



CAPITÂNIA

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

Update Nova Emissão

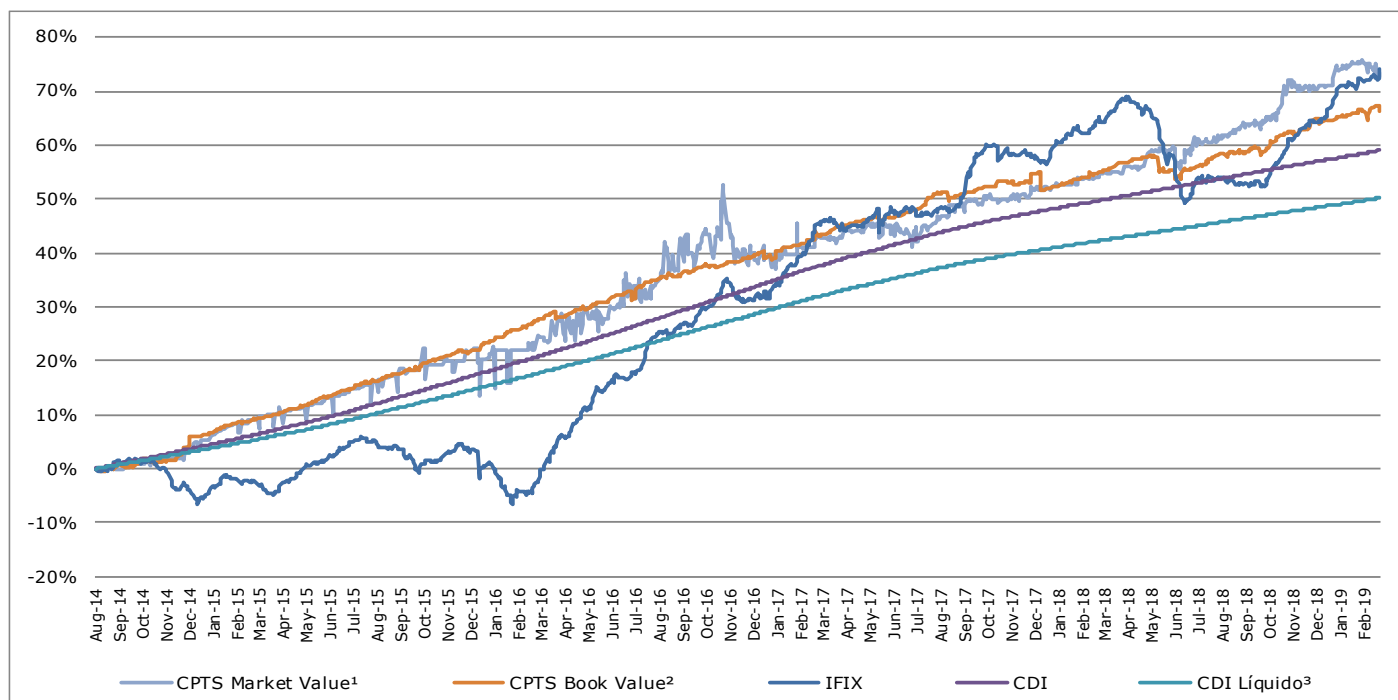
No final de novembro de 2018 o fundo Capitânia Securities II FII concluiu sua 3ª emissão de cotas, captando um volume de aproximadamente R\$ 58 milhões. Apesar de um cenário mais desafiador em termos de competição pelos bons “deals” do mercado, acreditamos que estamos bem posicionados para este novo desafio. São 11 anos investindo em dívidas do segmento imobiliário que nos trouxeram um bom conhecimento das diferentes estruturas de CRI e um excelente acesso aos tomadores de crédito. Somado a isto, entendemos que hoje temos uma escala ideal para oferecer boas soluções aos tomadores na medida em que conseguimos desembolsar mais de R\$ 100 milhões em um único caso. A gestora virou o ano com aproximadamente R\$ 5,5 bilhões sob gestão. Desta forma, será cada vez mais frequente o fundo deter operações sindicalizadas e *private placements*.

Em dezembro e janeiro desembolsamos 16 CRIs, que totalizaram um volume de R\$ 53 milhões a um spread médio ponderado de 3.80%, em linha com a carteira existente do fundo. Desta forma, alocamos 100% dos recursos da emissão.

CPTS11B - Aquisições em Dezembro de 2018							
	Ativo	CRI	Volume	Mercado	Taxa de Compra	Spread CDI	Spread IPCA
1	18L1179520	CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	7,704,612	Primário	CDI + 1.36%	1.36%	5.10%
2	18L1300313	CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	7,875,949	Primário	IPCA + 7.02%	2.80%	7.02%
3	13F0045984	CRI GSB Habitasec 27S 1E	2,153,387	Secundário	IPCA + 6.88%	2.85%	6.88%
4	17K0161325	CRI Ribeira Vert 1S 2E	1,043,296	Secundário	IPCA + 6.81%	2.50%	6.81%
5	17E0851336	CRI Helbor Habitasec 84S 1E	1,002,326	Secundário	CDI + 1.79%	1.79%	5.60%
6	11D0025379	CRI GSP Gaia 27S 4E	2,766,075	Secundário	IPCA + 8.11%	4.24%	8.11%
7	14E0026716	CRI Colorado SCCI 1S 1E	1,063,747	Secundário	IPCA + 9.27%	5.11%	9.27%
8	17L0853948	CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	1,101,130	Secundário	IGPDI + 8.48%	4.29%	8.48%
9	17C2574153	CRI GSB Habitasec 80S 1E	903,329	Secundário	IPCA + 7.49%	3.33%	7.49%
10	13F0056986	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	7,507,883	Secundário	IPCA + 11.16%	7.45%	11.16%
			33,121,734			3.74%	7.68%
CPTS11B - Aquisições em Janeiro de 2019							
	Ativo	CRI	Volume	Mercado	Taxa de Compra	Spread CDI	Spread IPCA
1	17L0735098	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	1,294,571	Secundário	IPCA + 5.08%	1.59%	5.08%
2	18L1299235	CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	7,527,650	Primário	IPCA + 8.78%	5.39%	8.78%
3	17B0048606	CRI Colorado SCCI 32S 1E	1,269,334	Secundário	IPCA + 8.25%	4.83%	8.25%
4	11D0025379	CRI GSP Gaia 27S 4E	1,011,797	Secundário	IPCA + 6.49%	3.26%	6.49%
5	17K0161325	CRI Ribeira Vert 1S 2E	3,481,369	Secundário	IPCA + 6.39%	3.20%	6.39%
6	17L0853948	CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	338,925	Secundário	IGPDI + 8.47%	4.57%	8.47%
7	19A0093844	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	12,280,000	Primário	IPCA + 7.5%	3.71%	7.50%
8	17E0840314	CRI Direcional NovaSec 25S 1E	1,442,810	Secundário	CDI + 0.28%	0.28%	2.94%
9	13D0463613	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	921,907	Secundário	CDI + 4.25%	4.25%	7.25%
			29,568,364			3.88%	7.37%

