Telefone: +55 (11) 2853-8888 | Fax: +55 (11) 2853-8844 | E-mail: capitania@capitania.net
Endereço: Rua Tavares Cabral, 102 – 6º andar | Pinheiros - São Paulo/SP - Brasil | CEP 05423-030

Update Nova Emissão

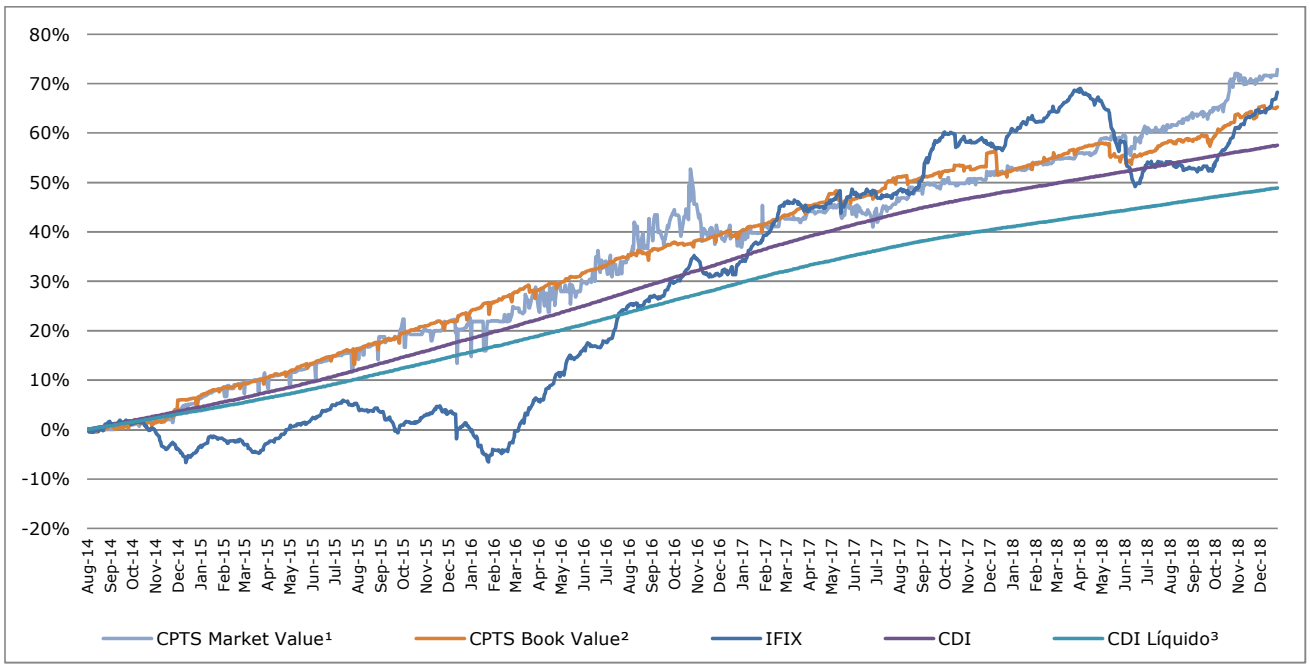
No final de novembro de 2018 o fundo Capitânia Securities II FII concluiu sua 3ª emissão de cotas, captando um volume de aproximadamente R$ 58 milhões. Apesar de um cenário mais desafiador em termos de competição pelos bons "deals" do mercado, acreditamos que estamos bem posicionados para este novo desafio. 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 desembolsamos 10 CRIs, que totalizaram um volume de R$ 33 milhões a um spread médio ponderado de 3.74%, em linha com a carteira existente do fundo. Para janeiro, esperamos alocar o restante dos recursos captados com spread médio parecido.

CPTS11B - Aquisições em Dezembro de 2018							
Número	**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%**

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.° 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.° 400
Regime de Colocação da 2ª Oferta de Cotas do Fundo	Oferta pública registrada na CVM sob os termos da Instrução CVM n.° 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%	1.18%	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%

[1] *Ex-dividendo*

[2] *Dividend Yield*

[3] *Gross Up (IR @ 15%)*

No mês de Dezembro, foram distribuídos R$ 1,15 por cota. Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13,7%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R$ 100,00, (ii) os R$ 54,17 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 28/12/2018) a R$ 102,20. Essa performance é equivalente a 145,7% do retorno do CDI Líquido[1].

