



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

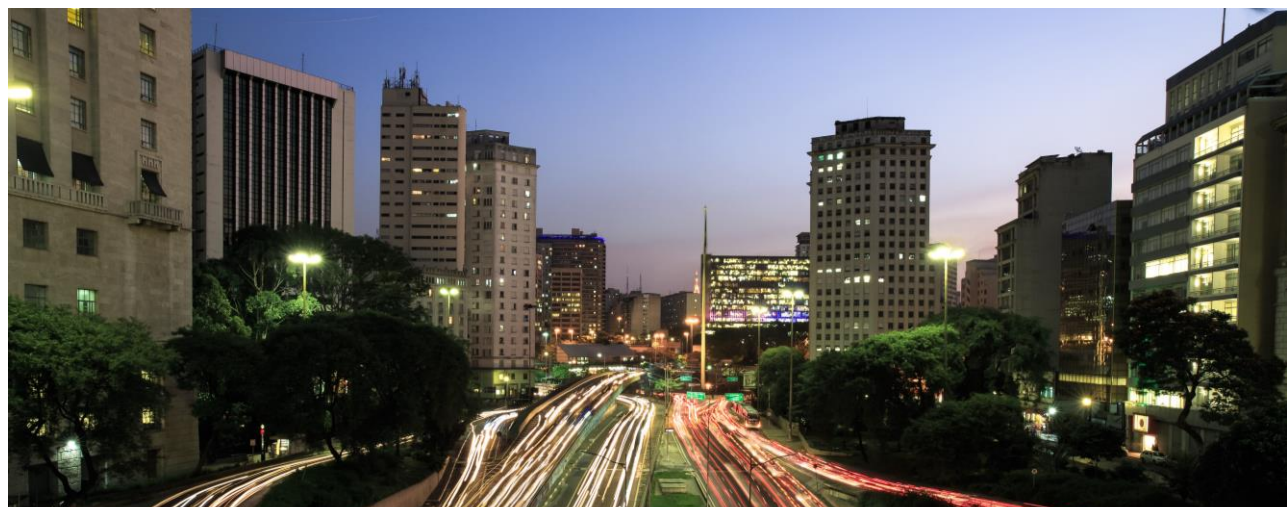
Classificação Anbima:
FII TVM Renda Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

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)¹:
R\$ 98.10

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
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 Yield¹:
12.23%

Dividend Yield (Cota de emissão)²:
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

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/09/2021.

² 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.

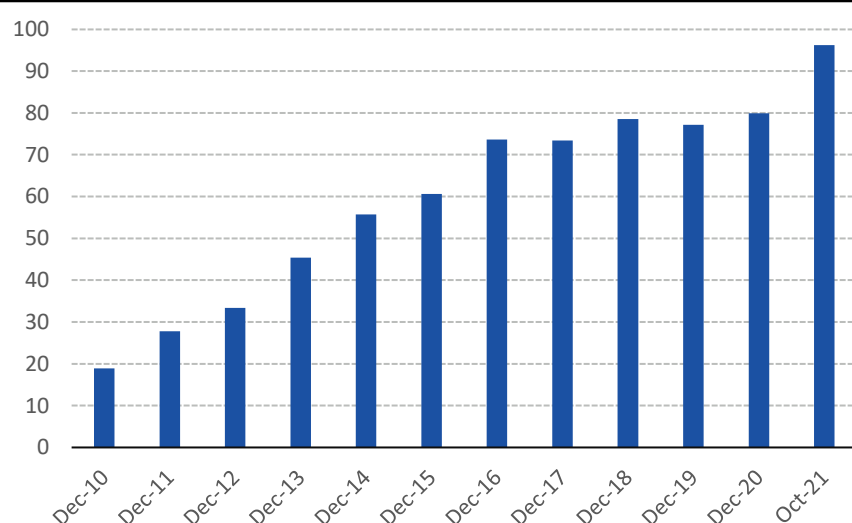
No cenário da recente abertura de juros, a gestão aproveitou para reciclar o portfólio e aumentar a taxa média de aquisição dos papéis. Com isso, dois primários importantes liquidaram no mês: CRI Assaí (TRXF11), R\$ 140 milhões a IPCA+5,70% e CRI Vinci Shoppings (VISC11), R\$ 160 milhões a IPCA+6,25%, 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

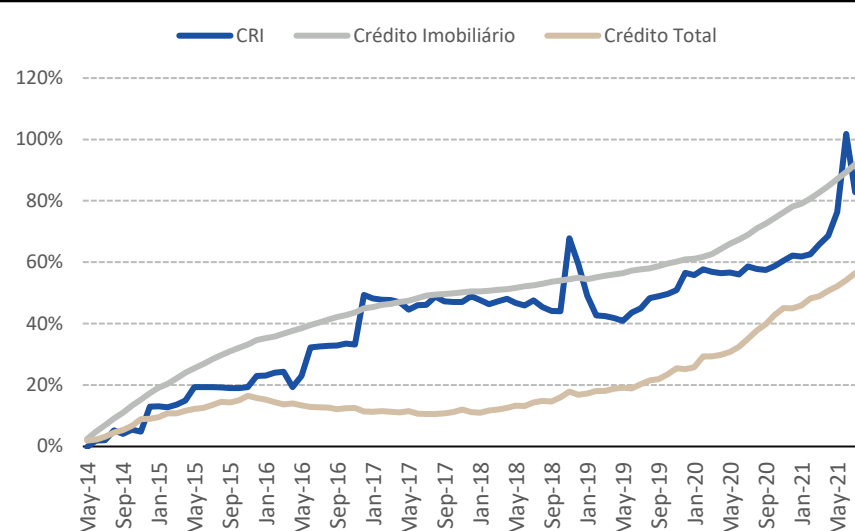
Resumo do Mercado

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.

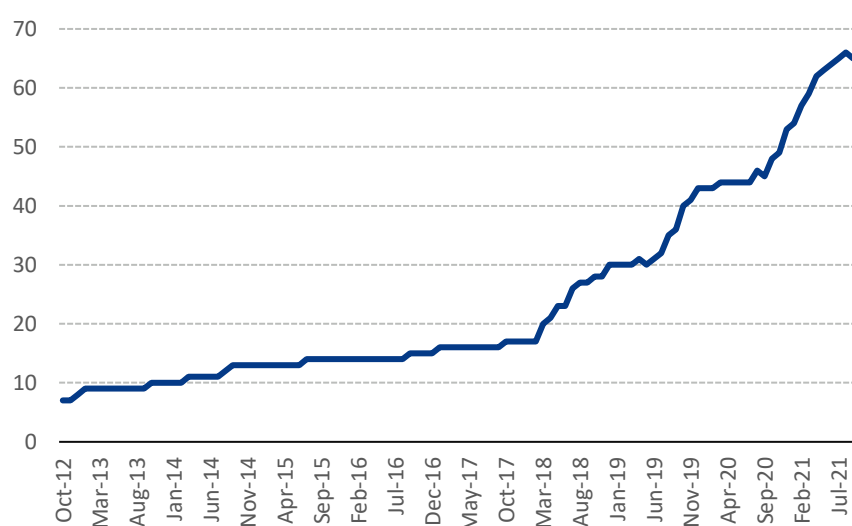
Estoque de CRI (R\$ Bilhões)



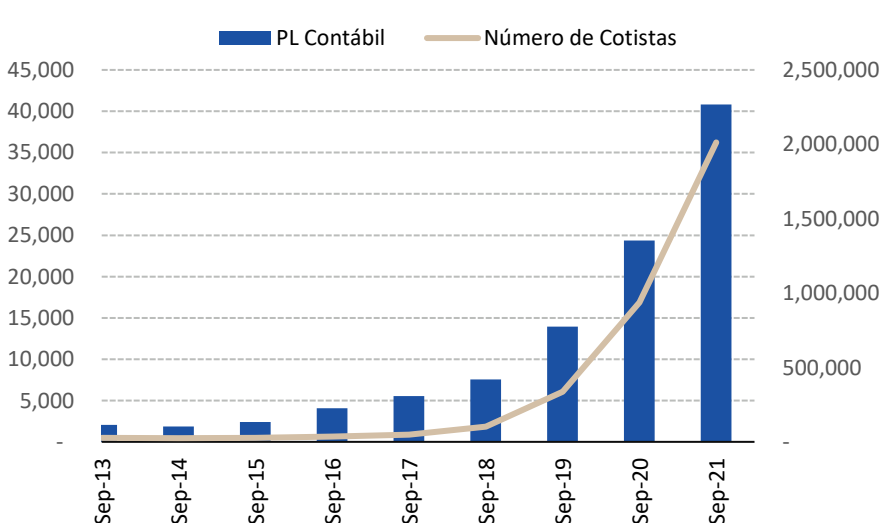
Crescimento acumulado dos segmentos de crédito (% desde Maio/2014)



