CAPITÂNIA SECURITIES II FII – CPTS11

Relatório Mensal de Janeiro de 2021

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 S/A

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:
13,455,161

RESUMO

Valor de Mercado (R$/Cota)[1]:
R$ 102.00

Valor Patrimonial (R$/Cota)[1]:
R$ 94.52

Valor de Mercado:
R$ 1,372,426,422

Patrimônio Líquido:
R$ 1,271,746,643

Último rendimento (R$/Cota):
R$ 1.05

Dividend Yield:
12.35%[1]

Dividend Yield (Cota de emissão)[2]:
12.60%

Volume negociado (mês):
R$ 120,646,199

Média diária do volume negociado (mês):
R$ 6,349,799

Quantidade de cotistas:
60,215

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R$/Cota	Mês de referência
10/02/2021	19/02/2021	1.05	Janeiro/2021

[1] Considerando as cotas de fechamento de 29/01/2021.
[2] Considerando o valor das cotas da primeira 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 ao 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

Os FIIs de dívida continuam crescendo. Já são **53 fundos**, que somam **R$ 30 bi de valor de mercado**, representando 30% do IFIX. Eles detinham **5% do estoque** total de CRIs em dezembro de 2016 e hoje já possuem **32% deste estoque**. Isto significa que a desintermediação bancária está acontecendo e o investidor passou a terceirizar a decisão de aquisição de CRIs a gestores profissionais. Isto é sinal de maturidade do mercado. Cabe ao investidor decidir qual gestor/fundo se enquadra melhor ao seu perfil e em qual proporção.

Feita esta breve introdução, há fundos para todos os perfis. Há fundos que se diferenciam pelo indexador dos papéis. Há fundos que se diferenciam pelo estágio de maturidade do empreendimento imobiliário financiado. Há fundos que se diferenciam pelos segmentos imobiliários financiados. Sendo uma asset que tem foco em crédito imobiliário desde 2008 e já desembolsou mais de R$ 3,4 bilhões para todos os segmentos possíveis e projetos em todos os estágios de evolução, estamos confiantes onde está a melhor relação risco x retorno. O mercado de crédito imobiliário *high grade* era altamente dominado por bancos até poucos anos atrás. Não são muitos gestores e/ou fundos que possuem escala suficiente para desembolsar R$ 100MM a R$ 500MM em uma única transação. Por outro lado, são transações com o melhor risco de crédito possível e em função de serem altamente intermediadas, o *spread* de crédito do papel para o investidor final acabava ficando numa estrutura ineficiente.

Acreditamos que conseguimos nos posicionar bem neste mercado, desembolsando CRIs que financiam imóveis prontos e operacionais, com bom histórico de resultado, dos segmentos mais resilientes e testados no Brasil. Preferimos tentar entregar um resultado superior com ativismo e giro de uma carteira boa a incorrer em riscos assimétricos em segmentos e projetos especulativos. Dito isto, desde o início da 4ª emissão, tínhamos objetivos muito claros para o fundo. Gostaríamos de compartilhá-los com vocês.

1. Mudança no perfil de crédito do fundo

Evolução da exposição por segmento (% Carteira de Crédito)

Evolução da exposição por FII/Empresas listadas (% Carteira de Crédito)

Evolução da exposição por Top 10 devedores (% Carteira de Crédito, % PL)

Fonte: Capitânia.

COMENTÁRIO DO GESTOR

2. Participação no mercado secundário de CRI como forma de geração de valor acima do carrego dos papéis

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

3. Participação do mercado de FII como forma de agregar valor

Ganho de capital mensal e acumulado com operações de FII (R$ Mil)

4. Aumento da liquidez e número de investidores

Gráfico de liquidez mensal e número de cotistas

Fonte: Capitânia.

COMENTÁRIO DO GESTOR

5. Rapidez na alocação

Evolução da alocação em CRIs (R$ Milhões)

Evolução da alocação em FIIs (R$ Milhões)

Highlights

- ✓ **68,4% dos CRIs tem como devedores empresas de capital aberto ou FIIs**
- ✓ **O setor de loteamento foi reduzido de 36.4% da carteira de crédito (19.4% do PL) em novembro de 2018 para 3.0% da carteira de crédito (1.7% do PL) em janeiro de 2021**
- ✓ **Foram adquiridos R$ 1,066 milhões em CRIs desde a 6ª emissão, em junho de 2020**
- ✓ **Foram vendidos R$ 459 milhões em CRIs desde a 6ª emissão, em junho de 2020, gerando ganho de capital de R$ 23,1 milhões**
- ✓ **Foram adquiridos R$ 665 milhões em FIIs desde a 6ª emissão, em junho de 2020**
- ✓ **Foram vendidos R$ 270 milhões em FIIs desde a 6ª emissão, em junho de 2020, gerando ganho de capital de R$ 9,6 milhões**
- ✓ **Mesmo com o ganho já realizado em cotas de FII, há ainda R$ 20,5 milhões de ganho de capital a realizar com base nas cotações da virada do mês**
- ✓ **Os recursos das ofertas foram alocados em 2 semanas na média**
- ✓ **O número de cotistas saltou de 20 mil para mais de 60 mil desde junho de 2020**
- ✓ **A liquidez média diária saltou de R$ 2 milhões para 6 milhões desde junho de 2020**

Fonte: Capitânia.

DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS

No dia 10/02/21, o Fundo divulgou a distribuição de R$ 1.05 por cota, com pagamento em 19/02/21 para os detentores de cotas em 10/02/21.

Este dividendo equivale a 810.1% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 12.4%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R$ 100.00, (ii) os R$ 71.56 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 29/01/2021) a R$ 102.00. Essa performance é equivalente a 166.88% do retorno do CDI Líquido.

Abaixo é possível verificar o retorno histórico acumulado das distribuições do Fundo, em *Dividend Yield (DY)* nominal e o percentual equivalente do CDI líquido ajustado[2], em relação à cota patrimonial média, à cota de emissão e ao preço de mercado do Fundo.

