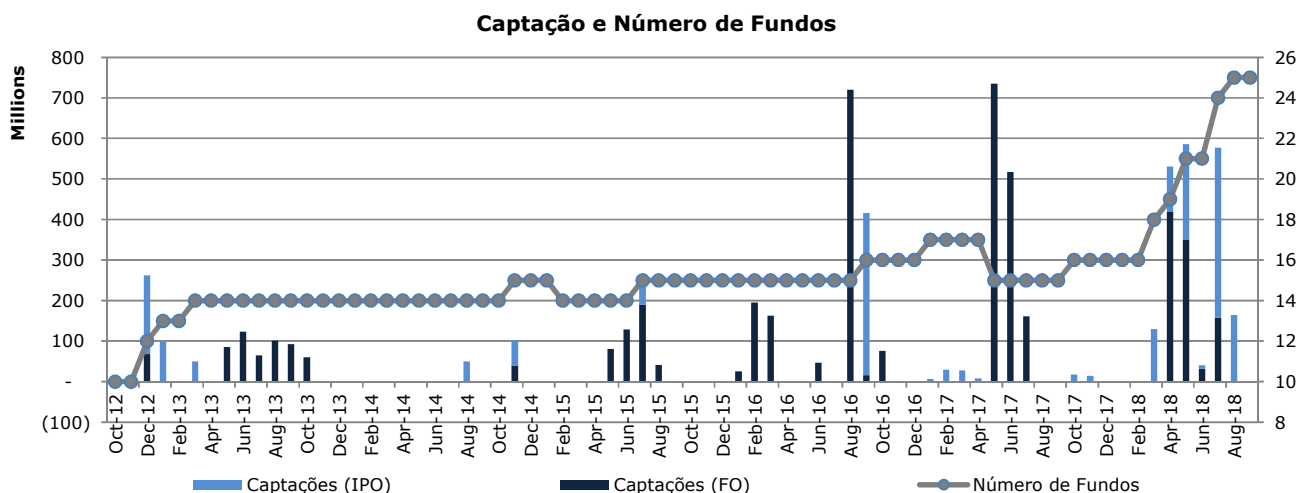




Update Fundos de CRI

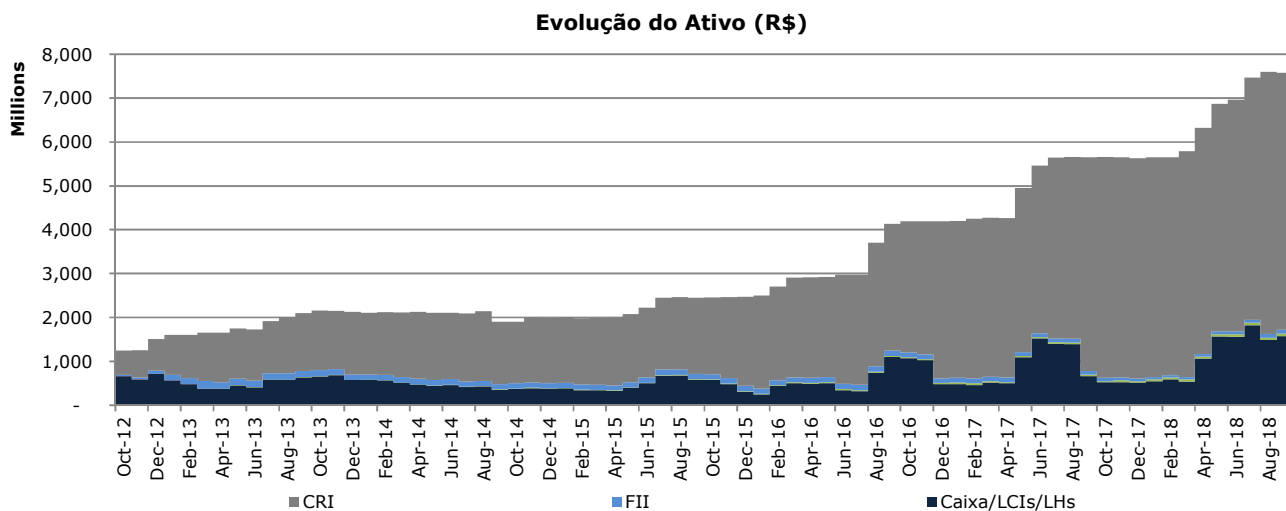
A partir deste mês voltaremos a fazer um breve relato da evolução dos FIIs de CRIs. A ideia não é fazer comentários qualitativos dos fundos mas somente acompanhar os principais dados dos mesmos, que já representam quase 20% do valor de mercado dos FIIs listados, sendo assim a segunda categoria mais relevante, atrás apenas dos fundos de lajes. 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.



