



RELATÓRIO MENSAL
CPTS11

ABRIL DE 2026

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:

352.639.199

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)

2,88

R\$ 7,93 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

3,22

R\$ 8,85 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

10,64%

11,47% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,074

0,102 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,090

0,090 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

14,50%

13,44% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

8,4

7,2 nos últimos 12 meses

Cotistas
(Nº)

378.378

372.710 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

96%

95% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,57%

8,64% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	239,2% (11,0% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	268,8% (11,8% a.a.)
CDI	201,9% (9,9% a.a.)
CDI Líquido	155,8% (8,4% a.a.)
IMA-B	233,6% (10,8% a.a.)
IFIX	181,2% (9,2% a.a.)
Ibovespa	233,3% (10,8% a.a.)

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

12,4%

versus 9,6% do IFIX

TIR Posições Abertas:
12,2% versus 10,9% do IFIX

TIR Posições Encerradas:
12,8% versus 6,2% do IFIX

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

12,2%

versus 7,7% do IMA-B

TIR Posições Abertas:
11,0% versus 7,3% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:
12,9% versus 7,7% 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 abril foi de 0,48% e a rentabilidade patrimonial foi de -0,81%, enquanto o IFIX subiu 1,53% e o IMA-B avançou 1,81%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,93, o que representa um desconto de aproximadamente 10,4% 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 + 8,64% para IPCA + 8,57%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de -1,18%, contra 1,53% do IFIX.

No Brasil, o Ibovespa começou muito bem, passando dos 199 mil pontos, mas cedeu na segunda metade do mês, salvando uma alta de apenas 3,2%. O índice IFIX de fundos imobiliários subiu 1,5%, mantendo um desempenho paralelo ao IMA-B neste ano até o momento. As esperanças de cortes de juros minguam novamente. O Banco Central cumpriu o esperado baixando a SELIC para 14,5%, mas condicionou cortes futuros. As taxas do DI janeiro de 2028 fecharam a impossíveis 13,89%: se os juros dos últimos dois últimos anos já pressionaram tantas empresas e tantas famílias, o que juros semelhantes não farão por mais dois anos à frente?

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 abril, o CPTS possuía em sua carteira 19 CRIs, que representam 24,8% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,57% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIS

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 78 FIIs, que representam 63,9% dos ativos, sendo que 79,6% da carteira é composta por fundos de tijolo e 20,4% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +11,6% e de +2,5% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +14,4% sobre a carteira de FIIs ou de 9,7% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

(R\$ Bilhões)

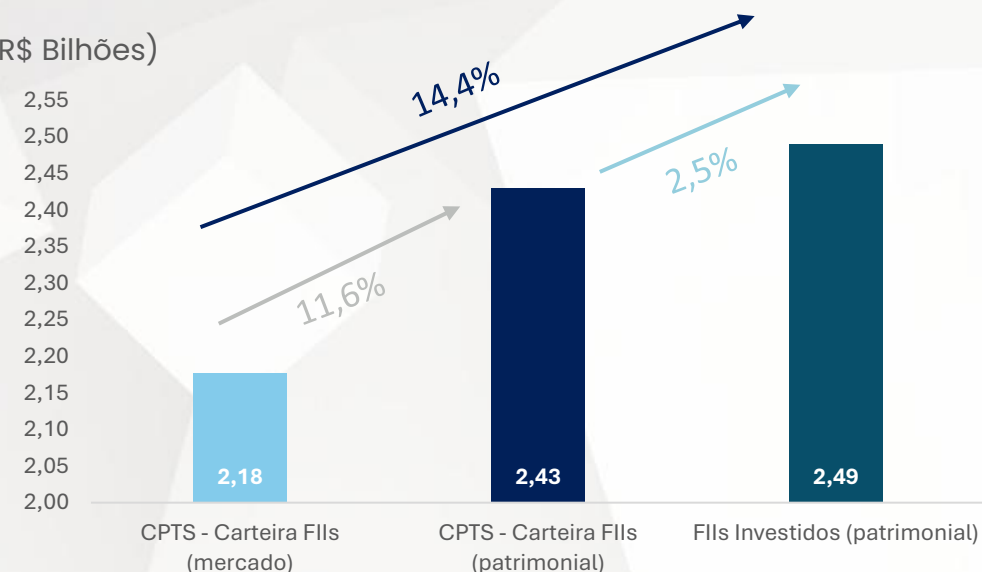


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 30/04/2026 de R\$ 7,93 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 10,64% 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.
7,18	14,09%	-0,90%	13,07%
7,26	13,83%	-0,90%	12,81%
7,33	13,58%	-0,90%	12,56%
7,41	13,33%	-0,90%	12,31%
7,48	13,08%	-0,90%	12,06%
7,56	12,83%	-0,90%	11,81%
7,63	12,59%	-0,90%	11,57%
7,71	12,35%	-0,90%	11,33%
7,78	12,11%	-0,90%	11,10%
7,86	11,87%	-0,90%	10,87%
7,93	11,64%	-0,90%	10,64%
8,01	11,41%	-0,90%	10,41%
8,08	11,18%	-0,90%	10,18%
8,16	10,96%	-0,90%	9,96%
8,23	10,74%	-0,90%	9,74%
8,31	10,52%	-0,90%	9,52%
8,38	10,30%	-0,90%	9,31%
8,45	10,09%	-0,90%	9,10%
8,53	9,87%	-0,90%	8,89%
8,60	9,66%	-0,90%	8,68%
8,68	9,46%	-0,90%	8,47%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7,18	13,93%	-0,90%	12,90%
7,26	13,67%	-0,90%	12,64%
7,33	13,41%	-0,90%	12,39%
7,41	13,16%	-0,90%	12,14%
7,48	12,91%	-0,90%	11,89%
7,56	12,66%	-0,90%	11,65%
7,63	12,42%	-0,90%	11,41%
7,71	12,18%	-0,90%	11,17%
7,78	11,94%	-0,90%	10,93%
7,86	11,71%	-0,90%	10,70%
7,93	11,47%	-0,90%	10,47%
8,01	11,24%	-0,90%	10,24%
8,08	11,02%	-0,90%	10,02%
8,16	10,79%	-0,90%	9,80%
8,23	10,57%	-0,90%	9,58%
8,31	10,35%	-0,90%	9,36%
8,38	10,13%	-0,90%	9,14%
8,45	9,92%	-0,90%	8,93%
8,53	9,71%	-0,90%	8,72%
8,60	9,50%	-0,90%	8,51%
8,68	9,29%	-0,90%	8,30%