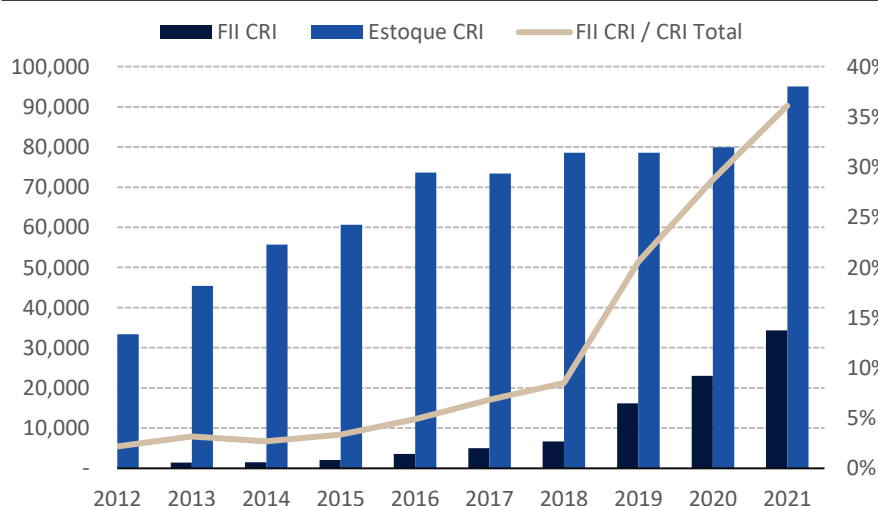
Número de FIIs de CRI listados



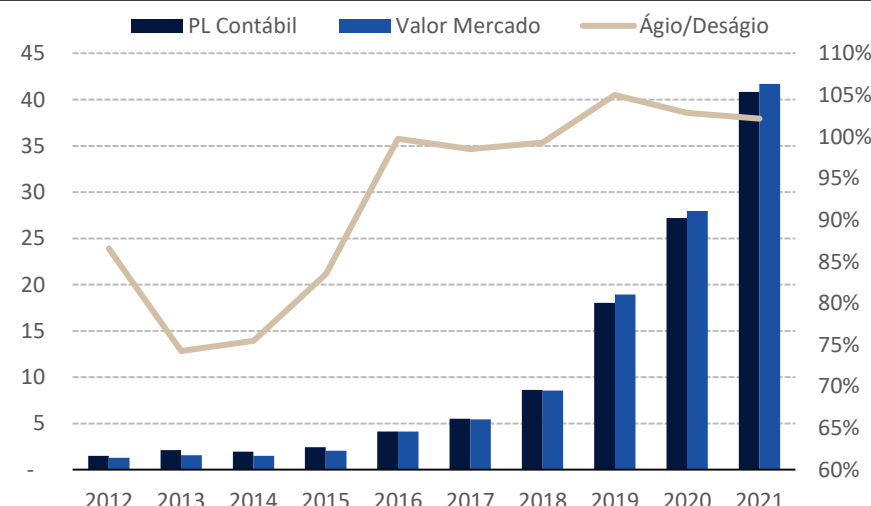
PL (R\$ Milhões) e Número de cotistas dos FIIs de CRI listados



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



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

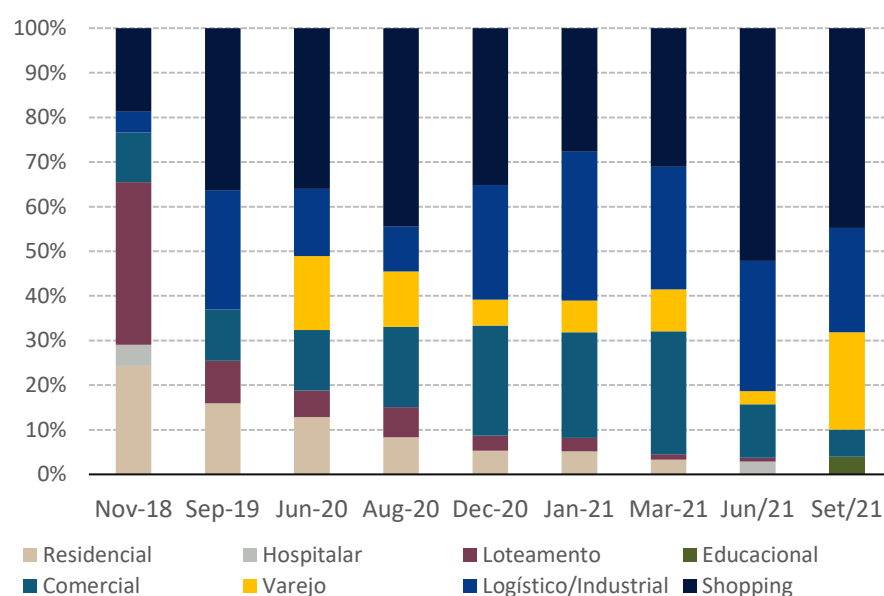


COMENTÁRIO DO GESTOR

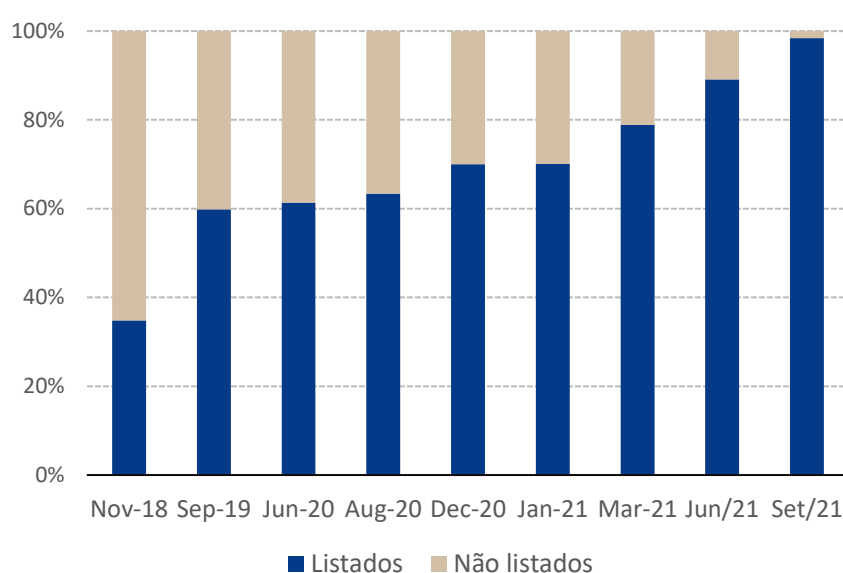
Tese do Fundo

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)



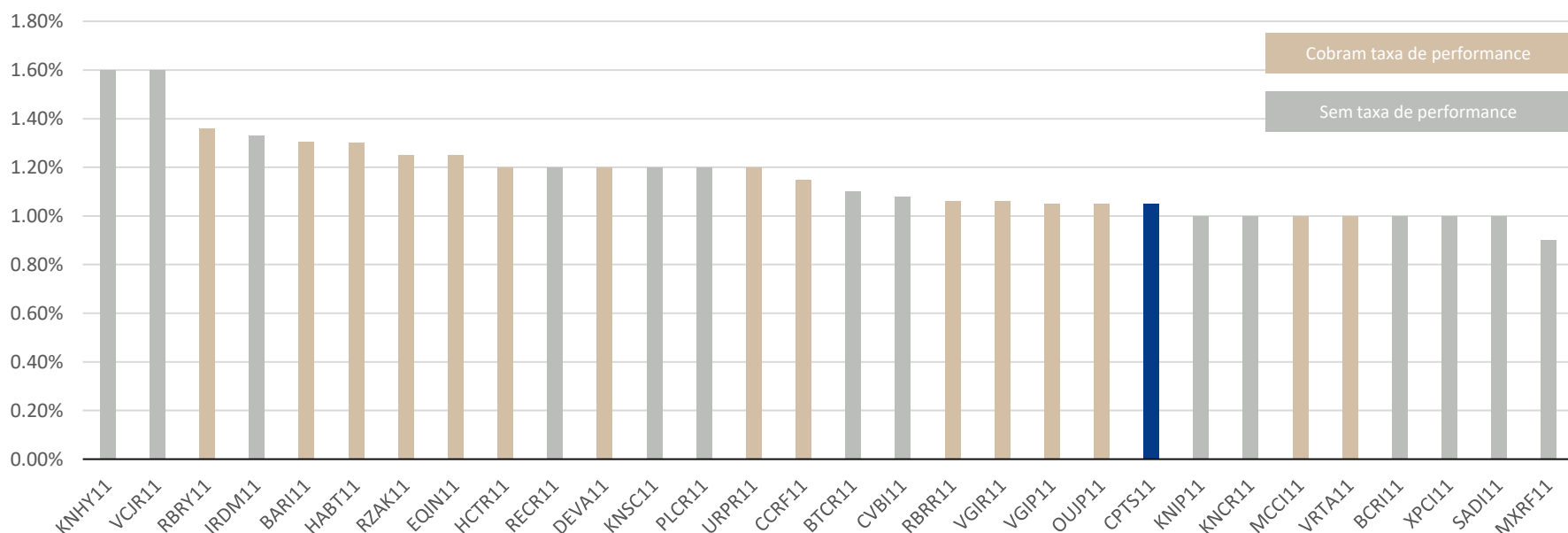
Exposição a Devedores - FII/Empresas listadas (% Carteira de Crédito)



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 CPTS11¹



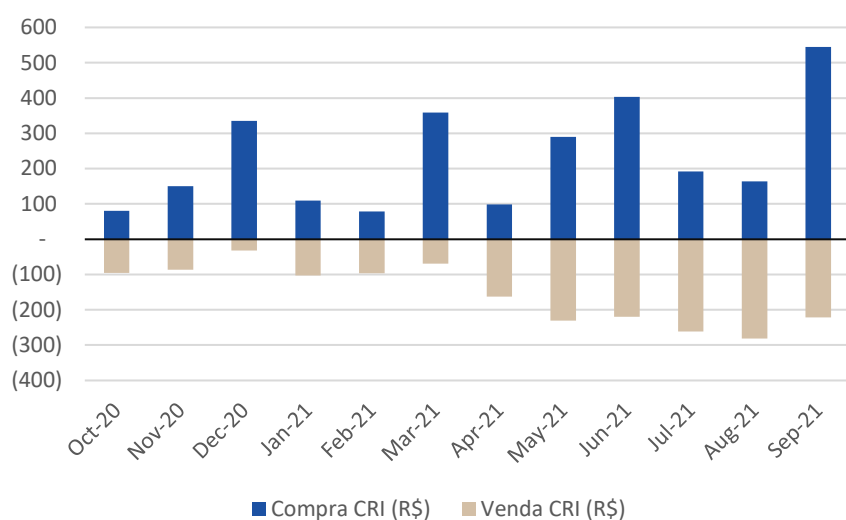
¹ Contempla a taxa máxima de administração, gestão, escrituração, custódia e consultoria imobiliária, conforme regulamento

Fonte: Capitânia e Regulamento dos fundos de CRI listados.