Fonte: CVM e B3

Elaboração: Capitânia

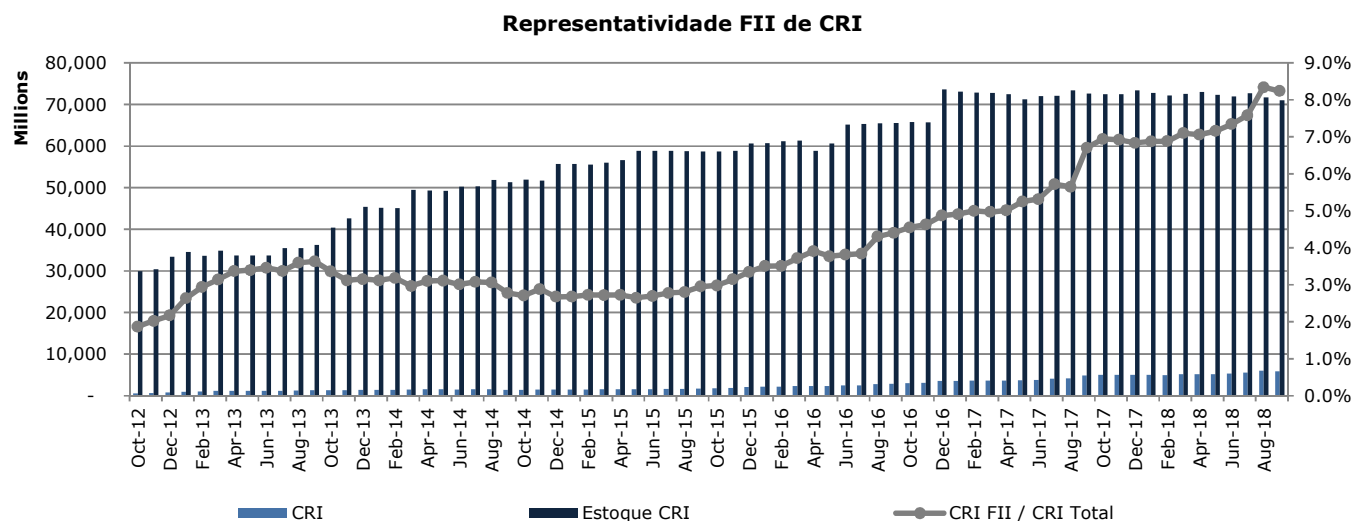
O estoque de CRI dentro dos fundos no final de setembro de 2018 totalizava R\$ 5,85 bilhões de reais. Ainda, os fundos possuem R\$ 1,6 bilhão em liquidez e LCIs para possível desembolso em CRI.



Fonte: CVM

Elaboração: Capitânia

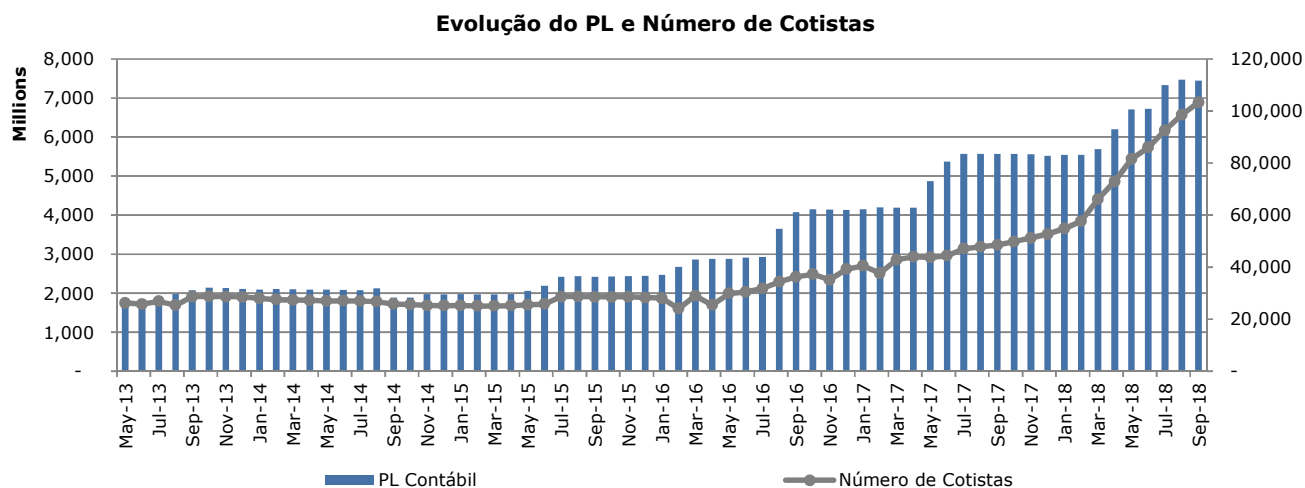
Outra informação bastante relevante é o quanto do estoque de CRIs está dentro dos FIIs. Com esta medida temos uma boa inferência do quanto os investidores estão terceirizando a aquisição de CRIs para fundos. Neste quesito temos uma boa notícia, dado que os fundos detêm cada vez mais do estoque total. Este percentual, que era próximo a 2% no final de 2012, hoje já é acima de 8%.



