



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

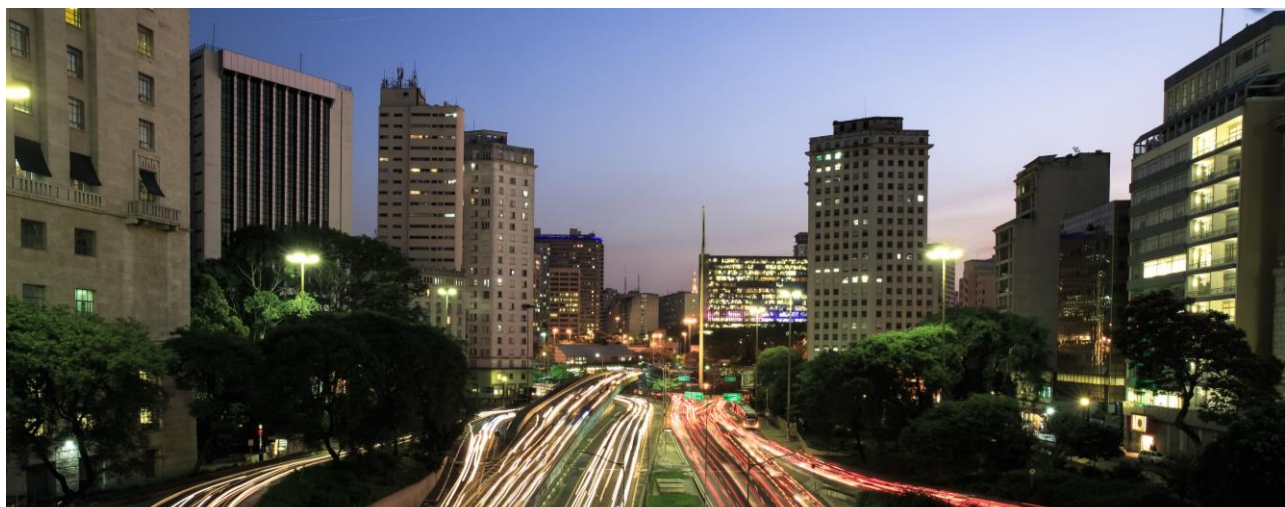
Classificação Anbima:  
FII TVM Renda Gestão Ativa  
Títulos e Valores Mobiliários

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 Setembro de 2021



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 98.10

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
R\$ 94.14

Valor de Mercado:  
R\$ 2,529,158,773

Patrimônio Líquido:  
R\$ 2,427,021,347

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

Dividend Yield<sup>1</sup>:  
12.23%

Dividend Yield (Cota de emissão)<sup>2</sup>:  
12.00%

Volume negociado (mês):  
R\$ 186,202,870

Média diária do volume negociado (mês):  
R\$ 8,866,803

Quantidade de cotistas:  
120,287

### PROVENTOS

| Data base  | Pagamento  | R\$/Cota | Mês de referência |
|------------|------------|----------|-------------------|
| 13/10/2021 | 20/10/2021 | 1.00     | Setembro/2021     |

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 30/09/2021.

<sup>2</sup> Considerando o valor das cotas da 1ª emissão de R\$ 100/cota.

## 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.

## COMENTÁRIO DO GESTOR

### Comentário Macro

Na terceira semana de setembro o FED divulgou seu famoso “dot-plot” com as previsões dos seus membros para o percurso da taxa de política monetária anos à frente. Apesar de igual à previsão anterior no curto e no longo prazo, os novos pontos mostraram um ligeiro incremento na expectativa de juros para 2023 – e isso foi o bastante para colocar um peso nos mercados de ativos, ao lado de preocupações com o “crackdown” estatal na China, as interrupções nas cadeias de fornecimento globais, o temor de inflação resiliente e o mais recente pânico imobiliário, o da incorporadora chinesa Evergrande, que também pesaram nos ativos.

Ações caíram 4% no mundo (-4,3% nos Estados Unidos e -3,6% na Europa). Os juros de dez anos dos títulos do Tesouro americano subiram de 1,31% para 1,49% e a inflação implícita de dez anos subiu de 2,34% para 2,38%. Títulos corporativos caíram 1%. O dólar subiu 1,7% contra seus pares. As commodities em geral caíram, com exceção notável do petróleo (+9,5% no Texas). Ouro -3%, cobre -6% e soja -3%.

O Brasil sofre quando os mercados mundiais sofrem, mas não se recupera ao mesmo tempo que eles. O IPCA-15 publicado dia 24 atingiu 1,14% no mês, projetando uma inflação ao consumidor de 10,05% nos últimos 12 meses.

Diminui a cada dia a parcela do mercado que acredita que o Banco Central está acertando ao apostar em um recuo espontâneo da inflação. No mapa otimista, o IPCA começa a ceder e, em algum ponto de 2022 uma inflação de 6% encontra uma SELIC de 9% e volta ao controle. No mapa pessimista a inflação não cede, o dólar não ajuda e o ciclo de alta da SELIC é cada vez mais longo: quando atingiremos os proverbiais juros reais neutros de 3% se a inflação continuar como está ou subir mais? Quando chegaríamos a uma SELIC de 13% no ritmo atual?

Os juros nominais para 2025 subiram de 9,56% para 10,28%, rompendo a prévia resistência no limiar dos dois dígitos. Os juros reais das NTNBS subiram de 4,67% para 4,97%. O dólar subiu 5,6% contra o real fechando a 5,44 e jogando um balde da água fria na torcida por uma taxa de câmbio menos inflacionária.

O Ibovespa caiu 6,6% e acumula perda de 11% em dólares no ano (contra uma alta de 12% das ações do resto do mundo). O índice IFIX de fundos imobiliários cedeu 1,3% e acumula perda de 5,4% em 2021. O IMA-B, mesmo refletindo a indexação ao IPCA, caiu 0,1% no mês e está com queda de 2,3% no ano por conta da elevação das taxas de desconto.

Terá o investidor brasileiro “redescoberto o CDI”, como dizem alguns? Parece um contrassenso vender ações e imóveis sob um cenário inflacionário para aplicar em algo que perdeu 7,3% do seu poder de compra nos últimos 12 meses e continua perdendo a uma taxa de 0,6% ao mês. O que alguns investidores estão fazendo é voltar para o CDI não porque ele esteja bom, mas porque acham que uma futura alta dele irá derrubar os preços dos ativos que têm hoje.

Estamos diante de mais um “crash” nas ações, títulos e bolhas imobiliárias asiáticas contagiosas? Impossível saber. Mas desde o início da pandemia os mercados vêm flertando com versões extremas e opostas de inflação e deflação e os ativos ao redor do mundo foram arremessados 15% para cima em dólares à espera da sanção dos preços pela inflação futura. Este “ponto futuro da inflação” é um jogo novo nesta geração. Se as gerações anteriores têm algo a dizer sobre ele, é que preferiam nunca ter tido que jogá-lo.

### Resumo Mensal e Posicionamento

No mês de setembro, a maior contribuição positiva do resultado veio dos rendimentos dos CRIs. O giro mensal dos ativos teve uma redução em relação ao mês de agosto, dado que boa parte da carteira está em lock-up, com a recente alocação de recursos da última emissão de cotas, ou em lastro para operações compromissadas com CRI a taxas médias de CDI+0,50%. Ainda assim, a gestão realizou a venda de CRIs que somaram mais de R\$ 221 milhões (17 operações) e geraram um relevante resultado para o fundo (R\$ 4 milhões).

Em relação à carteira de FIIs, apesar de termos sido vendedores nos últimos dias, acreditamos que o nível de preço dos fundos de tijolo faz com que tenhamos cautela na venda. O dividendo projetado da carteira está acima de 9,0% a.a. em termos reais e não vemos motivo para se desfazer da carteira. Não obstante, convergiremos para o máximo regulamentar (33% PL) até dezembro.

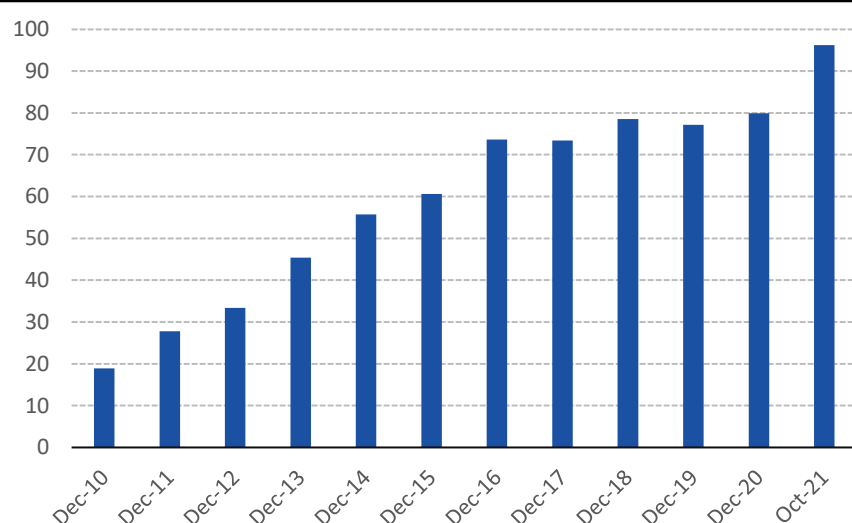
No cenário da recente abertura de juros, a gestão aproveitou para reciclar o portfólio e aumentar a taxa média de aquisição dos papéis. Com isso, dois primários importantes liquidaram no mês: CRI Assaí (TRXF11), R\$ 140 milhões a IPCA+5,70% e CRI Vinci Shoppings (VISC11), R\$ 160 milhões a IPCA+6,25%, em padrões parecidos com os dos últimos meses (bons perfis de crédito com riscos de empresas listadas ou FIIs). Ainda, continuamos a fazer as operações compromissadas com CRI que agregam valor ao fundo uma vez que o custo da alavancagem é consideravelmente inferior ao carregamento da carteira.

### COMENTÁRIO DO GESTOR

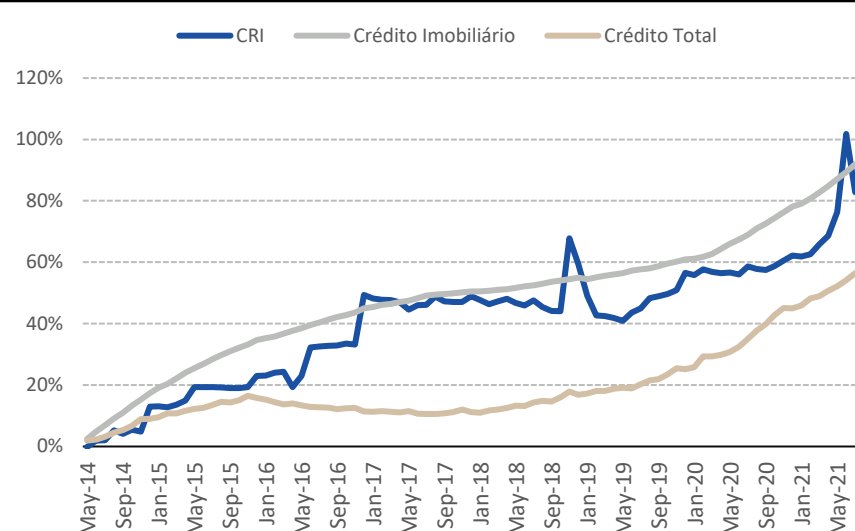
#### Resumo do Mercado

O estoque de CRI atingiu R\$ 95 bilhões em setembro de 2021, um aumento de 3,3% no mês e 21,5% em 12 meses. Um crescimento bastante robusto quando comparado ao crescimento do estoque total de crédito do país. Isto é fruto do amadurecimento do mercado de FII, principalmente os fundos de dívida, que em setembro de 2021 compõem mais de 27% do PL contábil total da indústria, ante 12% em janeiro de 2017. Em 2010 eram apenas 7 fundos e hoje existem mais de 60. O gráfico abaixo mostra muito bem esta evolução. Tão importante quanto, é o quanto os FIIs carregam do estoque total de CRI emitido. Este aumento de “market share” dos FIIs evidencia o aumento da participação da terceirização deste investimento via gestor profissional e também o aumento das transações de crédito imobiliário menos acessíveis às pessoas físicas diretamente, as emissões CVM 476.

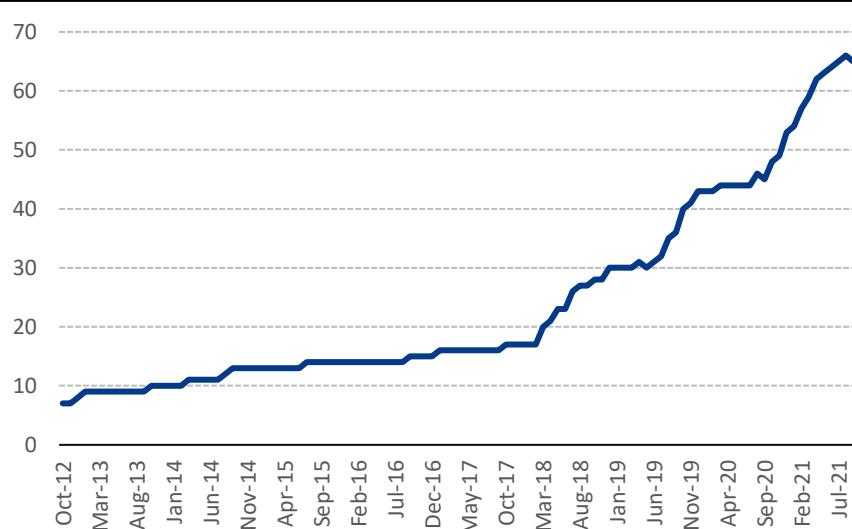
#### Estoque de CRI (R\$ Bilhões)



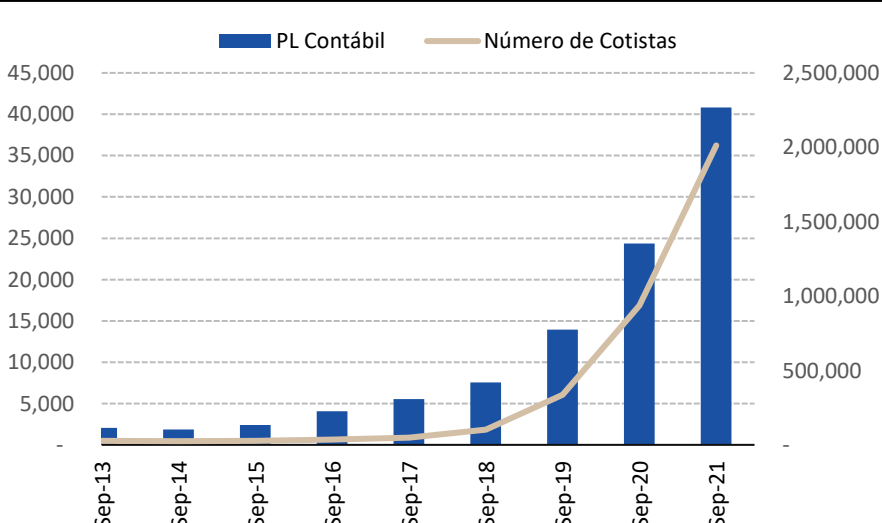
#### Crescimento acumulado dos segmentos de crédito (% desde Maio/2014)



