

Objetivo: Buscar rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário

Início do Fundo: 05/08/2014

Código Bovespa: CPTS11B

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Gestor: Capitânia S/A

Taxa de Administração e Gestão: 1,05% a.a. do Patrimônio Líquido

Taxa de Performance: Não há

Patrimônio Líquido¹: R\$ 308.188.498

Cota Patrimonial¹: R\$ 98,93

Valor de Mercado¹: R\$ 359.598.486

Cotação de Mercado¹: R\$ 115,44

¹ Fechamento do mês

Comentário da Gestão

No mês, o fundo adquiriu um novo CRI: o CRI Gincó. O papel foi adquirido a 72,5% do *pu par* (spread over de 36,54% a.a.). Além disso, o fundo aumentou exposição no CRI Jaraguá do Sul (adquirido a 84,9% do *pu par* ou spread over de 12,50% a.a.) e reduziu exposição no CRI BRF. Apesar da compra de CRIs de players de loteamento recentemente, acreditamos que as mesmas foram pontuais e advindas de boas oportunidades. Não vislumbramos ter mais de 10% do PL do fundo em CRIs deste segmento.

As compras totalizaram R\$ 6 milhões, enquanto as vendas totalizaram R\$ 128 mil.

Ainda, o fundo aumentou a exposição em fundos imobiliários. Os destaques foram: primário de FLCR e HGRU e aumento de posição em RBBV, RNDP e RDPD.

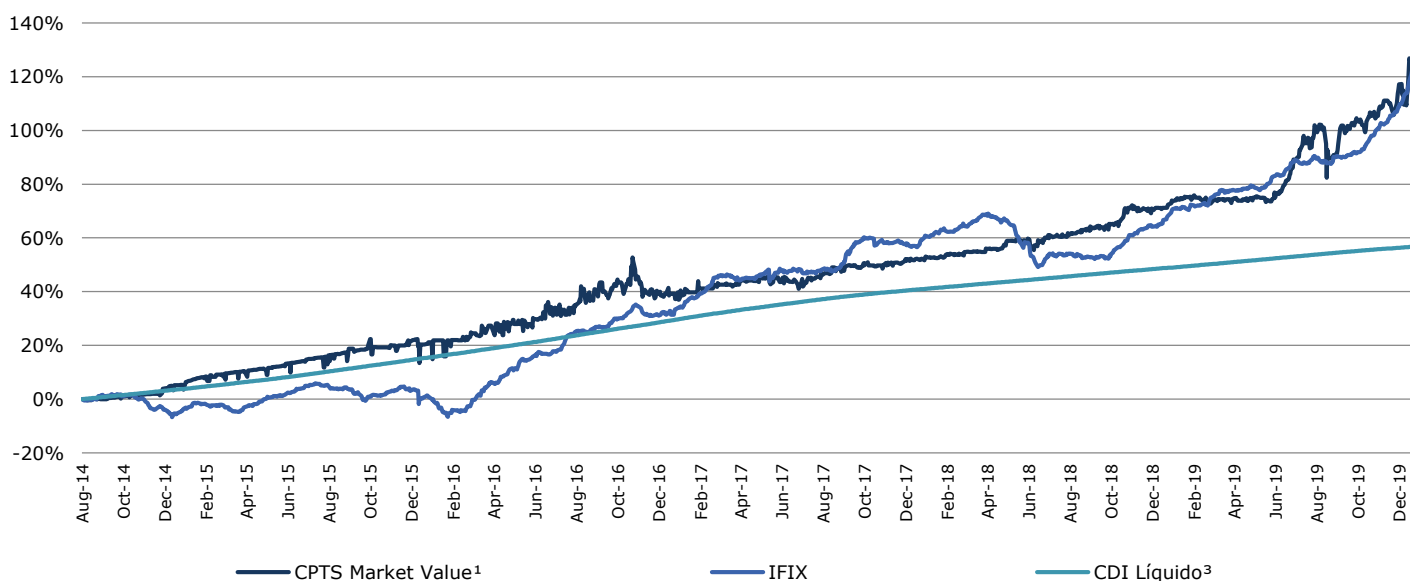
Por fim, no dia 20/12/2019, foi implementada a substituição do administrador e custodiante do fundo, além de alterações importantes tais como: o fundo passa a ser destinado a investidor geral.

Distribuição de Rendimentos

No dia 30/12/19, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,63 por cota, com pagamento em 15/01/20 para os detentores de cotas em 30/12/19.

Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 14,71%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100,00, (ii) os R\$ 61,87 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/12/2019) a R\$ 115,44. Essa performance é equivalente a 174,55% do retorno do CDI Líquido.

