



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

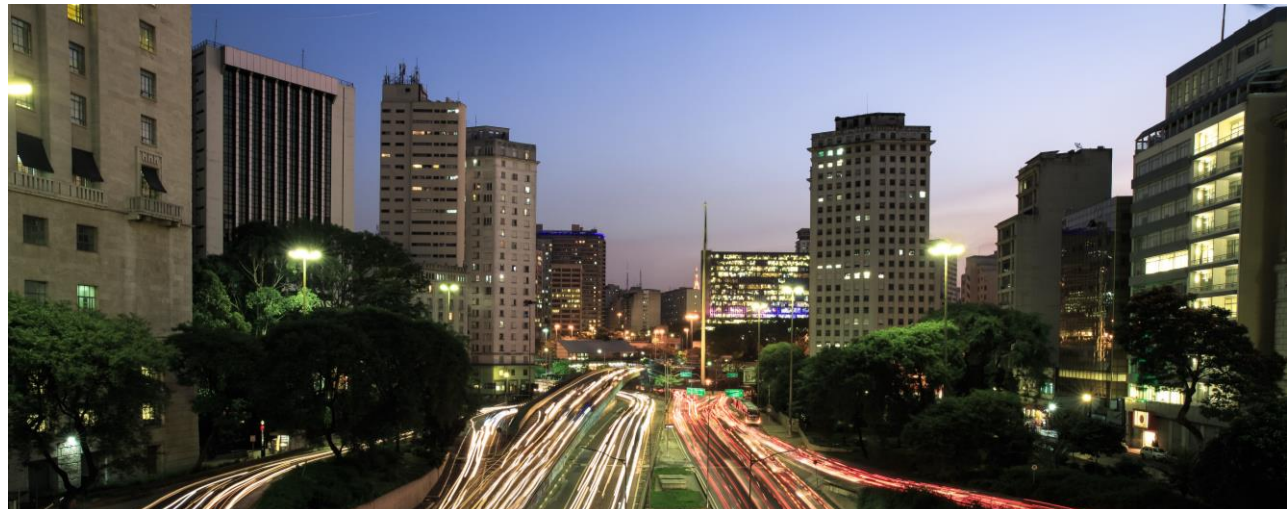
Classificação Anbima:
FII TVM Renda Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

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

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
21,397,454

Relatório Mensal de Maio de 2021



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 99.80

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 95.06

Valor de Mercado:
R\$ 2,135,465,909

Patrimônio Líquido:
R\$ 2,033,959,001

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 1.00

Dividend Yield¹:
12.02%

Dividend Yield (Cota de emissão)²:
12.00%

Volume negociado (mês):
R\$ 214,916,703

Média diária do volume negociado
(mês):
R\$ 10,234,128

Quantidade de cotistas:
92,206

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
11/06/2021	18/06/2021	1.00	Maio/2021

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/05/2021.

² Considerando o valor das cotas da 1ª 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

Comentário Macro

A mesma dinâmica de abril perdurou em maio, com poucas novidades. Os mercados continuam confiantes em um processo inflacionário nascente: a inflação embutida nos preços dos títulos do Tesouro americano para os próximos dez anos atingiu 2,45% ao ano, o maior nível desde 2013. Os juros reais de dez anos fecharam maio a menos 0,86%.

As ações continuam subindo ao redor do mundo: 2% nos Estados Unidos, 2% na Alemanha, 4% na China e 2% nos mercados emergentes. O preço-lucro das bolsas nos Estados Unidos e Europa está agora perto de 30, o que aumenta a probabilidade de transbordamento para mercados emergentes (o P/E do Ibovespa está ao redor de 15). Também aumenta os rumores de “bolhas” e “crashes”. É verdade que o mercado espera que esse preço-lucro caia para 23 com os lucros que hão de vir em 2021, mas também é verdade que a estimativa de crescimento de lucros para este ano é bastante ambiciosa – e que, relembrando os momentos em que o S&P500 tocou os 30 anos de lucros passados, vamos achar 1929, 2001, 2007 e 2021¹.

Para não ficar de fora da festa, os spreads de crédito dos títulos corporativos de alto risco fecharam maio a 3,3%, mínima desde 2019 e tocada pela última vez antes disso em 2007.

Não só as ações, mas os imóveis e as commodities comemoram a sanção de preços que vem sendo indiretamente dada pelas autoridades monetárias. O ouro subiu 7,8%, o petróleo 4% e o cobre mais 4% em maio, totalizando 32% de alta no ano e recuperando os 10 mil dólares por tonelada que não se viam desde 2011 (e, antes disso, 2007).

No Brasil, dura já um mês a estranha lua-de-mel do mercado com um Presidente entretido com as manobras dos adversários. Perspectivas animadoras para as reformas fizeram o dólar cair 4% contra o real – ajudado pela queda da moeda americana no mundo (-1,6%) – e fechar a 5,22.

A queda do dólar não ajudou o mercado de juros, que continua cotando 7,88% ao ano até janeiro de 2025 e IPCA+4,13% para os próximos dez anos, ambos com ligeiras altas em relação a abril.

A inflação IPCA dos próximos meses dará o tom da política monetária e das expectativas futuras. No cenário A, o Banco Central elevará juros até uns 6% e isso bastará para reconduzir a inflação para baixo da meta de 3,5% (em 2022, é claro). No cenário B, que a maioria do mercado declara improvável, uma combinação de ano eleitoral, repasse do atacado, dólar não tão fraco e tentativas administrativas de controle de preços nos levam ao descontrole inflacionário e ao retorno dos juros de dois dígitos. Seja como for, as expectativas para o IGPM e o IPCA de 2021 registradas pelo relatório FOCUS têm subido continuamente desde janeiro e encerraram maio a 18,5% e 5,3% respectivamente.

O Ibovespa subiu 6,2% e fez a máxima nominal de todos os tempos a 126.215 pontos. A alta das ações brasileiras superou a média dos emergentes e possivelmente já reflete o transbordamento de liquidez das economias centrais. O índice IFIX de fundos imobiliários rompeu a apatia do ano e caiu 1,6%, combatido por notícias de uma nova onda de coronavírus e do ritmo lento de vacinação.

Na última semana do mês, mais um fantasma voltou a assolar os brasileiros: a crise hídrica e o risco de apagão. Com sorte, teremos mais seis a nove meses para que uma melhora na economia possa ser percebida antes que a cruel disputa pelas eleições de 2022 entre em cena.

Mercado de FIIs e Posicionamento

No mês de maio em meio a oferta da 10ª emissão de cotas do fundo (ICVM 476) o resultado foi levemente impactado por uma maior exposição patrimonial ao caixa e por uma menor alocação em ativos com a liquidação do direito de preferência. Com relação às receitas, o fundo teve um mês com receitas de rendimento de CRI levemente inferiores dado a menor alocação e uma carteira com mais emissões recentes que estão em carência de principal e juros. Para balancear este efeito a gestão fez o maior giro mensal até o momento com a venda de CRIs que somaram mais de R\$ 230 milhões (30 operações) e geraram um relevante resultado para o fundo, com destaque para o CRI Petrobras que estava em carência total e gerou mais de R\$ 2,5 milhões de ganhos para o fundo no mês, uma valorização de mais de 9% para o nosso preço de compra.

Na carteira de FIIs, houve um aumento no fluxo com dividendos em relação ao mês anterior dado que no mês a movimentação de FIIs foi de R\$ 86mm em compras líquidas, num montante relevante de R\$ 4,672MM. Ainda, ganho de capital com FIIs foi relevante num total de R\$ 1,703MM, com destaque para o ganho com o ativo GALG11 que compramos na última oferta 476 a preços descontados.

Com os recursos da última oferta a gestão manterá o foco em aumentar a exposição aos CRIs que já estavam em carteira ou similares. Continuamos, portanto, com um viés de investimento em ativos mais high grade, com boa liquidez e com objetivo de carregamento junto de um giro mais ativo no mercado secundário. Nessa linha, os destaques da alocação no mês foram os papéis recentemente emitidos pelos devedores: Gazit Malls FII, Hypera S.A. e Rede D’or, todos players de ótimo perfil de crédito e listados na B3.

No portfólio de FIIs, seguimos com um posicionamento defensivo, aguardando maiores desdobramentos da possível tributação.