Fundo	Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Código de Negociação	CPTS11B
Código ISIN	BRCPTSCTF004
Objetivo do Fundo	Buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como ativos-alvo, observados os fatores de risco inerentes ao fundo.
Formato do Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário registrado na CVM sob os termos da Instrução CVM n.º 472
Montante Distribuído na 1ª Oferta de Cotas	R\$ 50 milhões
Montante Distribuído na 2ª Oferta de Cotas	R\$ 50 milhões
Montante Distribuído na 4ª Oferta de Cotas	R\$ 58 milhões
Cotas Emitidas na 1ª Oferta de Cotas	500,000
Cotas Emitidas na 2ª Oferta de Cotas	500,000
Cotas Emitidas na 4ª Oferta de Cotas	577,825
Valor Inicial da Cota (R\$)	100,00
Início do Fundo	8-May-14
Prazo de Duração do Fundo	Indeterminado
Frequência de Distribuição dos Rendimentos	Mensal
Taxa de Administração e Gestão	1.05% a.a.
Taxa de Performance	Não há
Público Alvo do Fundo	Investidores qualificados
Regime de Colocação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo	Oferta pública registrada na CVM sob os termos da Instrução CVM n.º 400
Regime de Colocação da 2ª Oferta de Cotas do Fundo	Oferta pública registrada na CVM sob os termos da Instrução CVM n.º 476
Local de Negociação das Cotas do Fundo no Mercado Secundário	BM&FBOVESPA
Administrador	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A.
Distribuidor	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A.
Custodiante	Banco Bradesco
Gestor	Capitânia S/A

RENTABILIDADE ACUMULADA – CPTS11B x Benchmarks



¹ Preço de Mercado ajustado por distribuição

² Cota Patrimonial ajustada por distribuição

³ Considera IR de 15% sobre rendimento

CPTS11B – Tabela de Performance

Data	Dividendo (R\$/Cota)	Cota Patrimonial (R\$) ¹	Preço Mercado (R\$) ¹	CDI	Cota de Emissão			Preço de Mercado		
					DY ²	DY (% CDI)	DY (% CDI) Ajustado ³	DY ²	DY (% CDI)	DY (% CDI) Ajustado ³
Sep-14	0.69	100.53	100.90	0.90%	0.68%	75.81%	89.19%	0.68%	75.54%	88.86%
Oct-14	0.74	100.07	100.95	0.94%	0.74%	78.70%	92.59%	0.74%	78.01%	91.78%
Nov-14	1.60	101.02	100.00	0.84%	1.58%	189.04%	222.40%	1.60%	190.96%	224.66%
Dec-14	2.45	100.95	102.25	0.95%	2.42%	254.18%	299.03%	2.39%	250.94%	295.22%
Jan-15	0.63	101.96	102.45	0.93%	0.62%	66.62%	78.37%	0.61%	66.30%	78.00%
Feb-15	1.00	101.95	102.85	0.82%	0.98%	119.83%	140.98%	0.97%	118.79%	139.75%
Mar-15	0.96	101.84	102.95	1.03%	0.94%	91.14%	107.23%	0.93%	90.16%	106.07%
Apr-15	0.71	102.35	102.95	0.95%	0.69%	73.42%	86.37%	0.69%	72.99%	85.87%
May-15	0.77	103.23	103.15	0.98%	0.74%	75.56%	88.89%	0.74%	75.62%	88.96%
Jun-15	0.83	103.72	103.89	1.06%	0.80%	75.21%	88.48%	0.80%	75.08%	88.34%
Jul-15	3.00	102.24	104.65	1.18%	2.93%	249.59%	293.64%	2.87%	243.85%	286.88%
Aug-15	1.20	102.02	100.15	1.11%	1.11%	106.21%	124.95%	1.20%	108.19%	127.28%
Sep-15	1.20	101.89	103.00	1.11%	1.18%	106.34%	125.11%	1.17%	105.20%	123.76%
Oct-15	1.20	103.58	102.23	1.11%	1.16%	104.59%	123.05%	1.17%	105.97%	124.67%
Nov-15	1.20	101.81	103.30	1.06%	1.18%	111.70%	131.41%	1.16%	110.09%	129.52%
Dec-15	1.20	102.46	101.50	1.16%	1.17%	100.85%	118.65%	1.18%	101.81%	119.77%
Jan-16	2.00	102.08	100.90	1.05%	1.96%	185.71%	218.48%	1.98%	187.89%	221.05%
Feb-16	1.30	102.20	100.00	1.00%	1.27%	127.01%	149.43%	1.30%	129.81%	152.71%
Mar-16	1.20	101.48	102.00	1.16%	1.18%	101.90%	119.88%	1.18%	101.37%	119.26%
Apr-16	1.30	101.88	101.50	1.05%	1.28%	121.01%	142.37%	1.28%	121.46%	142.90%
May-16	1.40	102.51	100.00	1.11%	1.37%	123.32%	145.08%	1.40%	126.41%	148.72%
Jun-16	1.30	102.48	102.50	1.16%	1.27%	109.30%	128.59%	1.27%	109.29%	128.57%
Jul-16	1.30	102.75	101.97	1.11%	1.27%	114.24%	134.40%	1.27%	115.12%	135.43%
Aug-16	1.30	101.00	104.50	1.21%	1.29%	106.05%	124.77%	1.24%	102.51%	120.60%
Sep-16	1.25	102.10	105.99	1.11%	1.22%	110.54%	130.05%	1.18%	106.49%	125.28%
Oct-16	0.81	100.47	108.73	1.05%	0.81%	76.90%	90.47%	0.74%	71.06%	83.60%
Nov-16	0.90	100.46	100.41	1.04%	0.90%	86.41%	101.65%	0.90%	86.44%	101.70%
Dec-16	0.85	100.03	99.00	1.12%	0.85%	75.69%	89.05%	0.86%	76.48%	89.98%
Jan-17	1.00	100.16	100.00	1.09%	1.00%	91.83%	108.03%	1.00%	91.98%	108.21%
Feb-17	1.05	101.00	101.00	0.86%	1.04%	120.35%	141.58%	1.04%	120.35%	141.59%
Mar-17	1.10	100.69	100.00	1.05%	1.09%	104.00%	122.35%	1.10%	104.72%	123.20%
Apr-17	1.00	101.32	100.00	0.79%	0.99%	125.69%	147.87%	1.00%	127.34%	149.81%
May-17	0.70	100.10	99.49	0.93%	0.70%	75.55%	88.89%	0.70%	76.02%	89.43%
Jun-17	0.80	99.95	96.15	0.81%	0.80%	99.04%	116.52%	0.83%	102.96%	121.13%
Jul-17	0.85	101.24	98.49	0.80%	0.84%	105.34%	123.93%	0.86%	108.28%	127.39%
Ago-17	0.72	101.42	99.52	0.80%	0.72%	89.84%	105.69%	0.72%	90.27%	106.20%
Sep-17	0.72	100.59	99.07	0.64%	0.72%	112.63%	132.51%	0.73%	113.76%	133.83%
Oct-17	0.75	100.73	98.99	0.65%	0.75%	116.11%	136.60%	0.76%	117.30%	138.00%
Nov-17	0.85	100.52	98.90	0.57%	0.85%	149.12%	175.44%	0.86%	150.78%	177.39%
Dec-17	0.72	98.40	98.98	0.54%	0.72%	133.33%	156.86%	0.73%	134.71%	158.48%
Jan-18	0.72	98.62	98.60	0.58%	0.72%	124.14%	146.04%	0.73%	125.90%	148.12%
Feb-18	0.70	99.40	98.79	0.47%	0.70%	150.26%	176.78%	0.71%	152.10%	178.94%
Mar-18	0.75	99.13	98.50	0.53%	0.75%	140.85%	165.70%	0.76%	142.99%	168.23%
Abr-18	0.80	99.78	99.49	0.52%	0.80%	154.59%	181.87%	0.80%	155.38%	182.80%
May-18	0.70	96.67	99.55	0.52%	0.70%	135.26%	159.13%	0.70%	135.96%	159.95%
Jun-18	0.80	96.90	99.63	0.52%	0.80%	154.59%	181.87%	0.80%	155.16%	182.54%
Jul-18	0.85	96.73	98.95	1.23%	0.85%	69.05%	81.24%	0.86%	164.46%	193.48%
Aug-18	0.80	97.20	100.00	0.57%	0.80%	141.11%	166.01%	0.80%	153.16%	180.18%
Sep-18	0.78	95.58	99.91	0.47%	0.78%	166.63%	196.03%	0.78%	149.46%	175.84%
Oct-18	0.80	97.72	103.09	0.54%	0.80%	147.33%	173.33%	0.78%	148.57%	174.78%
Nov-18	0.80	97.54	101.91	0.49%	0.80%	162.09%	190.69%	0.79%	159.05%	187.12%
Dec-18	1.15	97.59	102.20	0.47%	1.15%	245.30%	288.58%	1.13%	240.01%	282.37%
Jan-19	0.65	96.85	102.76	0.57%	0.65%	114.48%	134.68%	0.63%	111.40%	131.06%
Fev-19	0.65	96.69	101.10	0.49%	0.65%	131.70%	154.94%	0.64%	130.26%	153.25%

