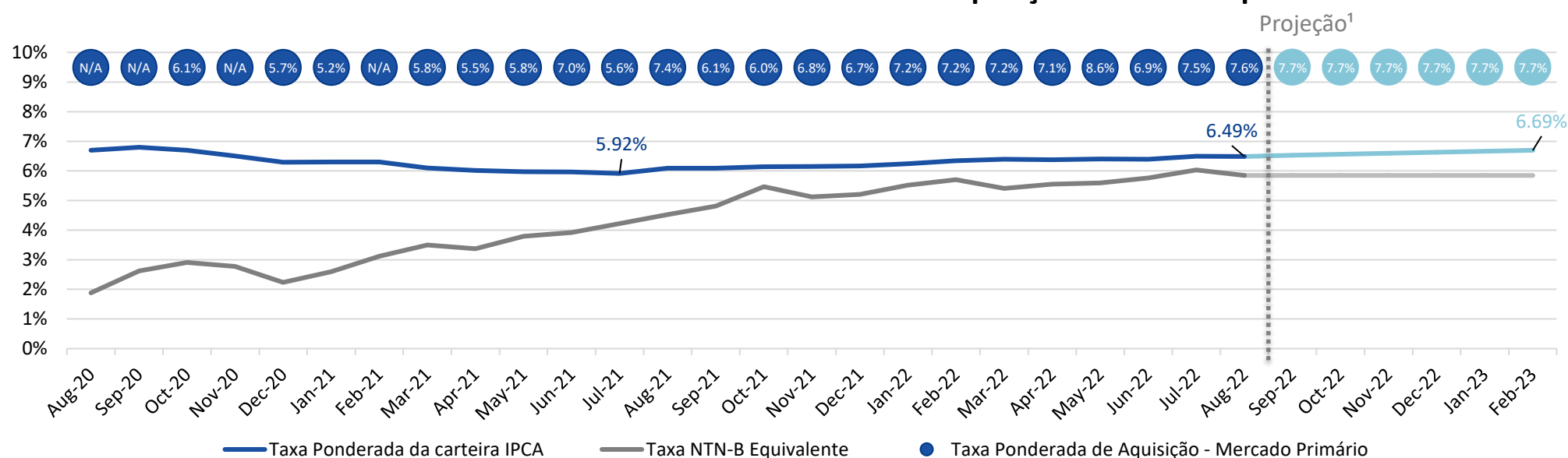
A partir do ano de 2021, o fundo já contava com uma carteira majoritariamente *high-grade*, de forma que, com a abertura da curva de juro real, o novo desafio da gestão deixou de ser a migração de ativos de risco para ativos de maior qualidade e passou a ser reciclar a carteira, mantendo a mesma qualidade de crédito *high-grade* a taxas mais atrativas, através de desembolsos a taxas maiores que as que estão em carteira em paralelo ao giro no mercado secundário a taxas menores. Em Julho de 2021, a taxa ponderada de aquisição era de IPCA + 5.92%. Agora em Agosto de 2022, mantendo o mesmo perfil de crédito da carteira, através da reciclagem do portfólio, a taxa ponderada de aquisição é de IPCA + 6.49%, o que demonstra que a estratégia vem sendo aplicada pela gestão de forma bastante dinâmica e ativa.

Na visão da gestão, apesar desta migração ter reduzido a taxa (carrego) da carteira, ela tem sido benéfica para o resultado que o fundo entrega aos seus cotistas, por alguns motivos, enumerados abaixo:

- Ativos *high-grade* possuem liquidez mais elevada:** Operações de empresas listadas, com devedores conhecidos e com boas garantias costumam ter maior liquidez no mercado secundário, de forma que o resultado que o fundo pode realizar através de negociações no mercado secundário mais do que compensa a taxa menor dessas operações no longo prazo;
- Ativos *high-grade* possuem menor risco de *default*:** Como o próprio nome sugere, operações de menor risco possuem menor chance de *default* (inadimplemento). Isso é especialmente importante porque uma carteira que realiza o financiamento de investimentos de alto risco está mais sujeita a *defaults*, o que pode fazer com que o retorno entregue ao investidor, no longo prazo, fique consideravelmente abaixo da taxa de aquisição dos papéis da carteira. Isso é ainda mais importante quando consideramos que as operações tipicamente financiadas por CRIs são operações de longo prazo, com *duration* geralmente acima de 5 anos o que leva à exposição, durante a vida da operação, às diferentes etapas do ciclo imobiliário.

Devido aos pontos acima, dado a nossa experiência, o maior resultado entregue ao investidor pelo CPTS foi justamente após a migração de perfil da carteira para um de menor risco. Pois, desde então, fomos capazes de ter maior penetração no mercado primário e secundário de crédito privado *high-grade* (dada a maior velocidade nas negociações no mercado secundário e a maior participação nas novas grandes emissões de CRIs no mercado primário), além da carteira ter ficado mais previsível e menos sujeita a eventos como *defaults*, fazendo com que o retorno entregue ao investidor fosse maior e mais recorrente do que antes desta migração.

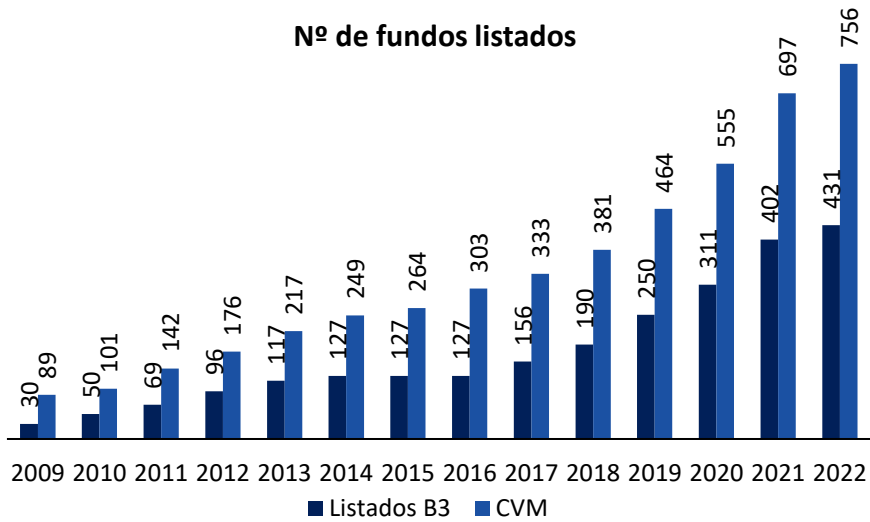
Taxa Ponderada da carteira IPCA e Taxa Ponderada de Aquisição vs NTN-B Equivalente



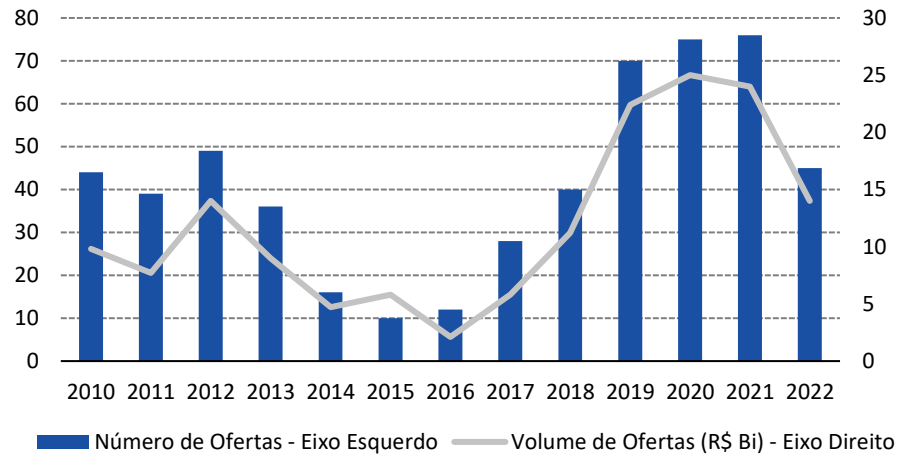
¹ Na projeção, consideramos a expectativa da Gestão de novos desembolsos a IPCA + 7.70%, que é a taxa média do nosso pipeline atual, desinvestimentos na taxa ponderada de aquisição atual do fundo e que o fundo irá, aos poucos, realizar vendas e ganhos na sua carteira de FIIs, diminuindo a sua exposição a FIIs e aumentando a sua exposição a CRIs. A taxa da NTN-B equivalente foi mantida igual à última taxa indicativa divulgada para todo o período. **Enfatizamos que a projeção é apenas uma expectativa do gestor, que pode ou não se concretizar, e não é e nem deve ser interpretada como uma promessa de rentabilidade futura aos cotistas, além de que a rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.**

Indústria de FII

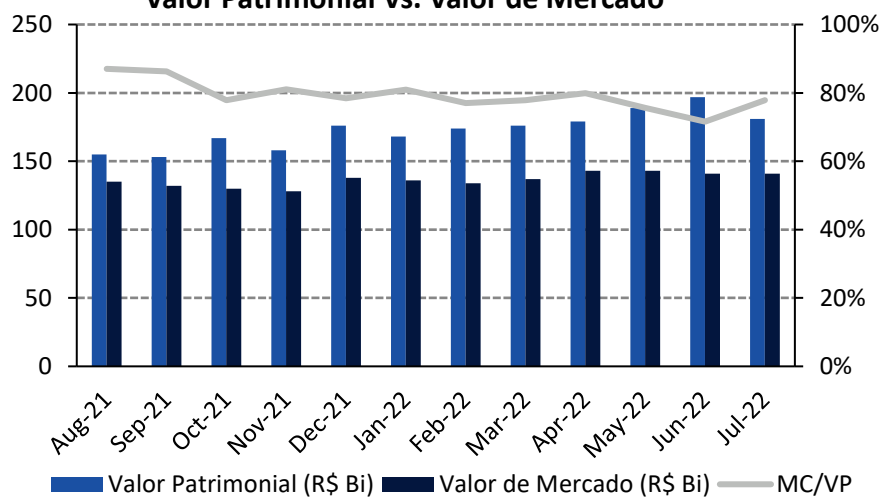
Nº de fundos listados



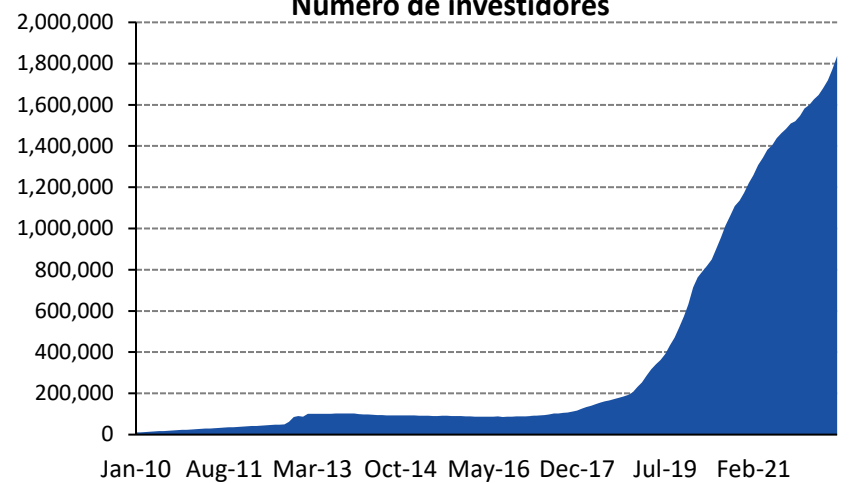
Ofertas Públicas - ICVM 400



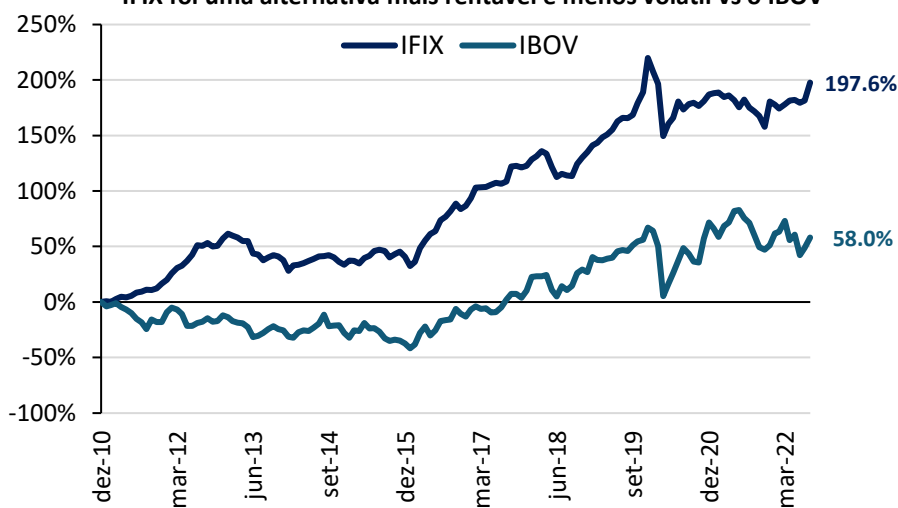
Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado



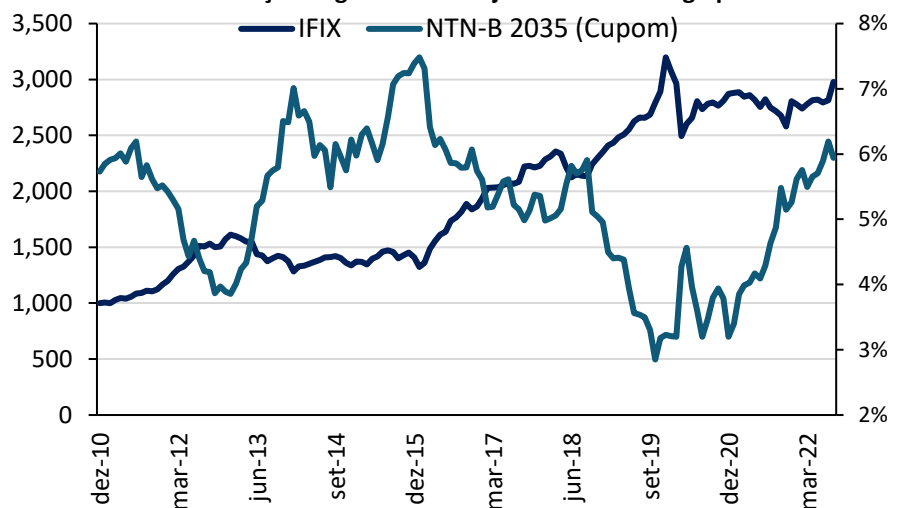
Número de investidores



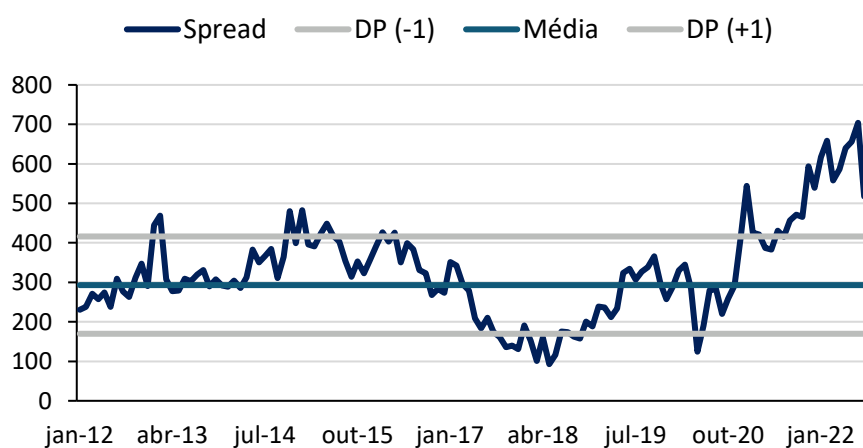
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



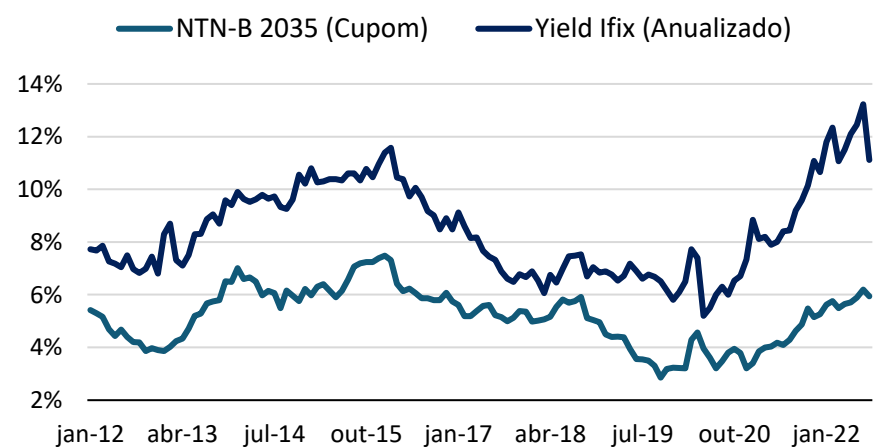
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica

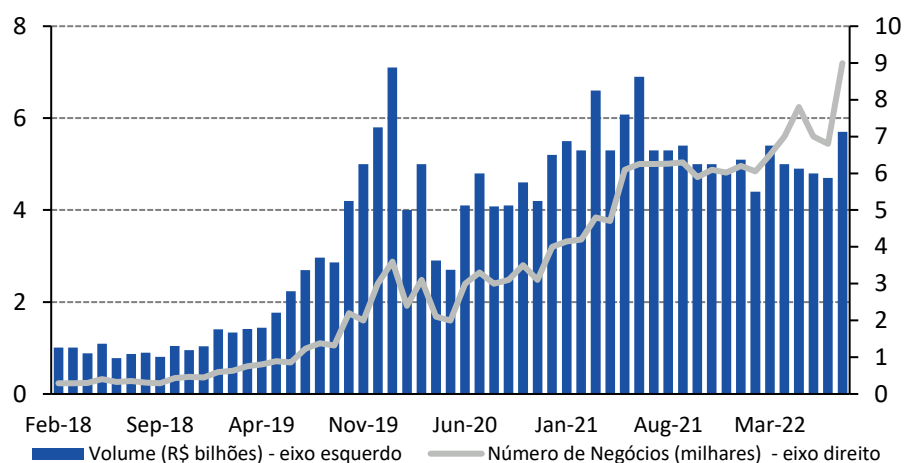


Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real

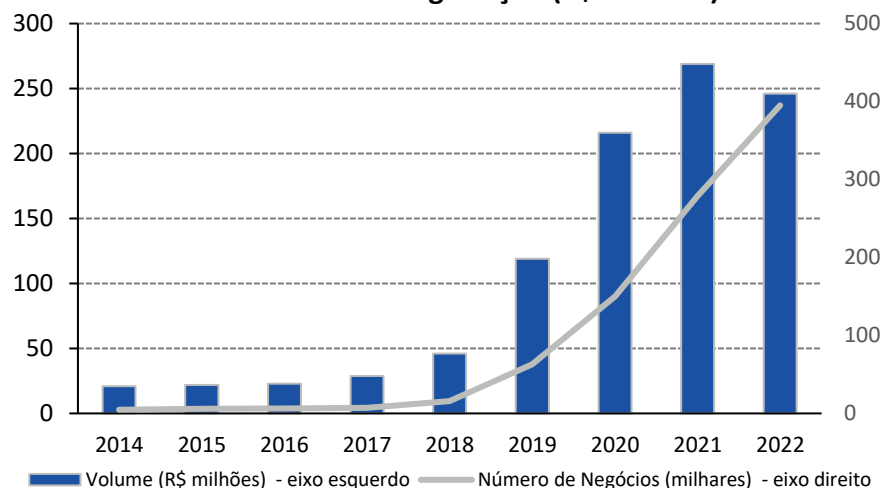


Indústria de FII

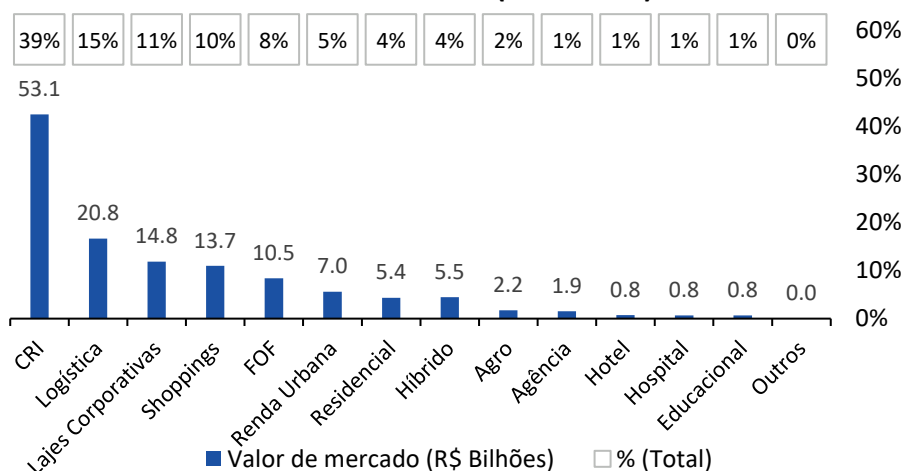
Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)



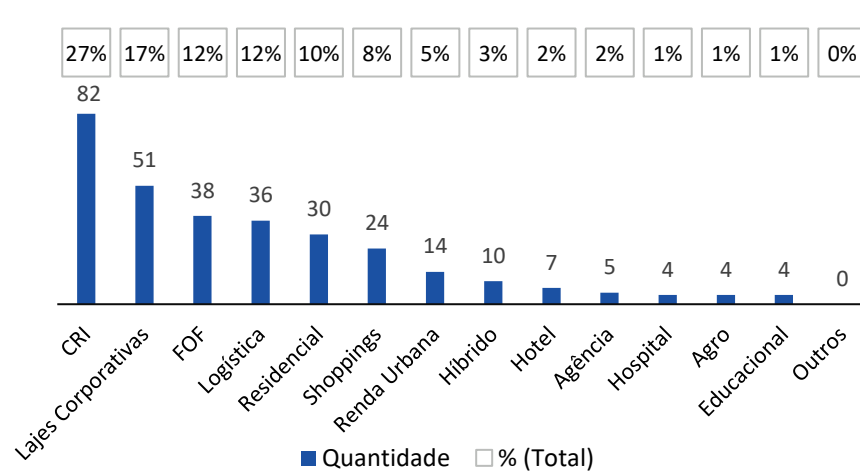
Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)