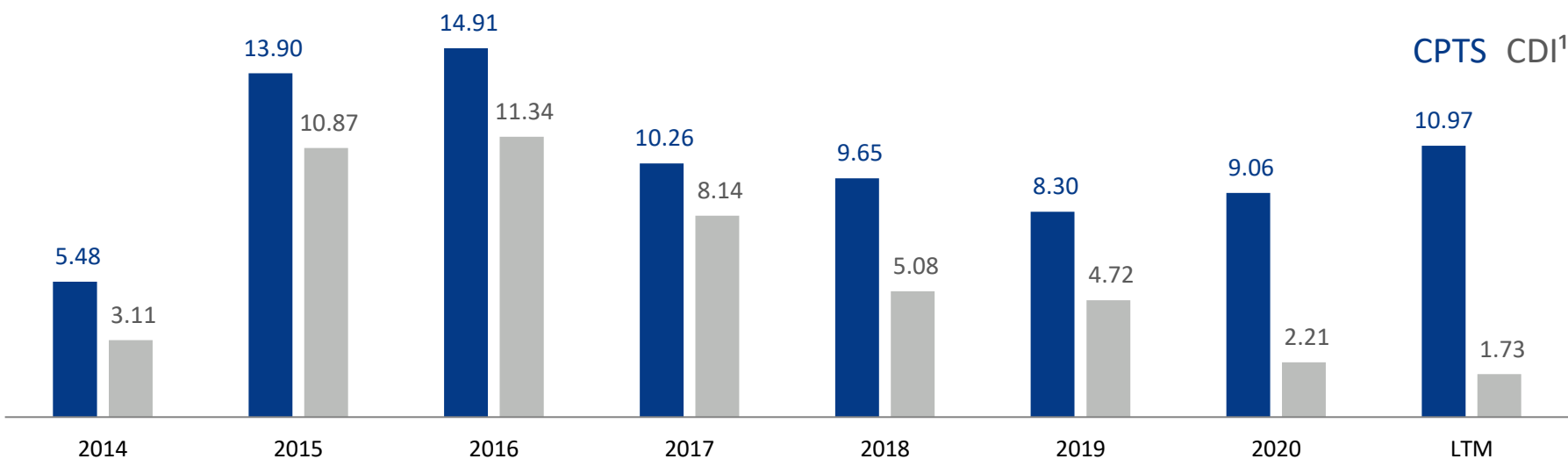
Fonte: Capitânia.

¹ Visão dos agentes de mercado e da gestora sem constituir promessa ou previsão de resultados.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

No dia 11/06/21, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.00 por cota, com pagamento em 18/06/21 para os detentores de cotas em 11/06/21. Este dividendo equivale a 436.0% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

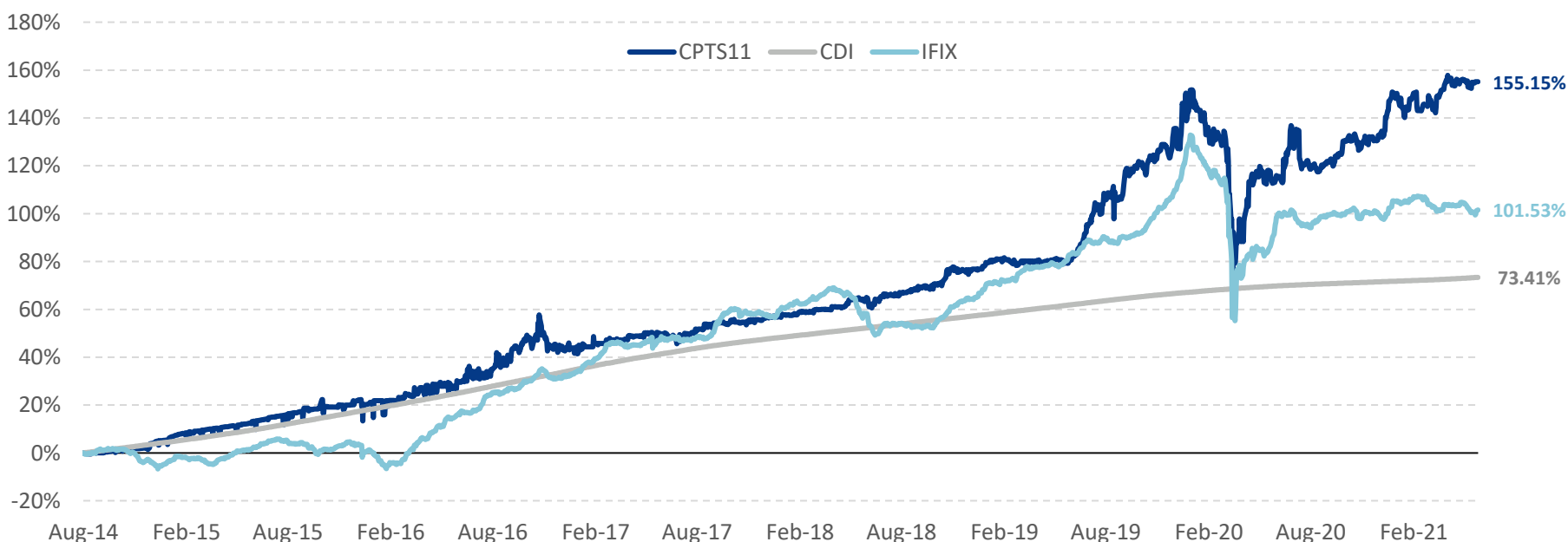
Desde seu início em 05/08/2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 12.1%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 75.72 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/05/2021) a R\$ 99.80. Essa performance é equivalente a 170% 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 maio foi equivalente a -0.21% versus -1.56% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +155.15% versus +101.53% do IFIX e 73.41% 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 – 31/05/2021

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Mai/21							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Volume (%)
21E0407810	IPCA +	CRI Gazit True Sec 340S 1E	133,266,607	5.89%		3.16%	45.9%
21E0514204	IPCA +	CRI Hypera True Sec 392S 1E	71,174,000	5.60%		3.13%	24.5%
21D0862572	IPCA +	CRI Rede D'or RB Sec 324S 1E	69,999,430	5.34%		2.23%	24.2%
20L0687133	IPCA +	CRI GPA True 346S 1E	10,520,882	5.63%		3.24%	3.6%
20F0689770	IPCA +	CRI GPA 82S 1E	5,056,400	5.23%		2.75%	1.7%
			290,017,318	5.67%	-	2.92%	100.0%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Mai/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\$)
20I0777292	IPCA +	CRI Helbor II Isec 113S 4E	82,000,132	5.83%		5.45%		3.04%	35.6%	2,379,134
20G0800227	IPCA +	CRI GSFI CRI True 236S 1E	31,089,881	5.75%		5.62%		3.40%	13.5%	650,613
13J0119975	IPCA +	CRI Braz. Sec Petrobras 304S 1E	30,557,268	5.40%		4.59%		2.13%	13.3%	2,589,967
20K0571487	IPCA +	CRI Via Varejo Isec 1S 1E	23,998,602	5.48%		5.41%		3.52%	10.4%	1,112,674
20F0689770	IPCA +	CRI GPA 82S 1E	20,000,163	5.74%		5.11%		2.64%	8.7%	1,071,083
21D0862572	IPCA +	CRI Rede D'or RB Sec 324S 1E	11,168,959	5.34%		5.00%		2.11%	4.9%	377,300
19L0823309	IPCA +	CRI Evolution Habitasec 181S 1E	10,107,030	6.25%		5.82%		3.38%	4.4%	302,749
19G0228153	IPCA +	CRI HBR Habitasec 148S 1E	9,999,231	5.93%		6.00%		3.69%	4.3%	(70,550)
20K0699593	IPCA +	CRI BRF Salvador Isec	9,273,000	5.42%		5.09%		3.61%	4.0%	15,843
20J0837185	IPCA +	CRI Creditas Vortex 1S 27E	1,999,644	6.50%		6.36%		3.69%	0.9%	27,160
14K0085164	CDI +	Esser CRI Habitasec 41S 1E	150,602		6.11%		N/A	N/A	0.1%	(2,264,033)
			230,344,513	5.71%	6.11%	5.34%	N/A	3.01%	100.0%	6,191,938

Alocamos boa parte dos recursos da última oferta liquidada em maio no começo do mês, com destaque para três principais operações de CRIs: (i) CRI Gazit, (ii) Rede D'Or e (iii) Hypera. Não obstante, em maio, com exclusão desses novos ativos, 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 em relação aos papéis que temos vendido no mercado secundário. Temos hoje um *pipeline* de CRIs que totaliza mais de R\$ 1 bilhão com perfil muito parecido ao atual e com taxa média ponderada próximo a IPCA + 6.0%. Continuaremos então a girar a carteira, fazer ganho de capital e focar na originação de mais operações como estas para o fundo. Acreditamos que essa estratégia tem sido uma forma de testar a aceitação dessa atuação por terceiros e entregar um resultado um pouco acima do carregamento dos papéis para o cotista, como resultado da gestão ativa. Aproveitamos também para diminuir nossa exposição aos setores não *core* e concluir por completo a transformação do fundo.

