

**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\$ 303.435.696

Cota Patrimonial¹: R\$ 97,41

Valor de Mercado¹: R\$ 334.865.187

Cotação de Mercado¹: R\$ 107,50

Comentário da Gestão

O fundo alocou integralmente o caixa da 5ª emissão no mês de novembro. No entanto, realizou uma venda grande do CRI BRF, com substancial ganho de capital. O caixa advindo dessa venda deverá ser realocado ainda no mês de dezembro.

Além disso, o fundo adquiriu cerca de R\$ 1,97 milhões em cotas de fundos imobiliários que possuem algum fundamento de crédito na tese de investimento.

No dia 18/11/2019 foi aprovado em Assembleia a seguinte ordem do dia: (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 transferência se dará no dia 20/12/2019.

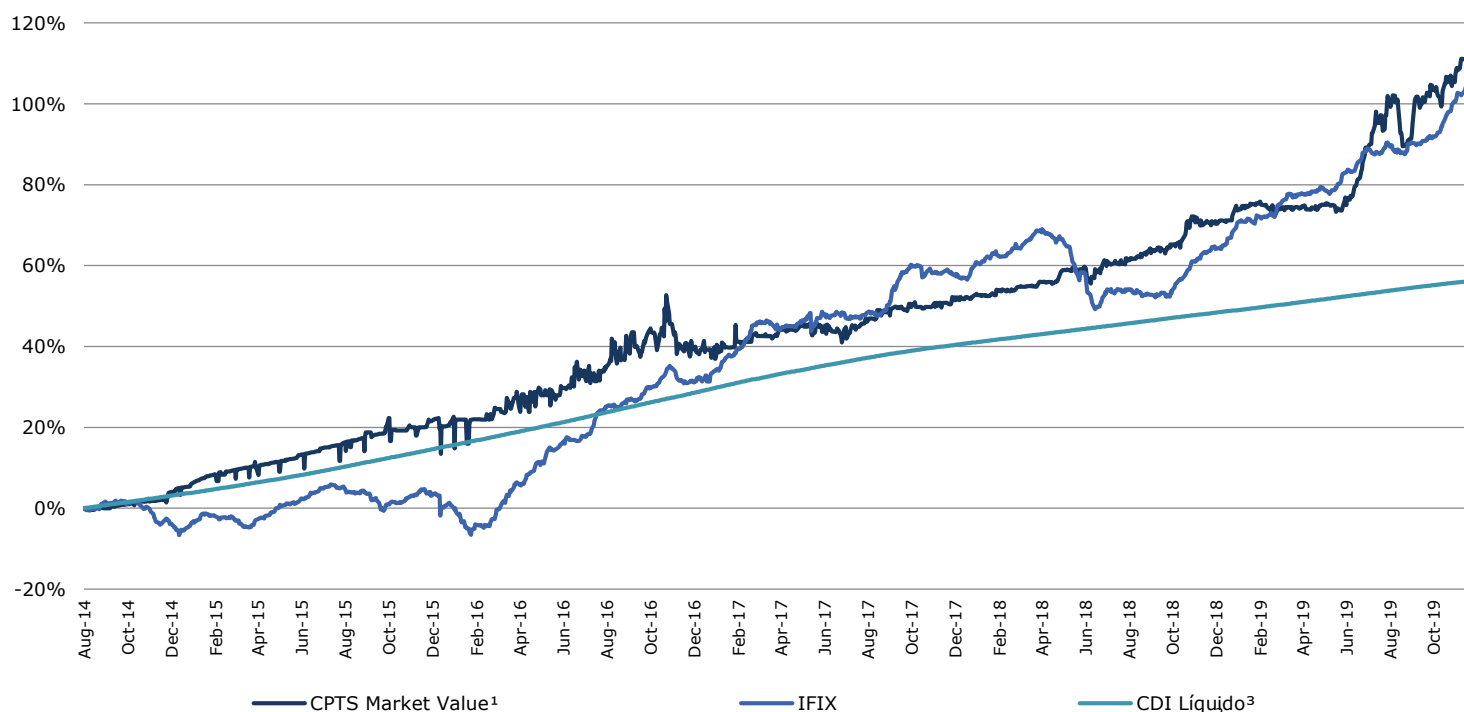
Distribuição de Rendimentos

No dia 29/11/19, o Fundo divulgou a distribuição de R\$ 0,65 por cota, com pagamento em 13/12/19 para os detentores de cotas em 29/11/19.

Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13,66%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100,00, (ii) os R\$ 61,87 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 29/11/2019) a R\$ 107,50. Essa performance é equivalente a 162,78% do retorno do CDI Líquido.

¹ Fechamento do mês

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%	0.68%	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%
Sep-15	1.20	102.02	100.15	1.16%	1.18%	101.36%	119.24%	1.20%	103.25%	121.47%
Sep-15	1.20	101.89	103.00	1.05%	1.18%	111.69%	131.40%	1.17%	110.49%	129.98%
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	1.07%	0.85%	79.32%	93.31%	0.86%	80.14%	94.28%
Jan-17	1.00	100.16	100.00	1.14%	1.00%	87.69%	103.17%	1.00%	87.84%	103.34%
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%	105.32%	123.91%	0.86%	108.26%	127.37%
Aug-17	0.72	100.42	99.52	0.80%	0.72%	89.46%	105.25%	0.72%	90.27%	106.20%
Sep-17	0.72	100.59	99.01	0.64%	0.72%	111.79%	131.52%	0.73%	113.57%	133.61%
Oct-17	0.75	100.73	99.00	0.65%	0.74%	115.27%	135.61%	0.76%	117.28%	137.98%
Nov-17	0.85	100.52	98.90	0.54%	0.85%	156.88%	184.56%	0.86%	159.45%	187.59%
Dec-17	0.72	98.40	98.98	0.54%	0.73%	135.63%	159.56%	0.73%	134.83%	158.62%
Jan-18	0.72	98.62	98.60	0.56%	0.73%	131.12%	154.26%	0.73%	131.15%	154.29%
Feb-18	0.70	99.40	98.79	0.47%	0.70%	151.17%	177.84%	0.71%	152.10%	178.94%
Mar-18	0.75	99.13	98.50	0.53%	0.76%	142.09%	167.16%	0.76%	142.99%	168.23%
Apr-18	0.80	99.78	99.49	0.52%	0.80%	154.93%	182.27%	0.80%	155.38%	182.80%
May-18	0.70	96.67	99.55	0.52%	0.72%	139.92%	164.61%	0.70%	135.87%	159.85%
Jun-18	0.80	96.90	99.63	0.52%	0.83%	159.53%	187.68%	0.80%	155.16%	182.54%
Jul-18	0.85	97.58	99.20	0.52%	0.87%	168.32%	198.02%	0.86%	165.57%	194.79%
Aug-18	0.80	97.20	100.00	0.57%	0.82%	145.17%	170.79%	0.80%	141.11%	166.01%
Sep-18	0.78	95.58	99.91	0.47%	0.82%	174.33%	205.10%	0.78%	166.78%	196.21%
Oct-18	0.80	97.72	103.09	0.54%	0.82%	150.99%	177.63%	0.78%	143.12%	168.37%
Nov-18	0.80	97.54	101.91	0.47%	0.82%	175.21%	206.12%	0.79%	167.70%	197.29%
Dec-18	1.15	97.59	102.20	0.44%	1.18%	265.76%	312.66%	1.13%	253.77%	298.55%
Jan-19	0.65	96.85	102.76	0.52%	0.67%	129.68%	152.57%	0.63%	122.23%	143.80%
Feb-19	0.65	96.69	101.10	0.49%	0.67%	136.41%	160.48%	0.64%	130.46%	153.48%
Mar-19	0.65	97.33	100.80	0.47%	0.67%	142.66%	167.84%	0.64%	137.75%	162.06%
Apr-19	0.67	97.01	100.50	0.52%	0.69%	133.46%	157.01%	0.67%	128.82%	151.55%
May-19	0.75	97.45	99.62	0.54%	0.77%	141.94%	166.99%	0.75%	138.85%	163.35%
Jun-19	0.80	97.59	104.39	0.47%	0.82%	175.13%	206.03%	0.77%	163.71%	192.60%
Jul-19	0.75	98.45	111.00	0.54%	0.76%	140.41%	165.19%	0.68%	124.53%	146.51%
Aug-19	0.75	97.15	101.00	0.50%	0.77%	153.30%	180.35%	0.74%	147.46%	173.48%
Sep-19	0.70	97.40	106.00	0.46%	0.72%	154.98%	182.33%	0.66%	142.40%	167.53%
Oct-19	0.65	98.54	106.65	0.48%	0.66%	137.63%	161.92%	0.61%	127.17%	149.61%
Nov-19	0.65	97.41	107.50	0.36%	0.67%	184.67%	217.26%	0.60%	167.34%	196.87%