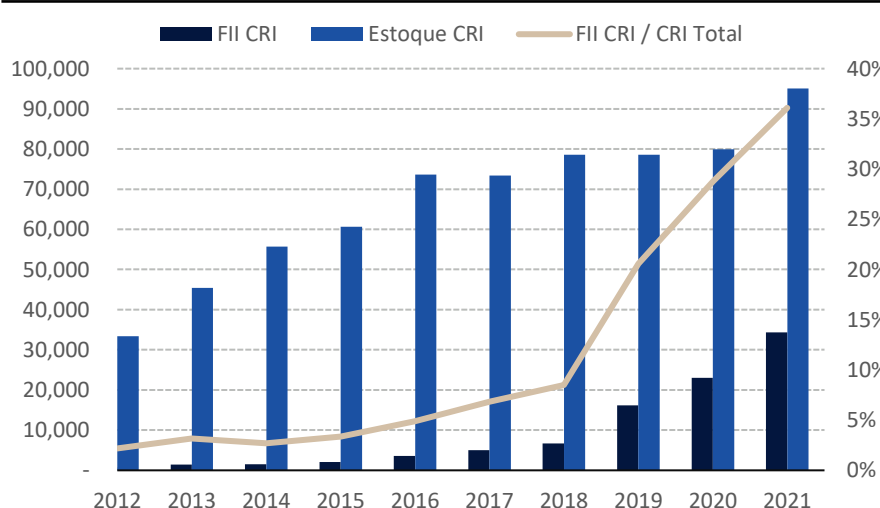
#### Número de FIIs de CRI listados



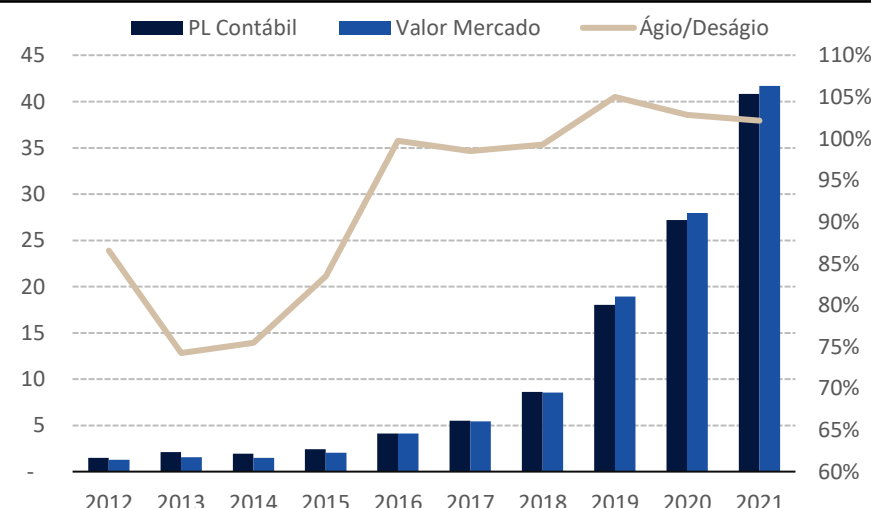
#### PL (R\$ Milhões) e Número de cotistas dos FIIs de CRI listados



#### Representatividade dos FIIs de CRI no Estoque de CRI (R\$ Milhões)



#### PL e Valor de mercado dos FIIs de CRI listados (R\$ Bilhões)

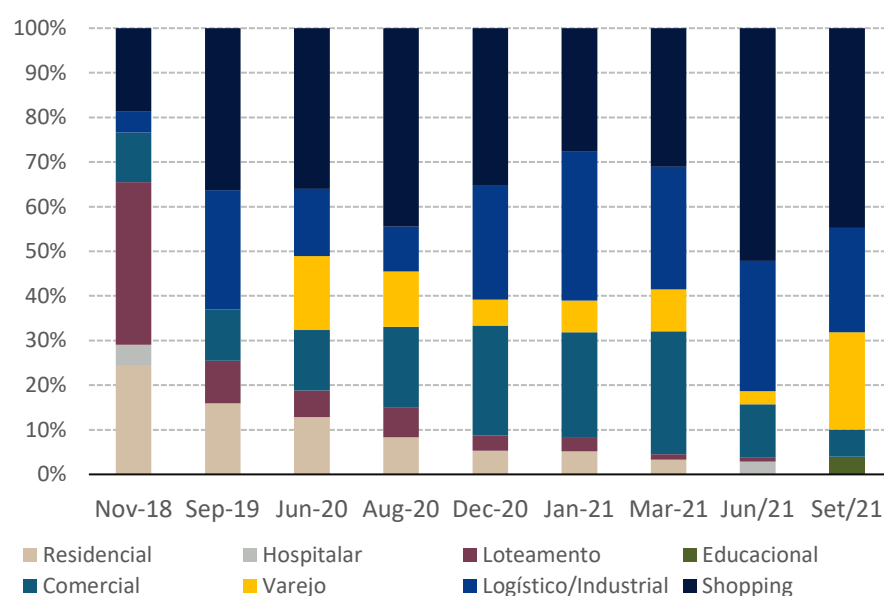


### COMENTÁRIO DO GESTOR

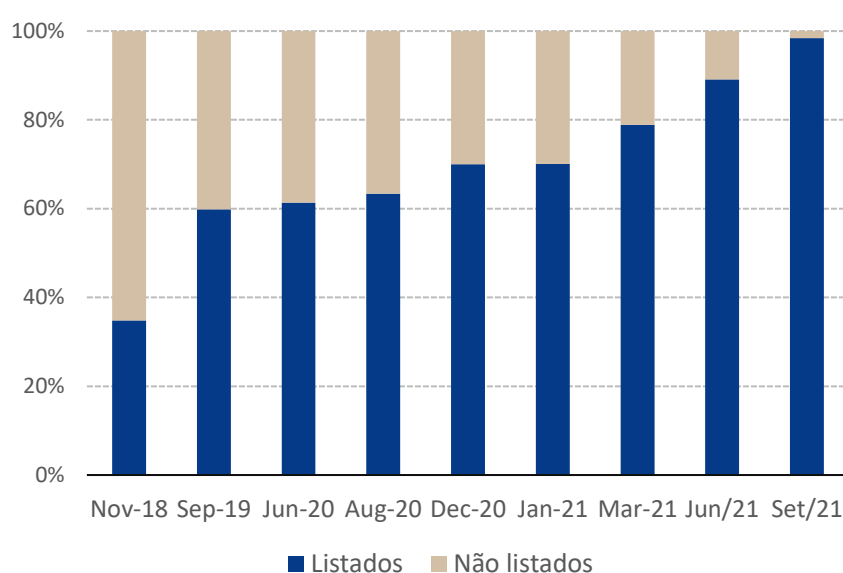
#### Tese do Fundo

Apesar do robusto crescimento recente do fundo, gostaríamos de lembrar que o mesmo teve início em 2014 e passou por alguns ciclos de altas de juros, momentos de volatilidade no mercado e períodos distintos de atividade econômica. A decisão de migrar o perfil de risco de crédito do fundo para papéis high grade é justamente o resultado deste longo histórico de investimento no setor e a experiência adquirida nestes ciclos. Na nossa visão, dificilmente os empreendimentos imobiliários aguentam um custo financeiro alto em um período de 10 anos ou mais. As empresas e os projetos costumam serem superavaliados em função do curto histórico de performance nos bons momentos e os mesmos não estão preparados para períodos de dificuldade. O crescimento da indústria de FII de CRI ainda é muito recente e os financiamentos muito novos, tendo como pano de fundo um juro na mínima histórica de modo que ainda não estamos perto de verificar o sucesso daqueles créditos desembolsados.

#### Evolução da exposição por segmento (% Carteira de Crédito)



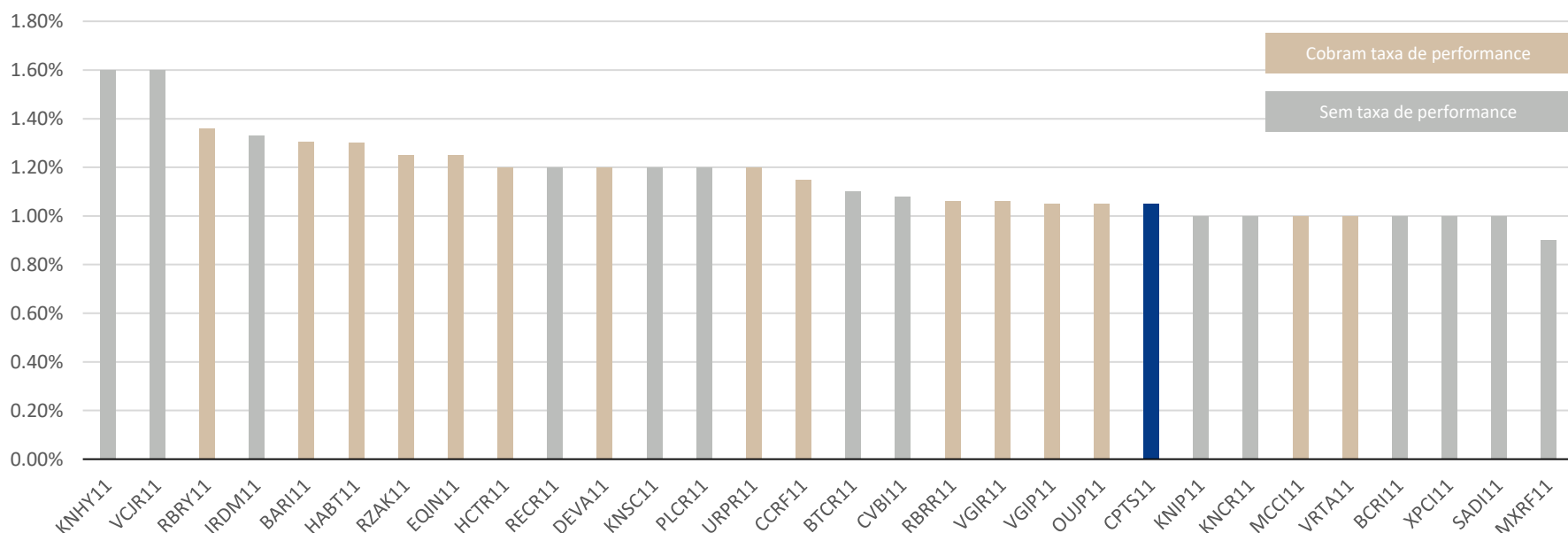
#### Exposição a Devedores - FII/Empresas listadas (% Carteira de Crédito)



Os resultados trimestrais das incorporadoras listadas, apesar de ainda bons, já dão sinais de desaceleração de vendas e dificuldade de repasse de custos. Com o aumento contratado dos juros, acreditamos que o cenário será desafiador e poderemos ter o primeiro teste de verdade dos fundos de CRI. Do nosso lado, continuaremos a financiar imóveis prontos e operacionais dos setores mais resilientes e geralmente atrelados a contratos de longo prazo com devedores listados. Reconhecemos que o aumento do juro real diminui o prêmio de risco da carteira e por isso continuaremos a reciclá-la para recompor pelo menos boa parte desta abertura. A transação que estávamos desembolsando entre IPCA + 5,5% e 6,0%, hoje estamos desembolsando entre IPCA + 6,0% e 6,5%. Esta reciclagem nos levará a uma carteira com taxa média ponderada próximo a IPCA + 6,5%. **A mensagem que gostaríamos de reforçar é que nós não aumentaremos o risco da carteira em função desta abertura dos juros.**

Outro ponto que gostaríamos de salientar é que o CPTS está entre os fundos com menor custo do mercado e isto ajuda a entregar um resultado bastante competitivo ao cotista, mesmo tendo uma carteira high grade. Fundos que tem cobrado acima de 1,5% a 2,0% precisam aumentar muito o risco da carteira para entregar um resultado interessante.

#### Custos dos FIIs de CRI listados pareáveis ao CPTS11<sup>1</sup>



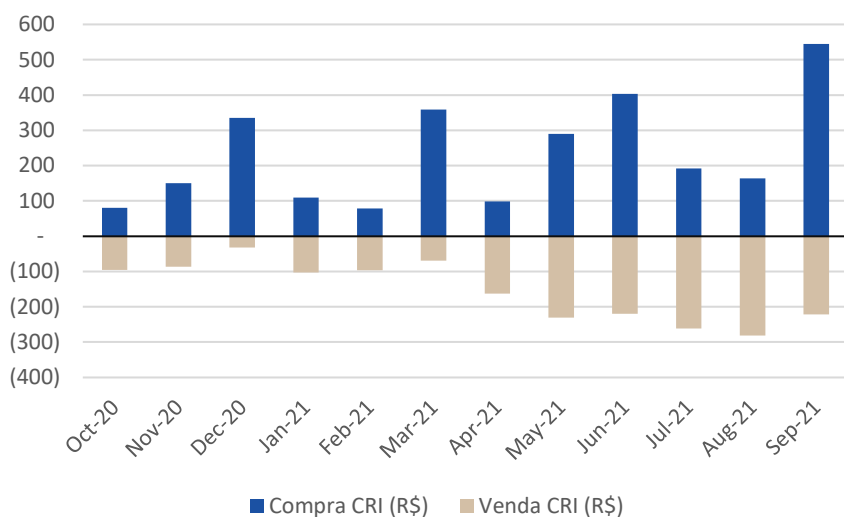
<sup>1</sup> Contempla a taxa máxima de administração, gestão, escrituração, custódia e consultoria imobiliária, conforme regulamento

Fonte: Capitânia e Regulamento dos fundos de CRI listados.

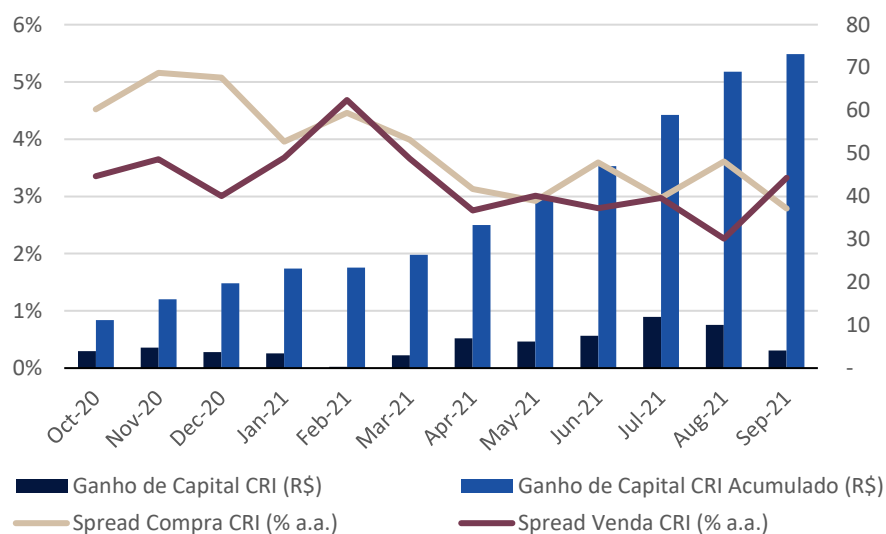
### COMENTÁRIO DO GESTOR

Igualmente importante, gostaríamos de mencionar que o fundo já girou a carteira 4 vezes desde seu início (considerando o PL médio alocado em CRIs). Foram R\$ 3,5 bilhões desembolsados e R\$ 2,0 bilhões vendidos, totalizando R\$ 5,6 bilhões em CRIs negociados. Achamos estes números relevantes, principalmente para comprovar na prática o relativo sucesso do fundo em vários ciclos distintos.