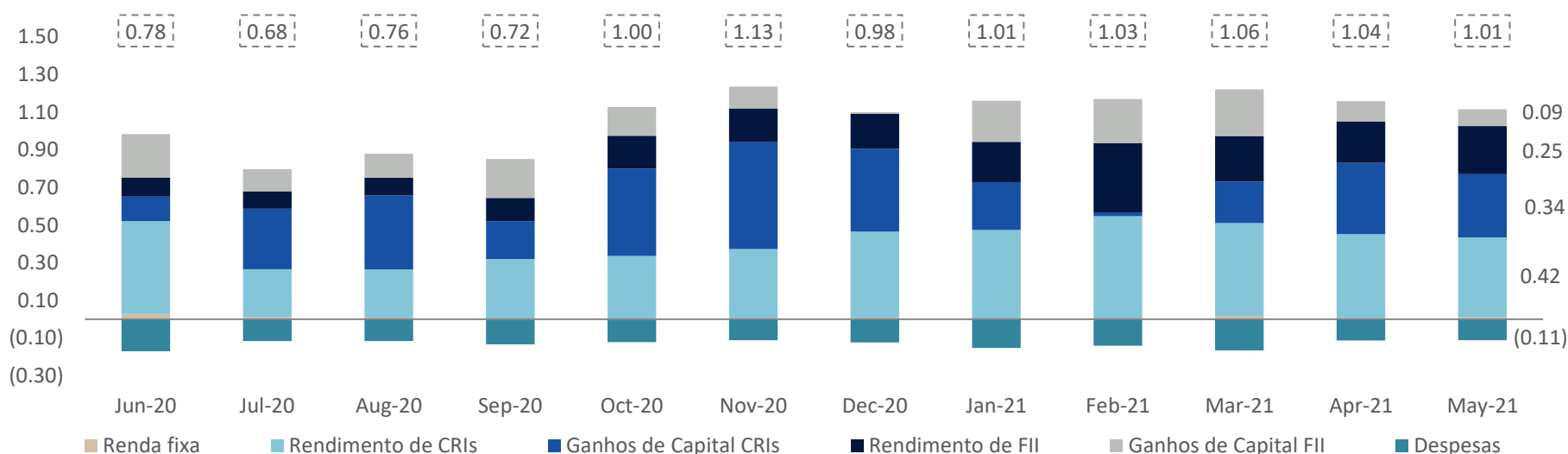
CARTEIRA FII – MOVIMENTAÇÕES:

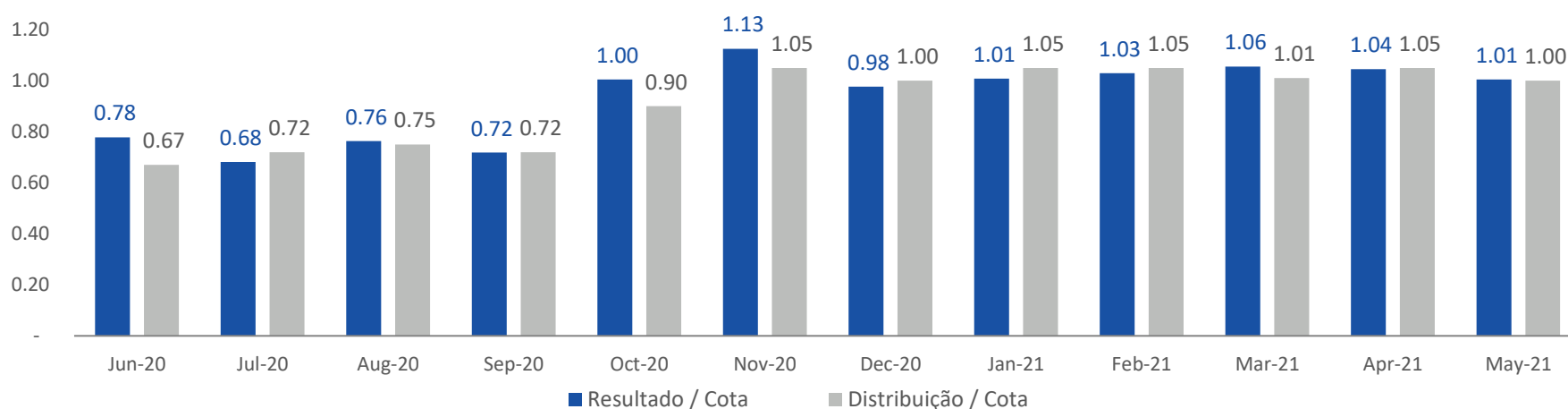
Compras de FIIs – CPTS11 – Mai/21			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
NEWL15	365,654	37,965,855	103.83
RBIV14	58,823	4,999,955	85.00
QAGR11	50,395	2,641,706	52.42
HBRH11	13,611	1,281,571	94.16
TRXF11	9,750	1,051,050	107.80
PATC11	14,510	1,001,141	69.00
RBIV11	8,305	688,317	82.88
VVPR11	6,590	652,871	99.07
BTLG11	2,500	286,787	114.71
RBVO11	18,871	233,869	12.39
XPHT11	1,726	149,853	86.82
VOTS11	372	30,822	82.86
FMOF11	2	140	70.01
Outros	-	65,527,943	-
Total		116,511,881	

Vendas de FIIs – CPTS11 – Mai/21			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
TRXF11	112,838	12,080,655	107.06
BTCR11	100,872	9,416,991	93.36
GALG11	36,147	4,009,390	110.92
FEXC11	33,846	3,251,634	96.07
QAGR11	11,566	630,812	54.54
XPPR11	6,714	440,438	65.60
MAXR11	1,746	174,809	100.12
FLCR11	827	83,395	100.84
JPPA11	804	80,223	99.78
RBRL11	539	59,182	109.80
HREC11	284	28,690	101.02
Total		30,284,440	

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Securities II FII	Dec-20	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	May-21	Acumulado
Receitas	9,277,498	15,615,053	15,736,325	16,430,582	21,274,289	20,509,673	154,388,269
Renda fixa	78,638	43,022	27,309	246,757	92,299	198,655	1,103,263
Rendimento de CRIs	3,856,610	6,328,918	7,350,879	6,635,585	8,216,577	7,779,370	61,354,114
Ganhos de capital CRIs	3,712,515	3,423,995	268,151	2,949,970	6,947,011	6,191,939	40,456,503
Rendimento de FII	1,560,094	2,873,273	4,932,966	3,268,832	4,047,953	4,672,795	28,933,667
Ganhos de capital de FII	69,641	2,945,845	3,157,020	3,329,438	1,970,448	1,666,915	22,540,723
Despesas	(1,032,192)	(2,056,512)	(1,886,877)	(2,228,100)	(2,075,508)	(2,036,877)	(18,739,883)
Taxa de Administração	(102,576)	(125,476)	(125,011)	(145,460)	(125,587)	(175,723)	(1,427,612)
Taxa de Gestão	(876,560)	(1,072,249)	(1,066,788)	(1,314,559)	(1,475,653)	(1,501,630)	(11,918,307)
Imposto sobre ganho de capital	(13,928)	(589,169)	(631,404)	(665,888)	(398,600)	(333,383)	(4,513,743)
Outras despesas	(39,127)	(269,618)	(63,674)	(102,193)	(75,668)	(26,142)	(880,221)
Resultado	8,245,306	13,558,540	13,849,448	14,202,482	19,198,781	18,472,796	135,648,386
Resultado / Cota	0.98	1.01	1.03	1.06	1.04	1.01	14.47
Distribuição ¹	8,903,446	14,127,919	14,127,919	13,973,730	19,297,678	18,378,741	135,374,475
Distribuição / Cota	1.00	1.05	1.05	1.01	1.05	1.00	14.22
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11.52%	12.35%	12.61%	11.94%	12.35%	12.02%	10.99%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	12.00%	12.60%	12.60%	12.12%	12.60%	12.00%	10.97%
Resultado Acumulado	897,851	328,472	50,001	278,753	179,856	273,911	273,911
Resultado Acumulado / Cota	0.11	0.02	0.00	0.02	0.01	0.01	0.01

QUEBRA DO RESULTADO

RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES

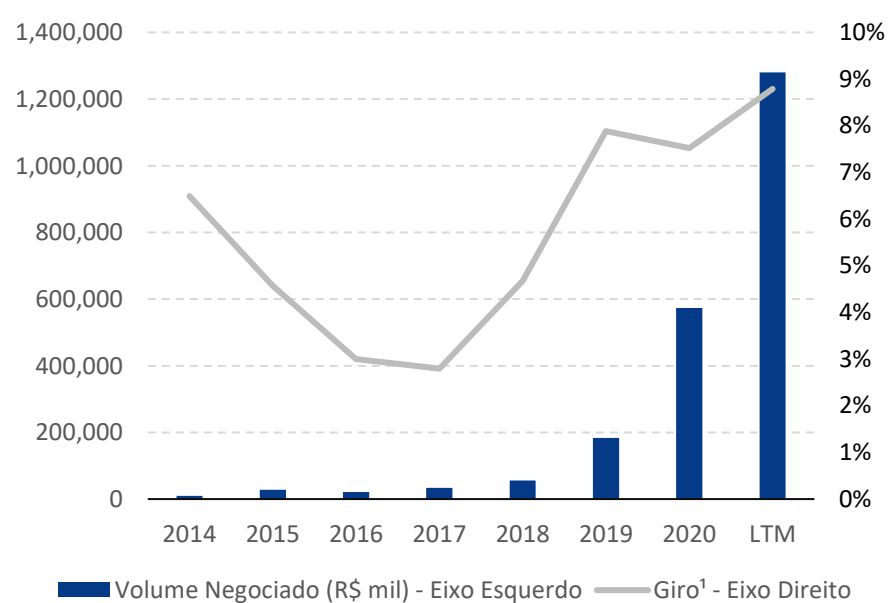
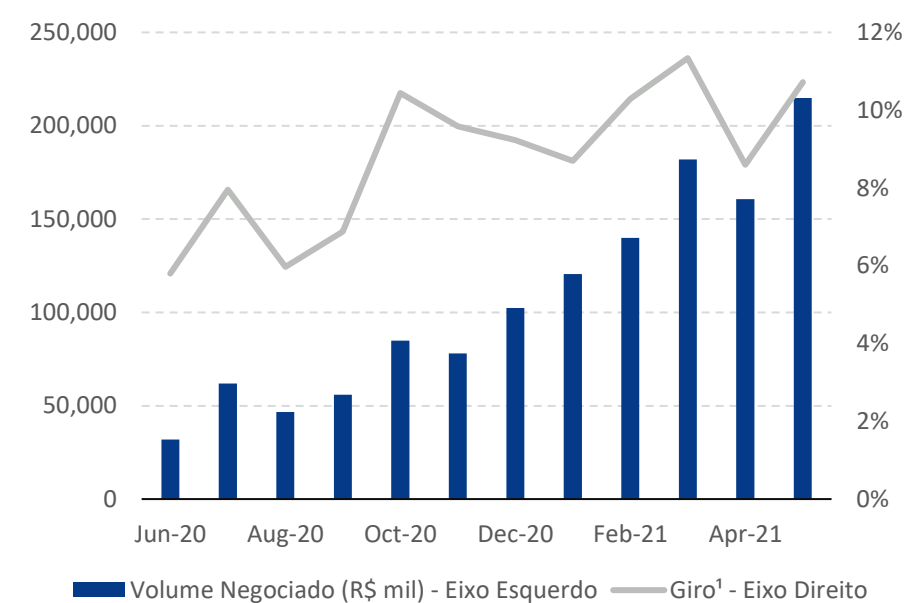
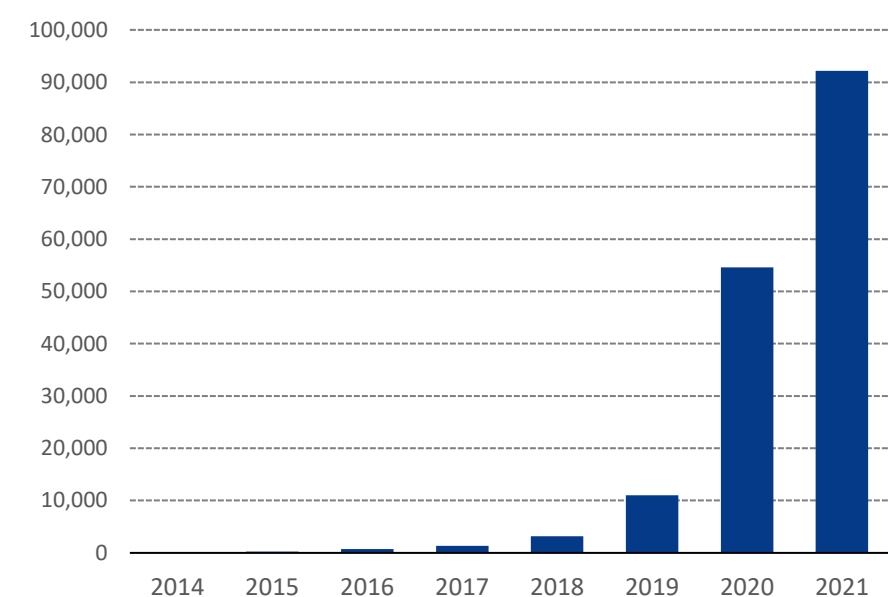
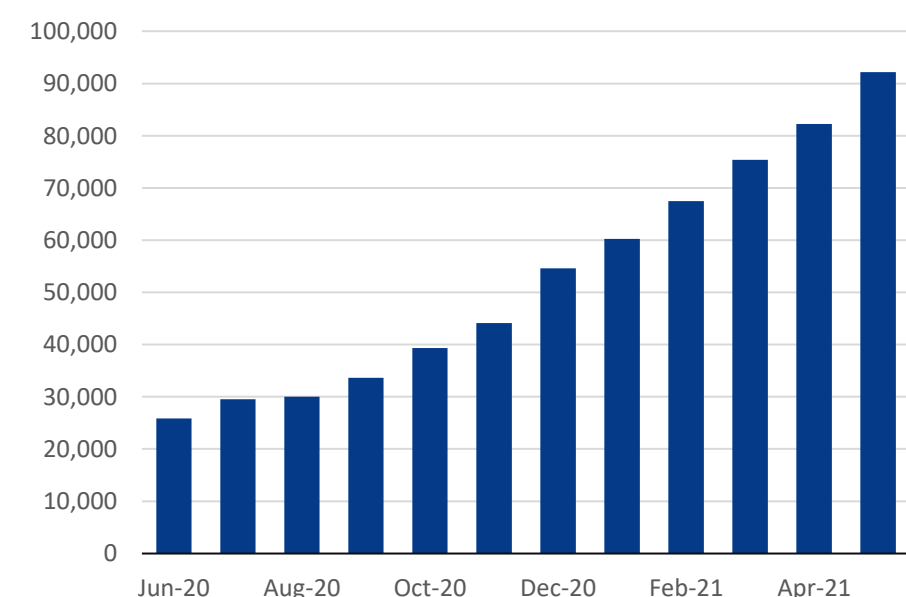
 Média²: 0.91

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 maio foram negociadas 2,140,554 cotas, sendo 175,130 negócios, com volume de R\$ 214,916,703, o que representa uma média diária de R\$ 10,234,129. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de maio com 92,206 cotistas, uma variação de +12.1% contra o mês anterior.

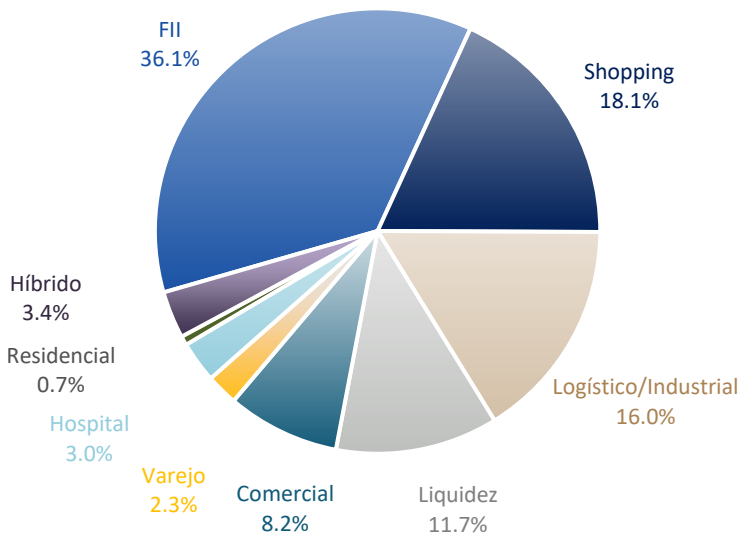
	Feb-21	Mar-21	Apr-21	May-21	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 139,884.3	R\$ 182,029.9	R\$ 160,743.3	R\$ 214,916.7	R\$ 1,280,022.7
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 7,771.4	R\$ 7,914.3	R\$ 8,037.2	R\$ 10,234.1	R\$ 5,205.9
Giro Mensal (%)	10.3%	11.3%	8.6%	10.7%	8.8%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 1,344,977.9	R\$ 1,865,442.2	R\$ 1,874,631.6	R\$ 2,135,465.9	R\$ 1,233,740.4

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


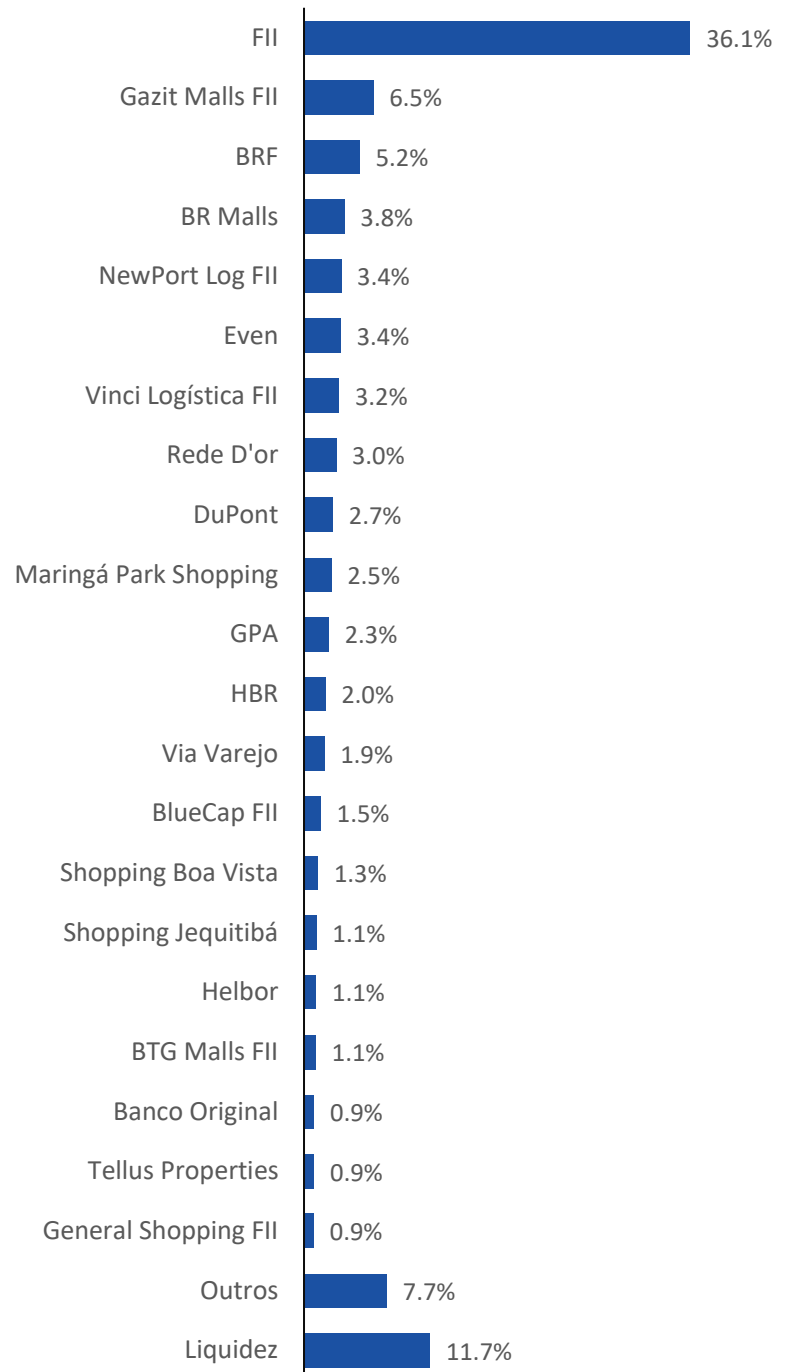
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% PL) – 31/05/2021

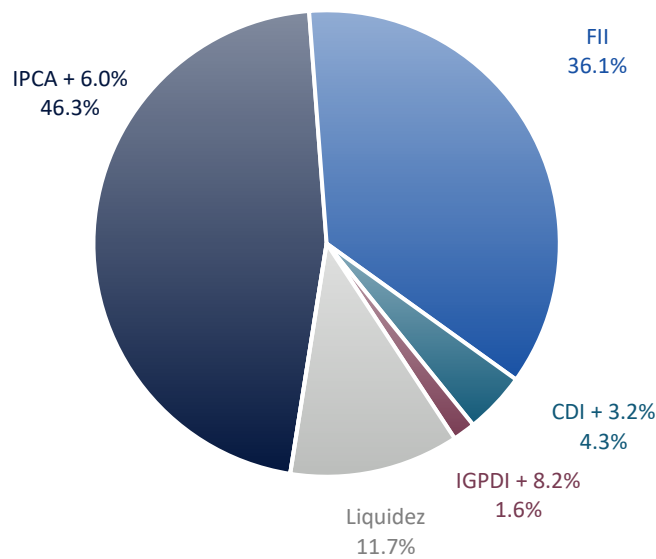
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



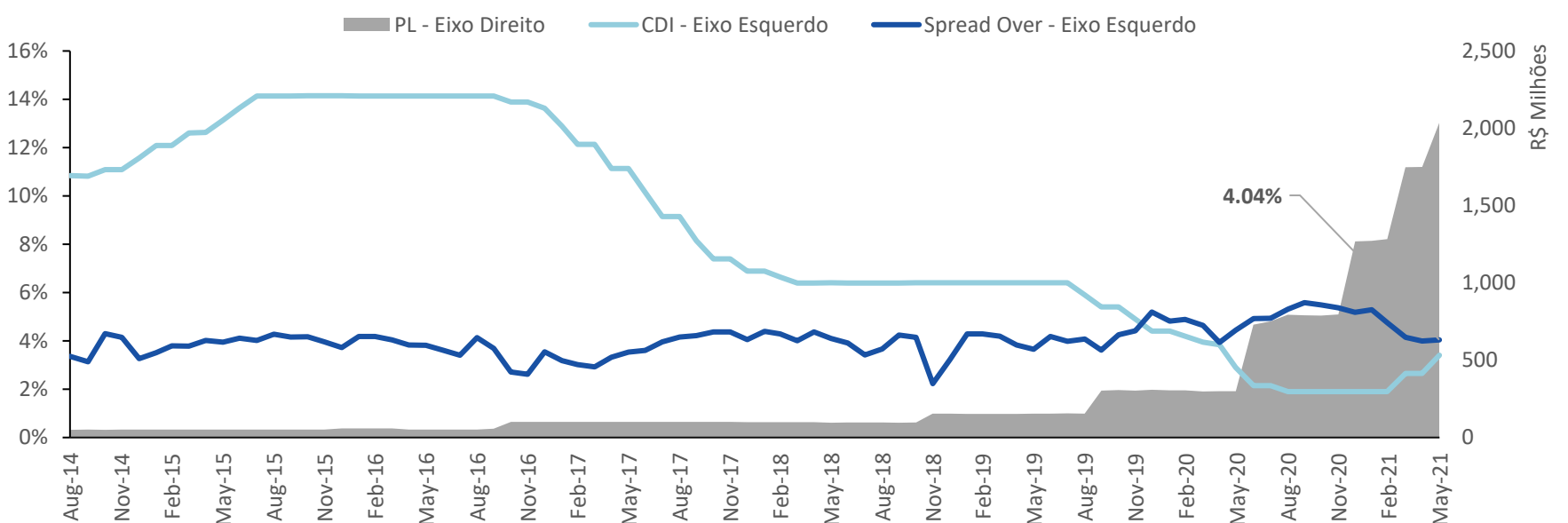
EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