¹ Ex-dividendo

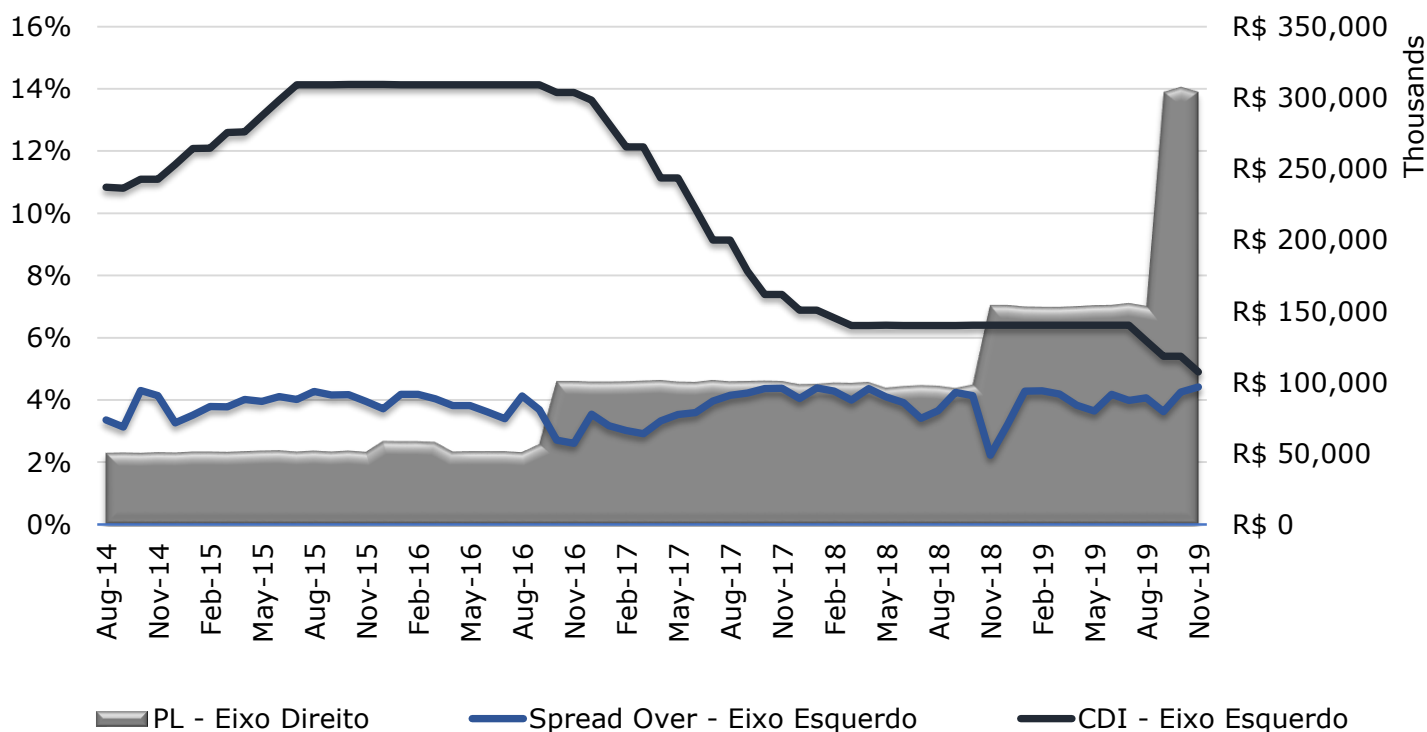
² Dividend Yield

³ Gross Up (IR @ 15%)

Resultado (Regime de Caixa)