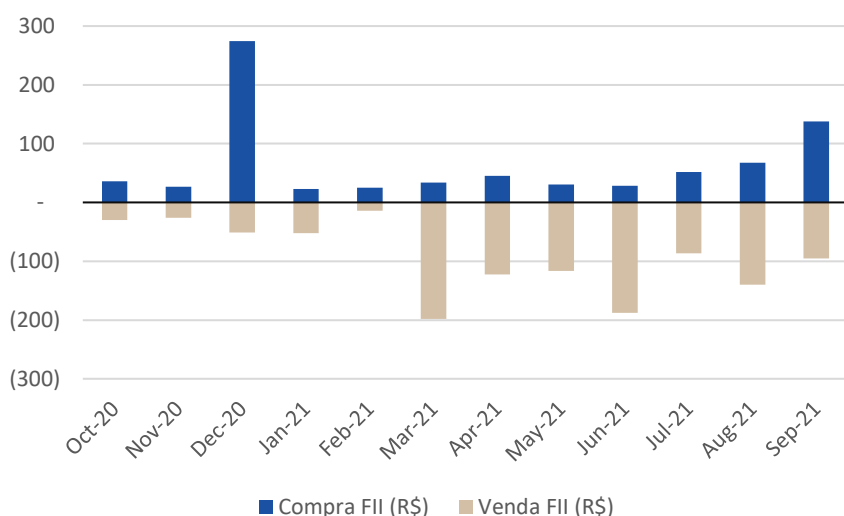
#### Volume negociado de CRI (R\$ Milhões)



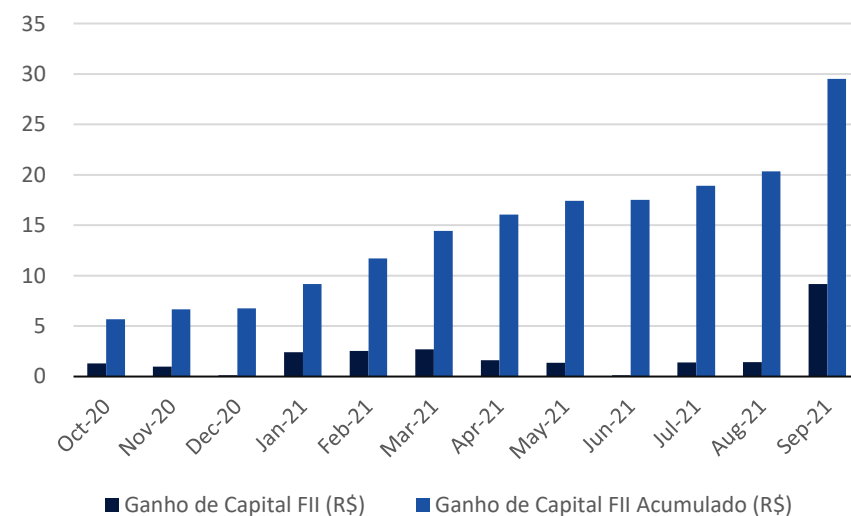
#### Ganho de capital mensal e acumulado com operações de CRI (R\$ Milhões) e Spread negociado (%)



#### Volume negociado de FII (R\$ Milhões)



#### Ganho de capital mensal e acumulado com operações de FII (R\$ Milhões)



Por fim, nos últimos meses temos recebido questionamentos de cotistas sobre a posição de FIIs na carteira do CPTS, que ficou algumas vezes superior, inclusive, ao limite permitido por regulamento do fundo (33% do patrimônio líquido). Para responder essas questões, fizemos um estudo que mostra a geração de valor da estratégia de FII da carteira até o momento e como a utilização do período de 6 meses após ofertas para reenquadramento do fundo para alocar os recursos nos FIIs, conforme as quedas recentes, já geraram bons resultados e oferecem um potencial de retorno relevante para os próximos meses. Abaixo mostramos os resultados consolidados por ano de desembolso das operações. Os resultados mostram uma TIR do volume total consolidado com *alpha* de 6,80% contra o índice, o que gerou o triplo da performance do índice no período (10,2% vs 3,4%).

#### Fluxos de FIIs - CPTS - Totais por ano

| Ano           | Nº operações | Compras (R\$)         | Vendas (R\$)       | Dividendos (R\$)  | Status¹  | Fluxo Acumulado (R\$) | Posição (R\$)          | TIR – CPTS        | TIR – IFIX        |
|---------------|--------------|-----------------------|--------------------|-------------------|----------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| 2019          | 4            | -76,083,744           | 67,961,615         | 16,922,802        | 50.00%   | 8,810,795             | 10,122                 | 11.8%             | 4.9%              |
| 2020          | 59           | -1,182,920,053        | 545,278,329        | 61,497,140        | 42.37%   | 50,862,350            | 627,006,934            | 9.9%              | 4.0%              |
| 2021          | 46           | -577,855,080          | 92,454,296         | 8,388,895         | 50.00%   | 17,361,321            | 494,373,210            | 10.1%             | 0.8%              |
| <b>3 anos</b> | <b>109</b>   | <b>-1,836,858,877</b> | <b>705,694,240</b> | <b>86,808,836</b> | <b>-</b> | <b>77,034,466</b>     | <b>1,121,390,267</b>   | <b>10.2%</b>      | <b>3.4%</b>       |
|               |              |                       |                    |                   |          |                       | <b>Fluxo Acumulado</b> | <b>77,034,466</b> | <b>25,612,959</b> |

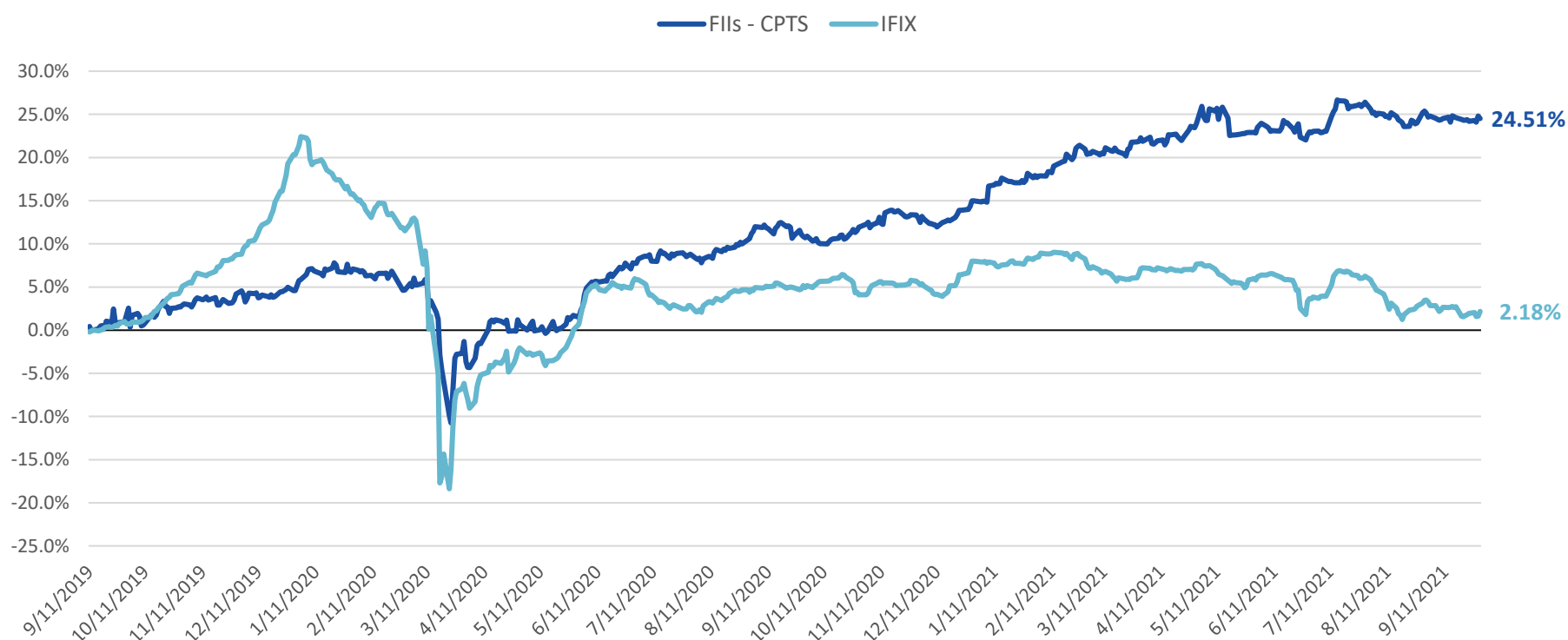
¹ Percentual das operações que ainda estão abertas.

Além disso, para comparar o histórico da estratégia desde o primeiro desembolso, fizemos o estudo de comparar o retorno desde o início da alocação (set/2019) do capital alocado somente em FIIs contra o IFIX. No gráfico da próxima página é possível notar a eficácia da estratégia, com retorno acumulado de 24,51% contra 2,18% do IFIX.



### COMENTÁRIO DO GESTOR

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

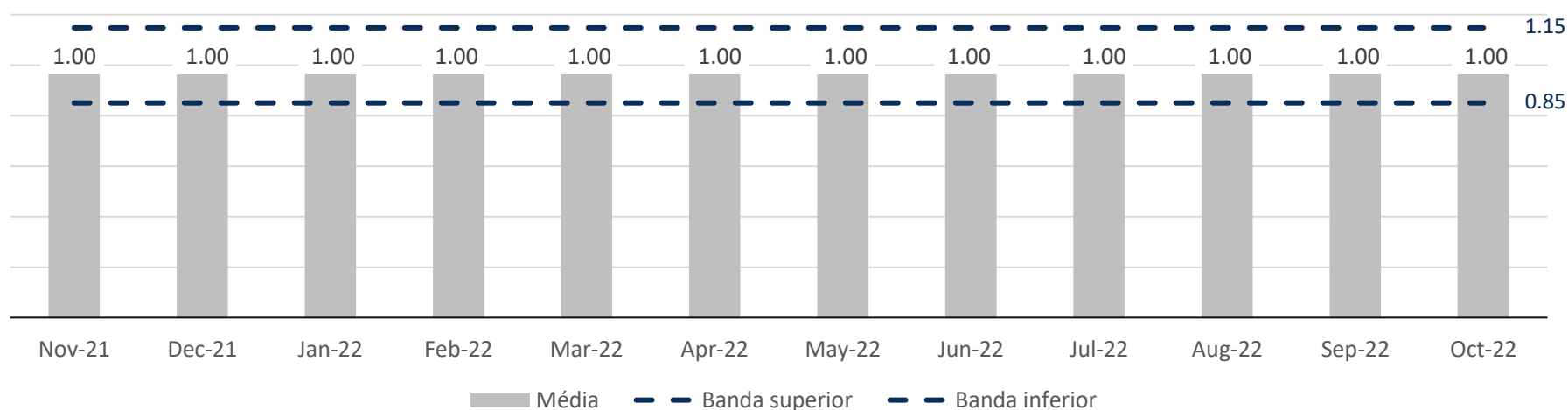


#### Conclusão

A gestão optou por fazer um comentário maior no relatório deste mês com o objetivo de atualizar os cotistas sobre o atual posicionamento do fundo e as condições do mercado de CRI e FIIs de CRI. Ainda, exemplificamos como a gestão mudou a tese do fundo para ativos mais líquidos e *high grade* além de demonstrar o bom histórico de retornos das estratégias com CRIs e FIIs por diversas óticas, além de outros diferenciais do produto. Neste contexto, acreditamos numa performance competitiva do fundo no cenário dos próximos doze meses dado: (i) a carteira de crédito atual que está 95% composta por ativos atrelados ao IPCA com cupom médio de 6,1%; (ii) cenário corrente de alta dos índices inflacionários; (iii) a posição da estratégia de FIIs construída nos últimos meses de quedas das cotações, o que se traduz em alto potencial de retornos por dividendos e ganhos de capital e (iv) a *pipeline* de R\$ 500 milhões da 11ª emissão de cotas que deve aumentar a taxa ponderada da carteira. Com isso, elaboramos um *guidance* de dividendos para dar maior visibilidade aos cotistas em relação aos retornos esperados do fundo nos próximos 12 meses, demonstrado no gráfico abaixo. No entanto, enfatizamos que o *guidance* de dividendos é apenas uma estimativa do gestor e não é e nem deve ser interpretado como uma promessa de rentabilidade futura aos cotistas.

Por último, apesar de não estarmos considerando este valor em nenhum cenário, **o fundo possui mais de R\$ 7,5 milhões de impostos pagos sobre ganho de capital que poderão ser reembolsados em algum momento no futuro.**

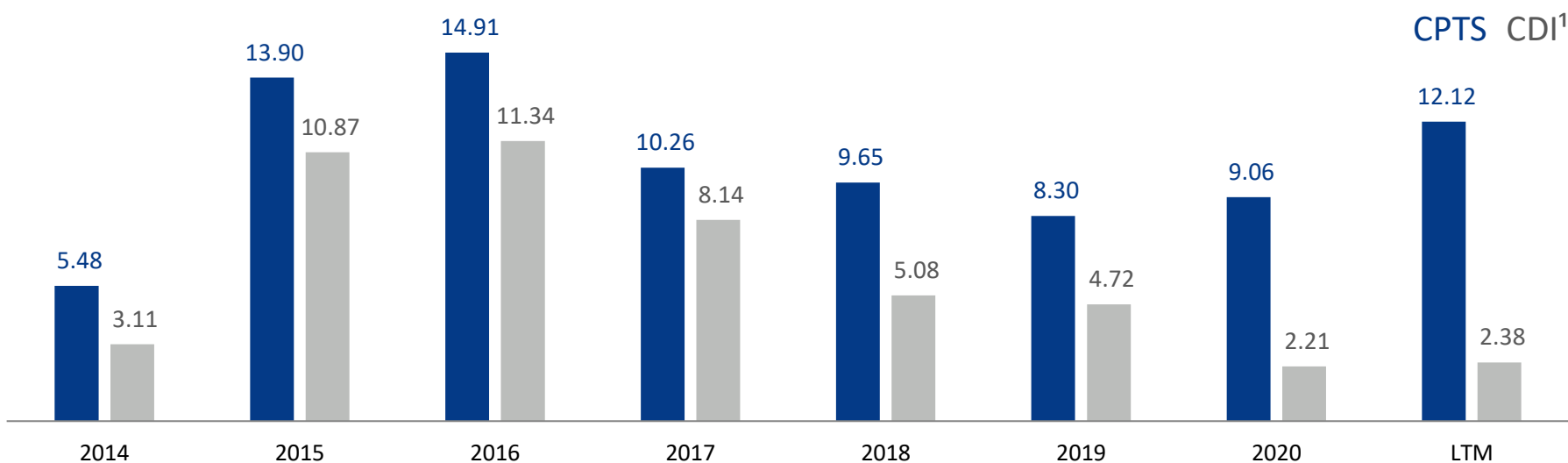
#### Guidance de dividendos, próximos 12 meses (R\$/Cota)



### DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 13/10/21, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.00 por cota, com pagamento em 20/10/21 para os detentores de cotas em 13/10/21. Este dividendo equivale a 274.0% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

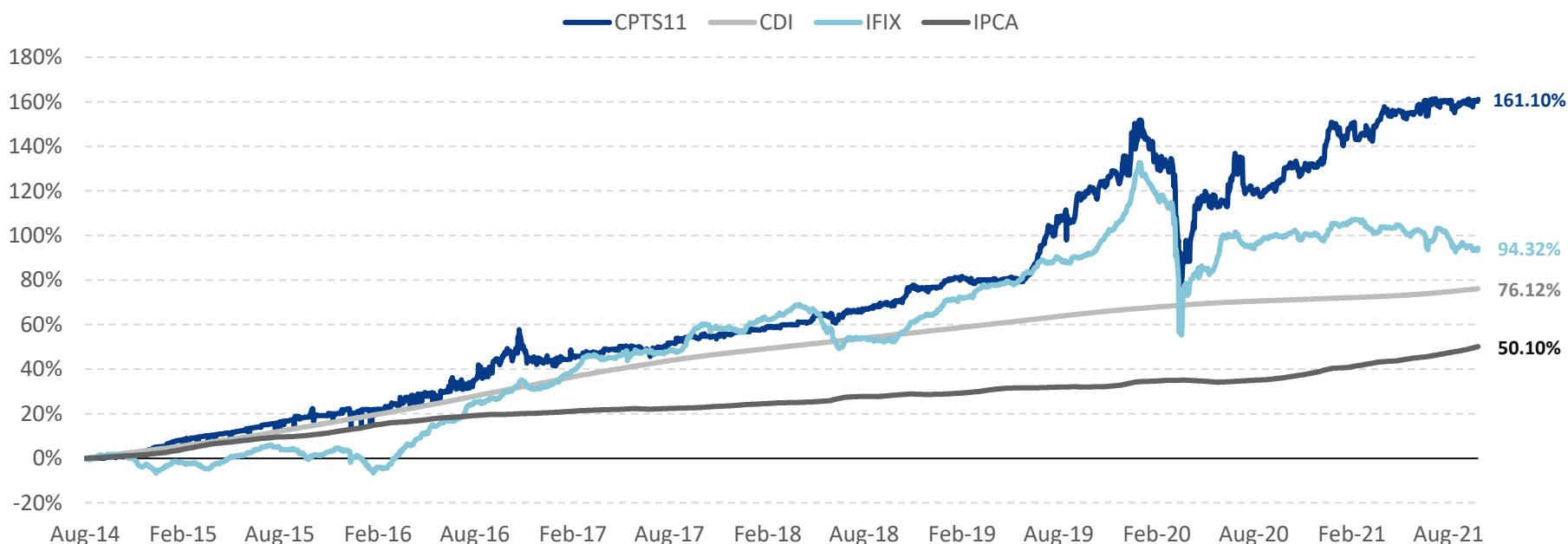
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 12.0%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 79.73 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/09/2021) a R\$ 98.10. Essa performance é equivalente a 171.3% do retorno do CDI Líquido<sup>1</sup>.