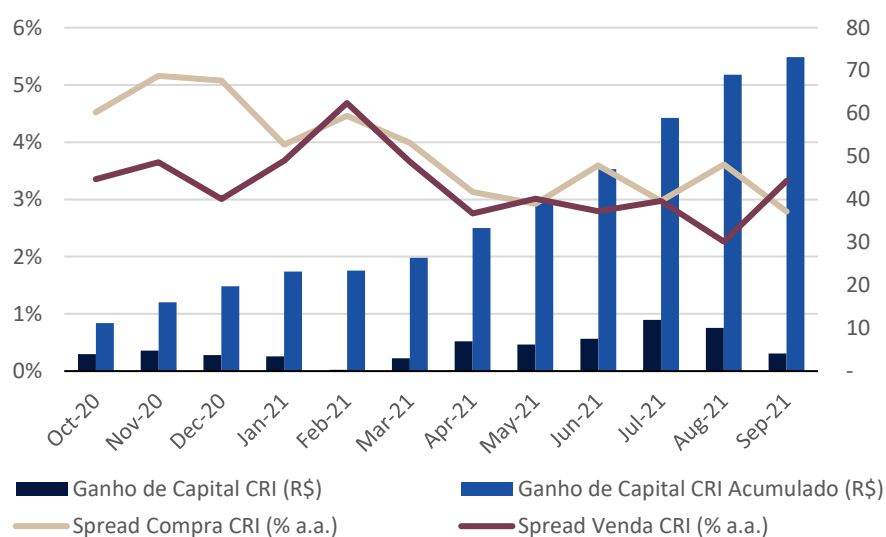
COMENTÁRIO DO GESTOR

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.

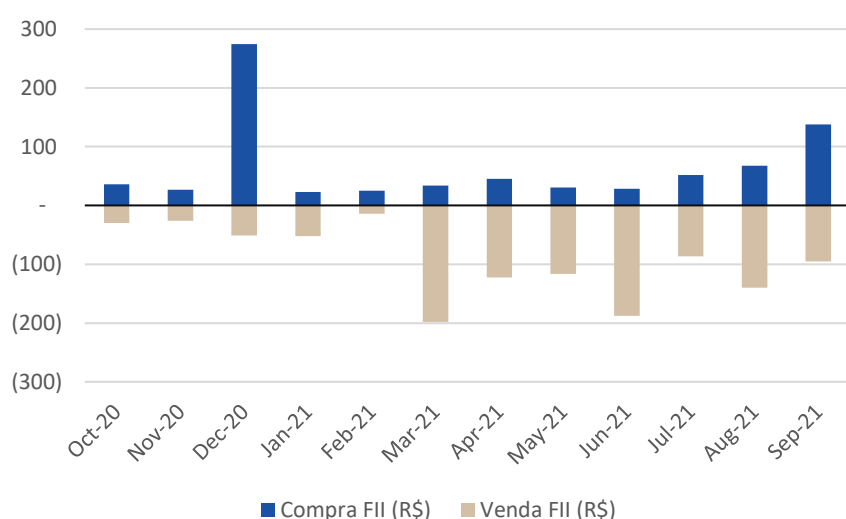
Volume negociado de CRI (R\$ Milhões)



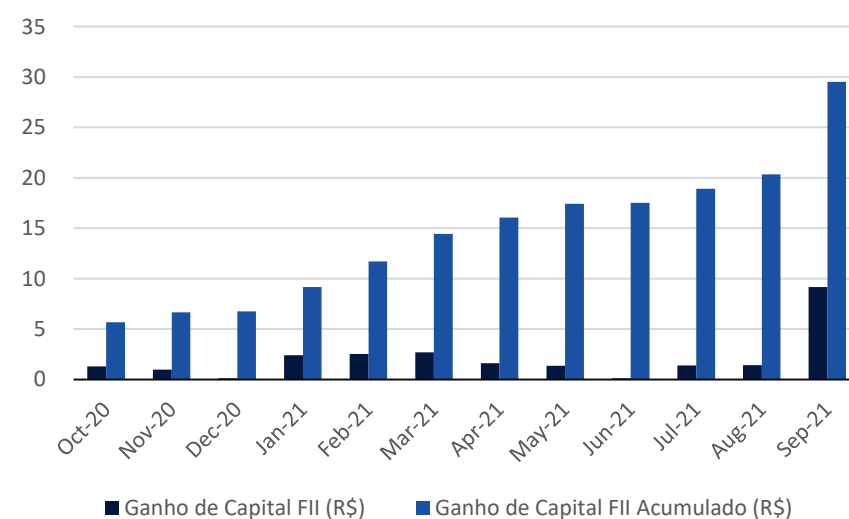
Ganho de capital mensal e acumulado com operações de CRI (R\$ Milhões) e Spread negociado (%)



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

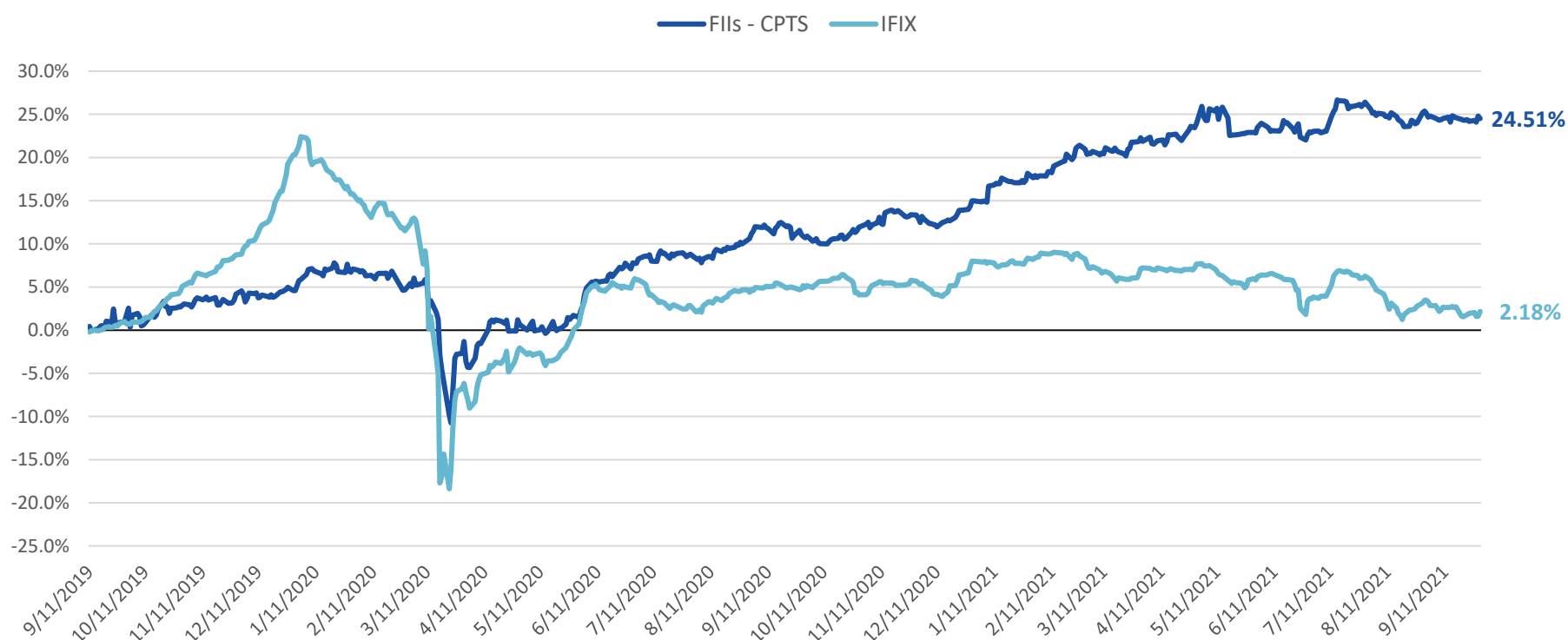
Ano	Nº operações	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	Dividendos (R\$)	Status¹	Fluxo Acumulado (R\$)	Posição (R\$)	TIR – CPTS	TIR – IFIX
2019	4	-76,083,744	67,961,615	16,922,802	50.00%	8,810,795	10,122	11.8%	4.9%
2020	59	-1,182,920,053	545,278,329	61,497,140	42.37%	50,862,350	627,006,934	9.9%	4.0%
2021	46	-577,855,080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