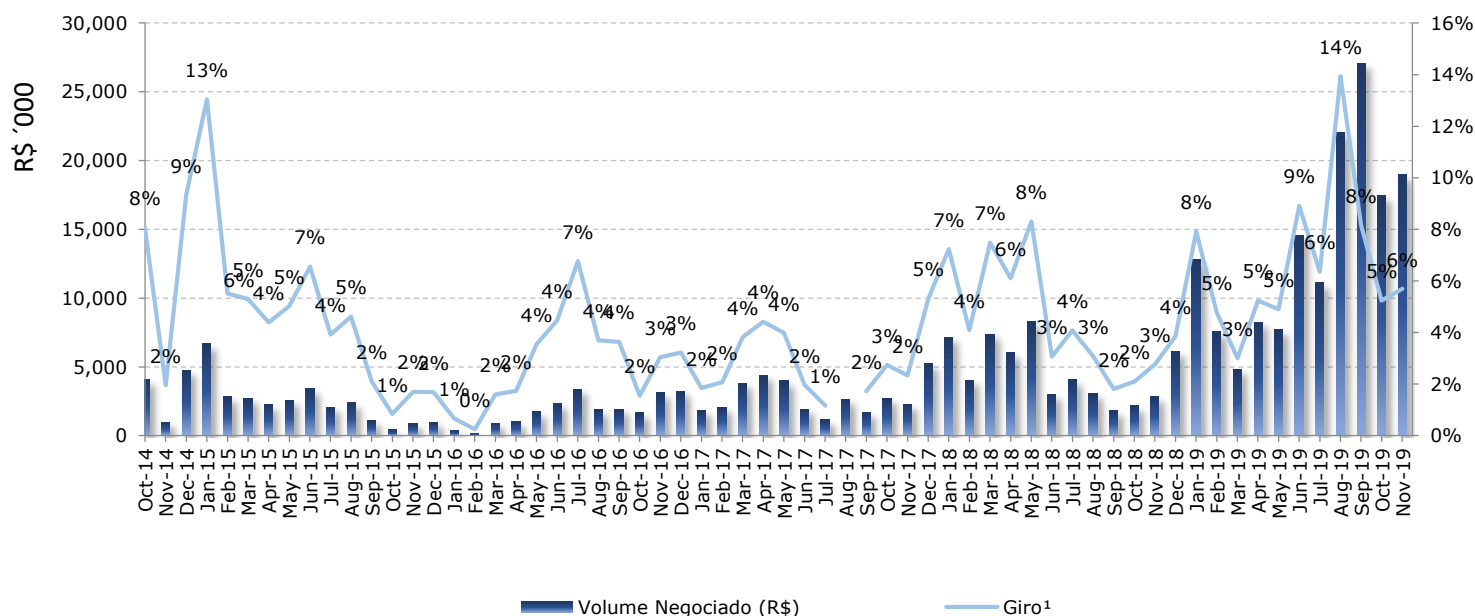
CPTS-DRE (Regime de Caixa)	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Acumulado¹
Resultado Ativos Caixa	1,089,971	1,818,498	1,432,716	1,856,181	1,781,161	7,978,527
Despesas	(135,853)	(168,690)	(193,587)	(207,484)	(327,592)	(1,033,206)
Resultado FII Caixa	954,118	1,649,808	1,239,128	1,648,698	1,453,569	6,945,321
Distribuição	1,183,369	1,183,369	1,543,100	2,024,766	2,024,766	7,959,370
Resultado FII Caixa / Cota	0.60	1.05	0.56	0.53	0.47	3.21
Distribuição / Cota	0.75	0.75	0.70	0.65	0.65	3.50

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\$ 0,22 por cota de resultado acumulado de exercícios anteriores.