Data	Dividendo (R$/Cota)[1]	Cota Patrimonial média (R$)[1]	Preço Mercado médio (R$)[1]	CDI[1]	1ª Emissão (R$ 100.00)	3ª Emissão (R$ 100.00)	4ª Emissão (R$ 101.55)	5ª Emissão (R$ 98.47)	6ª Emissão (R$ 94.10)	7ª Emissão (R$ 97.32)	8ª Emissão (R$ 95.75)	Preço de Mercado
					DY[2] (% CDI Líq.)	DY[2] (% CDI Líq.)	DY[2] (% CDI Líq.)	DY[2] (% CDI Líq.)	DY[2] (% CDI Líq.)	DY[2] (% CDI Líq.)	DY[2] (% CDI Líq.)	DY[2] (% CDI Líq.)
2014	5.48	100.64	101.03	4.45%	5.48% (145%)							5.42% (143%)
2015	13.90	102.42	102.76	13.24%	13.90% (124%)							13.53% (120%)
2016	14.91	101.62	102.29	14.00%	14.91% (125%)	2.56% (93%)						14.58% (122%)
2017	10.26	100.43	99.21	9.93%	10.26% (122%)	10.26% (122%)						10.34% (123%)
2018	9.65	97.81	100.05	6.42%	9.65% (177%)	9.65% (177%)	1.92% (108%)					9.65% (177%)
2019	8.30	97.57	104.81	5.96%	8.30% (164%)	8.30% (164%)	8.17% (161%)	2.67% (184%)				7.92% (156%)
2020	9.06	95.07	98.70	2.76%	9.06% (386%)	9.06% (386%)	8.92% (381%)	9.20% (393%)				9.18% (392%)
Jan-21	1.05	94.52	102.00	0.15%	1.05% (826%)	1.05% (826%)	1.03% (814%)	1.07% (839%)	1.12% (878%)	1.08% (849%)	1.10% (863%)	1.03% (810%)

[1] Desde 05/08/2014
[2] Gross Up (IR @ 15%)

CPTS11 – Histórico de ofertas	1ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão
Preço da Oferta (R$)	100.00	100.00	98.60	97.58	90.54	93.96	93.47
Data da liquidação	Aug-14	Oct-16	Nov-18	Sep-19	Jun-20	Aug-20	Dec-20
Tipo Oferta	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400
Coordenador Líder	BNYM	CM	CM	XP	XP	XP	XP
Custo Unitário de Distribuição (R$)	0.00	0.00	2.95	0.89	3.56	3.36	2.28
Preço total (R$)	**100.00**	**100.00**	**101.55**	**98.47**	**94.10**	**97.32**	**95.75**

DIVIDENDOS ACUMULADOS

Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA[1] – 29/01/2021

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Jan/21

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	*Spread* ponderado de aquisição (%)	Total (%)
21A0709253	IPCA +	CRI BRF PE Isec 99S 4E	36,000,044	5.28%		3.46%	32.79%
18L1300313	IPCA +	CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	25,007,755	5.96%		4.01%	22.78%
20K0699593	IPCA +	CRI BRF Salvador Isec	21,999,537	5.23%		4.56%	20.04%
20I0777292	IPCA +	CRI Helbor ISEC 113S 4E	16,593,947	5.50%		4.02%	15.11%
20F0689770	IPCA +	CRI GPA 82S 1E	10,191,929	5.55%		4.16%	9.28%
			109,793,212	**5.48%**	**-**	**3.95%**	**100.00%**

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Jan/21

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	*Spread* ponderado de venda (%)	Total (%)	Resultado (R$)
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	53,834,299	5.75%		5.39%		3.84%	52.38%	2,608,895
18L1300313	IPCA +	CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E[2]	24,693,810	5.96%		6.16%		4.06%	24.02%	(313,945)
13J0119975	IPCA +	CRI Petrobras Brazilian 304S 1E	21,665,491	5.42%		4.21%		2.51%	21.08%	1,619,802
12F0036335	IGPM +	CRI BB Mapfre	2,112,129	5.73%		4.90%		0.53%	2.05%	220,930
18E0913224	CDI +	CRI Helbor Habitasec 113S 1E	261,629		3.89%		3.01%	3.01%	0.25%	13,899
12F0028370	IPCA +	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	217,671	10.32%		68.88%		67.37%	0.21%	(708,748)
			102,785,029	**5.74%**	**3.89%**	**5.45%**	**3.01%**	**3.68%**	**100.00%**	**3,440,832**

CARTEIRA FII – MOVIMENTAÇÕES:

Compras de FIIs – CPTS11 – Jan/21

FII	Quantidade	Volume (R$)	PM (R$)
HBCR11	110,000	11,000,000	100.00
RBRL11	63,981	6,845,967	107.00
AIEC11	22,879	2,104,868	92.00
SADI11	6,827	528,640	77.43
QAGR11	5,689	503,236	88.46
RNDP11	499	383,274	768.08
VSEC11	4,600	382,053	83.06
HBRH11	2,535	250,649	98.88
TRXB11	2,178	248,240	113.98
XPHT11	2,462	212,264	86.22
RDPD11	1,998	167,071	83.62
GALG11	1,400	153,510	109.65
VOTS11	1,627	131,979	81.12
BTCR11	801	70,233	87.68
HSAF11	250	22,750	91.00
VVPR11	121	12,238	101.14
Total		**23,016,973**	

Vendas de FIIs – CPTS11 – Jan/21

FII	Quantidade	Volume (R$)	PM (R$)
BTLG11	236,985	26,177,425	110.46
PLCR11	51,326	4,815,927	93.83
HSLG11	35,000	3,781,072	108.03
TRXF11	34,452	3,540,714	102.77
LFTT11	32,273	3,251,505	100.75
GALG11	26,652	2,960,958	111.10
VINO11	43,088	2,686,716	62.35
MGCR11	23,271	2,164,213	93.00
FEXC11	14,787	1,398,339	94.57
RBRL11	11,302	1,220,808	108.02
TRXB11	681	78,389	115.11
PVBI11	796	76,430	96.02
BTCR11	206	18,652	90.54
QAGR11	195	17,752	91.04
RBBV11	85	8,075	95.00
Total		**52,196,974**	

[1] Considerando as cotas de fechamento.