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

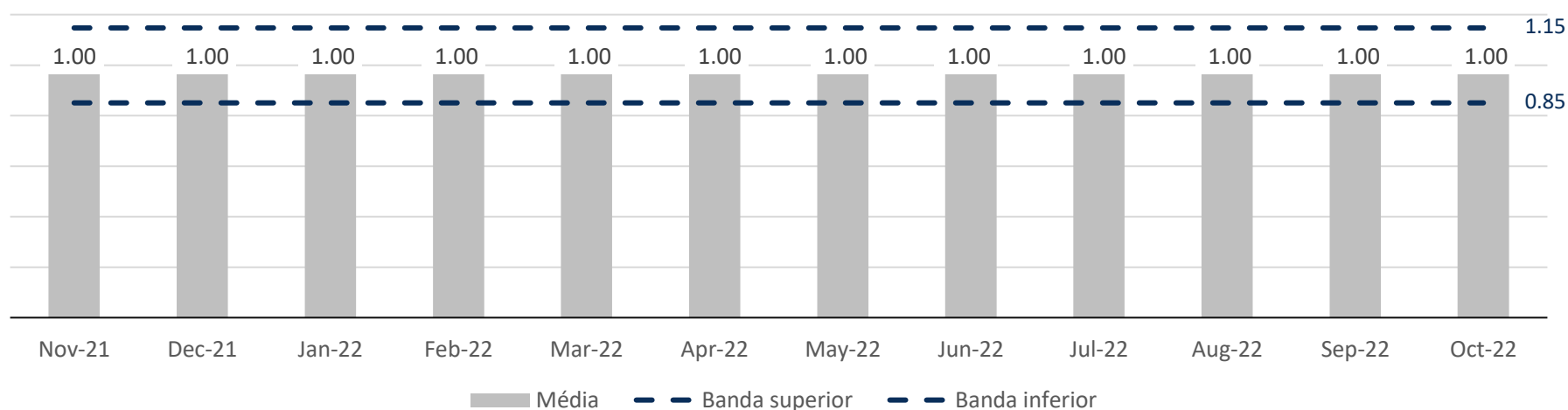


Conclusão

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.**

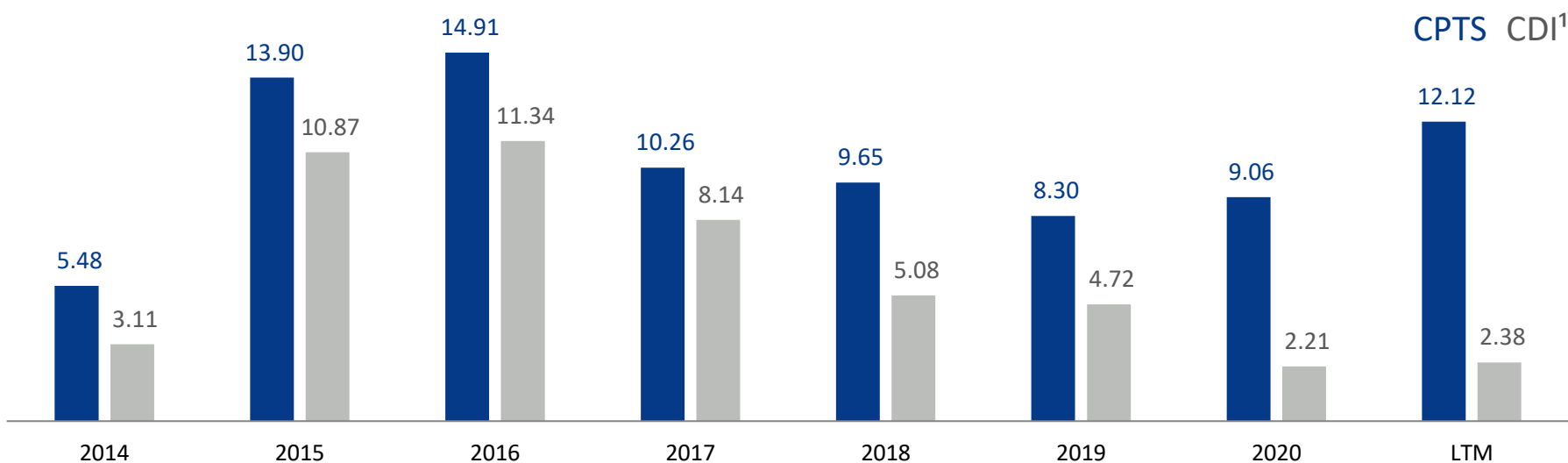
Guidance de dividendos, próximos 12 meses (R\$/Cota)



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.

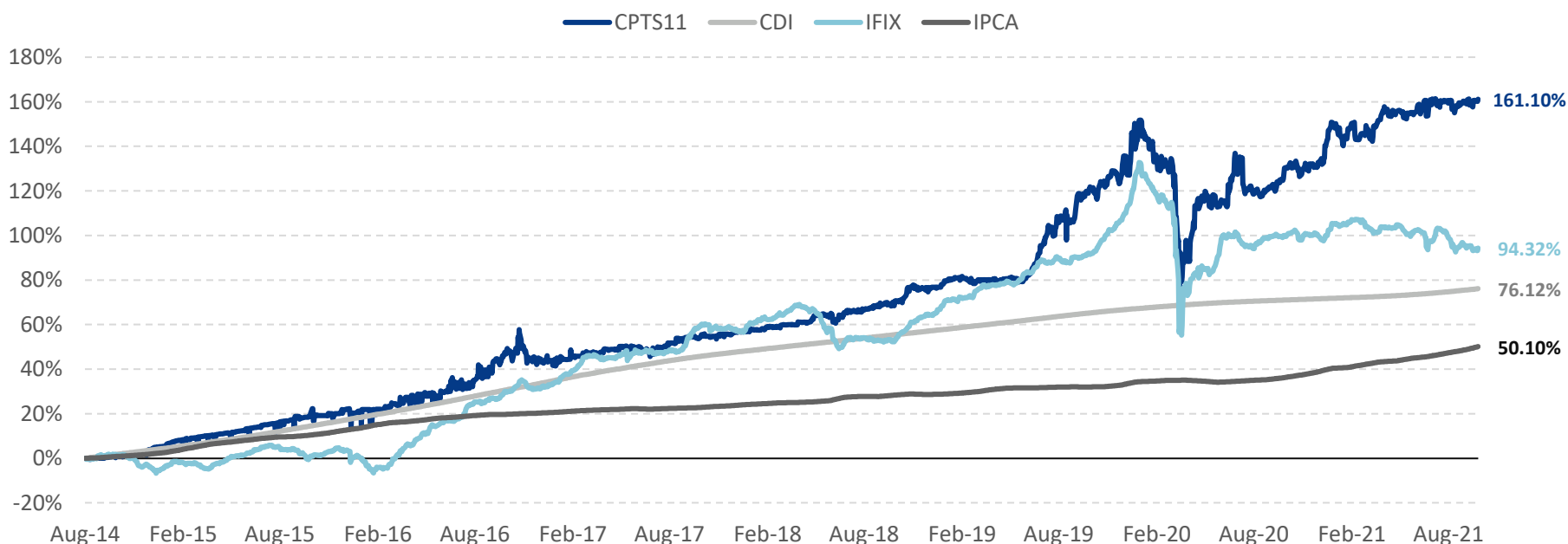
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 12.0%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 79.73 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/09/2021) a R\$ 98.10. Essa performance é equivalente a 171.3% do retorno do CDI Líquido¹.



CPTS11 – Histórico de ofertas	1ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão	9ª Emissão	10ª Emissão	Consolidado
Data da liquidação	Aug-14	Oct-16	Nov-18	Sep-19	Jun-20	Aug-20	Dec-20	Feb-21	May-21	-
Tipo Oferta	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 476	-
Coordenador Líder	BNYM	CM	CM	XP	XP	XP	XP	XP	XP	-
Custo de Distribuição (R\$)	0.00	0.00	2.95	0.89	3.56	3.36	2.28	3.23	3.24	2.84
Preço de Emissão (R\$)	100.00	100.00	98.60	97.58	90.54	93.96	93.47	94.26	95.11	94.19
Preço de Emissão + Custos (R\$)	100.00	100.00	101.55	98.47	94.10	97.32	95.75	97.49	98.35	97.03
Nº de cotas	500,000	500,000	577,825	1,537,200	4,638,834	688,248	5,013,054	4,923,580	7,402,694	25,781,435
Volume Bruto de captação (R\$)	50,000,000	50,000,000	58,678,129	151,368,084	436,514,279	66,980,295	479,999,921	479,999,814	728,054,955	2,501,595,477
Volume Líq. de captação (R\$)	50,000,000	50,000,000	56,973,545	149,999,976	420,000,030	64,667,782	468,570,157	464,096,651	704,070,226	2,428,378,368

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em 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

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

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA – Até 19/10/2021

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Out/21 ¹							
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%
			846,381,959	6.16%	-	2.57%	100.0%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Out/21 ¹										
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 ²	66,602,405	6.94%		6.93%		3.88%	18.7%	1,101,108
21F1076965	IPCA +	CRI JPS Habitasec 259S 1E ²	58,470,118	6.50%		6.50%		3.06%	16.4%	1,470,118
20K0660743	IPCA +	CRI Shopping Maringá True 1E 1S ²	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 ²	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	-
Total		95,277,289	

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	-
Total		137,597,086	

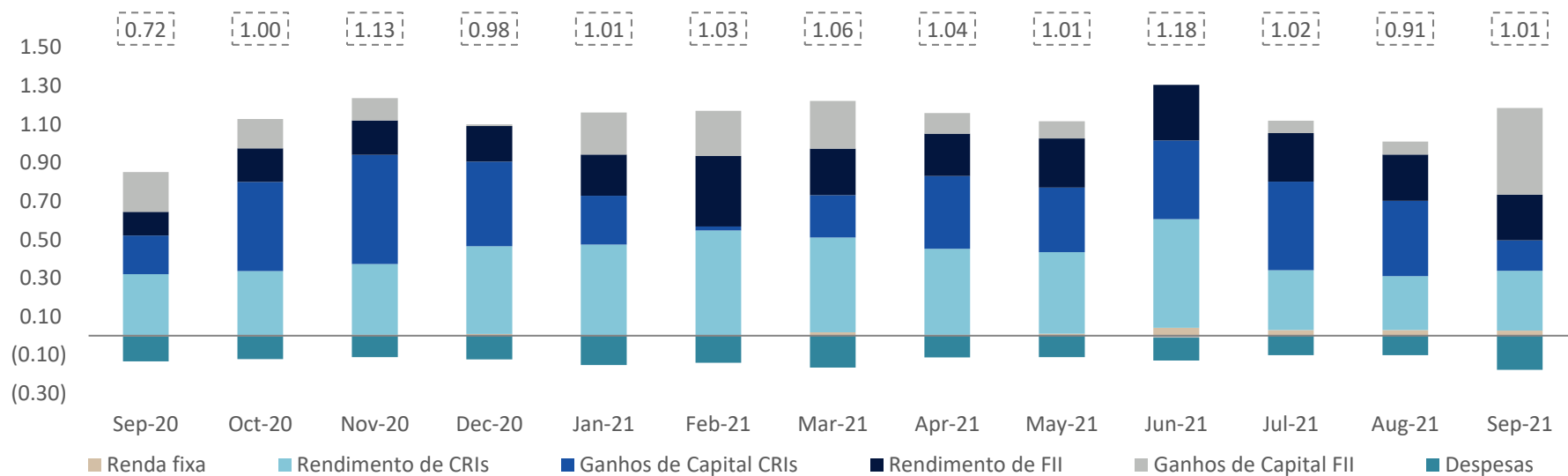
¹ Dados atualizados até 19/10/2021.