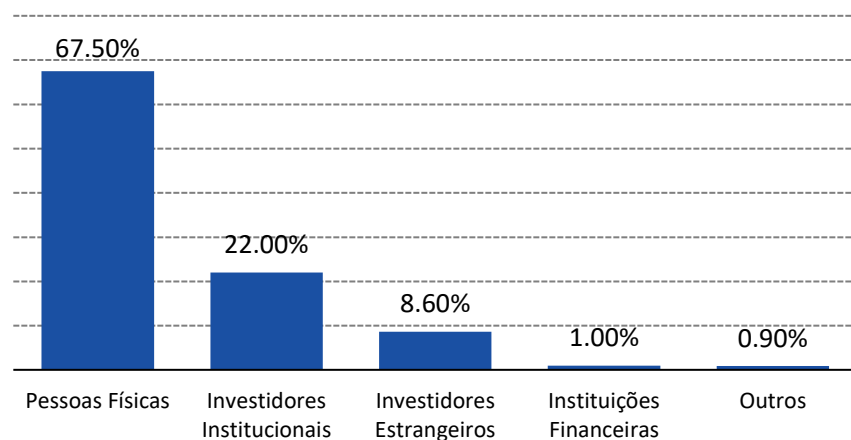
Valor de mercado (R\$ Bilhões)



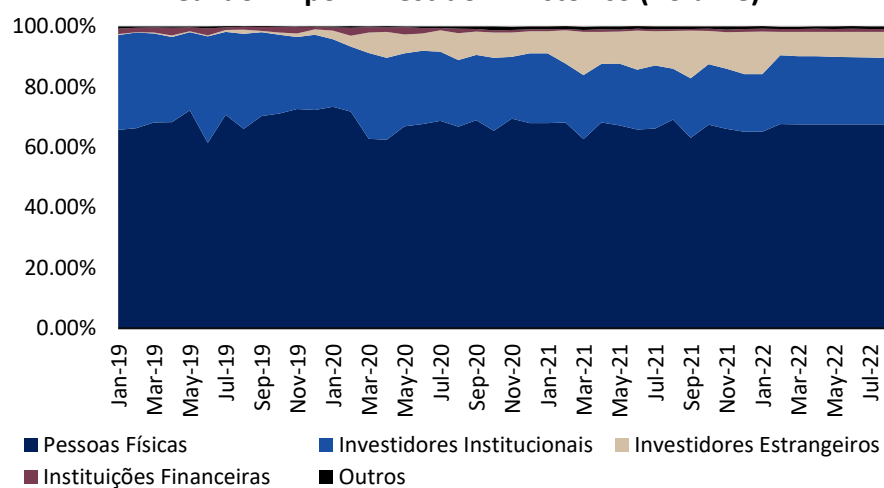
Quantidade de FIIs listados



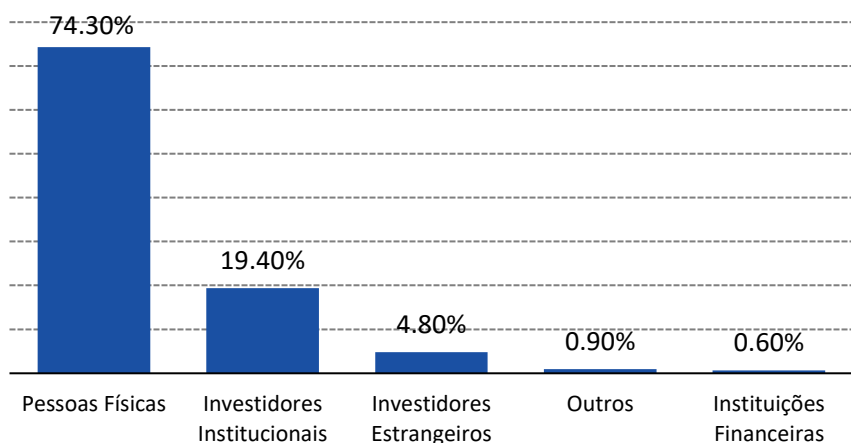
Volume Negociado (%)



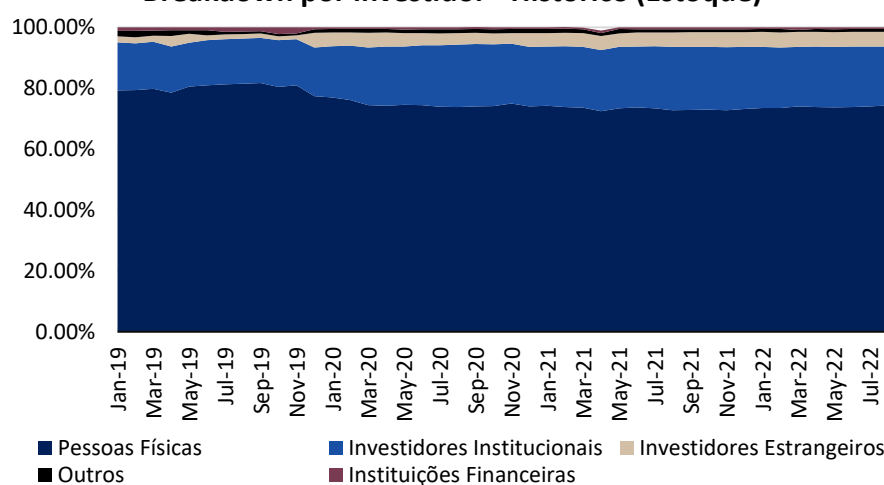
Breakdown por investidor - Histórico (Volume)



Estoque (%)



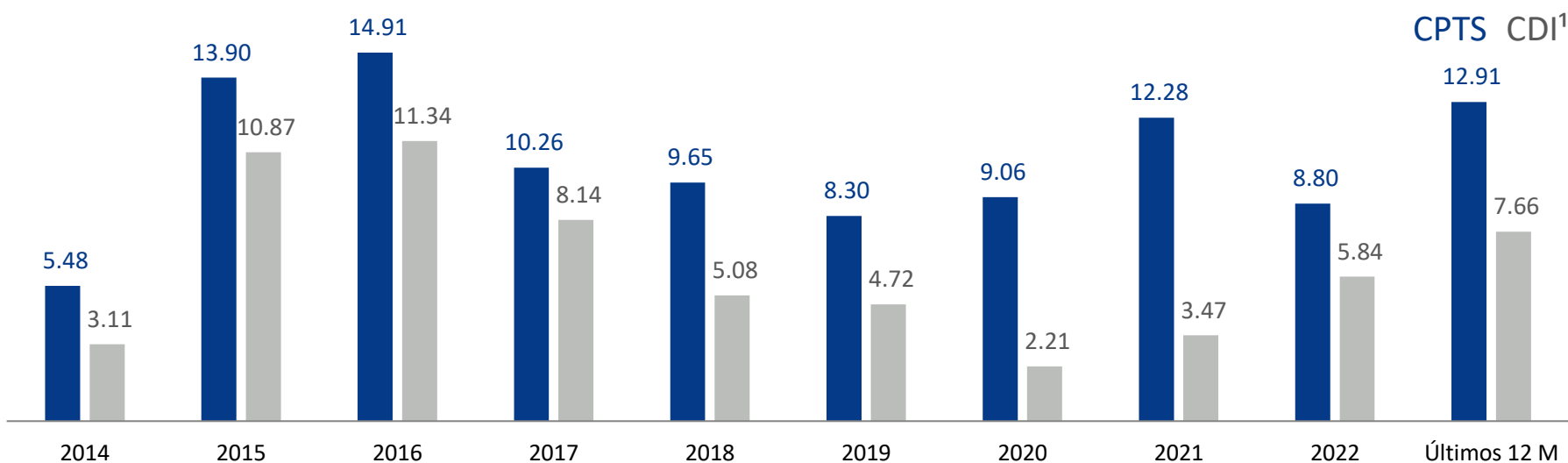
Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 13/09/22, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.10 por cota, com pagamento em 20/09/22 para os detentores de cotas em 13/09/22. Este dividendo equivale a 124.28% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

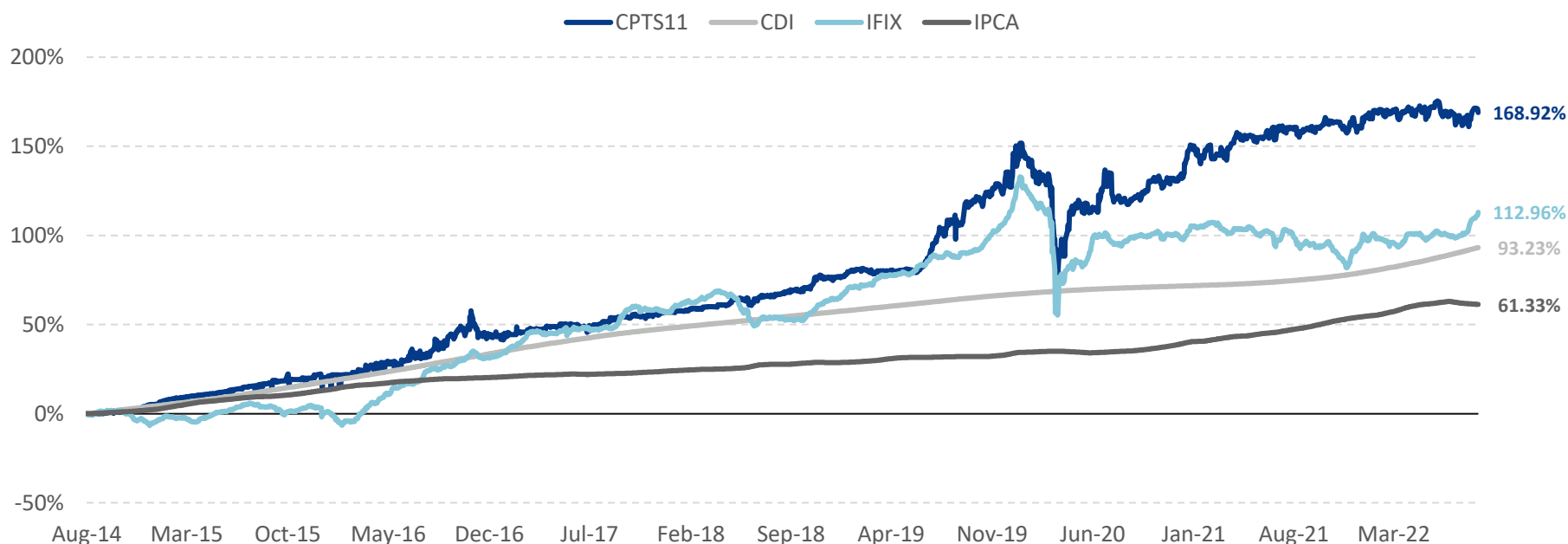
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 11.3%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 91.54 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/08/2022) a R\$ 89.18. Essa performance é equivalente a 156.81% 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 agosto foi equivalente a +2.72% versus +5.76% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +168.92% versus +112.96% do IFIX e 93.23% 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 – Ago/22							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	82,236,761	7.50%		1.40%	19.26%
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	50,033,480	6.25%		0.12%	11.72%
22D0371159	IPCA +	CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	45,098,352	6.69%		1.08%	10.56%
22H0194042	IPCA +	CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S	45,005,358	7.50%		1.58%	10.54%
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	36,346,720	6.80%		0.60%	8.51%
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	34,071,763	5.92%		-0.20%	7.98%
22B0582974	IPCA +	CRI Frio Peças Habitasec 310S 1E	32,805,542	7.49%		1.40%	7.68%
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	26,946,244	5.93%		-0.09%	6.31%
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21,104,377	6.50%		0.93%	4.94%
21G0864354	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	20,024,806	8.50%		2.10%	4.69%
21J0585266	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	17,372,337	6.50%		0.39%	4.07%
19H0235501	IPCA +	CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	10,113,707	6.00%		0.35%	2.37%
21F1076305	IPCA +	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	5,867,698	8.00%		1.47%	1.37%
			427,027,144	6.91%		0.89%	100.00%

