



CNPJ:
18.979.895/0001-13

Início do Fundo:
05/08/2014

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

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia Investimentos

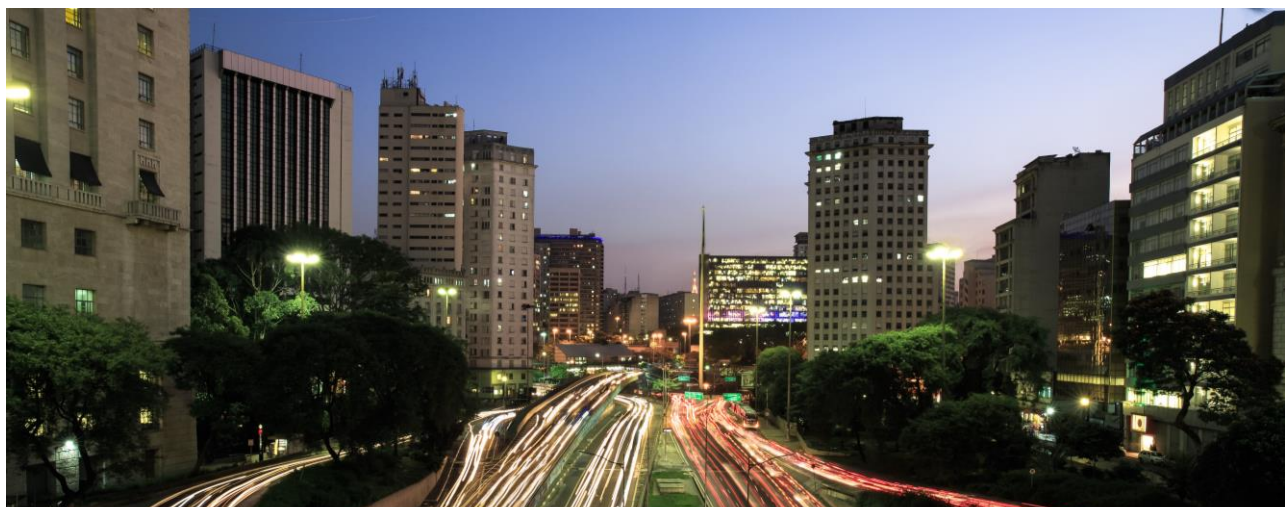
Classificação Anbima:
FII TVM Renda Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

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

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
25,781,435

Relatório Mensal de Outubro de 2021



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 97.95

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 93.69

Valor de Mercado:
R\$ 2,525,291,558

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,415,410,950

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1.01

Dividend Yield¹:
12.37%

¹ Considerando as cotas de fechamento de 29/10/2021.

Dividend Yield (Últimos 12 meses)¹:
12.48%

Volume negociado (mês):
R\$ 171,374,760

Média diária do volume negociado (mês):
R\$ 8,568,737

Quantidade de cotistas:
129,709

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
11/11/2021	19/11/2021	1.01	Outubro/2021

CAPITÂNIA SECURITIES II FII (TICKER B3: CPTS11)

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

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

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

Resumo

COMENTÁRIO DO GESTOR



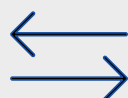
- Comentário Macro
- Comentário da gestão: Destaque para reciclagem da carteira em operações a taxas de aquisições maiores. Indicadores de mercado sugerem oportunidade de investimento na classe.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



- Dividendos de R\$ 1,01 / cota, 252% do CDI (descontado imposto de 15%), na média dos últimos 12 meses
- Dividendos acumulados nos últimos 12 meses de R\$ 12,23 (média 1,01/mês) vs R\$ 2,64 do CDI¹ equivalente no mesmo período

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA



- Foram adquiridos R\$ 470 milhões em CRI, a uma taxa média de IPCA+6,13%, spread de 2,08%
- Foram vendidos R\$ 279 milhões em CRI a uma taxa média de IPCA+5,84%, spread de 2,01%
- Venda líquida de R\$ 12,5mm em FII

RESULTADO DO FUNDO



- Resultado de R\$ 1,01 / cota
- Ganhos de capital com CRI e Rendimentos de FIIs foram robustos e acima da média dos últimos meses
- Atualização monetária não distribuída da carteira de CRI está em R\$ 30,7 milhões (R\$ 1,19 / cota)

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3



- Liquidez do fundo continua em bom patamar, com média diária de R\$ 8,5 milhões por dia nos últimos 3 meses
- Número de cotistas na máxima histórica, acima de 129 mil

ALOCAÇÃO (% Ativos²) – 29/10/2021



- Ativos (%)² da carteira: 41% em FIIs, 58,2% em CRIs e 0,8% em caixa
- TOP 5 maiores devedores: GTIS Logística FII, General Shopping FII, Vinci Shoppings FII, Assaí e HBR
- Spread médio: 1,35%

CARTEIRA DE CRÉDITO – 29/10/2021 – RESUMO



- O Fundo possui 58,2% dos Ativos² divididos em 29 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de shopping centers com 40,0% da carteira de crédito (23,2% do PL). Do total da carteira de crédito, 98,5% está marcado a IPCA + 6,06% (adquirido a IPCA + 6,14%) e 1,5% a CDI + 1,84% (adquirido a CDI + 1,76%), *duration* médio de 6,7 anos, *spread* médio de 1,35%, taxa nominal média de 13,75% e LTV médio de 52,9%

CARTEIRA DE FIIS – 29/10/2021



- Alocações dos FIIs está principalmente em: 34,0% em Renda Urbana, 27,8% em Logística e 15,9% Lajes
- TOP 5 maiores FIIs (18,1% do total de FIIs): TRXF11, GTLG11, GALG11, TRXB11 e HBRH11
- Exposição por tipo de risco: 64% contratos atípicos, 12,6% Crédito, 21,7% Contratos típicos e 1,5% incorporação

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

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário Macro

Os ativos globais vão bem, obrigado. Ilusão monetária ou não, consumidores estão pagando para cima, mercadorias e ativos estão se valorizando e a renda das famílias está subindo. O desemprego volta ao “normal” (que, a 4,8% nos Estados Unidos e 7,5% na Zona do Euro, é na verdade “baixo”) e a renda recupera seu valor real a despeito da inflação.

Para essa maioria do PIB mundial, a crise da pandemia foi mais um pânico financeiro vencido e ultrapassado pelas técnicas de provisão de liquidez. Outubro apenas reforçou a tendência: Dow Jones +5,8%, petróleo e cobre +10%, juros dos U.S. Treasuries a 1,56% projetando uma inflação americana de 2,6% ao ano para os próximos dez anos – máxima desde 2013.

Nas economias emergentes, a história é outra. Em parte da América Latina e Ásia emergente – Chile, Brasil, Colômbia, Indonésia, Turquia, Tailândia – o aumento de liquidez mundial não foi o bastante para encorajar os investidores. Esses países tiveram que lidar com desvalorizações cambiais e incertezas políticas e fiscais diante dos desafios da pandemia.

O novo pânico brasileiro se instaurou na última metade de outubro, quando o governo anunciou o programa assistencial Bolsa Brasil ameaçando o “teto de gastos”. O ministro Paulo Guedes se limitou a dizer que “o Banco Central vai ter que correr um pouco mais rápido” na alta de juros para controlar a inflação e o Banco Central realmente subiu os juros, em 1,5%, para 7,75%, mirando em uma alta até 11% (contra expectativas otimistas anteriores entre 8% e 9%). Há quem ache boa notícia que o Banco Central tenha começado a correr atrás do prejuízo. Mas a reação negativa no dia seguinte ao COPOM mostrou que a maioria dos investidores entende quão pernicioso é um retrocesso à política econômica socialdemocrata-trabalhista de fiscal frouxo e monetário proibitivamente apertado. Pois o maior trunfo da economia depois de 2015 foi justamente baixar os juros básicos, inibir o rentismo, encorajar as firmas a buscarem fundos no mercado de capitais (e não a taxas subsidiadas com dinheiro público) e encorajar os investidores a aplicar na produção (ao invés de confiar no Tesouro como intermediário financeiro). Tudo isso como que se esvaiu em 15 dias.

Ao fim, o Ibovespa caiu 6,7% no mês (-13% no ano) e o real perdeu 3,5% contra o dólar, que fechou a 5,64. Os juros nominais explodiram para 12,20% até 2025 e os juros reais para dez anos atingiram 5,48%. O risco-Brasil de dez anos bateu 330 pontos, quase a máxima da pandemia. O índice IFIX de fundos imobiliários, que vinha conseguindo resistir até a última semana do mês, acabou cedendo à alta de juros e caiu 1,5%, contra uma queda de 2,5% no IMA-B, outro índice de retorno real.

Com o real se desvalorizando mais ainda ao invés de recuperar um pouco de valor, uma das avenidas de melhoria econômica – o recuo da pressão inflacionária no atacado e ao consumidor – está temporariamente obstruída. Com o furo do teto de gastos e o retrocesso ao modelo econômico FHC-Lula-Dilma, a percepção de risco aumentou significativamente.

Mas como o copo está sempre meio cheio e meio vazio, é preciso achar o “silver lining” que o mercado está ignorando. E este só pode ser que, descontada toda a oposição ruidosa à personalidade do Presidente, resultados fiscais melhores, queda do valor real da dívida pública, câmbio desvalorizado, juros reais negativos e idas e vindas da privatização até das vacas mais sagradas apontam para um país melhor e não pior.