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 172.843 cotistas com posição em FII de acordo com o último boletim da B3.



Fonte: CVM e BM&FBovespa

Elaboração: Capitânia

QUADRO RESUMO							
Código	Cota Contábil (SET18)	Cota Mkt	% PL	VM (R\$ MM)	MDVN 30 (R\$ 000)	Giro 30 Dias Corridos	Dy (12m)
RNDP11	1,061.59	935	88.1%	100	73	1.5%	6.89%
MXRF11	9.61	9.84	102.4%	310	939	6.4%	8.33%
RBVO11	59.43	57.99	97.6%	30	22	1.6%	9.29%
FEXC11	101.23	107.28	106.0%	157	337	4.5%	9.24%
PORD11	106.68	99.9	93.6%	100	23	0.5%	8.35%
HGCR11	103.33	109.9	106.4%	285	895	6.6%	8.53%
VRTA11	100.18	111.95	111.8%	251	499	4.2%	8.25%
KNCR11	103.76	105.5	101.7%	2964	2861	2.0%	7.05%
PLRI11	83.00	77.59	93.5%	74	29	0.8%	9.12%
RBCB11	119.06	206.02	173.0%	11	16	3.0%	19.23%
CPTS11B	95.58	100.79	105.4%	101	123	2.6%	9.15%
BCRI11	97.04	106	109.2%	128	236	3.9%	8.03%
KNIP11	100.60	107.62	107.0%	1878	1682	1.9%	8.02%
BBIM11	85.44	0	0.0%	88	0	0.0%	#DIV/0!
UBSR11	95.73	106.95	111.7%	77	106	2.9%	9.18%
OUJP11	104.32	97.12	93.1%	70	94	2.8%	8.24%
IRDM11	95.66	102.9	107.6%	111	602	11.4%	6.97%
RDPD11	97.12	90.98	93.7%	98	25	0.5%	5.70%
RBRR11	96.12	101.91	106.0%	151	814	11.3%	6.87%
BTCR11	100.47	99.73	99.3%	68	0	0.0%	7.73%
OUCY11	95.52	90	94.2%	48	0	0.0%	5.82%
KNHY11	99.59	104.5	104.9%	418	159	0.8%	3.25%
RCRI11	1,004.20	#N/A	#N/A	60	0	0.0%	#N/A
VGIR11	97.73	100.1	102.4%	40	6	0.3%	7.19%
VOTS11	97.37	94	96.5%	78	0	0.0%	3.77%

Fonte: CVM, B3 e Quantum

Elaboração: Capitânia

Legenda e observações:

- ✓ Cota Contábil = Cota divulgada no último informe mensal CVM
- ✓ Cota Mkt = Cota de mercado do fechamento de 22/10
- ✓ % PL = Cota Mkt / Cota Contábil
- ✓ VM (R\$MM) = Valor de Mercado com base na cota de 22/10 em milhões de reais
- ✓ MDVN 30 (R\$ 000) = Volume médio diário de negociação nos últimos 30 dias corridos (20/09 à 19/10)
- ✓ Giro 30 = Volume total negociado nos últimos 30 dias / Valor de Mercado
- ✓ Dy (12m) = Soma dos últimos 12 dividendos / Cota Mkt
- ✓ Para os fundos que não tiveram dividendos nos últimos 12 meses, divide-se pelos meses em que pagou dividendo e multiplica-se por 12
- ✓ Os fundos BBIM11 e RCRI nunca tiveram cotas negociadas

RELATÓRIO MENSAL SETEMBRO 2018
CAPITÂNIA SECURITIES II FII – CPTS11B

Nova Seção – 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	-	4,765,557	-	-	0	0	0	0	29,666	129,847	29,666
2317416UN1	FII Multi Shoppings	-	6,011,245	-	-	0	0	0	0	0	0	0
2441416MUL	FII Multi Properties	-	1,469,401	-	-	0	0	0	0	0	0	0
16L0000002	CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	Trimestral	4,698,314	IPCA +	10.51%	116,027	416,030	0	123,777	0	0	123,777
17C2574153	CRIGSB Habitasec 80S 1E	Mensal	6,718,420	IPCA +	8.50%	38,259	53,364	60,922	0	0	0	60,922
14I055096	CRI PDG Sec 25S 1E	Mensal	2,400,212	CDI +	5.20%	0	0	0	0	0	0	0
12J0017777	CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	Mensal	1,614,679	IPCA +	11.66%	0	0	0	0	0	0	0
12F0028370	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	Mensal	1,614,102	IPCA +	11.17%	0	0	0	0	0	0	0
13C0041672	CRIAGV Ápice 4S 1E	Mensal	5,021,423	IGPDI +	8.36%	32,523	89,498	172,497	0	0	0	172,497
13C0041677	CRIAGV Ápice 5S 1E	Mensal	1,379,208	IGPDI +	14.80%	16,307	24,958	61,639	0	0	0	61,639
13F0045984	CRIGSB Habitasec 27S 1E	Mensal	5,561,645	IPCA +	8.05%	32,380	55,562	82,749	0	0	0	82,749
14K0085164	CRI Esser Habitasec 41S 1E	Mensal	3,507,626	CDI +	6.14%	0	0	0	0	0	0	0
15C0088187	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	Mensal	3,647,089	IGPDI +	11.89%	34,079	130,739	49,764	0	0	0	49,764
15F0600033	CRI Damha Ápice 60S 1E	Mensal	4,640,124	CDI +	8.52%	61,275	73,445	61,275	0	0	0	61,275
13L0048356	CRI Cipasa Gaia 63S 4E	Mensal	4,332,228	IGPM +	11.00%	29,274	71,616	55,832	0	0	0	55,832
15H0123006	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	Mensal	5,363,446	IPCA +	12.28%	57,786	97,499	44,497	0	0	0	44,497
13D0463613	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	Mensal	3,002,738	CDI +	4.25%	26,810	37,583	26,810	0	0	0	26,810
16J0799248	CRI MRV Ápice 79S 1E	Trimestral	1,004,143	CDI +	2.03%	0	0	0	0	6,278	13,826	6,278
17E0851336	CRI Helbor Habitasec 84S 1E	Mensal	4,543,032	CDI +	2.00%	28,055	75,483	28,055	0	0	0	28,055
17B0048622	CRI Colorado SCCI 33S	Mensal	1,545,254	IPCA +	22.97%	26,502	32,331	23,938	0	0	0	23,938
11D0025379	CRIGSP Gaia 27S 4E	Mensal	4,253,317	IPCA +	10.18%	34,425	148,518	36,979	0	0	0	36,979
16L0178106	CRI Direcional Brazilian Securities 379S 1E	Trimestral	5,043,949	CDI +	0.70%	89,676	0	0	89,676	0	0	89,676
17H0164854	CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	Mensal	3,812,936	IPCA +	6.52%	18,884	24,613	18,363	0	0	0	18,363
17E0840314	CRI Direcional NovaSec 25S 1E	Bullet	616,658	CDI +	1.20%	0	0	0	0	3,467	26,158	3,467
17K0161325	CRI Ribeira Vert 2S 1E	Mensal	3,711,974	IPCA +	8.03%	23,344	18,708	27,894	0	0	0	27,894
17L0853948	CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	Mensal	2,996,090	IGPDI +	8.49%	20,520	25,933	32,136	0	0	0	32,136
14E0026716	CRI Colorado SCCI 1S 1E	Mensal	1,164,052	IPCA +	9.28%	9,060	43,869	5,918	0	0	0	5,918
17L0735098	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	Semestral	5,884,794	IPCA +	5.99%	0	0	0	0	35,485	154,640	35,485
						695,186	1,419,749	789,268	213,453	74,897	324,471	1,077,618

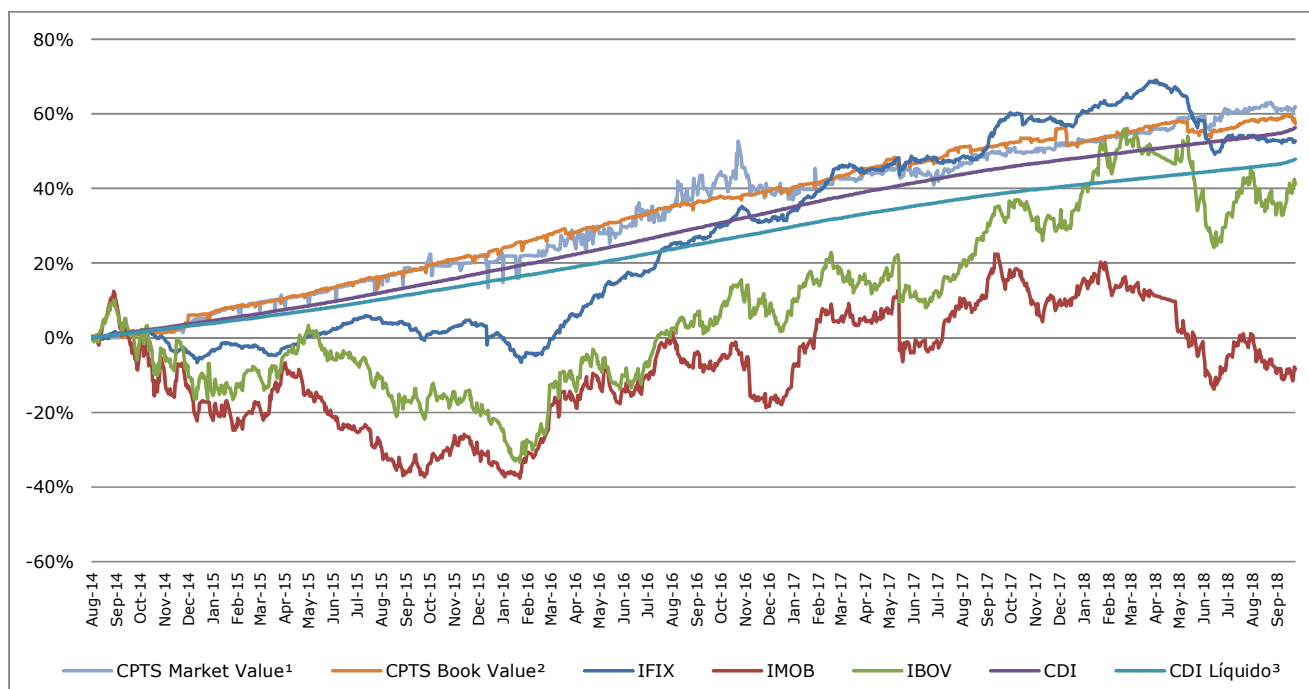
Para melhor entendimento:

- ✓ 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	Acumulado
Resultado Ativos Caixa	1,095,753	936,839	1,002,721	3,035,314
Despesas	(148,296)	(94,842)	(146,261)	(389,399)
Resultado FII Caixa	947,457	841,997	856,460	2,645,914
Distribuição	800,000	800,000	800,000	2,400,000
Resultado FII Caixa / Cota	0.95	0.84	0.86	2.65
Distribuição / Cota	0.80	0.80	0.78	2.38
Reserva Resultado Caixa	147,457	41,997	56,460	245,914
Reserva Resultado Caixa / Cota	0.15	0.04	0.08	0.27
Mini DRE 2	Jul-18	Aug-18	Sep-18	Acumulado
Resultado Ativos Total	1,326,939	1,101,450	1,077,618	3,506,008
Despesas	(148,296)	(94,842)	(146,261)	(389,399)
Resultado FII Total	1,178,644	1,006,608	931,357	3,116,608
Distribuição	800,000	800,000	780,000	2,380,000
Resultado FII Total / Cota	1.18	1.01	0.93	3.12
Distribuição / Cota	0.80	0.80	0.78	2.38
Reserva Resultado Total / Cota	378,644	206,608	151,357	736,608
Reserva Resultado Total / Cota	0.38	0.21	0.15	0.74

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.

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
Cotas Emitidas na 1ª Oferta de Cotas	500,000
Cotas Emitidas na 2ª Oferta de Cotas	500,000
Valor Inicial da Cota (R\$)	100,00
Início do Fundo	8-May-14
Prazo de Duração do Fundo	Indeterminado
Frequência de Distribuição dos Rendimentos	Mensal
Taxa de Administração e Gestão	1.05% a.a.
Taxa de Performance	Não há
Público Alvo do Fundo	Investidores qualificados
Regime de Colocação da 1ª Oferta de Cotas do Fundo	Oferta pública registrada na CVM sob os termos da Instrução CVM n.º 400
Regime de Colocação da 2ª Oferta de Cotas do Fundo	Oferta pública registrada na CVM sob os termos da Instrução CVM n.º 476
Local de Negociação das Cotas do Fundo no Mercado Secundário	BM&FBOVESPA
Administrador	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A.
Distribuidor	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A.
Custodiante	Banco Bradesco
Gestor	Capitânia S/A