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

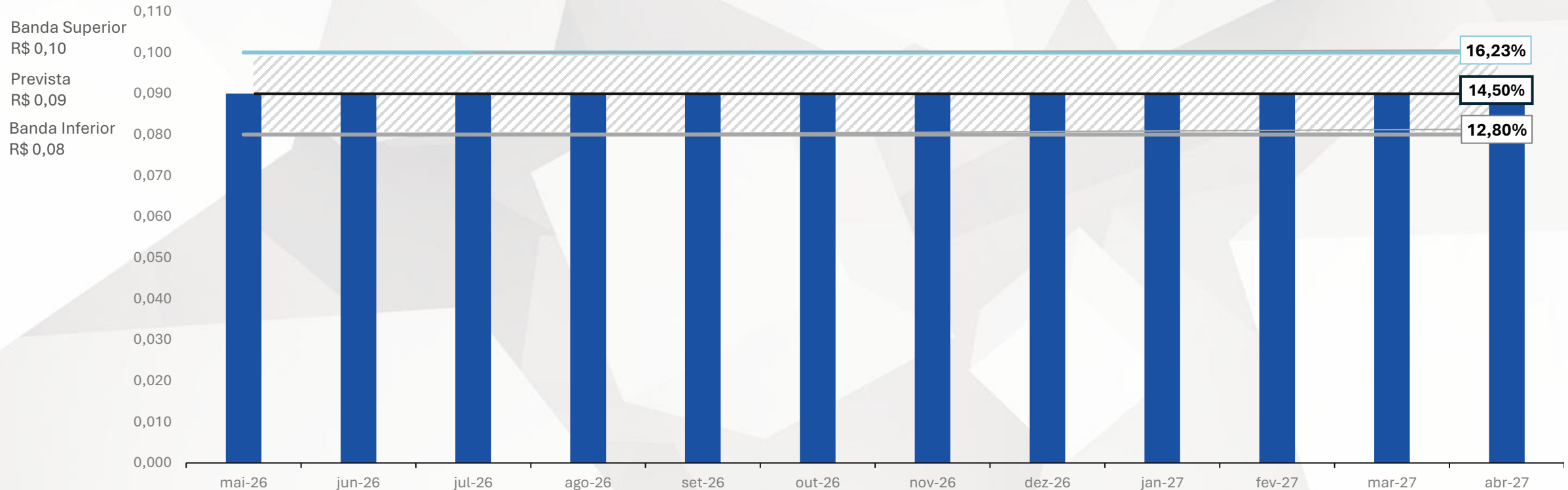
Na tabela abaixo, apresentamos a performance até o momento, do investimento pelo CPTS nos fundos geridos pela Capitânia. Destacamos que não há dupla cobrança de taxa de gestão. A TIR média dos fundos Capitânia no CPTS foi de 15,2% a.a. contra uma TIR de 14,7% a.a. do IFIX, 13,5% a.a. do CDI e 10,3% a.a. do IMA-B. Resolvemos criar essa seção para dar transparência quanto às transações envolvendo fundos da gestora e até o momento temos uma geração de valor bastante consistente.

Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
FOF	FII 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%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.874	76.982.926	20.123.732	Aberta	7.827.428	14.084.212	51,4%	8,7%	12,2%	4,5%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-1.270.219.846	1.126.090.654	0	Aberta	204.831.838	60.702.647	23,5%	11,5%	13,3%	8,7%
Logística	FII Capitânia Logística	CPLG	-1.555.004.357	1.410.058.977	25.391.971	Aberta	163.328.662	43.775.253	21,6%	11,5%	13,7%	10,5%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-556.009.568	444.826.351	25.841.175	Aberta	121.926.804	36.584.762	17,0%	13,2%	12,8%	7,6%
Renda urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-1.076.303.741	875.113.491	31.899.068	Aberta	215.280.634	45.989.451	15,1%	15,4%	13,1%	10,1%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-55.908.861	9.726.938	6.300.525	Aberta	47.075.739	7.194.341	9,9%	12,0%	13,3%	8,7%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-862.345.291	481.953.359	51.326.524	Aberta	352.522.994	23.457.587	7,6%	19,3%	14,7%	14,0%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-1.240.243.416	1.090.195.360	13.824.564	Aberta	154.769.394	18.545.901	6,9%	16,9%	13,6%	11,2%
Total			-6.739.582.493	5.549.475.362	175.072.509	-	1.267.563.493	252.528.871	15,2%	14,7%	13,5%	10,3%

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\$ 7,93 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 14,50%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 16,23%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 12,80%).



Disclaimer

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

RESULTADO DO MÊS

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (REGIME DE CAIXA)

No mês de abril, o fundo apresentou resultado de R\$0,074/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês sem resultado acumulado.