Comentário do resultado do mês

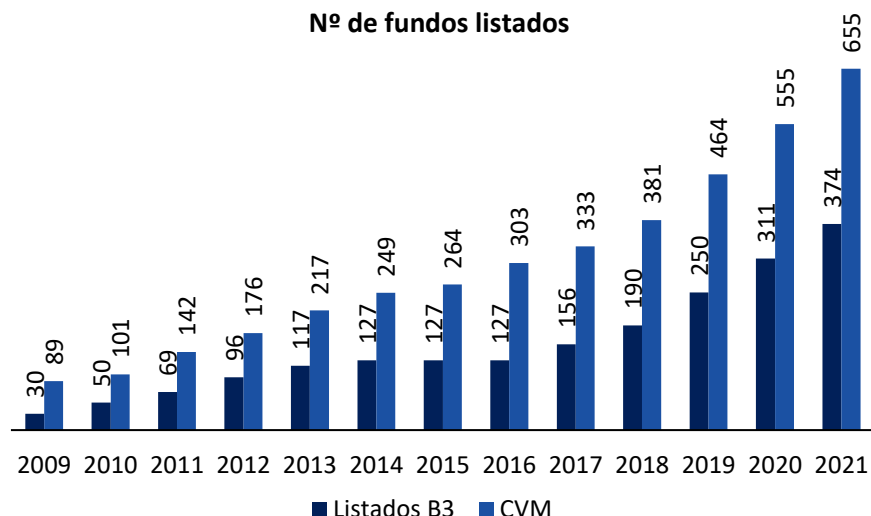
No mês de outubro, em relação à carteira de crédito, novamente a maior contribuição positiva do resultado veio dos rendimentos dos CRIs. O giro mensal dos ativos se manteve em patamares altos, mesmo que boa parte da carteira ainda esteja em lock-up ou em lastro para operações compromissadas com CRI. A alta recente dos juros pagos pelos títulos públicos dificultou a negociabilidade dos papéis no mercado secundário mas mesmo assim a gestão realizou a venda de CRIs que somaram mais de R\$ 247 milhões (20 operações) e geraram um relevante resultado para o fundo (R\$ 6,9 milhões), um pouco abaixo do maior volume negociado no ano. Destaque positivo é a alta atualização monetária incorrida e não distribuída em função dos altos indicadores do IPCA nos últimos meses, o que deve ajudar o fundo a manter bons patamares de dividendos.

Continuaremos a reciclar a carteira de modo a repor a alta dos juros reais e deveremos ter uma carteira com taxa média ponderada próximo a IPCA + 6,5%, patamar bastante competitivo para a qualidade da carteira. Vale destacar que 99% da carteira de CRIs tem como devedor final empresas listadas em bolsa e FIIs e estamos bastante tranquilos com o risco de crédito da mesma.

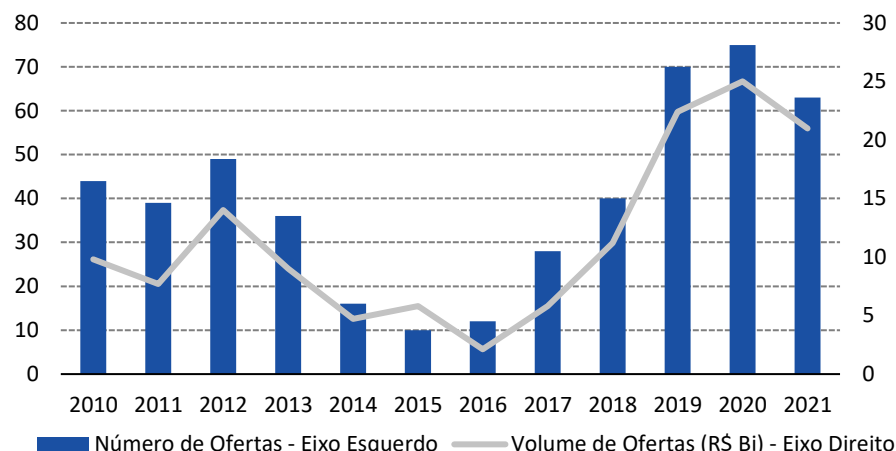
Em relação aos FIIs, o perfil defensivo da carteira (renda urbana/atípico e papel) fez com que o fundo tivesse uma performance satisfatória e ainda conseguisse realizar giro de algumas posições. Continuaremos a diminuir a exposição com cautela para abrir espaço para os desembolsos de CRI.

Indústria de FII (Out/21)

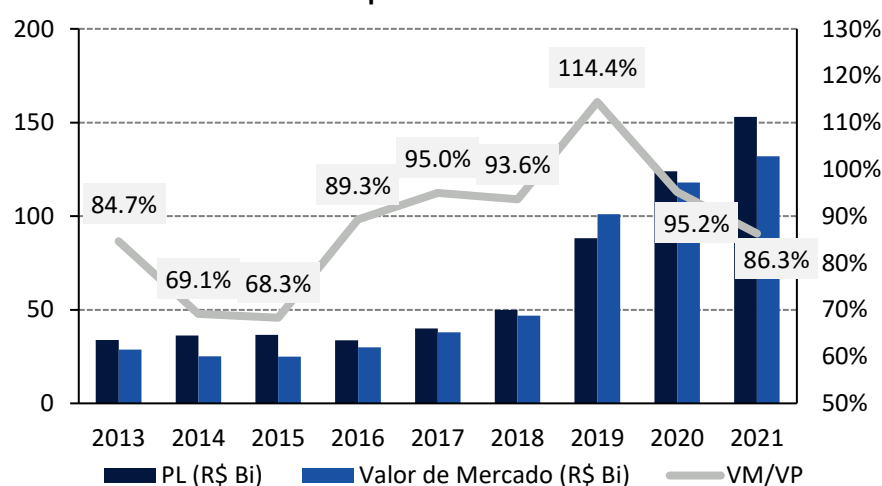
Nº de fundos listados



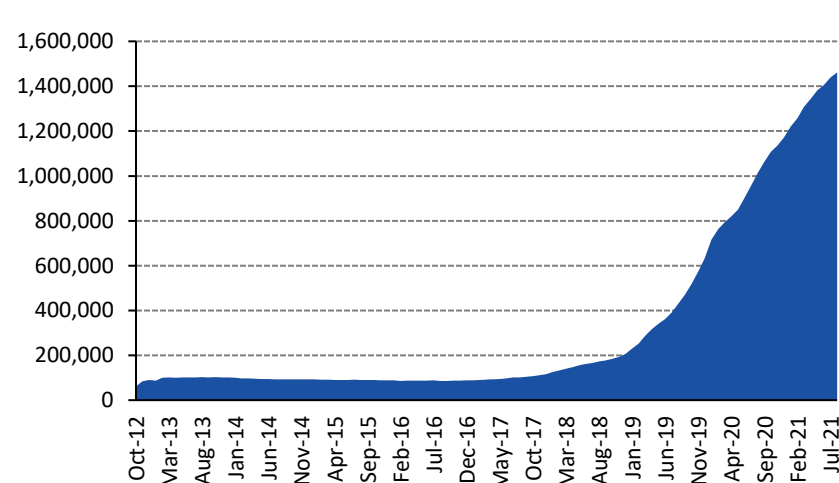
Ofertas Públicas - ICVM 400



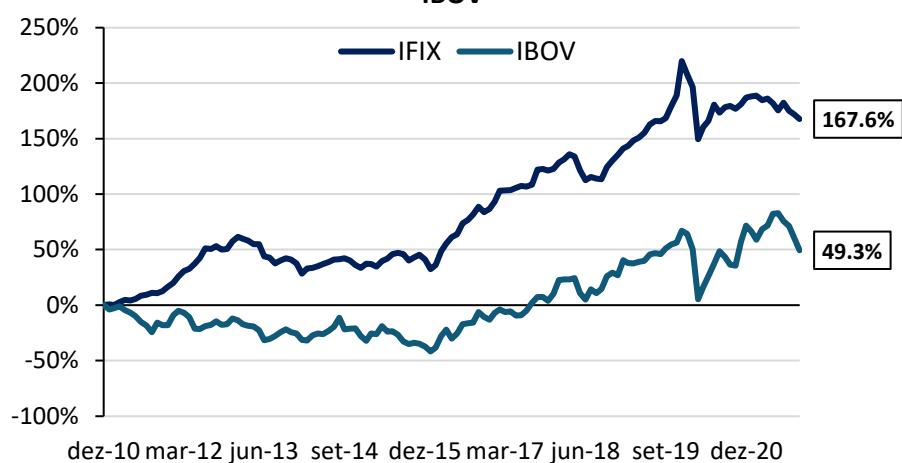
Patrimônio Líquido vs. Valor de Mercado



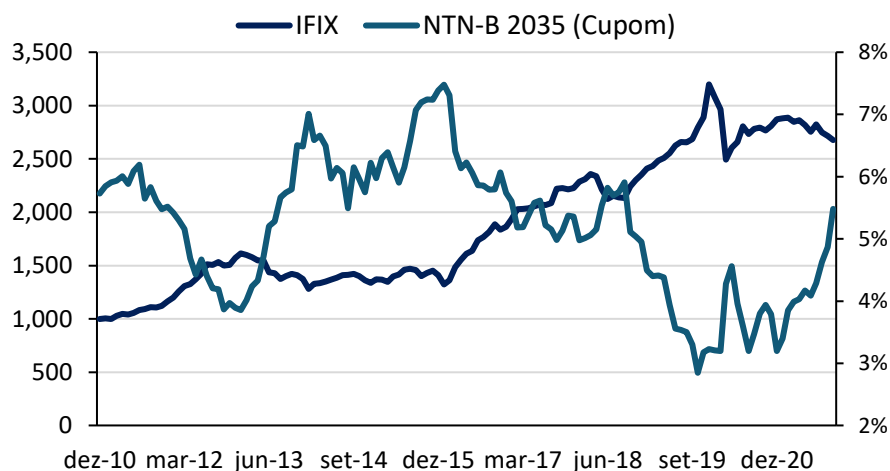
Número de investidores



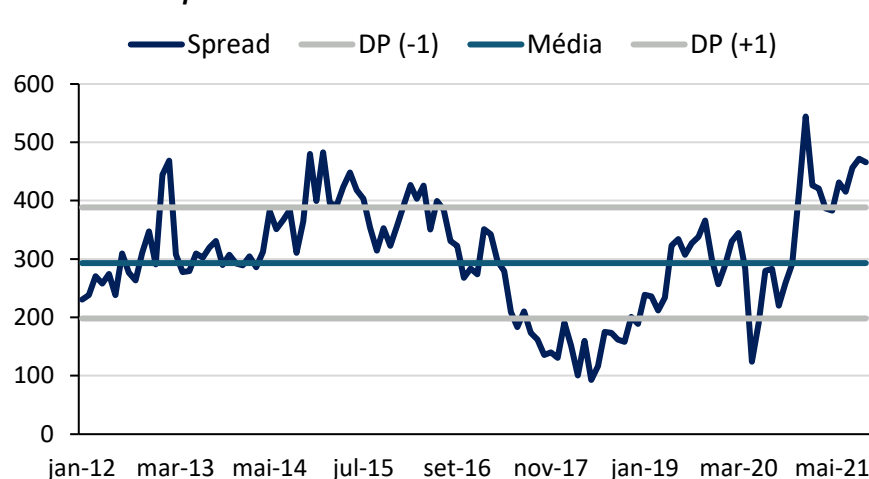
IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV



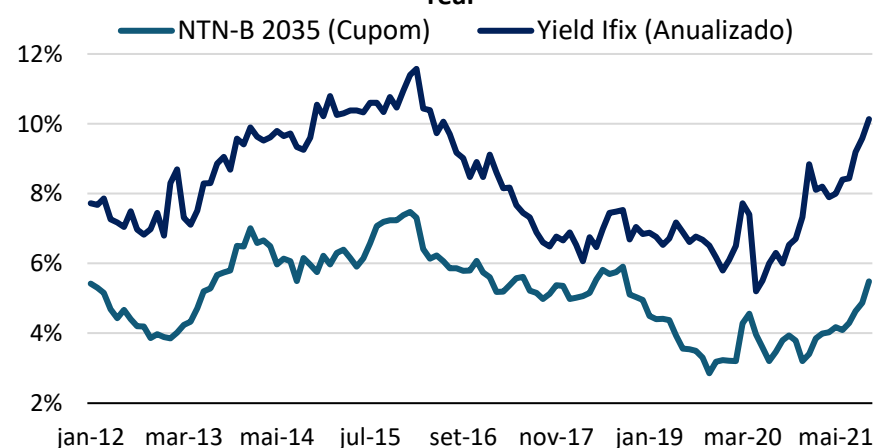
Correlação negativa com os juros reais de longo prazo



Spread de risco está acima da média histórica



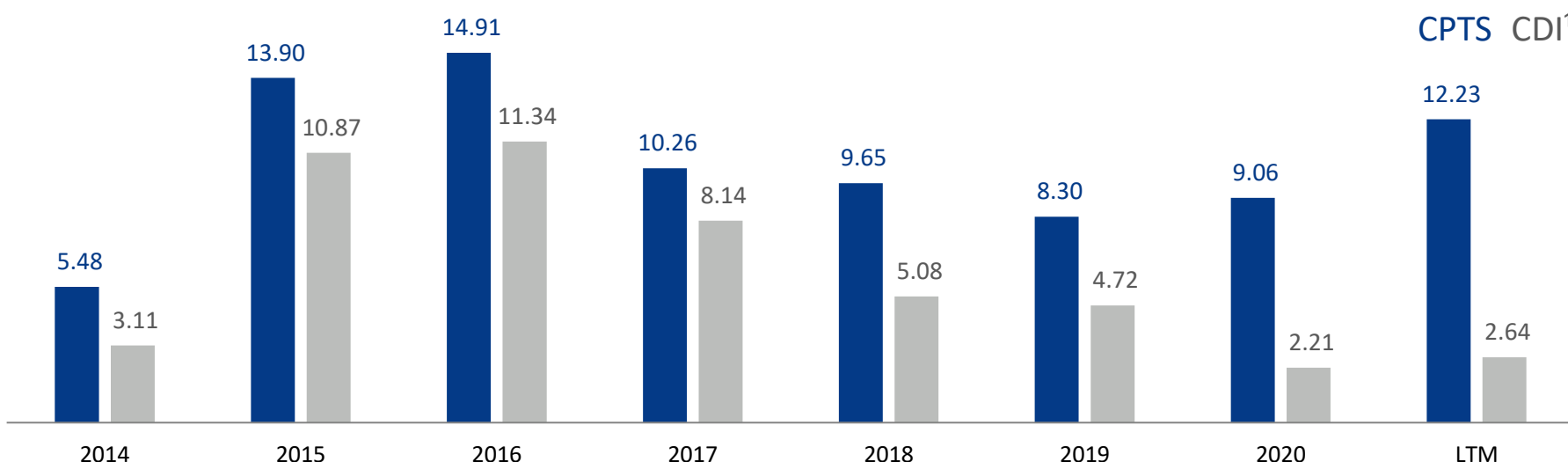
Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 11/10/21, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.01 por cota, com pagamento em 19/11/21 para os detentores de cotas em 11/10/21. Este dividendo equivale a 252.5% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

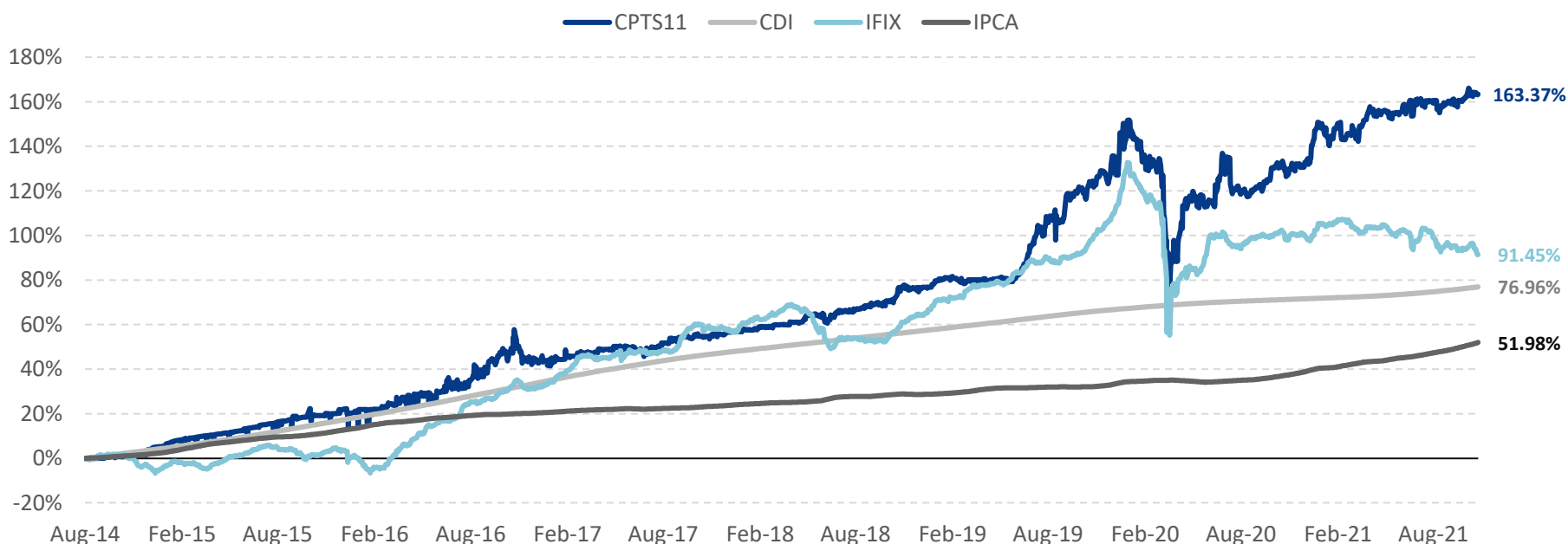
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 12.0%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 80.74 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 29/10/2021) a R\$ 97.95. Essa performance é equivalente a 171.7% 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	Consolidado
Data da liquidação	Aug-14	Oct-16	Nov-18	Sep-19	Jun-20	Aug-20	Dec-20	Feb-21	May-21	-
Tipo Oferta	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 476	-
Coordenador Líder	BNYM	CM	CM	XP	XP	XP	XP	XP	XP	-
Custo de Distribuição (R\$)	0.00	0.00	2.95	0.89	3.56	3.36	2.28	3.23	3.24	2.84
Preço de Emissão (R\$)	100.00	100.00	98.60	97.58	90.54	93.96	93.47	94.26	95.11	94.19
Preço de Emissão + Custos (R\$)	100.00	100.00	101.55	98.47	94.10	97.32	95.75	97.49	98.35	97.03
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	25,781,435
Volume Bruto de captação (R\$)	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	2,501,595,477
Volume Líq. de captação (R\$)	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	2,428,378,368

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em outubro foi equivalente a +0.87% versus -1.47% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +163.37% versus +91.45% do IFIX e 76.96% 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 – 29/10/2021

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Out/21							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21J0043571	IPCA +	CRI GTIS Habitasec 447S 1E	211,501,063	5.93%		2.14%	45.0%
21I0931497	IPCA +	CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	90,000,000	5.92%		2.26%	19.1%
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	66,720,556	6.93%		2.53%	14.2%
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	39,485,330	5.73%		0.89%	8.4%
21F1076965	IPCA +	CRI JPS Habitasec 259S 1E	23,007,196	6.50%		1.89%	4.9%
21J0585266	IPCA +	CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	20,000,000	6.50%		2.17%	4.3%
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 1S	13,312,638	6.85%		1.86%	2.8%
19G0228153	IPCA +	CRI HBR Habitasec 148S 1E	6,473,900	5.50%		0.81%	1.4%
			470,500,683	6.13%	-	2.08%	100.0%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Out/21										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado (R\$)
20K0699593	IPCA +	CRI BRF Salvador Isec	47,619,446	5.44%		5.38%		2.02%	17.02%	252,492
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	35,446,849	5.72%		5.55%		1.93%	12.67%	1,407,424
20G0753911	CDI +	CRI BlueCap True 310S 1E (QA) ¹	32,707,228		4.50%		4.02%	4.02%	11.69%	707,228
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	30,247,668	5.60%		5.60%		1.77%	10.81%	301,965
21G0507867	IPCA +	CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	26,675,330	5.60%		5.44%		0.42%	9.53%	1,261,381
21F1076305	IPCA +	CRI DutraLog TrueSec 401S 1E	25,896,035	8.00%		8.02%		3.09%	9.25%	896,035
21G0093703	IPCA +	CRI Vinci Renda Urb. Virgo 280S 4E	21,638,098	5.60%		5.60%		1.06%	7.73%	709,166
14C0072810	IPCA +	CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	21,390,662	5.37%		5.60%		1.30%	7.64%	833,525
21C0549648	IPCA +	CRI Tellus Isec 226S 4E	14,598,519	5.75%		5.75%		2.23%	5.22%	85,280
19G0228153	IPCA +	CRI HBR Habitasec 148S 1E	11,550,216	5.95%		5.63%		1.35%	4.13%	237,468
20F0689770	IPCA +	CRI GPA 82S 1E	11,297,393	5.35%		5.50%		1.57%	4.04%	(123)
17B0048606	IPCA +	CRI Colorado SCCI 32S 1E	746,647	9.50%		9.50%		6.82%	0.27%	1,031
			279,814,090	5.84%	4.50%	5.80%	4.02%	2.01%	100.0%	6,692,872

