Relatório Mensal
Abril 2020

Capitânia Securities II FII – CPTS11B

Resumo

Valor de Mercado (R$/Cota)[1]: R$ 97.80

Valor Patrimonial (R$/Cota) [1] : R$ 95.86

Valor de Mercado: R$ 304,649,445

Patrimônio Líquido: R$ 298,597,107

Último rendimento (R$/Cota): R$ 0.65

Dividend Yield: 7.98%[1]

Dividend Yield (Cota de emissão)[2]: 7.80%

Volume negociado: R$ 9,225,127.85

Média diária do volume negociado (mês): R$ 461,256.39

Quantidade de cotistas: 17,500

Proventos

Data base	Pagamento	R$/Cota	Mês de referência
18/05/2020	22/05/2020	0.65	Abril/2020

[1] Considerando as cotas de fechamento de 30/04/2020.
[2] Considerando o valor das cotas da primeira emissão de R$ 100/cota.

Capitânia Securities II FII (Ticker B3: CPTS11B)

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.

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 e Escrituração[3]: 0.14% a.a. do Valor de Mercado

Taxa de Gestão[3]: 0.94% a.a. do Valor de Mercado

Taxa de Performance: Não há

Número de Cotas: 3,115,025

[3] Taxa de Administração e Gestão somadas são 1,05% do Valor de Mercado do fundo.

Comentário do gestor

Desde o início da crise provocada pelo Covid-19, a gestão aproveitou para adquirir CRIs e FIIs no mercado, aproveitando o pânico e o aumento da necessidade de liquidez por diversos participantes do mercado.

Atingimos o limite mínimo de CRI na carteira, dado que o retorno implícitos dos FIIs se mostraram bastante atrativos. Estamos fazendo uma gestão bastante ativa em FIIs, dado o expertise da gestora nessa classe de ativo.

Desenvolvemos neste período um pipeline extenso de CRIs e anunciamos a 6ª emissão de cotas. Essa captação nos permitirá alocar o fundo em um momento de boas oportunidades.

Intensificamos o monitoramento das operações desembolsadas e todas as renegociações até o momento se deram apenas no sentido de concerdermos carência de principal, para que a distribuição do fundo não seja afetada.

As repactuações e fatos relevantes podem ser observadas na tabela abaixo:

AGT			
Ativo	**Data**	**Deliberações**	**LTV**
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	23-Apr-20	Carência de principal de abril a setembro, sem alteração do data de vencimento dos CRIs.	72%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	22-May-20	Carência de principal de maio a novembro, aumento do fundo de reserva para 3 PMTs (a partir de 2021) e envio de informações financeiras e operacionais do shopping mensalmente.	41%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 53S 4E	24-Apr-20	Carência de principal de maio a julho, sem prorrogação da data de vencimento.	10%

FATO RELEVANTES			
Ativo	**Data**	**Deliberações**	**LTV**
Vila Leopoldina CRI Habitasec 116S 1E	27-May-20	Devedora assinou escritura de debêntures cujos recursos servirão para amortizar os CRIs antecipadamente. Deverá acontecer no início de junho.	19%

É possível observer que as operações repactuadas contam com LTV baixos. Isso nos dá conforto em conceder esses períodos de carência.

Distribuição de proventos

No dia 15/05/20, o Fundo divulgou a distribuição de R$ 0,65 por cota, com pagamento em 22/05/20 para os detentores de cotas em 15/05/20.

Este dividendo equivale a 192,1% 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 11,96%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R$ 100,00, (ii) os R$ 64,45 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/04/2020) a R$ 97,80. Essa performance é equivalente a 147,23% do retorno do CDI Líquido.