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

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	-	34,687,216	-	-	0	0	0	0	0	0	0
2317416UN1	FII Multi Shoppings	-	6,358,520	-	-	0	0	0	0	0	0	0
2441416MUL	FII Multi Properties	-	827,437	-	-	0	0	0	0	0	0	0
16L0000002	CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	Trimestral	3,923,715	IPCA +	10.51%	108,899	360,546	0	114,318	0	0	114,318
17C2574153	CRI GSB Habitasec 80S 1E	Mensal	7,534,253	IPCA +	8.50%	42,659	61,812	81,077	0	0	0	81,077
14I0055096	CRI PDG Sec 25S 1E	Mensal	2,400,485	CDI +	5.20%	0	0	0	0	0	0	0
12J0017777	CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	Mensal	1,756,939	IPCA +	11.66%	0	0	0	0	0	0	0
12F0028370	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	Mensal	1,739,155	IPCA +	11.17%	0	0	0	0	0	0	0
13C0041672	CRI AGV Ápice 4S 1E	Mensal	4,777,049	IGPDI +	8.36%	30,753	90,506	162,618	0	0	0	162,618
13C0041677	CRI AGV Ápice 5S 1E	Mensal	1,352,090	IGPDI +	14.80%	15,462	25,310	58,486	0	0	0	58,486
13F0045984	CRI GSB Habitasec 27S 1E	Mensal	7,562,976	IPCA +	8.05%	43,728	78,594	90,111	0	0	0	90,111
14K0085164	CRI Esser Habitasec 41S 1E	Mensal	3,686,316	CDI +	6.14%	0	0	0	0	0	0	0
15C0088187	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	Mensal	2,958,972	IGPDI +	11.89%	30,822	140,283	(4,418)	0	0	0	(4,418)
15F0600033	CRI Damha Ápice 60S 1E	Mensal	4,218,800	CDI +	8.52%	60,620	163,226	60,620	0	0	0	60,620
13L0048356	CRI Cipasa Gaia 63S 4E	Mensal	4,057,266	IGPM +	11.00%	32,469	93,168	51,727	0	0	0	51,727
15H0123006	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	Mensal	4,759,626	IPCA +	12.28%	45,265	12,821	38,770	0	0	0	38,770
13D0463613	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	Mensal	2,810,258	CDI +	4.25%	24,624	38,422	24,624	0	0	0	24,624
17E0851336	CRI Helbor Habitasec 84S 1E	Mensal	4,506,615	CDI +	2.00%	31,855	268,035	31,855	0	0	0	31,855
17B0048622	CRI Colorado SCCI 33S	Mensal	1,312,450	IPCA +	22.97%	24,285	23,909	19,381	0	0	0	19,381
11D0025379	CRI GSP Gaia 27S 4E	Mensal	6,229,502	IPCA +	10.18%	53,508	256,460	165,565	0	0	0	165,565
16L0178106	CRI Direcional Brazilian Securities 379S 1E	Trimestral	3,340,804	CDI +	0.70%	85,600	1,666,500	0	85,600	0	0	85,600
17H0164854	CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	Mensal	3,734,308	IPCA +	6.52%	19,340	26,128	15,927	0	0	0	15,927
17E0840314	CRI Direcional NovaSec 25S 1E	Bullet	635,574	CDI +	1.20%	0	0	0	0	3,377	37,278	3,377
17K0161325	CRI Ribeira Vert 2S 1E	Mensal	4,729,610	IPCA +	8.03%	30,469	25,311	43,148	0	0	0	43,148
17L0853948	CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	Mensal	4,084,944	IGPDI +	8.49%	28,030	22,102	31,551	0	0	0	31,551
14E0026716	CRI Colorado SCCI 1S 1E	Mensal	2,135,491	IPCA +	9.28%	7,371	15,474	26,958	0	0	0	26,958
17L0735098	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	Semestral	5,912,394	IPCA +	5.99%	165,344	0	0	260,393	0	0	260,393
18E0913223	CRI Helbor Habitasec 110S 1E	Mensal	2,917,975	CDI +	4.02%	20,668	88,564	20,668	0	0	0	20,668
18E0913224	CRI Helbor Habitasec 113S 1E	Mensal	639,790	CDI +	4.01%	5,129	18,920	5,129	0	0	0	5,129
13F0056986	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	Mensal	7,516,549	IGPM +	11.16%	0	0	0	0	0	0	0
18L1179520	CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	Mensal	7,711,535	CDI +	1.35%	0	0	0	0	0	0	0
18L1300313	CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	Mensal	7,889,919	IPCA +	7.00%	0	0	0	0	0	0	0
						906,900	**3,476,091**	**923,796**	**460,312**	**3,377**	**37,278**	**1,387,485**

Para melhor entendimento:

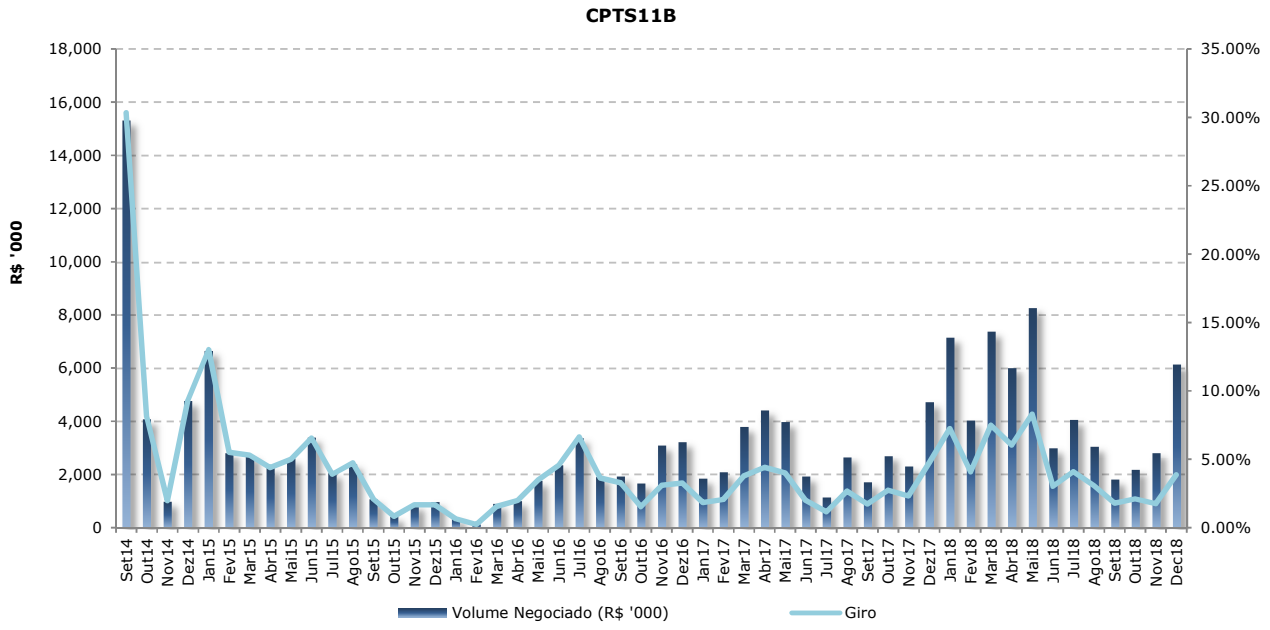
- ✓ Volume = Volume na taxa média ponderada de aquisição
- ✓ Taxa de Aquisição = Taxa média ponderada de aquisição
- ✓ Juros = Juros recebidos no mês
- ✓ Amortização = Amortização recebida no mês
- ✓ Resultado Caixa Mensal = Resultado do mês efetivamente recebido no mês
- ✓ Resultado Caixa Não Mensal = 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	Jul-18	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Acumulado
Resultado Ativos Caixa	1,095,753	936,839	1,002,721	811,867	968,612	1,384,108	6,199,901
Despesas	(148,296)	(94,842)	(146,261)	(116,228)	202,752	(89,956)	(392,831)
Resultado FII Caixa	**947,457**	**841,997**	**856,460**	**695,639**	**1,171,365**	**1,294,152**	**5,807,070**
Distribuição	800,000	800,000	800,000	800,000	917,272	1,318,816	5,436,088
Resultado FII Caixa / Cota	**0.95**	**0.84**	**0.86**	**0.70**	**1.02**	**1.13**	**5.49**
Distribuição / Cota	**0.80**	**0.80**	**0.78**	**0.80**	**0.80**	**1.15**	**5.13**
Reserva Resultado Caixa	147,457	41,997	56,460	(104,361)	254,093	(24,664)	370,982
Reserva Resultado Caixa / Cota	0.15	0.04	0.08	(0.10)	0.22	(0.09)	0.29

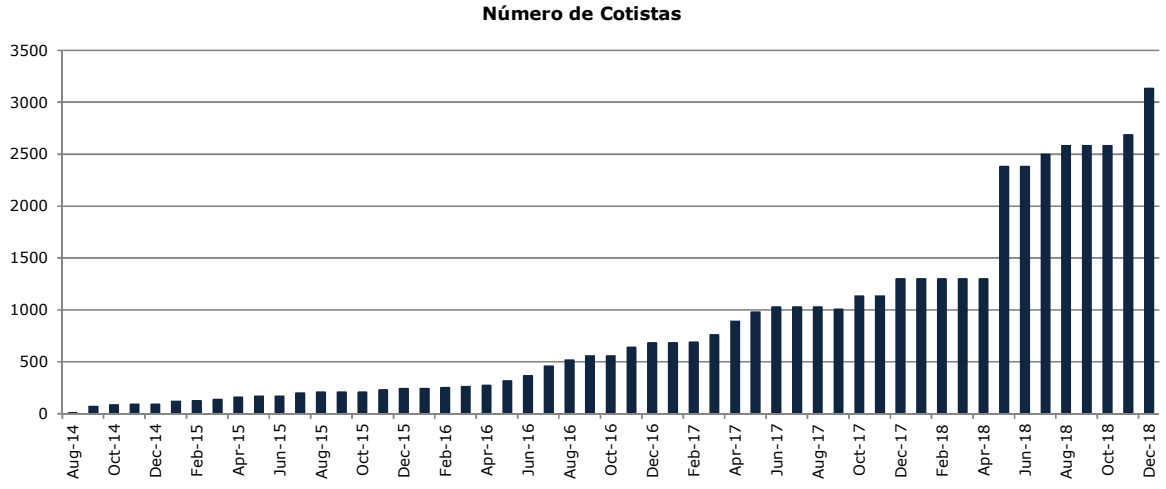
Mini DRE 2	Jul-18	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Acumulado
Resultado Ativos Total	1,326,939	1,101,450	1,077,618	1,006,140	1,096,647	1,387,485	6,996,280
Despesas	(148,296)	(94,842)	(146,261)	(116,228)	202,752	(89,956)	(392,831)
Resultado FII Total	**1,178,644**	**1,006,608**	**931,357**	**889,912**	**1,299,400**	**1,297,529**	**6,603,449**
Distribuição	800,000	800,000	780,000	800,000	917,272	1,318,816	5,416,088
Resultado FII Total / Cota	**1.18**	**1.01**	**0.93**	**0.89**	**1.13**	**1.13**	**6.27**
Distribuição / Cota	**0.80**	**0.80**	**0.78**	**0.80**	**0.80**	**1.15**	**5.13**
Reserva Resultado Total / Cota	378,644	206,608	151,357	89,912	382,128	1,297,529	2,506,177
Reserva Resultado Total / Cota	0.38	0.21	0.15	0.09	0.33	1.13	2.29

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.

CPTS11B – Liquidez[2]



No mês de Dezembro foram negociadas 60.555 cotas, sendo 1077 negócios e volume de R$6.154.990,55, o que representa uma média diária de R$ 307 mil.



O fundo encerrou o mês de dezembro com 3.131 cotistas, 17% acima de novembro e 141% acima de novembro de 2017.

[2] Volume negociado em Dezembro de 2018 dividido pelo valor de mercado em 28/12/2018.

RELATÓRIO MENSAL DEZEMBRO 2018

CAPITÂNIA SECURITIES II FII – CPTS11B

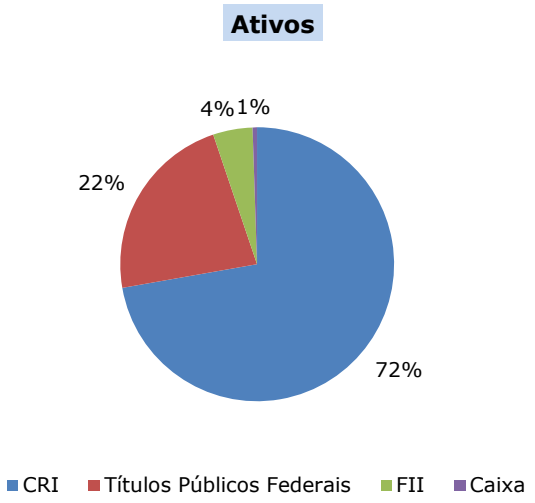
Carteira Capitânia Securities II FII[3]

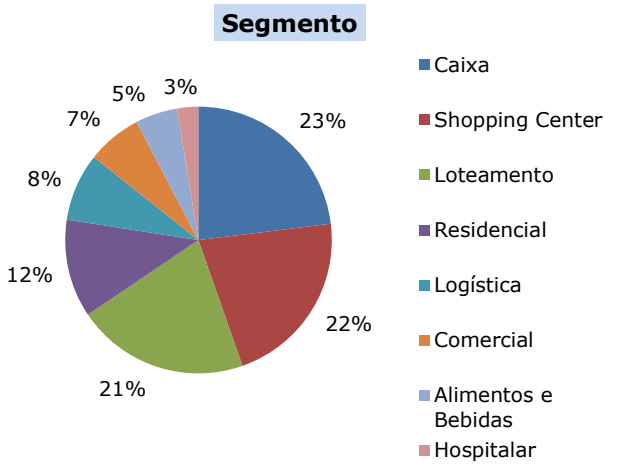
Ativo	Produto	Segmento	Tomador	Rating	Agência	Indexador	Emissão	Volume	% PL	Duration	Spread (CDI +)	Spread (IPCA +)
Sulamérica Excelance	CRI	Caixa	Brasil	AAA	S&P	%CDI	99.00%	34,705,451	22.54%	0.00	0.00%	3.00%
CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	CRI	Alimentos e Bebidas	BRF S/A	AAA	Fitch	IPCA +	6.25%	7,878,218	5.12%	6.95	2.84%	7.02%
CRI GSB Habitasec 80S 1E	CRI	Shopping Center	General Shopping	BBB+	Liberum	IPCA +	6.50%	7,866,264	5.11%	3.45	3.50%	7.14%
CRI GSB Habitasec 27S 1E	CRI	Shopping Center	General Shopping	A-	Fitch	IPCA +	6.95%	7,861,833	5.11%	2.89	2.88%	6.35%
CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	CRI	Logística	Log Commercial Properties	-	-	CDI +	1.30%	7,709,226	5.01%	3.81	1.36%	5.00%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec	CRI	Shopping Center	Tenco	-	-	IGPM +	7.50%	7,488,816	4.86%	3.68	7.75%	11.45%
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Loteamento	GSP	A-	Austin	IPCA +	10.50%	6,388,824	4.15%	0.97	3.53%	6.65%
FII Multi Shoppings	FII	Shopping Center	Shopping Gravataí	-	-	RV	0.00%	6,358,519	4.13%	1.00	-	-
CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	CRI	Comercial	São Carlos	-	-	IPCA +	5.47%	6,122,110	3.98%	4.23	1.57%	5.15%
CRI Ribeira Vert 1S 2E	CRI	Logística	Ribeira Empreendimentos	AA-	SR Rating	IPCA +	8.06%	4,938,058	3.21%	4.02	2.81%	6.62%
CRI AGV Ápice 4S 1E	CRI	Loteamento	AGV	-	-	IGPDI +	8.00%	4,625,238	3.00%	1.83	6.69%	10.13%
CRI Helbor Habitasec 84S 1E	CRI	Residencial	Helbor	A+	Liberum	CDI +	1.80%	4,515,035	2.93%	0.93	1.76%	4.87%
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Loteamento	Gran Viver	BBB	Liberum	IPCA +	13.00%	4,355,684	2.83%	3.04	10.93%	14.76%
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Loteamento	Cipasa	-	-	IGPM +	9.50%	4,227,437	2.75%	2.15	5.70%	9.11%
CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	CRI	Residencial	Tecnisa	A+	Fitch	IPCA +	10.50%	4,096,633	2.66%	1.35	4.23%	7.25%
CRI Berrini One Habitasec 102S	CRI	Comercial	HRDI Empreendimentos	A+	Liberum	IGPDI +	8.50%	4,085,002	2.65%	2.93	4.93%	8.51%
CRI Rede D'Or RB Capital 165S	CRI	Hospitalar	Rede D'Or São Luiz	AAA	Fitch	IPCA +	6.35%	3,945,519	2.56%	4.05	1.46%	5.09%
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Loteamento	Damha Urbanizadora	BB	Liberum	CDI +	8.50%	3,819,519	2.48%	1.03	17.20%	20.69%
CRI Direcional Brazilian S.	CRI	Residencial	Direcional Engenharia S.A.	-	-	CDI +	0.70%	3,340,645	2.17%	0.70	0.71%	3.66%
CRI Pillar Habitasec 52S 1E	CRI	Loteamento	Pillar	A	Liberum	IGPDI +	12.68%	3,188,013	2.07%	0.99	3.30%	6.39%
CRI Helbor Habitasec 110S 1E	CRI	Residencial	Helbor	AA	Fitch	CDI +	1.80%	3,031,519	1.97%	1.95	2.04%	5.24%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Shopping Center	Shopping Sul	-	-	CDI +	4.25%	2,810,263	1.83%	1.98	4.25%	7.60%
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	AA-	LF Ratings	IPCA +	9.25%	2,161,976	1.40%	2.11	5.11%	8.67%
CRI Esser Habitasec 41S 1E	CRI	Residencial	Esser	-	-	CDI +	6.00%	1,414,441	0.92%	0.19	-	-
CRI Colorado SCCI 33S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	-	-	IPCA +	23.06%	1,359,067	0.88%	1.96	17.08%	21.09%
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Loteamento	AGV	-	-	IGPDI +	14.80%	1,256,626	0.82%	1.47	15.77%	19.47%
FII Multi Properties	FII	Shopping Center	FII Multiproperties	-	-	RV	0.00%	827,436	0.54%	1.00	-	-
Saldo em Tesouraria	Caixa	Caixa	Brasil	-	-	-	-	807,706	0.52%	0.00	0.00%	3.00%
CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Residencial	PDG Realty S/A	-	Retirado	CDI +	6.00%	652,499	0.42%	0.27	-	-
CRI Helbor Habitasec 113S 1E	CRI	Residencial	Helbor	-	-	CDI +	3.00%	639,564	0.42%	1.86	4.03%	7.30%
CRI Direcional NovaSec 25S 1E	CRI	Residencial	Direcional Engenharia S.A.	AA+	S&P	CDI +	0.90%	639,548	0.42%	0.68	0.29%	3.22%
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	8.75%	466,667	0.30%	0.31	-	-
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	9.00%	355,794	0.23%	0.08	-	-
				A+				**153,939,168**		**2.09**	**3.21%**	**6.38%**

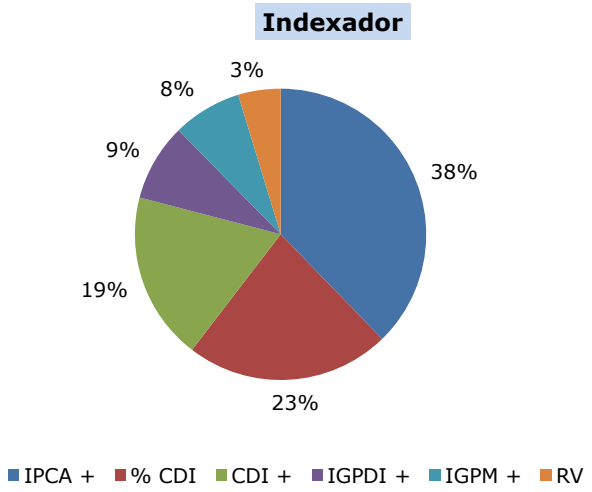
[1] Cálculo exclui os ativos CRI Esser Habitasec 41S 1E, CRI PDG Sec 25S 1E , CRI Urbplan Habitasec 12S 1E, CRI Urbplan Habitasec 15S 1E, FII Multi Properties e FII Multi Shoppings.

