



CNPJ:
18.979.895/0001-13

Início do Fundo:
05/08/2014

Administrador:
BTG Pactual Serv. Fin. S/A DTVM

Público-Alvo:
Investidores em geral

Gestor:
Capitânia S/A

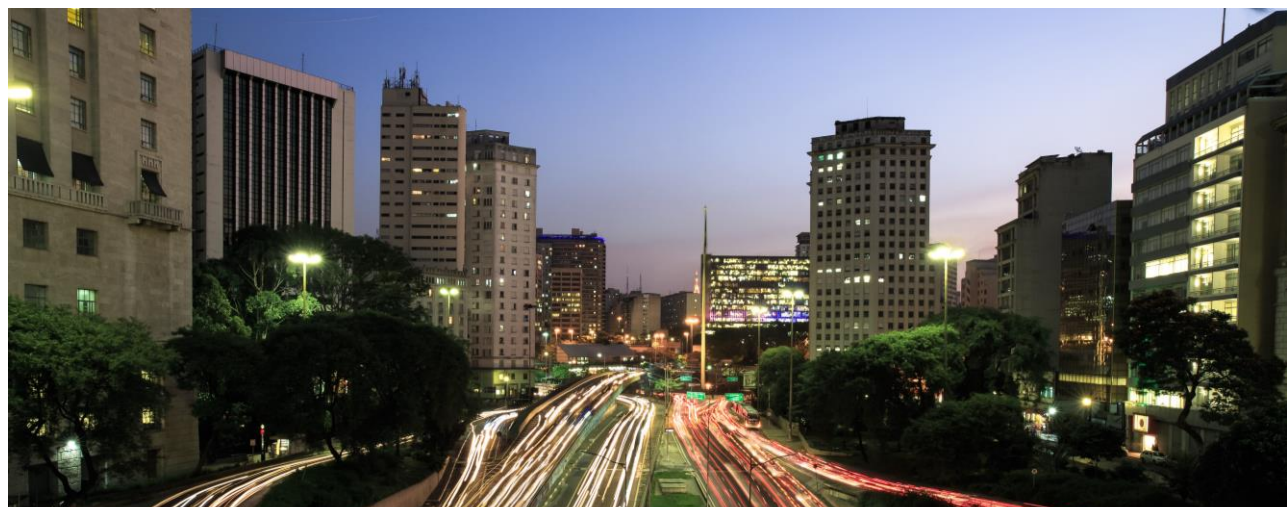
Classificação Anbima:
FII TVM Renda Gestão Ativa
Títulos e Valores Mobiliários

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

Taxa de Performance:
Não há

Número de Cotas:
13,455,161

Relatório Mensal de Dezembro de 2020



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 104.15

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 94.26

Valor de Mercado:
R\$ 1,401,355,018

Patrimônio Líquido:
R\$ 1,268,286,551

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

Dividend Yield:
11.52%¹

Dividend Yield (Cota de emissão)²:
12.00%

Volume negociado (mês):
R\$ 102,428,256

Média diária do volume negociado (mês):
R\$ 5,121,413

Quantidade de cotistas:
54,591

PROVENTOS

Data base	Pagamento	R\$/Cota	Mês de referência
13/01/2021	20/01/2021	1.00	Dezembro/2020

¹ Considerando as cotas de fechamento de 30/12/2020.

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

CAPITÂNIA SECURITIES II FII (TICKER B3: CPTS11)

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

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

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

Comentário sobre a performance no mês e ano

Primeiramente gostaríamos de agradecer a confiança dos investidores neste ano de 2020. Foram 3 emissões bem sucedidas, que nos permitiram colocar em prática a estratégia do fundo com qualidade. De forma resumida, gostaríamos de destacar as grandes mudanças do fundo no último ano: i) mudança radical no perfil de crédito dos CRIs. Hoje, 76% da carteira de crédito tem como devedores empresas de capital aberto ou FIIs listados. Estamos expostos também aos setores mais resilientes na nossa opinião; ii) aumento expressivo da liquidez no secundário, terminando o ano com R\$ 5 milhões de negociação diária; iii) aumento expressivo do giro da carteira de CRI e FII, gerando ganho de capital relevante aos cotistas. Dito isto, estamos bastante confiantes em continuar entregando um resultado bastante competitivo sem correr riscos desnecessários.

Em dezembro, a contínua alta dos índices de inflação, IPCA e principalmente o IGP-M, impactou positivamente 75% e 10% da carteira de CRIs, respectivamente. O total de rendimento de CRI foi de R\$ 3,856MM, 37% proveniente de ganhos (regime caixa) com atualização monetária. A gestão ativa ainda foi responsável por fechar 3 operações de venda de CRIs (R\$ 32,0 milhões de volume), bem inferior ao montante vendido em novembro (R\$ 86,5 milhões de volume), no entanto, com resultado ainda assim expressivo dado a liberação do ganho (caixa) por atualização monetária do CRI Berrine One. No caso, o ativo que é indexado ao IGP-M, tinha um relevante resultado acumulado nos preços do papel, de aproximadamente 14,7% sobre o volume vendido. Outro destaque foi o somatório das vendas dos CRIs Petrobras (R\$ 10,7 milhões de volume) vendido com 105 bps de ganho sobre a taxa de aquisição. Total do ganho de capital com CRIs foi de R\$ 3,712MM no mês. Em contrapartida, o fundo realizou R\$ 252 milhões em compras de CRI com *spread* médio de aquisição de 5,07%.

Durante 2020, a gestão conseguiu atuar de forma ágil e assertiva o que gerou um resultado via dividendos pagos ainda maior que no ano de 2019, mesmo com as taxas de juros nas mínimas históricas. No começo do ano, o principal contribuinte dos dividendos do fundo foi o repasse dos rendimentos dos CRIs em carteira. Com o desenrolar da crise causada pela pandemia e queda nas cotações dos fundos, viu-se uma oportunidade de compra de fundos imobiliários de dívida no mercado secundário a taxas implícitas melhores do que os próprios CRIs no secundário. Isto ocorreu pois o mercado de CRI está em grande parte dentro de outros FIIs de CRI, e estes por serem veículos listados não tiveram a necessidade de vender os papéis durante a crise já que não sofrem resgates, o que limitou impacto da crise de liquidez nos caso dos CRIs, o que deixou os FIIs mais atrativos no relativo. A decisão de vender CRIs no secundário e usar o caixa até o limite permitido por regulamento para comprar FIIs foi uma posição tática que gerou bastante resultado nos últimos meses e agora começa a se aproximar do seu potencial na nossa opinião. Com base nos dados do fechamento do dia 31/12/2020, a carteira de FIIs apresenta um potencial de ganho de capital de aproximadamente R\$ 21 milhões. Portanto, foi uma estratégia importante para a geração de resultado do Fundo no pior momento de mercado, o que demonstra a geração de valor por dinamismo da gestão.

Outro destaque do ano foi a alta dos índices de inflação, com destaque para o IGP-M, que ajudou o resultado do fundo no segundo semestre, principalmente. Com a alta dos índices, o ganho por atualização monetária começou a acumular nos preços dos papéis que, conforme pagaram as amortizações, geraram esse ganho caixa de uma forma mais acentuada em relação a um cenário de inflação mais baixa. Além disso, também no segundo semestre, a gestão começou a fazer mais negócios de forma ativa com os CRIs exatamente para obter o reconhecimento desses ganhos caixa conforme as vendas eram concretizadas, o que compôs aproximadamente metade de resultado da segunda parte do ano. Num total, no 2S20, as vendas com CRIs foram mais de R\$ 356 milhões com R\$ 20,1 milhões em ganho de capital. Mais da metade deste resultado foi provocado pela liberação da atualização monetária descrita acima, pelos CRIs: (i) JHSF Malls (ii) Berrine One e Jequitibá Plaza Shopping.

Resumo da 8ª emissão de cotas

A 8ª emissão de cotas foi encerrada com a captação de R\$ 478MM. Com estes recursos o fundo adquiriu R\$ 350MM em ativos de crédito, sendo R\$ 300MM líquidos, dado a venda de R\$ 50MM no secundário. Os destaques das movimentações estão descritos nas páginas 4 e 5. Em resumo, seguimos a estratégia de alocar em créditos high grade com garantias de imóveis prontos e geradores de caixa com destaque para os devedores: (i) Petrobras, (ii) BR Malls e (iii) XP Properties FII e (iv) GPA. No entanto, o maior desembolso foi um investimento com característica de crédito, porém feito via FII. O FII Even Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro, tem como objetivo a venda do estoque de imóveis adquiridos com grandes descontos sobre valores de mercado da incorporadora Even e pagamento do cotista via amortização e rendimentos, os quais gerem retornos de IPCA+7,40% a.a.

No portfólio de FIIs, a alocação foi de R\$ 180MM, sendo R\$ 140MM líquidos, dado a venda de R\$ 40MM no secundário. Não vislumbramos mais desembolsos de FIIs no curto prazo e estamos nos desfazendo da posição montada neste último ano, a qual possui um lucro a realizar de aproximadamente R\$ 20 milhões. Os destaques foram: (i) HSI Renda Imobiliária (HSRE11) e (ii) Guardian Logístico (GALG11).

No caso do investimento no HSRE11, conseguimos negociar o deal diretamente com o vendedor, sem custos de intermediação e a preços mais atrativos do que o oferecido na oferta ICVM 400. O fundo é formado por 24 imóveis, sendo que 96% destes são lojas da C&A. 66% dos imóveis está na região sudeste e 57% dentro de shoppings centers. O *dividend yield* esperado é de 7,8% a.a.. Já o FII de logística da Guardian Capital (GALG11), integralizado primeiramente em outubro via Oferta ICVM 476, é composto por seis imóveis, distribuídos em três estados, com zero vacância e 100% dos contratos atípicos que representam *cap rates de aquisição* próximos a 9,0%. O *dividend yield* esperado é de 9,0% a.a. e o fundo já carrega um ótimo prêmio em relação ao valor de aquisição.

DISTRIBUIÇÃO DE PROVENTOS

No dia 13/01/21, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 1.00 por cota, com pagamento em 20/01/21 para os detentores de cotas em 13/01/21.

Este dividendo equivale a 686.9% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 12.6%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100.00, (ii) os R\$ 70.56 distribuídos no período reinvestidos no Fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/12/2020) a R\$ 104.15. Essa performance é equivalente a 168.60% do retorno do CDI Líquido.

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

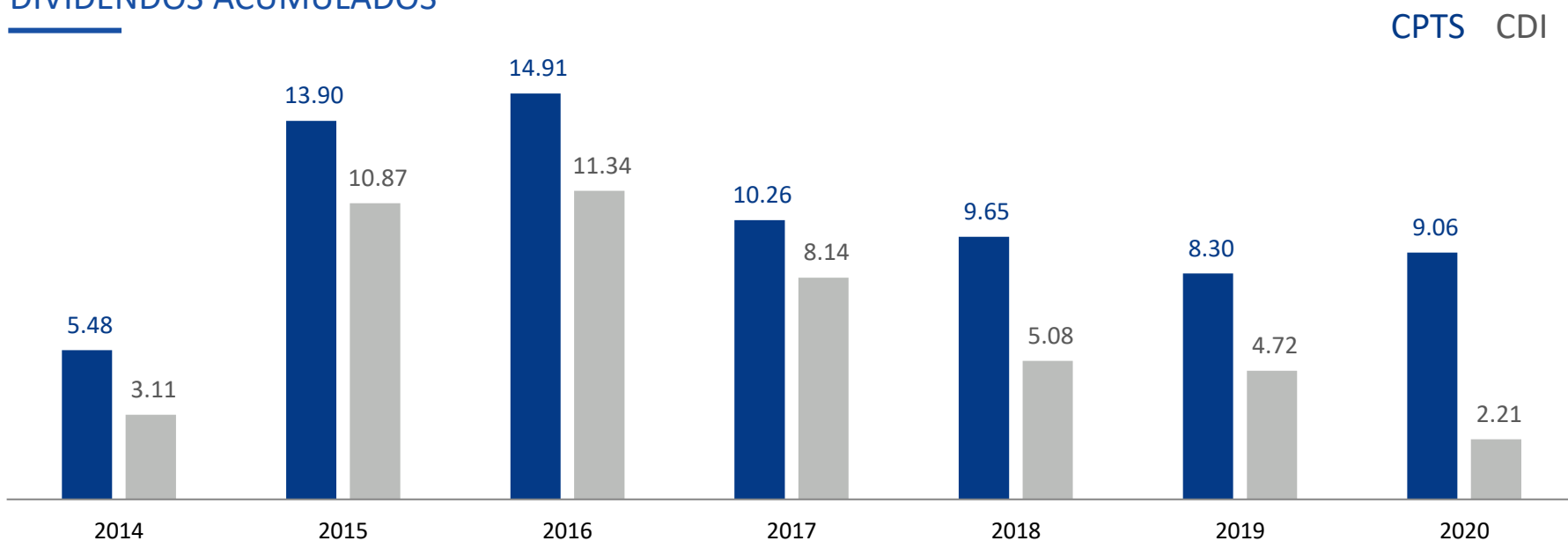
Data	Dividendo (R\$/Cota) ¹	Cota Patrimonial média (R\$) ¹	Preço Mercado médio (R\$) ¹	CDI ¹	1ª Emissão (R\$ 100.00)	3ª Emissão (R\$ 100.00)	4ª Emissão (R\$ 101.55)	5ª Emissão (R\$ 98.47)	6ª Emissão (R\$ 94.10)	7ª Emissão (R\$ 97.32)	Preço de Mercado
					DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)	DY ² (% CDI Líq.)
2014	5.48	100.64	101.03	4.45%	5.48% (145%)						5.42% (143%)
2015	13.90	102.42	102.76	13.24%	13.90% (124%)						13.53% (120%)
2016	14.91	101.62	102.29	14.00%	14.91% (125%)	2.56% (93%)					14.58% (122%)
2017	10.26	100.43	99.21	9.93%	10.26% (122%)	10.26% (122%)					10.34% (123%)
2018	9.65	97.81	100.05	6.42%	9.65% (177%)	9.65% (177%)	1.92% (108%)				9.65% (177%)
2019	8.30	97.57	104.81	5.96%	8.30% (164%)	8.30% (164%)	8.17% (161%)	2.67% (184%)			7.92% (156%)
Jan-20	0.65	97.69	107.75	0.38%	0.65% (203%)	0.65% (203%)	0.64% (200%)	0.66% (206%)			0.60% (188%)
Feb-20	0.65	98.07	104.07	0.29%	0.65% (260%)	0.65% (260%)	0.64% (256%)	0.66% (264%)			0.62% (250%)
Mar-20	0.65	95.41	89.50	0.34%	0.65% (226%)	0.65% (226%)	0.64% (223%)	0.66% (230%)			0.73% (253%)
Apr-20	0.65	95.41	97.80	0.28%	0.65% (268%)	0.65% (268%)	0.64% (264%)	0.66% (273%)			0.66% (274%)
May-20	0.65	96.03	94.90	0.24%	0.65% (324%)	0.65% (324%)	0.64% (319%)	0.66% (329%)			0.68% (342%)
Jun-20	0.67	93.95	103.99	0.21%	0.67% (371%)	0.67% (371%)	0.66% (366%)	0.68% (377%)			0.64% (357%)
Jul-20	0.72	94.96	96.90	0.19%	0.72% (436%)	0.72% (436%)	0.71% (429%)	0.73% (443%)	0.77% (463%)		0.74% (450%)
Aug-20	0.75	93.91	95.68	0.16%	0.75% (552%)	0.75% (552%)	0.74% (543%)	0.76% (560%)	0.80% (586%)	0.77% (567%)	0.78% (577%)
Sep-20	0.72	93.47	96.80	0.16%	0.72% (540%)	0.72% (540%)	0.71% (531%)	0.73% (548%)	0.77% (573%)	0.74% (554%)	0.74% (557%)
Oct-20	0.90	93.45	95.99	0.16%	0.90% (675%)	0.90% (675%)	0.89% (664%)	0.91% (685%)	0.96% (717%)	0.92% (693%)	0.94% (703%)
Nov-20	1.05	94.26	96.85	0.15%	1.05% (826%)	1.05% (826%)	1.03% (814%)	1.07% (839%)	1.12% (878%)	1.08% (849%)	1.08% (853%)
Dec-20	1.00	94.26	104.15	0.16%	1.00% (715%)	1.00% (715%)	0.98% (704%)	1.02% (727%)	1.06% (760%)	1.03% (735%)	0.96% (687%)