² 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)

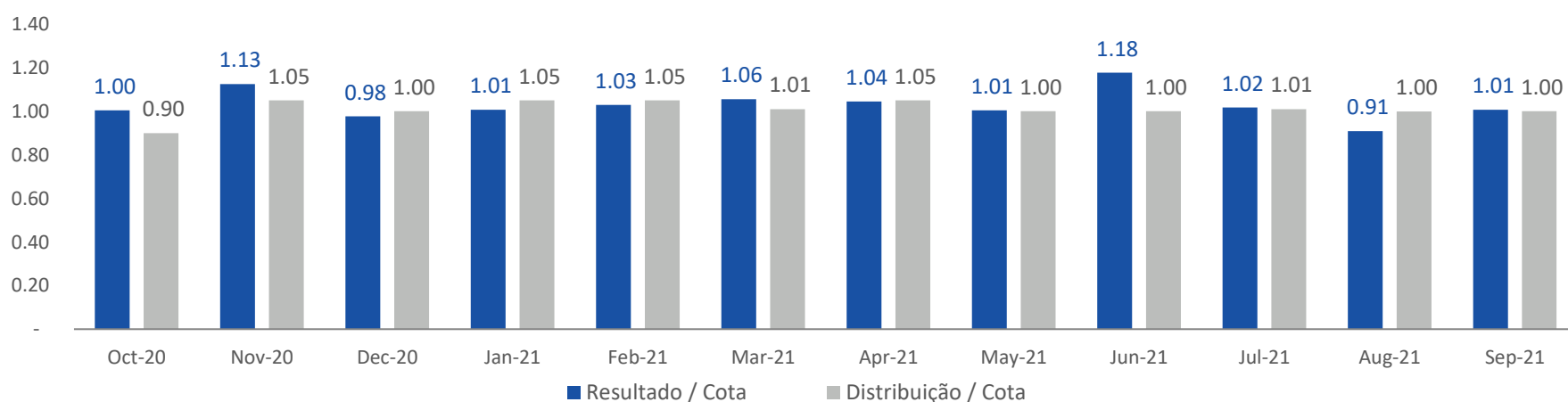
DRE - Capitânia Securities II FII	Apr-21	May-21	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Acumulado ³
Receitas	21,274,289	20,509,673	23,810,036	28,832,704	26,035,039	30,522,227	263,588,275
Renda fixa	92,299	198,655	767,623	774,789	757,284	698,224	4,101,183
Rendimento de CRIs	8,216,577	7,779,370	10,362,187	8,013,669	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)
Resultado	19,198,781	18,472,796	21,629,622	26,241,357	23,423,428	25,955,970	232,898,763
Resultado / Cota	1.04	1.01	1.18	1.02	0.91	1.01	18.58
Distribuição ¹	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%
Resultado Acumulado	179,856	273,911	2,150,093	2,352,201	19,975	194,510	194,510
Resultado Acumulado / Cota	0.01	0.01	0.08	0.09	0.00	0.01	0.01

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média²: 1.01



¹ 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.

² Últimos 12 meses.

³ Desde Jan/2020.

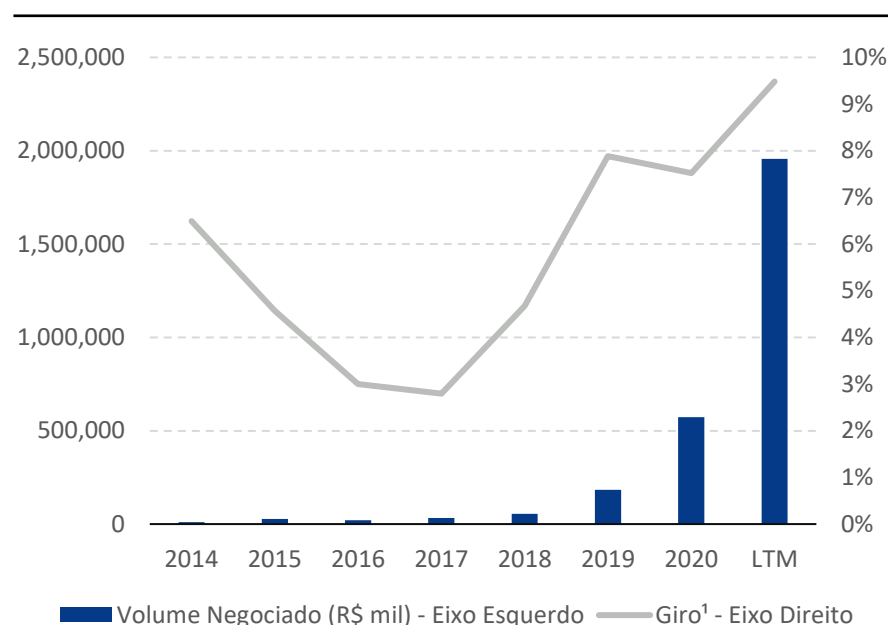
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

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.

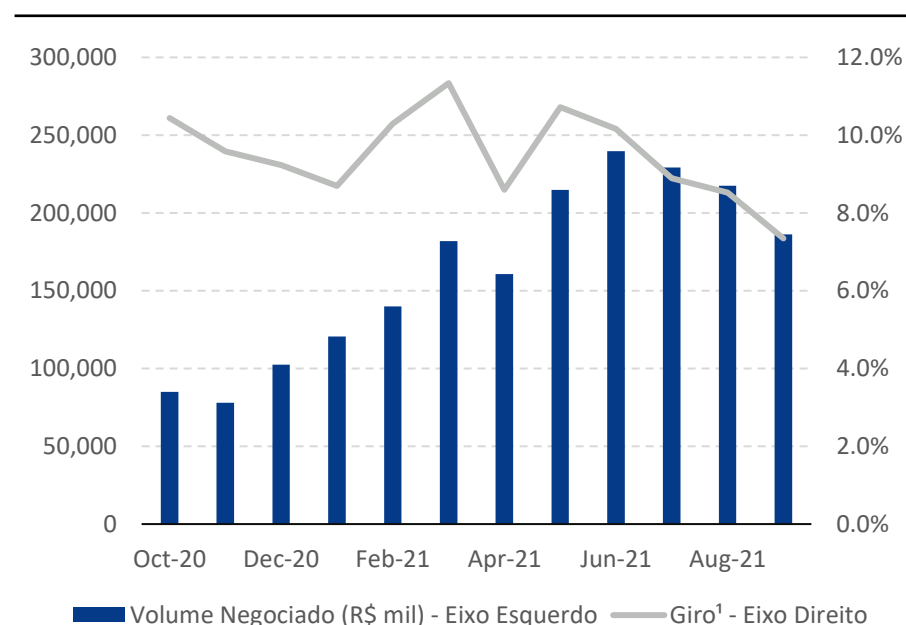
	Jun-21		Jul-21		Ago-21		Set-21		LTM	
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$	239,770	R\$	229,221	R\$	217,597	R\$	186,203	R\$	1,956,428
Média Diária (R\$ Mil)	R\$	11,418	R\$	10,915	R\$	9,891	R\$	8,867	R\$	7,872
Giro Mensal (%)		10.2%		8.9%		8.5%		7.4%		9.5%
Presença em pregões (%)		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%		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

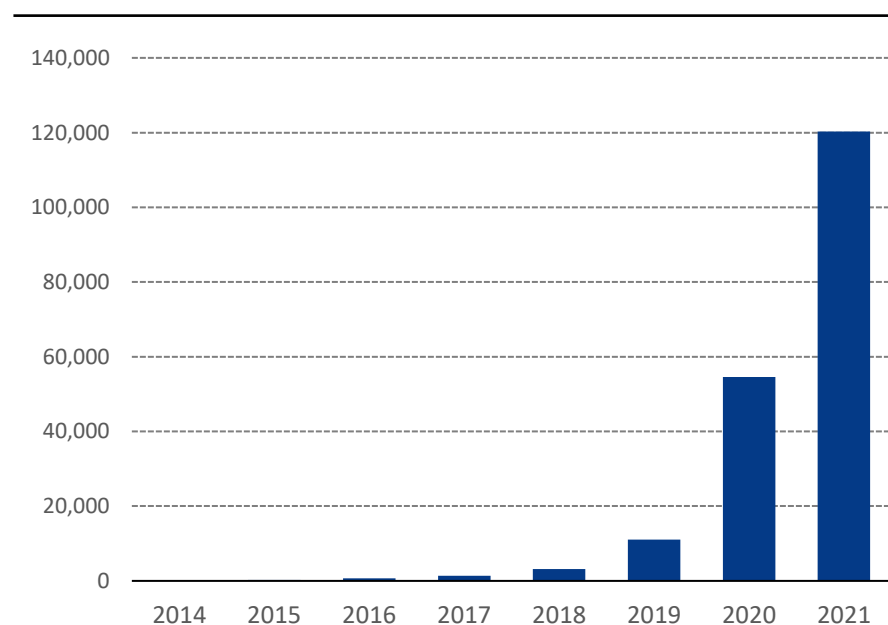


Volume mensal das negociações no mercado secundário (12M)

