

Resumo

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹: R\$ 96.80
Valor Patrimonial (R\$/Cota) ¹: R\$ 93.47
Valor de Mercado: R\$ 817,195,957
Patrimônio Líquido¹: R\$ 789,101,448
Último rendimento (R\$/Cota): R\$ 0.72
Dividend Yield¹: 8.93%
Volume negociado (mês): R\$ 55,905,200
Média diária do volume negociado (mês):
R\$ 2,662,152
Quantidade de cotistas: 33,622

Proventos

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
13/10/2020	19/10/2020	0.72	Setembro/2020



¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/09/2020.

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: 8,442,107

Comentário do Gestor

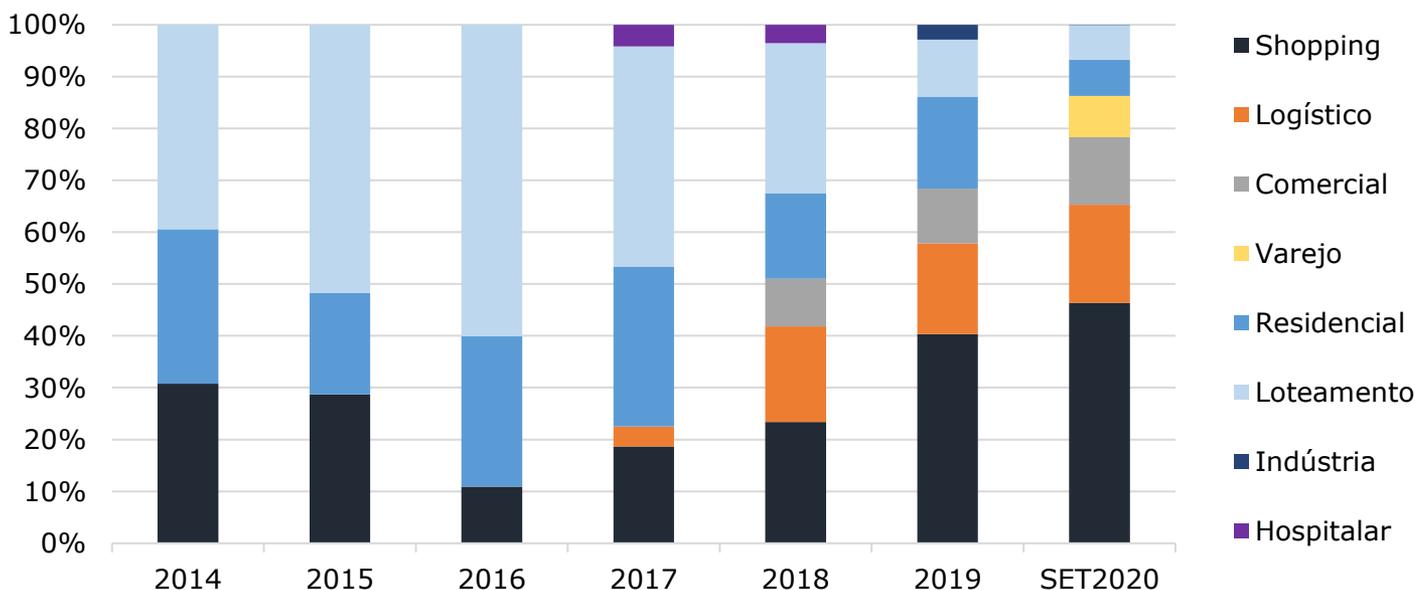
Passado alguns meses do auge da crise, estamos bastante satisfeitos com a carteira e performance do Fundo. Gostaríamos de destacar alguns pontos: i) a mudança do perfil médio das transações de crédito adquiridas pelo Fundo nos últimos 2 anos deu conforto ao Fundo para atravessar a crise. Não vislumbramos nenhum impacto relevante na qualidade dos CRIs. Como parâmetro da boa aceitação do mercado a nossa carteira, temos acessado constantemente o mercado secundário com sucesso e conseguimos vender papéis com ganho de capital; ii) a decisão de usar o limite regulamentar de FII pareceu acertada. Conseguimos formar uma carteira com bom ganho de capital e ter tranquilidade quanto a estabilidade de dividendos; iii) conseguimos usar nossa experiência de uma gestora bastante antiga para “travar” bons ativos num momento turbulento de mercado que foram e serão desembolsados a termos e condições bastante diferenciados e iv) a última oferta do Fundo trouxe, além de um porte respeitável e um ótimo número de investidores, uma boa liquidez no mercado secundário.

Mais especificamente, a alta nos índices de preços, IPCA e principalmente o IGP-M, impactou positivamente a atualização monetária de respectivamente 65% e 11% da carteira de CRIs do fundo. E mais uma vez a gestão ativa resultou em ganho de capital relevante para o Fundo. No mês foram feitas 15 operações de venda de CRIs, equivalente a 8,12% do patrimônio, com ganho de capital de R\$ 1,7MM. A carteira de FIIs também teve resultado positivo, especialmente devido à performance forte dos fundos de dívida. Destaque para a convocação de AGE pelos veículos da Capitânia para a amortização da parcela do patrimônio em caixa do FII RNDP11 (R\$ 165/cota), resultando em uma valorização de mais de 9% do fundo no mês.

Gostaríamos de aproveitar o espaço e repetir o comentário do mês anterior para reforçar a tese do Fundo. O nosso compromisso é **entregar resultado oriundo de uma carteira de CRIs com baixo risco de crédito e com spread sobre o título público equivalente de pelo menos 3,0% a.a.** Sendo assim, a carteira do Fundo é composta por CRIs que financiam imóveis prontos, operacionais e com bom histórico de resultado dos 3 setores que acreditamos serem mais resilientes: shoppings, lajes corporativas e logístico. Nosso desafio é usar o nosso conhecimento, escala e acesso ao mercado para prospectar oportunidades que não estejam disponíveis ao mercado em geral e entregar uma carteira diferenciada. Como parâmetro, 75% da nossa carteira de CRIs é advinda de operações exclusivas. Ainda, disponibilizamos o gráfico abaixo do histórico de exposição por segmento. A ideia é mostrar a mudança de perfil de crédito ao longo da vida do Fundo comentada acima.

Olhando pra frente, diminuiremos aos poucos a posição em FIIs, posição esta que gerou bastante resultado nos últimos meses e começa a se aproximar do seu potencial na nossa opinião. Foi uma estratégia muito importante para a geração de resultado do Fundo no pior momento de mercado, permitindo que comprássemos FIIs de CRI com taxas de retorno implícitas melhores que quando comparadas a comprar CRIs diretamente pelo Fundo. Hoje o cenário não é mais o mesmo. Temos um pipeline de transações bastante relevante com uma relação risco x retorno mais interessante que investir nos FIIs a preços atuais. Deveremos convergir para uma alocação de pelo menos 75% em CRIs já nos próximos meses.

Carteira de CRI por Segmento (% Alocado CRI)



Distribuição de Proventos

No dia 13/10/2020, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0.72 por cota, com pagamento em 19/10/2020 para os detentores de cotas em 13/10/2020.

Este dividendo equivale a 557.5% 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 11.7%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 67.96 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/09/2020) a R\$ 96.80. Essa performance é equivalente a 151.7% do retorno do CDI Líquido.

Abaixo é possível verificar o retorno histórico acumulado das distribuições do Fundo, em *Dividend Yield (DY)* nominal e o percentual equivalente do CDI líquido ajustado², em relação à cota patrimonial média, à cota de emissão e ao preço de mercado do Fundo.

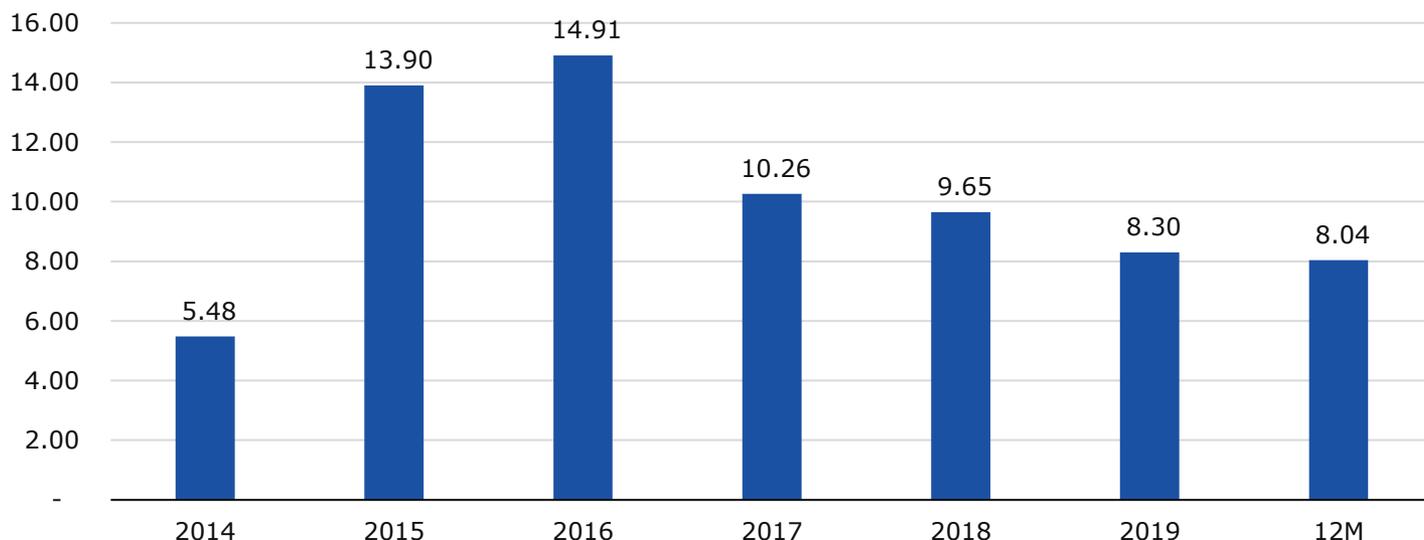
Data	Dividendo (R\$/Cota) ¹	Cota Patrimonial média (R\$) ²	Preço Mercado médio (R\$) ¹	CDI ¹	1ª Emissão (R\$ 100.00) DY ² (% CDI Líq.)	3ª Emissão (R\$ 100.00) DY ² (% CDI Líq.)	4ª Emissão (R\$ 101.55) DY ² (% CDI Líq.)	5ª Emissão (R\$ 98.47) DY ² (% CDI Líq.)	6ª Emissão (R\$ 94.10) DY ² (% CDI Líq.)	7ª Emissão (R\$ 97.32) DY ² (% CDI Líq.)	Preço de Mercado DY ² (% CDI Líq.)
2014	5.48	100.64	101.03	4.45%	5.48% (145%)						5.42% (143%)
2015	13.90	102.42	102.76	13.24%	13.90% (124%)						13.53% (120%)
2016	14.91	101.62	102.29	14.00%	14.91% (125%)	2.56% (93%)					14.58% (122%)
2017	10.26	100.43	99.21	9.93%	10.26% (122%)	10.26% (122%)					10.34% (123%)
2018	9.65	97.81	100.05	6.42%	9.65% (177%)	9.65% (177%)	1.92% (108%)				9.65% (177%)
2019	8.30	97.57	104.81	5.96%	8.30% (164%)	8.30% (164%)	8.17% (161%)	2.67% (184%)			7.92% (156%)
Jan-20	0.65	97.69	107.75	0.38%	0.65% (203%)	0.65% (203%)	0.64% (200%)	0.66% (206%)			0.60% (188%)
Feb-20	0.65	98.07	104.07	0.29%	0.65% (260%)	0.65% (260%)	0.64% (256%)	0.66% (264%)			0.62% (250%)
Mar-20	0.65	95.41	89.50	0.34%	0.65% (226%)	0.65% (226%)	0.64% (223%)	0.66% (230%)			0.73% (253%)
Apr-20	0.65	95.41	97.80	0.28%	0.65% (268%)	0.65% (268%)	0.64% (264%)	0.66% (273%)			0.66% (274%)
May-20	0.65	96.03	94.90	0.24%	0.65% (324%)	0.65% (324%)	0.64% (319%)	0.66% (329%)			0.68% (342%)
Jun-20	0.67	93.95	103.99	0.21%	0.67% (371%)	0.67% (371%)	0.66% (366%)	0.68% (377%)			0.64% (357%)
Jul-20	0.72	94.96	96.90	0.19%	0.72% (436%)	0.72% (436%)	0.71% (429%)	0.73% (443%)	0.77% (463%)		0.74% (450%)
Aug-20	0.75	93.91	95.68	0.16%	0.75% (552%)	0.75% (552%)	0.74% (543%)	0.76% (560%)	0.80% (586%)	0.77% (567%)	0.78% (577%)
Sep-20	0.72	93.47	96.80	0.16%	0.72% (540%)	0.72% (540%)	0.71% (531%)	0.73% (548%)	0.77% (573%)	0.74% (554%)	0.74% (557%)

¹ Desde 05/08/2014

² Gross Up (IR @ 15%)

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

Dividendos acumulados



Fonte: Capitânia e Quantum Axis

Movimentações na Carteira

Carteira CRI – Principais Compras:

(i) R\$ 32 milhões no CRI Blue Cap. O CRI é uma securitização do contrato de compra e venda de um galpão logístico pelo BLCP (BlueCap FII). O CRI conta com garantia de alienação fiduciária do galpão e cessão dos recebíveis. O LTV inicial é de aproximadamente 30% com base no último laudo de avaliação. A emissão tem prazo de 12 anos e foi emitida a CDI + 4,5%

(ii) R\$ 9 milhões no CRI BRF, já detido pelo Fundo, a IPCA + 6,05%

(iii) R\$ 50 milhões no CRI Helbor Multi Renda Urbana a IPCA + 6,0%. O CRI é uma dívida da Helbor com AF de 3 empreendimentos comerciais. O LTV da transação é de 65% **(liquidação em outubro)**

(iv) R\$ 6 milhões no CRI HBR, já detido pelo Fundo, a IPCA + 6,0% **(liquidação em outubro)**

Carteira CRI – Principais Vendas:

(i) R\$ 36 milhões de CRI GPA a IPCA + 5,28% **(parte das vendas aconteceu em outubro)**

(ii) R\$ 9 milhões de CRI BRF a IPCA + 5,98% **(parte das vendas aconteceu em outubro)**

(iii) R\$ 13 milhões de CRI HBR a IPCA + 6,0%, que poderá ser recomprado posteriormente

(iv) R\$ 10 milhões de CRI Evolution a IPCA + 6,0%, que poderá ser recomprado posteriormente

(v) R\$ 8 milhões de CRI MRV a CDI + 2,3% **(venda em outubro)**

(vi) R\$ 5 milhões de CRI JHSF a CDI + 2,0% **(venda em outubro)**

(vii) R\$ 5 milhões de CRI LogCP a CDI + 2,2% **(venda em outubro)**

Carteira FII:

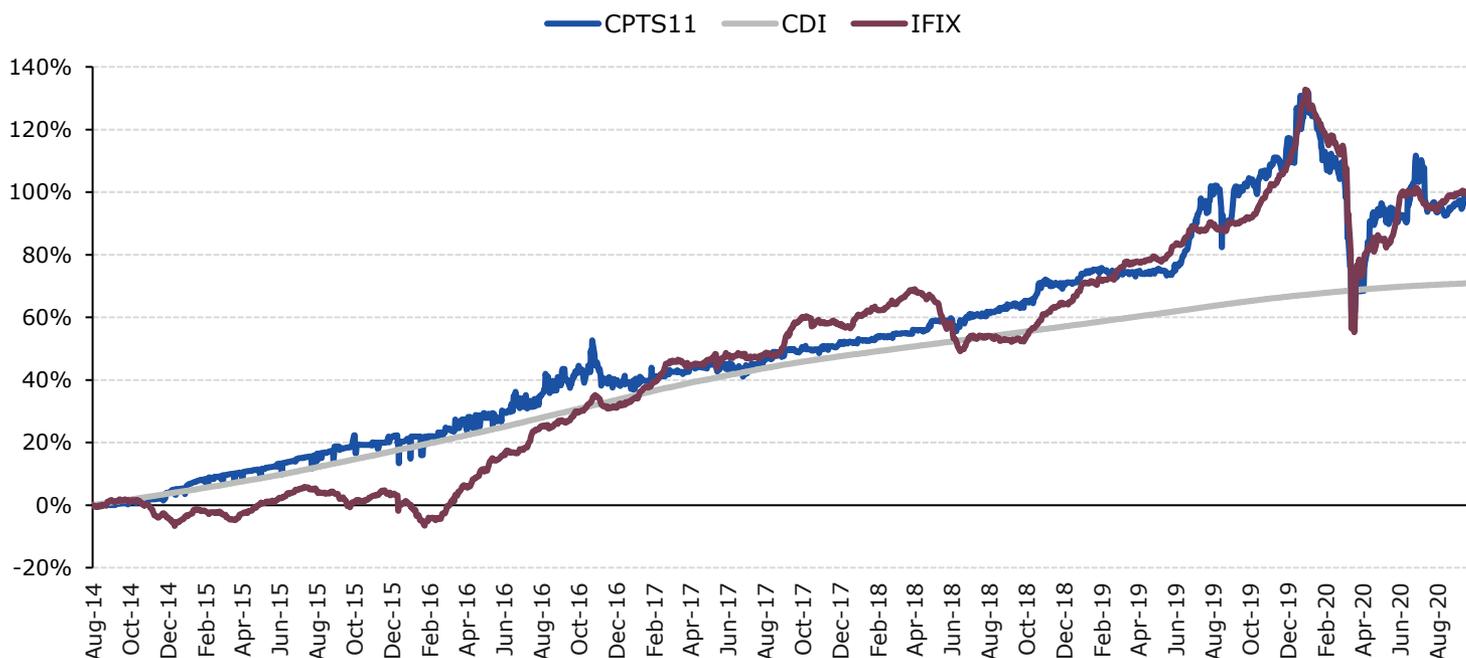
Compras de FIIs - CPTS11 - Set/20			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
RBRR11	71,670	7,000,009	97.67
TRXF11	45,116	4,600,027	101.96
SADI11	47,306	4,184,751	88.46
QAGR11	38,572	3,233,802	83.84
PATC11	24,416	2,173,013	89.00
HBRH11	17,593	1,706,241	96.98
VSEC11	4,270	311,710	73.00
RDPD11	3,719	310,774	83.56
RNDP11	312	282,722	906.16
VVPR13	995	99,908	100.41
BTCR11	1,161	99,427	85.64
PLCR11	809	65,866	81.42
VVPR11	122	12,234	100.28
VOTS11	8	649	81.10
LFTT11	1	100	100.01
Total		24,081,233	

Vendas de FIIs - CPTS11 - Set/20			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
CVBI11	222,736	20,952,255	94.07
SADI11	60,210	5,332,459	88.56
LFTT11	39,766	4,041,914	101.64
TRXF11	32,199	3,281,309	101.91
XPCI11	17,265	1,539,337	89.16
HGLG11	6,436	1,116,349	173.45
PVBI11	10,161	999,955	98.41
PLCR11	2,871	244,035	85.00
JPPA11	295	29,821	101.09
Total		37,537,434	

¹ Considerando as cotas de fechamento do mês.

Rentabilidade¹

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em setembro foi equivalente a +1.96% versus +0.46% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +99.59% versus +99.98% 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.

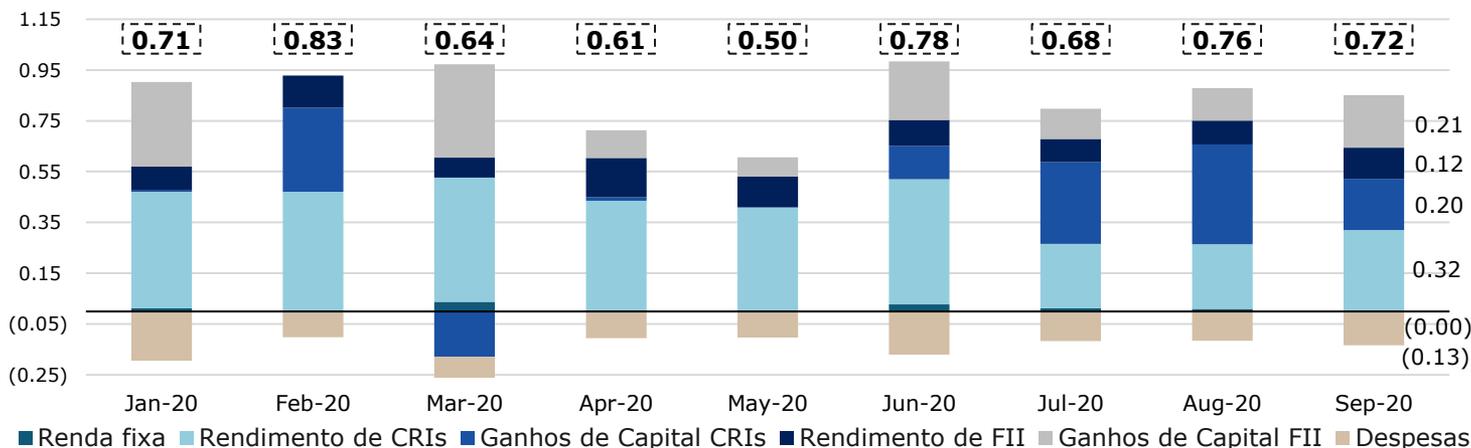


Informações Gerais	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	298,597,107	299,148,956	728,458,107	750,855,384	792,841,203	789,101,448	446,018,604	789,101,448
Valor de Mercado	304,649,445	295,615,873	806,323,797	766,220,762	807,740,798	817,195,958	468,787,424	817,195,958
Fundo no Período (Mercado) %	10.05%	-2.32%	10.30%	-6.17%	-0.51%	1.96%	14.23%	99.59%
IFIX no Período %	4.39%	2.08%	5.59%	-2.61%	1.79%	0.46%	11.42%	99.98%
CDI no Período %	0.28%	0.24%	0.21%	0.19%	0.16%	0.16%	6.21%	70.95%

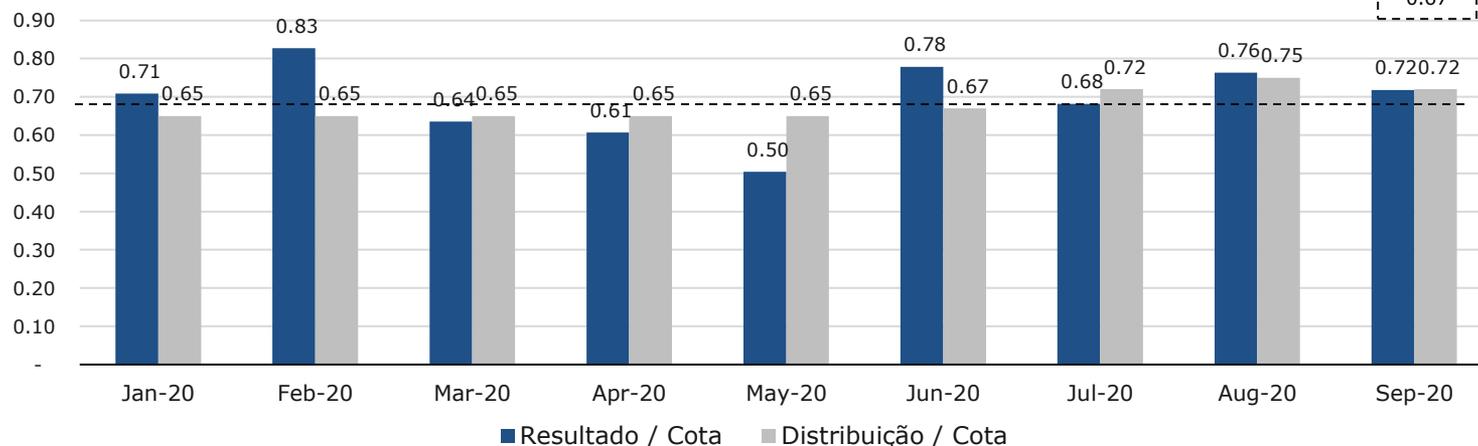
Resultado financeiro do Fundo (Caixa)

DRE - Capitânia Securities II FII	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Acumulado
Receitas	1,888,823	3,064,448	6,182,500	6,948,172	7,153,931	35,628,333
Renda fixa	7,865	87,012	98,584	75,734	(28,692)	406,772
Rendimento de CRIs	1,268,376	1,534,985	1,965,295	2,011,357	2,703,346	15,245,181
Ganhos de capital CRIs	2,310	406,844	2,485,855	3,108,874	1,702,218	8,243,256
Rendimento de FII	374,046	318,996	714,698	744,624	1,035,178	4,596,941
Ganhos de capital de FII	236,227	716,612	918,069	1,007,583	1,741,882	7,136,183
Despesas	(319,703)	(527,396)	(899,409)	(913,614)	(1,091,217)	(5,488,238)
Taxa de Administração	(35,224)	(48,610)	(77,499)	(77,744)	(81,140)	(462,343)
Taxa de Gestão	(228,959)	(315,966)	(600,620)	(602,518)	(628,436)	(3,328,742)
Imposto sobre ganho de capital	(47,245)	(143,322)	(183,614)	(201,517)	(348,376)	(1,427,237)
Outras despesas	(8,275)	(19,498)	(37,676)	(31,835)	(33,265)	(269,916)
Resultado	1,569,120	2,537,052	5,283,091	6,034,558	6,062,714	30,140,095
Resultado / Cota	0.50	0.78	0.68	0.76	0.72	6.22
Distribuição	2,024,766	2,199,595	5,582,778	6,118,411	6,078,317	30,102,933
Distribuição / Cota	0.65	0.67	0.72	0.75	0.72	6.11
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	8.22%	7.73%	8.92%	9.41%	8.93%	8.42%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	7.80%	8.04%	8.64%	9.00%	8.64%	8.15%
Resultado Acumulado	98,849	436,305	136,618	52,765	37,162	37,162
Resultado Acumulado / Cota	0.03	0.14	0.02	0.01	0.00	0.00

Quebra do resultado



Resultado por cota e distribuições



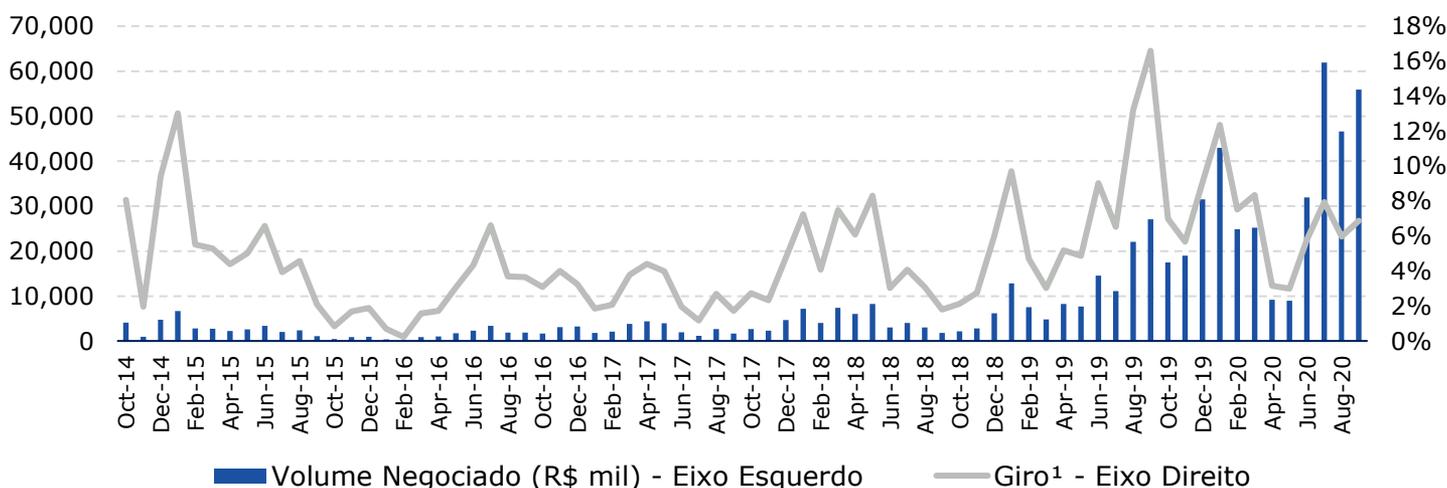
¹ O resultado / cota em junho não considera as cotas da 6ª emissão e em julho e agosto não considera as cotas adquiridas via sobras e oferta da 7ª emissão. A distribuição (R\$) de jun/20 e ago/20 inclui proventos dos recibos de subscrição.

CPTS11 - negociação na B3

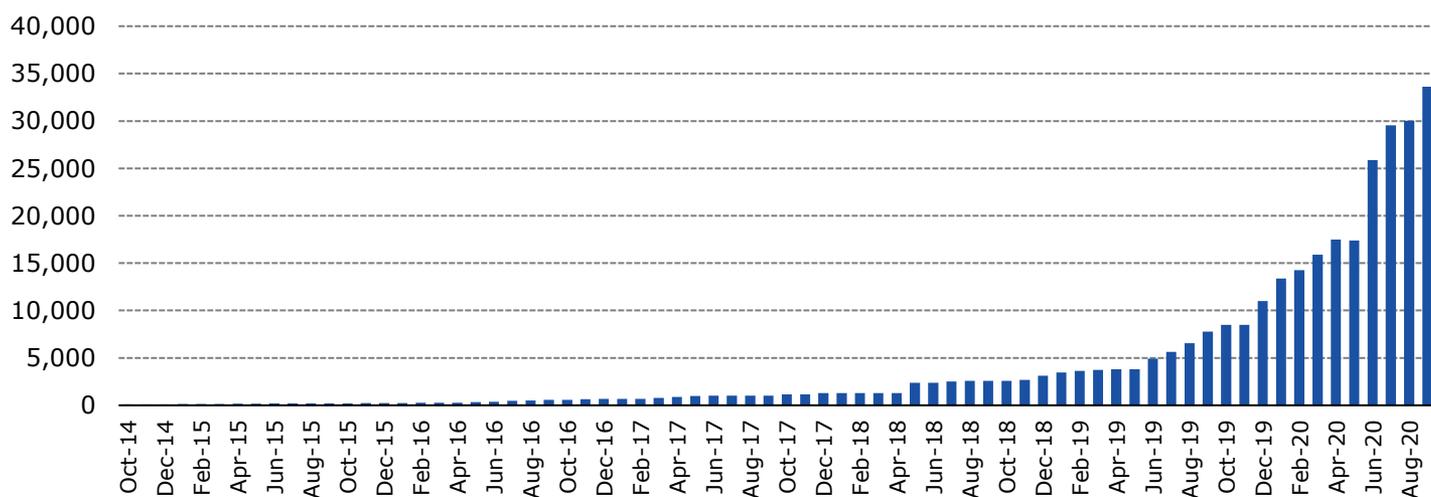
No mês de setembro foram negociadas 581,622 cotas, sendo 50,265 negócios, com volume de R\$ 55,905,200, o que representa uma média diária de R\$ 2,662,152. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de setembro com 33,622 cotistas, uma variação de +11.9% contra o mês anterior.

	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 31,934.1	R\$ 61,953.8	R\$ 46,592.2	R\$ 55,905.2	R\$ 402,613.4
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 1,520.7	R\$ 2,693.6	R\$ 2,218.7	R\$ 2,662.2	R\$ 1,460.1
Giro (%)	5.8%	8.0%	6.0%	6.9%	7.6%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.9%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 806,323.8	R\$ 751,348.9	R\$ 807,741.7	R\$ 817,196.0	R\$ 455,032.7

Mercado secundário



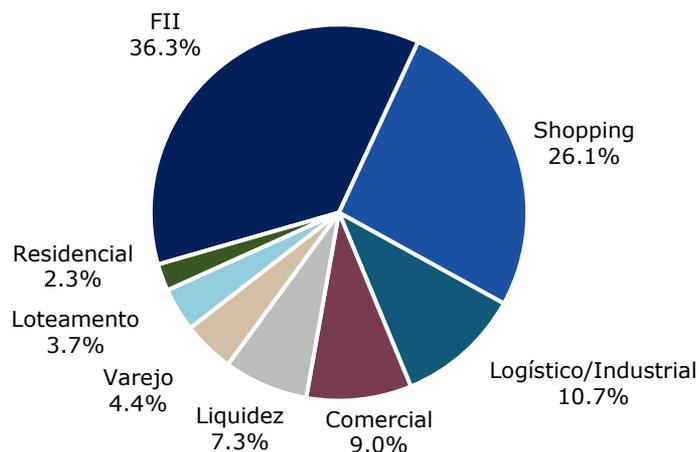
Números de cotistas



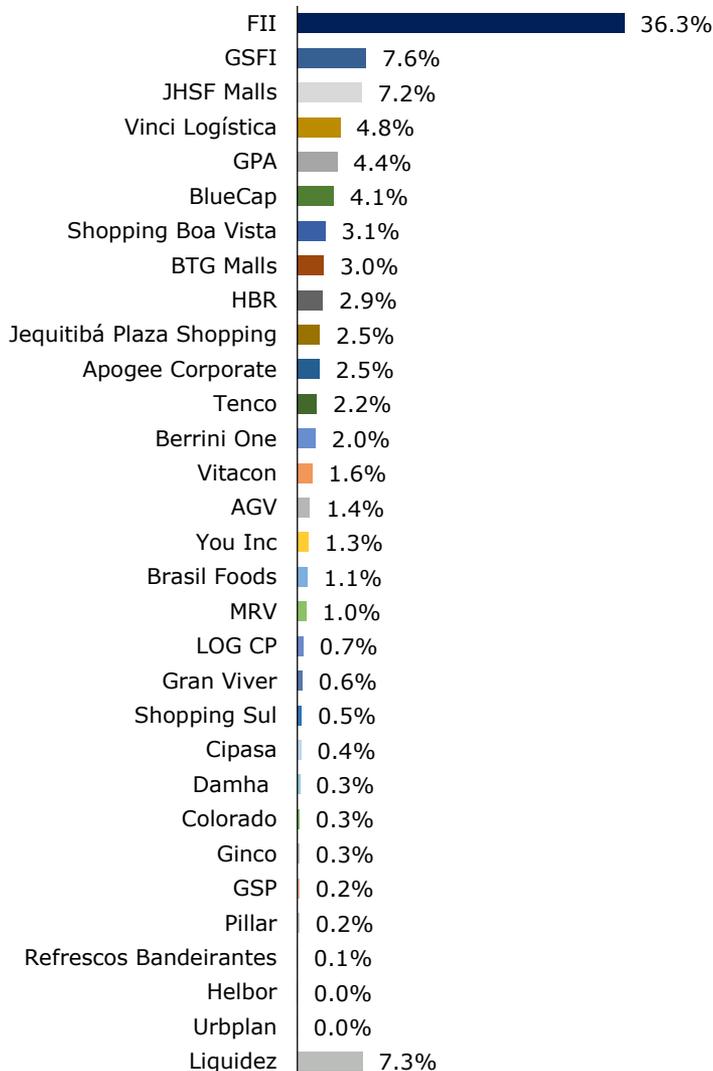
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

Alocação (% PL) - 30/09/2020

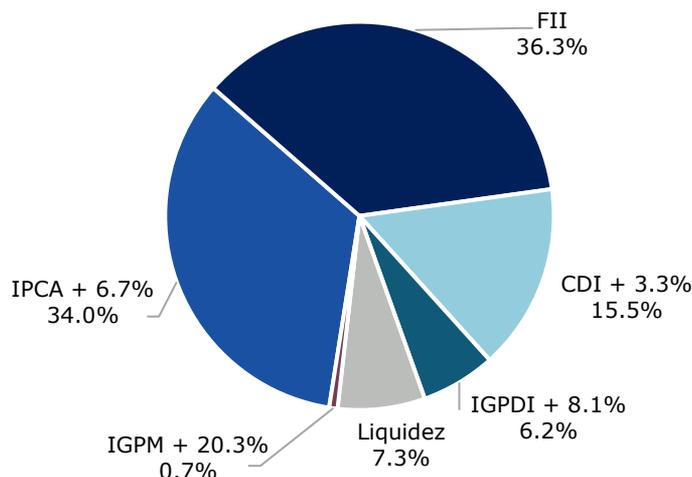
Exposição por Segmento



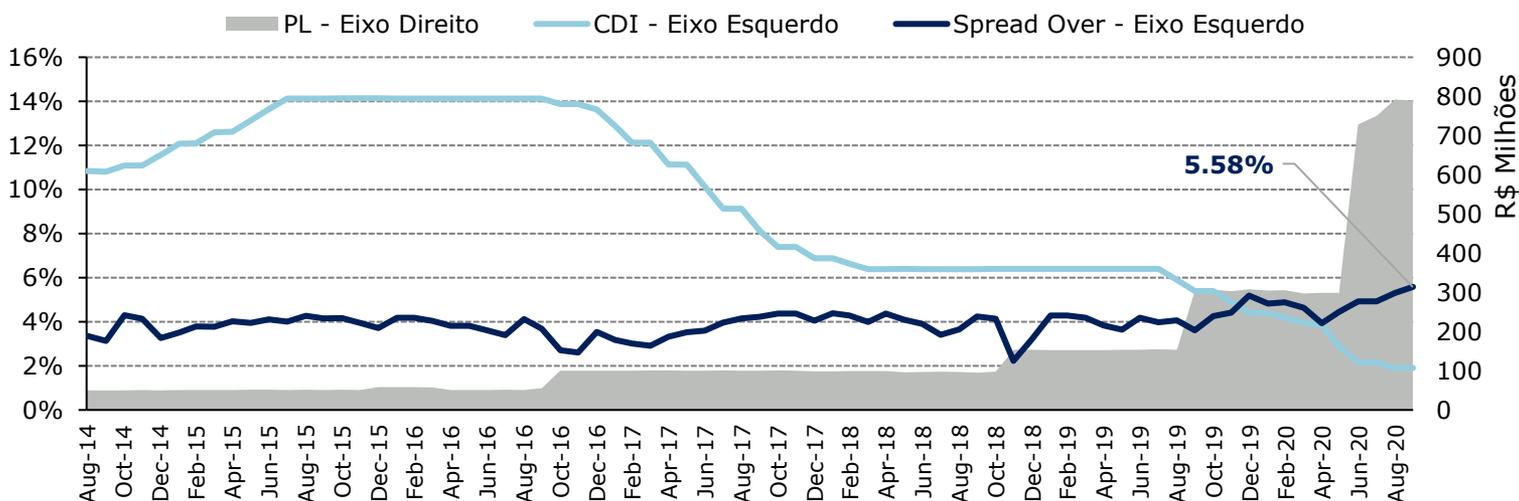
Exposição por Devedor



Exposição por Indexador e Taxa Ponderada de Aquisição



Evolução do Spread over¹ da Carteira de CRI do fundo



¹ Vide glossário.

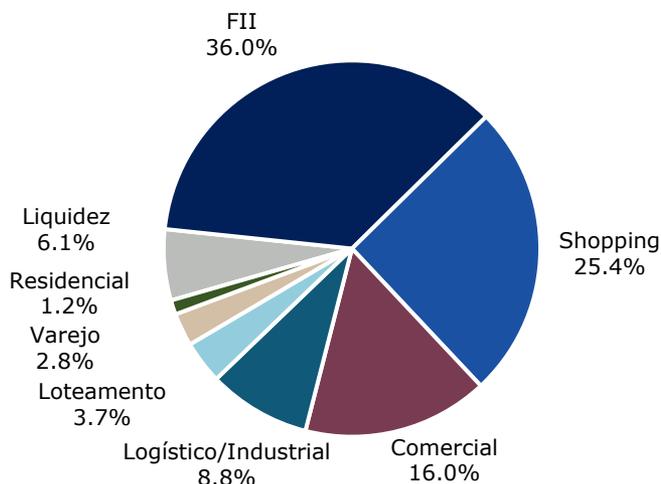
Carteira de CRIs - 30/09/2020

Ativo	Código B3	Segmento	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	PL (%)	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	Shopping	GSFI	IPCA +	5.0%	60,344,151	7.6%	5.9	5.7%	5.7%	4.4%	11.1%	54.0%
JHSF Malls CRI True Sec 182S	19E0311712	Shopping	JHSF Malls	IPCA +	6.0%	51,917,753	6.6%	7.7	6.0%	6.1%	4.5%	11.9%	28.5%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	Vinci Logística FII	IPCA +	7.5%	37,742,298	4.8%	5.2	6.9%	6.1%	5.2%	11.6%	50.7%
GPA CRI Bari 82S 1E	20F0689770	Varejo	GPA	IPCA +	6.0%	35,092,972	4.4%	6.2	6.0%	6.0%	4.6%	11.5%	87.4%
Blue Cap CRI True 310S 1E	20G0753911	Logístico/Industrial	BlueCap	CDI +	4.5%	32,119,916	4.1%	5.1	4.5%	4.5%	4.5%	10.8%	30.0%
Shopping Boa Vista CRI RB 227S 1E	20F0734290	Shopping	Grupo CM	IPCA +	7.30%	24,723,584	3.1%	4.7	7.3%	7.9%	6.8%	12.9%	29.9%
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	23,372,912	3.0%	4.9	1.5%	1.5%	1.5%	7.4%	28.0%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	HBR	IPCA +	6.0%	22,514,829	2.9%	5.6	6.0%	6.3%	4.9%	11.5%	31.2%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping	JPS	IGPDI +	7.8%	19,967,221	2.5%	3.5	7.7%	9.1%	8.4%	13.5%	47.1%
Apogee CRI ISEC 84S 4E	20G0000001	Comercial	Banco Original	CDI +	3.4%	19,532,557	2.5%	3.9	3.4%	3.7%	3.7%	8.9%	39.7%
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	Tenco	IPCA +	9.0%	17,370,143	2.2%	3.2	10.0%	9.1%	9.0%	13.9%	30.2%
Berrini One CRI Habitasec 102S 1E	19H0204332	Comercial	HRDI	IGPDI +	8.5%	16,147,966	2.0%	4.7	7.0%	7.9%	6.4%	12.5%	59.1%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	19I0739560	Comercial	Vitacon	CDI +	2.0%	13,019,836	1.6%	3.4	2.5%	2.5%	2.5%	7.3%	75.8%
AGV CRI True 4S 1E	13C0041672	Loteamento	AGV	IGPDI +	8.0%	9,421,697	1.2%	1.5	8.2%	7.8%	10.6%	13.8%	66.9%
Brasil Foods CRI ISEC 27S 4E	18L1300313	Logístico/Industrial	Brasil Foods	IPCA +	6.3%	9,037,383	1.1%	6.3	6.1%	7.1%	5.4%	12.3%	92.1%
YouInc CRI Vert 13S 2E	19I0330498	Residencial	You Inc	CDI +	4.5%	8,940,731	1.1%	1	4.5%	4.5%	4.5%	7.0%	N/A
MRV CRI Gaia 113S 4E	19C0177076	Residencial	MRV	CDI +	0.0%	7,917,457	1.0%	3.1	1.6%	1.6%	1.6%	6.0%	N/A
LOG CP CRI Barigui Sec 66S 1E	18L1179520	Logístico/Industrial	LOG CP	CDI +	1.3%	5,404,481	0.7%	3.7	1.4%	0.7%	0.7%	5.7%	24.2%
Gran Viver CRI True 57S 1E	15H0123006	Loteamento	Gran Viver	IPCA +	10.5%	4,641,137	0.6%	3.1	12.5%	10.4%	10.4%	15.2%	156.4%
JHSF Malls CRI True Sec 181S	19E0322333	Shopping	JHSF Malls	CDI +	2.5%	4,575,229	0.6%	7	2.1%	2.3%	2.3%	9.3%	28.5%
Cipasa CRI Gaia 63S 4E	13L0048356	Loteamento	Cipasa	IGPM +	9.5%	3,423,067	0.4%	1.4	11.0%	11.5%	14.3%	17.5%	117.5%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.3%	2,606,095	0.3%	1.2	4.3%	10.1%	10.1%	13.0%	7.6%
Damha CRI True 60S 1E	15F0600033	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.5%	2,319,252	0.3%	0.7	8.5%	8.6%	8.6%	11.1%	107.1%
Ginco CRI ISEC 6S 1E	14G0401387	Loteamento	Ginco	IGPM +	6.3%	2,054,383	0.3%	0.8	35.7%	35.1%	39.5%	42.7%	109.3%
GSP CRI Gaia 27S 4E	11D0025379	Loteamento	GSP	IPCA +	10.5%	1,858,515	0.2%	0.3	9.0%	3.6%	6.7%	8.8%	47.3%
Pillar CRI Habitasec 52S 1E	15C0088187	Loteamento	Pillar	IGPDI +	12.7%	1,832,874	0.2%	0.2	11.2%	29.5%	46.4%	49.2%	80.3%
AGV CRI True 5S 1E	13C0041677	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.8%	1,804,008	0.2%	1.2	14.8%	18.1%	21.6%	24.8%	81.9%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	14E0026716	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.3%	1,561,613	0.2%	1.4	8.9%	6.7%	8.0%	11.1%	67.3%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.3%	1,300,777	0.2%	1.2	3.0%	10.0%	10.0%	12.9%	7.6%
YouInc CRI Vert 13S 1E	19I0329899	Residencial	You Inc	CDI +	4.0%	1,078,224	0.1%	0.8	14.2%	12.4%	12.4%	14.9%	N/A
Colorado CRI ISEC 33S 1E	17B0048622	Loteamento	Colorado	IPCA +	23.1%	501,750	0.1%	1.4	23.0%	24.3%	25.5%	28.9%	71.2%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Logístico/Industrial	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.8%	441,446	0.1%	1.9	8.6%	8.2%	9.1%	12.6%	N/A
Helbor CRI Habitasec 113S 1E	18E0913224	Residencial	Helbor	CDI +	3.0%	323,956	0.0%	1	3.9%	6.2%	6.2%	8.8%	N/A
Urbplan CRI Habitasec 12S 1E	12F0028370	Loteamento	Urbplan	IPCA +		102,345	0.0%						N/A
Urbplan CRI Habitasec 15S 1E	12J0017777	Loteamento	Urbplan	IPCA +		51,303	0.00%						N/A
Esser CRI Habitasec 41S 1E	14K0085164	Residencial	Esser	CDI +									N/A
PDG CRI PDG Sec 25S 1E	14I0055096	Residencial	PDG	CDI +									N/A
Total	-	-	-	-	-	445,063,861	156.4%	5.0	-	-	5.6%	11.5%	46.8%

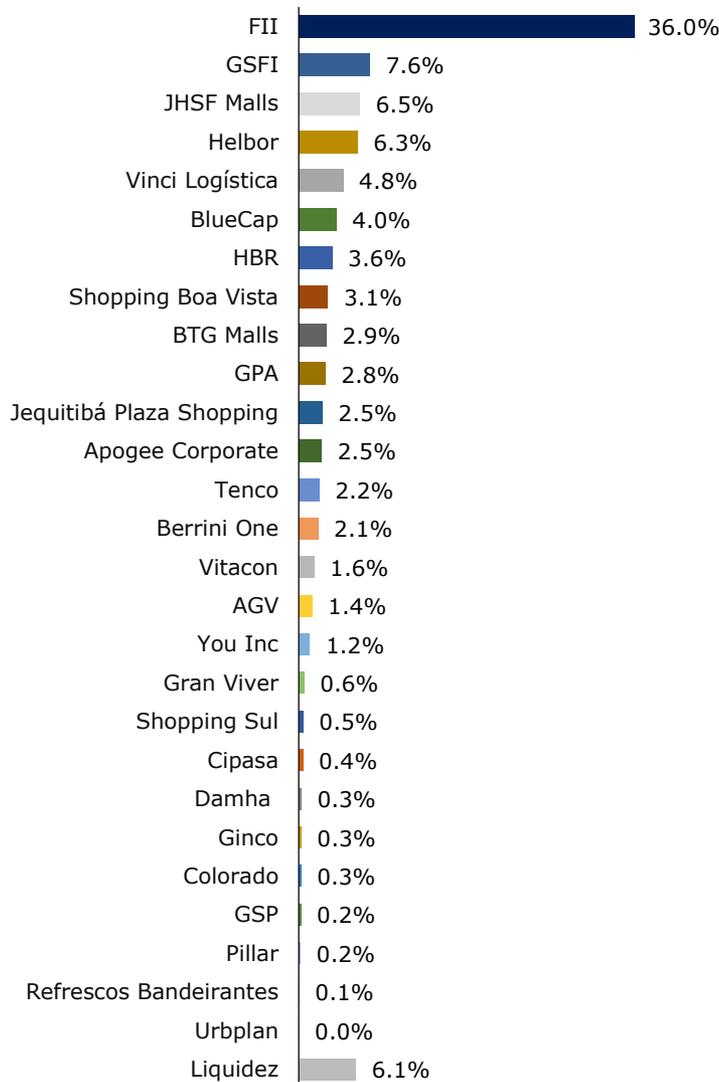
Data Base - 30/09/2020

Alocação (% PL) – 14/10/2020

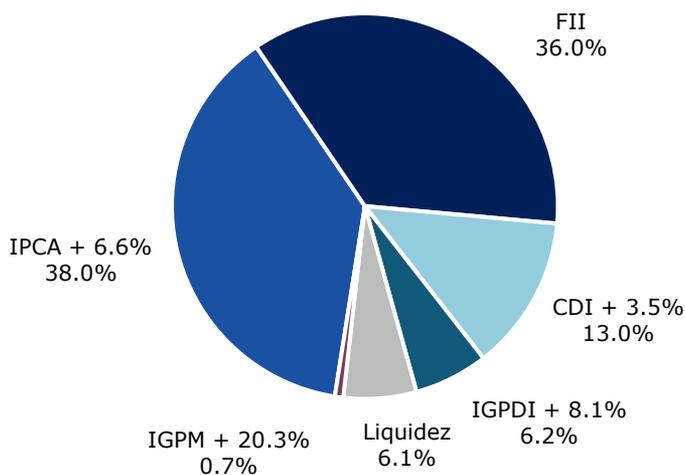
Exposição por segmento



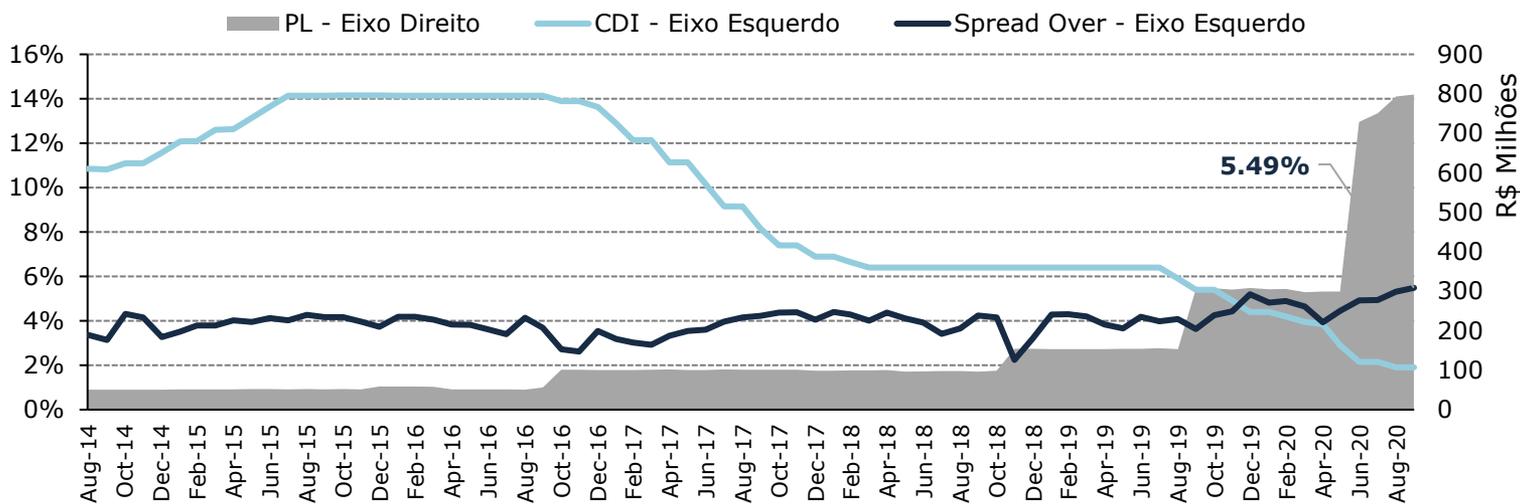
Exposição por Devedor



Exposição por Indexador e Taxa Ponderada de Aquisição



Evolução do Spread over¹ da Carteira de CRI do fundo



¹ Vide glossário.

Carteira de CRIs - 14/10/2020

Ativo	Código B3	Segmento	Devedor	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	PL (%)	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	Shopping	GSFI	IPCA +	5.0%	60,668,963	7.6%	5.9	5.7%	5.7%	4.5%	11.1%	54.0%
JHSF Malls CRI True Sec 182S	19E0311712	Shopping	JHSF Malls	IPCA +	6.0%	52,139,283	6.5%	7.8	6.0%	5.9%	4.4%	11.8%	28.5%
Helbor CRI ISEC 113S 4E	20I0777292	Comercial	Helbor	IPCA +	5.5%	49,739,624	6.2%	5.9	6.0%	5.9%	4.6%	11.2%	64.9%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	Vinci Logística FII	IPCA +	7.5%	37,947,698	4.8%	5.2	6.9%	6.1%	5.3%	11.5%	50.7%
Blue Cap CRI True 310S 1E	20G0753911	Logístico/Industrial	BlueCap	CDI +	4.5%	32,007,980	4.0%	5.1	4.5%	4.5%	4.5%	10.7%	30.0%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	HBR	IPCA +	6.0%	28,541,107	3.6%	5.5	6.0%	6.3%	5.0%	11.5%	31.2%
Shopping Boa Vista CRI RB 227S 1E	20F0734290	Shopping	Grupo CM	IPCA +	7.3%	24,865,690	3.1%	4.6	7.3%	7.9%	6.8%	12.8%	29.9%
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.5%	23,401,068	2.9%	4.9	1.5%	1.5%	1.5%	7.4%	28.0%
GPA CRI Bari 82S 1E	20F0689770	Varejo	GPA	IPCA +	6.0%	22,566,105	2.8%	6.2	6.0%	6.0%	4.8%	11.5%	87.4%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping	JPS	IGPDI +	7.8%	20,187,299	2.5%	3.4	7.7%	9.4%	7.6%	12.7%	47.1%
Apogee CRI ISEC 84S 4E	20G0000001	Comercial	Banco Original	CDI +	3.4%	19,569,095	2.5%	3.8	3.4%	3.7%	3.7%	8.9%	39.7%
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	Tenco	IPCA +	9.0%	17,370,143	2.2%	3.3	10.8%	8.9%	8.8%	13.8%	30.2%
Berrini One CRI Habitasec 102S 1E	19H0204332	Comercial	HRDI	IGPDI +	8.5%	16,484,425	2.1%	4.7	7.5%	7.9%	5.5%	11.5%	59.1%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	19I0739560	Comercial	Vitacon	CDI +	2.0%	13,039,786	1.6%	3.4	2.5%	2.5%	2.5%	7.3%	75.8%
AGV CRI True 4S 1E	13C0041672	Loteamento	AGV	IGPDI +	8.0%	9,513,323	1.2%	1.4	8.2%	8.5%	9.6%	12.8%	66.9%
YouInc CRI Vert 13S 2E	19I0330498	Residencial	You Inc	CDI +	4.5%	8,914,023	1.1%	1.0	4.5%	4.5%	4.5%	7.1%	N/A
Gran Viver CRI True 57S 1E	15H0123006	Loteamento	Gran Viver	IPCA +	10.5%	4,585,471	0.6%	3.1	12.5%	10.5%	10.5%	15.4%	156.4%
Cipasa CRI Gaia 63S 4E	13L0048356	Loteamento	Cipasa	IGPM +	9.5%	3,505,651	0.4%	1.3	11.0%	11.0%	11.7%	14.9%	117.5%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.3%	2,534,762	0.3%	1.1	4.3%	12.9%	12.9%	15.8%	7.6%
Damha CRI True 60S 1E	15F0600033	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.5%	2,219,495	0.3%	0.8	8.5%	5.6%	5.6%	8.0%	107.1%
Ginco CRI ISEC 6S 1E	14G0401387	Loteamento	Ginco	IGPM +	6.3%	2,119,926	0.3%	0.8	35.7%	36.5%	38.3%	41.5%	109.3%
GSP CRI Gaia 27S 4E	11D0025379	Loteamento	GSP	IPCA +	10.5%	1,860,835	0.2%	0.2	9.0%	4.1%	8.1%	10.2%	47.3%
AGV CRI True 5S 1E	13C0041677	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.8%	1,815,579	0.2%	1.2	14.8%	19.5%	21.0%	24.2%	81.9%
Pillar CRI Habitasec 52S 1E	15C0088187	Loteamento	Pillar	IGPDI +	12.7%	1,581,897	0.2%	0.2	11.2%	24.7%	34.5%	37.1%	80.3%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	14E0026716	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.3%	1,523,986	0.2%	1.4	8.9%	6.7%	8.2%	11.4%	67.3%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.3%	1,303,548	0.2%	1.2	3.0%	10.2%	10.2%	13.1%	7.6%
YouInc CRI Vert 13S 1E	19I0329899	Residencial	You Inc	CDI +	4.0%	576,133	0.1%	0.9	14.2%	4.0%	4.0%	6.5%	N/A
Colorado CRI ISEC 33S 1E	17B0048622	Loteamento	Colorado	IPCA +	23.1%	504,576	0.1%	1.4	23.0%	24.8%	26.1%	29.6%	71.2%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Logístico/Industrial	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.8%	443,178	0.1%	1.8	8.6%	8.3%	9.4%	12.9%	N/A
Helbor CRI Habitasec 113S 1E	18E0913224	Residencial	Helbor	CDI +	3.0%	324,516	0.0%	1.0	3.9%	6.3%	6.3%	8.9%	N/A
Urbplan CRI Habitasec 12S 1E	12F0028370	Loteamento	Urbplan	IPCA +		102,794	0.0%						N/A
Urbplan CRI Habitasec 15S 1E	12J0017777	Loteamento	Urbplan	IPCA +		47,358	0.0%						N/A
Esser CRI Habitasec 41S 1E	14K0085164	Residencial	Esser	CDI +									N/A
PDG CRI PDG Sec 25S 1E	14I0055096	Residencial	PDG	CDI +									N/A
Total	-	-	-	-	-	462,005,317	5.9%	5.0	-	-	5.5%	11.5%	47.9%

Data Base - 14/10/2020

Carteira de FIIs

O Fundo possui 36.3% do PL divididos em 27 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 49.9%. 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 30/09/2020

(%) dos FIIs detidos
por fundos geridos pela
Capitânia

ICVM

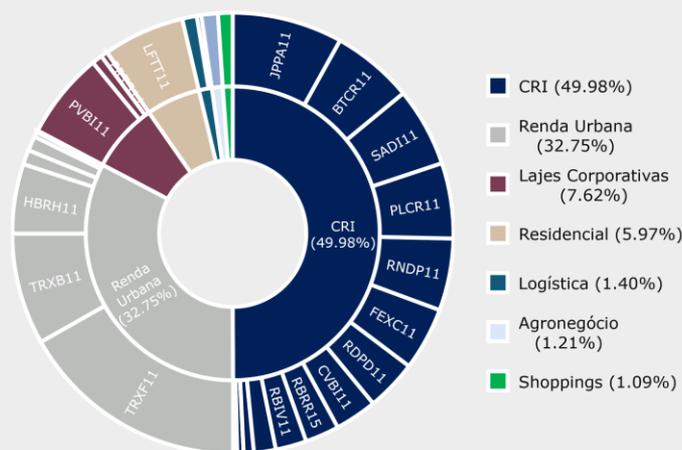
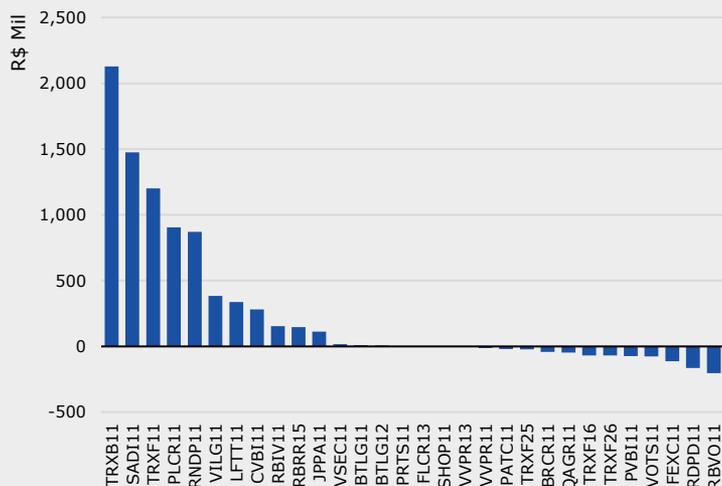
476	TRXF	7.0%	47.2% - TRXF
476	TRXB	3.2%	45.2% - TRXB
	JPPA	2.9%	49.3% - JPPA
400	PVBI	2.3%	7.9% - PVBI
	SADI	2.3%	8.0% - SADI
476	LFTT	2.2%	3.0% - LFTT
	PLCR	2.1%	9.7% - PLCR
	RNDP	2.0%	29.3% - RNDP
	BTCR	2.0%	3.9% - BTCR
	HBRH	1.8%	51.5% - HBRH
476	FEXC	1.6%	5.6% - FEXC
	RDPD	1.3%	18.4% - RDPD
	CVBI	1.1%	7.1% - CVBI
	RBRR	0.9%	1.0% - RBRR
	RBIV	0.8%	8.0% - RBIV
476	FLCR	0.6%	25.7% - FLCR
476	VILG	0.4%	1.2% - VILG
	QAGR	0.4%	16.4% - QAGR
	SHOP	0.4%	87.1% - SHOP
	PATC	0.3%	8.0% - PATC
	VSEC	0.3%	0.4% - VSEC
476	BRCR	0.2%	0.9% - BRCR
	VOTS	0.2%	1.8% - VOTS
	BTLG	0.1%	10.5% - BTLG
	RBVO	0.1%	25.9% - RBVO
	VVPR	0.1%	58.3% - VVPR
	PRTS	0.0%	100.0% - PRTS

Data Base - 30/09/2020

Carteira de FIIs – Descritivo

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

Tickers	Posição (R\$)	Quantidade	Preço Médio	Preço atual	Resultado	(%)
TRXB11	25,127,847	226,377	101.60	111.00	2,127,944	9.25%
SADI11	17,757,528	212,665	76.56	83.50	1,474,979	9.06%
TRXF11	48,501,230	481,163	98.30	100.80	1,200,917	2.54%
PLCR11	16,484,879	198,613	78.44	83.00	905,387	5.81%
RNDP11	15,741,293	19,185	775.13	820.50	870,431	5.85%
VILG11	3,384,176	25,700	116.73	131.68	384,215	12.81%
LFTT11	17,125,494	167,897	100.00	102.00	335,790	2.00%
CVBI11	8,951,733	95,130	91.15	94.10	280,210	3.23%
RBIV11	6,581,443	78,848	81.51	83.47	154,304	2.40%
RBRR15	7,145,499	71,670	97.67	99.70	145,490	2.08%
JPPA11	22,806,847	224,698	101.00	101.50	112,349	0.50%
VSEC11	2,107,372	28,478	73.45	74.00	15,594	0.75%
BTLG11	945,029	9,052	103.35	104.40	9,505	1.02%
BTLG12	5,832	6,480	-	0.90	5,832	-
PRTS11	39,664	169,591	0.23	0.23	658	1.69%
FLCR13	4,500,000	45,000	100.00	100.00	-	0.00%
SHOP11	3,054,560	45,147	67.66	67.66	(86)	0.00%
VVPR13	98,127	995	100.41	98.62	(1,781)	-1.78%
VVPR11	302,961	3,072	102.67	98.62	(12,444)	-3.95%
PATC11	2,153,491	24,416	89.00	88.20	(19,521)	-0.90%
TRXF25	976,248	9,685	103.15	100.80	(22,760)	-2.28%
BRCR11	1,305,668	14,348	94.00	91.00	(43,044)	-3.19%
QAGR11	3,344,138	40,535	83.66	82.50	(47,093)	-1.39%
TRXF16	2,930,256	29,070	103.15	100.80	(68,315)	-2.28%
TRXF26	2,931,667	29,084	103.15	100.80	(68,347)	-2.28%
PVBI11	17,785,280	178,585	100.00	99.59	(73,220)	-0.41%
VOTS11	1,230,640	15,165	86.22	81.15	(76,924)	-5.88%
FEXC11	12,886,368	127,651	101.84	100.95	(113,609)	-0.87%
RDPD11	10,341,873	122,476	85.78	84.44	(163,948)	-1.56%
RBVO11	618,581	28,638	28.70	21.60	(203,440)	-24.75%
HBRH11	14,042,239	144,319	99.66	97.30	(340,696)	-2.37%
BTCR11	15,561,973	186,148	90.30	83.60	(1,247,866)	-7.42%
Total	286,769,934		-	-	5,520,512	1.96%



Data Base - 30/09/2020

CRI - Descritivos

CRI HBR (19G0228153)



Devedor: HBR
Taxa de Emissão: IPCA + 6,00%
LTV¹: 31,2%
Rating: -
Vencimento: 26/07/2034

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 Helbor (20I0777292)



Devedor: Helbor
Taxa de Emissão: IPCA + 5,5%
LTV: 65,0%
Rating: A-
Vencimento: 06/09/2035

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

CRI JHSF Malls (19E0311712)



Devedor: JHSF Malls
Taxa de Emissão: IPCA + 6,00%
LTV: 28,5%
Rating: -
Vencimento: 29/05/2034

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

CRI BRF (18L1300313)



Devedor: BRF
Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%
LTV: 92,0%
Rating: AA+
Vencimento: 05/01/2039

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.

¹ LTV: Estimados na data de emissão de cada CRI

CRI - Descritivos

CRI BlueCap (20G0753911)



Devedor: BlueCap
Taxa de Emissão: CDI + 4,5%
LTV¹: 30%
Rating: -
Vencimento: 11/08/2032

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

CRI AGV / Swiss Park (13C0041672)



Devedor: AGV / Swiss Park
Taxa de Emissão: IGPDI + 8%
LTV: 70%
Rating: BBB+
Vencimento: 28/02/2025

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 GPA (20F0689770)



Devedor: GPA
Taxa de Emissão: IPCA + 5,75%
LTV: 87%
Rating: AA
Vencimento: 10/06/2035

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 GSFI (20G0800227)



Devedor: GSFI
Taxa de Emissão: IPCA + 5,00%
LTV: 54%
Rating: A-
Vencimento: 19/07/2032

A operação é lastreada pelos recebíveis dos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos imóveis e os recebíveis dos mesmos.

CRIs - Descritivos
CRI CM Shopping Boa Vista (20F0734290)


Devedor: Grupo CM
Taxa de Emissão: IPCA + 7,25%
LTV: 30%
Rating: -
Vencimento: 20/06/2032

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.

CRI Apogee Corporate (20G0000001)


Devedor: Banco Original
Taxa de Emissão: CDI + 3,40%
LTV: 39,6%
Rating: -
Vencimento: 14/09/2029

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

CRI Vinci Logística (19A0093844)


Devedor: Vinci
Taxa de Emissão: IPCA + 7,5%
LTV: 50,7%
Rating: A+
Vencimento: 16/01/2031

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 Jequitibá Plaza Shopping (18G0745619)


Devedor: Grupo Chaves
Taxa de Emissão: IGPDI + 7,75%
LTV: 47,0%
Rating: A
Vencimento: 20/06/2029

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

CRI - Descritivos

CRI Pillar (15C0088187)



Devedor: Pillar
Taxa de Emissão: IGPDI + 12,68%
LTV: 80,3%
Rating: A
Vencimento: 10/05/2021

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 Berrini One (19H0204332)



Devedor: HRDI
Taxa de Emissão: IGPDI + 7,5%
LTV: 59,1%
Rating: -
Vencimento: 22/12/2032

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 AGV / Swiss Park (13C0041677)



Devedor: AGV / Swiss Park
Taxa de Emissão: IGPDI + 14,8%
LTV: 81,9%
Rating: BBB+
Vencimento: 28/02/2025

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

CRI You Inc (19I0329899)



Devedor: YOU
Taxa de Emissão: CDI + 4,0%
LTV: -
Rating: -
Vencimento: 27/09/2023

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 - Descritivos

CRI Jaraguá do Sul (13F0056986)



Devedor: Grupo Tenco
Taxa de Emissão: IPCA + 9,0%
LTV: 30,2%
Rating: -
Vencimento: 05/06/2023

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

CRI Vitacon (19I0739560)



Devedor: Vitacon Participações
Taxa de Emissão: CDI + 2,0%
LTV: 75,8%
Rating: -
Vencimento: 18/09/2029

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 MRV (19C0177076)



Devedor: MRV
Taxa de Emissão: 100% CDI
LTV: Sem garantias
Rating: -
Vencimento: 18/09/2024

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

CRI Ginco (14G0401387)



Devedor: Ginco
Taxa de Emissão: IGP-M + 6,25%
LTV: 109,2%
Rating: A-
Vencimento: 18/09/2024

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

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

CRI - Descritivos

CRI Shopping Sul (13D0463613 e 13D0463614)



Devedor: Shopping Sul
Taxa de Emissão: CDI + 4,25%
LTV: 7,65%
Rating: -
Vencimento: 14/07/2023

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 You Inc (19I0330498)



Devedor: YOU
Taxa de Emissão: CDI + 4,5%
LTV: -
Rating: -
Vencimento: 27/09/2024

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 GSP Loteamentos (11D0025379)



Devedor: GSP Loteamentos
Taxa de Emissão: IPCA + 10,5%
LTV: 47,2%
Rating: A-
Vencimento: 18/11/2021

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

CRI JHSF Malls (19E0322333)



Devedor: JHSF Malls
Taxa de Emissão: CDI + 2,45%
LTV: 28,5%
Rating: -
Vencimento: 29/05/2034

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

CRI - Descritivos

CRI BTG Malls (19H0000001)



Devedor: FII BTG Malls
Taxa de Emissão: CDI + 1,5%
LTV: 28%
Rating: -
Vencimento: 20/08/2031

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

CRI Refrescos Bandeirantes (18L1299235)



Devedor: Refrescos Bandeirantes
Taxa de Emissão: IPCA + 8,8%
LTV: N/A
Rating: -
Vencimento: 20/12/2024

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: 24,2%
Rating: -
Vencimento: 28/12/2028

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 Colorado (14E0026716)



Devedor: Colorado
Taxa de Emissão: IPCA + 9,25%
LTV: 67,3%
Rating: AA-
Vencimento: 01/02/2024

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 - Descritivos

CRI Helbor (18E0913224)



Devedor: Helbor
Taxa de Emissão: CDI + 3,00%
LTV: 65%
Rating: -
Vencimento: 17/05/2022

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 Colorado (17B0048622)



Devedor: Colorado
Taxa de Emissão: IPCA + 23,06%
LTV: 71,2%
Rating: -
Vencimento: 20/09/2025

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).

CRI Cipasa (13L0048356)



Devedor: Cipasa
Taxa de Emissão: IGPM + 9,5%
LTV: 117,4%
Rating: -
Vencimento: 19/12/2023

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 + 10,5%
LTV: 156,36%
Rating: BBB
Vencimento: 05/08/2025

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

CRI - Descritivos

CRI Damha Urbanizadora (15F0600033)



Devedor: Damha Urbanizadora
Taxa de Emissão: CDI + 8,5%
LTV: 107,3%
Rating: BB
Vencimento: 12/05/2023

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

CRI Urbplan (12F0028370 e 12J0017777)



Devedor: Urbplan
Taxa de Emissão: IPCA + 8,75% e IPCA + 9,0%
LTV: N/A
Rating: -
Vencimento: 6/15/2026 e 10/10/2021

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 PDG Realty (14I0055096)



Devedor: PDG Realty
Taxa de Emissão: CDI + 6,0%
LTV: N/A
Rating: -
Vencimento: 27/12/2016

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

CRI Esser (14K0085164)



Devedor: Esser
Taxa de Emissão: CDI + 6,0%
LTV: N/A
Rating: -
Vencimento: 23/06/2020

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

CRI - Descritivos

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



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

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

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

Glossário – Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

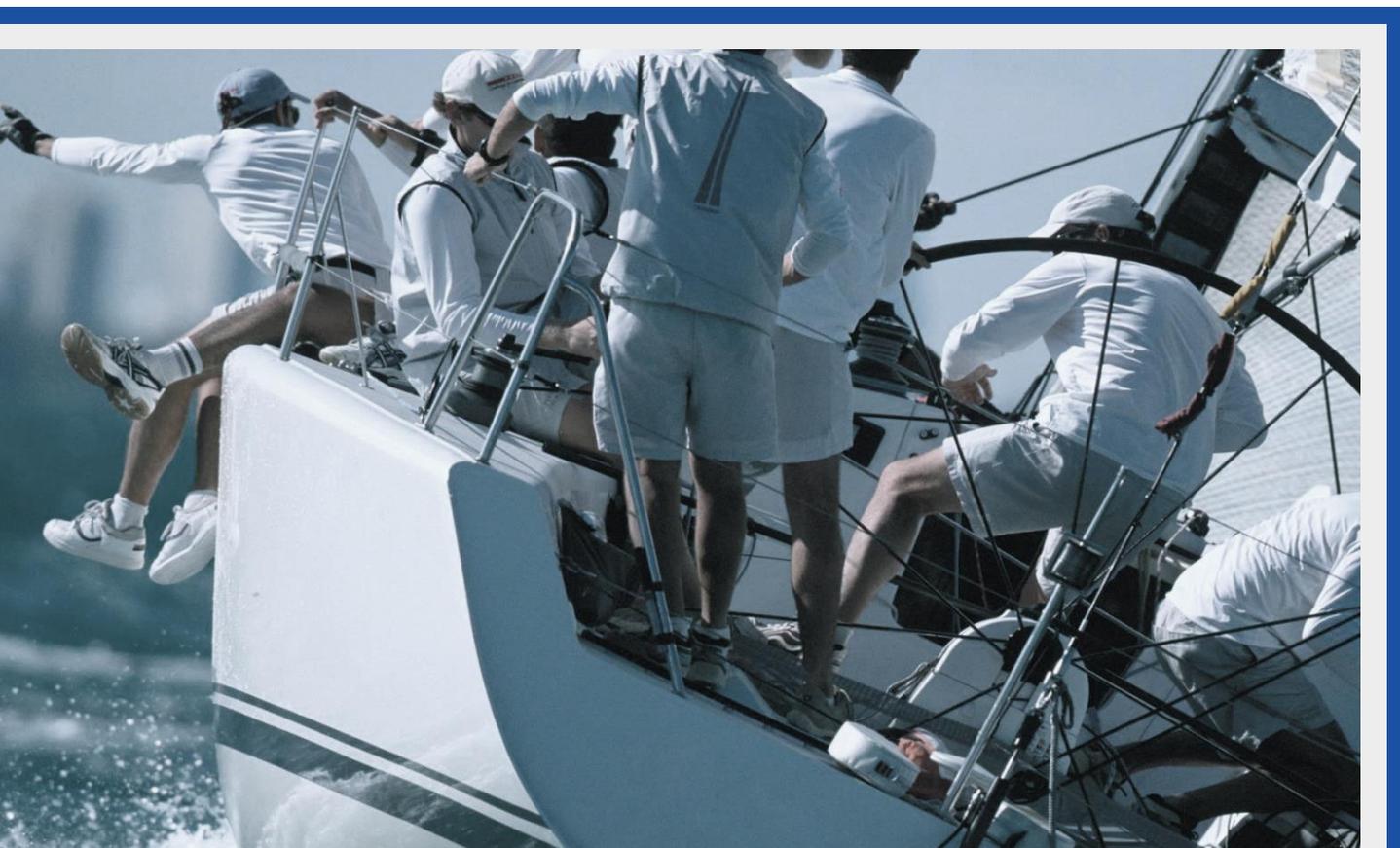
Termos	Descrição
BARI11	Barigui
BRCR11	BC Fund
BTCR11	BTG Crédito Imobiliário
BTLG11	BTG Logística FII
CVBI11	Crédito VBI
FEXC11	BTG Fundo de CRI
FLCR13	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I
HBRH11	Multi Renda Urbana FII
HGLG11	CSHG Logístico
HGRU11	CSHG Renda Urbana
HSML11	HSI Mall
JPPA11	JPP 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
RBRR11	RBR High Grade FII
RBVO11	Rio Bravo Crédito Imobiliário II FII
RDPD11	Renda de Papéis II
RNDP11	BB Renda de Papéis
SADI11	Santander CRI
SDIL11	SDI Logística
SHOP11	Multi Shoppings FII
TEPP11	Tellus Properties FII
TRXB11	TRX Real Estate II FII
TRXF11	TRX Real Estate FII
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VILG11	Vinci Logístico
VISC11	Vinci Shopping FII
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSEC11	Votorantim Securities
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