[2] O CRI foi quitado antecipadamente dentro do mês com ganho de rendimentos próximos a R$ 493 mil. Com isso, o ganho total na operação foi de aproximados R$ 180 mil.

RENTABILIDADE[1]

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em janeiro foi equivalente a -1.08% versus +0.32% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +118.25% versus +106.03% do IFIX. 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.

Informações Gerais	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	792,841,203	789,101,448	788,887,951	795,722,034	1,268,286,552	1,271,746,643	669,446,452	-
Valor de Mercado	807,740,798	817,195,958	810,357,851	817,618,063	1,401,355,018	1,372,426,422	702,932,563	-
Fundo no Período (Mercado) %	**-0.51%**	**1.96%**	**-0.12%**	**1.83%**	**8.68%**	**-1.08%**	**3.86%**	**118.25%**
IFIX no Período %	1.79%	0.46%	-1.01%	1.51%	2.19%	0.32%	-6.43%	106.03%
CDI no Período %	0.16%	0.16%	0.16%	0.15%	0.16%	0.15%	2.53%	72.01%

Fonte: Capitânia e Quantum Axis

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Securities II FII	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Acumulado
Receitas	6,948,172	7,153,931	9,486,187	10,430,330	9,277,498	15,615,053	80,437,400
Renda fixa	75,734	(28,692)	(26,336)	36,148	78,638	43,022	538,243
Rendimento de CRIs	2,011,357	2,703,346	2,838,365	3,111,386	3,856,610	6,328,918	31,380,460
Ganhos de capital CRIs	3,108,874	1,702,218	3,916,318	4,794,591	3,712,515	3,423,995	24,090,675
Rendimento de FII	744,624	1,035,178	1,474,162	1,506,650	1,560,094	2,873,273	12,011,120
Ganhos de capital de FII	1,007,583	1,741,882	1,283,678	981,555	69,641	2,945,845	12,416,901
Despesas	(913,614)	(1,091,217)	(1,003,253)	(932,326)	(1,032,192)	(2,056,512)	(10,512,521)
Taxa de Administração	(77,744)	(81,140)	(83,264)	(82,172)	(102,576)	(125,476)	(855,831)
Taxa de Gestão	(602,518)	(628,436)	(645,297)	(636,830)	(876,560)	(1,072,249)	(6,559,678)
Imposto sobre ganho de capital	(201,517)	(348,376)	(257,824)	(196,311)	(13,928)	(589,169)	(2,484,468)
Outras despesas	(31,835)	(33,265)	(16,869)	(17,013)	(39,127)	(269,618)	(612,543)
Resultado	**6,034,558**	**6,062,714**	**8,482,934**	**9,498,004**	**8,245,306**	**13,558,540**	**69,924,879**
Resultado / Cota	**0.76**	**0.72**	**1.00**	**1.13**	**0.98**	**1.01**	**10.34**
Distribuição[1]	6,118,411	6,078,317	7,597,896	8,864,212	8,903,446	14,127,919	69,596,407
Distribuição / Cota	0.75	0.72	0.90	1.05	1.00	1.05	10.11
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	9.41%	8.93%	11.25%	13.01%	11.52%	12.35%	9.27%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	9.00%	8.64%	10.80%	12.60%	12.00%	12.60%	9.46%
Resultado Acumulado	52,765	37,162	922,200	1,555,991	897,851	328,472	328,472
Resultado Acumulado / Cota	0.01	0.00	0.11	0.18	0.11	0.02	0.02

QUEBRA DO RESULTADO

RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média[2]: 0.79

[1] Distribuição referente a R$ 1,00/cota para o CPTS11 mais o rendimento dos recibos de subscrição da 8ª emissão de cotas.

[2] Últimos 12 meses.

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de janeiro foram negociadas 1,185,914 cotas, sendo 94,162 negócios, com volume de R$ 120,646,200, o que representa uma média diária de R$ 6,349,800. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de janeiro com 60,215 cotistas, uma variação de +10.3% contra o mês anterior.

	Oct-20	Nov-20	Dez-20	Jan-21	LTM
Volume Negociado (R$ Mil)	R$ 84,983.1	R$ 78,005.8	R$ 102,428.3	R$ 120,646.2	R$ 650,677.2
Média Diária (R$ Mil)	R$ 4,046.8	R$ 3,900.3	R$ 5,121.4	R$ 6,349.8	R$ 2,662.4
Giro Mensal (%)	10.4%	9.6%	9.2%	8.7%	7.2%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R$ Mil)	R$ 810,357.9	R$ 817,618.1	R$ 1,401,355.0	R$ 1,372,426.4	-

MERCADO SECUNDÁRIO

NÚMEROS DE COTISTAS

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

ALOCAÇÃO (% PL) – 29/01/2021

EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO

EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL

EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO

EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER[1] DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO

[1] Vide glossário.

[2] Para efeitos deste relatório gerencial, o FII Even Estoque RJ é considerado um ativo de crédito.