Fonte: Capitânia, Siila

CPTS11B - Tabela de performance

Data	Dividendo (R$/Cota)	Cota Patrimonial (R$)	Preço Mercado (R$)	CDI	Cota de Emissão			Preço de Mercado		
					DY[1]	DY (% CDI)	DY (% CDI) Ajustado[2]	DY[1]	DY (% CDI)	DY (% CDI) Ajustado[2]
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%	112.02%	131.79%	1.27%	109.29%	128.57%
Jul-16	1.30	102.75	101.97	1.11%	1.30%	117.38%	138.10%	1.27%	115.12%	135.43%
Aug-16	1.30	101.00	104.50	1.21%	1.30%	107.12%	126.02%	1.24%	102.51%	120.60%
Sep-16	1.25	102.10	105.99	1.11%	1.25%	112.87%	132.79%	1.18%	106.49%	125.28%
Oct-16	0.81	100.47	108.73	1.05%	0.81%	77.27%	90.90%	0.74%	71.06%	83.60%
Nov-16	0.90	100.46	100.41	1.04%	0.90%	86.80%	102.12%	0.90%	86.44%	101.70%
Dec-16	0.85	100.03	99.00	1.07%	0.85%	79.34%	93.34%	0.86%	80.14%	94.28%
Jan-17	1.00	100.16	100.00	1.14%	1.00%	87.84%	103.34%	1.00%	87.84%	103.34%
Feb-17	1.05	101.00	101.00	0.86%	1.05%	121.55%	143.00%	1.04%	120.35%	141.59%
Mar-17	1.10	100.69	100.00	1.05%	1.10%	104.72%	123.20%	1.10%	104.72%	123.20%
Apr-17	1.00	101.32	100.00	0.79%	1.00%	127.34%	149.81%	1.00%	127.34%	149.81%
May-17	0.70	100.10	99.49	0.93%	0.70%	75.63%	88.98%	0.70%	76.02%	89.43%
Jun-17	0.80	99.95	96.15	0.81%	0.80%	99.00%	116.47%	0.83%	102.96%	121.13%
Jul-17	0.85	101.24	98.49	0.80%	0.85%	106.63%	125.45%	0.86%	108.26%	127.37%
Aug-17	0.72	100.42	99.52	0.80%	0.72%	89.84%	105.69%	0.72%	90.27%	106.20%
Sep-17	0.72	100.59	99.01	0.64%	0.72%	112.44%	132.29%	0.73%	113.57%	133.61%
Oct-17	0.75	100.73	99.00	0.65%	0.75%	116.11%	136.60%	0.76%	117.28%	137.98%
Nov-17	0.85	100.52	98.90	0.54%	0.85%	157.70%	185.53%	0.86%	159.45%	187.59%
Dec-17	0.72	98.40	98.98	0.54%	0.72%	133.45%	157.00%	0.73%	134.83%	158.62%
Jan-18	0.72	98.62	98.60	0.56%	0.72%	129.31%	152.13%	0.73%	131.15%	154.29%
Feb-18	0.70	99.40	98.79	0.47%	0.70%	150.26%	176.78%	0.71%	152.10%	178.94%
Mar-18	0.75	99.13	98.50	0.53%	0.75%	140.85%	165.70%	0.76%	142.99%	168.23%
Apr-18	0.80	99.78	99.49	0.52%	0.80%	154.59%	181.87%	0.80%	155.38%	182.80%
May-18	0.70	96.67	99.55	0.52%	0.70%	135.26%	159.13%	0.70%	135.87%	159.85%
Jun-18	0.80	96.90	99.63	0.52%	0.80%	154.59%	181.87%	0.80%	155.16%	182.54%
Jul-18	0.85	97.58	98.95	0.52%	0.85%	164.25%	193.23%	0.86%	165.99%	195.28%
Aug-18	0.80	97.20	100.00	0.57%	0.80%	141.11%	166.01%	0.80%	141.11%	166.01%
Sep-18	0.78	95.58	99.91	0.47%	0.78%	166.63%	196.03%	0.78%	166.78%	196.21%
Oct-18	0.80	97.72	103.09	0.54%	0.80%	147.54%	173.58%	0.78%	143.12%	168.37%
Nov-18	0.80	97.54	101.91	0.47%	0.80%	170.90%	201.06%	0.79%	167.70%	197.29%
Dec-18	1.15	97.59	102.20	0.44%	1.15%	259.35%	305.12%	1.13%	253.77%	298.55%
Jan-19	0.65	96.85	102.76	0.52%	0.65%	125.60%	147.77%	0.63%	122.23%	143.80%
Feb-19	0.65	96.69	101.10	0.49%	0.65%	131.90%	155.17%	0.64%	130.46%	153.48%
Mar-19	0.65	97.33	101.00	0.47%	0.65%	138.86%	163.36%	0.64%	137.48%	161.74%
Apr-19	0.67	97.01	100.50	0.52%	0.67%	129.47%	152.31%	0.67%	128.82%	151.55%
May-19	0.75	97.45	99.62	0.54%	0.75%	138.32%	162.73%	0.75%	138.85%	163.35%
Jun-19	0.80	97.59	105.19	0.47%	0.80%	170.90%	201.06%	0.76%	162.47%	191.14%
Jul-19	0.75	98.45	111.00	0.54%	0.75%	138.23%	162.63%	0.68%	124.53%	146.51%
Aug-19	0.75	97.15	101.00	0.50%	0.75%	148.93%	175.21%	0.74%	147.46%	173.48%
Sep-19	0.70	97.40	106.00	0.46%	0.70%	150.94%	177.58%	0.66%	142.40%	167.53%
Oct-19	0.65	98.54	106.65	0.48%	0.65%	135.62%	159.56%	0.61%	127.17%	149.61%
Nov-19	0.65	97.41	107.50	0.36%	0.65%	179.89%	211.64%	0.60%	167.34%	196.87%
Dec-19	0.63	98.94	115.44	0.34%	0.63%	185.08%	217.74%	0.55%	160.32%	188.61%
Jan-20	0.65	97.69	107.75	0.38%	0.65%	172.59%	203.04%	0.60%	160.17%	188.44%
Feb-20	0.65	98.07	104.07	0.29%	0.65%	221.29%	260.35%	0.62%	212.64%	250.16%
Mar-20	0.65	95.41	89.50	0.34%	0.65%	192.10%	226.00%	0.73%	214.63%	252.51%
Apr-20	0.65	95.86	97.80	0.28%	0.65%	228.13%	268.39%	0.66%	233.26%	274.42%