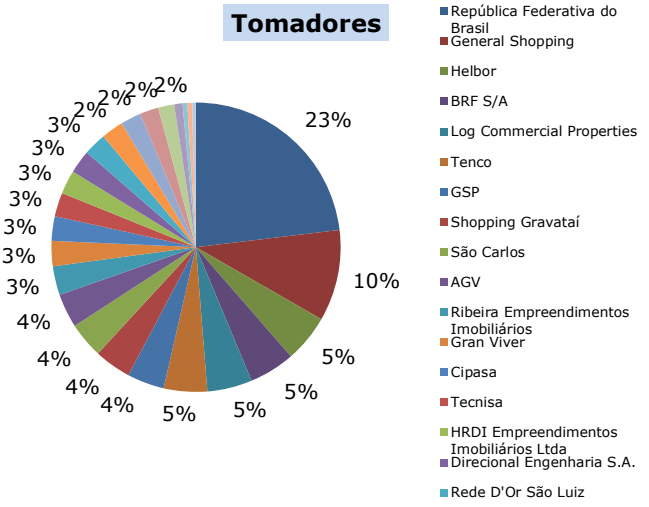
[3] Data-base: 28/12/2018

Gráficos de Concentração[4]









A carteira fechou o mês com 38% indexados ao IPCA, 23% de ativos indexados ao %CDI, 19% indexados ao CDI+, 9% indexados ao IGPDI+, 8% indexados ao IGPM+ e 5% sem indexador.

A carteira encerrou o mês com alocação de 72% em CRIs, 22% em títulos públicos federais, 4% em FIIs e 1% em caixa. Os recursos em caixa são advindos da nova emissão de cotas e a equipe de gestão estima alocá-los até o final de janeiro de 2019.

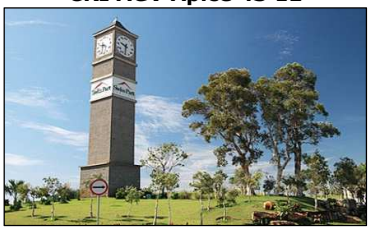
Em relação aos ratings dos CRIs, a maior exposição da carteira é "AAA". O rating ponderado da carteira é "A+".

Em relação aos tomadores de recursos, as maiores exposições são BRF, General Shopping, Log Commercial Properties e Tenco.

[4] Data-base: 28/12/2018

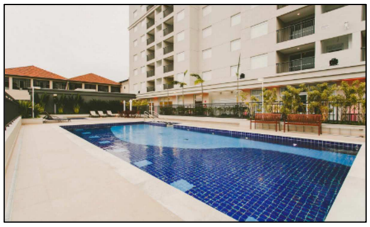
CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
CRI Helbor Habitasec 113S 1E	✓ **Devedor**: Helbor ✓ **Taxa de Emissão**: CDI + 3,00% ✓ **LTV**: 65% ✓ **Rating**: -	✓ 100% dos imóveis em garantia estão localizados no estado de SP ✓ Amortizações por regime de caixa (Cash Sweep).	✓ Alienação Fiduciária de imóveis 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 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	Informações Gerais	Descrição	Garantias
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 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	Informações Gerais	Descrição	Garantias
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 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	Informações Gerais	Descrição	Garantias
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 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