RENTABILIDADE ACUMULADA



¹ Preço de Mercado ajustado por distribuição

² Considera IR de 15% sobre rendimento

CPTS11B – Tabela de Performance

Data	Dividendo (R\$/Cota)	Cota Patrimonial (R\$) ¹	Preço Mercado (R\$) ¹	CDI	Cota de Emissão			Preço de Mercado		
					DY ²	DY (% CDI)	DY (% CDI) Ajustado ³	DY ²	DY (% CDI)	DY (% CDI) Ajustado ³
Sep-14	0.69	100.53	100.90	0.90%	0.69%	76.21%	89.66%	0.68%	75.54%	88.86%
Oct-14	0.74	100.07	100.95	0.94%	0.74%	78.75%	92.65%	0.74%	78.01%	91.78%
Nov-14	1.60	101.02	100.00	0.84%	1.60%	190.96%	224.66%	1.60%	190.96%	224.66%
Dec-14	2.45	100.95	102.25	0.95%	2.45%	256.59%	301.87%	2.39%	250.94%	295.22%
Jan-15	0.63	101.96	102.45	0.93%	0.63%	67.92%	79.91%	0.61%	66.30%	78.00%
Feb-15	1.00	101.95	102.85	0.82%	1.00%	122.18%	143.74%	0.97%	118.79%	139.75%
Mar-15	0.96	101.84	102.95	1.03%	0.96%	92.82%	109.20%	0.93%	90.16%	106.07%
Apr-15	0.71	102.35	102.95	0.95%	0.71%	75.14%	88.40%	0.69%	72.99%	85.87%
May-15	0.77	103.23	103.15	0.98%	0.77%	78.00%	91.76%	0.74%	75.62%	88.96%
Jun-15	0.83	103.72	103.89	1.06%	0.83%	78.01%	91.77%	0.80%	75.08%	88.34%
Jul-15	3.00	102.24	104.65	1.18%	3.00%	255.19%	300.22%	2.87%	243.85%	286.88%
Sep-15	1.20	102.02	100.15	1.16%	1.20%	103.40%	121.65%	1.20%	103.25%	121.47%
Sep-15	1.20	101.89	103.00	1.05%	1.20%	113.80%	133.88%	1.17%	110.49%	129.98%
Oct-15	1.20	103.58	102.23	1.11%	1.20%	108.33%	127.45%	1.17%	105.97%	124.67%
Nov-15	1.20	101.81	103.30	1.06%	1.20%	113.73%	133.79%	1.16%	110.09%	129.52%
Dec-15	1.20	102.46	101.50	1.16%	1.20%	103.33%	121.57%	1.18%	101.81%	119.77%
Jan-16	2.00	102.08	100.90	1.05%	2.00%	189.58%	223.04%	1.98%	187.89%	221.05%
Feb-16	1.30	102.20	100.00	1.00%	1.30%	129.81%	152.71%	1.30%	129.81%	152.71%
Mar-16	1.20	101.48	102.00	1.16%	1.20%	103.40%	121.65%	1.18%	101.37%	119.26%
Apr-16	1.30	101.88	101.50	1.05%	1.30%	123.28%	145.04%	1.28%	121.46%	142.90%
May-16	1.40	102.51	100.00	1.11%	1.40%	126.41%	148.72%	1.40%	126.41%	148.72%
Jun-16	1.30	102.48	102.50	1.16%	1.30%	109.30%	128.59%	1.27%	109.29%	128.57%
Jul-16	1.30	102.75	101.97	1.11%	1.30%	114.24%	134.40%	1.27%	115.12%	135.43%
Aug-16	1.30	101.00	104.50	1.21%	1.30%	106.05%	124.77%	1.24%	102.51%	120.60%
Sep-16	1.25	102.10	105.99	1.11%	1.25%	110.54%	130.05%	1.18%	106.49%	125.28%
Oct-16	0.81	100.47	108.73	1.05%	0.81%	76.90%	90.47%	0.74%	71.06%	83.60%
Nov-16	0.90	100.46	100.41	1.04%	0.90%	86.41%	101.65%	0.90%	86.44%	101.70%
Dec-16	0.85	100.03	99.00	1.07%	0.85%	79.32%	93.31%	0.86%	80.14%	94.28%
Jan-17	1.00	100.16	100.00	1.14%	1.00%	87.69%	103.17%	1.00%	87.84%	103.34%
Feb-17	1.05	101.00	101.00	0.86%	1.05%	120.35%	141.58%	1.04%	120.35%	141.59%
Mar-17	1.10	100.69	100.00	1.05%	1.10%	104.00%	122.35%	1.10%	104.72%	123.20%
Apr-17	1.00	101.32	100.00	0.79%	1.00%	125.69%	147.87%	1.00%	127.34%	149.81%
May-17	0.70	100.10	99.49	0.93%	0.70%	75.55%	88.89%	0.70%	76.02%	89.43%
Jun-17	0.80	99.95	96.15	0.81%	0.80%	99.04%	116.52%	0.83%	102.96%	121.13%
Jul-17	0.85	101.24	98.49	0.80%	0.85%	105.32%	123.91%	0.86%	108.26%	127.37%
Aug-17	0.72	100.42	99.52	0.80%	0.72%	89.46%	105.25%	0.72%	90.27%	106.20%
Sep-17	0.72	100.59	99.01	0.64%	0.72%	111.79%	131.52%	0.73%	113.57%	133.61%
Oct-17	0.75	100.73	99.00	0.65%	0.75%	115.27%	135.61%	0.76%	117.28%	137.98%
Nov-17	0.85	100.52	98.90	0.54%	0.85%	156.88%	184.56%	0.86%	159.45%	187.59%
Dec-17	0.72	98.40	98.98	0.54%	0.72%	135.63%	159.56%	0.73%	134.83%	158.62%
Jan-18	0.72	98.62	98.60	0.56%	0.72%	131.12%	154.26%	0.73%	131.15%	154.29%
Feb-18	0.70	99.40	98.79	0.47%	0.70%	151.17%	177.84%	0.71%	152.10%	178.94%
Mar-18	0.75	99.13	98.50	0.53%	0.75%	142.09%	167.16%	0.76%	142.99%	168.23%
Apr-18	0.80	99.78	99.49	0.52%	0.80%	154.93%	182.27%	0.80%	155.38%	182.80%
May-18	0.70	96.67	99.55	0.52%	0.70%	139.92%	164.61%	0.70%	135.87%	159.85%
Jun-18	0.80	96.90	99.63	0.52%	0.80%	159.53%	187.68%	0.80%	155.16%	182.54%
Jul-18	0.85	97.58	98.95	0.52%	0.85%	168.32%	198.02%	0.86%	165.99%	195.28%
Aug-18	0.80	97.20	100.00	0.57%	0.80%	145.17%	170.79%	0.80%	141.11%	166.01%
Sep-18	0.78	95.58	99.91	0.47%	0.78%	174.33%	205.10%	0.78%	166.78%	196.21%
Oct-18	0.80	97.72	103.09	0.54%	0.80%	150.99%	177.63%	0.78%	143.12%	168.37%
Nov-18	0.80	97.54	101.91	0.47%	0.80%	175.21%	206.12%	0.79%	167.70%	197.29%
Dec-18	1.15	97.59	102.20	0.44%	1.15%	265.76%	312.66%	1.13%	253.77%	298.55%
Jan-19	0.65	96.85	102.76	0.52%	0.65%	129.68%	152.57%	0.63%	122.23%	143.80%
Feb-19	0.65	96.69	101.10	0.49%	0.65%	136.41%	160.48%	0.64%	130.46%	153.48%
Mar-19	0.65	97.33	101.00	0.47%	0.65%	142.66%	167.84%	0.64%	137.48%	161.74%
Apr-19	0.67	97.01	100.50	0.52%	0.67%	133.46%	157.01%	0.67%	128.82%	151.55%
May-19	0.75	97.45	99.62	0.54%	0.75%	141.94%	166.99%	0.75%	138.85%	163.35%
Jun-19	0.80	97.59	105.19	0.47%	0.80%	175.13%	206.03%	0.76%	162.47%	191.14%
Jul-19	0.75	98.45	111.00	0.54%	0.75%	140.41%	165.19%	0.68%	124.53%	146.51%
Aug-19	0.75	97.15	101.00	0.50%	0.75%	153.30%	180.35%	0.74%	147.46%	173.48%
Sep-19	0.70	97.40	106.00	0.46%	0.70%	154.98%	182.33%	0.66%	142.40%	167.53%
Oct-19	0.65	98.54	106.65	0.48%	0.65%	137.63%	161.92%	0.61%	127.17%	149.61%
Nov-19	0.65	97.41	107.50	0.36%	0.65%	184.67%	217.26%	0.60%	167.34%	196.87%
Dec-19	0.63	97.70	115.44	0.34%	0.63%	189.44%	222.87%	0.55%	160.32%	188.61%

