

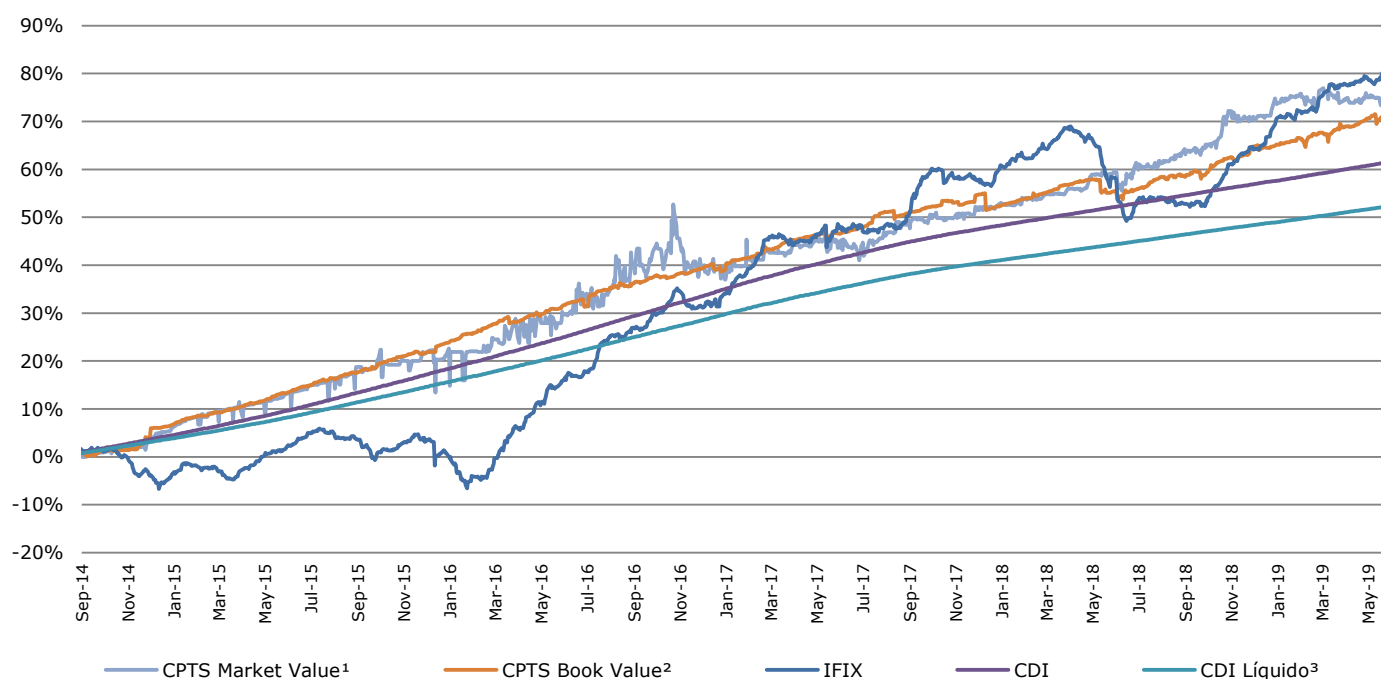


CAPITÂNIA

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

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	0.74	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	100.07	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	100.29	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%
Aug-17	0.72	100.42	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%
Apr-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	95.73	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	97.58	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%
Feb-19	0.65	96.69	101.10	0.49%	0.65%	131.70%	154.94%	0.64%	130.26%	153.25%
Mar-19	0.65	96.70	101.00	0.47%	0.65%	138.65%	163.11%	0.64%	137.27%	161.50%
Apr-19	0.67	97.01	100.50	0.52%	0.67%	129.27%	152.08%	0.67%	128.63%	151.32%
May-19	0.75	97.45	99.62	0.54%	0.75%	138.11%	162.48%	0.75%	138.64%	163.10%

¹ Ex-dividendo

² Dividend Yield

³ Gross Up (IR @ 15%)

No mês de Maio, foram distribuídos R\$ 0,75 por cota. Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 12,77%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100,00, (ii) os R\$ 57,54 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/05/2019) a R\$ 99,62. Essa performance é equivalente a 141,0% do retorno do CDI Líquido¹.

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

RELATÓRIO MENSAL MAIO 2019

CAPITÂNIA SECURITIES II FII – CPTS11B

Resultado Por Ativo

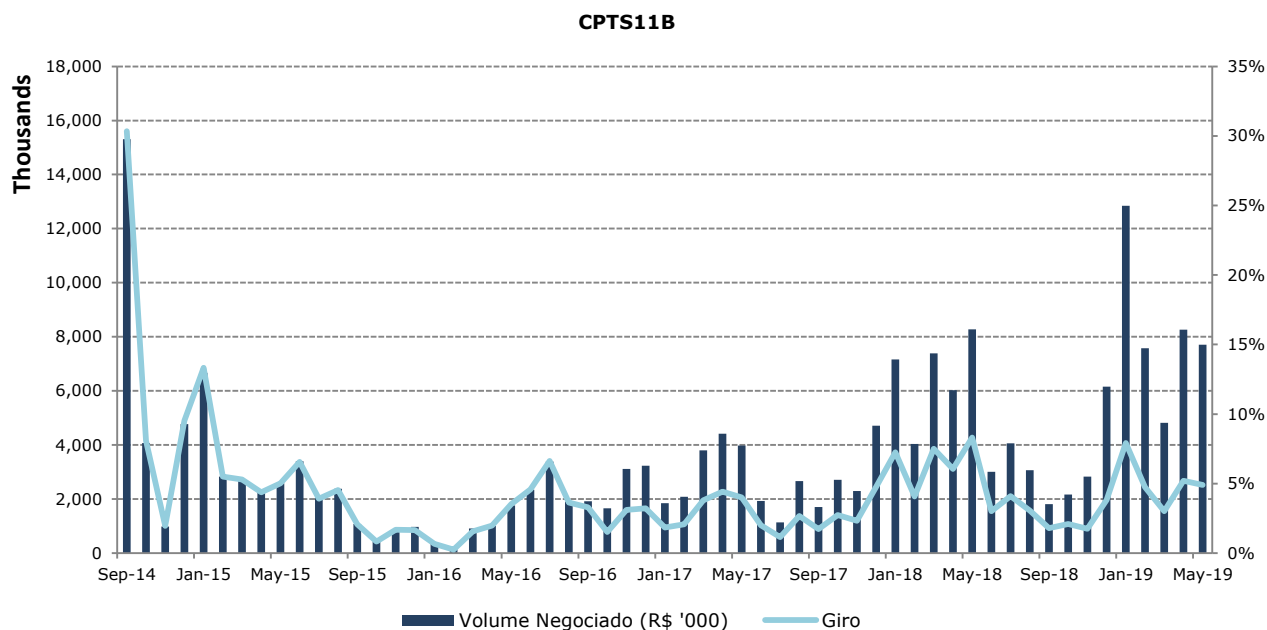
Código	Ativo	Amortização	Volume	Indexador	Taxa de Aquisição	Juros	Amortização	Resultado Caixa Mensal	Resultado Caixa Não Mensal	Resultado Mensal Não Caixa	Resultado Semestral Acumulado Não Caixa	Resultado Total
-	Sulamérica Exclusive	-	4,001,912	-	-	0	0	0	0	0	0	0
2317416UN1	FII Multi Shoppings	-	6,307,282	-	-	0	0	0	0	0	0	0
2441416MUL	FII Multi Properties	-	756,648	-	-	0	0	0	0	0	0	0
16L0000002	CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	Trimestral	3,726,812	IPCA +	10.51%	0	0	0	0	52,095	159,143	52,095
17C2574153	CRIGSB Habitasec 80S 1E	Mensal	7,376,581	IPCA +	8.50%	41,609	64,370	105,979	0	0	0	105,979
140055096	CRI PDG Sec 25S 1E	Mensal	2,382,665	CDI +	5.20%	0	0	0	0	0	0	0
12J0017777	CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	Mensal	1,761,863	IPCA +	11.66%	0	0	0	0	0	0	0
12F0028370	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	Mensal	1,682,823	IPCA +	11.17%	0	0	0	0	0	0	0
13C0041672	CRIAGV Ápice 4S 1E	Mensal	4,164,084	IGPDI +	8.36%	27,514	90,667	75,048	0	0	0	75,048
13C0041677	CRIAGV Ápice 5S 1E	Mensal	1,828,166	IGPDI +	14.80%	21,563	39,521	42,321	0	0	0	42,321
13F0045984	CRIGSB Habitasec 27S 1E	Mensal	7,276,134	IPCA +	8.05%	41,971	81,753	86,572	0	0	0	86,572
14K0085164	CRI Esser Habitasec 41S 1E	Mensal	3,874,365	CDI +	6.14%	0	0	0	0	0	0	0
15C0088187	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	Mensal	2,318,161	IGPDI +	11.89%	24,725	209,623	41,820	0	0	0	41,820
15F0600033	CRI Damha Ápice 60S 1E	Mensal	3,447,032	CDI +	8.52%	31,807	137,240	31,807	0	0	0	31,807
13L0048356	CRI Cipasa Gaia 63S 4E	Mensal	3,837,697	IGPM +	11.00%	30,232	57,330	78,471	0	0	0	78,471
15H0123006	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	Mensal	5,299,775	IPCA +	12.28%	44,362	0	44,362	0	0	0	44,362
13D0463613	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	Mensal	3,449,197	CDI +	4.25%	27,338	53,448	27,338	0	0	0	27,338
17E0851336	CRI Helbor Habitasec 84S 1E	Mensal	3,558,678	CDI +	2.00%	23,734	178,739	23,734	0	0	0	23,734