| 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 setembro foi equivalente a +0.71% versus -1.24% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +161.10% versus +94.32% do IFIX e 76,12% 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

<sup>1</sup> 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 – Até 19/10/2021

#### CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

| Compras de Créditos - CPTS11 – Out/21 <sup>1</sup> |        |                                          |                    |                                       |                                      |                                   |               |
|----------------------------------------------------|--------|------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| 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%                             | 25.0%         |
| 21I0682465                                         | IPCA + | CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E        | 160,500,000        | 6.25%                                 |                                      | 2.61%                             | 19.0%         |
| 21I0277341                                         | IPCA + | CRI Assai TRX Barisec 93S 1E             | 140,965,273        | 5.70%                                 |                                      | 2.58%                             | 16.7%         |
| 21E0407810                                         | IPCA + | CRI Gazit True Sec 340S 1E               | 100,319,844        | 5.89%                                 |                                      | 2.24%                             | 11.9%         |
| 21I0931497                                         | IPCA + | CRI Pátio Malzoni Virgo 329S 4E          | 90,000,000         | 5.92%                                 |                                      | 2.26%                             | 10.6%         |
| 21G0864354                                         | IPCA + | CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S | 60,104,812         | 8.50%                                 |                                      | 4.83%                             | 7.1%          |
| 21E0514204                                         | IPCA + | CRI Hypera True Sec 392S 1E              | 29,945,703         | 5.60%                                 |                                      | 1.84%                             | 3.5%          |
| 21I0277499                                         | IPCA + | CRI Verticale RB Sec 383S 1E             | 20,600,000         | 7.53%                                 |                                      | 4.21%                             | 2.4%          |
| 21C0549648                                         | IPCA + | CRI Tellus Isec 226S 4E                  | 19,436,701         | 5.75%                                 |                                      | 2.31%                             | 2.3%          |
| 21I0221466                                         | IPCA + | CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E        | 12,008,199         | 6.50%                                 |                                      | 3.13%                             | 1.4%          |
| 19H0235501                                         | IPCA + | CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E            | 1,000,365          | 4.75%                                 |                                      | 0.10%                             | 0.1%          |
|                                                    |        |                                          | <b>846,381,959</b> | <b>6.16%</b>                          | <b>-</b>                             | <b>2.57%</b>                      | <b>100.0%</b> |

#### CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

| Vendas de Créditos - CPTS11 - Out/21 <sup>1</sup> |        |                                              |              |                                       |                                      |                                   |                                  |                               |            |                 |
|---------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------|-----------------|
| Código B3                                         | Índice | Ativo                                        | Volume (R\$) | Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%) | Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%) | Taxa ponderada de venda IPCA+ (%) | Taxa ponderada de venda CDI+ (%) | Spread ponderado de venda (%) | Volume (%) | Resultado (R\$) |
| 19A0093844                                        | IPCA + | CRI Vinci Log Habitasec 132S 1E <sup>2</sup> | 66,602,405   | 6.94%                                 |                                      | 6.93%                             |                                  | 3.88%                         | 18.7%      | 1,101,108       |
| 21F1076965                                        | IPCA + | CRI JPS Habitasec 259S 1E <sup>2</sup>       | 58,470,118   | 6.50%                                 |                                      | 6.50%                             |                                  | 3.06%                         | 16.4%      | 1,470,118       |
| 20K0660743                                        | IPCA + | CRI Shopping Maringá True 1E 1S <sup>2</sup> | 54,131,540   | 6.86%                                 |                                      | 6.85%                             |                                  | 3.55%                         | 15.2%      | 634,715         |
| 20G0800227                                        | IPCA + | CRI GSFI CRI True 236S 1E                    | 35,446,849   | 5.72%                                 |                                      | 5.55%                             |                                  | 1.93%                         | 9.9%       | 1,407,424       |
| 20G0753911                                        | CDI +  | CRI BlueCap True 310S 1E <sup>2</sup>        | 32,707,228   |                                       | 4.51%                                |                                   | 4.02%                            | 4.02%                         | 9.2%       | 707,228         |
| 21E0514204                                        | IPCA + | CRI Hypera True Sec 392S 1E                  | 30,247,668   | 5.60%                                 |                                      | 5.60%                             |                                  | 1.77%                         | 8.5%       | 301,965         |
| 20K0699593                                        | IPCA + | CRI BRF Salvador Isec                        | 20,155,343   | 5.44%                                 |                                      | 5.22%                             |                                  | 2.62%                         | 5.6%       | 425,167         |
| 21C0549648                                        | IPCA + | CRI Tellus Isec 226S 4E                      | 19,597,936   | 5.75%                                 |                                      | 5.69%                             |                                  | 2.23%                         | 5.5%       | 161,235         |
| 20G0000001                                        | CDI +  | CRI Apogee 84S 4E                            | 19,000,581   |                                       | 3.40%                                |                                   | 2.80%                            | 2.80%                         | 5.3%       | 405,189         |
| 20F0689770                                        | IPCA + | CRI GPA 82S 1E                               | 11,297,393   | 5.35%                                 |                                      | 5.50%                             |                                  | 1.57%                         | 3.2%       | (123)           |
| 19G0228153                                        | IPCA + | CRI HBR Habitasec 148S 1E                    | 4,999,874    | 5.95%                                 |                                      | 5.80%                             |                                  | 2.07%                         | 1.4%       | 54,022          |
| 20J0837185                                        | IPCA + | CRI Credits Vert 1S 27E (Snr)                | 2,548,449    | 6.50%                                 |                                      | 6.09%                             |                                  | 2.61%                         | 0.7%       | 76,744          |
| 19H0235501                                        | IPCA + | CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E                | 962,230      | 4.75%                                 |                                      | 4.65%                             |                                  | 0.00%                         | 0.3%       | 4,985           |
| 17B0048606                                        | IPCA + | CRI Colorado SCCI 32S 1E                     | 746,647      | 9.50%                                 |                                      | 9.50%                             |                                  | 6.82%                         | 0.2%       | 1,031           |
| 21E0407810                                        | IPCA + | CRI Gazit True Sec 340S 1E                   | 97,607       | 5.89%                                 |                                      | 5.70%                             |                                  | 2.07%                         | 0.0%       | 2,260           |
|                                                   |        |                                              | 357,011.867  | 6.31%                                 | 4.10%                                | 6.27%                             | 3.57%                            | 3.00%                         | 100.0%     | 6.753.068       |

#### CARTEIRA FII – MOVIMENTAÇÕES:

| Compras de FIIs – CPTS11 – Set/21 |            |                   |          |
|-----------------------------------|------------|-------------------|----------|
| FII                               | Quantidade | Volume (R\$)      | PM (R\$) |
| VISC13                            | 329,598    | 35,000,012        | 106.19   |
| IDFI11                            | 180,000    | 18,000,000        | 100.00   |
| XPIN15                            | 180,035    | 17,999,899        | 99.98    |
| HSRE11                            | 130,749    | 12,748,028        | 97.50    |
| GAME13                            | 108,000    | 10,800,000        | 100.00   |
| SADI11                            | 6,389      | 520,475           | 81.46    |
| CRFF11                            | 1,068      | 74,026            | 69.31    |
| BLMR11                            | 5,330      | 40,588            | 7.62     |
| HGFF11                            | 502        | 38,432            | 76.56    |
| HOSI11                            | 198        | 15,345            | 77.50    |
| RBHG11                            | 182        | 15,178            | 83.40    |
| IBFF11                            | 200        | 13,062            | 65.31    |
| CXRI11                            | 141        | 10,117            | 71.75    |
| Outros                            | -          | 2,127             | -        |
| <b>Total</b>                      |            | <b>95,277,289</b> |          |

| Vendas de FIIs – CPTS11 – Set/21 |            |                    |          |
|----------------------------------|------------|--------------------|----------|
| FII                              | Quantidade | Volume (R\$)       | PM (R\$) |
| HSRE11                           | 453,652    | 44,004,323         | 97.00    |
| VXXV11                           | 45,998     | 38,339,333         | 833.50   |
| TRXB11                           | 121,049    | 14,283,521         | 118.00   |
| RNDP11                           | 17,018     | 12,082,780         | 710.00   |
| RDPD11                           | 133,452    | 8,941,327          | 67.00    |
| GALG11                           | 76,378     | 7,836,856          | 102.61   |
| XPHT11                           | 50,331     | 4,580,759          | 91.01    |
| GCRI11                           | 16,326     | 1,622,897          | 99.41    |
| SADI11                           | 19,505     | 1,600,970          | 82.08    |
| BLMG11                           | 15,991     | 1,576,326          | 98.58    |
| FLCR11                           | 9,105      | 917,354            | 100.75   |
| CJCT11                           | 13,576     | 834,924            | 61.50    |
| JRDM11                           | 5,405      | 355,395            | 65.75    |
| Outros                           | -          | 620,321            | -        |
| <b>Total</b>                     |            | <b>137,597,086</b> |          |

<sup>1</sup> Dados atualizados até 19/10/2021.

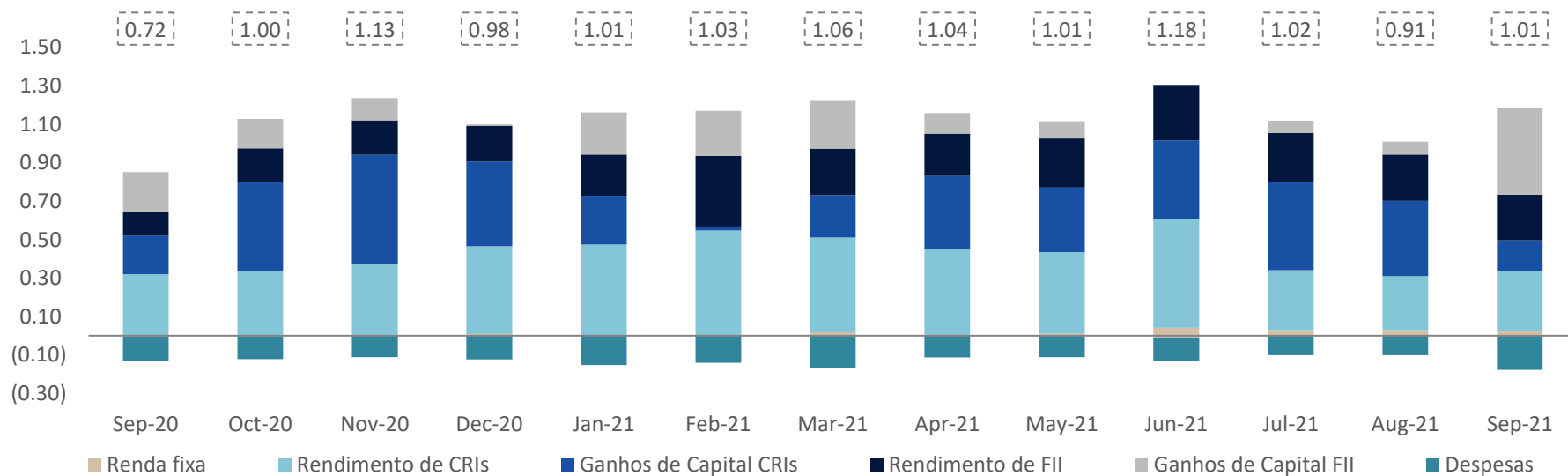
<sup>2</sup> CRIs Vinci Log, Maringá e JPS serão recomprados no futuro próximo. O CRI BlueCap foi quitado antecipadamente com prêmio de 2% sobre o saldo devedor.



### RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

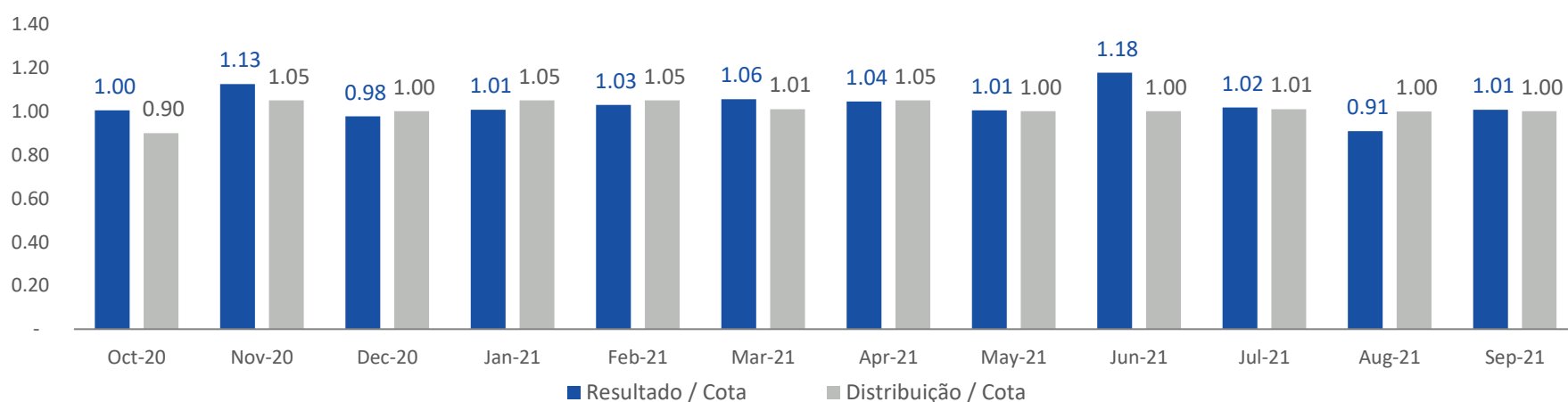
| DRE - Capitânia Securities II FII     | Apr-21            | May-21            | Jun-21            | Jul-21            | Aug-21            | Sep-21            | Acumulado <sup>3</sup> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Receitas                              | 21,274,289        | 20,509,673        | 23,810,036        | 28,832,704        | 26,035,039        | 30,522,227        | 263,588,275            |
| Renda fixa                            | 92,299            | 198,655           | 767,623           | 774,789           | 757,284           | 698,224           | 4,101,183              |
| Rendimento de CRIs                    | 8,216,577         | 7,779,370         | 10,362,187        | 8,013,669         | 7,228,962         | 8,019,735         | 94,978,667             |
| Ganhos de capital CRIs                | 6,947,011         | 6,191,939         | 7,544,961         | 11,892,313        | 10,085,486        | 4,079,700         | 74,058,962             |
| Rendimento de FII                     | 4,047,953         | 4,672,795         | 5,309,830         | 6,487,743         | 6,204,728         | 6,125,398         | 53,061,366             |
| Ganhos de capital de FII              | 1,970,448         | 1,666,915         | (174,565)         | 1,664,190         | 1,758,579         | 11,599,170        | 37,388,097             |
| Despesas                              | (2,075,508)       | (2,036,877)       | (2,180,413)       | (2,591,348)       | (2,611,611)       | (4,566,256)       | (30,689,512)           |
| Taxa de Administração                 | (125,587)         | (175,723)         | (225,144)         | (237,144)         | (233,529)         | (232,193)         | (2,355,622)            |
| Taxa de Gestão                        | (1,475,653)       | (1,501,630)       | (1,923,957)       | (2,024,866)       | (1,995,614)       | (1,984,194)       | (19,846,938)           |
| Imposto sobre ganho de capital        | (398,600)         | (333,383)         | -                 | (299,487)         | (351,716)         | (2,319,834)       | (7,484,779)            |
| Outras despesas                       | (75,668)          | (26,142)          | (31,312)          | (29,851)          | (30,752)          | (30,035)          | (1,002,171)            |
| <b>Resultado</b>                      | <b>19,198,781</b> | <b>18,472,796</b> | <b>21,629,622</b> | <b>26,241,357</b> | <b>23,423,428</b> | <b>25,955,970</b> | <b>232,898,763</b>     |
| <b>Resultado / Cota</b>               | <b>1.04</b>       | <b>1.01</b>       | <b>1.18</b>       | <b>1.02</b>       | <b>0.91</b>       | <b>1.01</b>       | <b>18.58</b>           |
| Distribuição <sup>1</sup>             | 19,297,678        | 18,378,741        | 19,753,440        | 26,039,249        | 25,755,654        | 25,781,435        | 232,704,253            |
| Distribuição / Cota                   | 1.05              | 1.00              | 1.00              | 1.01              | 1.00              | 1.00              | 18.23                  |
| Dividend Yield a.a. (cota de mercado) | 12.35%            | 12.02%            | 11.97%            | 12.16%            | 12.20%            | 12.23%            | 12.35%                 |
| Dividend Yield a.a. (cota de emissão) | 12.60%            | 12.00%            | 12.00%            | 12.12%            | 12.00%            | 12.00%            | 12.12%                 |
| <b>Resultado Acumulado</b>            | <b>179,856</b>    | <b>273,911</b>    | <b>2,150,093</b>  | <b>2,352,201</b>  | <b>19,975</b>     | <b>194,510</b>    | <b>194,510</b>         |
| <b>Resultado Acumulado / Cota</b>     | <b>0.01</b>       | <b>0.01</b>       | <b>0.08</b>       | <b>0.09</b>       | <b>0.00</b>       | <b>0.01</b>       | <b>0.01</b>            |

### QUEBRA DO RESULTADO



### RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média<sup>2</sup>: 1.01



<sup>1</sup> Distribuição referente a R\$ 1,00/cota para o CPTS11 mais o rendimento dos recibos de subscrição da 10ª emissão de cotas em junho/2021.