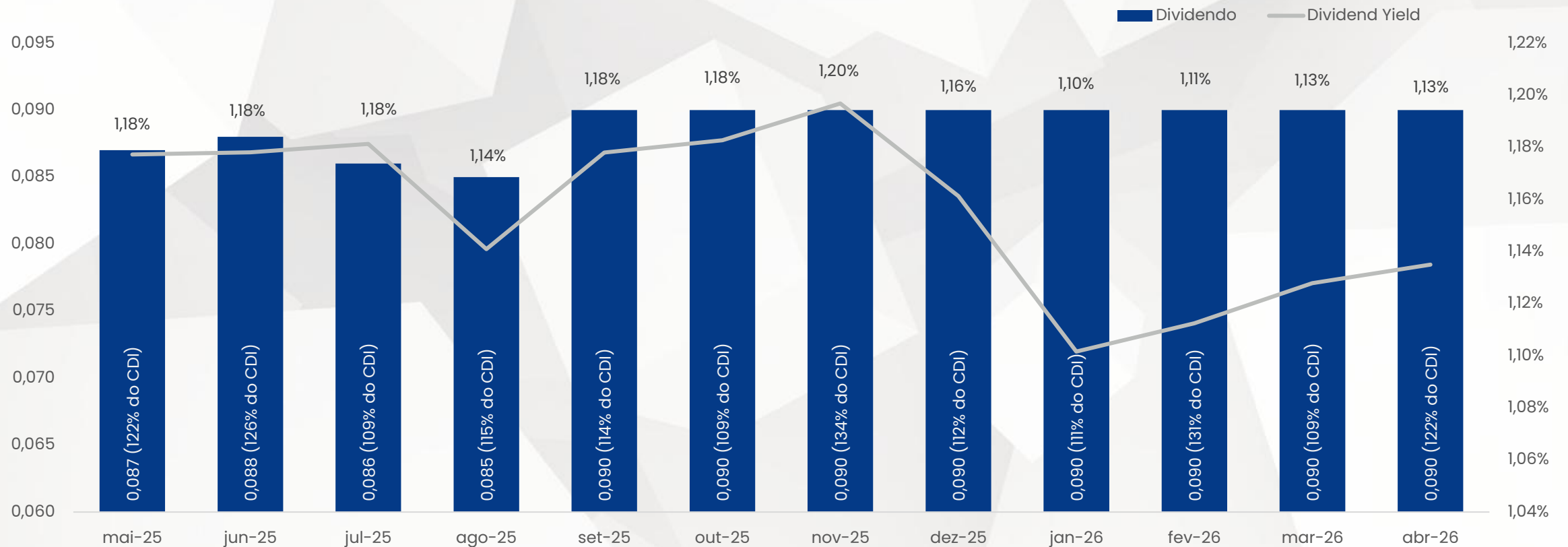
DRE - FII Capitânia Securities II	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	Acumulado 2026
Receitas	44.625.138	40.010.617	42.574.650	45.298.829	39.777.726	45.764.613	38.016.750	168.857.917
Renda fixa	301.899	320.203	535.259	17.511	204.316	183.299	136.935	542.061
Rendimento de CRIs	6.674.441	7.363.634	6.289.845	6.573.225	7.317.919	8.494.555	9.832.441	32.218.140
Juros	5.234.547	5.210.037	4.936.882	4.659.549	4.762.217	4.650.304	4.710.396	18.782.466
Atualização monetária	1.439.894	2.153.597	1.352.963	1.913.677	2.555.702	3.844.252	5.122.044	13.435.675
Resultado com a negociação de CRIs	4.256.915	64.048	-3.890.608	6.378	69.009	-468	1.265	76.183
Ganho de capital	743.253	-177.965	-3.744.457	8.055	75.431	1.498	1.395	86.379
Atualização monetária	3.513.662	242.013	-146.151	-1.677	-6.422	-1.966	-130	-10.196
Rendimento de FII	13.116.508	11.818.588	32.423.284	12.219.055	27.148.339	27.542.629	12.493.660	79.403.683
Ganhos de capital de FII	20.275.375	20.444.143	7.216.870	26.482.660	5.038.142	9.544.598	15.552.449	56.617.849
Despesas	-13.765.815	-12.259.418	-10.130.997	-13.348.582	-7.961.079	-10.401.537	-11.261.065	-42.972.263
Taxa de administração	-228.490	-225.392	-238.679	-251.550	-259.494	-238.865	-266.502	-1.016.412
Taxa de gestão e performance	-1.335.077	-1.400.139	-1.401.802	-1.483.738	-1.532.899	-2.072.673	-1.986.654	-7.075.963
Imposto sobre ganho de capital	-4.055.075	-3.970.645	-1.743.494	-5.296.527	-1.007.632	-1.833.102	-3.050.982	-11.188.243
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-8.080.625	-6.007.007	-6.682.466	-6.175.479	-5.110.083	-6.197.878	-5.878.032	-23.361.471
Outras despesas	-66.548	-656.235	-64.556	-141.289	-50.971	-59.018	-78.896	-330.174
Resultado	30.859.323	27.751.198	32.443.653	31.950.247	31.816.647	35.363.076	26.755.685	125.885.654
Resultado / Cota	0,094	0,084	0,093	0,092	0,091	0,102	0,074	0,358
Distribuição	29.570.250	29.570.250	31.342.135	31.342.135	31.516.639	32.078.252	32.715.283	127.652.309
Distribuição / Cota	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,360
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	15,15%	15,35%	14,86%	14,05%	14,20%	14,41%	14,50%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13,11%	13,47%	13,26%	12,77%	13,02%	13,30%	13,44%	
Resultado Acumulado	2.402.397	583.346	1.683.819	2.291.930	2.591.938	5.876.762	0	
Resultado Acumulado / Cota	0,007	0,002	0,005	0,007	0,007	0,016	0,000	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de abril foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 20/05/2026 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 122,4% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