[1] Dividend Yield na conta de emissão assume-se uma cota no valor de R$ 100,00
[2] Gross Up (IR @ 15%)

Fonte: Capitânia

Desembolsos

O fundo aumentou a sua posição no CRI Jaraguá do Sul, adquirindo um volume adicional de R$ 3,7 milhões, a uma taxa de IPCA + 13,54%. Adquiriu ainda um CRI novo, o CRI Petrobrás (R$ 1,1 milhão a IPCA + 5,96%). Ambas aquisições se deram em mercado secundário.

Vendemos quase R$ 3 milhões em CRIs, realizando um ganho de capital de quase R$ 45 mil.

O fundo comprou R$ 2,7 milhões em FIIs e vendeu um pouco mais de R$ 5,8 milhões deste tipo de ativo. Essa estratégia tem gerado bons resultados para o fundo. Somente em abril, o fundo realizou R$ 343 mil em ganho de capital nas vendas realizadas.

Rentabilidade[1]

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do fundo em abril foi equivalente a +10.05% contra +4.39% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do fundo rendeu 94.62% contra 86.30% do IFIX. O ajuste é feito para incorporar ao valor da cota os os proventos pagos pelo fundo de modo que estes sejam incluídos no cálculo da rentabilidade. Acreditamos que seja a melhor forma de medir o desempenho do gestor contra o índice.

Informações Gerais	Nov-19	Dec-19	Jan-20	Feb-20	Mar-20	Apr-20	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	303,435,696	304,324,653	308,188,498	305,484,994	305,484,993	298,597,107	254,614,883	298,597,107
Valor de Mercado	324,487,429	350,534,068	328,920,020	319,589,561	276,836,275	304,649,445	261,196,666	304,649,445
Fundo no Período (Mercado) %	**1.11%**	**8.03%**	**-6.17%**	**-2.84%**	**-13.38%**	**10.05%**	**11.39%**	**94.62%**
IFIX no Período %	4.03%	10.63%	-3.76%	-3.69%	-15.85%	4.39%	3.79%	86.30%
CDI no Período %	0.40%	0.37%	0.38%	0.29%	0.34%	0.28%	5.19%	69.31%

[1] Considerando as cotas de fechamento do mês.