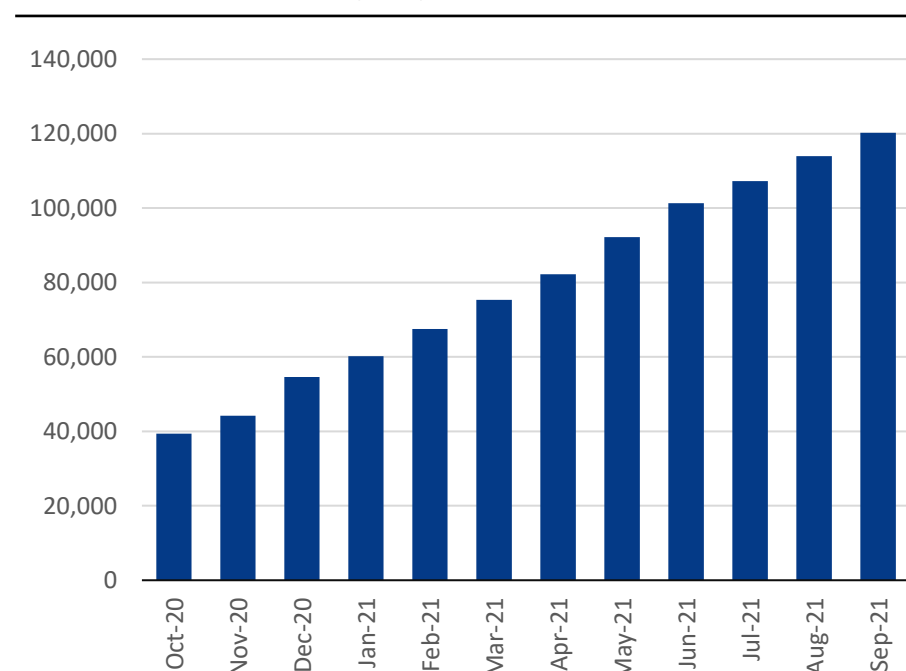


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



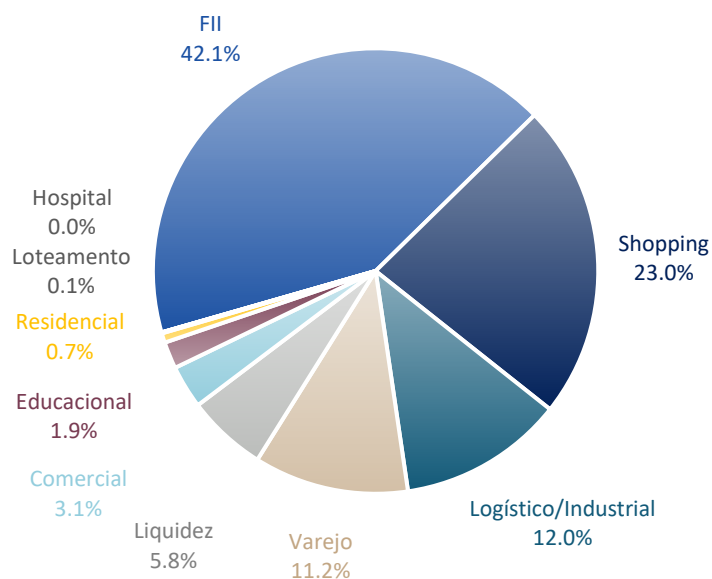
Número de cotistas mensal (12M)



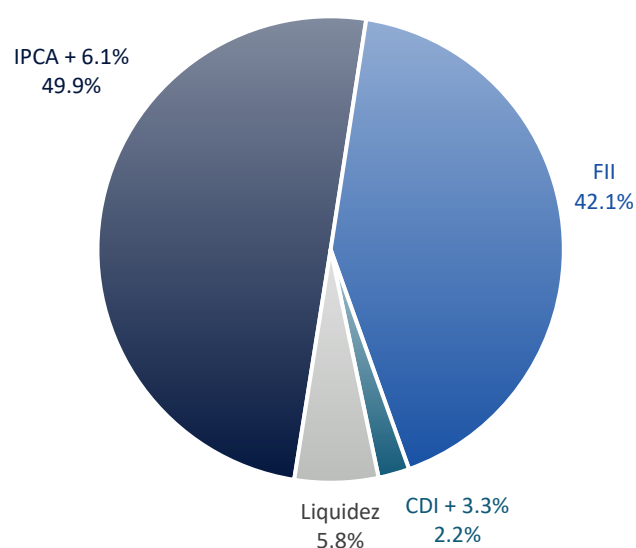
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹) – 30/09/2021

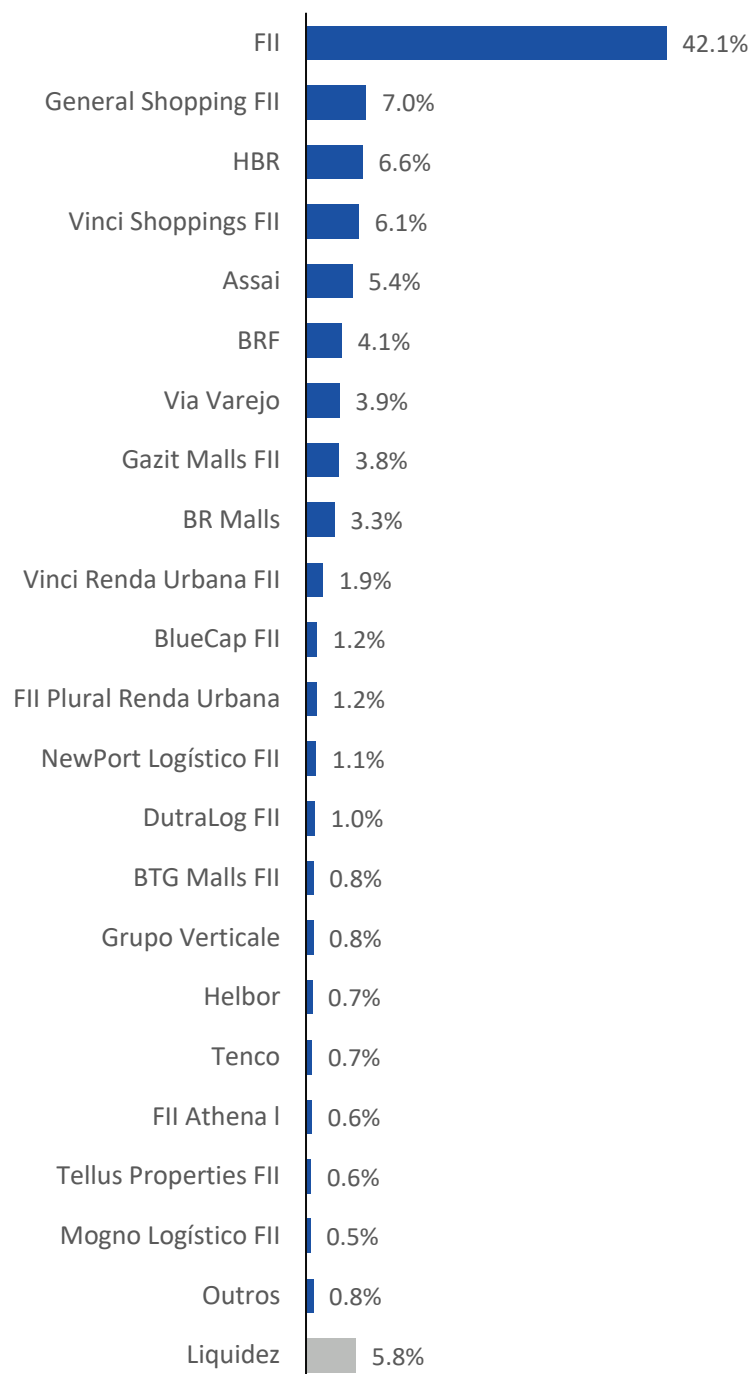
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



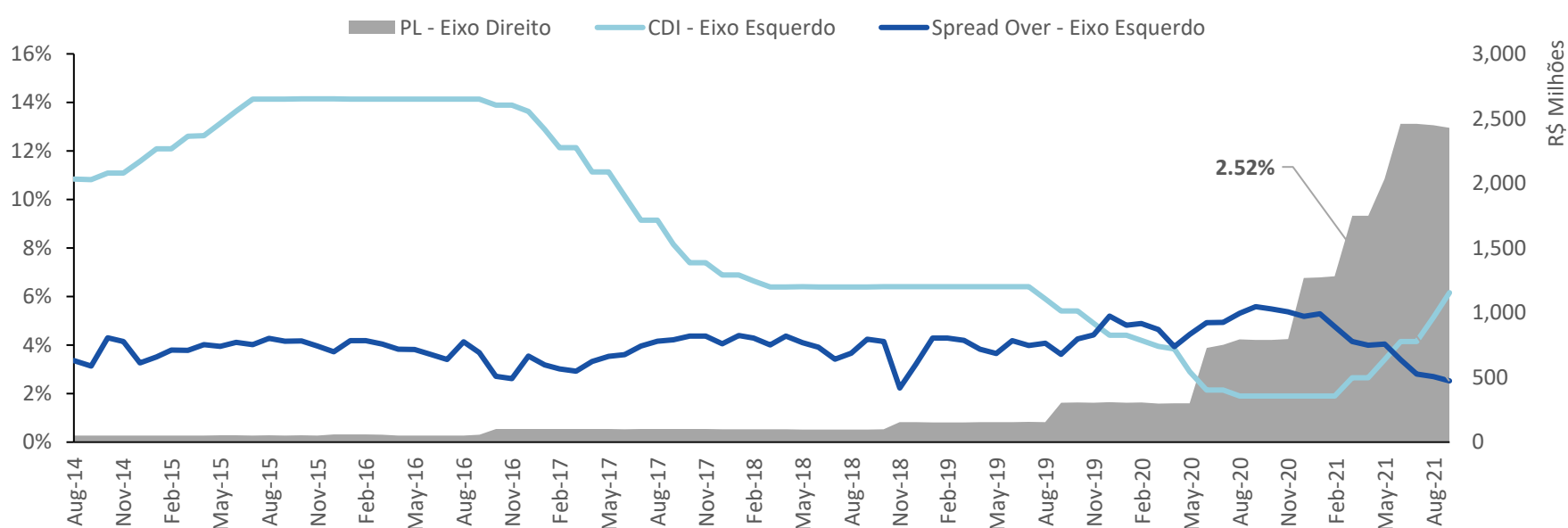
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER² DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO

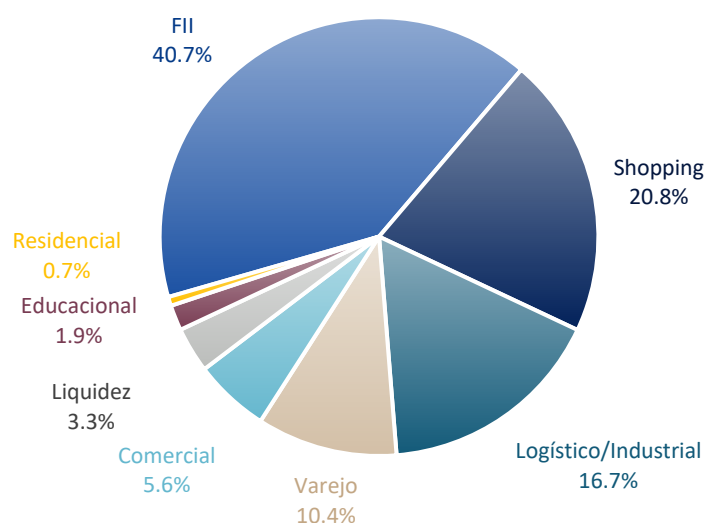


¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

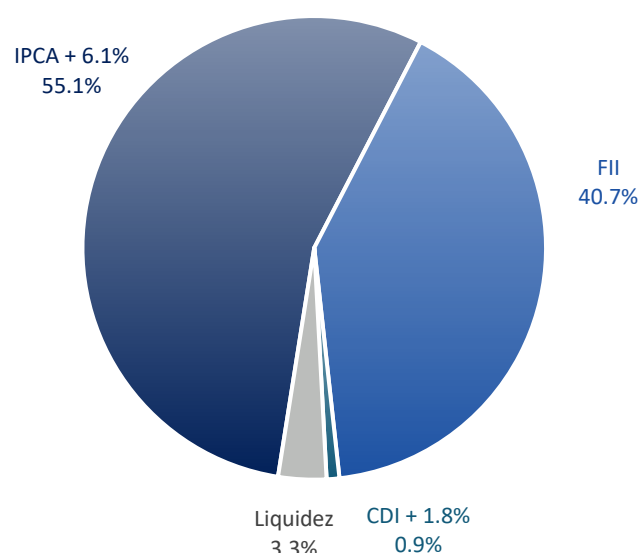
² Vide glossário.

ALOCAÇÃO (% Ativos¹) – Até 19/10/2021

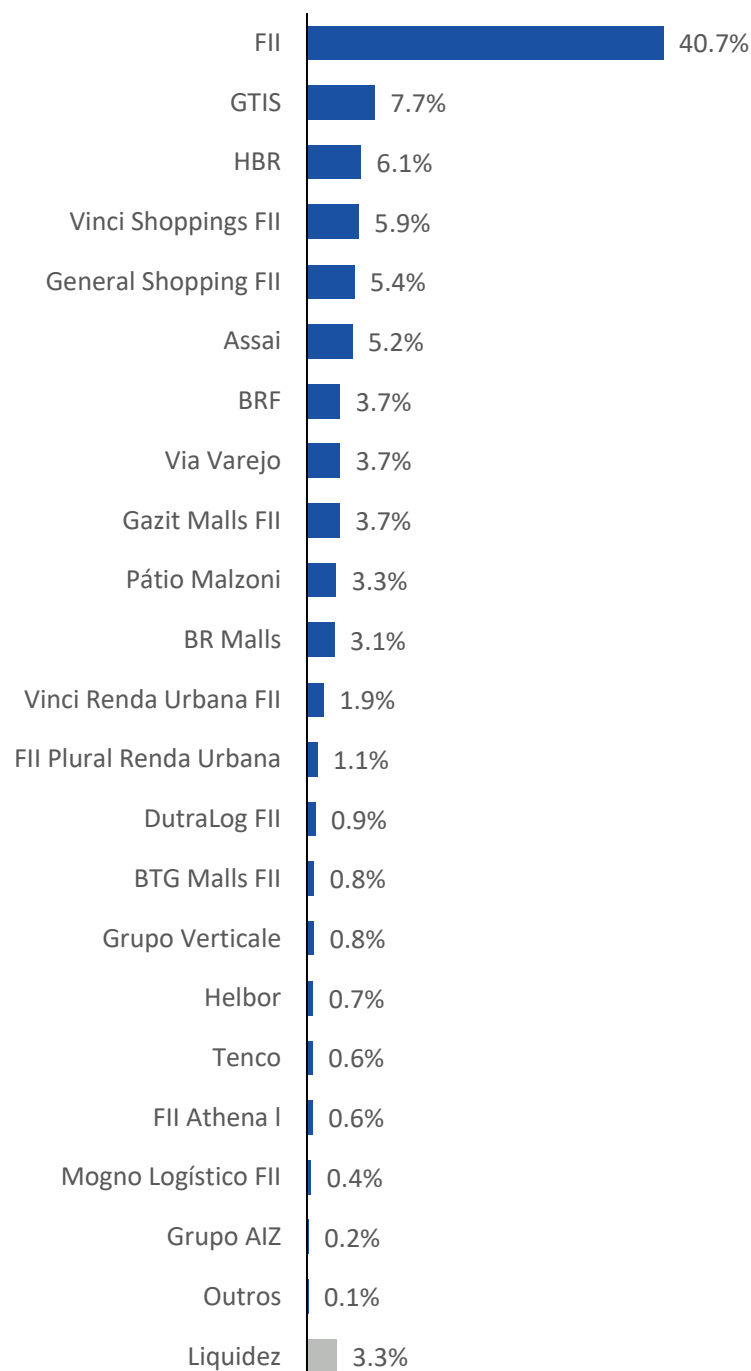
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



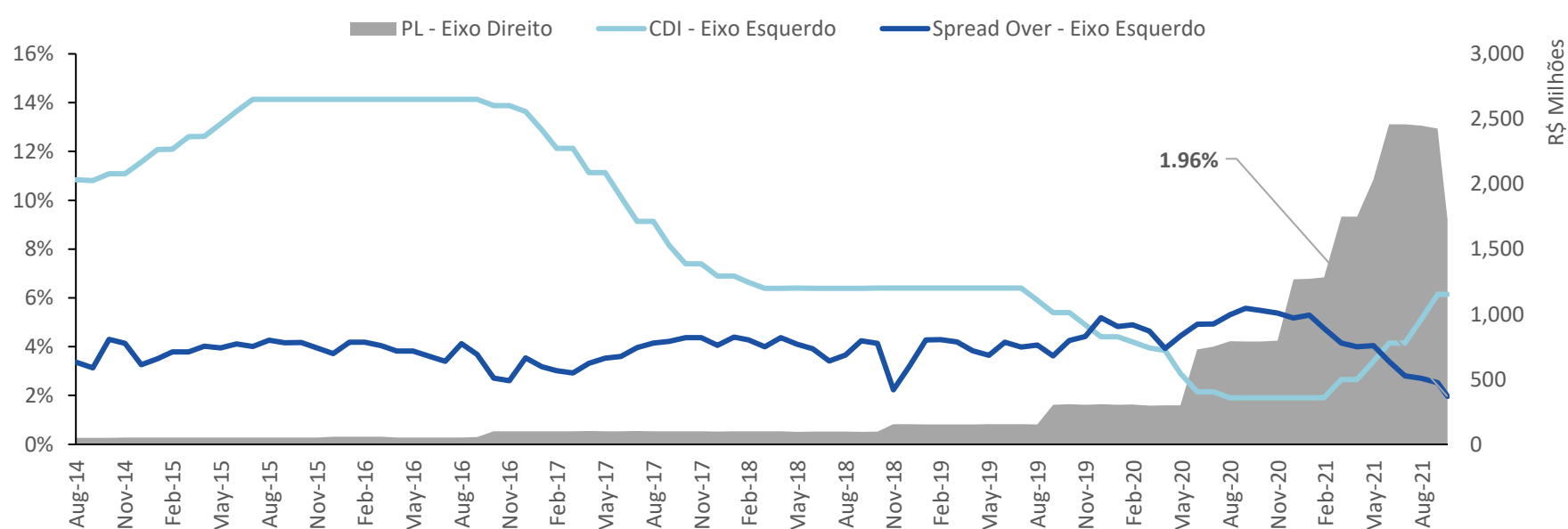
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER² DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



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

² Vide glossário.

CARTEIRA DE CRÉDITO – 30/09/2021 – RESUMO

O Fundo possui 52,1% dos Ativos¹ 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 ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
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%
Total	1,369,413,979	52.1%	6.2	6.09%	5.93%	3.32%	3.36%	2.52%	13.26%	55.3%

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Comercial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	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%
Total	-	-	-	-	82,343,949	3.2%	5.4	-	-	2.65%	13.31%	72.6%

Logístico/Industrial	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI 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%
Total	-	-	-	-	315,580,461	12.4%	5.5	-	-	3.45%	14.16%	49.1%

Varejo	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Assai TRX Barisec 93S 1E	21I0277341	Assai	IPCA +	5.10%	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%
Total	-	-	-	-	295,430,249	11.6%	7.4	-	-	2.37%	13.27%	75.4%

Data base – 30/09/2021.

¹ 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 ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	General Shopping FII	IPCA +	5.00%	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%
Total	-	-	-	-	604,831,586	23.8%	6.4	-	-	2.12%	12.84%	44.6%

Loteamento	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Colorado SCCI 1S 1E	14E0026716	Colorado	IPCA +	9.25%	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%
Total	-	-	-	-	1,833,487	0.1%	1.3	-	-	8.76%	18.38%	80.1%

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

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

Hospital	Código B3	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% Ativos ¹	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
CRI Rede D'Or TrueSec 214S 1E	19H0235501	Rede D'Or	IPCA +	3.88%	44,877	0.0%	4.6	4.75%	3.89%	0.11%	10.39%	74.2%
Total	-	-	-	-	44,877	0.0%	4.6	-	-	0.11%	10.39%	74.2%

Data base – 30/09/2021.