17B0048622	CRI Colorado SCCI 33S	Mensal	1,067,324	IPCA +	22.97%	17,213	34,918	24,903	0	0	0	24,903
11D0025379	CRI GSP Gaia 27S 4E	Mensal	5,829,888	IPCA +	10.18%	50,228	286,492	84,723	0	0	0	84,723
16L0178106	CRI Direcional Brazilian Securities 379S 1E	Trimestral	3,382,236	CDI +	0.70%	0	0	0	0	20,316	39,595	20,316
17H0164854	CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	Mensal	3,674,819	IPCA +	6.52%	18,661	26,808	40,247	0	0	0	40,247
17E0840314	CRI Direcional NovaSec 25S 1E	Bullet	2,132,739	CDI +	1.20%	0	0	0	0	12,559	91,463	12,559
17K0161325	CRI Ribeira Vert 2S 1E	Mensal	8,086,910	IPCA +	8.03%	50,273	44,430	94,703	0	0	0	94,703
17L0853948	CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	Mensal	4,276,434	IGPDI +	8.49%	29,311	41,804	71,115	0	0	0	71,115
14E0026716	CRI Colorado SCCI 1S 1E	Mensal	2,033,817	IPCA +	9.28%	14,651	28,183	26,420	0	0	0	26,420
17L0735098	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	Semestral	10,283,753	IPCA +	5.99%	0	0	0	0	89,882	412,379	89,882
18E0913223	CRI Helbor Habitasec 110S 1E	Mensal	0	CDI +	4.02%	128,051	69,560	128,051	0	0	0	128,051
18E0913224	CRI Helbor Habitasec 113S 1E	Mensal	567,749	CDI +	4.01%	4,313	14,861	4,313	0	0	0	4,313
13F0056986	CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	Mensal	7,881,481	IGPM +	11.16%	64,241	0	64,241	0	0	0	64,241
18L1179520	CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	Mensal	7,392,449	CDI +	1.35%	46,944	64,162	46,944	0	0	0	46,944
18L1300313	CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	Mensal	8,167,621	IPCA +	7.00%	37,756	0	37,756	0	0	0	37,756
18L1299235	CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	Mensal	7,269,667	IPCA +	8.78%	51,657	84,198	103,545	0	0	0	103,545
17B0048606	CRI Colorado SCCI 32S 1E	Mensal	1,157,131	IPCA +	8.25%	8,110	19,454	13,487	0	0	0	13,487
19A0093844	CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	Mensal	12,552,520	IPCA +	7.50%	75,467	0	75,467	0	0	0	75,467
10K0018948	CRI JPS Habitasec 1S 1E	Mensal	3,415,500	IGPDI +	6.25%	29,596	180,702	56,815	0	0	0	56,815
18G0745619	CRI Habitasec JPS 103S 1E	Mensal	1,144,958	IGPDI +	7.98%	6,485	0	6,485	0	0	0	6,485
						947,812	1,808,261	1,436,666	0	174,852	702,580	1,611,518

Para melhor entendimento:

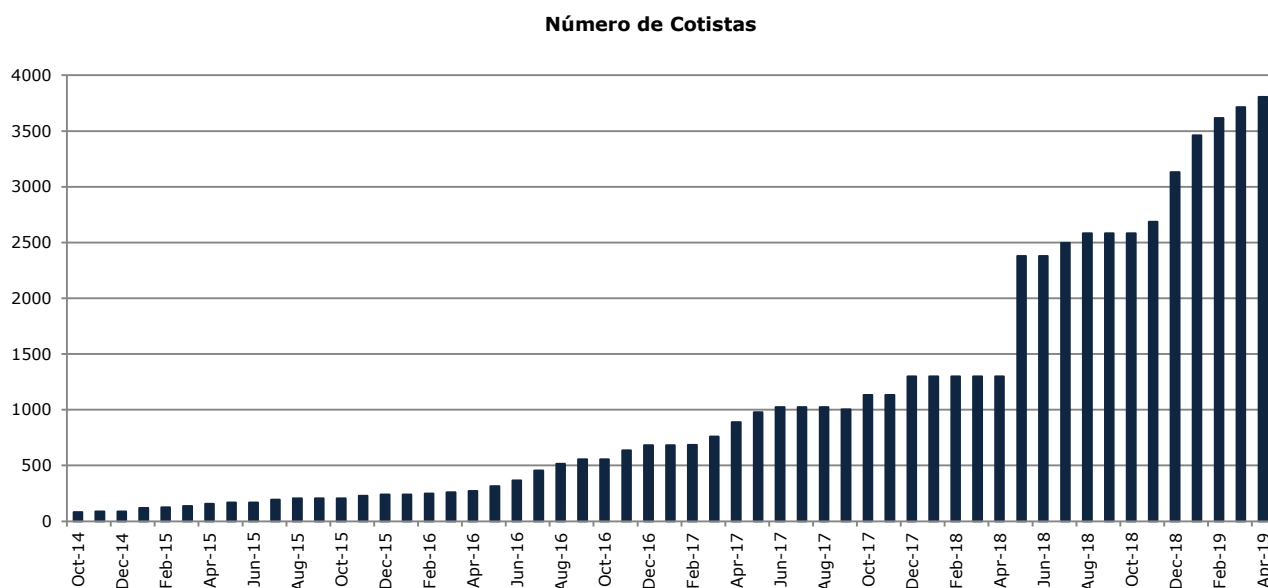
- ✓ Volume = Volume na taxa média ponderada de aquisição
- ✓ Taxa de Aquisição = Taxa média ponderada de aquisição
- ✓ Juros = Juros recebidos no mês
- ✓ Amortização = Amortização recebida no mês
- ✓ Resultado Caixa Mensal = Resultado do mês efetivamente recebido no mês
- ✓ Resultado Caixa Não Mensal = 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	Mar-19	Apr-19	May-19	Acumulado
Resultado Ativos Caixa	819,851	932,516	1,072,569	1,387,746	1,436,666	5,649,348
Despesas	(188,476)	(159,243)	(181,393)	(147,515)	(144,723)	(821,350)
Resultado FII Caixa	631,374	773,273	891,176	1,240,231	1,291,944	4,827,998
Distribuição	1,025,586	1,025,586	1,025,586	1,057,143	1,183,369	5,317,270
Resultado FII Caixa / Cota	0.40	0.49	0.56	0.79	0.82	3.06
Distribuição / Cota	0.65	0.65	0.65	0.67	0.75	3.37
Reserva Resultado Caixa	(394,212)	(252,313)	(134,411)	183,088	108,575	(489,273)
Reserva Resultado Caixa / Cota	(0.25)	(0.16)	(0.09)	0.12	0.07	(0.31)
Mini DRE 2	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Acumulado
Resultado Ativos Total	960,130	1,100,876	1,171,630	1,596,962	1,611,518	6,441,116
Despesas	(188,476)	(159,243)	(181,393)	(147,515)	(144,723)	(821,350)
Resultado FII Total	771,654	941,633	990,236	1,449,447	1,466,795	5,619,765
Distribuição	1,025,586	1,025,586	1,025,586	1,057,143	1,183,369	5,317,270
Resultado FII Total / Cota	0.49	0.60	0.63	0.92	0.93	3.56
Distribuição / Cota	0.65	0.65	0.65	0.67	0.75	3.37
Reserva Resultado Total / Cota	(253,933)	(83,953)	(35,350)	392,304	283,427	302,495
Reserva Resultado Total / Cota	(0.16)	(0.05)	(0.02)	0.25	0.18	0.19

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\$ 0,48 por cota de resultado acumulado de exercícios anteriores.

CPTS11B – Liquidez²


No mês de Maio foram negociadas 77.246 cotas, sendo 2.682 negócios e volume de R\$7.703.194,27, o que representa uma média diária de R\$ 366 mil.



O fundo encerrou o mês de Maio com 3.806 cotistas, 2.5% acima de Abril de 2019 e 60% acima de Maio de 2018.

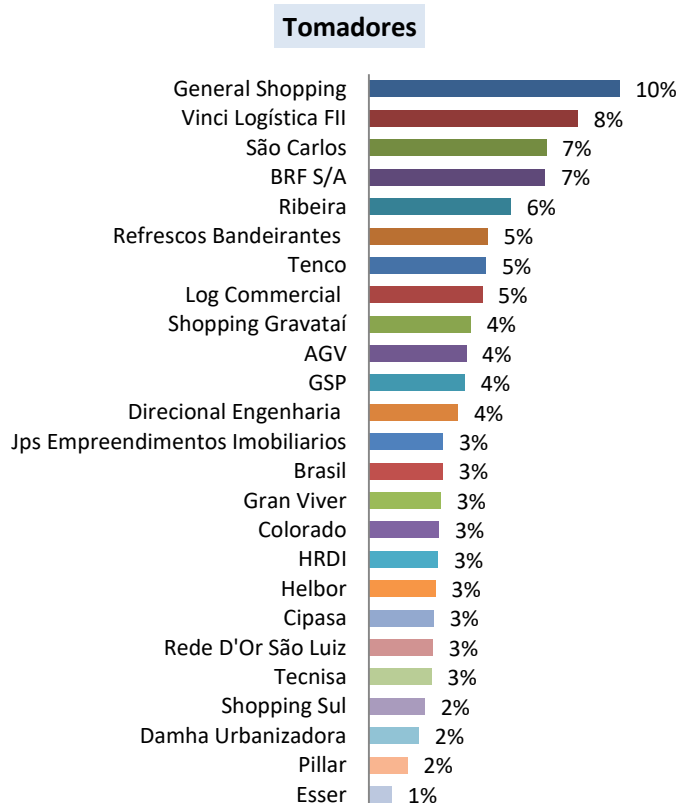
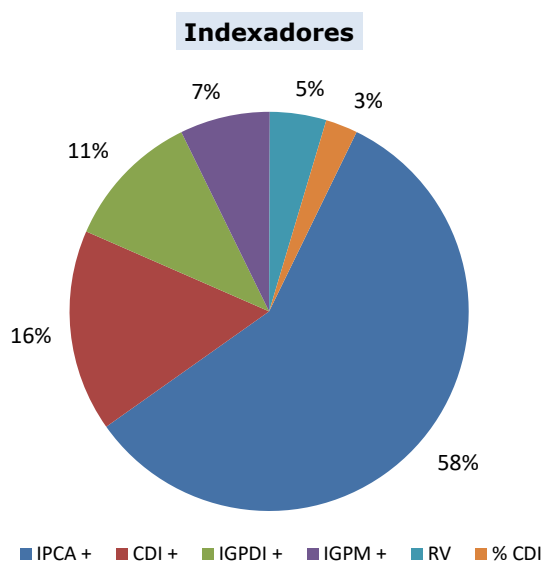
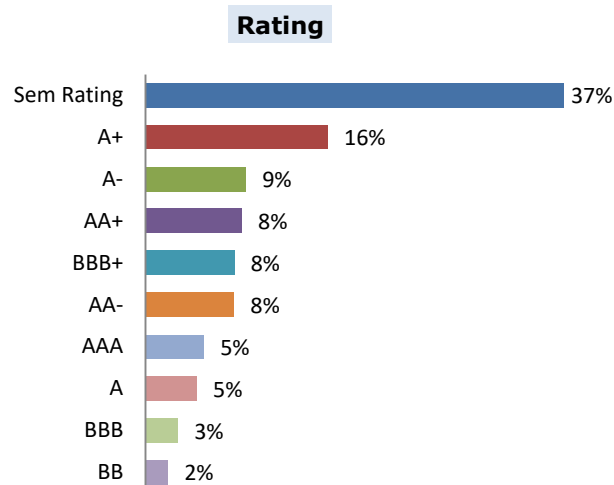
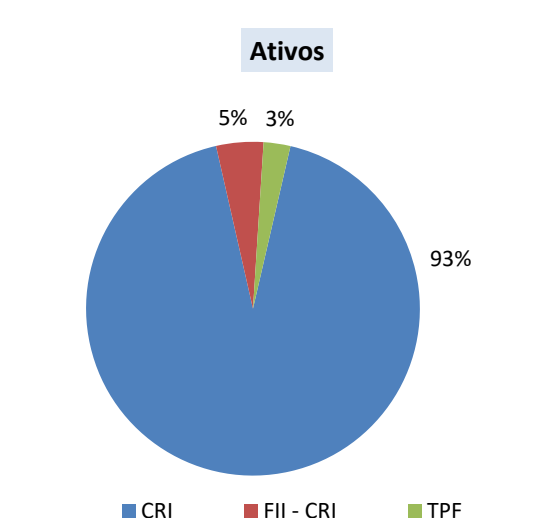
² Volume negociado em Maio de 2019 dividido pelo valor de mercado em 31/05/2019.

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%	12,955,330.62	8.43%	5.75	3.48%	6.90%
CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	CRI	Comercial	São Carlos	-	-	IPCA +	5.47%	10,993,002.17	7.15%	4.08	0.68%	3.81%
CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	CRI	Alimentos e Bebidas	BRF S/A	AA+	Fitch	IPCA +	6.25%	10,915,430.08	7.10%	7.56	2.49%	6.01%
CRI Ribeira Vert 1S 2E	CRI	Logística	Ribeira	AA-	SR Rating	IPCA +	8.06%	8,785,843.00	5.71%	4.17	1.57%	4.85%
CRI GSB Habitasec 80S 1E	CRI	Shopping Center	General Shopping	BBB+	Liberum	IPCA +	6.50%	7,862,380.37	5.11%	3.40	3.18%	6.43%
CRI GSB Habitasec 27S 1E	CRI	Shopping Center	General Shopping	A-	Fitch	IPCA +	6.95%	7,667,454.76	4.99%	2.78	2.58%	5.72%
CRI Refrescos Bandeirantes Gaia	CRI	Alimentos e Bebidas	Refrescos Bandeirantes	-	-	IPCA +	8.81%	7,364,891.96	4.79%	2.42	5.00%	8.19%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S	CRI	Shopping Center	Tenco	-	-	IGPM +	7.50%	7,259,064.79	4.72%	3.05	10.10%	13.58%
CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	CRI	Galpões	Log Commercial	-	-	CDI +	1.30%	7,016,521.35	4.56%	3.46	2.78%	6.09%
FII Multi Shoppings	FII	Shopping Center	Shopping Gravataí	-	-	RV	0.00%	6,300,476.93	4.10%	1.00	-	-
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Loteamento	GSP	A-	Austin	IPCA +	10.50%	5,940,368.90	3.86%	0.81	3.34%	6.52%
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Loteamento	Gran Viver	BBB	Liberum	IPCA +	13.00%	4,440,486.75	2.89%	2.83	11.67%	15.20%
CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	CRI	Lajes Corporativas	HRDI	A+	Liberum	IGPDI +	8.50%	4,276,094.08	2.78%	2.78	5.21%	8.46%
CRI AGV Ápice 4S 1E	CRI	Loteamento	AGV	BBB+	Austin	IGPDI +	8.00%	4,188,281.56	2.72%	1.86	5.00%	8.18%
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Loteamento	Cipasa	-	-	IGPM +	9.50%	4,009,093.86	2.61%	2.00	5.66%	8.83%
Sulamérica Excelance	CRI	Clean	Brasil	AAA	S&P	% CDI	99.00%	4,003,824.47	2.60%	0.00	-	-
CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	CRI	Hospitalar	Rede D'Or São Luiz	AAA	Fitch	IPCA +	6.35%	3,953,358.10	2.57%	3.98	1.29%	4.50%
CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	CRI	Residencial	Tecnisa	A+	Fitch	IPCA +	10.50%	3,867,501.18	2.52%	1.07	3.94%	6.97%
CRI Helbor Habitasec 84S 1E	CRI	Residencial	Helbor	A+	Liberum	CDI +	1.80%	3,556,763.94	2.31%	1.27	2.00%	5.10%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Shopping Center	Shopping Sul	-	-	CDI +	4.25%	3,449,197.24	2.24%	1.84	4.25%	7.42%
CRI JPS Habitasec 1S 1E	CRI	Shopping Center	Grupo Chaves	A	S&P	IGPDI +	10.50%	3,440,114.03	2.24%	0.66	2.13%	5.23%
CRI Direcional Brazilian Securities	CRI	Residencial	Direcional Engenharia	-	-	CDI +	0.70%	3,382,068.56	2.20%	0.29	0.72%	3.91%
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Loteamento	Damha Urbanizadora	BB	Liberum	CDI +	8.50%	3,089,507.72	2.01%	0.92	19.18%	22.78%
CRI Pillar Habitasec 52S 1E	CRI	Loteamento	Pillar	A	Liberum	IGPDI +	12.68%	2,386,927.55	1.55%	0.77	5.56%	8.75%
CRI Direcional NovaSec 25S 1E	CRI	Residencial	Direcional Engenharia	AA+	S&P	CDI +	0.90%	2,133,662.14	1.39%	0.27	0.40%	3.64%
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	AA-	LF Ratings	IPCA +	9.25%	2,044,999.54	1.33%	1.93	5.62%	8.84%
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Loteamento	AGV	-	-	IGPDI +	14.80%	1,834,763.19	1.19%	1.61	11.36%	14.73%
CRI Esser Habitasec 41S 1E	CRI	Residencial	Esser	-	-	CDI +	6.00%	1,414,441.71	0.92%	0.36	-	-
CRI Colorado SCCI 32S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	AA-	LF Ratings	IPCA +	10.00%	1,170,884.34	0.76%	2.56	4.40%	7.63%
CRI Habitasec JPS 103S 1E	CRI	Shopping Center	Grupo Chaves	A	S&P	IGPDI +	7.75%	1,149,343.46	0.75%	4.34	4.27%	7.69%
CRI Colorado SCCI 33S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	-	-	IPCA +	23.06%	1,120,089.37	0.73%	1.90	16.51%	20.10%
FII Multi Properties	FII	Shopping Center	FII Multiproperties	-	-	RV	0.00%	754,214.76	0.49%	1.00	-	-
CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Residencial	PDG Realty S/A	-	-	CDI +	6.00%	638,073.10	0.41%	0.15	-	-
CRI Helbor Habitasec 113S 1E	CRI	Residencial	Helbor	-	-	CDI +	3.00%	568,364.14	0.37%	1.82	3.95%	7.08%
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	8.75%	194,813.99	0.13%	0.64	-	-
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	9.00%	171,378.73	0.11%	0.20	-	-
Saldo em Tesouraria	Caixa	Clean	Brasil	A+	Liberum	-	-	574,196.49	0.37%	0.00	-	3.00%
A								154,873,208.93		2.98	3.65%	6.10%

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: 31/05/2019

Gráficos de Concentração⁴


A carteira fechou o mês com 58% indexados ao IPCA+, 16% de ativos indexados ao CDI+, 11% indexados ao IGPDI+, 7% indexados ao IGPM+ e 5% sem indexador.

A carteira encerrou o mês com alocação de 93% em CRIs, 4% em FIIs, 3% em Títulos Públicos e 0,4% 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, São Carlos, BRF e Ribeira.

⁴ Data-base: 31/05/2019

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 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 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 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 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: IGPD I + 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: IGPD I + 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 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 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