



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

AGOSTO DE 2025

AUMENTO DO GUIDANCE DE DIVIDENDOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Este mês gostaríamos de destacar 2 eventos extremamente positivos para o Fundo. **O primeiro é que houve a conclusão de uma transação e a assinatura de um MOU em outra transação, no Capitânia Logística FII – CPLG11.** O Fundo deve encerrar um primeiro ciclo de investimentos, com uma TIR de 19,55% a.a (contra uma TIR de 5,52% a.a do IFIX e 4,83% a.a. do IMA-B), mesmo em um momento bastante adverso de juros altos. As transações irão gerar um lucro líquido de R\$ 72,7 milhões (R\$ 1,67/cota), passível de distribuição ao longo dos próximos 24 meses. Sendo o CPLG11 uma das maiores posições do CPTS11, os impactos imediatos são:

- Aumento nos dividendos recebidos (aumento de R\$ 0,04 para R\$ 0,13/cota)
- Potencial desalavancagem (CPLG ficaria com aproximadamente 80% do PL em caixa)
- Potencial aumento de liquidez.

Considerando que o CPTS detém hoje aproximadamente 32% do CPLG, esperamos que as vendas do CPLG gerem um impacto de aproximadamente R\$24 milhões no resultado do CPTS nos próximos 24 meses.

Por último e não menos importante, entendemos o movimento como uma forma concreta de evidenciar o retorno dos investimentos em fundos geridos pela Capitânia. Temos plena consciência de que a nossa responsabilidade é dobrada quando investimos em fundos da casa e estamos convictos de que será, **em termos objetivos**, uma boa alocação de capital. O segundo é a **mudança positiva no guidance de dividendos do CPTS pela segunda vez em 6 meses**. O quadro na próxima página evidencia a nova banda de dividendos para os próximos 12 meses (R\$ 0,08 a R\$ 0,10 por cota). Entendemos que este aumento é possível em função de:

- Aumento nos dividendos recebidos em boa parte da carteira
- Diminuição gradual da alavancagem do CPTS, além da potencial redução do CDI
- Ganho de capital a distribuir em posições relevantes da carteira



[Link para o
fato relevante
do CPLG11](#)



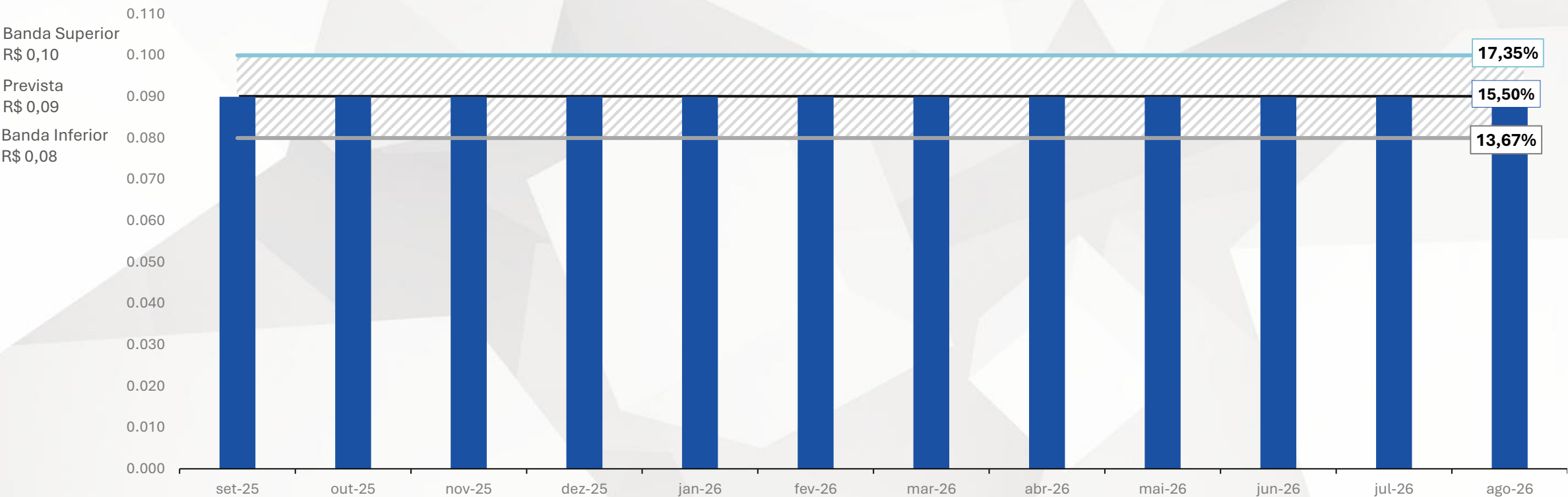
[Link para
reportagem
sobre a
transação](#)

AUMENTO DO GUIDANCE DE DIVIDENDOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Com base no cenário atual e nas premissas de mercado, incluindo uma cotação de mercado de R\$ 7,45 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 15,50%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 17,35%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 13,67%).



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.

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\$ 7,45 por cota

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,085

0,084 no mês anterior

ADTV
(R\$ milhões)

6,3

8,7 nos últimos 12 meses

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,68%

8,72% no mês anterior

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2,91

R\$ 8,85 por cota

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,085

0,086 no mês anterior

Cotistas
(Nº)

356.167

356.073 no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

–

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

11,44%

12,22% no mês anterior

Dividend Yield
(%)

14,58%

12,78% últimos 12 meses

Devedores Listados
(% CRIs)

86%

87% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	190,0% (10,1% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	239,5% (11,7% a.a.)
CDI	175,4% (9,6% a.a.)
CDI Líquido	136,6% (8,1% a.a.)
IMA-B	206,0% (10,7% a.a.)
IFIX	148,7% (8,6% a.a.)
Ibovespa	151,6% (8,7% a.a.)

