



CAPITÂNIA

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

Telefone: +55 (11) 2853-8888 I E-mail: capitania@capitania.net

Endereço: Rua Tavares de Cabral, 102 - 6º andar I Pinheiros - São Paulo/SP - Brasil I Cep 05423-030

Objetivo: Buscar rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário

Início do Fundo: 05/08/2014

Código Bovespa: CPTS11B

Administrador: BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A.

Gestor: Capitânia S/A

Taxa de Administração e Gestão: 1,05% a.a. do Patrimônio Líquido

Taxa de Performance: Não há

Patrimônio Líquido¹: R\$ 306.954.563

Cota Patrimonial¹: R\$ 98,54

Valor de Mercado¹: R\$ 332.217.416

Cotação de Mercado¹: R\$ 106,65

¹ Fechamento do mês

Comentário da Gestão

Conforme mencionado no último relatório, o fundo possuía cerca de R\$ 54 milhões a serem alocados decorrentes da última emissão de cotas. No mês de outubro, o time de gestão concluiu o processo de alocação, restando apenas R\$ 3 milhões investidos em ativos de liquidez.

Para concluir a alocação do montante da oferta, o fundo adquiriu R\$ 15 milhões do CRI Vitacon à taxa de CDI + 2,5% a.a.. A operação é lastreada em 5 imóveis localizados na cidade de São Paulo, 2 residenciais em desenvolvimento e 3 para renda já performados (1 corporativo e 2 residenciais). O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis performados e as matrículas mãe dos não performados, além da cessão fiduciária dos recebíveis, aval corporativo da companhia, fundo de reserva e fundo de obras. A operação conta com 100% de *Full Cash Sweep* para os imóveis em obras e 85% para os já concluídos.

Além disso, o fundo adquiriu cerca de R\$ 36 milhões em cotas de fundos imobiliários que possuem algum fundamento de crédito na tese de investimento.

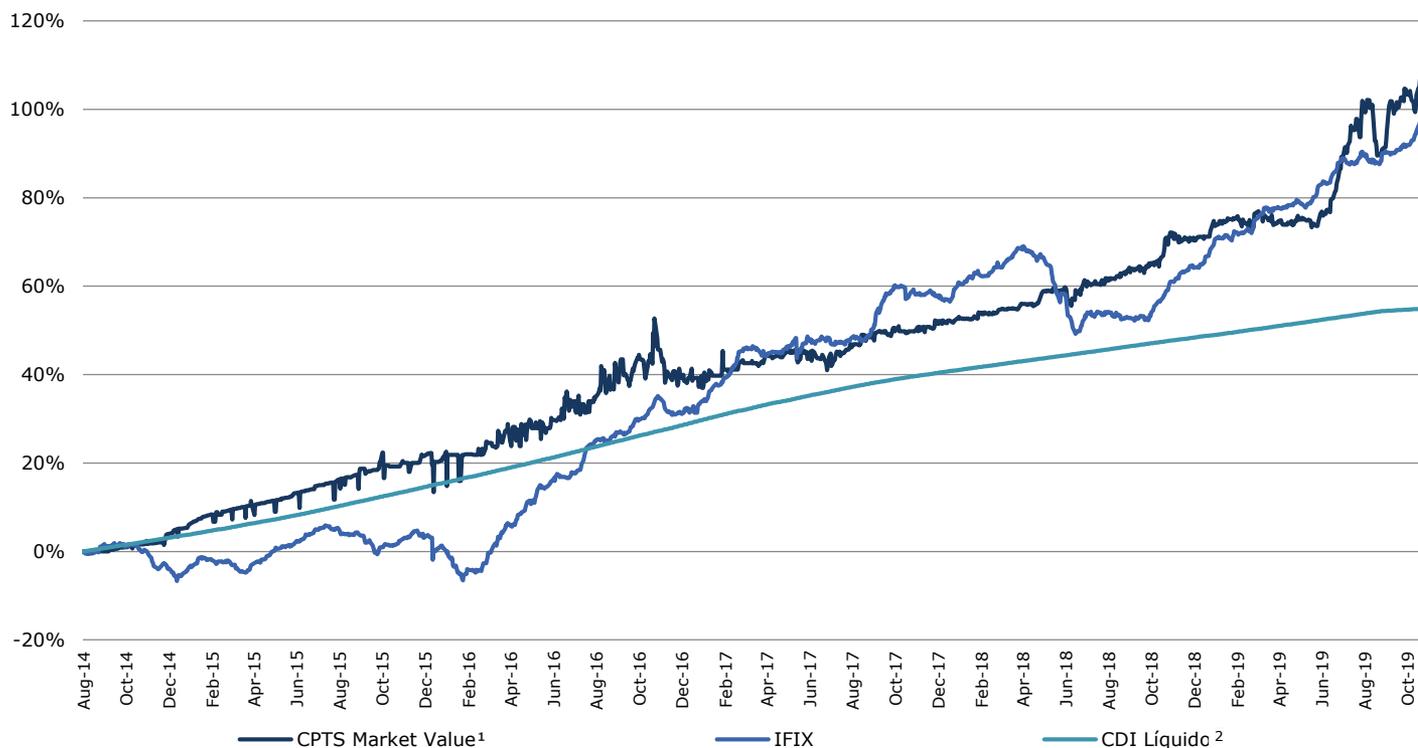
Ainda no mês do outubro, a Administradora do Fundo convocou uma AGE para a aprovação dos seguintes tópicos: (i) substituição da administradora da BNY Mellon para o BTG Pactual; (ii) alterar o público alvo de "investidores qualificados" para "investidores em geral"; (iii) alteração do capital autorizado para R\$ 5 bilhões de reais; (iv) alteração do cálculo da taxa de administração devido a mudança no público alvo; entre outros tópicos. A AGE acontecerá no dia 18 de novembro às 15:30 horas. Segue o link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=64329&fink>

Distribuição de Rendimentos

No dia 31/09/19, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,65 por cota, com pagamento em 14/11/19 para os detentores de cotas em 31/10/19.

Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13,65%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100,00, (ii) os R\$ 61,19 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/10/2019) a R\$ 106,65. Essa performance é equivalente a 156,1% do retorno do CDI Líquido.

RENTABILIDADE ACUMULADA



¹ Preço de Mercado ajustado por distribuição

² Considera IR de 15% sobre rendimento

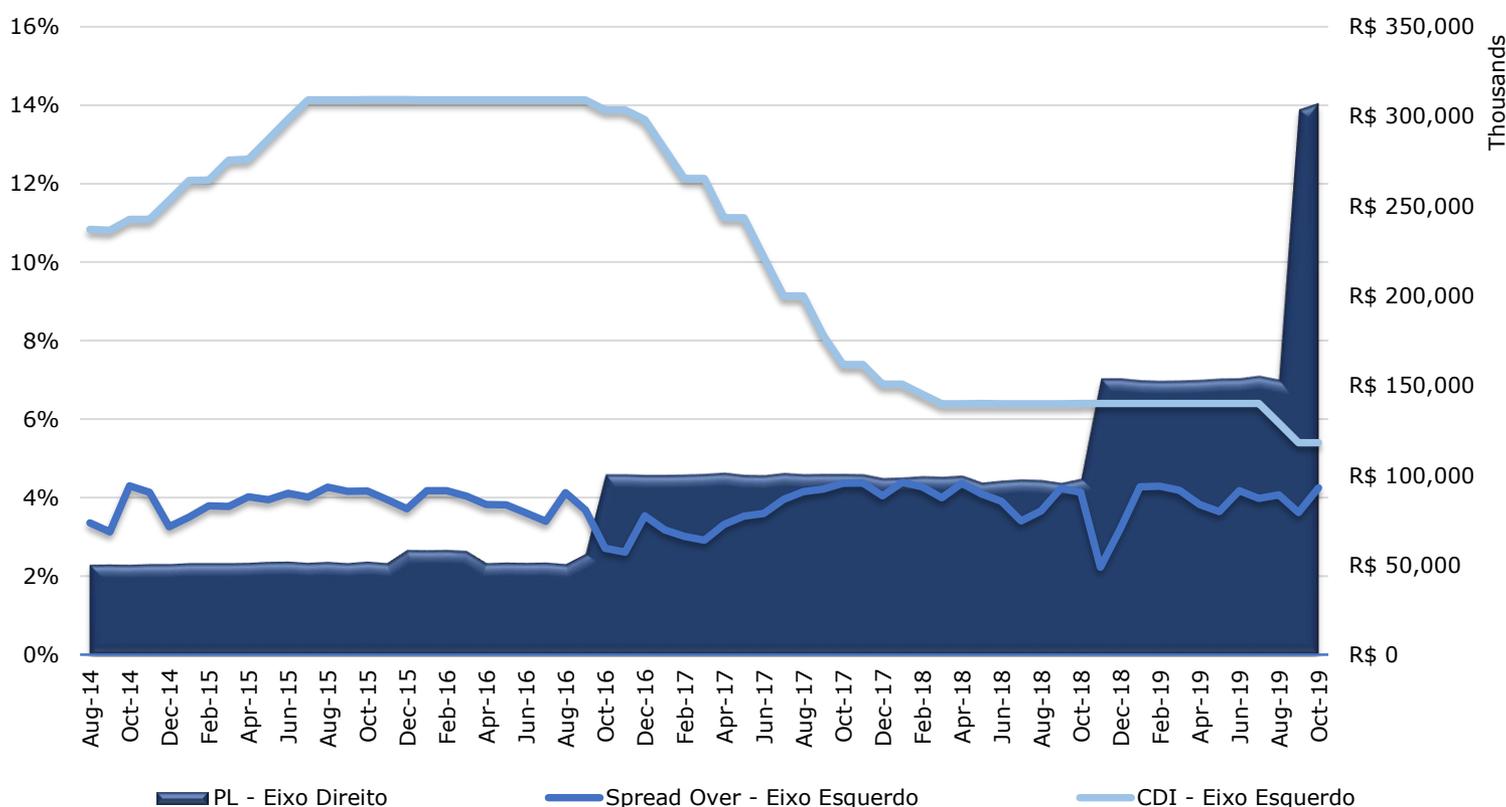
CPTS11B – Tabela de Performance

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%	0.69%	76.22%	89.66%	0.68%	75.54%	88.86%
Oct-14	0.74	100.07	100.95	0.94%	0.74%	78.75%	92.65%	0.74%	78.01%	91.78%
Nov-14	1.60	101.02	100.00	0.84%	1.60%	190.96%	224.66%	1.60%	190.96%	224.66%
Dec-14	2.45	100.95	102.25	0.95%	2.45%	256.81%	302.13%	2.40%	251.16%	295.48%
Jan-15	0.63	101.96	102.45	0.93%	0.63%	67.92%	79.91%	0.61%	66.30%	78.00%
Feb-15	1.00	101.95	102.85	0.82%	1.00%	122.18%	143.74%	0.97%	118.79%	139.75%
Mar-15	0.96	101.84	102.95	1.03%	0.96%	92.82%	109.20%	0.93%	90.16%	106.07%
Apr-15	0.71	102.35	102.95	0.95%	0.71%	75.13%	88.39%	0.69%	72.98%	85.86%
May-15	0.74	103.23	103.15	0.98%	0.74%	75.51%	88.84%	0.72%	73.20%	86.12%
Jun-15	0.83	103.72	103.89	1.06%	0.83%	78.30%	92.12%	0.80%	75.37%	88.67%
Jul-15	3.00	102.24	104.65	1.12%	3.00%	266.84%	313.93%	2.87%	254.98%	299.98%
Sep-15	1.20	102.02	100.15	1.01%	1.20%	118.75%	139.70%	1.20%	118.57%	139.49%
Sep-15	1.20	101.89	103.00	1.11%	1.20%	108.04%	127.10%	1.17%	104.89%	123.40%
Oct-15	1.20	103.58	102.23	1.11%	1.20%	108.33%	127.45%	1.17%	105.97%	124.67%
Nov-15	1.20	101.81	103.30	1.06%	1.20%	113.73%	133.79%	1.16%	110.09%	129.52%
Dec-15	1.20	102.46	101.50	1.16%	1.20%	103.33%	121.57%	1.18%	101.81%	119.77%
Jan-16	2.00	102.08	100.90	1.05%	2.00%	189.58%	223.04%	1.98%	187.89%	221.05%
Feb-16	1.30	102.20	100.00	1.00%	1.30%	129.87%	152.79%	1.30%	129.87%	152.79%
Mar-16	1.20	101.48	102.00	1.12%	1.20%	107.52%	126.50%	1.18%	105.41%	124.02%
Apr-16	1.30	101.88	101.50	1.05%	1.30%	123.29%	145.04%	1.28%	121.46%	142.90%
May-16	1.40	102.51	100.00	1.11%	1.40%	126.41%	148.72%	1.40%	126.41%	148.72%
Jun-16	1.30	102.48	102.50	1.16%	1.30%	112.02%	131.79%	1.27%	109.29%	128.57%
Jul-16	1.30	102.75	101.97	1.11%	1.30%	117.12%	137.78%	1.27%	114.85%	135.12%
Aug-16	1.30	101.00	104.50	1.21%	1.30%	107.44%	126.40%	1.24%	102.81%	120.95%
Sep-16	1.25	102.10	105.99	1.11%	1.25%	112.87%	132.79%	1.18%	106.49%	125.28%
Oct-16	0.81	100.47	108.73	1.05%	0.81%	77.14%	90.76%	0.74%	70.95%	83.47%
Nov-16	0.90	100.46	100.41	1.04%	0.90%	86.80%	102.12%	0.90%	86.44%	101.70%
Dec-16	0.85	100.07	99.00	1.12%	0.85%	75.89%	89.29%	0.86%	76.66%	90.19%
Jan-17	1.00	100.16	100.00	1.09%	1.00%	91.98%	108.21%	1.00%	91.98%	108.21%
Feb-17	1.05	100.29	101.00	0.87%	1.05%	120.69%	141.99%	1.04%	119.49%	140.58%
Mar-17	1.10	100.69	100.00	1.01%	1.10%	108.86%	128.07%	1.10%	108.86%	128.07%
Apr-17	1.00	101.32	100.00	0.79%	1.00%	126.76%	149.13%	1.00%	126.76%	149.13%
May-17	0.70	100.10	99.49	0.93%	0.70%	75.63%	88.98%	0.70%	76.02%	89.43%
Jun-17	0.80	99.95	96.15	0.81%	0.80%	98.56%	115.95%	0.83%	102.51%	120.60%
Jul-17	0.85	101.24	98.49	0.80%	0.85%	106.14%	124.87%	0.86%	107.77%	126.79%
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%	113.69%	133.75%
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%	135.25%	159.12%	0.70%	135.86%	159.84%
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%	69.78%	82.10%
Aug-18	0.80	97.20	100.00	0.57%	0.80%	141.11%	166.01%	0.80%	141.11%	166.01%
Sep-18	0.78	95.58	99.91	0.47%	0.78%	166.63%	196.03%	0.78%	166.78%	196.21%
Oct-18	0.80	97.72	103.09	0.54%	0.80%	147.33%	173.33%	0.78%	142.91%	168.13%
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%
Jun-19	0.80	97.59	105.19	0.47%	0.80%	170.64%	200.75%	0.76%	162.22%	190.85%
Jul-19	0.75	98.53	112.00	0.54%	0.75%	138.11%	162.48%	0.67%	123.31%	145.07%
Aug-19	0.75	97.15	101.00	0.53%	0.75%	141.96%	167.01%	0.74%	140.55%	165.35%
Sep-19	0.70	97.40	106.00	0.47%	0.70%	150.33%	176.86%	0.66%	142.76%	167.96%
Oct-19	0.65	98.54	106.65	0.48%	0.65%	135.09%	158.93%	0.61%	126.67%	149.02%

Resultado (Regime de Caixa)

CPTS-DRE (Regime de Caixa)	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Acumulado¹
Resultado Ativos Caixa	1,089,971	1,818,498	1,432,716	1,856,181	6,197,366
Despesas	(135,853)	(168,690)	(193,587)	(207,484)	(705,613)
Resultado FII Caixa	954,118	1,649,808	1,239,128	1,648,698	5,491,753
Distribuição	1,183,369	1,183,369	1,543,100	2,024,766	5,934,604
Resultado FII Caixa / Cota	0.60	1.05	0.56	0.53	2.74
Distribuição / Cota	0.75	0.75	0.70	0.65	2.85
Reserva Resultado Caixa	(229,251)	466,440	(303,972)	(376,068)	(442,851)
Reserva Resultado Caixa / Cota	(0.15)	0.30	(0.14)	(0.12)	(0)

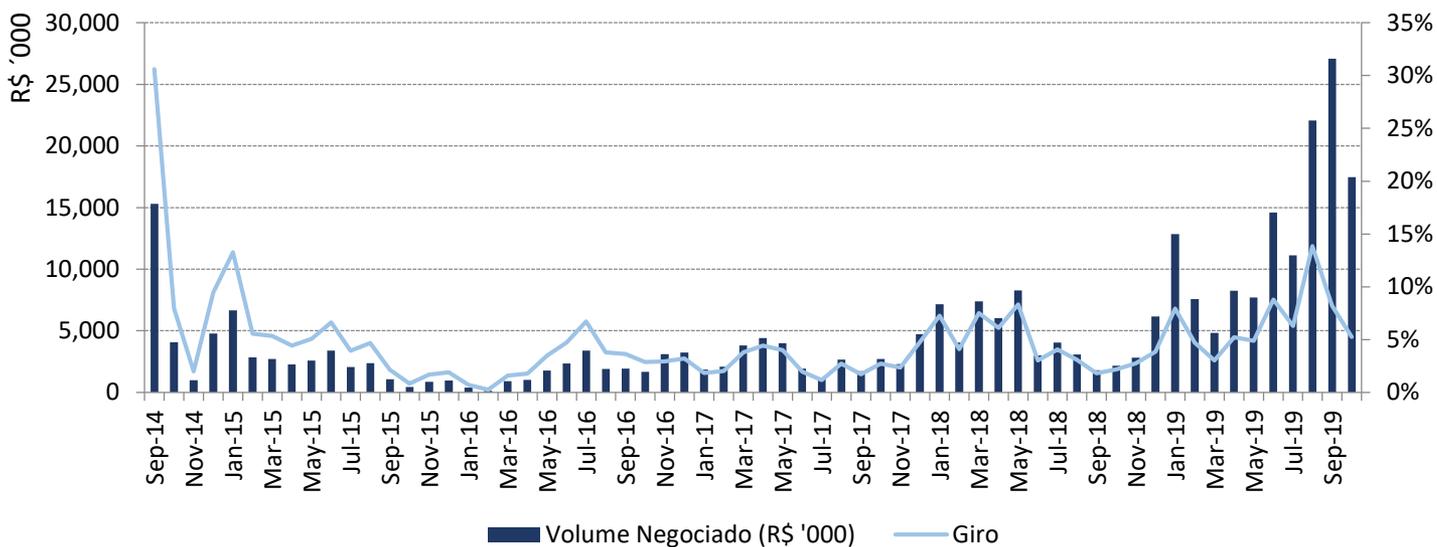
No demonstrativo acima, considera-se apenas o resultado dos ativos efetivamente recebidos no mês e as despesas do fundo. Ainda, o fundo possui aproximadamente R\$ 0,41 por cota de resultado acumulado de exercícios anteriores.

Evolução do spread over do fundo


¹ Acumulado do semestre

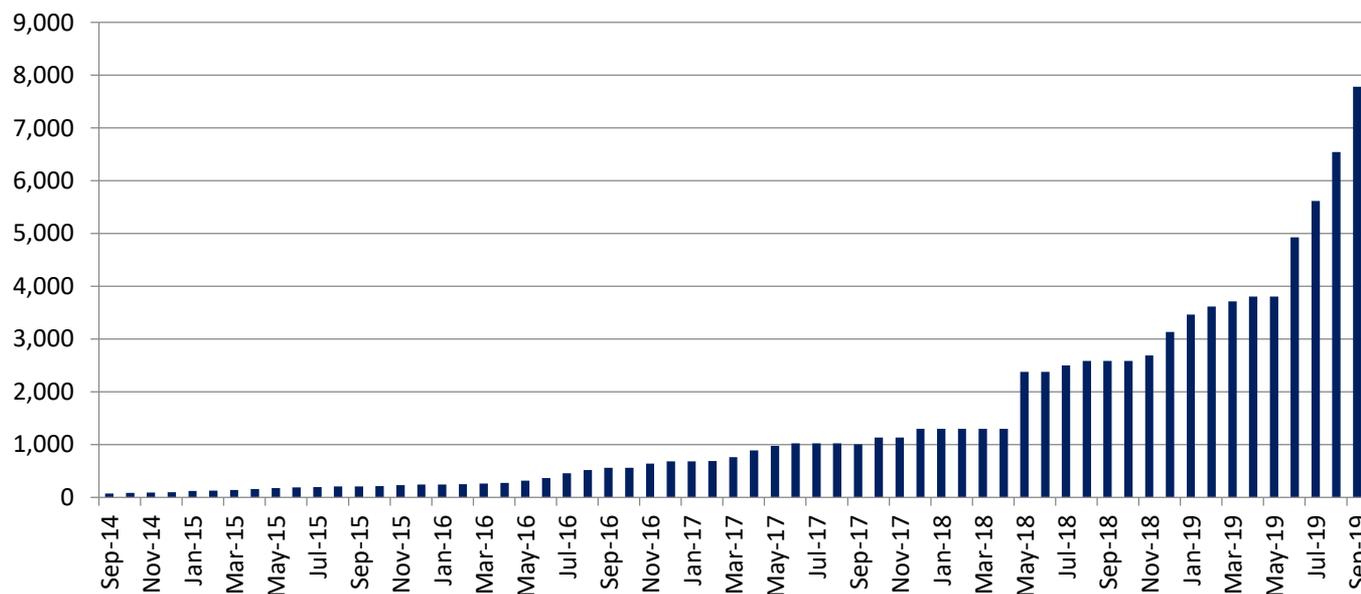
Mercado Secundário

CPTS11B



No mês de outubro foram negociadas 164.261 cotas, sendo 5.765 negócios e volume de R\$17.467.495,00 o que representa uma média diária de R\$ 759 mil.

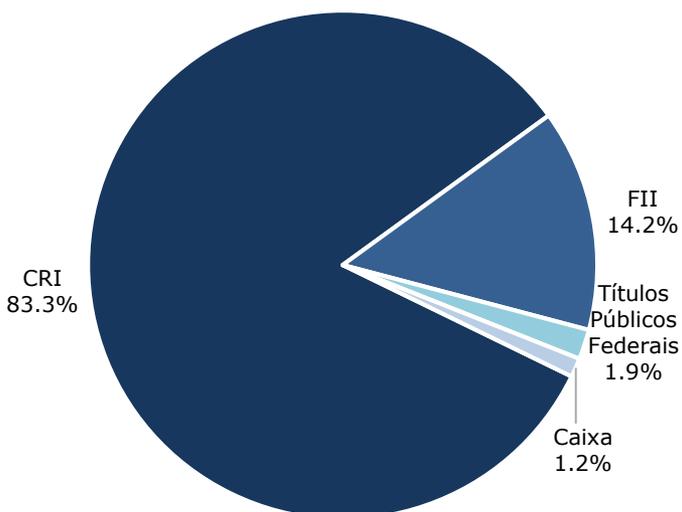
Número de Cotistas



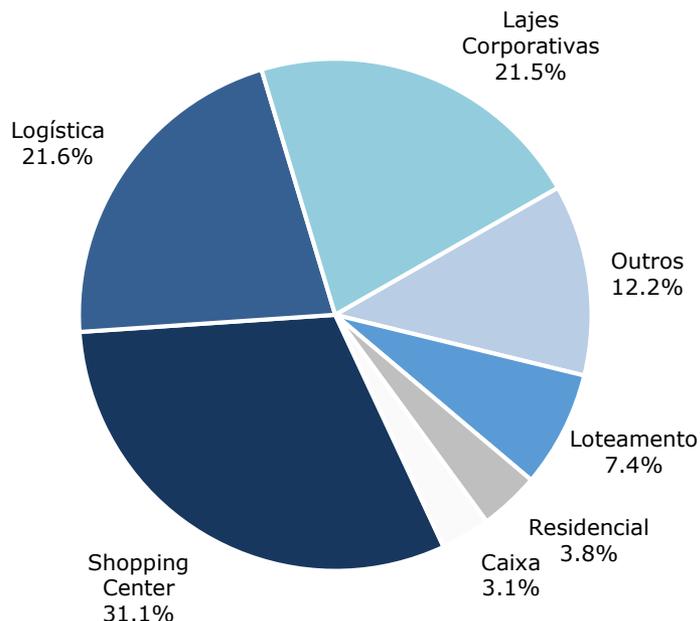
O fundo encerrou o mês de setembro com 7.784 cotistas, 19,0% acima de setembro de 2019 e 201% acima de setembro de 2018.

Volume negociado em outubro de 2019 dividido pelo valor de mercado em 31/10/2019

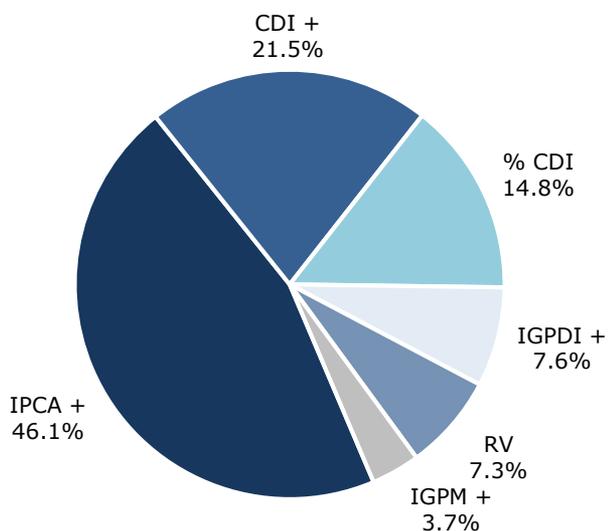
Ativos - % do PL



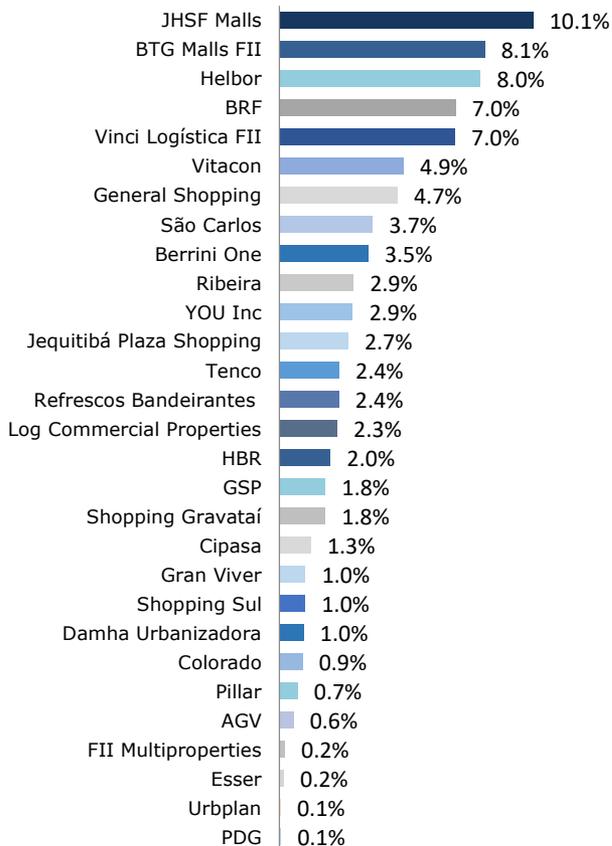
Segmento - % do PL



Indexadores - % do PL



Tomadores - % do PL



Indexador Taxa Média de Aquisição

Indexador	Taxa Média de Aquisição
IPCA +	7.27%
CDI +	2.78%
IGPDI +	8.51%
IGPM +	11.11%