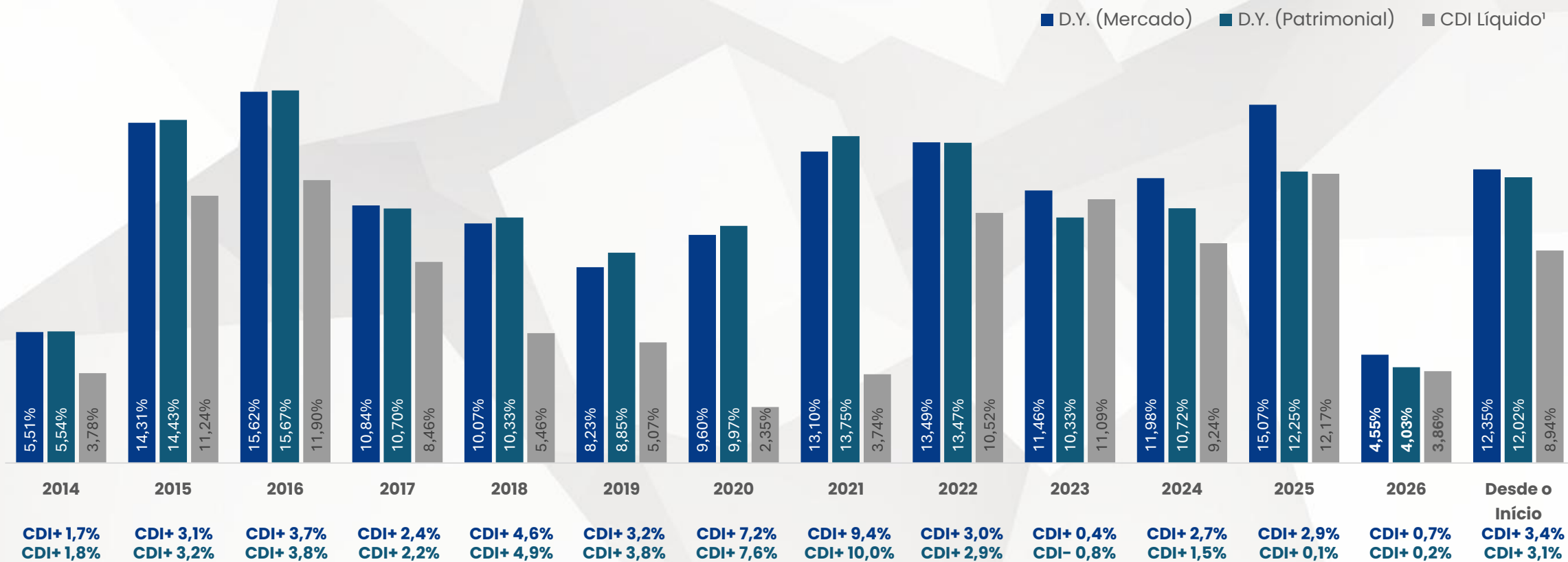


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,3% contra 8,9% do CDI líquido, ou **CDI + 3,4% ao ano**.