¹ Ex-dividendo

² Dividend Yield

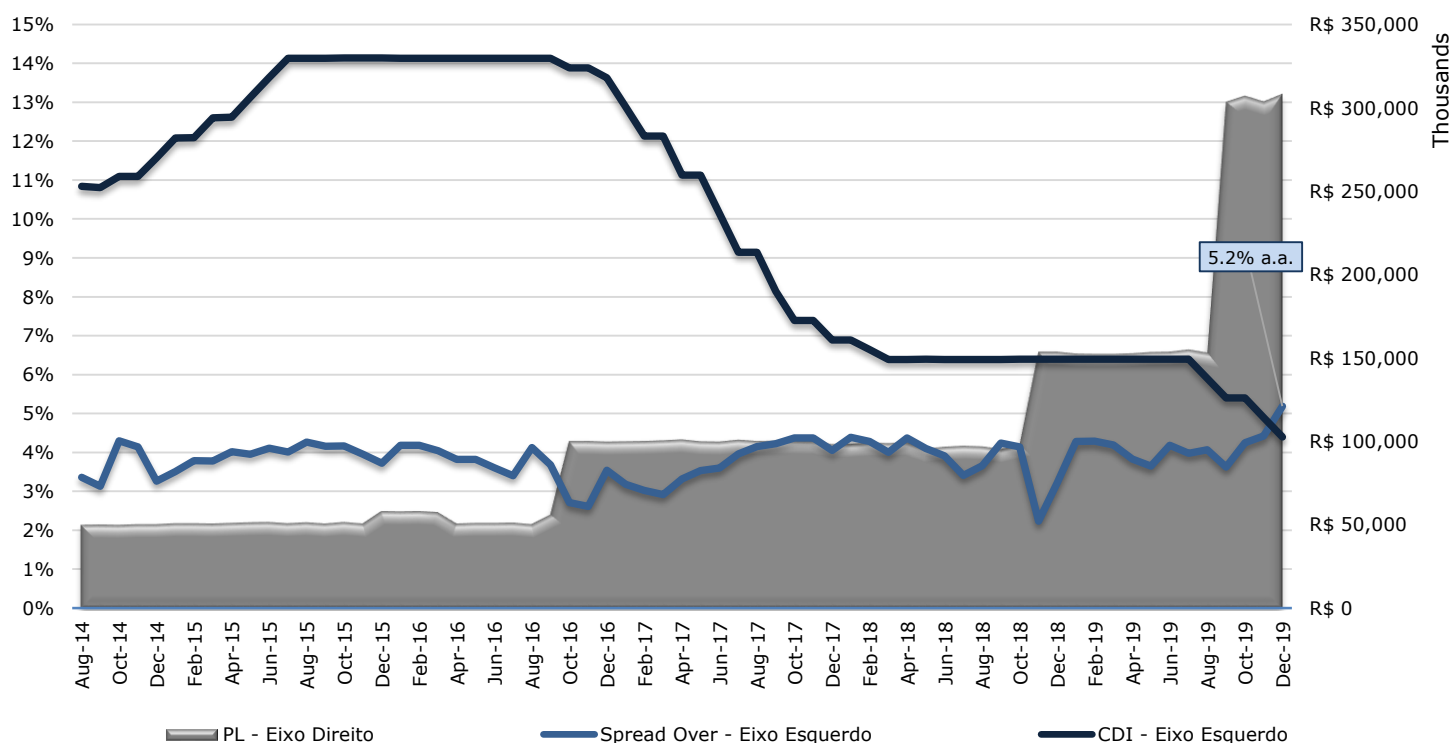
³ Gross Up (IR @ 15%)

Resultado (Regime de Caixa)

CPTS-DRE (Regime de Caixa)	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19	Acumulado ¹
Resultado Ativos Caixa	1,089,971	1,818,498	1,432,716	1,856,182	1,781,161	1,669,243	9,647,770
Despesas	(135,853)	(168,690)	(193,587)	(207,484)	(327,592)	(327,592)	(1,360,798)
Resultado FII Caixa	954,118	1,649,808	1,239,128	1,648,698	1,453,569	1,341,650	8,286,972
Distribuição	1,183,369	1,183,369	1,543,100	2,024,766	2,024,766	1,962,466	9,921,836
Resultado FII Caixa / Cota	0.60	1.05	0.56	0.53	0.47	0.43	3.64
Distribuição / Cota	0.75	0.75	0.70	0.65	0.65	0.63	4.13
Reserva Resultado Caixa	(229,251)	466,440	(303,972)	(376,068)	(571,198)	(620,816)	(1,634,864)
Reserva Resultado Caixa / Cota	(0.15)	0.30	(0.14)	(0.12)	(0.18)	(0.20)	(0)

