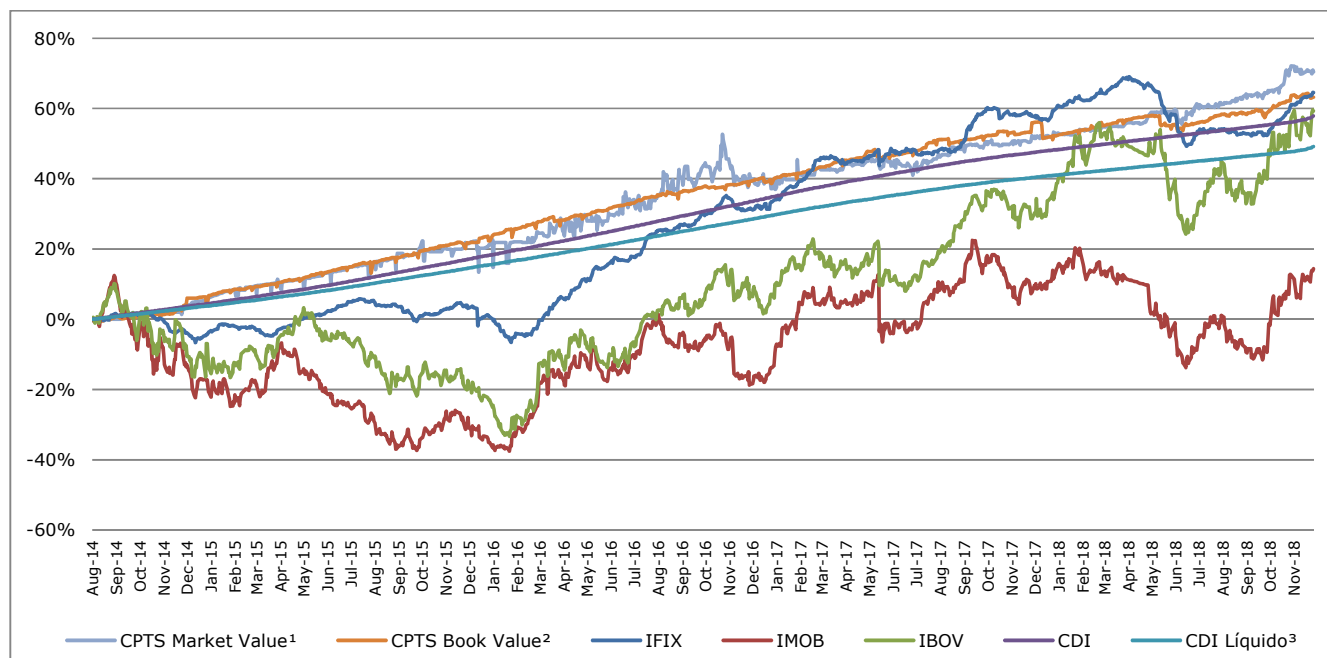




Fundo	Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Código de Negociação	CPTS11B
Código ISIN	BRCPTSCTF004
Objetivo do Fundo	Buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como ativos-alvo, 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	0.77	103.23	103.15	0.98%	0.74%	75.56%	88.89%	0.74%	75.62%	88.96%
Jun-15	0.83	103.72	103.89	1.06%	0.80%	75.21%	88.48%	0.80%	75.08%	88.34%
Jul-15	3.00	102.24	104.65	1.18%	2.93%	249.59%	293.64%	2.87%	243.85%	286.88%
Aug-15	1.20	102.02	100.15	1.11%	1.18%	106.21%	124.95%	1.20%	108.19%	127.28%
Sep-15	1.20	101.89	103.00	1.11%	1.18%	106.34%	125.11%	1.17%	105.20%	123.76%
Oct-15	1.20	103.58	102.23	1.11%	1.16%	104.59%	123.05%	1.17%	105.97%	124.67%
Nov-15	1.20	101.81	103.30	1.06%	1.18%	111.70%	131.41%	1.16%	110.09%	129.52%
Dec-15	1.20	102.46	101.50	1.16%	1.17%	100.85%	118.65%	1.18%	101.81%	119.77%
Jan-16	2.00	102.08	100.90	1.05%	1.96%	185.71%	218.48%	1.98%	187.89%	221.05%
Feb-16	1.30	102.20	100.00	1.00%	1.27%	127.01%	149.43%	1.30%	129.81%	152.71%
Mar-16	1.20	101.48	102.00	1.16%	1.18%	101.90%	119.88%	1.18%	101.37%	119.26%
Apr-16	1.30	101.88	101.50	1.05%	1.28%	121.01%	142.37%	1.28%	121.46%	142.90%
May-16	1.40	102.51	100.00	1.11%	1.37%	123.32%	145.08%	1.40%	126.41%	148.72%
Jun-16	1.30	102.48	102.50	1.16%	1.27%	109.30%	128.59%	1.27%	109.29%	128.57%
Jul-16	1.30	102.75	101.97	1.11%	1.27%	114.24%	134.40%	1.27%	115.12%	135.43%
Aug-16	1.30	101.00	104.50	1.21%	1.29%	106.05%	124.77%	1.24%	102.51%	120.60%
Sep-16	1.25	102.10	105.99	1.11%	1.22%	110.54%	130.05%	1.18%	106.49%	125.28%
Oct-16	0.81	100.47	108.73	1.05%	0.81%	76.90%	90.47%	0.74%	71.06%	83.60%
Nov-16	0.90	100.46	100.41	1.04%	0.90%	86.41%	101.65%	0.90%	86.44%	101.70%