¹ Ex-dividendo

² Dividend Yield

³ Gross Up (IR @ 15%)

No mês de Fevereiro, foram distribuídos R\$ 0,65 por cota. Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13,2%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100,00, (ii) os R\$ 55,47 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 28/02/2019) a R\$ 101,10. Essa performance é equivalente a 142,7% do retorno do CDI Líquido¹.

¹ Já ajustado pela incidência do imposto de renda de 15%.

RELATÓRIO MENSAL FEVEREIRO 2019
CAPITÂNIA SECURITIES II FII – CPTS11B

Resultado Por Ativo

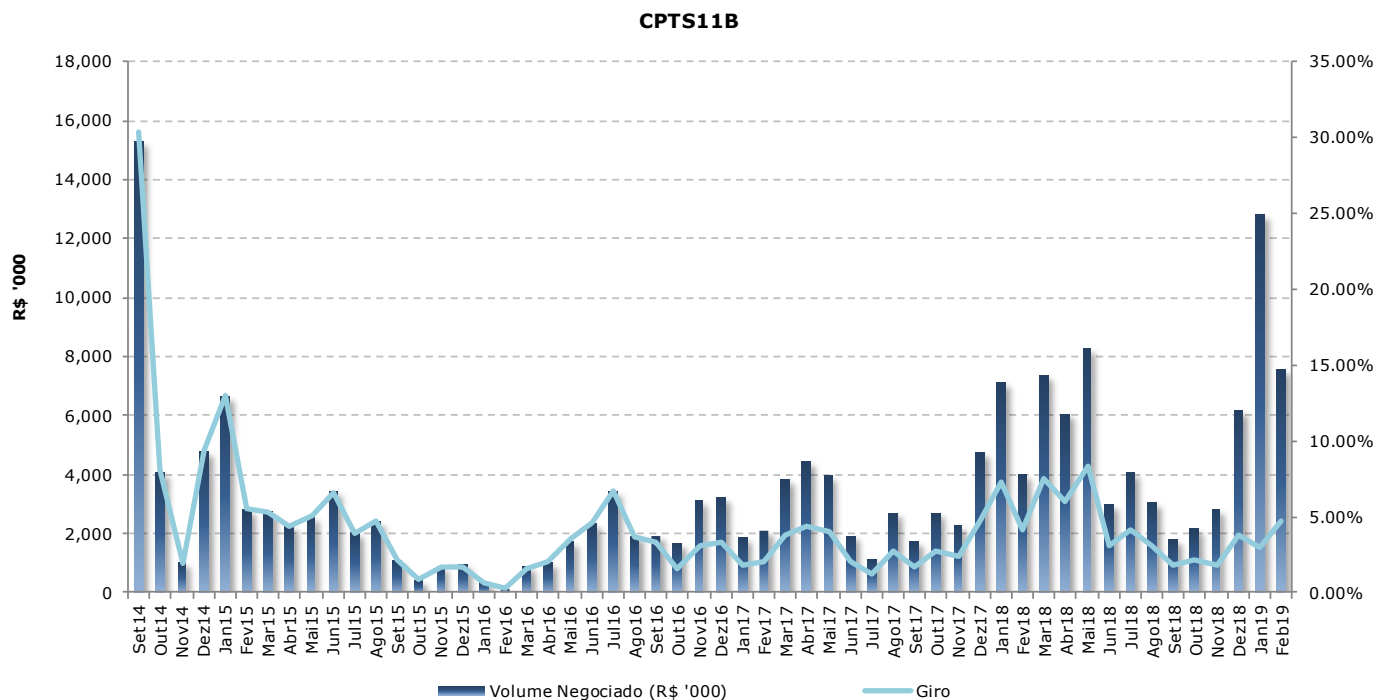
Código	Ativo	Amortização	Volume	Indexador	Taxa de Aquisição	Juros	Amortização	Resultado Caixa Mensal	Resultado Caixa Não Mensal	Resultado Mensal Não Caixa	Resultado Semestral Acumulado Não Caixa	Resultado Total
-	Sulamérica Exclusive	-	4,152,239	-	-	0	0	0	20,619	19,902	0	40,521
2317416UN1	FII Multi Shoppings	-	6,332,592	-	-	0	0	0	0	0	0	0
2441416MUL	FII Multi Properties	-	773,653	-	-	0	0	0	0	0	0	0
16L0000002	CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	Trimestral	4,013,999	IPCA +	10.51%	0	0	0	0	45,712	45,712	45,712
17C2574153	CRI GSB Habitasec 80S 1E	Mensal	7,422,581	IPCA +	8.50%	41,982	62,426	56,219	0	0	0	56,219
14I0055096	CRI PDG Sec 25S 1E	Mensal	2,353,326	CDI +	5.20%	0	0	0	0	0	0	0
12J0017777	CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	Mensal	1,684,932	IPCA +	11.66%	0	0	0	0	0	0	0
12F0028370	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	Mensal	1,618,343	IPCA +	11.17%	0	0	0	0	0	0	0
13C0041672	CRI AGV Ápice 4S 1E	Mensal	4,484,662	IGPM +	8.36%	28,865	87,693	125,361	0	0	0	125,361
13C0041677	CRI AGV Ápice 5S 1E	Mensal	1,270,236	IGPM +	14.80%	14,526	24,545	47,064	0	0	0	47,064
13F0045984	CRI GSB Habitasec 27S 1E	Mensal	7,423,455	IPCA +	8.05%	42,946	79,673	36,218	0	0	0	36,218
14K0085164	CRI Esser Habitasec 41S 1E	Mensal	3,760,153	CDI +	6.14%	0	0	0	0	0	0	0
15C0088187	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	Mensal	2,705,042	IGPM +	11.89%	27,805	107,993	13,771	0	0	0	13,771
15F0600033	CRI Damha Ápice 60S 1E	Mensal	3,858,906	CDI +	8.52%	41,065	138,132	41,065	0	0	0	41,065
13L0048356	CRI Cipasa Gaia 63S 4E	Mensal	3,898,189	IGPM +	11.00%	30,851	54,858	5,689	0	0	0	5,689
15H0123006	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	Mensal	5,209,657	IPCA +	12.28%	42,277	0	42,277	0	0	0	42,277
13D0463613	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	Mensal	3,604,773	CDI +	4.25%	34,996	91,590	34,996	0	0	0	34,996
17E0851336	CRI Helbor Habitasec 84S 1E	Mensal	4,036,199	CDI +	2.00%	31,476	0	31,476	0	0	0	31,476