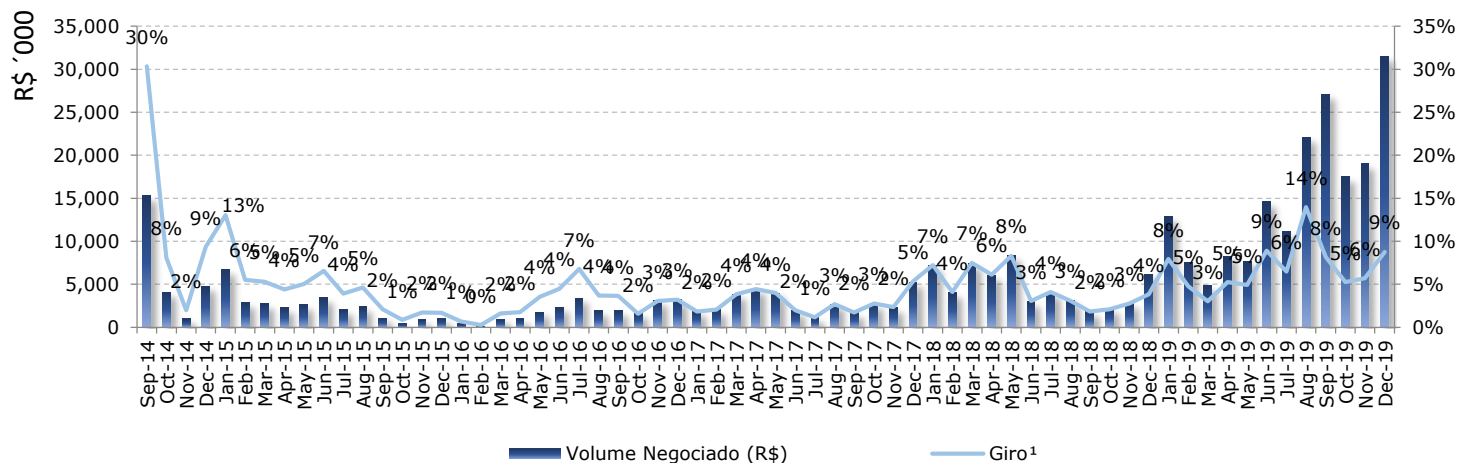
No demonstrativo acima, considera-se apenas o resultado dos ativos efetivamente recebidos no mês e as despesas do fundo. Ainda, o fundo possui aproximadamente R\$ 0,02 por cota de resultado acumulado de exercícios anteriores.

Evolução do spread over do fundo



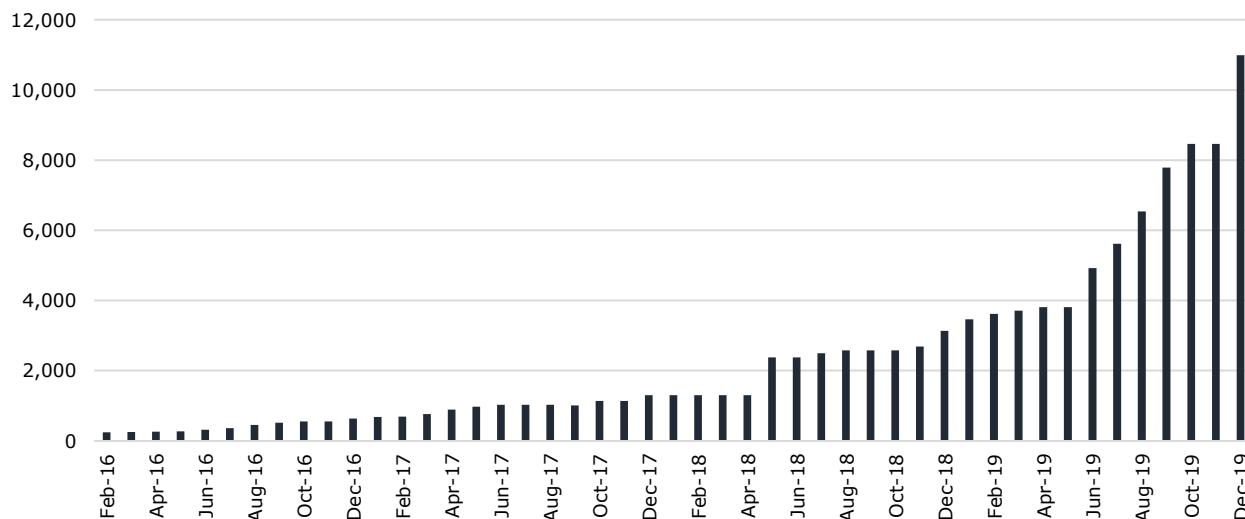
¹ Acumulado do semestre

Mercado Secundário



No mês de dezembro foram negociadas 282.582 cotas, sendo 20.568 negócios e volume de R\$ 31,5 milhões o que representa uma média diária de R\$ 1,8 milhões. O fundo foi negociado em 100% dos pregões.

Número de cotistas

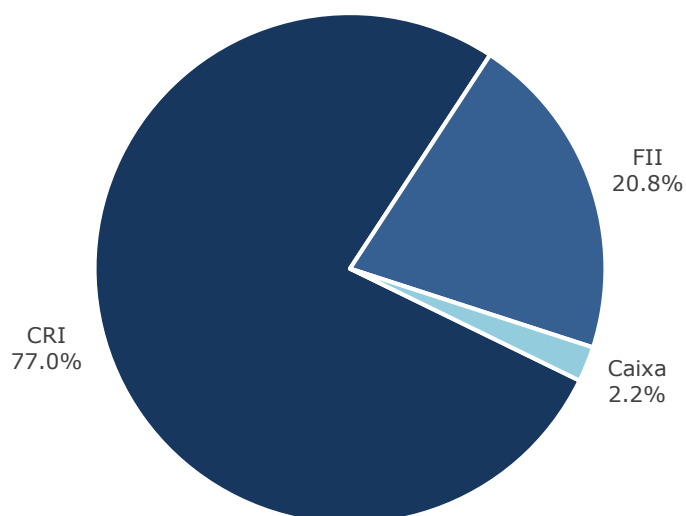


Observação: o número de cotistas do informe mensal de novembro de 2019 está igual ao de outubro de 2019. Já solicitamos a retificação. No próximo relatório o valor de novembro de 2019 será atualizado.

