



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

JUNHO 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)

2,45

R\$ 7,47 por cota

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,084

0,090 no mês anterior

ADTV
(R\$ milhões)

7,1

9,1 nos últimos 12 meses

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,32%

8,39% no mês anterior

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2,95

R\$ 8,91 por cota

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,088

0,087 no mês anterior

Cotistas
(Nº)

357.039

355.297 no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

4,03% no mês anterior

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

11,78%

11,93% no mês anterior

Dividend Yield
(%)

15,09%

12,62% últimos 12 meses

Devedores Listados
(% CRIs)

88%

90% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	184,0% (10,1% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	235,5% (11,8% a.a.)
CDI	168,8% (9,5% a.a.)
CDI Líquido	131,8% (8,0% a.a.)
IMA-B	205,9% (10,8% a.a.)
IFIX	149,3% (8,8% a.a.)
Ibovespa	147,1% (8,7% a.a.)

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

12,0%

versus 7,7% do IFIX

TIR Posições Abertas:

11,8% versus 8,9% do IFIX

TIR Posições Encerradas:

12,5% versus 4,5% do IFIX

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

12,3%

versus 7,4% do IMA-B

TIR Posições Abertas:

10,3% versus 6,5% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:

13,2% versus 7,9% 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 junho foi de 2,30% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,77%, enquanto o IFIX avançou 0,63% e o IMA-B avançou 1,30%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,47, o que representa um desconto de aproximadamente 16,2% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,91.

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 + 8,39% para IPCA + 8,32%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 0,76%, contra 0,63% do IFIX.

Junho foi mais um mês de valorização dos ativos globais. Ações subiram 4%, com os Estados Unidos agora se juntando à alta. Títulos de dívida corporativa subiram 1,5% e fundos imobiliários globais subiram 0,3%. No ano, o IFIX está em alta de 11,8%, contra 15,4% do Ibovespa e 8,8% do IMA-B (no mesmo período, o CDI rendeu 6,4% e a inflação IPCA foi provavelmente de 3%). Apesar de o desempenho dos ativos não ser ruim, ele poderia ser bem melhor se o cenário de juros domésticos se resolvesse.

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 junho, o CPTS possuía em sua carteira 17 CRIs, que representam 33,6% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,32% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 78 FIIs, que representam 56,9% dos ativos, sendo que 87,6% da carteira é composta por fundos de tijolo e 12,4% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +19,3% e de +9,0% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +30,1% sobre a carteira de FIIs ou de 17,5% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

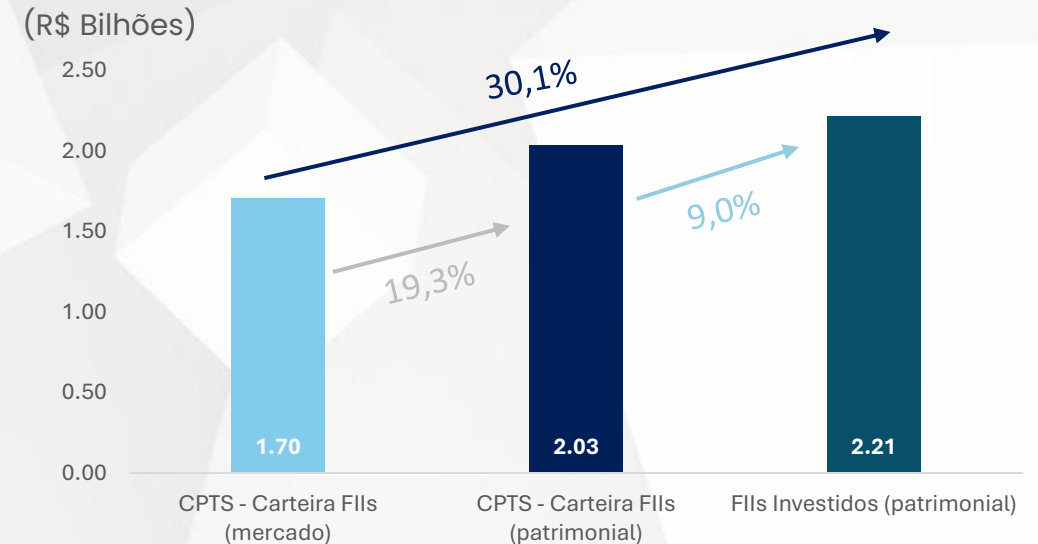


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 30/06/2025 de R\$ 7,47 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,78% 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.
6,72	15,19%	-0,90%	14,16%
6,80	14,94%	-0,90%	13,91%
6,87	14,69%	-0,90%	13,66%
6,95	14,44%	-0,90%	13,41%
7,02	14,20%	-0,90%	13,17%
7,10	13,96%	-0,90%	12,93%
7,17	13,72%	-0,90%	12,70%
7,25	13,49%	-0,90%	12,46%
7,32	13,25%	-0,90%	12,23%
7,40	13,02%	-0,90%	12,01%
7,47	12,80%	-0,90%	11,78%
7,55	12,57%	-0,90%	11,56%
7,62	12,35%	-0,90%	11,34%
7,70	12,13%	-0,90%	11,13%
7,77	11,92%	-0,90%	10,91%
7,85	11,71%	-0,90%	10,70%
7,92	11,49%	-0,90%	10,49%
8,00	11,29%	-0,90%	10,28%
8,07	11,08%	-0,90%	10,08%
8,15	10,88%	-0,90%	9,88%
8,22	10,67%	-0,90%	9,68%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,72	14,37%	-0,90%	13,34%
6,80	14,11%	-0,90%	13,09%
6,87	13,86%	-0,90%	12,84%
6,95	13,62%	-0,90%	12,59%
7,02	13,37%	-0,90%	12,35%
7,10	13,13%	-0,90%	12,11%
7,17	12,89%	-0,90%	11,88%
7,25	12,66%	-0,90%	11,64%
7,32	12,43%	-0,90%	11,41%
7,40	12,20%	-0,90%	11,19%
7,47	11,97%	-0,90%	10,96%
7,55	11,75%	-0,90%	10,74%
7,62	11,53%	-0,90%	10,52%
7,70	11,31%	-0,90%	10,31%
7,77	11,09%	-0,90%	10,09%
7,85	10,88%	-0,90%	9,88%
7,92	10,67%	-0,90%	9,67%
8,00	10,46%	-0,90%	9,46%
8,07	10,25%	-0,90%	9,26%
8,15	10,05%	-0,90%	9,06%
8,22	9,85%	-0,90%	8,86%



Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS

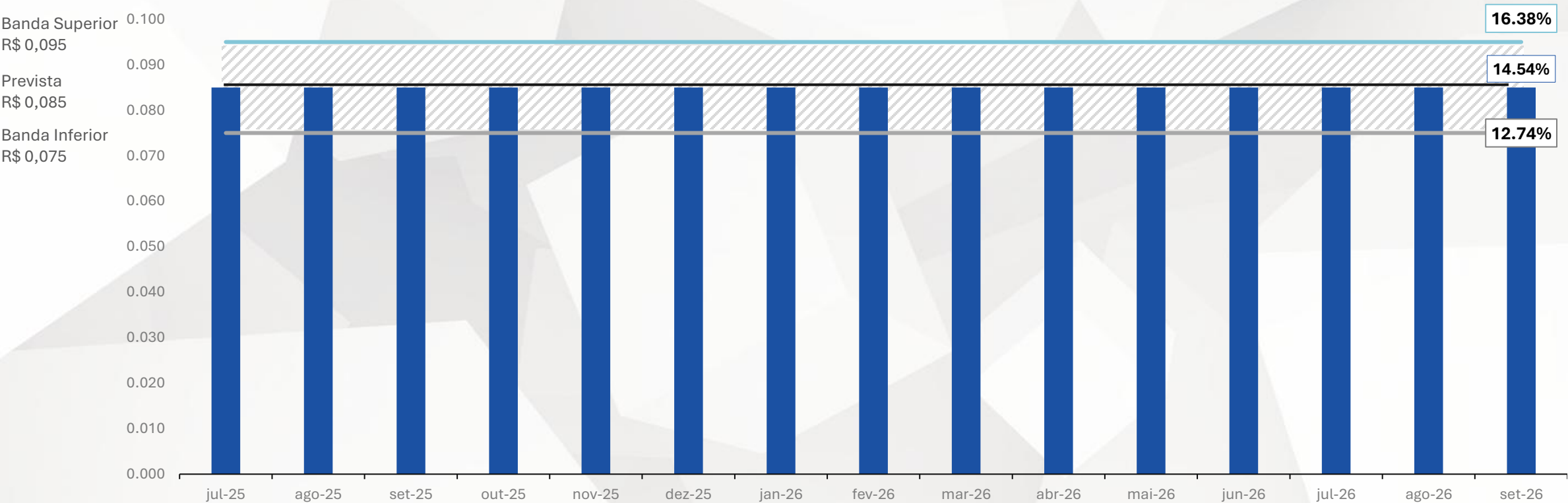
¹ Nesta tabela, consideramos apenas o desconto a mercado do fundo aplicado nos CRIs da carteira do CPTS.

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\$ 7,47 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,085/cota (equivalente à um DY a.a de 14,54%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,095/cota (equivalente à um DY a.a de 16,38%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,075/cota (equivalente à um DY a.a de 12,74%).



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 18,0% contra uma TIR de 14,7% do IFIX, 12,4% do CDI e 9,8% 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 (%)
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.794.537	76.922.112	11.894.506	Aberta	14.850.854	12.872.935	61,2%	9,6%	12,2%	5,6%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-412.010.501	224.272.149	0	Aberta	212.265.636	24.527.285	61,1%	34,3%	14,0%	22,1%
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	-684.342.344	514.095.743	9.360.527	Aberta	185.928.751	25.042.677	26,4%	9,4%	12,5%	10,4%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-609.073.145	500.537.793	20.785.122	Aberta	126.173.822	38.423.593	18,0%	16,1%	12,4%	10,4%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-320.215.422	204.853.393	16.886.563	Aberta	120.124.682	21.649.215	14,3%	13,0%	12,2%	7,1%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-648.076.018	431.835.311	7.148.007	Aberta	226.626.175	17.533.475	11,4%	19,1%	12,7%	11,8%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-274.072.289	173.218.905	0	Aberta	116.093.590	15.240.205	11,1%	10,1%	12,2%	7,1%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-48.635.337	9.426.941	3.732.339	Aberta	34.945.332	-530.725	-1,4%	9,1%	12,0%	6,8%
Total			-3.119.917.132	2.169.689.655	70.172.012	-	1.037.008.843	156.953.378	18,0%	14,7%	12,4%	9,8%

RESULTADO DO MÊS

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (REGIME DE CAIXA)

No mês de junho, o fundo apresentou resultado de R\$0,084/cota e distribuiu R\$0,088, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,003/cota.

DRE - FII Capitânia Securities II	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Acumulado 2025
Receitas	30.110.122	30.197.845	35.279.512	29.143.860	33.998.890	39.047.222	39.507.867	207.175.196
Renda fixa	645.716	224.422	153.528	381.561	488.512	749.263	491.082	2.488.367
Rendimento de CRIs	10.026.741	9.574.711	8.661.197	7.818.077	9.831.985	12.435.623	9.397.239	57.718.831
Juros	5.818.735	5.193.618	5.288.465	4.378.391	5.624.261	6.735.181	5.205.073	32.424.989
Atualização monetária	4.208.006	4.381.093	3.372.732	3.439.686	4.207.724	5.700.442	4.192.166	25.293.842
Resultado com a negociação de CRIs	2.350.958	-1.586.395	2.644.813	7.326.385	5.882.505	2.026.660	1.246.335	17.540.303
Ganho de capital	-2.989.043	-4.492.751	34.068	-3.226.017	161.075	647.811	1.505.855	-5.369.959
Atualização monetária	5.340.001	2.906.356	2.610.745	10.552.402	5.721.430	1.378.848	-259.520	22.910.261
Rendimento de FII	10.998.851	15.244.487	12.041.564	13.357.787	12.174.405	10.813.985	10.060.334	73.692.561
Ganhos de capital de FII	6.087.857	6.740.620	11.778.411	260.051	5.621.484	13.021.691	18.312.877	55.735.134
Despesas	-5.984.179	-6.279.670	-7.214.928	-4.798.522	-7.275.881	-10.291.822	-12.020.089	-47.880.911
Taxa de administração	-189.388	-187.678	-181.929	-202.958	-213.175	-216.606	-220.116	-1.222.462
Taxa de gestão e performance	-1.764.993	-722.016	-1.021.398	-1.116.728	-1.109.437	-1.097.999	-1.219.894	-6.287.472
Imposto sobre ganho de capital	-1.218.034	-1.348.124	-2.351.988	-52.011	-1.124.177	-2.671.921	-3.662.575	-11.210.797
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-2.675.139	-3.865.578	-3.601.898	-3.231.530	-4.765.739	-6.189.549	-6.842.714	-28.497.008
Outras despesas	-136.625	-156.275	-57.716	-195.295	-63.351	-115.746	-74.789	-663.172
Resultado	24.125.944	23.918.175	28.064.584	24.345.338	26.723.009	28.755.400	27.487.778	159.294.285
Resultado / Cota	0,076	0,075	0,088	0,077	0,084	0,090	0,084	0,498
Distribuição	23.837.111	23.837.111	25.426.251	26.061.907	27.015.392	27.652.816	28.913.133	158.908.378
Distribuição / Cota	0,075	0,075	0,08	0,082	0,085	0,087	0,088	0,497
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	14,00%	15,50%	16,27%	14,56%	14,22%	15,08%	15,09%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13,27%	14,67%	14,45%	12,75%	12,10%	12,61%	12,62%	
Resultado Acumulado	468.459	549.524	3.187.857	1.471.288	1.178.906	2.281.489	854.366	
Resultado Acumulado / Cota	0,001	0,002	0,010	0,005	0,004	0,007	0,003	

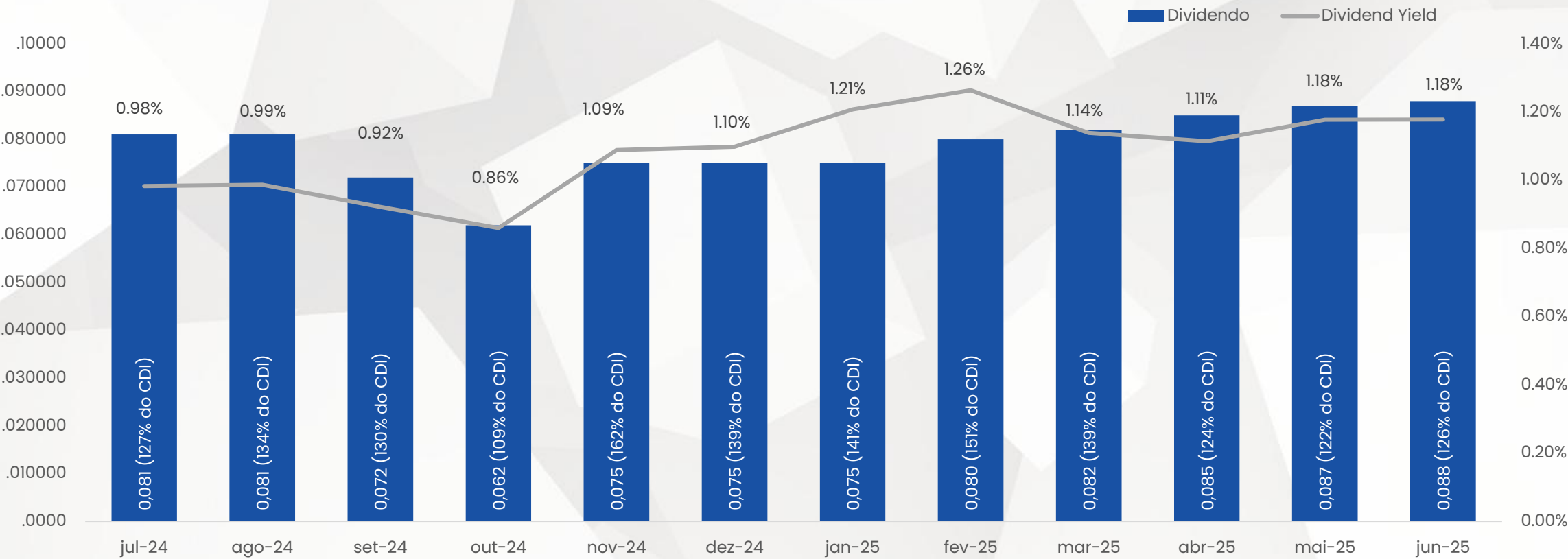
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES



A distribuição de dividendos referente ao mês de junho foi de R\$ 0,088 por cota, com pagamento em 17/07/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 126% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

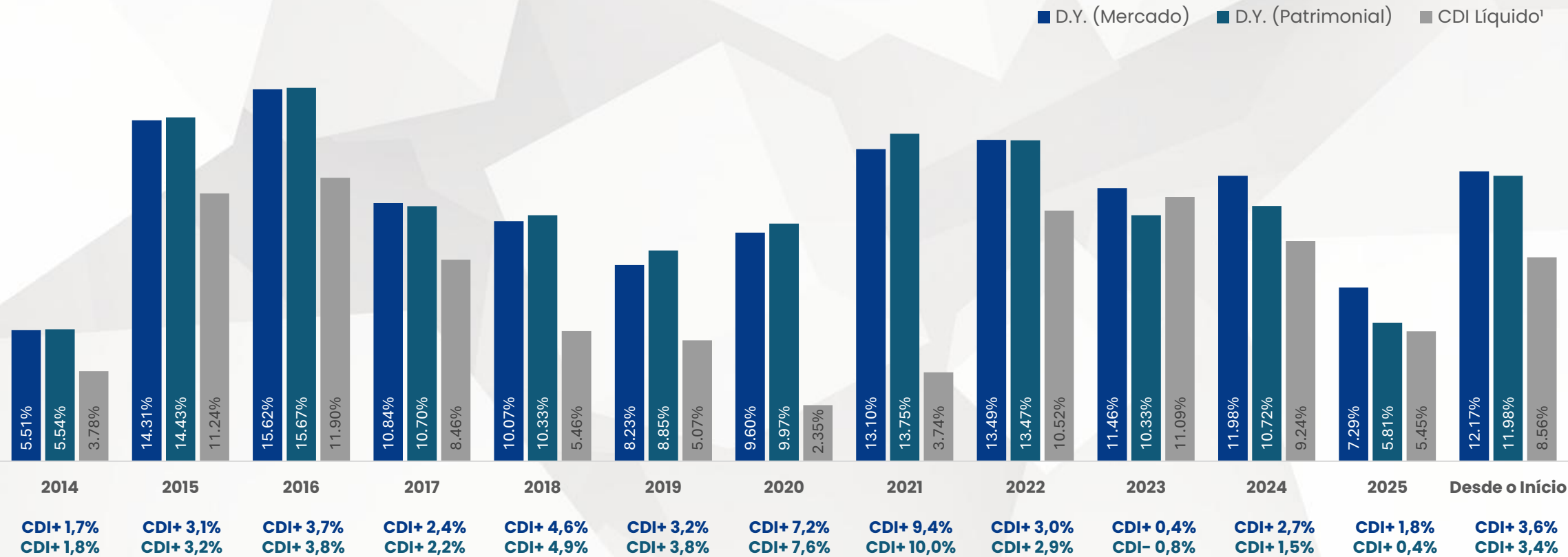


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,2% contra 8,6% do CDI líquido, ou **CDI + 3,6% ao ano**.

Histórico de Distribuição – CPTS11

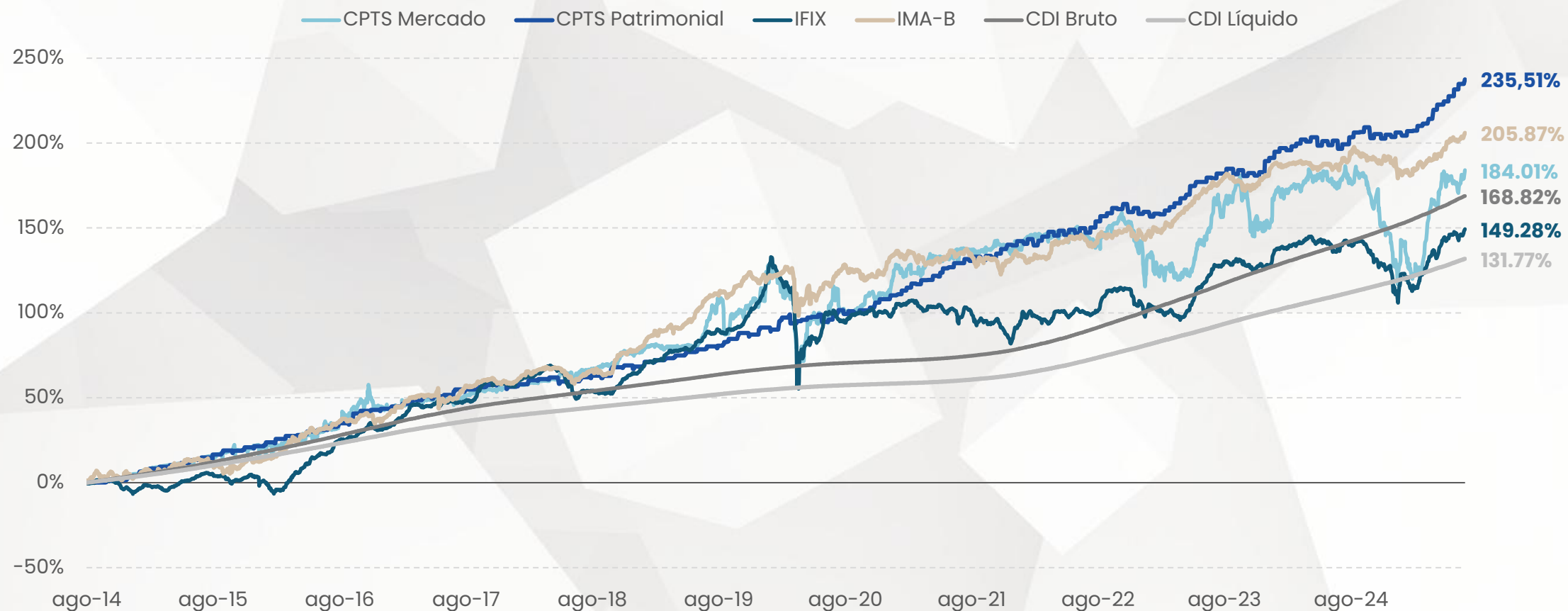


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

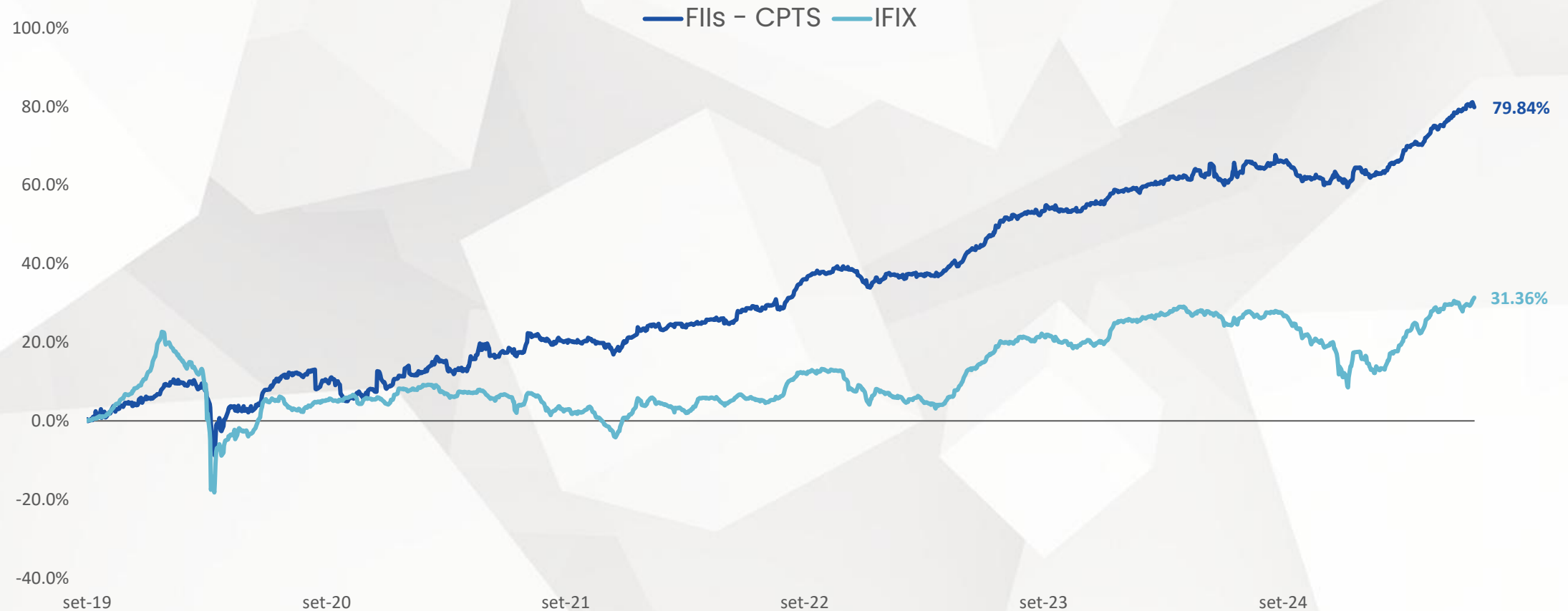
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em junho foi equivalente a 2,30% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,19% versus 0,63% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 184,0% e a cota patrimonial rendeu 235,5% versus 149,3% do IFIX e 168,8% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em junho foi de 0,76% versus 0,63% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 79,84% versus 31,36% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 73.7 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,93%, spread de 1,09%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
24E3617804	IPCA	CRI Truesec 334E 2S Extrema II	42.119.257	8,50%	0,92%
24L1567349	IPCA	CRI Opea 368E 1S Unisa Guarulhos	28.064.356	9,50%	1,30%
24G2735282	IPCA	CRI Opea 28IE 1S Shopping ID	9.797.810	11,21%	2,64%
22B0914263	IPCA	CRI Virgo 4E 463S Wimo IV	6.686.611	7,34%	-0,45%
21E0407810	IPCA	CRI Truesec 1E 340S Gazit	2.594.683	9,19%	1,23%
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA TRX	771.209	10,11%	2,59%
20F0689770	IPCA	CRI Bari 1E 82S GPA TRX	107.023	9,51%	1,01%
20H0695880	IPCA	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	31.396	9,64%	0,91%
Total			90.172.346	9,06%	1,15%

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\$ 75.2 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 7,95%, spread de -0,19%.

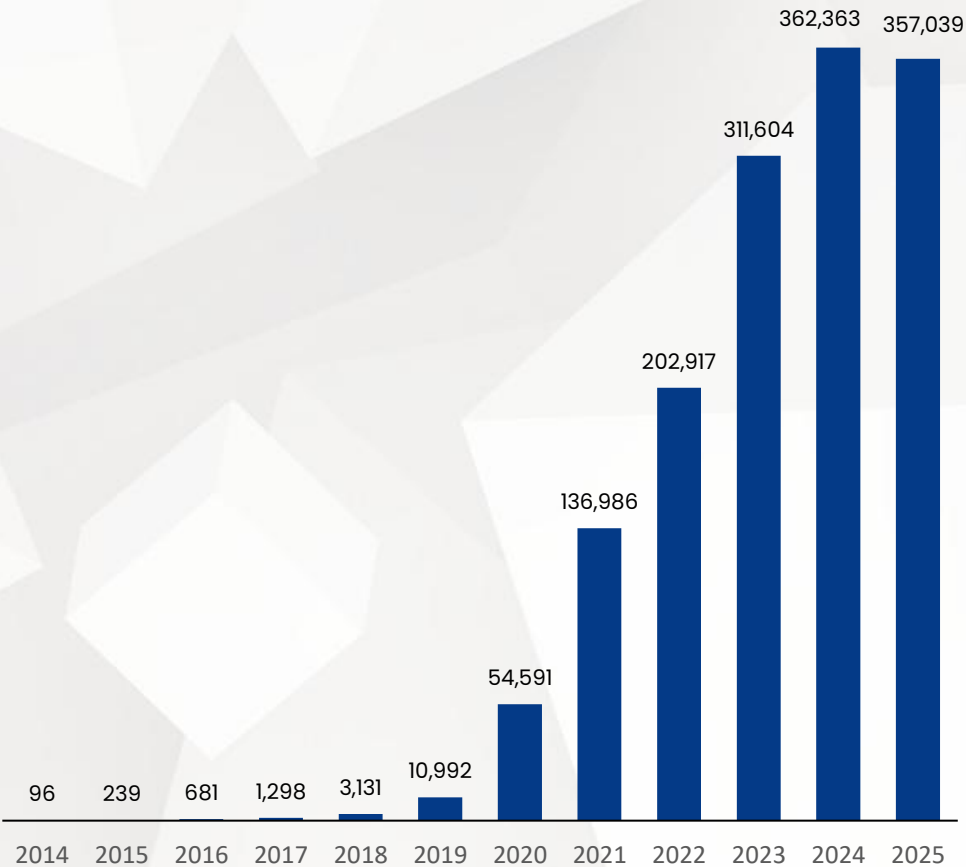
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Taxa de Marcação a Mercado na Carteira (%)	Taxa ponderada de venda (%)	Spread ponderado de venda (%)	Resultado com a negociação (R\$)	Impacto Patrimonial (R\$)
24L1567349	IPCA	CRI Opea 368E 1S Unisa Guarulhos	52.291.209	8,76%	8,11%	7,98%	-0,27%	1.716.928	286.661
24E3617804	IPCA	CRI Truesec 334E 2S Extrema II	11.998.685	8,50%	8,45%	8,50%	0,90%	-372	-37.753
20K0010253	IPCA	CRI Opea 1E 296S GPA CPUR Tito	10.568.418	6,00%	9,77%	7,75%	0,18%	-839.038	843.470
24G2735282	IPCA	CRI Opea 281E 1S Shopping ID	9.802.555	11,21%	11,19%	11,26%	2,72%	-18.633	-9.826
22K0640841	DI	CRI Opea 82E 1S Pernambucanas	7.314.971	3,75%	4,03%	3,75%	3,75%	556	38.974
22B0914263	IPCA	CRI Virgo 4E 463S Wimo IV	6.684.190	8,00%	9,99%	7,34%	-0,39%	212.029	722.917
20F0689770	IPCA	CRI Bari 1E 82S GPA TRX	4.964.202	9,18%	10,29%	8,00%	-0,32%	254.940	436.702
20G0703191	IPCA	CRI Bari 1E 84S GPA TRX	4.101.647	8,00%	10,85%	8,00%	-0,35%	-143	439.659
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA TRX	1.748.879	9,01%	8,88%	8,00%	0,88%	77.765	61.996
20E0031084	IPCA	CRI Bari 1E 79S GPA TRX	1.316.354	10,32%	11,60%	8,01%	-0,29%	132.159	170.954
21D0779652	IPCA	CRI Virgo 4E 252S Wimo	491.886	7,50%	10,45%	9,00%	1,07%	-30.328	26.247
20H0695880	IPCA	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	220.497	8,00%	9,85%	8,00%	-0,37%	-8	16.015
Total			111.503.496	8,64%	9,01%	8,29%	0,20%	1.505.855	2.996.016

¹ As vendas 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 junho foi negociado um volume de R\$ 142.094.657, o que representa uma média diária de R\$ 7.104.733. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 357.039 cotistas, uma variação de 0,49% em relação ao mês anterior.

	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	187.500	172.897	172.389	142.095	2.445.824
Média Diária (R\$ Mil)	9.868	8.645	8.209	7.105	9.056
Giro Mensal (%)	8,7%	7,3%	7,1%	5,8%	8,0%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.288.363	2.425.029	2.428.046	2.454.331	2.351.725

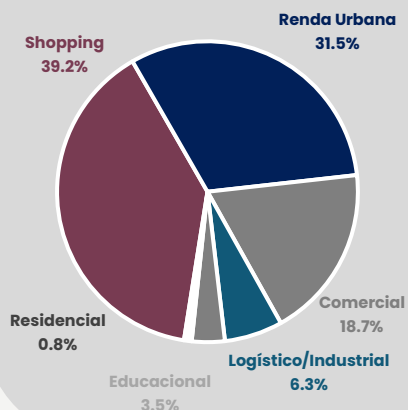
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



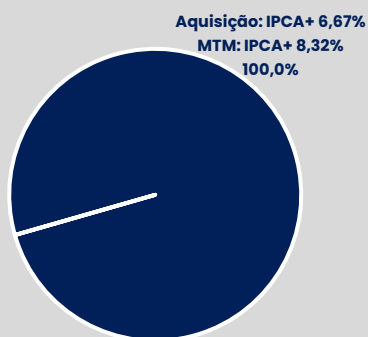
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 17 CRIs que representam 33,6% dos ativos e 78 FIIs que representam 56,9%. Além disso, 6,1% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. 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

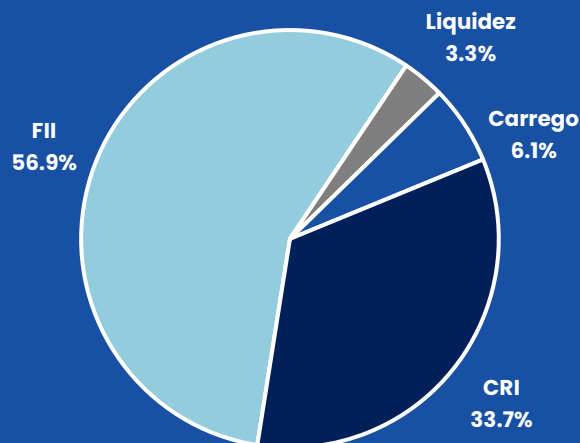
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

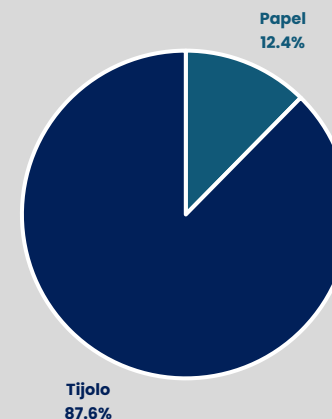


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

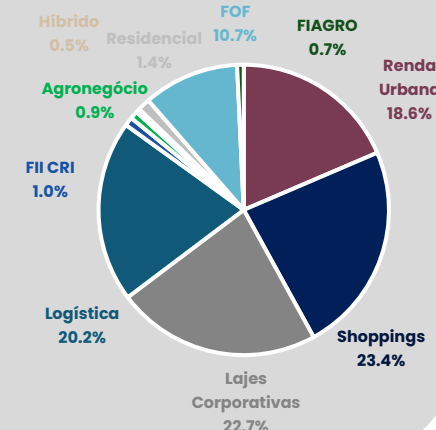


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 17 casos de crédito, representando 33,7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 39,2% da carteira de crédito (13,2% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,67% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,32%)** A carteira possui duration médio de 5,0 anos; spread médio de 0,44%; taxa nominal média de 13,72% e LTV médio de 63,53%. A carteira acumula R\$ 11,81 milhões (R\$ 0,037 por cota) de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Duration	Aquisição IPCA + (%)	MtM 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\$)
Shopping	471.718.517	13,15%	4,27	6,32%	8,68%	12,59%	0,53%	4,44%	13,84%	17,75%	40,26%	5,279,946
Renda Urbana	379.512.673	10,58%	5,69	6,55%	8,20%	11,13%	0,67%	3,60%	13,98%	16,91%	76,56%	1,323,876
Comercial	224.614.357	6,26%	4,68	6,57%	7,76%	11,32%	-0,21%	3,35%	12,98%	16,55%	83,69%	4,599,643
Logístico/Industrial	75.280.374	2,10%	7,35	8,50%	8,28%	12,00%	0,70%	3,86%	13,94%	17,06%	77,76%	512,626
Educacional	42.568.765	1,19%	4,18	8,76%	8,01%	10,55%	-0,13%	2,97%	13,07%	16,21%	84,00%	-81,120
Residencial	9.863.502	0,27%	4,29	7,43%	10,56%	14,45%	2,32%	6,21%	15,85%	19,74%	18,99%	174,343
Total	1.203.558.189	33,55%	4,98	6,67%	8,32%	11,76%	0,44%	3,88%	13,72%	17,15%	63,53%	11,809,313

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

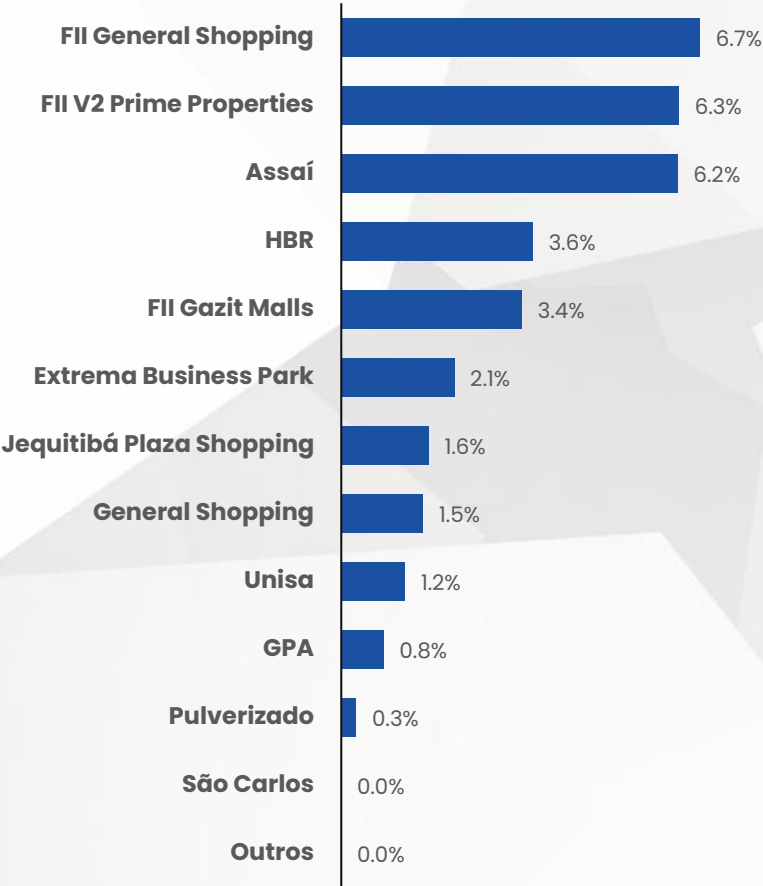
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 78 fundos imobiliários, representando 56,9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings com 23,4% da carteira de FII (13,3% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 87,6% é composta por fundos de tijolo e 12,4% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,93x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 9,0% para o valor patrimonial.**

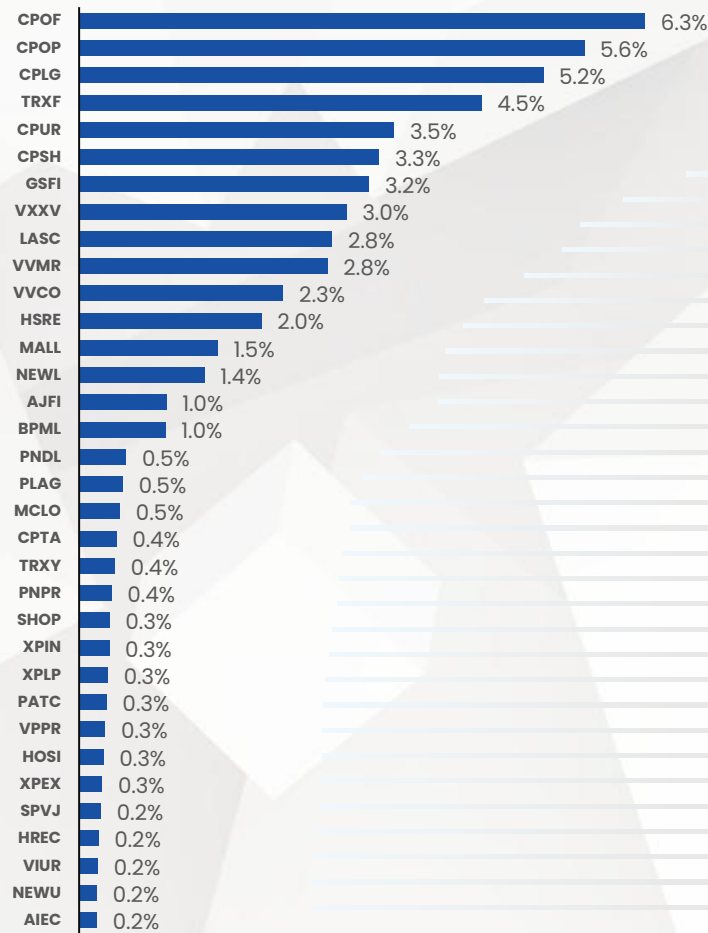
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	Upside Patrimonial (%)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	476.161.385	13,34%	23,4%	13,12%	11	0,80x	24,7%	1,40%	18,17%
Lajes Corporativas	461.730.059	12,93%	22,7%	8,55%	17	0,88x	14,2%	0,39%	4,74%
Logística	410.883.097	11,51%	20,2%	15,32%	18	1,00x	0,2%	0,31%	3,77%
Renda Urbana	377.143.062	10,56%	18,6%	5,87%	6	1,04x	-3,8%	0,66%	8,20%
FOF	216.892.604	6,07%	10,7%	7,54%	5	1,00x	-0,1%	0,08%	0,99%
Residencial	27.712.449	0,78%	1,4%	0,37%	6	0,82x	21,3%	0,98%	12,40%
CRI	19.593.261	0,55%	1,0%	40,20%	12	0,89x	12,8%	0,89%	11,18%
Agronegócio	17.416.727	0,49%	0,9%	1,57%	1	0,78x	27,6%	0,95%	12,02%
FIAGRO	14.850.854	0,42%	0,7%	0,00%	1	0,98x	1,6%	0,00%	0,00%
Híbrido	9.411.176	0,26%	0,5%	7,18%	1	1,00x	0,0%	0,00%	0,00%
Total	2.031.794.675	56,9%	-	-	78	0,93x	9,0%	0,64%	8,11%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

CPOF:	71,6%
CPOP:	24,0%
CPLG:	95,1%
TRXF:	14,4%
CPUR:	55,1%
CPSH:	32,7%
GSFI:	43,1%
VXXV:	100,0%
LASC:	62,9%
VVMR:	79,6%
VVCO:	94,9%
HSRE:	27,1%
MALL:	10,6%
NEWL:	46,6%
AJFI:	47,5%
BPML:	19,6%
PNDL:	45,1%
PLAG:	49,3%
MCLO:	6,7%
CPTA:	47,7%
TRXY:	63,0%
PNPR:	100,0%
SHOP:	28,6%
XPIN:	5,7%
XPLP:	2,3%
PATC:	85,6%
VPPR:	36,5%
HOSI:	34,8%
XPEX:	11,0%
SPVJ:	8,4%
HREC:	5,3%
VIUR:	6,1%
NEWU:	72,2%
AIEC:	15,7%



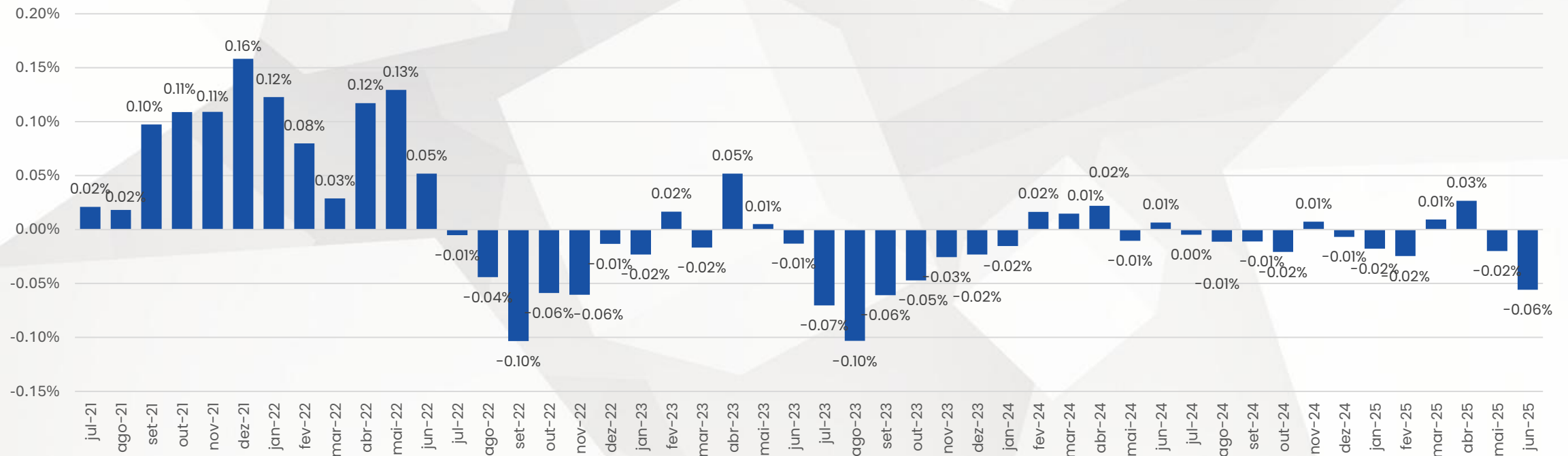
Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de junho o CPTS possuía 19,2% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,77%
- 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 0,35% (cerca de 7,6 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 62E 1S General Shopping (22L1309906 e 22L1311979)

Vencimento: 15/12/2032

Devedor	General Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 8,36%
LTV	20,0%
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	43,0%
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.

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	47,9%
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	83,7%	
	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	91,9%	
	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	57,8%	
	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	83,7%	
	Rating	-	

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	78,2%
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	41,2%
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 Bari 1E 93S Assaí CPUR (21I0277341)

Vencimento: 10/09/2041

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	87,4%
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.

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	84,0%
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	77,8%
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	20,5%
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	16,4%
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