Histórico de Distribuição – CPTS11

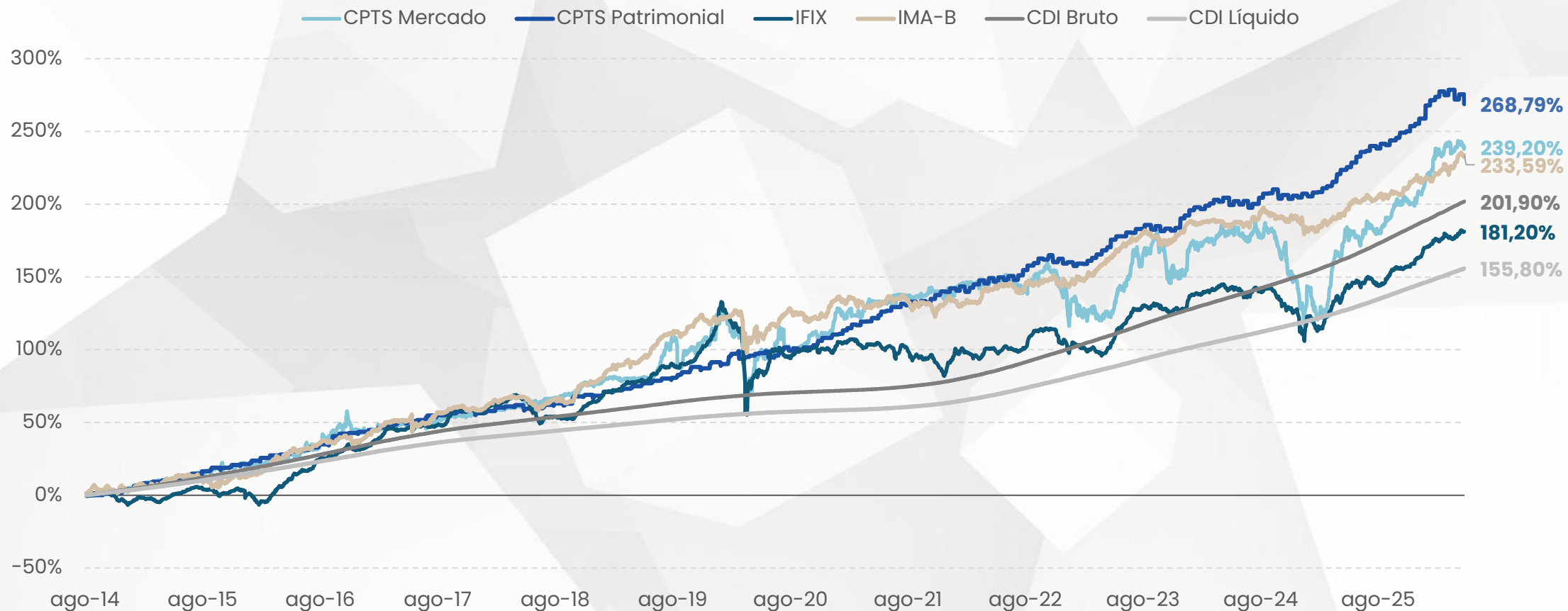


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

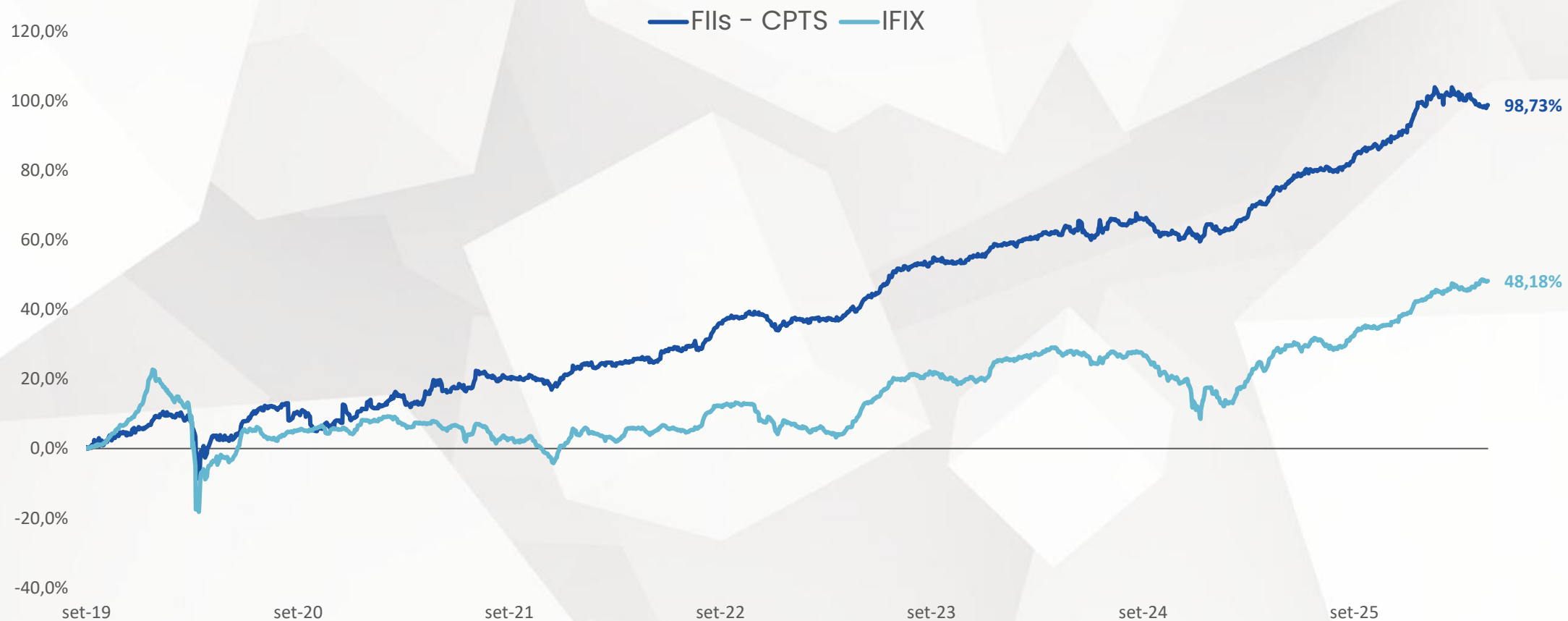
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em abril foi equivalente a 0,48% e a rentabilidade patrimonial foi de -0,81% versus 1,53% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 239,2% e a cota patrimonial rendeu 268,8% versus 181,2% do IFIX e 201,9% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIS

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em abril foi de **-1,18% versus 1,53% do IFIX**. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu **98,73% versus 48,18% do IFIX**.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 1.4 milhão de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 12,34%, spread de 5,06%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
24L1567349	IPCA	<i>CRI Opea 368E IS Unisa Guarulhos</i>	28.645.047	8,00%	0,56%
20G0703191	IPCA	CRI Bari 1E 84S GPA TRX	600.690	12,65%	5,86%
20F0689770	IPCA	CRI Bari 1E 82S GPA TRX	383.598	12,01%	4,05%
20G0703083	IPCA	CRI Bari 1E 83S GPA TRX	260.924	12,92%	6,06%
19H0235501	IPCA	CRI Opea 1E 214S Rede D'Or	96.902	9,61%	0,79%
20L0687041	IPCA	CRI Opea 1E 345S GPA RBVA	59.399	13,54%	6,39%
25B2793257	IPCA	CRI Bari 45E IS BRF PE II	7.909	10,27%	3,26%
Total			30.054.468	8,20%	0,77%

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\$ 98 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 9,03%, spread de 0,26%.