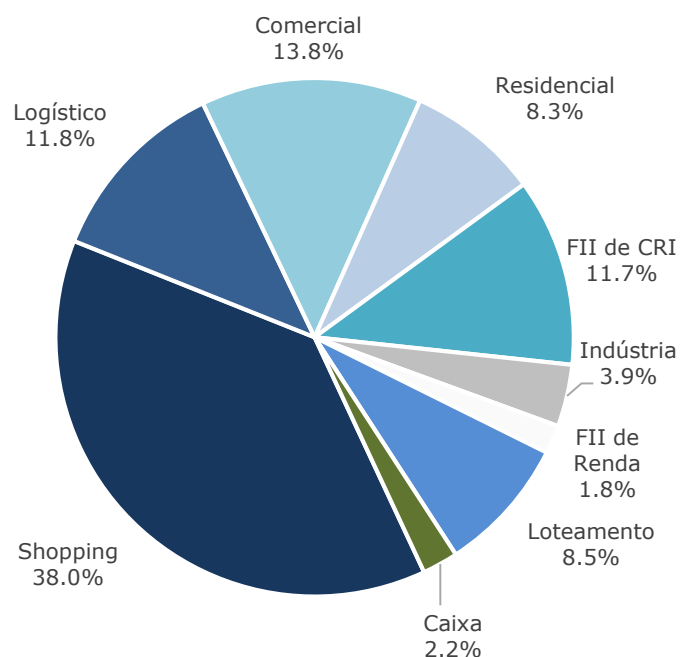
O fundo encerrou o mês de dezembro com 10.992 cotistas, contra 8.468 de outubro de 2019 (até o fechamento do relatório o administrado não havia ainda retificado o informe mensal de novembro de 2019) e 351% acima de dezembro de 2018.

¹ Volume negociado em novembro de 2019 dividido pelo valor de mercado em 29/11/2019