CARTEIRA DE CRÉDITO – 29/01/2021

Ativo	Código B3	Segmento	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R$)	% PL	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Even Estoque RJ FII[1]	ERCR11	Híbrido	Even	IPCA +	7.40%	77,847,691	6.1%	2.0	7.40%	7.40%	7.20%	11.66%	60.0%
Helbor CRI ISEC 113S 4E	20I0777292	Comercial	Helbor	IPCA +	5.50%	69,736,380	5.5%	6.1	5.87%	5.30%	3.69%	10.43%	66.6%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	Vinci Logística FII	IPCA +	7.50%	55,721,927	4.4%	4.7	6.93%	6.98%	5.74%	12.09%	43.0%
Via Varejo BlueMacaw CRI Isec 1S 1E	20K0571487	Logístico/Industrial	Via Varejo	IPCA +	5.34%	51,536,418	4.1%	5.4	5.54%	5.22%	3.88%	10.39%	56.8%
Shopping Maringá Park CRI True Sec 1E 1S	20K0660743	Shopping	Maringá Park Shopping	IPCA +	6.85%	51,480,291	4.0%	5.1	6.85%	6.73%	5.38%	11.85%	62.7%
BR Malls CRI RB Capital 99S 1E	14C0072810	Shopping	BR Malls Participações S/A	IPCA +	7.04%	51,311,404	4.0%	3.8	5.44%	7.07%	6.04%	11.94%	36.2%
BRF Salvador CRI Isec 142S 4E	20K0699593	Logístico/Industrial	BRF	IPCA +	5.50%	50,783,593	4.0%	3.1	5.38%	5.05%	4.44%	9.80%	52.3%
CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	Logístico/Industrial	BRF	IPCA +	5.25%	36,000,000	2.8%	7.0	5.25%	5.28%	3.46%	10.37%	50.5%
Blue Cap CRI True 310S 1E	20G0753911	Logístico/Industrial	BlueCap	CDI +	4.50%	32,111,907	2.5%	4.9	4.51%	4.52%	4.52%	10.88%	30.0%
Petrobras CRI Brazilian Sec 304S 1E	13J0119975	Comercial	Petrobras	IPCA +	6.69%	30,748,442	2.4%	5.3	5.40%	4.94%	3.25%	9.68%	N/A
iTower CRI Isec 157S 4E	20L0456514	Comercial	XP Properties FII	IPCA +	5.70%	27,661,356	2.2%	6.7	5.70%	5.69%	3.78%	10.67%	61.6%
Shopping Boa Vista CRI RB 227S 1E	20F0734290	Shopping	Grupo CM	IPCA +	7.25%	25,902,747	2.0%	4.7	7.26%	7.18%	5.88%	12.25%	30.7%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping	Shopping Jequitibá	IGPDI +	7.75%	23,551,445	1.9%	3.5	7.74%	7.85%	4.57%	10.20%	46.7%
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	22,795,805	1.8%	4.8	1.50%	1.50%	1.50%	7.61%	27.5%
GPA EVBI CRI RB Sec 1S 296S	20K0010253	Varejo	GPA	IPCA +	5.00%	20,841,745	1.6%	6.2	5.60%	5.79%	4.23%	11.02%	63.0%
Creditas CRI Vortx 1S 27E (Snr)	20J0837185	Residencial	Creditas	IPCA +	6.50%	19,856,755	1.6%	7.0	6.50%	6.40%	4.53%	11.52%	30.8%
Apogee CRI ISEC 84S 4E	20G0000001	Comercial	Banco Original	CDI +	3.40%	19,532,999	1.5%	3.5	3.40%	4.18%	4.18%	9.76%	39.6%
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	Tenco	IPCA +	9.00%	17,370,143	1.4%	3.0	10.83%	9.99%	9.35%	14.84%	30.8%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Logístico/Industrial	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.81%	17,016,202	1.3%	1.8	6.08%	6.85%	7.06%	11.28%	N/A
GPA CRI 82S 1E	20F0689770	Varejo	GPA	IPCA +	5.75%	15,790,834	1.2%	6.0	5.53%	5.96%	4.45%	11.20%	71.1%
GPA CRI True 346S 1E	20L0687133	Varejo	GPA	IPCA +	5.60%	15,297,207	1.2%	6.4	5.60%	5.64%	4.00%	10.82%	74.0%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	19I0739560	Comercial	Vitacon	CDI +	2.00%	12,089,000	1.0%	3.1	2.46%	2.42%	2.42%	7.67%	61.9%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	HBR Realty S/A	IPCA +	6.00%	11,672,885	0.9%	5.4	6.08%	6.32%	4.79%	11.35%	31.2%
iTower CRI Isec 158S 4E	20L0456719	Comercial	XP Properties	CDI +	2.50%	10,057,145	0.8%	6.6	2.50%	2.50%	2.50%	9.28%	61.6%
AGV CRI True 4S 1E	13C0041672	Loteamento	AGV	IGPDI +	8.00%	8,321,315	0.7%	1.3	8.19%	12.53%	11.25%	14.89%	88.2%
GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	Shopping	GSFI	IPCA +	5.00%	6,003,306	0.5%	3.3	5.69%	13.18%	11.82%	17.71%	54,8%
You Inc CRI Vert 2S 13E	19I0330498	Residencial	YOU INC	CDI +	4.50%	5,086,644	0.4%	0.7	4.50%	4.50%	4.50%	7.12%	N/A
Cipasa CRI Gaia 63S 4E	13L0048356	Loteamento	Cipasa	IGPM +	9.50%	3,548,967	0.3%	1.2	11.00%	11.45%	9.62%	13.16%	118.0%
BB Mapfre CRI Gaia 26S 5E	12F0036335	Comercial	BB Mapfre	IGPM +	8.19%	3,264,789	0.3%	6.2	5.73%	5.44%	2.09%	8.75%	200.2%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	2,570,220	0.2%	1.1	4.25%	4.25%	4.25%	7.46%	7.3%
Ginco CRI ISEC 6S 1E	14G0401387	Loteamento	Ginco	IGPM +	6.25%	2,106,565	0.2%	0.7	35.68%	37.54%	35.91%	39.37%	58.9%
Damha CRI True 60S 1E	15F0600033	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.50%	1,774,195	0.1%	0.7	8.51%	8.86%	8.86%	11.53%	59.1%
AGV CRI True 5S 1E	13C0041677	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.80%	1,732,000	0.1%	1.2	14.80%	17.90%	16.76%	20.40%	109.6%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	14E0026716	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.25%	1,389,613	0.1%	1.2	8.91%	9.09%	9.70%	13.25%	63.9%
Gran Viver CRI True 57S 1E	15H0123006	Loteamento	Gran Viver	IPCA +	10.50%	1,329,364	0.1%	0.4	12.52%	88.32%	88.80%	92.78%	118.8%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	1,261,732	0.1%	1.1	3.01%	5.70%	5.70%	8.92%	7.3%
Pillar CRI Habitasec 52S 1E	15C0088187	Loteamento	Pillar	IGPDI +	12.68%	815,160	0.1%	0.1	11.16%	31.20%	51.81%	54.72%	88.9%
GSP CRI Gaia 27S 4E	11D0025379	Loteamento	GSP	IPCA +	10.50%	725,135	0.1%	0.2	8.96%	10.50%	13.41%	15.62%	48.1%
YouInc CRI Vert 13S 1E	19I0329899	Residencial	You Inc	CDI +	4.00%	577,328	0.0%	0.6	14.24%	4.11%	4.11%	6.60%	N/A
Colorado CRI ISEC 33S 1E	17B0048622	Loteamento	Colorado	IPCA +	23.06%	464,860	0.0%	1.2	22.97%	28.27%	28.56%	32.68%	50.6%
Urbplan CRI Habitasec 15S 1E	12J0017777	Loteamento	Urbplan	IPCA +	9.00%	34,672	0.0%	0.1	9.91%	66.95%	62.59%	65.75%	N/A
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**807,720,185**	**63.5%**	**4.5**	**-**	**-**	**5.29%**	**11.27%**	**43.2%**

Data base – 29/01/2021.