Dec-16	0.85	100.03	99.00	1.12%	0.85%	75.69%	89.05%	0.86%	76.48%	89.98%
Jan-17	1.00	100.16	100.00	1.09%	1.00%	91.83%	108.03%	1.00%	91.98%	108.21%
Feb-17	1.05	101.00	101.00	0.86%	1.04%	120.35%	141.58%	1.04%	120.35%	141.59%
Mar-17	1.10	100.69	100.00	1.05%	1.09%	104.00%	122.35%	1.10%	104.72%	123.20%
Apr-17	1.00	101.32	100.00	0.79%	0.99%	125.69%	147.87%	1.00%	127.34%	149.81%
May-17	0.70	100.10	99.49	0.93%	0.70%	75.55%	88.89%	0.70%	76.02%	89.43%
Jun-17	0.80	99.95	96.15	0.81%	0.80%	99.04%	116.52%	0.83%	102.96%	121.13%
Jul-17	0.85	101.24	98.49	0.80%	0.84%	105.34%	123.93%	0.86%	108.28%	127.39%
Ago-17	0.72	101.42	99.52	0.80%	0.72%	89.84%	105.69%	0.72%	90.27%	106.20%
Sep-17	0.72	100.59	99.07	0.64%	0.72%	112.63%	132.51%	0.73%	113.76%	133.83%
Oct-17	0.75	100.73	98.99	0.65%	0.75%	116.11%	136.60%	0.76%	117.30%	138.00%
Nov-17	0.85	100.52	98.90	0.57%	0.85%	149.12%	175.44%	0.86%	150.78%	177.39%
Dec-17	0.72	98.40	98.98	0.54%	0.72%	133.33%	156.86%	0.73%	134.71%	158.48%
Jan-18	0.72	98.62	98.60	0.58%	0.72%	124.14%	146.04%	0.73%	125.90%	148.12%
Feb-18	0.70	99.40	98.79	0.47%	0.70%	150.26%	176.78%	0.71%	152.10%	178.94%
Mar-18	0.75	99.13	98.50	0.53%	0.75%	140.85%	165.70%	0.76%	142.99%	168.23%
Abr-18	0.80	99.78	99.49	0.52%	0.80%	154.59%	181.87%	0.80%	155.38%	182.80%
May-18	0.70	96.67	99.55	0.52%	0.70%	135.26%	159.13%	0.70%	135.96%	159.95%
Jun-18	0.80	96.90	99.63	0.52%	0.80%	154.59%	181.87%	0.80%	155.16%	182.54%
Jul-18	0.85	96.73	98.95	1.23%	0.85%	69.05%	81.24%	0.86%	164.46%	193.48%
Aug-18	0.80	97.20	100.00	0.57%	0.80%	141.11%	166.01%	0.80%	153.16%	180.18%
Sep-18	0.78	95.58	99.91	0.47%	0.78%	166.63%	196.03%	0.78%	149.46%	175.84%
Oct-18	0.80	97.72	103.09	0.54%	0.80%	147.33%	173.33%	0.78%	148.57%	174.78%
Nov-18	0.80	97.54	101.91	0.49%	0.80%	162.09%	190.69%	0.79%	159.05%	187.12%