17B0048622	CRI Colorado SCCI 33S	Mensal	1,247,316	IPCA +	22.97%	22,857	12,625	24,654	0	0	0	24,654
11D0025379	CRI GSP Gaia 27S 4E	Mensal	6,619,835	IPCA +	10.18%	56,760	291,012	59,025	0	0	0	59,025
16L0178106	CRI Direcional Brazilian Securities 379S 1E	Trimestral	3,380,384	CDI +	0.70%	0	0	0	0	18,464	18,464	18,464
17H0164854	CRI Rede D'O'r RB Capital 165S 1E	Mensal	3,695,085	IPCA +	6.52%	19,071	26,398	28,318	0	0	0	28,318
17E0840314	CRI Direcional NovaSec 25S 1E	Bullet	2,097,535	CDI +	1.20%	0	0	0	0	11,518	48,796	11,518
17K0161325	CRI Ribeira Vert 2S 1E	Mensal	8,112,524	IPCA +	8.03%	56,046	38,654	57,772	0	0	0	57,772
17L0853948	CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	Mensal	4,285,382	IGPM +	8.49%	29,446	39,998	13,862	0	0	0	13,862
14E0026716	CRI Colorado SCCI 1S 1E	Mensal	2,084,983	IPCA +	9.28%	16,582	29,157	21,059	0	0	0	21,059
17L0735098	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	Semestral	10,247,858	IPCA +	5.99%	0	0	0	0	72,765	72,765	72,765
18E0913223	CRI Helbor Habitasec 110S 1E	Mensal	2,872,061	CDI +	4.02%	21,587	0	21,587	0	0	0	21,587
18E0913224	CRI Helbor Habitasec 113S 1E	Mensal	628,548	CDI +	4.01%	5,357	0	5,357	0	0	0	5,357
13F0056986	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	Mensal	7,573,171	IGPM +	11.16%	0	0	0	0	0	0	0
18L1179520	CRI LOG CP Barigui Sec 86S 1E	Mensal	7,688,597	CDI +	1.35%	52,761	64,164	52,761	0	0	0	52,761
18L1300313	CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	Mensal	7,990,204	IPCA +	7.00%	42,226	0	42,226	0	0	0	42,226
18L1299235	CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	Mensal	7,398,554	IPCA +	8.78%	52,622	81,217	62,691	0	0	0	62,691
17B0048606	CRI Colorado SCCI 32S 1E	Mensal	1,228,229	IPCA +	8.25%	9,894	11,957	11,698	0	0	0	11,698
19A0033844	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	Mensal	12,344,915	IPCA +	7.50%	76,752	0	76,752	0	0	0	76,752
						798,749	1,242,091	911,897	20,619	168,360	185,736	1,100,876

Para melhor entendimento:

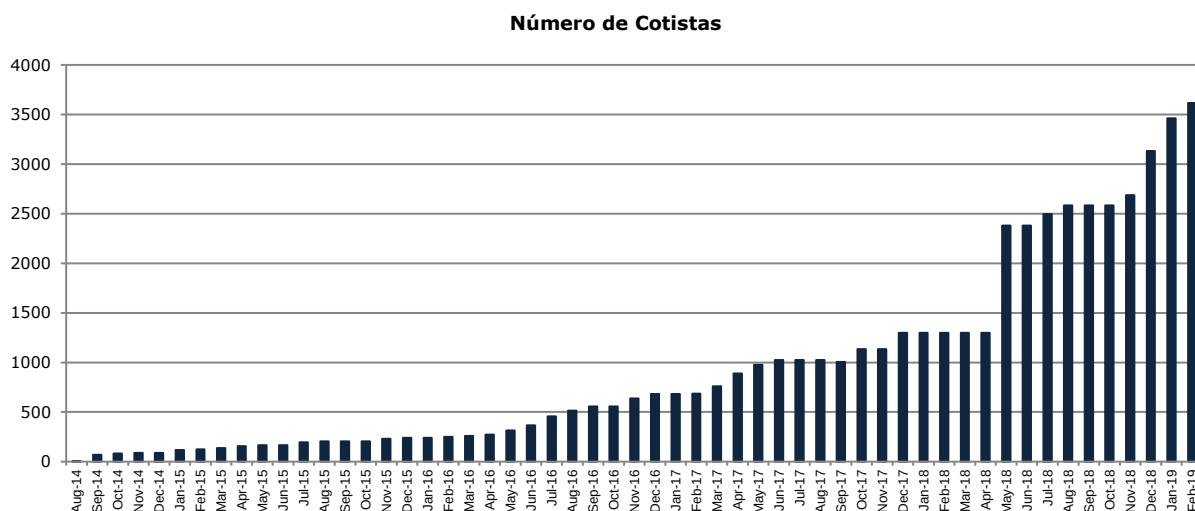
- ✓ Volume = Volume na taxa média ponderada de aquisição
- ✓ Taxa de Aquisição = Taxa média ponderada de aquisição
- ✓ Juros = Juros recebidos no mês
- ✓ Amortização = Amortização recebida no mês
- ✓ Resultado Caixa Mensal = Resultado do mês efetivamente recebido no mês
- ✓ Resultado Caixa Não Mensal = Resultado de ativos que não possuem pagamento mensal efetivamente recebidos no mês
- ✓ Resultado Mensal Não Caixa = Resultado Mensal que não foi efetivamente recebido no mês
- ✓ Resultado Total = Resultado Caixa e Não Caixa dos Ativos