[1] Para efeitos deste relatório gerencial, o FII Even Estoque RJ é considerado um ativo de crédito.

CARTEIRA DE FIIS – 29/01/2021

O Fundo possui 33.8% do PL divididos em 30 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 36.0%. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual (em % do PL total do Fundo), o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por Fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPTS11

(%) PL
Em 29/01/2021

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

34.2% - TRXF
28.0% - HSRE
22.8% - GALG
42.9% - TRXB
41.5% - JPPA
5.7% - BTCR
34.0% - RNDP
53.7% - HBRH
11.4% - PLCR
22.8% - RDPD
5.4% - FEXC
8.3% - SADI
100.0% - HBCR
20.2% - PATC
19.1% - QAGR
23.6% - FLCR
7.9% - RBIV
1.5% - RBRL
2.5% - XPHT
0.6% - VSEC
87.1% - SHOP
20.0% - BMLC
0.7% - AIEC
1.7% - VINO
2.4% - VOTS
64.1% - VVPR
26.6% - XPIZ
24.7% - RBVO
0.9% - HSAF
100.0% - PRTS

Data base – 29/01/2021.

CARTEIRA DE FIIS – DESCRITIVO – 29/01/2021

Na tabela abaixo é possível verificar a carteira de FII, assim como o saldo atual considerando o preço de fechamento de janeiro 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$)	Resultado (R$)	(%)
GALG11	R$ 34,036,688.00	303,899	R$ 86.68	R$ 112.00	R$ 7,693,452.58	29.20%
TRXF11	R$ 74,805,057.60	701,736	R$ 99.74	R$ 106.60	R$ 4,813,244.19	6.88%
TRXB11	R$ 25,310,551.36	215,519	R$ 101.73	R$ 117.44	R$ 3,386,866.04	15.45%
PLCR11	R$ 18,638,703.32	196,964	R$ 80.36	R$ 94.63	R$ 2,811,418.91	17.76%
RNDP11	R$ 20,276,880.00	25,996	R$ 735.12	R$ 780.00	R$ 1,166,630.63	6.10%
VSEC11	R$ 3,943,145.00	44,305	R$ 73.82	R$ 89.00	R$ 672,568.64	20.56%
QAGR11	R$ 7,384,132.80	81,864	R$ 83.58	R$ 90.20	R$ 541,679.96	7.92%
TRXF15	R$ 5,292,903.20	49,652	R$ 100.70	R$ 106.60	R$ 292,946.80	5.86%
TRXF13	R$ 5,292,690.00	49,650	R$ 100.70	R$ 106.60	R$ 292,935.00	5.86%
RDPD11	R$ 18,175,485.00	214,460	R$ 83.47	R$ 84.75	R$ 275,250.81	1.54%
FLCR13	R$ 4,725,000.00	45,000	R$ 100.00	R$ 105.00	R$ 225,000.00	5.00%
VINO11	R$ 2,070,368.24	32,456	R$ 56.92	R$ 63.79	R$ 222,972.72	12.07%
BTCR11	R$ 22,210,628.16	250,656	R$ 87.89	R$ 88.61	R$ 181,132.32	0.82%
RBIV11	R$ 6,618,171.00	79,737	R$ 81.55	R$ 83.00	R$ 115,906.65	0.00%
AIEC11	R$ 2,173,276.21	22,879	R$ 92.00	R$ 94.99	R$ 68,408.21	3.25%
FLCR16	R$ 2,100,000.00	20,000	R$ 101.58	R$ 105.00	R$ 68,400.00	3.37%
BMLC11	R$ 2,641,914.75	27,795	R$ 93.50	R$ 95.05	R$ 43,079.39	1.66%
HSAF11	R$ 361,375.20	3,816	R$ 89.63	R$ 94.70	R$ 19,339.15	5.65%
RBRL11	R$ 5,638,760.16	52,679	R$ 107.00	R$ 107.04	R$ 2,107.16	0.04%
VVPR13	R$ 101,191.50	995	R$ 100.41	R$ 101.70	R$ 1,283.55	1.28%
PRTS11	R$ 39,663.94	169,591	R$ 0.23	R$ 0.23	R$ -	0.00%
HBCR11	R$ 11,000,000.00	110,000	R$ 100.00	R$ 100.00	R$ -	0.00%
VVPR11	R$ 1,371,322.80	13,484	R$ 101.71	R$ 101.70	-R$ 94.35	-0.01%
VOTS11	R$ 1,486,695.52	18,352	R$ 85.23	R$ 81.01	-R$ 77,414.37	-4.95%
RBVO11	R$ 486,846.00	28,638	R$ 19.96	R$ 17.00	-R$ 84,755.41	-14.83%
HBRH11	R$ 19,548,837.00	197,463	R$ 99.44	R$ 99.00	-R$ 87,284.01	-0.44%
XPIZ11	R$ 545,915.58	600	R$ 1,000.00	R$ 909.86	-R$ 54,084.42	-9.01%
XPHT11	R$ 5,478,327.00	64,074	R$ 87.15	R$ 85.50	-R$ 105,976.91	-1.90%
HSRE11	R$ 62,713,932.18	720,353	R$ 87.25	R$ 87.06	-R$ 134,777.24	-0.21%
SHOP11	R$ 2,783,937.97	45,147	R$ 67.66	R$ 61.66	-R$ 270,622.27	-8.86%
PATC11	R$ 10,439,598.35	124,207	R$ 86.30	R$ 84.05	-R$ 279,212.10	-2.60%
SADI11	R$ 14,011,690.00	181,970	R$ 78.62	R$ 77.00	-R$ 294,612.24	-2.06%
JPPA11	R$ 22,329,409.05	224,529	R$ 100.95	R$ 99.45	-R$ 336,263.79	-1.48%
FEXC11	R$ 16,253,955.13	173,117	R$ 98.63	R$ 93.89	-R$ 820,345.88	-4.80%
Total	**R$ 430,508,735.4**	-	-	-	**R$ 20,570,863.1**	**4.99%**