RENTABILIDADE ACUMULADA – CPTS11B x Benchmarks


¹ Preço de Mercado ajustado por distribuição

² Cota Patrimonial ajustada por distribuição

³ Considera IR de 15% sobre rendimento

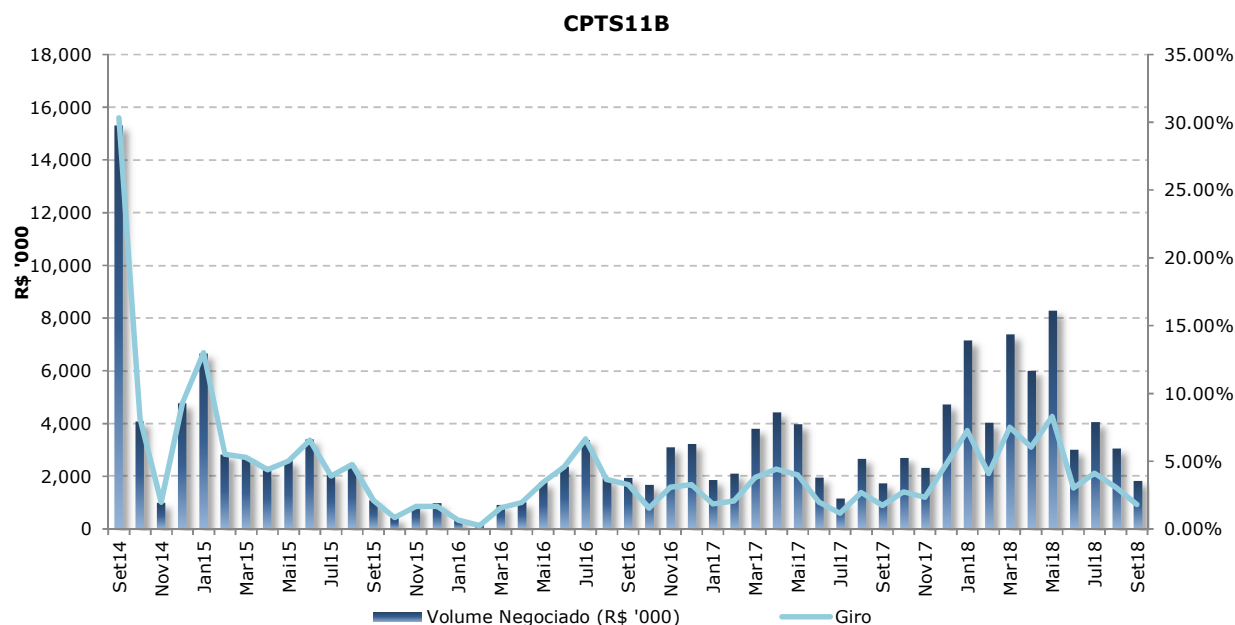
CPTS11B – Tabela de Performance

Data	Dividendo (R\$/Cota)	Cota Patrimonial (R\$) ¹	Preço Mercado (R\$) ¹	CDI	Cota de Emissão			Preço de Mercado		
					DY ²	DY (%) CDI	DY (%) CDI) Ajustado ³	DY ²	DY (%) CDI	DY (%) CDI) Ajustado ³
Sep-14	0.69	100.53	100.90	0.90%	0.68%	75.81%	89.19%	0.68%	75.54%	88.86%
Oct-14	0.74	100.07	100.95	0.94%	0.74%	78.70%	92.59%	0.74%	78.01%	91.78%
Nov-14	1.60	101.02	100.00	0.84%	1.58%	189.04%	222.40%	1.60%	190.96%	224.66%
Dec-14	2.45	100.95	102.25	0.95%	2.42%	254.18%	299.03%	2.39%	250.94%	295.22%
Jan-15	0.63	101.96	102.45	0.93%	0.62%	66.62%	78.37%	0.61%	66.30%	78.00%
Feb-15	1.00	101.95	102.85	0.82%	0.98%	119.83%	140.98%	0.97%	118.79%	139.75%
Mar-15	0.96	101.84	102.95	1.03%	0.94%	91.14%	107.23%	0.93%	90.16%	106.07%
Apr-15	0.71	102.35	102.95	0.95%	0.69%	73.42%	86.37%	0.69%	72.99%	85.87%
May-15	0.77	103.23	103.15	0.98%	0.74%	75.56%	88.89%	0.74%	75.62%	88.96%
Jun-15	0.83	103.72	103.89	1.06%	0.80%	75.21%	88.48%	0.80%	75.08%	88.34%
Jul-15	3.00	102.24	104.65	1.18%	2.93%	249.59%	293.64%	2.87%	243.85%	286.88%
Aug-15	1.20	102.02	100.15	1.11%	1.18%	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	0.52%	0.85%	162.73%	191.45%	0.86%	164.46%	193.48%
Aug-18	0.80	97.20	100.00	0.52%	0.80%	153.16%	180.18%	0.80%	153.16%	180.18%
Sep-18	0.78	95.58	99.91	0.52%	0.78%	149.33%	175.68%	0.78%	149.46%	175.84%

¹ Ex-dividendo

² Dividend Yield

³ Gross Up (IR @ 15%)

CPTS11B – Liquidez¹


No mês de Setembro foram negociadas 18.175 cotas, sendo 549 negócios e volume de R\$1.807.588,35, o que representa uma média diária de R\$ 86 mil.

¹ Volume negociado em Setembro de 2018 dividido pelo valor de mercado em 28/09/2018.