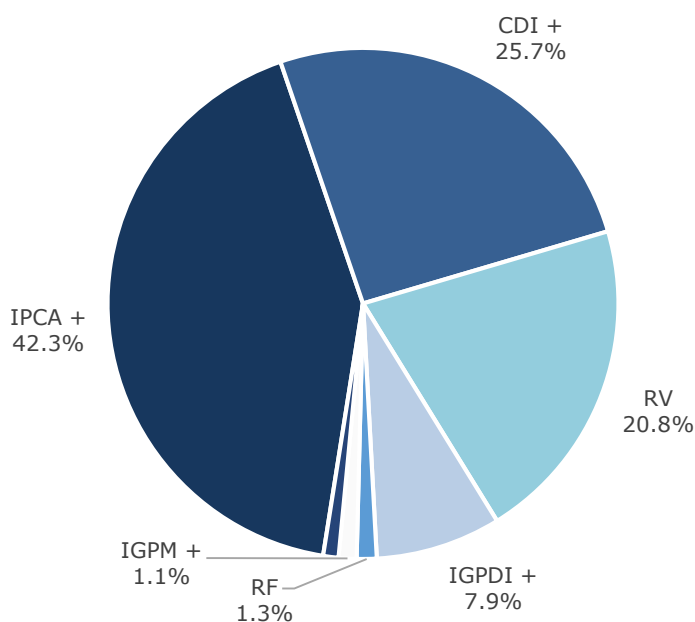
Ativos - % do PL



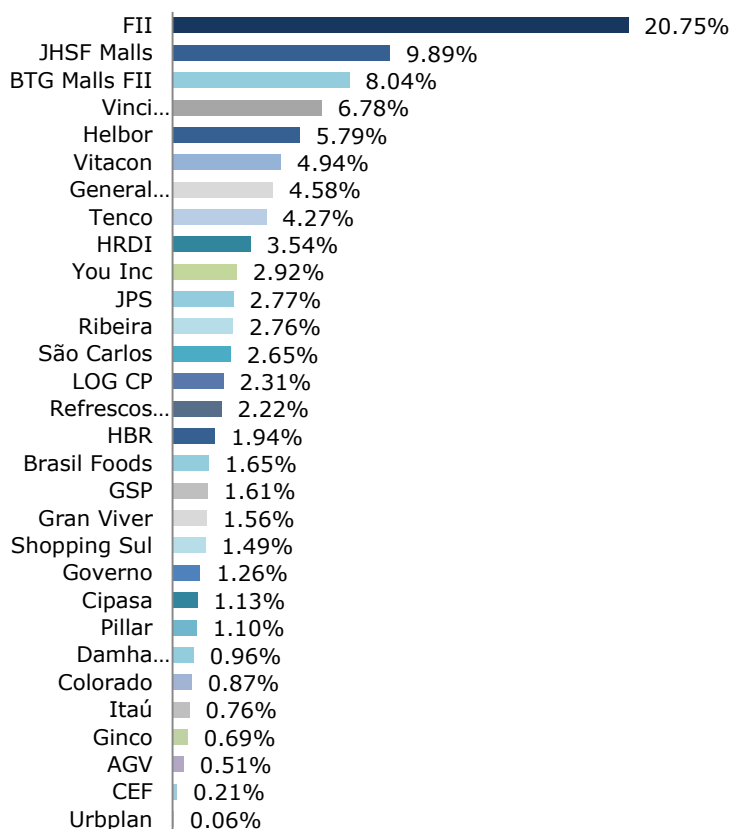
Segmento - % do PL



Indexadores - % do PL



Devedores - % do PL



Carteira de CRIs

Ativo	Produto	Segmento	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume	% PL	Duration (anos)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	CRI	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	24,686,647	8.11%	5.01	1.50%	7.39%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	CRI	Logístico	Vinci Logística FII	IPCA +	7.50%	20,801,018	6.84%	5.87	4.14%	10.43%
Helbor CRI ISEC 34S 4E	CRI	Comercial	Helbor	IPCA +	7.50%	16,462,130	5.41%	6.06	5.21%	11.60%
RBBV11 - JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista FII	FII	Residencial	FII	RV		16,023,694	5.27%	1.82	8.50%	13.39%
JHSF Malls CRI True Sec 182S	CRI	Shopping	JHSF Malls	IPCA +	6.45%	15,473,108	5.08%	6.34	3.64%	10.01%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	CRI	Shopping	Vitacon	CDI +	2.00%	15,168,301	4.98%	4.14	2.46%	8.10%
CRI JHSF Malls True Sec 181S	CRI	Shopping	JHSF Malls	CDI +	2.45%	14,886,114	4.89%	7.04	2.15%	8.57%
RNDP11 - BB Renda de Papéis FII	FII	FII de CRI	FII	RV		13,692,480	4.50%	2.52	11.20%	16.56%
JdS Park Shopping CRI Habitasec 32S 1E	CRI	Shopping	Tenco	IPCA +	9.00%	13,104,046	4.31%	2.80	12.43%	17.99%
Berrini One II CRI Habitasec 102S 1E	CRI	Comercial	HRDI	IGPDI +	8.50%	10,871,875	3.57%	5.09	5.50%	11.65%
You Inc CRI Vert 2S 13E	CRI	Residencial	You Inc	CDI +	4.50%	8,952,300	2.94%	1.68	4.50%	9.15%
BARI11 - Barigui FII	FII	FII de CRI	FII	RV		8,516,701	2.80%	8.28	7.30%	14.24%
JPS CRI Habitasec 103S 1E	CRI	Shopping	JPS	IGPDI +	7.75%	8,511,222	2.80%	4.11	5.83%	11.64%
Vert CRI Ribeira 1S 2E	CRI	Logístico	Ribeira	IPCA +	8.06%	8,467,227	2.78%	4.12	1.88%	7.48%
São Carlos CRI ISEC 295S 2E	CRI	Comercial	São Carlos	IPCA +	5.47%	8,127,659	2.67%	3.71	1.86%	7.30%
GSB CRI Habitasec 80S 1E	CRI	Shopping	General Shopping	IPCA +	6.50%	7,791,397	2.56%	3.40	3.81%	9.21%
RDPD11 - Renda de Papéis II FII	FII	FII de CRI	FII	RV		7,388,534	2.43%	3.43	4.80%	10.27%
LOG CP CRI Barigui Sec 66S 1E	CRI	Logístico	LOG CP	CDI +	1.30%	7,104,100	2.33%	5.87	4.14%	10.43%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	CRI	Indústria	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.81%	6,805,862	2.24%	2.33	4.68%	9.64%
GSB CRI Habitasec 27S 1E	CRI	Shopping	General Shopping	IPCA +	6.25%	6,260,689	2.06%	3.40	3.81%	9.21%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	CRI	Comercial	HBR	IPCA +	6.00%	5,941,410	1.95%	5.96	4.11%	10.42%
SHOP11 - Multi Shoppings FII	FII	Shopping	FII	RV		5,677,485	1.87%			
HGRU11 - CSHG Renda Urbana FII	FII	FII de Renda	FII	RV		5,440,504	1.79%			
Brasil Foods CRI ISEC 27S 4E	CRI	Indústria	Brasil Foods	IPCA +	6.25%	5,068,366	1.67%	7.39	3.97%	10.56%
GSP CRI Gaia 27S 4E	CRI	Loteamento	GSP	IPCA +	10.50%	4,928,833	1.62%	0.61	3.13%	7.46%
Gran Viver CRI True 57S 1E	CRI	Loteamento	Gran Viver	IPCA +	10.50%	4,780,663	1.57%	1.70	24.52%	30.08%
FLCR13 - Faria Lima Capital FII	FII	FII de CRI	FII	RV		4,500,000	1.48%			
Sulamérica Excelance	Caixa	Caixa	Governo	RF		3,875,862	1.27%	0.00	-0.50%	3.88%
Cipasa CRI Gaia 63S 4E	CRI	Loteamento	Cipasa	IGPM +	9.50%	3,462,429	1.14%	1.84	6.12%	10.92%
Pillar CRI Habitasec 52S 1E	CRI	Loteamento	Pillar	IGPDI +	12.68%	3,386,565	1.11%	0.56	7.26%	11.77%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	CRI	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	3,055,688	1.00%	1.65	4.25%	8.88%
Damha CRI True 60S 1E	CRI	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.50%	2,943,051	0.97%	0.97	8.51%	13.11%
Itaú CDB	Caixa	Caixa	Itaú	% CDI	98.00%	2,340,784	0.77%	0.00	-0.23%	4.17%
Ginco CRI ISEC 6S 1E	CRI	Loteamento	Ginco	IPCA +	6.25%	2,114,679	0.69%	0.87	34.17%	39.82%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.25%	1,879,162	0.62%	1.83	5.75%	10.53%
AGV CRI True 5S 1E	CRI	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.80%	1,570,050	0.52%	1.48	13.53%	18.51%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	CRI	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	1,530,925	0.50%	1.65	4.25%	8.88%
VOTS11 - Votorantim Securities Master FII	FII	FII de CRI	FII	RV		1,131,592	0.37%	1.70	3.01%	7.61%
Helbor CRI ISEC 33S 4E	CRI	Comercial	Helbor	IPCA +	6.50%	858,819	0.28%	6.39	4.21%	10.63%
RBVO11 - Rio Bravo Crédito Imobiliário II FII	FII	FII de CRI	FII	RV		823,774	0.27%	2.29	5.40%	10.38%
Colorado CRI ISEC 33S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	IPCA +	23.06%	786,009	0.26%	1.75	19.38%	24.73%
Caixa Econômica Federal CDB	Caixa	Caixa	CEF	% CDI	98.00%	636,107	0.21%	0.00	-0.23%	4.17%
Multi Properties FII	FII	Shopping	FII	RV		508,723	0.17%			
Helbor CRI Habitasec 113S 1E	CRI	Residencial	Helbor	CDI +	3.00%	443,152	0.15%	1.39	5.85%	10.45%
Urbplan CRI Habitasec 12S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan			110,522	0.04%			
Urbplan CRI Habitasec 15S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan			76,888	0.03%			
Esser CRI Habitasec 41S 1E	CRI	Residencial	Esser			0	0.00%			
PDG CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Residencial	PDG			0	0.00%			
Saldo em Tesouraria	Caixa					741	0.00%	0.00	-4.50%	0.00%
Contas a Receber/Pagar						-2,643,233	-0.87%			
Total	-	-	-	-	-	304,324,653	100.00%	3.96	5.19%	10.62%