¹ Desde 05/08/2014

² Gross Up (IR @ 15%)

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

DIVIDENDOS ACUMULADOS



Fonte: Capitânia e Quantum Axis.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA¹ – 31/12/2020

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – Dez/20							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Total (%)
ERCR11 ²	IPCA +	Even Estoque RJ FII	83,000,000	7.40%		5.67%	24.76%
13J0119975	IPCA +	CRI Brazilian Sec "Petrobras" 304S 1E	59,678,366	5.42%		4.14%	17.80%
14C0072810	IPCA +	CRI RB Capital "BR Malls" 99S 1E	54,329,700	5.44%		5.28%	16.21%
20L0456514	IPCA +	CRI iTower Isec 158S 4E	27,000,000	5.71%		4.16%	8.05%
18G0745619	IGPDI +	CRI Habitasec JPS 103S 1E	22,702,525	7.74%		4.73%	6.77%
19A0093844	IPCA +	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	18,132,950	7.00%		6.54%	5.41%
18L1299235	IPCA +	CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	17,315,296	6.00%		7.60%	5.17%
20L0687133	IPCA +	CRI GPA True 346S 1E	15,160,580	5.60%		4.44%	4.52%
19G0228153	IPCA +	CRI HBR Habitasec 148S 1E	11,852,565	6.00%		5.12%	3.54%
20L0456719	CDI +	CRI iTower Isec 157S 4E	10,000,000		2.50%	2.50%	2.98%
20F0689770	IPCA +	CRI GPA 82S 1E	5,857,725	5.50%		4.61%	1.75%
19H0204332	IGPM +	CRI Berrini One II Habitasec 102S 1E	5,092,768	7.50%		4.50%	1.52%
19I0330498	CDI +	CRI YOU INC Vert 2S 13E	5,084,191		4.50%	4.50%	1.52%
			335,206,664	6.31%	3.18%	5.07%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 - Dez/20								
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Taxa ponderada de venda (%)	Spread ponderado de venda (%)	Total (%)	Resultado (R\$)
19H0204332	IGPM +	CRI Berrini One II Habitasec 102S 1E	21,114,156	7.50%	6.65%	2.97%	65.94%	3,118,189
13J0119975	IPCA +	CRI Brazilian Sec "Petrobras" 304S 1E	10,786,723	5.42%	4.41%	3.10%	33.69%	582,824
12F0036335	IGPM +	CRI BB Mapfre	117,756	5.73%	5.01%	1.25%	0.37%	11,501
			32,018,635	6.79%	4.72%	3.01%	100.00%	3,712,515

CARTEIRA FII:

Compras de FIIs – CPTS11 – Dez/20			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
HSRE11	720,353	62,848,709	87.25
BTLG11	245,862	25,985,155	105.69
TRXF11	250,146	25,246,868	100.93
PLCR11	102,795	8,531,959	83.00
RDPD11	71,990	5,779,644	80.28
FEXC11	59,740	5,484,166	91.80
XPHT11	61,612	5,372,040	87.19
TRXF15	49,652	4,999,956	100.70
TRXF12	49,650	4,999,755	100.70
PATC11	56,412	4,753,261	84.26
RNDP11	5,942	4,688,871	789.11
SADI11	58,064	4,683,686	80.66
HSLG11	35,000	3,500,000	100.00
QAGR11	34,269	2,842,071	82.93
BTCR11	32,723	2,742,451	83.81
BMLC11	27,795	2,598,835	93.50
GALG19	17,391	1,999,965	115.00
VSEC11	10,637	755,225	71.00
HBRH11	5,042	506,721	100.50
RBIV11	3,350	275,730	82.31
HSAF11	2,875	257,407	89.53
VOTS11	1,365	109,040	79.88
VVPR11	491	49,074	99.95
LFTT11	289	28,322	98.00
Total		179,038,913	

Vendas de FIIs – CPTS11 – Dez/20			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
LFTT11	110,125	11,132,438	101.09
PVBI11	102,860	9,889,097	96.14
BTLG11	66,877	7,433,950	111.16
RBRR11	71,670	6,642,999	92.69
PLCR11	31,383	2,841,832	90.55
TRXF11	19,782	1,999,960	101.10
QAGR11	6,110	548,352	89.75
MGCR11	791	76,924	97.25
Total		40,565,551	

¹ Considerando as cotas de fechamento.

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

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA¹ – Até 21/01/2021

CARTEIRA CRÉDITO - COMPRAS:

Compras de Créditos - CPTS11 – 21/01/2020							
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição IPCA+ (%)	Taxa ponderada de aquisição CDI+ (%)	Spread ponderado de aquisição (%)	Total (%)
20I0777292	IPCA +	CRI Helbor ISEC 113S 4E	16,593,947	5.55%		4.02%	61.95%
20F0689770	IPCA +	CRI GPA 82S 1E	10,191,929	3.16%		4.16%	38.05%
			26,785,875	4.64%	-	4.07%	100.00%

CARTEIRA CRÉDITO - VENDAS:

Vendas de Créditos - CPTS11 – 21/01/2020								
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Taxa ponderada de venda (%)	Spread ponderado de venda (%)	Total (%)	Resultado (R\$)
13J0119975	IPCA +	CRI Brazilian Sec "Petrobras" 304S 1E	21,665,491	5.42%	4.21%	2.71%	90.29%	1,619,802
12F0036335	IGPM +	CRI BB Mapfre	2,112,129	5.73%	4.90%	0.53%	8.80%	220,930
12F0028370	IPCA +	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	217,671	10.32%	N/A	N/A	0.91%	(708,748)
			23,995,291	5.49%	4.23%	2.31%	100.00%	1,131,984

CARTEIRA FII:

Compras de FIIs – CPTS11 – 21/01/2021			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
HBCR11	110,000	11,000,000	100.00
RBRL11	63,981	6,845,967	107.00
AIEC11	22,879	2,104,868	92.00
QAGR11	39,958	503,236	12.59
RNDP11	6,416	364,024	56.74
SADI11	62,705	360,714	5.75
VSEC11	14,917	354,989	23.80
HBRH11	7,177	211,065	29.41
GALG11	1,400	153,510	109.65
VOTS11	2,992	131,979	44.11
RDPD11	72,988	82,321	1.13
XPHT11	62,431	71,290	1.14
HSAF11	3,125	22,750	7.28
BTCR11	32,911	16,719	0.51
VVPR11	612	12,238	20.00
Total		22,235,671	

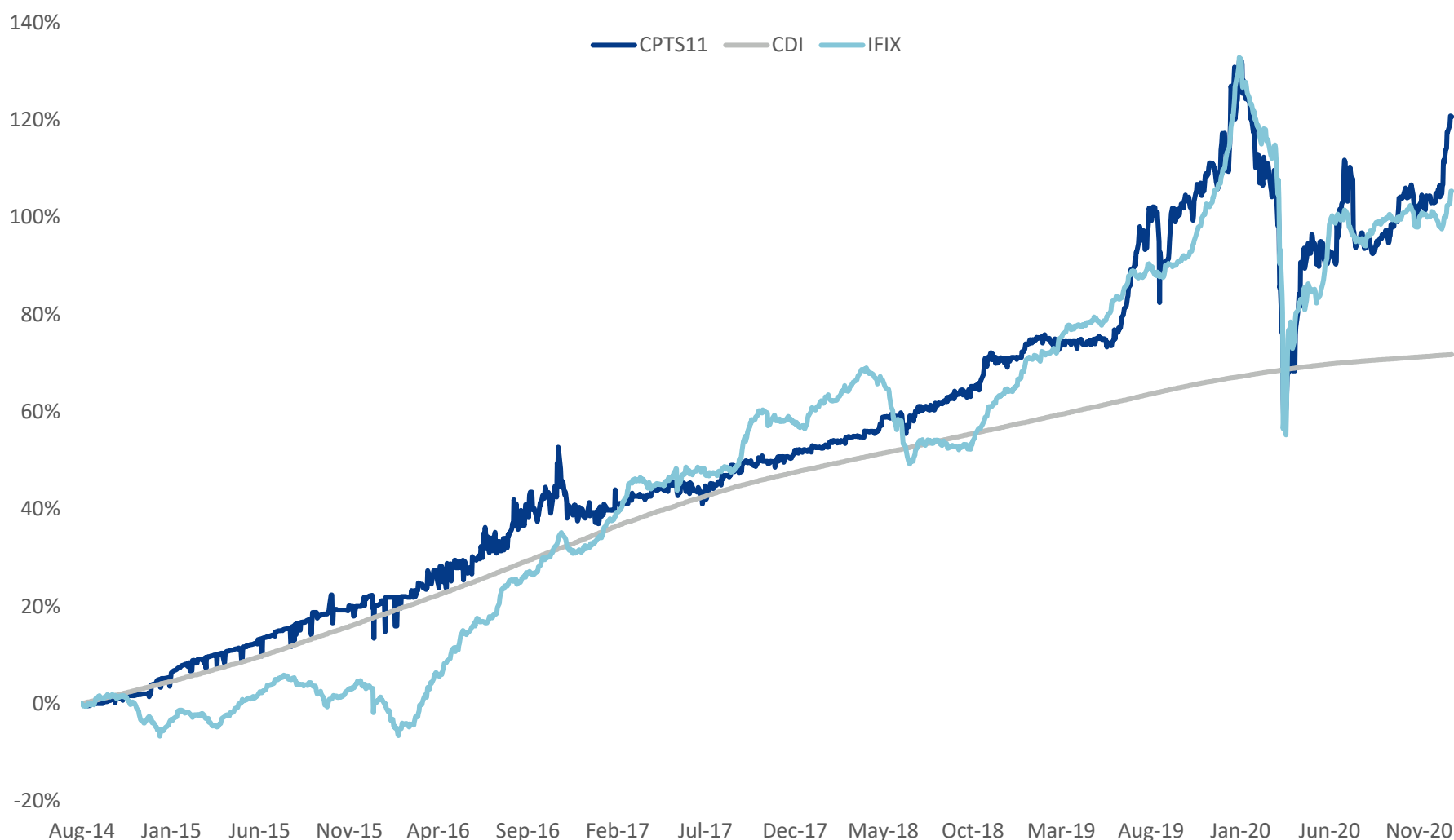
Vendas de FIIs – CPTS11 – 21/01/2021			
FII	Quantidade	Volume (R\$)	PM (R\$)
BTLG11	303,862	26,177,425	86.15
HSLG11	35,000	3,781,072	108.03
LFTT11	142,398	3,251,505	22.83
TRXF11	44,504	2,522,017	56.67
PLCR11	56,371	2,335,034	41.42
FEXC11	13,661	1,292,417	94.61
RBRL11	11,302	1,220,808	108.02
VINO11	19,023	1,186,744	62.38
GALG11	5,704	629,014	110.28
PVBI11	103,656	76,430	0.74
MGCR11	1,093	28,096	25.71
BTCR11	206	18,652	90.54
QAGR11	6,305	17,752	2.82
RBBV11	85	8,075	95.00
TRXB11	1	121	121.00
Total		42,545,161	

¹ Considerando as cotas de fechamento.

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

RENTABILIDADE¹

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em dezembro foi equivalente a +8.68% versus +2.19% do IFIX. Desde o seu início em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu +120.64% versus +105.37% do IFIX. O ajuste é feito para incorporar ao valor da cota os proventos pagos pelo Fundo de modo que estes sejam incluídos no cálculo da rentabilidade.

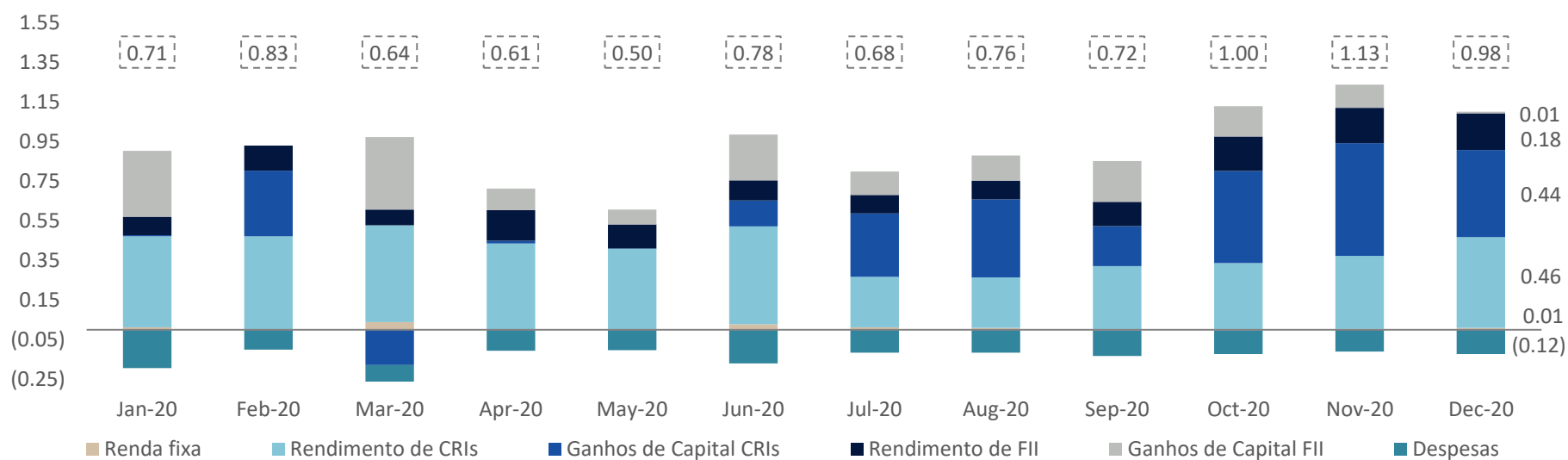


Informações Gerais	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	LTM	Acumulado
Patrimônio Líquido	750,855,384	792,841,203	789,101,448	788,887,951	795,722,034	1,268,286,552	595,029,375	-
Valor de Mercado	766,220,762	807,740,798	817,195,958	810,357,851	817,618,063	1,401,355,018	625,022,722	-
Fundo no Período (Mercado) %	-6.17%	-0.51%	1.96%	-0.12%	1.83%	8.68%	-1.47%	120.64%
IFIX no Período %	-2.61%	1.79%	0.46%	-1.01%	1.51%	2.19%	-10.24%	105.37%
CDI no Período %	0.19%	0.16%	0.16%	0.16%	0.15%	0.16%	2.59%	71.75%