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

CARTEIRA DE FIIS – 30/09/2021

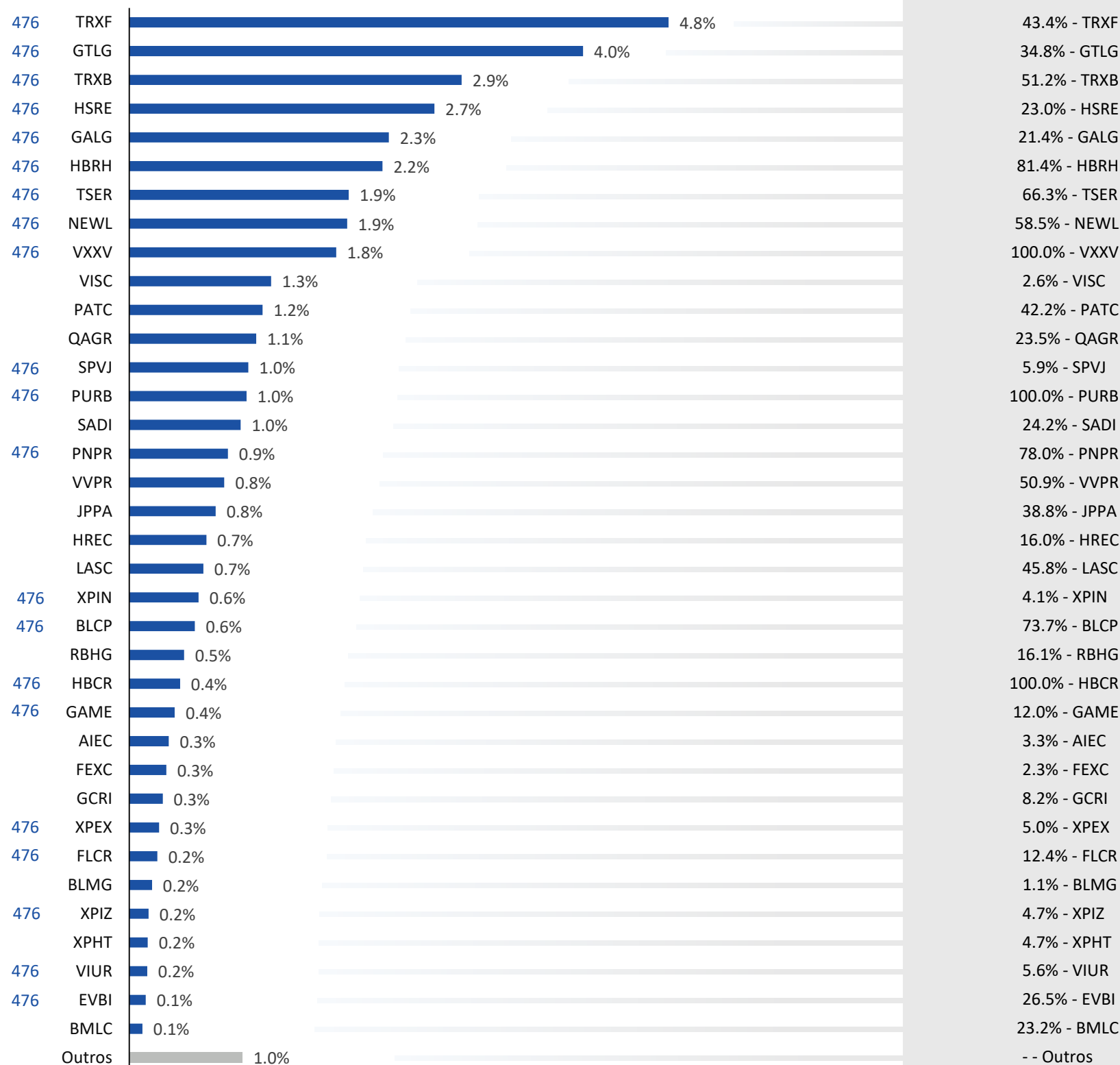
O Fundo possui 42.1% dos Ativos¹ divididos em 74 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 10.9%. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual (em % dos Ativos¹ totais do Fundo), o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por Fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPTS11

% Ativos¹
Em 30/09/2021

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

ICVM 476



Data base – 30/09/2021.

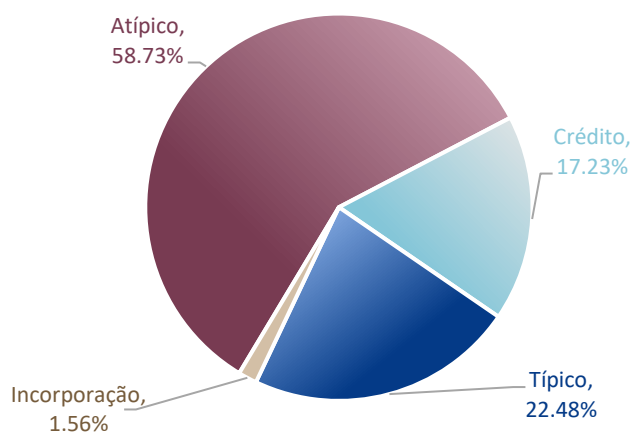
¹ Carteira de ativos do fundo, sem considerar o efeito da alavancagem com operações compromissadas com CRI.

CARTEIRA DE FIIS – DESCRITIVO – 30/09/2021

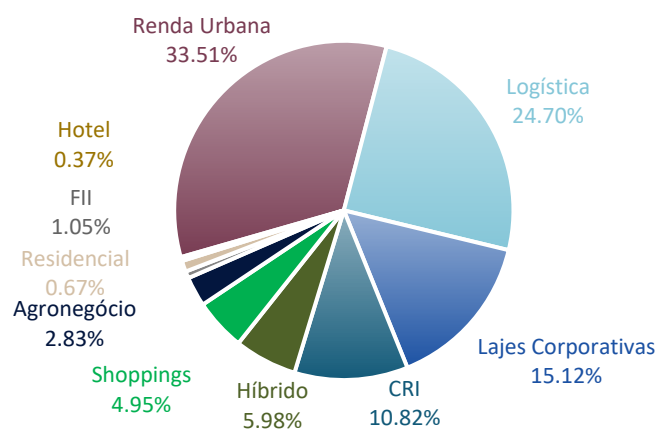
Na tabela abaixo é possível verificar a carteira de FII, assim como o saldo atual considerando o preço de fechamento de setembro e o possível ganho de capital a realizar caso a posição fosse vendida a preço de mercado.

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%
Total	1,106,383,918		-	-	(7,461,477)	-0.67%

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
 ■ Logístico/Industrial
 ■ Híbrido

■ Varejo
 ■ Loteamento
 ■ 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)

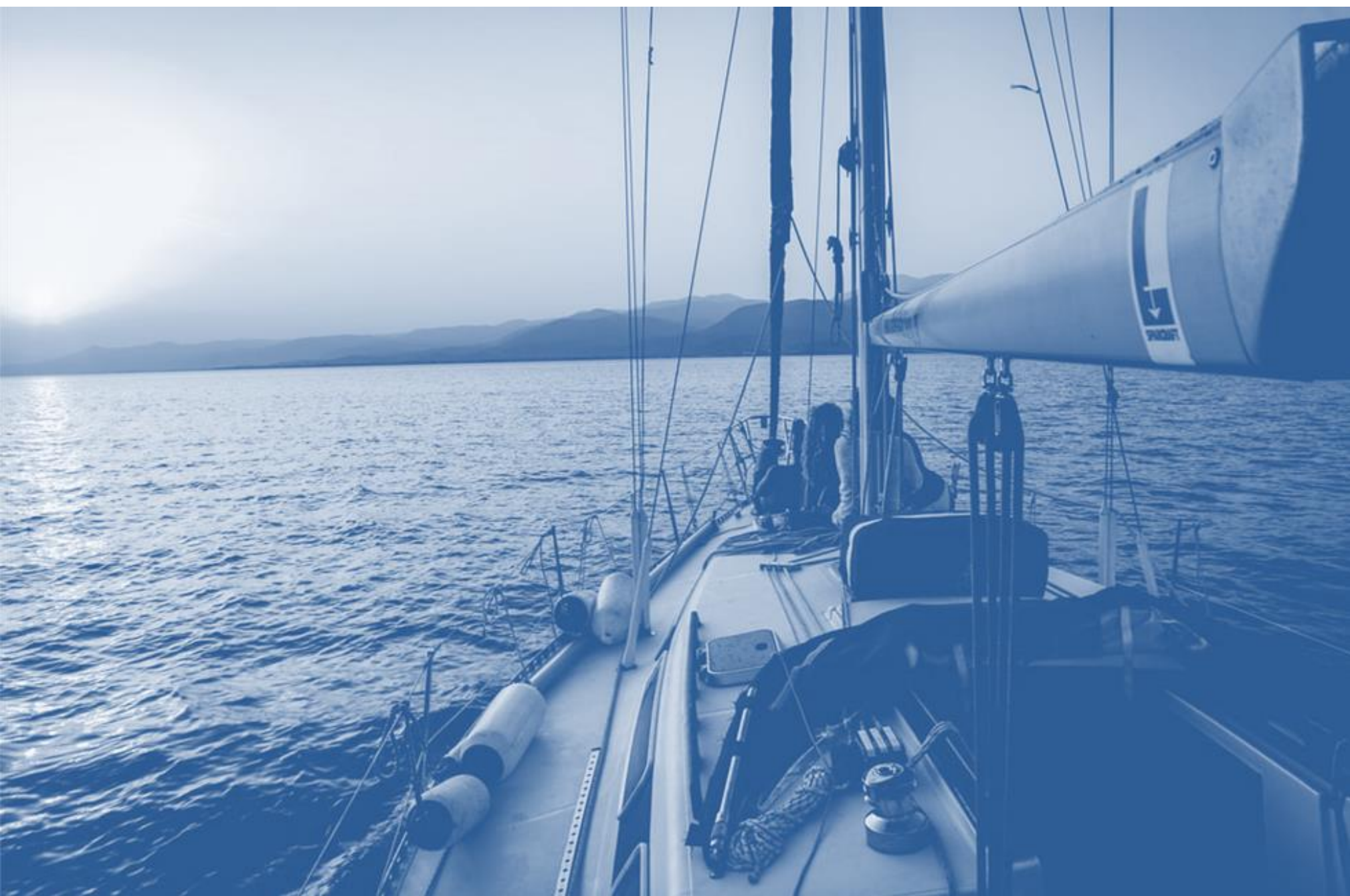
Termos	Descrição
NEWL11	NewPort Logístico
ONEF11	The One
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos FII
PLCR11	Plural Recebíveis
PLOG11	Plural Logístico
PNPR11	Panorama Properties FII
PORD11	Polo Recebíveis Imobiliários FII
PRTS11	Multi Properties FII
PVBI11	VBI Prime Properties
QAGR11	Quasar Agro FII
RBBV11	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