- Para o cálculo da *duration* e *spread over* médio ponderado foram excluídos os ativos cujas informações constam em branco nessas colunas.
- Para o cálculo da taxa nominal, foi considerada o produto entre a curva futura de juros para o *duration* do papel e o *spread over* do mesmo.

Carteira de CRIs

CRI 1 – BTG Malls



Devedor: FII BTG Malls

Taxa de Emissão: CDI + 1,5%

LTV: 34%

Rating: -

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

CRI 2 – BRF



Devedor: BRF

Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%

LTV¹: 60%

Rating: AAA

A operação é lastreada por um contrato atípico de um centro de distribuição refrigerado. O imóvel encontra-se em garantia junto com uma fiança bancária de R\$ 65 MM do Banco Bradesco.

CRI 3 – Vinci Logística



Devedor: Vinci

Taxa de Emissão: IPCA + 7,5%

LTV: 56%

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 4 – Helbor



Devedor: Helbor

Taxa de Emissão: IPCA + 7,5%

LTV: 73%

Rating: BBB

A operação é lastreada nos contratos de locação da Unimed, WeWork e Ânima em 7 imóveis corporativos localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro. A operação tem um prazo total de 192 meses e tem AF dos imóveis e aval da Helbor como garantia.

¹ LTV: Todos estimado na data de emissão de cada CRI

CRI 5 – JHSF Malls



Devedor: JHSF Malls

Taxa de Emissão: IPCA + 6,45%

LTV: 61%

Rating: -

A operação é lastreada nos shopping centers da JHSF Malls (Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista, Shopping Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet).

CRI 6 – Vitacon



Devedor: Vitacon Participações

Taxa de Emissão: CDI + 2,0%

LTV: 61%

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 7 – JHSF Malls



Devedor: JHSF Malls

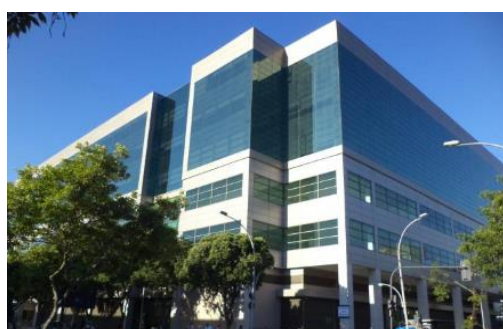
Taxa de Emissão: CDI + 2,15%

LTV: 61%

Rating: -

A operação é lastreada nos shopping centers da JHSF Malls (Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista, Shopping Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet).

CRI 8 – São Carlos



Devedor: São Carlos

Taxa de Emissão: IPCA + 5,47%

LTV: 40%

Rating: -

A São Carlos Empreedimentos é uma das principais empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil. A operação é lastreada por um imóvel comercial localizado no Centro do Rio de Janeiro e possui o aval da companhia.

CRI 9 – Berrini One**Devedor:** HRDI**Taxa de Emissão:** IGPDI + 7,5%**LTV:** 34%**Rating:** -

O Ed. Berrini One é um empreendimento comercial de alto padrão localizado na cidade de São Paulo. A operação é lastreada por duas lajes corporativas no imóvel.

CRI 10 – Ribeira Empreendimentos Imobiliários**Devedor:** Ribeira**Taxa de Emissão:** IPCA + 8,06%**LTV:** 50%**Rating:** AA-

A operação é lastreada por 7 contratos típicos de locação com a JSL, uma empresa que atua no setor logístico. O principal imóvel está localizado na margem da Rod. Ayrton Senna – SP. As garantias incluem fiança dos acionistas e as hipotecas dos imóveis menores.

CRI 11 – YOU Inc**Devedor:** YOU**Taxa de Emissão:** CDI + 4,5%**LTV:** -**Rating:** -

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

CRI 12 – Jequitibá Plaza Shopping**Devedor:** Grupo Chaves**Taxa de Emissão:** IGPDI + 7,75%**LTV:** N/A**Rating:** A

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

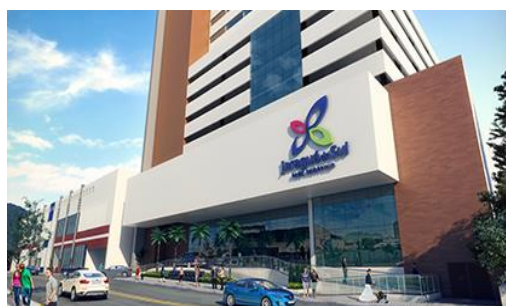
CRI 13 – General Shopping



Devedor: General Shopping
Taxa de Emissão: IPCA + 6,5%
LTV: 60%
Rating: BBB+

A operação é lastreada pelos recebíveis do Shopping Unimart localizado em Campinas e administrado pela General Shopping. As garantias envolvem o imóvel e uma fiança da companhia.

CRI 14 – Jaraguá do Sul



Devedor: Grupo Tenco
Taxa de Emissão: IGPM + 7,5%
LTV: 75%
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 15 – Refrescos Bandeirantes



Devedor: Refrescos Bandeirantes
Taxa de Emissão: IPCA + 8,8%
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 16 – LOG Commercial Properties



Devedor: LOG CP
Taxa de Emissão: CDI + 1,30%
LTV: 75%
Rating: -

A LOG CP é uma das maiores empresas na construção, incorporação e comercialização de condomínios logísticos do mercado brasileiro. A operação é lastreada por contratos de locação e por um imóvel localizado em Maracáú-CE. Os contratos são entre a LOG CP e empresas como Magazine Luiza, Suzano, Avon e etc.