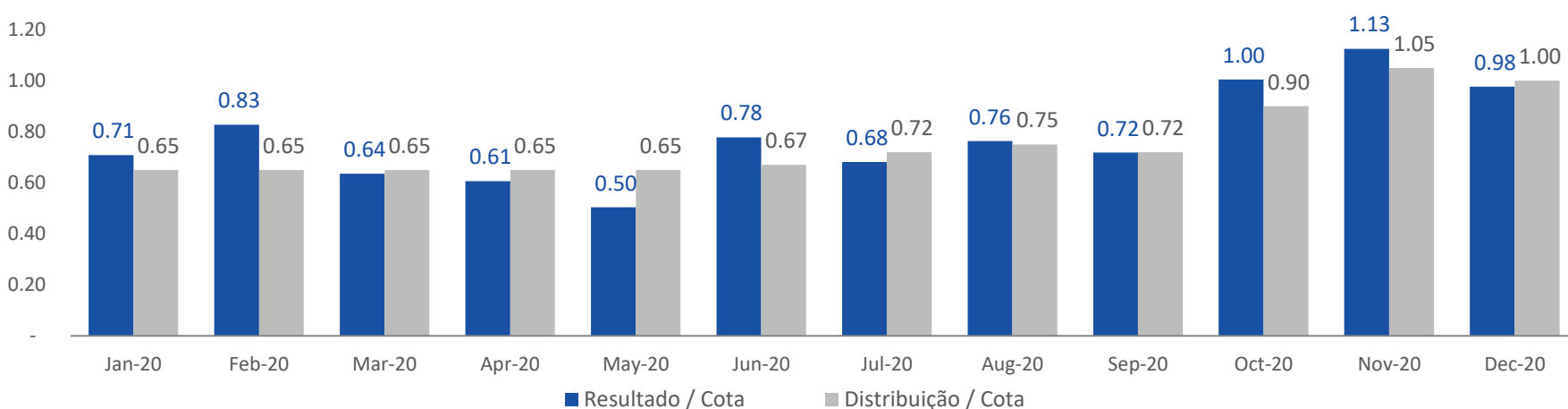
RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (CAIXA)

DRE - Capitânia Securities II FII	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20	Acumulado
Receitas	6,182,500	6,948,172	7,153,931	9,486,187	10,430,330	9,277,498	64,822,348
Renda fixa	98,584	75,734	(28,692)	(26,336)	36,148	78,638	495,222
Rendimento de CRIs	1,965,295	2,011,357	2,703,346	2,838,365	3,111,386	3,856,610	25,051,542
Ganhos de capital CRIs	2,485,855	3,108,874	1,702,218	3,916,318	4,794,591	3,712,515	20,666,680
Rendimento de FII	714,698	744,624	1,035,178	1,474,162	1,506,650	1,560,094	9,137,848
Ganhos de capital de FII	918,069	1,007,583	1,741,882	1,283,678	981,555	69,641	9,471,057
Despesas	(899,409)	(913,614)	(1,091,217)	(1,003,253)	(932,326)	(1,032,192)	(8,456,009)
Taxa de Administração	(77,499)	(77,744)	(81,140)	(83,264)	(82,172)	(102,576)	(730,355)
Taxa de Gestão	(600,620)	(602,518)	(628,436)	(645,297)	(636,830)	(876,560)	(5,487,429)
Imposto sobre ganho de capital	(183,614)	(201,517)	(348,376)	(257,824)	(196,311)	(13,928)	(1,895,299)
Outras despesas	(37,676)	(31,835)	(33,265)	(16,869)	(17,013)	(39,127)	(342,926)
Resultado	5,283,091	6,034,558	6,062,714	8,482,934	9,498,004	8,245,306	56,366,339
Resultado / Cota	0.68	0.76	0.72	1.00	1.13	0.98	9.33
Distribuição ¹	5,582,778	6,118,411	6,078,317	7,597,896	8,864,212	8,903,446	55,468,488
Distribuição / Cota	0.72	0.75	0.72	0.90	1.05	1.00	9.06
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	8.92%	9.41%	8.93%	11.25%	13.01%	11.52%	9.49%
Dividend Yield a.a. (cota de emissão)	8.64%	9.00%	8.64%	10.80%	12.60%	12.00%	9.06%
Resultado Acumulado	136,618	52,765	37,162	922,200	1,555,991	897,851	897,851
Resultado Acumulado / Cota	0.02	0.01	0.00	0.11	0.18	0.11	0.11

QUEBRA DO RESULTADO



RESULTADO POR COTA E DISTRIBUIÇÕES



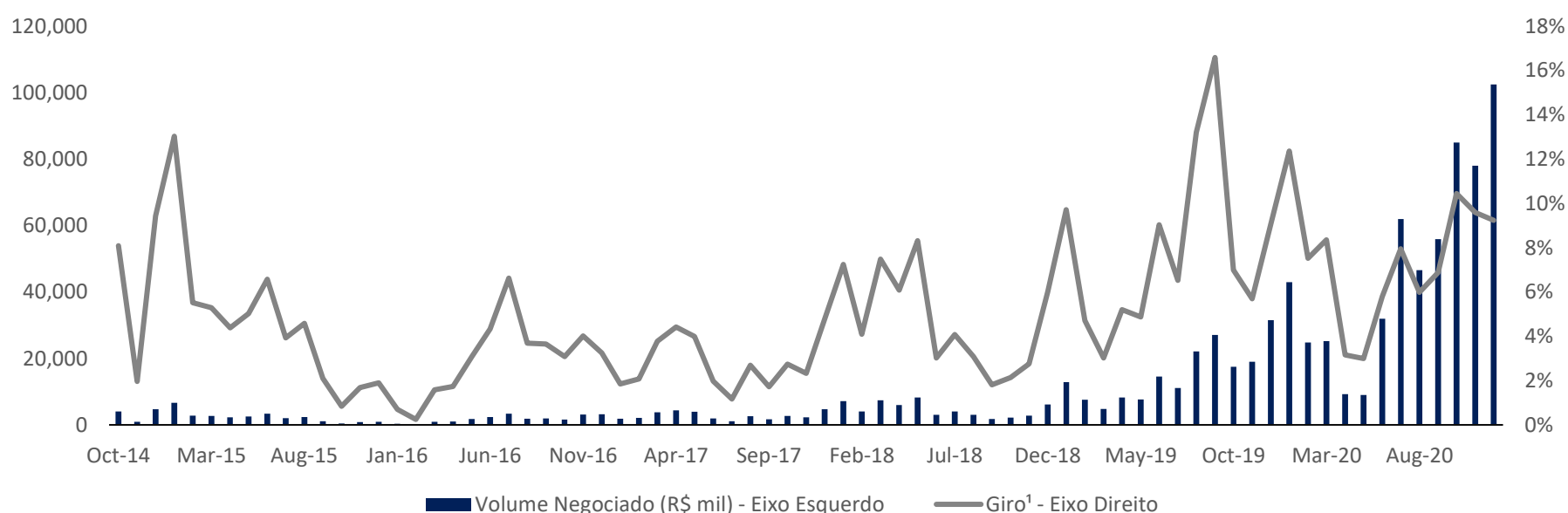
¹ Distribuição referente a R\$ 1,00/cota para o CPTS11 mais o rendimento dos recibos de subscrição da 8ª emissão de cotas.

CPTS11 - NEGOCIAÇÃO NA B3

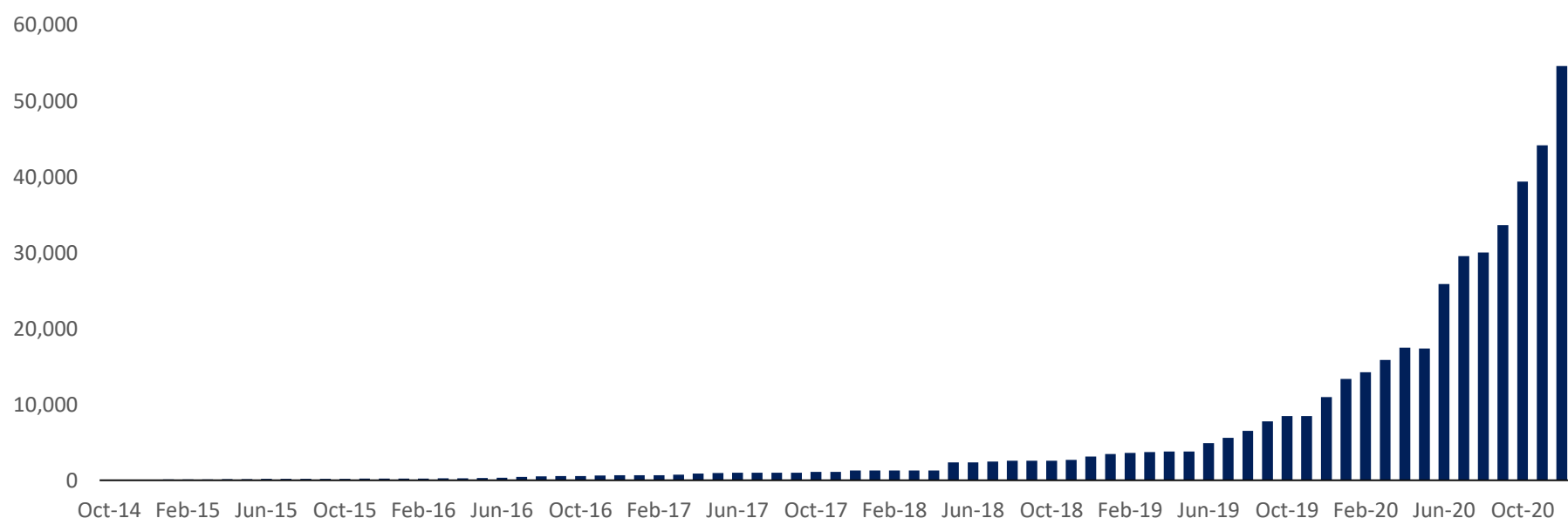
No mês de dezembro foram negociadas 1,029,973 cotas, sendo 61,895 negócios, com volume de R\$ 102,428,257, o que representa uma média diária de R\$ 5,121,413. O Fundo foi negociado em 100% dos pregões. O Fundo encerrou o mês de dezembro com 54,591 cotistas, uma variação de +23.7% contra o mês anterior.

	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dez-20	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	R\$ 55,905.2	R\$ 84,983.1	R\$ 78,005.8	R\$ 102,428.3	R\$ 572,983.7
Média Diária (R\$ Mil)	R\$ 2,662.2	R\$ 4,046.8	R\$ 3,900.3	R\$ 5,121.4	R\$ 2,295.9
Giro (%)	6.9%	10.4%	9.6%	9.2%	7.5%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	R\$ 817,196.0	R\$ 810,357.9	R\$ 817,618.1	R\$ 1,401,355.0	R\$ 645,902.1

MERCADO SECUNDÁRIO



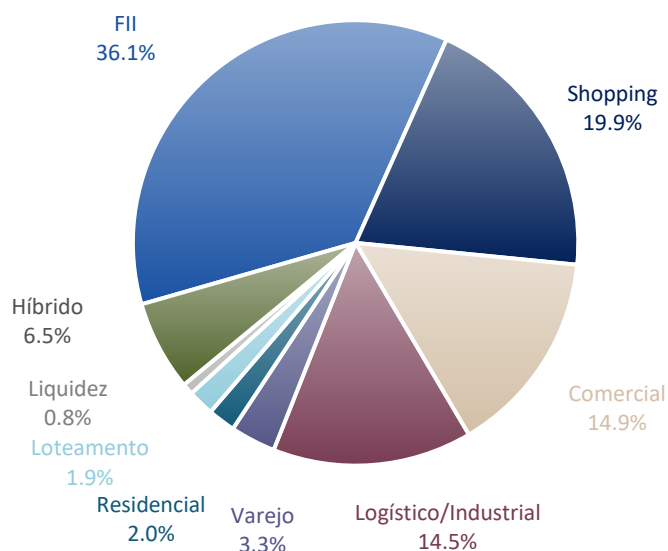
NÚMEROS DE COTISTAS



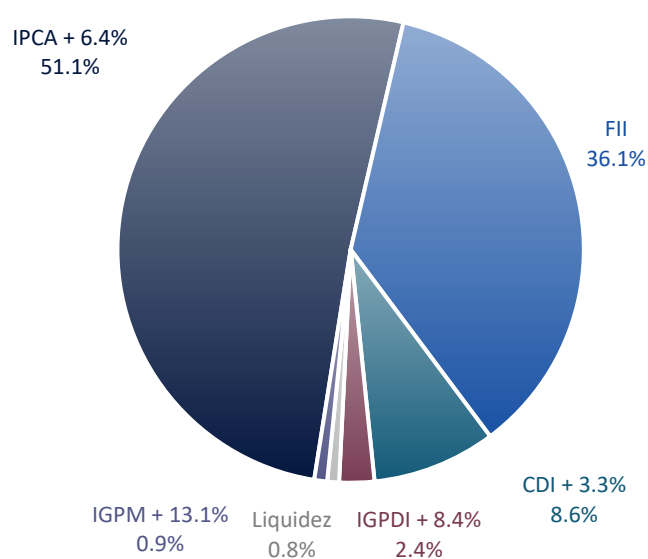
¹ Volume negociado no mês dividido pelo valor de mercado do mesmo mês.