Mini DRE 1	Jan-19	Feb-19	Acumulado
Resultado Ativos Caixa	819,851	932,516	1,752,366
Despesas	(188,476)	(159,243)	(347,719)
Resultado FII Caixa	631,374	773,273	1,404,647
Distribuição	1,025,586	1,025,586	2,051,173
Resultado FII Caixa / Cota	0.40	0.49	0.89
Distribuição / Cota	0.65	0.65	1.30
Reserva Resultado Caixa	(394,212)	(252,313)	(646,525)
Reserva Resultado Caixa / Cota	(0.25)	(0.16)	(0.41)
Mini DRE 2	Jan-19	Feb-19	Acumulado
Resultado Ativos Total	960,130	1,100,876	2,061,006
Despesas	(188,476)	(159,243)	(347,719)
Resultado FII Total	771,654	941,633	1,713,287
Distribuição	1,025,586	1,025,586	2,051,173
Resultado FII Total / Cota	0.49	0.60	1.09
Distribuição / Cota	0.65	0.65	1.30
Reserva Resultado Total / Cota	(253,933)	(83,953)	(337,885)
Reserva Resultado Total / Cota	(0.16)	(0.05)	(0.21)

No primeiro demonstrativo, considera-se apenas o resultado dos ativos efetivamente recebidos no mês e as despesas do fundo. No segundo, considera-se o resultado total, mesmo não efetivamente recebido. Ainda, o fundo possui aproximadamente R\$ 0,64 por cota de resultado acumulado de exercícios anteriores.

CPTS11B – Liquidez²


No mês de Fevereiro foram negociadas 74.606 cotas, sendo 1538 negócios e volume de R\$7.577.825,57, o que representa uma média diária de R\$ 378 mil.



O fundo encerrou o mês de Fevereiro com 3617 cotistas, 4% acima de Janeiro de 2019 e 179% acima de Fevereiro de 2018.

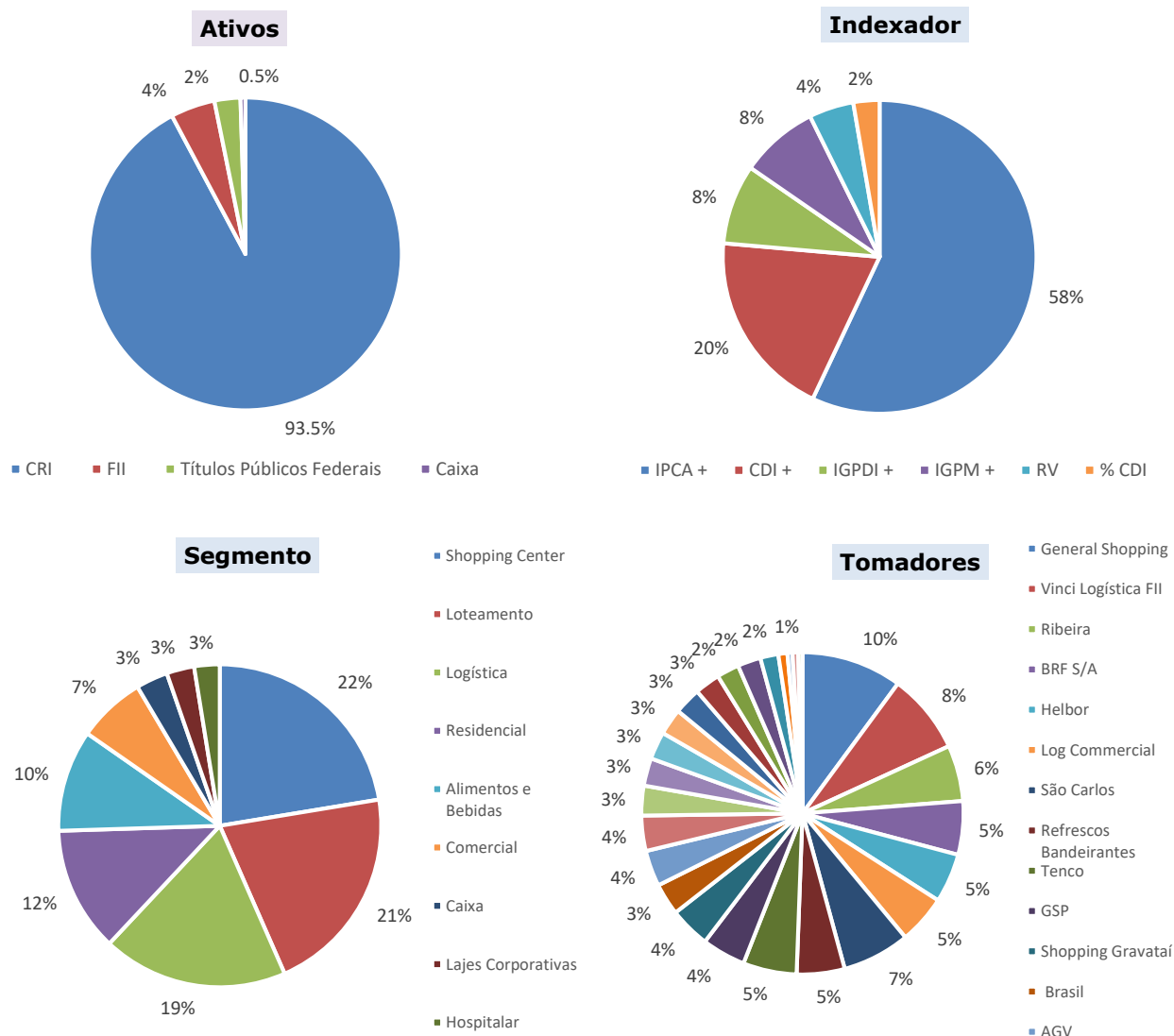
² Volume negociado em Fevereiro de 2019 dividido pelo valor de mercado em 28/02/2019.