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

11,6%

versus 7,1% do IFIX

TIR Posições Abertas:

10,2% versus 7,8% do IFIX

TIR Posições Encerradas:

13,8% versus 4,8% do IFIX

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

12,2%

versus 6,7% do IMA-B

TIR Posições Abertas:

10,2% 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 agosto foi de 3,54% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,71%, enquanto o IFIX avançou 1,16% e o IMA-B 0,84%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,45, o que representa um desconto de aproximadamente 15,8% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,85.

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 + 8,72% para IPCA + 8,68%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 0,75%, contra 1,16% do IFIX.

O Brasil começou o mês melhorando até quando, no dia 13, ruídos na frente política sustaram a alta, que só foi retomada com o alívio internacional. Ao fechamento, o Ibovespa subiu 6,3%, registrou máxima nominal histórica e voltou a se situar entre as bolsas mais rentáveis do mundo no ano; o real ganhou 3,1% contra o dólar; o índice IFIX de fundos imobiliários ganhou 1,2%. Essa melhoria aconteceu sem a tão esperada queda de juros: as NTNBS de dez anos ficaram praticamente estáveis a 7,43% e o DI futuro para janeiro de 2028 cedeu de 13,67% para 13,27%.

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 agosto, o CPTS possuía em sua carteira 16 CRIs, que representam 31,9% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,68% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 89 FIIs, que representam 59,1% dos ativos, sendo que 83,8% da carteira é composta por fundos de tijolo e 16,2% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +18,7% e de +10,3% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +30,9% sobre a carteira de FIIs ou de 19,7% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

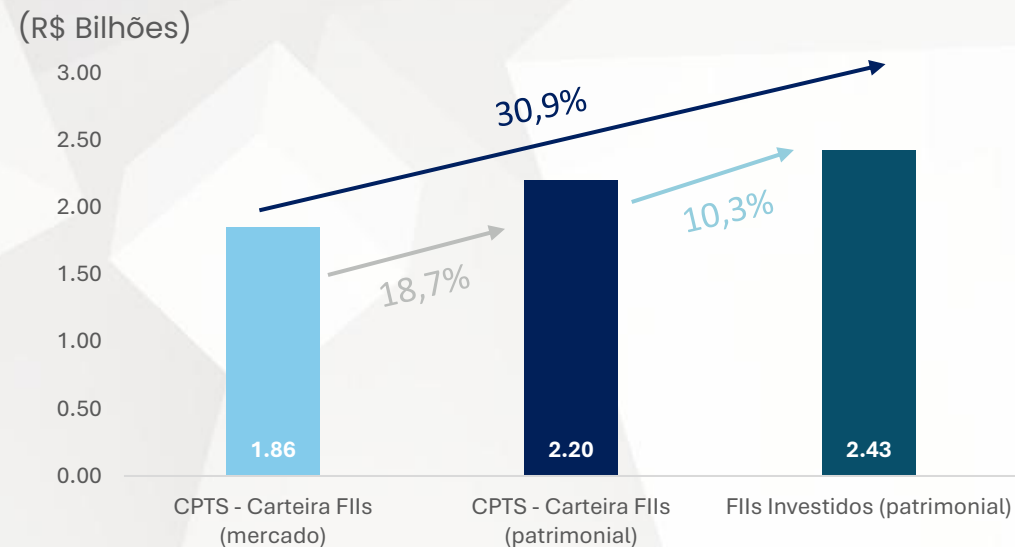


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 29/08/2025 de R\$ 7,45 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,44% 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.
6,70	14,87%	-0,90%	13,84%
6,78	14,61%	-0,90%	13,58%
6,85	14,36%	-0,90%	13,33%
6,93	14,11%	-0,90%	13,08%
7,00	13,87%	-0,90%	12,84%
7,08	13,62%	-0,90%	12,60%
7,15	13,38%	-0,90%	12,36%
7,23	13,15%	-0,90%	12,13%
7,30	12,91%	-0,90%	11,90%
7,38	12,68%	-0,90%	11,67%
7,45	12,46%	-0,90%	11,44%
7,53	12,23%	-0,90%	11,22%
7,60	12,01%	-0,90%	11,00%
7,68	11,79%	-0,90%	10,78%
7,75	11,57%	-0,90%	10,57%
7,83	11,36%	-0,90%	10,35%
7,90	11,14%	-0,90%	10,14%
7,98	10,93%	-0,90%	9,93%
8,05	10,73%	-0,90%	9,73%
8,13	10,52%	-0,90%	9,53%
8,20	10,32%	-0,90%	9,32%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,70	14,79%	-0,90%	13,75%
6,78	14,53%	-0,90%	13,50%
6,85	14,28%	-0,90%	13,25%
6,93	14,03%	-0,90%	13,00%
7,00	13,78%	-0,90%	12,76%
7,08	13,54%	-0,90%	12,52%
7,15	13,30%	-0,90%	12,28%
7,23	13,07%	-0,90%	12,05%
7,30	12,83%	-0,90%	11,82%
7,38	12,60%	-0,90%	11,59%
7,45	12,37%	-0,90%	11,36%
7,53	12,15%	-0,90%	11,14%
7,60	11,92%	-0,90%	10,92%
7,68	11,71%	-0,90%	10,70%
7,75	11,49%	-0,90%	10,48%
7,83	11,27%	-0,90%	10,27%
7,90	11,06%	-0,90%	10,06%
7,98	10,85%	-0,90%	9,85%
8,05	10,64%	-0,90%	9,65%
8,13	10,44%	-0,90%	9,44%
8,20	10,23%	-0,90%	9,24%



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.