ALOCAÇÃO (% PL) – 31/12/2020

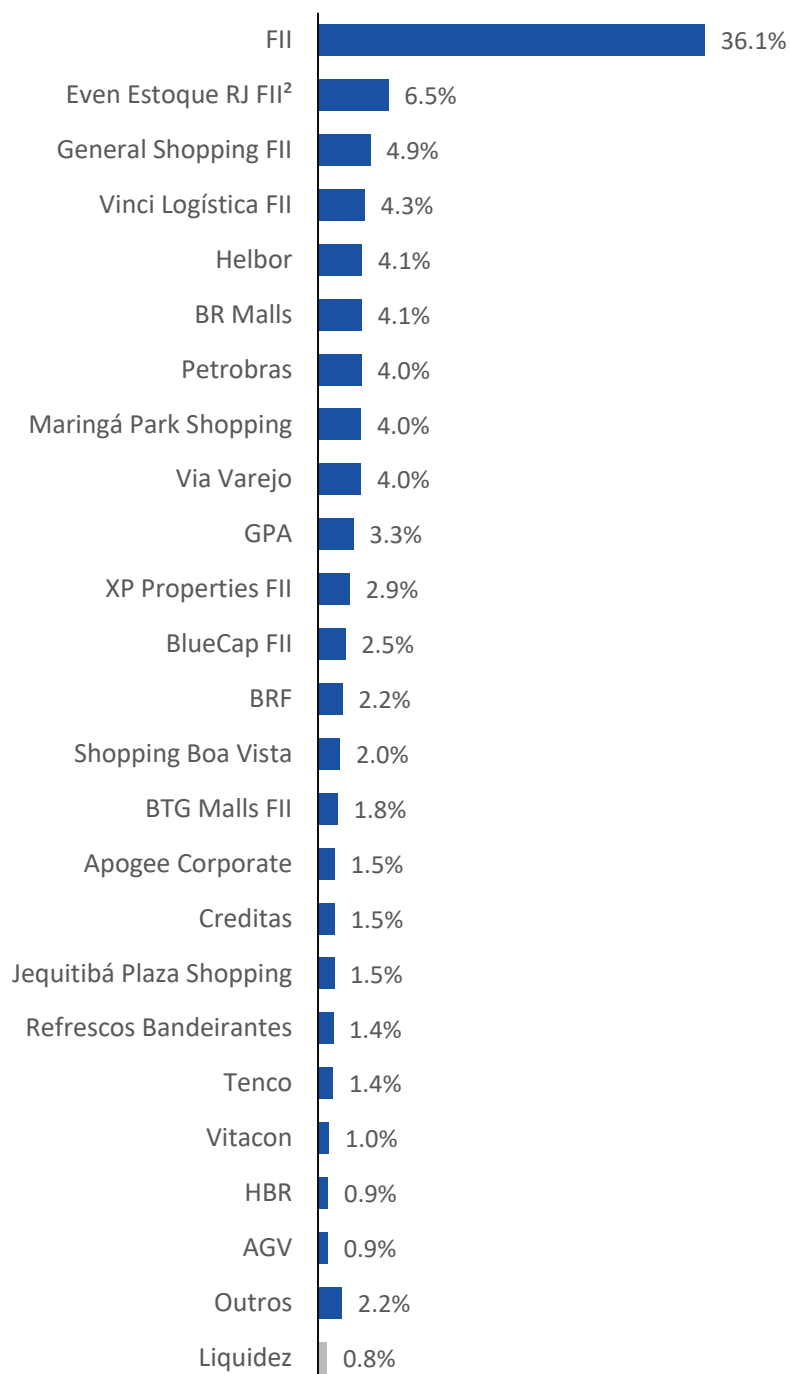
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



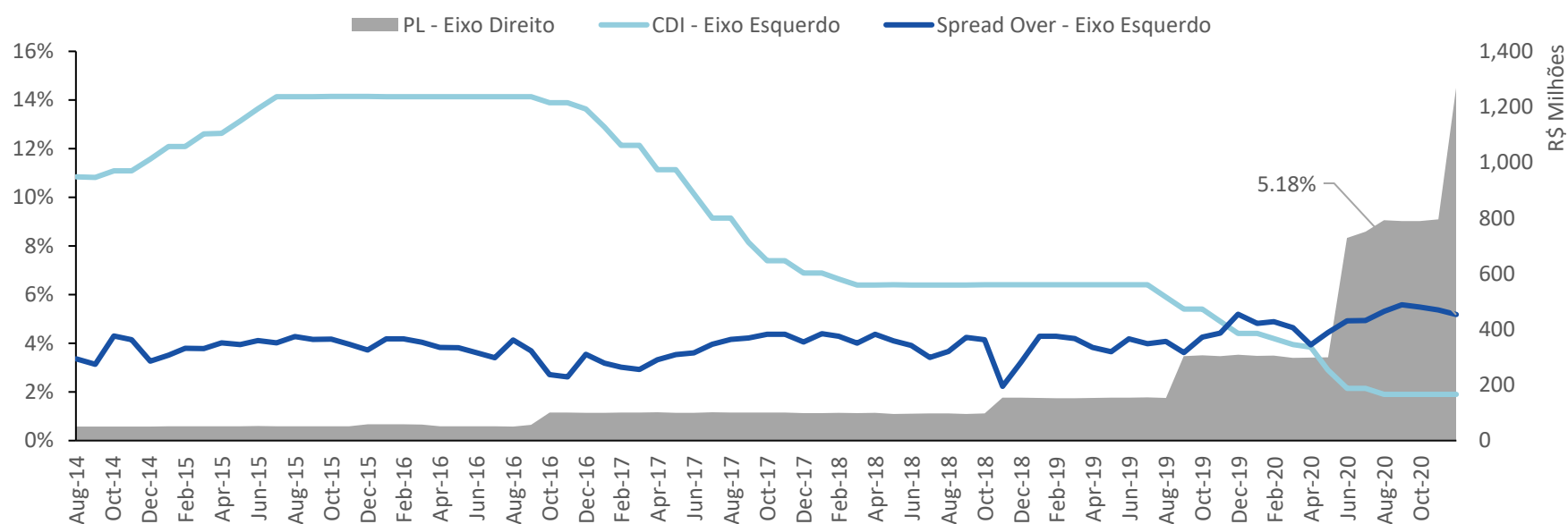
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRI DO FUNDO

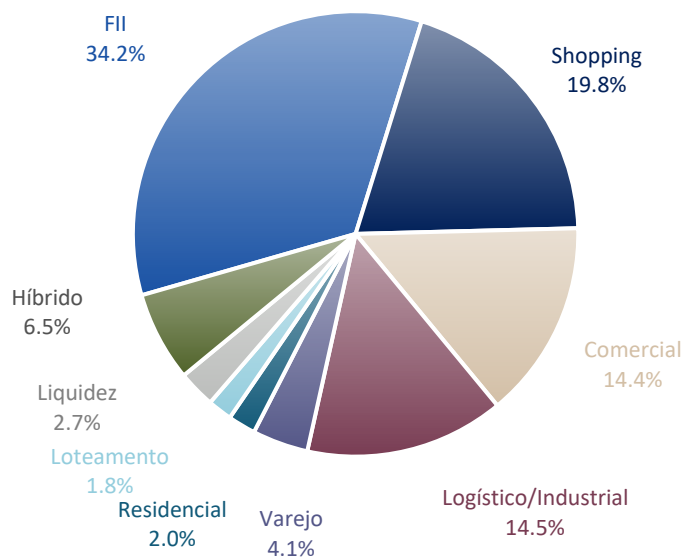


¹ Vide glossário.

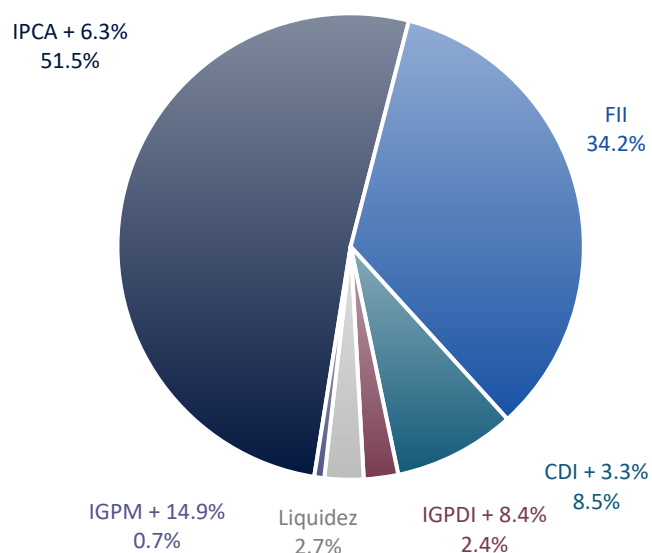
² Para efeitos deste relatório gerencial, o FII Even Estoque RJ é considerado um ativo de crédito.

ALOCAÇÃO (% PL) – Até 21/01/2021

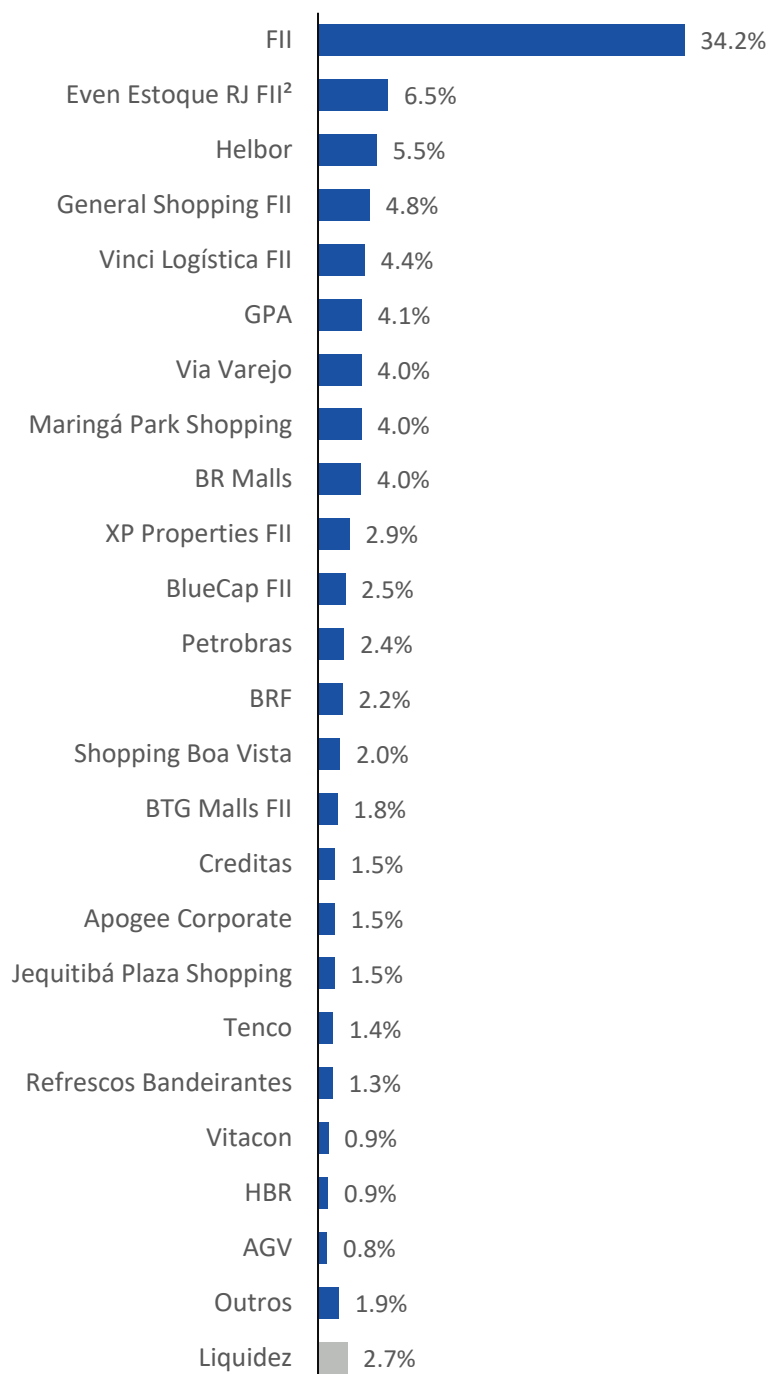
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



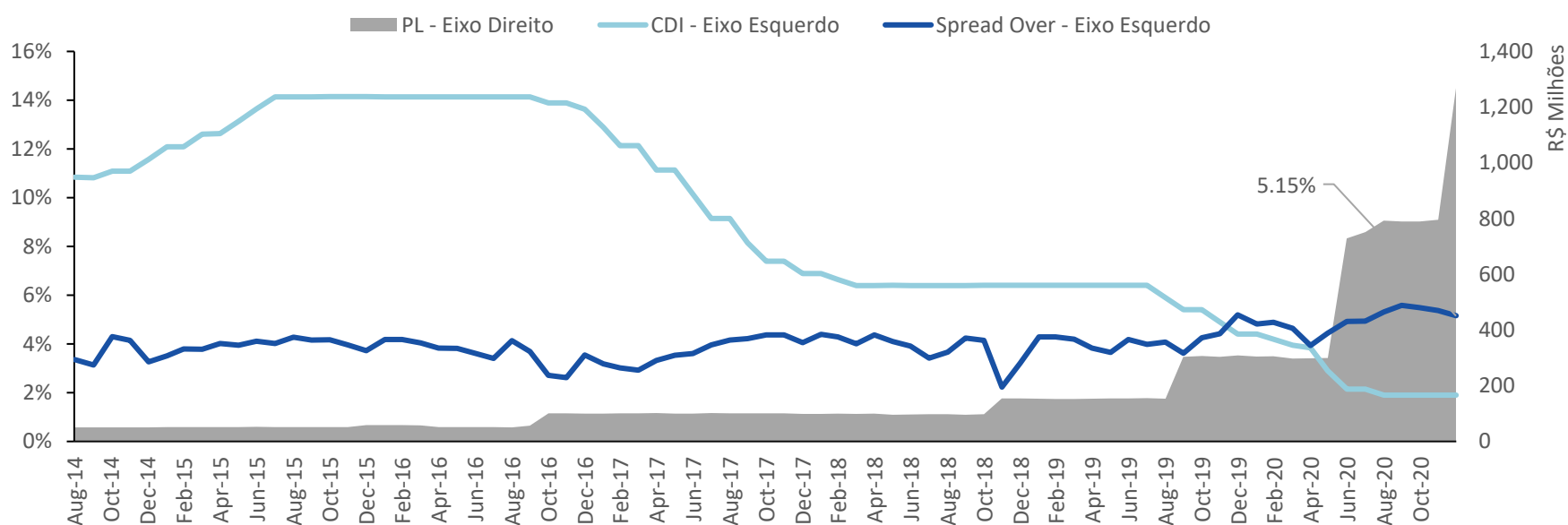
EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR E TAXA PONDERADA DE AQUISIÇÃO



EXPOSIÇÃO POR DEVEDOR / RISCO PRINCIPAL



EVOLUÇÃO DO SPREAD OVER¹ DA CARTEIRA DE CRI DO FUNDO



¹ Vide glossário.