Evolução do spread over do fundo


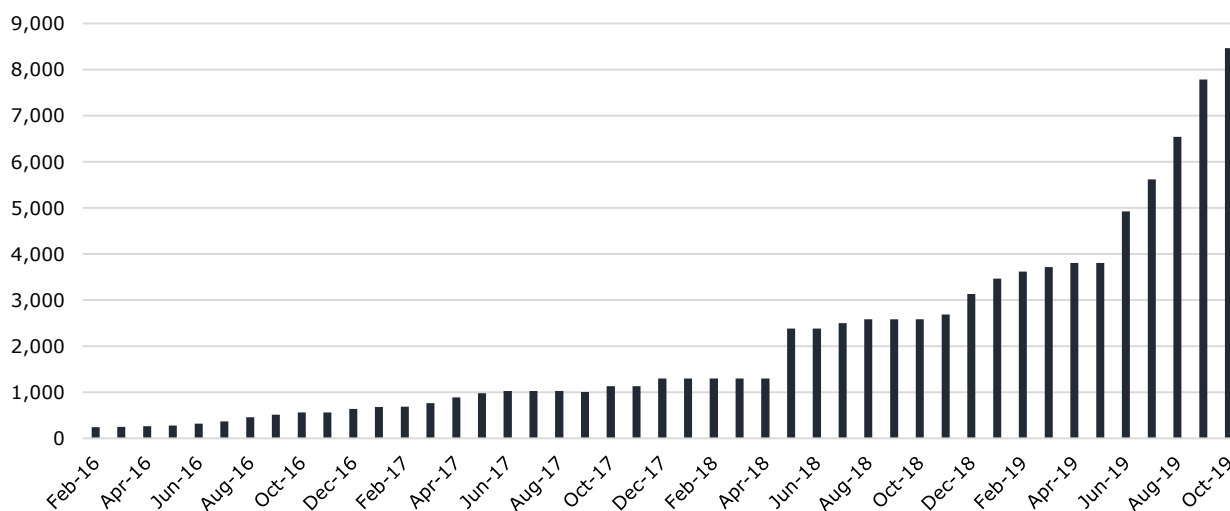
¹ Acumulado do semestre

Mercado Secundário



No mês de novembro foram negociadas 175.949 cotas, sendo 5.641 negócios e volume de R\$18.988.148,97 o que representa uma média diária de R\$ 1.054.897,17 mil. O fundo foi negociado em 100% dos pregões.

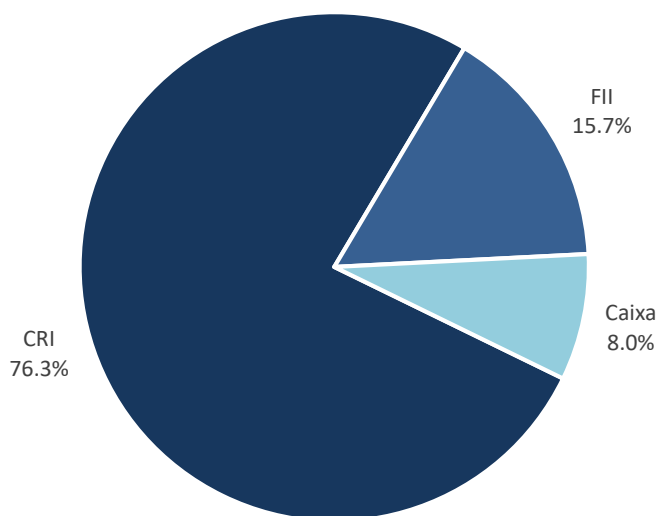
Número de cotistas



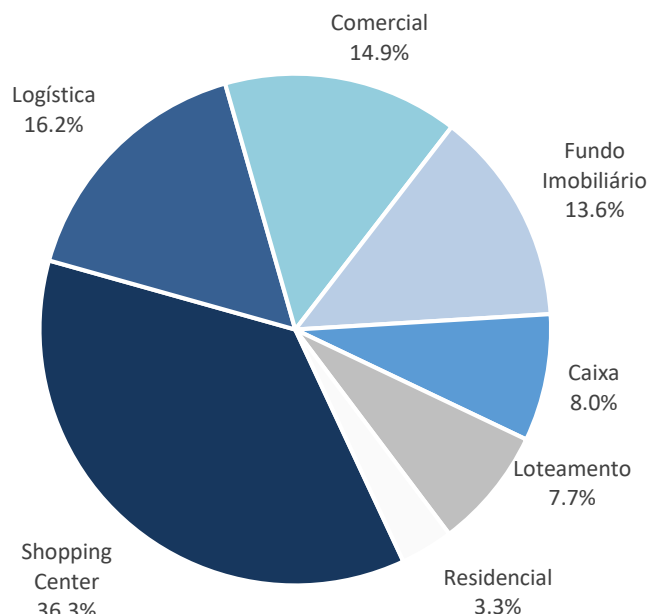
O fundo encerrou o mês de novembro com 8.468 cotistas, contra 7.784 de setembro de 2019 e 201% acima de outubro de 2018.

¹ Volume negociado em novembro de 2019 dividido pelo valor de mercado em 29/11/2019

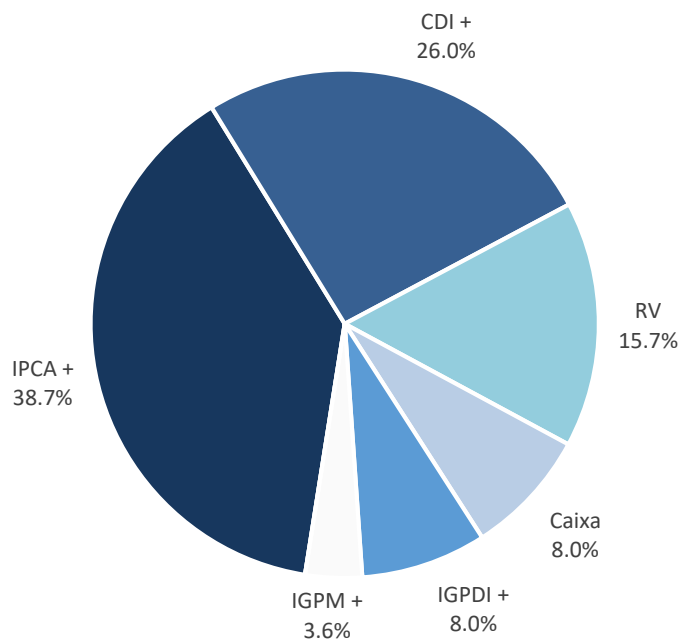
Ativos - % do PL



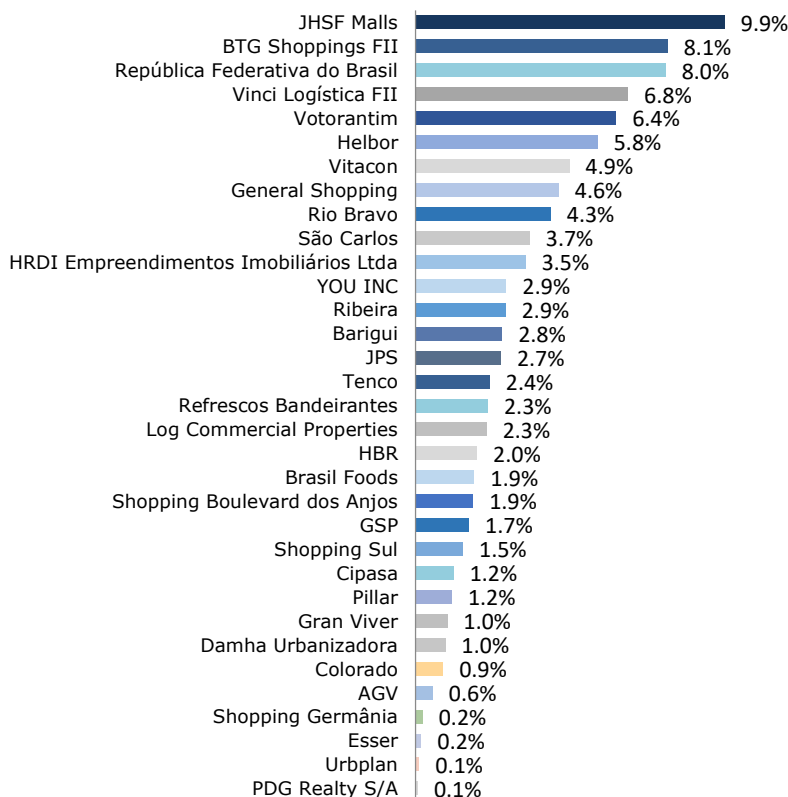
Segmento - % do PL



Indexadores - % do PL



Tomadores - % do PL



Carteira de CRIs

Ativo	Produto	Lastro	Tomador	Volume	% PL	Indexador	Taxa de Emissão	Duration (Anos)	Spread
CRI BTG Malls Vert 3S 8E	CRI	Imob. / Shopping Center	BTG Malls FII	24,831,345.36	8.38%	CDI +	150%	5.01	150%
CRI Vinci Logística Habitasec 12S 1E	CRI	Logística / Galpões	Vinci Logística FII	20,941,992.75	6.90%	IPCA +	7.50%	5.87	4.14%
Saldo em Tesouraria	Caixa	Clean	República Federativa do Brasil	19,765,737.17	6.51%			0.00	-0.50%
CRI Helbor ISEC 34S 4E	CRI	Imob. / Comercial	Helbor	16,590,504.71	5.47%	IPCA +	7.50%	6.06	5.21%
CRI JHSF Malls True Sec 12S	CRI	Imob. / Shopping Center	JHSF Malls S/A	15,557,312.81	5.13%	IPCA +	6.45%	6.34	3.64%
CRI Vitacon ISEC 47S 4E	CRI	Imob. / Shopping Center	Vitacon Participações S/A	15,158,244.17	5.00%	CDI +	2.00%	4.14	2.46%
CRI JHSF Malls True Sec 18S	CRI	Imob. / Shopping Center	JHSF Malls S/A	14,891,320.18	4.91%	CDI +	2.15%	7.04	2.15%
RBBV11- JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista	FII	CRI	Rio Bravo	12,235,879.75	4.03%			1.82	8.50%
RNDP11- BB Renda de Papéis	FII	CRI	Votorantim	11,587,072.00	3.82%			2.52	11.20%
CRI São Carlos Cibrasec 29S 2E	CRI	Imob. / Comercial	São Carlos	11,250,640.99	3.71%	IPCA +	5.47%	3.71	1.86%
CRI Berrini One II Habitasec 10S 1E	CRI	Imob. / Lajes Corporativas	HRDI Empreendimentos Imobiliários Ltda	10,841,131.41	3.57%	IGPDI +	7.50%	5.09	5.50%
CRI YOU INC Vert 2S 13E	CRI	Imob. / Residencial	YOU INC	8,954,329.82	2.95%	CDI +	4.50%	1.68	4.50%
CRI Ribeira Vert 1S 2E	CRI	Imob. / Logística	Ribeira Empreendimentos Imobiliários	8,875,056.48	2.92%	IPCA +	8.06%	4.12	1.86%
CRI Habitasec JPS 10S 1E	CRI	Imob. / Shopping Center	Jps Empreendimento s Imobiliários	8,404,045.99	2.77%	IGPDI +	7.75%	4.11	5.83%
CRI GSB Habitasec 80S 1E	CRI	Imob. / Shopping Center	General Shopping	7,871,505.95	2.59%	IPCA +	6.50%	3.4	3.81%
CRI Jaraguá do Sul Habitasec 32S 1E	CRI	Imob. / Shopping Center	Tenco	7,302,282.79	2.41%	IGPM +	7.50%	2.8	12.43%
CRI Refrescos Bandeirantes Gaia 11S 4E	CRI	Alimentos e Bebidas	Refrescos Bandeirantes Ind e Com Ltda	7,132,649.42	2.35%	IPCA +	8.81%	2.33	4.68%
RDPD11- Renda de Papéis II	FII	CRI	Votorantim	7,079,963.90	2.33%			3.43	4.80%
CRI LOG CP Barigui Sec 66S 1E	CRI	Logística / Galpões	Log Commercial Properties	6,995,906.26	2.31%	CDI +	130%	3.72	13.7%
BARI11- FII Barigui	FII	CRI	Barigui	6,805,070.40	2.24%			8.28	7.30%