<sup>2</sup> Últimos 12 meses.

<sup>3</sup> Desde Jan/2020.

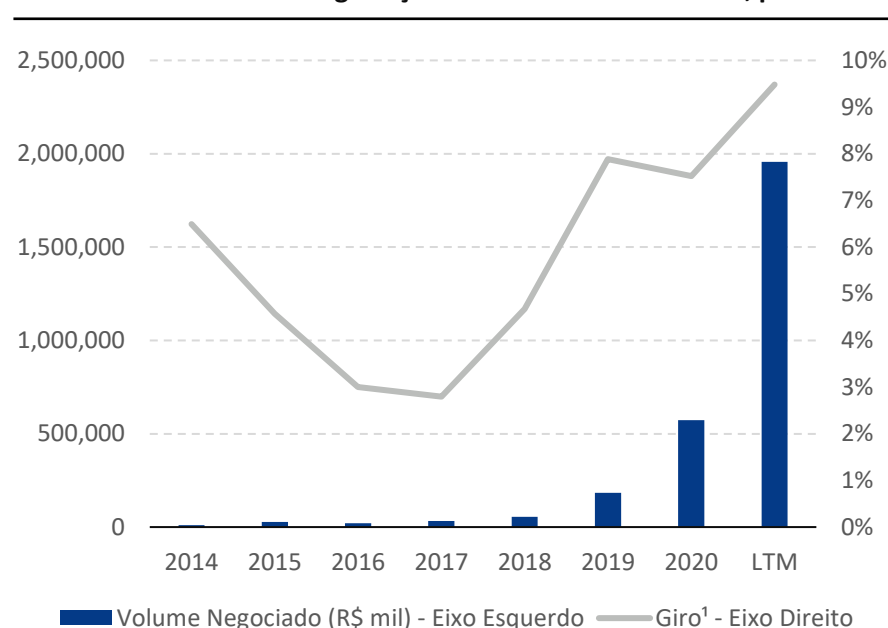
### CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de setembro foram negociadas 1,895,203 cotas, sendo 197,034 negócios, com volume de R\$ 186,202,869, o que representa uma média diária de R\$ 8,866,803. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de setembro com 120,287 cotistas, uma variação de +5.5% contra o mês anterior.

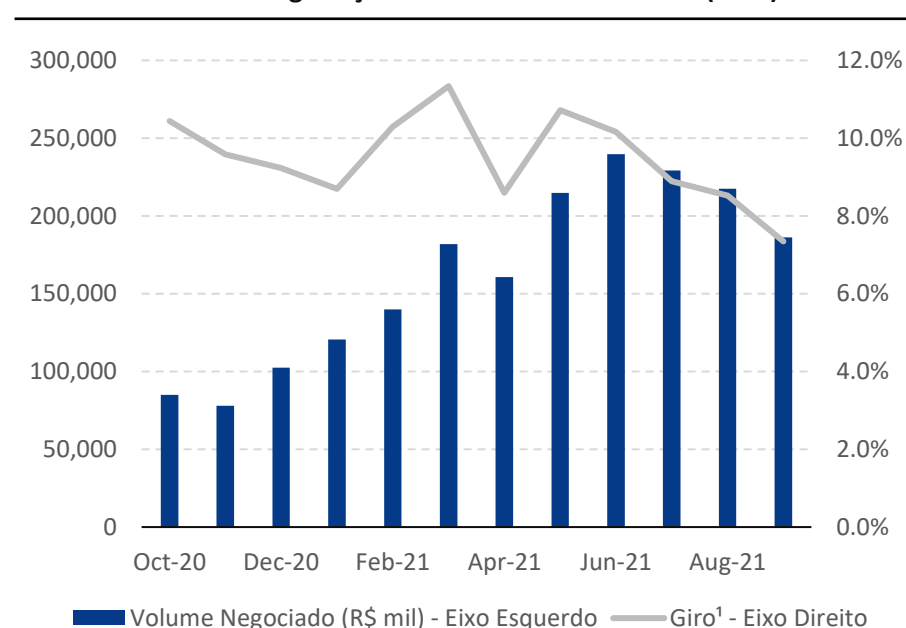
|                            | Jun-21 |           | Jul-21 |           | Ago-21 |           | Set-21 |           | LTM |           |
|----------------------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|-----|-----------|
| Volume Negociado (R\$ Mil) | R\$    | 239,770   | R\$    | 229,221   | R\$    | 217,597   | R\$    | 186,203   | R\$ | 1,956,428 |
| Média Diária (R\$ Mil)     | R\$    | 11,418    | R\$    | 10,915    | R\$    | 9,891     | R\$    | 8,867     | R\$ | 7,872     |
| Giro Mensal (%)            |        | 10.2%     |        | 8.9%      |        | 8.5%      |        | 7.4%      |     | 9.5%      |
| Presença em pregões (%)    |        | 100.0%    |        | 100.0%    |        | 100.0%    |        | 100.0%    |     | 100.0%    |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | R\$    | 2,583,815 | R\$    | 2,570,151 | R\$    | 2,536,893 | R\$    | 2,529,159 | R\$ | 1,820,191 |

### MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

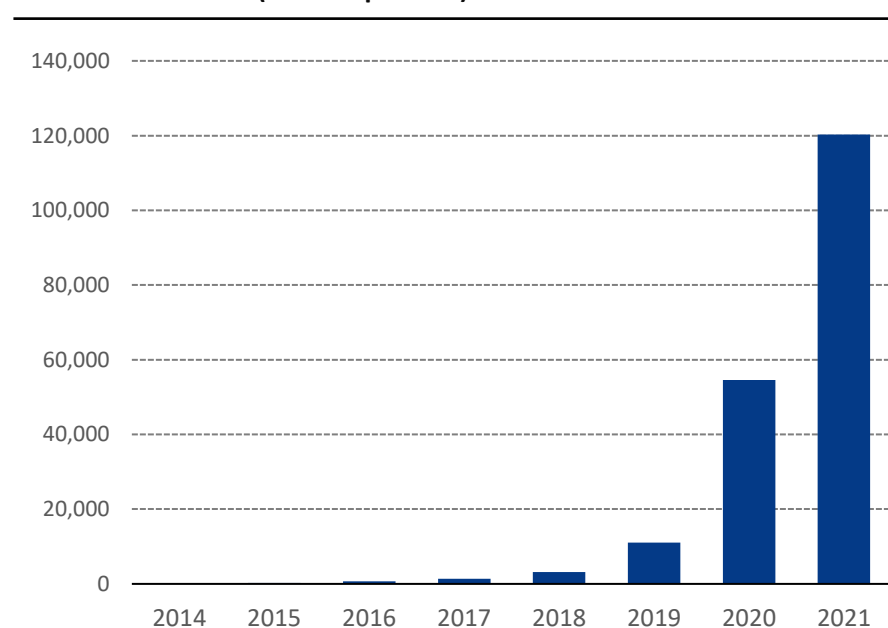


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

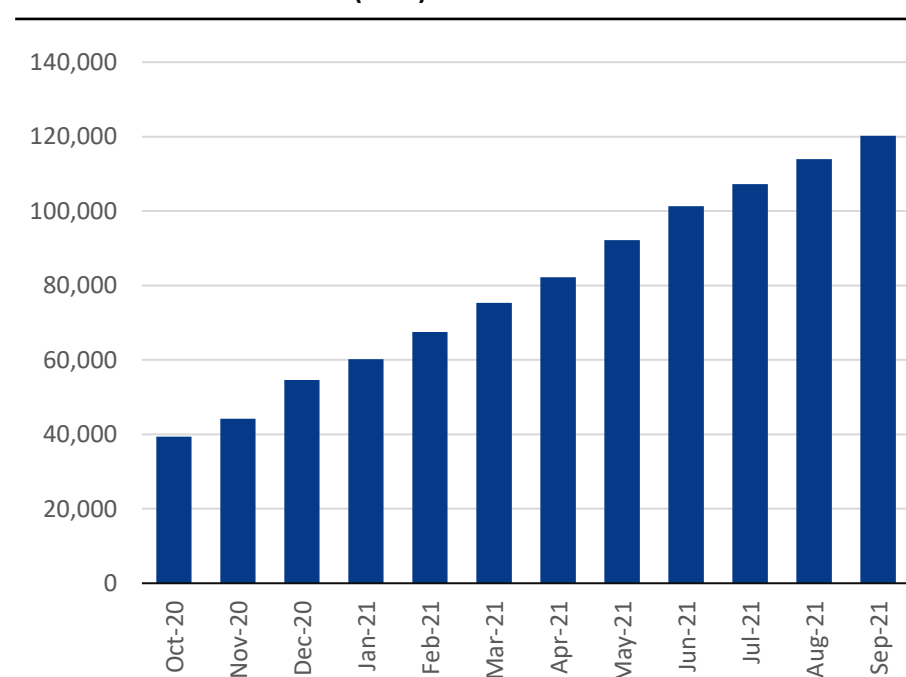


### NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



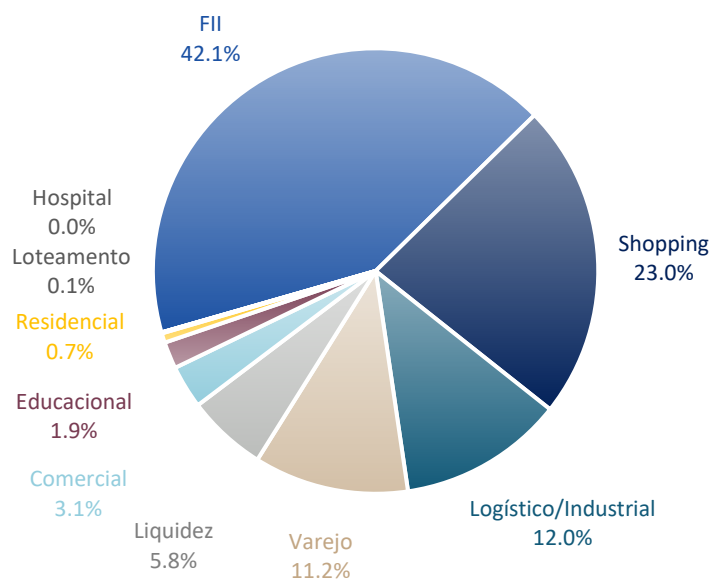
Número de cotistas mensal (12M)



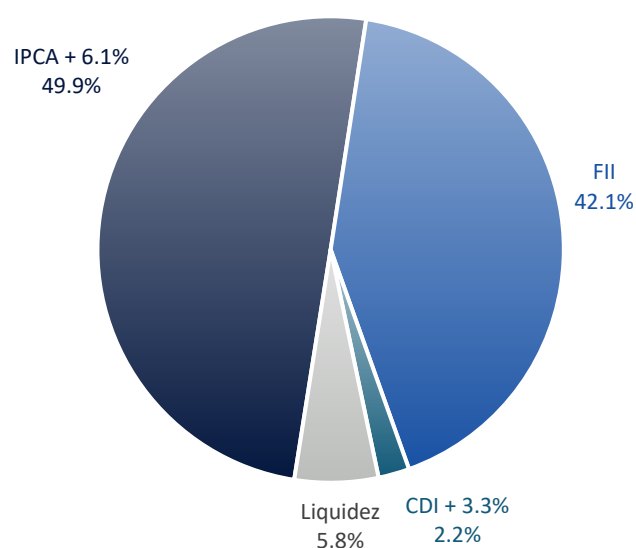
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

### ALOCAÇÃO (% Ativos<sup>1</sup>) – 30/09/2021

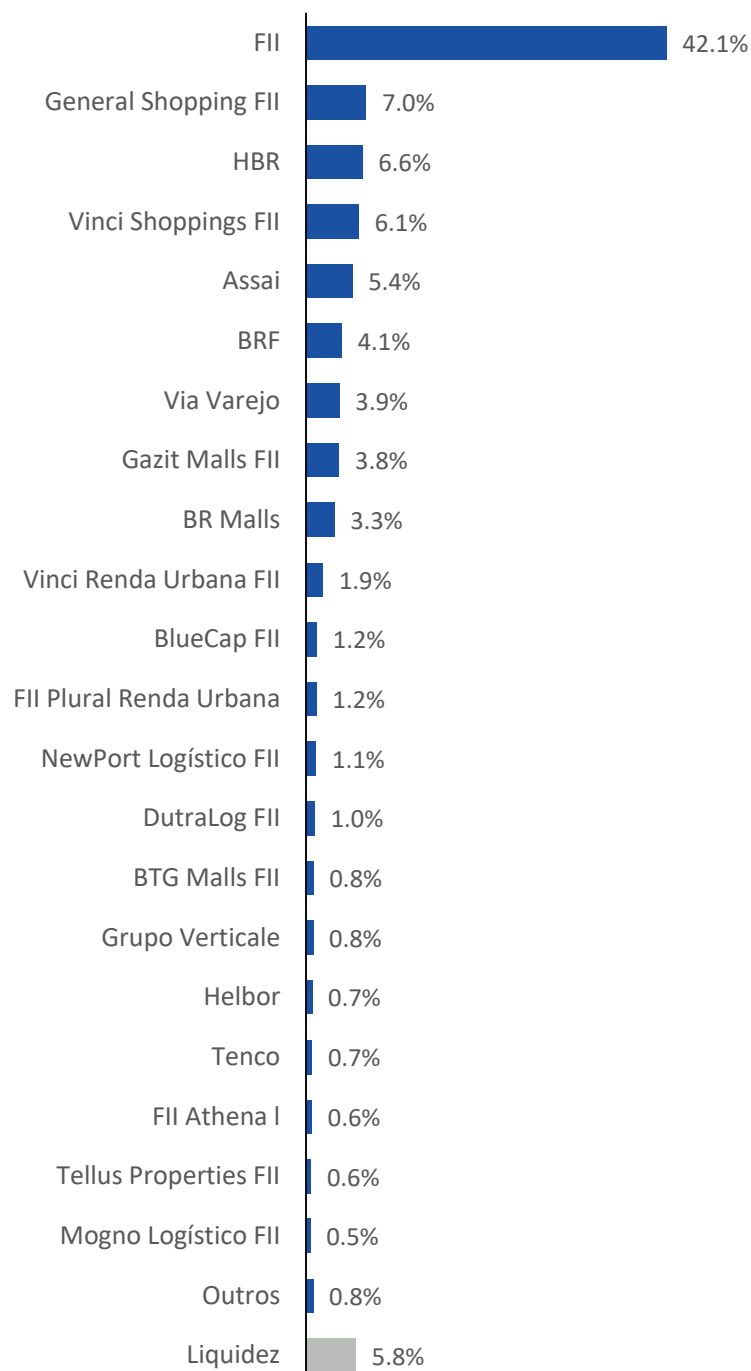
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