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 31/12/2020

Ativo	Código B3	Segmento	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% PL	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Even Estoque RJ FII¹	ERCR11	Híbrido	Even	IPCA +	7.40%	83,000,000	6.5%	2.0	7.40%	7.40%	5.67%	9.40%	60.0%
GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	Shopping	GSFI	IPCA +	5.00%	61,643,400	4.9%	5.8	5.75%	5.78%	4.68%	10.61%	54.8%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	Vinci Logística FII	IPCA +	7.50%	55,121,232	4.3%	4.8	6.93%	7.00%	6.29%	11.95%	43.0%
Helbor CRI ISEC 113S 4E	20I0777292	Comercial	Helbor	IPCA +	5.50%	51,675,877	4.1%	6.0	5.87%	5.53%	3.29%	9.21%	66.6%
"BR Malls" CRI RB Capital 99S 1E	14C0072810	Shopping	BR Malls Participações S/A	IPCA +	7.04%	51,406,829	4.1%	3.8	5.44%	7.07%	4.95%	10.02%	36.2%
"Petrobras" CRI Brazilian Sec 304S 1E	13J0119975	Comercial	Petrobras	IPCA +	6.69%	51,058,872	4.0%	5.4	5.40%	4.94%	3.64%	9.37%	N/A
Shopping Maringá Park CRI True Sec 1E 1S	20K0660743	Shopping	Maringá Park Shopping	IPCA +	6.85%	50,702,818	4.0%	5.0	6.85%	6.92%	6.07%	11.83%	62.7%
Via Varejo BlueMacaw CRI Isec 1S 1E	20K0571487	Logístico/Industrial	Via Varejo	IPCA +	5.34%	50,628,205	4.0%	5.4	5.54%	5.37%	4.50%	10.29%	56.8%
Blue Cap CRI True 310S 1E	20G0753911	Logístico/Industrial	BlueCap	CDI +	4.50%	32,103,901	2.5%	5.0	4.51%	4.52%	4.52%	10.20%	30.0%
BRF Salvador CRI Isec 142S 4E	20K0699593	Logístico/Industrial	BRF	IPCA +	5.50%	28,396,936	2.2%	3.1	5.50%	5.52%	5.50%	10.13%	52.3%
iTower CRI Isec 157S 4E	20L0456514	Comercial	XP Properties FII	IPCA +	5.70%	27,227,964	2.1%	6.8	5.70%	5.69%	4.22%	10.43%	61.6%
Shopping Boa Vista CRI RB 227S 1E	20F0734290	Shopping	Grupo CM	IPCA +	7.25%	25,664,962	2.0%	4.8	7.26%	7.18%	6.39%	12.06%	30.7%
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	22,942,301	1.8%	4.9	1.50%	1.50%	1.50%	6.95%	27.5%
GPA EVBI CRI RB Sec 1S 296S	20K0010253	Varejo	GPA	IPCA +	5.00%	20,803,033	1.6%	6.3	5.60%	5.70%	4.57%	10.64%	63.0%
Apogee CRI ISEC 84S 4E	20G0000001	Comercial	Banco Original	CDI +	3.40%	19,532,777	1.5%	3.6	3.40%	4.04%	4.04%	8.94%	39.6%
Creditas CRI Vortex 1S 27E (Snr)	20J0837185	Residencial	Creditas	IPCA +	6.50%	19,421,591	1.5%	7.0	6.50%	6.53%	5.07%	11.39%	30.8%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping	Shopping Jequitibá	IGPDI +	7.75%	18,658,049	1.5%	2.6	7.74%	14.30%	7.95%	12.33%	46.7%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Logístico/Industrial	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.81%	17,557,643	1.4%	1.9	6.08%	5.76%	6.67%	10.30%	N/A
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	Tenco	IPCA +	9.00%	17,370,143	1.4%	3.0	10.83%	9.87%	8.12%	12.81%	30.8%
GPA CRI True 346S 1E	20L0687133	Varejo	GPA	IPCA +	5.60%	15,220,503	1.2%	6.4	5.60%	5.59%	4.38%	10.47%	74.0%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	19I0739560	Comercial	Vitacon	CDI +	2.00%	12,726,132	1.0%	3.2	2.46%	2.46%	2.46%	7.05%	61.9%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	HBR Realty S/A	IPCA +	6.00%	11,639,138	0.9%	5.5	6.08%	6.28%	5.20%	11.04%	31.2%
iTower CRI Isec 158S 4E	20L0456719	Comercial	XP Properties	CDI +	2.50%	10,022,473	0.8%	6.8	2.50%	2.50%	2.50%	8.60%	61.6%
AGV CRI True 4S 1E	13C0041672	Loteamento	AGV	IGPDI +	8.00%	9,383,338	0.7%	1.4	8.19%	8.76%	1.95%	4.88%	88.2%
GPA CRI 82S 1E	20F0689770	Varejo	GPA	IPCA +	5.75%	5,724,113	0.5%	6.0	5.53%	5.96%	3.26%	9.19%	71.1%
BB Mapfre CRI Gaia 26S 5E	12F0036335	Comercial	BB Mapfre	IGPM +	8.19%	5,599,416	0.4%	5.5	5.73%	5.63%	0.28%	5.86%	200.2%
You Inc CRI Vert 2S 13E	19I0330498	Residencial	YOU INC	CDI +	4.50%	5,085,368	0.4%	0.8	4.50%	4.50%	4.50%	6.81%	N/A
Cipasa CRI Gaia 63S 4E	13L0048356	Loteamento	Cipasa	IGPM +	9.50%	3,528,820	0.3%	1.3	11.00%	12.02%	4.17%	6.99%	118.0%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	2,386,543	0.2%	1.0	4.25%	13.85%	13.85%	16.64%	7.3%
Ginco CRI ISEC 6S 1E	14G0401387	Loteamento	Ginco	IGPM +	6.25%	2,160,872	0.2%	0.8	35.68%	37.60%	27.29%	30.07%	58.9%
Damha CRI True 60S 1E	15F0600033	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.50%	1,903,033	0.2%	0.7	8.51%	8.58%	8.58%	10.92%	59.1%
AGV CRI True 5S 1E	13C0041677	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.80%	1,779,776	0.1%	1.1	14.80%	20.26%	12.61%	15.51%	109.6%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	14E0026716	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.25%	1,443,541	0.1%	1.3	8.91%	7.18%	9.72%	12.78%	63.9%
Gran Viver CRI True 57S 1E	15H0123006	Loteamento	Gran Viver	IPCA +	10.50%	1,337,799	0.1%	0.4	12.52%	87.34%	90.61%	94.39%	118.8%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	1,221,297	0.1%	1.0	3.01%	11.40%	11.40%	14.18%	7.3%
Pillar CRI Habitasec 52S 1E	15C0088187	Loteamento	Pillar	IGPDI +	12.68%	1,023,127	0.1%	0.1	11.16%	19.16%	10.73%	12.85%	88.9%
GSP CRI Gaia 27S 4E	11D0025379	Loteamento	GSP	IPCA +	10.50%	986,939	0.1%	0.2	8.96%	3.26%	9.09%	11.20%	48.1%
YouInc CRI Vert 13S 1E	19I0329899	Residencial	You Inc	CDI +	4.00%	577,131	0.0%	0.7	14.24%	4.11%	4.11%	6.33%	N/A
Colorado CRI ISEC 33S 1E	17B0048622	Loteamento	Colorado	IPCA +	23.06%	469,407	0.0%	1.2	22.97%	27.98%	29.19%	32.68%	50.6%
Helbor CRI Habitasec 113S 1E	18E0913224	Residencial	Helbor	CDI +	3.00%	283,869	0.0%	0.7	3.89%	24.35%	24.35%	27.01%	71.9%
Urbplan CRI Habitasec 12S 1E	12F0028370	Loteamento	Urbplan	IPCA +	8.75%	99,806	0.0%	0.2	10.32%	94.10%	93.11%	96.86%	N/A
Urbplan CRI Habitasec 15S 1E	12J0017777	Loteamento	Urbplan	IPCA +	9.00%	37,983	0.0%	0.2	9.91%	64.57%	60.31%	63.39%	N/A
Esser CRI Habitasec 41S 1E	14K0085164	Residencial	Esser	CDI +									N/A
PDG CRI PDG Sec 25S 1E	14I0055096	Residencial	PDG	CDI +									N/A
Total	-	-	-	-	-	799,556,959	63.0%	4.5	-	-	5.18%	10.42%	41.6%

Data base – 31/12/2020.

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

CARTEIRA DE CRÉDITO – 21/01/2021

Ativo	Código B3	Segmento	Devedor / Risco Principal	Indexador	Taxa de Emissão	Volume (R\$)	% PL	Duration (anos)	Taxa poderada de Aquisição (a.a.)	Taxa MtM (a.a.)	Spread Over (a.a.)	Taxa Nominal (a.a.)	LTV
Even Estoque RJ FII¹	ERCR11	Híbrido	Even	IPCA +	7.40%	83,000,000	6.5%	2.0	7.40%	7.40%	5.67%	10.04%	60.0%
Helbor CRI ISEC 113S 4E	20I0777292	Comercial	Helbor	IPCA +	5.50%	69,322,178	5.5%	6.0	5.87%	5.53%	3.29%	10.08%	66.6%
GSFI CRI True 236S 1E	20G0800227	Shopping	GSFI	IPCA +	5.00%	61,424,577	4.8%	5.8	5.75%	5.78%	4.68%	11.49%	54.8%
Vinci Logística CRI Habitasec 132S 1E	19A0093844	Logístico/Industrial	Vinci Logística FII	IPCA +	7.50%	55,414,584	4.4%	4.8	6.93%	7.00%	6.29%	12.85%	43.0%
Via Varejo BlueMacaw CRI Isec 1S 1E	20K0571487	Logístico/Industrial	Via Varejo	IPCA +	5.34%	51,424,961	4.1%	5.4	5.54%	5.37%	4.50%	11.19%	56.8%
Shopping Maringá Park CRI True Sec 1E 1S	20K0660743	Shopping	Maringá Park Shopping	IPCA +	6.85%	51,156,450	4.0%	5.0	6.85%	6.92%	6.07%	12.72%	62.7%
"BR Malls" CRI RB Capital 99S 1E	14C0072810	Shopping	BR Malls Participações S/A	IPCA +	7.04%	50,974,721	4.0%	3.8	5.44%	7.07%	4.95%	10.93%	36.2%
Blue Cap CRI True 310S 1E	20G0753911	Logístico/Industrial	BlueCap	CDI +	4.50%	32,055,905	2.5%	5.0	4.51%	4.52%	4.52%	11.08%	30.0%
"Petrobras" CRI Brazilian Sec 304S 1E	13J0119975	Comercial	Petrobras	IPCA +	6.69%	30,675,539	2.4%	5.4	5.40%	4.94%	3.64%	10.26%	N/A
BRF Salvador CRI Isec 142S 4E	20K0699593	Logístico/Industrial	BRF	IPCA +	5.50%	28,512,777	2.2%	3.1	5.50%	5.52%	5.50%	10.99%	52.3%
iTower CRI Isec 157S 4E	20L0456514	Comercial	XP Properties FII	IPCA +	5.70%	27,000,000	2.1%	6.8	5.70%	5.69%	4.22%	11.27%	61.6%
Shopping Boa Vista CRI RB 227S 1E	20F0734290	Shopping	Grupo CM	IPCA +	7.25%	25,758,587	2.0%	4.8	7.26%	7.18%	6.39%	12.96%	30.7%
BTG Malls FII CRI Vert 1S 8E	19H0000001	Shopping	BTG Malls FII	CDI +	1.50%	22,774,469	1.8%	4.9	1.50%	1.50%	1.50%	7.80%	27.5%
GPA EVBI CRI RB Sec 1S 296S	20K0010253	Varejo	GPA	IPCA +	5.00%	20,721,470	1.6%	6.3	5.60%	5.70%	4.57%	11.50%	63.0%
Creditas CRI Vortex 1S 27E (Snr)	20J0837185	Residencial	Creditas	IPCA +	6.50%	19,733,643	1.6%	7.0	6.50%	6.53%	5.07%	12.22%	30.8%
Apogee CRI ISEC 84S 4E	20G0000001	Comercial	Banco Original	CDI +	3.40%	19,504,638	1.5%	3.6	3.40%	4.04%	4.04%	9.83%	39.6%
Jequitibá Plaza Shopping CRI Habitasec 103S 1E	18G0745619	Shopping	Shopping Jequitibá	IGPDI +	7.75%	19,059,550	1.5%	2.6	7.74%	14.30%	7.95%	13.14%	46.7%
Park Shopping Jaraguá do Sul CRI Habitasec 32S 1E	13F0056986	Shopping	Tenco	IPCA +	9.00%	17,370,143	1.4%	3.0	10.83%	9.87%	8.12%	13.68%	30.8%
Refrescos Bandeirantes CRI Gaia 112S 4E	18L1299235	Logístico/Industrial	Refrescos Bandeirantes	IPCA +	8.81%	16,965,150	1.3%	1.9	6.08%	5.76%	6.67%	10.87%	N/A
GPA CRI 82S 1E	20F0689770	Varejo	GPA	IPCA +	5.75%	15,707,684	1.2%	6.0	5.53%	5.96%	3.26%	10.06%	71.1%
GPA CRI True 346S 1E	20L0687133	Varejo	GPA	IPCA +	5.60%	15,254,916	1.2%	6.4	5.60%	5.59%	4.38%	11.32%	74.0%
Vitacon CRI ISEC 47S 4E	19I0739560	Comercial	Vitacon	CDI +	2.00%	12,074,971	1.0%	3.2	2.46%	2.46%	2.46%	7.90%	61.9%
HBR CRI Habitasec 148S 1E	19G0228153	Comercial	HBR Realty S/A	IPCA +	6.00%	11,746,597	0.9%	5.5	6.08%	6.28%	5.20%	11.95%	31.2%
iTower CRI Isec 158S 4E	20L0456719	Comercial	XP Properties	CDI +	2.50%	10,044,996	0.8%	6.8	2.50%	2.50%	2.50%	9.42%	61.6%
AGV CRI True 4S 1E	13C0041672	Loteamento	AGV	IGPDI +	8.00%	8,659,430	0.7%	1.4	8.19%	8.76%	1.95%	5.30%	88.2%
You Inc CRI Vert 2S 13E	19I0330498	Residencial	YOU INC	CDI +	4.50%	5,077,770	0.4%	0.8	4.50%	4.50%	4.50%	7.03%	N/A
Cipasa CRI Gaia 63S 4E	13L0048356	Loteamento	Cipasa	IGPM +	9.50%	3,507,136	0.3%	1.3	11.00%	12.02%	4.17%	7.37%	118.0%
BB Mapfre CRI Gaia 26S 5E	12F0036335	Comercial	BB Mapfre	IGPM +	8.19%	3,233,127	0.3%	5.5	5.73%	5.63%	0.28%	6.72%	200.2%
Shopping Sul CRI Gaia 52S 4E	13D0463613	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	2,384,000	0.2%	1.0	4.25%	13.85%	13.85%	16.95%	7.3%
Ginco CRI ISEC 6S 1E	14G0401387	Loteamento	Ginco	IGPM +	6.25%	2,074,492	0.2%	0.8	35.68%	37.60%	27.29%	30.32%	58.9%
AGV CRI True 5S 1E	13C0041677	Loteamento	AGV	IGPDI +	14.80%	1,825,967	0.1%	1.1	14.80%	20.26%	12.61%	15.86%	109.6%
Damha CRI True 60S 1E	15F0600033	Loteamento	Damha Urbanizadora	CDI +	8.50%	1,769,655	0.1%	0.7	8.51%	8.58%	8.58%	11.09%	59.1%
Colorado CRI ISEC 1S 1E	14E0026716	Loteamento	Colorado	IPCA +	9.25%	1,387,567	0.1%	1.3	8.91%	7.18%	9.72%	13.19%	63.9%
Gran Viver CRI True 57S 1E	15H0123006	Loteamento	Gran Viver	IPCA +	10.50%	1,320,897	0.1%	0.4	12.52%	87.34%	90.61%	94.38%	118.8%
Shopping Sul CRI Gaia 53S 4E	13D0463614	Shopping	Shopping Sul	CDI +	4.25%	1,184,326	0.1%	1.0	3.01%	11.40%	11.40%	14.49%	7.3%
Pillar CRI Habitasec 52S 1E	15C0088187	Loteamento	Pillar	IGPDI +	12.68%	813,534	0.1%	0.1	11.16%	19.16%	10.73%	12.85%	88.9%
GSP CRI Gaia 27S 4E	11D0025379	Loteamento	GSP	IPCA +	10.50%	730,709	0.1%	0.2	8.96%	3.26%	9.09%	11.19%	48.1%
YouInc CRI Vert 13S 1E	19I0329899	Residencial	You Inc	CDI +	4.00%	576,375	0.0%	0.7	14.24%	4.11%	4.11%	6.49%	N/A
Colorado CRI ISEC 33S 1E	17B0048622	Loteamento	Colorado	IPCA +	23.06%	462,760	0.0%	1.2	22.97%	27.98%	29.19%	33.14%	50.6%
Helbor CRI Habitasec 113S 1E	18E0913224	Residencial	Helbor	CDI +	3.00%	261,550	0.0%	0.7	3.89%	24.35%	24.35%	27.19%	71.9%
Urbplan CRI Habitasec 15S 1E	12J0017777	Loteamento	Urbplan	IPCA +	9.00%	34,466	0.0%	0.2	9.91%	64.57%	60.31%	63.38%	N/A
Esser CRI Habitasec 41S 1E	14K0085164	Residencial	Esser	CDI +									N/A
PDG CRI PDG Sec 25S 1E	14I0055096	Residencial	PDG	CDI +									N/A
Total	-	-	-	-	-	802,982,269	63.3%	4.6	-	-	5.15%	11.24%	43.1%

Data base – 21/01/2021.