Resultado financeiro do fundo (Caixa)

DRE - Capitânia Securities II FII	Jan-20	Feb-20	Mar-20	Apr-20	Acumulado
Receitas	**2,891,058**	**2,891,800**	**2,484,324**	**2,222,937**	**10,490,119**
Renda fixa	37,943	49	119,512	8,765	166,268
Rendimento de CRIs	1,517,310	1,466,043	1,522,639	1,345,614	5,851,606
Ganhos de Capital CRIs	17,531	1,031,048	(556,392)	44,659	536,847
Rendimento de FII	279,804	394,660	242,865	480,323	1,397,653
Ganhos de Capital FII	1,038,469	-	1,155,700	343,576	2,537,746
Despesas	**(120,286)**	**(362,125)**	**(311,735)**	**(496,114)**	**(1,290,260)**
Resultado	**2,770,772**	**2,529,675**	**2,172,589**	**1,726,823**	**9,199,859**
Resultado / Cota	**0.89**	**0.81**	**0.70**	**0.55**	**2.95**
Distribuição	2,024,766	2,024,766	2,024,766	2,024,766	8,099,065
Distribuição / Cota	0.65	0.65	0.65	0.65	2.60
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	7.24%	7.49%	8.72%	7.98%	7.98%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	7.80%	7.80%	7.80%	7.80%	7.80%
Resultado Acumulado	**0.26**	**0.42**	**0.47**	**0.37**	**0.37**

Quebra do resultado

Resultado por cota e distribuições

CPTS11B - negociação na B3

No mês de abril foram negociadas 99,772 cotas, sendo 10,239 negócios, com volume de R$ 9,225,128, o que representa uma média diária de R$ 461,256. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O fundo encerrou o mês de março com 17,500 cotistas, uma variação de 9.27% contra o mês anterior.

	Jan-20	Feb-20	Mar-20	Apr-20	LTM
Volume Negociado (R$ Mil)	R$ 42,952.76	R$ 24,826.84	R$ 25,186.60	R$ 9,225.13	R$ 252,734.44
Média Diária (R$ Mil)	R$ 1,952.40	R$ 1,379.27	R$ 1,144.85	R$ 461.26	R$ 1,003.50
Giro (%)	12.36%	7.53%	8.35%	3.16%	8.61%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	98.43%
Valor de Mercado (R$ Mil)	R$ 335,643.94	R$ 324,180.65	R$ 278,794.74	R$ 304,649.45	R$ 257,904.38

Mercado Secundário

Número de cotistas

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

Alocação (% PL)

Evolução do *Spread over* da Carteira de CRI do fundo

[1] Considerando as cotas de fechamento do mês.

Carteira de CRIs

A carteira do fundo conta hoje com 36 papéis, uma concentração de 64.51% dos ativos nas dez maiores posições, estável em relação ao mês anterior. A tabela abaixo mostra a carteira atual, o spread over (a.a.) médio da carteira ficou em 3.93%, com 9.05% de taxa ponderada média nominal.

