



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 Investimentos

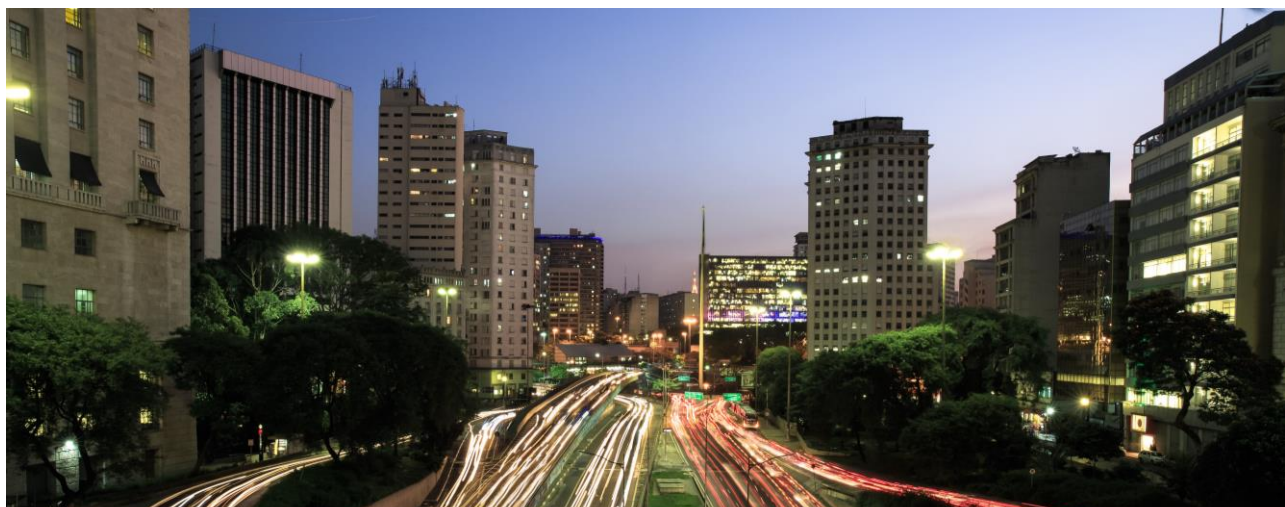
Classificação Anbima:
FII TVM Renda Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

Taxa de Administração,
Gestão e Escrituração:
1.05% a.a. do Valor de Mercado

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
18,378,741

Relatório Mensal de Março de 2021



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 101.50

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 95.11

Valor de Mercado:
R\$ 1,865,442,211

Patrimônio Líquido:
R\$ 1,748,061,798

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1.01

Dividend Yield¹:
11.94%

Dividend Yield (Cota de emissão)²:
12.12%

Volume negociado (mês):
R\$ 182,029,854

Média diária do volume negociado (mês):
R\$ 7,914,341

Quantidade de cotistas:
75,378

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
13/04/2021	19/04/2021	1.01	Março/2021

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/03/2021.

² Considerando o valor das cotas da primeira emissão de R\$ 100/cota.

CAPITÂNIA SECURITIES II FII (TICKER B3: CPTS11)

O “Capitânia Securities II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

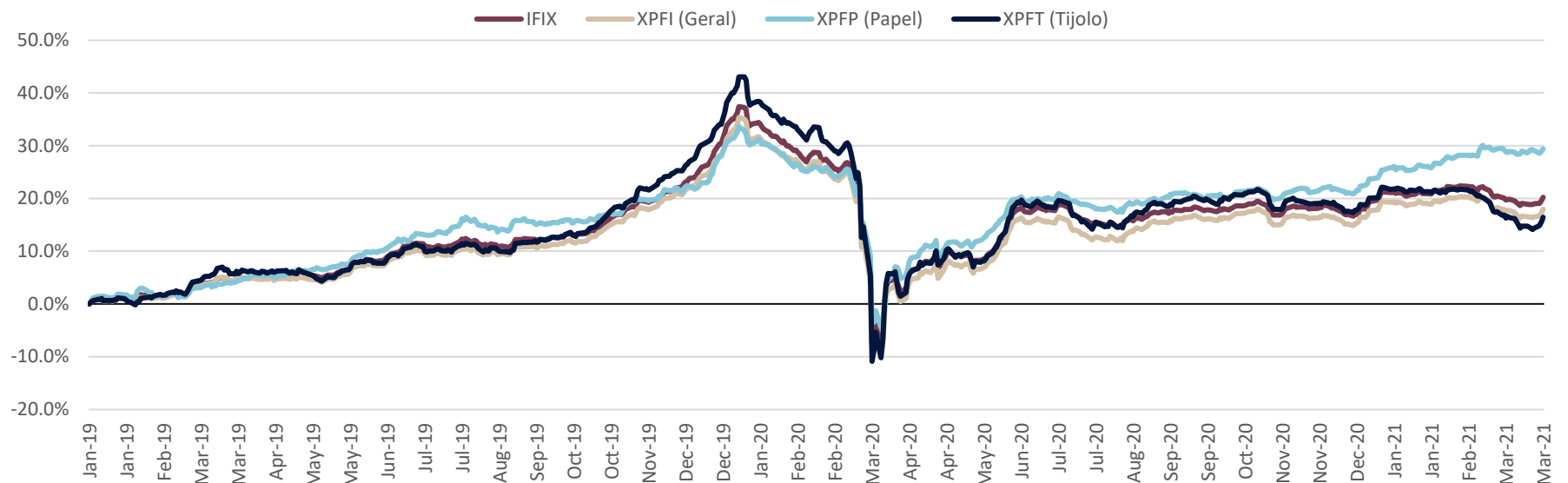
OBJETIVO: O Fundo tem o objetivo de proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas através da aquisição preponderantemente de ativos de origem imobiliária, conforme a política de investimento definida no Capítulo IV do Regulamento.

PROVENTOS: O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em março o IFIX caiu 1,38%, o XPFT11¹ caiu 2,96% e o XPFP11¹ caiu 0,15%. O IMOB subiu 9,74%. Os investidores estão receosos em carregar tijolo num momento de piora de indicadores operacionais e continuam comprando fundos de papel, que tem tido uma boa performance.

Comparativo de rentabilidades IFIX, XPFI (Geral), XPFP (Papel) e XPFT (Tijolo), retornos acumulados desde 2019



O fundo manteve o seu patamar de resultados e distribuição de dividendos no mês, graças ao ativismo da gestora tanto no mercado primário (*pipeline*) quanto no mercado secundário (*trading*). O tamanho que o fundo adquiriu lhe permite acessar transações com risco e retorno acima do que o mercado consegue obter, permitindo que consigamos, de forma consistente, vender esses papéis para corretoras, *private bank*, *wealth management* e outras gestoras de forma a girarmos a carteira e realizarmos ganhos de capital. A grande vantagem é que trafegamos em operações com menor risco para obtermos retornos semelhantes aos *peers* que carregam posições de segmentos menos resilientes ou com garantias menos triviais, em nossa visão.

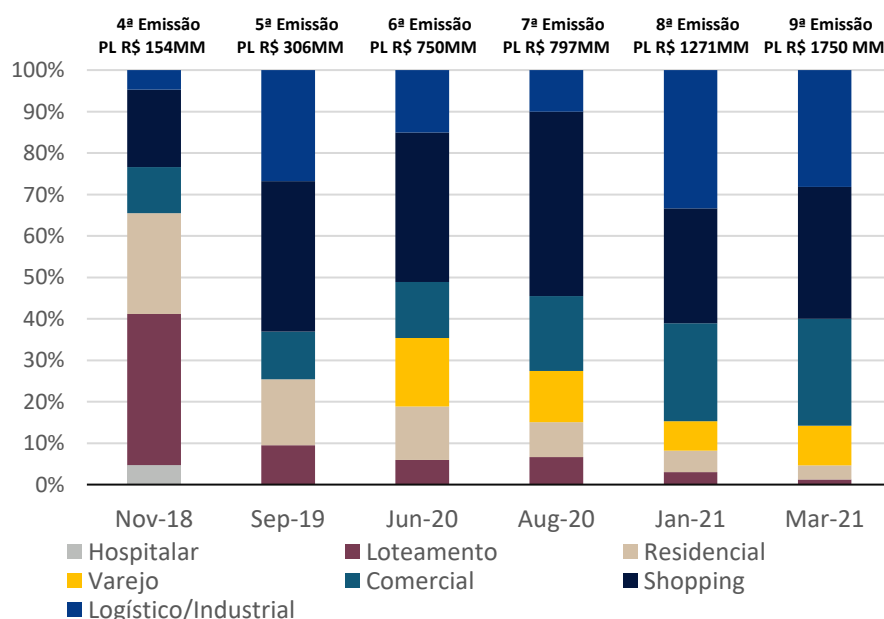
No mês, adquirimos R\$ 359 milhões em novos CRIs, sendo a grande maioria papéis que já detínhamos ou já detivemos em carteira. Destaque para aquisição de R\$ 100 milhões do CRI GSFI e para R\$ 18 mm de um CRI em mercado primário, o CRI Tellus. Este CRI primário financiou a aquisição de duas lajes locadas no Condomínio São Luiz (em São Paulo-SP) pelo fundo TEPP11. O CRI foi adquirido a 5,75% e conta com a garantia das lajes adquiridas, além de cessão fiduciária dos contratos de locação dessas duas lajes e de outros contratos de titularidade do fundo.

Encerramos algumas posições não *core* (segmentos que não queremos ter exposição, tais como loteamentos, multipropriedades e pulverizado residencial), tais como CRI GSP, CRI Pillar, CRI Gran Viver e CRI Cipasa. Além disso, reduzimos exposição a Nova Colorado.