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 17,4% contra uma TIR de 12,2% do IFIX, 12,9% do CDI e 8,2% 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	-90.816.109	76.922.112	15.950.381	Aberta	12.366.568	14.422.953	63,0%	9,2%	12,3%	5,4%
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	-487.011.707	247.257.104	0	Aberta	264.192.171	24.437.568	31,6%	18,9%	14,8%	12,4%
Logística	FII Capitânia Logística	CPLG	-847.499.779	703.246.960	9.824.166	Aberta	162.087.671	27.659.018	22,9%	7,0%	13,2%	7,8%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-489.181.916	376.617.701	0	Aberta	143.086.487	30.522.272	18,9%	8,2%	12,5%	6,1%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-663.883.835	500.554.100	22.628.434	Aberta	174.472.850	33.771.549	14,6%	14,5%	12,7%	9,4%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-328.244.365	242.712.370	18.671.129	Aberta	89.644.906	22.784.039	13,8%	11,8%	12,4%	6,6%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-658.083.596	486.838.232	10.275.671	Aberta	183.292.709	22.323.016	11,8%	15,2%	13,2%	9,5%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-49.729.869	9.426.941	4.303.399	Aberta	37.260.900	1.261.370	2,8%	7,7%	12,5%	5,9%
Total			-3.647.148.714	2.678.102.825	82.018.129	-	1.066.404.262	179.376.503	17,4%	12,2%	12,9%	8,2%

RESULTADO DO MÊS

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (REGIME DE CAIXA)

No mês de agosto, o fundo apresentou resultado de R\$0,085/cota e distribuiu R\$0,085, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,001/cota.

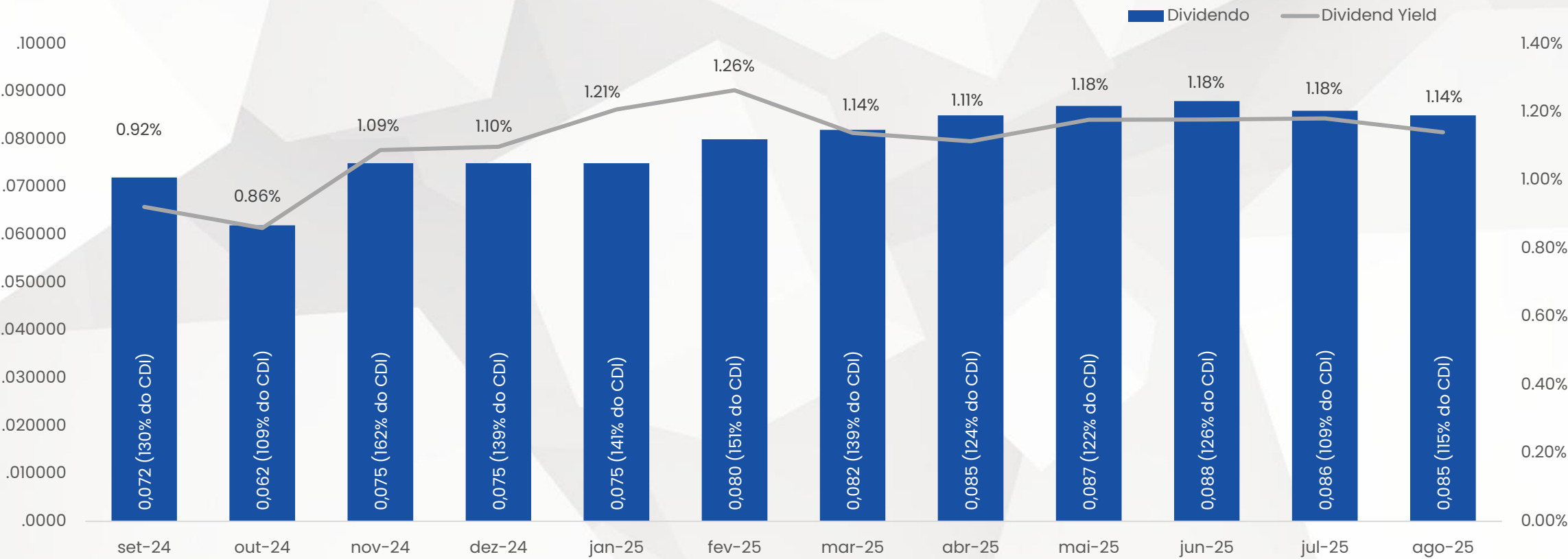
DRE - FII Capitânia Securities II	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Acumulado 2025
Receitas	35.279.512	29.143.860	33.998.890	39.047.222	39.507.867	38.989.617	39.877.523	286.042.335
Renda fixa	153.528	381.561	488.512	749.263	491.082	376.581	234.638	3.099.585
Rendimento de CRIs	8.661.197	7.818.077	9.831.985	12.435.623	9.397.239	11.665.653	9.638.431	79.022.915
Juros	5.288.465	4.378.391	5.624.261	6.735.181	5.205.073	5.900.916	5.999.293	44.325.198
Atualização monetária	3.372.732	3.439.686	4.207.724	5.700.442	4.192.166	5.764.736	3.639.139	34.697.717
Resultado com a negociação de CRIs	2.644.813	7.326.385	5.882.505	2.026.660	1.246.335	3.471.306	2.140.463	23.152.071
Ganho de capital	34.068	-3.226.017	161.075	647.811	1.505.855	-372.701	-1.354.019	-7.096.678
Atualização monetária	2.610.745	10.552.402	5.721.430	1.378.848	-259.520	3.844.007	3.494.482	30.248.750
Rendimento de FII	12.041.564	13.357.787	12.174.405	10.813.985	10.060.334	14.373.943	12.431.138	100.497.643
Ganhos de capital de FII	11.778.411	260.051	5.621.484	13.021.691	18.312.877	9.102.134	15.432.853	80.270.121
Despesas	-7.214.928	-4.798.522	-7.275.881	-10.291.822	-12.020.089	-11.270.155	-12.095.140	-71.246.206
Taxa de administração	-181.929	-202.958	-213.175	-216.606	-220.116	-222.139	-219.631	-1.664.232
Taxa de gestão e performance	-1.021.398	-1.116.728	-1.109.437	-1.097.999	-1.219.894	-1.221.114	-1.226.896	-8.735.482
Imposto sobre ganho de capital	-2.351.988	-52.011	-1.124.177	-2.671.921	-3.662.575	-1.820.429	-3.086.557	-16.117.783
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-3.601.898	-3.231.530	-4.765.739	-6.189.549	-6.842.714	-7.941.930	-7.471.715	-43.910.653
Outras despesas	-57.716	-195.295	-63.351	-115.746	-74.789	-64.543	-90.341	-818.056
Resultado	28.064.584	24.345.338	26.723.009	28.755.400	27.487.778	27.719.462	27.782.382	214.796.130
Resultado / Cota	0,088	0,077	0,084	0,090	0,084	0,084	0,085	0,667
Distribuição	25.426.251	26.061.907	27.015.392	27.652.816	28.913.133	28.256.016	27.927.458	215.090.084
Distribuição / Cota	0,08	0,082	0,085	0,087	0,088	0,086	0,085	0,668
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	16,27%	14,56%	14,22%	15,08%	15,09%	15,13%	14,58%	
Dividend Yield a.a. (12M)	14,45%	12,75%	12,10%	12,61%	12,62%	13,02%	12,78%	
Resultado Acumulado	3.187.857	1.471.288	1.178.906	2.281.489	856.134	319.580	174.505	
Resultado Acumulado / Cota	0,010	0,005	0,004	0,007	0,003	0,001	0,001	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de agosto foi de R\$ 0,085 por cota, com pagamento em 17/09/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 115,3% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