Ativo	Código B3	Segmento	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	PU (R$)	Quantidade	Volume (R$)	% PL	Duration (anos)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	961.11	25,070	24,095,085	8.09%	5.12	1.50%	7.43%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	Vinci Logística FII	IPCA +	7.50%	1,134.68	18,667	21,181,069	7.11%	5.95	2.96%	9.53%
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	Tenco	IPCA +	9.00%	430.04	40,392	17,370,143	5.83%	3.70	5.85%	10.80%
JHSF Malls CRI True Sec 182S	19E0311712	Shopping	JHSF Malls	IPCA +	6.45%	1,068.56	14,884	15,904,427	5.34%	6.74	2.14%	9.02%
Vitacon CRI ISEC 47S 4°	19I0739560	Comercial	Vitacon	CDI +	2.00%	805.42	16,421	13,225,771	4.44%	3.92	2.36%	7.35%
Berrini One CRI Habitasec 102S 1E	19H0204332	Comercial	HRDI	IGPDI +	8.50%	1,000.33	11,000	11,003,680	3.69%	5.35	5.11%	11.42%
You Inc CRI Vert 2S 13E	19I0330498	Residencial	You Inc	CDI +	4.50%	1,003.78	8,912	8,945,678	3.00%	1.43	4.50%	7.43%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping	JPS	IGPDI +	7.75%	1,074.70	8,000	8,597,569	2.89%	4.18	5.58%	10.96%
São Carlos CRI ISEC 295S 2E	17L0735098	Comercial	São Carlos	IPCA +	5.47%	860.73	9,725	8,370,631	2.81%	3.61	-0.06%	4.55%
MRV CRI Gaia 113S 4E	19C0177076	Residencial	MRV	% CDI	100.00%	949.13	8,325	7,901,535	2.65%	3.41	1.55%	6.10%
GSB CRI Habitasec 80S 1E	17C2574153	Shopping	General Shopping	IPCA +	6.50%	884.55	8,650	7,651,324	2.57%	3.42	2.22%	6.80%
Helbor CRI ISEC 34S 4E	19E0967406	Comercial	Helbor	IPCA +	7.50%	429.16	16,420	7,046,820	2.36%	6.34	3.97%	10.80%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Indústria	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.81%	884.48	7,400	6,545,130	2.20%	2.24	4.66%	8.27%
GSB CRI Habitasec 27S 1E	13F0045984	Shopping	General Shopping	IPCA +	6.25%	250,436.63	24	6,010,479	2.02%	2.71	0.70%	4.60%
LOG CP CRI Barigui Sec 66S 1E	18L1179520	Logístico/Industrial	LOG CP	CDI +	1.30%	888.12	6,400	5,683,992	1.91%	3.87	0.72%	5.58%
Brasil Foods CRI ISEC 27S 4E	18L1300313	Logístico/Industrial	Brasil Foods	IPCA +	6.25%	1,002.91	4,815	4,829,009	1.62%	0.00	0.00%	2.90%
Gran Viver CRI True 57S 1E	15H0123006	Loteamento	Gran Viver	IPCA +	10.50%	190,420.96	25	4,760,524	1.60%	3.56	7.41%	12.34%
HSF Malls CRI True Sec 181S	19E0322333	Shopping	JHSF Malls	CDI +	2.45%	1,000.12	4,559	4,559,539	1.53%	7.21	2.15%	9.23%
Vila Leopoldina CRI Habitasec 116S 1E	18H0233817	Residencial	Vila Leopoldina SPE	CDI +	6.43%	1,020.88	4,056	4,140,702	1.39%	3.53	5.83%	10.66%
GSP CRI Gaia 27S 4E	11D0025379	Loteamento	GSP	IPCA +	10.50%	131,512.57	27	3,550,839	1.19%	0.49	2.50%	5.14%
Cipasa CRI Gaia 63S 4E	13L0048356	Loteamento	Cipasa	IGPM +	9.50%	194,094.79	17	3,299,611	1.11%	1.66	11.11%	14.40%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	348,170.24	8	2,785,362	0.93%	1.63	4.25%	7.31%
Damha CRI True 60S 1E	15F0600033	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.50%	244,333.51	11	2,687,669	0.90%	0.94	8.66%	11.48%
Pillar CRI Habitasec 52S 1E	15C0088187	Loteamento	Pillar	IGPDI +	12.68%	38,777.65	59	2,287,881	0.77%	0.40	22.80%	25.99%
Ginco CRI ISEC 6S 1E	14G0401387	Loteamento	Ginco	IPCA +	6.25%	163,410.67	12	1,960,928	0.66%	0.96	34.37%	37.87%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	14E0026716	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.25%	174,298.96	10	1,742,990	0.58%	1.77	3.71%	6.89%
AGV CRI True 5S 1E	13C0041677	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.80%	103,915.61	14	1,454,819	0.49%	1.51	16.84%	20.18%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	464,560.60	3	1,393,682	0.47%	1.67	3.05%	6.12%
Petrobrás CRI BS 302S 1E	13H0098728	Comercial	Petrobras	IPCA +	6.42%	11,372.23	99	1,125,851	0.38%	2.82	3.06%	7.14%
Colorado CRI ISEC 33S 1E	17B0048622	Loteamento	Colorado	IPCA +	23.06%	21,169.35	33	698,589	0.23%	1.89	19.38%	23.16%
Helbor CRI Habitasec 113S 1E	18E0913224	Residencial	Helbor	CDI +	3.00%	546.67	705	385,401	0.13%	1.09	6.57%	9.40%
Helbor CRI ISEC 33S 4E	19E0967405	Comercial	Helbor	IPCA +	6.50%	422.81	876	370,384	0.12%	6.34	3.47%	10.27%
Urbplan CRI Habitasec 12S 1E	12F0028370	Loteamento	Urbplan	IPCA +		15,435.04	7	108,045	0.04%			
Urbplan CRI Habitasec 15S 1E	12J0017777	Loteamento	Urbplan	IPCA +		10,826.45	6	64,959	0.02%			
Esser CRI Habitasec 41S 1E	14K0085164	Residencial	Esser			0.00	0	0	0.00%			
PDG CRI PDG Sec 25S 1E	14I0055096	Residencial	PDG			0.00	0	0	0.00%			
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**211,740,115**	**71%**	**4.05**	**3.93%**	**9.05%**

Data Base – 30/04/2020

Carteira de FIIs

A carteira do fundo conta hoje com 17 papéis, uma concentração de 89.70% dos ativos nas dez maiores posições, uma redução no número de papéis em relação à carteira de março a qual continha 25 papéis. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual, o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por fundos sob gestão da Capitânia.

Carteira - CPTS11B

Em 30/04/2020

(%) dos FIIs detidos por fundos geridos pela Capitânia

31.6% - RBBV
28.1% - RNDP
12.2% - BARI
2.4% - XPCI
13.2% - RDPD
12.6% - CVBI
3.9% - BTCR
25.7% - FLCR
2.5% - SADI
87.1% - SHOP
3.9% - RBIV
1.6% - VOTS
0.6% - PLCR
24.7% - RBVO
2.8% - HGRU
0.0% - VGIR
100.0% - PRTS

Data Base – 30/04/2020

CRIs - Descritivos

CRI BTG Malls (19H0000001)

Devedor: FII BTG Malls

Taxa de Emissão: CDI + 1,5%

LTV: 34%

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

CRI BRF (18L1300313)

Devedor: BRF

Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%

LTV[1] : 60%

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 Vinci Logística (19A0093844)

Devedor: Vinci

Taxa de Emissão: IPCA + 7,5%

LTV: 56%

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 Helbor (19E0967406)

Devedor: Helbor

Taxa de Emissão: IPCA + 7,5%

LTV: 73%

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

CRIs - Descritivos

CRI JHSF Malls (19E0967406)

Devedor: JHSF Malls

Taxa de Emissão: IPCA + 6,45%

LTV: 61%

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

CRI Vitacon (19I0739560)

Devedor: Vitacon Participações

Taxa de Emissão: CDI + 2,0%

LTV: 61%

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 JHSF Malls (19E0322333)

Devedor: JHSF Malls

Taxa de Emissão: CDI + 2,15%

LTV: 61%

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

CRI São Carlos (17L0735098)

Devedor: São Carlos

Taxa de Emissão: IPCA + 5,47%

LTV: 40%

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.

CRIs - Descritivos

CRI Berrini One (19H0204332)

Devedor: HRDI

Taxa de Emissão: IGPDI + 7,5%

LTV: 34%

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

CRI MRV (19C0177076)

Devedor: MRV

Taxa de Emissão: 100% CDI

LTV: Sem garantias

CRI sem garantias emitido pela MRV, com vencimento em set/24.

CRI You Inc (19I0330498)

Devedor: YOU

Taxa de Emissão: CDI + 4,5%

LTV: -

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

CRI Jequitibá Plaza Shopping (18G0745619)

Devedor: Grupo Chaves

Taxa de Emissão: IGPDI + 7,75%

LTV: N/A

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

CRIs - Descritivos

CRI General Shopping (17C2574153)

Devedor: General Shopping

Taxa de Emissão: IPCA + 6,5%

LTV: 60%

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 Jaraguá do Sul (13F0056986)

Devedor: Grupo Tenco

Taxa de Emissão: IGPM + 7,5%

LTV: 75%

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

CRI Refrescos Bandeirantes (18L1299235)

Devedor: Refrescos Bandeirantes

Taxa de Emissão: IPCA + 8,8%

LTV: N/A

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 LOG Commercial Properties (18L1179520)

Devedor: LOG CP

Taxa de Emissão: CDI + 1,30%

LTV: 75%

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 Maracáu-CE. Os contratos são entre a LOG CP e empresas como Magazine Luiza, Suzano, Avon e etc.

CRIs - Descritivos

CRI General Shopping (13F0045984)

Devedor: General Shopping

Taxa de Emissão: IPCA + 6,95%

LTV: 40%

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 HBR (19G0228153)

Devedor: HBR

Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%

LTV: 60%

A operação é lastreada por três contratos de locação firmados com a Decatlon, 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 GSP Loteamentos (11D0025379)

Devedor: GSP Loteamentos

Taxa de Emissão: IPCA + 10,5%

LTV: 80%

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 (SHOP11)

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

CRIs - Descritivos

CRI Helbor (19E0967405)

Devedor: Helbor

Taxa de Emissão: IPCA + 6,50%

LTV: 65%

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 Cipasa (13L0048356)

Devedor: Cipasa

Taxa de Emissão: IGPM + 9,5%

LTV: 70%

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 (15H0123006)

Devedor: Gran Viver

Taxa de Emissão: IPCA + 13%

LTV: 85%

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

CRI Shopping Sul (13D0463613 e 13D0463614)

Devedor: Shopping Sul

Taxa de Emissão: CDI + 4,25%

LTV: 30%

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.

CRIs - Descritivos

CRI Damha Urbanizadora (15F0600033)

Devedor: Damha Urbanizadora

Taxa de Emissão: CDI + 8,5%

LTV: 50%

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 Colorado (14E0026716)

Devedor: Colorado

Taxa de Emissão: IPCA + 9,25%

LTV: 70%

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 Pillar (15C0088187)

Devedor: Pillar

Taxa de Emissão: IGPDI + 12,68%

LTV: 40%

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 (13C0041677)

Devedor: AGV / Swiss Park

Taxa de Emissão: IGPDI + 14,8%

LTV: 75%

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.

CRIs - Descritivos

CRI Vila Leopoldina (18H0233817)

Devedor: Vila Leopoldina SPE

Taxa de Emissão: CDI + 6,43%

LTV: 25%

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 Colorado (17B0048622)

Devedor: Colorado

Taxa de Emissão: IPCA + 23,06%

LTV: 61%

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).

FII Multiproperties (PRTS11)

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 Esser (14K0085164)

Devedor: Esser

Taxa de Emissão: CDI + 6,0%

LTV: N/A

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

CRIs - Descritivos

CRI Helbor (18E0913224)

Devedor: Helbor

Taxa de Emissão: CDI + 3,00%

LTV: 65%

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 excendente das vendas dos imóveis são utilizados para amortizações extraordinárias. A operação possui o aval da Helbor.

CRI PDG Realty (14I0055096)

Devedor: PDG Realty

Taxa de Emissão: CDI + 6,0%

LTV: N/A

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 Urbplan (12F0028370)

Devedor: Urbplan

Taxa de Emissão: IPCA + 8,75%

LTV: N/A

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 Urbplan (12J0017777)

Devedor: Urbplan

Taxa de Emissão: IPCA + 9,0%

LTV: N/A

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

CRIs - Descritivos

CRI Ginco (14G0401387)

Devedor: Ginco

Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%

LTV: 100%

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.

Glossário – Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Termos	Descrição
BARI11	Barigui
BTCR11	BTG Crédito Imobiliário
CVBI11	Crédito VBI
FLCR13	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I
HGRU11	CSHG Renda Urbana
PLCR11	Plural Recebíveis
PRTS11	Multi Properties FII
RBBV11	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista
RBIV11	RB CRI IV
RBVO11	Rio Bravo Crédito Imobiliário II FII
RDPD11	Renda de Papéis II
RNDP11	BB Renda de Papéis
SADI11	Santander CRI
SDIL11	SDI Logística
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VOTS11	Votorantim Securities Master
XPCI11	XP CI

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 classfiicação 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
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 S/A

Rua Taváres Cabral, 102 - 6º andar – Pinheiros, São Paulo/SP - Brasil | CEP: 05423-030
Telefone: +55 (11) 2853-8888
E-mail: capitania@capitania.net