Carteira Capitânia Securities II FII³

Ativo	Produto	Segmento	Tomador	Rating	Agência	Indexador	Emissão	Volume	% PL	Duration	Spread (CDI +)	Spread (Inflação)
CRI Vinci Logística Habitasec	CRI	Galpões	Vinci Logística FII	A+	Liberum	IPCA +	7.50%	12,463,061.34	8.17%	5.72	3.81%	7.34%
CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	CRI	Comercial	São Carlos	-	-	IPCA +	5.47%	10,524,523.57	6.90%	4.11	1.69%	4.88%
CRI Ribeira Vert 1S 2E	CRI	Logística	Ribeira Empreendimentos	AA-	SR Rating	IPCA +	8.06%	8,701,242.82	5.70%	4.21	2.02%	5.35%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S	CRI	Shopping Center	Tenco	-	-	IGPM +	7.50%	8,330,286.66	5.46%	4.06	5.98%	9.19%
CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	CRI	Alimentos e Bebidas	BRF S/A	AA+	Fitch	IPCA +	6.25%	8,309,459.04	5.45%	7.29	2.73%	6.45%
CRI GSB Habitasec 80S 1E	CRI	Shopping Center	General Shopping	BBB+	Liberum	IPCA +	6.50%	7,839,971.68	5.14%	3.45	3.62%	6.79%
CRI GSB Habitasec 27S 1E	CRI	Shopping Center	General Shopping	A-	Fitch	IPCA +	6.95%	7,776,287.07	5.10%	2.85	3.09%	6.05%
CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	CRI	Galpões	Log Commercial Properties	-	-	CDI +	1.30%	7,571,671.97	4.96%	3.64	1.36%	4.55%
CRI Refrescos Bandeirantes Gaia	CRI	Alimentos e Bebidas	Refrescos Bandeirantes	-	-	IPCA +	8.81%	7,444,343.12	4.88%	2.49	5.58%	8.53%
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Loteamento	GSP	A-	Austin	IPCA +	10.50%	6,783,492.61	4.45%	0.91	4.01%	6.21%
FII Multi Shoppings	FII	Shopping Center	Shopping Gravataí	-	-	RV	0.00%	6,332,592.16	4.15%	1.00	-	-
CRI AGV Ápice 4S 1E	CRI	Loteamento	AGV	-	-	IGPDI +	8.00%	4,351,714.84	2.85%	1.78	7.74%	10.57%
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Loteamento	Gran Viver	BBB	Liberum	IPCA +	13.00%	4,291,083.47	2.81%	2.87	12.10%	15.44%
CRI Berrini One Habitasec 102S	CRI	Lajes Corporativas	HRDI Empreendimentos	A+	Liberum	IGPDI +	8.50%	4,288,789.00	2.81%	2.87	5.74%	8.83%
CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	CRI	Residencial	Tecnisa	A+	Fitch	IPCA +	10.50%	4,181,969.77	2.74%	1.18	4.53%	6.95%
Sulamérica Excelance	TPF	Caixa	Brasil	AAA	S&P	% CDI	99.00%	4,153,237.25	2.72%	0.00	0.00%	2.60%
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Loteamento	Cipasa	-	-	IGPM +	9.50%	4,093,389.25	2.68%	2.10	6.18%	9.00%
CRI Helbor Habitasec 84S 1E	CRI	Residencial	Helbor	A+	Liberum	CDI +	1.80%	4,031,879.02	2.64%	0.65	0.46%	2.49%
CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	CRI	Hospitalar	Rede D'Or São Luiz	AAA	Fitch	IPCA +	6.35%	3,943,712.00	2.58%	4.03	1.61%	4.80%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Shopping Center	Shopping Sul	-	-	CDI +	4.25%	3,604,772.60	2.36%	1.93	4.25%	6.97%
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Loteamento	Damha Urbanizadora	BB	Liberum	CDI +	8.50%	3,474,728.98	2.28%	0.98	18.04%	20.63%
CRI Direcional Brazilian Securities	CRI	Residencial	Direcional Engenharia S.A.	-	-	CDI +	0.70%	3,380,216.69	2.22%	0.53	0.71%	2.68%
CRI Helbor Habitasec 110S 1E	CRI	Residencial	Helbor	AA	Fitch	CDI +	1.80%	2,975,736.20	1.95%	1.81	2.03%	4.60%
CRI Pillar Habitasec 52S 1E	CRI	Loteamento	Pillar	A	Liberum	IGPDI +	12.68%	2,794,147.50	1.83%	0.86	7.69%	10.01%
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	AA-	LF Ratings	IPCA +	9.25%	2,123,234.71	1.39%	2.06	5.38%	8.36%
CRI Direcional NovaSec 25S 1E	CRI	Residencial	Direcional Engenharia S.A.	AA+	S&P	CDI +	0.90%	2,100,301.68	1.38%	0.51	0.28%	2.49%
CRI Esser Habitasec 41S 1E	CRI	Residencial	Esser	-	-	CDI +	6.00%	1,414,441.71	0.93%	0.46	-	-
CRI Colorado SCCI 33S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	-	-	IPCA +	23.06%	1,268,522.73	0.83%	1.87	18.64%	22.03%
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Loteamento	AGV	-	-	IGPDI +	14.80%	1,230,026.93	0.81%	1.53	14.53%	17.49%
CRI Colorado SCCI 32S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	AA-	LF Ratings	IPCA +	10.00%	1,223,907.04	0.80%	2.61	5.27%	8.39%
Saldo em Tesouraria	Caixa	Clean	Brasil	-	-	-	-	782,868.89	0.51%	0.00	0.00%	3.00%
FII Multi Properties	FII	Shopping Center	FII Multiproperties	-	-	RV	0.00%	773,652.97	0.51%	1.00	-	-
CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Residencial	PDG Realty S/A	-	-	CDI +	6.00%	649,405.56	0.43%	0.22	-	-
CRI Helbor Habitasec 113S 1E	CRI	Residencial	Helbor	-	-	CDI +	3.00%	628,418.84	0.41%	1.73	4.02%	6.64%
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	8.75%	473,199.03	0.31%	1.66	-	-
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	9.00%	414,822.34	0.27%	0.55	-	-
				A					154,725,111	2.94	4.29%	7.27%

¹ Cálculo exclui os ativos CRI Esser Habitasec 41S 1E, CRI PDG Sec 25S 1E, CRI Urbplan Habitasec 12S 1E, CRI Urbplan Habitasec 15S 1E, FII Multi Properties e FII Multi Shoppings.

³ Data-base: 28/02/2019

Gráficos de Concentração⁴


A carteira fechou o mês com 58% indexados ao IPCA, 20% de ativos indexados ao CDI+, 8% indexados ao IGPDI+, 8% indexados ao IGPM+, 4% sem indexador e 2% indexados ao %CDI.

A carteira encerrou o mês com alocação de 93.5% em CRIs, 4% em FIIs, 2% em títulos públicos federais e 0.5% em caixa.

Em relação aos ratings dos CRIs, a maior exposição da carteira é "A+". O rating ponderado da carteira é "A".

Em relação aos tomadores de recursos, as maiores exposições são General Shopping, Vinci Logística, Ribeira, BRF e Helbor.

⁴ Data-base: 28/02/2019

CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E 	✓ Devedor: ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 7,50% ✓ LTV: 56% ✓ Rating: A+	✓ Dois Imóveis Logísticos localizados em São Paulo, na Rodovia Fernão Dias. ✓ ABL: 48,080m²	✓ Contratos atípicos ✓ Alienação Fiduciária do imóvel
CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E 	✓ Devedor: Refrescos Bandeirantes Ind e Com Ltda ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 8,8093% ✓ LTV: N/A ✓ Rating: -	✓ Engarrafadora da Coca-Cola do estado do Tocantins.	✓ Aval cruzado de todas as empresas do cluster de bebidas.
CRI Helbor Habitasec 113S 1E 	✓ Devedor: Helbor ✓ Taxa de Emissão: CDI + 3,00% ✓ LTV: 65% ✓ Rating: -	✓ 100% dos imóveis em garantia estão localizados no estado de SP ✓ Amortizações por regime de caixa (Cash Sweep).	✓ Alienação Fiduciária de imóveis prontos ✓ Aval da Helbor ✓ Cash Collateral (6,3MM)
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E 	✓ Devedor: Grupo Tenco ✓ Taxa de Emissão: IGPM + 7,50% ✓ LTV: 75% ✓ Rating: -	✓ ABL: 25.800 m² ✓ Localização: Jaraguá do Sul - SC ✓ Inauguração: 1999 ✓ Lojas: 148	✓ Cessão fiduciária dos recebíveis ✓ Alienação fiduciária do imóvel ✓ Aval do Grupo Tenco

CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E 	✓ Devedor: Log CP ✓ Taxa de Emissão: CDI + 1,30% ✓ LTV: 75% ✓ Rating: -	✓ Imóvel logístico localizado em Maracanaú-CE com 111.000 me de ABL ✓ Principais Locatários: Magazine Luiza, Suzano, Avon, Via varejo e Raia Grogasil	✓ Alienação Fiduciária da fração ideal (89%) do imóvel ✓ Cessão Fiduciária dos contratos de locação
CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E 	✓ Devedor: Brasil Foods S/A ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 6,25% ✓ LTV: 60% ✓ Rating: AAA	✓ Contrato de Locação "Atípico" de um centro de distribuição refrigerado ✓ ABL: 29.040 m2	✓ Alienação Fiduciária do Imóvel ✓ Fiança do Bradesco (R\$65MM) ✓ Fundo de reserva de despesas
CRI Colorado SCCI 32S 1E 	✓ Devedor: Colorado ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 10% ✓ LTV: 61% ✓ Rating: -	✓ Lastreado em quatro empreendimentos no Nordeste (SE, PE, AL) ✓ 100% Construído	✓ Alienação Fiduciária das SPEs ✓ Fiança do Devedor e Acionista controlador (Cipasa) ✓ Cessão Fiduciária dos Recebíveis
CRI GSB Habitasec 80S 1E 	✓ Devedor: General Shopping ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 6.5% ✓ LTV: 60% ✓ Rating: BBB+	✓ ABL: 15.819 m2 ✓ Localização: Campinas - SP ✓ Inauguração: 1994 ✓ Lojas: 125	✓ Cessão Fiduciária de Recebíveis ✓ Alienação Fiduciária do Shopping ✓ Fiança GSB
CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E 	✓ Devedor: São Carlos ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 5.47% ✓ LTV: 40% ✓ Rating: N/A	✓ ABL: 34.097 m2 ✓ Localização: Rio de Janeiro - RJ	✓ Alienação Fiduciária de Imóvel ✓ Aval São carlos

CRI GSB Habitasec 27S 1E 	✓ Devedor: General Shopping ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 6.95% ✓ LTV: 40% ✓ Rating: A-	✓ ABL: 16.105 m2 ✓ Localização: Alexânia - GO ✓ Inauguração: 2012 ✓ Lojas: 75	✓ Cessão Fiduciária de Recebíveis ✓ Alienação Fiduciária do Shopping ✓ Fiança GSB
CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E 	✓ Devedor: Gran Viver ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 13.00% ✓ LTV: 85% ✓ Rating: BBB	✓ 26 empreendimentos localizados em MG ✓ 100% performados ✓ 85% vendidos	✓ Overcollateral de recebíveis de 25% ✓ AF de ações/quotas das SPEs cedentes dos recebíveis ✓ Fundo de Obras de 110% do obras a incorrer ✓ Fundo de liquidez de 2 PMTs
CRI Direcional Brazilian Sec 379S 1E 	✓ Devedor: Direcional Engenharia S.A. ✓ Taxa de Emissão: CDI + 0.7% ✓ LTV: N/A ✓ Rating: N/A	Clean	Clean
CRI Direcional NovaSec 25S 1E 	✓ Devedor: Direcional Engenharia S.A. ✓ Taxa de Emissão: CDI + 0.9% ✓ LTV: N/A ✓ Rating: AA+	Clean	Clean
CRI AGV Ápice 4S 1E 	✓ Devedor: AGV / Swiss Park ✓ Taxa de Emissão: IGPDI + 8.0% ✓ LTV: 50% ✓ Rating: A	✓ 3 empreendimentos em Campinas, Brasília e Manaus ✓ 100% performados ✓ 85% vendidos	✓ Overcollateral ✓ excess spread ✓ aval dos sócios ✓ coobrigação das cedentes ✓ alienação fiduciária dos lotes ✓ subordinação

CRI AGV Ápice 5S 1E 	✓ Devedor: AGV / Swiss Park ✓ Taxa de Emissão: IGPDI + 14.8% ✓ LTV: 75% ✓ Rating: BBB+	✓ 3 empreendimentos em Campinas, Brasília e Manaus ✓ 100% performados ✓ 85% vendidos	✓ Overcollateral ✓ excess spread ✓ aval dos sócios ✓ coobrigação das cedentes ✓ alienação fiduciária dos lotes
CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E 	✓ Devedor: Tecnisa S.A. ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 10.5% ✓ LTV: 67% ✓ Rating: A+	✓ Maior projeto de SP ✓ Terreno de 250 mil m2 ✓ 28 torres, com projetos comerciais e hoteleiros ✓ Parque de 55 mil m2	✓ Cotas de capital da SPE detentora do empreendimento Jardim das Perdizes
CRI Cipasa Gaia 63S 4E 	✓ Devedor: Cipasa ✓ Taxa de Emissão: IGPM + 9.5% ✓ LTV: 70% ✓ Rating: N/A	✓ 14 empreendimentos, sendo a maioria em SP ✓ 100% performados ✓ 87% vendidos	✓ Aval Cipasa ✓ Cessão Fiduciária de Recebíveis de no mínimo 125% do saldo devedor
CRI Helbor Habitasec 84S 1E 	✓ Devedor: Helbor ✓ Taxa de Emissão: CDI + 1.8% ✓ LTV: 66% ✓ Rating: A+	✓ 50% dos imóveis em garantia estão no Sudeste. ✓ 60% Residencial 40% Comercial. ✓ Amortizações por regime de caixa (Cash Sweep).	✓ 143% AF de Imóveis ✓ Fiança Helbor ✓ Fundo de Reserva de 14% do SD da CCB
CRI GSP Gaia 27S 4E 	✓ Devedor: GSP ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 10.5% ✓ LTV: 80% ✓ Rating: A-	✓ Loteamentos em Sorocaba (SP) e Ourinhos (SP). ✓ 100% Construído.	✓ Cessão fiduciária de recebíveis (mínimo de 117,5% do saldo devedor do CRI) ✓ Fundo de reserva ✓ Aval acionistas