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

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Ago/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\$)
21K0728271	IPCA +	CRI JSL Habitasec 291S 1E	112,185,673	8.32%		7.77%		1.68%	24.09%	3,719,315
21I0682465	IPCA +	CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	74,996,242	6.25%		6.25%		0.08%	16.10%	13,595
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	59,051,677	5.92%		6.06%		-0.13%	12.68%	(574,032)
22D0371159	IPCA +	CRI Grupo Mateus Barisec 105S 1E	45,065,029	6.92%		6.70%		1.08%	9.68%	792,437
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS True 447S 1E	41,926,036	5.93%		6.04%		-0.03%	9.00%	(388,092)
22A0377996	IPCA +	CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	36,319,051	6.80%		6.80%		0.48%	7.80%	(3,337)
22B0582974	IPCA +	CRI Frio Peças Habitasec 310S 1E	32,780,743	7.51%		7.50%		1.40%	7.04%	20,294
21L0640489	IPCA +	CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	25,000,380	6.25%		6.25%		-0.92%	5.37%	601
21K0665223	IPCA +	CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21,088,311	6.73%		6.50%		0.94%	4.53%	392,999
21J0585266	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	17,359,500	6.51%		6.50%		0.39%	3.73%	12,782
			465,772,643	6.91%		6.77%		0.65%	100.0%	3,986,562

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

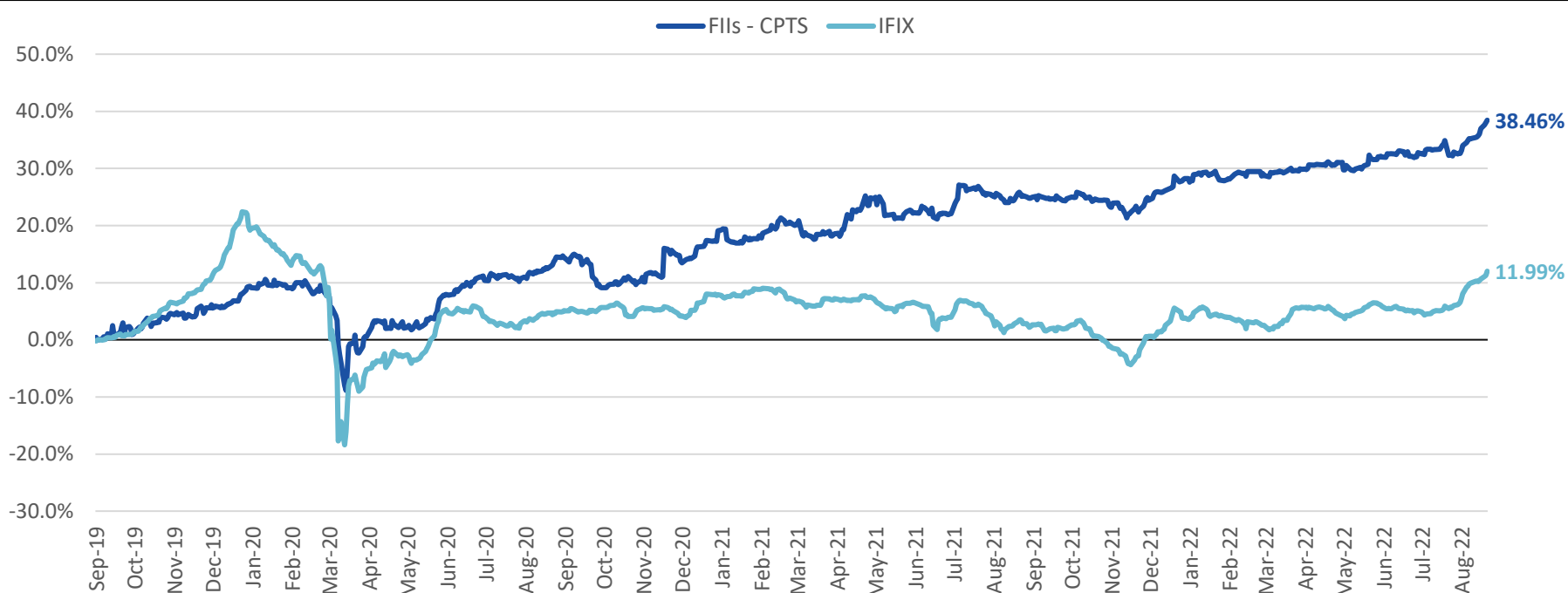
MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA DE FII

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

- **Compra** de R\$ 13 milhões de **TRXF15 e TRXF17**, via oferta 476;
- **Compra** de R\$ 5 milhões de **TSER11**, via mercado secundário;
- **Venda** de R\$ 17 milhões de **VXXV11**, posição adquirida via oferta 476;
- **Venda** de R\$ 14 milhões de **TRXB11**, posição adquirida via oferta 476;
- **Venda** de R\$ 7 milhões de **VISC11**, posição adquirida no mercado secundário.

RENTABILIDADE – CARTEIRA DE FII

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



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

Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
2019	8	-98,652,287	86,613,006	19,980,349	50.00%	12,200,613	4,259,545	13.3%	0.8%
2020	56	-1,602,387,203	1,084,420,148	111,228,605	64.29%	123,363,048	530,101,498	12.2%	3.3%
2021	54	-880,545,112	266,065,710	62,584,295	27.78%	73,082,886	624,977,993	10.8%	6.0%
2022	19	-10,266,874	2,338,125	194,796	15.79%	753,116	8,487,069	38.9%	25.5%
Total	137	-2,591,851,476	1,439,436,988	193,988,045	-	209,399,662	1,167,826,105	11.8%	4.3%

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

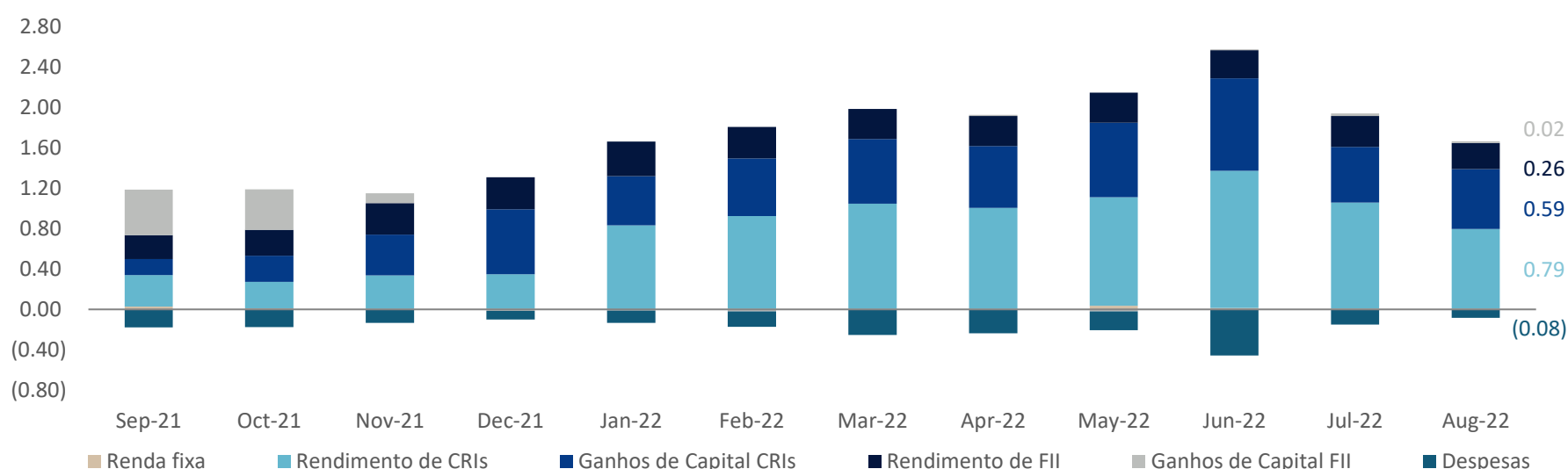
Status das operações	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status (% Posições encerradas / total)	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR média ponderada - Capitânia	TIR média ponderada - IFIX
Abertas	79	-2,098,833,236	951,447,008	157,163,210	57.66%	177,603,087	1,167,826,105	11.3%	4.6%
Encerradas	58	-493,018,240	487,989,980	36,824,835	42.34%	31,796,576	0	15.4%	2.1%
Total	137	-2,591,851,476	1,439,436,988	193,988,045	-	209,399,662	1,167,826,105	11.8%	4.3%
Fluxo total								209,399,662	74,978,253
								(%) IFIX	179.3%

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)



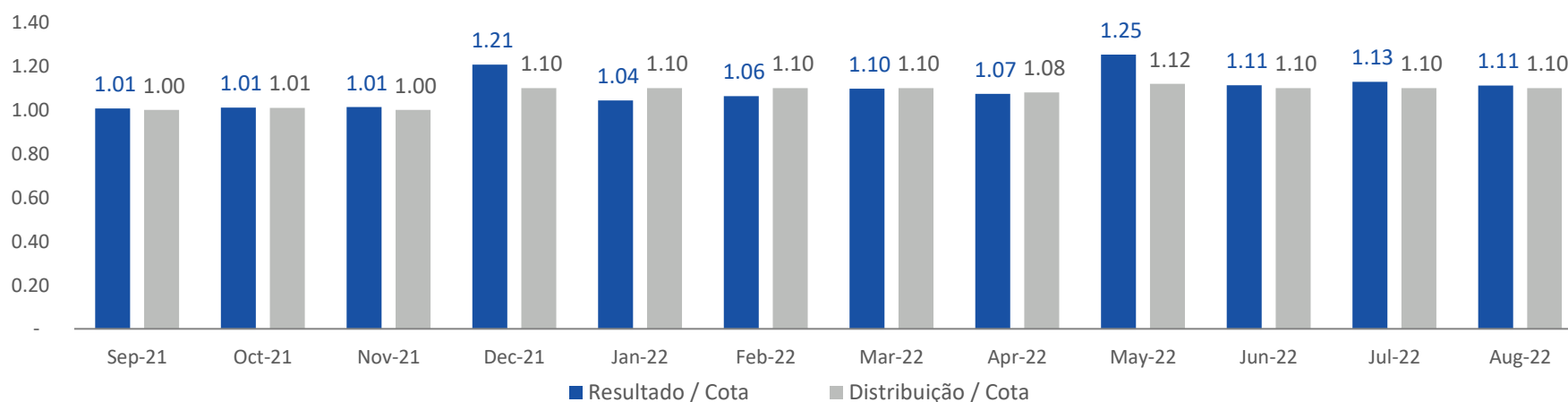
DRE - Capitânia Securities II FII	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Acumulado 2022
Receitas	37,679,941	36,655,145	40,220,710	49,913,996	40,638,162	38,001,943	309,799,203
Renda fixa	149,050	186,030	1,010,094	393,497	247,676	280,853	2,521,535
Rendimento de CRIs	29,106,667	27,873,263	29,977,776	43,203,026	33,297,471	25,006,399	237,293,534
Juros	9,006,974	8,420,543	8,047,669	11,423,692	12,387,948	10,161,093	74,956,730
Atualização monetária	20,099,693	19,452,720	21,930,107	31,779,333	20,909,523	14,845,306	162,336,804
Resultado com a negociação de CRIs	231,148	30,338	1,508,192	(2,713,975)	(3,434,591)	3,986,562	(147,876)
Rendimento de FII	8,300,926	8,254,093	8,309,802	8,785,771	9,745,744	8,174,345	69,784,083
Ganhos de capital de FII	(107,850)	311,422	(585,154)	245,678	781,862	553,784	347,928
Despesas	(6,982,823)	(6,626,173)	(5,148,849)	(14,518,781)	(4,754,714)	(2,651,453)	(48,419,150)
Taxa de Administração	(244,118)	(243,666)	(262,509)	(270,047)	(261,943)	(260,544)	(2,039,411)
Taxa de Gestão	(2,086,102)	(2,082,235)	(2,243,256)	(2,307,672)	(2,238,424)	(2,226,465)	(17,427,696)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	(67,133)	(67,133)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	(4,583,643)	(4,232,832)	(2,512,580)	(11,728,860)	(2,175,096)	-	(28,127,140)
Outras despesas	(68,960)	(67,440)	(130,505)	(212,202)	(79,251)	(97,312)	(757,770)
Resultado	30,697,118	30,028,972	35,071,861	35,395,215	35,883,448	35,350,490	261,380,053
Resultado / Cota	1.10	1.07	1.25	1.11	1.13	1.11	8.89
Distribuição	30,769,892	30,265,879	33,370,259	34,961,095	34,961,095	34,961,095	260,829,100
Distribuição / Cota	1.10	1.08	1.12	1.10	1.10	1.10	8.80
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	13.89%	13.66%	14.32%	14.06%	15.02%	14.80%	
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	13.20%	12.96%	13.44%	13.20%	13.20%	13.20%	
Resultado Acumulado	511,296	274,389	1,975,992	2,410,111	3,332,464	3,721,858	3,721,858
Resultado Acumulado / Cota	0.02	0.01	0.06	0.08	0.10	0.12	0.12

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 1.08



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

² Distribuição por cota dos últimos 12 meses.

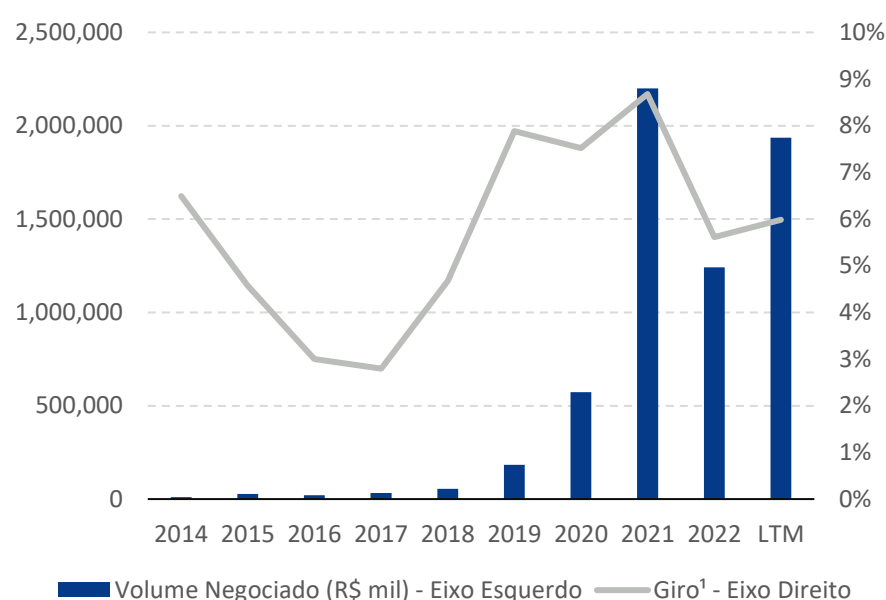
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de agosto foram negociadas 1,977,457 cotas, sendo 213,825 negócios e volume de R\$ 176,841,362, o que representa uma média diária de R\$ 7,688,755. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 183,738 cotistas, uma variação de +2.78% contra o mês anterior.

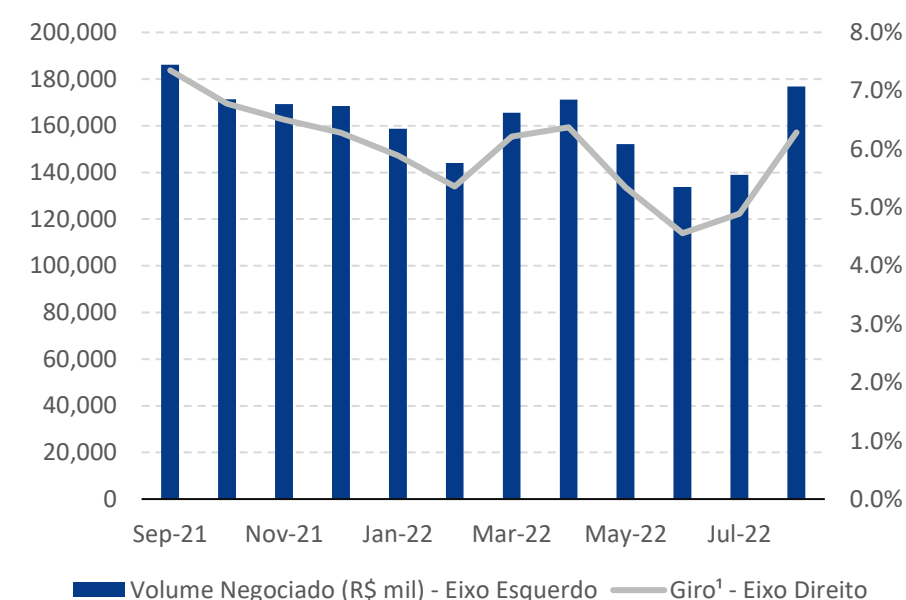
	May-22		Jun-22		Jul-22		Aug-22		LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	152,096	R\$	133,840	R\$	138,940	R\$	176,841	R\$ 1,936,655
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	6,913	R\$	6,373	R\$	6,616	R\$	7,689	R\$ 7,766
Giro Mensal (%)		5.3%		4.6%		4.9%		6.3%	6.0%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,982,817	R\$	2,887,151	R\$	2,793,074	R\$	2,834,391	R\$ 2,721,841

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

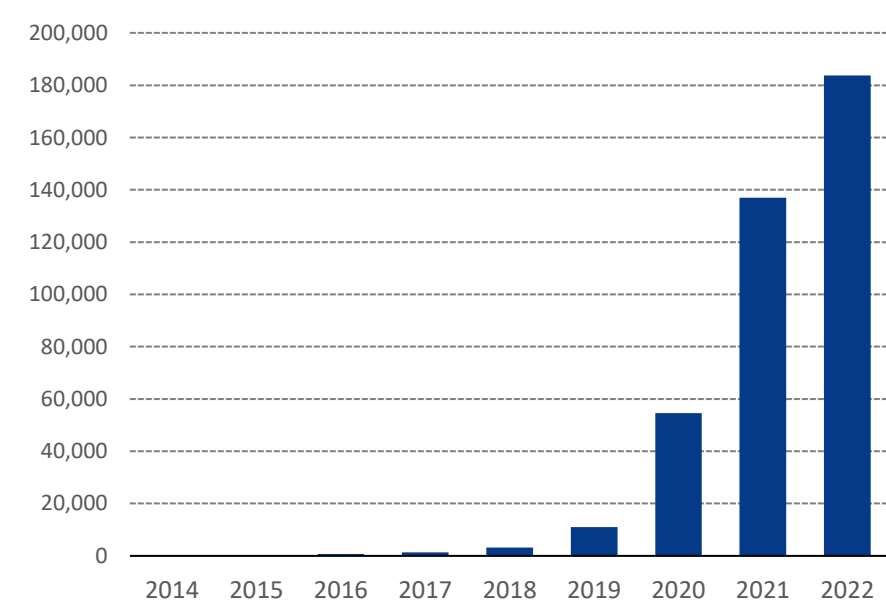


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

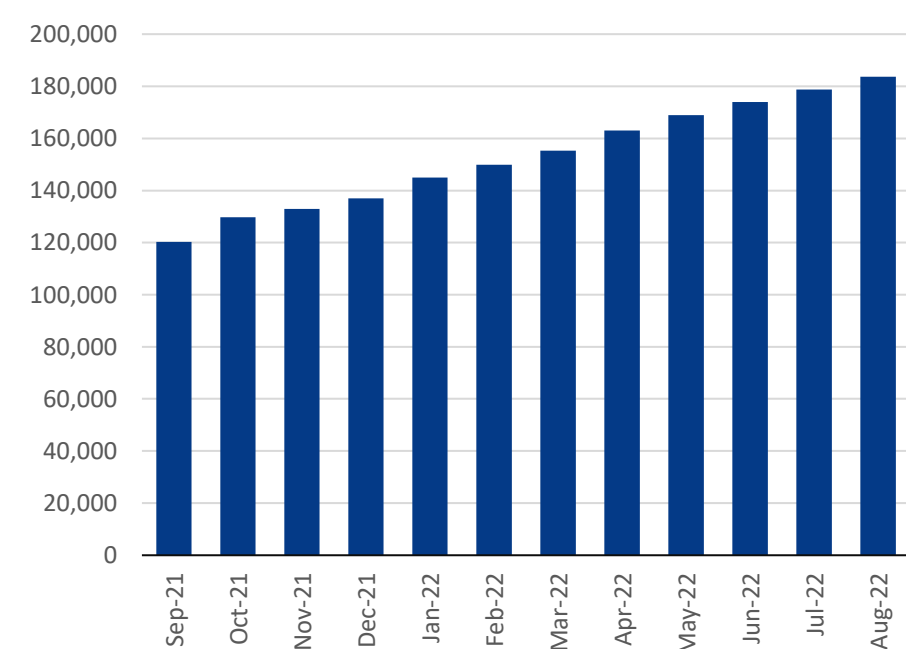


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



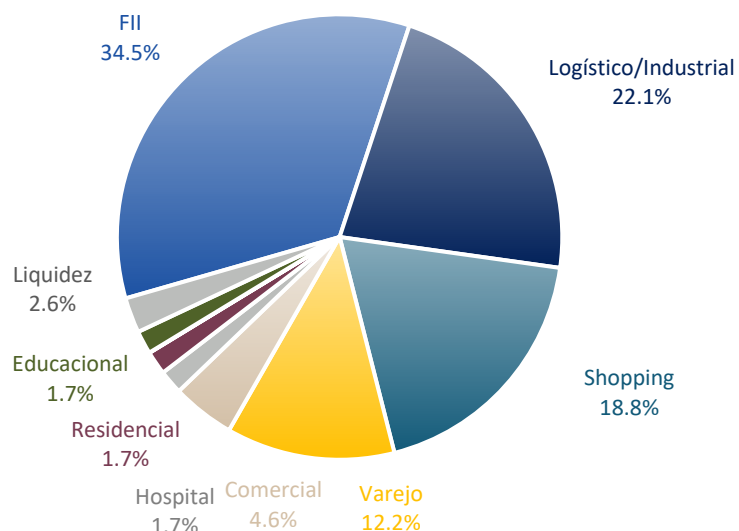
Número de cotistas mensal (12M)



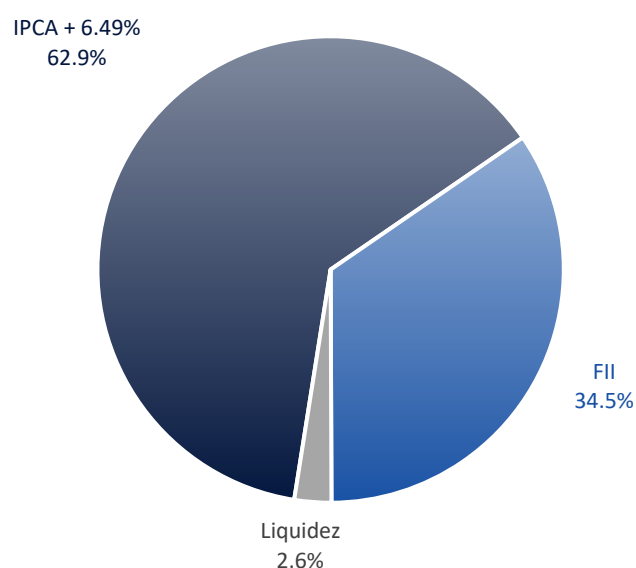
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹)