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\$)
19H0235501	IPCA	<i>CRI Opea 1E 214S Rede D'Or</i>	98.167	9,61%	11,49%	9,03%	0,26%	1.395	3.248
Total			98.167	9,61%	11,49%	9,03%	0,26%	1.395	3.248

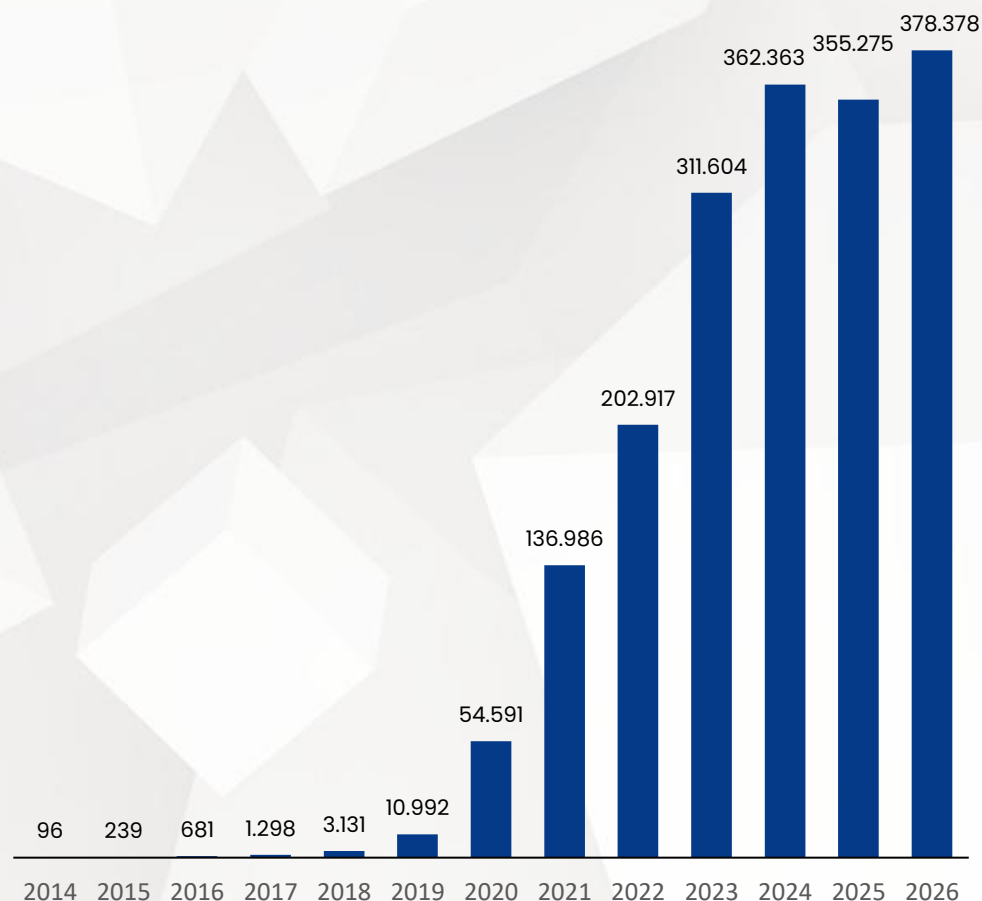
¹ As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

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 abril foi negociado um volume de R\$ 167.027.080, o que representa uma média diária de R\$ 8.351.354. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 378.378 cotistas, uma variação de 1,52% em relação ao mês anterior.

	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	173.651	167.508	160.248	167.027	1.927.332
Média Diária (R\$ Mil)	8.269	9.306	7.284	8.351	7.190
Giro Mensal (%)	6,3%	5,9%	5,6%	5,8%	5,8%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.845.169	2.852.851	2.900.755	2.882.580	2.600.662

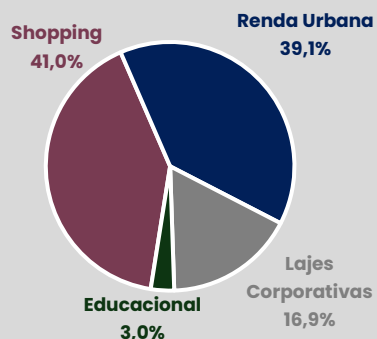
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



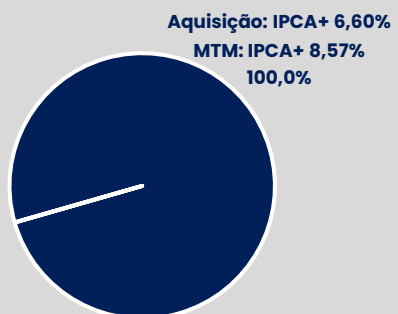
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 19 CRIs que representam 24,8% dos ativos e 78 FIIs que representam 63,9% dos ativos. Além disso, 8,2% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre 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

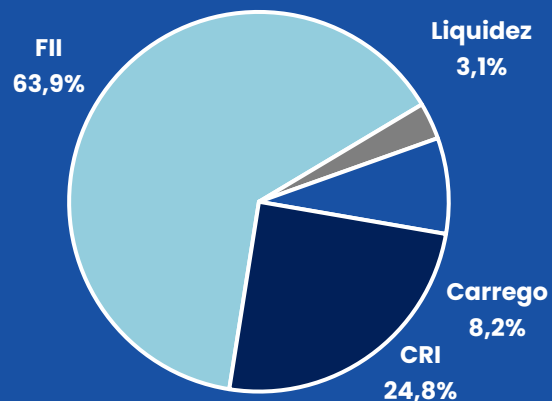
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