CARTEIRA FII – PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES:

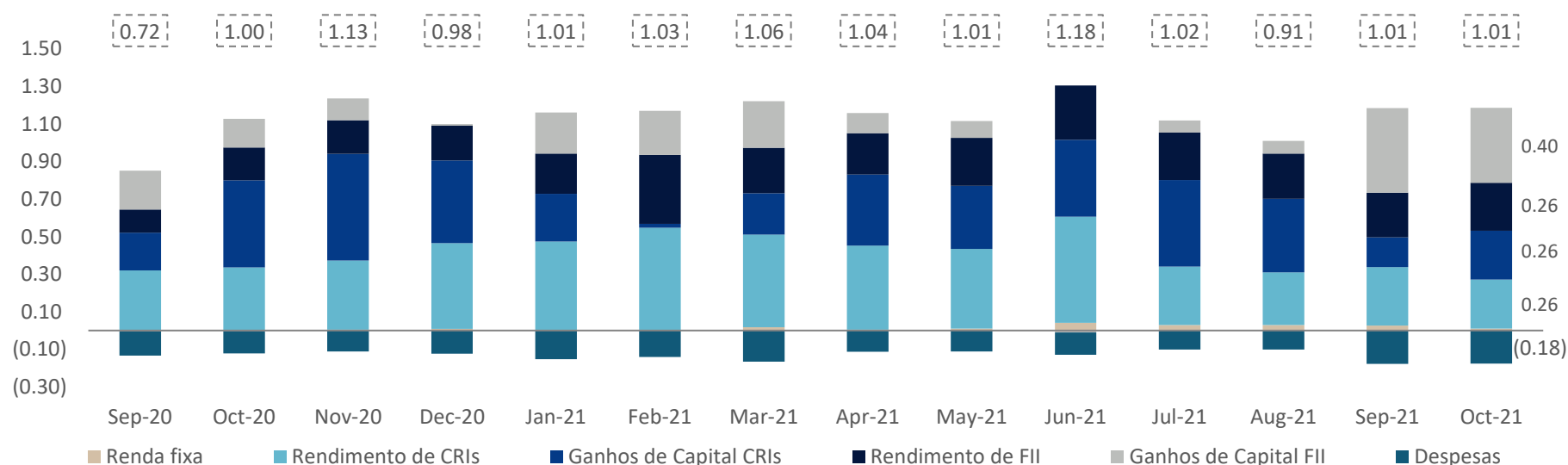
- Compra de R\$ 25 milhões de GALG11
- Compra de R\$ 7 milhões de HBRH11
- Compra de R\$ 1 milhão de JPPA11
- Venda de R\$ 4 milhões de FLCR11
- Venda de R\$ 2 milhões de BLMG11
- Venda de R\$ 5 milhões de GCRI11
- Venda de R\$ 2 milhões de QAGR11
- Venda de R\$ 55 milhões de VXXV11

¹ CRI BlueCap foi quitado antecipadamente com prêmio de 2% sobre o saldo devedor.

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

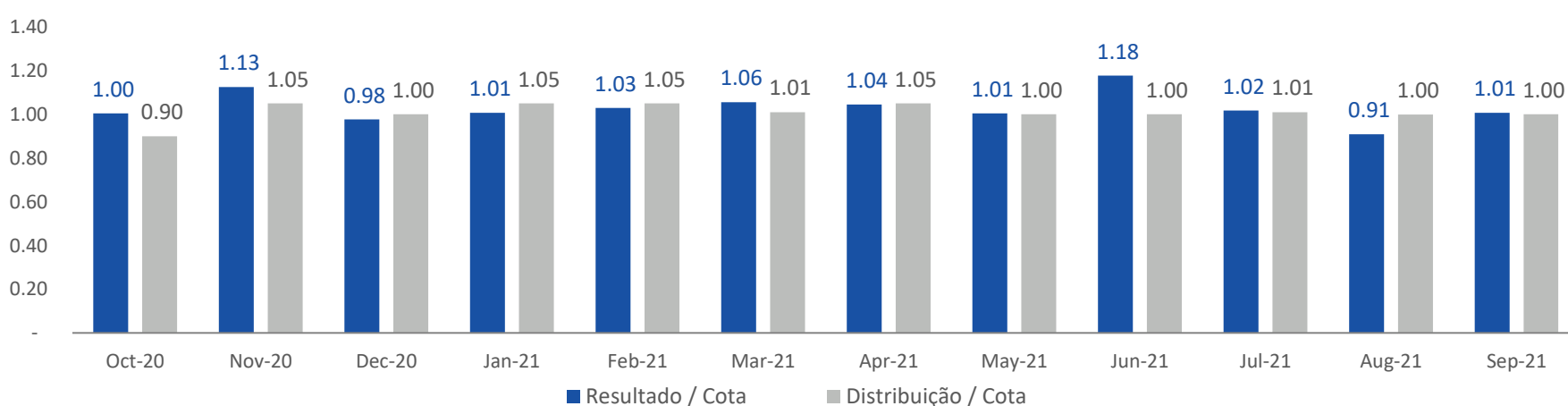
DRE - Capitânia Securities II FII	May-21	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Acumulado
Receitas	20,509,673	23,810,036	28,832,704	26,035,039	30,522,227	30,579,643	294,167,918
Renda fixa	198,655	767,623	774,789	757,284	698,224	286,472	4,387,655
Rendimento de CRIs	7,779,370	10,362,187	8,013,669	7,228,962	8,019,735	6,726,629	101,705,296
Ganhos de capital CRIs	6,191,939	7,544,961	11,892,313	10,085,486	4,079,700	6,692,872	80,751,834
Rendimento de FII	4,672,795	5,309,830	6,487,743	6,204,728	6,125,398	6,582,196	59,643,562
Ganhos de capital de FII	1,666,915	(174,565)	1,664,190	1,758,579	11,599,170	10,291,474	47,679,572
Despesas	(2,036,877)	(2,180,413)	(2,591,348)	(2,611,611)	(4,566,256)	(4,523,338)	(35,212,850)
Taxa de Administração	(175,723)	(225,144)	(237,144)	(233,529)	(232,193)	(232,836)	(2,588,458)
Taxa de Gestão	(1,501,630)	(1,923,957)	(2,024,866)	(1,995,614)	(1,984,194)	(1,989,687)	(21,836,625)
Imposto sobre ganho de capital	(333,383)	-	(299,487)	(351,716)	(2,319,834)	(1,950,599)	(9,435,379)
Desp. Fin. com alavancagem c/ CRI ¹	-	-	-	-	-	(294,907)	(294,907)
Outras despesas	(26,142)	(31,312)	(29,851)	(30,752)	(30,035)	(55,310)	(1,057,481)
Resultado	18,472,796	21,629,622	26,241,357	23,423,428	25,955,970	26,056,305	258,955,068
Resultado / Cota	1.01	1.18	1.02	0.91	1.01	1.01	19.59
Distribuição ¹	18,378,741	19,753,440	26,039,249	25,755,654	25,781,435	26,039,249	258,743,502
Distribuição / Cota	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01	19.24
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	12.02%	11.97%	12.16%	12.20%	12.23%	12.37%	12.48%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.00%	12.00%	12.12%	12.00%	12.00%	12.12%	12.23%
Resultado Acumulado	273,911	2,150,093	2,352,201	19,975	194,510	211,566	211,566
Resultado Acumulado / Cota	0.01	0.08	0.09	0.00	0.01	0.01	0.01

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 1.01



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

² Últimos 12 meses.

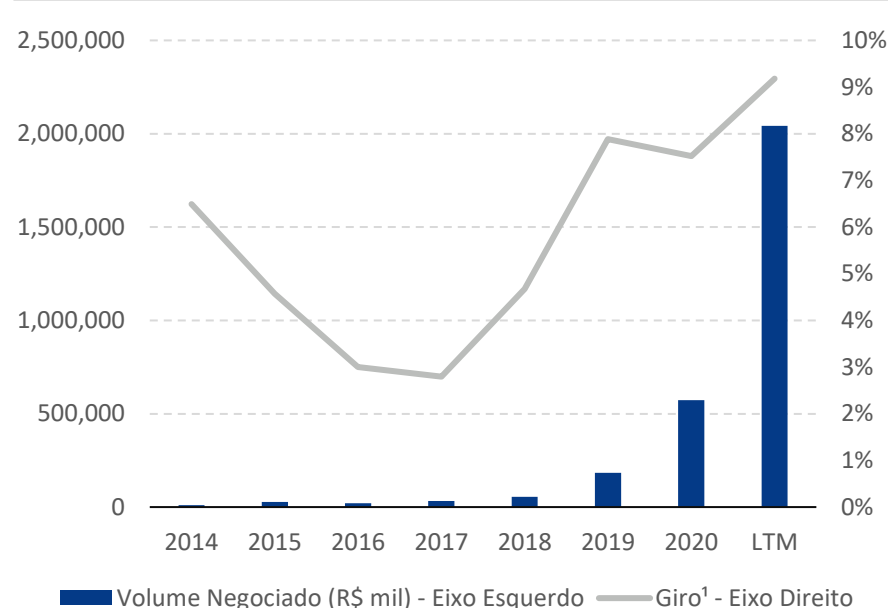
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de outubro foram negociadas 1,739,466 cotas, sendo 159,900 negócios, com volume de R\$ 171,374,760, o que representa uma média diária de R\$ 8,568,738. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de outubro com 129,709 cotistas, uma variação de +7.8% contra o mês anterior.

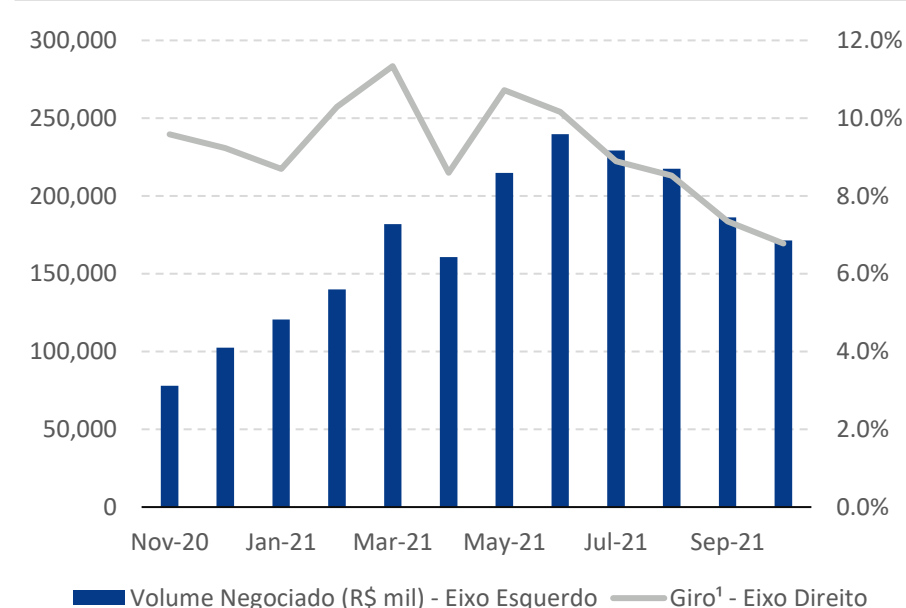
	Jul-21		Ago-21		Set-21		Oct-21		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	229,221	R\$	217,597	R\$	186,203	R\$	171,375	R\$	2,042,820
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	10,915	R\$	9,891	R\$	8,867	R\$	8,569	R\$	8,249
Giro Mensal (%)		8.9%		8.5%		7.4%		6.8%		9.2%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$	2,570,151	R\$	2,536,893	R\$	2,529,159	R\$	2,525,292	R\$	1,963,102

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

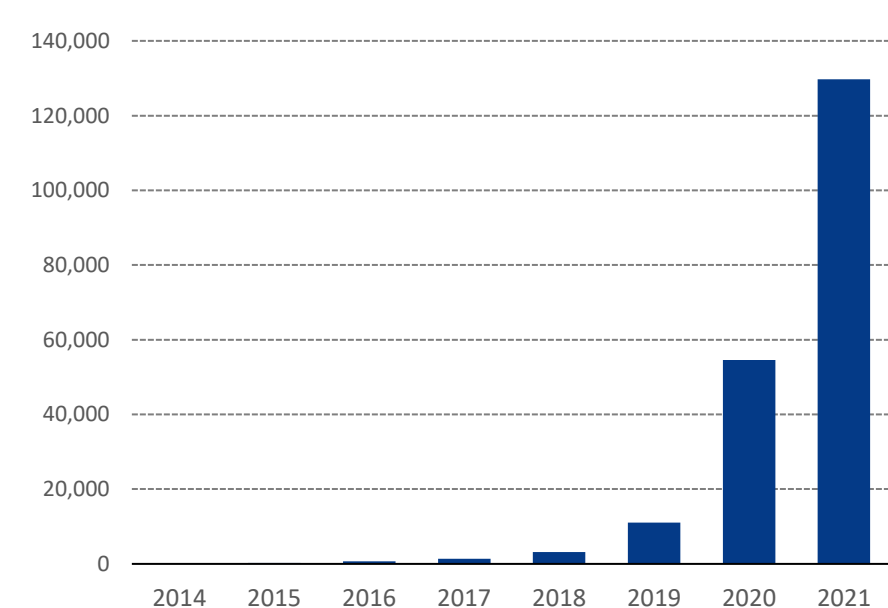


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

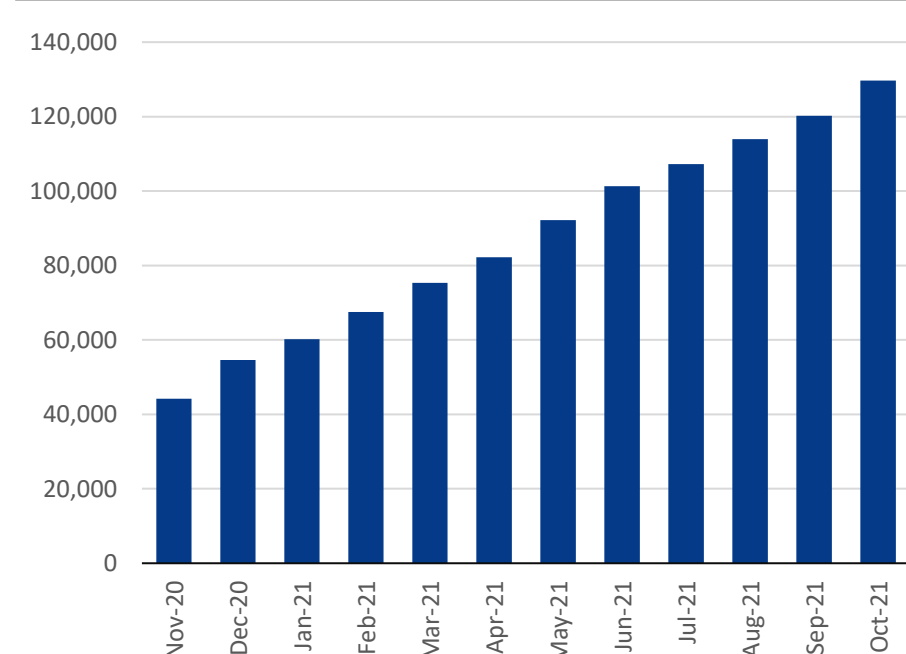


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



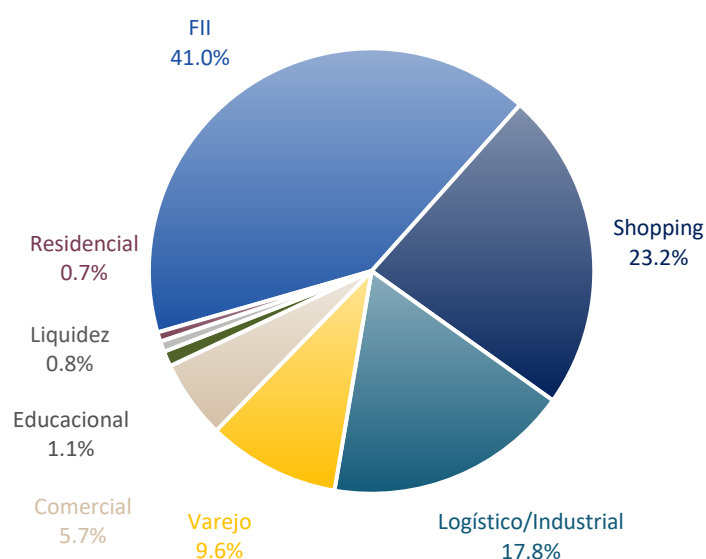
Número de cotistas mensal (12M)



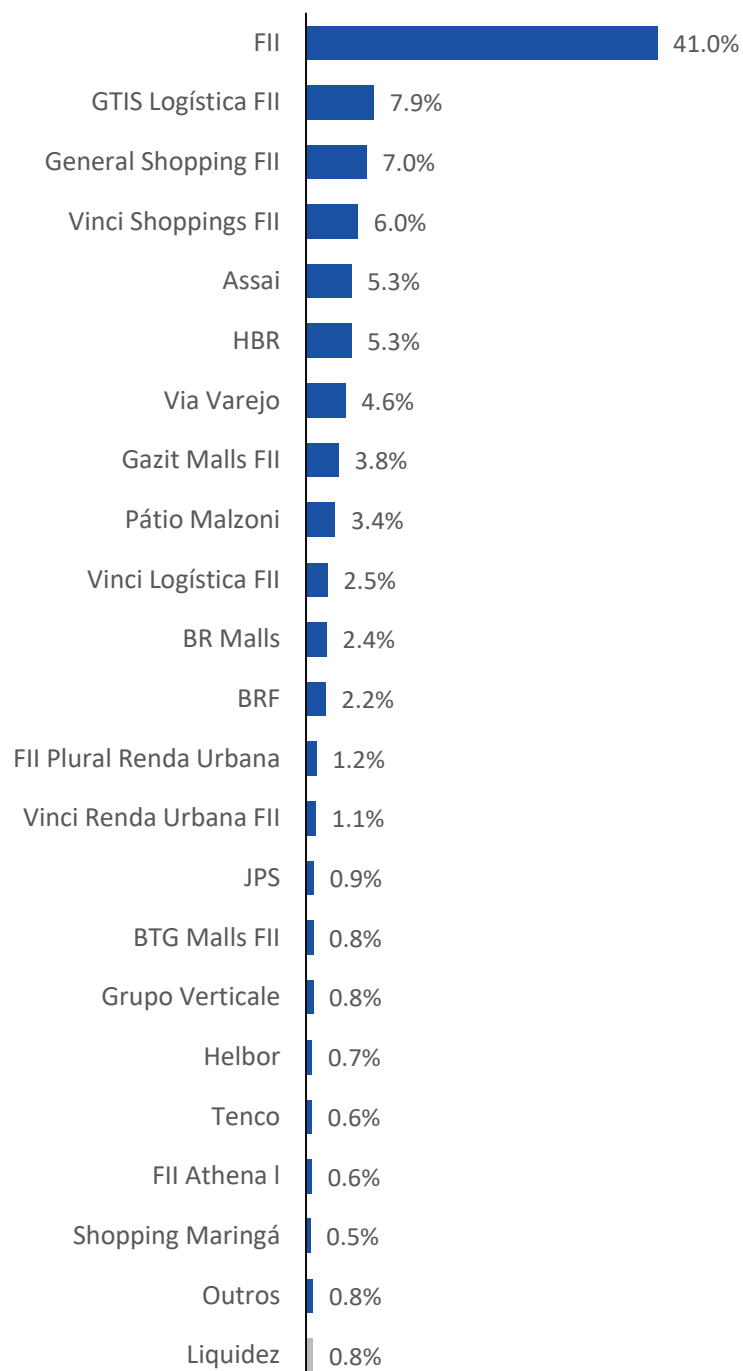
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹) – 29/10/2021

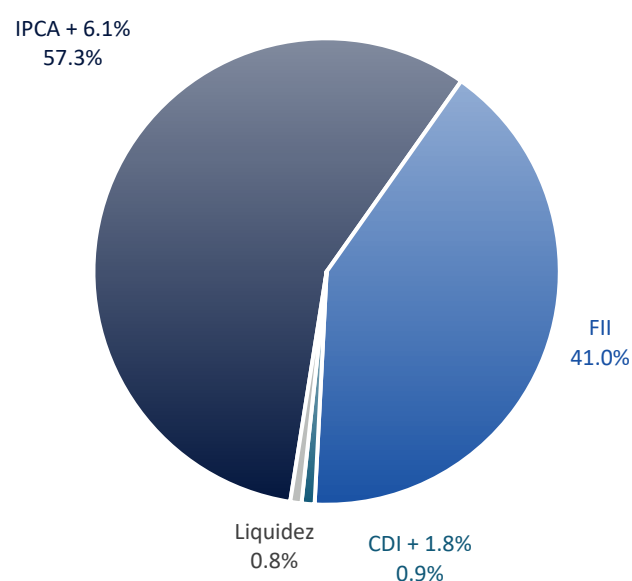
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



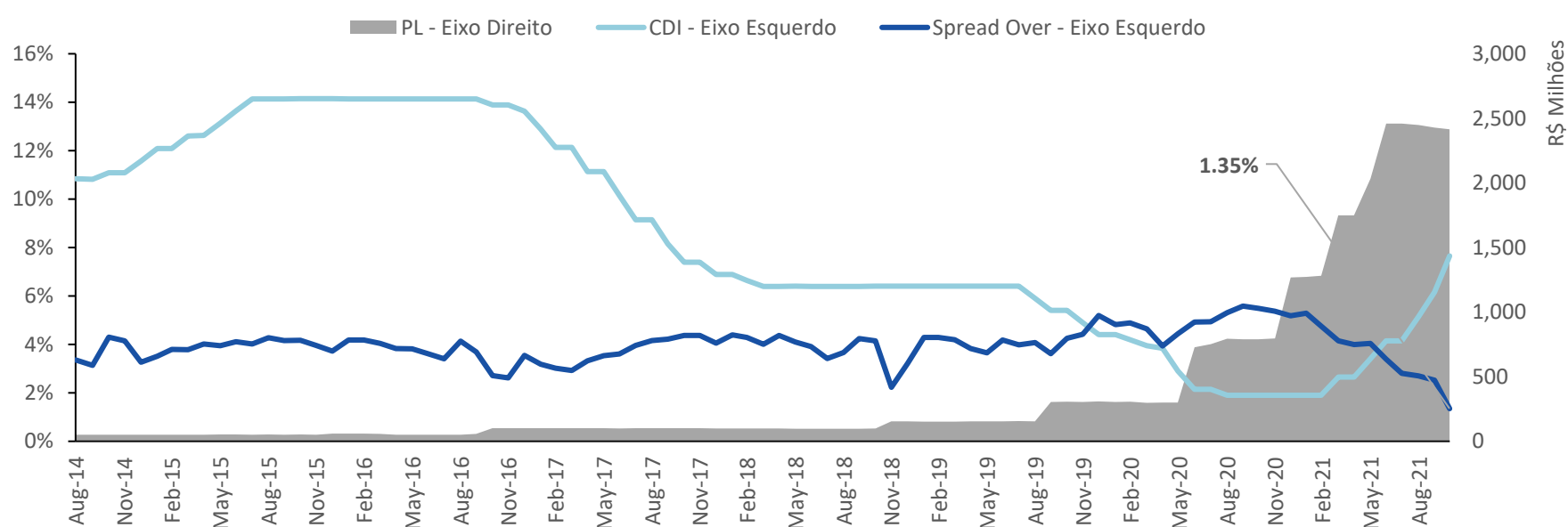
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER² DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



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

² Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – 29/10/2021 – RESUMO

O Fundo possui 58,2% dos Ativos¹ divididos em 29 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de shopping centers com 40,0% da carteira de crédito (23,2% do PL). Do total da carteira de crédito 98,5% está marcado a IPCA+6,06% e 1,5% a CDI+1,84%, *duration* médio de 6,7 anos, *spread* médio de 1,35%, taxa nominal média de 13,75% e LTV médio de 52,9% considerando o consolidado de todos os segmentos. Esta carteira acumula R\$ 30,6mm de resultado por atualização monetária incorrida e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV	AM acumulada (R\$)
Shopping	629,023,531	23.2%	6.4	6.02%	5.78%	1.76%	1.84%	1.07%	13.42%	43.3%	15,215,445
Logístico/Industrial	481,608,469	17.8%	7.0	6.57%	6.57%	-	-	1.84%	14.33%	49.8%	8,224,395
Varejo	260,093,107	9.6%	7.5	5.81%	5.84%	-	-	1.24%	13.67%	74.8%	4,379,150
Comercial	154,214,609	5.7%	6.6	5.95%	6.01%	-	-	1.27%	13.65%	62.0%	1,585,893
Educacional	30,126,345	1.1%	5.5	5.60%	5.59%	-	-	1.04%	13.31%	37.8%	1,022,494
Residencial	18,184,379	0.7%	1.0	6.00%	6.00%	-	-	0.43%	11.97%	95.8%	184,379
Loteamento	1,069,026	0.0%	1.0	9.00%	9.84%	-	-	7.45%	19.82%	82.0%	46,815
Hospital	45,070	0.0%	4.6	4.75%	3.88%	-	-	-1.32%	10.70%	74.2%	266
Total	1,574,364,536	58.2%	6.7	6.14%	6.06%	1.76%	1.84%	1.35%	13.75%	52.9%	30,658,837

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E	21I0931497	Comercial	IPCA +	5.92%	91,118,242	3.4%	7.5	5.92%	5.92%	1.07%	13.47%	55.1%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	IPCA +	6.00%	46,146,931	1.7%	5.6	5.88%	6.10%	1.48%	13.82%	74.4%
CRI Athena I Virgo 4E 335S	21H0700312	Comercial	IPCA +	6.25%	16,949,436	0.6%	4.4	6.25%	6.30%	1.75%	14.15%	65.3%
Total	-	-	-	-	154,214,609	5.7%	6.6	-	-	1.27%	13.65%	62.0%

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 Habitasec 447S 1E	21J0043571	Logístico/Industrial	IPCA +	5.93%	213,445,716	7.9%	8.5	5.93%	5.93%	1.04%	13.51%	42.8%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S	21G0864354	Logístico/Industrial	IPCA +	8.50%	103,546,536	3.8%	6.0	8.50%	8.50%	3.64%	16.27%	76.5%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	IPCA +	7.50%	66,867,308	2.5%	4.6	6.93%	6.91%	2.42%	14.89%	21.8%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	Logístico/Industrial	IPCA +	5.25%	58,371,508	2.2%	7.2	5.25%	5.29%	1.05%	13.42%	49.6%
CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 286S	21J0585266	Logístico/Industrial	IPCA +	6.50%	20,083,483	0.7%	7.1	6.50%	6.49%	1.74%	14.20%	76.5%
CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E	21I0221466	Logístico/Industrial	IPCA +	6.50%	12,192,636	0.5%	5.4	6.50%	6.58%	1.85%	14.21%	58.2%
CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E	21F0569265	Logístico/Industrial	IPCA +	5.50%	4,982,156	0.2%	2.3	5.50%	5.52%	1.48%	13.98%	42.6%
CRI BRF Salvador Isec 142S 4E	20K0699593	Logístico/Industrial	IPCA +	5.50%	2,119,128	0.1%	2.9	5.49%	4.83%	-0.13%	12.11%	50.6%
Total	-	-	-	-	481,608,469	17.8%	7.0	-	-	1.84%	14.33%	49.8%

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Varejo	IPCA +	5.10%	142,581,159	5.3%	8.6	5.70%	5.81%	1.26%	13.77%	76.8%
CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E	21G0507867	Varejo	IPCA +	5.00%	96,183,467	3.6%	6.4	5.60%	5.60%	0.95%	13.28%	79.5%
CRI Verticale RB Sec 383S 1E	21I0277499	Varejo	IPCA +	7.00%	21,328,480	0.8%	5.2	7.53%	7.09%	2.36%	14.74%	40.9%
Total	-	-	-	-	260,093,107	9.6%	7.5	-	-	1.24%	13.67%	74.8%

Data base – 29/10/2021.

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 29/10/2021

Shopping	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	Shopping	IPCA +	5.00%	190,040,992	7.0%	6.0	5.72%	5.30%	0.61%	12.86%	50.1%
CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E	21I0682465	Shopping	IPCA +	6.25%	162,895,536	6.0%	7.0	6.25%	6.29%	1.45%	13.87%	48.0%
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	Shopping	IPCA +	5.89%	102,642,363	3.8%	8.6	5.89%	5.91%	1.02%	13.50%	Não se aplica
CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E	14C0072810	Shopping	IPCA +	7.04%	63,694,404	2.4%	3.8	5.37%	4.27%	-0.16%	12.04%	72.4%
CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S	21H0862845	Shopping	IPCA +	6.50%	31,687,545	1.2%	6.4	6.50%	6.59%	1.80%	14.24%	38.3%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 259S 1E	21F1076965	Shopping	IPCA +	6.50%	23,047,465	0.9%	6.6	6.50%	6.50%	1.80%	14.21%	63.1%
CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	CDI +	1.50%	21,621,599	0.8%	3.8	1.50%	1.50%	1.50%	13.90%	39.1%
CRI Park Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	IPCA +	6.00%	17,370,143	0.6%	6.7	8.06%	7.58%	2.80%	15.34%	48.8%
CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 331S 20K0660743		Shopping	IPCA +	6.85%	13,342,466	0.5%	4.9	6.85%	7.05%	2.36%	14.78%	67.0%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	CDI +	4.25%	1,798,250	0.1%	0.8	4.25%	4.25%	4.25%	15.77%	17.2%
CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	CDI +	4.25%	882,768	0.0%	0.8	3.01%	5.34%	5.34%	16.98%	22.7%
Total	-	-	-	-	629,023,531	23.2%	6.4	-	-	1.07%	13.42%	43.3%

Loteamento	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	Loteamento	IPCA +	9.25%	1,069,026	0.0%	1.0	9.00%	9.84%	7.45%	19.82%	82.0%
Total	-	-	-	-	1,069,026	0.0%	1.0	-	-	7.45%	19.82%	82.0%

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	Educacional	IPCA +	5.60%	30,126,345	1.1%	5.5	5.60%	5.59%	1.04%	13.31%	37.8%
Total	-	-	-	-	30,126,345	1.1%	5.5	-	-	1.04%	13.31%	37.8%

Residencial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
FII Unidades Autônomas	IDFI11	Residencial	IPCA +	6.00%	18,184,379	0.7%	1.0	6.00%	6.00%	0.43%	11.97%	95.8%
Total	-	-	-	-	18,184,379	0.7%	1.0	-	-	0.43%	11.97%	95.8%

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 TrueSec 214S 1E	19H0235501	Hospital	IPCA +	3.88%	45,070	0.0%	4.6	4.75%	3.88%	-1.32%	10.70%	74.2%
Total	-	-	-	-	45,070	0.0%	4.6	-	-	-1.32%	10.70%	74.2%

Data base – 29/10/2021.

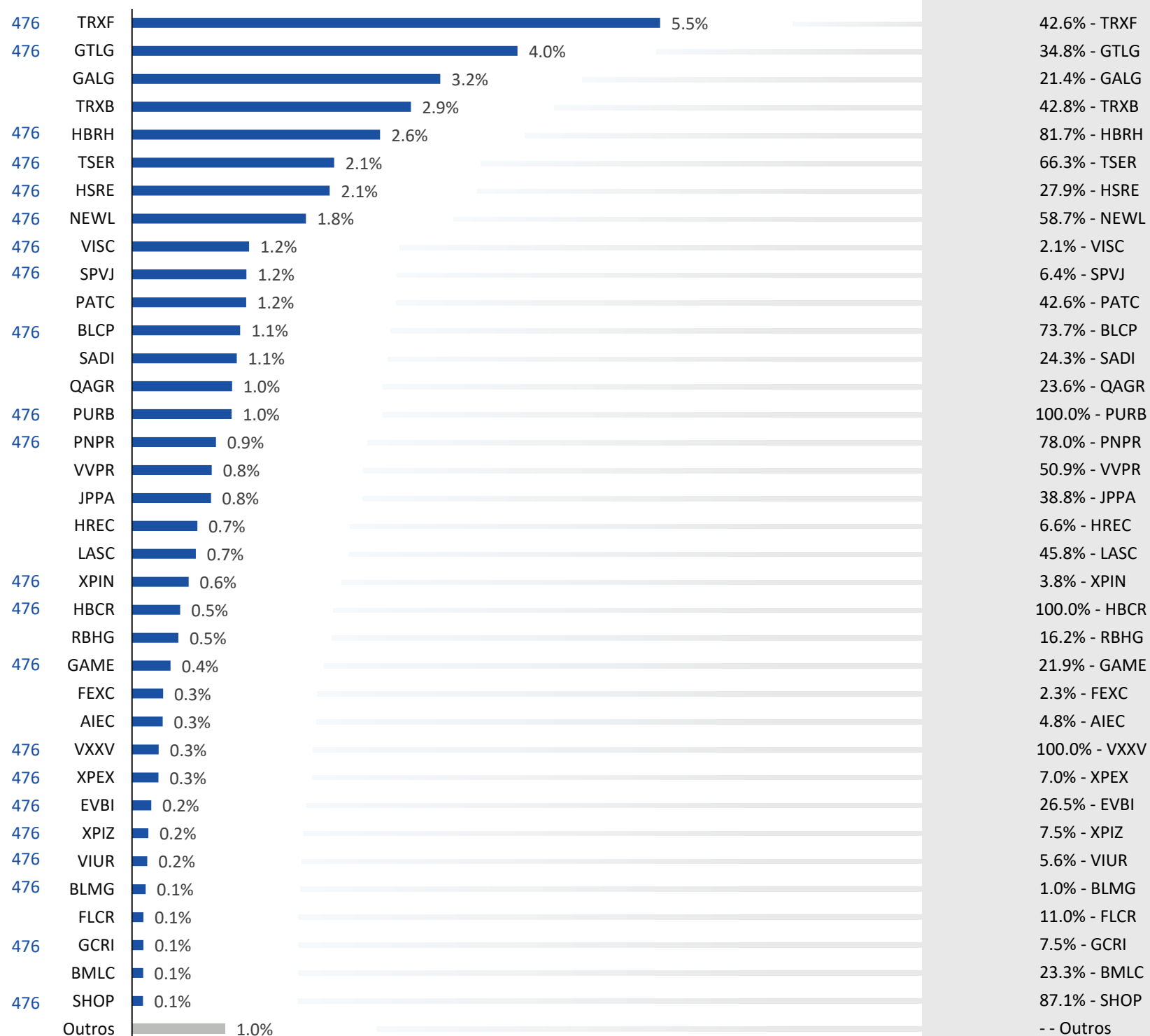
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA DE FIIS – 29/10/2021

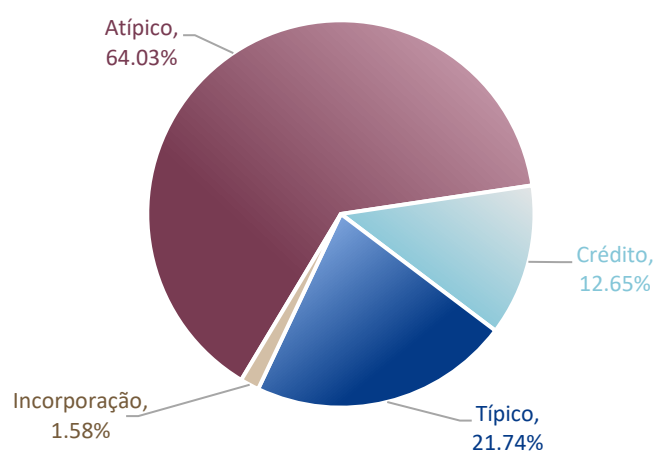
% Ativos¹
Em 29/10/2021

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

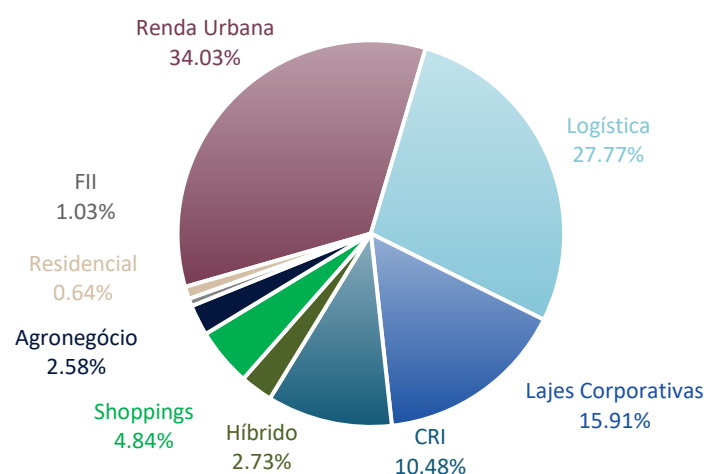
ICVM 476



EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



Data base – 29/10/2021.

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital



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

Vencimento: 15/09/2031

Devedor	BlueMacaw AAA FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,92%
LTV	55,1%
Rating	-

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



CRI GTIS Habitasec 447S 1E (21J0043571)

Vencimento: 15/03/2040

Devedor	FII GTIS Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5,93%
LTV	42,8%
Rating	AA

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



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

Vencimento: 25/05/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	76,5%
Rating	-

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



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

Vencimento: 16/09/2030

Devedor	Mogno Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	58,2%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%
LTV	40,9%
Rating	-

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



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

Vencimento: 05/09/2041

Devedor	TRX Real Estate II FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	76,8%
Rating	-

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



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

Vencimento: 22/09/2036

Devedor	Vinci Shoppings FII
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25%
LTV	48,0%
Rating	-

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



CRI Vinci Logística (19A0093844)

Vencimento: 16/01/2031

Devedor	Vinci
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%
LTV	21,8%
Rating	A+

A operação é lastreada por contratos de locações atípicos entre o Fundo de Investimentos Imobiliários Vinci Logístico e cinco empresas, incluindo a Netshoes e a Privalia. A operação consiste em dois ativos localizados na Rodovia Fernão Dias – SP.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

■ Comercial
 ■ Shopping
 ■ Logístico/Industrial
 ■ Híbrido

■ Varejo
 ■ Loteamento
 ■ Residencial
 ■ Hospital



CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E (19H0235501)

Vencimento: 02/07/2031

Devedor	Rede D'Or
Taxa de Emissão	IPCA + 3,88%
LTV	74,2%
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 Gazit True Sec 340S 1E (21E0407810)

Vencimento: 15/05/2037

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

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



CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 331S (20K0660743)

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Maringá Park Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,85%
LTV	67,0%
Rating	-

A operação é lastreada na: (i) Alienação fiduciária do imóvel Maringá Park Shopping, na cidade de Maringá (PR), além da cessão fiduciária dos recebíveis de locação do imóvel e fundo de reserva.



CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S (21H0862845)

Vencimento: 22/08/2035

Devedor	Plural Renda Urbana
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	38,3%
Rating	-

A operação é lastreada por Shoppings da Carvalho Hosken adquirido pelo FII PURB11, Rio2 Shopping e Península Shopping.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Vencimento: 01/02/2024

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25%
LTV	82,0%
Rating	-

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



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

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	GSFI FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%
LTV	50,1%
Rating	AA

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



CRI JPS Habitasec 259S 1E (21F1076965)

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	63,1%
Rating	A

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



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

Vencimento: 20/07/2037

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 8,50%
LTV	76,5%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial	Shopping	Varejo	Loteamento
Logístico/Industrial	Híbrido	Residencial	Hospital



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

Vencimento: 15/02/2029

Devedor	FII Athena I
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25%
LTV	65,3%
Rating	-

A operação é lastreada por AF dos imóveis que serão adquiridas pelo FII (LTV máx=65%) e CF (todos os imóveis do FII).



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

Vencimento: 25/06/2036

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	79,5%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/06/2033

Devedor	Ânima S/A
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	37,8%
Rating	-

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




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

Vencimento: 20/08/2026

Devedor	Grupo AIZ
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	42,6%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
LTV	48,8%
Rating	-

O Grupo Tenco é a maior empresa de shopping centers em cidades do interior no Brasil. A operação é lastreada pelos recebíveis dos contratos de locação do Shopping Jaraguá do Sul – SC. Além disso, tem o imóvel como garantia e o aval do Grupo Tenco.



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

Devedor	Shopping Sul
Taxa de Emissão	CDI + 4,25%
LTV	21,7%
Rating	-

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



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

Devedor	BR Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 7,04%
LTV	72,4%
Rating	AAA

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



CRI BRF Salvador Isec 142S 4E (20K0699593) **Vencimento: 27/12/2027**

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	50,6%
Rating	BB-

A operação é lastreada no CD de Salvador da BRF S.A., além de contar com regime fiduciário, fundo de despesas e patrimônio separado. O LTV inicial da operações é de 50,61%.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 06/01/2039

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,25%
LTV	49,6%
Rating	AA+

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



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	74,4%
Rating	-

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



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

Vencimento: 20/08/2031

Devedor	BTG Malls FII
Taxa de Emissão	CDI + 1,5%
LTV	39,1%
Rating	-

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

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

Termos	Descrição
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos FII
BARI11	Barigui
BICE11	Brio Crédito Estruturado FII
BLCP11	BlueCap Logístico
BLMG11	BlueMacaw Logístico
BLMR11	BlueMacaw Renda+ FOF
BMLC11	BM Brascan Lajes Corporativas FII
BPML11	BTG Malls
BRCR11	BC Fund
BRIP13	Brio Real Estate III
BTCR11	BTG Crédito Imobiliário
BTLG11	BTG Logística FII
CJCT11	Cidade Jardim Continental Tower
CRFF11	Caixa Rio Bravo FF II
CVBI11	Crédito VBI
CXRI11	Caixa Rio Bravo FF
ERCR11	Even Estoque Residencial e Comercial RJ FII
EVBI11	VBI Consumo Essencial
FEXC11	BTG Fundo de CRI
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I
FMOF11	FII Memorial Office
GALG11	Guardian Logística FII
GAME11	Guardian Multiestratégia FII
GCRI11	Galápagos Recebíveis Imobiliários
GTLG11	GTIS Logístico FII
HBCR11	HBC Renda Urbana FII
HBRH11	Multi Renda Urbana FII
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários
HGFF11	CSHG Imobiliário FOF FII
HGLG11	CSHG Logístico
HGRU11	CSHG Renda Urbana
HOSI11	Housi FII
HREC11	Hedge Recebíveis FII
HSAF11	HSI Securities
HSLG11	HSI Logístico FII
HSML11	HSI Mall
HSRE11	HIS Renda Imobiliária FII
IBFF11	Integral Brei FoF
IDFI11	FII Unidades Autônomas
JPPA11	JPP Allocation Mogno
JRDM11	Shopping Jardim Sul
KFOF11	Kinea FoF
KISU11	Kilima SUNO 30 FoF
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários FII
LASC11	Legatus Shopping
LFTT11	Loft FII II
LVBI11	VBI Logístico
MAXR11	Max Retail FII
MCCI11	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
MGCR11	Mogno Capital Recebíveis Imobiliários

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

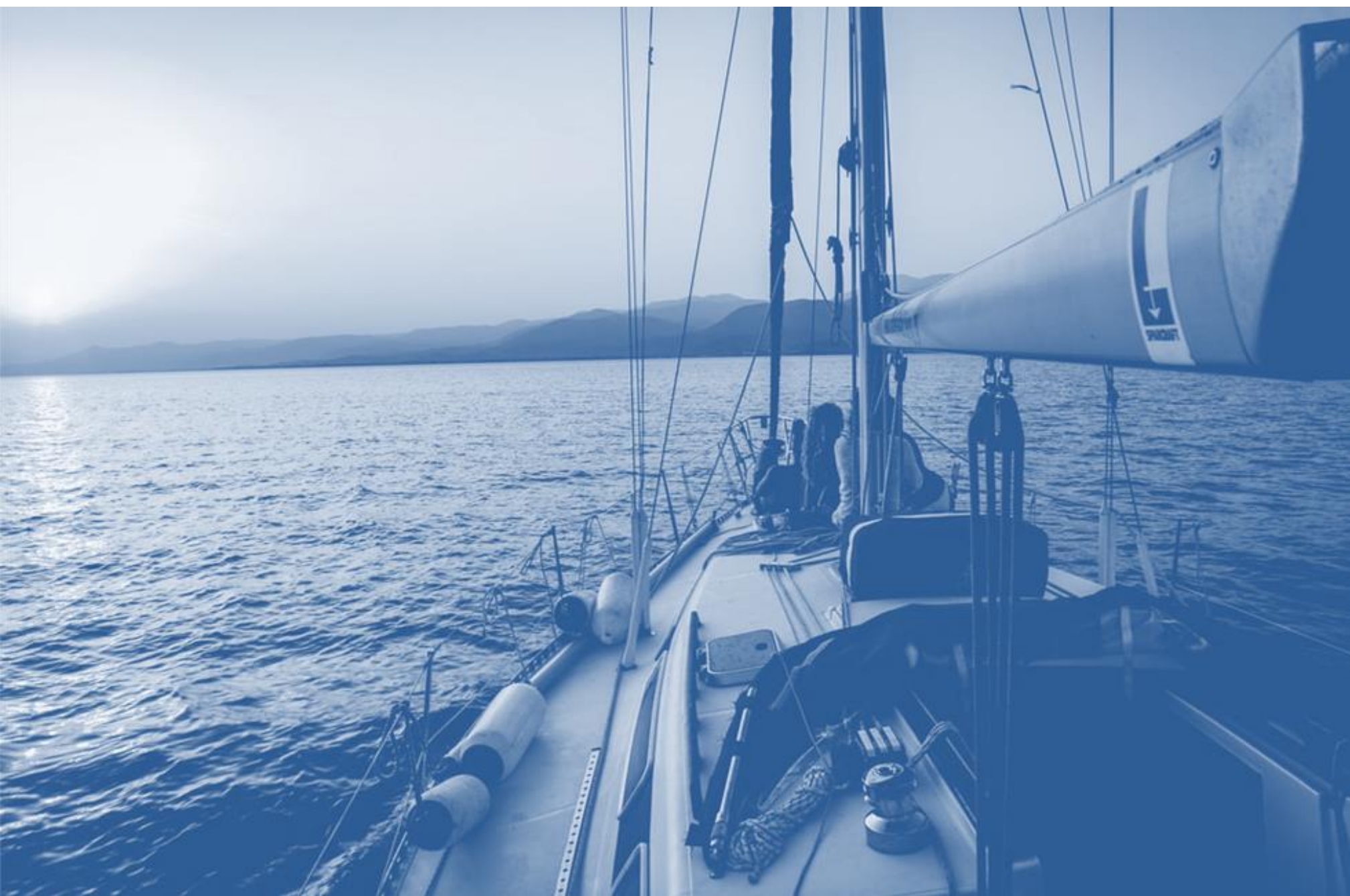
Termos	Descrição
NEWL11	NewPort Logístico
ONEF11	The One
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos FII
PLCR11	Plural Recebíveis
PLOG11	Plural Logístico
PNPR11	Panorama Properties FII
PORD11	Polo Recebíveis Imobiliários FII
PRTS11	Multi Properties FII
PVBI11	VBI Prime Properties
QAGR11	Quasar Agro FII
RBBV11	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista
RBHG11	RB CRI IV
RBRL11	RBR Logístico FII
RBRR11	RBR Rendimento High Grade FII
RBVO11	Rio Bravo Crédito Imobiliário II FII
RDPD11	Renda de Papéis II
RNDP11	BB Renda de Papéis
SADI11	Santander CRI
SDIL11	SDI Logística
SEQR11	Sequóia III Renda Imobiliária
SHOP11	Multi Shoppings FII
SPVJ11	SuccessPar Varejo
TEPP11	Tellus Properties FII
TRXB11	TRX Real Estate II FII
TRXF11	TRX Real Estate FII
TSER11	Tishman Speyer Properties
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VILG11	Vinci Logístico
VINO11	Vinci Offices
VISC11	Vinci Shopping FII
VIUR11	Vinci Renda Urbana
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSEC11	Votorantim Securities
VVPR11	V2 Properties FII
VXXV11	VX XVI FII
XPCI11	XP CI
XPEX11	XP Exeter Desenvolvimento Logístico
XPHT11	XP Hotéis
XPIN11	XP Industrial
XPIZ11	FII XP IDEA!ZARVOS
XPPR11	XP Properties
XTED11	TRX Edifícios Corporativos

GLOSSÁRIO

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

DISCLAIMER

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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