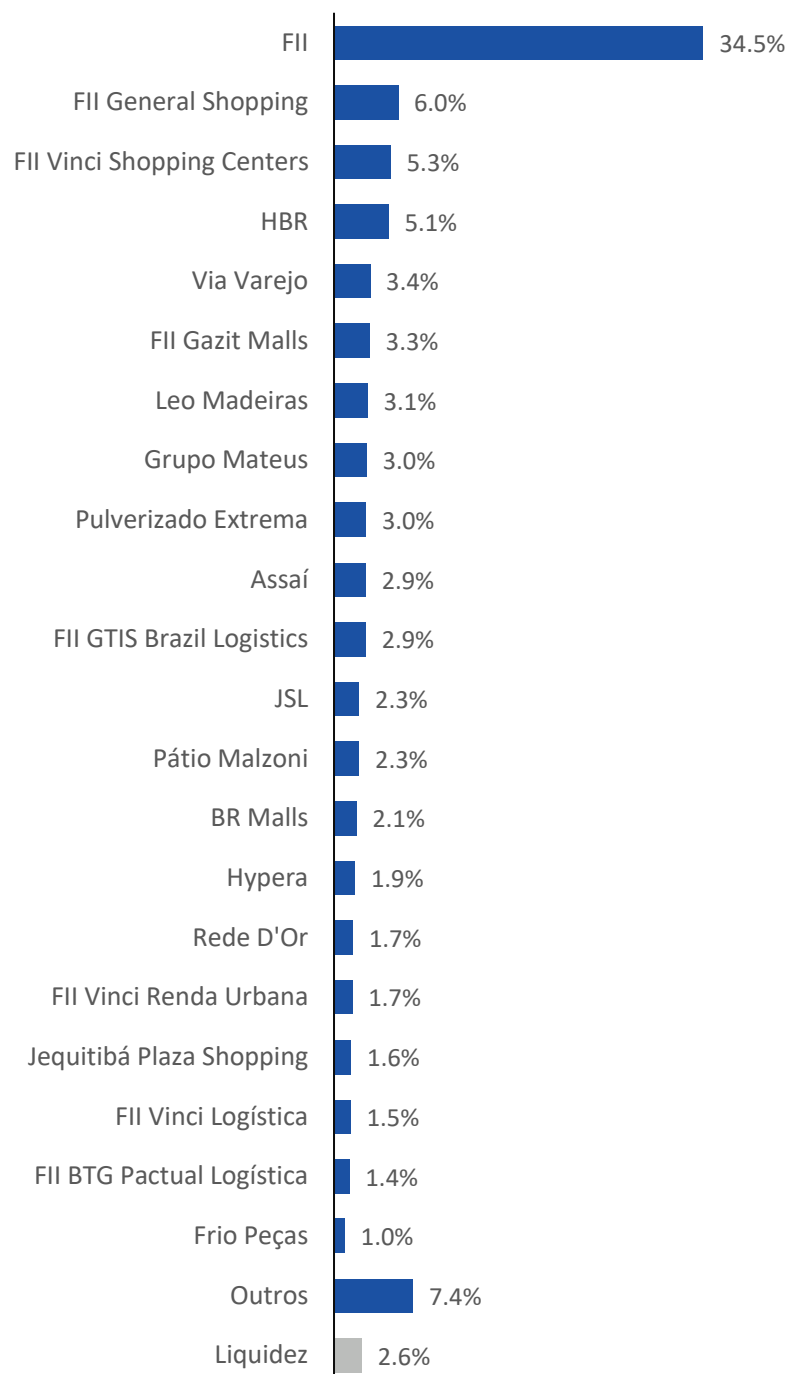
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



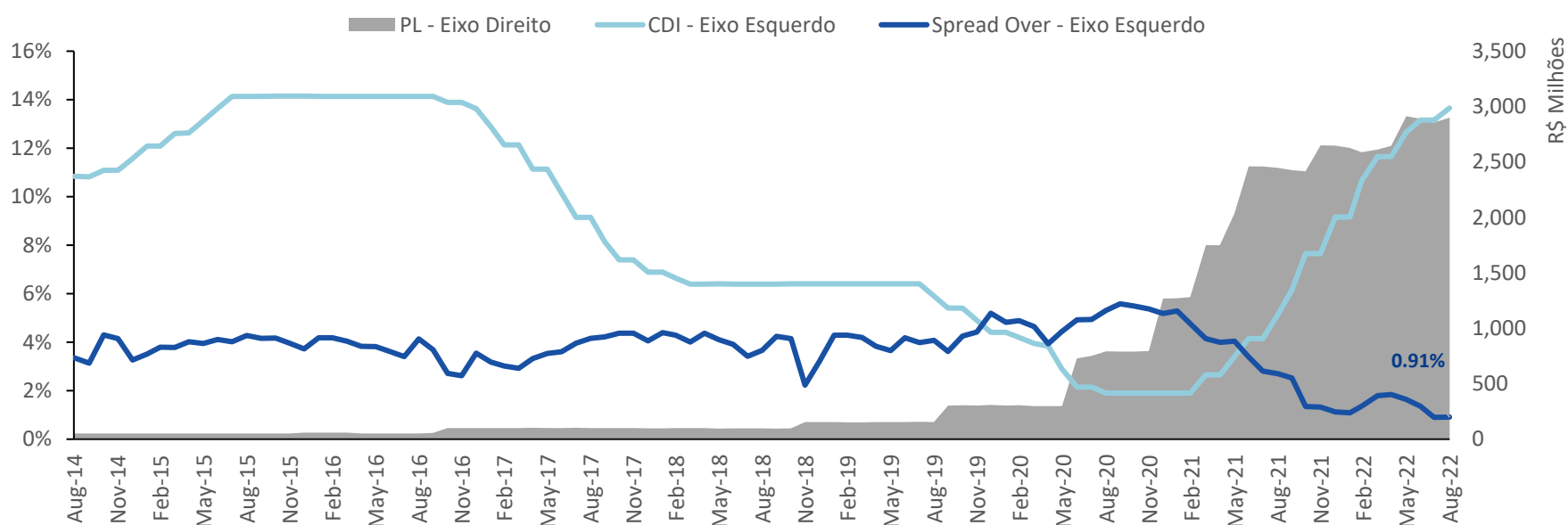
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER² DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



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

² Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – RESUMO

O Fundo possui 62.9% dos Ativos¹ divididos em 39 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de Logístico/Industrial com 35.2% da carteira de crédito (22.1% do total de ativos). Do total da carteira de crédito 100% foi adquirida a IPCA + 6.49% e atualmente não temos exposição diretamente a CDI. A carteira possui *duration* médio de 6.2 anos; *spread* médio de 0.91%; taxa nominal média de 12.84% e LTV médio de 61.1% considerando o consolidado de todos os segmentos. A carteira acumula R\$ 6.0 milhões de resultado por atualização monetária acumulada e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
Logístico/Industrial	732,626,629	22.1%	6.2	7.11%	7.39%	-	-	1.10%	13.04%	68.4%	1,347,753
Shopping	622,933,642	18.8%	6.0	5.91%	7.24%	-	-	0.89%	12.79%	49.6%	(1,673,934)
Varejo	405,168,950	12.2%	6.9	6.37%	7.00%	-	-	0.84%	12.74%	70.1%	4,667,265
Comercial	151,026,244	4.6%	5.8	5.98%	6.95%	-	-	0.47%	12.33%	71.3%	1,563,800
Residencial	56,611,025	1.7%	3.5	8.08%	8.34%	-	-	1.68%	14.39%	46.3%	(209,571)
Educacional	55,720,126	1.7%	4.9	5.94%	6.00%	-	-	-0.54%	11.18%	66.5%	(4,232)
Hospital	57,696,043	1.7%	8.4	6.08%	6.82%	-	-	1.00%	13.01%	12.1%	324,719
Loteamento	653,961	0.0%	0.6	9.00%	8.25%	-	-	-2.71%	10.66%	53.8%	58,476
Total	2,082,436,620	62.9%	6.2	6.49%	7.21%	-	-	0.91%	12.84%	61.1%	6,074,275

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 Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	FII Vinci Shopping Centers	IPCA +	6.25%	174,808,844	5.3%	6.4	6.25%	7.20%	0.94%	12.81%	66.4%
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	FII General Shopping	IPCA +	5.00%	197,372,947	6.0%	5.5	5.55%	7.70%	1.31%	13.21%	48.4%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	FII Gazit Malls	IPCA +	5.89%	110,139,882	3.3%	7.8	5.90%	6.96%	0.87%	12.78%	N/A
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	BR Malls	IPCA +	7.04%	68,048,098	2.1%	3.3	5.44%	7.06%	0.19%	12.22%	74.3%
CRI Jequitibá Plaza Shop. Habita 259S 1E	21F1076965	Jequitibá Plaza Shopping	IPCA +	6.50%	52,088,901	1.6%	5.9	5.99%	6.23%	-0.11%	11.69%	69.5%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	13F0056986	Jaraguá do Sul	IPCA +	6.00%	20,474,970	0.6%	6.5	7.73%	7.79%	1.39%	13.32%	53.5%
Total	-	-	-	-	622,933,642	18.8%	6.0	5.91%	7.24%	0.89%	12.79%	49.6%

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%	76,992,406	2.3%	7.0	5.92%	6.79%	0.52%	12.38%	68.6%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	41,339,720	1.2%	5.3	5.88%	7.67%	1.23%	13.15%	75.8%
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	FII Athena I	IPCA +	6.25%	32,694,118	1.0%	3.8	6.25%	6.42%	-0.60%	11.18%	71.8%
Total	-	-	-	-	151,026,244	4.6%	5.8	5.98%	6.95%	0.47%	12.33%	71.3%

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%	48,435,238	1.5%	9.2	6.09%	6.57%	0.76%	12.75%	N/A
CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	Rede D'Or	IPCA +	3.88%	9,260,806	0.3%	4.2	6.00%	8.12%	2.27%	14.35%	75.7%
Total	-	-	-	-	57,696,043	1.7%	8.4	6.08%	6.82%	1.00%	13.01%	12.1%

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 Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S	22A0699149	Leo Madeiras	IPCA +	7.00%	103,492,144	3.1%	6.1	7.00%	7.72%	1.28%	13.21%	67.4%
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	FII GTIS Brazil Logistics	IPCA +	5.93%	96,873,173	2.9%	8.1	6.15%	6.32%	0.18%	12.03%	53.9%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Via Varejo	IPCA +	8.50%	93,677,138	2.8%	5.8	7.49%	8.50%	2.17%	14.23%	83.1%
CRI JSL Habitasec 291S 1E	21K0728271	JSL	IPCA +	8.50%	77,025,719	2.3%	6.0	7.24%	8.66%	2.33%	14.40%	71.4%
CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	Hypera	IPCA +	5.60%	64,239,491	1.9%	5.7	6.45%	5.67%	0.07%	11.87%	68.9%
CRI Pulverizado Extrema Habitasec 8E 1S	22F1296971	Pulverizado Extrema	IPCA +	7.50%	53,099,462	1.6%	7.8	7.50%	7.21%	1.23%	13.19%	100.7%
CRI Vinci Log Castelo RB Sec 472S 1E	22A0377996	FII Vinci Logística	IPCA +	6.80%	50,788,439	1.5%	4.2	6.80%	7.46%	0.91%	12.83%	45.9%
CRI BTLG Mauá RB Sec 466S 1E	21L0640489	FII BTG Pactual Logística	IPCA +	5.90%	46,657,698	1.4%	3.5	6.25%	6.58%	-0.56%	11.29%	22.2%
CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S	22H0194042	Pulverizado Extrema	IPCA +	7.50%	44,754,519	1.4%	7.7	7.50%	7.58%	1.57%	13.56%	100.0%
CRI Frio Peças Habitasec 310S 1E	22B0582974	Frio Peças	IPCA +	7.50%	32,766,273	1.0%	7.4	7.49%	7.51%	1.41%	13.37%	78.8%
CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	21F1076305	FII DutraLog	IPCA +	8.00%	24,462,061	0.7%	4.7	8.01%	8.39%	1.77%	13.77%	56.5%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Via Varejo	IPCA +	6.50%	17,387,845	0.5%	6.6	6.50%	6.47%	0.32%	12.13%	83.3%
CRI Hedge Viracopos True 478S 1E	21L0355069	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	12,954,424	0.4%	4.2	6.75%	7.22%	0.43%	12.30%	53.1%
CRI Hedge Viracopos True 477S 1E	21L0354209	FII Hedge Logística	IPCA +	6.75%	5,748,166	0.2%	4.2	6.75%	7.23%	0.43%	12.30%	53.1%
CRI XP Industrial True 446S 1E	21J0790766	FII XP Industrial	IPCA +	6.50%	4,415,227	0.1%	6.0	6.50%	6.89%	0.62%	12.48%	99.2%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Grupo AIZ	IPCA +	5.50%	4,284,850	0.1%	1.9	5.50%	8.48%	1.05%	14.12%	39.5%
Total	-	-	-	-	732,626,629	22.1%	6.2	7.11%	7.39%	1.10%	13.04%	68.4%