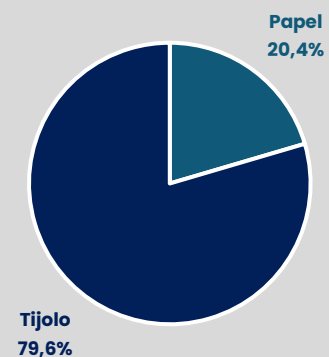


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

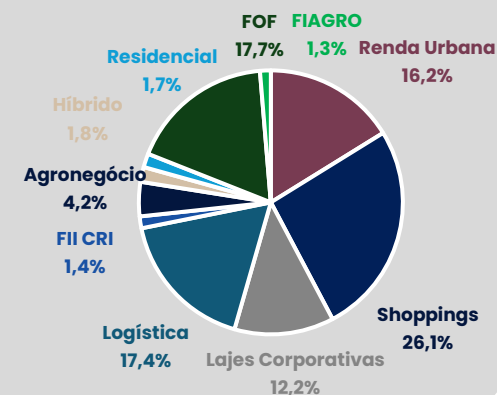


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 19 casos de crédito, representando 24,8% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 41,0% da carteira de crédito (10,2% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,60% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,57%)**. A carteira possui duration médio de 4,5 anos; spread médio de 1,49%; taxa nominal média de 15,37% e LTV médio de 57,30%. A carteira acumula R\$ 16,38 milhões (R\$ 0,045 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	385.873.684	10,15%	3,83	6,24%	8,82%	11,55%	1,36%	4,08%	15,23%	17,96%	40,10%	13.897.927
Renda Urbana	368.060.996	9,68%	5,38	6,87%	8,57%	10,51%	1,70%	3,64%	15,60%	17,54%	75,19%	1.450.150
Lajes Corporativas	159.111.767	4,19%	4,35	6,59%	8,06%	10,45%	1,47%	3,86%	15,34%	17,73%	59,78%	1.148.409
Educacional	28.514.953	0,75%	3,86	8,00%	8,01%	10,72%	0,54%	3,25%	14,28%	16,99%	45,00%	-116.789
Logístico/Industrial	311.650	0,01%	5,50	9,76%	8,20%	10,10%	0,50%	2,39%	14,24%	16,13%	83,10%	4.041
Total	941.873.050	24.78%	4.52	6.60%	8.57%	10,93%	1,49%	3,85%	15,37%	17,73%	57,30%	16.383.739

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

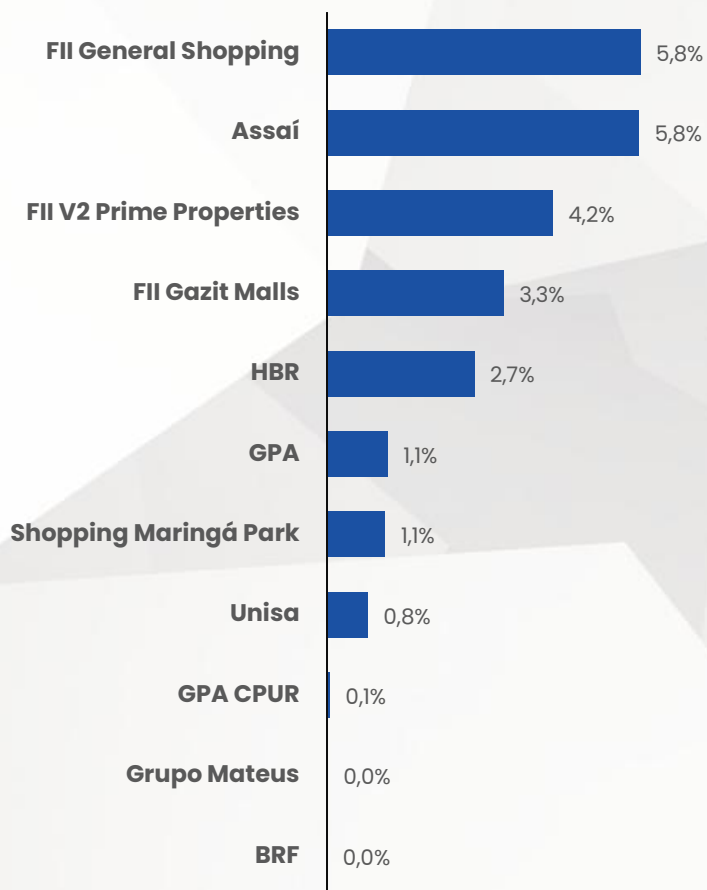
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 78 fundos imobiliários, representando 63,9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings, com 26,1% da carteira de FII (16,7% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 79,6% é composta por fundos de tijolo e 20,4% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,99x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 2,5% para o valor patrimonial.**

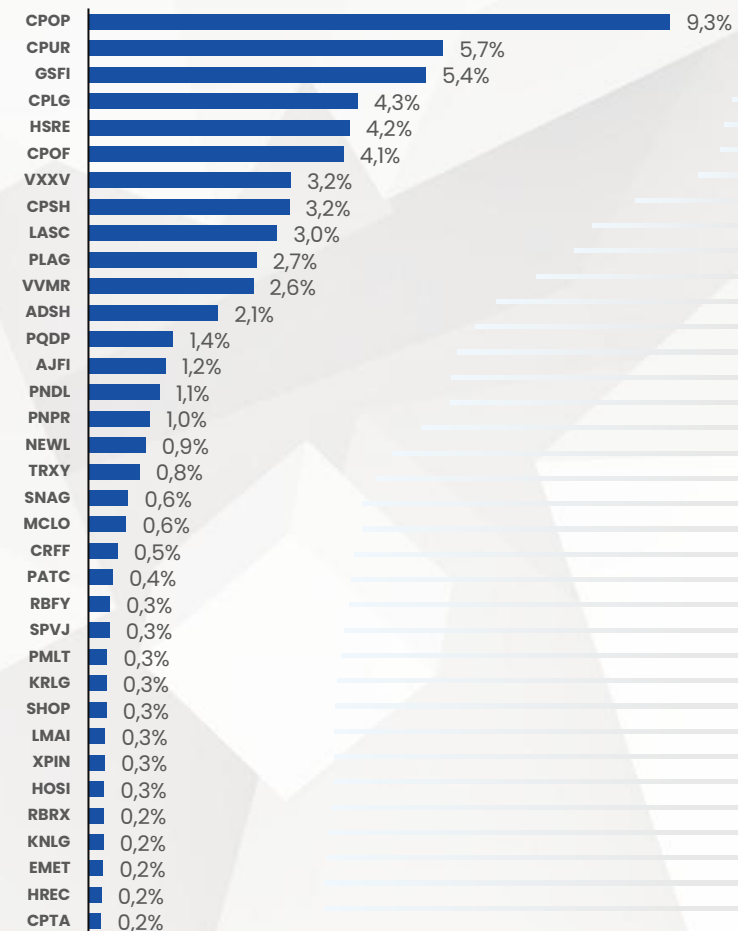
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	Upside Patrimonial (%)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	633.579.447	16,67%	26,1%	12,90%	10	0,90x	11,1%	0,48%	5,95%
FOF	429.606.773	11,30%	17,7%	6,83%	6	1,04x	-3,8%	0,14%	1,64%
Logística	422.917.440	11,13%	17,4%	17,20%	15	1,18x	-14,9%	0,60%	7,41%
Renda Urbana	393.228.898	10,35%	16,2%	6,31%	6	1,02x	-2,0%	0,95%	12,00%
Lajes Corporativas	296.202.985	7,79%	12,2%	8,05%	14	0,81x	23,2%	0,09%	1,03%
Agronegócio	102.152.494	2,69%	4,2%	1,56%	1	0,99x	0,6%	0,99%	12,59%
Híbrido	44.153.589	1,16%	1,8%	7,20%	3	1,17x	-14,5%	0,15%	1,80%
Residencial	40.795.465	1,07%	1,7%	0,35%	9	0,84x	19,5%	0,02%	0,19%
CRI	35.197.208	0,93%	1,4%	39,21%	12	0,87x	14,8%	1,06%	13,51%
FIAGRO	32.077.881	0,84%	1,3%	0,00%	2	0,97x	3,2%	1,09%	13,90%
Total	2.429.912.181	63,9%	-	-	78	0,99x	2,5%	0,49%	6,14%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por fundos geridos pela Capitânia