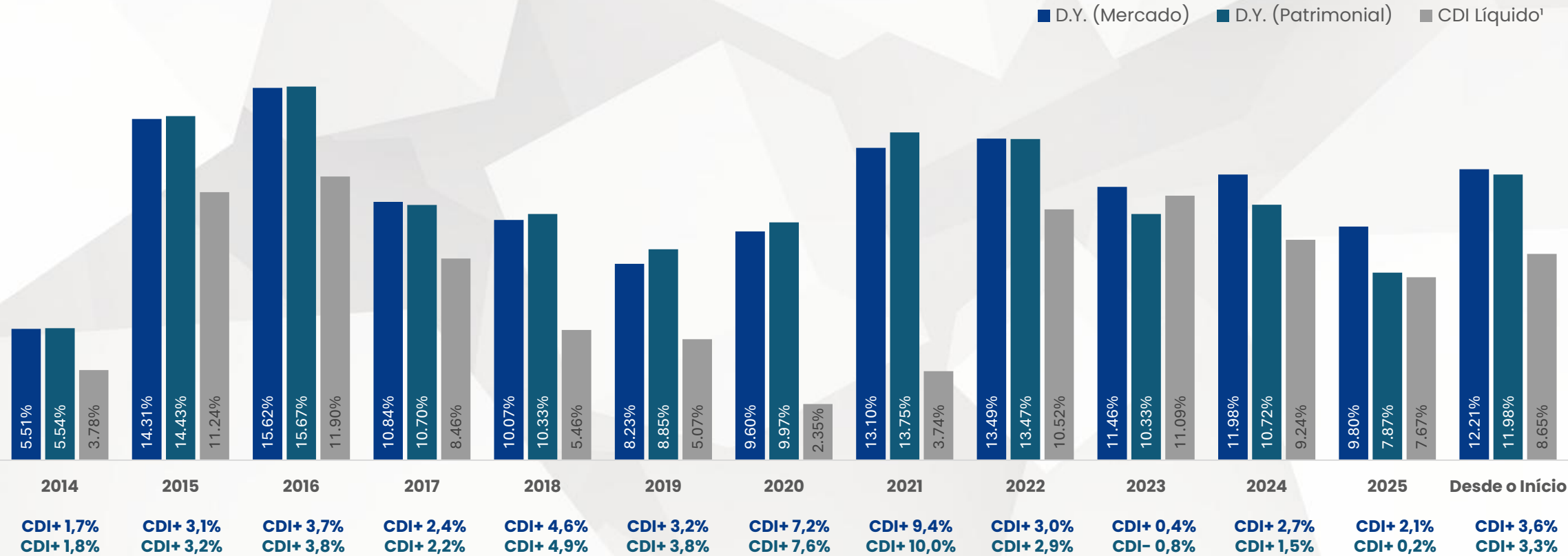


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

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

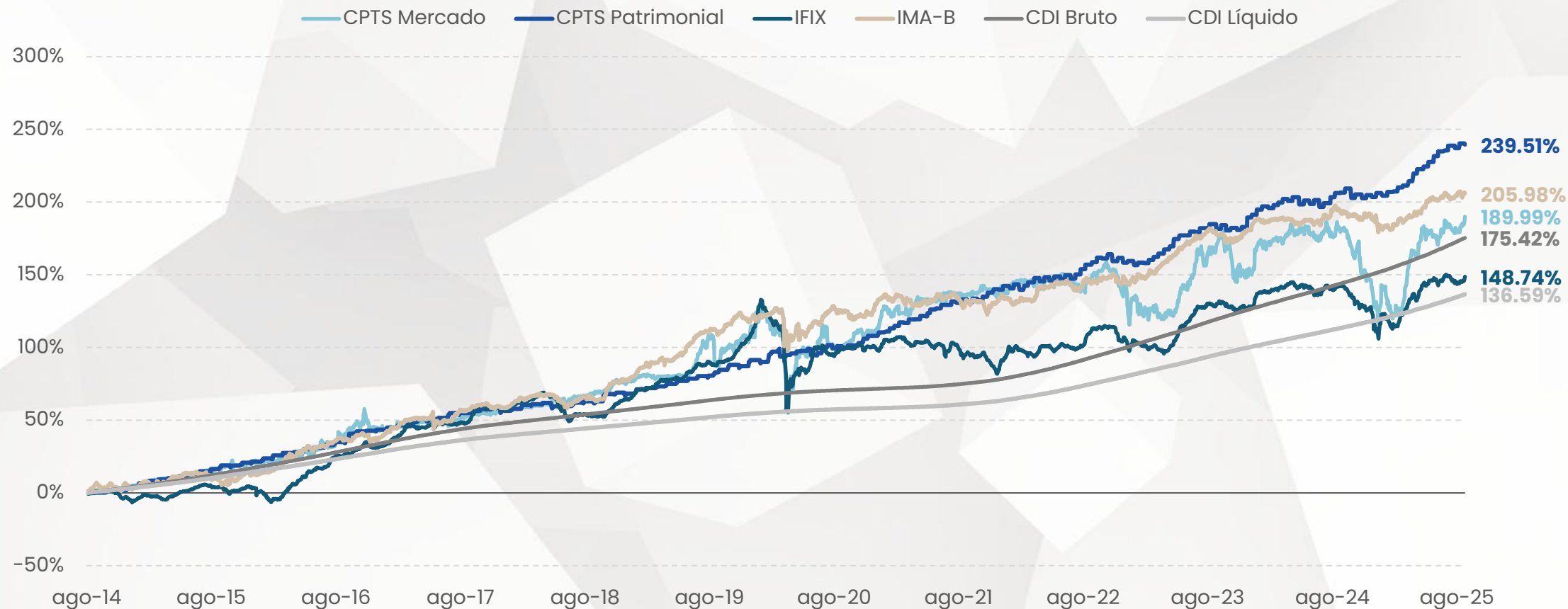


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

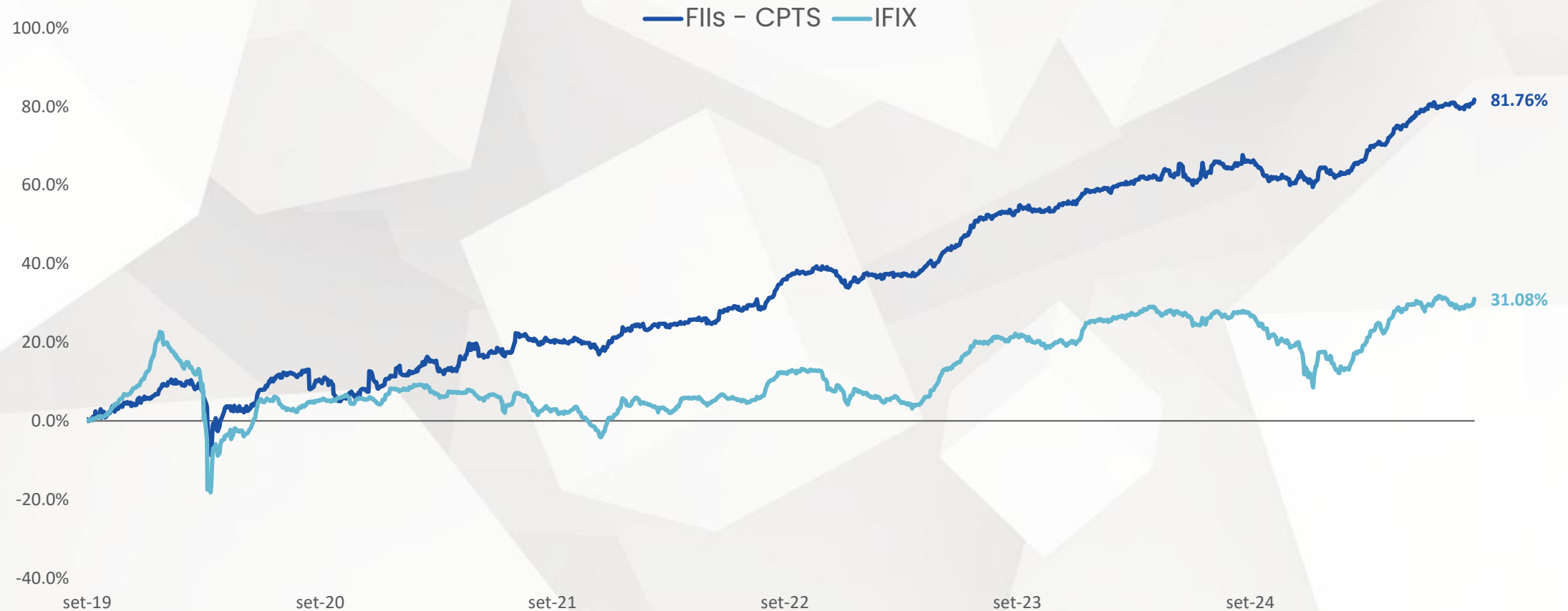
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em agosto foi equivalente a 3,54% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,71% versus 1,16% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 190,0% e a cota patrimonial rendeu 239,5% versus 148,7% do IFIX e 175,4% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em agosto foi de 0,75% versus 1,16% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 81,76% versus 31,08% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 16.6 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,61%, spread de 0,75%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
21I0277341	IPCA	CRI Bari 1E 93S Assaí CPUR	159.979.157	7,29%	0,09%
24E3617804	IPCA	CRI Truesec 334E 2S Extrema II	15.000.485	8,50%	0,73%
20H0695880	IPCA	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	1.198.928	9,64%	0,86%
21E0407810	IPCA	CRI Truesec 1E 340S Gazit	477.629	9,38%	1,02%
Total			176.656.198	7,42%	0,15%

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\$ 22.4 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,02%, spread de -0,31%.

