



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

JULHO 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)

2,39

R\$ 7,28 por cota

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,084

0,084 no mês anterior

ADTV
(R\$ milhões)

4,6

8,8 nos últimos 12 meses

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,72%

8,32% no mês anterior

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2,91

R\$ 8,87 por cota

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,086

0,088 no mês anterior

Cotistas
(Nº)

356.073

357.039 no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

12,22%

11,78% no mês anterior

Dividend Yield
(%)

15,13%

13,02% últimos 12 meses

Devedores Listados
(% CRIs)

87%

88% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	180,1% (9,9% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	237,1% (11,7% a.a.)
CDI	172,2% (9,6% a.a.)
CDI Líquido	134,3% (8,1% a.a.)
IMA-B	203,4% (10,7% a.a.)
IFIX	145,9% (8,6% a.a.)
Ibovespa	136,8% (8,2% a.a.)

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

11,7%

versus 6,7% do IFIX

TIR Posições Abertas:

11,4% versus 8,9% do IFIX

TIR Posições Encerradas:

12,9% versus 4,5% do IFIX

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

12,1%

versus 7,0% do IMA-B

TIR Posições Abertas:

9,8% 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 julho foi de -1,39% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,48%, enquanto o IFIX retraiu -1,36% e o IMA-B -0,79%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,28, o que representa um desconto de aproximadamente 17,9% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,87.

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 + 8,32% para IPCA + 8,72%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 0,31%, contra -1,36% do IFIX.

O real caiu 3,1% contra o dólar, o Ibovespa caiu 4,2% e o índice IFIX de fundos imobiliários perdeu 1,4%. As taxas das NTNBS de dez anos subiram de 7,06% para 7,44%, anulando toda a lenta melhora que vinha se processando desde março; o IMA-B caiu 0,8%. As taxas de juros nominais para janeiro de 2027 subiram de 14,09% para 14,35%. As projeções de inflação para os próximos doze meses caíram de 4,68% para 4,44% na pesquisa FOCUS e subiram de 4,1% para 4,15% nos preços implícitos de mercado. A pesquisa FOCUS também registrou queda da projeção para o IPCA de 2025, de 5,20% para 5,09%.

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

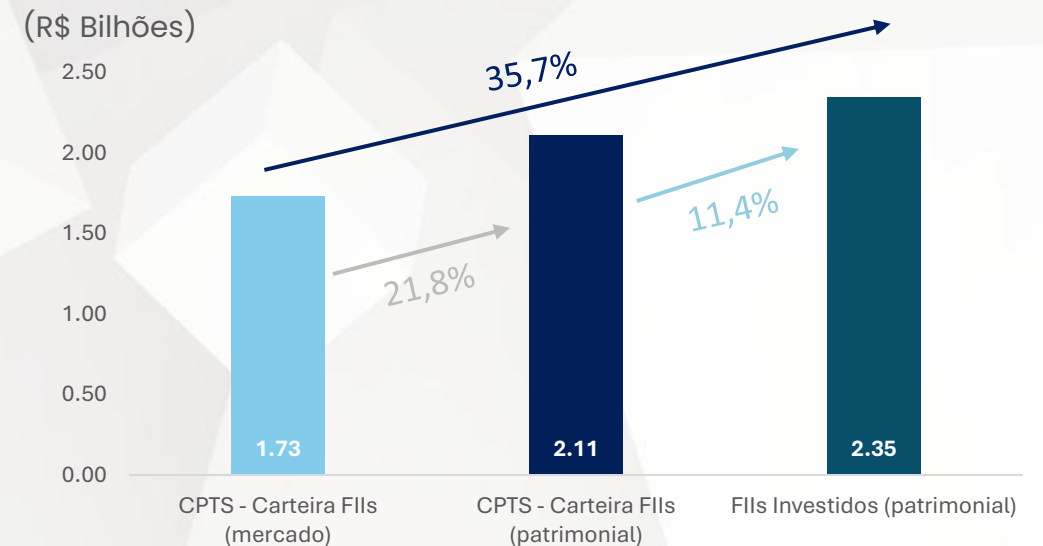
Ao final do mês de julho, o CPTS possuía em sua carteira 18 CRIs, que representam 33,2% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,72% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 83 FIIs, que representam 58,8% dos ativos, sendo que 86,2% da carteira é composta por fundos de tijolo e 13,8% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +21,8% e de +11,4% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +35,7% sobre a carteira de FIIs ou de 21,2% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs



CASO VIRGO SECURITIZADORA

CPTS11 – FII Capitânia Securities II

Nos últimos dias, o mercado de crédito privado foi abalado por uma denúncia grave contra a Virgo Securitizadora, a segunda maior do país, com cerca de R\$ 90 bilhões sob gestão fiduciária. Relatos indicam que a securitizadora teria feito uso indevido de fundos de reserva de CRIs/CRAs. Na carteira do CPTS, possuímos exposição a 3 CRIs emitidos pela Virgo Securitizadora, listados abaixo:

Ativo	Código CETIP	Volume CPTS (R\$)	Fundo de Reserva (R\$)
CRI Virgo 4E 264S Evolution	21F0097589	220,263,801	~1.150.000
CRI Virgo 4E 463S Wimo IV	22B0914263	5,984,681	~65.000
CRI Virgo 4E 252S Wimo	21D0779652	3,133,653	~580.000

Evolution (264S): O fundo de reserva atualmente está aplicado em fundos DI do Bradesco, sem exposição ao fundo Allocation, mas, mesmo assim, dado que o valor é superior a R\$1 milhão, iremos propor a retirada do valor do fundo de reserva e realizar uma amortização extraordinária. Dessa forma, o CRI não terá saldo relevante em reservas. O projeto já está entregue e não possui fundo de obras.

Wimos (463S e 252S): Os recursos encontram-se em fundos DI do Bradesco, de baixo risco e alta liquidez, sem impacto para o investidor.

Seguimos fazendo o monitoramento dos ativos de perto e acompanhando todo o caso envolvendo a securitizadora.

TABELA DE SENSIBILIDADE

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



A tabela de sensibilidade representa a que preço o investidor está adquirindo exposição à carteira do fundo, considerando o desconto da cota a mercado, a *duration* da carteira e as taxas de administração e gestão do fundo. No preço de fechamento do dia 31/07/2025 de R\$ 7,28 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 12,22% 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.
6,53	15,73%	-0,90%	14,69%
6,61	15,47%	-0,90%	14,43%
6,68	15,21%	-0,90%	14,17%
6,76	14,95%	-0,90%	13,91%
6,83	14,69%	-0,90%	13,66%
6,91	14,44%	-0,90%	13,41%
6,98	14,20%	-0,90%	13,17%
7,06	13,95%	-0,90%	12,93%
7,13	13,71%	-0,90%	12,69%
7,21	13,47%	-0,90%	12,45%
7,28	13,24%	-0,90%	12,22%
7,36	13,00%	-0,90%	11,99%
7,43	12,78%	-0,90%	11,76%
7,51	12,55%	-0,90%	11,54%
7,58	12,32%	-0,90%	11,31%
7,66	12,10%	-0,90%	11,09%
7,73	11,88%	-0,90%	10,88%
7,81	11,67%	-0,90%	10,66%
7,88	11,45%	-0,90%	10,45%
7,96	11,24%	-0,90%	10,24%
8,03	11,03%	-0,90%	10,03%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,53	15,34%	-0,90%	14,31%
6,61	15,08%	-0,90%	14,04%
6,68	14,82%	-0,90%	13,79%
6,76	14,56%	-0,90%	13,53%
6,83	14,31%	-0,90%	13,28%
6,91	14,06%	-0,90%	13,03%
6,98	13,81%	-0,90%	12,78%
7,06	13,56%	-0,90%	12,54%
7,13	13,32%	-0,90%	12,30%
7,21	13,08%	-0,90%	12,07%
7,28	12,85%	-0,90%	11,83%
7,36	12,62%	-0,90%	11,60%
7,43	12,39%	-0,90%	11,38%
7,51	12,16%	-0,90%	11,15%
7,58	11,94%	-0,90%	10,93%
7,66	11,71%	-0,90%	10,71%
7,73	11,50%	-0,90%	10,49%
7,81	11,28%	-0,90%	10,28%
7,88	11,07%	-0,90%	10,07%
7,96	10,85%	-0,90%	9,86%
8,03	10,65%	-0,90%	9,65%



Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS

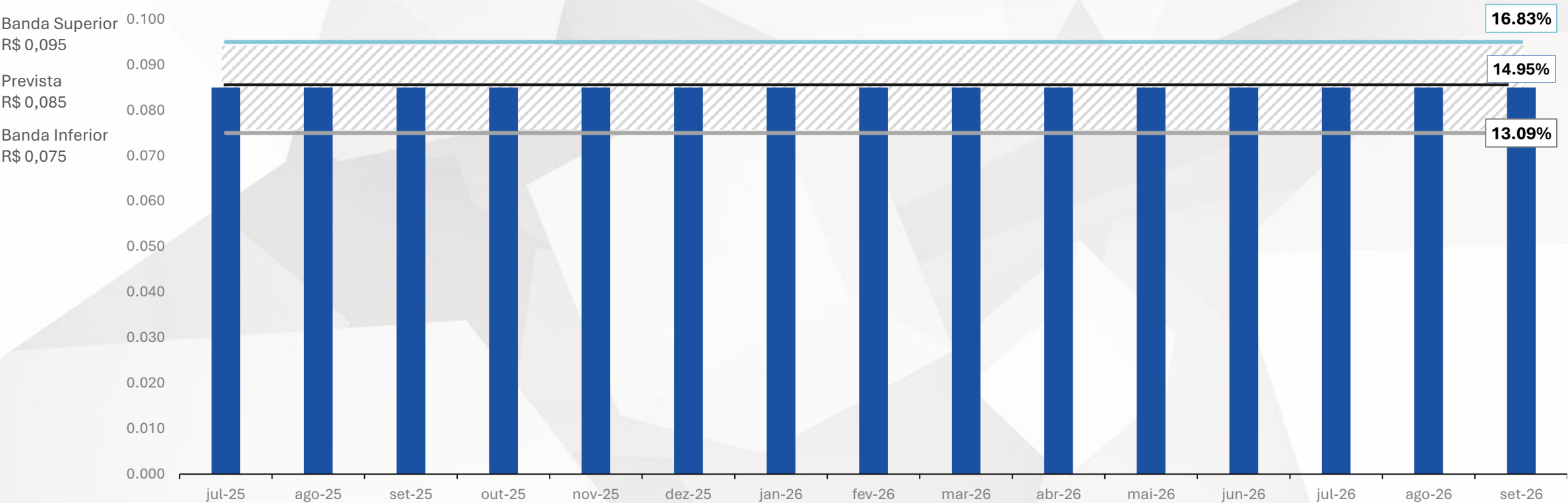
¹ Nesta tabela, consideramos apenas o desconto a mercado do fundo aplicado nos CRIs da carteira do CPTS.

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\$ 7,28 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,085/cota (equivalente a um DY a.a de 14,95%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,095/cota (equivalente a um DY a.a de 16,83%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,075/cota (equivalente a um DY a.a de 13,09%).



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 18,5% contra uma TIR de 15,3% do IFIX, 12,9% do CDI e 10,3% 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 (%)
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.807.896	76.922.112	14.556.050	Aberta	12.358.169	13.028.435	61,4%	22,4%	24,0%	18,2%
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%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-430.011.131	224.272.149	0	Aberta	227.103.937	21.364.956	52,2%	34,4%	14,0%	22,1%
Logística	FII Capitânia Logística	CPLG	-824.492.250	664.101.332	9.824.166	Aberta	176.214.685	25.647.933	26,9%	9,7%	12,5%	9,9%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-651.236.101	500.552.251	21.728.598	Aberta	168.642.251	39.686.998	18,6%	16,2%	12,3%	10,6%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-370.754.140	256.663.448	0	Aberta	135.492.264	21.401.572	15,4%	10,1%	12,1%	7,2%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-328.133.436	242.712.370	17.737.805	Aberta	87.480.347	19.797.085	13,1%	13,0%	12,2%	7,2%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-648.076.018	431.835.420	8.711.839	Aberta	226.631.392	19.102.632	12,4%	19,9%	13,6%	12,7%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-48.696.475	9.426.941	4.017.619	Aberta	34.293.614	-958.301	-2,5%	9,7%	12,7%	7,4%
Total			-3.424.904.986	2.441.013.329	76.941.025	-	1.068.216.659	161.266.027	18,5%	15,3%	12,9%	10,3%

RESULTADO DO MÊS

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (REGIME DE CAIXA)

No mês de julho, o fundo apresentou resultado de R\$0,084/cota e distribuiu R\$0,086, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,001/cota.

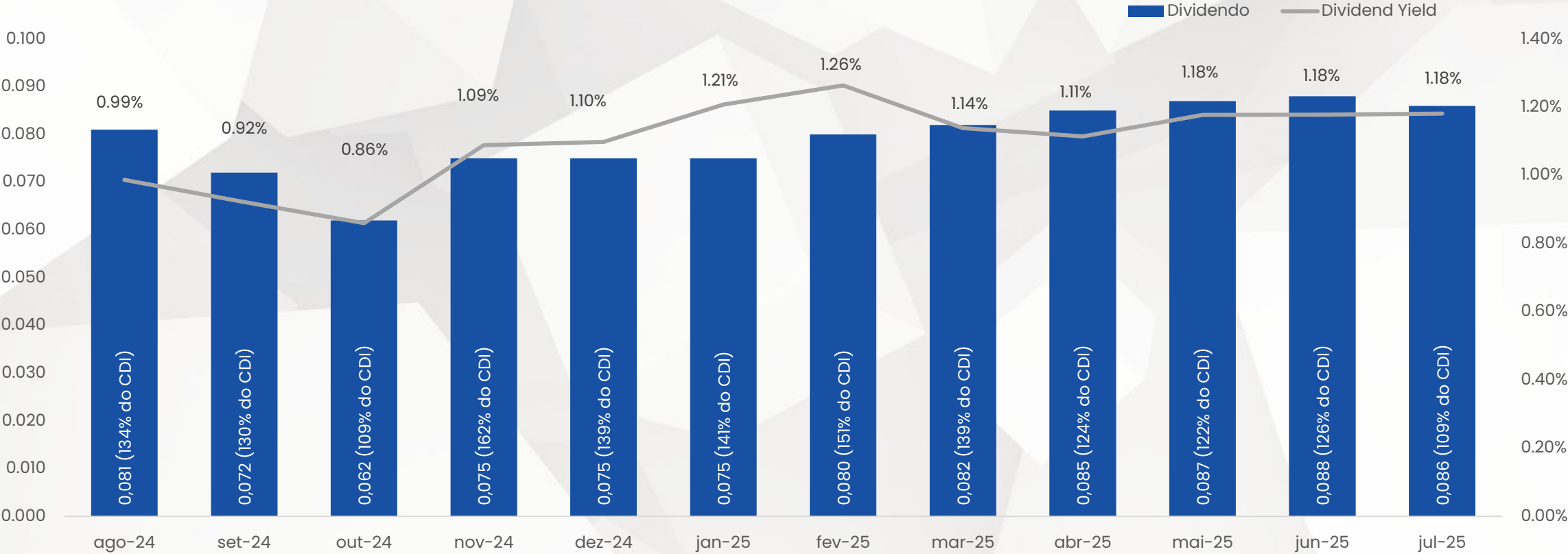
DRE - FII Capitânia Securities II	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Acumulado 2025
Receitas	30.197.845	35.279.512	29.143.860	33.998.890	39.047.222	39.507.867	38.989.617	246.164.813
Renda fixa	224.422	153.528	381.561	488.512	749.263	491.082	376.581	2.864.948
Rendimento de CRIs	9.574.711	8.661.197	7.818.077	9.831.985	12.435.623	9.397.239	11.665.653	69.384.484
Juros	5.193.618	5.288.465	4.378.391	5.624.261	6.735.181	5.205.073	5.900.916	38.325.905
Atualização monetária	4.381.093	3.372.732	3.439.686	4.207.724	5.700.442	4.192.166	5.764.736	31.058.579
Resultado com a negociação de CRIs	-1.586.395	2.644.813	7.326.385	5.882.505	2.026.660	1.246.335	3.471.306	21.011.609
Ganho de capital	-4.492.751	34.068	-3.226.017	161.075	647.811	1.505.855	-372.701	-5.742.659
Atualização monetária	2.906.356	2.610.745	10.552.402	5.721.430	1.378.848	-259.520	3.844.007	26.754.268
Rendimento de FII	15.244.487	12.041.564	13.357.787	12.174.405	10.813.985	10.060.334	14.373.943	88.066.504
Ganhos de capital de FII	6.740.620	11.778.411	260.051	5.621.484	13.021.691	18.312.877	9.102.134	64.837.268
Despesas	-6.279.670	-7.214.928	-4.798.522	-7.275.881	-10.291.822	-12.020.089	-11.270.155	-59.151.066
Taxa de administração	-187.678	-181.929	-202.958	-213.175	-216.606	-220.116	-222.139	-1.444.601
Taxa de gestão e performance	-722.016	-1.021.398	-1.116.728	-1.109.437	-1.097.999	-1.219.894	-1.221.114	-7.508.586
Imposto sobre ganho de capital	-1.348.124	-2.351.988	-52.011	-1.124.177	-2.671.921	-3.662.575	-1.820.429	-13.031.226
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-3.865.578	-3.601.898	-3.231.530	-4.765.739	-6.189.549	-6.842.714	-7.941.930	-36.438.938
Outras despesas	-156.275	-57.716	-195.295	-63.351	-115.746	-74.789	-64.543	-727.715
Resultado	23.918.175	28.064.584	24.345.338	26.723.009	28.755.400	27.487.778	27.719.462	187.013.747
Resultado / Cota	0,075	0,088	0,077	0,084	0,090	0,084	0,084	0,583
Distribuição	23.837.111	25.426.251	26.061.907	27.015.392	27.652.816	28.913.133	28.256.016	187.162.626
Distribuição / Cota	0,075	0,08	0,082	0,085	0,087	0,088	0,086	0,583
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	15,50%	16,27%	14,56%	14,22%	15,08%	15,09%	15,13%	
Dividend Yield a.a. (12M)	14,67%	14,45%	12,75%	12,10%	12,61%	12,62%	13,02%	
Resultado Acumulado	549.524	3.187.857	1.471.288	1.178.906	2.281.489	856.134	319.580	
Resultado Acumulado / Cota	0,002	0,010	0,005	0,004	0,007	0,003	0,001	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de julho foi de R\$ 0,086 por cota, com pagamento em 19/08/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 109% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

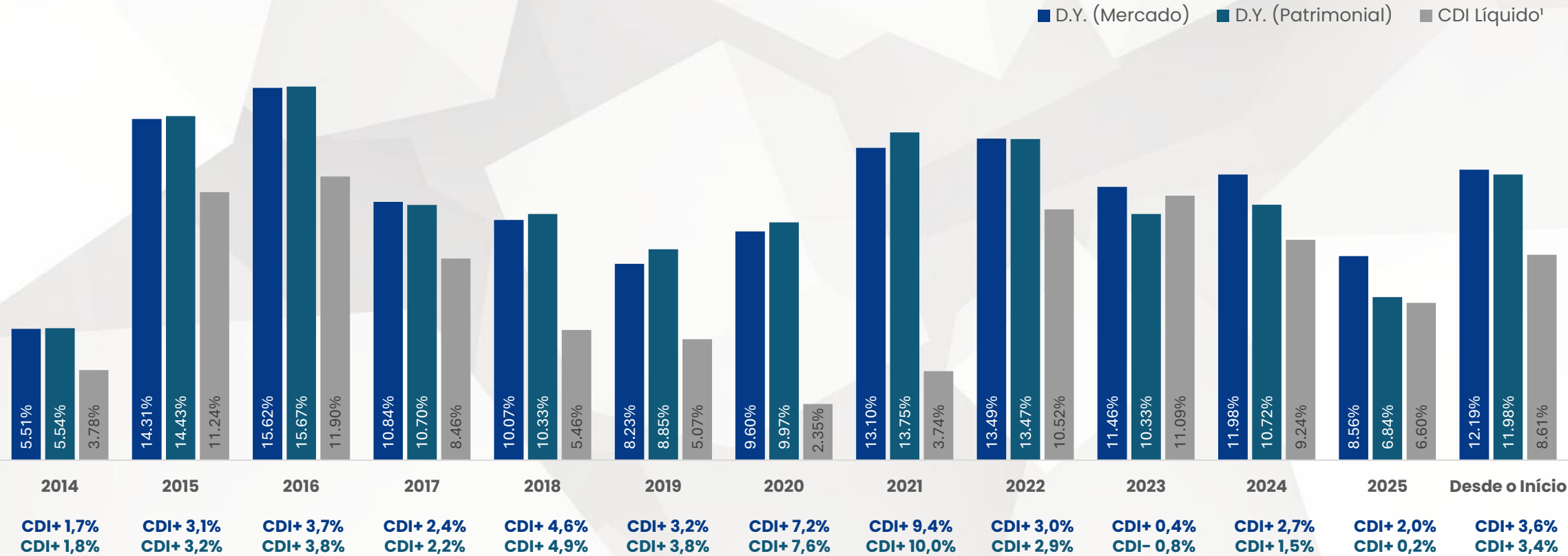


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

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

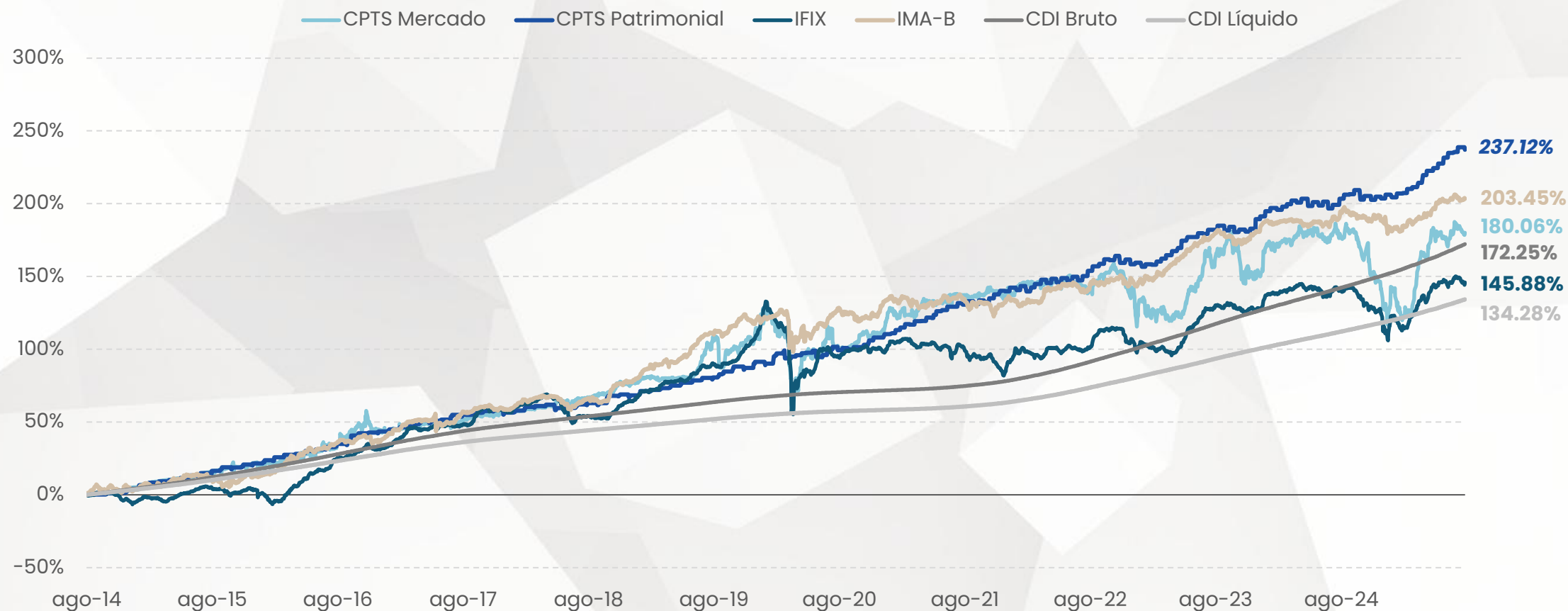


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

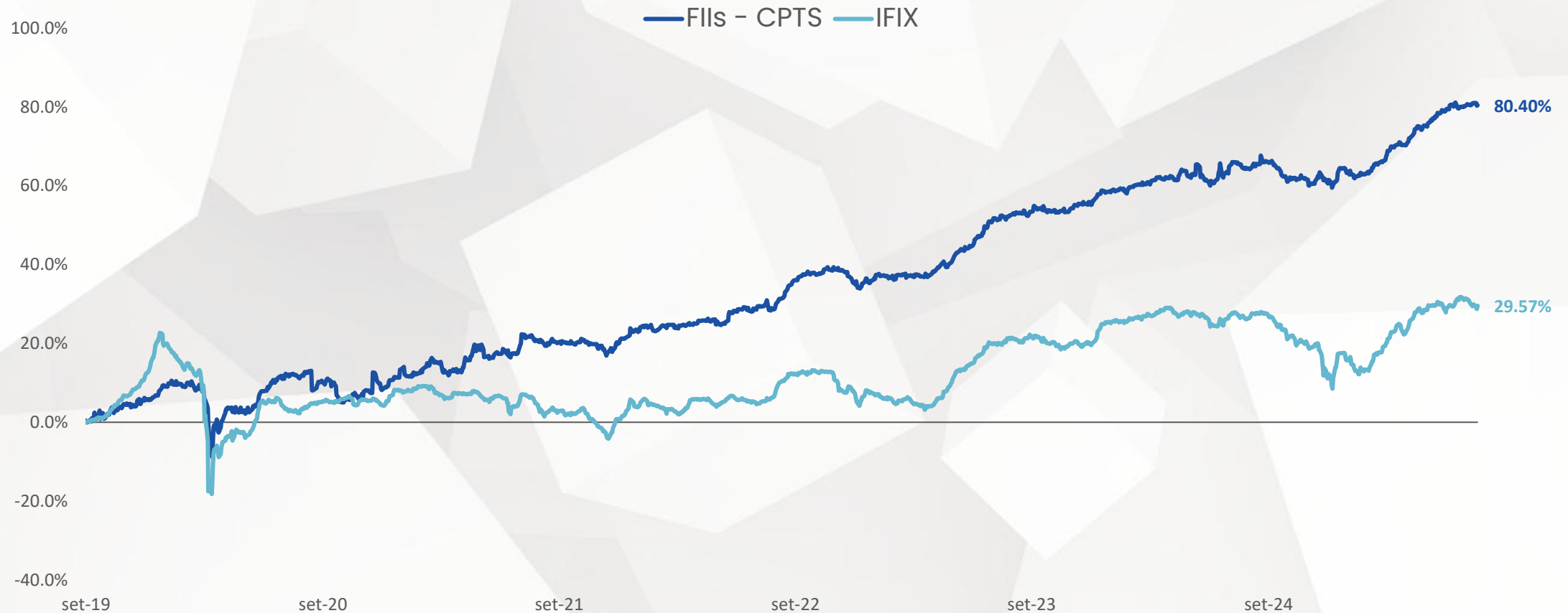
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em julho foi equivalente a -1,39% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,48% versus -1,36% do IFIX.
Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 180,1% e a cota patrimonial rendeu 237,1% versus 145,9% do IFIX e 172,2% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em julho foi de 0,31% versus -1,36% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 80,40% versus 29,57% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 16.0 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,67%, spread de 0,96%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	235.817.734	6,59%	-1,48%
24E3617804	IPCA	CRI Truesec 334E 2S Extrema II	15.000.994	8,50%	0,79%
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA TRX	950.640	11,11%	3,58%
20H0695880	IPCA	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	65.394	10,43%	1,48%
22E1314836	IPCA	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	20.308	12,22%	3,18%
Total			251.855.070	6,72%	-1,32%

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\$ 23.6 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 9,98%, spread de 0,74%.

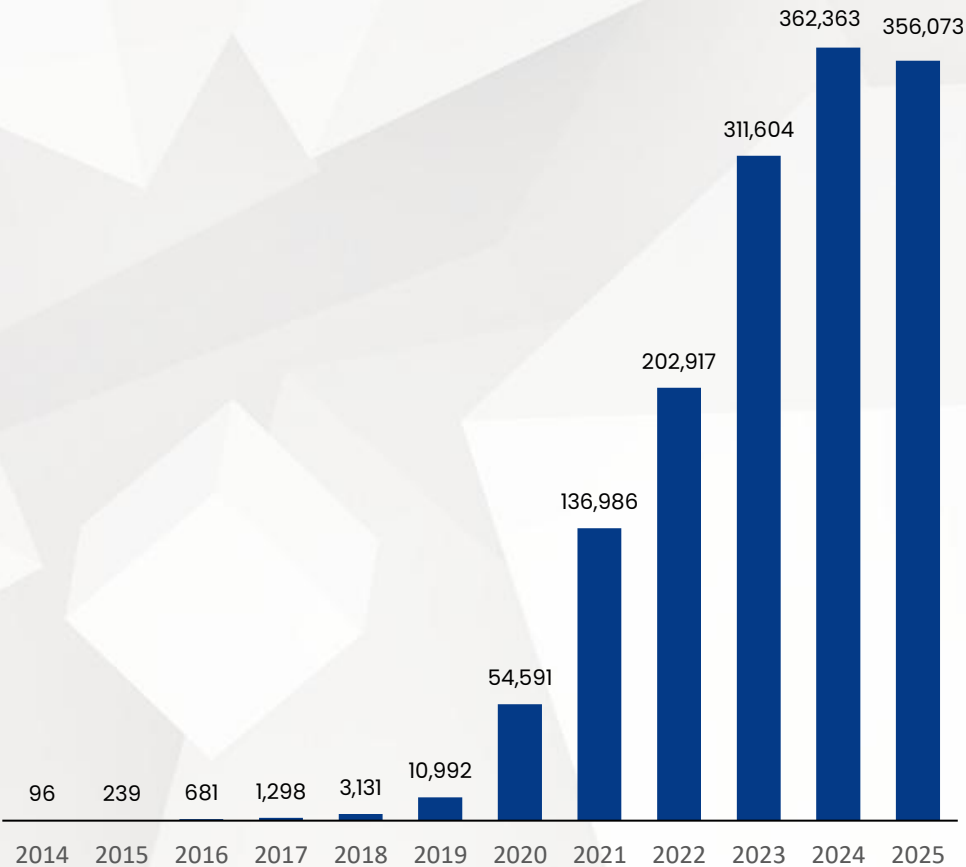
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Taxa de Marcação a Mercado na Carteira (%)	Taxa ponderada de venda (%)	Spread ponderado de venda (%)	Resultado com a negociação (R\$)	Impacto Patrimonial (R\$)
21F0097589	IPCA	CRI Virgo 4E 264S Evolution	235.622.881	6,57%	8,13%	6,60%	-1,48%	-373.998	15.347.411
22E1314836	IPCA	CRI Truesec 50E 1S São Carlos	23.687	11,97%	10,59%	9,98%	0,74%	1.298	370
Total			235.646.568	6,57%	8,13%	6,60%	-1,48%	-372.701	15.347.781

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 julho foi negociado um volume de R\$ 105.390.080, o que representa uma média diária de R\$ 4.582.177. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 356.073 cotistas, uma variação de -0,27% em relação ao mês anterior.

	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	172.897	172.389	142.095	105.390	2.385.834
Média Diária (R\$ Mil)	8.645	8.209	7.105	4.582	8.772
Giro Mensal (%)	7,3%	7,1%	5,8%	4,3%	7,9%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.425.029	2.428.046	2.454.331	2.391.905	2.333.530

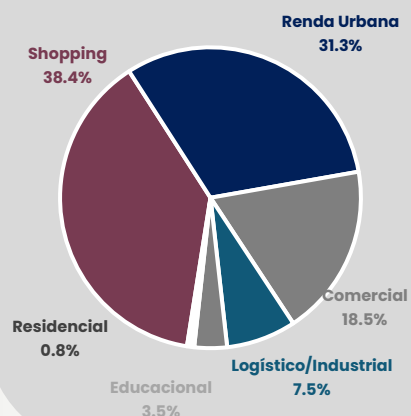
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



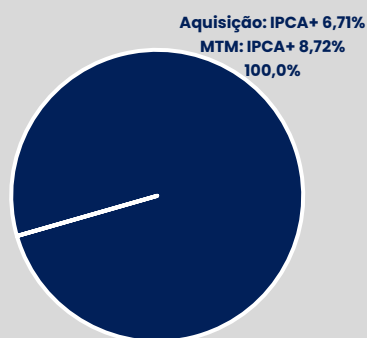
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 18 CRIs que representam 33,2% dos ativos e 83 FIIs que representam 58,8%. Além disso, 5,3% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. 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

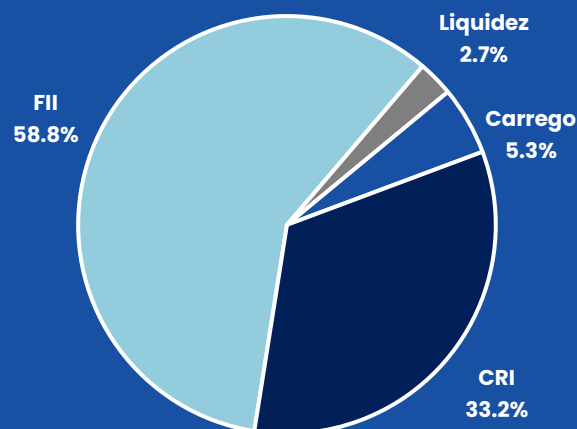
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

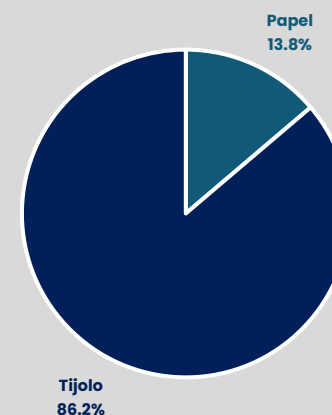


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

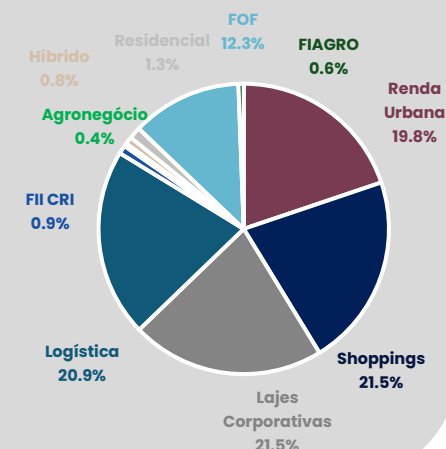


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 18 casos de crédito, representando 33,2% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 38,4% da carteira de crédito (12,7% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,71% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,72%).** A carteira possui duration médio de 4,9 anos; spread médio de 0,46%; taxa nominal média de 14,14% e LTV médio de 62,17%. A carteira acumula R\$ 6,91 milhões (R\$ 0,022 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	457.274.411	12,75%	4,20	6,32%	9,10%	13,36%	0,57%	4,83%	14,26%	18,52%	39,24%	4.354.386
Renda Urbana	372.983.835	10,40%	5,59	6,57%	8,59%	11,79%	0,66%	3,86%	14,38%	17,58%	76,42%	1.163.578
Comercial	220.272.278	6,14%	4,61	6,59%	8,17%	12,06%	-0,14%	3,75%	13,42%	17,31%	83,50%	167.312
Logístico/Industrial	89.319.154	2,49%	7,18	8,50%	8,62%	11,11%	0,67%	3,16%	14,47%	16,97%	78,56%	1.357.696
Educacional	41.758.112	1,16%	4,11	8,76%	8,44%	12,80%	0,02%	4,38%	13,60%	17,95%	48,00%	-30.848
Residencial	9.118.334	0,25%	4,29	7,43%	10,38%	14,56%	1,83%	6,01%	15,66%	19,83%	17,63%	-98.772
Total	1.190.726.123	33,19%	4,93	6,71%	8,72%	12,52%	0,46%	4,24%	14,14%	17,92%	62,17%	6.913.353

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

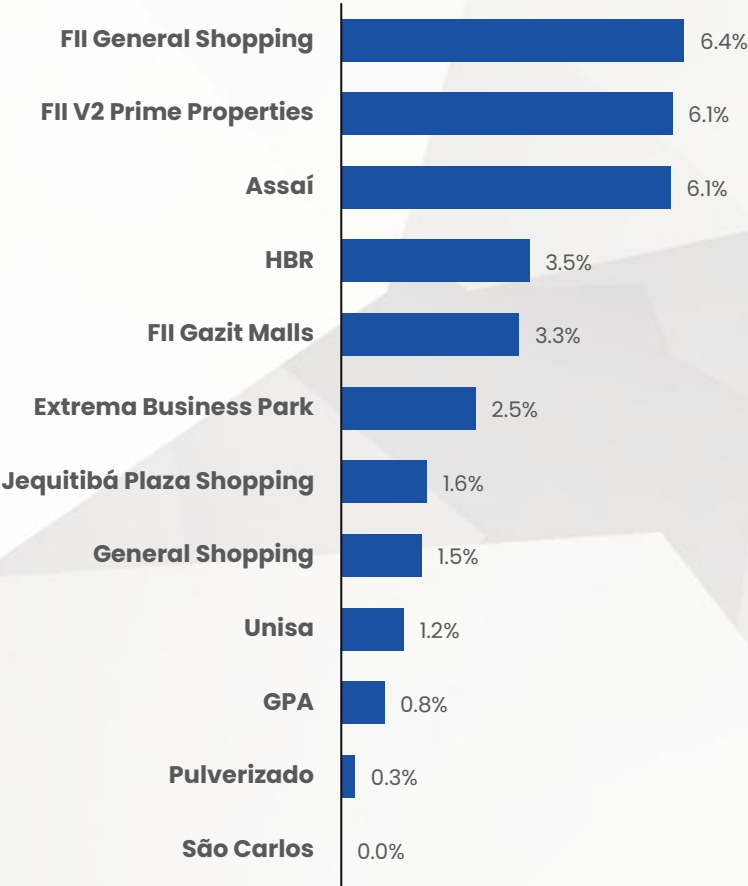
CARTEIRA DE FII

RESUMO POR SEGMENTO

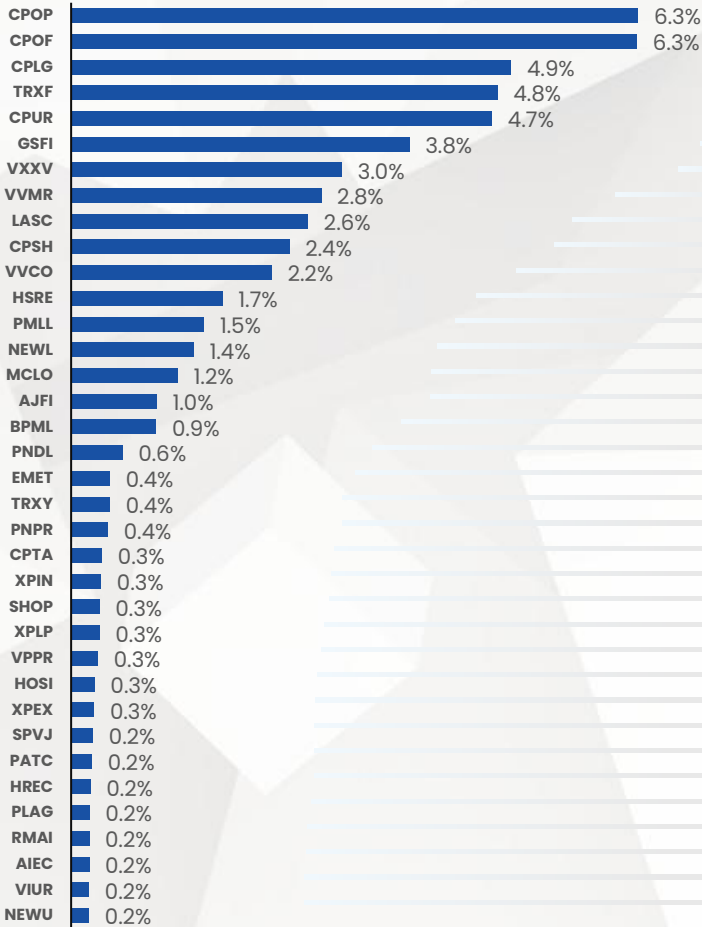
O Fundo possui uma carteira com 83 fundos imobiliários, representando 58,8% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Lajes Corporativas com 21,5% da carteira de FII (12,7% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 86,2% é composta por fundos de tijolo e 13,8% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,92x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 11,4% 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.) (%)
Lajes Corporativas	453.825.660	12,65%	21,5%	8,55%	16	0,87x	14,3%	0,43%	5,32%
Shoppings	452.189.247	12,61%	21,5%	13,12%	11	0,71x	40,4%	0,75%	9,33%
Logística	441.442.006	12,31%	20,9%	15,32%	19	1,00x	-0,4%	0,34%	4,11%
Renda Urbana	417.751.576	11,65%	19,8%	5,87%	7	1,03x	-3,2%	0,78%	9,72%
FOF	258.599.073	7,21%	12,3%	7,54%	6	1,00x	-0,4%	0,07%	0,84%
Residencial	27.824.875	0,78%	1,3%	0,37%	6	0,81x	23,0%	0,35%	4,25%
CRI	19.667.735	0,55%	0,9%	40,20%	13	0,88x	14,1%	0,93%	11,77%
Híbrido	16.964.540	0,47%	0,8%	7,18%	2	1,28x	-21,8%	0,13%	1,54%
FIAGRO	12.358.169	0,34%	0,6%	0,00%	2	0,98x	2,0%	1,21%	15,59%
Agronegócio	7.379.902	0,21%	0,4%	1,57%	1	0,80x	25,3%	1,97%	26,40%
Total	2.108.002.783	58,8%	-	-	83	0,92x	11,4%	0,51%	6,40%

MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

CPOP: 23,9%
CPOF: 71,6%
CPLG: 95,1%
TRXF: 6,2%
CPUR: 55,2%
GSFI: 43,2%
VXXV: 100,0%
VVMR: 79,9%
LASC: 63,6%
CPSH: 34,6%
VVCO: 95,2%
HSRE: 27,1%
PMLL: 10,5%
NEWL: 46,8%
MCLO: 6,7%
AJFI: 49,0%
BPML: 19,5%
PNDL: 45,1%
EMET: 29,6%
TRXY: 63,0%
PNPR: 100,0%
CPTA: 47,7%
XPIN: 5,7%
SHOP: 27,8%
XPLP: 2,3%
VPPR: 37,5%
HOSI: 34,8%
XPEX: 11,0%
SPVJ: 8,4%
PATC: 86,0%
HREC: 5,4%
PLAG: 49,9%
RMAI: 11,5%
AIEC: 16,9%
VIUR: 6,1%
NEWU: 72,3%



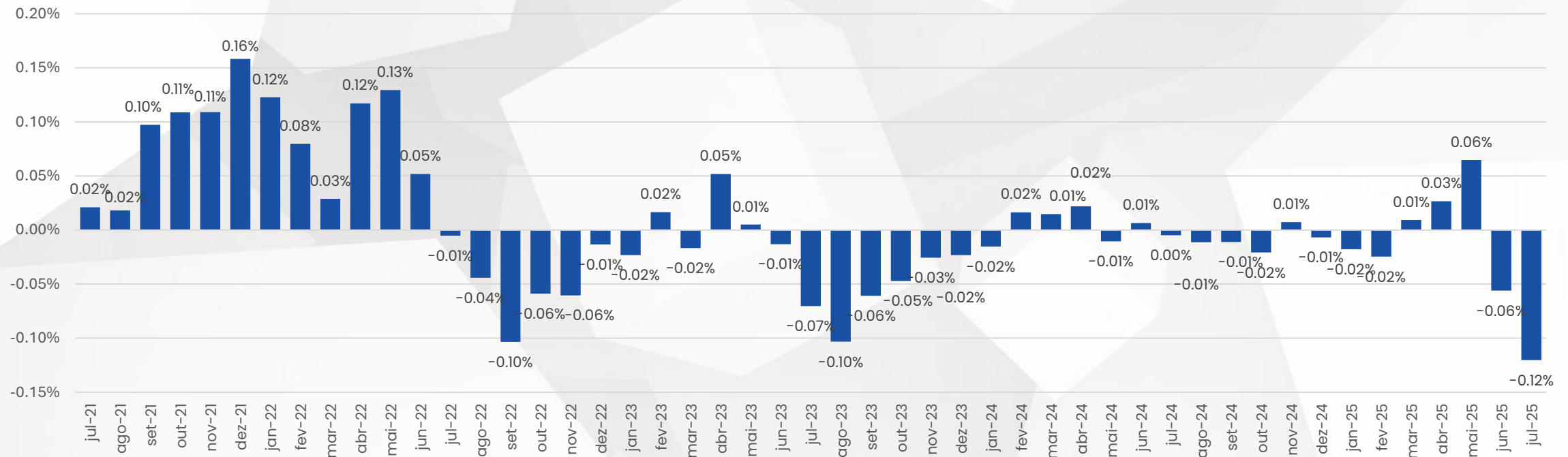
Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de julho o CPTS possuía 21,3% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,80%
- 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 0,32% (cerca de 6,5 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 GPA TRX Bari 83S 1E (20G0703083)		Vencimento: 15/10/2036
	Devedor	GPA	O CRI é destinado a alavancagem da compra de 6 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, localadas 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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%	
	LTV	65,2%	
	Rating	-	
	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, localadas 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	-	

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



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 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.

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	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