CRI GSB Habitasec 27S 1E	CRI	Imob. / Shopping Center	General Shopping	6,227,858.29	2.05%	IPCA +	6.95%	2.69	3.07%
CRI HBR Habitasec 148S 1E	CRI	Imob. / Comercial	HBR Holding Brasil	6,066,591.54	2.00%	IPCA +	6.00%	5.96	4.11%
CRI Brasil Foods ISEC 27S 4E	CRI	Alimentos e Bebidas	Brasil Foods S/A	5,805,000.64	1.91%	IPCA +	6.25%	7.39	3.97%
FII Multi Shoppings	FII - CRI	Imob. / Shopping Center	Shopping Gravataí	5,675,383.42	1.87%				
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Imob. / Loteamento	GSP	5,280,770.92	1.74%	IPCA +	10.50%	0.61	3.13%
Sulamérica Excelance	Títulos Públicos Federais	Caixa	República Federativa do Brasil	4,855,331.13	1.60%			0.00	-0.50%
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Imob. / Loteamento	Cipasa	3,741,003.15	1.23%	IGPM +	9.50%	1.84	6.12%
CRI Pilar Habitasec 52S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Pilar	3,579,495.92	1.18%	IGPDI +	12.68%	0.56	7.26%
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Gran Viver	3,142,003.38	1.04%	IPCA +	13.00%	1.7	24.52%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Imob. / Shopping Center	Shopping Sul	3,112,741.99	1.03%	CDI +	4.25%	1.65	4.25%
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Damha Urbanizadora	2,945,258.23	0.97%	CDI +	8.50%	0.97	8.51%
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Colorado	1,903,775.78	0.63%	IPCA +	9.25%	1.83	5.75%
BARI14 - FII Barigui	FII	CRI	Barigui	1,734,878.60	0.57%			8.28	7.30%
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	AGV	1,695,671.72	0.56%	IGPDI +	14.80%	1.48	13.53%
CRI Shopping Sul Gaia 53S 4E	CRI	Imob. / Shopping Center	Shopping Sul	1,560,284.51	0.51%	CDI +	4.25%	1.70	3.01%
VOTS11- Votorantim Securities Master	FII	CRI	Votorantim	1,097,001.29	0.36%			3.69	2.90%
RBVO11- Rio Bravo Crédito Imobiliário II	FII	CRI	Rio Bravo	1,085,058.40	0.36%			2.29	5.40%
CRI Helbor ISEC 33S 4E	CRI	Imob. / Comercial	Helbor	884,744.97	0.29%	IPCA +	6.50%	6.38	4.21%
CRI Colorado SCCI 33S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Colorado	816,740.23	0.27%	IPCA +	23.06%	1.75	19.38%
FII Multi Properties	FII - CRI	Imob. / Shopping Center	SHBG, SHXL, SHGER, Apt Bagé/RS	692,077.01	0.23%				
CRI Esser Habitasec 41S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Esser	565,776.68	0.19%				
CRI Helbor Habitasec 113S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Helbor	458,694.12	0.15%	CDI +	3.00%	1.39	5.85%
CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Imob. / Residencial	PDG Realty S/A	230,426.87	0.08%				
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Urbplan	203,961.40	0.07%				
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Urbplan	172,387.47	0.06%				
				306,604,909.97				3.94	4.42%