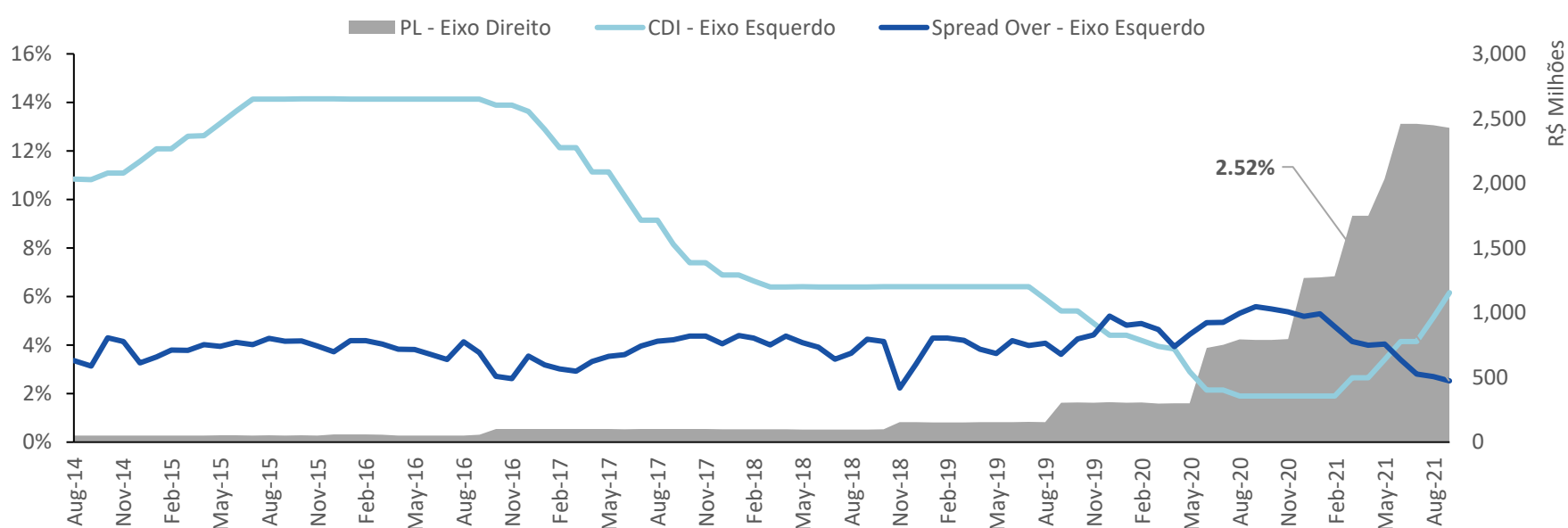
#### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



#### EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



#### EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER<sup>2</sup> DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO

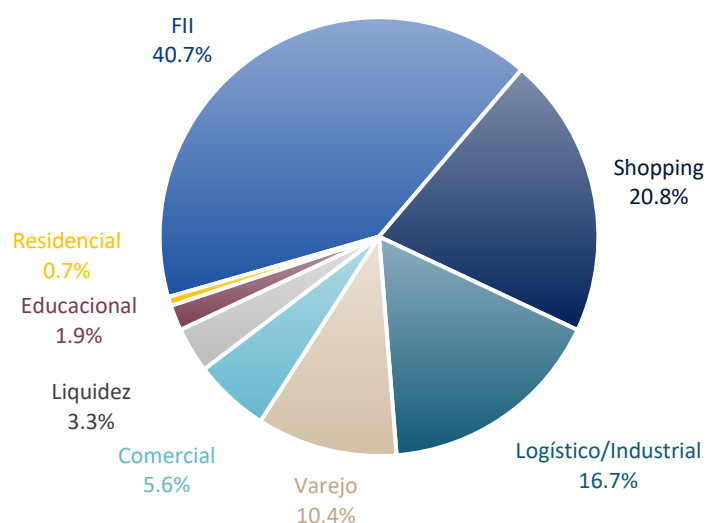


<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

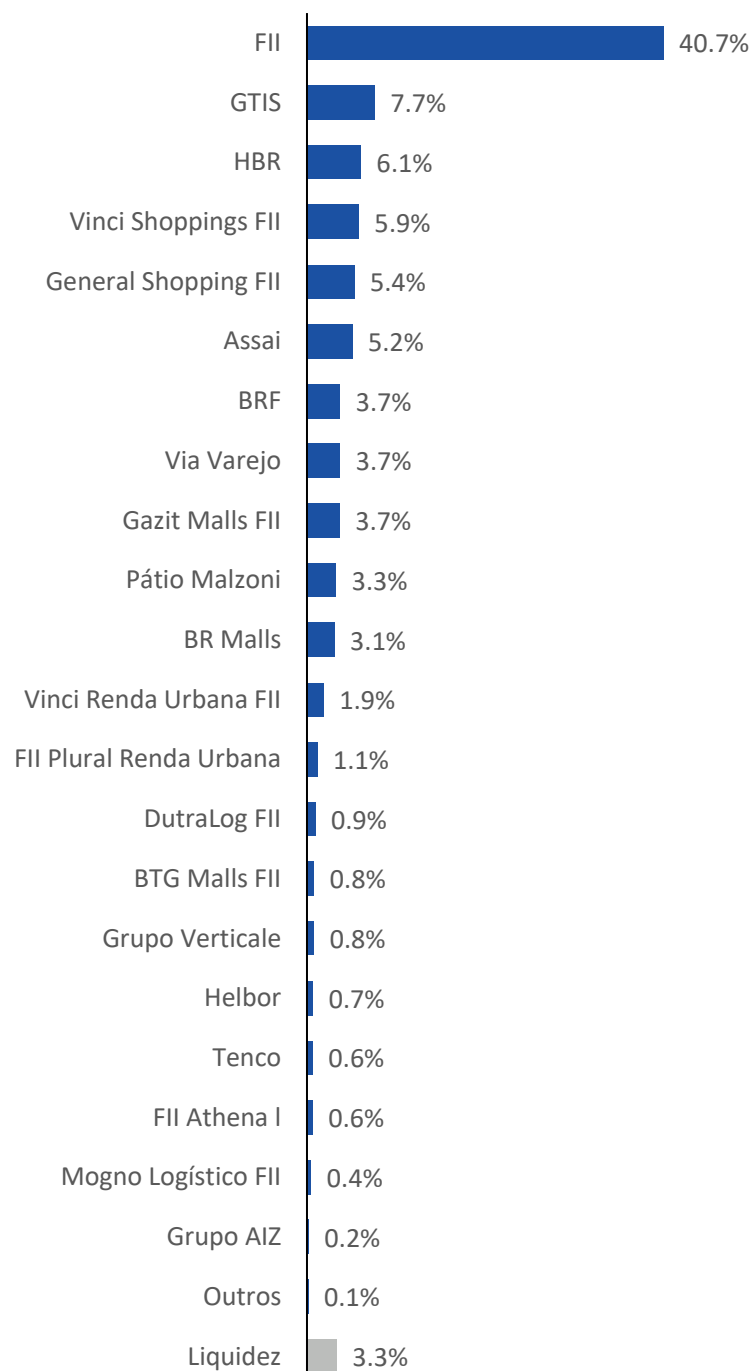
<sup>2</sup> Vide glossário.

### ALOCAÇÃO (% Ativos<sup>1</sup>) – Até 19/10/2021

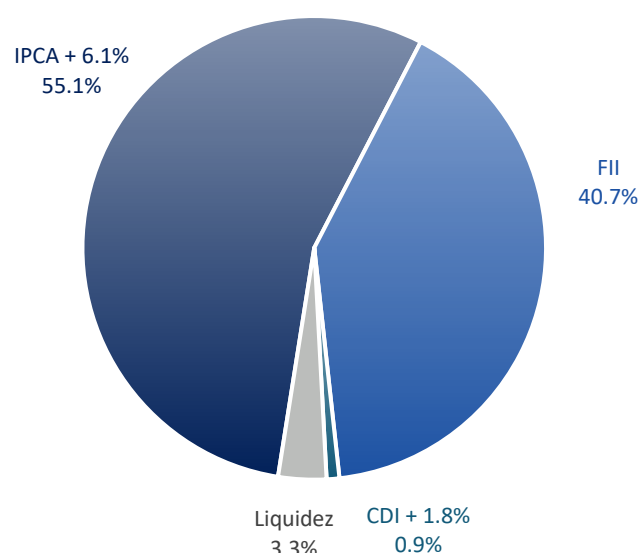
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



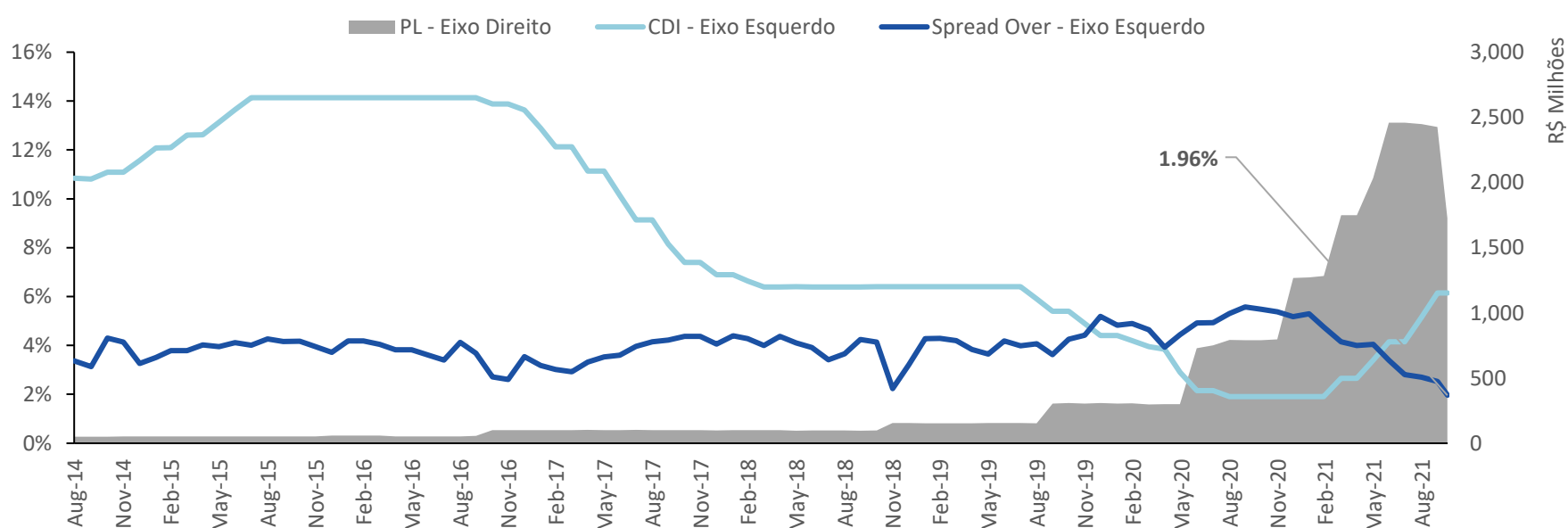
#### EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



#### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



#### EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER<sup>2</sup> DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



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

<sup>2</sup> Vide glossário.

## CARTEIRA DE CRÉDITO – 30/09/2021 – RESUMO

O Fundo possui 52,1% dos Ativos<sup>1</sup> divididos em 29 Créditos. O segmento com maior percentual de alocação é o de shopping centers com 44,2% da carteira de crédito (23,8% do PL). O volume da carteira é de R\$ 1.369.413.979, com *duration* médio de 6,2 anos, spread médio de 2,5%, taxa nominal média de 13,2% e LTV médio de 55,3% considerando o consolidado de todos os segmentos. **Esta carteira acumula R\$ 13,0mm de resultado por atualização monetária incorrida e não distribuída, considerando a taxa de aquisição dos papéis.**

| Segmento             | Volume (R\$)         | % Ativos <sup>1</sup> | 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          |
|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------|---------------------|--------------|
| Shopping             | 604,831,586          | 23.8%                 | 6.4             | 5.96%                                        | 5.64%                      | 1.77%                                   | 1.86%                 | 2.12%              | 12.85%              | 44.6%        |
| Logístico/Industrial | 315,580,461          | 12.4%                 | 5.5             | 6.80%                                        | 6.71%                      | 4.51%                                   | 4.50%                 | 3.45%              | 14.17%              | 49.1%        |
| Varejo               | 295,430,249          | 11.6%                 | 7.4             | 5.78%                                        | 5.73%                      | -                                       | -                     | 2.37%              | 13.27%              | 75.4%        |
| Comercial            | 82,343,949           | 3.2%                  | 5.4             | 6.02%                                        | 6.11%                      | -                                       | -                     | 2.65%              | 13.31%              | 72.6%        |
| Educacional          | 51,249,370           | 2.0%                  | 5.6             | 5.60%                                        | 5.59%                      | -                                       | -                     | 2.27%              | 12.91%              | 60.3%        |
| Residencial          | 18,100,000           | 0.7%                  | 2.0             | 6.00%                                        | 6.00%                      | -                                       | -                     | 1.59%              | 11.10%              | 95.8%        |
| Loteamento           | 1,833,487            | 0.1%                  | 1.3             | 9.20%                                        | 9.71%                      | -                                       | -                     | 8.76%              | 18.40%              | 80.1%        |
| Hospital             | 44,877               | 0.0%                  | 4.6             | 4.75%                                        | 3.89%                      | -                                       | -                     | 0.11%              | 10.39%              | 74.2%        |
| <b>Total</b>         | <b>1,369,413,979</b> | <b>52.1%</b>          | <b>6.2</b>      | <b>6.09%</b>                                 | <b>5.93%</b>               | <b>3.32%</b>                            | <b>3.36%</b>          | <b>2.52%</b>       | <b>13.26%</b>       | <b>55.3%</b> |

## CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

| Comercial                  | Código B3  | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$)      | % Ativos <sup>1</sup> | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV          |
|----------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------|
| CRI HBR Habitasec 148S 1E  | 19G0228153 | HBR                       | IPCA +    | 6.00%           | 50,945,626        | 2.0%                  | 5.6             | 5.95%                             | 6.06%           | 2.56%              | 13.25%              | 74.4%        |
| CRI Athena I Virgo 4E 335S | 21H0700312 | FII Athena I              | IPCA +    | 6.25%           | 16,790,457        | 0.7%                  | 4.4             | 6.25%                             | 6.26%           | 3.09%              | 13.67%              | 66.1%        |
| CRI Tellus Isec 226S 4E    | 21C0549648 | Tellus Properties FII     | IPCA +    | 5.75%           | 14,607,865        | 0.6%                  | 5.6             | 5.75%                             | 5.73%           | 2.44%              | 13.10%              | 73.7%        |
| <b>Total</b>               | <b>-</b>   | <b>-</b>                  | <b>-</b>  | <b>-</b>        | <b>82,343,949</b> | <b>3.2%</b>           | <b>5.4</b>      | <b>-</b>                          | <b>-</b>        | <b>2.65%</b>       | <b>13.31%</b>       | <b>72.6%</b> |

| Logístico/Industrial                     | Código B3  | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$)       | % Ativos <sup>1</sup> | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV          |
|------------------------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------|
| CRI Via Varejo Extrema Habitasec 1E 258S | 21G0864354 | Via Varejo                | IPCA +    | 8.50%           | 101,940,786        | 4.0%                  | 6.1             | 8.50%                             | 8.52%           | 4.84%              | 15.84%              | 48.1%        |
| CRI BRF PE Isec 99S 4E                   | 21A0709253 | BRF                       | IPCA +    | 5.25%           | 58,092,090         | 2.3%                  | 7.2             | 5.25%                             | 5.26%           | 1.33%              | 12.11%              | 52.5%        |
| CRI BRF Salvador Isec 142S 4E            | 20K0699593 | BRF                       | IPCA +    | 5.50%           | 50,619,491         | 2.0%                  | 3.0             | 5.44%                             | 4.84%           | 2.90%              | 13.06%              | 50.6%        |
| CRI Blue Cap True 310S 1E                | 20G0753911 | BlueCap FII               | CDI +     | 4.50%           | 32,157,150         | 1.3%                  | 4.2             | 4.51%                             | 4.50%           | 4.50%              | 15.18%              | 30.1%        |
| CRI Hypera True Sec 392S 1E              | 21E0514204 | NewPort Logístico FII     | IPCA +    | 5.60%           | 30,011,295         | 1.2%                  | 6.3             | 5.60%                             | 5.65%           | 1.82%              | 12.54%              | 63.8%        |
| CRI DutraLog TrueSec 401S 1E             | 21F1076305 | DutraLog                  | IPCA +    | 8.00%           | 25,659,749         | 1.0%                  | 5.2             | 8.00%                             | 8.01%           | 4.63%              | 15.46%              | 51.3%        |
| CRI Mogno Logístico Virgo 351S 4E        | 21I0221466 | Mogno Logístico FII       | IPCA +    | 6.50%           | 12,093,401         | 0.5%                  | 5.5             | 6.50%                             | 6.52%           | 3.02%              | 13.71%              | 46.3%        |
| CRI Grupo AIZ Isec 302S 4E               | 21F0569265 | Grupo AIZ                 | IPCA +    | 5.50%           | 5,006,499          | 0.2%                  | 2.4             | 5.50%                             | 5.48%           | 2.99%              | 12.85%              | 46.2%        |
| <b>Total</b>                             | <b>-</b>   | <b>-</b>                  | <b>-</b>  | <b>-</b>        | <b>315,580,461</b> | <b>12.4%</b>          | <b>5.5</b>      | <b>-</b>                          | <b>-</b>        | <b>3.45%</b>       | <b>14.16%</b>       | <b>49.1%</b> |

| Varejo                           | Código B3  | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$)       | % Ativos <sup>1</sup> | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV          |
|----------------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------|
| CRI Assai TRX Barisec 93S 1E     | 21I0277341 | Assai                     | IPCA +    | 5.10%           | 141,309,582        | 5.6%                  | 8.7             | 5.70%                             | 5.69%           | 2.47%              | 13.54%              | 76.8%        |
| CRI HBR ComVem Habitasec 242S 1E | 21G0507867 | HBR                       | IPCA +    | 5.00%           | 121,330,340        | 4.8%                  | 6.4             | 5.60%                             | 5.60%           | 2.14%              | 12.90%              | 79.5%        |
| CRI Verticale RB Sec 383S 1E     | 21I0277499 | Grupo Verticale           | IPCA +    | 7.00%           | 21,243,475         | 0.8%                  | 5.2             | 7.53%                             | 7.05%           | 3.53%              | 14.25%              | 40.9%        |
| <b>Total</b>                     | <b>-</b>   | <b>-</b>                  | <b>-</b>  | <b>-</b>        | <b>295,430,249</b> | <b>11.6%</b>          | <b>7.4</b>      | <b>-</b>                          | <b>-</b>        | <b>2.37%</b>       | <b>13.27%</b>       | <b>75.4%</b> |

Data base – 30/09/2021.

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



### CARTEIRA DE CRÉDITO – 30/09/2021

| Shopping                                          | Código B3  | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$)       | % Ativos <sup>1</sup> | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV           |
|---------------------------------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|---------------|
| CRI GSFI True 236S 1E                             | 20G0800227 | General Shopping FII      | IPCA +    | 5.00%           | 183,506,762        | 7.2%                  | 6.0             | 5.72%                             | 5.32%           | 1.87%              | 12.54%              | 50.1%         |
| CRI Vinci Shoppings Virgo 366S 4E                 | 21I0682465 | Vinci Shoppings FII       | IPCA +    | 6.25%           | 161,029,052        | 6.3%                  | 7.1             | 6.25%                             | 6.26%           | 2.52%              | 13.41%              | 60.2%         |
| CRI Gazit True Sec 340S 1E                        | 21E0407810 | Gazit Malls FII           | IPCA +    | 5.89%           | 101,134,743        | 4.0%                  | 8.7             | 5.89%                             | 5.90%           | 2.10%              | 13.13%              | Não se aplica |
| CRI "BR Malls" RB Capital 99S 1E                  | 14C0072810 | BR Malls                  | IPCA +    | 7.04%           | 85,866,513         | 3.4%                  | 3.8             | 5.37%                             | 4.15%           | 1.35%              | 11.60%              | 54.4%         |
| CRI Plural Renda Urbana Travessia Sec 1E 82S      | 21H0862845 | Plural Renda Urbana FII   | IPCA +    | 6.50%           | 31,359,330         | 1.2%                  | 6.4             | 6.50%                             | 6.58%           | 2.95%              | 13.81%              | 65.4%         |
| CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E                      | 19H0000001 | BTG Malls FII             | CDI +     | 1.50%           | 21,758,207         | 0.9%                  | 4.0             | 1.50%                             | 1.50%           | 1.50%              | 11.83%              | 26.1%         |
| CRI Park Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E | 13F0056986 | Tenco                     | IPCA +    | 6.00%           | 17,370,143         | 0.7%                  | 6.8             | 8.06%                             | 7.42%           | 3.79%              | 14.77%              | 43.6%         |
| CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E                      | 13D0463613 | Shopping Sul              | CDI +     | 4.25%           | 1,882,641          | 0.1%                  | 0.9             | 4.25%                             | 4.25%           | 4.25%              | 13.01%              | 17.2%         |
| CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E                      | 13D0463614 | Shopping Sul              | CDI +     | 4.25%           | 924,196            | 0.0%                  | 0.8             | 3.01%                             | 5.30%           | 5.30%              | 14.14%              | 22.7%         |
| <b>Total</b>                                      | -          | -                         | -         | -               | <b>604,831,586</b> | <b>23.8%</b>          | <b>6.4</b>      | -                                 | -               | <b>2.12%</b>       | <b>12.84%</b>       | <b>44.6%</b>  |

| Loteamento               | Código B3  | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$)     | % Ativos <sup>1</sup> | 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%           | 1,099,172        | 0.0%                  | 1.0             | 9.00%                             | 9.49%           | 9.16%              | 18.62%              | 107.9%       |
| CRI Colorado SCCI 32S 1E | 17B0048606 | Colorado                  | IPCA +    | 10.00%          | 734,315          | 0.0%                  | 1.6             | 9.50%                             | 10.04%          | 8.15%              | 18.01%              | 38.4%        |
| <b>Total</b>             | -          | -                         | -         | -               | <b>1,833,487</b> | <b>0.1%</b>           | <b>1.3</b>      | -                                 | -               | <b>8.76%</b>       | <b>18.38%</b>       | <b>80.1%</b> |

| Educacional                          | Código B3  | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$)      | % Ativos <sup>1</sup> | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV          |
|--------------------------------------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------|
| CRI Vinci Renda Urbana Virgo 280S 4E | 21G0093703 | Vinci Renda Urbana FII    | IPCA +    | 5.60%           | 51,249,370        | 1.9%                  | 5.6             | 5.60%                             | 5.59%           | 2.27%              | 12.91%              | 60.3%        |
| <b>Total</b>                         | -          | -                         | -         | -               | <b>51,249,370</b> | <b>1.9%</b>           | <b>5.6</b>      | -                                 | -               | <b>2.27%</b>       | <b>12.91%</b>       | <b>60.3%</b> |

| Residencial            | Código B3 | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$)      | % Ativos <sup>1</sup> | Duration (anos) | Taxa poderada de Aquisição (a.a.) | Taxa MtM (a.a.) | Spread Over (a.a.) | Taxa Nominal (a.a.) | LTV          |
|------------------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|--------------|
| FII Unidades Autônomas | IDFI11    | Helbor                    | IPCA +    | 6.00%           | 18,100,000        | 0.7%                  | 2.0             | 6.00%                             | 6.00%           | 1.59%              | 11.10%              | 95.8%        |
| <b>Total</b>           | -         | -                         | -         | -               | <b>18,100,000</b> | <b>0.7%</b>           | <b>2.0</b>      | -                                 | -               | <b>1.59%</b>       | <b>11.10%</b>       | <b>95.8%</b> |

| Hospital                      | Código B3  | Devedor / Risco Principal | Indexador | Taxa de Emissão | Volume (R\$)  | % Ativos <sup>1</sup> | 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 | Rede D'Or                 | IPCA +    | 3.88%           | 44,877        | 0.0%                  | 4.6             | 4.75%                             | 3.89%           | 0.11%              | 10.39%              | 74.2%        |
| <b>Total</b>                  | -          | -                         | -         | -               | <b>44,877</b> | <b>0.0%</b>           | <b>4.6</b>      | -                                 | -               | <b>0.11%</b>       | <b>10.39%</b>       | <b>74.2%</b> |

Data base – 30/09/2021.

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

### CARTEIRA DE FIIS – 30/09/2021

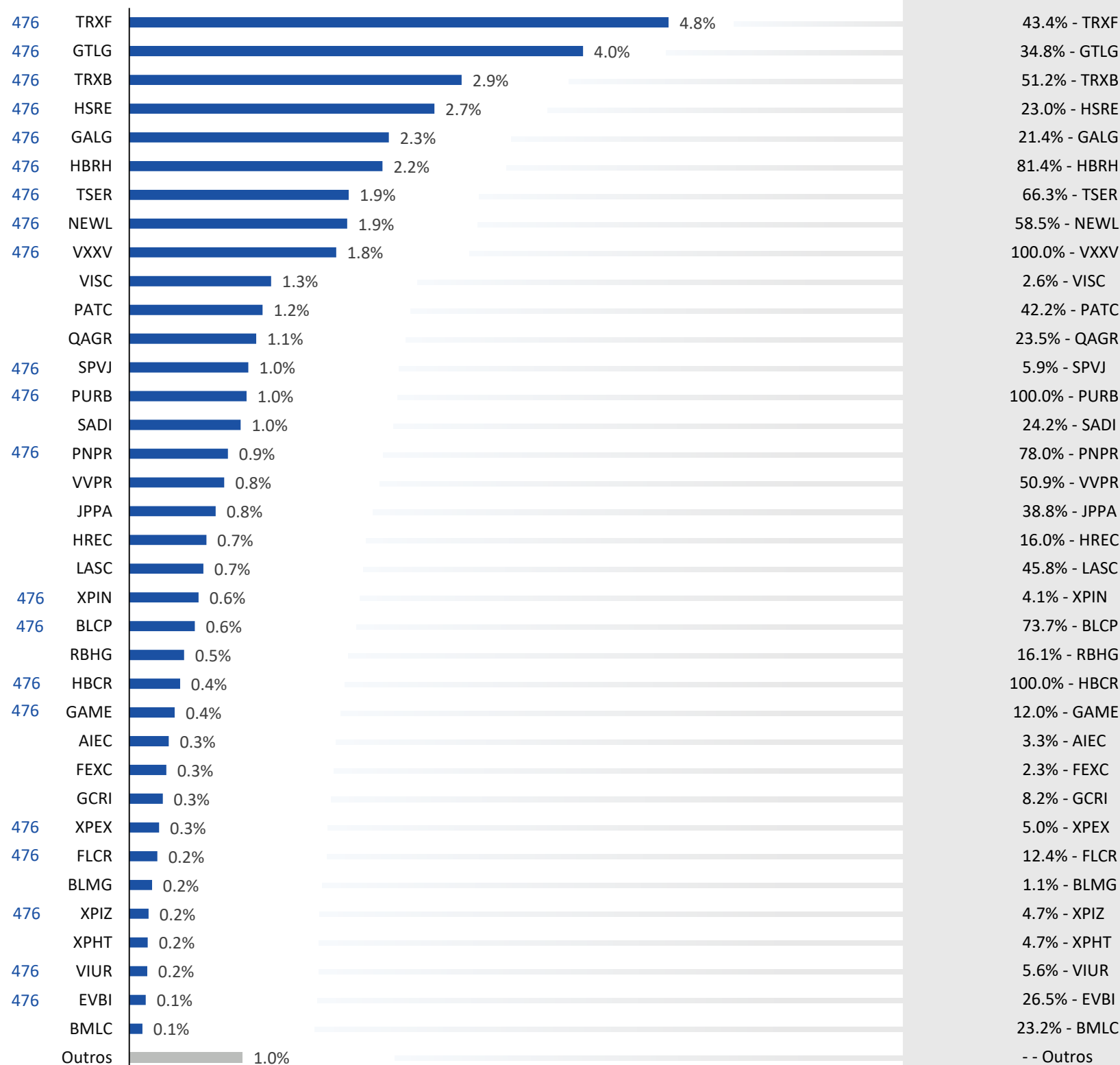
O Fundo possui 42.1% dos Ativos<sup>1</sup> divididos em 74 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 10.9%. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual (em % dos Ativos<sup>1</sup> totais do Fundo), o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por Fundos sob gestão da Capitânia.

### CARTEIRA - CPTS11

% Ativos<sup>1</sup>  
Em 30/09/2021

(%) dos FIIs detidos por  
fundos geridos pela  
Capitânia

ICVM 476



Data base – 30/09/2021.

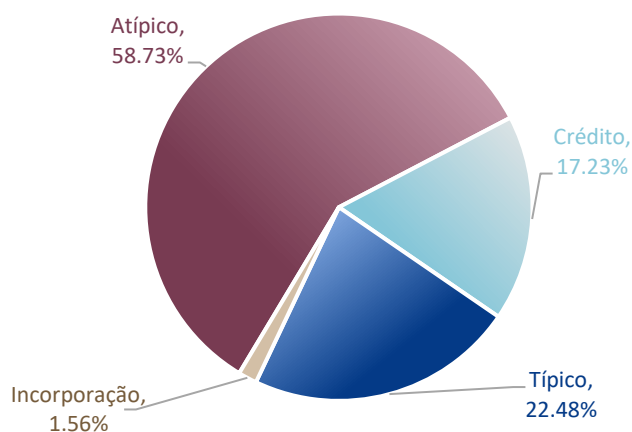
<sup>1</sup> Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

### CARTEIRA DE FIIS – DESCRITIVO – 30/09/2021

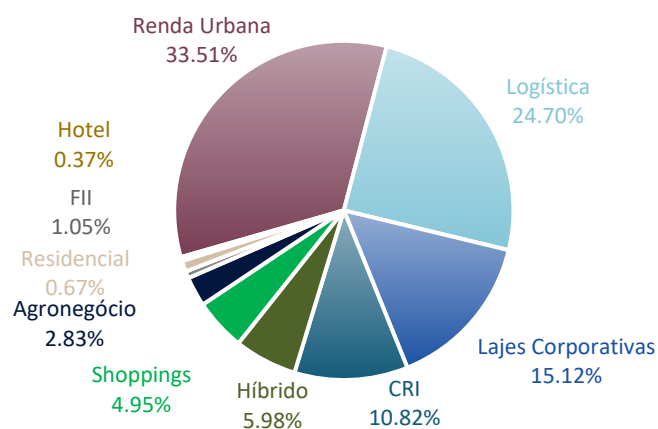
Na tabela abaixo é possível verificar a carteira de FII, assim como o saldo atual considerando o preço de fechamento de setembro e o possível ganho de capital a realizar caso a posição fosse vendida a preço de mercado.