RESULTADO POR ATIVO (R$ mil)

EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO

Data base – 29/01/2021.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

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

Vencimento: 06/01/2039

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,25%
LTV	50,5%
Rating	AA+

A operação é lastreada em 12,48% 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 Helbor Isec 113S 4E (20I0777292)

Vencimento: 06/09/2035

Devedor	Helbor
Taxa de Emissão	IPCA + 5,5%
LTV	66,6%
Rating	A-

A operação é lastreada em três empreendimentos: (i) Unimed Sede; (ii) Helbor Corporate Tower e (iii) Helbor Trilogy, além da cessão fiduciária dos contratos de locação e fundo de reserva de 2 PMTs. LTV inicial de 65%.

CRI BRF Salvador Isec 142S 4E (20K0699593)

Vencimento: 27/12/2027

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	52,3%
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 incial da operações é de 50,61%.

CRI GPA TRX Bari 82S 1E (20F0689770)

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,75%
LTV	71,1%
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

CRI You Inc Vert 2S 13E (19I0330498) — **Vencimento:** 27/09/2024

Devedor	You Inc.
Taxa de Emissão	CDI + 4,50%
LTV	-
Rating	-

A operação é uma dívida corporativa com garantias das ações da You Inc detidas pelo fiador, Abrão Muskat, além de cotas de determindas SPEs.

CRI GPA RBVA True 346S 1E (20L0687133) — **Vencimento:** 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	73,9%
Rating	-

A operação é lastreada em contratos de locações atípicos de duas lojas do Grupo GPA, além da alienação fiduciária das mesmas.
Uma loja é da marca Pão de Açúcar localizada em São Paulo e a outra é da bandeira Extra, localizada em Guarulhos.

CRI "Petrobras" Brazilian Sec 304S 1E (13J0119975) — **Vencimento:** 15/10/2031

Devedor	Petrobras
Taxa de Emissão	IPCA + 6,69%
LTV	-
Rating	AAA

A operação é lastreada em três imóveis Built-to-Suit da Petrobras no Rio de Janeiro, Vitória e Santos.

CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153) — **Vencimento:** 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	31,1%
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

CRI Refrescos Bandeirantes (18L1299235) — **Vencimento:** 20/12/2024

Devedor	Refrescos Bandeirantes
Taxa de Emissão	IPCA + 8,81%
LTV	N/A
Rating	-

A Refrescos Bandeirantes produz, distribui e vende de forma exclusiva para a sua área de atendimento, os refrigerantes da Coca-Cola Brasil, além dos sucos Del Valle Frut e Del Valle Fresh. A operação tem o aval cruzado de todas as empresas do cluster de bebidas.

CRI Vinci Logística (19A0093844) — **Vencimento:** 16/01/2031

Devedor	Vinci
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%
LTV	42,9%
Rating	A+

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

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

Devedor	BR Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 7,04%
LTV	36,2%
Rating	-

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

CRI iTower Isec 157S 4E (20L0456514) — **Vencimento:** 20/12/2035

Devedor	XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5,70%
LTV	61,5%
Rating	-

Trata-se de um CRI para financiamento pelo FII XP Properties de aquisição das unidades do iTower. O imóvel foi entregue em 2011 e fica ao lado do Iguatemi Alphaville, com acesso ao mesmo pelo térreo. A operação conta com a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

CRI iTower Isec 158S 4E (20L0456719)

Vencimento: 20/12/2035

Devedor	XP Properties
Taxa de Emissão	CDI + 2,50%
LTV	61,5%
Rating	-

Trata-se de um CRI para financiamento pelo FII XP Properties de aquisição das unidades do iTower. O imóvel foi entregue em 2011 e fica ao lado do Iguatemi Alphaville, com acesso ao mesmo pelo térreo. A operação conta com a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária dos recebíveis.

CRI Jequitibá Plaza Shopping (18G0745619)

Vencimento: 20/06/2029

Devedor	Grupo Chaves
Taxa de Emissão	IGPDI + 7,75%
LTV	46,6%
Rating	A

A operação é lastreada nos recebíveis do Jequitibá Plaza Shopping, localizado em Itabuna-BA e administrado pela JESC I.

even

FII Estoque Residencial e Comercial RJ (ERCR11)[2]

Vencimento: N/A

Devedor	Even
Taxa de Emissão	IPCA + 7,40%
LTV[1]	60,0%
Rating	-

A operação é lastreada na carteira de empreendimentos compra pelo fundo com desconto das SPEs da Even Incorporadora. Os imóveis são residenciais (principalmente) e comerciais localizados no Rio de Janeiro. Com a venda dos empreendimentos o fundo remunerará o investidor até um limite de IPCA+7,75%

creditas

CRI Creditas Vortx 1S 27E Snr (20J0837185)

Vencimento: 30/10/2040

Devedor	Creditas
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	30,8%
Rating	-

A operação é lastreada na carteira de recebíveis dos contratos de financiamento de imóveis gerido pela empresa Creditas, o qual a media do LTV das operações é de 34,3% (na emissão do CRI).

[1] Inicial e considerando o valor de book das unidades dos empreendimentos e o valor de venda considerado nas projeções de venda.
[2] Para efeitos deste relatório gerencial, o FII Even Estoque RJ é considerado um ativo de crédito.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

CRI BB Mapfre Gaia 26S 5E (12F0036335) — **Vencimento:** 13/01/2033

Devedor	BB Mapfre
Taxa de Emissão	IGPM + 8,19%
LTV	N/A
Rating	AA

A operação é lastreada na: (i) Alienação fiduciária do imóvel comercial AAA locado ao BB Mapfre (ii) AF Ações FII dono do imóvel e (iii) Cessão Fiduciária do Contrato de Locação Atípico firmado entre o FII e o BB Mapfre.