CRI Damha Ápice 60S 1E 	✓ Devedor: Damha Urbanizadora ✓ Taxa de Emissão: CDI + 8.5% ✓ LTV: 50% ✓ Rating: BB	✓ Empreendimentos localizados em São Paulo e Brasília. ✓ 100% Construído. ✓ Amortizações por regime de caixa (Cash Sweep).	✓ Aval dos acionistas. ✓ Cessão fiduciária de recebíveis. ✓ Alienação Fiduciária de Cotas de SPes. ✓ Fundo de Reserva. ✓ Fundo de Obra.
CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E 	✓ Devedor: Rede D'Or São Luiz ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 6.35% ✓ LTV: 65% ✓ Rating: AAA	✓ Hospital Santa Helena ✓ Brasília ✓ Fundado em 1968 ✓ Adquirido pela devedora em 2015.	✓ Alienação Fiduciária do Imóvel. ✓ Reserva de caixa ✓ Contrato de locação atípico ✓ Seguro Patrimonial
CRI Ribeira Vert 1S 2E 	✓ Devedor: Ribeira Empreendimentos Imobiliários ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 8.06% ✓ LTV: 50% ✓ Rating: AA-	✓ Contratos de Locação com a JSL de 7 Imóveis. ✓ Imóvel logístico principal localizado na margem da Rod. Ayrton Senna.	✓ Alienação Fiduciária do Imóvel ✓ Fiança dos acionistas ✓ Hipoteca dos imóveis menores
CRI Pillar Habitasec 52S 1E 	✓ Devedor: Pillar ✓ Taxa de Emissão: IGPDI + 12.68% ✓ LTV: 40% ✓ Rating: A	✓ Empreendimento Portal dos Ipês III, localizado em Cajamar-SP ✓ 100% Construído	✓ Cessão fiduciária de recebíveis (razão de garantia mínima de 130%) ✓ Hipoteca dos lotes ✓ Fiança dos sócios e cônjuges
CRI Berrini One Habitasec 102S 1E 	✓ Devedor: HRDI Empreendimentos Imobiliários Ltda ✓ Taxa de Emissão: IGPDI + 8.5% ✓ LTV: 39% ✓ Rating: A+	✓ 2 Lajes corporativas no ED. Berrini One (SP) ✓ Imóvel de alto padrão entregue em 2016.	✓ Alienação Fiduciária de Imóveis ✓ Fiança locatícia junto a seguradora de primeira linha ✓ Fundo de reserva de 2 PMT`s

CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E 	✓ Devedor: Shopping Sul ✓ Taxa de Emissão: CDI + 4.25% ✓ LTV: 30% ✓ Rating: N/A	✓ ABL: 35.557 m2 ✓ Localização: Valparaíso de Goiás - GO ✓ Inauguração: 1993 ✓ Lojas: 136	✓ Alienação Fiduciária do Shopping ✓ Cessão Fiduciária dos Recebíveis ✓ Fundo de Reserva
CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
CRI Colorado SCCI 33S 1E 	✓ Devedor: Colorado ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 23.06% ✓ LTV: 61% ✓ Rating: -	✓ Lastreado em quatro empreendimentos no Nordeste (SE, PE, AL). ✓ 100% Construído	✓ Alienação Fiduciária das SPEs ✓ Fiança do Devedor e Acionista controlador (Cipasa) ✓ Cessão Fiduciária dos Recebíveis
CRI Colorado SCCI 1S 1E 	✓ Devedor: Colorado ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 9.25% ✓ LTV: 70% ✓ Rating: AA-	✓ Lastreado em três empreendimentos no estado de Pernambuco. ✓ 100% Construído	✓ Alienação Fiduciária das SPEs ✓ Fiança do Devedor e Acionista controlador (Cipasa) ✓ Cessão Fiduciária dos Recebíveis
CRI Esser Habitasec 41S 1E 	✓ Devedor: Esser ✓ Taxa de Emissão: CDI + 6.0% ✓ LTV: N/A ✓ Rating: N/A	✓ Crédito vencido, com ação de execução ajuizada e bens penhorados ✓ O crédito está marcado a ~ 40% do par	✓ Alienação Fiduciária de Quotas de SPEs (3 SPEs) ✓ 100% do fluxo das SPEs ✓ Fundo de Reserva (2 PMTs) ✓ Aval (Alain Horn e cônjuge)
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E 	✓ Devedor: Urbplan ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 8.75% ✓ LTV: N/A ✓ Rating: N/A	✓ A empresa se encontra em recuperação judicial ✓ Por volta de metade do crédito foi considerado extraconcursal e a outra metade foi considerado quirografário pelo administrador judicial ✓ O crédito está marcado a ~25% do par	✓ Cessão Fiduciária de Recebíveis ✓ Promessa Cessão de Estoque

CRI Urbplan Habitasec 15S 1E 	✓ Devedor: Urbplan ✓ Taxa de Emissão: IPCA + 9.0% ✓ LTV: N/A ✓ Rating: N/A	✓ A empresa se encontra em recuperação judicial ✓ Por volta de metade do crédito foi considerado extraconcursal e a outra metade foi considerado quirografário pelo administrador judicial ✓ O crédito está marcado a ~ 25% do par	✓ Cessão Fiduciária de Recebíveis ✓ Promessa Cessão de Estoque
CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
CRI PDG Sec 25S 1E 	✓ Devedor: PDG Realty S/A ✓ Taxa de Emissão: CDI + 6.0% ✓ LTV: N/A ✓ Rating: N/A	✓ A empresa se encontra em recuperação judicial. Apesar disso, o crédito foi considerando inteiramente extra-concursal, por conta das garantias reais ✓ O crédito está marcado a ~ 40% do par	✓ O crédito contava com 222 unidades residenciais e comerciais prontas. Dessas, 134 já estão vendidas, sendo que destas vendas 98 já estão quitadas ✓ Restam 88 unidades em estoque
FII Multi Shoppings 	✓ Ativo: Shopping Gravataí e Shopping Lajeado	✓ Gravataí Shopping Center: Participação de 83% em shopping localizado em Gravataí-RS com 23,5 mil m² de ABL ✓ Shopping Lajeado: Participação de 25% em shopping localizado em Lajeado-RS com 19 mil m² de ABL	N/A
FII Multi Properties 	✓ Ativo: SC B. Gonçalves, Aldeia Praia Shopping, Max SC, Bagé City Hotel	✓ Shopping Germânia: Participação de 100% em shopping localizado em Santa Cruz do Sul-RS com 6,5 mil m² de ABL ✓ Shopping Xangri-Lá: Participação de 100% em shopping localizado em Xangri-Lá-RS com 2,5 mil m² de ABL ✓ Shopping Bento Gonçalves: Participação de 100% em 22 de lojas de shopping localizado em Bento Gonçalves-RS ✓ Bagé City Hotel: Participação de 100% em hotel localizado em Bagé-RS com 75 quartos e 3,5 mil m² de área construída.	N/A

A Capitânia S/A não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimentos ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. Os dados que resumem os ativos são interpretações da Capitânia e não necessariamente se baseiam em avaliações atualizadas dos imóveis. Ao investidor é recomendada leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento antes de aplicar seus recursos. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os fundos de ações e multimercados com renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extraconjugal dos emissores responsáveis pelos ativos. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos

GESTOR: Capitânia S/A | Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, São Paulo - SP | Telefone: (11) 2853-8873 | www.capitania.net

ADMINISTRADOR: BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S/A | Av. Presidente Wilson, 231, 11º andar, Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 3219-2500 Fax: (21) 3974-2501 | www.bnymellon.com.br/sf