

Resumo

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹: R\$ 96.90

Valor Patrimonial (R\$/Cota) ¹: R\$ 94.96

Valor de Mercado: R\$ 766,220,762

Patrimônio Líquido: R\$ 750,855,384

Último rendimento (R\$/Cota): R\$ 0.72

Dividend Yield: 8.92%¹

Dividend Yield (Cota de emissão)²: 8.64%

Volume negociado: R\$ 61,953,816

Média diária do volume negociado (mês):
R\$ 2,693,644

Quantidade de cotistas: 29,534

Proventos

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
12/08/2020	19/08/2020	0.72	Julho/2020



¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/07/2020.

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.

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: 7,907,335

Comentário do gestor

Parte relevante dos ativos do fundo foram afetados pelo segundo mês consecutivo de deflação medido pelo índice IPCA, ao qual 68% da carteira de CRIs do fundo são indexados. Este ano o IPCA está descasado do IGPM/IGPDI, que tem vindo recorrentemente mais alto em função de sua composição e exposição aos preços do atacado que, por sua vez, foram influenciados pelo dólar alto. No entanto, a gestão continua muito ativa girando a carteira no mercado secundário, estratégia que vem gerando ótimo retorno e ajuda a preservar a distribuição de rendimentos. Em relação à carteira de FIIs, o fundo teve uma performance bastante superior ao IFIX no mês de junho, principalmente pelo resultado positivo das posições de renda urbana, que mantiveram seus altos dividendos e obtiveram ganhos de capital, além do impacto neutro da entrada em emissões primárias liquidadas no mês, as quais os ativos ainda não tiveram negociação em bolsa. Ainda, o IFIX foi negativamente afetado pelos fundos de agências bancárias, segmento no qual a Capitânia não possui exposição. Temos uma visão pessimista do segmento há bastante tempo e mantemos nosso viés. A expectativa de juros baixos por um período prolongado segue como o principal pano de fundo e é muito favorável para os FIIs como um todo. As incertezas provocadas pelo COVID-19 e o aperto no fluxo de caixas das empresas tem levado as mesmas a captarem recursos no mercado. Na visão da gestora, o momento atual é de oportunidade de alocação, com forte *pipeline* de transações com boas garantias e *spreads* de crédito. A carteira atualmente conta com aproximadamente 40 casos de investimento com spread de crédito de aproximadamente 4,9% a.a. além de 25 casos de FIIs, sendo 44.3% destes do segmento de recebíveis imobiliários.

7ª emissão de cotas

A 7ª emissão de cotas do fundo foi iniciada, complementando o volume captado na 6ª emissão. Somando o valor dos direitos de preferência e sobras liquidados em agosto, o fundo já fez a captação de mais R\$ 43,3 milhões. Apesar do volume captado recentemente ser grande, a oportunidade de alocação continua extensa, abrindo espaço para novas captações. A equipe de gestão acredita que apesar dos segmentos investidos terem sido impactados pela crise, os imóveis que servem de lastro para as operações se comportaram muito bem e não vislumbramos maiores impactos na carteira. Sendo assim, continuaremos focados em transações garantidas por imóveis prontos, geradores de caixa e com baixos LTVs. O *pipeline* hoje conta com pelo menos 4 emissões com o mesmo perfil de crédito atual do fundo e um *spread* de crédito de 4,75% a.a.

Distribuição de proventos

No dia 12/08/20, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.72 por cota, com pagamento em 19/08/20 para os detentores de cotas em 12/08/20.

Este dividendo equivale a 449.8% 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 11.8%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 66.49 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/07/2020) a R\$ 96.90. Essa performance é equivalente a 149.0% do retorno do CDI Líquido.

Data	Dividendo (R\$/Cota)	Cota Patrimonial (R\$)	Preço Mercado (R\$)	CDI ¹	Cota de Emissão			Preço de Mercado		
					DY ²	DY (% CDI)	DY (% CDI) Ajustado ³	DY ²	DY (% CDI)	DY (% CDI) Ajustado ³
2014	5.48	100.64	101.03	4.45%	5.48%	123.02%	144.73%	5.42%	121.77%	143.26%
2015	13.90	102.42	102.76	13.24%	13.90%	104.98%	123.51%	13.53%	102.16%	120.19%
2016	14.91	101.62	102.29	14.00%	14.91%	106.51%	125.30%	14.58%	104.12%	122.49%
2017	10.26	100.43	99.21	9.93%	10.26%	103.37%	121.61%	10.34%	104.19%	122.58%
2018	9.65	97.81	100.05	6.42%	9.65%	150.28%	176.80%	9.65%	150.20%	176.71%
2019	8.30	97.57	104.81	5.96%	8.30%	139.26%	163.84%	7.92%	132.87%	156.32%
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	95.41	97.80	0.28%	0.65%	228.13%	268.39%	0.66%	233.26%	274.42%
May-20	0.65	96.03	94.90	0.24%	0.65%	275.65%	324.29%	0.68%	290.46%	341.72%
Jun-20	0.67	93.95	103.99	0.21%	0.67%	315.55%	371.24%	0.64%	303.44%	356.99%
Jul-20	0.72	94.96	96.90	0.19%	0.72%	370.49%	435.87%	0.74%	382.34%	449.81%

¹ Desde 05/08/2014

² Dividend Yield na conta de emissão assume-se uma cota no valor de R\$ 100,00

³ Gross Up (IR @ 15%)

Desembolsos

Além das compras comentadas no relatório mensal do mês passado, o fundo fez mais um aporte em CRIs no mês de julho, a compra de R\$ 24 milhões no CRI CM Shopping Boa Vista, um CRI com baixo LTV (38%) com lastro no Shopping Boa Vista, um ativo maduro localizado numa movimentada região em Recife-PE. No mercado de FIIs os desembolsos foram:

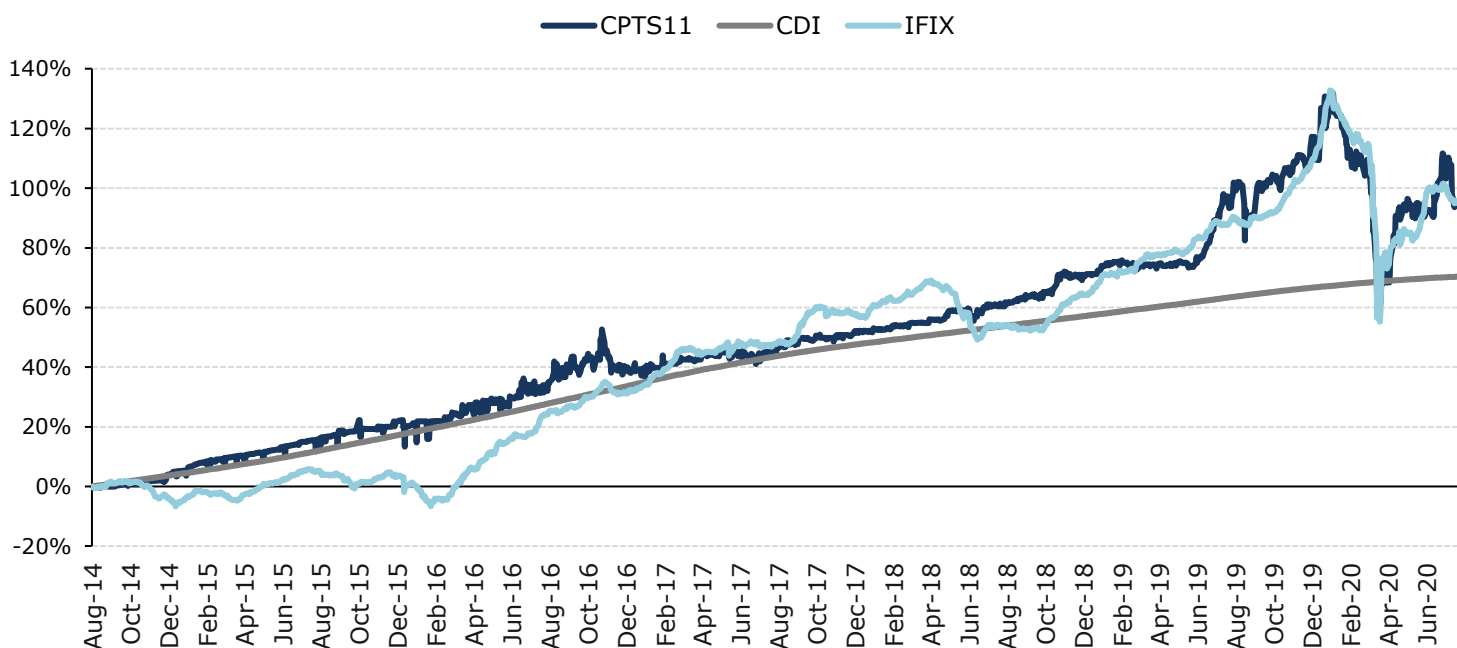
- (i) TRX Real Estate FII I e II (TRXF11 e TRXB11), Follow-On do fundo da TRX (ICVM 476);
- (iii) Cota Sênior do Loft II FII (LFTT11), IPO do fundo de exploração residencial da Loft (ICVM 476);
- (iv) VBI Prime Properties (PVBI11), IPO do fundo de lajes corporativas da VBI Real Estate (ICVM 400).

Na parte das vendas, optamos por continuar o giro dos ativos em carteira, com a intenção de preservar a distribuição de rendimentos do mês. Com isso, o destaque das vendas foram: (i) liquidação total da posição no CRI Isec São Carlos com um ganho de capital de R\$ 852 mil, (ii) realização de uma parte do lote de GPA em três negociações com um ganho de capital R\$ 886 mil, a qual já realizou um fechamento de *spread* da ordem de 60 bps, (iii) venda de parte relevante da posição em Refrescos Bandeirantes com ganho de R\$ 536 mil, (iv) duas movimentações dos CRIs BR Foods e (v) a liquidação da posição do CRI Petrobras, com ganhos de capital de R\$ 154 mil e R\$ 57 mil respectivamente. No total, o volume vendido em CRIs totalizou R\$ 42 milhões.

Na parte de FIIs, o fundo comprou R\$ 27,6 milhões e vendeu um pouco mais de R\$ 31,9 milhões em julho. Essa estratégia tem gerado bons resultados para o fundo. No mês, as vendas geraram R\$ 899 mil em ganho de capital total, com destaque para a liquidação de R\$ 16 milhões e ganho de R\$ 984 mil com o ativo RBBV11.

Rentabilidade¹

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do fundo em julho foi equivalente a -6.17% versus -2.61% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do fundo rendeu +96.75% versus +95.56% 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.

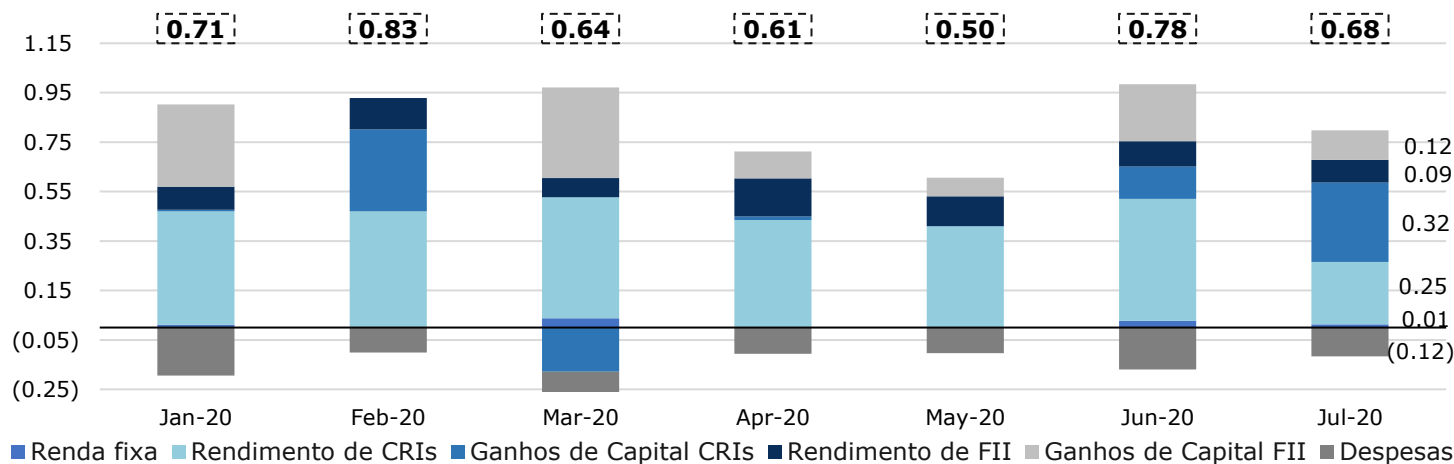
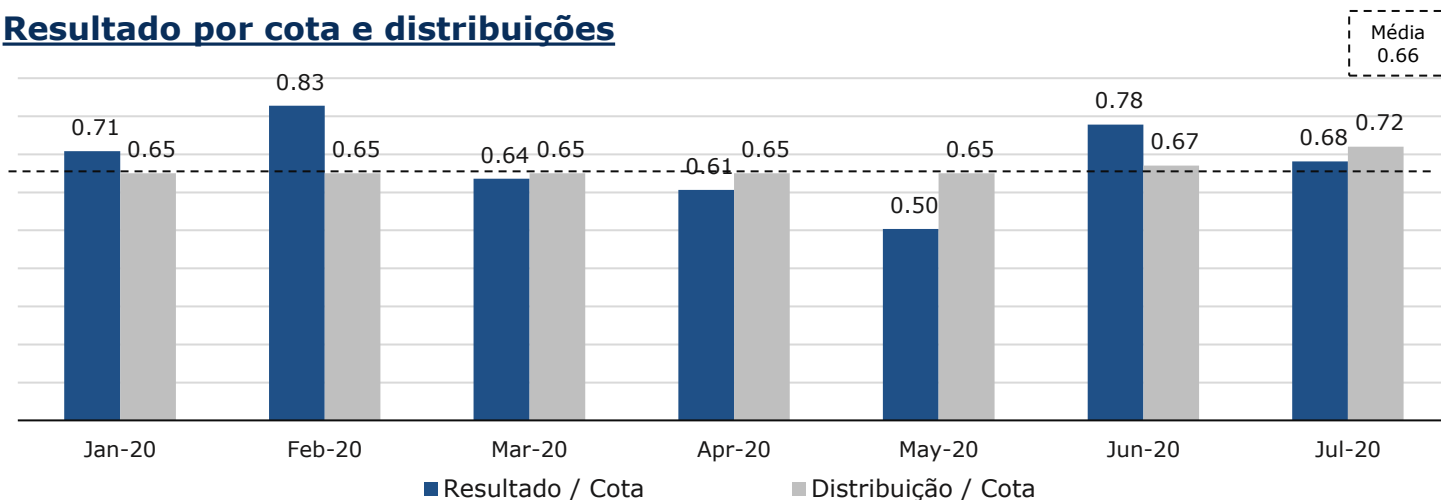


Informações Gerais	Feb-20	Mar-20	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	305,484,994	305,484,993	298,597,107	299,148,956	728,458,107	750,855,384	348,081,539	750,855,384
Valor de Mercado	324,180,652	278,794,738	304,649,445	295,615,873	806,323,797	766,220,762	369,522,974	766,220,762
Fundo no Período (Mercado) %	-2.84%	-13.38%	10.05%	-2.32%	10.30%	-6.17%	12.60%	96.75%
IFIX no Período %	-3.69%	-15.85%	4.39%	2.08%	5.59%	-2.61%	8.96%	95.56%
CDI no Período %	0.29%	0.34%	0.28%	0.24%	0.21%	0.19%	5.87%	70.41%

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

Resultado financeiro do fundo (Caixa)

DRE - Capitânia Securities II FII	Mar-20	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Acumulado
Receitas	2,470,513	2,218,157	1,888,823	3,064,448	6,182,500	21,526,229
Renda fixa	119,512	8,765	7,865	87,012	98,584	359,729
Rendimento de CRIs	1,522,639	1,345,614	1,268,376	1,534,985	1,965,295	10,530,478
Ganhos de capital CRIs	(556,392)	44,969	2,310	406,844	2,485,855	3,432,165
Rendimento de FII	242,865	480,696	374,046	318,996	714,698	2,817,140
Ganhos de capital de FII	1,141,889	338,113	236,227	716,612	918,069	4,386,717
Despesas	(490,938)	(328,672)	(319,703)	(527,396)	(899,409)	(3,483,406)
Taxa de Administração	(33,801)	(33,603)	(35,224)	(48,610)	(77,499)	(303,459)
Taxa de Gestão	(219,710)	(218,417)	(228,959)	(315,966)	(600,620)	(2,097,788)
Imposto sobre ganho de capital	(228,378)	(67,623)	(47,245)	(143,322)	(183,614)	(877,344)
Outras despesas	(9,049)	(9,029)	(8,275)	(19,498)	(37,676)	(204,816)
Resultado	1,979,575	1,889,485	1,569,120	2,537,052	5,283,091	18,042,823
Resultado / Cota	0.64	0.61	0.50	0.78	0.68	4.74
Distribuição	2,024,766	2,024,766	2,024,766	2,199,595	5,582,778	17,906,205
Distribuição / Cota	0.65	0.65	0.65	0.67	0.72	4.64
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	8.72%	7.98%	8.22%	7.73%	8.92%	8.21%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	7.80%	7.80%	7.80%	8.04%	8.64%	7.95%
Resultado Acumulado	689,776	554,495	98,849	436,305	136,618	136,618
Resultado Acumulado / Cota	0.22	0.18	0.03	0.14	0.02	0.02

Quebra do resultado

Resultado por cota e distribuições


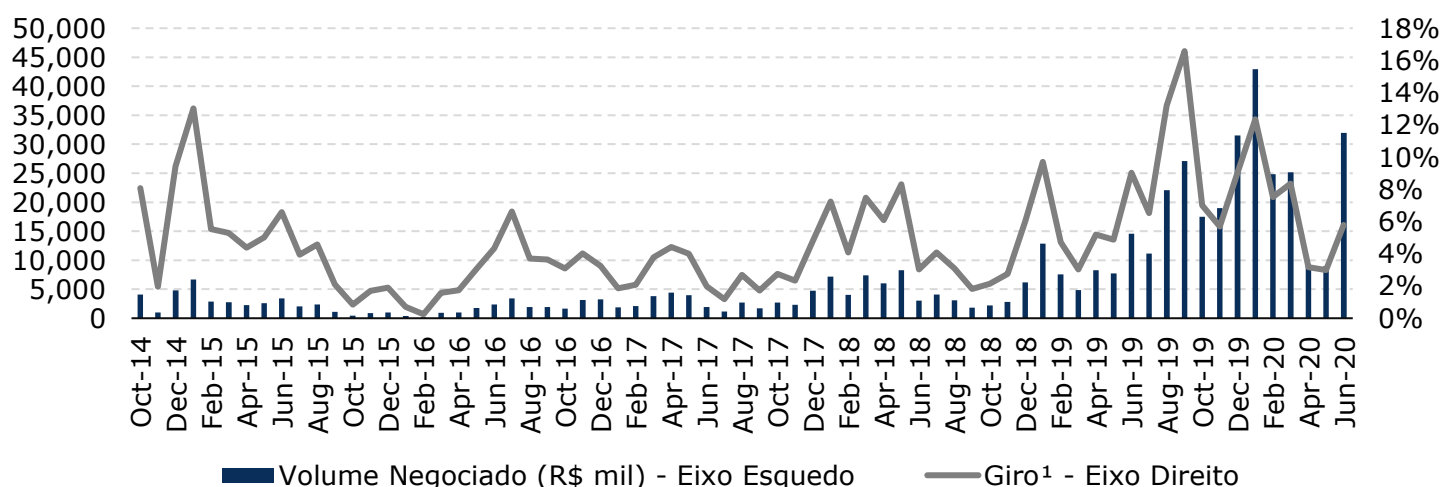
¹ O resultado / cota em junho não considera as cotas da 6ª emissão e em julho não considera as cotas da 7ª emissão. A distribuição (R\$) de jun/20 inclui proventos dos recibos de subscrição.

CPTS11 - negociação na B3

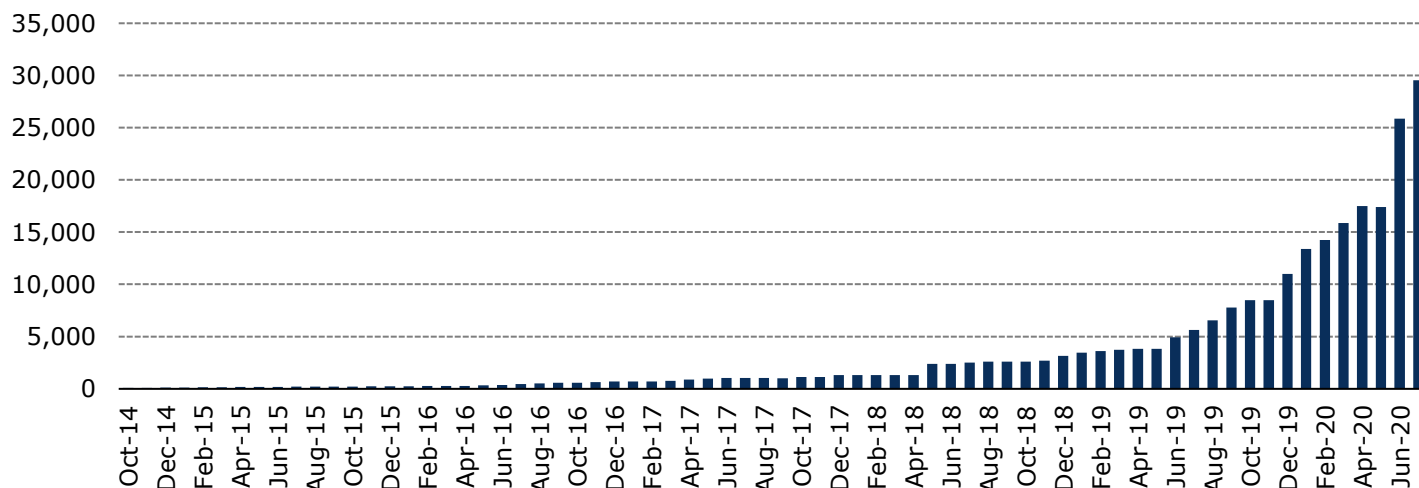
No mês de julho foram negociadas 620,888 cotas, sendo 52,834 negócios, com volume de R\$ 61,953,816, o que representa uma média diária de R\$ 2,693,644. O fundo foi negociado em 100% dos pregões. O fundo encerrou o mês de julho com 29,534 cotistas, uma variação de +14.1% contra o mês anterior.

	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 9,225.1	R\$ 8,990.0	R\$ 31,934.1	R\$ 61,953.8	R\$ 333,319.6
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 461.3	R\$ 449.5	R\$ 1,520.7	R\$ 2,693.6	R\$ 1,199.1
Giro (%)	3.2%	3.0%	5.8%	8.0%	8.2%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 304,649.4	R\$ 295,615.9	R\$ 806,323.8	R\$ 751,348.9	R\$ 355,768.2

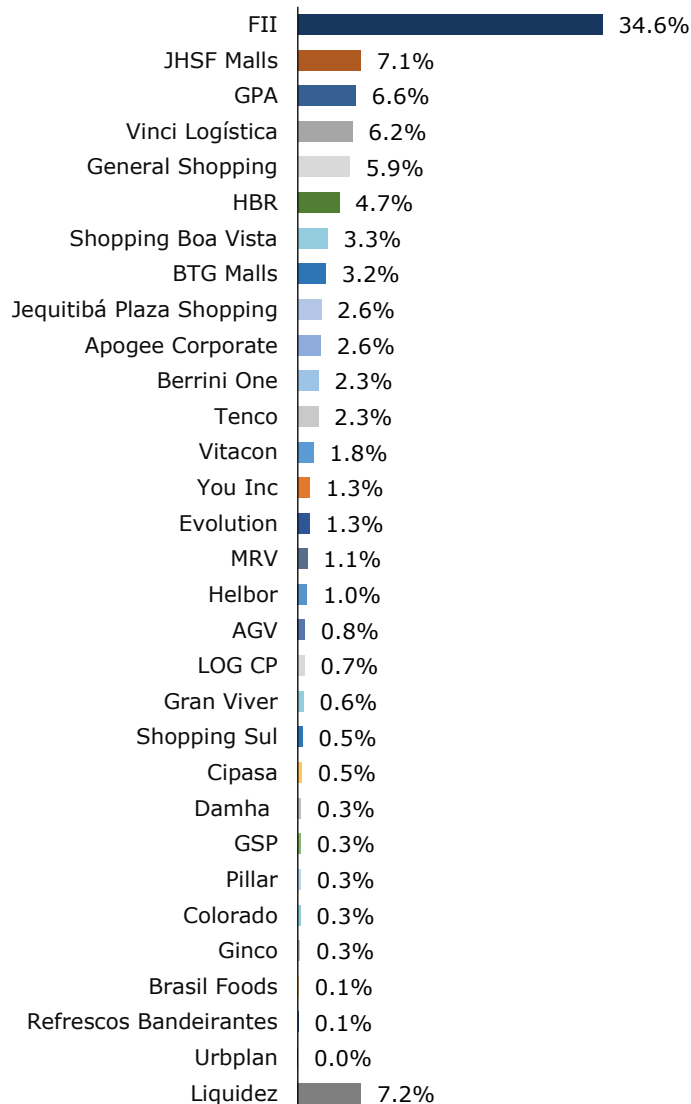
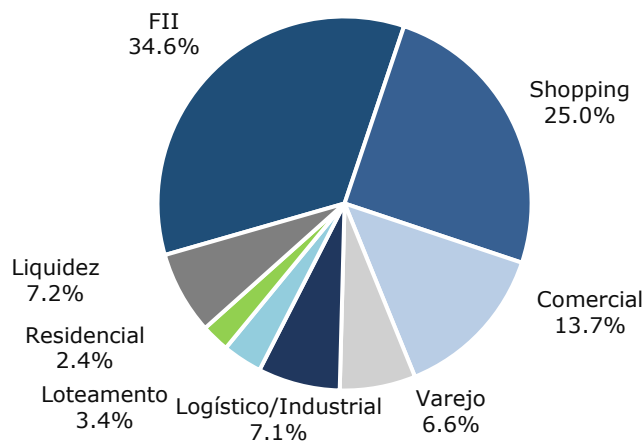
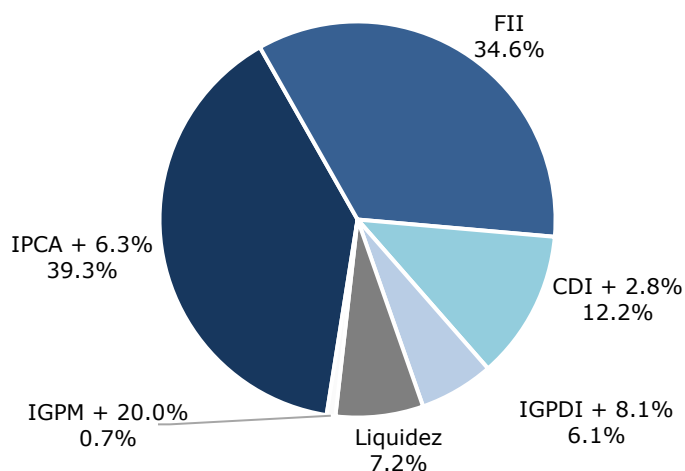
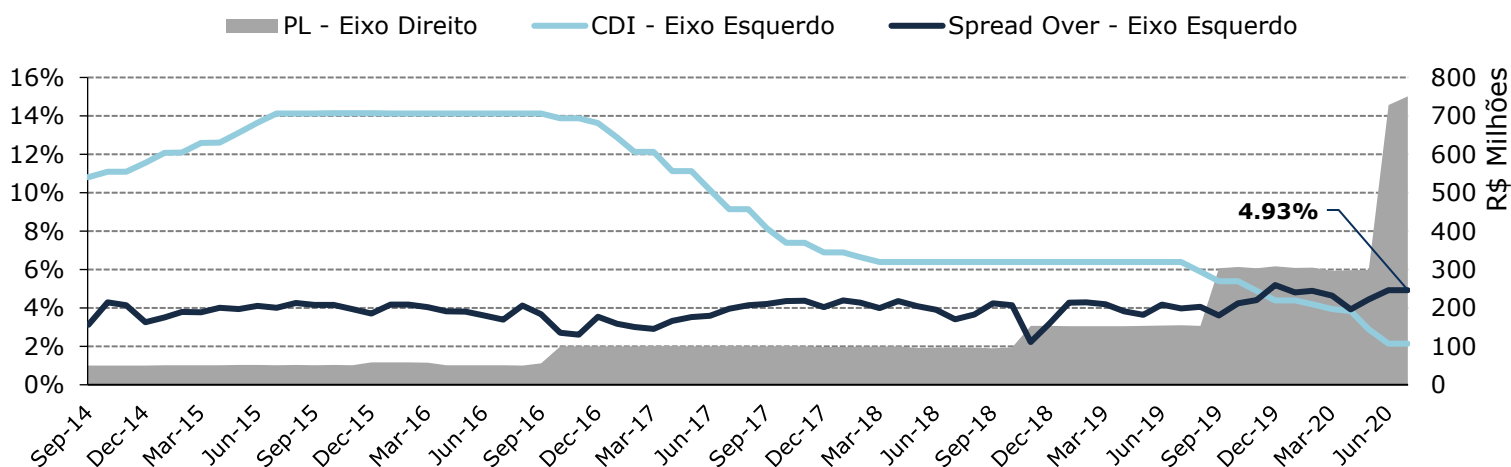
Mercado secundário



Número de cotistas



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

Alocação (% PL)
Exposição por Segmento

Exposição por Indexador e Taxa Ponderada de Aquisição

Evolução do Spread over¹ da Carteira de CRI do fundo

¹ Vide glossário.

Carteira de CRIs

Ativo	Código B3	Segmento	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% PL	Duration (anos)	Taxa ponderada de Aquisição (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)
CRI GPA 82S 1E	20F0689770	Varejo	GPA	IPCA +	6.0%	49,241,704	6.6%	6.3	6.0%	4.8%	10.2%
JHSF Malls CRI True Sec 182S	19E0311712	Shopping	JHSF Malls	IPCA +	6.5%	48,914,848	6.5%	6.3	6.0%	3.9%	9.3%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	Vinci Logística FII	IPCA +	7.5%	46,536,959	6.2%	7.0	6.9%	1.3%	6.7%
GSB CRI Habitasec 80S 1E	17C2574153	Shopping	General Shopping	IPCA +	6.5%	38,499,656	5.1%	3.1	6.9%	5.0%	8.6%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	HBR	IPCA +	6.0%	35,381,003	4.7%	5.6	6.0%	5.2%	10.4%
CRI CM Boa Vista 227S 1E	20F0734290	Shopping	Grupo CM	IPCA +	7.3%	25,093,646	3.3%	5.0	7.3%	6.3%	11.2%
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.5%	23,658,009	3.2%	5.1	1.5%	1.5%	6.2%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping	JPS	IGPDI +	7.8%	19,741,508	2.6%	3.7	7.7%	7.2%	11.3%
CRI Apogee 84S 4E	20G0000001	Comercial	Banco Original	CDI +	3.4%	19,538,214	2.6%	4.1	3.4%	3.4%	7.7%
Berrini One CRI Habitasec 102S 1E	19H0204332	Comercial	HRDI	IGPDI +	8.5%	17,568,993	2.3%	4.8	7.5%	6.4%	11.3%
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	Tenco	IPCA +	9.0%	17,370,143	2.3%	3.4	10.8%	7.8%	11.7%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	19I0739560	Comercial	Vitacon	CDI +	2.0%	13,185,687	1.8%	3.6	2.5%	2.5%	6.4%
CRI Evolution 181S 1E	19L0823309	Comercial	FII UBS (BR) Office	IPCA +	6.3%	9,926,191	1.3%	5.5	6.6%	5.6%	10.8%
You Inc CRI Vert 2S 13E	19I0330498	Residencial	You Inc	CDI +	4.5%	8,944,148	1.2%	1.2	4.5%	4.5%	6.7%
MRV CRI Gaia 113S 4E	19C0177076	Residencial	MRV	CDI +	0.0%	7,994,266	1.1%	3.3	1.6%	1.3%	4.9%
Helbor CRI ISEC 34S 4E	19E0967406	Comercial	Helbor	IPCA +	7.5%	6,893,246	0.9%	5.7	7.6%	6.2%	11.5%
GSB CRI Habitasec 27S 1E	13F0045984	Shopping	General Shopping	IPCA +	6.3%	5,759,522	0.8%	2.4	7.7%	3.5%	6.6%
LOG CP CRI Barigui Sec 66S 1E	18L1179520	Logístico/Industrial	LOG CP	CDI +	1.3%	5,520,220	0.7%	3.8	1.4%	0.7%	4.6%
Damha CRI True 60S 1E	15H0123006	Loteamento	Gran Viver	IPCA +	10.5%	4,649,014	0.6%	3.1	12.5%	10.3%	14.1%
JHSF Malls CRI True Sec 181S	19E0322333	Shopping	JHSF Malls	CDI +	2.5%	4,560,018	0.6%	7.2	2.1%	2.2%	7.8%
CRI AGV Ápice 4S 1E	13C0041672	Loteamento	AGV	IGPDI +	8.0%	4,084,792	0.5%	1.5	8.0%	9.3%	11.9%
Cipasa CRI Gaia 63S 4E	13L0048356	Loteamento	Cipasa	IGPM +	9.5%	3,386,538	0.5%	1.6	11.0%	8.2%	10.8%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.3%	2,607,050	0.3%	1.2	4.3%	9.3%	11.7%
Damha CRI True 60S 1E	15F0600033	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.5%	2,565,724	0.3%	0.8	8.5%	8.6%	10.8%
GSP CRI Gaia 27S 4E	11D0025379	Loteamento	GSP	IPCA +	10.5%	2,500,967	0.3%	0.3	9.0%	4.4%	6.4%
Pillar CRI Habitasec 52S 1E	15C0088187	Loteamento	Pillar	IGPDI +	12.7%	2,402,290	0.3%	0.3	11.2%	33.5%	36.0%
Ginco CRI ISEC 6S 1E	14G0401387	Loteamento	Ginco	IGPM +	6.3%	1,941,376	0.3%	0.9	35.7%	36.7%	39.5%
CRI AGV Ápice 5S 1E	13C0041677	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.8%	1,863,090	0.2%	1.3	14.8%	19.6%	22.2%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	14E0026716	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.3%	1,625,115	0.2%	1.5	8.9%	7.1%	9.6%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.3%	1,302,673	0.2%	1.3	3.0%	7.9%	10.3%
CRI YOU INC Vert 1S 13E	19I0329899	Residencial	You Inc	CDI +	4.0%	1,078,619	0.1%	1.0	14.3%	10.0%	12.3%
Brasil Foods CRI ISEC 27S 4E	18L1300313	Logístico/Industrial	Brasil Foods	IPCA +	6.3%	833,452	0.1%	6.3	6.2%	5.7%	11.2%
Colorado CRI ISEC 33S 1E	17B0048622	Loteamento	Colorado	IPCA +	23.1%	608,334	0.1%	1.8	23.0%	13.6%	16.5%
Helbor CRI ISEC 33S 4E	19E0967405	Comercial	Helbor	IPCA +	6.5%	568,479	0.1%	5.8	6.4%	5.6%	10.9%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Logístico/Industrial	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.8%	453,243	0.1%	1.9	8.6%	8.3%	11.1%
Helbor CRI Habitasec 113S 1E	18E0913224	Residencial	Helbor	CDI +	3.0%	358,112	0.0%	1.2	3.9%	7.4%	9.7%
Urbplan CRI Habitasec 12S 1E	12F0028370	Loteamento	Urbplan	IPCA +	8.8%	104,791	0.0%	0.3	10.3%	82.0%	85.5%
Urbplan CRI Habitasec 15S 1E	12J0017777	Loteamento	Urbplan	IPCA +	9.0%	54,443	0.0%	0.2	9.9%	51.7%	54.6%
Esser CRI Habitasec 41S 1E	14K0085164	Residencial	Esser	CDI +							
PDG CRI PDG Sec 25S 1E	14I0055096	Residencial	PDG	CDI +							
Total	-	-	-	-	-	437,316,081	58.2%	4.8	-	4.9%	9.5%

Data Base – 31/07/2020

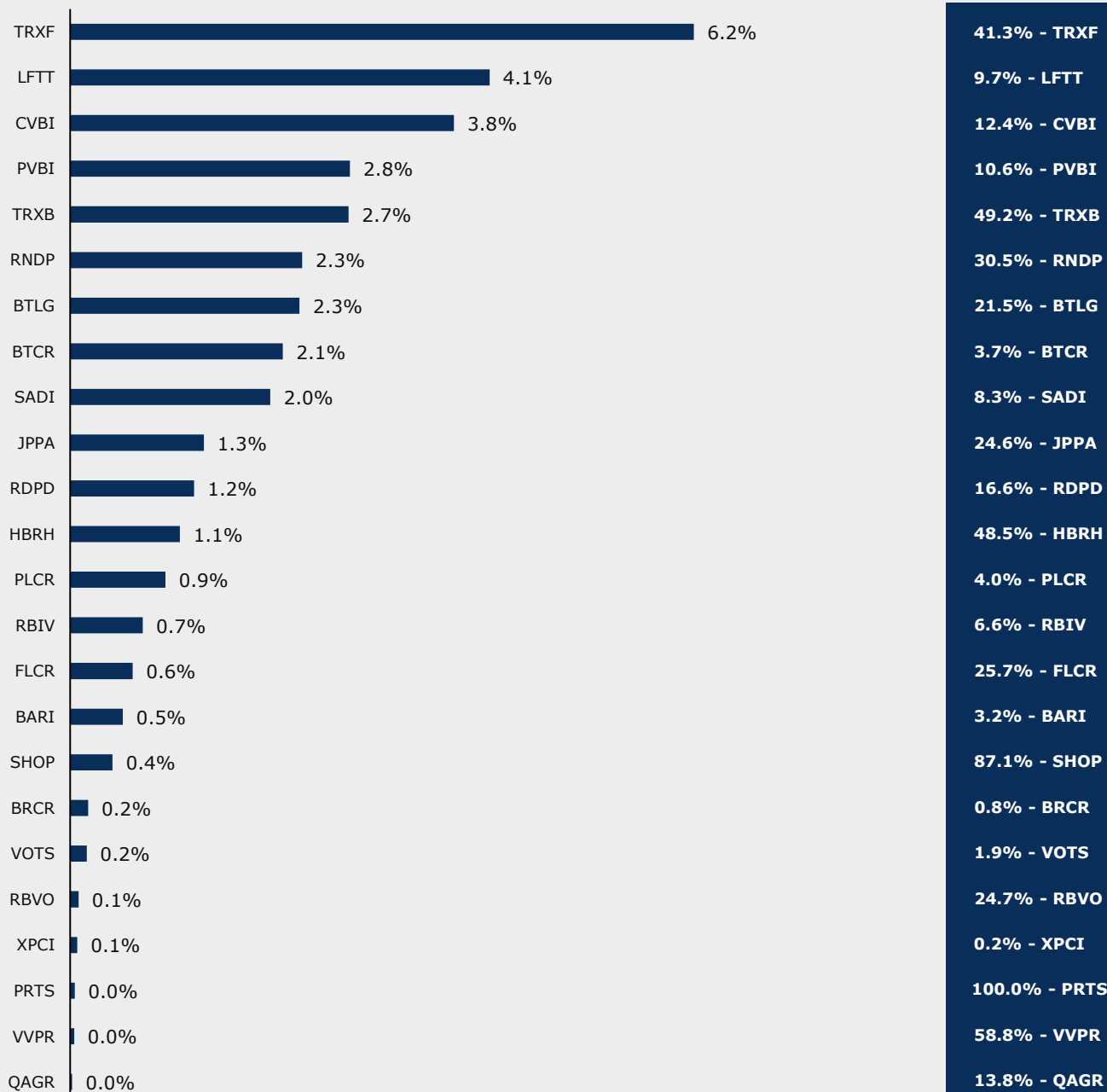
Carteira de FIIs

O fundo possui 34.6% do PL divididos em 24 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 44.3%. 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 31/07/2020

(%) dos FIIs detidos
por fundos geridos pela
Capitânia



Data Base – 31/07/2020

CRIs - Descritivos
CRI GPA (20F0689770)


Devedor: GPA
Taxa de Emissão: IPCA + 6%
LTV: 68%
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).

CRI BTG Malls (19H0000001)


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 BRF (18L1300313)


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 Vinci Logística (19A0093844)


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.

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

CRIs - Descritivos
CRI JHSF Malls (19E0311712)


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 Vitacon (19I0739560)


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 JHSF Malls (19E0322333)


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 CM Shopping Boa Vista (20F0734290)


Devedor: Grupo CM
Taxa de Emissão: IPCA + 7,25%
LTV: 38%
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.

CRIs - Descritivos
CRI Berrini One (19H0204332)

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 MRV (19C0177076)

Devedor: MRV

Taxa de Emissão: 100% CDI

LTV: Sem garantias

Rating: -

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

CRI You Inc (19I0330498)

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 Jequitibá Plaza Shopping (18G0745619)

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.

CRIs - Descritivos
CRI General Shopping (17C2574153)


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 Jaraguá do Sul (13F0056986)


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 Refrescos Bandeirantes (18L1299235)


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 LOG Commercial Properties (18L1179520)


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.

CRIs - Descritivos
CRI General Shopping (13F0045984)

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 HBR (19G0228153)

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 GSP Loteamentos (11D0025379)

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 (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%
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 Cipasa (13L0048356)


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 Gran Viver (15H0123006)


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 Shopping Sul (13D0463613 e 13D0463614)


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.

CRIs - Descritivos
CRI Damha Urbanizadora (15F0600033)


Devedor: Damha Urbanizadora

Taxa de Emissão: CDI + 8,5%

LTV: 50%

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 Colorado (14E0026716)


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 Pillar (15C0088187)


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 AGV / Swiss Park (13C0041677)


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.

CRIs - Descritivos
CRI AGV / Swiss Park (13C0041672)

Devedor: AGV / Swiss Park

Taxa de Emissão: IGPDI + 8%

LTV: 64%

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 Colorado (17B0048622)

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 (PRTS11)

Ativo: SC B. Gonçalves, Shopping Xangri-Lá, Shopping Germânia

- 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 5 de lojas de shopping localizado em Bento Gonçalves-RS

CRI Esser (14K0085164)

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 0% do par.

CRIs - Descritivos
CRI Helbor (18E0913224)


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 PDG Realty (14I0055096)


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 Urbplan (12F0028370 e 12J0017777)


Devedor: Urbplan
Taxa de Emissão: IPCA + 8,75% e 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 ~10% do par

CRI Evolution (19L0823309)


Devedor: FII UBS (BR) Office
Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%
LTV: 40%
Rating: -

O lastro da operação é a AF do edifício Triple A Evolution, localizado em Alphaville, SP. Além da cessão fiduciária do contrato de locação com a Elo participações com valor equivalente a 171% dos PMTs e um cash collateral no valor de 2 PMTs.

CRIs - Descritivos
CRI Gingo (14G0401387)


Devedor: Gingo
Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%
LTV: 100%
Rating: -

A operação é lastreada por recebíveis de empreendimentos performados desenvolvidos pela loteadora Gingo.

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

CRI Helbor (19E0967406)


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.

CRI You Inc (19I0329899)


Devedor: YOU
Taxa de Emissão: CDI + 4,0%
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 Apogee Corporate (13H0098728)


Devedor: Banco Original
Taxa de Emissão: CDI + 3,40%
LTV: 55%
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 atípico de 10 anos com o Banco Original.

Glossário – Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Termos	Descrição
BARI11	Barigui
BRCR11	BC Fund
BTCR11	BTG Crédito Imobiliário
BTLG11	BTG Logística FII
CVBI11	Crédito VBI
FLCR13	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I
HBRH11	Multi Renda Urbana FII
HGRU11	CSHG Renda Urbana
HSML11	HSI Mall
JPPA11	JPP Allocation Mogno
LFTT11	Loft FII II
MCCI11	Mauá 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
RBVO11	Rio Bravo Crédito Imobiliário II 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 II FII
TRXF11	TRX Real Estate FII
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VISC11	Vinci Shopping FII
VOTS11	Votorantim Securities Master
VVPR11	V2 Properties FII
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 classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente (<i>risk free rate</i>) de cada título, com base na marcação dos preços (PU) do administrador.
Taxa nominal equivalente	Taxa equivalente nominal do título dado a curva de juros futuros analisada na presente data
Taxa ponderada de aquisição	Taxa ponderada média atual das compras do título
Duration	Prazo médio ponderado das amortizações do título
Posições "quórum qualificado"	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições "quórum relevante"	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

Disclaimer

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



Capitânia 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