CRI 17 – General Shopping



Devedor: General Shopping

Taxa de Emissão: IPCA + 6,95%

LTV: 40%

Rating: A-

A operação é lastreada pelos recebíveis do Outlet Premium Brasília, localizado na cidade de Alexânia – GO. O ativo possui mais de 75 lojas e foi inaugurado em 2012. Além da garantia do imóvel, a operação tem fiança da General Shopping.

CRI 18 – HBR



Devedor: HBR

Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%

LTV: 60%

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, o AF dos imóveis e a cessão fiduciária dos recebíveis.

CRI 19 – GSP Loteamentos



Devedor: GSP Loteamentos

Taxa de Emissão: IPCA + 10,5%

LTV: 80%

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.

FII Multi Shoppings



Ativo: Shopping Gravataí e Shopping Lajeado

- ✓ Gravataí Shopping Center: Participação de 83% em shopping localizado em Gravataí-RS com 23,5 mil m² de ABL
- ✓ Shopping Lajeado: Participação de 25% em shopping localizado em Lajeado-RS com 19 mil m² de ABL

CRI 20 – Helbor



Devedor: Helbor

Taxa de Emissão: IPCA + 6,50%

LTV: 65%

Rating: -

A operação é lastreada nos contratos de locação da Unimed, WeWork e Ânima em 7 imóveis corporativos localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro. A operação tem um prazo total de 192 meses e tem AF dos imóveis e aval da Helbor como garantia.

CRI 21 – Cipasa



Devedor: Cipasa

Taxa de Emissão: IGPM + 9,5%

LTV: 70%

Rating: -

A Cipasa Empreendimentos 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 22 – Gran Viver



Devedor: Gran Viver

Taxa de Emissão: IPCA + 13%

LTV: 85%

Rating: BBB

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

CRI 23 – Shopping Sul



Devedor: Shopping Sul

Taxa de Emissão: CDI + 4,25%

LTV: 30%

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 24 – Damha Urbanizadora


Devedor: Damha Urbanizadora

Taxa de Emissão: CDI + 8,5%

LTV: 50%

Rating: BB

Os empreendimentos estão localizados em São Paulo 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 25 – Colorado


Devedor: Colorado

Taxa de Emissão: IPCA + 9,25%

LTV: 70%

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 26 – Pillar


Devedor: Pillar

Taxa de Emissão: IGPDI + 12,68%

LTV: 40%

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 27 – AGV / Swiss Park


Devedor: AGV / Swiss Park

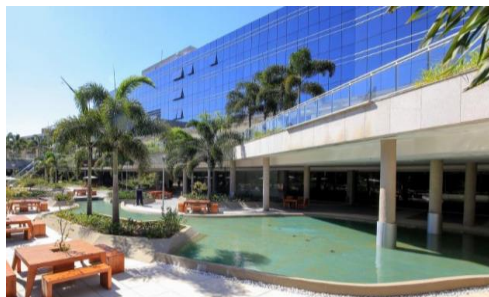
Taxa de Emissão: IGPDI + 14,8%

LTV: 75%

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 28 – Helbor



Devedor: Helbor

Taxa de Emissão: CDI + 1,8%

LTV: 66%

Rating: A+

50 % dos imóveis em garantia estão na região Sudeste, sendo que 60% são residenciais e 40% comerciais. A amortização é feita por regime de caixa ("Cash Sweep").

CRI 29 – Colorado



Devedor: Colorado

Taxa de Emissão: IPCA + 23,06%

LTV: 61%

Rating: -

A Colorado é uma empresa especializada na construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A operação é lastreada em quatro empreendimentos 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).

FII Multiproperties



Ativo: SC B. Gonçalves, Shopping Xangri-Lá, Shopping Germânia, 4 apartamentos em Bagé-RS

- Shopping Germânia: Participação de 100% em shopping localizado em Santa Cruz do Sul-RS com 6,5 mil m² de ABL
- Shopping Xangri-Lá: Participação de 100% em shopping localizado em Xangri-Lá-RS com 2,5 mil m² de ABL
- Shopping Bento Gonçalves: Participação de 100% em 22 de lojas de shopping localizado em Bento Gonçalves-RS
- 4 apartamentos em Bagé-RS: provenientes da permuta com torna referente à venda do Bagé City Hotel

CRI 30 – Esser



Devedor: Esser

Taxa de Emissão: CDI + 6,0%

LTV: N/A

Rating: -

Crédito vencido, com ação de execução ajuizada e bens penhorados. O crédito está marcado a ~ 15% do par.

CRI 31 – Helbor



Devedor: Helbor

Taxa de Emissão: CDI + 3,00%

LTV: 65%

Rating: -

A operação é lastreada por imóveis prontos da incorporadora Helbor, todos localizados no Estado de São Paulo. As amortizações são feitas por regime de caixa ("cash sweep"), no qual o excedente das vendas dos imóveis são utilizados para amortizações extraordinárias. A operação possui o aval da Helbor.

CRI 32 – PDG Realty



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 ~ 10% do par.

CRI 33 – Urbplan



Devedor: Urbplan

Taxa de Emissão: IPCA + 8,75%

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 ~10% do par

CRI 34 – Urbplan



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 considerado extraconcursal e a outra metade foi considerado quirografário pelo administrador judicial. O crédito está marcado a ~10% do par

CRI 35 – Gincó**Devedor:** Gincó**Taxa de Emissão:** IPCA + 6,25%**LTV:** 100%**Rating:** -

A operação é lastreada por recebíveis de empreendimentos realizados desenvolvidos pela loteadora Gincó.

Os empreendimentos estão localizados no estado do Mato Grosso, sendo que a grande maioria está na capital, Cuiabá.

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.