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



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



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



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



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



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



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



Devedor: JHSF Malls

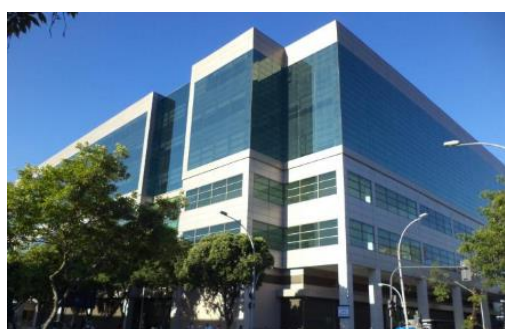
Taxa de Emissão: CDI + 2,15%

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



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

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

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

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

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.

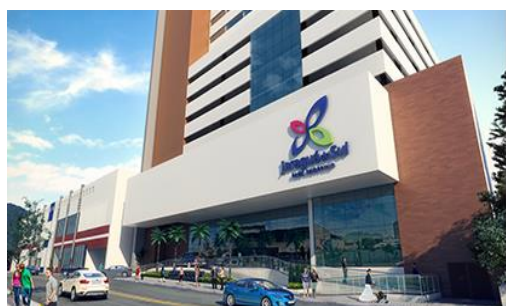
CRI 13 – General Shopping



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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


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


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


Devedor: Pillar

Taxa de Emissão: IGPDI + 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


Devedor: AGV / Swiss Park

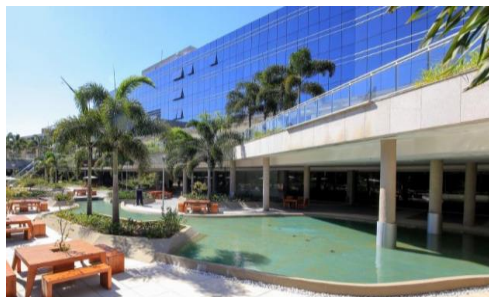
Taxa de Emissão: IGPDI + 14,8%

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



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



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



Ativo: SC B. Gonçalves, Shopping Xangri-Lá, Shopping Germânia, 4 apartamentos em Bagé-RS

- 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
- 4 apartamentos em Bagé-RS: provenientes da permuta com torna referente à venda do Bagé City Hotel

CRI 30 – Esser



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



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



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



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



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