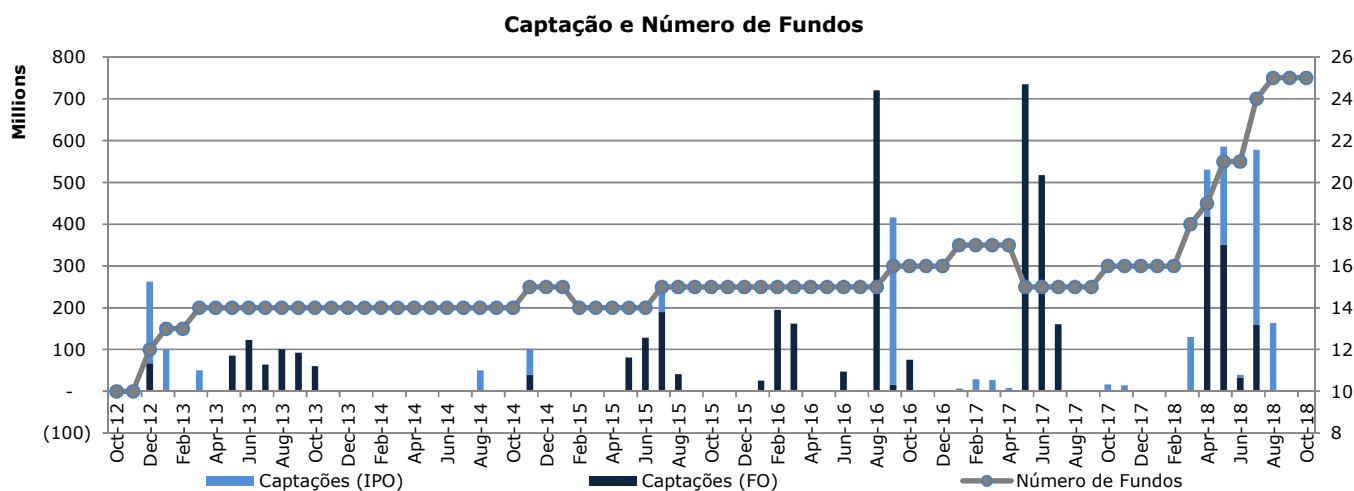
¹ Ex-dividendo

² Dividend Yield

³ Gross Up (IR @ 15%)

Update Fundos de CRI

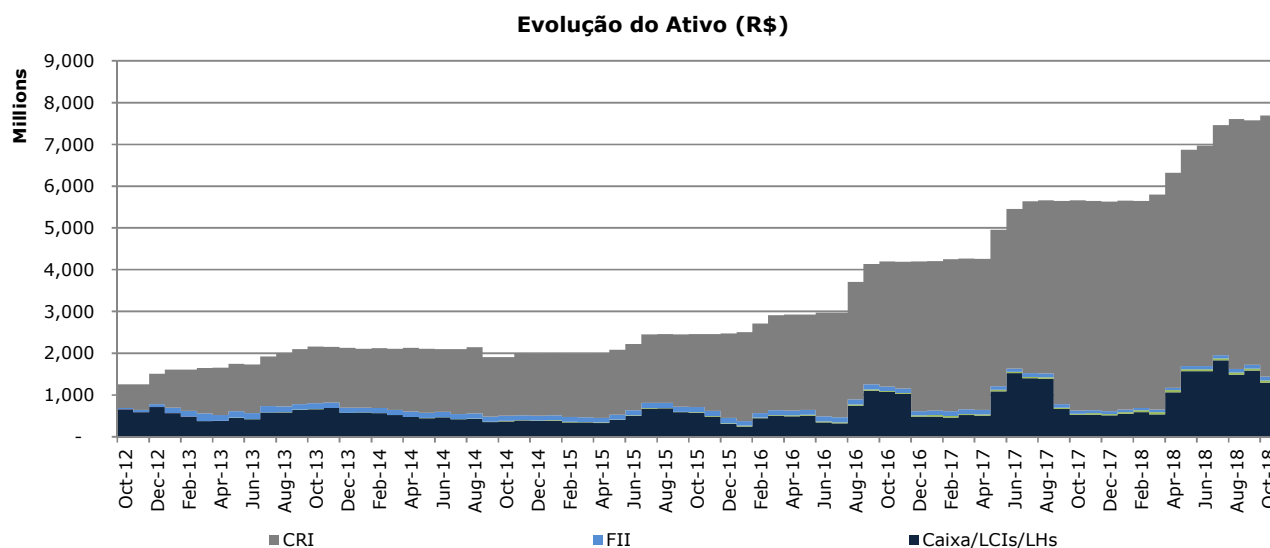
No terceiro trimestre de 2018 houve a constituição de 4 fundos novos com captação na ordem de R\$ 590MM, além de R\$ 190MM de *follow on* de fundos existentes. São eles o Kinea High Yield, BTG Pactual Crédito Imobiliário, Votorantim Securities Master e o Valora RE III. No ano, já são R\$ 2 bilhões de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



Fonte: CVM e B3

Elaboração: Capitânia

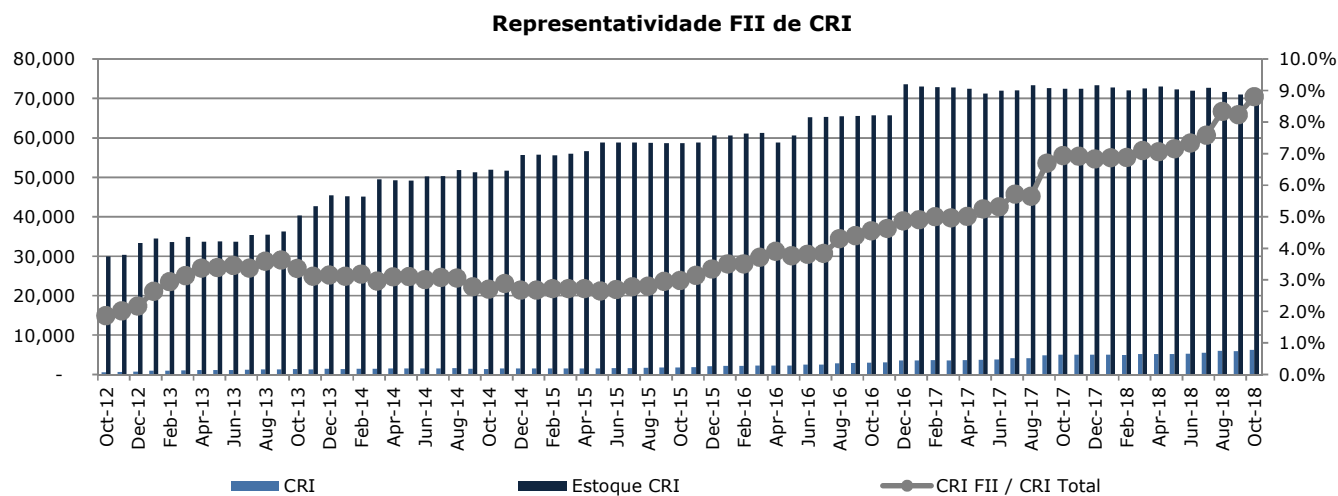
O estoque de CRI dentro dos fundos no final de outubro de 2018 totalizava R\$ 6,25 bilhões de reais. Ainda, os fundos possuem R\$ 1,3 bilhão em liquidez e LCIs para possível desembolso em CRI.



Fonte: CVM

Elaboração: Capitânia

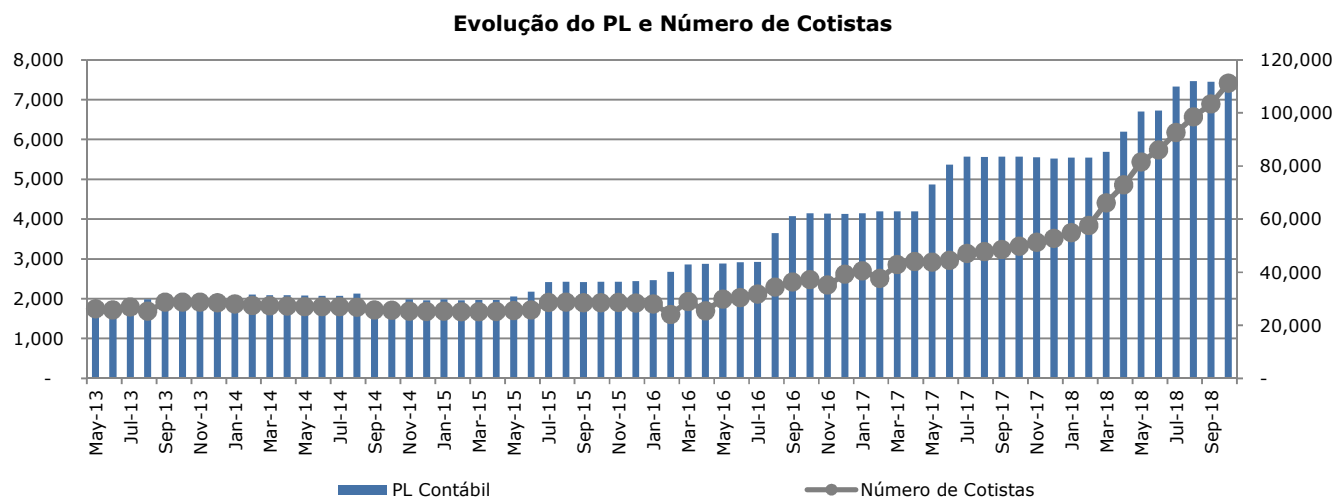
Outra informação bastante relevante é o quanto do estoque de CRIs está dentro dos FIIs. Com esta medida temos uma boa inferência do quanto os investidores estão terceirizando a aquisição de CRIs para fundos. Neste quesito temos uma boa notícia, dado que os fundos detêm cada vez mais do estoque total.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



Fonte: CVM e B3

Elaboração: Capitânia

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



Fonte: CVM e BM&FBovespa

Elaboração: Capitânia

RELATÓRIO MENSAL NOVEMBRO 2018
CAPITÂNIA SECURITIES II FII – CPTS11B

Resultado Por Ativo

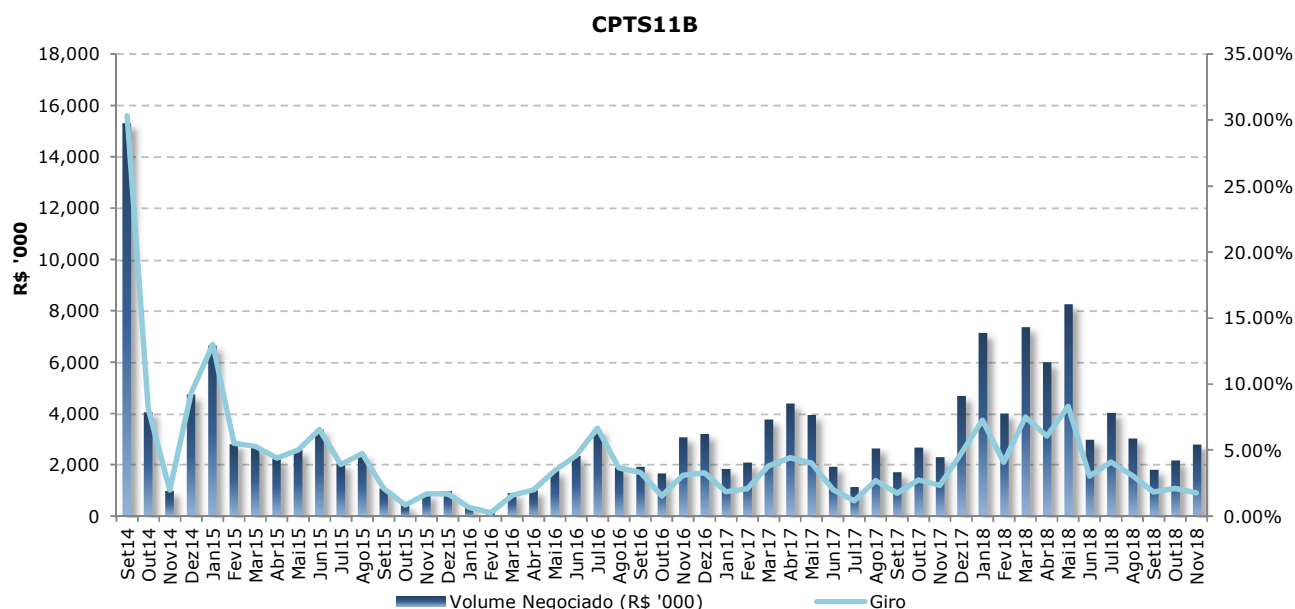
Código	Ativo	Amortização	Volume	Indexador	Taxa de Aquisição	Juros	Amortização	Resultado Caixa Mensal	Resultado Caixa Não Mensal	Resultado Mensal Não Caixa	Resultado Semestral Acumulado Não Caixa	Resultado Total
-	Sulamérica Exclusive	-	63,490,716	-	-			45,442	131,667	0	0	177,110
2317416UN1	FII Multi Shoppings	-	5,996,813	-	-			0	0	0	0	0
2441416MUL	FII Multi Properties	-	1,401,636	-	-			0	0	0	0	0
16L0000002	CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	Trimestral	4,367,056	IPCA +	10.51%	0	0	0	0	55,632	114,318	55,632
17C2574153	CRI GSB Habitasec 80S 1E	Mensal	6,659,294	IPCA +	8.50%	37,843	54,136	75,224	0	0	0	75,224
14I0055096	CRI PDG Sec 25S 1E	Mensal	2,380,181	CDI +	5.20%	0	0	0	0	0	0	0
12J0017777	CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	Mensal	1,741,761	IPCA +	11.66%	0	0	0	0	0	0	0
12F0028370	CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	Mensal	1,717,744	IPCA +	11.17%	0	0	0	0	0	0	0
13C0041672	CRI AGV Ápice 4S 1E	Mensal	4,795,520	IGPDI +	8.36%	31,642	90,550	110,178	0	0	0	110,178
13C0041677	CRI AGV Ápice 5S 1E	Mensal	1,349,536	IGPDI +	14.80%	15,890	25,290	37,473	0	0	0	37,473
13F0045984	CRI GSB Habitasec 27S 1E	Mensal	5,458,861	IPCA +	8.05%	31,830	56,325	40,184	0	0	0	40,184
14K0085164	CRI Esser Habitasec 41S 1E	Mensal	3,652,678	CDI +	6.14%	0	0	0	0	0	0	0
15C0088187	CRI Pillar Habitasec 52S 1E	Mensal	3,134,495	IGPDI +	11.89%	32,229	148,768	38,729	0	0	0	38,729
15F0600033	CRI Damha Ápice 60S 1E	Mensal	4,303,800	CDI +	8.52%	58,461	152,777	58,461	0	0	0	58,461
13L0048356	CRI Cipasa Gaia 63S 4E	Mensal	4,131,176	IGPM +	11.00%	33,033	111,884	89,823	0	0	0	89,823
15H0123006	CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	Mensal	4,778,941	IPCA +	12.28%	43,635	0	43,635	0	0	0	43,635
13D0463613	CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	Mensal	2,851,173	CDI +	4.25%	24,955	38,142	24,955	0	0	0	24,955
17E0851336	CRI Helbor Habitasec 84S 1E	Mensal	3,869,525	CDI +	2.00%	25,817	0	25,817	0	0	0	25,817
17B0048622	CRI Colorado SCCI 33S	Mensal	1,361,476	IPCA +	22.97%	21,512	13,618	26,005	0	0	0	26,005
11D0025379	CRI GSP Gaia 27S 4E	Mensal	3,721,378	IPCA +	10.18%	32,079	148,331	47,560	0	0	0	47,560
16L0178106	CRI Direcional Brazilian Securities 379S 1E	Trimestral	5,070,304	CDI +	0.70%	0	0	0	0	27,694	57,982	27,694
17H0164854	CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	Mensal	3,763,849	IPCA +	6.52%	19,474	25,995	34,852	0	0	0	34,852
17E0840314	CRI Direcional NovaSec 25S 1E	Bullet	632,040	CDI +	1.20%	0	0	0	0	3,699	33,901	3,699
17K0161325	CRI Ribeira Vert 2S 1E	Mensal	3,704,281	IPCA +	8.03%	23,094	18,956	39,250	0	0	0	39,250
17L0853948	CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	Mensal	3,010,908	IGPDI +	8.49%	20,664	26,936	60,178	0	0	0	60,178
14E0026716	CRI Colorado SCCI 1S 1E	Mensal	1,085,846	IPCA +	9.28%	8,624	15,325	12,698	0	0	0	12,698
17L0735098	CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	Semestral	6,059,320	IPCA +	5.99%	0	0	0	0	41,009	260,393	41,009
18E0913223	CRI Helbor Habitasec 110S 1E	Mensal	3,080,560	CDI +	4.02%	21,216	0	21,216	0	0	0	21,216
18E0913224	CRI Helbor Habitasec 113S 1E	Mensal	675,990	CDI +	4.01%	5,265	0	5,265	0	0	0	5,265
						487,262	927,034	836,945	131,667	128,035	466,594	1,096,647

Para melhor entendimento:

- ✓ Volume = Volume na taxa média ponderada de aquisição
- ✓ Taxa de Aquisição = Taxa média ponderada de aquisição
- ✓ Juros = Juros recebidos no mês
- ✓ Amortização = Amortização recebida no mês
- ✓ Resultado Caixa Mensal = Resultado do mês efetivamente recebido no mês
- ✓ Resultado Caixa Não Mensal = Resultado de ativos que não possuem pagamento mensal efetivamente recebidos no mês
- ✓ Resultado Mensal Não Caixa = Resultado Mensal que não foi efetivamente recebido no mês
- ✓ Resultado Total = Resultado Caixa e Não Caixa dos Ativos

Mini DRE 1	Jul-18	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Acumulado
Resultado Ativos Caixa	1,095,753	936,839	1,002,721	811,867	968,612	4,815,793
Despesas	(148,296)	(94,842)	(146,261)	(116,228)	202,752	(302,875)
Resultado FII Caixa	947,457	841,997	856,460	695,639	1,171,365	4,512,918
Distribuição	800,000	800,000	800,000	800,000	917,272	4,117,272
Resultado FII Caixa / Cota	0.95	0.84	0.86	0.70	1.02	4.36
Distribuição / Cota	0.80	0.80	0.78	0.80	0.80	3.98
Reserva Resultado Caixa	147,457	41,997	56,460	(104,361)	254,093	395,646
Reserva Resultado Caixa / Cota	0.15	0.04	0.08	(0.10)	0.22	0.38
Mini DRE 2	Jul-18	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Acumulado
Resultado Ativos Total	1,326,939	1,101,450	1,077,618	1,006,140	1,096,647	5,608,795
Despesas	(148,296)	(94,842)	(146,261)	(116,228)	202,752	(302,875)
Resultado FII Total	1,178,644	1,006,608	931,357	889,912	1,299,400	5,305,920
Distribuição	800,000	800,000	780,000	800,000	917,272	4,097,272
Resultado FII Total / Cota	1.18	1.01	0.93	0.89	1.13	5.14
Distribuição / Cota	0.80	0.80	0.78	0.80	0.80	3.98
Reserva Resultado Total / Cota	378,644	206,608	151,357	89,912	382,128	1,208,648
Reserva Resultado Total / Cota	0.38	0.21	0.15	0.09	0.33	1.16

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. As despesas de novembro foram "positivas" devido a reversão das despesas com a emissão de cotas.

CPTS11B – Liquidez¹


No mês de novembro foram negociadas 27.730 cotas, sendo 1001 negócios e volume de R\$2.826.833,03, o que representa uma média diária de R\$ 141 mil.

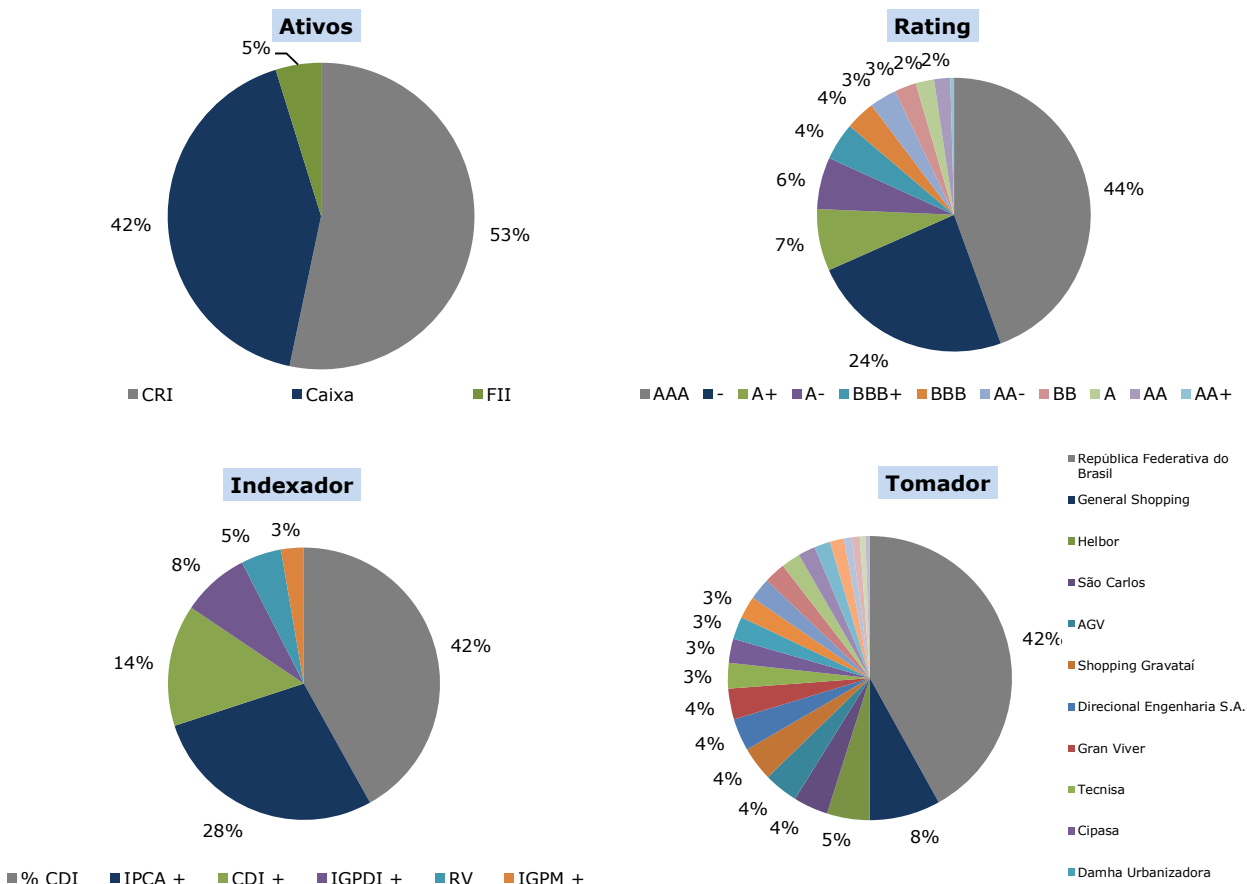
¹ Volume negociado em Novembro de 2018 dividido pelo valor de mercado em 30/11/2018.

Carteira Capitânia Securities II FII²

Ativo	Produto	Segmento	Tomador	Rating	Agência	Indexador	Emissão	Volume	% PL	Duration	Spread (CDI +)	Spread (IPCA +)
Sulamérica Excelance	Caixa	Caixa	República Federativa do Brasil	AAA	S&P	% CDI	99.00%	63,467,487	41.24%	0.00	0.00%	3.00%
CRI GSB Habitasec 80S 1E	CRI	Imob. / Shopping Center	General Shopping	BBB+	Liberum	IPCA +	6.50%	6,904,925	4.49%	3.42	3.14%	7.37%
CRI São Carlos Cibrasec 295S 2E	CRI	Imob. / Comercial	São Carlos	-	-	IPCA +	5.47%	6,164,062	4.01%	4.11	1.36%	5.50%
FII Multi Shoppings	FII	Imob. / Shopping Center	Shopping Gravataí	-	-	RV	0.00%	5,996,813	3.90%	1.00	-	-
CRI GSB Habitasec 27S 1E	CRI	Imob. / Shopping Center	General Shopping	A-	Fitch	IPCA +	6.95%	5,658,239	3.68%	2.87	2.60%	6.72%
CRI Gran Viver Ápice 57S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Gran Viver	BBB	Liberum	IPCA +	13.00%	5,419,734	3.52%	4.15	4.67%	8.89%
CRI Direcional Brazilian Securities 379S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Direcional Engenharia S.A.	-	-	CDI +	0.70%	5,070,304	3.29%	0.52	0.70%	4.72%
CRI AGV Ápice 4S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	AGV	-	-	IGPDI +	8.00%	4,765,162	3.10%	1.98	4.43%	8.53%
CRI Tecnisa Habitasec 73S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Tecnisa	A+	Fitch	IPCA +	10.50%	4,517,858	2.94%	1.23	3.44%	7.12%
CRI Cipasa Gaia 63S 4E	CRI	Imob. / Loteamento	Cipasa	-	-	IGPM +	9.50%	4,246,942	2.76%	2.13	4.66%	8.77%
CRI Damha Ápice 60S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Damha Urbanizadora	BB	Liberum	CDI +	8.50%	3,952,364	2.57%	1.02	17.81%	22.32%
CRI Rede D'Or RB Capital 165S 1E	CRI	Imob. / Hospitalar	Rede D'Or São Luiz	AAA	Fitch	IPCA +	6.35%	3,913,699	2.54%	3.98	0.78%	4.95%
CRI Ribeira Vert 1S 2E	CRI	Imob. / Logística	Ribeira Empreendimentos Imobiliários	AA-	SR Rating	IPCA +	8.06%	3,870,807	2.52%	4.00	2.04%	6.40%
CRI Helbor Habitasec 84S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Helbor	A+	Liberum	CDI +	1.80%	3,783,545	2.46%	1.07	1.80%	5.84%
CRI GSP Gaia 27S 4E	CRI	Imob. / Loteamento	GSP	A-	Austin	IPCA +	10.50%	3,773,961	2.45%	0.97	4.30%	8.39%
CRI Pillar Habitasec 52S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Pillar	A	Liberum	IGPDI +	12.68%	3,350,655	2.18%	1.01	0.80%	4.70%
CRI Berrini One Habitasec 102S 1E	CRI	Imob. / Lajes Corporativas	HRDI Empreendimentos Imobiliários Ltda	A+	Liberum	IGPDI +	8.50%	3,011,305	1.96%	2.97	4.13%	8.33%
CRI Helbor Habitasec 110S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Helbor	AA	Fitch	CDI +	1.80%	3,001,469	1.95%	1.90	4.01%	8.05%
CRI Shopping Sul Gaia 52S 4E	CRI	Imob. / Shopping Center	Shopping Sul	-	-	CDI +	4.25%	2,851,173	1.85%	2.00	4.25%	8.35%
CRI Esser Habitasec 41S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Esser	-	-	CDI +	6.00%	1,414,442	0.92%	0.23	-	-
Saldo em Tesouraria	Caixa	Clean	República Federativa do Brasil	AAA	S&P	% CDI	99.00%	1,407,586	0.91%	0.00	0.00%	3.00%
FII Multi Properties	FII	Imob. / Shopping Center	Shoppings Sul	-	-	RV	0.00%	1,401,636	0.91%	1.00	-	-
CRI Colorado SCCI 33S	CRI	Imob. / Loteamento	Colorado	-	-	IPCA +	23.06%	1,375,362	0.89%	1.90	17.50%	22.33%
CRI AGV Ápice 5S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	AGV	-	-	IGPDI +	14.80%	1,295,859	0.84%	1.62	12.63%	17.04%
CRI Colorado SCCI 1S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Colorado	AA-	LF Ratings	IPCA +	9.25%	1,089,670	0.71%	2.11	4.64%	8.92%
CRI PDG Sec 25S 1E	CRI	Imob. / Residencial	PDG Realty S/A	-	-	CDI +	6.00%	985,595	0.64%	0.42	-	-
CRI Helbor Habitasec 113S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Helbor	-	-	CDI +	3.00%	658,251	0.43%	1.91	4.03%	8.07%
CRI Direcional NovaSec 25S 1E	CRI	Imob. / Residencial	Direcional Engenharia S.A.	AA+	S&P	CDI +	0.90%	636,428	0.41%	0.76	0.29%	3.83%
CRI Urbplan Habitasec 12S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	8.75%	462,111	0.30%	0.34	-	-
CRI Urbplan Habitasec 15S 1E	CRI	Imob. / Loteamento	Urbplan	-	-	IPCA +	9.00%	293,099	0.19%	0.08	-	-
								154,740,544		1.29	2.23%	5.86%

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: 30/11/2018

Gráficos de Concentração³


A carteira fechou o mês com 42% de ativos indexados ao %CDI, 28% indexados ao IPCA, 15% indexados ao CDI+, 8% indexados ao IGPDI+, 6% Sem Indexador e 3% indexados ao IGPM+.

A carteira encerrou o mês com alocação de 53% em CRIs, 42% em títulos públicos federais, 5% em FIIs. Os recursos em caixa são advindos da nova emissão de cotas e a equipe de gestão estima colocá-los até o final de janeiro de 2019.

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

Em relação aos tomadores de recursos, as maiores exposições são General Shopping, Helbor, São Carlos e AGV – Swiss park.

CPTS11B – Distribuição de Rendimentos

No mês de Novembro, foram distribuídos R\$ 0,80 por cota. Desde seu início, em 05 de Agosto de 2014, o Capitânia Securities II apresenta um retorno anualizado de 13,64%, considerando (i) o investimento inicial na cota de emissão a R\$ 100,00, (ii) os R\$ 53,02 distribuídos no período reinvestidos no fundo e (iii) venda da cota no preço de mercado (em 30/11/2018) a R\$ 101,91. Essa performance é equivalente a 143,7% do retorno do CDI Líquido⁴.

³ Data-base: 30/11/2018

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 m ² de ABL ✓ Shopping Xangri-Lá: Participação de 100% em shopping localizado em Xangri-Lá-RS com 2,5 mil m ² 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 m ² 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