RELATÓRIO MENSAL SETEMBRO 2018

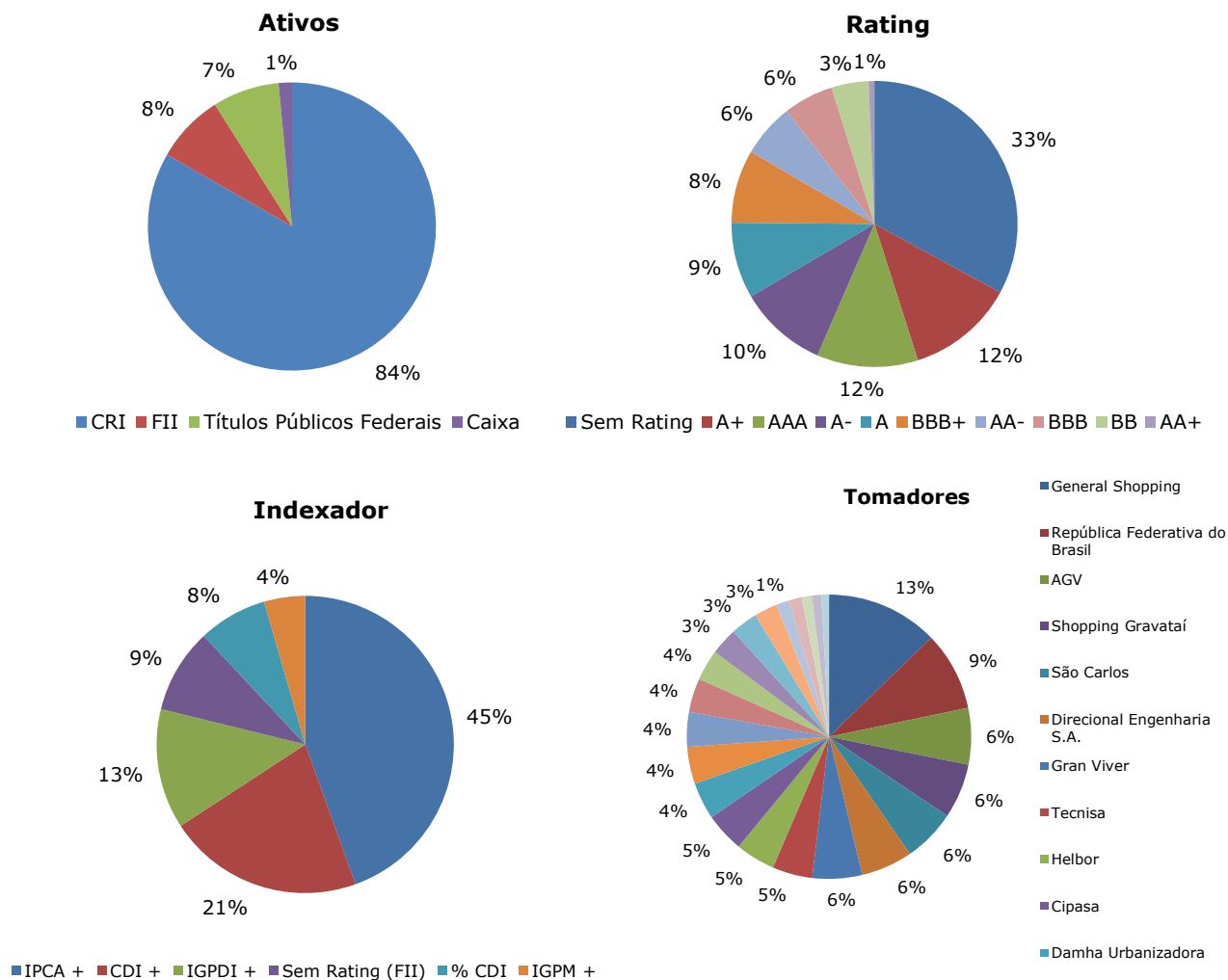
CAPITÂNIA SECURITIES II FII – CPTS11B

Carteira Capitânia Securities II FII²

Ativo	Produto	Lastro	Tomador	Rating	Agência	Indexador	Emissão	Volume	% PL	Duration	Vencimento	Spread (CDI +)	Spread (Inflação)
Sulamérica Excelance	FI	Caixa	Brasil	AAA	S&P	% CDI	99.00%	7,209,172.94	7.54%	0.00	-	0.00%	2.60%
CRI GSB Habitasec 80S 1E	FII	Shopping Center	General Shopping	BBB+	Liberum	IPCA +	6.50%	6,666,658.15	6.97%	3.27	27 mar, 2027	4.30%	8.72%
FII Multi Shoppings	CRI	Shopping	Gravataí	-	-	RV	0.00%	5,990,892.45	6.27%	1.00	-	-	-
CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	CRI	Comercial	São Carlos	-	-	IPCA +	5.47%	5,781,633.67	6.05%	4.05	16 dez, 2023	2.13%	6.69%
CRI GSB Habitasec 27S 1E	CRI	Shopping	General Shopping	A-	Fitch	IPCA +	6.95%	5,599,818.67	5.86%	2.83	20 jun, 2025	3.60%	7.71%
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Loteamento	Gran Viver	BBB	Liberum	IPCA +	13.00%	5,446,337.47	5.70%	2.13	22 jun, 2025	5.77%	9.46%
CRI Direcional Brazilian Securities 379S 1E	CRI	Residencial	Direcional	-	-	CDI +	0.70%	5,012,321.77	5.24%	0.68	17 dez, 2019	0.70%	3.30%
CRI AGV Ápice 4S 1E	CRI	Loteamento	AGV	A	Fitch	IGPDI +	8.00%	4,898,859.46	5.13%	1.91	28 fev, 2025	6.39%	10.19%
CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	CRI	Residencial	Tecnisa	A+	Fitch	IPCA +	10.50%	4,399,110.89	4.60%	1.42	1 dez, 2021	4.94%	8.12%
CRI Helbor Habitasec 84S 1E	CRI	Residencial	Helbor	A+	Liberum	CDI +	1.80%	4,341,237.63	4.54%	1.39	17 mai, 2021	1.90%	4.86%
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Loteamento	Cipasa	-	-	IGPM +	9.50%	4,304,668.82	4.50%	2.16	19 dez, 2023	6.72%	10.59%
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Loteamento	Damha	BB	Liberum	CDI +	8.50%	4,060,494.37	4.25%	1.04	12 mai, 2023	17.46%	20.83%
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Loteamento	GSP	A-	Austin	IPCA +	10.50%	4,051,409.69	4.24%	1.03	18 nov, 2021	5.90%	8.80%
CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	CRI	Hospitalar	Rede D'Or	AAA	Fitch	IPCA +	6.35%	3,788,870.03	3.96%	3.84	6 nov, 2027	2.04%	6.48%
CRI Ribeira Vert 1S 2E	CRI	Logística	Ribeira	AA-	SR	IPCA +	8.06%	3,715,993.94	3.89%	3.83	22 nov, 2027	3.38%	8.05%
CRI Pillar Habitasec 52S 1E	CRI	Loteamento	Pillar	A	Liberum	IGPDI +	12.68%	3,374,681.99	3.53%	0.99	10 mai, 2021	9.73%	12.76%
CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	CRI	Lajes Corporativas	HRDI	A+	Liberum	IGPDI +	8.50%	2,992,873.70	3.13%	3.03	22 dez, 2025	4.47%	8.70%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Shopping	Shopping Sul	-	-	CDI +	4.25%	2,926,304.30	3.06%	2.05	14 jul, 2023	4.25%	7.94%
CRI Colorado SCCI 33S	Caixa	Loteamento	Colorado	-	-	IPCA +	23.06%	1,468,871.82	1.54%	1.99	20 set, 2025	16.95%	21.52%
Saldo em Tesouraria	FII	Clean	Brasil	-	-	-	-	1,438,665.68	1.51%	0.00	-	-	-
FII Multi Properties	CRI	Shopping	Multiproperties	-	-	RV	0.00%	1,432,899.29	1.50%	1.00	-	-	-
CRI Esser Habitasec 41S 1E	CRI	Residencial	Esser	-	-	CDI +	6.00%	1,414,441.71	1.48%	0.31	-	-	-
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Loteamento	AGV	BBB+	Fitch	IGPDI +	14.80%	1,311,991.67	1.37%	1.50	28 fev, 2025	16.18%	20.19%
CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Residencial	PDG Realty S/A	-	-	CDI +	6.00%	1,098,658.51	1.15%	0.10	-	-	-
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Loteamento	Colorado	AA-	LF Ratings	IPCA +	9.25%	1,092,943.11	1.14%	2.13	1 fev, 2024	5.79%	9.86%
CRI MRV Ápice 79S 1E	CRI	Residencial	MRV Engenharia	AA-	Fitch	CDI +	1.60%	1,017,969.19	1.07%	0.02	8 out, 2018	2.03%	2.97%
CRI Direcional NovaSec 25S 1E	CRI	Residencial	Direcional	AA+	S&P	CDI +	0.90%	629,582.42	0.66%	0.93	5 set, 2019	0.29%	3.51%
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	8.75%	454,648.80	0.48%	0.36	-	-	-
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	9.00%	388,211.26	0.41%	0.15	-	-	-
				A+				96,310,223.40		1.85		4.24%	8.71%

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.

² Data-base: 28/09/2018

Gráficos de Concentração³


A carteira fechou o mês com 45% de ativos indexados ao IPCA, 21% indexados ao CDI, 13% indexados a IGPDI, 9% sem Indexador (FII), 8% a %CDI, e 4% indexados a IGPM+.

A carteira encerrou o mês com alocação de 84% em CRIs, 8% em FIIs, 7% em títulos públicos federais e 1% em caixa. A gestora continua prospectando novas operações, sendo que algumas estão em fase bastante avançada.

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

Em relação aos tomadores de recursos, as maiores exposições são General Shopping, AGV, Gran Viver, São Carlos, e Direcional Engenharia.

CPTS11B – Distribuição de Rendimentos

No mês de Setembro, foram distribuídos R\$ 0,78 por cota. Desde seu início, em 05 de agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13,59%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100,00, (ii) os R\$ 51,42 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 31/08/2018) a R\$ 100,00. Essa performance é equivalente a 140,4% do retorno do CDI Líquido⁴.

³ Data-base: 28/09/2018

⁴ Já ajustado pela incidência do imposto de renda de 15%.

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: IGPD + 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: IGPD + 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 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

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

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