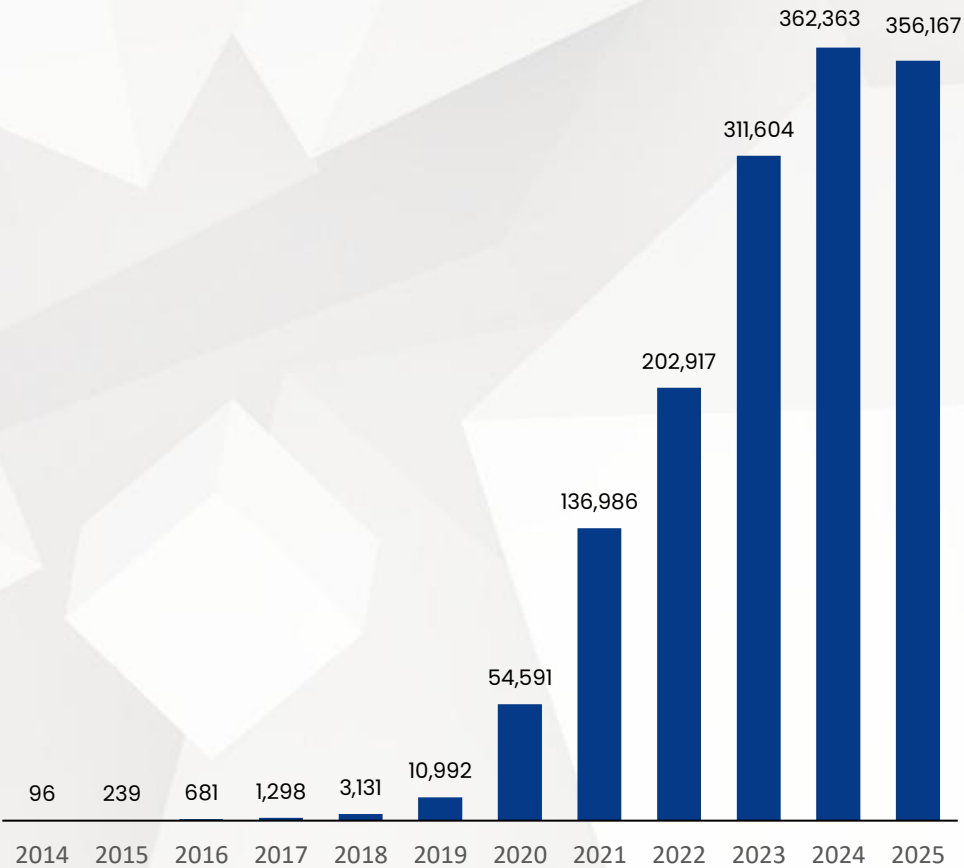
Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Taxa de Marcação a Mercado na Carteira (%)	Taxa ponderada de venda (%)	Spread ponderado de venda (%)	Resultado com a negociação (R\$)	Impacto Patrimonial (R\$)
21I0277341	IPCA	CRI Bari 1E 93S Assaí CPUR	159.846.969	7,31%	7,21%	7,30%	0,09%	98.495	-810.658
19G0228153	IPCA	CRI Habitasec 1E 148S HBR	20.000.112	5,88%	8,96%	8,02%	-0,33%	-1.688.203	684.437
20H0695880	IPCA	CRI Bari 1E 85S GPA TRX	1.384.854	9,68%	10,00%	8,05%	-0,49%	97.613	103.624
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA TRX	1.023.174	11,11%	8,77%	8,00%	0,38%	138.076	31.771
Total			182.255.110	7,19%	7,43%	7,39%	0,04%	-1.354.019	9.174

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 agosto foi negociado um volume de R\$ 133.227.247, o que representa uma média diária de R\$ 6.344.155. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 356.167 cotistas, uma variação de 0,03% em relação ao mês anterior.

	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	172.389	142.095	105.390	133.227	2.356.916
Média Diária (R\$ Mil)	8.209	7.105	4.582	6.344	8.718
Giro Mensal (%)	7,1%	5,8%	4,3%	5,5%	7,8%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.428.046	2.454.331	2.391.905	2.447.760	2.320.365

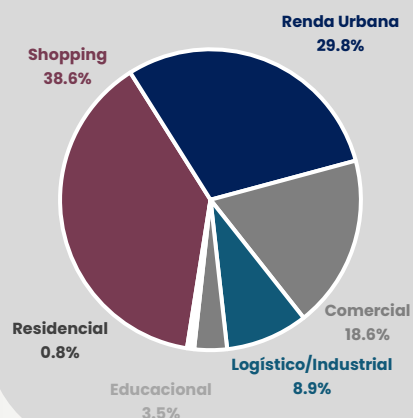
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



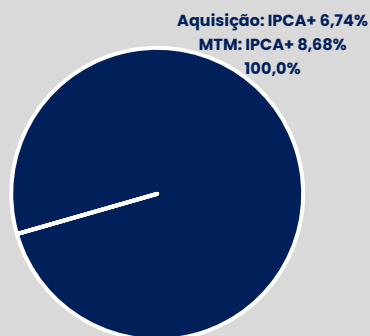
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 16 CRIs que representam 31,9% dos ativos e 89 FIIs que representam 59,1%. Além disso, 3,7% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. 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

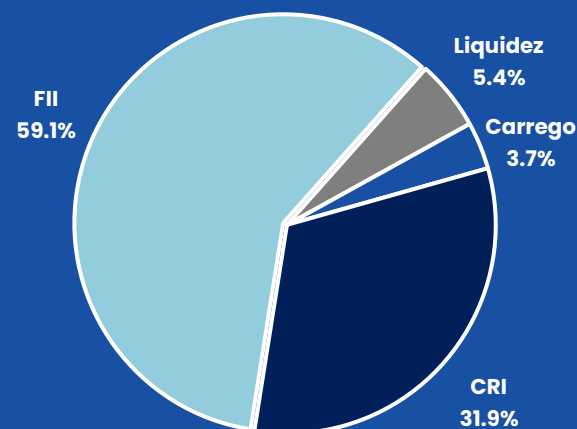
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