| Tickers      | Posição (R\$)        | Quantidade | Preço Médio (R\$) | Preço atual (R\$) | Resultado (R\$)    | % Ganho Capital |
|--------------|----------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| VXXV11       | 49,306,526           | 59,156     | 728.1             | 833.5             | 6,235,070          | 14.5%           |
| HSRE11       | 72,742,852           | 742,274    | 90.9              | 98.0              | 5,299,319          | 7.9%            |
| TRXB11       | 79,218,946           | 671,347    | 113.8             | 118.0             | 2,790,988          | 3.7%            |
| TSER11       | 52,290,000           | 500,000    | 100.0             | 104.6             | 2,290,000          | 4.6%            |
| HBCR11       | 12,099,890           | 109,999    | 100.0             | 110.0             | 1,099,990          | 10.0%           |
| GALG11       | 61,877,868           | 600,756    | 102.0             | 103.0             | 627,321            | 1.0%            |
| LASC11       | 17,651,617           | 188,304    | 90.9              | 93.7              | 542,406            | 3.2%            |
| RBHG11       | 13,042,116           | 150,151    | 83.4              | 86.9              | 515,031            | 4.1%            |
| TRXF11       | 93,901,654           | 924,775    | 101.2             | 101.5             | 328,929            | 0.4%            |
| SADI11       | 26,553,565           | 323,745    | 81.0              | 82.0              | 321,048            | 1.2%            |
| XPHT11       | 4,389,420            | 47,763     | 86.8              | 91.9              | 244,455            | 5.9%            |
| AIEC11       | 9,381,663            | 115,823    | 80.4              | 81.0              | 69,488             | 0.7%            |
| VOTS11       | 2,151,038            | 25,241     | 84.4              | 85.2              | 21,861             | 1.0%            |
| FLCR11       | 6,684,669            | 66,139     | 100.8             | 101.1             | 19,042             | 0.3%            |
| BRIP11       | 772,995              | 770        | 1,000.0           | 1,003.9           | 2,995              | 0.4%            |
| RBR511       | 216,000              | 3,000      | 71.2              | 72.0              | 2,370              | 1.1%            |
| RNDP11       | 9,230                | 13         | 602.6             | 710.0             | 1,396              | 17.8%           |
| RDPD11       | 892                  | 13         | 55.4              | 68.6              | 172                | 23.9%           |
| ONEF11       | 1,294                | 9          | 137.9             | 143.7             | 52                 | 4.2%            |
| PRTS11       | 39,006               | 169,591    | 0.2               | 0.2               | -                  | 0.0%            |
| BICE11       | 514,000              | 514        | 1,000.0           | 1,000.0           | -                  | 0.0%            |
| PNPR11       | 23,526,000           | 235,260    | 100.0             | 100.0             | -                  | 0.0%            |
| EQJR13       | 1,900,000            | 19,000     | 100.0             | 100.0             | -                  | 0.0%            |
| GAME13       | 10,800,000           | 108,000    | 100.0             | 100.0             | -                  | 0.0%            |
| PURB13       | 27,927,245           | 293,971    | 95.0              | 95.0              | -                  | 0.0%            |
| GTLG13       | 108,182,900          | 1,081,829  | 100.0             | 100.0             | -                  | 0.0%            |
| SHOP11       | 3,054,646            | 45,147     | 67.7              | 67.7              | -                  | 0.0%            |
| FMOF11       | 137                  | 2          | 70.0              | 68.4              | (3)                | -2.3%           |
| NEWU11       | 530                  | 16         | 35.3              | 33.1              | (34)               | -6.1%           |
| VISC11       | 5,130                | 50         | 112.6             | 102.6             | (500)              | -8.9%           |
| TEPP11       | 64,380               | 870        | 76.4              | 74.0              | (2,073)            | -3.1%           |
| BLMR11       | 135,306              | 17,780     | 7.9               | 7.6               | (5,619)            | -4.0%           |
| CXRI11       | 381,850              | 5,302      | 73.6              | 72.0              | (8,261)            | -2.1%           |
| HOSI11       | 1,307,060            | 16,441     | 80.4              | 79.5              | (15,293)           | -1.2%           |
| NAV11        | 724,660              | 9,535      | 78.1              | 76.0              | (19,819)           | -2.7%           |
| GCR11        | 7,950,473            | 79,808     | 100.0             | 99.6              | (30,327)           | -0.4%           |
| BMLC11       | 3,120,026            | 34,286     | 92.3              | 91.0              | (45,961)           | -1.5%           |
| CRFF11       | 1,360,902            | 19,844     | 71.0              | 68.6              | (48,373)           | -3.4%           |
| IBFF11       | 2,832,152            | 43,068     | 67.0              | 65.8              | (52,332)           | -1.8%           |
| XTED11       | 686,095              | 101,194    | 7.4               | 6.8               | (59,079)           | -7.9%           |
| MAXR11       | 868,461              | 9,923      | 93.8              | 87.5              | (62,575)           | -6.7%           |
| RBVO11       | 841,561              | 55,622     | 16.3              | 15.1              | (66,700)           | -7.3%           |
| HGFF11       | 970,913              | 12,870     | 81.0              | 75.4              | (71,566)           | -6.9%           |
| MGLG11       | 1,022,890            | 11,000     | 100.0             | 93.0              | (77,110)           | -7.0%           |
| KFOF11       | 2,271,483            | 28,043     | 85.2              | 81.0              | (116,820)          | -4.9%           |
| KISU11       | 530,659              | 63,552     | 10.2              | 8.4               | (117,698)          | -18.2%          |
| TRXF13       | 14,859,465           | 146,341    | 102.5             | 101.5             | (140,487)          | -0.9%           |
| HSAF11       | 2,038,987            | 22,668     | 96.8              | 90.0              | (156,183)          | -7.1%           |
| TRXF14       | 19,812,688           | 195,122    | 102.5             | 101.5             | (187,317)          | -0.9%           |
| PLOG11       | 1,275,751            | 15,663     | 94.3              | 81.5              | (201,373)          | -13.6%          |
| SPVJ11       | 28,364,275           | 263,368    | 108.5             | 107.7             | (203,252)          | -0.7%           |
| SEQR11       | 1,015,997            | 12,454     | 98.2              | 81.6              | (207,011)          | -16.9%          |
| EVBI11       | 3,879,321            | 39,993     | 103.0             | 97.0              | (239,958)          | -5.8%           |
| XPEX11       | 7,072,504            | 7,766      | 956.1             | 910.8             | (351,852)          | -4.7%           |
| XPIZ11       | 4,565,579            | 4,964      | 1,000.0           | 919.8             | (398,181)          | -8.0%           |
| BLMG11       | 5,394,799            | 55,218     | 105.0             | 97.7              | (401,791)          | -6.9%           |
| HREC11       | 18,361,966           | 187,367    | 100.4             | 98.0              | (440,312)          | -2.3%           |
| VVPR11       | 22,622,400           | 235,650    | 98.6              | 96.0              | (619,045)          | -2.7%           |
| VIUR11       | 4,248,312            | 50,467     | 100.0             | 84.2              | (796,385)          | -15.8%          |
| BLCP11       | 15,606,702           | 167,814    | 97.9              | 93.0              | (817,812)          | -5.0%           |
| VISC13       | 33,818,396           | 329,614    | 106.2             | 102.6             | (1,183,314)        | -3.4%           |
| JPPA11       | 20,555,572           | 216,420    | 100.9             | 95.0              | (1,291,517)        | -5.9%           |
| QAGR11       | 30,251,725           | 602,624    | 52.4              | 50.2              | (1,313,337)        | -4.2%           |
| FEXC11       | 8,803,546            | 103,328    | 98.4              | 85.2              | (1,362,626)        | -13.4%          |
| XPIN15       | 16,491,206           | 180,035    | 100.0             | 91.6              | (1,508,693)        | -8.4%           |
| NEWL11       | 51,919,455           | 522,644    | 103.7             | 99.3              | (2,300,682)        | -4.2%           |
| PATC11       | 31,755,233           | 501,821    | 69.8              | 63.3              | (3,264,264)        | -9.3%           |
| HBRH14       | 28,740,327           | 346,269    | 95.3              | 83.0              | (4,259,109)        | -12.9%          |
| HBRH11       | 31,619,016           | 380,952    | 97.3              | 83.0              | (5,428,768)        | -14.7%          |
| <b>Total</b> | <b>1,106,383,918</b> |            | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>(7,461,477)</b> | <b>-0.67%</b>   |

#### EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



Data base – 30/09/2021.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

**Vencimento: 16/09/2030**

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Devedor         | Mogno Logístico FII |
| Taxa de Emissão | IPCA + 6,50%        |
| LTV             | 46,2%               |
| 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.



#### 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             | 76,75%                 |
| Rating          | -                      |

A operação é lastreada na AF de 3 Lojas (galpão) da bandeira Assai, 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             | 60,2%               |
| 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.



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

|                                                                                                        |                                                                                            |                                                                                               |                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Comercial            |  Shopping |  Varejo      |  Loteamento |
|  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             | 63,3%                 |
| Rating          | -                     |

A operação é lastreada na AF do galpão logístico localizado em Goiânia-GO locado pelo FII NEWL11 para Hypera, 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, rating de crédito AAA pela S&P (escala nacional).

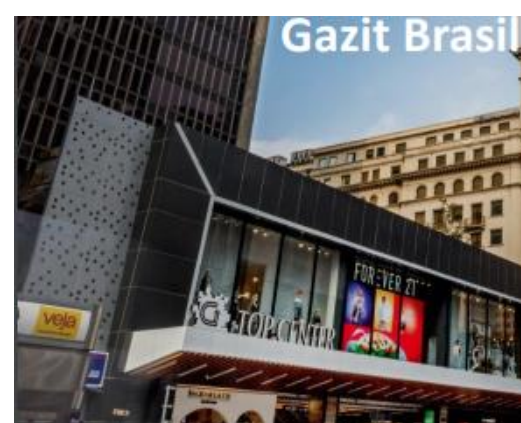


#### CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E (19H0235501)

**Vencimento: 02/07/2031**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | Rede D'Or    |
| Taxa de Emissão | IPCA + 3,88% |
| LTV             | 77,1%        |
| 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 GPA TRX Bari 82S 1E (20F0689770)

**Vencimento: 10/06/2035**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | GPA          |
| Taxa de Emissão | IPCA + 5,75% |
| LTV             | 76,2%        |
| Rating          | AA           |

Trata-se de um CRI para financiamento de aquisição pelo FII TRX Real Estate de 7 lojas locadas para o Grupo GPA.

As lojas (marcas Extra e Assaí), localizadas no RJ, PI, GO e PB, são garantias da operação, assim como o contrato de locação (15 anos atípicos).

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Devedor         | Plural Renda Urbana |
| Taxa de Emissão | IPCA + 6,50%        |
| LTV             | 64,7%               |
| Rating          | -                   |

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



#### CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

**Vencimento: 01/02/2024**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | Colorado     |
| Taxa de Emissão | IPCA + 9,25% |
| LTV             | 39,1%        |
| 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             | 49,4%       |
| 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 Colorado Isec 1S 1E (17B0048606)

**Vencimento: 20/09/2025**

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Devedor         | Colorado      |
| Taxa de Emissão | IPCA + 10,00% |
| LTV             | 110,3%        |
| 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).



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

|                                                                                                        |                                                                                            |                                                                                               |                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Comercial            |  Shopping |  Varejo      |  Loteamento |
|  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             | 47,2%        |
| 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 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             | 78,9%        |
| 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             | 59,0%        |
| 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.

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

**Vencimento: 20/08/2026**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | Grupo AIZ    |
| Taxa de Emissão | IPCA + 5,50% |
| LTV             | 46,6%        |
| 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



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

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Devedor         | Tenco     |
| Taxa de Emissão | IPCA + 6% |
| LTV             | 42,8%     |
| 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 DutraLog TrueSec 401S 1E (21F1076305)

**Vencimento: 20/06/2033**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | DutraLog FII |
| Taxa de Emissão | IPCA + 8,00% |
| LTV             | 50,5%        |
| Rating          | -            |

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



### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

**Vencimento: 07/03/2029**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | BR Malls     |
| Taxa de Emissão | IPCA + 7,04% |
| LTV             | 53,8%        |
| 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             | 50,9%        |
| 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%.



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

**Vencimento: 06/01/2039**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | BRF          |
| Taxa de Emissão | IPCA + 5,25% |
| LTV             | 51,9%        |
| 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             | 74,5%        |
| Rating          | -            |

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

### CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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



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

**Vencimento: 20/08/2031**

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Devedor         | BTG Malls FII |
| Taxa de Emissão | CDI + 1,5%    |
| LTV             | 26,3%         |
| 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)

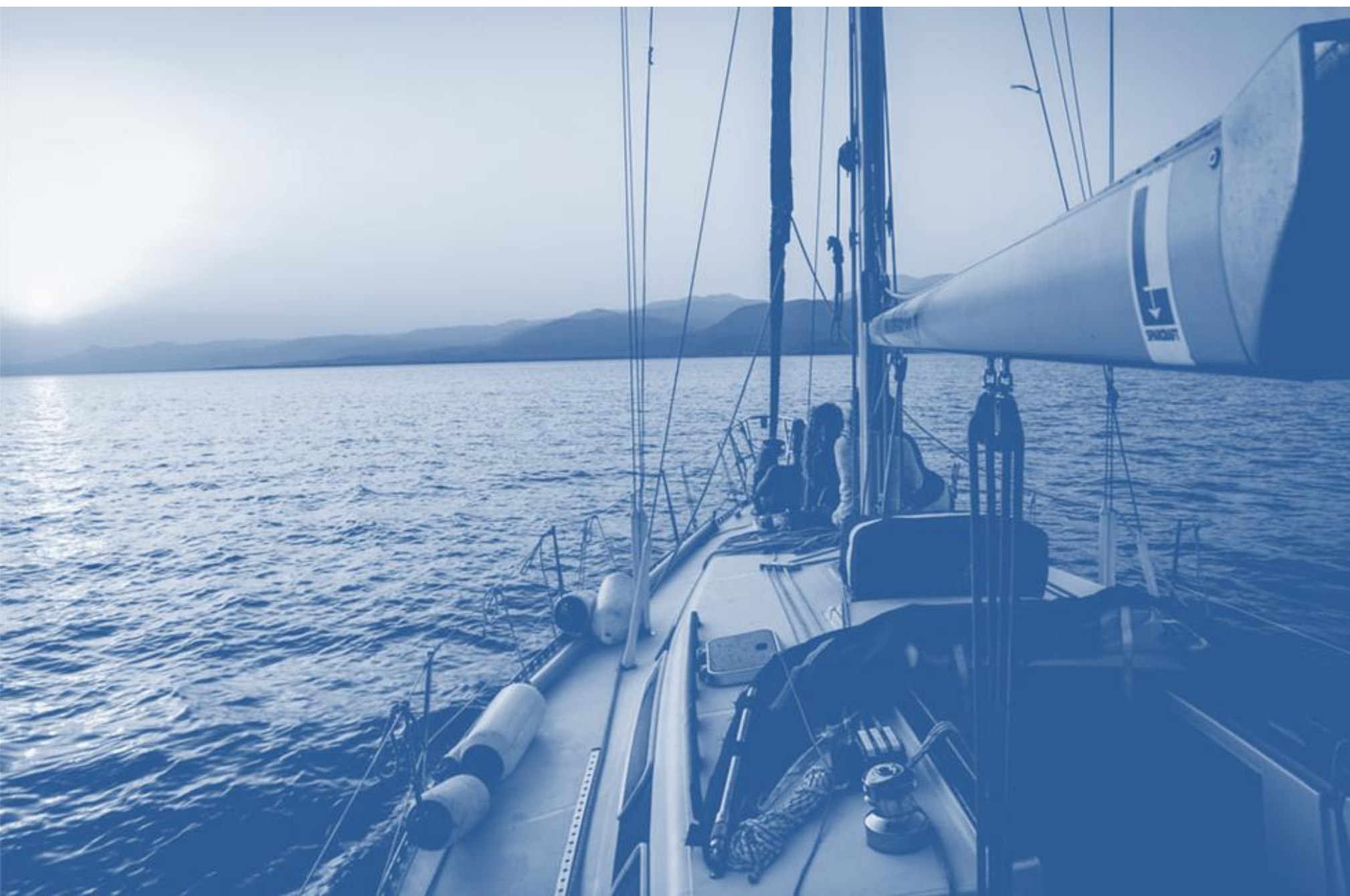
| Termos | Descrição                            |
|--------|--------------------------------------|
| NEWL11 | NewPort Logístico                    |
| ONEF11 | The One                              |
| PATC11 | Pátria Edifícios Corporativos FII    |
| PLCR11 | Plural Recebíveis                    |
| 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](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