CRI Blue Cap True Sec 310S 1E (20G0753911) — **Vencimento:** 11/08/2032

Devedor	BlueCap
Taxa de Emissão	CDI + 4,5%
LTV[1]	30,0%
Rating	-

A operação é lastreada no imóvel, um galpão com 31.000 m² de ABL em São Paulo com potencial de expansão de mais 7.000 m², além da cessão fiduciária do contrato de locação vigente.

CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 331S (20K0660743) — **Vencimento:** 16/11/2032

Devedor	Maringá Park Shopping
Taxa de Emissão	IGPM + 8,19%
LTV	200,2%
Rating	AA

A operação é lastreada na: (i) Alienação fiduciária do imóvel comercial AAA locado ao BB Mapfre (ii) AF Ações FII dono do imóvel e (iii) Cessão Fiduciária do Contrato de Locação Atípico firmado entre o FII e o BB Mapfre.

CRI Via Varejo BlueMacaw ISEC 1S 1E (20K0571487) — **Vencimento:** 13/11/2030

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 5,34%
LTV	56,8%
Rating	-

A operação é lastreada belo BTS (Built-to-Suit) celebrado entre a locatária do imóvel (Via Varejo) e o locador (BlueMacaw Logístico FII) sendo a alienação fiduciária do imóvel a garantia da operação.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

CRI GPA EVBI RB Sec 296S 1E (20K0010253) — **Vencimento:** 19/10/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%
LTV[1]	62,9%
Rating	AA

A operação é lastreada na: (i) Alienação fiduciária do imóvel e (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis de locação do ativo.
O ativo da operação é uma loja do GPA bandeira Pão de Açúrar localizada na região da Vila Romana, em São Paulo.

CRI AGV / Swiss Park Ápice 4S 1E (13C0041672)

Devedor	AGV / Swiss Park
Taxa de Emissão	IGPDI + 8%
LTV	88,2%
Rating	BBB+

O CRI conta com a alienação fiduciária de terreno (30 mil m²) e galpões localizados na Vila Leopoldina, bairro nobre do município de São Paulo-SP.
Os detentores dos imóveis pretendem permutar o terreno com alguma incorporadora, dado seu alto potencial construtivo, escassez de terrenos e valorização da região.

CRI GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227) — **Vencimento:** 19/07/2032

Devedor	GSFI
Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%
LTV	54,8%
Rating	A-

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 CM Shopping Boa Vista 227S 1E (20F0734290) — **Vencimento:** 20/06/2032

Devedor	Grupo CM
Taxa de Emissão	IPCA + 7,25%
LTV	30,7%
Rating	-

A operação é lastreada no maduro Shopping Boa Vista de mais de 13,6 mil m² localizado numa movimentada região de Recife-PE. Além do ativo o lastro também conta com Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do grupo CM, Fundo de reserva com 4 PMTs, aval das empresas do grupo e sócios.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

CRI Apogee Corporate Isec 84S 4E (13H0098728)

Devedor	Banco Original
Taxa de Emissão	CDI + 3,40%
LTV	39,6%
Rating	-

Trata-se de um CRI com lastro nas oito unidades autônomas do imóvel Triple A Apogee Corporate e coobrigação dos cedentes dos créditos imobiliários do contrato de locação típico de 10 anos com o Banco Original.

CRI Pillar Habitasec 52S 1E (15C0088187)

Vencimento: 10/05/2021

Devedor	Pillar
Taxa de Emissão	IGPDI + 12,68%
LTV	88,9%
Rating	A

A operação é lastreada pelos recebíveis do empreendimento Portal dos Ipês III, localizado em Cajamar – SP. As garantias incluem as hipotecas dos lotes e a fiança dos sócios.

CRI AGV / Swiss Park Ápice 5S 1E (13C0041677)

Vencimento: 28/02/2025

Devedor	AGV / Swiss Park
Taxa de Emissão	IGPDI + 14,8%
LTV	109,6%
Rating	BBB+

A Swiss Park é uma incorporadora com mais de 40 anos de atuação no mercado imobiliário. A operação é lastreada pelos recebíveis de três empreendimentos localizados em Campinas, Brasília e Manaus. As garantias incluem os imóveis, o overcollateral e o aval dos sócios.

CRI You Inc Vert 1S 13E (19I0329899)

Vencimento: 27/09/2023

Devedor	YOU
Taxa de Emissão	CDI + 4,0%
LTV	-
Rating	-

A operação é uma divida corporativa com garantias das ações da YOU Inc detidas pelo fiador, Abrão Muskat, além de cotas de determinadas SPEs.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986) **Vencimento:** 05/06/2023

Devedor	Grupo Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 9%
LTV	30,8%
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 Vitacon Isec 47S 4E (19I0739560) **Vencimento:** 18/09/2029

Devedor	Vitacon Participações
Taxa de Emissão	CDI + 2,0%
LTV	61,8%
Rating	-

A operação é lastreada em 5 imóveis localizados na cidade de São Paulo, 2 residenciais em desenvolvimento e 3 para renda já performados (1 corporativo e 2 residenciais). O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis performados e as matrículas mãe dos não performados, além da cessão fiduciária dos recebíveis, aval corporativo da companhia, fundo de reserva e fundo de obras. A operação conta com 100% de *Full Cash Sweep* para os imóveis em obras e 85% para os já concluídos.

CRI Ginco Isec 6S 1E (14G0401387) **Vencimento:** 15/05/2024

Devedor	Ginco
Taxa de Emissão	IGPM + 6,25%
LTV	58,8%
Rating	A-

A operação é lastreada por recebíveis de empreendimentos performados desenvolvidos pela loteadora Ginco.
Os empreendimentos estão localizados no estado do Mato Grosso, sendo que a grande maioria está na capital, Cuiabá.

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

Devedor	Shopping Sul
Taxa de Emissão	CDI + 4,25%
LTV	7,2%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

CRI GSP Loteamentos Gaia 27S 4E (11D0025379)

Vencimento: 18/11/2021

Devedor	GSP Loteamentos
Taxa de Emissão	IPCA + 10,5%
LTV	48,1%
Rating	A-

A GSP Loteamentos já lançou mais de 150 loteamentos em mais de 60 cidades brasileiras. A operação é lastreada em dois loteamentos já concluídos em Sorocaba (SP) e Ourinhos (SP). As garantias incluem o aval da empresa, os recebíveis e um fundo de reserva.

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

Vencimento: 20/08/2031

Devedor	FII BTG Malls
Taxa de Emissão	CDI + 1,5%
LTV	27,4%
Rating	-

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

CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25%
LTV	63,8%
Rating	AA-

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

CRI Colorado Isec 33S 1E (17B0048622)

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 23,06%
LTV	50,5%
Rating	-

A Colorado é uma empresa especializada na construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A operação é lastreada em quatro empreedimentos logísticos no Nordeste (SE, PE e AL). Todos os ativos estão com as obras concluídas e são garantias. Há ainda a fiança do devedor e do acionista (Cipasa).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

CRI Cipasa Gaia 63S 4E (13L0048356)

Vencimento: 19/12/2023

Devedor	Cipasa
Taxa de Emissão	IGPM + 9,5%
LTV	117,9%
Rating	-

A Cipasa Empreedimentos é uma das maiores desenvolvedoras de projetos urbanos no Brasil. A operação é lastreada pelos recebíveis de 14 empreendimentos, sendo que a maioria está localizada em São Paulo. As garantias incluem os recebíveis dos projetos e o aval da empresa.

CRI Gran Viver True 57S 1E (15H0123006)

Vencimento: 05/08/2025

Devedor	Gran Viver
Taxa de Emissão	IPCA + 10,50%
LTV	118,8%
Rating	BBB

A operação é lastreada por 26 empreendimentos residenciais já concluídos e localizados em MG. Atualmente, 85% das unidades já foram vendidas.

CRI Damha Urbanizadora True 60S 1E (15F0600033)

Vencimento: 12/05/2023

Devedor	Damha Urbanizadora
Taxa de Emissão	CDI + 8,5%
LTV	59,1%
Rating	Rating: BB

Os empreendimentos estão localizados em São Paulos e em Brasília e já estão 100% concluídos. A amortização é feita por regime de caixa ("Cash Sweep"). As garantias incluem os recebíveis dos projetos, os imóveis, fundo de reserva, fundo de obra e aval dos acionistas.

CRI Urbplan Habitasec 15S 1E (12J0017777)

Vencimento: 6/15/2026

Devedor	Urbplan
Taxa de Emissão	IPCA + 9,0%
LTV	N/A
Rating	-

A empresa se encontra em recuperação judicial. Por volta de metade do crédito foi classificado extraconcursal e a outra metade foi considerado quirografário pelo administrador judicial. O crédito está marcado a ~5% do par.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

CRI PDG Realty (14I0055096)

Vencimento: 27/12/2016

Devedor	PDG Realty
Taxa de Emissão	CDI + 6,0%
LTV	N/A
Rating	-

A empresa se encontra em recuperação judicial. Apesar disso, o crédito foi classificado como inteiramente extraconcursal, por conta das garantias reais, que estão sendo vendidas gradualmente. O crédito está marcado a 0% do par.

CRI Esser (14K0085164)

Vencimento: 23/06/2020

Devedor	Esser
Taxa de Emissão	CDI + 6,0%
LTV	N/A
Rating	-

Crédito vencido, com ação de execução ajuízada e bens penhorados. O crédito está marcado a 0% do par.

FII Multiproperties (PRTS11) e FII Multi Shoppings (SHOP11)

Ativos (% PRTS11): SC B. Gonçalves (100% em 5 lojas), Shopping Germânia (100%)

Ativos (% SHOP11): Shopping Gravataí (83%) e Shopping Lajeado (25%)

- Shopping Germânia: localizado em Santa Cruz do Sul-RS com 6,5 mil m² de ABL
- Shopping Bento Gonçalves: localizado em Bento Gonçalves-RS
- Gravataí Shopping Center: localizado em Gravataí-RS com 23,5 mil m² de ABL
- Shopping Lajeado: localizado em Lajeado-RS com 19 mil m² de ABL

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

Termos	Descrição
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos FII
BARI11	Barigui CRI FII
BMLC11	BM Brascan Lajes Corporativas FII
BRCR11	BC Fund
BTCR11	BTG Crédito Imobiliário
BTLG11	BTG Logística FII
CVBI11	Crédito VBI
ERCR11	Even Estoque Residencial e Comercial RJ FII
FEXC11	BTG Fundo de CRI
FLCR13	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários l
GALG11	Guardian Logística FII
HBCR11	HBC Renda Urbana FII
HBRH11	Multi Renda Urbana FII
HGLG11	CSHG Logístico
HGRU11	CSHG Renda Urbana
HSAF11	HSI Securities
HSLG11	HSI Logístico FII
HSML11	HSI Mall
HSRE11	HIS Renda Imobiliária FII
JPPA11	JPP Allocation Mogno
LFTT11	Loft FII ll
MCCI11	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
MGCR11	Mogno Capital Recebíveis Imobiliários
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos FII
PLCR11	Plural Recebíveis
PORD11	Polo Recebíveis Imobiliários FII
PRTS11	Multi Properties FII
PVBI11	VBI Prime Properties
QAGR11	Quasar Agro FII
RBBV11	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista
RBIV11	RB CRI IV
RBRR11	RBR Rendimento High Grade FII
RBVO11	Rio Bravo Crédito Imobiliário ll FII
RDPD11	Renda de Papéis II
RNDP11	BB Renda de Papéis
SADI11	Santander CRI
SDIL11	SDI Logística
SHOP11	Multi Shoppings FII
TEPP11	Tellus Properties FII
TRXB11	TRX Real Estate ll FII
TRXF11	TRX Real Estate FII
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VILG11	Vinci Logístico
VINO11	Vinci Offices
VISC11	Vinci Shopping FII
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSEC11	Votorantim Securities
VVPR11	V2 Properties FII
XPCI11	XP CI
XPHT11	XP Hotéis

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 (*risk free rate*) 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@capitania.net

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos