CAPITÂNIA SECURITIES II FII – CPTS11

Relatório Mensal de Abril de 2021

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

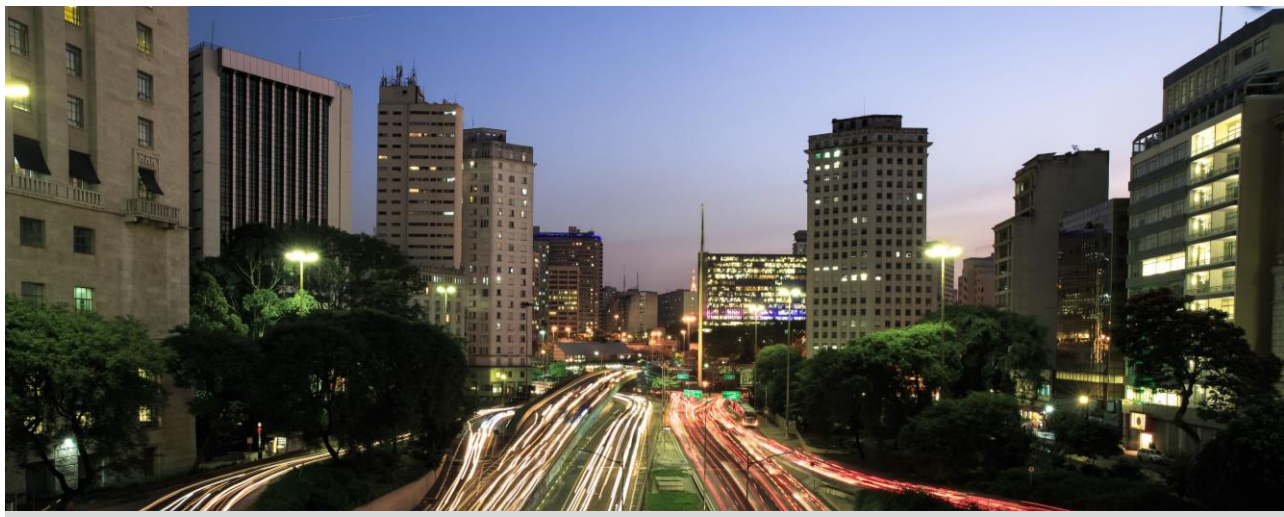
Gestor:
Capitânia Investimentos

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



RESUMO

Valor de Mercado (R$/Cota)[1]:
R$ 102.00

Valor Patrimonial (R$/Cota)[1]:
R$ 95.18

Valor de Mercado:
R$ 1,874,931,582

Patrimônio Líquido:
R$ 1,749,247,095

Último rendimento (R$/Cota):
R$ 1.05

Dividend Yield[1]:
12.35%

Dividend Yield (Cota de emissão)[2]:
12.60%

Volume negociado (mês):
R$ 160,743,254

Média diária do volume negociado (mês):
R$ 8,037,162

Quantidade de cotistas:
82,226

[1] Considerando as cotas de fechamento de 30/04/2021.
[2] Considerando o valor das cotas da 1ª emissão de R$ 100/cota.

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R$/Cota	Mês de referência
12/05/2021	19/05/2021	1.05	Abril/2021

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.

SEÇÃO DE PERGUNTAS E RESPOSTAS

A partir deste mês disponibilizaremos um espaço de perguntas e respostas selecionando os questionamentos mais relevantes recebidos ao longo do mês em nossos canais de RI. Para este relatório selecionamos as 2 perguntas a seguir:

Por que o resultado recorrente de CRI é tão baixo em comparação com as taxas ponderadas de aquisição descritas no resumo da carteira?

Segundo a metodologia de apuração de resultado do administrador, o resultado caixa dos CRIs só é reconhecido quando há o recebimento efetivo do pagamento. Como temos CRIs que possuem carência (principal e juros em alguns casos), os juros e atualização monetária são incorporados ao saldo devedor e reconhecidos num momento posterior. Isto faz com que a componente "ganho de capital" seja muito relevante quando vendemos um papel, dado que parte deste ganho é o reconhecimento de juros e atualização monetária ainda não pagos.

Fizemos um exemplo simples abaixo para ilustrar esta situação. No caso, o "CRI 2" está em carência e foi vendido com um ganho de capital equivalente ao "CRI 1", de R$ 3 reais, os dois papéis têm a mesma taxa de aquisição (IPCA+6%), no entanto, como o "CRI 2" não havia pago os juros e atualizações monetárias incorridas no período, o ganho de capital deste papel foi reconhecido como R$ 65.8, R$ 3 de ganho de capital efetivo mais R$ 62.8 como os rendimentos acumulados. Ainda, estes rendimentos foram maiores que no caso do "CRI 1" (sem carência) por conta do juros sobre juros incorridos, já que o saldo do papel foi crescendo conforme o papel rende a remuneração e não a paga. Este exemplo demonstra que há uma parte relevante do ganho de capital que na realidade é resultado recorrente de juros e atualizações monetárias, o que ajuda a explicar a relativa regularidade dos valores desta linha do demonstrativo de resultado.

Exemplo hipotético de contabilização do resultado caixa (rendimento e ganho de capital) na compra de CRIs

CRI sem carência total de principal e juros

Mês	CRI	Carência	Taxa	C/V	Cupom (%)	IPCA (%)	Fluxo de Caixa (PMT)	Juros (R$)	AM (R$)	Principal (R$)	Rendimento de CRI (BTG)	Ganho de capital de CRI (BTG)	Rentabilidade acumulada
1	CRI 1	Não	IPCA+6%	-1000.0	0.5%	1.4%	25.0	4.9	13.5	6.6	18.4		1.84%
2	CRI 1	Não	IPCA+6%	0	0.5%	0.3%	10.0	4.8	2.5	2.7	7.3		2.59%
3	CRI 1	Não	IPCA+6%	0	0.5%	0.9%	15.0	4.8	8.5	1.7	13.3		3.98%
4	CRI 1	Não	IPCA+6%	0	0.5%	0.9%	15.0	4.8	9.2	1.0	14.0		5.46%
5	CRI 1	Não	IPCA+6%	930.0	0.5%	0.3%	8.0	4.8	3.1	0.1	7.9	3.0	6.30%
	Total						**73.0**	**24.1**	**36.8**	**12.1**	**60.9**	**-**	***Juros e AM acumulados***
												3.0	***Ganhos de capital efetivo***

CRI com carência total de principal e juros

Mês	CRI	Carência	Taxa	C/V	Cupom (%)	IPCA (%)	Fluxo de Caixa (PMT)	Juros (R$)	AM (R$)	Principal (R$)	Rendimento de CRI (BTG)	Ganho de capital de CRI (BTG)	Rentabilidade acumulada
1	CRI 2	Sim	IPCA+6%	-1000.0	0.5%	1.4%	-	4.9	13.5	(18.4)	-		1.84%
2	CRI 2	Sim	IPCA+6%	0	0.5%	0.3%	-	5.0	2.5	(7.5)	-		2.59%
3	CRI 2	Sim	IPCA+6%	0	0.5%	0.9%	-	5.0	8.8	(13.8)	-		3.98%
4	CRI 2	Sim	IPCA+6%	0	0.5%	0.9%	-	5.1	9.7	(14.7)	-		5.46%
5	CRI 2	Sim	IPCA+6%	1065.8	0.5%	0.3%	-	5.1	3.3	(8.4)	-	65.8	6.30%
	Total						**-**	**25.0**	**37.8**	**(62.8)**	**-**	***62.8***	***Juros e AM acumulados***
												3.0	***Ganhos de capital efetivo***

Por que a cota patrimonial do fundo é R$ 95,11? Houve desvalorização patrimonial?

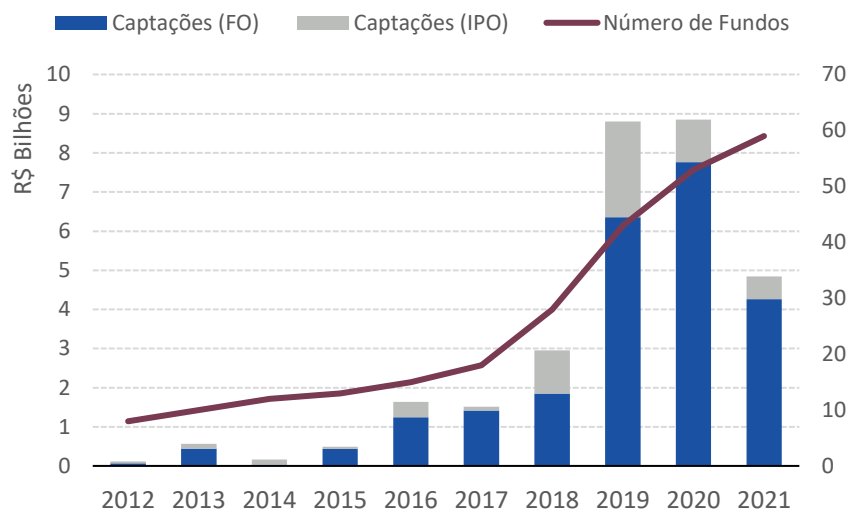
Como pode ser observado na tabela de histórico de emissões da página 6 deste relatório, o fundo fez 9 emissões até o momento e com cotas de emissão distintas. O valor médio ponderado de captação de todas as ofertas está em R$ 93,82 (ex-custos), logo, este é o valor contábil ajustado no qual o fundo fez a integralização dos recursos no patrimônio, a "cota patrimonial ajustada". A cota de R$ 100,00 está ligada apenas à cota da primeira e terceira emissões.

Ainda, a cota patrimonial do fundo é ajustada mensalmente pelo administrador, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, pela marcação à mercado dos títulos na carteira. Além disso, conforme o fundo faz resultado, o administrador já provisiona o valor do resultado caixa como dividendos a pagar. Estes dois fatores podem aumentar ou reduzir a cota patrimonial do fundo de acordo com as condições de mercado. No caso, como a cota patrimonial está acima deste valor, o fundo teve uma apreciação patrimonial desde o início.

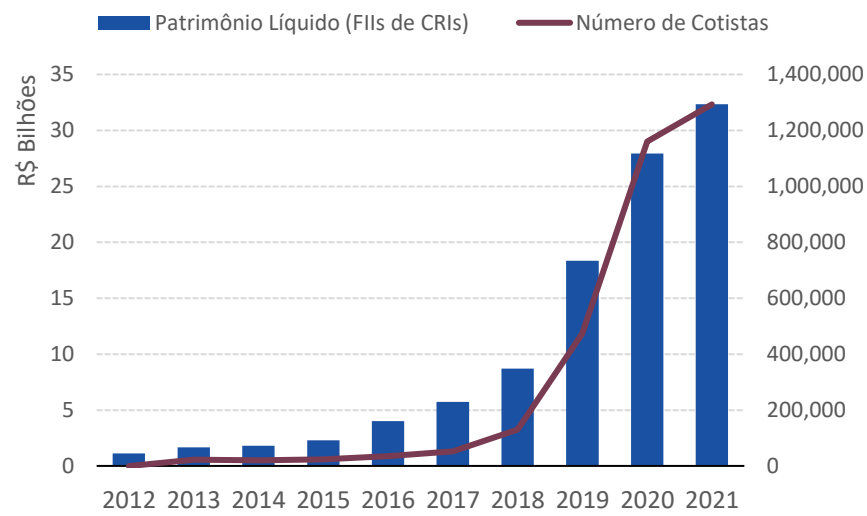
RESUMO DO MERCADO

No mês de abril fizemos um estudo sobre o segmento de Fundos Imobiliários focados na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, conhecidos pelo mercado como os FIIs de CRIs. Destacamos alguns gráficos abaixo que demonstram o crescimento robusto do segmento em praticamente todas as métricas analisadas: patrimônio líquido, número de cotistas, número de fundos e captação.

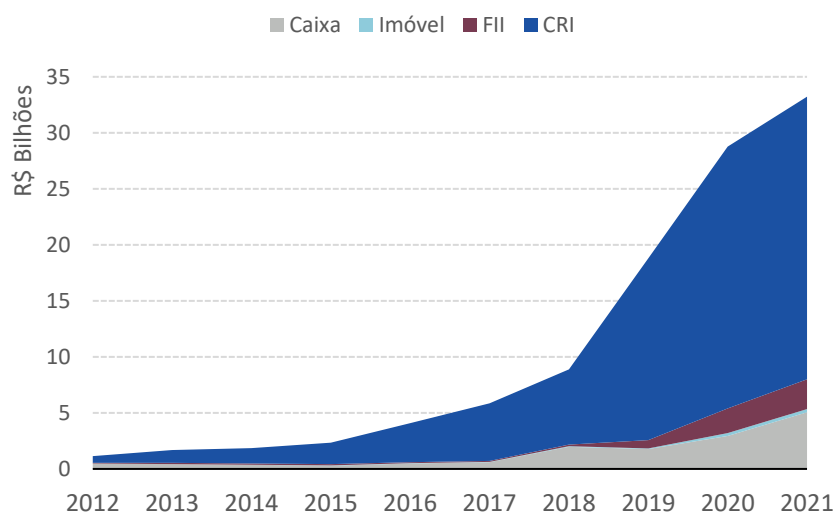
Captações (*FO*s e IPOs) e Número de Fundos



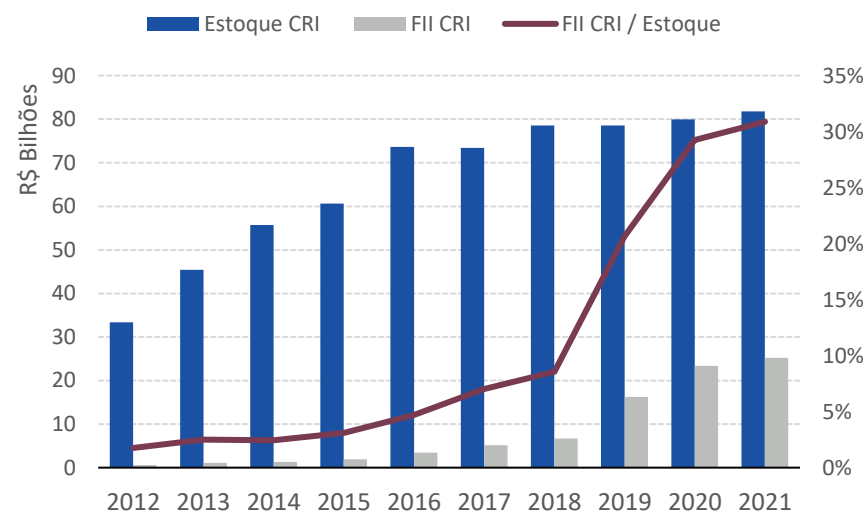
Evolução do Patrimônio Líquido e Número de Cotistas



Evolução da Composição dos Ativos



CRIs detidos pelos FIIs *vs.* a indústria de CRIs



Os dados descritos acima foram elaborados com base nos informes mensais e nos relatórios gerenciais de todos os FIIs listados que são focados na aquisição de CRIs e tem informações disponíveis ao público.

Os números de captação de 2019, 2020 e início de 2021 foram atípicos para a indústria, tanto via *follow on (FOs)* quanto via IPOs. Uma série de fatores influenciaram na expansão desse segmento: bom momento do mercado no final de 2019 e no começo de 2020; taxa de juros na mínima histórica; incerteza gerada pelo coronavírus fez com que investidores priorizassem as alocações em ativos mais protegidos (crédito); segmento de CRI foi menos afetado com a crise do que outros setores do mercado imobiliário (ex: shoppings, lajes corporativas e hotéis); aceleração dos indexadores da inflação (IGP-M e IPCA, principalmente) permitiram distribuições de dividendos mais elevadas o que sustentou a alta das cotações dos FIIs no mercado secundário.

Em 2012 haviam apenas oito fundos destinados a comprar recebíveis imobiliários, contra um total de 59 no fechamento de abril de 2021. Esse número vem crescendo recorrentemente com novas gestoras entrando no mercado e com gestoras já atuantes na indústria buscando diversificar suas estratégias (fundos de *high grade, high yield,* híbridos, etc.). O número de cotistas dos FIIs de CRIs está próximo a 1,3 milhão de investidores. Atualmente, o Patrimônio Líquido consolidado de todos os FIIs de CRIs soma um pouco mais de R$ 32 bilhões, o que representa cerca de 25% da indústria de FIIs inteira. Desse total, aproximadamente 76% estão alocados em CRIs, 15% em caixa e 9% em FIIs. O percentual alocado em CRIs já detém mais de 30% do estoque total da indústria de CRI, representando uma **importante desintermediação do segmento bancário**, que vai em linha com a estratégia proposta pelo Capitânia Securities II.

Fonte: Capitânia, Relatórios Mensais, B3, CVM e Quantum Axis.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Aproveitaremos o espaço deste mês para fazer uma análise do fundo desde o seu início. A ideia é mostrar, por meio de números concretos, qual o resultado de cada CRI e FII investido em todas as circunstâncias históricas e dar cada vez mais insumos para tentar justificar a tese do fundo.

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por ano

Ano	Nº posições	Compras (R$)	Vendas (R$)	PMT (R$)	Status[1]	Fluxo Acumulado (R$)	Posição (R$)	TIR – CPTS	TIR – CDI	TIR – IMA-B
2014	15	-100,784,143	39,727,951	65,727,336	60%	24,252,246	19,581,101	12%	10%	13%
2015	4	-32,384,888	7,612,573	34,072,214	75%	9,625,862	325,962	16%	10%	15%
2016	3	-19,132,783	6,681,693	15,682,486	66%	5,552,322	2,320,926	18%	9%	14%
2017	8	-74,263,193	62,585,024	23,955,316	100%	12,277,147	0	14%	6%	15%
2018	8	-127,164,771	107,016,630	12,322,518	75%	7,322,375	15,147,999	9%	4%	13%
2019	16	-422,345,576	208,840,437	54,104,945	56%	36,651,538	196,051,733	13%	3%	6%
2020	22	-1,058,858,278	493,754,396	24,552,295	36%	67,196,864	607,748,451	23%	2%	4%
2021	3	-129,492,573	0	965,873	0%	6,575,482	135,102,182	49%	2%	1%
8 anos	**79**	**-1,964,426,205**	**926,218,705**	**231,382,983**	**-**	**169,453,837**	**976,278,354**	**16%**	**5%**	**9%**
							Fluxo Acumulado	***169,453,837***	***49,848,902***	***90,001,203***

A estratégia de investimento em CRIs teve início em agosto de 2014 com o início do fundo. Os dados da tabela acima segregam os resultados por período do primeiro desembolso dos papéis. De forma resumida, o fundo investiu quase R$ 2 bilhões em CRI desde seu início. Deste valor, R$ 231 milhões foram recebidos como amortização e juros e R$ 926 milhões como vendas no mercado secundário. Com isso, temos a taxa interna de retorno ao ano de cada papel que não temos exposição. No caso de papéis que ainda temos exposição, assumimos a taxa da última venda ou desembolso como taxa referência para cálculo do preço unitário de saída de venda e assim cálculo da TIR. Ainda, fazemos a comparação com o CDI e IMA-B para termos um bom parâmetro de custo de oportunidade. Na página seguinte disponibilizamos a quebra do resultado por ativo nos últimos 3 anos, para que fique mais claro visualizar este efeito.

Gostaríamos de dar ênfase aos desembolsos dos anos recentes, período em que o fundo já tinha uma política de investimento com foco em papéis *high grade.* **Foram os anos em que o fundo mais gerou valor em comparação aos *benchmarks*, com mais recorrência e volume. O fundo saltou de um patrimônio de R$ 300 milhões ao final de 2019 para R$ 1,7 bilhão e mesmo assim melhorou o resultado nominal distribuído aos cotistas, com uma carteira de crédito mais saudável num momento em que o CDI e o IMAB menos performaram**. O resultado mais alto advém do maior giro das operações a preços melhores que os de aquisição, ao invés de obter retornos por carregar a posição no fundo (e assim ganhar com os juros da operação), isto permitiu resultados melhores nas operações abertas (recentes), mesmo com um ambiente de juros nominais baixos, o que **aumentou o *alpha* do fundo ao mesmo tempo que diminuiu o risco da carteira**.

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por status das posições

Status	Nº posições	Compras (R$)	Vendas (R$)	PMT (R$)	Status[1]	Fluxo Acumulado (R$)	Posição (R$)	TIR - CPTS	TIR - CDI	TIR - IMA-B
Posição Aberta	34	-1,483,863,552	502,086,667	119,982,892	0%	114,484,361	976,278,354	17%	4%	7%
Posição Encerrada	45	-480,562,653	424,132,038	111,400,091	100%	54,969,476	0	15%	7%	12%

Fluxos de CRIs - CPTS - Totais por segmento

Segmento	Nº posições	Compras (R$)	Vendas (R$)	PMT (R$)	Status[1]	Fluxo Acumulado (R$)	Posição (R$)	TIR - CPTS	TIR – CDI	TIR - IMA-B
Shopping	18	-631,604,658	358,739,158	38,959,397	44%	48,647,587	282,553,691	14%	5%	8%
Residencial	16	-108,769,779	42,295,124	46,856,370	75%	15,860,480	35,478,765	12%	7%	11%
Loteamento	15	-90,615,565	21,946,505	85,355,080	66%	28,254,924	11,568,904	16%	10%	13%
Hospital	1	-5,247,052	5,337,390	796,283	100%	886,621	0	14%	6%	13%
Logístico/Industrial	10	-418,879,772	118,601,208	29,113,322	40%	29,429,119	300,594,361	16%	3%	8%
Comercial	16	-509,220,494	221,663,169	27,836,260	56%	32,929,472	292,650,537	20%	3%	5%
Varejo	3	-200,088,885	157,636,151	2,466,272	33%	13,445,635	53,432,096	33%	2%	5%

Fluxos de FIIs - CPTS - Totais por ano

Ano	Nº operações	Compras (R$)	Vendas (R$)	Dividendos (R$)	Status[1]	Fluxo Acumulado (R$)	Posição (R$)	TIR – CPTS	TIR – IFIX
2019	8	-85,476,872	33,926,989	6,479,092	25%	4,959,627	50,030,418	7%	4%
2020	57	-806,812,966	341,265,384	31,352,536	68%	56,609,331	490,804,378	21%	7%
2021	18	-204,386,237	10,190,671	570,015	17%	1,017,164	194,642,714	5%	7%
3 anos	**83**	**-1,096,676,075**	**385,383,044**	**38,401,643**	**-**	**62,586,122**	**735,477,510**	**17%**	**6%**
							Fluxo Acumulado	***62,586,122***	***23,320,563***

Desde setembro de 2019 o fundo investiu R$ 1,096 bilhão em FIIs. Foram 83 posições, sendo 43 já encerradas. Para estas posições encerradas, tivemos uma TIR consolidada de 27,7% a.a.. Nas posições em aberto, temos uma TIR de 15,2%a.a., considerando o preço de fechamento dos fundos. No mesmo período, se corrigido todos os fluxos dos investimentos pelo IFIX, a TIR das posições encerradas teria sido 8,5% a.a. e das posições em aberto de 5,9% a.a. No consolidado, o fluxo total gerou uma TIR de 17,2% contra 6,4% do IFIX, um *alpha* no período de 10,8% a.a.

O fundo conseguiu se beneficiar de uma política de investimento com boa flexibilidade (limite de 33% PL em FII) e uma longa experiência da equipe de gestão no mercado de FII. No CPTS11 focamos em FIIs com perfil conservador (papel *high grade* e contratos atípicos com bons locatários). Neste momento de maior incerteza estes fundos performaram muito bem e se mostraram uma boa forma de proteção patrimonial.

Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

[1] Status das posições (% Posições encerradas / Total de posições)

RESULTADO DAS OPERAÇÕES ATIVO POR ATIVO – DESEMBOLSOS DOS ÚLTIMOS 3 ANOS

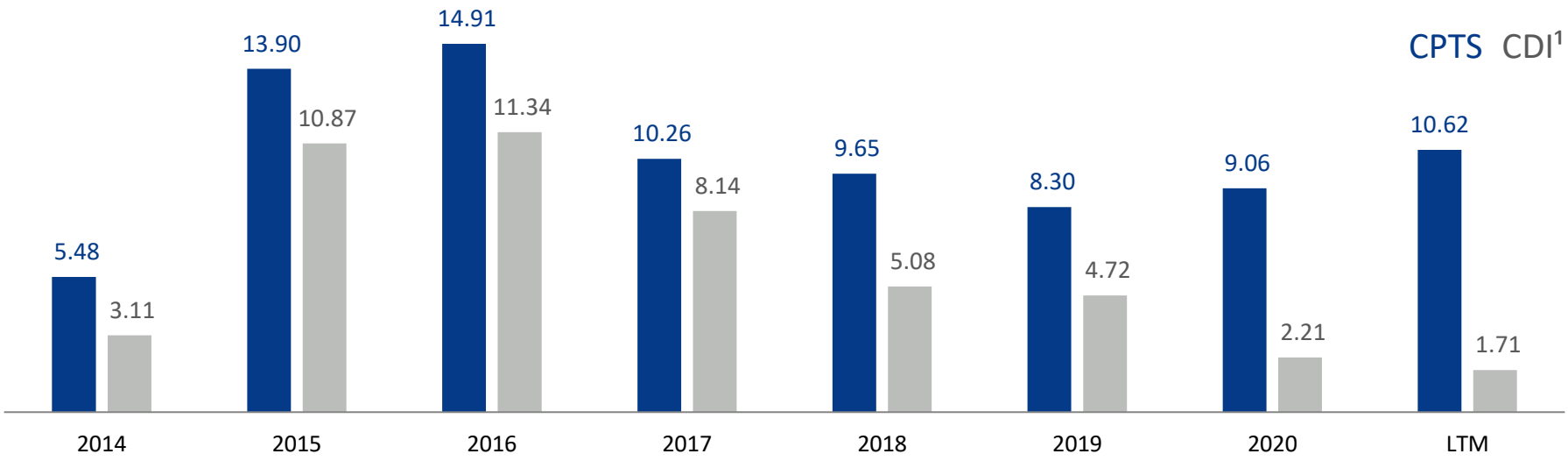
Desembolso (ano)	CRI	Cód. CETIP	Compras (R$)	Vendas (R$)	PMT (R$)	Status da posição	Fluxo Acumulado (R$)	Posição (R$)	TIR (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
2019	CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	13D0463614	-1,560,285	0	788,620	Aberta	384,527	1,156,191	22%	3%	4%
2019	CRI Habitasec JPS 103S 1E	18G0745619	-42,131,082	22,391,405	2,882,908	Aberta	7,934,539	24,791,309	35%	3%	4%
2019	CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	18L1299235	-24,842,946	6,000,508	4,625,346	Aberta	2,406,892	16,623,983	15%	4%	9%
2019	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	19A0093844	-80,289,459	5,709,740	13,789,116	Aberta	7,779,186	68,569,789	13%	3%	8%
2019	CRI HBR Habitasec 148S 1E	19G0228153	-100,164,910	47,906,145	3,380,096	Aberta	2,598,094	51,476,763	10%	3%	2%
2019	CRI BTG Malls Vert 1S 8E	19H0000001	-25,264,726	0	4,615,976	Aberta	1,253,100	21,901,850	3%	3%	6%
2019	CRI Vitacon ISEC 47S 4E	19I0739560	-15,941,468	0	5,168,170	Aberta	758,550	11,531,848	4%	3%	3%
2020	CRI Petrobras Brazilian Sec 304S 1E	13J0119975	-65,961,680	40,925,424	0	Aberta	5,652,372	30,688,628	51%	2%	-2%
2020	CRI BR Malls RB Capital 99S 1E	14C0072810	-82,719,439	434,947	2,696,260	Aberta	5,366,097	84,954,331	26%	2%	-1%
2020	CRI Evolution Habitasec 181S 1E	19L0823309	-19,804,584	9,943,633	357,120	Aberta	505,428	10,009,259	16%	2%	-1%
2020	CRI GPA TRX 82S 1E	20F0689770	-164,242,018	135,438,951	1,664,217	Aberta	10,073,350	37,212,201	37%	2%	6%
2020	CRI CM Shopping Boa Vista RB 227S 1E	20F0734290	-24,933,367	0	1,460,249	Aberta	3,586,424	27,059,542	19%	2%	5%
2020	CRI Apogee	20G0000001	-19,500,000	0	943,476	Aberta	1,106,130	19,662,654	7%	2%	5%
2020	CRI Blue CAP	20G0753911	-32,000,000	0	1,148,763	Aberta	1,269,080	32,120,318	6%	2%	4%
2020	CRI GSFI True 236S 1E	20G0800227	-238,915,062	195,477,960	2,538,448	Aberta	9,586,497	50,485,150	28%	2%	4%
2020	CRI Isec Helbor II 113S 4E	20I0777292	-101,820,150	0	4,372,650	Aberta	7,182,673	104,630,174	20%	2%	5%
2020	CRI Creditas	20J0837185	-19,023,000	1,798,558	2,291,206	Aberta	2,069,391	17,002,626	25%	2%	10%
2020	CRI ISEC Via Varejo BlueMacaw 1S 1E	20K0571487	-70,177,632	11,016,793	1,244,295	Aberta	5,530,094	63,446,638	24%	2%	6%
2020	CRI Skipton True Sec 1E 1S	20K0660743	-50,000,000	0	1,382,125	Aberta	4,724,650	53,342,525	23%	2%	10%
2020	CRI BRF Salvador Isec	20K0699593	-70,204,524	10,131,100	2,853,552	Aberta	3,694,638	60,914,510	21%	2%	1%
2020	CRI GPA True 346S 1E	20L0687133	-15,160,580	0	289,214	Aberta	1,348,529	16,219,895	27%	2%	-4%
2021	CRI BRF PE Isec 99S 4E	21A0709253	-55,998,406	0	817,180	Aberta	3,737,897	58,919,123	42%	2%	-2%
2021	CRI Tellus Isec 226S 4E	21C0549648	-18,594,167	0	53,451	Aberta	617,147	19,157,863	35%	3%	8%
2021	CRI DuPont Isec 240S 4E	21D0001404	-54,900,000	0	95,242	Aberta	2,220,438	57,025,197	88%	3%	5%
2019	CRI JPS Habitasec 1S 1E	10K0018948	-3,848,139	3,518,101	567,147	Encerrada	237,109	0	32%	6%	30%
2019	CRI Ginco SCCI 6S 1E	14G0401387	-2,203,452	2,184,278	992,952	Encerrada	973,779	0	49%	3%	5%
2019	CRI Colorado SCCI 32S 1E	17B0048606	-1,269,334	1,172,657	169,619	Encerrada	72,943	0	17%	6%	22%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 182S	19E0311712	-49,308,528	51,478,020	2,113,858	Encerrada	4,283,349	0	15%	3%	6%
2019	CRI JHSF Malls True Sec 181S	19E0322333	-14,915,824	14,465,805	807,376	Encerrada	357,357	0	3%	5%	2%
2019	CRI Isec Helbor I 33S 4E	19E0967405	-5,554,422	4,986,983	607,993	Encerrada	40,555	0	3%	5%	7%
2019	CRI Isec Helbor I 34S 4E	19E0967406	-16,320,397	6,815,374	10,757,560	Encerrada	1,252,536	0	11%	5%	7%
2019	CRI Habitasec "Berrini One II" 160S 1E	19H0204332	-24,734,414	28,274,298	1,857,374	Encerrada	5,397,258	0	33%	3%	10%
2019	CRI Vert You Inc 2S 13E	19I0330498	-13,996,191	13,937,123	980,832	Encerrada	921,764	0	8%	3%	2%
2020	CRI BB Mapfre 26S 5E	12F0036335	-6,250,251	6,753,575	397,459	Encerrada	900,783	0	62%	2%	16%
2020	CRI Petrobras Brazilian 302S 1E	13H0098728	-5,430,050	5,650,985	0	Encerrada	220,935	0	52%	3%	16%
2020	CRI Habitasec Vila Leopoldina	18H0233817	-4,112,875	4,248,847	121,895	Encerrada	257,867	0	46%	3%	31%
2020	CRI MRV Gaia 113S 4E	19C0177076	-9,916,701	9,711,440	215,530	Encerrada	10,269	0	0%	3%	-6%
2020	CRI Vert You Inc 13S 1E	19I0329899	-1,000,079	1,059,404	62,996	Encerrada	122,322	0	18%	2%	14%
2020	CRI GPA EVBI	20K0010253	-20,686,286	22,197,200	512,841	Encerrada	2,023,755	0	26%	2%	5%
2020	CRI iTower Isec 157S 4E	20L0456514	-27,000,000	28,649,389	0	Encerrada	1,649,389	0	22%	2%	-5%
2020	CRI iTower Isec 158S 4E	20L0456719	-10,000,000	10,316,191	0	Encerrada	316,191	0	9%	2%	-1%

Fonte: Capitânia

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 12/05/21, o Fundo divulgou a distribuição de R$ 1.05 por cota, com pagamento em 19/05/21 para os detentores de cotas em 12/05/21. Este dividendo equivale a 582.8% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

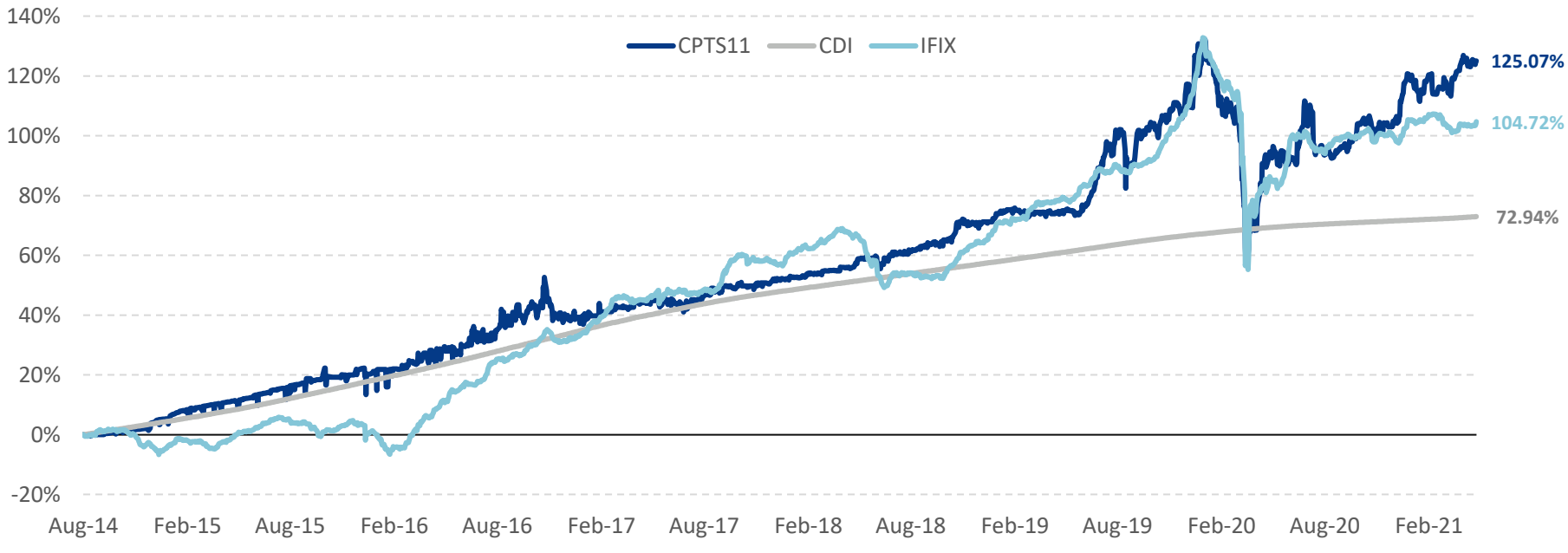
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 12.3%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R$ 100.00, (ii) os R$ 74.67 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/04/2021) a R$ 102.00. Essa performance é equivalente a 172% do retorno do CDI Líquido.



CPTS11 – Histórico de ofertas	1ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão	9ª Emissão	**Consolidado**
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$)	0.00	0.00	2.95	0.89	3.56	3.36	2.28	3.23	**2.68**
Preço de Emissão (R$)	100.00	100.00	98.60	97.58	90.54	93.96	93.47	94.26	**93.82**
Preço de Emissão + Custos (R$)	**100.00**	**100.00**	**101.55**	**98.47**	**94.10**	**97.32**	**95.75**	**97.49**	**96.50**
Nº de cotas	**500,000**	**500,000**	**577,825**	**1,537,200**	**4,638,834**	**688,248**	**5,013,054**	**4,923,580**	**18,378,741**
Volume Bruto de captação (R$)	**50,000,000**	**50,000,000**	**58,678,129**	**151,368,084**	**436,514,279**	**66,980,295**	**479,999,921**	**479,999,814**	**1,773,540,522**
Volume Líquido de captação (R$)	**50,000,000**	**50,000,000**	**56,973,545**	**149,999,976**	**420,000,030**	**64,667,782**	**468,570,157**	**464,096,651**	**1,724,308,142**

RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em abril foi equivalente a +1.49% versus +0.51% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +125.07% versus +104.72% do IFIX e 72,94% 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.



Fonte: Capitânia e Quantum Axis. Início do fundo foi em 05/08/2014

[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 CARTEIRA – 30/04/2021

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Abr/21

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	*Spread* ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21D0001404	IPCA +	CRI Tishman DuPont Isec 240S 4E	54,900,000	5.50%		3.09%	55.7%
20F0689770	IPCA +	CRI GPA 82S 1E	23,035,594	5.88%		3.46%	23.4%
21A0709253	IPCA +	CRI BRF PE Isec 99S 4E	19,998,362	5.25%		2.58%	20.3%
15C0088187	IGPDI +	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	325,734	11.16%		7.70%	0.3%
11D0025379	IPCA +	CRI GSP Gaia 27S 4E	321,358	10.50%		15.89%	0.3%
			98,581,049	**5.57%**	**-**	**3.13%**	**100.00%**

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Abr/21

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Taxa ponderada de venda IPCA+ (%)	Taxa ponderada de venda CDI+ (%)	*Spread* ponderado de venda (%)	Volume (%)	Resultado (R$)
20F0689770	IPCA +	CRI GPA 82S 1E	51,002,259	5.74%		5.10%		2.70%	31.4%	2,623,403
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1°	42,780,283	5.75%		5.51%		3.23%	26.3%	957,934
20K0010253	IPCA +	CRI GPA EVBI RB Sec 1S 296S	21,265,896	5.60%		5.01%		2.47%	13.1%	1,512,971
17L0735098	IPCA +	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	17,680,837	4.50%		3.99%		2.55%	10.9%	557,281
20L0456719	CDI +	CRI iTower Isec 158S 4E	10,316,191		2.50%		2.26%	2.26%	6.3%	316,191
13J0119975	IPCA +	CRI Braz Sec "Petrobras" 304S 1E	8,473,209	5.40%		4.39%		1.81%	5.2%	728,418
19I0330498	CDI +	CRI YOU INC Vert 2S 13E	4,500,961		4.50%		3.21%	3.21%	2.8%	24,607
13H0098728	IPCA +	CRI Braz Sec "Petrobras" 302S 1E	4,468,797	5.25%		3.96%		1.98%	2.7%	163,887
15F0600033	CDI +	CRI Damha Ápice 60S 1E	1,239,568		8.53%		7.56%	7.56%	0.8%	14,697
19I0329899	CDI +	CRI Vert Cia Sec. You Inc 1S 13E	560,333		14.24%		2.90%	2.90%	0.3%	43,744
20K0699593	IPCA +	CRI BRF Salvador Isec	247,941	5.42%		4.79%		3.24%	0.1%	3,878
			162,536,275.84	**5.54%**	**3.89%**	**5.00%**	**2.93%**	**2.75%**	**100%**	**6,947,011**

Alocamos os recursos da última oferta liquidada em março em menos de duas semanas. Não obstante, em abril já fomos mais vendedores do que compradores de CRI. Isto se deve ao volume relevante do *pipeline* de novos CRIs a termos e condições mais interessantes do que temos vendido papéis de qualidade semelhante no mercado secundário. Temos hoje um *pipeline* de CRIs que totaliza mais de R$ 1 bilhão com perfil muito parecido ao atual com taxa média ponderada próximo a IPCA + 6.0%. Continuaremos então a girar a carteira. É uma forma de testar a aceitação da mesma por terceiros e entregar um resultado um pouco acima do carrego dos papéis. Aproveitamos também para diminuir nossa exposição aos setores não *core* e concluir por completo a transformação do fundo.

CARTEIRA FII – MOVIMENTAÇÕES:

Compras de FIIs – CPTS11 – Abr/21

FII	Quantidade	Volume (R$)	PM (R$)
VXXV13	55,436	39,999,846	721.55
TRXF11	256,988	26,207,870	101.98
VXXV14	20,788	14,999,581	721.55
NEWL11	91,514	9,475,044	103.54
TRXB11	51,433	5,926,398	115.23
PATC11	75,334	5,058,647	67.15
GALG11	35,626	3,995,456	112.15
XPIZ11	3,889	3,803,853	978.03
HSRE11	37,211	3,353,983	90.13
QAGR11	51,456	2,774,377	53.92
RBIV13	30,235	2,569,975	85.00
VVPR11	11,225	1,109,082	98.80
MAXR11	10,317	987,174	95.68
Outros	-	1,907,857	-
Total		**122,169,143**	

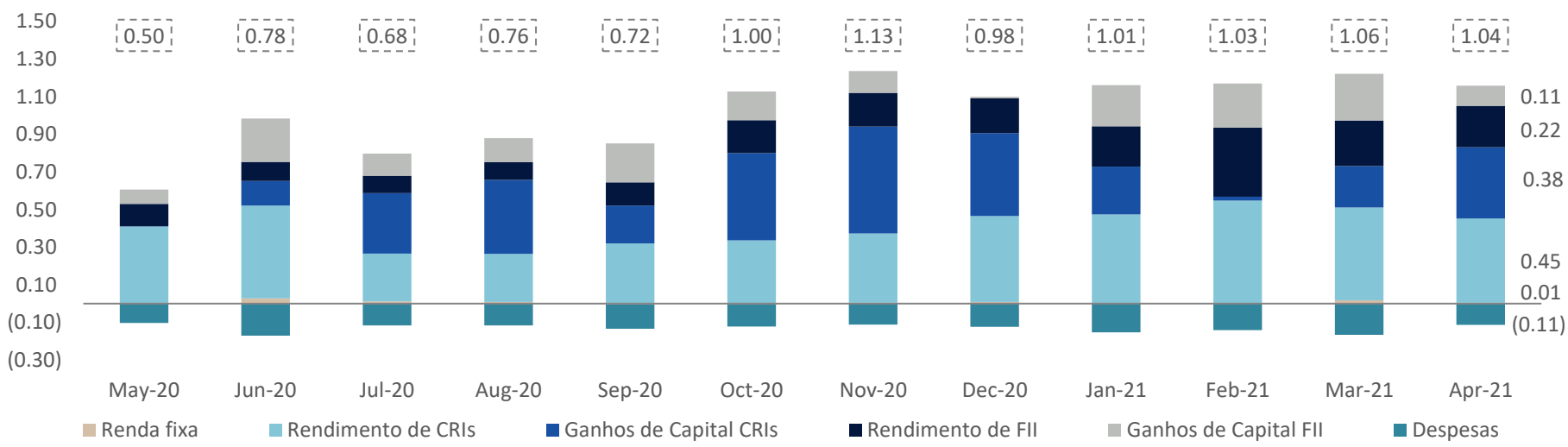
Vendas de FIIs – CPTS11 – Abr/21

FII	Quantidade	Volume (R$)	PM (R$)
BTCR11	119,848	11,155,756	93.08
PLCR11	89,079	8,430,805	94.64
SADI11	25,248	2,091,039	82.82
QAGR11	38,512	2,058,018	53.44
TRXF11	12,544	1,333,470	106.30
FEXC11	10,142	959,563	94.61
AIEC11	9,767	870,647	89.14
LVBI11	5,205	571,301	109.76
PLOG11	759	73,428	96.74
FEXC12	74,814	39,882	0.53
JPPA11	373	37,580	100.75
EVBI11	7	742	106.00
FLCR11	1	104	103.50
Total		**27,622,334**	

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

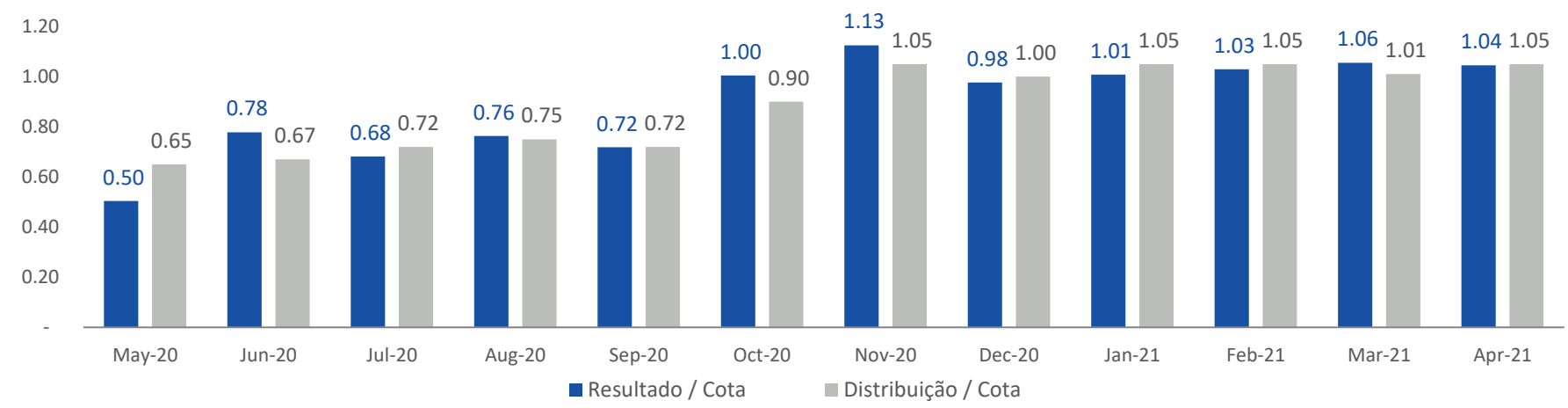
DRE - Capitânia Securities II FII	Nov-20	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	Acumulado
Receitas	10,430,330	9,277,498	15,615,053	15,736,325	16,430,582	21,274,289	133,878,596
Renda fixa	36,148	78,638	43,022	27,309	246,757	92,299	904,608
Rendimento de CRIs	3,111,386	3,856,610	6,328,918	7,350,879	6,635,585	8,216,577	53,574,744
Ganhos de capital CRIs	4,794,591	3,712,515	3,423,995	268,151	2,949,970	6,947,011	34,264,564
Rendimento de FII	1,506,650	1,560,094	2,873,273	4,932,966	3,268,832	4,047,953	24,260,872
Ganhos de capital de FII	981,555	69,641	2,945,845	3,157,020	3,329,438	1,970,448	20,873,808
Despesas	(932,326)	(1,032,192)	(2,056,512)	(1,886,877)	(2,228,100)	(2,075,508)	(16,703,006)
Taxa de Administração	(82,172)	(102,576)	(125,476)	(125,011)	(145,460)	(125,587)	(1,251,890)
Taxa de Gestão	(636,830)	(876,560)	(1,072,249)	(1,066,788)	(1,314,559)	(1,475,653)	(10,416,678)
Imposto sobre ganho de capital	(196,311)	(13,928)	(589,169)	(631,404)	(665,888)	(398,600)	(4,180,360)
Outras despesas	(17,013)	(39,127)	(269,618)	(63,674)	(102,193)	(75,668)	(854,079)
Resultado	**9,498,004**	**8,245,306**	**13,558,540**	**13,849,448**	**14,202,482**	**19,198,781**	**117,175,590**
Resultado / Cota	**1.13**	**0.98**	**1.01**	**1.03**	**1.06**	**1.04**	**13.47**
Distribuição[1]	8,864,212	8,903,446	14,127,919	14,127,919	13,973,730	19,297,678	116,995,734
Distribuição / Cota	1.05	1.00	1.05	1.05	1.01	1.05	13.22
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	13.01%	11.52%	12.35%	12.61%	11.94%	12.35%	10.41%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.60%	12.00%	12.60%	12.60%	12.12%	12.60%	10.62%
Resultado Acumulado	1,555,991	897,851	328,472	50,001	278,753	179,856	179,856
Resultado Acumulado / Cota	0.18	0.11	0.02	0.00	0.02	0.01	0.01

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

Média[2]: 0.89



[1] Distribuição referente a R$ 1,01/cota para o CPTS11 mais o rendimento dos recibos de subscrição da 9ª emissão de cotas em março/2021.

[2] Últimos 12 meses.

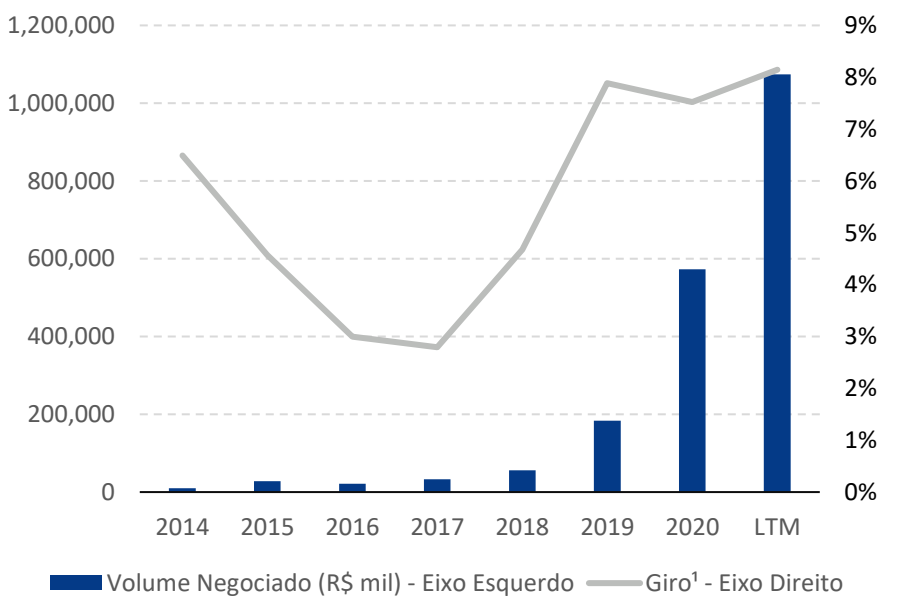
CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de abril foram negociadas 1,568,235 cotas, sendo 154,940 negócios, com volume de R$ 160,743,254, o que representa uma média diária de R$ 8,037,163. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de abril com 82,226 cotistas, uma variação de +9.0% contra o mês anterior.

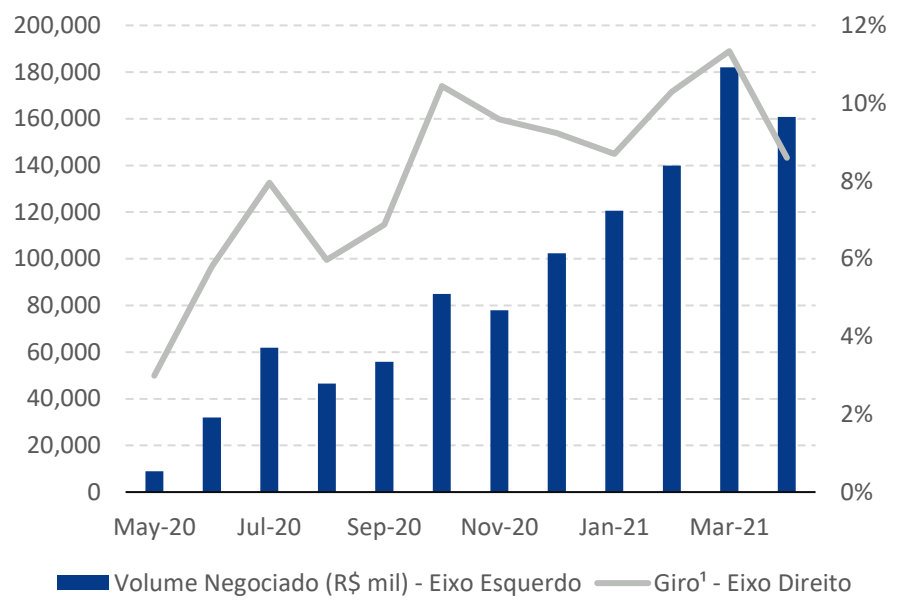
	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	LTM
Volume Negociado (R$ Mil)	R$ 120,646.2	R$ 139,884.3	R$ 182,029.9	R$ 160,743.3	R$ 1,074,096.0
Média Diária (R$ Mil)	R$ 6,349.8	R$ 7,771.4	R$ 7,914.3	R$ 8,037.2	R$ 4,390.5
Giro Mensal (%)	8.7%	10.3%	11.3%	8.6%	8.1%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R$ Mil)	R$ 1,372,426.4	R$ 1,344,977.9	R$ 1,865,442.2	R$ 1,874,631.6	R$ 1,080,419.5

MERCADO SECUNDÁRIO

Volume acumulado das negociações no mercado secundário, por ano

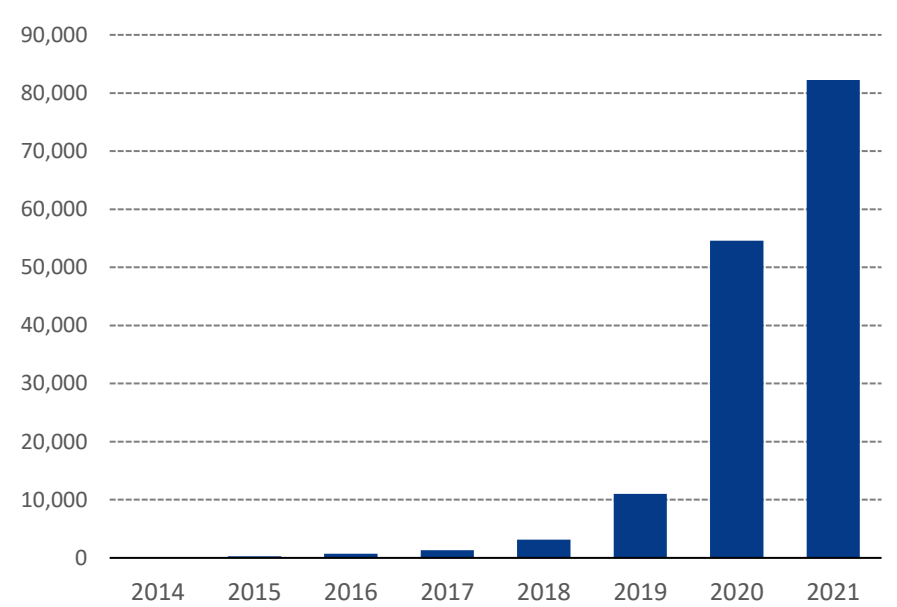


Volume mensal das negociações no mercado secundário

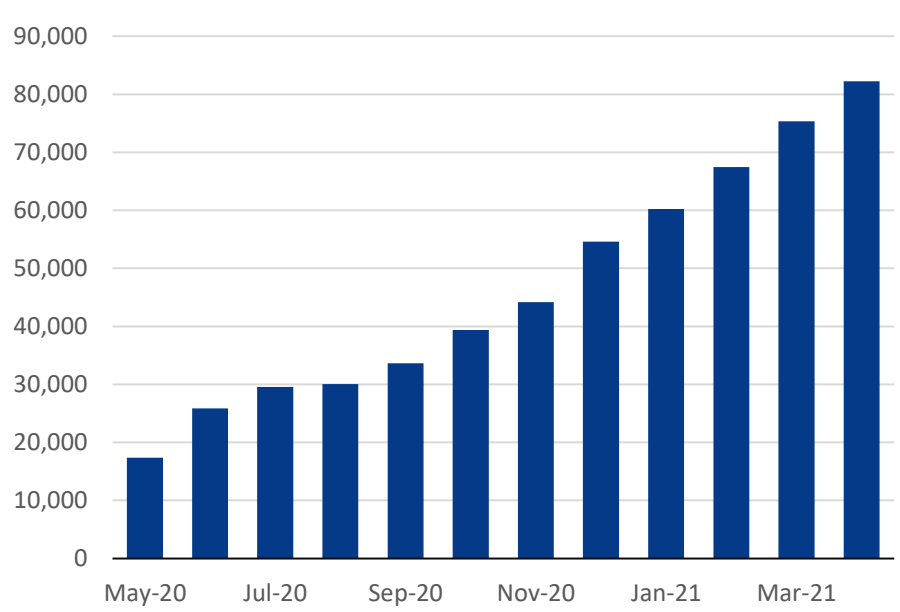


NÚMEROS DE COTISTAS

Número de cotistas (final do período)



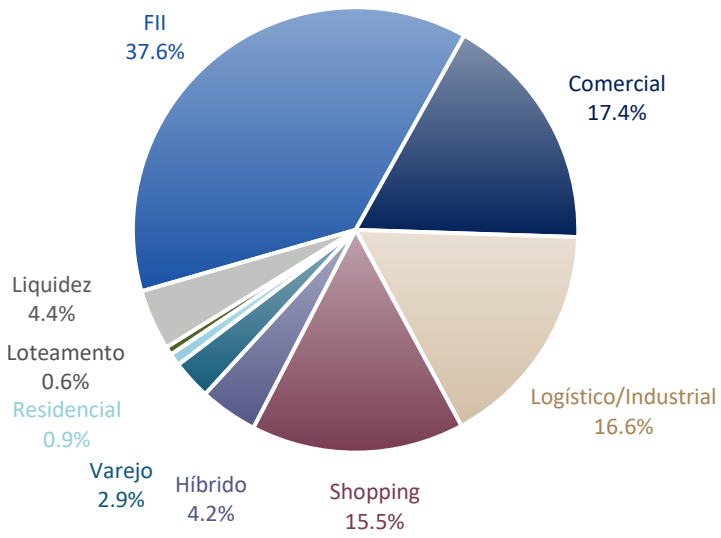
Número de cotistas mensal



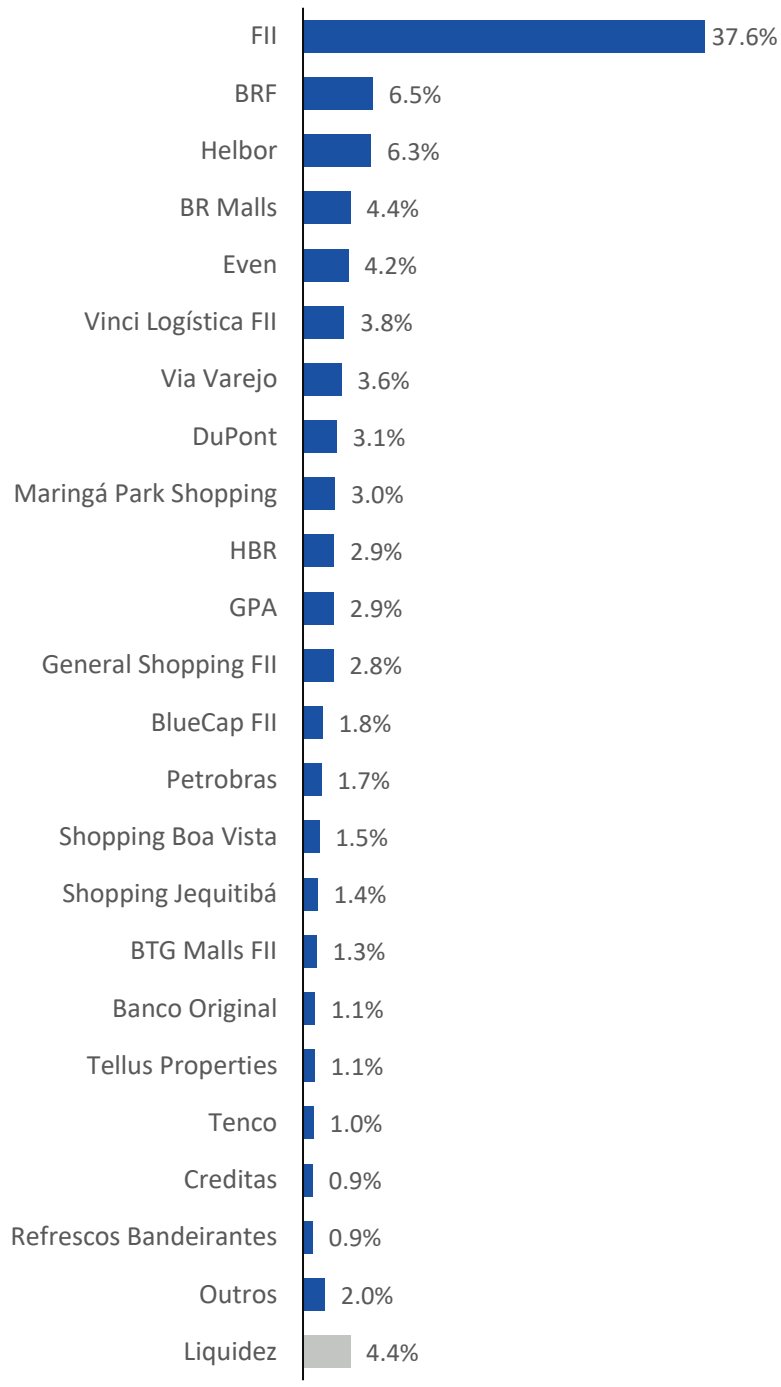
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% PL) – 30/04/2021

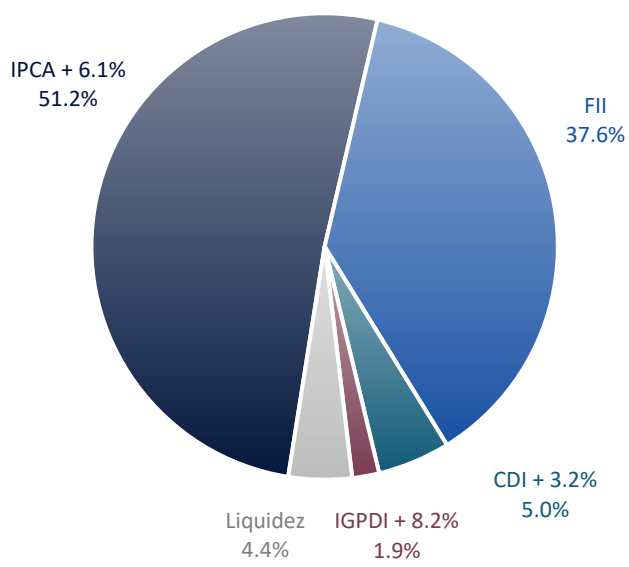
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



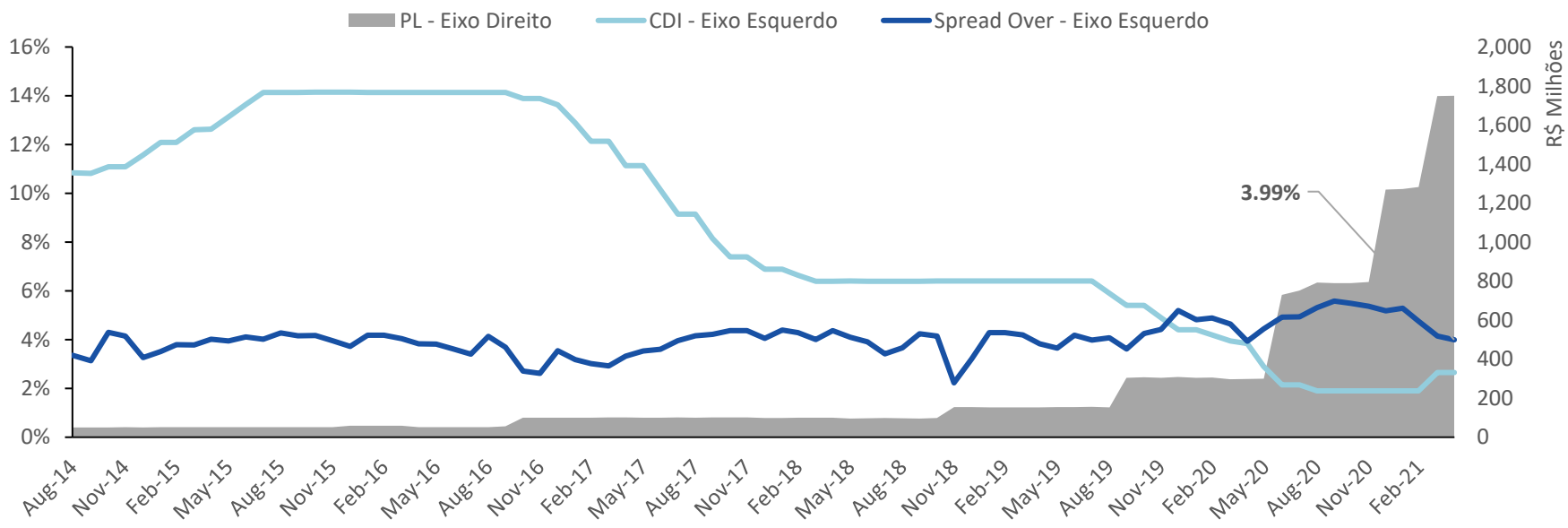
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER[1] 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 – RESUMO

O Fundo possui 58.1% do PL divididos em 32 CRIs. O segmento com maior percentual de alocação é o comercial com 30,0% da carteira de crédito. O volume da carteira é de R$ 1,026,963,161, com *duration* médio de 4,8 anos, spread médio de 4,0%, taxa nominal média de 11,7% e LTV médio de 47,6% considerando o consolidado de todos os segmentos.

Segmento	Volume (R$)	% PL	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição inflação + (a.a.)	Taxa MtM inflação + (a.a.)	Taxa poderada de Aquisição CDI + (a.a.)	Taxa MtM CDI + (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Comercial	307,881,424	17.4%	5.70	5.76%	5.22%	3.04%	3.04%	2.78%	10.84%	48.89%
Logístico/Industrial	293,654,136	16.6%	4.68	5.83%	6.27%	4.51%	4.52%	4.14%	11.86%	45.95%
Shopping	273,787,585	15.5%	4.53	6.57%	6.85%	1.81%	1.93%	4.31%	12.09%	39.60%
Híbrido	74,610,000	4.2%	2.00	7.40%	7.40%	-	-	5.91%	12.19%	60.00%
Varejo	50,468,060	2.9%	5.87	5.70%	6.03%	-	-	3.61%	11.81%	75.13%
Residencial	15,930,671	0.9%	6.57	6.50%	6.95%	-	-	4.26%	12.68%	28.30%
Loteamento	10,631,285	0.6%	1.10	9.37%	15.90%	-	-	14.48%	19.92%	78.67%
Total	**1,026,963,161**	**58.1%**	**4.80**	**6.18%**	**6.31%**	**3.22%**	**3.25%**	**3.99%**	**11.73%**	**47.66%**

CARTEIRA DE CRÉDITO – QUEBRA POR SEGMENTO

Comercial	Código B3	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	Helbor	IPCA +	5.50%	112,233,811	6.3%	6.5	5.83%	4.50%	2.00%	10.23%	67.1%
CRI Tishman DuPont Isec 240S 4E	21D0001404	DuPont	IPCA +	5.50%	55,232,742	3.1%	6.3	5.50%	5.50%	3.01%	11.30%	50.0%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	50,619,403	2.9%	5.4	6.02%	6.31%	3.86%	11.95%	31.3%
Petrobras CRI Brazilian Sec 304S 1E	13J0119975	Petrobras	IPCA +	6.69%	29,904,287	1.7%	5.0	5.38%	4.94%	2.45%	10.33%	N/A
Apogee CRI ISEC 84S 4E	20G0000001	Banco Original	CDI +	3.40%	19,388,157	1.1%	3.4	3.40%	3.41%	3.41%	10.68%	39.7%
Tellus CRI Isec 226S 4E	21C0549648	Tellus Properties	IPCA +	5.75%	18,921,592	1.1%	5.6	5.75%	5.72%	3.36%	11.49%	70.2%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	19I0739560	Vitacon	CDI +	2.00%	11,720,603	0.7%	2.9	2.46%	2.43%	2.43%	9.23%	57.7%
Evolution CRI Habitasec 181S 1E	19L0823309	FII UBS (BR) Office	IPCA +	6.25%	9,860,830	0.6%	5.5	6.25%	6.27%	3.80%	11.95%	40.8%
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**307,881,424**	**17.4%**	**5.7**	**-**	**-**	**2.78%**	**10.84%**	**48.9%**

Logístico/Industrial	Código B3	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
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Vinci Logística FII	IPCA +	7.50%	67,802,711	3.8%	4.5	6.94%	7.25%	5.02%	12.92%	43.2%
Via Varejo BlueMacaw CRI Isec 1S 1E	20K0571487	Via Varejo	IPCA +	5.34%	62,811,493	3.6%	5.3	5.48%	5.17%	2.89%	10.88%	58.6%
BRF Salvador CRI Isec 142S 4E	20K0699593	BRF	IPCA +	5.38%	57,995,470	3.3%	2.8	5.42%	6.56%	4.77%	11.73%	51.8%
BRF PE CRI Isec 99S 4E	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	57,147,763	3.2%	7.0	5.25%	5.23%	2.59%	10.95%	51.0%
Blue Cap CRI True 310S 1E	20G0753911	BlueCap	CDI +	4.50%	32,116,047	1.8%	4.6	4.51%	4.52%	4.52%	12.38%	30.0%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.81%	15,780,653	0.9%	1.6	6.08%	9.16%	7.88%	13.80%	N/A
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**293,654,136**	**16.6%**	**4.6**	**-**	**-**	**4.14%**	**11.85%**	**45.9%**

Data base – 30/04/2021.

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 30/04/2021

Shopping	Código B3	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
BR Malls CRI RB Capital 99S 1E	14C0072810	BR Malls	IPCA +	7.04%	78,002,633	4.4%	3.7	5.37%	7.10%	4.97%	12.48%	14.6%
Shopping Maringá Park CRI True Sec 1E 1S	20K0660743	Maringá Park Shopping	IPCA +	6.85%	52,433,124	3.0%	4.9	6.85%	6.84%	4.69%	12.67%	64.3%
GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	General Shopping FII	IPCA +	5.00%	49,681,725	2.8%	5.7	5.75%	5.52%	3.25%	11.40%	56.3%
Shopping Boa Vista CRI RB 227S 1E	20F0734290	Shopping Boa Vista	IPCA +	7.25%	26,528,600	1.5%	4.6	7.26%	7.18%	4.89%	12.80%	31.4%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping Jequitibá	IGPDI +	7.75%	23,970,144	1.4%	3.3	7.74%	8.48%	5.45%	12.79%	61.2%
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	22,385,147	1.3%	4.5	1.50%	1.50%	1.50%	9.10%	27.0%
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Tenco	IPCA +	6.00%	17,370,143	1.0%	6.3	10.83%	6.85%	4.25%	12.65%	31.6%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping Sul	CDI +	4.25%	2,291,274	0.1%	1.0	4.25%	4.25%	4.25%	9.20%	21.7%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping Sul	CDI +	4.25%	1,124,796	0.1%	1.0	3.01%	5.70%	5.70%	10.70%	28.8%
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**273,787,585**	**15.5%**	**4.5**	**-**	**-**	**4.31%**	**12.08%**	**39.6%**

Híbrido	Código B3	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
Even Estoque RJ FII[1]	ERCR11	Even	IPCA +	7.40%	74,610,000	4.2%	2.0	7.40%	7.40%	5.91%	12.18%	60.0%
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**74,610,000**	**4.2%**	**2.0**	**-**	**-**	**5.91%**	**12.18%**	**60.0%**

Varejo	Código B3	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
GPA CRI 82S 1E	20F0689770	GPA	IPCA +	5.75%	35,298,338	2.0%	5.9	5.74%	5.96%	3.59%	11.78%	74.8%
GPA CRI True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.60%	15,169,722	0.9%	5.9	5.60%	6.17%	3.66%	11.87%	76.0%
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**50,468,060**	**2.9%**	**5.8**	**-**	**-**	**3.61%**	**12.68%**	**28.3%**

Residencial	Código B3	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
Creditas CRI Vortx 1S 27E (Snr)	20J0837185	Creditas	IPCA +	6.50%	15,930,671	0.9%	6.6	6.50%	6.95%	4.26%	12.68%	28.3%
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**15,930,671**	**0.9%**	**6.6**	**-**	**-**	**4.26%**	**12.68%**	**28.3%**

Loteamento	Código B3	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
AGV CRI True 4S 1E	13C0041672	Swiss Park	IGPDI +	8.00%	7,353,229	0.4%	1.1	8.19%	17.56%	16.07%	21.76%	98.0%
AGV CRI True 5S 1E	13C0041677	Swiss Park	IGPDI +	14.80%	1,627,162	0.1%	1.2	14.80%	16.40%	14.95%	20.64%	19.9%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	14E0026716	Colorado	IPCA +	9.25%	1,309,625	0.1%	1.2	8.91%	7.29%	6.27%	11.56%	62.1%
CRI GSP Gaia 27S 4E	11D0025379	GSP	IPCA +	10.50%	182,989	0.0%	0.1	10.50%	10.50%	10.98%	14.66%	12.5%
CRI Pillar Habitasec 52S 1E	15C0088187	Pillar	IGPDI +	12.68%	158,281	0.0%	0.0	11.16%	11.16%	7.69%	11.17%	35.5%
Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**10,631,285**	**0.6%**	**1.1**	**-**	**-**	**14.48%**	**19.89%**	**78.6%**

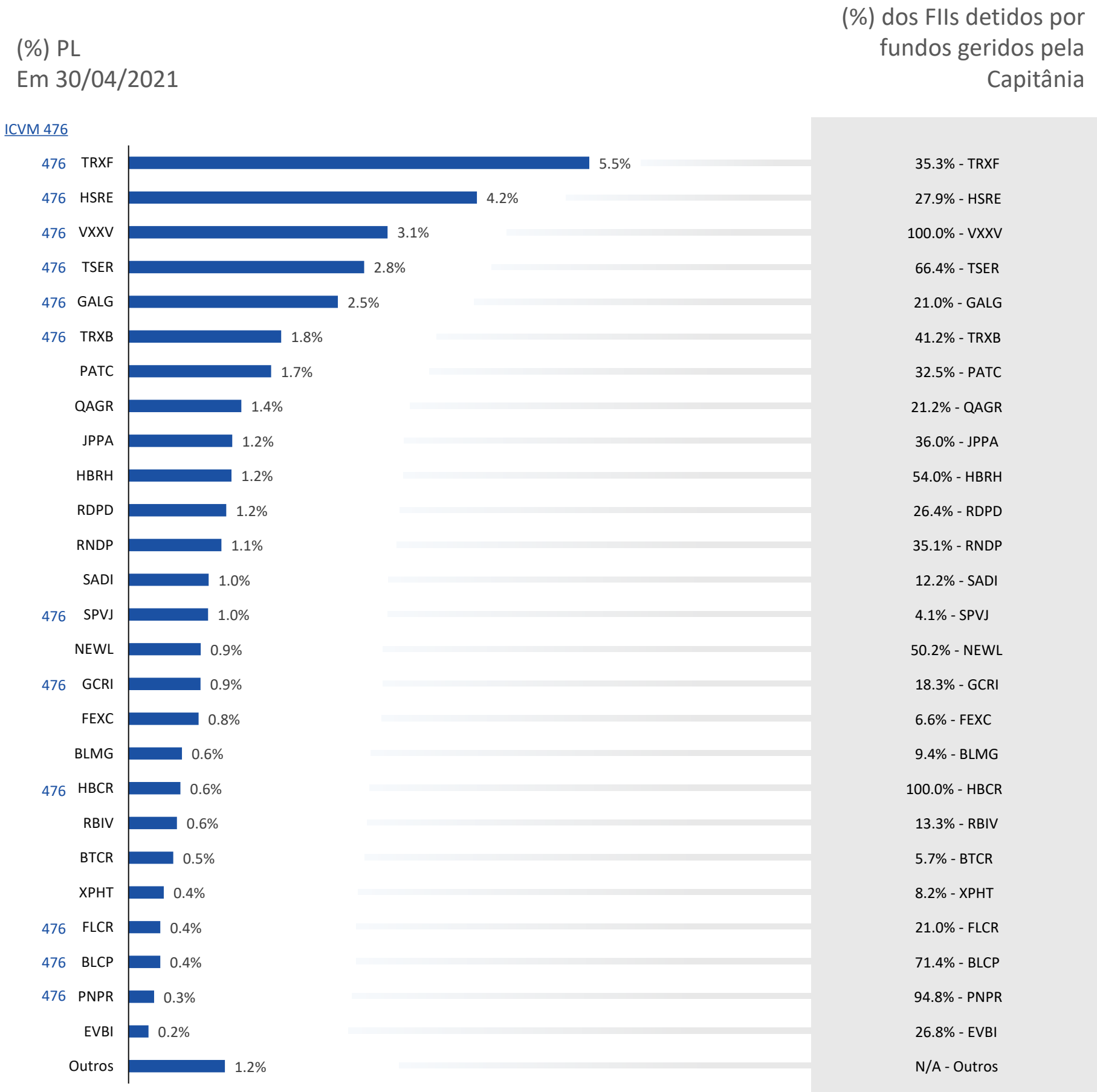
Data base – 30/04/2021.

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

CARTEIRA DE FIIS – 30/04/2021

O Fundo possui 37.6% do PL divididos em 42 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 20.5%. 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



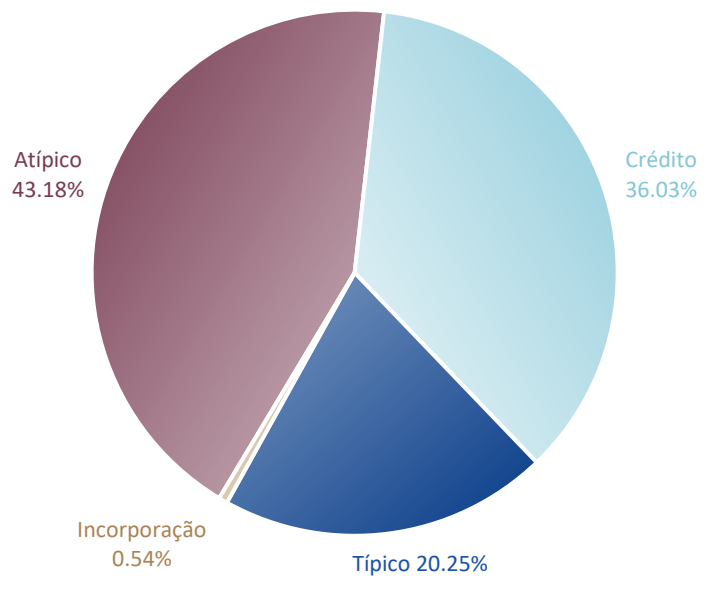
Data base – 30/04/2021.

CARTEIRA DE FIIS – DESCRITIVO – 30/04/2021

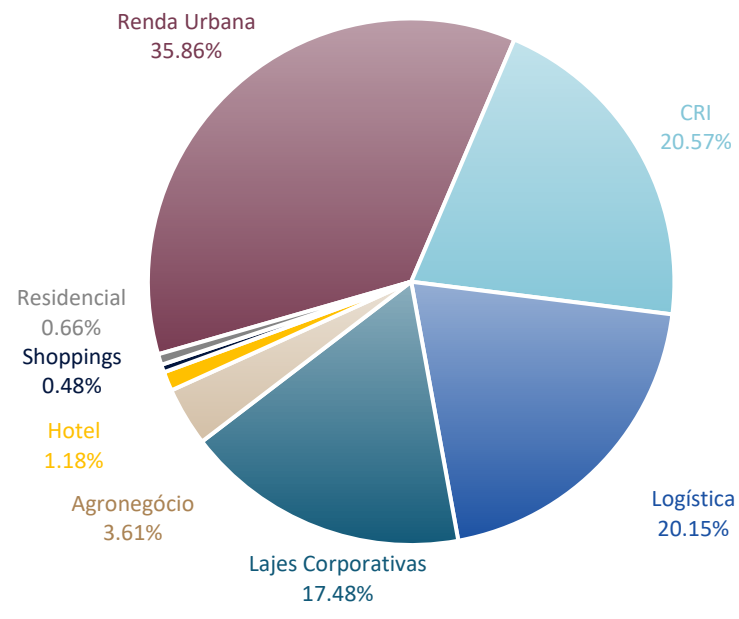
Na tabela abaixo é possível verificar a carteira de FII, assim como o saldo atual considerando o preço de fechamento de abril e o possível ganho de capital a realizar caso a posição fosse vendida a preço de mercado.

Tickers	Posição (R$)	Quantidade	Preço Médio (R$)	Preço atual (R$)	Resultado (R$)	% Ganho Capital
GALG11	44,425,889	396,766	96.11	111.97	6,292,160	16.5%
TRXF11	97,828,117	910,029	100.76	107.50	6,133,934	6.7%
RNDP11	19,694,092	26,329	601.82	748.00	3,848,822	24.3%
TRXB11	32,409,762	274,659	105.56	118.00	3,415,928	11.8%
HSRE11	73,968,961	820,055	87.38	90.20	2,310,209	3.2%
SADI11	17,006,238	195,474	78.36	87.00	1,688,137	11.0%
RDPD11	20,719,266	234,116	83.38	88.50	1,199,827	6.1%
QAGR11	23,936,851	440,826	52.40	54.30	836,651	3.6%
BTCR11	9,481,968	100,872	87.93	94.00	612,185	6.9%
RBIV11	7,631,000	87,753	81.63	86.96	467,790	6.5%
NEWL11	15,289,680	145,616	103.49	105.00	220,568	1.4%
FLCR11	6,725,579	64,994	100.49	103.48	194,582	2.9%
GCRI17	10,165,000	100,000	100.00	101.65	165,000	1.6%
GCRI12	5,082,500	50,000	100.00	101.65	82,500	1.6%
JPPA11	22,004,791	217,224	100.95	101.30	76,540	0.3%
EVBI11	4,194,065	39,993	103.00	104.87	74,786	1.8%
RBIV13	2,629,235	30,235	85.00	86.96	59,260	2.3%
MAXR11	1,031,184	10,317	95.68	99.95	44,010	4.4%
BRIP13	809,270	770	1,000.00	1,051.00	39,270	5.1%
PLOG11	1,291,943	13,330	95.17	96.92	23,282	1.8%
VOTS11	2,079,280	24,465	84.42	84.99	14,045	0.6%
RBBV11	372,178	3,829	95.10	97.20	8,040	2.2%
XPEX11	166,368	166	958.71	1,000.00	6,869	4.3%
RBRL11	105,866	946	107.00	111.91	4,644	4.5%
BLMG11	11,314,219	107,775	104.98	104.98	381	0.0%
BLCP11	9,832	95	102.39	103.50	105	1.0%
BLCP15	6,698,408	65,293	102.59	102.59	-	0.0%
TSER11	50,000,000	500,000	100.00	100.00	-	0.0%
VXXV13	39,999,845	55,436	721.55	721.55	-	0.0%
VXXV14	14,999,581	20,788	721.55	721.55	-	0.0%
HBCR11	11,000,000	110,000	100.00	100.00	-	0.0%
PNPR11	5,386,700	53,867	100.00	100.00	-	0.0%
SHOP11	3,054,560	45,147	67.66	67.66	-	0.0%
BICE11	94,000	94	1,000.00	1,000.00	-	0.0%
PRTS11	39,005	169,591	0.23	0.23	-	0.0%
XPPR11	453,195	6,714	68.16	67.50	- 4,453	-0.9%
VVPR11	3,656,173	36,635	100.57	99.80	- 28,300	-0.7%
BMLC11	2,640,576	28,941	93.50	91.24	- 65,425	-2.4%
XPHT11	7,457,172	87,198	86.79	85.52	- 110,975	-1.4%
SEQR11	891,418	9,638	104.63	92.49	- 117,001	-11.6%
SPVJ11	16,857,186	156,725	108.47	107.56	- 142,774	-0.8%
RBVO11	440,021	33,744	18.87	13.04	- 196,762	-30.9%
XPIZ11	3,133,618	3,466	1,000.00	904.04	- 332,637	-9.6%
HBRH11	21,854,168	224,814	99.45	97.21	- 504,550	-2.2%
PATC11	30,264,435	438,615	70.16	69.00	- 506,664	-1.6%
FEXC11	14,834,234	157,811	98.39	94.00	- 692,376	-4.4%
Total	**664,127,445**		**-**	**-**	**25,117,620**	**3.9%**

EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)



Data base – 30/04/2021.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial · Logístico/Industrial · Shopping · Híbrido · Varejo · Residencial · Loteamento

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 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 BR Malls: Shopping Estação, Curitiba-PR e o Campinas Shopping, Campinas-SP.

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 comprada pelo fundo com desconto nas SPEs da Even Incorporadora. Os imóveis são residenciais (maioria) 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 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.

[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

Comercial · Logístico/Industrial · Shopping · Híbrido · Varejo · Residencial · Loteamento

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 belo 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 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 incial da operações é de 50,61%.

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 Tishman DuPont Isec 240S 4E (21D0001404) — **Vencimento:** 20/03/2035

Devedor	DuPont
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	50,0%
Rating	-

A operação é lastreada pelo novo imóvel AAA desenvolvido pela empresa global Tishman Speyer situado no Castello Branco Office Park, Torre V. O imóvel está locado para a DuPont num contrato atípico de 15 anos e a cessão fiduciária de 100% dos recebíveis de locação também é dado como garantia, LTV inicial de 50%.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial · Logístico/Industrial · Shopping · Híbrido · Varejo · Residencial · Loteamento

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 Maringá Park Shopping, na cidade de Maringá (PR), além da cessão fiduciária dos recebíveis de locação do imóvel e fundo de reserva.

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 GSFI CRI True 236S 1E (20G0800227) — **Vencimento:** 19/07/2032

Devedor	GSFI FII
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.

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).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial · Logístico/Industrial · Shopping · Híbrido · Varejo · Residencial · Loteamento

CRI BlueCap True Sec 310S 1E (20G0753911) — **Vencimento:** 11/08/2032

Devedor	BlueCap FII
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 Petrobras Brazilian Sec 304S 1E (13J0119975) — **Vencimento:** 15/10/2031

Devedor	Petrobras
Taxa de Emissão	IPCA + 6,69%
LTV	N/A
Rating	AAA

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

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 em 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 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial · Logístico/Industrial · Shopping · Híbrido · Varejo · Residencial · Loteamento

CRI BTG Malls FII Vert 1S 8E (19H0000001) — **Vencimento:** 20/08/2031

Devedor	BTG Malls FII
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 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 Tellus Isec 226S 4E (21C0549648) — **Vencimento:** 20/03/2033

Devedor	Tellus Properties FII
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 incial da operações é de 70,17%.

CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986) — **Vencimento:** 05/06/2023

Devedor	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.

[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

Comercial
Logístico/Industrial
Shopping
Híbrido
Varejo
Residencial
Loteamento

CRI Creditas Vortx 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 media do LTV das operações é de 34,3% (na emissão do CRI).

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 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 Vitacon Isec 47S 4E (19I0739560)

Vencimento: 18/09/2029

Devedor	Vitacon
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

Comercial · Logístico/Industrial · Shopping · Híbrido · Varejo · Residencial · Loteamento

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 AGV / Swiss Park Ápice 4S 1E (13C0041672) — **Vencimento:** 28/02/2025

Devedor	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 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.

CRI AGV / Swiss Park Ápice 5S 1E (13C0041677) — **Vencimento:** 18/09/2029

Devedor	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

Comercial
Logístico/Industrial
Shopping
Híbrido
Varejo
Residencial
Loteamento

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 GSP Loteamentos Gaia 27S 4E (11D0025379)

Vencimento: 18/11/2021

Devedor	GSP Loteamentos
Taxa de Emissão	IPCA + 10,5%
LTV	48,1%
Rating	A-

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

CRI Pillar Habitasec 52S 1E (15C0088187)

Vencimento: 10/05/2021

Devedor	Pillar
Taxa de Emissão	IGPDI + 12,68%
LTV	88,9%
Rating	A

A operação é lastreada pelos recebíveis do empreendimento Portal dos Ipês III, localizado em Cajamar – SP. As garantias incluem as hipotecas dos lotes e a fiança dos sócios.

CRI 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

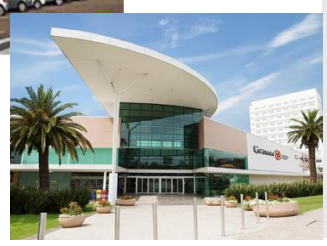
Comercial
Logístico/Industrial
Shopping
Híbrido
Varejo
Residencial
Loteamento

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 ajuízada 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 lll
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 l
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 ll
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 ll FII
RDPD11	Renda de Papéis II
RNDP11	BB Renda de Papéis
SADI11	Santander CRI
SDIL11	SDI Logística
SEQR11	Sequóia lll Renda Imobiliária

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

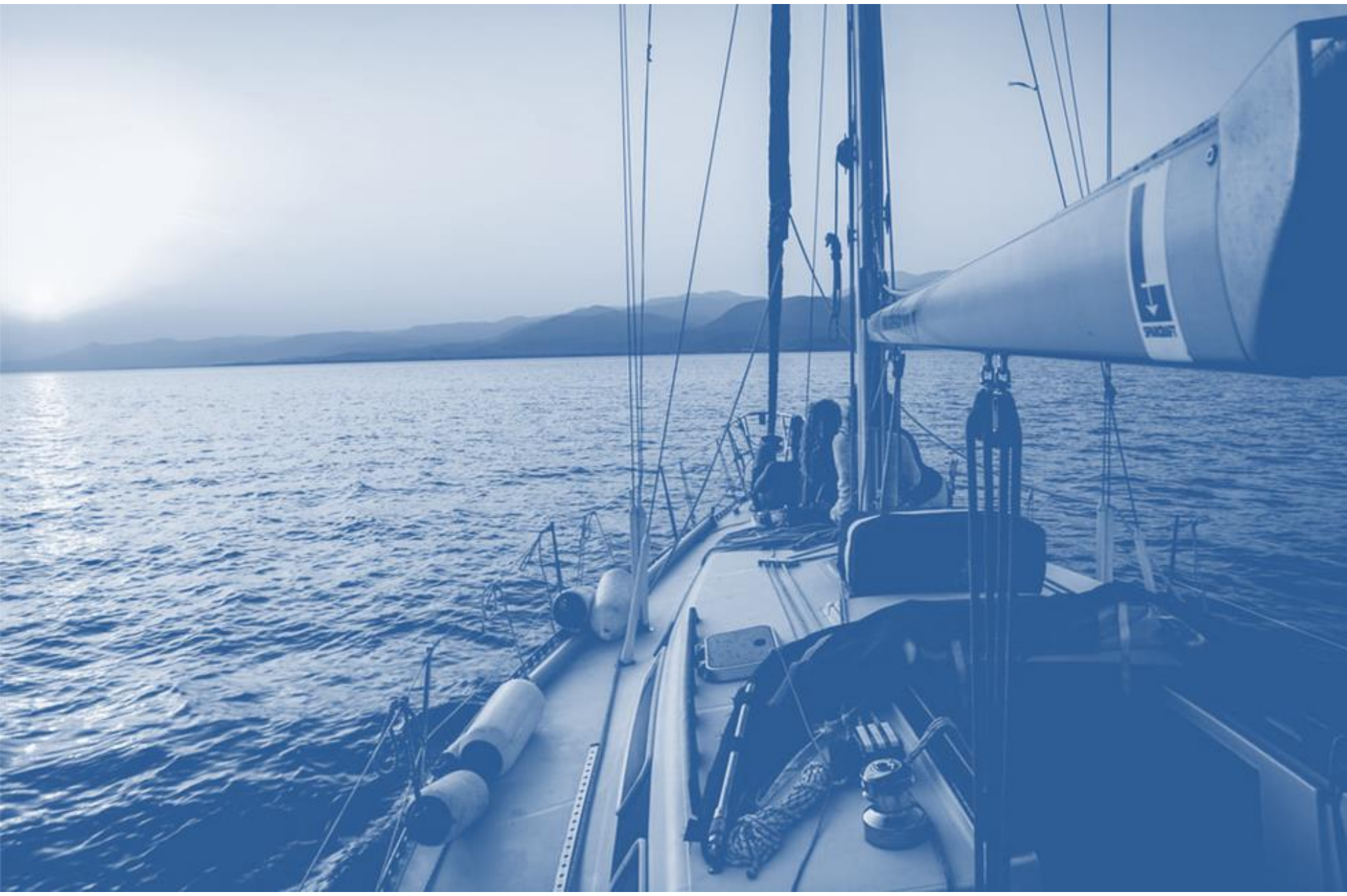
Termos	Descrição
SHOP11	Multi Shoppings FII
SPVJ11	SuccessPar Varejo
TEPP11	Tellus Properties FII
TRXB11	TRX Real Estate ll FII
TRXF11	TRX Real Estate FII
TSER11	Tishman Speyer Properties
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VILG11	Vinci Logístico
VINO11	Vinci Offices
VISC11	Vinci Shopping FII
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSEC11	Votorantim Securities
VVPR11	V2 Properties FII
XPCI11	XP CI
XPHT11	XP Hotéis
XPIZ11	FII XP IDEA!ZARVOS
XPPR11	XP Properties

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 (*risk free rate*) 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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos