



21 anos

RELATÓRIO MENSAL
CPTS11

FEVEREIRO 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)

2,01

R\$ 6,33 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2,73

R\$ 8,59 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

14,77%

15,87% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,088

0,075 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,08

0,075 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

16,27%

14,45% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

8,1

9,0 nos últimos 12 meses

Cotistas
(Nº)

356.478

358.602 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

93%

92% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,98%

8,73% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	129,8% (8,2% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	211,4% (11,4% a.a.)
CDI Bruto	157,7% (9,4% a.a.)
IMA-B	185,6% (10,5% a.a.)
IFIX	123,4% (7,9% a.a.)
Ibovespa	118,5% (7,7% a.a.)

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

10,3%

versus 4,1% do IFIX

TIR Posições Abertas:
8,8% versus 3,9% do IFIX

TIR Posições Encerradas:
13,3% versus 4,4% do IFIX

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

11,6%

versus 6,8% do IMA-B

TIR Posições Abertas:
8,2% versus 5,1% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:
13,3% versus 7,8% do IMA-B

¹ 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 fevereiro foi de 3,14% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,31%, enquanto o IFIX avançou 3,34% e o IMA-B avançou 0,50%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 6,33, o que representa um desconto de aproximadamente 26,3% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,59.

A carteira de recebíveis foi impactada pela abertura da curva de títulos públicos no mês, de forma que a marcação a mercado foi de IPCA + 8,73% para IPCA + 8,98%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 1,64%, contra 3,34% do IFIX.

A alta de 1,31% do IPCA em fevereiro foi a de maior patamar para o mês em 22 anos. O Brasil teve uma melhora intra-mês, mas fechou negativo, com o Ibovespa caindo 2,6%, o real perdendo 0,6% contra o dólar e as taxas de juros das NTNBS de dez anos subindo de 7,64% para 7,78%.

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 fevereiro, o CPTS possuía em sua carteira 15 CRIs, que representam 34,7% dos ativos, sendo que 100% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,98% e sem exposição à papéis indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 89 FIIs, que representam 52,9% dos ativos, sendo que 91,8% da carteira é composta por fundos de tijolo e 8,2% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +35,7% e de +22,9% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +66,8% sobre a carteira de FIIs ou de 30,3% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

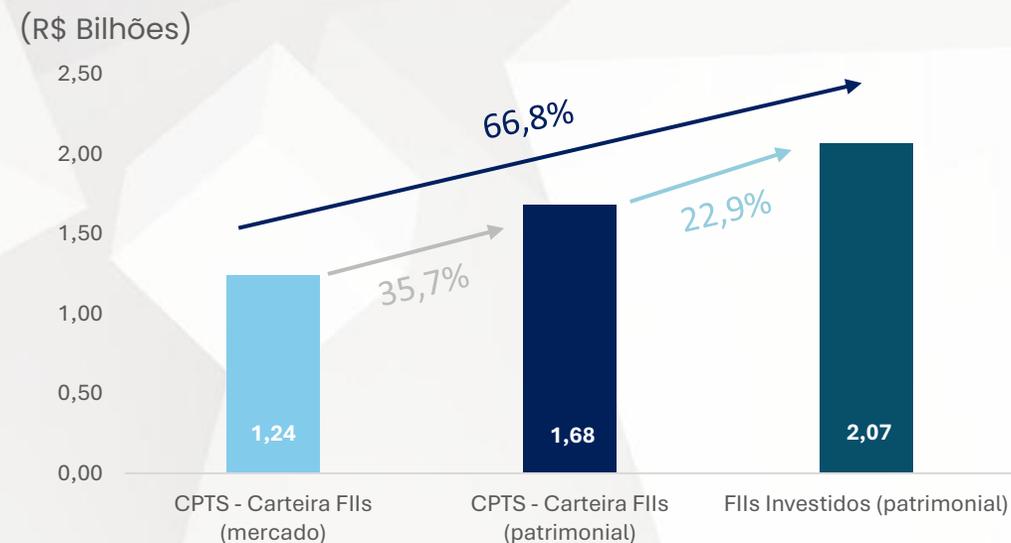


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 28/02/2025 de R\$ 6,33 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 14,77% 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.
6,11	16,44%	-0,90%	15,54%
6,18	16,18%	-0,90%	15,28%
6,26	15,92%	-0,90%	15,02%
6,33	15,67%	-0,90%	14,77%
6,41	15,42%	-0,90%	14,52%
6,48	15,17%	-0,90%	14,27%
6,56	14,93%	-0,90%	14,03%
6,63	14,69%	-0,90%	13,79%
6,71	14,46%	-0,90%	13,56%
6,78	14,22%	-0,90%	13,32%
6,86	13,99%	-0,90%	13,09%
6,93	13,77%	-0,90%	12,87%
7,01	13,54%	-0,90%	12,64%
7,08	13,32%	-0,90%	12,42%
7,16	13,10%	-0,90%	12,20%
7,23	12,89%	-0,90%	11,99%
7,31	12,68%	-0,90%	11,78%
7,38	12,47%	-0,90%	11,57%
7,46	12,26%	-0,90%	11,36%
7,53	12,05%	-0,90%	11,15%
7,61	11,85%	-0,90%	10,95%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,11	35,78%	-0,90%	34,88%
6,18	34,07%	-0,90%	33,17%
6,26	32,50%	-0,90%	31,60%
6,33	31,04%	-0,90%	30,14%
6,41	29,69%	-0,90%	28,79%
6,48	28,43%	-0,90%	27,53%
6,56	27,25%	-0,90%	26,35%
6,63	26,14%	-0,90%	25,24%
6,71	25,10%	-0,90%	24,20%
6,78	24,11%	-0,90%	23,21%
6,86	23,17%	-0,90%	22,27%
6,93	22,28%	-0,90%	21,38%
7,01	21,43%	-0,90%	20,53%
7,08	20,62%	-0,90%	19,72%
7,16	19,85%	-0,90%	18,95%
7,23	19,11%	-0,90%	18,21%
7,31	18,40%	-0,90%	17,50%
7,38	17,72%	-0,90%	16,82%
7,46	17,07%	-0,90%	16,17%
7,53	16,44%	-0,90%	15,54%
7,61	15,83%	-0,90%	14,93%



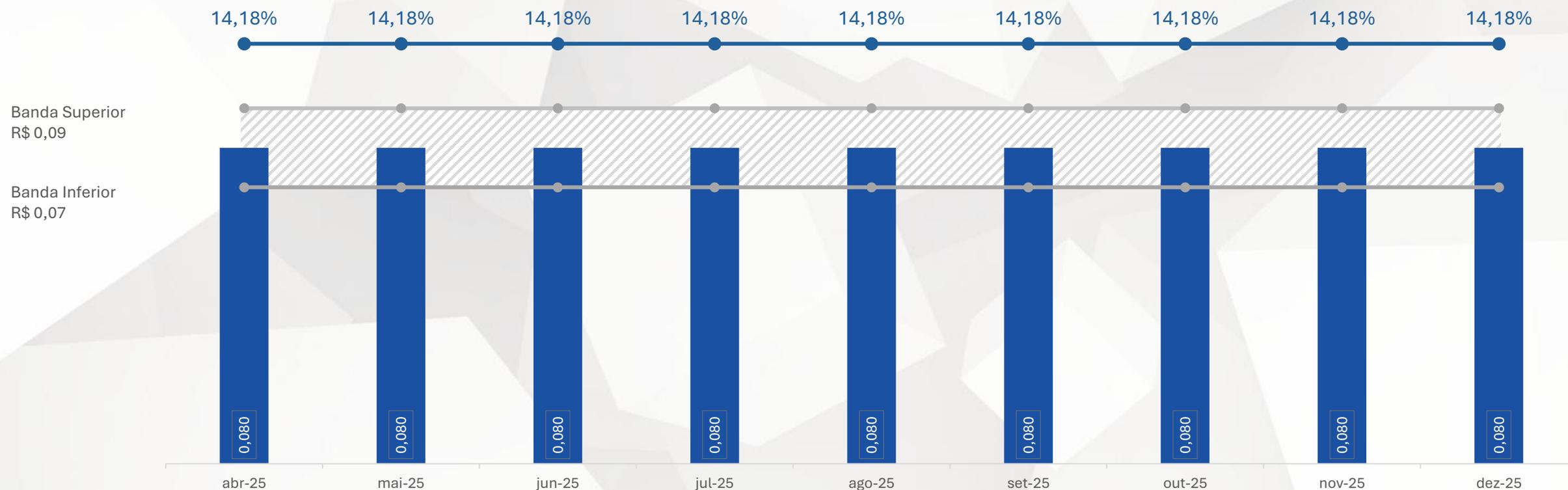
[Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS](#)

¹ Nesta tabela, consideramos FIIs e Caixa marcados a valor patrimonial e aplicamos o desconto apenas sobre a carteira de CRIs.

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 fevereiro, o fundo apresentou resultado de R\$0,088/cota e distribuiu R\$0,080, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,010/cota.

DRE – FII Capitânia Securities II	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Acumulado 2025
Receitas	20.442.149	26.809.157	24.880.420	27.913.700	30.110.122	30,197,845	35.279.512	65.477.357
Renda fixa	210.325	206.851	533.819	412.301	645.716	224,422	153.528	377.950
Rendimento de CRIs	14.311.518	14.759.573	16.233.839	12.173.543	10.026.741	9,574,711	8.661.197	18.235.907
Juros	10.257.013	10.136.552	8.732.284	7.336.953	5.818.735	5,193,618	5.288.465	10.482.083
Atualização monetária	4.054.505	4.623.021	7.501.555	4.836.589	4.208.006	4,381,093	3.372.732	7.753.824
Resultado com a negociação de CRIs	977.790	3.573.694	-298.337	1.235.322	2.350.958	-1,586,395	2.644.813	1.058.418
Ganho de capital	-2.477.360	-1.346.063	-1.413.325	-6.879.892	-2.989.043	-4,492,751	34.068	-4.458.683
Atualização monetária	3.455.150	4.919.757	1.114.988	8.115.214	5.340.001	2,906,356	2.610.745	5.517.101
Rendimento de FII	4.667.902	4.992.756	4.917.067	12.747.614	10.998.851	15,244,487	12.041.564	27.286.050
Ganhos de capital de FII	274.613	3.276.283	3.494.032	1.344.919	6.087.857	6,740,620	11.778.411	18.519.031
Despesas	-4.858.741	-5.453.801	-5.343.715	-3.903.898	-5.984.179	-6,279,670	-7.214.928	-13.494.597
Taxa de administração	-239.748	-235.752	-221.294	-206.945	-189.388	-187,678	-181.929	-369.606
Taxa de gestão e performance	-2.048.759	-2.014.604	-1.891.054	-1.768.440	-1.764.993*	-722,016	-1.021.398	-1.743.413
Imposto sobre ganho de capital	-54.923	-655.257	-698.804	-268.984	-1.218.034	-1,348,124	-2.351.988	-3.700.112
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-2.463.948	-2.453.464	-2.478.657	-1.517.283	-2.675.139	-3,865,578	-3.601.898	-7.467.475
Outras despesas	-51.363	-94.725	-53.906	-142.246	-136.625	-156,275	-57.716	-213.991
Resultado	15.583.407	21.355.356	19.536.704	24.009.802	24.125.944	23,918,175	28.064.584	51.982.760
Resultado / Cota	0,049	0,067	0,061	0,076	0,076	0,075	0,088	0,164
Distribuição	25.744.079	22.883.626	19.705.345	23.837.111	23.837.111	23,837,111	25.426.251	49.263.362
Distribuição / Cota	0,081	0,072	0,062	0,075	0,075	0,075	0,08	0,155
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	12,50%	11,64%	10,82%	13,87%	14,00%	15,50%	16,27%	
Dividend Yield a.a. (12M)	10,51%	11,28%	12,23%	13,00%	13,27%	14,67%	14,45%	
Resultado Acumulado	1.703.845	175.575	6.935	179.626	468.459	549,524	3.187.857	
Resultado Acumulado / Cota	0,005	0,001	0,000	0,001	0,001	0,002	0,010	

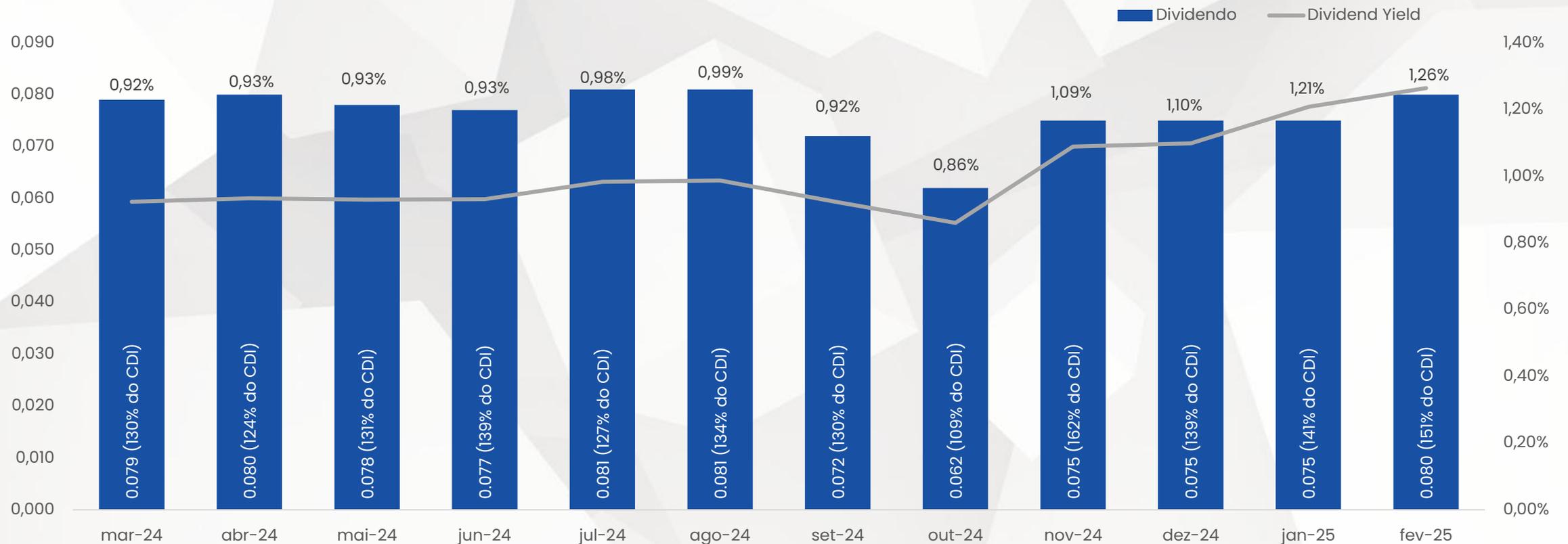
* No mês, houve o provisionamento da taxa de performance referente ao mês de dezembro de 2024, que ficou em R\$353.191,95.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de fevereiro foi de R\$ 0,08 por cota, com pagamento em 21/03/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 151% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

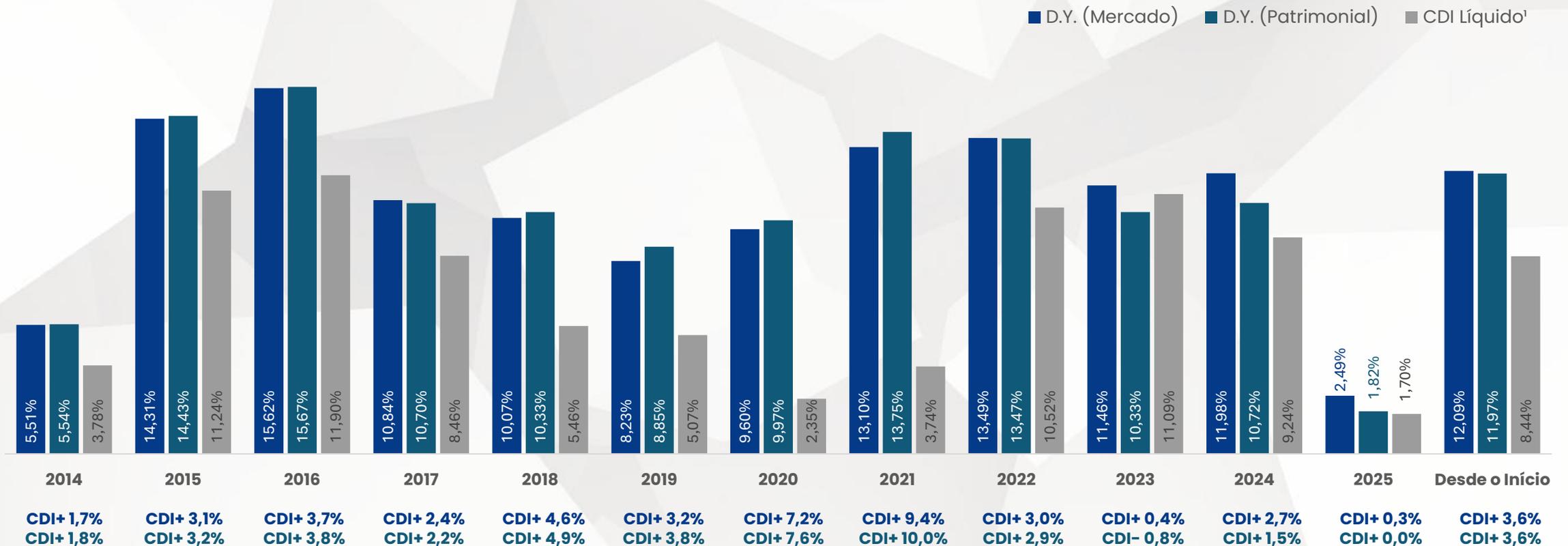


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

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

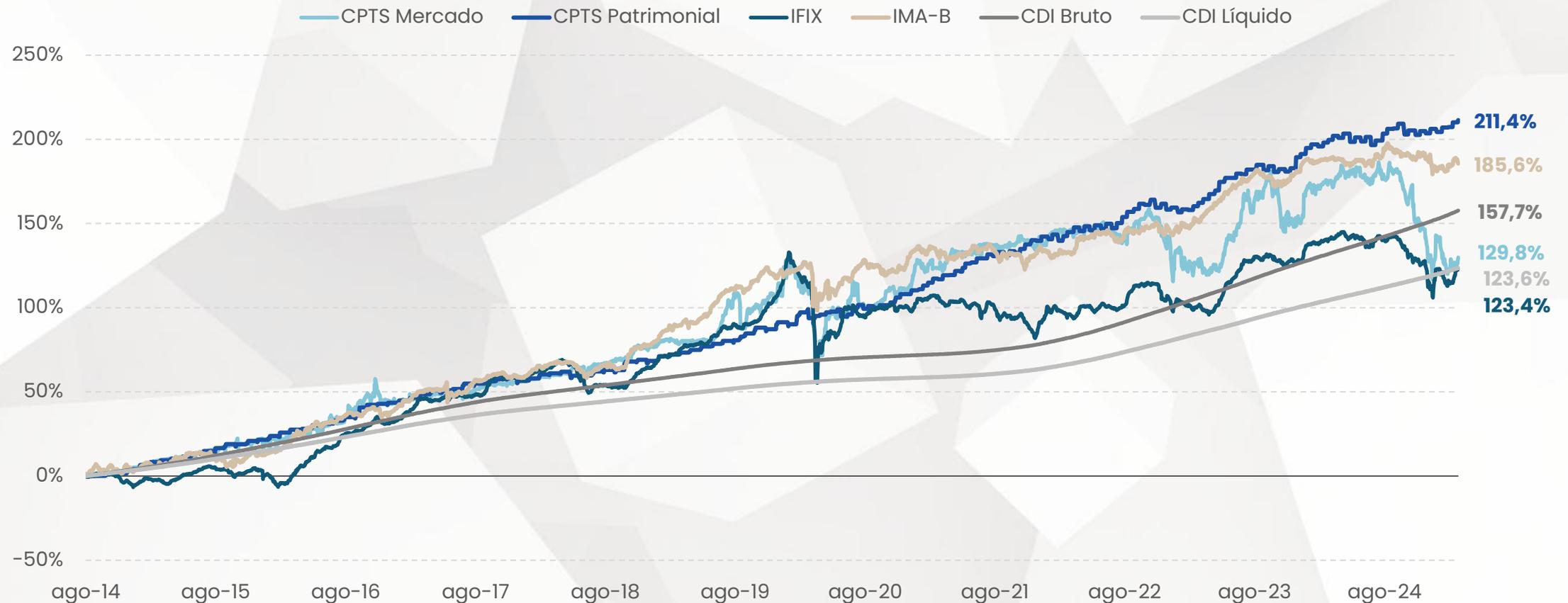


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

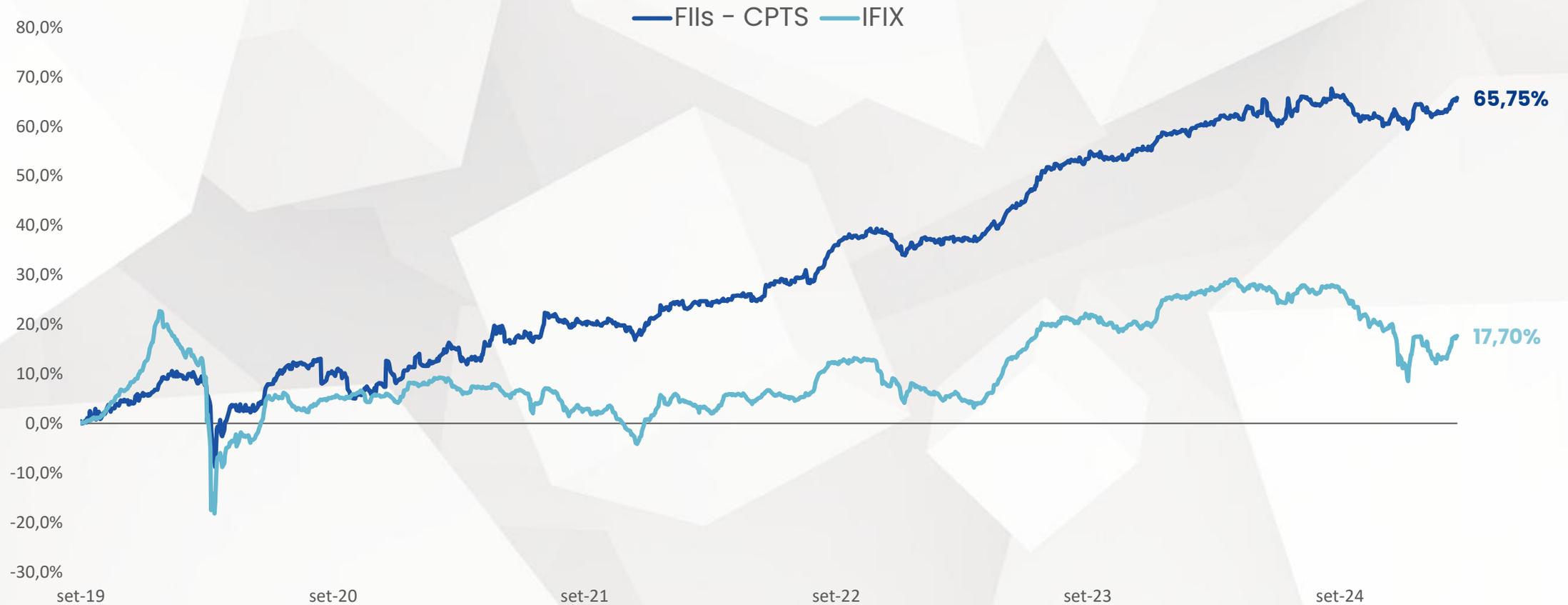
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em fevereiro foi equivalente a 3,14% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,31% versus 3,34% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 129,8% e a cota patrimonial rendeu 211,4% versus 123,3% do IFIX e 157,7% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em fevereiro foi de 1,64% versus 3,34% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 65,75% versus 17,70% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 574 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 9,38%, spread de 3,35%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	212.560.562	6,49%	0,17%
22F0783752	IPCA	CRI Bari 3E 1S Grupo Mateus	573.725	9,38%	3,35%
Total			228,414,047	6.63%	-0.28%

¹ As compras definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

² 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 definitiva¹² de R\$ 69,8 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 5,56%, spread de -1,36%.

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\$)
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	212.414.734	6,49%	8,81%	6,50%	0,17%	-76.200	21.718.846
21A0709253	IPCA	CRI Virgo 4E 99S BRF PE	59.245.362	5,50%	9,11%	5,25%	-1,71%	899.559	10.972.595
21I0277499	IPCA	CRI Opea 1E 383S Verticale	17.548.328	7,55%	8,47%	7,77%	1,61%	-147.500	436.188
21I0931497	IPCA	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	9.749.124	5,91%	7,68%	7,16%	0,41%	-657.229	259.584
22F0783752	IPCA	CRI Bari 3E 1S Grupo Mateus	585.246	9,38%	9,06%	9,09%	3,09%	11.046	-672
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA	242.283	8,94%	4,60%	9,71%	3,76%	-8.109	-942
Total			299.785.076	6,35%	8,81%	6,36%	-0,10%	21.568	33.385.599

- Conforme mencionamos nos relatórios anteriores, o único imóvel que servia de garantia na operação do CRI BRF PE estava sendo vendido pelo fundo GARE11. Essa venda resultaria na quitação do CRI, o que de fato ocorreu agora, em fevereiro. A quitação gerou um resultado financeiro de aproximadamente R\$900 mil e um ganho patrimonial de cerca de R\$11 milhões. Isso porque o CRI estava marcado na carteira a IPCA + 9,11%, mas foi quitado ao par, com taxa de IPCA + 5,25%.

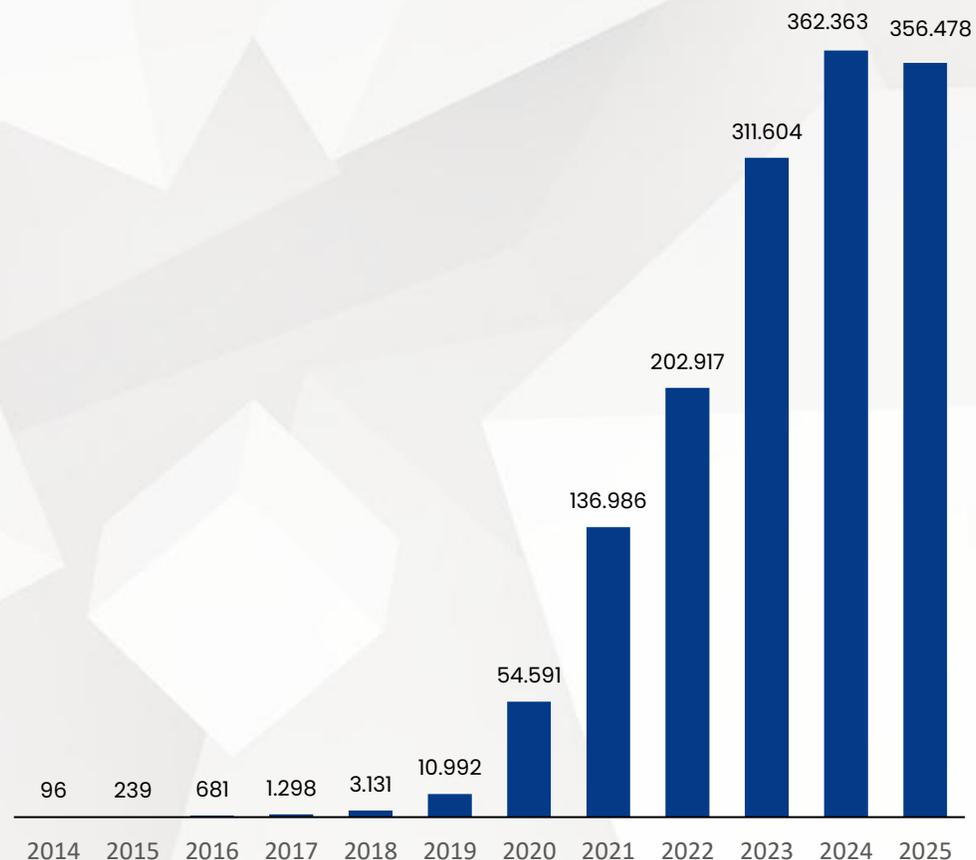
¹ As compras definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

² 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 fevereiro foi negociado um volume de R\$ 162,643,912, o que representa uma média diária de R\$ 8,132,196. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 356,478 cotistas, uma variação de -0,59% em relação ao mês anterior.

	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	173,471	187,005	170,917	162,644	2,458,257
Média Diária (R\$ Mil)	9,130	9,842	7,769	8,132	9,020
Giro Mensal (%)	7.7%	8.6%	8.2%	8.2%	7.8%
Presença em pregões (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2,189,836	2,170,766	1,973,713	2,011,852	2,445,810

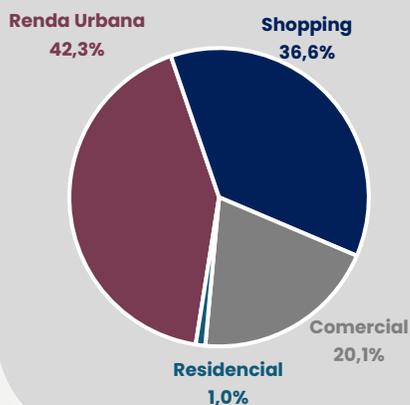
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



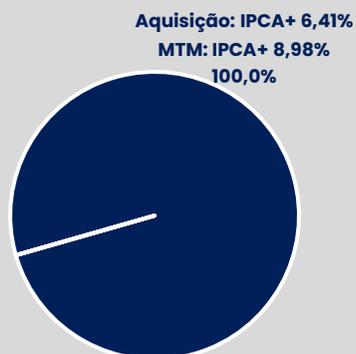
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 15 CRIs que representam 34,7% dos ativos e 89 FIIs que representam 52,9%. Além disso, 6,3% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. 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

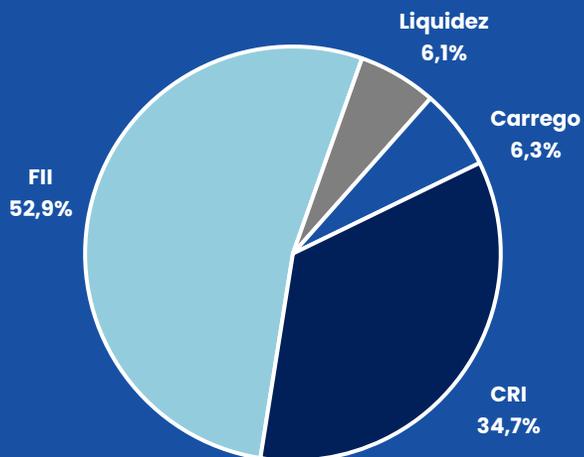
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

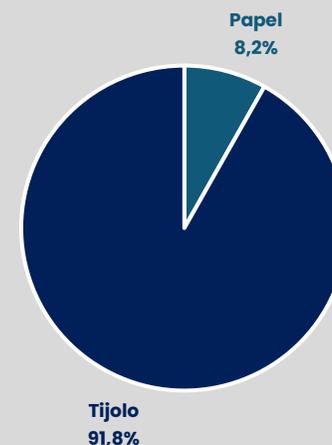


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

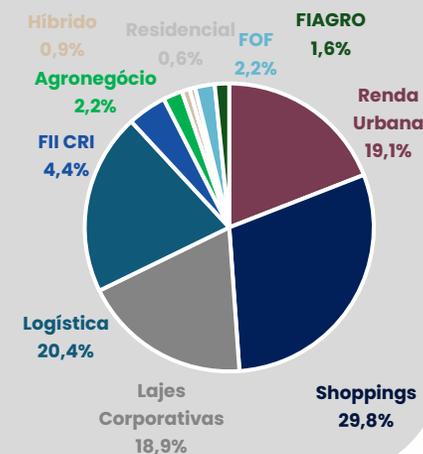


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 15 casos de crédito, representando 34,7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Renda Urbana com 42,3% da carteira de crédito (14,7% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,41% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,98%)**. A carteira possui duration médio de 5,1 anos; spread médio de 2,27%; taxa nominal média de 17,64% e LTV médio de 65,56%. A carteira acumula R\$ 8,44 milhões (R\$ 0,027 por cota) de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Duration	Taxa de aquisição IPCA + (%)	Taxa de marcação a mercado IPCA + (%)	Taxa implícita ¹ IPCA + (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente Implícito ¹ (%)	Taxa nominal (%)	Taxa nominal implícita ¹ (%)	LTV (%)	AM acumulada (R\$)
Renda Urbana	466.492.004	14,68%	5,63	6,68%	8,97%	13,65%	2,46%	7,14%	17,89%	22,57%	80,30%	355.553
Shopping	404.134.506	12,72%	4,51	6,06%	9,01%	14,84%	2,14%	7,98%	17,48%	23,31%	43,82%	7.801.860
Comercial	221.340.459	6,96%	4,96	6,41%	8,87%	14,17%	2,01%	7,32%	17,35%	22,65%	76,46%	425.291
Residencial	11.273.342	0,35%	4,37	7,80%	10,50%	16,53%	3,63%	9,66%	19,17%	25,20%	20,55%	-140.801
Total	1.103.240.310	34,71%	5,08	6,41%	8,98%	14,22%	2,27%	7,51%	17,64%	22,88%	65,56%	8.441.903

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

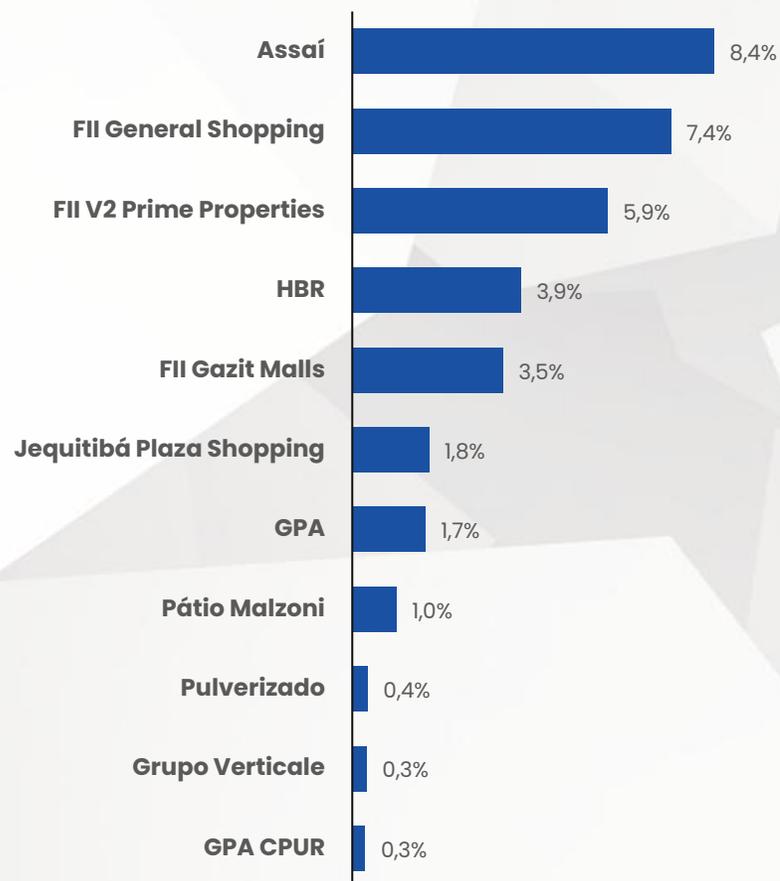
CARTEIRA DE FII

RESUMO POR SEGMENTO

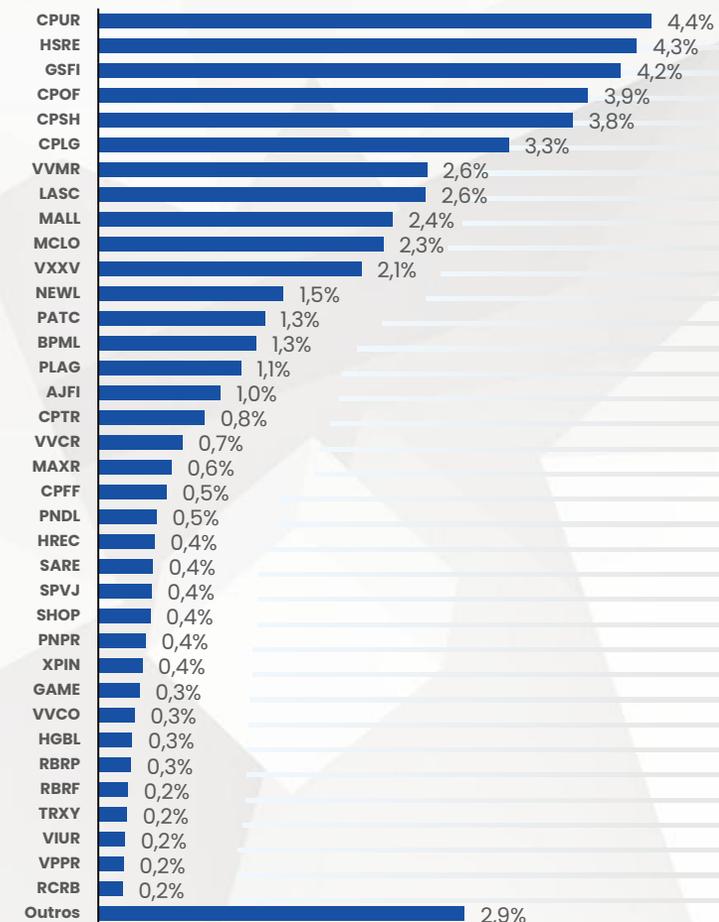
O Fundo possui uma carteira com 89 fundos imobiliários, representando 52,9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings com 29,8% da carteira de FII (15,8% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 91,8% é composta por fundos de tijolo e 8,2% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,84x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 22,9% para o valor patrimonial.** A carteira acumula um resultado não realizado de R\$ -106,1 milhões (R\$ -0,334 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	501.109.052	15,77%	29,8%	12,48%	12	0,67x	48,6%	0,95%	11,95%
Logística	342.559.950	10,78%	20,4%	15,46%	19	0,94x	6,7%	0,25%	3,00%
Renda Urbana	320.319.440	10,08%	19,1%	6,21%	6	1,00x	-0,4%	0,89%	11,22%
Lajes Corporativas	317.623.029	9,99%	18,9%	8,34%	21	0,81x	23,8%	0,54%	6,63%
CRI	73.495.014	2,31%	4,4%	41,72%	14	0,86x	16,0%	1,14%	14,57%
FIAGRO	36.908.324	1,16%	2,2%	6,30%	7	0,91x	10,1%	0,88%	11,06%
Agronegócio	36.301.614	1,14%	2,2%	1,62%	1	0,68x	47,4%	1,12%	14,29%
FOF	27.003.363	0,85%	1,6%	0,00%	1	0,71x	41,0%	0,96%	12,20%
Híbrido	15.005.532	0,47%	0,9%	7,13%	2	1,29x	-22,2%	0,21%	2,53%
Residencial	10.491.734	0,33%	0,6%	0,36%	5	0,71x	41,0%	0,26%	3,20%
Hotel	270.741	0,01%	0,0%	0,38%	1	0,48x	107,0%	0,00%	0,00%
Total	1.681.087.794	52,9%	-	-	89	0,84x	22,9%	0,72%	8,99%

MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por fundos geridos pela Capitânia

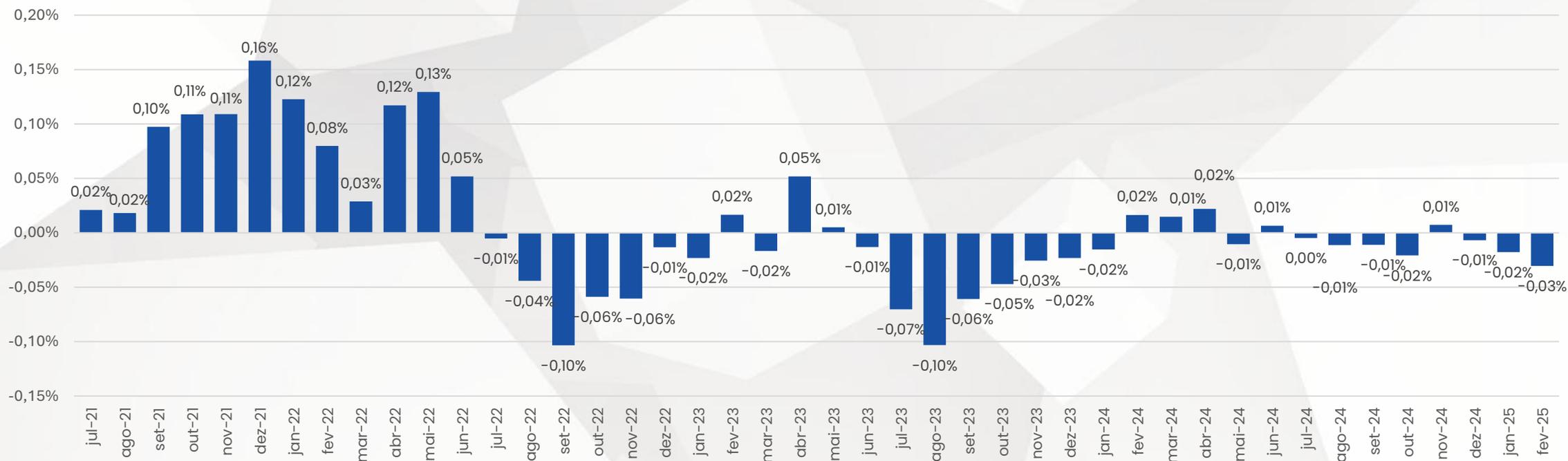
CPUR: 74,1%
HSRE: 27,0%
GSFI: 40,6%
CPOF: 56,3%
CPSH: 28,1%
CPLG: 79,4%
VVMR: 73,9%
LASC: 57,9%
MALL: 11,5%
MCLO: 8,6%
VXXV: 100,0%
NEWL: 45,6%
PATC: 83,0%
BPML: 17,9%
PLAG: 45,1%
AJFI: 42,6%
CPTR: 23,1%
VVCR: 32,3%
MAXR: 32,5%
CPFF: 19,8%
PNDL: 45,1%
HREC: 5,1%
SARE: 13,8%
SPVJ: 8,4%
SHOP: 34,7%
PNPR: 100,0%
XPIN: 5,8%
GAME: 7,0%
VVCO: 86,5%
HGBL: 11,2%
RBRP: 5,8%
RBRF: 1,0%
TRXY: 54,9%
VIUR: 6,1%
VPPR: 33,1%
RCRB: 6,7%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de fevereiro o CPTS possuía 11,8% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,64%
- 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 8,6 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 Virgo 4E 329S Pátio Malzoni (21I0931497)

Vencimento: 15/09/2031

Devedor	FII VBI Catuaí Triple A
Taxa de Emissão	IPCA + 5,92%
LTV	55,7%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m² e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os covenants são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.



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 1E 383S Verticale (21I0277499)

Vencimento: 20/09/2033

Devedor	Grupo Verticale
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00%
LTV	40,2%
Rating	-

Operação que possui como garantia a Cessão Fiduciária da receita de aluguel e a Alienação Fiduciária de ativos localizados na região metropolitana de São Paulo. São lojas de varejo das bandeiras: Don Paco, MC Donald's e Dia (%) pertencentes ao grupo DPM e que fez uma JV com a incorporadora Verticale. Os recursos do CRI são para aporte na JV e início do ciclo dos projetos da empresa.

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 CPUR II (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 41.675m² 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.

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