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

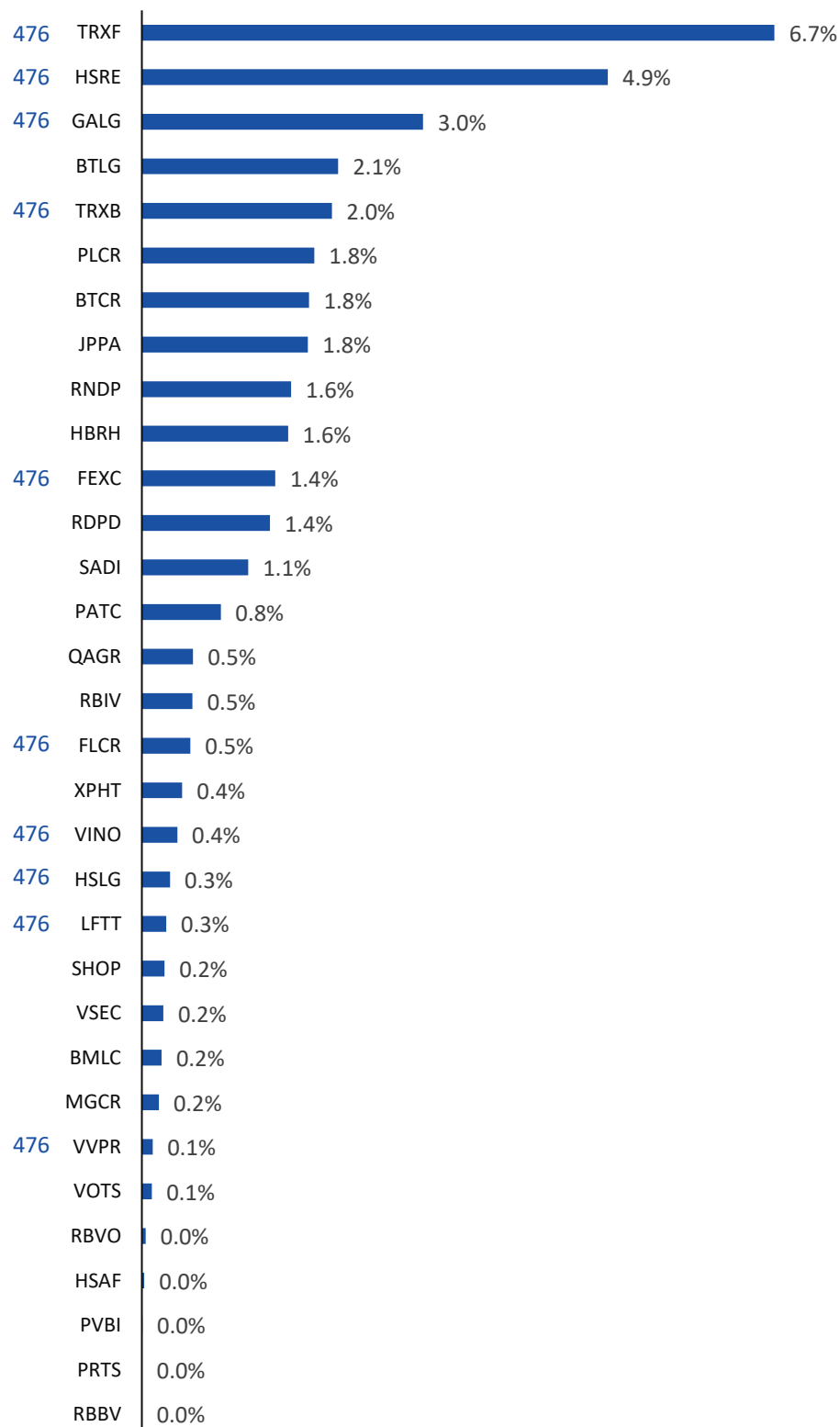
CARTEIRA DE FIIS – 31/12/2020

O Fundo possui 36.1% do PL divididos em 32 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 35.4%. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual (em % do PL total do Fundo), o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por Fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPTS11

(%) PL
Em 31/12/2020

ICVM 476



(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

38.5% - TRXF
22.9% - HSRE
40.8% - GALG
2.8% - BTLG
40.1% - TRXB
13.9% - PLCR
5.7% - BTCR
41.5% - JPPA
33.5% - RNDP
53.5% - HBRH
5.8% - FEXC
22.6% - RDPD
7.7% - SADI
17.5% - PATC
18.2% - QAGR
7.9% - RBIV
30.9% - FLCR
2.4% - XPHT
2.4% - VINO
0.9% - HSLG
0.5% - LFTT
87.1% - SHOP
0.5% - VSEC
18.9% - BMLC
6.4% - MGCR
60.2% - VVPR
2.2% - VOTS
24.7% - RBVO
1.1% - HSAF
1.6% - PVBI
100.0% - PRTS
0.0% - RBBV

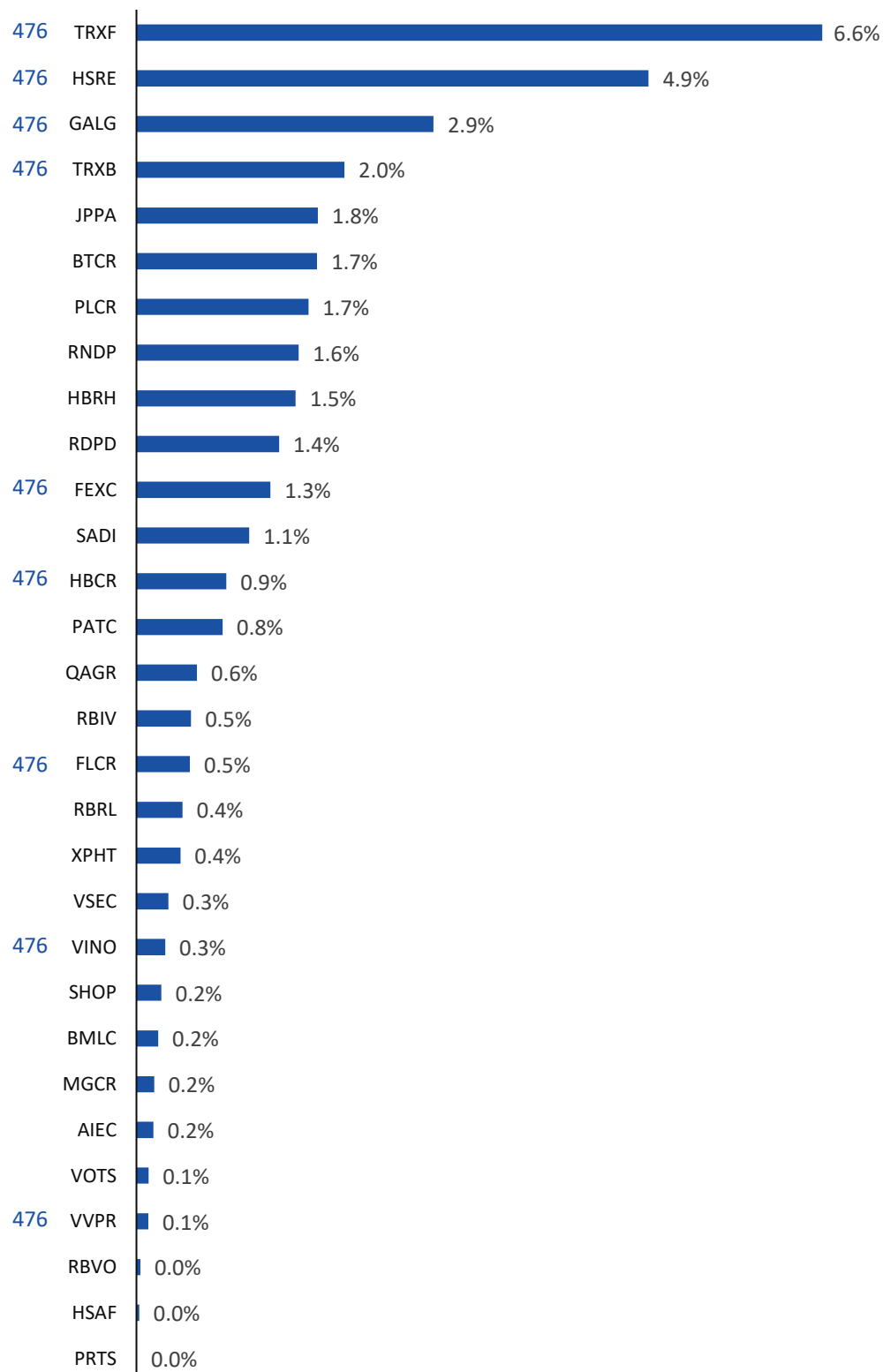
CARTEIRA DE FIIS – 21/01/2021

O Fundo possui 34.2% do PL divididos em 30 FIIs. O percentual de FIIs de CRI da carteira de FIIs é de 36.4%. O gráfico abaixo mostra, além da carteira atual (em % do PL total do Fundo), o tipo de emissão e o quanto do patrimônio dos FIIs investidos é detido por Fundos sob gestão da Capitânia.

CARTEIRA - CPTS11

(%) PL
Em 21/01/2021

ICVM 476



(%) dos FIIs detidos por
fundos geridos pela
Capitânia

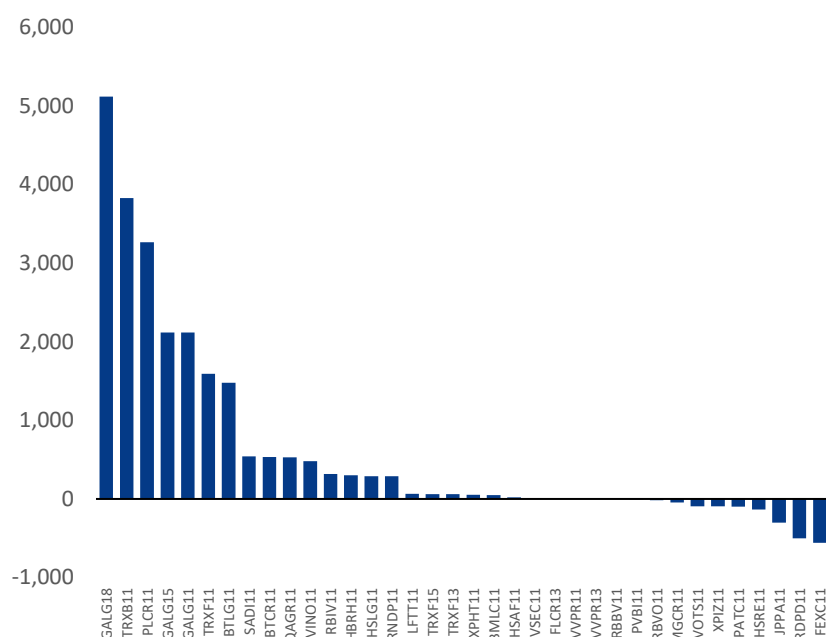
38.5% - TRXF
22.9% - HSRE
40.8% - GALG
40.1% - TRXB
41.5% - JPPA
5.7% - BTCR
13.9% - PLCR
33.5% - RNDP
53.5% - HBRH
22.6% - RDPD
5.8% - FEXC
7.7% - SADI
100.0% - HBCR
17.5% - PATC
18.2% - QAGR
7.9% - RBIV
30.9% - FLCR
1.7% - RBRL
2.4% - XPHT
0.5% - VSEC
2.4% - VINO
87.1% - SHOP
18.9% - BMLC
6.4% - MGCR
0.0% - AIEC
2.2% - VOTS
60.2% - VVPR
24.7% - RBVO
1.1% - HSAF
100.0% - PRTS

CARTEIRA DE FIIS – DESCRITIVO – 31/12/2020

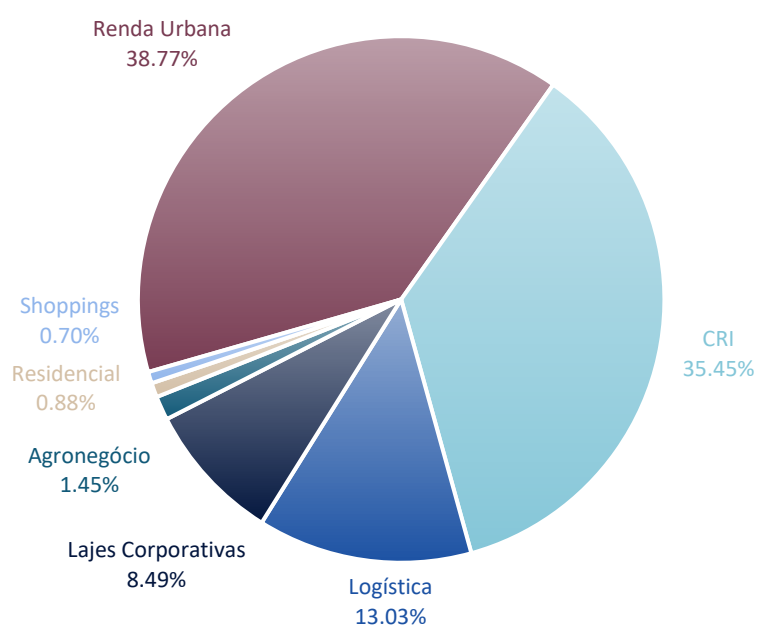
Na tabela abaixo é possível verificar a carteira de FII, assim como o saldo atual considerando o preço de fechamento de dezembro e o possível ganho de capital a realizar caso a posição fosse vendida a preço de mercado.