Carteira de CRIs

Ativo	Produto	Lastro	Tomador	Volume	% PL	Indexador	Taxa de Emissão	Taxa de Aquisição	Duration (Anos)	Spread CDI	Spread IPCA
CRI BTG Malls Vert 1S 8E	CRI	Shopping Center	BTG Malls FII	24,977,428.62	8.14%	CDI +	1.50%	1.50%	5.08	1.5%	3.2%
CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	CRI	Logística	BRF	21,453,004.31	6.99%	IPCA +	6.25%	6.20%	7.79	3.5%	5.4%
CRI Vinci Logística Habitasec 132S 1E	CRI	Logística	Vinci Logística FII	21,380,476.50	6.97%	IPCA +	7.50%	6.79%	6.07	3.9%	5.5%
CRI Helbor ISEC 34S 4E	CRI	Lajes Corporativas	Helbor	17,005,962.71	5.54%	IPCA +	7.50%	7.55%	6.26	5.0%	6.8%
CRI JHSF Malls True Sec 182S	CRI	Shopping Center	JHSF Malls	15,967,749.82	5.20%	IPCA +	6.45%	6.45%	6.57	3.4%	5.2%
CRI Vitacon Participações S.A	CRI	Lajes Corporativas	Vitacon	15,131,093.53	4.93%	CDI +	2.00%	2.50%	4.23	2.5%	4.1%
CRI JHSF Malls True Sec 181S	CRI	Shopping Center	JHSF Malls	14,891,882.18	4.85%	CDI +	2.15%	2.15%	7.19	2.2%	4.0%
RNDP11 - BB Renda de Papéis	FII	Outros	-	11,442,736.09	3.73%	RV	-	-	2.52	11.2%	13.2%
CRI São Carlos Cibrasec 29S 2E	CRI	Lajes Corporativas	São Carlos	11,371,649.12	3.70%	IPCA +	5.47%	5.99%	3.86	1.5%	2.7%
CRI Berrini One II Habitasec 102S 1E	CRI	Lajes Corporativas	Berrini One	10,835,470.97	3.53%	IGPDI +	7.50%	7.50%	5.12	5.6%	7.4%
RBBV11 - JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista	FII	Outros	-	10,700,735.00	3.49%	RV	-	-	1.82	8.5%	9.9%
CRI Ribeira Vert 1S 2E	CRI	Logística	Ribeira	9,033,006.06	2.94%	IPCA +	8.06%	8.03%	4.22	2.0%	3.5%
CRI YOU INC Vert 2S 13E	CRI	Residencial	YOU Inc	8,959,960.94	2.92%	CDI +	4.50%	4.50%	1.75	4.5%	5.5%
CRI Habitasec JPS 103S 1E	CRI	Shopping Center	Jequitibá Plaza Shopping	8,386,695.16	2.73%	IGPDI +	7.75%	7.57%	4.15	5.9%	7.5%
CRI GSB Habitasec 80S 1E	CRI	Shopping Center	General Shopping	8,031,977.57	2.62%	IPCA +	6.50%	8.50%	3.48	3.5%	4.8%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	CRI	Shopping Center	Tenco	7,299,286.70	2.38%	IGPM +	7.50%	11.16%	2.81	12.4%	13.8%
CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 112S 4E	CRI	Logística	Refrescos Bandeirantes	7,258,743.70	2.36%	IPCA +	8.81%	8.78%	2.38	5.1%	6.2%
CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	CRI	Logística	Log Commercial Properties	7,063,914.94	2.30%	CDI +	1.30%	1.35%	3.77	1.4%	2.8%
BARI11 - FII Barigui	FII	Outros	-	6,854,472.00	2.23%	RV	-	-	8.28	7.3%	10.0%
CRI GSB Habitasec 27S 1E	CRI	Shopping Center	General Shopping	6,353,602.24	2.07%	IPCA +	6.95%	8.05%	2.75	2.8%	4.0%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	CRI	Lajes Corporativas	HBR	6,241,245.10	2.03%	IPCA +	6.00%	6.25%	6.20	3.8%	5.6%
RDPD11 - Renda de Papéis II	FII	Outros	-	6,178,144.50	2.01%	RV	-	-	3.43	4.8%	7.0%
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Loteamento	GSP	5,623,342.74	1.83%	IPCA +	10.50%	8.20%	0.64	3.1%	4.1%
FII Multi Shoppings	FII	Shopping Center	Shopping Gravataí	5,613,676.69	1.83%	RV	-	-	-	-	-
CRI Helbor ISEC 33S 4E	CRI	Lajes Corporativas	Helbor	5,493,426.44	1.79%	IPCA +	6.50%	6.30%	6.60	4.0%	5.8%
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Loteamento	Cipasa	3,860,467.85	1.26%	IGPM +	9.50%	11.00%	1.92	5.3%	6.4%
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Loteamento	Gran Viver	3,196,825.29	1.04%	IPCA +	13.00%	12.28%	1.74	23.9%	25.4%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Shopping Center	Shopping Sul	3,172,959.25	1.03%	CDI +	4.25%	4.25%	1.68	4.3%	5.3%
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Loteamento	Damha Urbanizadora	2,984,043.94	0.97%	CDI +	8.50%	8.52%	0.99	8.5%	10.6%
CRI Pillar Habitasec 52S 1E	CRI	Loteamento	Pillar	2,253,917.59	0.73%	IGPDI +	12.68%	11.89%	0.60	7.4%	8.4%
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	1,948,798.06	0.63%	IPCA +	9.25%	9.28%	1.87	5.0%	6.2%
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Loteamento	AGV	1,731,691.48	0.56%	IGPDI +	14.80%	14.80%	1.50	13.2%	14.4%
CRI Helbor Habitasec 84S 1E	CRI	Residencial	Helbor	1,483,291.71	0.48%	CDI +	1.80%	1.93%	0.57	17.7%	19.1%
VOTS11 - Votorantim Securities Master	FII	Outros	-	1,082,367.00	0.35%	RV	-	-	3.69	2.9%	5.5%
RBVO11 - Rio Bravo Crédito Imobiliário II	FII	Outros	-	1,037,715.05	0.34%	RV	-	-	2.29	5.4%	6.8%
CRI Colorado SCCI 33S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	887,595.95	0.29%	IPCA +	23.06%	22.97%	1.97	14.9%	16.3%
FII Multi Properties	FII	Shopping Center	FII Multiproperties	698,834.37	0.23%	RV	-	-	-	-	-
CRI Esser Habitasec 41S 1E	CRI	Residencial	Esser	565,776.68	0.18%	-	-	-	-	-	-
CRI Helbor Habitasec 113S 1E	CRI	Residencial	Helbor	471,863.22	0.15%	CDI +	3.00%	4.01%	1.51	3.9%	4.9%
CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Residencial	PDG	230,426.87	0.08%	-	-	-	-	-	-
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	202,843.01	0.07%	-	-	-	-	-	-
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	176,907.33	-	-	-	-	-	-	-
Sulamérica Excelance	Títulos Públicos Federais	Caixa	Brasil	5,876,858.39	1.91%	% CDI	99.00%	-	-	0.0%	2.0%
Saldo em Tesouraria	Caixa	Caixa	Brasil	3,727,168.34	1.21%	-	-	-	-	-	-
				309,140,035.01					3.95	4.25%	6.01%

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.

Carteira de CRIs

CRI 1 – BTG Malls



Concentração PL: 8,1%
Devedor: FII BTG Malls
Taxa de Emissão: CDI + 1,5%
LTV: 34%
Rating: -

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

CRI 2 – BRF



Concentração PL: 7,0%
Devedor: BRF
Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%
LTV¹: 60%
Rating: AAA

A operação é lastreada por um contrato atípico de um centro de distribuição refrigerado. O imóvel encontra-se em garantia junto com uma fiança bancária de R\$ 65 MM do Banco Bradesco.

CRI 3 – Vinci Logística



Concentração PL: 6,9%
Devedor: Vinci
Taxa de Emissão: IPCA + 7,5%
LTV: 56%
Rating: A+

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

CRI 4 – Helbor



Concentração PL: 5,5%
Devedor: Helbor
Taxa de Emissão: IPCA + 7,5%
LTV: 73%
Rating: BBB

A operação é lastreada nos contratos de locação da Unimed, WeWork e Ânima em 7 imóveis corporativos localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro. A operação tem um prazo total de 192 meses e tem AF dos imóveis e aval da Helbor como garantia.

¹ LTV: Todos estimado na data de emissão de cada CRI

CRI 5 – JHSF Malls


Concentração PL: 5,1%
Devedor: JHSF Malls
Taxa de Emissão: IPCA + 6,45%
LTV: 61%
Rating: -

A operação é lastreada nos shopping centers da JHSF Malls (Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista, Shopping Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet).

CRI 6 – Vitacon

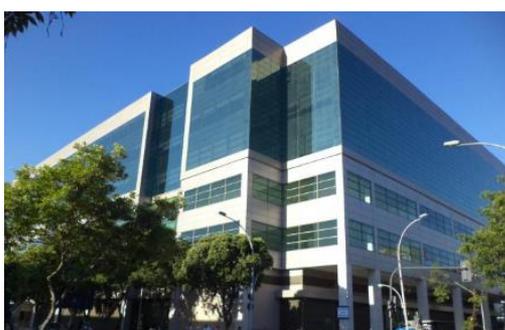

Concentração PL: 4,9%
Devedor: Vitacon Participações
Taxa de Emissão: CDI + 2,0%
LTV: 61%
Rating: -

A operação é lastreada em 5 imóveis localizados na cidade de São Paulo, 2 residenciais em desenvolvimento e 3 para renda já performados (1 corporativo e 2 residenciais). O CRI possui alienação fiduciária dos imóveis performados e as matrículas mãe dos não performados, além da cessão fiduciária dos recebíveis, aval corporativo da companhia, fundo de reserva e fundo de obras. A operação conta com 100% de *Full Cash Sweep* para os imóveis em obras e 85% para os já concluídos.

CRI 7 – JHSF Malls


Concentração PL: 4,9%
Devedor: JHSF Malls
Taxa de Emissão: CDI + 2,15%
LTV: 61%
Rating: -

A operação é lastreada nos shopping centers da JHSF Malls (Shopping Cidade Jardim, Shopping Bela Vista, Shopping Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet).

CRI 8 – São Carlos


Concentração PL: 3,7%
Devedor: São Carlos
Taxa de Emissão: IPCA + 5,47%
LTV: 40%
Rating: -

A São Carlos Empreedimentos é uma das principais empresas de investimentos em imóveis comerciais do Brasil. A operação é lastreada por um imóvel comercial localizado no Centro do Rio de Janeiro e possui o aval da companhia.

CRI 9 – Berrini One


Concentração PL: 3,6%
Devedor: HRDI
Taxa de Emissão: IGPDI + 7,5%
LTV: 34%
Rating: -

O Ed. Berrini One é um empreendimento comercial de alto padrão localizado na cidade de São Paulo. A operação é lastreada por duas lajes corporativas no imóvel.

CRI 10 – Ribeira Empreendimentos Imobiliários


Concentração PL: 2,9%
Devedor: Ribeira
Taxa de Emissão: IPCA + 8,06%
LTV: 50%
Rating: AA-

A operação é lastreada por 7 contratos típicos de locação com a JSL, uma empresa que atua no setor logístico. O principal imóvel está localizado na margem da Rod. Ayrton Senna – SP. As garantias incluem fiança dos acionistas e as hipotecas dos imóveis menores.

CRI 11 – YOU Inc


Concentração PL: 2,9%
Devedor: YOU
Taxa de Emissão: CDI + 4,5%
LTV: -
Rating: -

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

CRI 12 – Jequitibá Plaza Shopping


Concentração PL: 2,8%
Devedor: Grupo Chaves
Taxa de Emissão: IGPDI + 7,75%
LTV: N/A
Rating: A

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

CRI 13 – General Shopping



Concentração PL: 2,6%
Devedor: General Shopping
Taxa de Emissão: IPCA + 6,5%
LTV: 60%
Rating: BBB+

A operação é lastreada pelos recebíveis do Shopping Unimart localizado em Campinas e administrado pela General Shopping. As garantias envolvem o imóvel e uma fiança da companhia.

CRI 14 – Jaraguá do Sul



Concentração PL: 2,4%
Devedor: Grupo Tenco
Taxa de Emissão: IGPM + 7,5%
LTV: 75%
Rating: -

O Grupo Tenco é a maior empresa de shopping centers em cidades do interior no Brasil. A operação é lastreada pelos recebíveis dos contratos de locação do Shopping Jaraguá do Sul – SC. Além disso, tem o imóvel como garantia e o aval do Grupo Tenco.

CRI 15 – Refrescos Bandeirantes



Concentração PL: 2,4%
Devedor: Refrescos Bandeirantes
Taxa de Emissão: IPCA + 8,8%
LTV: N/A
Rating: -

A Refrescos Bandeirantes produz, distribui e vende de forma exclusiva para a sua área de atendimento, os refrigerantes da Coca-Cola Brasil, além dos sucos Del Valle Frut e Del Valle Fresh. A operação tem o aval cruzado de todas as empresas do cluster de bebidas.

CRI 16 – LOG Commercial Properties



Concentração PL: 2,3%
Devedor: LOG CP
Taxa de Emissão: CDI + 1,30%
LTV: 75%
Rating: -

A LOG CP é uma das maiores empresas na construção, incorporação e comercialização de condomínios logísticos do mercado brasileiro. A operação é lastreada por contratos de locação e por um imóvel localizado em Maracáú-CE. Os contratos são entre a LOG CP e empresas como Magazine Luiza, Suzano, Avon e etc.

CRI 17 – General Shopping



Concentração PL: 2,1%

Devedor: General Shopping

Taxa de Emissão: IPCA + 6,95%

LTV: 40%

Rating: A-

A operação é lastreada pelos recebíveis do Outlet Premium Brasília, localizado na cidade de Alexânia – GO. O ativo possui mais de 75 lojas e foi inaugurado em 2012. Além da garantia do imóvel, a operação tem fiança da General Shopping.

CRI 18 – HBR



Concentração PL: 2,0%

Devedor: HBR

Taxa de Emissão: IPCA + 6,25%

LTV: 60%

Rating: -

A operação é lastreada por três contratos de locação firmados com a Decathlon, a Tim e a Pirelli. Além disso, a operação conta com o aval da HBR, o AF dos imóveis e a cessão fiduciária dos recebíveis.

CRI 19 – GSP Loteamentos



Concentração PL: 1,9%

Devedor: GSP Loteamentos

Taxa de Emissão: IPCA + 10,5%

LTV: 80%

Rating: A-

A GSP Loteamentos já lançou mais de 150 loteamentos em mais de 60 cidades brasileiras. A operação é lastreada em dois loteamentos já concluídos em Sorocaba (SP) e Ourinhos (SP). As garantias incluem o aval da empresa, os recebíveis e um fundo de reserva.

FII Multi Shoppings



Concentração PL: 1,85,2%

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

CRI 20 – Helbor



Concentração PL: 1,76%

Devedor: Helbor

Taxa de Emissão: IPCA + 6,50%

LTV: 65%

Rating: -

A operação é lastreada nos contratos de locação da Unimed, WeWork e Ânima em 7 imóveis corporativos localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro. A operação tem um prazo total de 192 meses e tem AF dos imóveis e aval da Helbor como garantia.

CRI 21 – Cipasa



Concentração PL: 1,29%

Devedor: Cipasa

Taxa de Emissão: IGPM + 9,5%

LTV: 70%

Rating: -

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

CRI 22 – Gran Viver



Concentração PL: 1,1%

Devedor: Gran Viver

Taxa de Emissão: IPCA + 13%

LTV: 85%

Rating: BBB

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

CRI 23 – Shopping Sul



Concentração PL: 1,1%

Devedor: Shopping Sul

Taxa de Emissão: CDI + 4,25%

LTV: 30%

Rating: -

O Shopping Sul está localizado em Valparaíso de Goiás – GO, foi inaugurado em 1993 e possui mais de 130 lojas. A operação é lastreada pelos recebíveis do imóvel.

CRI 24 – Damha Urbanizadora



Concentração PL: 1,0%
Devedor: Damha Urbanizadora
Taxa de Emissão: CDI + 8,5%
LTV: 50%
Rating: BB

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

CRI 25 – Colorado



Concentração PL: 0,65%
Devedor: Colorado
Taxa de Emissão: IPCA + 9,25%
LTV: 70%
Rating: AA-

A Colorado é uma empresa especializada na construção de loteamentos residenciais na Região Nordeste do Brasil. A operação é lastreada por três empreendimentos localizados no estado de Pernambuco. Todos os ativos estão com as obras concluídas e são garantias. Há ainda a fiança do devedor e do acionista (Cipasa).

CRI 26 – Pillar



Concentração PL: 0,63%
Devedor: Pillar
Taxa de Emissão: IGPD + 12,68%
LTV: 40%
Rating: A

A operação é lastreada pelos recebíveis do empreendimento Portal dos Ipês III, localizado em Cajamar – SP. As garantias incluem as hipotecas dos lotes e a fiança dos sócios.

CRI 27 – AGV / Swiss Park



Concentração PL: 0,6%
Devedor: AGV / Swiss Park
Taxa de Emissão: IGPD + 14,8%
LTV: 75%
Rating: BBB+

A Swiss Park é uma incorporadora com mais de 40 anos de atuação no mercado imobiliário. A operação é lastreada pelos recebíveis de três empreendimentos localizados em Campinas, Brasília e Manaus. As garantias incluem os imóveis, o overcollateral e o aval dos sócios.

CRI 28 – Helbor



Concentração PL: 0,5%
Devedor: Helbor
Taxa de Emissão: CDI + 1,8%
LTV: 66%
Rating: A+

50 % dos imóveis em garantia estão na região Sudeste, sendo que 60% são residenciais e 40% comerciais. A amortização é feita por regime de caixa ("Cash Sweep").

CRI 29 – Colorado



Concentração PL: 0,3%
Devedor: Colorado
Taxa de Emissão: IPCA + 23,06%
LTV: 61%
Rating: -

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

FII Multiproperties



Concentração PL: 0,2%
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.

CRI 30 – Esser



Concentração PL: 0,2%
Devedor: Esser
Taxa de Emissão: CDI + 6,0%
LTV: N/A
Rating: -

Crédito vencido, com ação de execução ajuizada e bens penhorados. O crédito está marcado a ~ 15% do par.

CRI 31 – Helbor



Concentração PL: 0,2%
Devedor: Helbor
Taxa de Emissão: CDI + 3,00%
LTV: 65%
Rating: -

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

CRI 32 – PDG Realty



Concentração PL: 0,1%
Devedor: PDG Realty
Taxa de Emissão: CDI + 6,0%
LTV: N/A
Rating: -

A empresa se encontra em recuperação judicial. Apesar disso, o crédito foi classificado como inteiramente extraconcursal, por conta das garantias reais, que estão sendo vendidas gradualmente. O crédito está marcado a ~ 10% do par.

CRI 33 – Urbplan



Concentração PL: 0,1%
Devedor: Urbplan
Taxa de Emissão: IPCA + 8,75%
LTV: N/A
Rating: -

A empresa se encontra em recuperação judicial. Por volta de metade do crédito foi classificado extraconcursal e a outra metade foi considerado quirografário pelo administrador judicial. O crédito está marcado a ~10% do par

CRI 34 – Urbplan



Concentração PL: 0,1%
Devedor: Urbplan
Taxa de Emissão: IPCA + 9,0%
LTV: N/A
Rating: -

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 ~10% do par