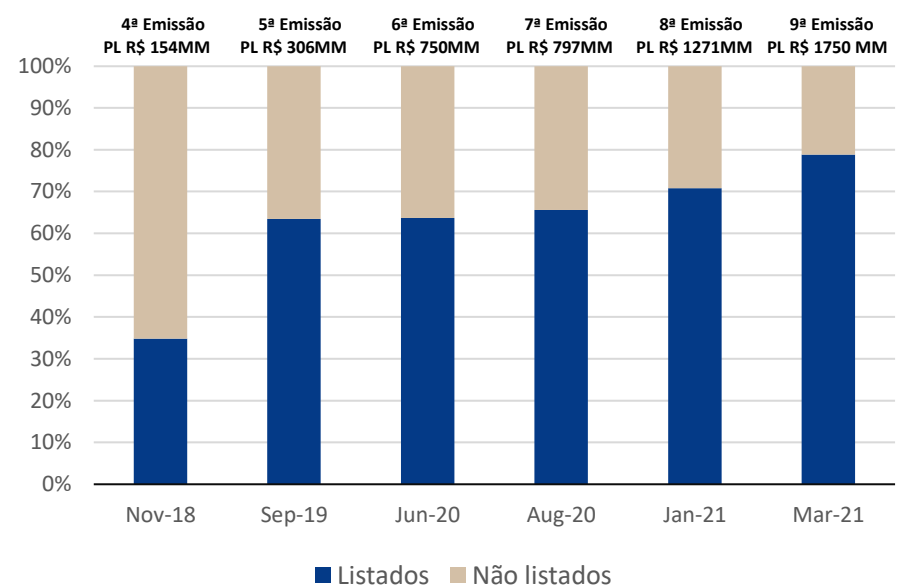
Do lado de FIIs, adquirimos quase R\$ 200 milhões e vendemos em torno de R\$ 34 milhões. As vendas geraram, aproximadamente, R\$ 3,3 milhões em resultado para o fundo. Vale destacar que a posição em FIIs possui por volta de R\$ 20 milhões de resultado acumulado se considerarmos os preços de fechamento do mês. É uma importante reserva de resultado para o fundo.

Por último, na data deste relatório os recursos da oferta já foram 100% alocados e não obstante já terem sido alocados já estamos girando a carteira para novas oportunidades e já vendemos o equivalente a R\$ 93 milhões em abril. A alocação em CRI e FII soma 99% do PL nesta data.

Evolução da exposição por segmento (% Carteira de Crédito)



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



Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

¹ XPFT11 e o XPFP11 são fundos passivos, originados pela XP Investimentos, que seguem os índices médios de retorno dos FIIs de tijolo e papel, respectivamente.

DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS

No dia 13/04/21, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.01 por cota, com pagamento em 14/04/21 para os detentores de cotas em 13/04/21.

Este dividendo equivale a 582.2% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Desde seu início, em cinco de agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 12.3%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 73.66 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/03/2021) a R\$ 101.50. Essa performance é equivalente a 169.65% 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\$) ¹	Preço Mercado médio (R\$) ¹	CDI ¹	1ª Emissão (R\$ 100.00)	3ª Emissão (R\$ 100.00)	4ª Emissão (R\$ 101.55)	5ª Emissão (R\$ 98.47)	6ª Emissão (R\$ 94.10)	7ª Emissão (R\$ 97.32)	8ª Emissão (R\$ 95.75)	Preço de Mercado
					DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	
2014	5.48	100.64	101.03	4.45%	5.48% (145%)							5.42% (143%)
2015	13.90	102.42	102.76	13.24%	13.90% (124%)							13.53% (120%)
2016	14.91	101.62	102.29	14.00%	14.91% (125%)	2.56% (93%)						14.58% (122%)
2017	10.26	100.43	99.21	9.93%	10.26% (122%)	10.26% (122%)						10.34% (123%)
2018	9.65	97.81	100.05	6.42%	9.65% (177%)	9.65% (177%)	1.92% (108%)					9.65% (177%)
2019	8.30	97.57	104.81	5.96%	8.30% (164%)	8.30% (164%)	8.17% (161%)	2.67% (184%)				7.92% (156%)
2020	9.06	95.07	98.70	2.76%	9.06% (386%)	9.06% (386%)	8.92% (381%)	9.20% (393%)				9.18% (392%)
Jan-21	1.05	94.52	102.00	0.15%	1.05% (826%)	1.05% (826%)	1.03% (814%)	1.07% (839%)	1.12% (878%)	1.08% (849%)	1.10% (863%)	1.03% (810%)
Feb-21	1.05	95.27	99.96	0.13%	1.05% (918%)	1.05% (918%)	1.03% (904%)	1.07% (932%)	1.12% (976%)	1.08% (944%)	1.10% (959%)	1.05% (919%)
Mar-21	1.01	95.11	101.50	0.20%	1.01% (591%)	1.01% (591%)	0.99% (582%)	1.03% (600%)	1.07% (628%)	1.04% (607%)	1.05% (617%)	1.00% (582%)

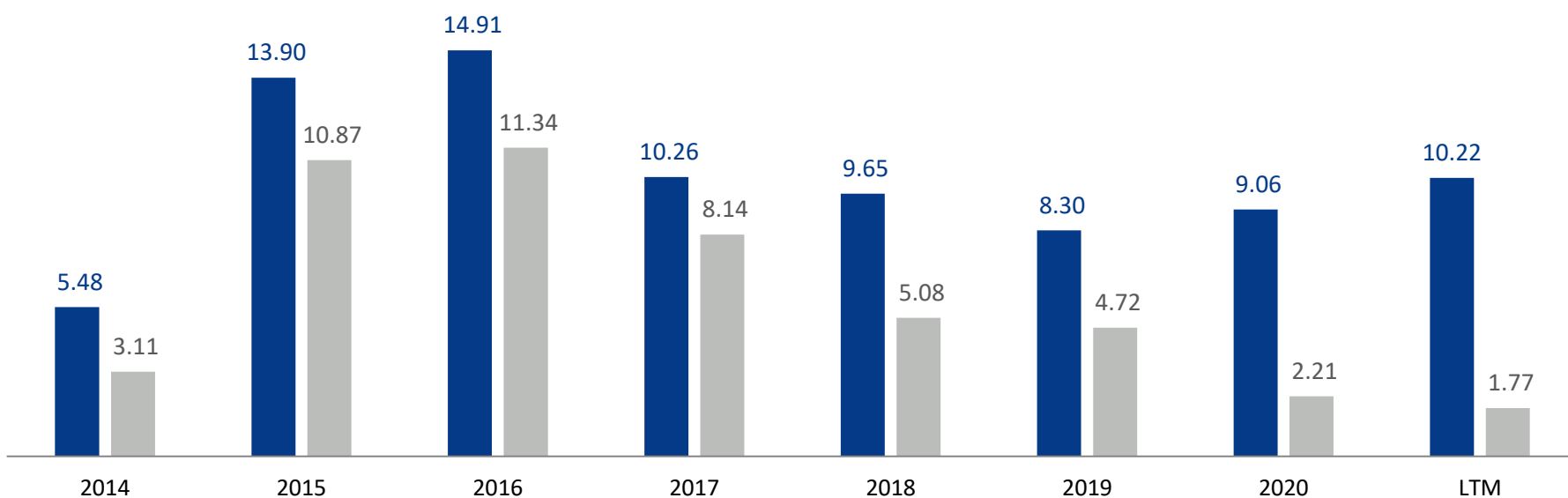
¹ Desde 05/08/2014

² Gross Up (IR @ 15%)

CPTS11 – Histórico de ofertas	1ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão	9ª Emissão
Preço da Oferta (R\$)	100.00	100.00	98.60	97.58	90.54	93.96	93.47	94.26
Data da liquidação	Aug-14	Oct-16	Nov-18	Sep-19	Jun-20	Aug-20	Dec-20	Feb-21
Tipo Oferta	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476	ICVM 400	ICVM 476
Coordenador Líder	BNYM	CM	CM	XP	XP	XP	XP	XP
Custo Unitário de Distribuição (R\$)	0.00	0.00	2.95	0.89	3.56	3.36	2.28	3.23
Preço total (R\$)	100.00	100.00	101.55	98.47	94.10	97.32	95.75	97.49

DIVIDENDOS ACUMULADOS¹

CPTS CDI



Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

¹ O comparativo com o CDI é calculado com base no retorno mensal do CDI líquido (15% de imposto de renda) sobre a cota patrimonial do CPTS11.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA¹ – 31/03/2021

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Mar/21							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Total (%)
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	100,000,001	5.75%		3.92%	27.85%
20F0689770	IPCA +	CRI GPA 82S 1E	44,496,709	5.75%		3.99%	12.39%
19G0228153	IPCA +	CRI HBR Habitasec 148S 1E	39,800,687	6.00%		3.95%	11.09%
20I0777292	IPCA +	CRI Helbor ISEC 113S 4E	35,691,589	5.75%		4.06%	9.94%
14C0072810	IPCA +	CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	28,389,739	5.25%		3.31%	7.91%
20K0571487	IPCA +	CRI Via Varejo BlueMacaw Isec 1S 1E	20,832,761	5.34%		3.80%	5.80%
20K0699593	IPCA +	CRI BRF Salvador Isec	20,205,851	5.50%		4.97%	5.63%
21C0549648	IPCA +	CRI Tellus Isec 226S 4E	18,594,167	5.75%		3.77%	5.18%
17L0735098	IPCA +	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	17,848,478	4.50%		4.27%	4.97%
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	12,771,164	7.00%		5.57%	3.56%
19L0823309	IPCA +	CRI Evolution 181S 1E	9,804,281	6.25%		3.93%	2.73%
13J0119975	IPCA +	CRI Brazilian Sec "Petrobras" 304S 1E	6,283,315	5.25%		2.69%	1.75%
13H0098728	IPCA +	CRI Brazilian Sec "Petrobras" 302S 1E	4,304,910	5.25%		3.37%	1.20%
			359,023,652	5.68%	-	3.99%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Mar/21										
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	Spread ponderado de venda (%)	Total (%)	Resultado (R\$)
20L0456514	IPCA +	CRI iTower Isec 157S 4E	28,649,389	5.70%		5.50%		3.24%	41.55%	1,649,389
20K0571487	IPCA +	CRI Via Varejo Isec 1S 1E	11,016,793	5.48%		5.35%		3.23%	15.98%	389,894
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	9,833,979	5.75%		5.52%		3.37%	14.26%	179,257
20K0699593	IPCA +	CRI BRF Salvador Isec	8,787,148	5.42%		4.96%		3.94%	12.75%	157,970
13L0048356	IGPM +	CRI Cipasa Gaia 63S 4E	3,622,237	11.00%		9.50%		6.56%	5.25%	977,196
12F0036335	IGPM +	CRI BB Mapfre	3,523,772	5.73%		5.00%		1.88%	5.11%	296,914
20J0837185	IPCA +	CRI Credits Vortx 1S 27E	798,954	6.50%		5.74%		3.55%	1.16%	45,498
17L0735098	IPCA +	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	742,593	4.50%		4.00%		2.70%	1.08%	17,670
15H0123006	IPCA +	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	741,542	12.52%		N/A		N/A	1.08%	(1,070,176)
17B0048622	IPCA +	CRI Colorado SCCI 33S 1E	466,009	22.97%		11.00%		10.13%	0.68%	95,009
15C0088187	IGPDI +	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	325,349	11.16%		11.16%		33.58%	0.47%	89,923
11D0025379	IPCA +	CRI GSP Gaia 27S 4E	321,183	8.96%		10.50%		16.06%	0.47%	113,258
20K0010253	IPCA +	CRI GPA EVBI RB Sec 1S 296S	116,159	5.60%		5.00%		2.60%	0.17%	8,167
			68,945,108	6.14%	-	5.61%	-	3.66%	100.00%	2,949,970