Tickers	Posição (R\$)	Quantidade	Preço Médio (R\$)	Preço atual (R\$)	Resultado (R\$)	(%)
GALG18	R\$ 19,617,620.00	170,588	R\$ 85.00	R\$ 115.00	R\$ 5,117,640.00	35.29%
TRXB11	R\$ 25,571,348.56	214,022	R\$ 101.60	R\$ 119.48	R\$ 3,826,713.36	17.60%
PLCR11	R\$ 23,215,115.00	248,290	R\$ 80.36	R\$ 93.50	R\$ 3,263,466.75	16.36%
GALG15	R\$ 8,117,390.00	70,586	R\$ 85.00	R\$ 115.00	R\$ 2,117,580.00	35.29%
GALG11	R\$ 8,117,390.00	70,586	R\$ 85.00	R\$ 115.00	R\$ 2,117,580.00	35.29%
TRXF11	R\$ 75,017,557.20	736,188	R\$ 99.74	R\$ 101.90	R\$ 1,589,468.67	2.16%
BTLG11	R\$ 26,423,827.50	236,985	R\$ 105.27	R\$ 111.50	R\$ 1,475,947.01	5.92%
SADI11	R\$ 14,316,188.82	175,143	R\$ 78.67	R\$ 81.74	R\$ 538,526.61	3.91%
BTCR11	R\$ 22,507,990.61	250,061	R\$ 87.89	R\$ 90.01	R\$ 530,623.21	2.41%
QAGR11	R\$ 6,884,755.50	76,370	R\$ 83.22	R\$ 90.15	R\$ 529,239.97	8.33%
VINO11	R\$ 4,778,158.00	75,544	R\$ 56.92	R\$ 63.25	R\$ 478,193.52	11.12%
RBIV11	R\$ 6,817,513.50	79,737	R\$ 81.55	R\$ 85.50	R\$ 315,249.15	4.85%
HBRH11	R\$ 19,685,778.72	194,928	R\$ 99.45	R\$ 100.99	R\$ 300,306.65	0.00%
HSLG11	R\$ 3,787,000.00	35,000	R\$ 100.00	R\$ 108.20	R\$ 287,000.00	8.20%
RNDP11	R\$ 20,089,851.21	25,497	R\$ 776.68	R\$ 787.93	R\$ 286,910.91	1.45%
LFTT11	R\$ 3,291,846.00	32,273	R\$ 100.00	R\$ 102.00	R\$ 64,687.03	2.00%
TRXF15	R\$ 5,059,538.80	49,652	R\$ 100.70	R\$ 101.90	R\$ 59,582.40	1.19%
TRXF13	R\$ 5,059,335.00	49,650	R\$ 100.70	R\$ 101.90	R\$ 59,580.00	1.19%
XPHT11	R\$ 5,424,936.60	61,612	R\$ 87.19	R\$ 88.05	R\$ 52,896.75	0.98%
BMLC11	R\$ 2,644,694.25	27,795	R\$ 93.50	R\$ 95.15	R\$ 45,858.89	1.76%
HSAF11	R\$ 336,630.40	3,566	R\$ 89.54	R\$ 94.40	R\$ 17,344.35	5.43%
VSEC11	R\$ 2,898,067.95	39,705	R\$ 72.75	R\$ 72.99	R\$ 9,544.89	0.33%
FLCR13	R\$ 4,504,050.00	45,000	R\$ 100.00	R\$ 100.09	R\$ 4,050.00	0.09%
VVPR11	R\$ 1,361,689.70	13,363	R\$ 101.71	R\$ 101.90	R\$ 2,510.79	0.18%
VVPR13	R\$ 101,390.50	995	R\$ 100.41	R\$ 101.90	R\$ 1,482.55	1.48%
RBBV11	R\$ 8,075.00	85	R\$ 90.01	R\$ 95.00	R\$ 424.15	5.54%
FLCR16	R\$ 2,031,600.00	20,000	R\$ 101.58	R\$ 101.58	R\$ -	0.00%
SHOP11	R\$ 3,054,646.02	45,147	R\$ 67.66	R\$ 67.66	R\$ -	0.00%
PRTS11	R\$ 39,667.33	169,591	R\$ 0.23	R\$ 0.23	R\$ -	0.00%
GALG19	R\$ 1,999,965.00	17,391	R\$ 115.00	R\$ 115.00	R\$ -	0.00%
PVBI11	R\$ 77,092.60	796	R\$ 100.00	R\$ 96.85	-R\$ 2,507.40	-3.15%
RBVO11	R\$ 524,075.40	28,638	R\$ 18.93	R\$ 18.30	-R\$ 17,972.31	-3.32%
MGCR11	R\$ 2,279,627.16	23,271	R\$ 100.00	R\$ 97.96	-R\$ 47,472.84	-2.04%
VOTS11	R\$ 1,337,665.50	16,725	R\$ 85.63	R\$ 79.98	-R\$ 94,465.24	-6.60%
XPIZ11	R\$ 503,007.13	600	R\$ 1,000.00	R\$ 838.35	-R\$ 96,992.87	-16.17%
PATC11	R\$ 10,619,698.50	124,207	R\$ 86.30	R\$ 85.50	-R\$ 99,111.95	-0.92%
HSRE11	R\$ 62,713,932.18	720,353	R\$ 87.25	R\$ 87.06	-R\$ 134,777.24	-0.21%
JPPA11	R\$ 22,363,088.40	224,529	R\$ 100.95	R\$ 99.60	-R\$ 302,584.44	-1.33%
RDPD11	R\$ 17,230,668.20	212,462	R\$ 83.47	R\$ 81.10	-R\$ 502,494.96	-2.83%
FEXC11	R\$ 17,971,138.56	187,904	R\$ 98.63	R\$ 95.64	-R\$ 561,584.72	-3.03%
Total	R\$ 458,383,610.80	-	-	-	R\$ 21,232,443.65	4.02%

RESULTADO POR ATIVO (R\$ mil)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



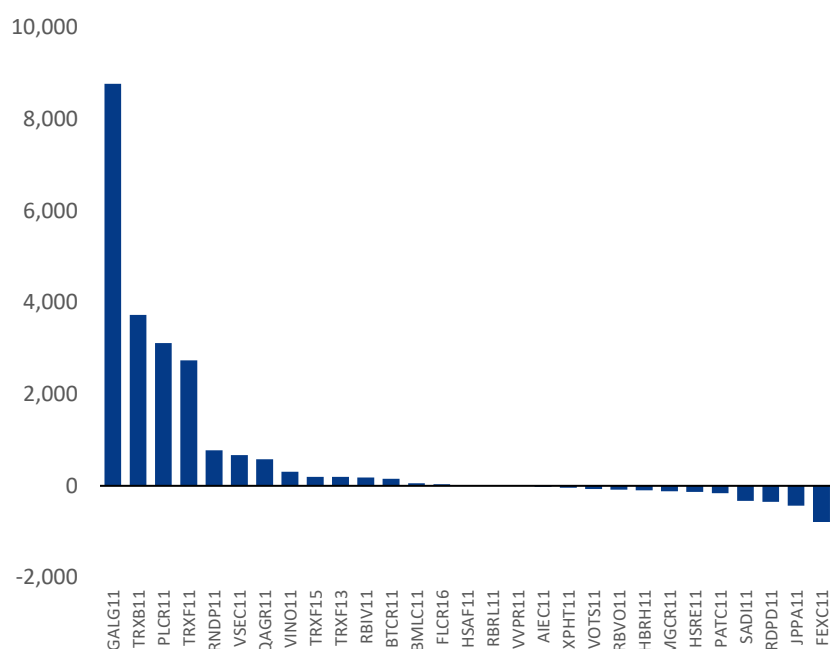
Data base – 31/12/2020.

CARTEIRA DE FIIS – DESCRITIVO – 21/01/2020

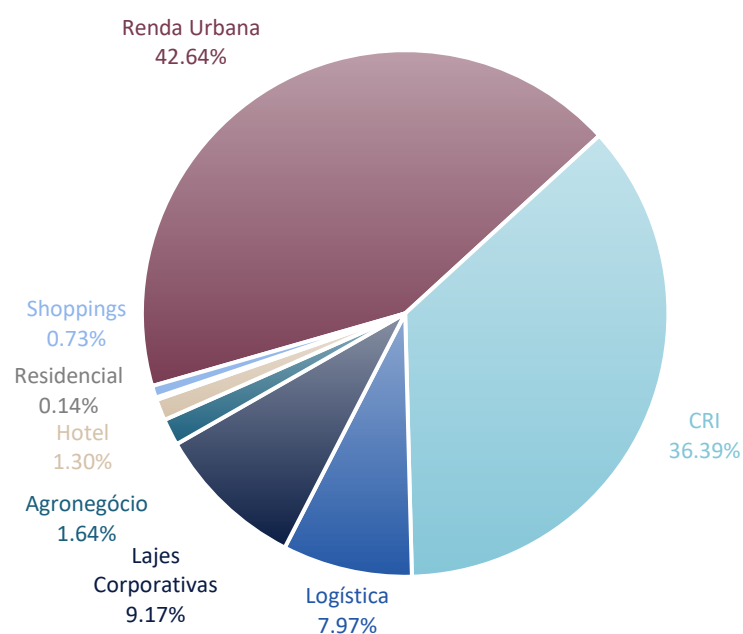
Na tabela abaixo é possível verificar a carteira de FII, assim como o saldo atual considerando o preço de fechamento de 21/01/2021 e o possível ganho de capital a realizar caso a posição fosse vendida a preço de mercado.

Tickers	Posição (R\$)	Quantidade	Preço Médio (R\$)	Preço atual (R\$)	Resultado (R\$)	(%)
GALG11	R\$ 36,382,864.00	324,847	R\$ 85.00	R\$ 112.00	R\$ 8,770,869.00	31.76%
TRXB11	R\$ 25,468,499.00	214,021	R\$ 101.60	R\$ 119.00	R\$ 3,723,965.40	17.13%
PLCR11	R\$ 21,057,378.60	223,302	R\$ 80.36	R\$ 94.30	R\$ 3,113,671.82	17.35%
TRXF11	R\$ 73,693,648.28	711,466	R\$ 99.74	R\$ 103.58	R\$ 2,731,355.45	3.85%
RNDP11	R\$ 19,867,815.00	25,971	R\$ 735.25	R\$ 765.00	R\$ 772,690.63	4.05%
VSEC11	R\$ 3,914,225.15	43,985	R\$ 73.74	R\$ 88.99	R\$ 670,712.89	20.68%
QAGR11	R\$ 7,418,515.68	81,864	R\$ 83.58	R\$ 90.62	R\$ 576,062.84	8.42%
VINO11	R\$ 3,522,953.93	56,521	R\$ 56.92	R\$ 62.33	R\$ 305,778.61	9.50%
TRXF15	R\$ 5,142,954.16	49,652	R\$ 99.74	R\$ 103.58	R\$ 190,616.64	3.85%
TRXF13	R\$ 5,142,747.00	49,650	R\$ 99.74	R\$ 103.58	R\$ 190,608.97	3.85%
RBIV11	R\$ 6,681,960.60	79,737	R\$ 81.55	R\$ 83.80	R\$ 179,696.25	2.76%
BTCR11	R\$ 22,128,805.50	250,043	R\$ 87.89	R\$ 88.50	R\$ 152,824.44	0.70%
BMLC11	R\$ 2,654,700.45	27,795	R\$ 93.50	R\$ 95.51	R\$ 55,865.09	2.15%
FLCR16	R\$ 2,031,600.00	20,000	R\$ 100.00	R\$ 101.58	R\$ 31,600.00	1.58%
HSAF11	R\$ 354,888.00	3,816	R\$ 89.63	R\$ 93.00	R\$ 12,851.95	3.76%
RBRL11	R\$ 5,647,188.80	52,679	R\$ 107.00	R\$ 107.20	R\$ 10,535.80	0.19%
VVPR11	R\$ 1,361,749.16	13,484	R\$ 100.41	R\$ 100.99	R\$ 7,820.72	0.58%
FLCR13	R\$ 4,504,050.00	45,000	R\$ 100.00	R\$ 100.09	R\$ 4,050.00	0.09%
PRTS11	R\$ 39,663.94	169,591	R\$ 0.23	R\$ 0.23	R\$ 658.01	1.69%
VVPR13	R\$ 100,485.05	995	R\$ 100.41	R\$ 100.99	R\$ 577.10	0.58%
XPIZ11	R\$ 600,000.00	600	R\$ 1,000.00	R\$ 1,000.00	R\$ -	0.00%
HBCR11	R\$ 11,000,000.00	110,000	R\$ 100.00	R\$ 100.00	R\$ -	0.00%
SHOP11	R\$ 3,054,560.24	45,147	R\$ 67.66	R\$ 67.66	-R\$ 85.78	0.00%
AIEC11	R\$ 2,081,989.00	22,879	R\$ 92.00	R\$ 91.00	-R\$ 22,879.00	-1.09%
XPHT11	R\$ 5,400,281.50	62,431	R\$ 87.19	R\$ 86.50	-R\$ 43,048.39	-0.79%
VOTS11	R\$ 1,492,568.16	18,352	R\$ 85.23	R\$ 81.33	-R\$ 71,541.73	-4.57%
RBVO11	R\$ 486,273.24	28,638	R\$ 19.96	R\$ 16.98	-R\$ 85,328.17	-14.93%
HBRH11	R\$ 19,499,383.85	197,063	R\$ 99.44	R\$ 98.95	-R\$ 97,153.16	0.00%
MGCR11	R\$ 2,176,083.06	22,969	R\$ 100.00	R\$ 94.74	-R\$ 120,816.94	-5.26%
HSRE11	R\$ 62,713,932.18	720,353	R\$ 87.25	R\$ 87.06	-R\$ 134,777.24	-0.21%
PATC11	R\$ 10,557,595.00	124,207	R\$ 86.30	R\$ 85.00	-R\$ 161,215.45	-1.50%
SADI11	R\$ 13,811,006.88	179,784	R\$ 78.64	R\$ 76.82	-R\$ 327,369.70	-2.32%
RDPD11	R\$ 17,461,028.00	213,460	R\$ 83.46	R\$ 81.80	-R\$ 354,456.21	-1.99%
JPPA11	R\$ 22,228,371.00	224,529	R\$ 100.95	R\$ 99.00	-R\$ 437,301.84	-1.93%
FEXC11	R\$ 16,396,266.30	174,243	R\$ 98.63	R\$ 94.10	-R\$ 789,090.60	-4.59%
Total	R\$ 436,076,030.71	-	-	-	R\$ 18,857,747.40	4.54%

RESULTADO POR ATIVO (R\$ mil)



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



Data base – 21/01/2021.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



CRI You Inc Vert 2S 13E (19I0330498)

Vencimento: 27/09/2024

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

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



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

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	73,9%
Rating	-

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



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

Vencimento: 15/10/2031

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

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



CRI HBR Habitasec 148S 1E (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	31,1%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,75%
LTV	71,1%
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 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.



