



*21 anos*

**RELATÓRIO MENSAL**  
**CPTS11**

MARÇO DE 2025

# INFORMAÇÕES GERAIS

## CPTS11 – FII Capitânia Securities II



[Inscreva-se em nossa newsletter](#)

### RAZÃO SOCIAL:

CAPITÂNIA SECURITIES II FII  
RESPONSABILIDADE LIMITADA

### TICKER:

CPTS11

### CNPJ:

18.979.895/0001-13

### DATA DE INÍCIO:

05/08/2014

### ADMINISTRADOR:

BTG Pactual

### GESTOR:

Capitânia Investimentos

### PÚBLICO-ALVO:

Investidores em geral

### CLASSIFICAÇÃO ANBIMA:

Papel Híbrido Gestão Ativa

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

0,08% a.a. do valor de  
mercado + escrituração

### TAXA DE GESTÃO:

0,82% a.a. do valor de mercado

### TAXA DE PERFORMANCE:

15% do rendimento distribuído  
que exceder o retorno do CDI  
sobre a cota patrimonial

### NÚMERO DE COTAS:

317.828.140

Valor de Mercado  
(R\$ bilhão)

**2,29**

R\$ 7,20 por cota

Valor Patrimonial  
(R\$ bilhão)

**2,78**

R\$ 8,74 por cota

Taxa Líquida<sup>1</sup>  
(IPCA + % a.a.)

**12,76%**

14,77% no mês anterior

Resultado Mensal  
(R\$ / cota)

**0,077**

0,088 no mês anterior

Dividendo Mensal  
(R\$ / cota)

**0,082**

0,080 no mês anterior

Dividend Yield  
(%)

**14,56%**

12,75% últimos 12 meses

ADTV  
(R\$ milhões)

**9,9**

9,2 nos últimos 12 meses

Cotistas  
(Nº)

**355,842**

356,478 no mês anterior

Devedores Listados  
(% CRIs)

**91%**

93% no mês anterior

MTM IPCA +  
(% a.a.)

**8,92%**

8,98% no mês anterior

MTM CDI +  
(% a.a.)

**3,96%**

Ativos Adimplentes  
(%)

**100%**

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	164,4% (9,6% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	219,6% (11,6% a.a.)
CDI Bruto	160,2% (9,4% a.a.)
IMA-B	190,8% (10,6% a.a.)
IFIX	137,1% (8,5% a.a.)
Ibovespa	131,8% (8,2% a.a.)

TIR Carteira de Fils  
Desde o Início  
(% a.a.)

**11,2%**

versus 6,4% do IFIX

TIR Posições Abertas:  
10,0% versus 7,5% do IFIX

TIR Posições Encerradas:  
12,9% versus 4,6% do IFIX

TIR Carteira de CRIs  
Desde o Início  
(% a.a.)

**11,7%**

versus 7,1% do IMA-B

TIR Posições Abertas:  
8,6% versus 5,1% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:  
13,1% versus 7,8% do IMA-B

<sup>1</sup> Representa a taxa, líquida de custos, que o investidor pode adquirir exposição aos ativos do fundo, dado a cotação do fundo no fechamento do mês. Mais detalhes são fornecidos na Tabela de Sensibilidade.

### RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade a mercado do fundo em março foi de 15,05% e a rentabilidade patrimonial foi de 2,64%, enquanto o IFIX avançou 6,14% e o IMA-B avançou 1,84%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,20, o que representa um desconto de aproximadamente 17,6% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,74.

A carteira de recebíveis foi impactada pelo fechamento da curva de títulos públicos no mês, de forma que a marcação a mercado foi de IPCA + 8,98% para IPCA + 8,92%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 2,91%, contra 6,14% do IFIX.

A última alta da taxa básica de juros, agora em 14,25% a.a, continua sendo um cenário desafiador para o mercado como um todo. Os próximos passos da política monetária dependerão dos novos dados de inflação, mas já circula a opinião de que o nível atual será suficiente para fazer o trabalho.

Informamos que o perfil de crédito do fundo segue *high grade* e a carteira de crédito segue 100% adimplente, sendo que não temos nenhuma operação estressada em carteira.

### CARTEIRA DE CRIs

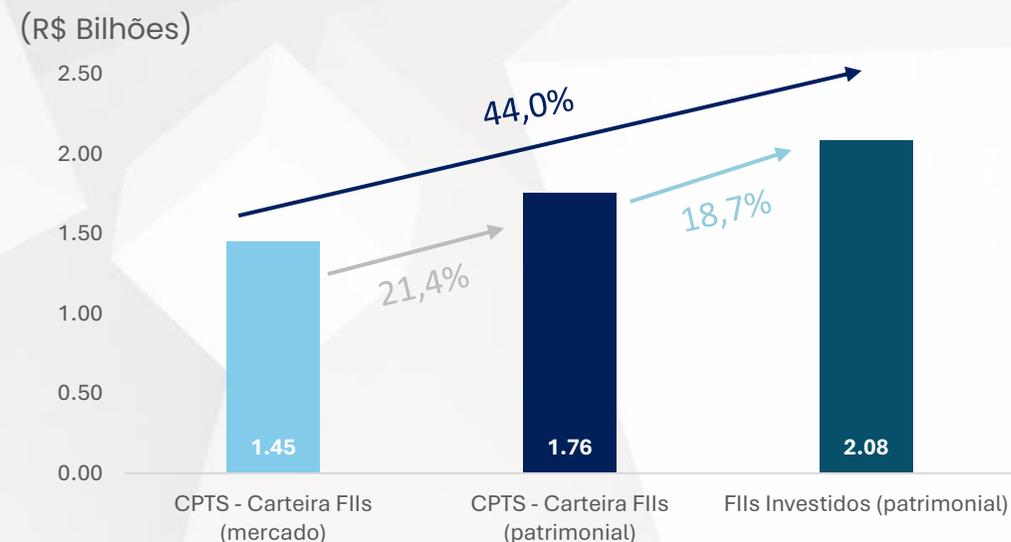
Ao final do mês de março, o CPTS possuía em sua carteira 17 CRIs, que representam 34,7% dos ativos, sendo que 98,6% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,92% e 1,43% da carteira é indexada ao CDI com taxa de marcação a CDI + 3,96%.

### CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 74 FIIs, que representam 55,6% dos ativos, sendo que 89,7% da carteira é composta por fundos de tijolo e 10,3% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +21,4% e de +18,7% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +44,0% sobre a carteira de FIIs ou de 22,9% considerando o patrimônio líquido do fundo.

### Upside Potencial da carteira de FIIs



# TABELA DE SENSIBILIDADE

CPTS11 – FII Capitânia Securities II

A tabela de sensibilidade representa a que preço o investidor está adquirindo exposição à carteira do fundo, considerando o desconto da cota a mercado, a *duration* da carteira e as taxas de administração e gestão do fundo. No preço de fechamento do dia 31/03/2025 de R\$ 7,20 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 12,37% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos).

## TABELA DE SENSIBILIDADE (todos os ativos)

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,75	14,71%	-0,90%	13,81%
6,83	14,46%	-0,90%	13,56%
6,90	14,22%	-0,90%	13,32%
6,98	13,98%	-0,90%	13,08%
7,05	13,74%	-0,90%	12,84%
7,13	13,50%	-0,90%	12,60%
<b>7,20</b>	<b>13,27%</b>	<b>-0,90%</b>	<b>12,37%</b>
7,28	13,04%	-0,90%	12,14%
7,35	12,81%	-0,90%	11,91%
7,43	12,59%	-0,90%	11,69%
7,50	12,37%	-0,90%	11,47%
7,58	12,15%	-0,90%	11,25%
7,65	11,93%	-0,90%	11,03%
7,73	11,72%	-0,90%	10,82%
7,80	11,51%	-0,90%	10,61%
7,88	11,30%	-0,90%	10,40%
7,95	11,09%	-0,90%	10,19%
8,03	10,89%	-0,90%	9,99%
8,10	10,68%	-0,90%	9,78%
8,18	10,48%	-0,90%	9,58%
8,25	10,29%	-0,90%	9,39%

## TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)<sup>1</sup>

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,75	14,37%	-0,90%	13,47%
6,83	14,12%	-0,90%	13,22%
6,90	13,87%	-0,90%	12,97%
6,98	13,63%	-0,90%	12,73%
7,05	13,39%	-0,90%	12,49%
7,13	13,16%	-0,90%	12,26%
<b>7,20</b>	<b>12,92%</b>	<b>-0,90%</b>	<b>12,02%</b>
7,28	12,69%	-0,90%	11,79%
7,35	12,47%	-0,90%	11,57%
7,43	12,24%	-0,90%	11,34%
7,50	12,02%	-0,90%	11,12%
7,58	11,80%	-0,90%	10,90%
7,65	11,59%	-0,90%	10,69%
7,73	11,37%	-0,90%	10,47%
7,80	11,16%	-0,90%	10,26%
7,88	10,95%	-0,90%	10,05%
7,95	10,75%	-0,90%	9,85%
8,03	10,54%	-0,90%	9,64%
8,10	10,34%	-0,90%	9,44%
8,18	10,14%	-0,90%	9,24%
8,25	9,94%	-0,90%	9,04%



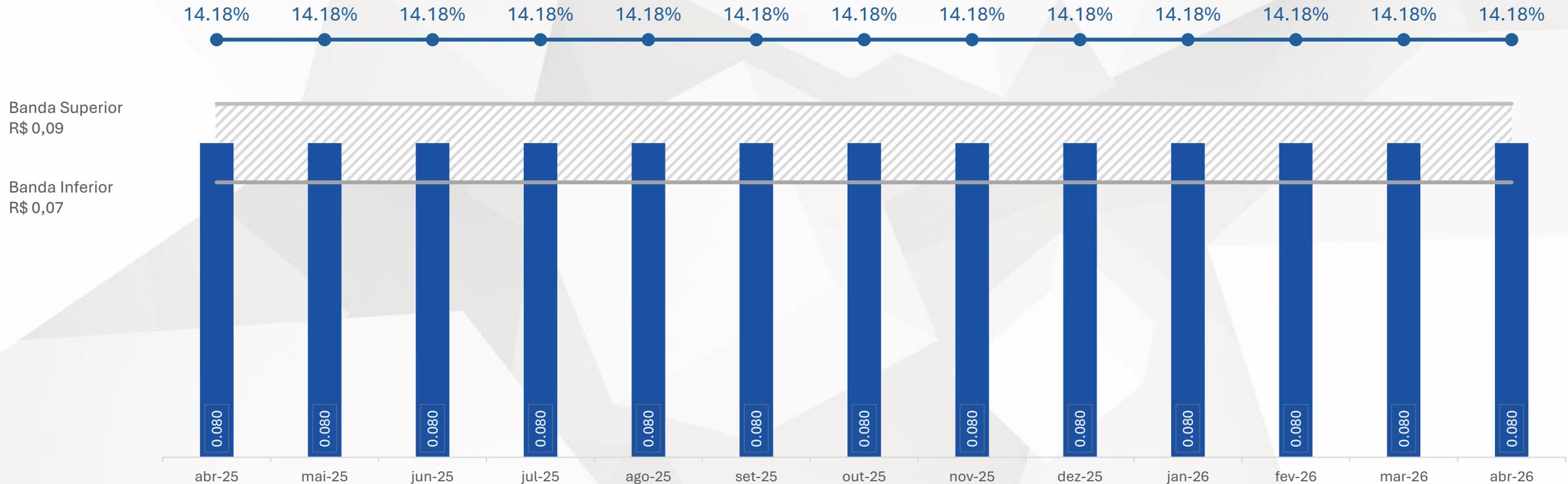
Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS

<sup>1</sup> Nesta tabela, consideramos apenas o desconto a mercado do fundo aplicado nos CRIs da carteira do CPTS.

# GUIDANCE DOS PRÓXIMOS DIVIDENDOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II

Com base no cenário atual e nas premissas de mercado, incluindo uma cotação de mercado de R\$ 7,20 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 14,18%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,09/cota e em outro mais pessimista de R\$ 0,07/cota.



### Disclaimer

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

# RESULTADO DO MÊS

## RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (REGIME DE CAIXA)

No mês de março, o fundo apresentou resultado de R\$0,077/cota e distribuiu R\$0,082, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,005/cota.

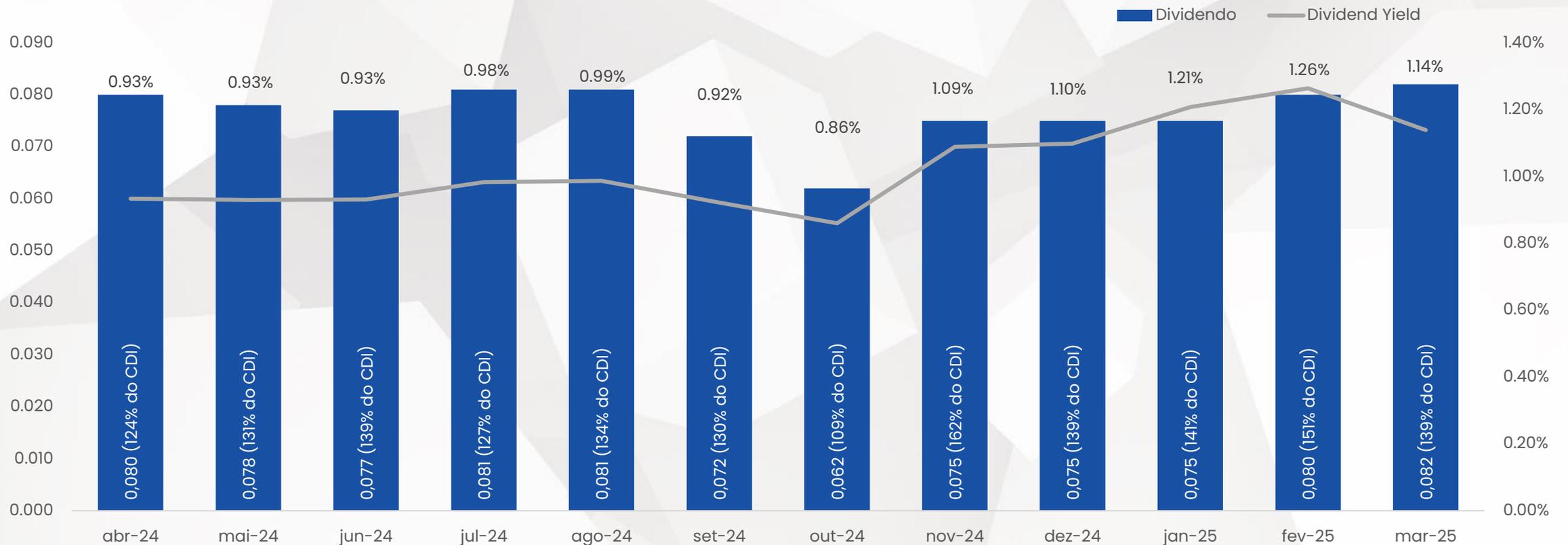
DRE - FII Capitânia Securities II	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Acumulado 2025
Receitas	26.809.157	24.880.420	27.913.700	30.110.122	30.197.845	35.279.512	29.143.860	94.621.217
Renda fixa	206.851	533.819	412.301	645.716	224.422	153.528	381.561	759.511
Rendimento de CRIs	14.759.573	16.233.839	12.173.543	10.026.741	9.574.711	8.661.197	7.818.077	26.053.984
Juros	10.136.552	8.732.284	7.336.953	5.818.735	5.193.618	5.288.465	4.378.391	14.860.474
Atualização monetária	4.623.021	7.501.555	4.836.589	4.208.006	4.381.093	3.372.732	3.439.686	11.193.510
Resultado com a negociação de CRIs	3.573.694	-298.337	1.235.322	2.350.958	-1.586.395	2.644.813	7.326.385	8.384.803
Ganho de capital	-1.346.063	-1.413.325	-6.879.892	-2.989.043	-4.492.751	34.068	-3.226.017	-7.684.700
Atualização monetária	4.919.757	1.114.988	8.115.214	5.340.001	2.906.356	2.610.745	10.552.402	16.069.503
Rendimento de FII	4.992.756	4.917.067	12.747.614	10.998.851	15.244.487	12.041.564	13.357.787	40.643.837
Ganhos de capital de FII	3.276.283	3.494.032	1.344.919	6.087.857	6.740.620	11.778.411	260.051	18.779.082
Despesas	-5.453.801	-5.343.715	-3.903.898	-5.984.179	-6.279.670	-7.214.928	-4.798.522	-18.293.119
Taxa de administração	-235.752	-221.294	-206.945	-189.388	-187.678	-181.929	-202.958	-572.565
Taxa de gestão e performance	-2.014.604	-1.891.054	-1.768.440	-1.764.993	-722.016	-1.021.398	-1.116.728	-2.860.141
Imposto sobre ganho de capital	-655.257	-698.804	-268.984	-1.218.034	-1.348.124	-2.351.988	-52.011	-3.752.123
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-2.453.464	-2.478.657	-1.517.283	-2.675.139	-3.865.578	-3.601.898	-3.231.530	-10.699.005
Outras despesas	-94.725	-53.906	-142.246	-136.625	-156.275	-57.716	-195.295	-409.285
<b>Resultado</b>	<b>21.355.356</b>	<b>19.536.704</b>	<b>24.009.802</b>	<b>24.125.944</b>	<b>23.918.175</b>	<b>28.064.584</b>	<b>24.345.337</b>	<b>76.328.097</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0,067</b>	<b>0,061</b>	<b>0,076</b>	<b>0,076</b>	<b>0,075</b>	<b>0,088</b>	<b>0,077</b>	<b>0,240</b>
Distribuição	22.883.626	19.705.345	23.837.111	23.837.111	23.837.111	25.426.251	26.061.907	75.325.269
Distribuição / Cota	0,072	0,062	0,075	0,075	0,075	0,08	0,082	0,237
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	11,64%	10,82%	13,87%	14,00%	15,50%	16,27%	14,56%	
Dividend Yield a.a. (12M)	11,28%	12,23%	13,00%	13,27%	14,67%	14,45%	12,75%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>175.575</b>	<b>6.935</b>	<b>179.626</b>	<b>468.459</b>	<b>549.524</b>	<b>3.187.857</b>	<b>1.471.287</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0,001</b>	<b>0,000</b>	<b>0,001</b>	<b>0,001</b>	<b>0,002</b>	<b>0,010</b>	<b>0,005</b>	

# DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

## DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de março foi de R\$ 0,082 por cota, com pagamento em 17/04/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 139% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

### Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

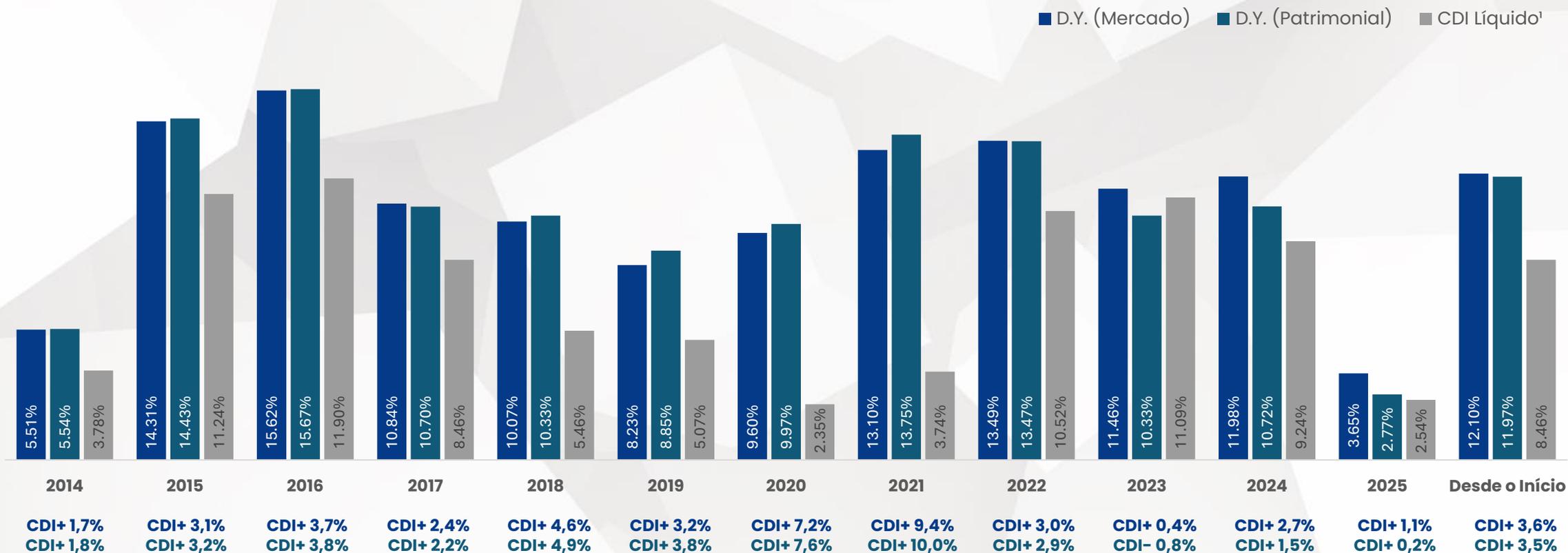


# DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,1% contra 8,4% do CDI líquido, ou **CDI + 3,6% ao ano**.

### Histórico de Distribuição – CPTS11

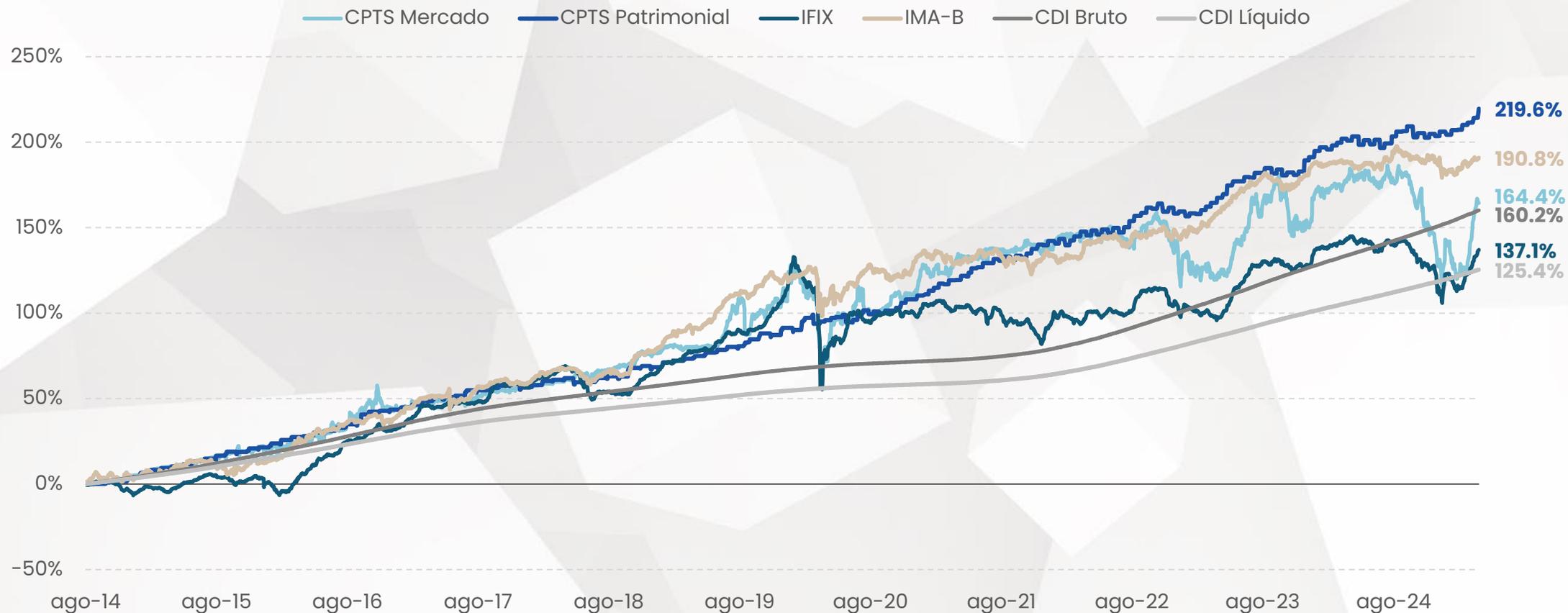


<sup>1</sup> O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

# RENTABILIDADE

## RETORNO ACUMULADO DO CPTS

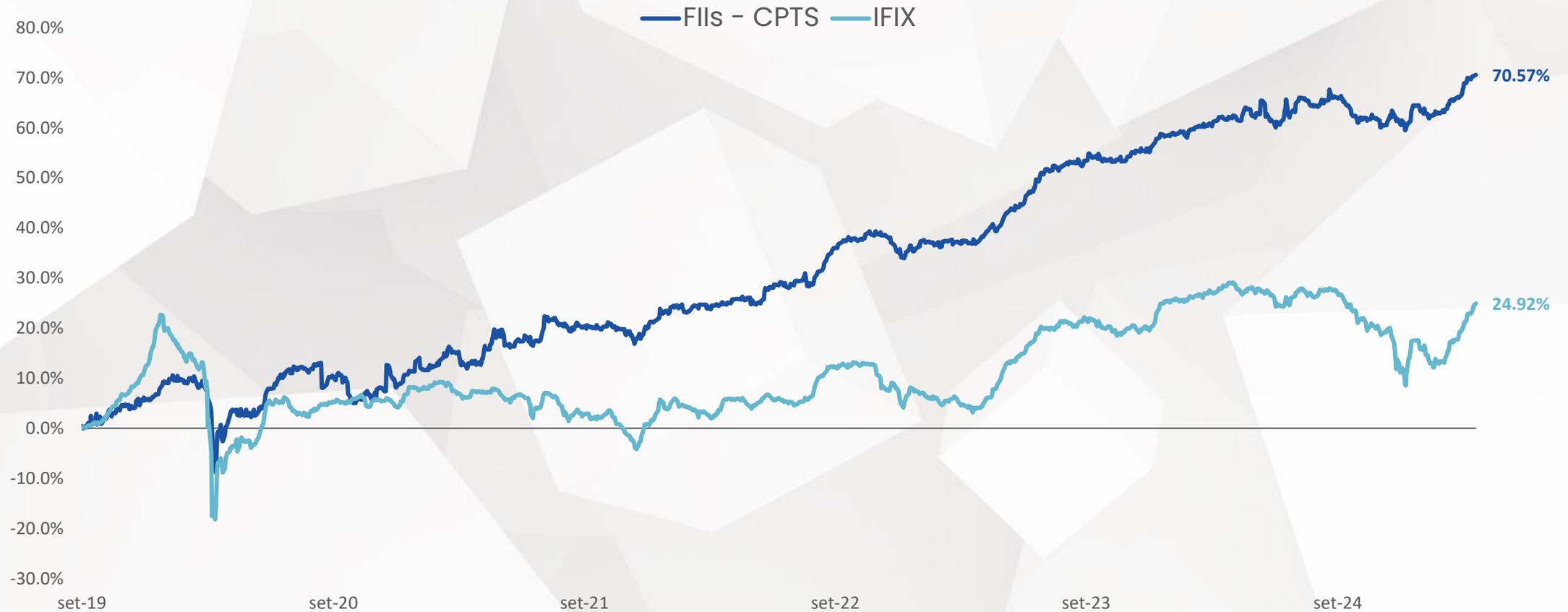
**A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em março foi equivalente a 15,05% e a rentabilidade patrimonial foi de 2,64% versus 6,14% do IFIX.** Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 164,4% e a cota patrimonial rendeu 219,6% versus 137,1% do IFIX e 160,2% do CDI Bruto.



# RENTABILIDADE

## RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIS

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em março foi de 2,91% versus 6,14% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 70,57% versus 24,92% do IFIX.



# MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

## COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva<sup>12</sup> de R\$ 12.8 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,62%, spread de 1,66%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
21K0665223	IPCA	CRI Bari 1E 98S Assái CPUR II	137.176.080	6,69%	0,18%
21E0407810	IPCA	CRI Truesec 1E 340S Gazit	136.940.155	5,89%	-1,14%
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	40.041.826	6,49%	-0,57%
22K0640841	DI	CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	15.000.500	3,99%	3,99%
<b>24E3617804</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Truesec 334E 2S Extrema II</b>	<b>12.199.998</b>	<b>8,50%</b>	<b>1,54%</b>
22L1309906	IPCA	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	5.210.997	8,27%	0,55%
22L1311979	IPCA	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	4.197.971	8,26%	0,54%
<b>20G0703083</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 83S GPA</b>	<b>346.515</b>	<b>10,40%</b>	<b>3,52%</b>
<b>22E1314836</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Truesec 50E 1S São Carlos</b>	<b>318.732</b>	<b>11,19%</b>	<b>4,33%</b>
<b>Total</b>			<b>351.432.774</b>	<b>6,46%</b>	<b>-0,38%</b>

<sup>1</sup> As compras definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

<sup>2</sup> O termo compras/vendas definitivas se refere a operações que realizamos no mercado primário ou secundário e não se confundem com operações temporárias para fins de gestão de caixa e/ou reconhecimento de correção monetária.

# MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

## VENDAS

- No mês, realizamos a venda definitiva<sup>12</sup> de R\$ 33,2 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 7,50%, spread de 0,47%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Taxa de Marcação a Mercado na Carteira (%)	Taxa ponderada de venda (%)	Spread ponderado de venda (%)	Resultado com a negociação (R\$)	Impacto Patrimonial (R\$)
21K0665223	IPCA	CRI Bari 1E 98S Assaí CPUR II	137.081.969	6,69%	10,00%	6,70%	0,18%	-76.754	25.101.174
21E0407810	IPCA	CRI Truesec 1E 340S Gazit	136.839.502	5,88%	9,49%	5,89%	-1,14%	-95.894	23.420.302
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	39.986.909	6,49%	8,89%	6,51%	-0,38%	-25.231	4.194.227
<b>21I0931497</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni</b>	<b>33.194.084</b>	<b>5,91%</b>	<b>7,74%</b>	<b>7,50%</b>	<b>0,47%</b>	<b>-2.842.884</b>	<b>593.660</b>
21I0277499	IPCA	CRI Opea 1E 383S Verticale	10.947.337	7,55%	8,67%	8,00%	2,16%	-187.793	263.180
22L1309906	IPCA	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	5.215.367	8,27%	8,41%	8,26%	0,52%	1.414	29.087
22L1311979	IPCA	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	4.201.490	8,26%	8,26%	8,25%	0,51%	1.125	3.517
<b>Total</b>			<b>367.466.658</b>	<b>6,36%</b>	<b>9,40%</b>	<b>6,53%</b>	<b>-0,28%</b>	<b>-3.226.017</b>	<b>53.605.146</b>

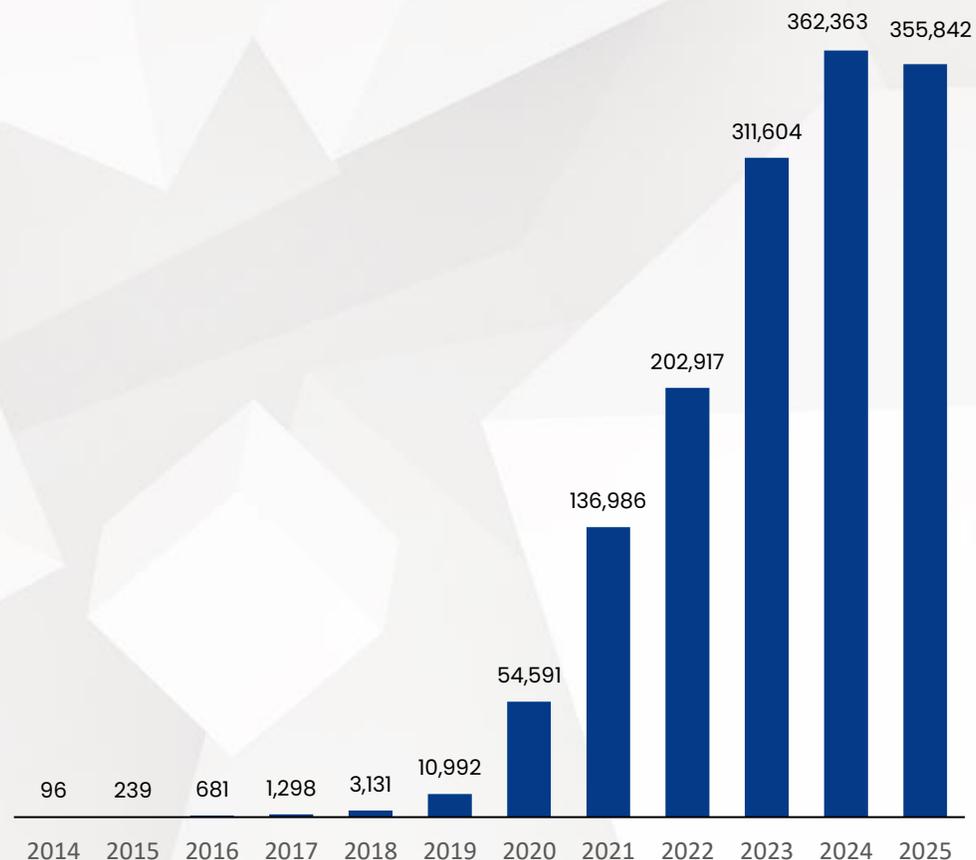
<sup>1</sup> As compras definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

<sup>2</sup> O termo compras/vendas definitivas se refere a operações que realizamos no mercado primário ou secundário e não se confundem com operações temporárias para fins de gestão de caixa e/ou reconhecimento de correção monetária.

No mês de março foi negociado um volume de R\$ 187.500.420, o que representa uma média diária de R\$ 9.868.443. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 355.842 cotistas, uma variação de -0,18% em relação ao mês anterior.

	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	187.005	170.917	162.644	187.500	2.511.738
Média Diária (R\$ Mil)	9.842	7.769	8.132	9.868	9.237
Giro Mensal (%)	8,6%	8,2%	8,2%	8,7%	8,0%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.170.766	1.973.713	2.011.852	2.288.363	2.413.538

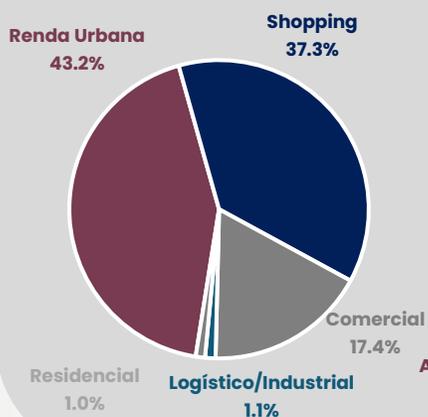
## EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



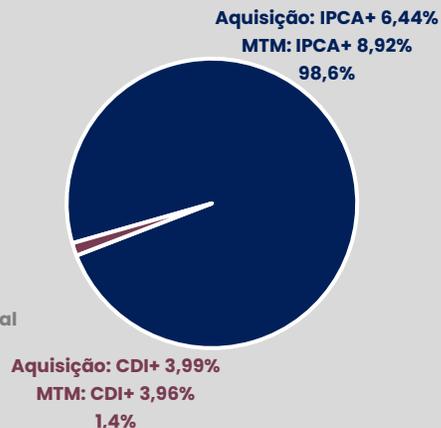
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 17 CRIs que representam 34,7% dos ativos e 74 FIIs que representam 55,6%. Além disso, 7,5% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. Enfatizamos que a nossa carteira de CRIs é *high grade*, com operações de menor risco e a grande maioria com garantias robustas e a nossa carteira de FIIs é composta principalmente por fundos de tijolo com exposição a imóveis nas melhores regiões de cada segmento e que possuem hoje, em nossa opinião, um maior *upside*.

### CARTEIRA DE CRI

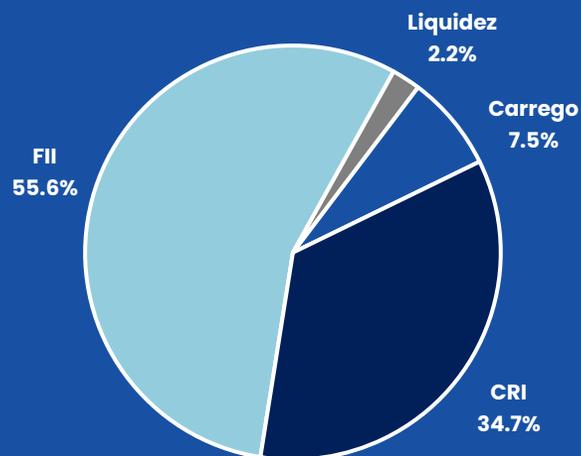
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



#### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

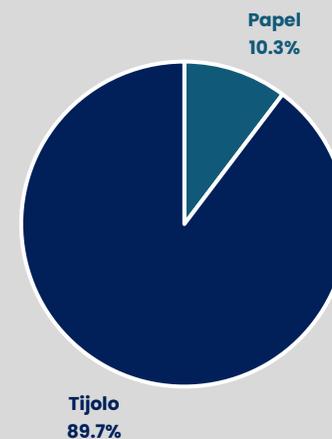


### CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

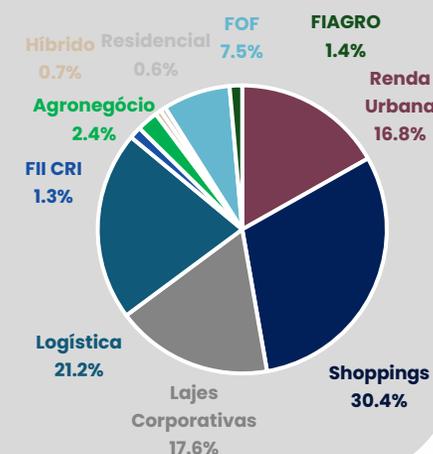


### CARTEIRA DE FII

#### EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



# CARTEIRA DE CRÉDITO

## RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 17 casos de crédito, representando 34,7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Renda Urbana com 43,2% da carteira de crédito (15,0% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 98,57% foi adquirida a IPCA + 6,44% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,92%) e 1,43% foi adquirida a CDI + 3,99% (a marcação a mercado está em CDI + 3,96%).** A carteira possui duration médio de 5,0 anos; spread médio de 1,52%; taxa nominal média de 16,48% e LTV médio de 66,59%. A carteira acumula R\$ 4,32 milhões (R\$ 0,014 por cota) de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Duration	Aquisição IPCA + (%)	MtM IPCA + (%)	Aquisição CDI (%)	MtM CDI (%)	Taxa implícita <sup>1</sup> IPCA + (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente Implícito <sup>1</sup> (%)	Taxa nominal (%)	Taxa nominal implícita <sup>1</sup> (%)	LTV (%)	AM acumulada (R\$)
Renda Urbana	473.920.322	14,99%	5,55	6,66%	8,92%	3,99%	3,96%	12,09%	1,88%	5,06%	16,92%	20,09%	81,22%	-1.756.800
Shopping	409.592.055	12,96%	4,49	6,06%	8,84%	-	-	12,76%	1,09%	5,02%	15,98%	19,91%	44,00%	3.858.921
Comercial	191.420.163	6,05%	4,82	6,50%	9,06%	-	-	12,71%	1,47%	5,12%	16,40%	20,06%	80,83%	2.148.483
Logístico/Industrial	12.367.909	0,39%	7,58	8,50%	8,41%	-	-	10,74%	1,03%	3,35%	16,00%	18,32%	74,70%	95.648
Residencial	10.966.346	0,35%	4,34	7,80%	10,65%	-	-	14,71%	2,97%	7,02%	18,12%	22,18%	20,05%	-26.593
<b>Total</b>	<b>1.098.266.795</b>	<b>34,74%</b>	<b>5,03</b>	<b>6,44%</b>	<b>8,92%</b>	<b>3,99%</b>	<b>3,96%</b>	<b>12,46%</b>	<b>1,52%</b>	<b>5,06%</b>	<b>16,48%</b>	<b>20,02%</b>	<b>66,59%</b>	<b>4.319.660</b>

<sup>1</sup> A "taxa implícita" considera o desconto do CPTS. Portanto, essa coluna é a marcação da carteira + o desconto do CPTS / duration do segmento.

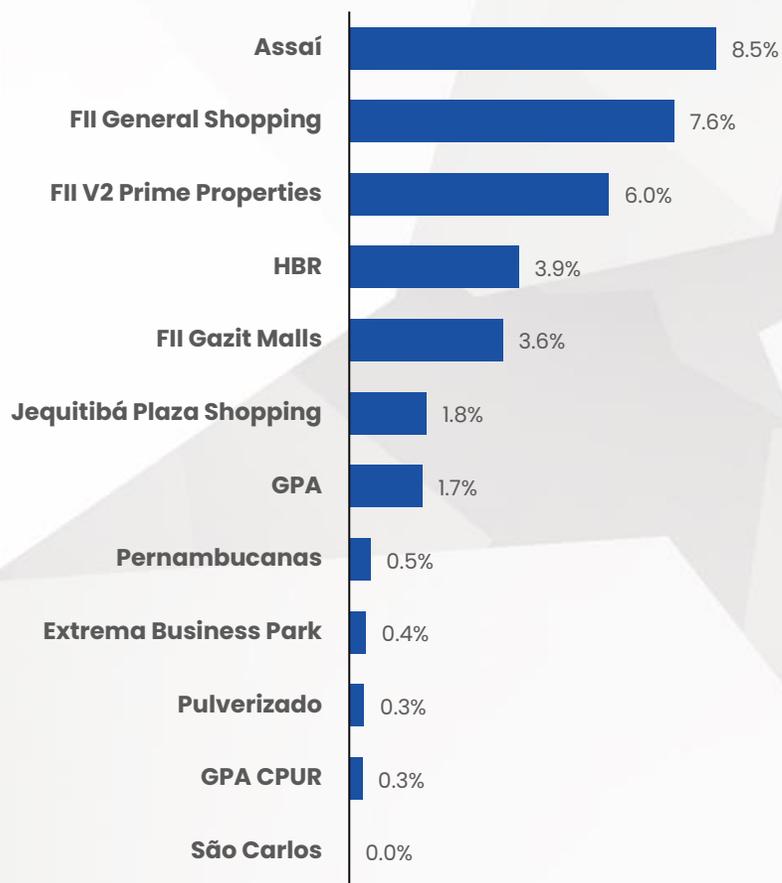
# CARTEIRA DE FII

## RESUMO POR SEGMENTO

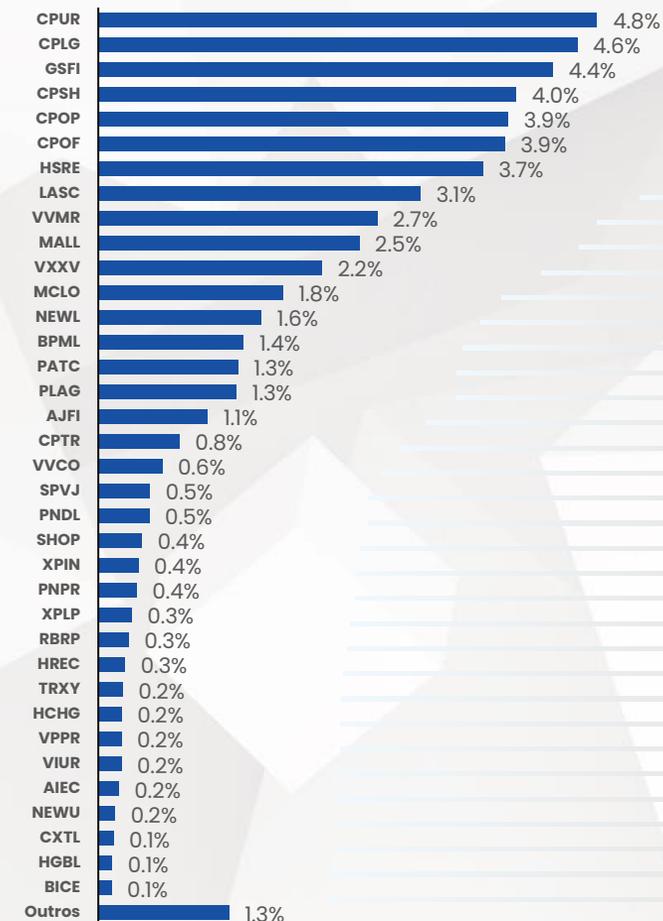
O Fundo possui uma carteira com 74 fundos imobiliários, representando 55,6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings com 30,4% da carteira de FII (16,9% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 89,7% é composta por fundos de tijolo e 10,3% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,87x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 18,7% para o valor patrimonial.** A carteira acumula um resultado não realizado de R\$ -62,2 milhões (R\$ -0,196 por cota), considerando o preço médio de aquisição dos ativos.

Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	Upside Patrimonial (%)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	534.733.053	16,91%	30,4%	12,48%	12	0,69x	44,9%	0,68%	8,47%
Logística	372.933.744	11,80%	21,2%	15,46%	18	0,97x	3,5%	0,87%	11,00%
Lajes Corporativas	308.476.344	9,76%	17,6%	8,34%	17	0,81x	23,6%	0,25%	3,01%
Renda Urbana	295.048.959	9,33%	16,8%	6,21%	5	1,05x	-4,7%	0,79%	9,90%
FOF	132.445.606	4,19%	7,5%	6,30%	4	1,06x	-5,3%	0,07%	0,80%
Agronegócio	41.953.425	1,33%	2,4%	1,62%	1	0,78x	27,7%	0,97%	12,26%
FIAGRO	24.598.900	0,78%	1,4%	0,00%	1	0,80x	24,9%	1,08%	13,78%
CRI	23.673.370	0,75%	1,3%	41,72%	9	0,87x	14,6%	0,93%	11,80%
Híbrido	11.569.878	0,37%	0,7%	7,13%	1	1,41x	-29,1%	0,00%	0,00%
Residencial	10.689.816	0,34%	0,6%	0,36%	5	0,70x	42,7%	0,40%	4,89%
Hotel	267.831	0,01%	0,0%	0,38%	1	0,47x	110,8%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>1.756.390.926</b>	<b>55,6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74</b>	<b>0,87x</b>	<b>18,7%</b>	<b>0,63%</b>	<b>7,84%</b>

### MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



### MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por fundos geridos pela Capitânia

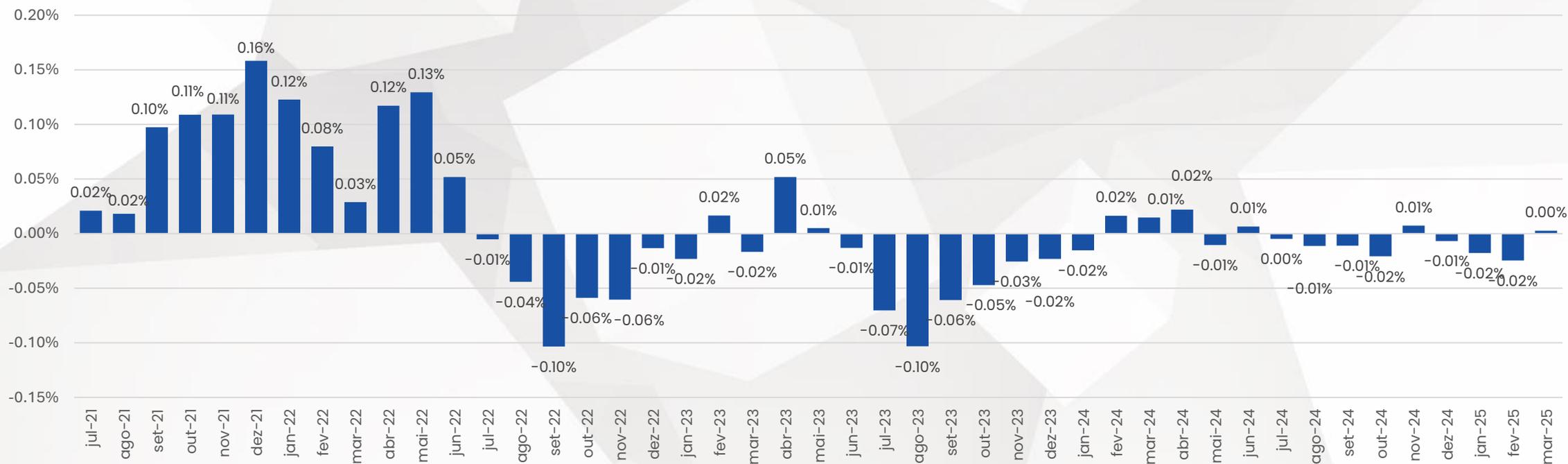
CPUR	68,3%
CPLG	93,4%
GSFI	40,6%
CPSH	29,1%
CPOP	30,2%
CPOF	63,5%
HSRE	27,0%
LASC	61,0%
VVMR	74,2%
MALL	11,4%
VXXV	100,0%
MCLO	8,6%
NEWL	45,9%
BPML	18,5%
PATC	84,3%
PLAG	45,5%
AJFI	43,4%
CPTR	24,2%
VVCO	86,6%
SPVJ	8,4%
PNDL	45,1%
SHOP	34,7%
XPIN	5,7%
PNPR	100,0%
XPLP	2,3%
RBRP	7,2%
HREC	5,4%
TRXY	54,8%
HCHG	12,4%
VPPR	33,7%
VIUR	6,1%
AIEC	10,7%
NEWU	71,7%
CXTL	39,4%
HGBL	11,2%
BICE	4,0%

# CARTEIRA – COMPROMISSADAS

## RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de março o CPTS possuía 13,0% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,72%
- No começo da estratégia, a alavancagem do fundo foi muito positiva, pois comprávamos CRIs a IPCA + 6% com uma inflação de mais de 10% (rendendo cerca de 16%) enquanto o CDI estava em 2% com um custo de 1% das compromissadas (custando cerca de 3%). Conforme os juros foram subindo e o IPCA foi se reduzindo ao longo de 2022 essa conta se inverteu e o custo passou a ser próximo ou então maior que a receita. Mesmo assim, o resultado da estratégia ainda continua sendo positivo em aproximadamente 0,39% (cerca de 8,9 milhões de reais).

### Impacto das operações compromissadas no PL do fundo



Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – SHOPPING



#### CRI Truesec 1E 236S GSFI (20G0800227)

**Vencimento: 19/07/2032**

Devedor	FII General Shoppings
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	44,0%
Rating	AA

A operação é lastreada nos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.



#### CRI Truesec 1E 340S Gazit (21E0407810)

**Vencimento: 15/05/2037**

Devedor	FII Gazit Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 5,89%
LTV	N/A
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de locação dos Shoppings do portfólio da Gazit no Brasil envolvidos nessa securitização, os shoppings: Prado Boulevard, Morumbi Town e Shopping Light. Além da cessão dos proventos dos outros ativos: Mais Shopping e Shopping Internacional que compõe o portfólio da Gazit Brasil. Operação conta com o CF dos fluxos do portfólio de shoppings da Gazit no Brasil.



#### CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping (21F1076965)

**Vencimento: 15/06/2036**

Devedor	Jequitibá Plaza Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	47,8%
Rating	A

A operação é lastreada nos recebíveis do Jequitibá Plaza Shopping, localizado em Itabuna-BA e administrado pela JESC I. O CRI foi o refinanciamento da antiga emissão a uma taxa mais baixa, conta ainda com lock-up de 2 anos e prêmio de quitação antecipada. Garantia é a AF do shopping e CF dos recebíveis.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LAJES CORPORATIVAS

#### CRI São Carlos Truesec 1S 50E (22E1314836)

Vencimento: 17/09/2029



Devedor	São Carlos
Taxa de Emissão	IPCA + 7,38%
LTV	N/A
Rating	AA-

CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.

#### CRI Virgo 4E 264S Evolution (21F0097589)

Vencimento: 20/05/2036



Devedor	FII XP Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5,80%
LTV	78,5%
Rating	-

A operação foi feita para alavancar a compra de 3 lajes AAA pelo FII XP Properties, gerido pela XP: o Faria Lima Plaza, localizado em São Paulo, o iTower e o Evolution, localizados em Alphaville. As 4 séries de CRIs compartilham a garantia. Hoje o fundo tem uma alta vacância e aos poucos vem conseguindo reduzir a vacância nos últimos anos. Acreditamos que nos próximos meses/anos o fundo deve ser capaz de equilibrar sua situação financeira.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



#### CRI Habitasec 1E 148S HBR (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR Realty
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	59,1%
Rating	-

A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis objeto das locações, avaliados em R\$ 230MM, conforme laudo vigente. Além disso as garantias incluem também alienação fiduciária de ações das SPEs detentoras dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de aluguel, além de aval da HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro listado na bolsa sob o ticker HBRE3.



#### CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem (21G0507867)

Vencimento: 25/06/2036

Devedor	HBR Realty
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	83,7%
Rating	-

A operação é garantida por 11 imóveis "ComVem" de varejo urbano e o HBR Concept Tower detidos pela HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro listado na bolsa sob o ticker HBRE3.



#### CRI Opea 82E 1S Pernambucanas (22K0640841)

Vencimento: 09/11/2029

Devedor	Pernambucanas
Taxa de Emissão	CDI + 2.50%
LTV	N/A
Rating	-

CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



#### CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA (20L0687133)

**Vencimento: 26/12/2035**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	78,3%
Rating	-

A operação é lastreada em contratos de locações atípicos de duas lojas do Grupo GPA. Uma loja é da marca Pão de Açúcar e está localizada em São Paulo e a outra é da bandeira Extra, localizada em Guarulhos. A operação conta com AF e CF de ambos os imóveis.



#### CRI Bari 1E 98S Assaí TRXF (21K0665223)

**Vencimento: 10/11/2041**

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	80,6%
Rating	-

A operação possui como finalidade financiar a compra de duas lojas locadas ao Assaí pelo TRX Real Estate II (TRXF), sendo elas localizadas em Ipatinga - MG e Cidade Alta - RJ. O valor dos imóveis que serão adquiridas pelo FII é de R\$ 177 milhões a valor do laudo inicial, logo, a operação parte de um LTV de 70%. Conta ainda com a AF e CF dos recebíveis destes imóveis. Posteriormente, o TRXF vendeu os ativos para o CPUR, de forma que essa passou a ser o novo devedor da operação.



#### CRI Opea 1E 296S GPA CPUR Tito (20K0010253)

**Vencimento: 19/10/2035**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	67,1%
Rating	AA

A operação tem como garantia: (i) Alienação fiduciária do imóvel e (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis de locação do ativo. O ativo da operação é uma loja do GPA bandeira Pão de Açúcar localizada na região da Vila Romana, em São Paulo.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



#### CRI Bari 1E 93S Assaí CPUR (21I0277341)

**Vencimento: 10/09/2041**

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	86,2%
Rating	-

CRI que possui como garantia a AF de 3 lojas da bandeira Assaí, 2 no Sudeste e 1 no Norte. Ao todo são 41.675m<sup>2</sup> de ABL com valor de aquisição de R\$209mm adquiridas pelo FII TRXF11 (posteriormente o fundo CPUR11 comprou os ativos do TRXF11, passando a ser o novo cedente) com contratos atípicos casados com o prazo de vencimento do CRI.



#### CRI Opea 1E 435S GPA CPUR (21K0196620)

**Vencimento: 15/10/2036**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,20%
LTV	73,9%
Rating	-

A operação possui como garantia a AF de três lojas da bandeira Pão de Açúcar localizados em diferentes municípios do estado de São Paulo: Santana, Granja Viana e Atibaia. O CRI iniciou como uma alavancagem feita pelo FII EVBI11 (atualmente CPUR11). O contrato de locação do imóvel é atípico e vigora até Set/2047.



#### CRI GPA TRX Bari 83S 1E (20G0703083)

**Vencimento: 15/10/2036**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	64,5%
Rating	-

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 6 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, locadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com garantia das próprias lojas (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LOGÍSTICA



CRI Truesec 334E 1S Extrema II (24E3617803 e 24E3617804)

**Vencimento: 25/04/2044**

Devedor	Extrema Business Park
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	70.7%
Rating	-

O CRI foi emitido para alavancagem da construção do Projeto Business Park Extrema AAA que conta com 2 fases e é o 3º maior condomínio logístico do Brasil com 207 mil m<sup>2</sup> de ABL. A primeira fase já foi totalmente completa com exceção da expansão do galpão da Via Varejo que se dará conforme demanda para outros locatários. Fase 2 já começou a avançar nas obras e os novos contratos de locação já estão sendo firmados.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RESIDENCIAL



CRI Virgo 4E 463S Wimo IV (22B0914263)

Vencimento: 26/01/2037

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%
LTV	22,3%
Rating	-

A cessão dos DCs do FIDC Wimo para o CRI conta é de uma base pulverizada de mais de 93 devedores com bom nível de diversificação e cobertura de garantias. Os recebíveis têm uma taxa média de IPCA + 1.23% a.m. de CET, bem acima do custo do CRI em análise, o que, além da estrutura de subordinação dão uma margem de segurança de fluxos e cobertura de garantias para os titulares do CRI em casos de eventuais execuções.



CRI Virgo 4E 252S Wimo (21D0779652)

Vencimento: 25/01/2036

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%
LTV	20,4%
Rating	-

A cessão dos DCs do FIDC Wimo para o CRI conta é de uma base pulverizada de mais de 93 devedores com bom nível de diversificação e cobertura de garantias. Os recebíveis têm uma taxa média de IPCA + 1.23% a.m. de CET, bem acima do custo do CRI em análise, o que, além da estrutura de subordinação dão uma margem de segurança de fluxos e cobertura de garantias para os titulares do CRI em casos de eventuais execuções.

# DISCLAIMER

## CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.

### CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