CARTEIRA FII – MOVIMENTAÇÕES:

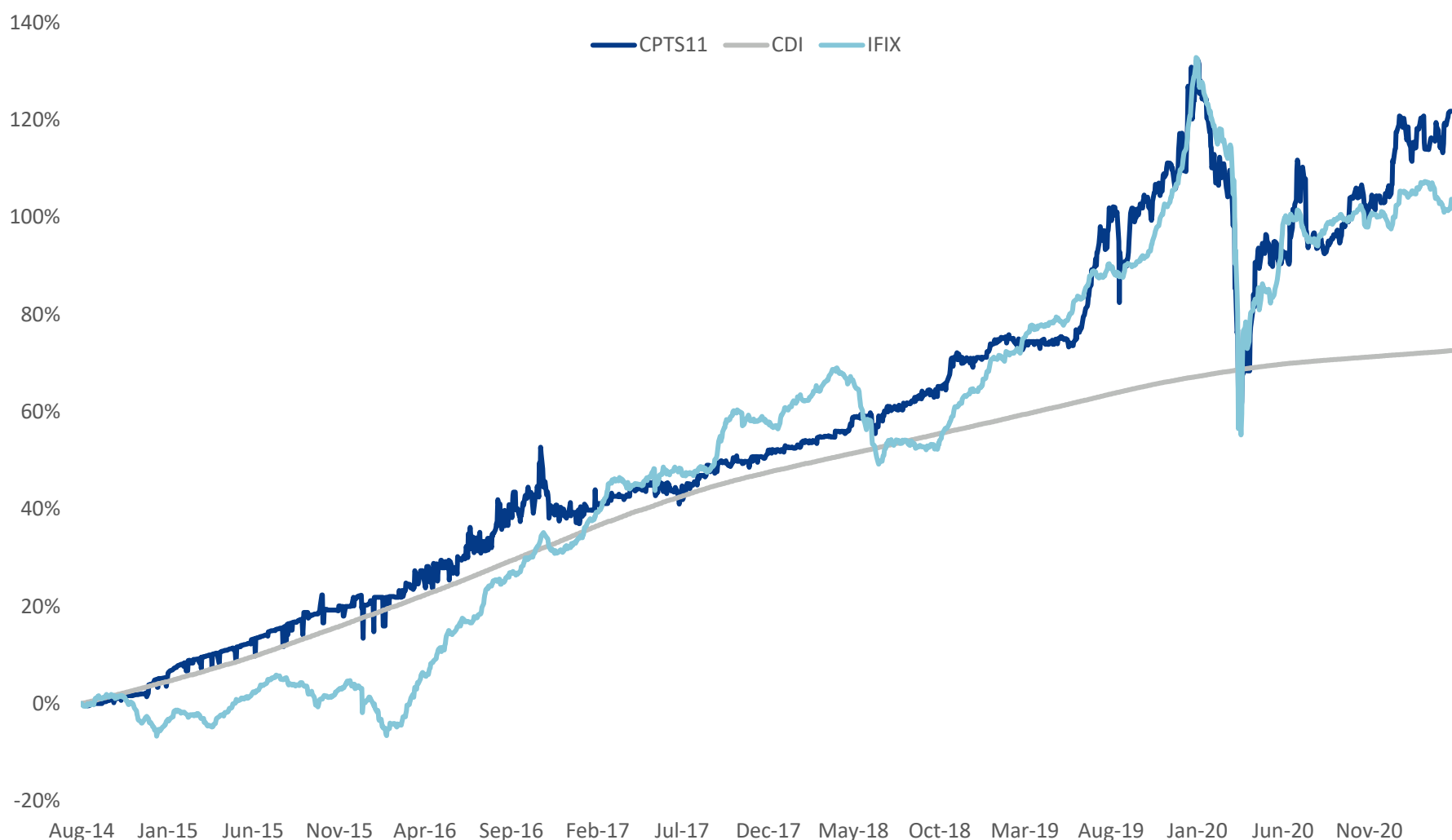
Compras de FIIs – CPTS11 – Mar/21			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
TSER11	500,000	50,000,000	100.00
QAGR11	415,947	21,795,214	52.40
SPVJ11	156,725	16,999,961	108.47
PATC11	230,844	16,718,731	72.42
GALG11	108,318	12,222,605	112.84
BLMG11	107,775	11,313,838	104.98
GCRI17	100,000	10,000,000	100.00
BLCP15	65,293	6,698,409	102.59
NEWL11	54,102	5,594,067	103.40
HSRE11	62,491	5,456,059	87.31
TRXF18	52,631	5,299,942	100.70
TRXF11	47,292	5,078,460	107.39
GCRI12	50,000	5,000,000	100.00
Outros	N/A	25,842,423	N/A
Total		198,019,708	

Vendas de FIIs – CPTS11 – Mar/21			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
PLCR11	119,054	11,308,830	94.99
VSEC11	63,558	6,038,010	95.00
BTCR11	63,614	5,869,974	92.27
TRXB11	25,786	2,991,176	116.00
RBRL11	19,706	2,134,160	108.30
AIEC11	21,535	1,986,252	92.23
JPPA11	6,932	706,048	101.85
FEXC11	6,738	638,746	94.80
HSAF11	6,039	584,978	96.87
TRXF11	4,237	453,791	107.10
KNCR11	4,767	437,557	91.79
LFTT11	4,120	434,700	105.51
ERCR11	1	90,000	90,000.00
FLCR11	5	525	105.00
Total		33,674,748	

¹ Considerando as cotas de fechamento.

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em março foi equivalente a +2.61% versus -1.38% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +121.77% versus +103.70% do IFIX e 72,59% do CDI. 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.

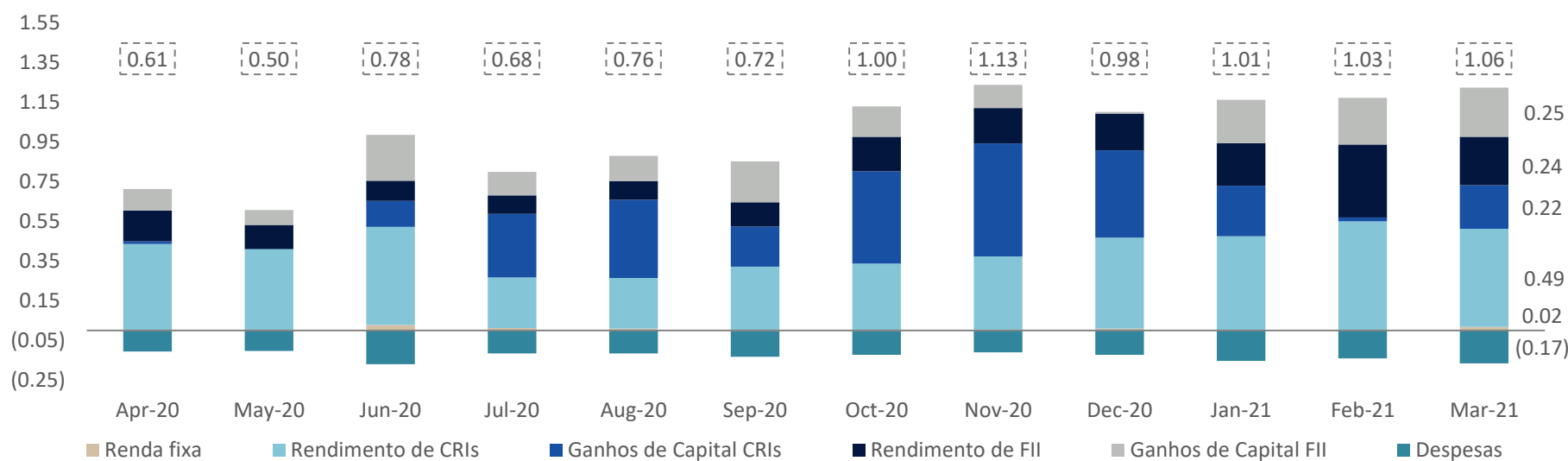


Informações Gerais	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	788,887,951	795,722,034	1,268,286,552	1,271,746,643	1,281,820,456	1,748,061,799	901,127,303	-
Valor de Mercado	810,357,851	817,618,063	1,401,355,018	1,372,426,422	1,344,977,894	1,865,442,212	950,827,008	-
Fundo no Período (Mercado) %	-0.12%	1.83%	8.68%	-1.08%	-0.97%	2.61%	13.95%	121.77%
IFIX no Período %	-1.01%	1.51%	2.19%	0.32%	0.25%	-1.38%	9.34%	103.70%
CDI no Período %	0.16%	0.15%	0.16%	0.15%	0.13%	0.20%	1.93%	72.59%

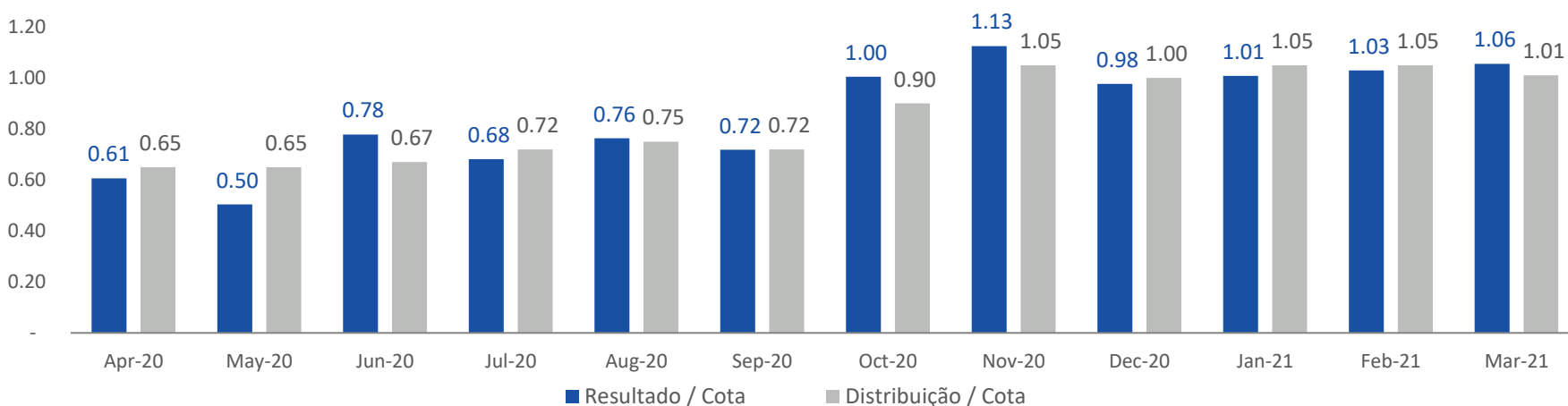
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Securities II FII	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Acumulado
Receitas	9,486,187	10,430,330	9,277,498	15,615,053	15,736,325	16,430,582	112,604,308
Renda fixa	(26,336)	36,148	78,638	43,022	27,309	246,757	812,309
Rendimento de CRIs	2,838,365	3,111,386	3,856,610	6,328,918	7,350,879	6,635,585	45,358,167
Ganhos de capital CRIs	3,916,318	4,794,591	3,712,515	3,423,995	268,151	2,949,970	27,317,553
Rendimento de FII	1,474,162	1,506,650	1,560,094	2,873,273	4,932,966	3,268,832	20,212,918
Ganhos de capital de FII	1,283,678	981,555	69,641	2,945,845	3,157,020	3,329,438	18,903,360
Despesas	(1,003,253)	(932,326)	(1,032,192)	(2,056,512)	(1,886,877)	(2,228,100)	(14,627,498)
Taxa de Administração	(83,264)	(82,172)	(102,576)	(125,476)	(125,011)	(145,460)	(1,126,302)
Taxa de Gestão	(645,297)	(636,830)	(876,560)	(1,072,249)	(1,066,788)	(1,314,559)	(8,941,025)
Imposto sobre ganho de capital	(257,824)	(196,311)	(13,928)	(589,169)	(631,404)	(665,888)	(3,781,760)
Outras despesas	(16,869)	(17,013)	(39,127)	(269,618)	(63,674)	(102,193)	(778,411)
Resultado	8,482,934	9,498,004	8,245,306	13,558,540	13,849,448	14,202,482	97,976,809
Resultado / Cota	1.00	1.13	0.98	1.01	1.03	1.06	12.42
Distribuição ¹	7,597,896	8,864,212	8,903,446	14,127,919	14,127,919	13,973,730	97,698,056
Distribuição / Cota	0.90	1.05	1.00	1.05	1.05	1.01	12.17
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.25%	13.01%	11.52%	12.35%	12.61%	11.94%	10.07%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	10.80%	12.60%	12.00%	12.60%	12.60%	12.12%	10.22%
Resultado Acumulado	922,200	1,555,991	897,851	328,472	50,001	278,753	278,753
Resultado Acumulado / Cota	0.11	0.18	0.11	0.02	0.00	0.02	0.02

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



¹ Distribuição referente a R\$ 1,01/cota para o CPTS11 mais o rendimento dos recibos de subscrição da 9ª emissão de cotas.

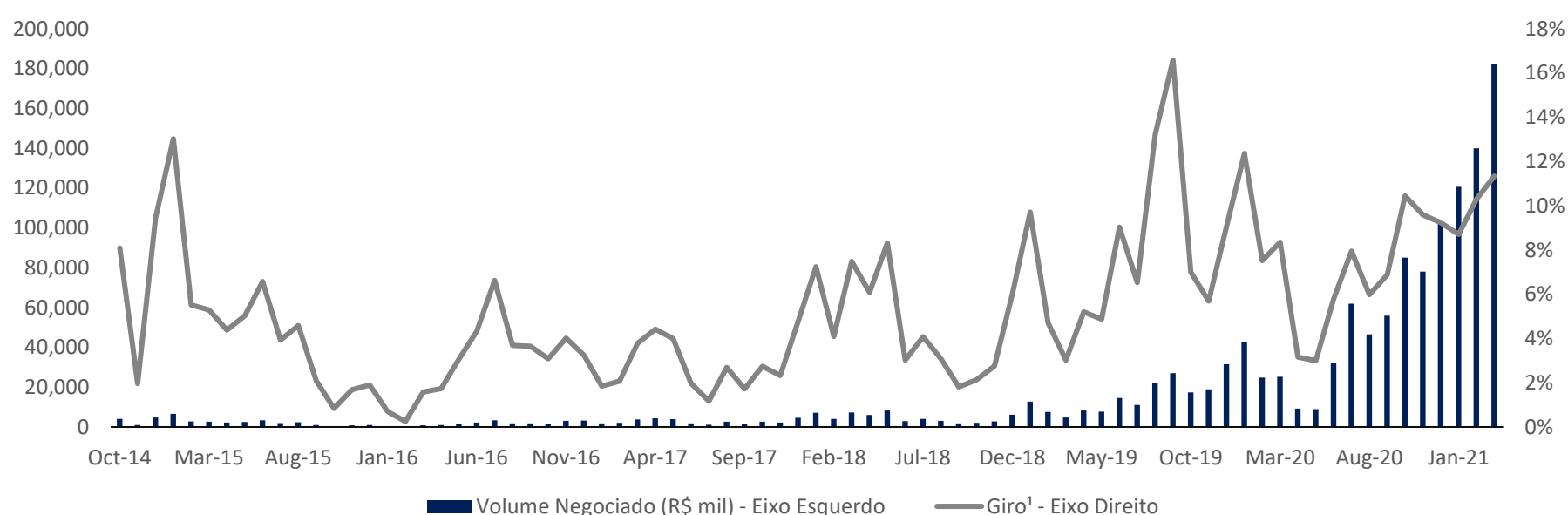
² Últimos 12 meses.

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

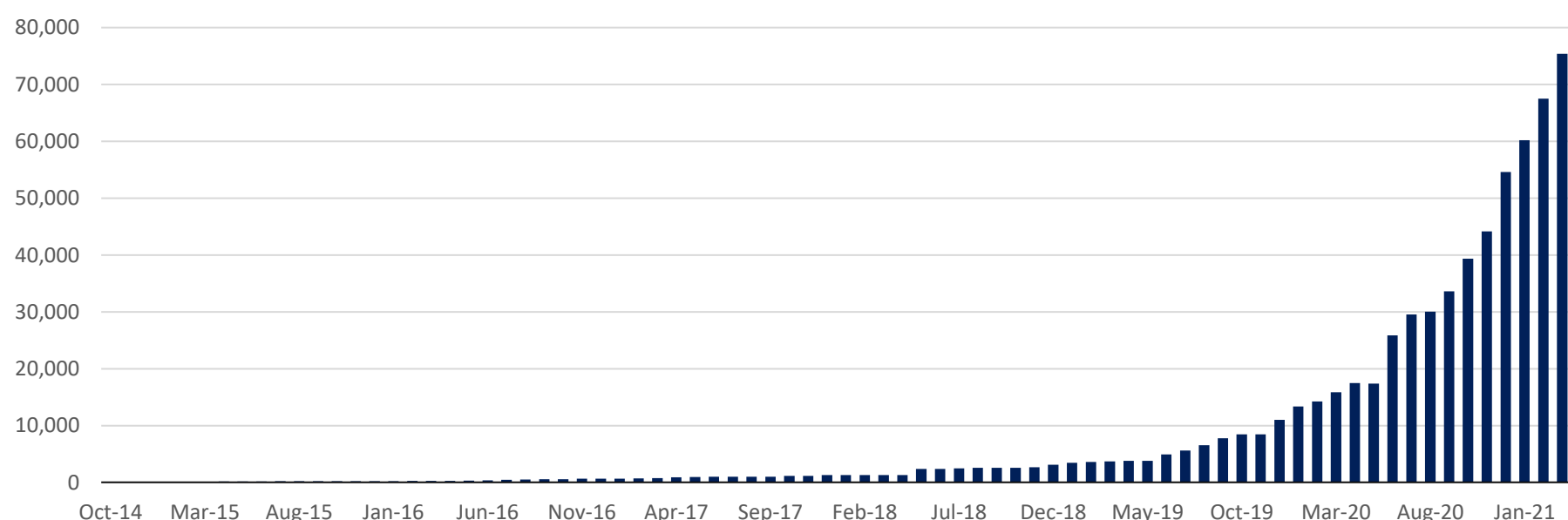
No mês de março foram negociadas 1,814,421 cotas, sendo 131,589 negócios, com volume de R\$ 182,029,854, o que representa uma média diária de R\$ 7,914,341. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de março com 75,378 cotistas, uma variação de +11.7% contra o mês anterior.

	Dez-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 102,428.3	R\$ 120,646.2	R\$ 139,884.3	R\$ 182,029.9	R\$ 922,577.9
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 5,121.4	R\$ 6,349.8	R\$ 7,771.4	R\$ 7,914.3	R\$ 3,759.2
Giro Mensal (%)	9.2%	8.7%	10.3%	11.3%	7.7%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 1,401,355.0	R\$ 1,372,426.4	R\$ 1,344,977.9	R\$ 1,865,442.2	R\$ 949,587.7

MERCADO SECUNDÁRIO



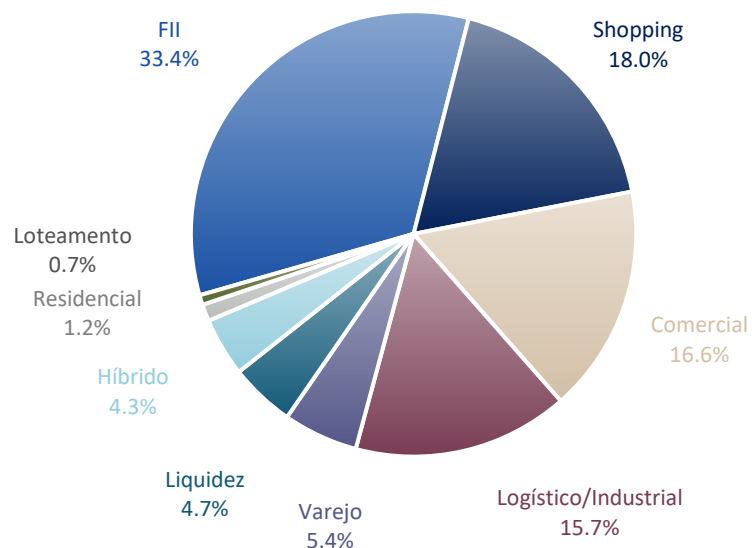
NÚMEROS DE COTISTAS



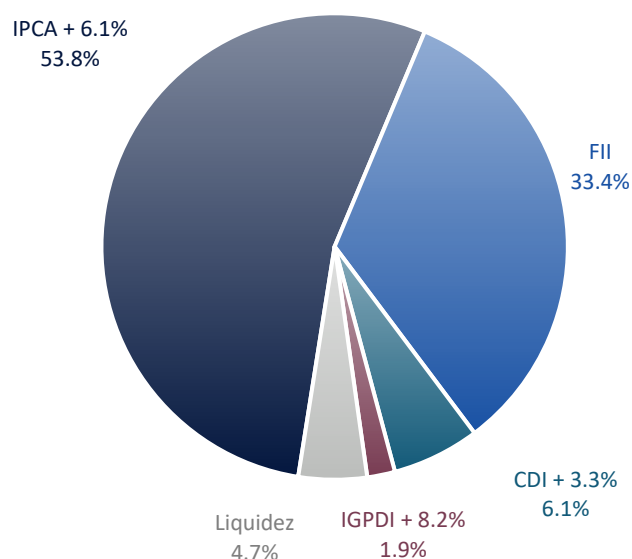
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% PL) – 31/03/2021

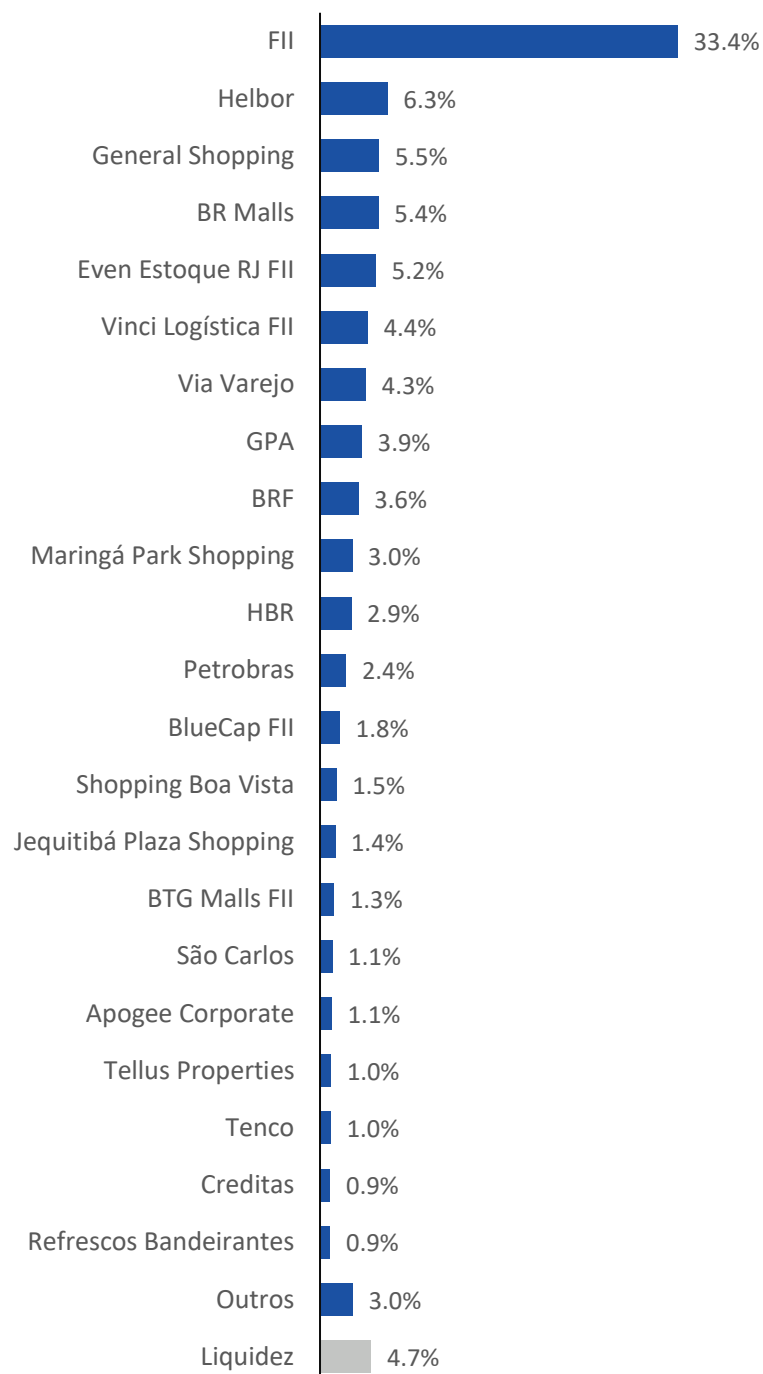
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



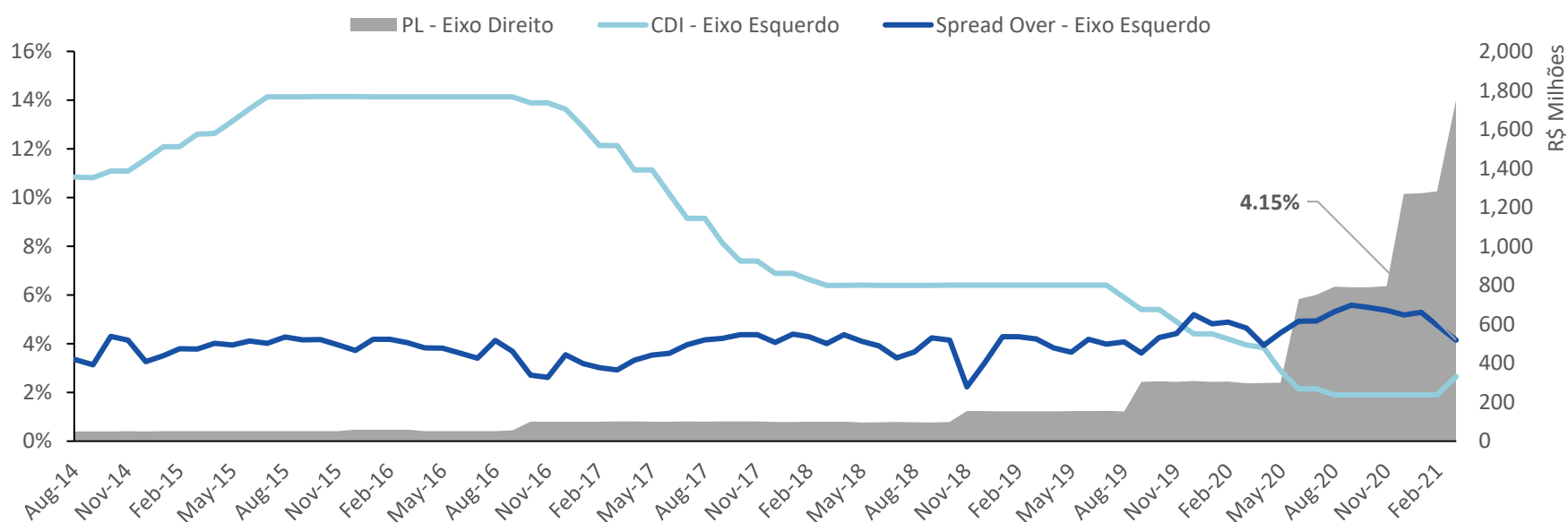
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRÉDITO DO FUNDO



¹ Vide glossário.

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/03/2021

Ativo	Código B3	Segmento	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% PL	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Helbor CRI ISEC 113S 4E	20I0777292	Comercial	Helbor	IPCA +	5.50%	110,093,340	6.3%	6.4	5.83%	4.74%	2.33%	10.88%	67.1%
GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	Shopping	General Shopping	IPCA +	5.00%	90,892,578	5.2%	5.7	5.75%	5.74%	3.59%	12.05%	56.3%
"BR Malls" CRI RB Capital 99S 1E	14C0072810	Shopping	BR Malls Participações S/A	IPCA +	7.04%	77,668,916	4.4%	3.7	5.37%	7.07%	5.13%	12.88%	14.6%
Even Estoque RJ FII¹	ERCR11	Híbrido	Even	IPCA +	7.40%	74,610,000	4.3%	2.0	7.40%	7.40%	7.20%	13.54%	60.0%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	Vinci Logística FII	IPCA +	7.50%	67,984,570	3.9%	4.6	6.94%	7.06%	5.00%	13.17%	43.2%
Via Varejo BlueMacaw CRI Isec 1S 1E	20K0571487	Logístico/Industrial	Via Varejo	IPCA +	5.34%	62,254,420	3.6%	5.3	5.48%	5.23%	3.09%	11.37%	58.6%
GPA CRI 82S 1E	20F0689770	Varejo	GPA	IPCA +	5.75%	60,195,227	3.4%	5.9	5.69%	5.96%	3.71%	12.23%	74.8%
BRF Salvador CRI Isec 142S 4E	20K0699593	Logístico/Industrial	BRF	IPCA +	5.38%	59,086,108	3.4%	2.9	5.42%	6.15%	4.68%	11.79%	51.8%
Shopping Maringá Park CRI True Sec 1E 1S	20K0660743	Shopping	Maringá Park Shopping	IPCA +	6.85%	51,990,950	3.0%	4.9	6.85%	6.90%	4.91%	13.18%	64.3%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	HBR Realty S/A	IPCA +	6.00%	50,611,387	2.9%	5.4	6.02%	6.23%	3.90%	12.29%	31.3%
"Petrobras" CRI Brazilian Sec 304S 1E	13J0119975	Comercial	Petrobras	IPCA +	6.69%	37,850,913	2.2%	5.1	5.38%	4.93%	2.40%	10.56%	N/A
BRF PE CRI Isec 99S 4E	21A0709253	Logístico/Industrial	BRF	IPCA +	5.25%	37,085,519	2.1%	7.1	5.25%	5.04%	2.49%	11.19%	51.0%
Blue Cap CRI True 310S 1E	20G0753911	Logístico/Industrial	BlueCap	CDI +	4.50%	32,120,318	1.8%	4.6	4.51%	4.52%	4.52%	12.63%	30.0%
Shopping Boa Vista CRI RB 227S 1E	20F0734290	Shopping	Grupo CM	IPCA +	7.25%	26,304,783	1.5%	4.7	7.26%	7.18%	5.06%	13.25%	31.4%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping	Shopping Jequitibá	IGPDI +	7.75%	24,203,890	1.4%	3.4	7.74%	7.71%	4.43%	11.96%	61.2%
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	22,524,041	1.3%	4.5	1.50%	1.50%	1.50%	9.32%	27.0%
São Carlos CRI Cibrasec 295S 2E	17L0735098	Comercial	São Carlos	IPCA +	5.47%	16,927,368	1.0%	2.4	4.50%	5.48%	4.18%	10.75%	43.5%
GPA EVBI CRI RB Sec 1S 296S	20K0010253	Varejo	GPA	IPCA +	5.00%	19,886,033	1.1%	6.0	5.60%	6.02%	3.62%	12.16%	64.9%
Apogee CRI ISEC 84S 4E	20G0000001	Comercial	Banco Original	CDI +	3.40%	19,541,536	1.1%	3.4	3.40%	3.41%	3.41%	10.87%	39.7%
Tellus CRI Isec 226S 4E	21C0549648	Comercial	Tellus Properties	IPCA +	5.75%	18,747,248	1.1%	5.6	5.75%	5.73%	3.48%	11.92%	70.2%
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	Tenco	IPCA +	6.00%	17,370,143	1.0%	6.4	10.83%	6.71%	4.19%	12.92%	31.6%
Creditas CRI Vortex 1S 27E (Snr)	20J0837185	Residencial	Creditas	IPCA +	6.50%	16,184,704	0.9%	6.8	6.50%	6.67%	4.09%	12.84%	28.3%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Logístico/Industrial	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.81%	15,990,973	0.9%	1.6	6.08%	8.99%	8.37%	14.30%	N/A
GPA CRI True 346S 1E	20L0687133	Varejo	GPA	IPCA +	5.60%	15,174,315	0.9%	6.0	5.60%	6.03%	3.62%	12.16%	76.0%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	19I0739560	Comercial	Vitacon	CDI +	2.00%	11,890,378	0.7%	2.9	2.46%	2.43%	2.43%	9.37%	57.7%
iTower CRI Isec 158S 4E	20L0456719	Comercial	XP Properties	CDI +	2.50%	10,131,251	0.6%	6.2	2.50%	2.50%	2.50%	10.99%	29.5%
Evolution CRI Habitasec 181S 1E	19L0823309	Comercial	FII UBS (BR) Office	IPCA +	6.25%	9,822,023	0.6%	5.6	6.25%	6.25%	3.91%	12.36%	40.8%
AGV CRI True 4S 1E	13C0041672	Loteamento	AGV	IGPDI +	8.00%	7,919,375	0.5%	1.2	8.19%	12.42%	11.05%	16.52%	98.0%
You Inc CRI Vert 2S 13E	19I0330498	Residencial	YOU INC	CDI +	4.50%	4,588,865	0.3%	0.6	4.50%	4.51%	4.51%	8.55%	N/A
"Petrobras" CRI Brazilian Sec 302S 1E	13H0098728	Comercial	Petrobras	IPCA +	6.42%	4,235,340	0.2%	2.3	5.25%	5.95%	4.14%	10.62%	N/A
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	2,372,286	0.1%	1.1	4.25%	4.25%	4.25%	9.07%	21.7%
AGV CRI True 5S 1E	13C0041677	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.80%	1,665,762	0.1%	1.2	14.80%	15.47%	14.19%	19.69%	19.9%
Damha CRI True 60S 1E	15F0600033	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.50%	1,487,771	0.1%	0.6	8.51%	7.42%	7.42%	11.74%	45.4%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	14E0026716	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.25%	1,336,622	0.1%	1.2	8.91%	7.23%	7.03%	12.23%	62.1%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	1,164,565	0.1%	1.0	3.01%	5.65%	5.65%	10.52%	28.8%
YouInc CRI Vert 13S 1E	19I0329899	Residencial	You Inc	CDI +	4.00%	577,577	0.0%	0.5	14.24%	4.11%	4.11%	7.97%	N/A
Total	-	-	-	-	-	1,082,491,096	61.9%	4.7	-	-	4.15%	12.09%	40.9%

Data base – 31/03/2021.

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

CARTEIRA DE FIIS – 31/03/2021

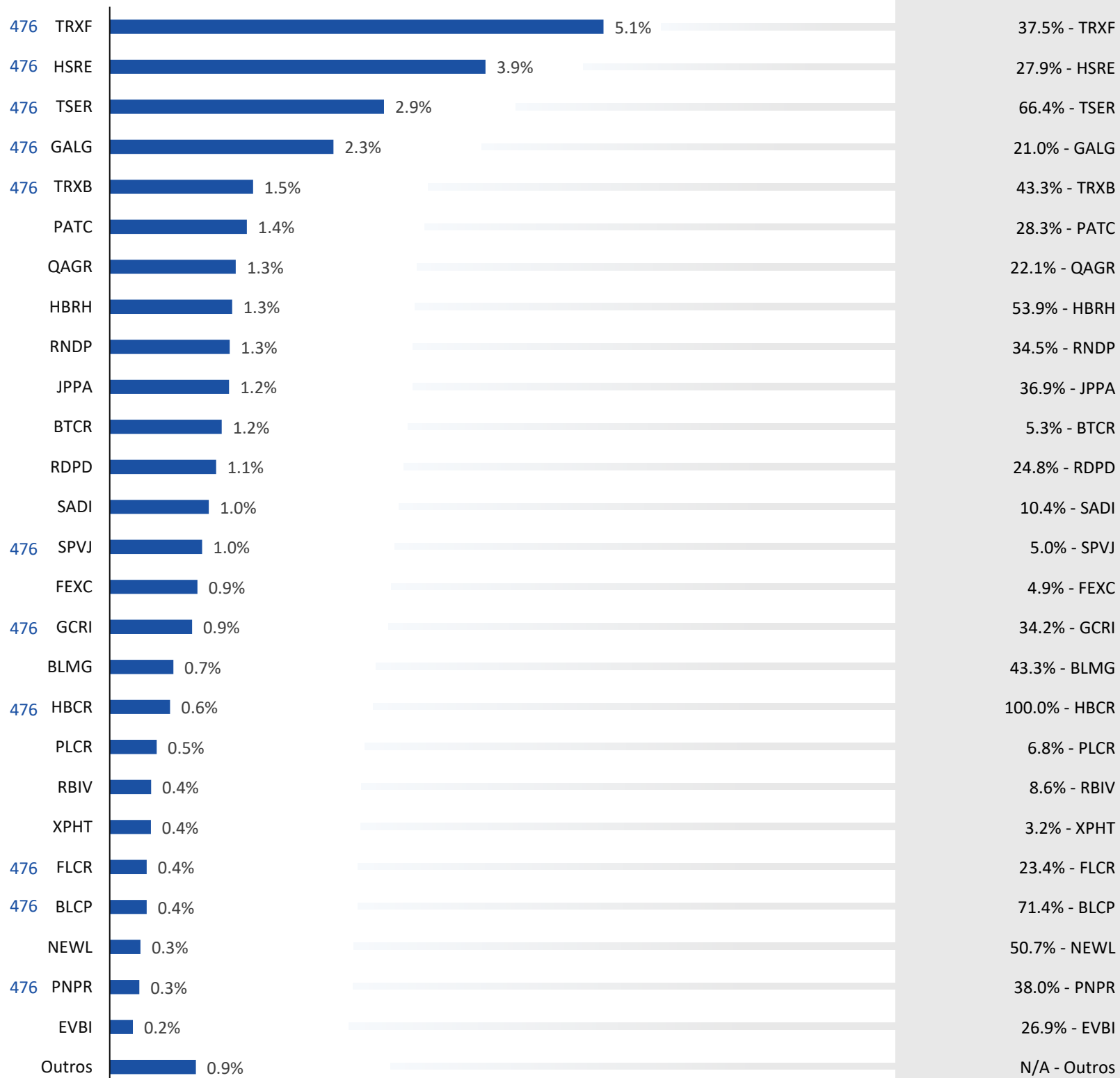
O Fundo possui 33.5% do PL divididos em 41 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 28.4%. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual (em % do PL total do Fundo), o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por Fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPTS11

(%) PL
Em 31/03/2021

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

ICVM 476

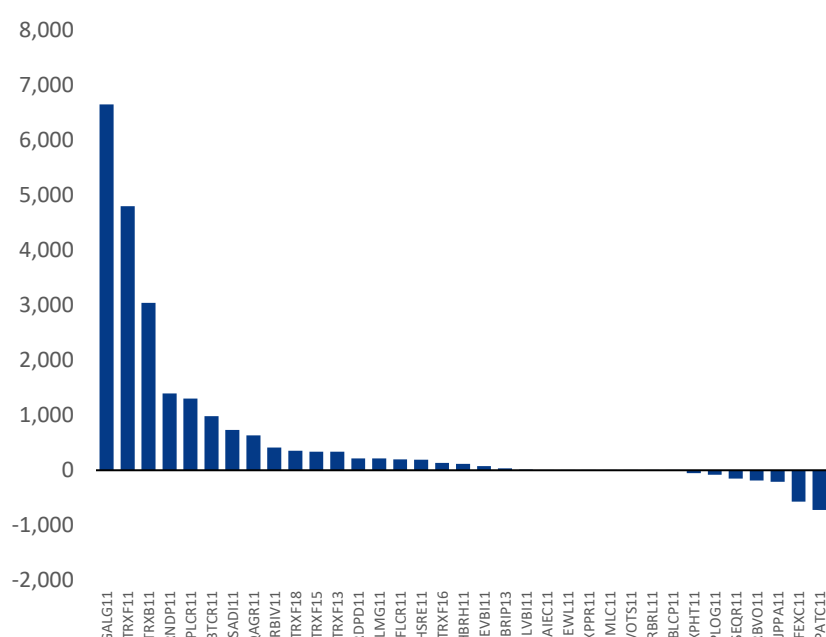


CARTEIRA DE FIIS – DESCRITIVO – 31/03/2021

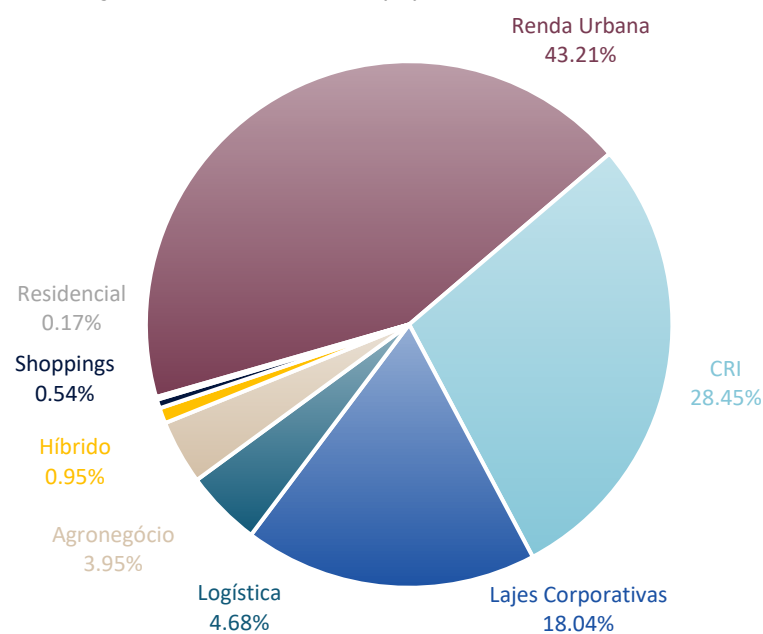
Na tabela abaixo é possível verificar a carteira de FII, assim como o saldo atual considerando o preço de fechamento de março e o possível ganho de capital a realizar caso a posição fosse vendida a preço de mercado.

Tickers	Posição (R\$)	Quantidade	Preço Médio (R\$)	Preço atual (R\$)	Resultado (R\$)	(%)
GALG11	40,790,763.00	361,140	94.53	112.95	6,652,490.82	19.49%
TRXF11	71,550,387.50	665,585	100.28	107.50	4,804,525.72	7.20%
TRXB11	26,110,745.22	223,226	103.34	116.97	3,043,310.11	13.19%
RNDP11	21,852,806.71	26,329	776.82	829.99	1,399,962.52	6.84%
PLCR11	8,549,802.42	89,079	81.32	95.98	1,306,005.25	18.03%
BTCR11	20,394,528.00	220,720	87.93	92.40	986,383.84	5.08%
SADI11	18,030,780.18	220,722	78.36	81.69	734,148.61	4.24%
QAGR11	22,977,263.40	427,882	52.21	53.70	638,014.28	2.86%
RBIV11	7,536,153.60	87,224	81.62	86.40	417,317.32	5.86%
TRXF18	5,657,832.50	52,631	100.70	107.50	357,890.80	6.75%
TRXF15	5,337,590.00	49,652	100.70	107.50	337,633.60	6.75%
TRXF13	5,337,375.00	49,650	100.70	107.50	337,620.00	6.75%
RDPD11	19,376,882.00	229,720	83.39	84.35	219,459.43	1.15%
BLMG11	11,531,925.00	107,775	104.98	107.00	218,087.45	1.93%
FLCR11	6,730,232.25	64,995	100.49	103.55	199,134.68	3.05%
HSRE11	68,498,850.00	782,844	87.25	87.50	194,081.58	0.28%
TRXF16	2,134,950.00	19,860	100.70	107.50	135,048.00	6.75%
HBRH11	22,302,900.00	223,029	99.48	100.00	117,005.19	0.53%
EVBI11	4,200,000.00	40,000	103.00	105.00	80,000.00	1.94%
BRIP13	305,100.00	270	1,000.00	1,130.00	35,100.00	13.00%
LVBI11	593,370.00	5,205	111.78	114.00	11,537.66	1.98%
AIEC11	879,030.00	9,767	89.23	90.00	7,477.15	0.86%
NEWL11	5,599,557.00	54,102	103.40	103.50	5,490.02	0.10%
XPPR11	459,909.00	6,714	68.16	68.50	2,260.84	0.49%
BMLC11	2,706,851.73	28,941	93.50	93.53	849.49	0.03%
VOTS11	2,052,314.20	24,305	84.41	84.44	650.67	0.03%
RBRL11	101,344.98	946	107.00	107.13	122.98	0.12%
BLCP11	9,785.00	95	102.39	103.00	58.39	0.60%
BLCP15	6,698,408.87	65,293	102.59	102.59	-	0.00%
XPIZ11	600,000.00	600	1,000.00	1,000.00	-	0.00%
HBCR14	11,000,000.00	110,000	100.00	100.00	-	0.00%
PNPR11	788,100.00	7,881	100.00	100.00	-	0.00%
PNPR13	4,598,600.00	45,986	100.00	100.00	-	0.00%
SPVJ11	16,999,960.75	156,725	108.47	108.47	-	0.00%
BICE11	94,000.00	94	1,000.00	1,000.00	-	0.00%
GCRI17	10,000,000.00	100,000	100.00	100.00	-	0.00%
TSER11	50,000,000.00	500,000	100.00	100.00	-	0.00%
GCRI19	5,000,000.00	50,000	100.00	100.00	-	0.00%
SHOP11	3,054,646.02	45,147	67.66	67.66	-	0.00%
PRTS11	39,005.93	169,591	0.23	0.23	-	0.00%
VVPR11	2,563,869.00	25,410	101.35	100.90	-11,521.59	-0.45%
XPHT11	7,474,827.75	86,725	86.80	86.19	-52,657.95	-0.70%
PLOG11	1,085,430.59	12,059	96.37	90.01	-76,747.21	-6.60%
SEQR11	861,637.20	9,638	104.63	89.40	-146,782.52	-14.56%
RBVO11	385,467.48	28,638	19.96	13.46	-186,133.93	-32.56%
JPPA11	21,759,700.00	217,597	100.95	100.00	-206,203.79	-0.94%
FEXC11	15,955,535.00	167,953	98.39	95.00	-568,920.70	-3.44%
PATC11	24,993,732.80	363,281	70.78	68.80	-718,718.90	-2.80%
Total	585,561,950.08		-	-	R\$ 20,273,979.82	3.59%

RESULTADO POR ATIVO (R\$ mil)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



Data base – 31/03/2021.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



CRI "Petrobras" Brazilian Sec 302S 1E (13H0098728)

Vencimento: 15/10/2025

Devedor	Petrobras
Taxa de Emissão	IPCA + 6,42%
LTV	-
Rating	AAA

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



CRI Evolution Habitasec 181S 1E (19L0823309)

Vencimento: 12/12/2034

Devedor	FII UBS (BR) Office
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25%
LTV	40,8%
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.



CRI Tellus Isec 226S 4E (21C0549648)

Vencimento: 20/03/2033

Devedor	Tellus Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5,75%
LTV	70,1%
Rating	-

A operação é lastreada em duas unidades do Edifício São Luiz adquiridos pelo FII TEPP11 (Tellus Properties). O LTV inicial da operações é de 70,17%.



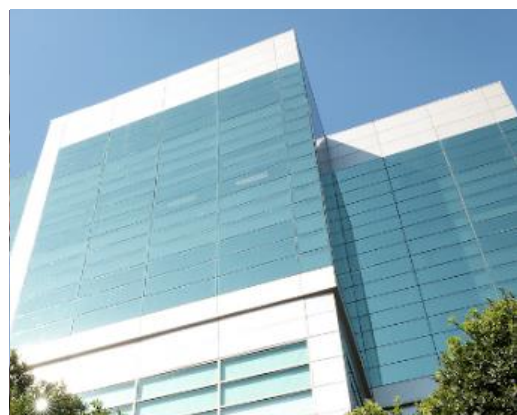
CRI GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227)

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	GSFI
Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%
LTV	56,2%
Rating	A-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E (17L0735098)

Vencimento: 16/12/2023

Devedor	São Carlos S.A.
Taxa de Emissão	IPCA + 5,47%
LTV	43,5%
Rating	-

Trata-se de um CRI com Aval e alienação Fiduciária do Imóvel Centro Administrativo Cidade Nova e do Imóvel Ericsson da São Carlos, empresa listada na B3 (Ticker B3: SCAR3). Estimativa de 40% de LTV na aquisição.



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

Vencimento: 06/01/2039

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,25%
LTV	51,0%
Rating	AA+

A operação é lastreada em 12,48% Imóvel localizado em Vitória de Santo Antão – PE, fundo de reserva e Fiança Bancária de R\$ 65 milhões do Bradesco, o que leva o LTV ajustado inicial da operação para 50,50%.



CRI Helbor Isec 113S 4E (20I0777292)

Vencimento: 06/09/2035

Devedor	Helbor
Taxa de Emissão	IPCA + 5,5%
LTV	67,0%
Rating	A-

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



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

Vencimento: 27/12/2027

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	51,8%
Rating	BB-

A operação é lastreada no CD de Salvador da BRF S.A., além de contar com regime fiduciário, fundo de despesas e patrimônio separado. O LTV inicial da operações é de 50,61%.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,75%
LTV	74,7%
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 You Inc Vert 2S 13E (19I0330498)

Vencimento: 27/09/2024

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

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



CRI GPA RBVA True 346S 1E (20L0687133)

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	76,0%
Rating	-

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



CRI "Petrobras" Brazilian Sec 304S 1E (13J0119975)

Vencimento: 15/10/2031

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	31,3%
Rating	-

A operação é lastreada por três contratos de locação firmados com a Decathlon, a Tim e a Pirelli. Além disso, a operação conta com o aval da HBR, a alienação fiduciária dos imóveis e a cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI Refrescos Bandeirantes (18L1299235)

Vencimento: 16/01/2031

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

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



CRI Vinci Logística (19A0093844)

Vencimento: 16/01/2031

Devedor	Vinci
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%
LTV	43,2%
Rating	A+

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



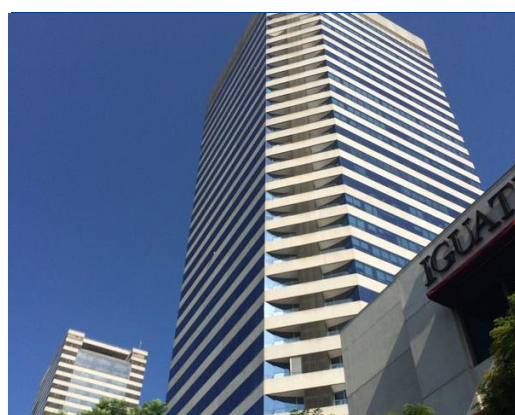
CRI “BR Malls” RB Capital 99S 1E (14C0072810)

Vencimento: 07/03/2029

Devedor	BR Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 7,04%
LTV	14,6%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



CRI iTower Isec 158S 4E (20L0456719)

Vencimento: 20/12/2035

Devedor	XP Properties
Taxa de Emissão	CDI + 2,50%
LTV	29,5%
Rating	-

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



CRI Jequitibá Plaza Shopping (18G0745619)

Vencimento: 20/06/2029

Devedor	Grupo Chaves
Taxa de Emissão	IGPDI + 7,75%
LTV	61,2%
Rating	A

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



even

FII Estoque Residencial e Comercial RJ (ERCR11)²

Vencimento: N/A

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

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



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

Vencimento: 30/10/2040

Devedor	Creditas
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	28,3%
Rating	-

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

¹ Inicial e considerando o valor de book das unidades dos empreendimentos e o valor de venda considerado nas projeções de venda.

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



CRI Blue Cap True Sec 310S 1E (20G0753911)

Vencimento: 11/08/2032

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

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



CRI Shopping Maringá Park True Sec 1E 331S (20K0660743)

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Maringá Park Shopping
Taxa de Emissão	IGPM + 8,19%
LTV	64,3%
Rating	AA

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



CRI Via Varejo BlueMacaw ISEC 1S 1E (20K0571487)

Vencimento: 13/11/2030

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 5,34%
LTV	58,5%
Rating	-

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



CRI GPA EVBI RB Sec 296S 1E (20K0010253)

Vencimento: 19/10/2035

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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

Vencimento: 28/02/2025

Devedor	AGV / Swiss Park
Taxa de Emissão	IGPDI + 8%
LTV	97,9%
Rating	BBB+

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



CRI CM Shopping Boa Vista 227S 1E (20F0734290)

Vencimento: 20/06/2032

Devedor	Grupo CM
Taxa de Emissão	IPCA + 7,25%
LTV	31,4%
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.



CRI Apogee Corporate Isec 84S 4E (20G0000001)

Vencimento: 14/09/2029

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

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



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

Vencimento: 18/09/2029

Devedor	AGV / Swiss Park
Taxa de Emissão	IGPDI + 14,8%
LTV	19,9%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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

Vencimento: 27/09/2023

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

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



CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986)

Vencimento: 05/06/2023

Devedor	Grupo Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 9%
LTV	31,5%
Rating	-

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



CRI Vitacon Isec 47S 4E (19I0739560)

Vencimento: 18/09/2029

Devedor	Vitacon Participações
Taxa de Emissão	CDI + 2,0%
LTV	57,7%
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 Shopping Sul Gaia 53S 4E (13D0463613 e 13D0463614)

Vencimento: 14/07/2023

Devedor	Shopping Sul
Taxa de Emissão	CDI + 4,25%
LTV	28,8%
Rating	-

O Shopping Sul está localizado em Valparaíso de Goiás – GO, foi inaugurado em 1993 e possui mais de 130 lojas. A operação é lastreada pelos recebíveis do imóvel.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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

Vencimento: 20/08/2031

Devedor	FII BTG Malls
Taxa de Emissão	CDI + 1,5%
LTV	26,9%
Rating	-

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



CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Vencimento: 01/02/2024

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25%
LTV	62,0%
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 Damha Urbanizadora True 60S 1E (15F0600033)

Vencimento: 19/12/2023

Devedor	Damha Urbanizadora
Taxa de Emissão	CDI + 8,5%
LTV	45,4%
Rating	Rating: BB

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



CRI PDG Realty (14I0055096)

Vencimento: 27/12/2016

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



CRI Esser (14K0085164)

Vencimento: 23/06/2020

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

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



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

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

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

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

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

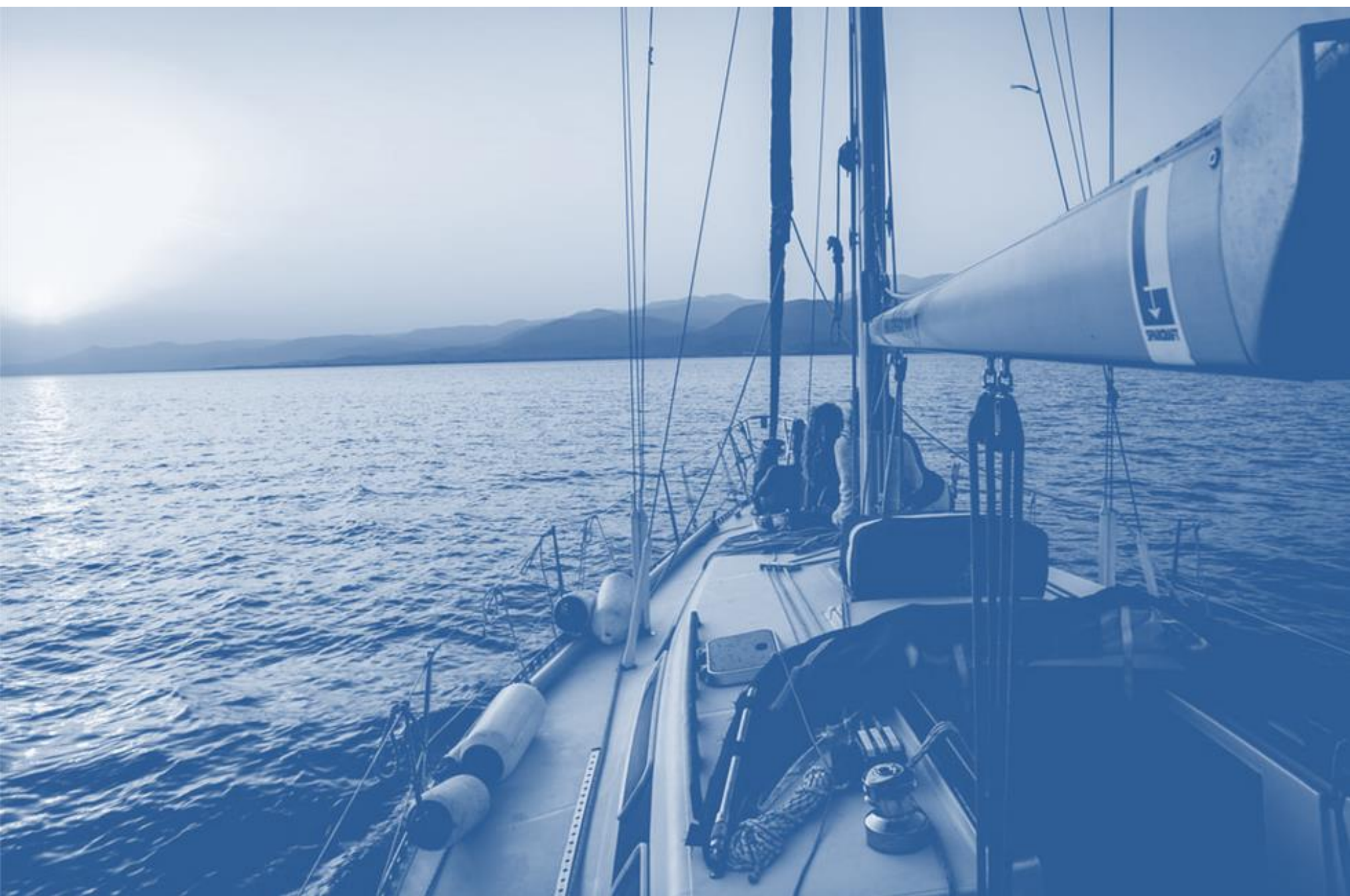
Termos	Descrição
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos FII
BARI11	Barigui
BICE11	Brio Crédito Estruturado FII
BLCP11	BlueCap Logístico
BLMG11	BlueMacaw Logístico
BMLC11	BM Brascan Lajes Corporativas FII
BRCR11	BC Fund
BRIP13	Brio Real Estate III
BTCR11	BTG Crédito Imobiliário
BTLG11	BTG Logística FII
CVBI11	Crédito VBI
ERCR11	Even Estoque Residencial e Comercial RJ FII
EVBI11	VBI Consumo Essencial
FEXC11	BTG Fundo de CRI
FLCR11	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I
GALG11	Guardian Logística FII
GCRI11	Galápagos Recebíveis Imobiliários
HBCR11	HBC Renda Urbana FII
HBRH11	Multi Renda Urbana FII
HGLG11	CSHG Logístico
HGRU11	CSHG Renda Urbana
HSAF11	HSI Securities
HSLG11	HSI Logístico FII
HSML11	HSI Mall
HSRE11	HIS Renda Imobiliária FII
JPPA11	JPP Allocation Mogno
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários FII
LFTT11	Loft FII II
LVBI11	VBI Logístico
MCCI11	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
MGCR11	Mogno Capital Recebíveis Imobiliários
NEWL11	NewPort Logístico
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos FII
PLCR11	Plural Recebíveis
PLOG11	Plural Logístico
PNPR11	Panorama Properties FII
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
RBRL11	RBR Logístico FII
RBRR11	RBR Rendimento 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
SEQR11	Sequóia III Renda Imobiliária

GLOSSÁRIO

Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
Rating	Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente (<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 INVESTIMENTOS

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