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	HBR	IPCA +	5.00%	126,666,926	3.8%	6.1	5.60%	5.83%	-0.48%	11.23%	83.9%
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	Assaí	IPCA +	6.00%	96,970,393	2.9%	8.1	6.68%	8.03%	2.09%	14.17%	76.6%
CRI Grupo Mateus Barisec 1E 105S	22D0371159	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	60,479,295	1.8%	7.9	6.49%	7.33%	0.99%	12.93%	55.3%
CRI Grupo Mateus Barisec 1S 3E	22F0783752	Grupo Mateus	IPCA +	6.10%	39,709,867	1.2%	8.0	6.90%	7.12%	1.40%	13.39%	54.8%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Grupo Verticale	IPCA +	7.00%	30,845,722	0.9%	4.9	7.10%	7.45%	1.01%	12.91%	42.9%
CRI Makro RB Sec 422S 1E	21L0666509	Makro	IPCA +	6.50%	24,561,791	0.7%	4.3	6.50%	7.55%	1.64%	13.65%	58.3%
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	14,710,649	0.4%	5.9	5.15%	7.06%	0.36%	12.22%	84.2%
CRI GPA EVBI III Opea 1E 445S	21K1140616	GPA	IPCA +	5.90%	11,224,307	0.3%	8.0	6.50%	6.55%	0.41%	12.28%	72.9%
Total	-	-	-	-	405,168,950	12.2%	6.9	6.37%	7.00%	0.84%	12.74%	70.1%

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%	31,394,080	0.9%	5.1	9.75%	10.22%	3.66%	15.88%	23.3%
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Helbor	IPCA +	6.00%	25,216,944	0.8%	1.4	6.00%	6.00%	-0.77%	12.54%	74.9%
Total	-	-	-	-	56,611,025	1.7%	3.5	8.08%	8.34%	1.68%	14.39%	46.3%

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

CARTEIRA DE CRÉDITO



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%	653,961	0.0%	0.6	9.00%	8.25%	-2.71%	10.66%	53.8%
Total	-	-	-	-	653,961	0.0%	0.6	9.00%	8.25%	-2.71%	10.66%	53.8%

Educacional	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	FII Vinci Renda Urbana	IPCA +	5.60%	55,720,126	1.7%	4.9	5.94%	6.00%	-0.54%	11.18%	66.5%
Total	-	-	-	-	55,720,126	1.7%	4.9	5.94%	6.00%	-0.54%	11.18%	66.5%

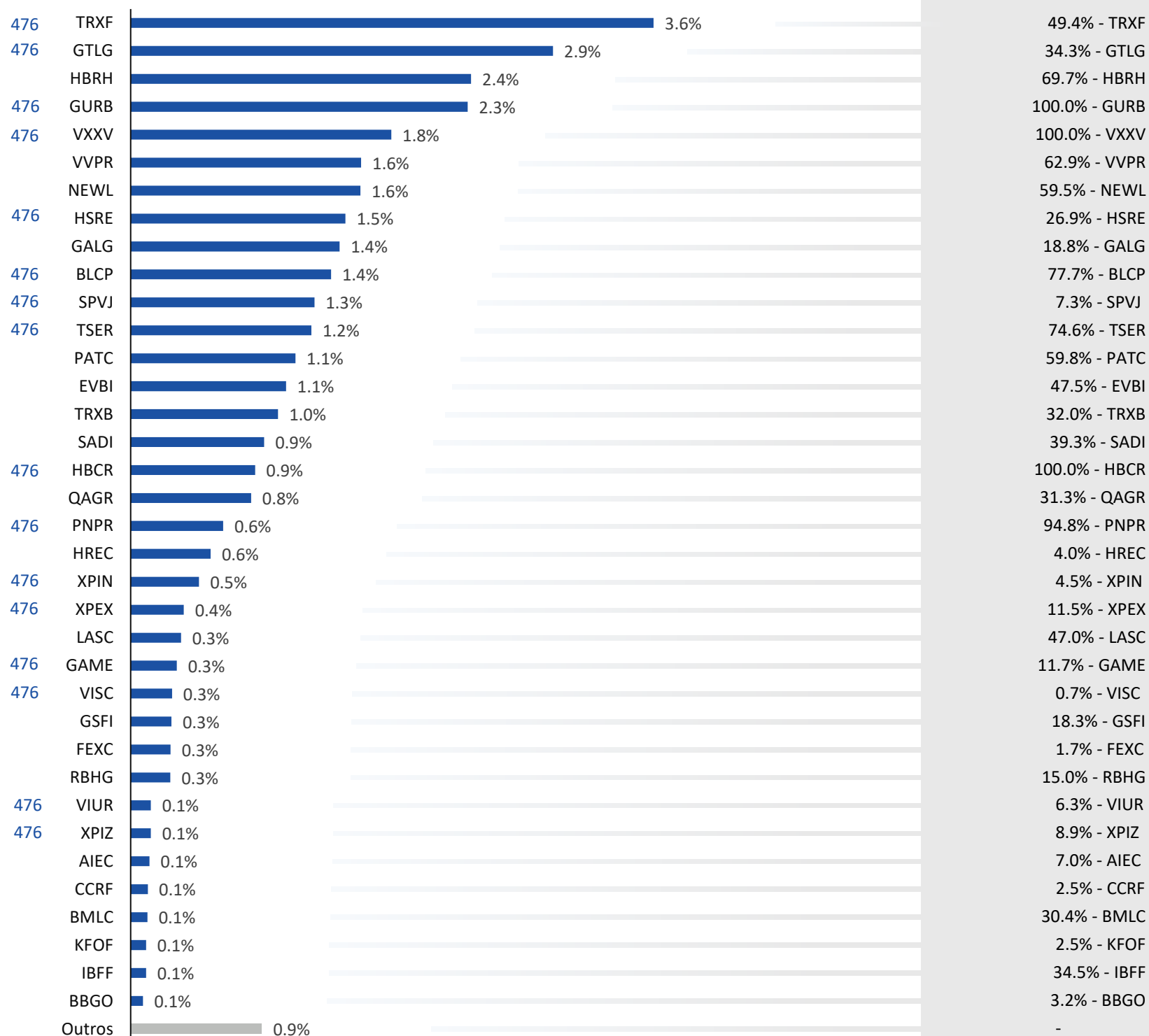
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA DE FIIS

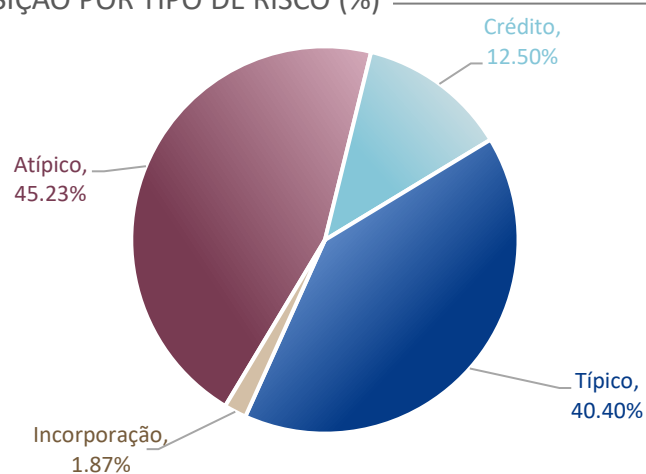
% Ativos¹
Em 31/08/2022

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

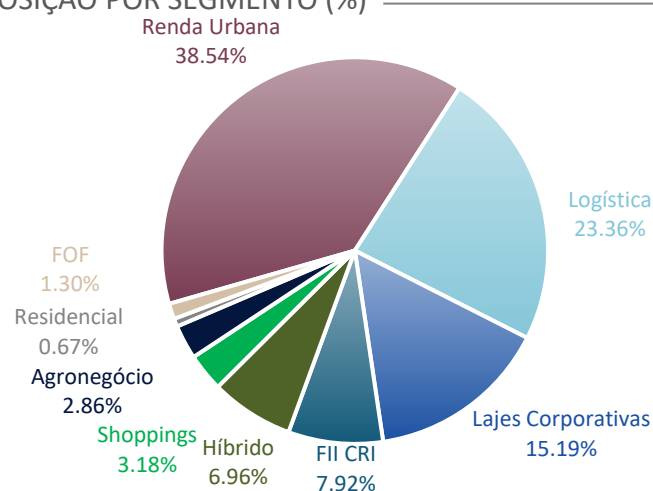
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



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

Operações Compromissadas com CRIs de lastro

Operações compromissadas reversas de CRI são operações nas quais o fundo realiza a venda de títulos com o compromisso de comprá-los, acrescido de juros, após determinado período. Durante este período, a instituição financeira contraparte do fundo mantém os ativos em garantia, e permanece com estes caso o fundo não possa honrar o compromisso de 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\$ 368 milhões em operações compromissadas reversas e uma despesa acumulada de R\$ 13.3 milhões, ou R\$ 0.42 / cota. A taxa consolidada das operações atualmente está em CDI + 0.78% a.a.

Operações concluídas no mês

- Não tivemos operações compromissadas finalizadas no mês.