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 – RESUMO

O Fundo possui 52.1% do PL divididos em 32 CRIs. O segmento com maior percentual de alocação é o de shopping centers com 34,7% da carteira de crédito. O volume da carteira é de R\$ 1,082,713,689, com *duration* médio de 5,7 anos, spread médio de 4,0%, taxa nominal média de 12,2% e LTV médio de 38,9% 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
Shopping	376,566,229	18.1%	6.2	6.25%	6.66%	1.80%	1.92%	4.33%	12.73%	24.1%
Logístico/Industrial	333,274,589	16.0%	5.3	5.82%	5.94%	4.51%	4.52%	4.01%	12.17%	48.3%
Comercial	169,310,789	8.2%	5.6	5.67%	5.73%	3.04%	3.02%	3.36%	11.58%	49.5%
Hospital	61,707,368	3.0%	10.2	5.29%	4.94%	-	-	2.07%	11.04%	N/A
Varejo	47,395,908	2.3%	6.4	5.62%	5.85%	-	-	3.40%	11.84%	75.4%
Residencial	13,664,105	0.7%	7.3	6.50%	6.50%	-	-	4.03%	12.70%	28.3%
Híbrido	70,653,813	3.4%	1.7	7.40%	7.40%	-	-	4.57%	11.12%	60.0%
Loteamento	10,140,888	0.5%	1.3	9.32%	16.79%	-	-	20.40%	27.44%	46.3%
Total	1,082,713,689	52.1%	5.70	6.06%	6.32%	3.22%	3.25%	4.07%	12.28%	39.0%

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
CRI Tishman DuPont Isec 240S 4E	21D0001404	DuPont	IPCA +	5.50%	55,485,226	2.7%	6.6	5.50%	5.51%	3.19%	11.65%	50.0%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	19G0228153	HBR	IPCA +	6.00%	40,792,655	2.0%	5.8	5.94%	6.23%	3.91%	12.24%	31.3%
Helbor CRI ISEC 113S 4E	20I0777292	Helbor	IPCA +	5.50%	22,958,931	1.1%	6.2	5.54%	5.49%	3.16%	11.54%	67.1%
Apogee CRI ISEC 84S 4E	20G0000001	Banco Original	CDI +	3.40%	19,243,642	0.9%	3.5	3.40%	3.41%	3.41%	11.04%	39.7%
Tellus CRI Isec 226S 4E	21C0549648	Tellus Properties	IPCA +	5.75%	19,108,561	0.9%	5.8	5.75%	5.62%	3.44%	11.75%	70.2%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	19I0739560	Vitacon	CDI +	2.00%	11,721,773	0.6%	2.9	2.46%	2.39%	2.39%	9.66%	57.7%
Total	-	-	-	-	169,310,789	8.2%	5.6	-	-	3.36%	11.58%	49.5%

Hospital	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
CRI Rede D'or RB Sec 324S 1E	21D0862572	Rede D'Or	IPCA +	4.94%	61,707,368	3.0%	10.2	5.29%	4.94%	2.07%	11.04%	N/A
Total	-	-	-	-	61,707,368	3.0%	10.2	-	-	2.07%	11.04%	N/A

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
CRI Hypera True Sec 392S 1E	21E0514204	NewPort Log FII	IPCA +	5.60%	71,578,540	3.4%	6.6	5.60%	5.52%	2.96%	11.41%	61.5%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Vinci Logística FII	IPCA +	7.50%	67,450,445	3.2%	4.8	6.94%	7.00%	5.07%	13.30%	43.2%
BRF PE CRI Isec 99S 4E	21A0709253	BRF	IPCA +	5.25%	57,344,715	2.8%	7.3	5.25%	5.19%	2.97%	11.56%	51.0%
BRF Salvador CRI Isec 142S 4E	20K0699593	BRF	IPCA +	5.38%	50,308,616	2.4%	3.1	5.42%	5.51%	4.82%	12.40%	51.8%
Via Varejo BlueMacaw CRI Isec 1S 1E	20K0571487	Via Varejo	IPCA +	5.34%	38,913,097	1.9%	5.5	5.44%	5.25%	2.87%	11.07%	58.6%
Blue Cap CRI True 310S 1E	20G0753911	BlueCap FII	CDI +	4.50%	32,137,061	1.5%	4.7	4.51%	4.52%	4.52%	12.67%	30.0%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.81%	15,542,115	0.7%	1.7	6.24%	9.18%	7.32%	14.07%	N/A
Total	-	-	-	-	333,274,589	16.0%	5.3	-	-	4.01%	12.17%	48.3%

Data base – 31/05/2021.

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/05/2021

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
CRI Gazit True Sec 340S 1E	21E0407810	Gazit Malls FII	IPCA +	5.89%	134,061,486	6.5%	9.0	5.89%	5.90%	3.31%	12.25%	N/A
"BR Malls" CRI RB Capital 99S 1E	14C0072810	BR Malls	IPCA +	7.04%	78,036,381	3.8%	3.9	5.37%	7.06%	5.42%	13.40%	14.6%
Shopping Maringá Park CRI True Sec 1E 1S 20K0660743		Maringá Park Shopping	IPCA +	6.85%	52,445,403	2.5%	5.1	6.85%	6.94%	4.92%	13.19%	64.3%
Shopping Boa Vista CRI RB 227S 1E	20F0734290	Shopping Boa Vista	IPCA +	7.25%	26,725,157	1.3%	4.9	7.26%	7.18%	5.18%	13.42%	31.4%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping Jequitibá	IGPDI +	7.75%	23,795,914	1.1%	3.6	7.74%	9.15%	7.44%	15.40%	61.2%
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	22,253,560	1.1%	4.5	1.50%	1.50%	1.50%	9.33%	27.0%
GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	General Shopping FII	IPCA +	5.00%	18,582,063	0.9%	6.1	5.75%	5.51%	3.33%	11.71%	56.3%
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Tenco	IPCA +	6.00%	17,370,143	0.8%	7.1	8.06%	6.90%	4.50%	13.17%	31.6%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping Sul	CDI +	4.25%	2,210,822	0.1%	1.0	4.25%	4.25%	4.25%	9.97%	21.7%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping Sul	CDI +	4.25%	1,085,302	0.1%	1.0	3.01%	5.74%	5.74%	11.54%	28.8%
Total	-	-	-	-	376,566,229	18.1%	6.2	-	-	4.33%	12.73%	24.1%

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%	70,653,813	3.4%	1.7	7.40%	7.40%	4.57%	11.12%	60.0%
Total	-	-	-	-	70,653,813	3.4%	1.7	-	-	4.57%	11.12%	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 +	5.60%	26,123,045	1.3%	6.5	5.61%	5.77%	3.43%	11.89%	76.0%
GPA CRI True 346S 1E	20L0687133	GPA	IPCA +	5.75%	21,272,864	1.0%	6.2	5.62%	5.96%	3.37%	11.77%	74.8%
Total	-	-	-	-	47,395,908	2.3%	6.4	-	-	3.40%	11.84%	75.4%

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%	13,664,105	0.7%	7.3	6.50%	6.50%	4.03%	12.70%	28.3%
Total	-	-	-	-	13,664,105	0.7%	7.3	-	-	4.03%	12.70%	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%
Total	-	-	-	-	10,140,888	0.5%	1.3	-	-	20.40%	27.44%	46.3%

Data base – 31/05/2021.

