



21 anos

RELATÓRIO MENSAL CPTS11

MAIO 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:

328.558.329

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)

2,43

R\$ 7,39 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2,92

R\$ 8,90 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

11,93%

10,69% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,090

0,084 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,087

0,085 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

15,08%

12,61% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

8,2

9,3 nos últimos 12 meses

Cotistas
(Nº)

355.297

354.816 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

90%

91% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,39%

8,51% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

4,03%

4,02% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	177,6% (9,9% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	231,6% (11,8% a.a.)
CDI Bruto	165,9% (9,5% a.a.)
IMA-B	202,0% (10,8% a.a.)
IFIX	147,7% (8,8% a.a.)
Ibovespa	143,8% (8,6% a.a.)

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

12,1%

versus 7,7% do IFIX

TIR Posições Abertas:
11,9% versus 8,9% do IFIX

TIR Posições Encerradas:
12,5% versus 4,8% do IFIX

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

12,2%

versus 7,4% do IMA-B

TIR Posições Abertas:
10,5% versus 6,4% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:
13,0% versus 8,0% 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.

COMENTÁRIO DO GESTOR

CPTS11 – FII Capitânia Securities II

RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade a mercado do fundo em maio foi de -2,04% e a rentabilidade patrimonial foi de 2,20%, enquanto o IFIX avançou 1,44% e o IMA-B avançou 1,70%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,39, o que representa um desconto de aproximadamente 16,9% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,90.

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 + 8,51% para IPCA + 8,39%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 1,93%, contra 1,44% do IFIX.

O Ibovespa fechou com alta de 1,5% no mês e sobe 13,9% no ano. Em dólares, a bolsa brasileira sobe 23% no ano até maio. O real operou quase todo o mês em alta contra o dólar, mas não resistiu às pressões domésticas e fechou com queda de 0,8%. Assim como na moeda, os juros nominais para janeiro de 2027 operaram quase todo o mês em estabilidade, mas fecharam em alta de 13,88% para 14,13%.

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 maio, o CPTS possuía em sua carteira 23 CRIs, que representam 33,1% dos ativos, sendo que 99,4% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,39% e 0,6% da carteira é indexada ao CDI com taxa de marcação a CDI + 4,03%.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 81 FIIs, que representam 57,4% dos ativos, sendo que 87,2% da carteira é composta por fundos de tijolo e 12,8% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +20,4% e de +9,5% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +31,8% sobre a carteira de FIIs ou de 18,5% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

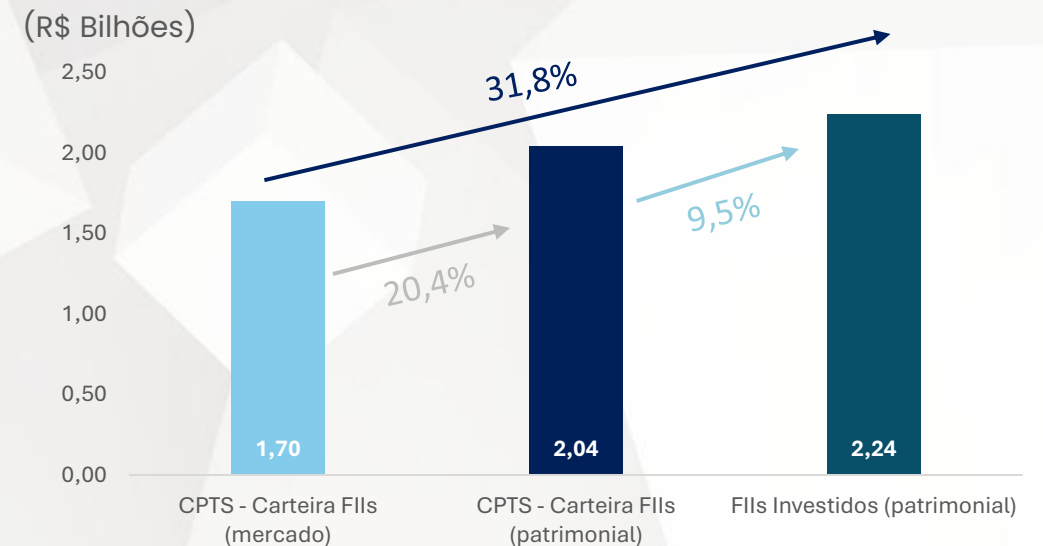


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 30/05/2025 de R\$ 7,39 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,93% 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.
6,64	15,39%	-0,90%	14,35%
6,72	15,13%	-0,90%	14,10%
6,79	14,88%	-0,90%	13,84%
6,87	14,62%	-0,90%	13,59%
6,94	14,38%	-0,90%	13,35%
7,02	14,13%	-0,90%	13,10%
7,09	13,89%	-0,90%	12,86%
7,17	13,65%	-0,90%	12,63%
7,24	13,41%	-0,90%	12,39%
7,32	13,18%	-0,90%	12,16%
7,39	12,95%	-0,90%	11,93%
7,47	12,72%	-0,90%	11,71%
7,54	12,50%	-0,90%	11,48%
7,62	12,27%	-0,90%	11,26%
7,69	12,05%	-0,90%	11,04%
7,77	11,84%	-0,90%	10,83%
7,84	11,62%	-0,90%	10,62%
7,92	11,41%	-0,90%	10,41%
7,99	11,20%	-0,90%	10,20%
8,07	10,99%	-0,90%	9,99%
8,14	10,79%	-0,90%	9,79%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,64	14,59%	-0,90%	13,56%
6,72	14,33%	-0,90%	13,30%
6,79	14,08%	-0,90%	13,05%
6,87	13,82%	-0,90%	12,80%
6,94	13,58%	-0,90%	12,55%
7,02	13,33%	-0,90%	12,31%
7,09	13,09%	-0,90%	12,07%
7,17	12,85%	-0,90%	11,83%
7,24	12,61%	-0,90%	11,60%
7,32	12,38%	-0,90%	11,37%
7,39	12,15%	-0,90%	11,14%
7,47	11,92%	-0,90%	10,91%
7,54	11,70%	-0,90%	10,69%
7,62	11,47%	-0,90%	10,47%
7,69	11,25%	-0,90%	10,25%
7,77	11,04%	-0,90%	10,04%
7,84	10,82%	-0,90%	9,82%
7,92	10,61%	-0,90%	9,61%
7,99	10,40%	-0,90%	9,41%
8,07	10,19%	-0,90%	9,20%
8,14	9,99%	-0,90%	9,00%



Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS

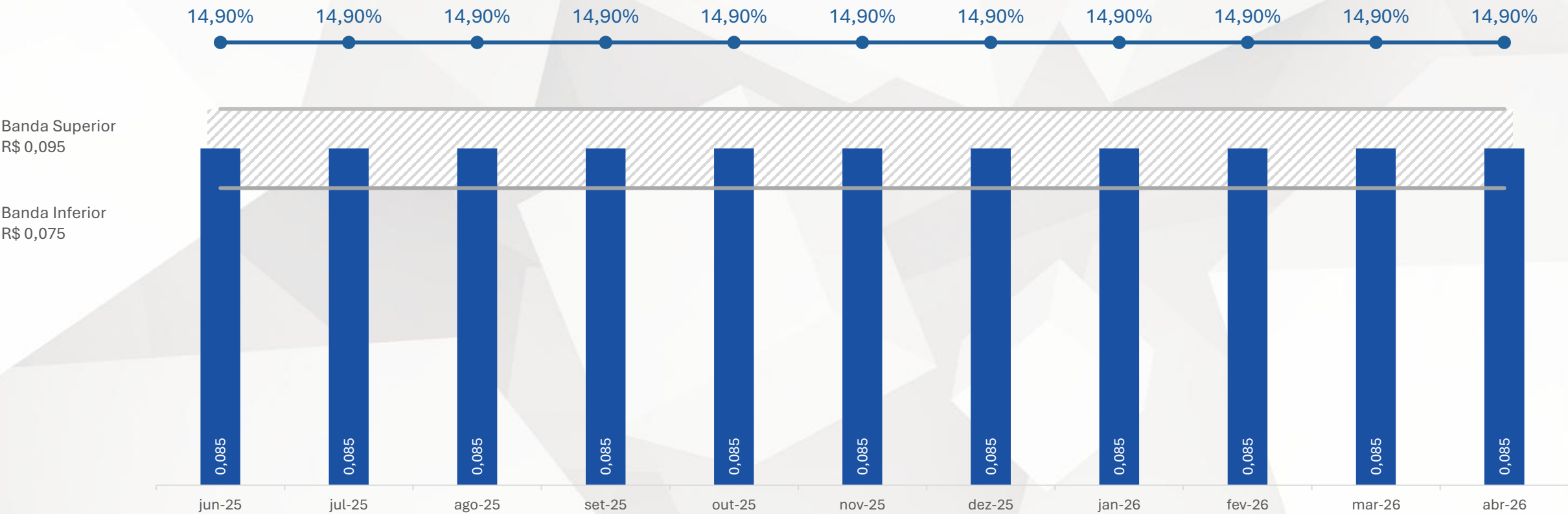
¹ Nesta tabela, consideramos apenas o desconto a mercado do fundo aplicado nos CRIs da carteira do CPTS.

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\$ 7,40 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,085/cota (equivalente à um DY a.a de 14,90%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,095/cota e em outro mais pessimista de R\$ 0,075/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 DAS OPERAÇÕES DOS FIIs CAPITÂNIA

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Na tabela abaixo, apresentamos a performance até o momento, do investimento pelo CPTS nos fundos geridos pela Capitânia. Destacamos que não há dupla cobrança de taxa de gestão A TIR média dos fundos Capitânia no CPTS foi de 19,5% contra uma TIR de 15,7% do IFIX, 12,3% do CDI e 9,3% do IMA-B. Resolvemos criar essa seção para dar transparência quanto às transações envolvendo fundos da gestora e até o momento temos uma geração de valor bastante consistente.

Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-322,007,360	155,274,673	0	Aberta	203,881,385	37,148,698	186.0%	50.2%	14.1%	25.2%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90,794,537	76,922,112	1,679,354	Aberta	24,875,895	12,682,824	64.6%	10.1%	12.1%	5.5%
FOF	FII Capitânia REIT FOF	CPFF	-32,697,539	34,527,307	364,949	Encerrada	0	2,194,717	52.4%	7.2%	11.7%	2.5%
Logística	FII Capitânia Logística	CPLG	-577,841,165	419,351,034	8,912,819	Aberta	169,140,592	19,563,280	23.9%	9.7%	12.4%	9.6%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-609,034,911	366,645,080	19,374,960	Aberta	255,823,724	32,808,853	16.7%	17.5%	12.3%	10.4%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-319,829,871	189,271,079	15,488,492	Aberta	135,445,814	20,375,514	14.5%	13.4%	12.1%	6.5%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-229,823,186	102,334,053	0	Aberta	141,741,273	14,252,140	11.3%	10.7%	12.0%	6.5%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-587,812,805	431,241,684	6,160,698	Aberta	165,418,938	15,008,515	10.9%	19.9%	12.5%	11.2%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-47,403,132	9,426,941	3,453,895	Aberta	34,114,223	-408,073	-1.2%	9.2%	11.8%	6.1%
Total			-2,817,244,506	1,784,993,963	55,435,167	-	1,130,441,844	153,626,469	19.5%	15.7%	12.3%	9.3%

RESULTADO DO MÊS

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (REGIME DE CAIXA)

No mês de maio, o fundo apresentou resultado de R\$0,09/cota e distribuiu R\$0,087, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,007/cota.

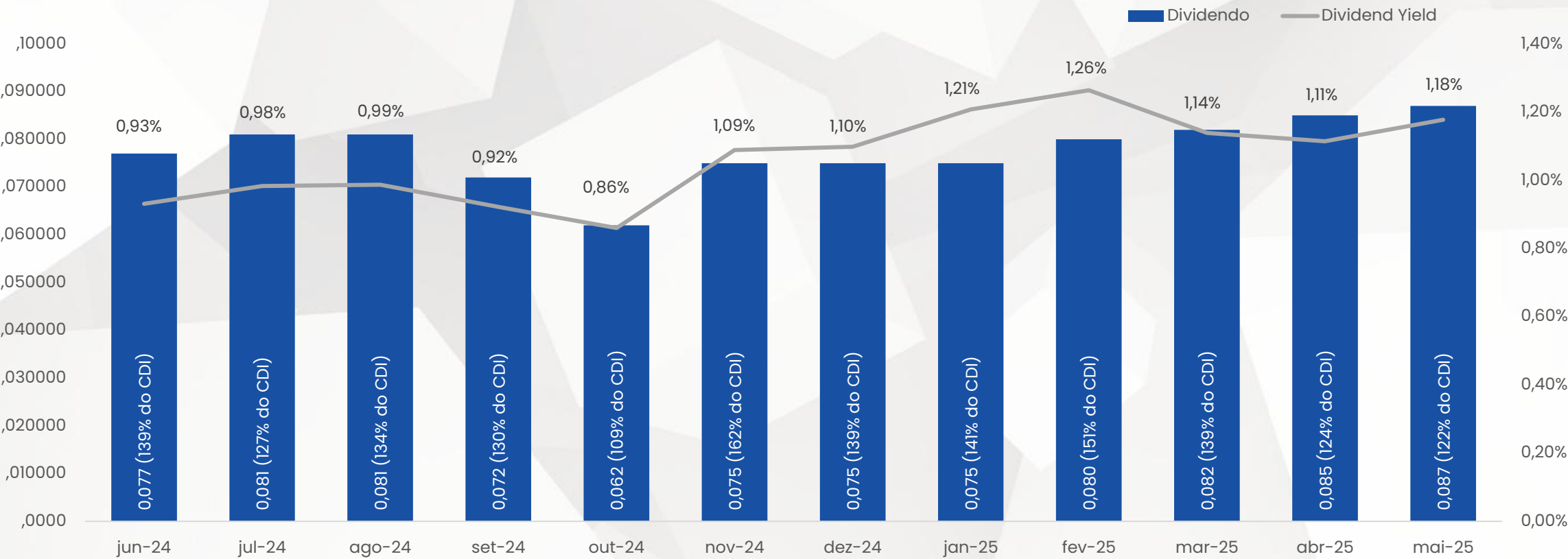
DRE - FII Capitânia Securities II	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Acumulado 2025
Receitas	27.913.700	30.110.122	30.197.845	35.279.512	29.143.860	33.998.890	39.047.222	167.667.329
Renda fixa	412.301	645.716	224.422	153.528	381.561	488.512	749.263	1.997.285
Rendimento de CRIs	12.173.543	10.026.741	9.574.711	8.661.197	7.818.077	9.831.985	12.435.623	48.321.592
Juros	7.336.953	5.818.735	5.193.618	5.288.465	4.378.391	5.624.261	6.735.181	27.219.915
Atualização monetária	4.836.589	4.208.006	4.381.093	3.372.732	3.439.686	4.207.724	5.700.442	21.101.677
Resultado com a negociação de CRIs	1.235.322	2.350.958	-1.586.395	2.644.813	7.326.385	5.882.505	2.026.660	16.293.967
Ganho de capital	-6.879.892	-2.989.043	-4.492.751	34.068	-3.226.017	161.075	647.811	-6.875.813
Atualização monetária	8.115.214	5.340.001	2.906.356	2.610.745	10.552.402	5.721.430	1.378.848	23.169.781
Rendimento de FII	12.747.614	10.998.851	15.244.487	12.041.564	13.357.787	12.174.405	10.813.985	63.632.227
Ganhos de capital de FII	1.344.919	6.087.857	6.740.620	11.778.411	260.051	5.621.484	13.021.691	37.422.257
Despesas	-3.903.898	-5.984.179	-6.279.670	-7.214.928	-4.798.522	-7.275.881	-10.291.822	-35.860.822
Taxa de administração	-206.945	-189.388	-187.678	-181.929	-202.958	-213.175	-216.606	-1.002.346
Taxa de gestão e performance	-1.768.440	-1.764.993	-722.016	-1.021.398	-1.116.728	-1.109.437	-1.097.999	-5.067.578
Imposto sobre ganho de capital	-268.984	-1.218.034	-1.348.124	-2.351.988	-52.011	-1.124.177	-2.671.921	-7.548.222
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-1.517.283	-2.675.139	-3.865.578	-3.601.898	-3.231.530	-4.765.739	-6.189.549	-21.654.293
Outras despesas	-142.246	-136.625	-156.275	-57.716	-195.295	-63.351	-115.746	-588.382
Resultado	24.009.802	24.125.944	23.918.175	28.064.584	24.345.338	26.723.009	28.755.400	131.806.507
Resultado / Cota	0,076	0,076	0,075	0,088	0,077	0,084	0,090	0,415
Distribuição	23.837.111	23.837.111	23.837.111	25.426.251	26.061.907	27.015.392	27.652.816	129.993.477
Distribuição / Cota	0,075	0,075	0,075	0,08	0,082	0,085	0,087	0,409
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	13,87%	14,00%	15,50%	16,27%	14,56%	14,22%	15,08%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13,00%	13,27%	14,67%	14,45%	12,75%	12,10%	12,61%	
Resultado Acumulado	179.626	468.459	549.524	3.187.857	1.471.288	1.178.906	2.281.489	
Resultado Acumulado / Cota	0,001	0,001	0,002	0,010	0,005	0,004	0,007	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de maio foi de R\$ 0,087 por cota, com pagamento em 18/06/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 122% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

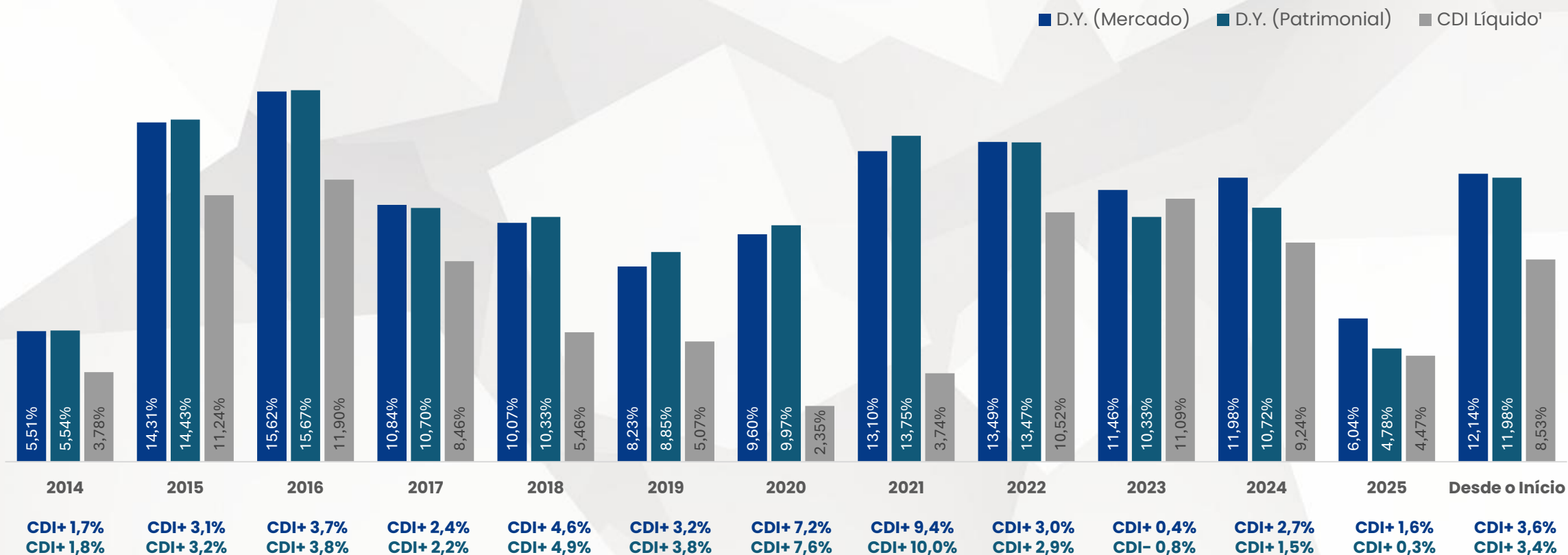


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,1% contra 8,5% do CDI líquido, ou **CDI + 3,6% ao ano**.

Histórico de Distribuição – CPTS11

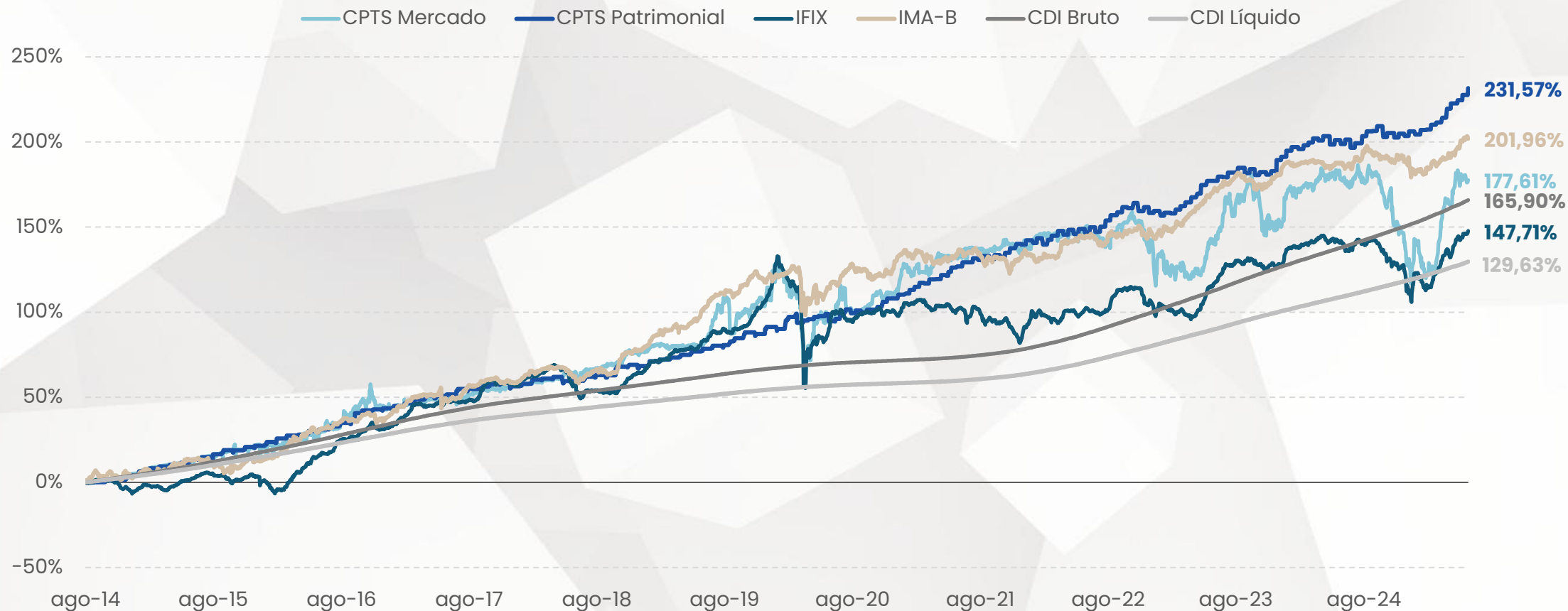


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

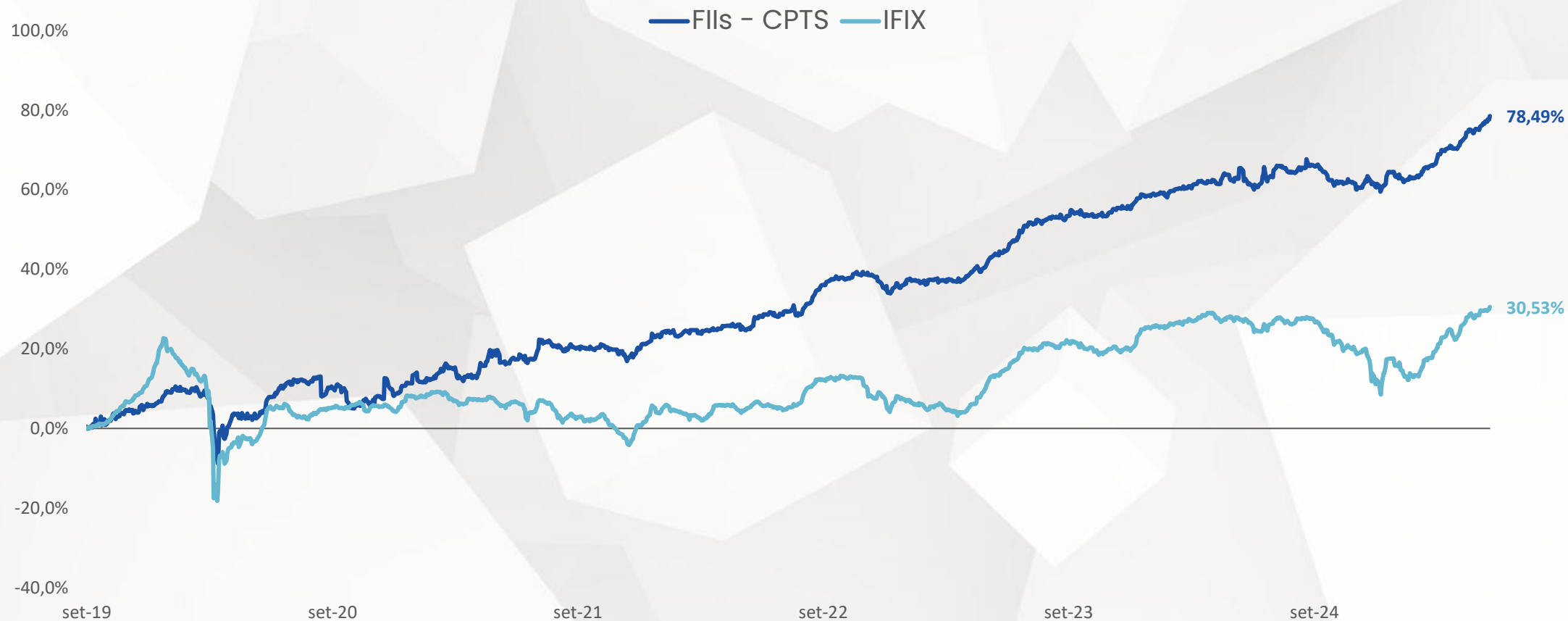
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em maio foi equivalente a -2,04% e a rentabilidade patrimonial foi de 2,20% versus 1,44% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 177,6% e a cota patrimonial rendeu 231,6% versus 147,7% do IFIX e 165,9% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em maio foi de 1,93% versus 1,44% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 78,49% versus 30,53% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 17.7 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,64%, spread de 0,87%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
24E3617804	IPCA	CRI Truesec 334E 2S Extrema II	84.796.290	8,50%	1,15%
24L1567349	IPCA	CRI Opea 368E 1S Unisa Guarulhos	59.202.434	8,45%	0,82%
22L1309906	IPCA	CRI Truesec 62E 1S General Shopping	29.775.309	8,14%	0,21%
22L1311979	IPCA	CRI Truesec 62E 2S General Shopping	25.126.078	8,14%	0,21%
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	10.496.767	8,06%	0,49%
22K0640841	DI	CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	7.280.313	3,75%	3,74%
20F0689770	IPCA	CRI Bari 1E 82S GPA TRX	6.051.654	9,32%	1,32%
20G0703191	IPCA	CRI Bari 1E 84S GPA TRX	4.208.996	8,06%	1,25%
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA TRX	1.268.888	8,56%	0,77%
20E0031084	IPCA	CRI Bari 1E 79S GPA TRX	1.207.013	10,32%	1,89%
20H0695880	IPCA	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	219.620	8,00%	-0,09%
22E1314836	IPCA	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	10.225	11,47%	3,03%
Total			229.775.168	8,40%	0,80%

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, não realizamos nenhuma venda definitiva

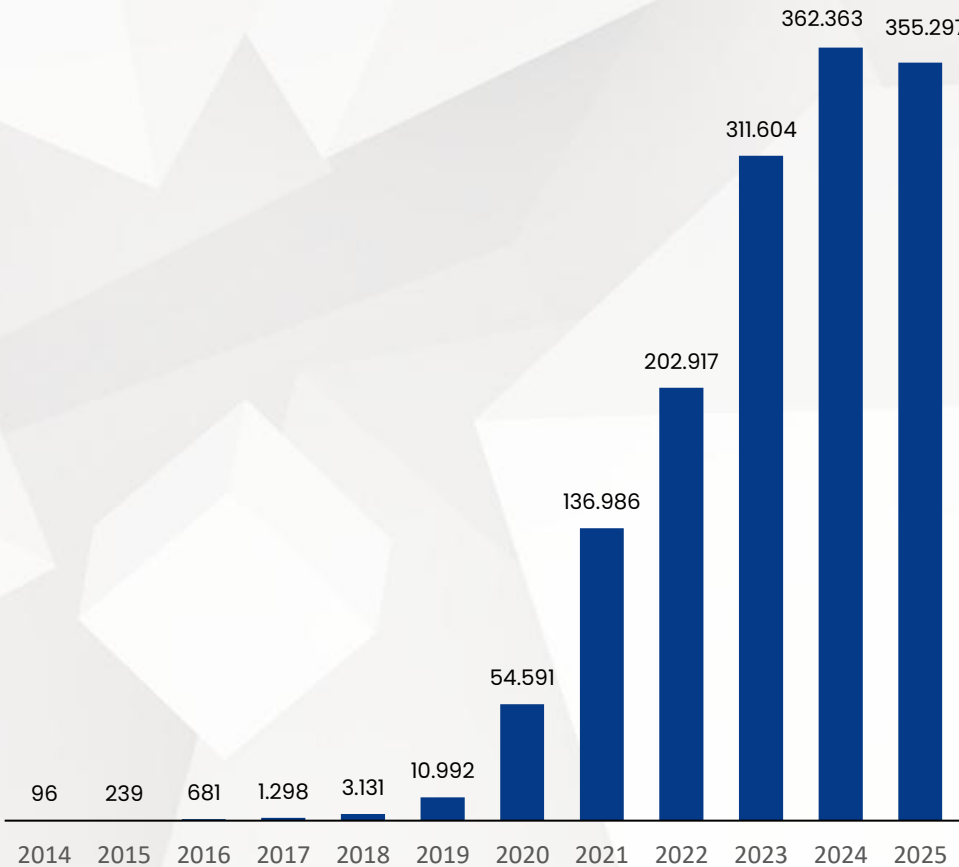
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Taxa de Marcação a Mercado na Carteira (%)	Taxa ponderada de venda (%)	Spread ponderado de venda (%)	Resultado com a negociação (R\$)	Impacto Patrimonial (R\$)
24E3617804	IPCA	CRI Truesec 334E 2S Extrema II	69.369.863	8,50%	8,07%	8,50%	1,22%	-13.444	-2.035.470
24L1567349	IPCA	CRI Opea 368E 1S Unisa Guarulhos	49.005.210	8,45%	7,72%	8,45%	0,81%	-8.558	-1.386.518
25B2793257	IPCA	CRI Bari 45E 1S BRF PE II	43.590.976	8,00%	0,00%	8,00%	1,00%	-3.450	0
24B1427981	IPCA	CRI Virgo 143E 1S HDOF IZP Cônego	14.140.472	9,25%	8,80%	9,25%	1,32%	-863	-218.380
22K0640841	DI	CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	7.989.532	3,99%	4,02%	3,74%	3,74%	36.463	44.715
21K0196620	IPCA	CRI Opea 1E 435S GPA CPUR	6.447.288	8,25%	0,00%	8,25%	0,71%	-501	0
24J0943858	IPCA	CRI Virgo 187E 1S HDOF IZP Franca	4.221.753	9,25%	8,78%	9,25%	1,35%	-246	-74.724
20G0703191	IPCA	CRI Bari 1E 84S GPA TRX	4.093.420	10,24%	10,67%	8,00%	1,23%	402.926	417.638
20F0689770	IPCA	CRI Bari 1E 82S GPA TRX	1.542.762	9,77%	10,24%	8,00%	-0,19%	119.319	132.971
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA TRX	906.519	10,22%	8,06%	8,00%	-0,12%	89.092	2.676
20H0695880	IPCA	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	219.442	10,77%	9,79%	8,00%	-0,09%	26.941	15.580
20E0031084	IPCA	CRI Bari 1E 79S GPA TRX	1.313	10,32%	11,57%	8,00%	-0,32%	133	170
Total			201.528.550	8,50%	6,04%	8,42%	1,04%	647.811	-3.101.342

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 maio foi negociado um volume de R\$ 172.389.037, o que representa uma média diária de R\$ 8.209.002. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 355.297 cotistas, uma variação de 0,14% em relação ao mês anterior.

	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	162.644	187.500	172.897	172.389	2.523.582
Média Diária (R\$ Mil)	8.132	9.868	8.645	8.209	9.314
Giro Mensal (%)	8,2%	8,7%	7,3%	7,1%	8,2%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.011.852	2.288.363	2.425.029	2.428.046	2.368.052

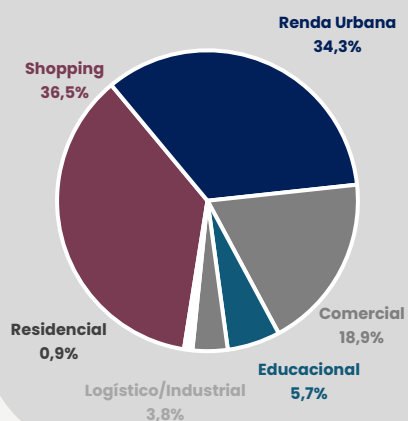
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



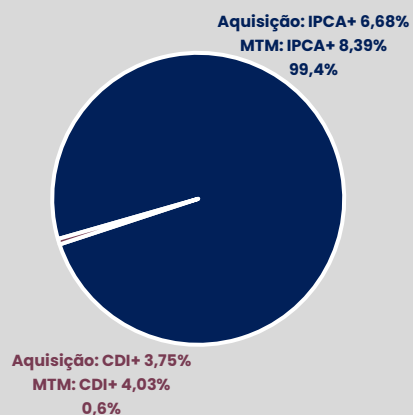
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 23 CRIs que representam 33,1% dos ativos e 81 FIIs que representam 57,4%. Além disso, 5,7% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. 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

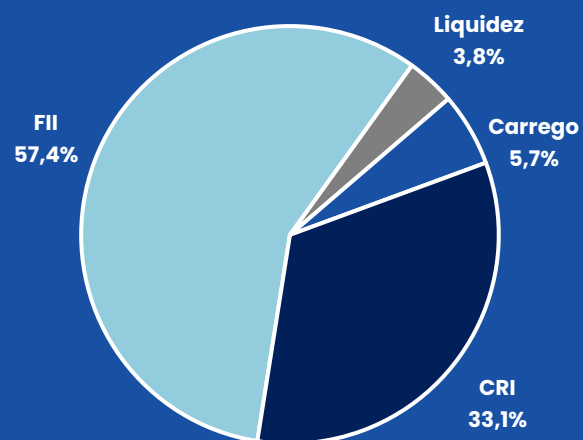
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

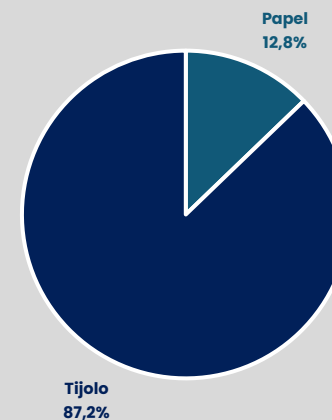


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

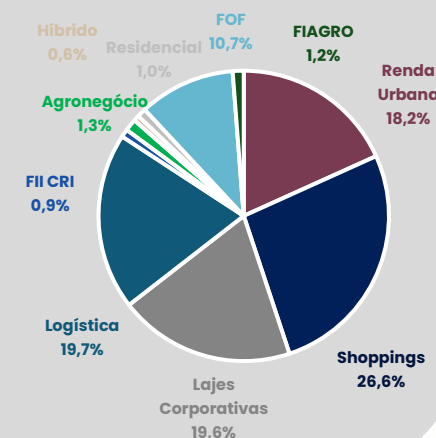


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO



O Fundo possui uma carteira com 23 casos de crédito, representando 33,1% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 36,5% da carteira de crédito (12,1% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 99,38% foi adquirida a IPCA + 6,68% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,39%) e 0,62% foi adquirida a CDI + 3,75% (a marcação a mercado está em CDI + 4,03%).** A carteira possui duration médio de 4,9 anos; spread médio de 0,64%; taxa nominal média de 14,35% e LTV médio de 65,98%. A carteira acumula R\$ 7,92 milhões (R\$ 0,025 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 implícita¹ (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente (%)	Spread sobre a NTN-B Implícito¹ (%)	Taxa nominal (%)	Taxa nominal implícita¹ (%)	LTV (%)	AM acumulada (R\$)
Shopping	429.492.769	12,08%	4,33	6,33%	8,74%			12,65%	0,90%	4,81%	14,63%	18,54%	59,28%	4.455.184
Renda Urbana	404.346.808	11,37%	5,55	6,59%	8,38%	3,75%	4,03%	11,43%	0,70%	3,75%	14,44%	17,49%	63,96%	1.078.614
Comercial	222.115.132	6,24%	4,76	6,57%	7,80%			11,36%	0,06%	3,61%	13,65%	17,21%	82,98%	2.555.412
Educacional	66.931.575	1,88%	4,20	8,45%	8,05%			12,08%	0,21%	4,24%	13,82%	17,84%	83,84%	-48.833
Logístico/Industrial	44.382.958	1,25%	7,45	8,50%	8,20%			10,48%	0,81%	3,08%	14,63%	16,90%	47,99%	20.154
Residencial	10.526.297	0,30%	4,34	7,80%	10,13%			14,03%	2,25%	6,15%	16,13%	20,04%	20,55%	-135.780
Total	1.177.795.538	33,11%	4,94	6,68%	8,39%	3,75%	4,03%	11,88%	0,64%	4,13%	14,35%	17,84%	65,98%	7.924.750

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



Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

CARTEIRA DE FII

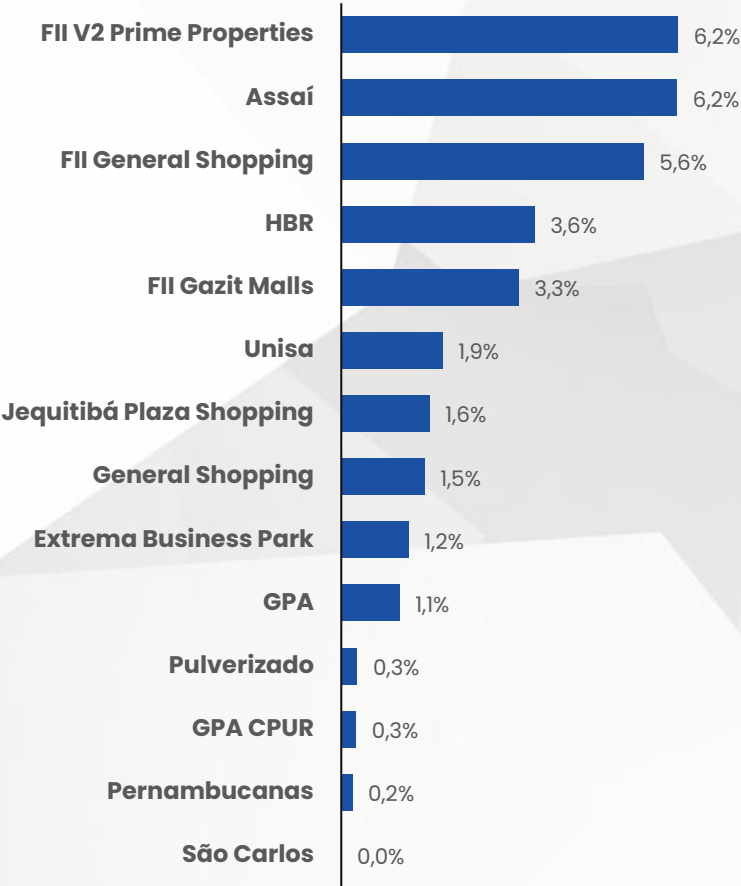
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 81 fundos imobiliários, representando 57,4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings com 26,6% da carteira de FII (15,3% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 87,2% é composta por fundos de tijolo e 12,8% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,95x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 9,5% para o valor patrimonial.** A carteira acumula um resultado não realizado de R\$ -19,5 milhões (R\$ -0,061 por cota), considerando o preço médio de aquisição dos ativos.

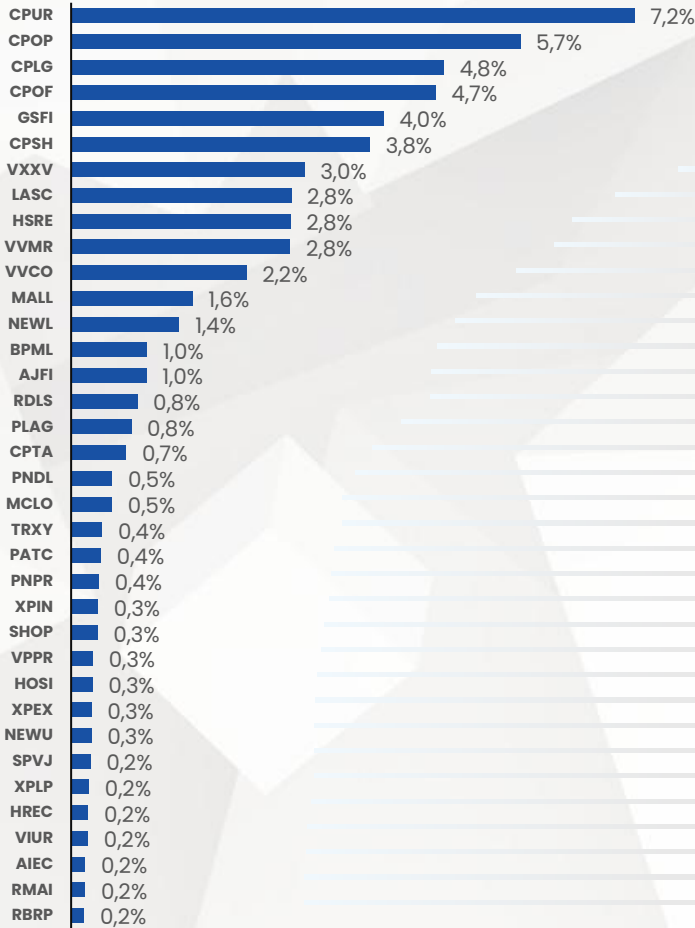
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	Upside Patrimonial (%)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	543.841.760	15,29%	26,6%	1311,60%	13	0,72x	39,0%	0,82%	10,31%
Logística	402.289.281	11,31%	19,7%	1531,70%	19	1,16x	-13,5%	0,68%	8,47%
Lajes Corporativas	400.053.134	11,25%	19,6%	854,70%	17	0,87x	15,6%	0,37%	4,47%
Renda Urbana	372.487.305	10,47%	18,2%	587,10%	7	1,06x	-5,3%	1,06%	13,43%
FOF	218.594.285	6,15%	10,7%	753,60%	6	1,10x	-9,1%	0,15%	1,81%
Agronegócio	27.320.607	0,77%	1,3%	157,10%	1	0,80x	25,6%	0,96%	12,18%
FIAGRO	24.875.895	0,70%	1,2%	0,00%	1	0,99x	0,8%	0,00%	0,00%
Residencial	20.433.318	0,57%	1,0%	36,90%	5	0,78x	28,3%	0,57%	7,01%
CRI	18.161.318	0,51%	0,9%	4019,90%	9	0,89x	12,2%	1,58%	20,74%
Híbrido	12.907.682	0,36%	0,6%	718,20%	2	1,30x	-22,9%	0,00%	0,00%
Hotel	1.783.051	0,05%	0,1%	29,10%	1	0,55x	82,4%	0,00%	0,00%
Total	2.042.747.636	57,4%	-	-	81	0,95x	9,5%	0,67%	8,35%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

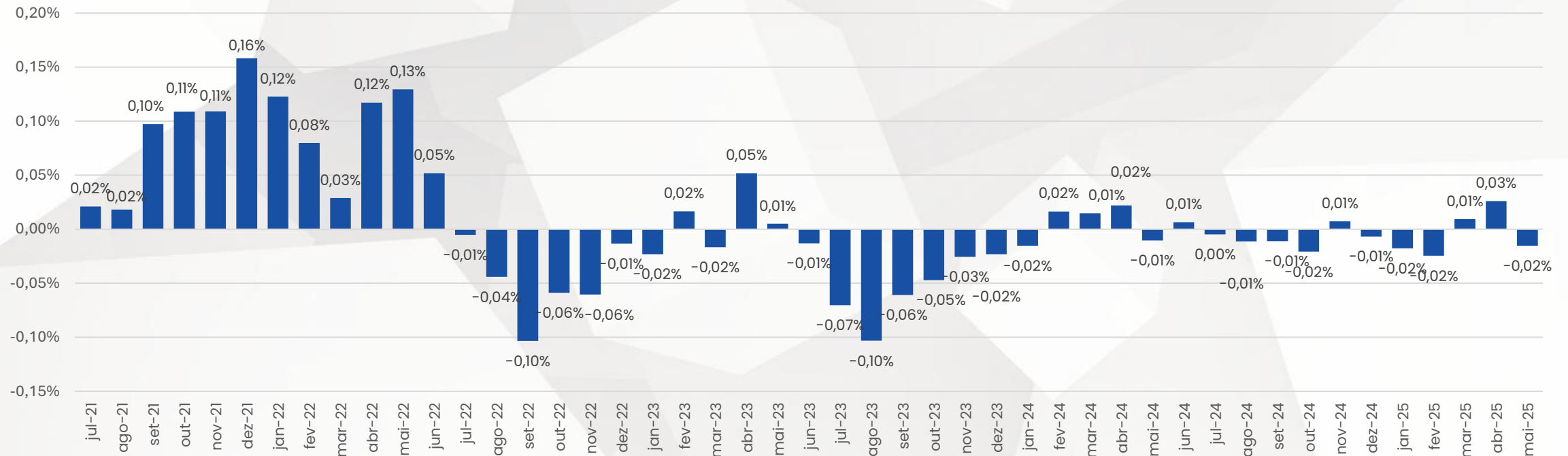
CPUR:	79,5%
CPOP:	28,3%
CPLG:	100,0%
CPOF:	64,3%
GSFI:	43,0%
CPSH:	32,2%
VXXV:	100,0%
LASC:	62,5%
HSRE:	27,0%
VVMR:	78,9%
VVCO:	94,9%
MALL:	10,8%
NEWL:	46,3%
BPML:	19,4%
AJFI:	46,0%
RDLS:	19,5%
PLAG:	48,7%
CPTA:	47,7%
PNDL:	45,1%
MCLO:	6,7%
TRXY:	63,1%
PATC:	85,1%
PNPR:	100,0%
XPIN:	5,7%
SHOP:	28,6%
VPPR:	35,1%
HOSI:	34,8%
XPEX:	11,0%
NEWU:	72,0%
SPVJ:	8,4%
XPLP:	2,3%
HREC:	5,3%
VIUR:	6,1%
AIEC:	14,5%
RMAI:	11,5%
RBRP:	9,1%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de maio o CPTS possuía 21,2% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,78%
- 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 0,41% (cerca de 9,3 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 62E 1S General Shopping (22L1309906 e 22L1311979)

Vencimento: 15/12/2032

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8,36%
LTV	20,4%
Rating	-

A operação possui como lastro debêntures emitidas por subsidiárias da General Shopping e possui como objetivo financiar a construção do Outlet Premium Imigrantes e a expansão do Outlet Premium São Paulo. Possui como garantias a AF e CF de 100% do Auto Shopping, 34% do Outlet Premium Grande São Paulo, 50% do Outlet Premium Imigrantes e 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo.



CRI Truesec 1E 236S GSFI (20G0800227)

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	FII General Shoppings
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	43,2%
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.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – SHOPPING



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

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	41,1%
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 – COMERCIAL

	CRI São Carlos Truesec 1S 50E (22E1314836)		Vencimento: 17/09/2029
	Devedor	São Carlos	CRI Clean com risco corporativo do Grupo São Carlos.
	Taxa de Emissão	IPCA + 7,38%	
	LTV	N/A	
	Rating	AA-	
	CRI Virgo 4E 264S Evolution (21F0097589)		Vencimento: 20/05/2036
	Devedor	FII V2 Prime Properties	A operação foi feita para alavancar a compra de 3 lajes AAA pelo FII V2 Properties, gerido pela V2: 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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,80%	
	LTV	78,5%	
	Rating	-	

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA

	CRI GPA TRX Bari 82S 1E (20F0689770)		Vencimento: 10/06/2035
	Devedor	GPA	Trata-se de um CRI para financiamento de aquisição de 7 lojas locadas para o Grupo GPA pelo FII TRX Real Estate. As lojas (com bandeiras Extra e Assaí) estão localizadas no RJ, PI, GO e PB e são garantias da operação através assim como o contrato de locação (15 anos atípicos).
	Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%	
	LTV	79,9%	
	Rating	-	
	CRI Bari 1E 79S GPA (20E0031084)		Vencimento: 10/06/2035
	Devedor	GPA	Operação em questão trata-se de um SLB de 16 ativos maduros do GPA. O negócio será feito pela venda dos ativos da operação pelo GPA para posterior locação por meio de contrato atípico entre o FII e o GPA. O devedor do CRI é o FII TRXF11. As garantias da operação são a alienação fiduciária de 100% de seis lojas da bandeira Pão de Açúcar, cinco lojas Extra e cinco lojas da bandeira Assaí.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%	
	LTV	29,3%	
	Rating	AA	
	CRI Bari 1E 84S GPA TRX (20G0703191)		Vencimento: 10/07/2035
	Devedor	GPA	O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 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 alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%	
	LTV	64,4%	
	Rating	-	

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA

	CRI Bari 1E 85S GPA TRX (20H0695880)		Vencimento: 10/08/2035
	Devedor	GPA	O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 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 alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%	
	LTV	92,2%	
	Rating	-	
	CRI Habitasec 1E 148S HBR (19G0228153)		Vencimento: 26/07/2034
	Devedor	HBR Realty	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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%	
	LTV	58,3%	
	Rating	-	
	CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem (21G0507867)		Vencimento: 25/06/2036
	Devedor	HBR Realty	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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%	
	LTV	83,9%	
	Rating	-	

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA

	CRI Opea 82E 1S Pernambucanas (22K0640841)		Vencimento: 09/11/2029
	Devedor	Pernambucanas	CRI Clean com risco corporativo do Grupo Pernambucanas
	Taxa de Emissão	CDI + 2.50%	
	LTV	N/A	
	Rating	-	
	CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA (20L0687133)		Vencimento: 26/12/2035
	Devedor	GPA	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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%	
	LTV	77,8%	
	Rating	-	
	CRI Bari 1E 98S Assaí TRXF (21K0665223)		Vencimento: 10/11/2041
	Devedor	Assaí	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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%	
	LTV	81,3%	
	Rating	-	

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



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

Vencimento: 19/10/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	66,7%
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.



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

Vencimento: 10/09/2041

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	86,8%
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 GPA TRX Bari 83S 1E (20G0703083)

Vencimento: 15/10/2036

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	65,2%
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 – EDUCACIONAL



CRI Opea 368E 1S Unisa Guarulhos (24L1567349)

Vencimento: 20/12/2034

Devedor	Unisa
Taxa de Emissão	IPCA + 8,00%
LTV	83,8%
Rating	-

CRI para financiar a aquisição da Unisa Guarulhos pelo Lumini Fundo de Investimento Imobiliário. A venda está sendo feita pela Cristal Administradora e Incorporadora S.A. O ativo dado em garantia é um complexo comercial, constituído por terreno e construções, composto de 9 edifícios, cada qual com diferentes funções e utilidades, que juntos compõem um complexo de ensino superior, situado na cidade de guarulhos, no bairro ponte grande, com frentes para a Rodovia Presidente Dutra (br-116) e outras. A Unisa é um grupo consolidado que gera mais de R\$ 200 milhões de EBITDA por ano e não conta com nenhum tipo de alavancagem financeira.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LOGÍSTICO/INDUSTRIAL



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

Vencimento: 25/04/2044

Devedor	Extrema Business Park
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	76,0%
Rating	-

O CRI foi emitido para alavancagem da construção dos Projeto Business Park Extrema AAA que conta com 2 fases e é o 3º maior condomínio logístico do Brasil com 207 mil m² 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	21,4%
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.



CRI Virgo 4E 252S Wimo (21D0779652)

Vencimento: 25/01/2036

Devedor	Pulverizado
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50%
LTV	18,3%
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.

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