Operações em andamento

Descrição	Código B3	Indexador	Taxa (a.a.)	Haircut	Data ida	Vencimento	Data volta	Volume ida	Saldo	Despesa acumulada
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	CDI	0.85%	50%	3/18/2022	9/14/2022	8/31/2022	24,999,176	(26,502,230)	(1,503,054)
CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	14C0072810	CDI	0.60%	50%	6/21/2022	9/21/2022	8/31/2022	29,338,954	(30,128,933)	(789,979)
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	CDI	0.80%	50%	6/21/2022	9/21/2022	8/31/2022	66,693,654	(68,517,518)	(1,823,865)
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	CDI	0.90%	50%	3/23/2022	9/23/2022	8/31/2022	10,003,778	(10,592,630)	(588,852)
CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E	21G0093703	CDI	0.90%	50%	6/27/2022	9/26/2022	8/31/2022	28,470,835	(29,193,943)	(723,108)
CRI TRX Assaí II Bari 98S 1E	21K0665223	CDI	0.90%	50%	6/27/2022	9/26/2022	8/31/2022	44,705,598	(45,841,040)	(1,135,442)
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	CDI	0.97%	50%	3/29/2022	9/29/2022	8/31/2022	20,128,533	(21,279,466)	(1,150,933)
CRI Rede D'Or RBSec 397S 1E	21K0001807	CDI	0.60%	50%	4/20/2022	10/20/2022	8/31/2022	24,917,186	(26,118,882)	(1,201,696)
CRI GTIS True 447S 1E	21J0043571	CDI	0.70%	50%	4/28/2022	10/28/2022	8/31/2022	42,848,665	(44,827,461)	(1,978,797)
CRI GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	CDI	0.75%	50%	5/6/2022	11/7/2022	8/31/2022	50,000,000	(52,170,004)	(2,170,004)
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	CDI	0.55%	50%	7/15/2022	1/16/2023	8/31/2022	4,879,373	(4,964,277)	(84,904)
CRI GPA RBVA True 346S 1E	20L0687133	CDI	0.85%	50%	7/15/2022	1/16/2023	8/31/2022	7,976,975	(8,119,041)	(142,066)
Total			0.78%					354,962,727	(368,255,426)	(13,292,698)

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



CRI Pulverizado Extrema II Habitasec 11E 1S (22H0194042) **Vencimento: 20/07/2042**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	100.0%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a AGV Logística (Solistica) e a Kalipso no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 27.720 m² de ABL. As garantias da operação são a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel e fiança da BWP Diase, construtora do projeto. O galpão faz parte do projeto Business Park Extrema.



CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E (19H0235501) **Vencimento: 02/07/2031**

Devedor	Rede D'Or
Taxa de Emissão	IPCA + 3,88%
LTV	75.7%
Rating	AAA

A operação é garantida pela AF de 4 hospitais cujo detentor é o FII Northwest. Locados ao grupo Grupo Rede D'or (Rating AAA pela S&P) um relevante grupo do setor de saúde brasileiro com listagem na B3, Ticker: RDOR3.



CRI Pulverizado Extrema Habitasec 8E 1S (22F1296971) **Vencimento: 20/06/2042**

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	100.2%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis dos contratos de locações atípicos com prazo de 20 anos com a Frio Peças, Kopenhagen, Tudo de Bicho e Dr. Oetker no recém construído galpão logístico em Extrema-MG de 32.805 m² de ABL. As garantias da operação são a alienação fiduciária da fração ideal do imóvel e fiança da BWP Diase, construtora do projeto. O galpão faz parte do projeto Business Park Extrema.



CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S (22A0699149) **Vencimento: 15/04/2037**

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	67.3%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Vencimento: 20/07/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	82.9%
Rating	-

A operação é lastreada no contrato de locação atípico de 10 anos com a Via Varejo (*built-to-suit*) no recém construído galpão logístico da empresa em Extrema-MG de 75.539 m² de ABL. As garantias são alienação fiduciária de fração ideal do condomínio e cessão fiduciária do contrato atípico com a Via Varejo.



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

Vencimento: 25/06/2042

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 6.10%
LTV	54.8%
Rating	-

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



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

Devedor	Hedge Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.75%
LTV	53.0%
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	99.2%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	

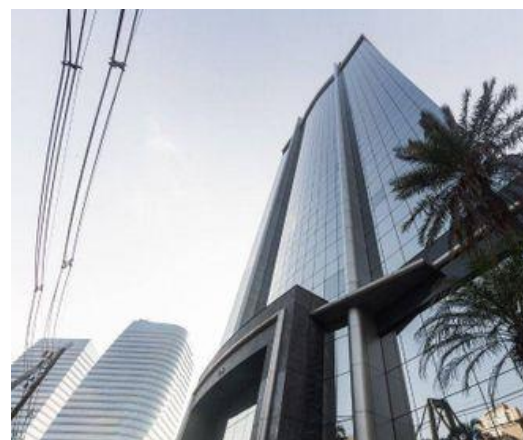


CRI Hypera True Sec 392S 1E (21E0514204)

Vencimento: 28/05/2031

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

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



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%
LTV	71.7%
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	23.1%
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 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	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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

Vencimento: 17/12/2031

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

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



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

Vencimento: 15/06/2033

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

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



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

Vencimento: 15/10/2036

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.90%
LTV	72.8%
Rating	-

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



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

Vencimento: 25/03/2042

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento	Educacional
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital	



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

Vencimento: 25/05/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	83.1%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/12/2036

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

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



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

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

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



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

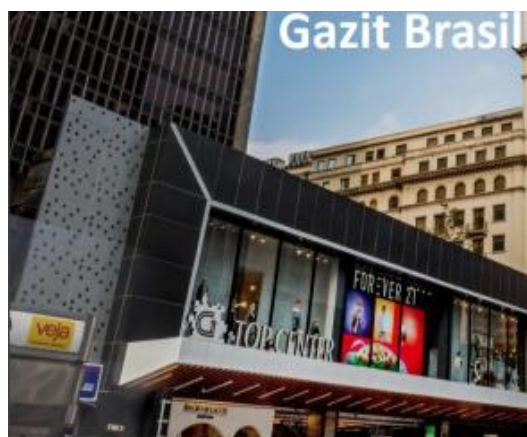
Vencimento: 20/01/2042

Devedor	Frio Peças
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	78.7%
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 - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento	 Educacional
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital	



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

Vencimento: 15/05/2037

Devedor	Gazit Malls FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5.89%
LTV	N/A
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de locação dos Shoppings do portfólio da Gazit no Brasil envolvidos nessa securitização, os shoppings: Prado Boulevard, Morumbi Town e Shopping Light. Além da cessão dos proventos dos outros ativos: Mais Shopping e Shopping Internacional que compõe o portfólio da Gazit Brasil. 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	68.5%
Rating	-

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



CRI DutraLog TrueSec 401S 1E (21F1076305)

Vencimento: 20/06/2033

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

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



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

Vencimento: 28/12/2031

Devedor	Vinci Logística FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6.80%
LTV	45.8%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento	 Educacional
 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	76.4%
Rating	-

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



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

Vencimento: 05/12/2035

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	53.4%
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 JSL Extrema Habitasec 291S 1E (21K0728271)

Vencimento: 20/12/2037

Devedor	JSL
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	71.3%
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	84.1%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



CRI GTIS True 447S 1E (21J0043571)		Vencimento: 15/03/2040
Devedor	FII GTIS Logística	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%.
Taxa de Emissão	IPCA + 5.93%	
LTV	53.9%	
Rating	AA	



CRI Verticale RB Sec 383S 1E (21I0277499)		Vencimento: 20/09/2033
Devedor	Grupo Verticale	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.
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%	
LTV	42.9%	
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 covenants são LTV máximo de 60% e ICSD máximo de 1,3x.
Taxa de Emissão	IPCA + 6.25%	
LTV	66.3%	
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	48.7%	
Rating	AA	

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

- Comercial

Logístico/Industrial
- Shopping

Híbrido
- Varejo

Residencial
- Loteamento

Hospital
- Educacional



CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Vencimento: 01/02/2024

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9.25%
LTV	57.3%
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	83.8%
Rating	-

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



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

Vencimento: 20/08/2026

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

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



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

Vencimento: 07/03/2029

Devedor	BR Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 7.04%
LTV	74.2%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento	 Educacional
 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 vigente. Além disso as garantias incluem também alienação fiduciária de ações das SPes detentoras dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de aluguel, além de aval da HBR Realty. Os imóveis são 100% locados para Pirelli, Decathlon e TIM.

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)



Termos	Descrição	Segmento
AIEC11	FII Autonomy Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
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
KFOF11	FII Kinea FOF	FOF
LASC11	FII Legatus Shoppings	Shoppings
NEWL11	FII Newport Logística	Logística
PATC11	FII Pátria Edifícios Corporativos	Lajes Corporativas
PNPR11	FII Panorama Properties	Híbrido
PURB11 / GURB11	FII Genial Renda Urbana	Shoppings
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

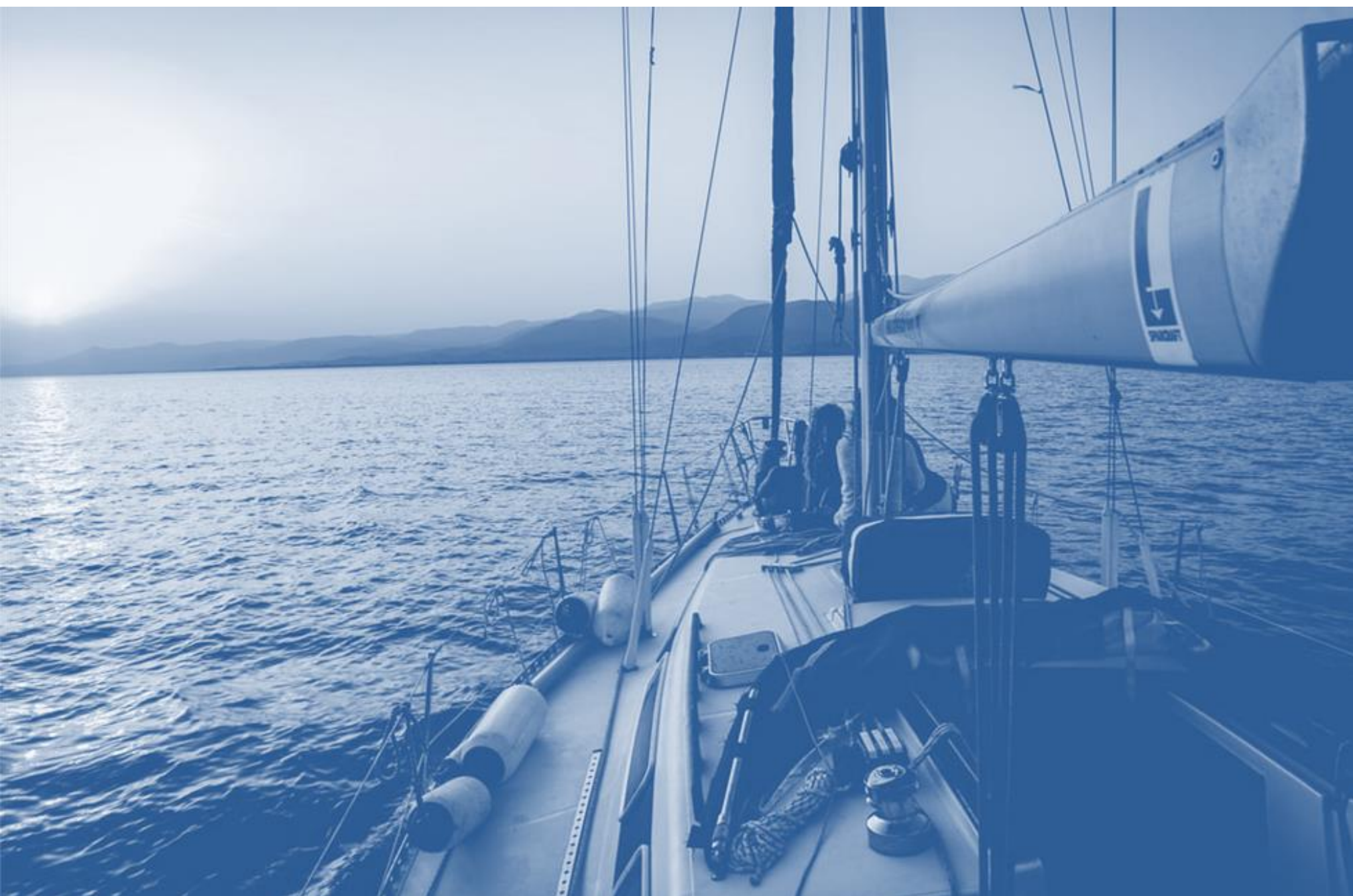
GLOSSÁRIO



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 (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