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

CARTEIRA DE FIIS – 31/05/2021

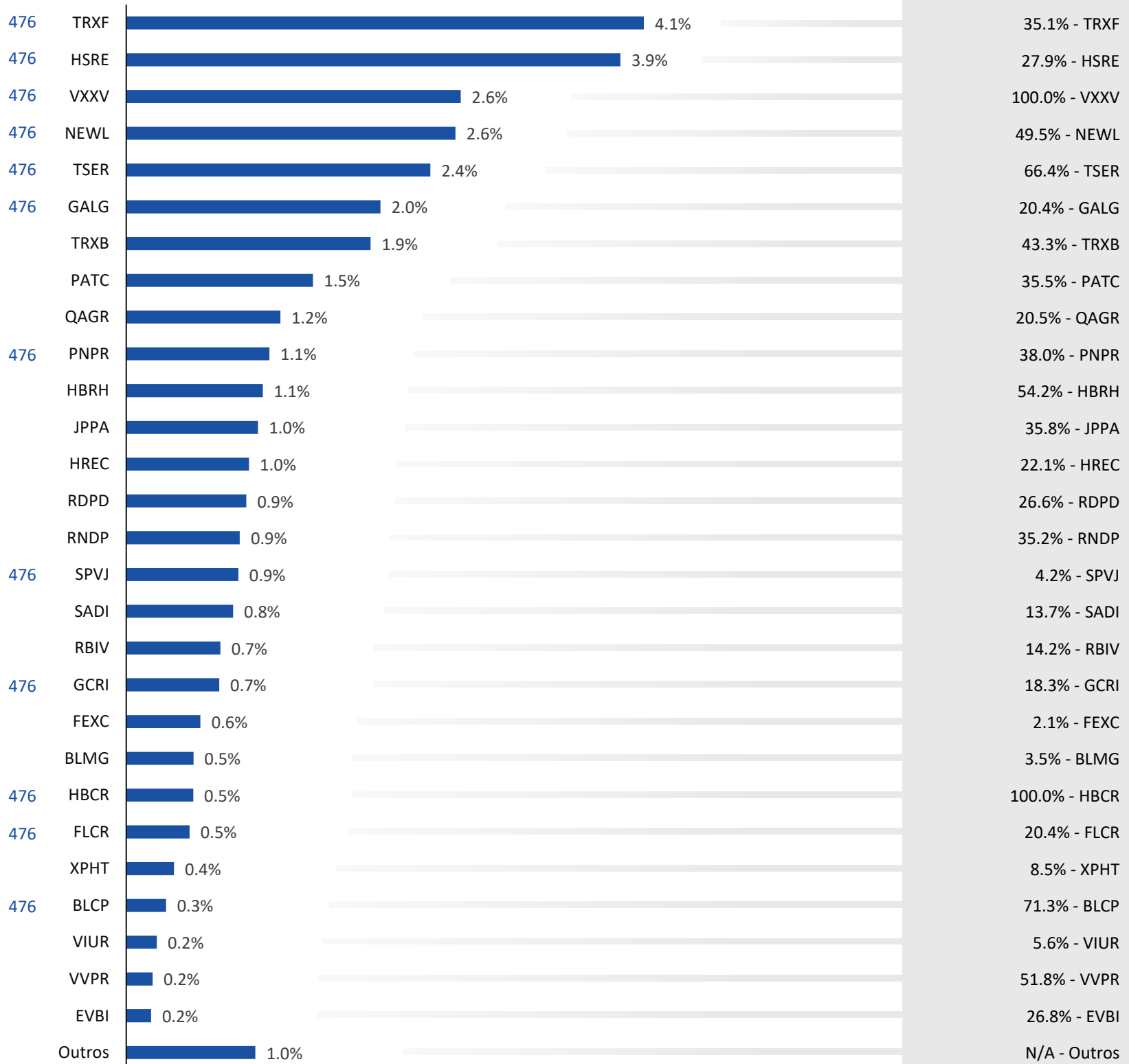
O Fundo possui 36.1% do PL divididos em 47 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 20.1%. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual (em % do PL total do Fundo), o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por Fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPTS11

(%) PL
Em 31/05/2021

(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

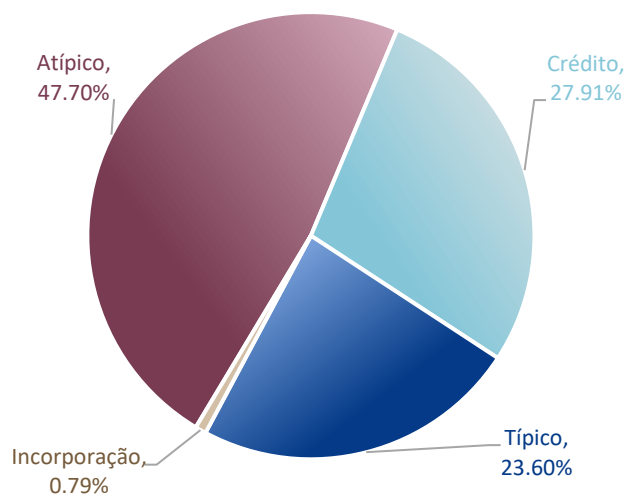
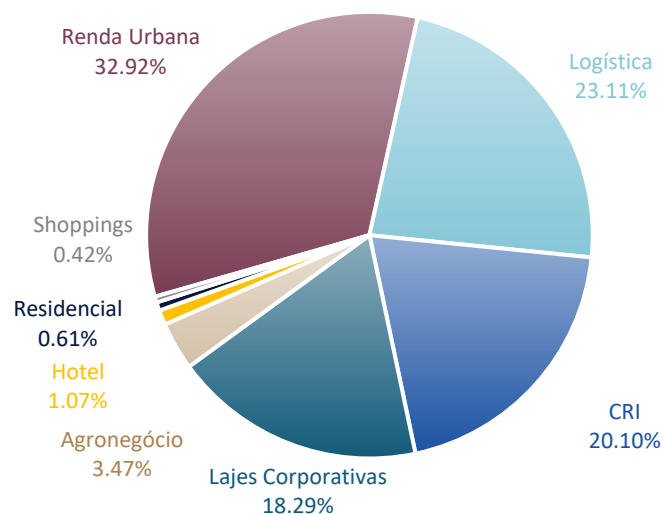
ICVM 476



CARTEIRA DE FIIS – DESCRITIVO – 31/05/2021

Na tabela abaixo é possível verificar a carteira de FII, assim como o saldo atual considerando o preço de fechamento de maio 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
RDPD11	19,719,591	234,116	55	84	6,755,401	52.1%
GALG11	41,797,303	378,942	97	110	5,158,562	14.1%
HSRE11	81,265,074	873,818	88	93	4,606,364	6.0%
TRXB11	40,171,901	337,579	108	119	3,789,976	10.4%
TRXF11	85,116,137	806,941	101	105	3,746,222	4.6%
RNDP11	18,657,216	26,352	602	708	2,796,156	17.6%
SADI11	17,561,510	208,817	79	84	1,112,320	6.8%
NEWL15	38,711,789	365,654	104	106	745,934	2.0%
NEWL11	15,416,366	145,616	103	106	347,255	2.3%
GCR11	15,300,000	150,000	100	102	300,000	2.0%
FLCR11	10,383,679	100,832	101	103	221,620	2.2%
QAGR11	25,325,784	479,655	52	53	189,961	0.8%
HREC11	20,160,523	199,018	100	101	189,067	0.9%
RBIV11	8,020,843	96,058	82	84	169,315	2.2%
HSAF15	2,310,096	22,668	97	102	114,927	5.2%
XPHT11	7,816,420	88,924	87	88	98,418	1.3%
BRIP11	847,000	770	1,000	1,100	77,000	10.0%
RBBV11	380,947	3,829	95	99	16,809	4.6%
AIEC11	676,896	7,692	86	88	14,381	2.2%
HOSI11	206,035	2,555	80	81	1,880	0.9%
BTLG13	40,212	360	110	112	792	2.0%
FMOF11	146	2	70	73	6	4.5%
BICE11	94,000	94	1,000	1,000	-	0.0%
HBCR14	11,000,000	110,000	100	100	-	0.0%
PNPR11	5,386,700	53,867	100	100	-	0.0%
PNPR14	18,139,300	181,393	100	100	-	0.0%
PRTS11	39,664	169,591	0	0	-	0.0%
SHOP11	3,054,646	45,147	68	68	-	0.0%
TSER11	50,000,000	500,000	100	100	-	0.0%
VIUR11	5,000,000	50,000	100	100	-	0.0%
VXXV13	39,999,846	55,436	722	722	-	0.0%
VXXV14	14,999,581	20,788	722	722	-	0.0%
BLCP11	9,510	95	102	100	(216)	-2.2%
RBRL11	43,170	407	107	106	(379)	-0.9%
BTLG11	279,250	2,500	115	112	(7,537)	-2.6%
FEXC11	12,188,239	123,965	98	98	(8,353)	-0.1%
VVPR11	4,322,500	43,225	100	100	(14,844)	-0.3%
PLOG11	1,225,536	13,039	95	94	(15,430)	-1.2%
MAXR11	788,618	8,571	96	92	(31,492)	-3.8%
EVBI11	4,079,286	39,993	103	102	(39,993)	-1.0%
RBIV13	2,524,623	30,235	85	84	(45,353)	-1.8%
VOTS11	2,049,549	24,837	84	83	(46,507)	-2.2%
BMLC11	2,657,826	29,365	93	91	(86,552)	-3.2%
RBIV14	4,911,721	58,823	85	84	(88,235)	-1.8%
SPVJ11	18,417,881	171,176	108	108	(149,579)	-0.8%
BLCP15	6,536,482	65,293	103	100	(161,927)	-2.4%
SEQR11	805,737	9,638	105	84	(202,683)	-20.1%
JPPA11	21,642,000	216,420	101	100	(205,088)	-0.9%
RBVO11	657,688	52,615	17	13	(212,966)	-24.5%
XPEX11	1,746,189	2,070	959	844	(237,975)	-12.0%
BLMG11	11,043,704	107,775	105	102	(270,133)	-2.4%
XPIZ11	3,135,270	3,466	1,000	905	(330,986)	-9.5%
PATC11	30,699,219	453,125	70	68	(1,073,022)	-3.4%
HBRH11	22,431,024	238,425	99	94	(1,209,266)	-5.1%
Total	749,794,226				26,013,849	3.6%

EXPOSIÇÃO POR TIPO DE RISCO (%)

EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO (%)


Data base – 31/05/2021.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

■ Comercial ■ Shopping
■ Logístico/Industrial ■ Híbrido

■ Varejo ■ Loteamento
■ Residencial ■ Hospital



CRI Rede D'or RB Sec 324S 1E (21D0862572)

Vencimento: 15/05/2036

Devedor	Rede D'Or
Taxa de Emissão	IPCA + 4,9%
LTV	N/A
Rating	AAA

A operação é limpa sem garantias com risco de crédito do Grupo Rede D'or (Rating AAA pela S&P) um relevante grupo do setor de saúde brasileiro com listagem na B3, Ticker: RDOR3.



CRI Gazit True Sec 340S 1E (21E0407810)

Vencimento: 15/05/2037

Devedor	Gazit Malls FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,89%
LTV	N/A
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de locação dos Shoppings do portfólio da Gazit no Brasil envolvidos nessa securitização, os shoppings: Prado Boulevard, Morumbi Town e Shopping Light. Além da cessão dos proventos dos outros ativos: Mais Shopping e Shopping Internacional que compõe o portfólio da Gazit Brasil.



CRI Hypera True Sec 392S 1E (21E0514204)

Vencimento: 28/05/2031

Devedor	NewPort Logístico FII
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV ¹	61,5%
Rating	-

A operação é lastreada na AF do galpão logístico localizado em Goiânia-GO locado pelo FII NEWL11 para Hypera, Coty e Ontex, com maior locatário sendo a Hypera S.A., *player* relevante do mercado de produtos farmacêuticos brasileiros, com ações listadas na B3, Ticker: HYPE3, rating de crédito AAA pela S&P (escala nacional).





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%.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital

brMalls



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.



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.

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	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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%.



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%.



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

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Maringá Park Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,85%
LTV	64,3%
Rating	-

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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

■ Comercial
■ Logístico/Industrial
■ Shopping
■ Híbrido

■ Varejo
■ Residencial
■ Loteamento
■ Hospital



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	AA

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).




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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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.



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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

■ Comercial ■ Shopping
■ Logístico/Industrial ■ Híbrido

■ Varejo ■ Loteamento
■ Residencial ■ Hospital



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 inicial da operações é de 70,17%.



CRI Shopping Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E (13F0056986) **Vencimento: 05/12/2035**

Devedor	Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 6%
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 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: 20/12/2024

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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 26/12/2035

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

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.



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

Vencimento: 28/02/2025

Devedor	Swiss Park
Taxa de Emissão	IGPDI + 8%
LTV	39,8%
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	21,7%
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

 Comercial	 Shopping	 Varejo	 Loteamento
 Logístico/Industrial	 Híbrido	 Residencial	 Hospital



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

Vencimento: 28/05/2025

Devedor	Swiss Park
Taxa de Emissão	IGPDI + 14,8%
LTV	50,8%
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 Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Vencimento: 01/02/2024

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25%
LTV	81,5%
Rating	-

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 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 ■ Shopping
■ Logístico/Industrial ■ Híbrido

■ Varejo ■ Loteamento
■ Residencial ■ Hospital



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 – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

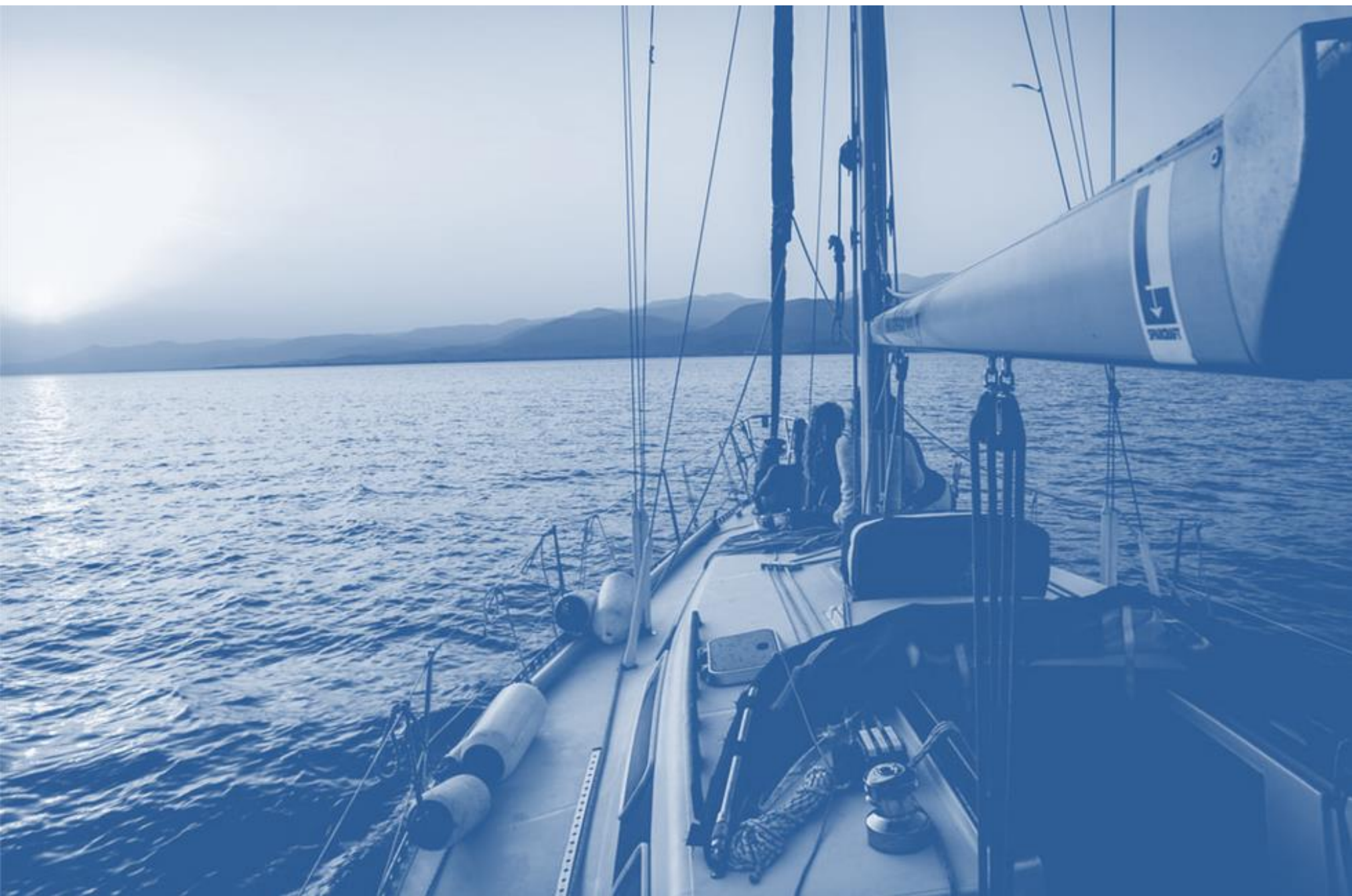
Termos	Descrição
SHOP11	Multi Shoppings FII
SPVJ11	SuccessPar Varejo
TEPP11	Tellus Properties FII
TRXB11	TRX Real Estate II FII
TRXF11	TRX Real Estate FII
TSER11	Tishman Speyer Properties
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VILG11	Vinci Logístico
VINO11	Vinci Offices
VISC11	Vinci Shopping FII
VOTS11	Votorantim 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 (m ²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente (<i>risk free rate</i>) de cada título, com base na marcação dos preços (PU) do administrador.
Taxa nominal equivalente	Taxa equivalente nominal do título dado a curva de juros futuros analisada na presente data
Taxa ponderada de aquisição	Taxa ponderada média atual das compras do título
Duration	Prazo médio ponderado das amortizações do título
Posições "quórum qualificado"	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições "quórum relevante"	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

DISCLAIMER

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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