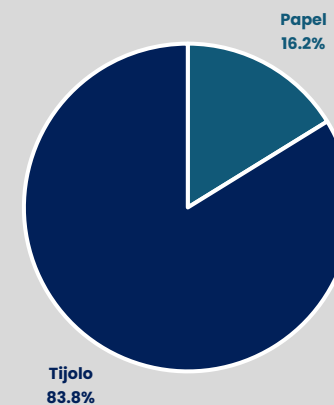


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

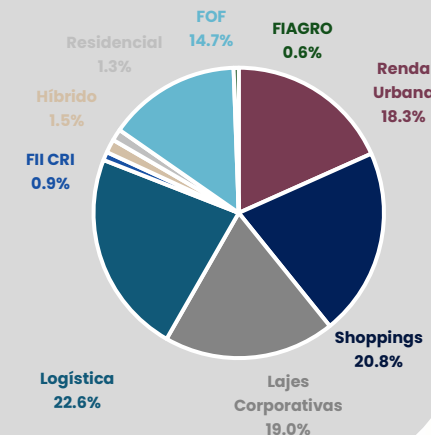


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 16 casos de crédito, representando 31,9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 38,6% da carteira de crédito (12,3% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,74% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,68%).** A carteira possui duration médio de 4,9 anos; spread médio de 0,69%; taxa nominal média de 14,05% e LTV médio de 63,72%. A carteira acumula R\$ 4,52 milhões (R\$ 0,014 por cota) de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Duration	Aquisição IPCA + (%)	MtM IPCA + (%)	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	458.266.058	12,29%	4,16	6,32%	9,15%	12,95%	0,96%	4,76%	14,32%	18,11%	39,33%	5.281.569
Renda Urbana	353.807.767	9,49%	5,67	6,58%	8,47%	11,25%	0,71%	3,50%	14,11%	16,90%	77,32%	-2.928.969
Comercial	220.568.633	5,91%	4,58	6,59%	8,07%	11,52%	0,06%	3,51%	13,28%	16,72%	83,22%	75.980
Logístico/Industrial	105.309.343	2,82%	7,11	8,50%	8,59%	10,81%	0,85%	3,07%	14,41%	16,63%	79,28%	2.259.373
Educacional	41.747.476	1,12%	4,09	8,76%	8,33%	12,19%	0,11%	3,98%	13,31%	17,18%	83,80%	-131.217
Residencial	9.053.721	0,24%	4,26	7,43%	10,46%	14,17%	2,19%	5,90%	15,68%	19,39%	17,55%	-34.759
Total	1.188.752.999	31,87%	4,95	6,74%	8,68%	12,05%	0,69%	4,03%	14,05%	17,37%	63,72%	4.521.978

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



CARTEIRA DE FII

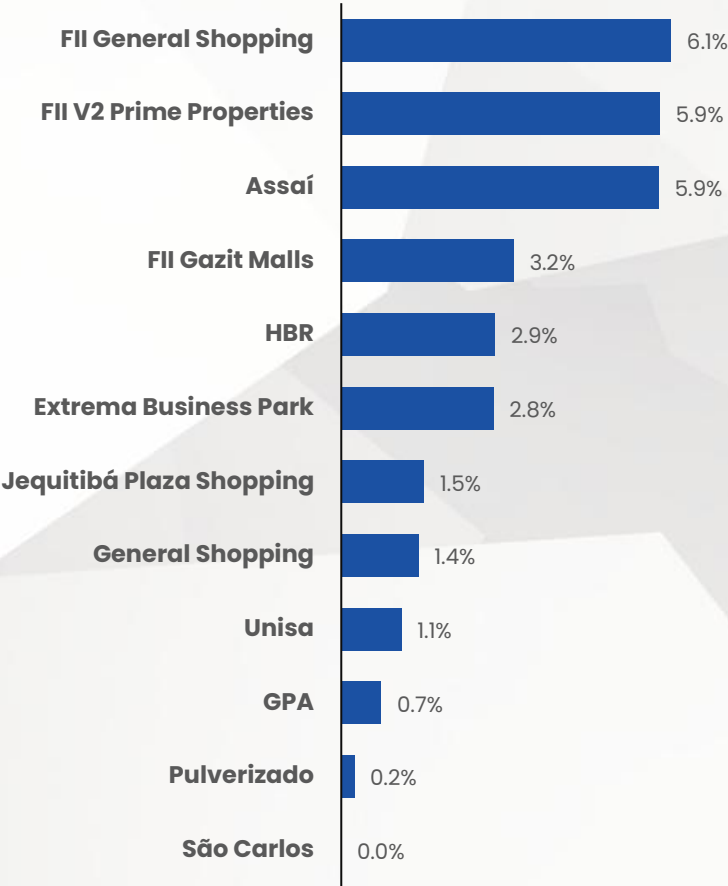
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 89 fundos imobiliários, representando 59,1% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logística, com 22,6% da carteira de FII (13,3% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 83,8% é composta por fundos de tijolo e 16,2% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,93x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 10,3% para o valor patrimonial.**

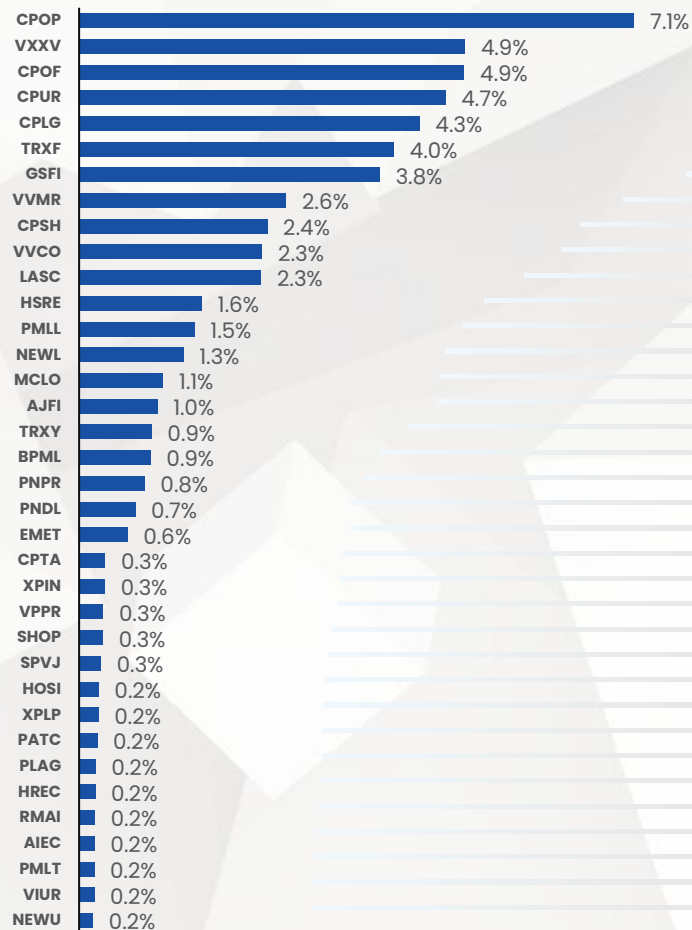
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	Upside Patrimonial (%)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Logística	497.427.129	13,34%	22,6%	15,32%	18	1,03x	-3,3%	0,21%	2,49%
Shoppings	458.666.376	12,30%	20,8%	13,12%	12	0,72x	38,8%	0,71%	8,92%
Lajes Corporativas	418.385.649	11,22%	19,0%	8,55%	19	0,87x	15,2%	0,39%	4,83%
Renda Urbana	402.029.962	10,78%	18,3%	5,87%	7	1,00x	-0,3%	0,73%	9,14%
FOF	323.971.500	8,69%	14,7%	7,54%	6	1,01x	-0,6%	0,20%	2,42%
Híbrido	33.045.164	0,89%	1,5%	7,18%	3	1,31x	-23,9%	0,05%	0,64%
Residencial	28.493.471	0,76%	1,3%	0,37%	6	0,78x	28,6%	0,28%	3,39%
CRI	20.503.501	0,55%	0,9%	40,20%	15	0,87x	15,1%	0,83%	10,36%
FIAGRO	12.366.568	0,33%	0,6%	0,00%	2	1,10x	-9,1%	0,00%	0,03%
Agronegócio	7.859.309	0,21%	0,4%	1,57%	1	0,80x	24,5%	0,97%	12,28%
Total	2.202.748.628	59,1%	-	-	89	0,93x	10,3%	0,45%	5,55%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

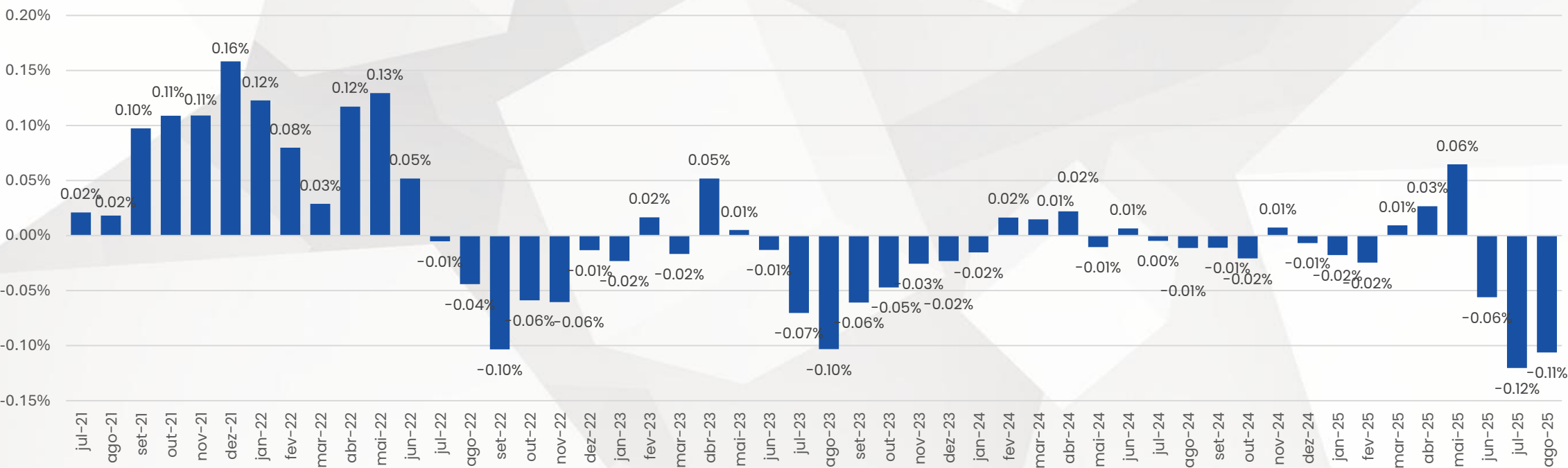
CPOP:	22,4%
VXXV:	100,0%
CPOF:	71,6%
CPUR:	59,7%
CPLG:	94,6%
TRXF:	5,1%
GSFI:	43,3%
VVMR:	80,0%
CPSH:	35,5%
VVCO:	95,5%
LASC:	64,5%
HSRE:	27,2%
PMLL:	10,7%
NEWL:	47,1%
MCLO:	6,8%
AJFI:	51,2%
TRXY:	63,0%
BPML:	19,8%
PNPR:	100,0%
PNDL:	45,1%
EMET:	49,5%
CPTA:	47,7%
XPIN:	5,8%
VPPR:	38,9%
SHOP:	27,8%
SPVJ:	8,4%
HOSI:	35,0%
XPLP:	1,8%
PATC:	86,3%
PLAG:	52,5%
HREC:	5,4%
RMAI:	11,4%
AIEC:	17,6%
PMLT:	7,4%
VIUR:	6,1%
NEWU:	72,8%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de agosto o CPTS possuía 21,7% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,81%
- 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 0,21% (cerca de 3,4 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 compõem 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, 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	-	
	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	-	

CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



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