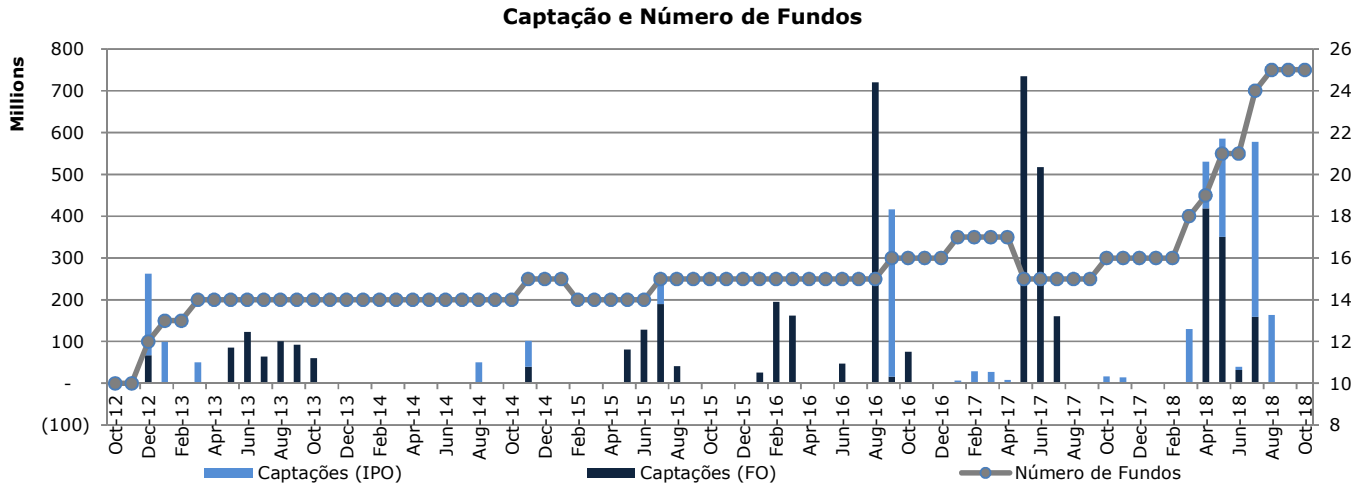
CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
CRI Pillar Habitasec 52S 1E 	✓ **Devedor**: Pillar ✓ **Taxa de Emissão**: IGPDI + 12.68% ✓ **LTV**: 40% ✓ **Rating**: A	✓ Empreendimento Portal dos Ipês III, localizado em Cajamar-SP ✓ 100% Construído	✓ Cessão fiduciária de recebíveis (razão de garantia mínima 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 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	Informações Gerais	Descrição	Garantias
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 ajuízada 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 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 comercais 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

CRI	Informações Gerais	Descrição	Garantias
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

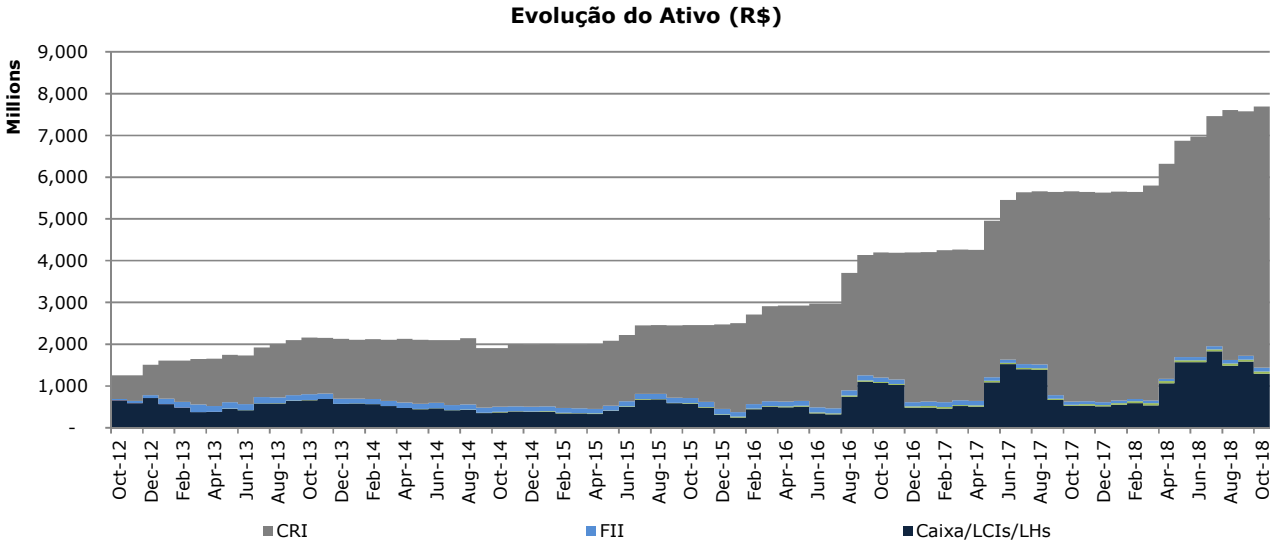
Update Fundos de CRI

No terceiro trimestre de 2018 houve a constituição de 4 fundos novos com captação na ordem de R$ 590MM, além de R$ 190MM de *follow on* de fundos existentes. São eles o Kinea High Yield, BTG Pactual Crédito Imobiliário, Votorantim Securities Master e o Valora RE III. No ano, já são R$ 2 bilhões de captação líquida e 9 fundos novos. Neste último trimestre o Kinea Rendimentos aprovou a captação de R$ 600MM e o UBS Recebíveis anunciou a captação de R$ 84MM. Ainda, a Rio Bravo também está em processo de captação de seu fundo IV.



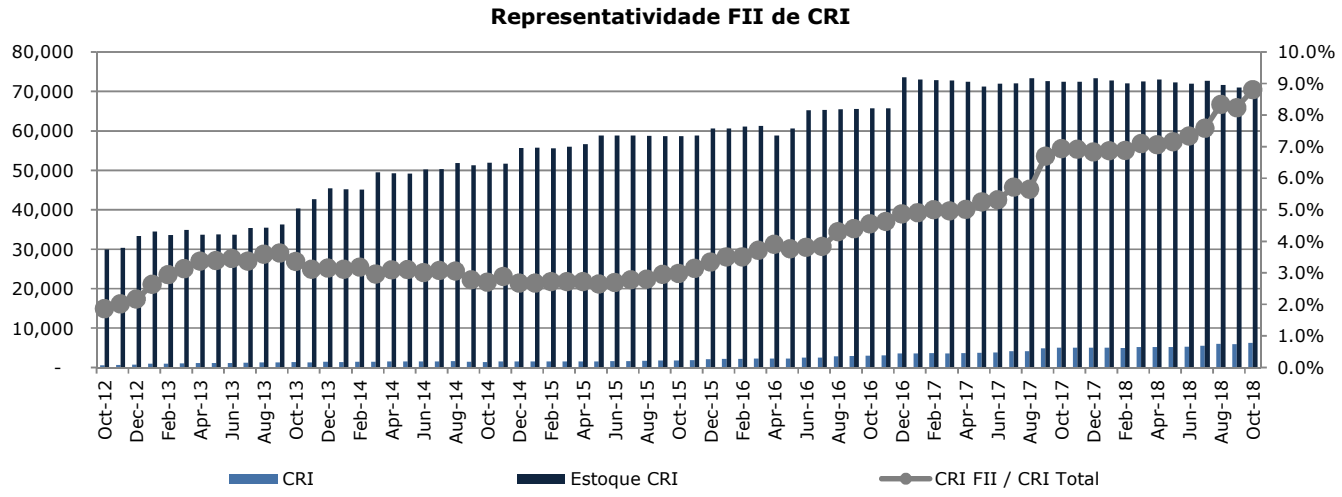
Fonte: CVM e B3 **Elaboração: Capitânia**

O estoque de CRI dentro dos fundos no final de outubro de 2018 totalizava R$ 6,25 bilhões de reais. Ainda, os fundos possuem R$ 1,3 bilhão em liquidez e LCIs para possível desembolso em CRI.



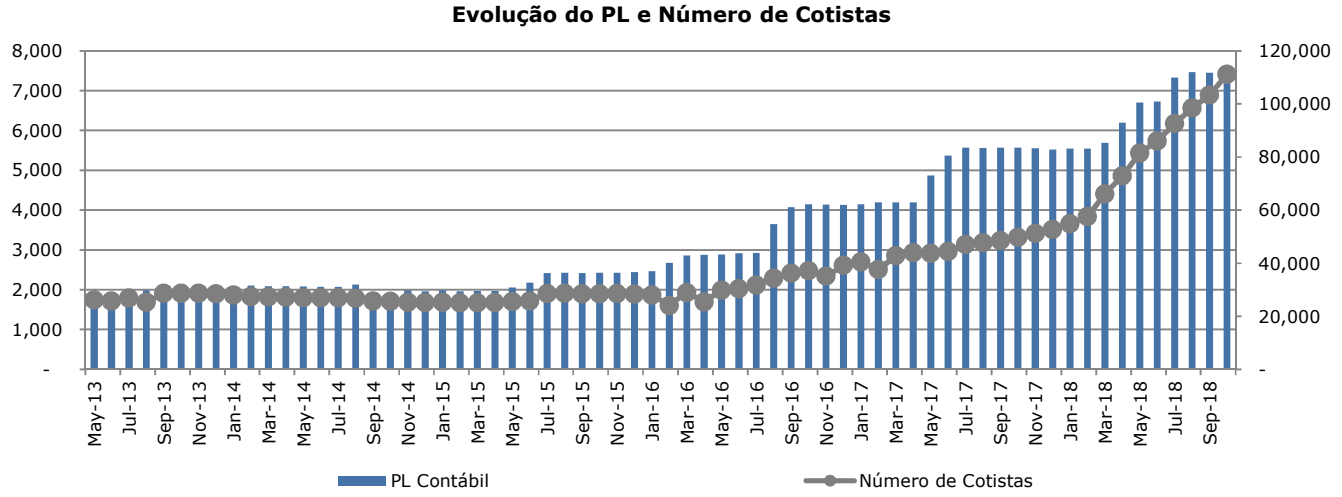
Fonte: CVM **Elaboração: Capitânia**

Outra informação bastante relevante é o quanto do estoque de CRIs está dentro dos FIIs. Com esta medida temos uma boa inferência do quanto os investidores estão terceirizando a aquisição de CRIs para fundos. Neste quesito temos uma boa notícia, dado que os fundos detêm cada vez mais do estoque total. Este percentual, que era próximo a 2% no final de 2012, hoje já é quase 9%.



Fonte: CVM e B3 **Elaboração: Capitânia**

Outro dado igualmente importante é a evolução do PL dos fundos de CRI, assim como o número de cotistas dos fundos. Neste caso não são excluídos cotistas que tenham posição em mais de um fundo, de modo que este número é menor do que o mostrado abaixo. Apenas como parâmetro, existem 184.362 cotistas com posição em FII de acordo com o último boletim da B3.



Fonte: CVM e BM&FBovespa **Elaboração: Capitânia**

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