CRI Vinci Logística (19A0093844)

Vencimento: 16/01/2031

Devedor	Vinci
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%
LTV	42,9%
Rating	A+

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



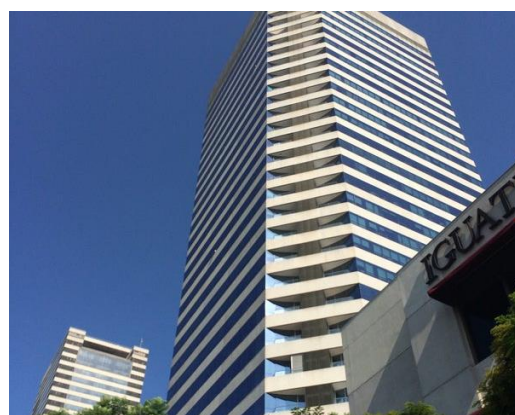
CRI “BR Malls” RB Capital 99S 1E (14C0072810)

Vencimento: 07/03/2029

Devedor	BR Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 7,04%
LTV	36,2%
Rating	-

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS

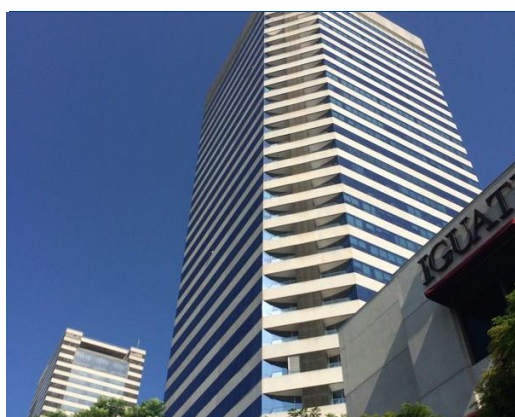


CRI iTower Isec 157S 4E (20L0456514)

Vencimento: 20/12/2035

Devedor	XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5,70%
LTV	61,5%
Rating	-

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



CRI iTower Isec 158S 4E (20L0456719)

Vencimento: 20/12/2035

Devedor	XP Properties
Taxa de Emissão	CDI + 2,50%
LTV	61,5%
Rating	-

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



CRI Jequitibá Plaza Shopping (18G0745619)

Vencimento: 20/06/2029

Devedor	Grupo Chaves
Taxa de Emissão	IGPDI + 7,75%
LTV	46,6%
Rating	A

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

even



FII Estoque Residencial e Comercial RJ (ERCR11)²

Vencimento: N/A

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

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

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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

Vencimento: 30/10/2040

Devedor	Creditas
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	30,8%
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 BB Mapfre Gaia 26S 5E (12F0036335)

Vencimento: 13/01/2033

Devedor	BB Mapfre
Taxa de Emissão	IGPM + 8,19%
LTV	N/A
Rating	AA

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



CRI Helbor Isec 113S 4E (20I0777292)

Vencimento: 06/09/2035

Devedor	Helbor
Taxa de Emissão	IPCA + 5,5%
LTV	66,6%
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 Blue Cap True Sec 310S 1E (20G0753911)

Vencimento: 11/08/2032

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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

Vencimento: 27/12/2027

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 5,50%
LTV	52,3%
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 Shopping Maringá Park True Sec 1E 331S (20K0660743)

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Maringá Park Shopping
Taxa de Emissão	IGPM + 8,19%
LTV	200,2%
Rating	AA

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



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

Vencimento: 13/11/2030

Devedor	Via Varejo
Taxa de Emissão	IPCA + 5,34%
LTV	56,8%
Rating	-

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



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

Vencimento: 19/10/2035

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

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

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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

Vencimento: 28/02/2025

Devedor	AGV / Swiss Park
Taxa de Emissão	IGPDI + 8%
LTV	88,2%
Rating	BBB+

O CRI conta com a alienação fiduciária de terreno (30 mil m²) e galpões localizados na Vila Leopoldina, bairro nobre do município de São Paulo-SP.

Os detentores dos imóveis pretendem permutar o terreno com alguma incorporadora, dado seu alto potencial construtivo, escassez de terrenos e valorização da região.



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

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	GSFI
Taxa de Emissão	IPCA + 5,0%
LTV	54,8%
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 CM Shopping Boa Vista 227S 1E (20F0734290)

Vencimento: 20/06/2032

Devedor	Grupo CM
Taxa de Emissão	IPCA + 7,25%
LTV	30,7%
Rating	-

A operação é lastreada no maduro Shopping Boa Vista de mais de 13,6 mil m² localizado numa movimentada região de Recife-PE. Além do ativo o lastro também conta com Cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do grupo CM, Fundo de reserva com 4 PMTs, aval das empresas do grupo e sócios.



CRI Apogee Corporate Isec 84S 4E (13H0098728)

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



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

Vencimento: 28/02/2025

Devedor	AGV / Swiss Park
Taxa de Emissão	IGPDI + 14,8%
LTV	109,6%
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 You Inc Vert 1S 13E (19I0329899)

Vencimento: 27/09/2023

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

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



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

Devedor	Grupo Tenco
Taxa de Emissão	IPCA + 9%
LTV	30,8%
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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



CRI Vitacon Isec 47S 4E (19I0739560)

Vencimento: 18/09/2029

Devedor	Vitacon Participações
Taxa de Emissão	CDI + 2,0%
LTV	61,8%
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 Ginco Isec 6S 1E (14G0401387)

Vencimento: 15/05/2024

Devedor	Ginco
Taxa de Emissão	IGPM + 6,25%
LTV	58,8%
Rating	A-

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

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



CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E (13D0463613 e 13D0463614)

Vencimento: 14/07/2023

Devedor	Shopping Sul
Taxa de Emissão	CDI + 4,25%
LTV	7,2%
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 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.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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

Vencimento: 20/08/2031

Devedor	FII BTG Malls
Taxa de Emissão	CDI + 1,5%
LTV	27,4%
Rating	-

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



CRI Colorado Isec 1S 1E (14E0026716)

Vencimento: 01/02/2024

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 9,25%
LTV	63,8%
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 Helbor Habitasec 113S 1E (18E0913224)

Vencimento: 17/05/2022

Devedor	Helbor
Taxa de Emissão	CDI + 3,00%
LTV	71,8%
Rating	-

A operação é lastreada por imóveis prontos da incorporadora Helbor, todos localizados no Estado de São Paulo. As amortizações são feitas por regime de caixa (“cash sweep”), no qual o excedente das vendas dos imóveis são utilizados para amortizações extraordinárias. A operação possui o aval da Helbor.



CRI Colorado Isec 33S 1E (17B0048622)

Vencimento: 20/09/2025

Devedor	Colorado
Taxa de Emissão	IPCA + 23,06%
LTV	50,5%
Rating	-

A Colorado é uma empresa especializada na construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A operação é lastreada em quatro empreendimentos logísticos no Nordeste (SE, PE e AL). Todos os ativos estão com as obras concluídas e são garantias. Há ainda a fiança do devedor e do acionista (Cipasa).

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



CRI Cipasa Gaia 63S 4E (13L0048356)

Vencimento: 19/12/2023

Devedor	Cipasa
Taxa de Emissão	IGPM + 9,5%
LTV	117,9%
Rating	-

A Cipasa Empreendimentos é uma das maiores desenvolvedoras de projetos urbanos no Brasil. A operação é lastreada pelos recebíveis de 14 empreendimentos, sendo que a maioria está localizada em São Paulo. As garantias incluem os recebíveis dos projetos e o aval da empresa.



CRI Gran Viver True 57S 1E (15H0123006)

Vencimento: 05/08/2025

Devedor	Gran Viver
Taxa de Emissão	IPCA + 10,50%
LTV	118,8%
Rating	BBB

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



CRI Damha Urbanizadora True 60S 1E (15F0600033)

Vencimento: 12/05/2023

Devedor	Damha Urbanizadora
Taxa de Emissão	CDI + 8,5%
LTV	59,1%
Rating	Rating: BB

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



CRI Urbplan (12F0028370 e 12J0017777)

Vencimento: 6/15/2026

Devedor	Urbplan
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75% e IPCA + 9,0%
LTV	N/A
Rating	-

A empresa se encontra em recuperação judicial. Por volta de metade do crédito foi classificado extraconcursal e a outra metade foi considerado quirografário pelo administrador judicial. O crédito está marcado a ~5% do par.

CRÉDITOS - DESCRITIVOS



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.

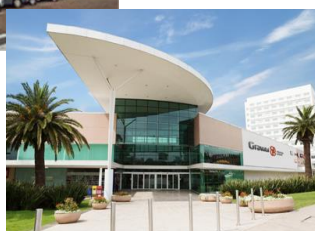


CRI Esser (14K0085164)

Vencimento: 23/06/2020

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

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



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

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

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

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

GLOSSÁRIO – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS (FIIS)

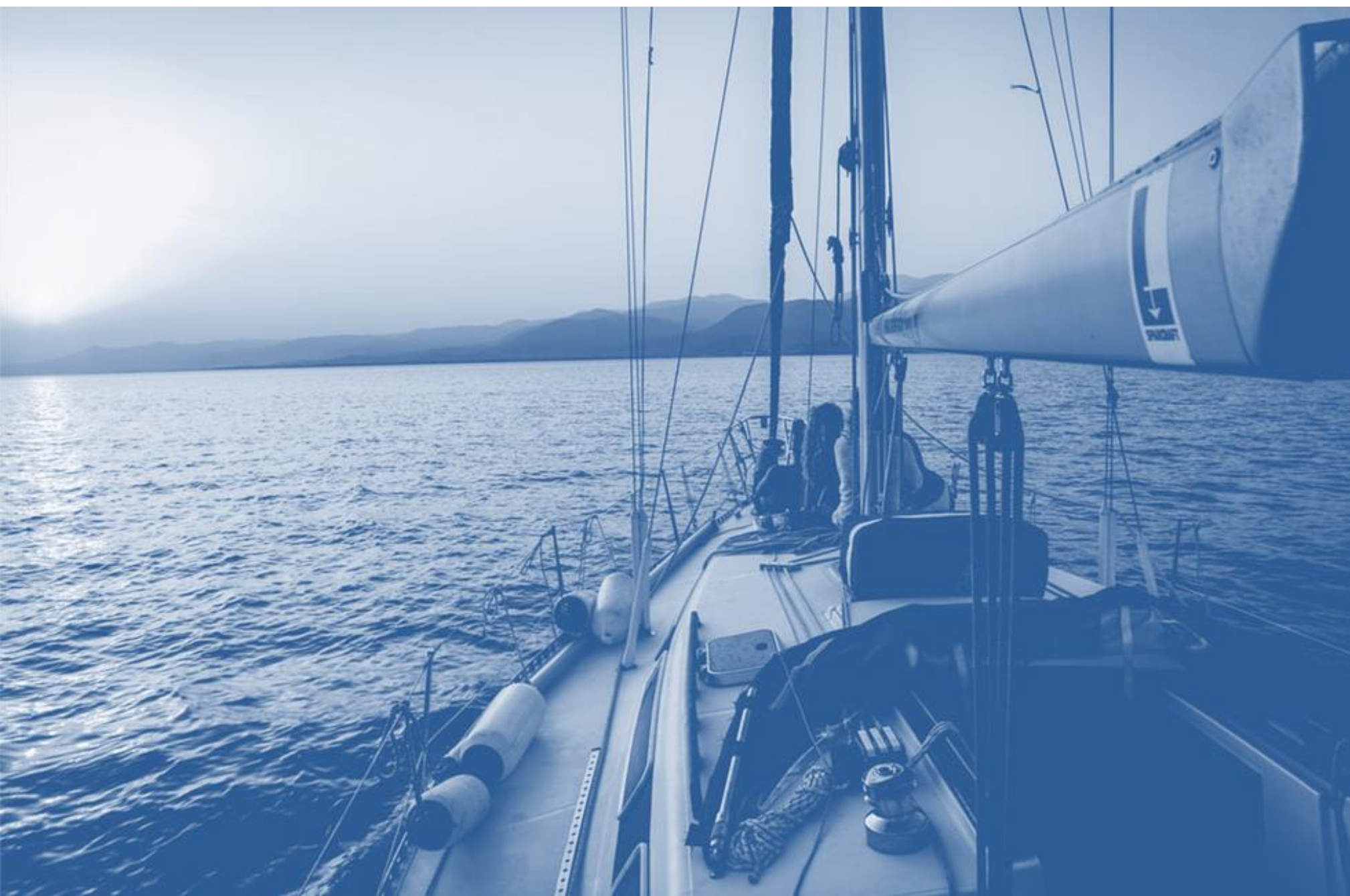
Termos	Descrição
BARI11	Barigui
BMLC11	BM Brascan Lajes Corporativas FII
BRCR11	BC Fund
BTCR11	BTG Crédito Imobiliário
BTLG11	BTG Logística FII
CVBI11	Crédito VBI
ERCR11	Even Estoque Residencial e Comercial RJ FII
FEXC11	BTG Fundo de CRI
FLCR13	Faria Lima Capital Recebíveis Imobiliários I
GALG11	Guardian Logística 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
LFTT11	Loft FII II
MCCI11	Mauá Capital Recebíveis Imobiliários
MGCR11	Mogno Capital Recebíveis Imobiliários
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos FII
PLCR11	Plural Recebíveis
PORD11	Polo Recebíveis Imobiliários FII
PRTS11	Multi Properties FII
PVBI11	VBI Prime Properties
QAGR11	Quasar Agro FII
RBBV11	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista
RBIV11	RB CRI IV
RBRR11	RBR 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
SHOP11	Multi Shoppings FII
TEPP11	Tellus Properties FII
TRXB11	TRX Real Estate II FII
TRXF11	TRX Real Estate FII
VGIR11	Valora Renda Imobiliária
VILG11	Vinci Logístico
VINO11	Vinci Offices
VISC11	Vinci Shopping FII
VOTS11	Votorantim Securities Master
VSEC11	Votorantim Securities
VVPR11	V2 Properties FII
XPCI11	XP CI
XPHT11	XP Hotéis

GLOSSÁRIO

Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
Rating	Nota sobre o risco de crédito do devedor dada por agência de classificação de risco
LTV	"Loan To Value", percentual do ativo que é financiado pelo empréstimo em análise
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
Oferta 400	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 400, disponível ao público em geral
Oferta 476	Oferta de valores mobiliários que segue a ICVM 476, distribuída com esforços restritos para investidores profissionais
Block Trade	Operação no mercado secundário em grandes volumes diretamente ou via leilão
Cota Patrimonial Ajustada	Cota Patrimonial desconsiderando os custos da emissão primária e IR sobre ganho de capital
Spread Over	Prêmio sobre a curva de título público com prazo equivalente (<i>risk free rate</i>) de cada título, com base na marcação dos preços (PU) do administrador.
Taxa nominal equivalente	Taxa equivalente nominal do título dado a curva de juros futuros analisada na presente data
Taxa ponderada de aquisição	Taxa ponderada média atual das compras do título
Duration	Prazo médio ponderado das amortizações do título
Posições “quórum qualificado”	Posições acima de 25% do PL que possibilita a aprovação de quórum qualificado
Posições “quórum relevante”	Posições acima de 5% do PL que possibilita convocação de assembleias

DISCLAIMER

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



CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

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