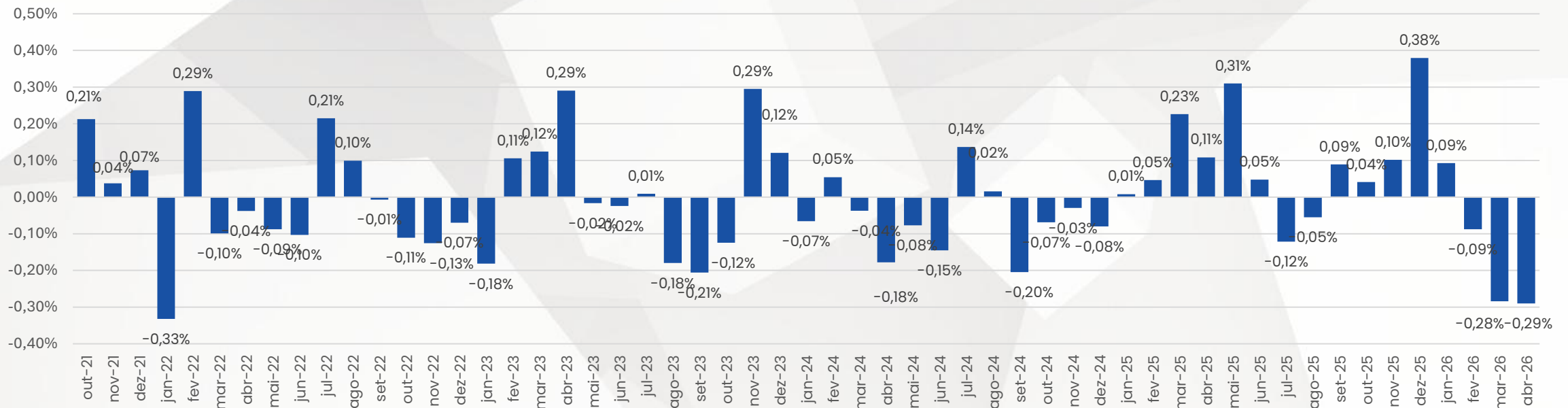
CPOP:	22,8%
CPUR:	72,5%
GSFI:	46,8%
CPLG:	40,2%
HSRE:	65,9%
CPOF:	94,8%
VXXV:	100,0%
CPSH:	26,3%
LASC:	82,9%
PLAG:	39,4%
VVMR:	81,1%
ADSH:	67,7%
PQDP:	39,7%
AJFI:	71,9%
PNDL:	45,2%
PNPR:	100,0%
NEWL:	50,6%
TRXY:	14,6%
SNAG:	5,2%
MCLO:	7,4%
CPAT:	0,0%
CRFF:	36,2%
PATC:	88,2%
RBFY:	52,7%
SPVJ:	8,4%
PMLT:	7,4%
KRLG:	1,5%
SHOP:	25,6%
LMAI:	5,2%
XPIN:	4,3%
HOSI:	36,2%
RBRX:	12,1%
KNLG:	0,1%
EMET:	20,2%
HREC:	5,4%
CPTA:	47,7%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de abril o CPTS possuía 16,5% 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 0,12% (cerca de 2.5 milhões de reais).

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo



RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – SHOPPING



CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park (20K0660743)

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Shopping Maringá Park
Taxa de Emissão	IPCA + 6,85%
LTV	43,2%
Rating	-

O ativo lastro da operação é o Shopping Maringá, localizado na região central de Maringá – PR, que conta um tráfego de pedestres em torno de 25 mil e um fluxo de veículos em torno de 30 mil/dia, tendo o ativo uma circulação média de 400.000 pessoas / mês. A operação conta com: (i) Alienação fiduciária (II) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do imóvel e fundo de reserva.



CRI Truesec 1E 236S GSFI (20G0800227)

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	FII General Shoppings
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	39,5%
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 – COMERCIAL






CRI Virgo 4E 264S Evolution (21F0097589)

Vencimento: 20/05/2036

Devedor	FII V2 Prime Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5,80%
LTV	59,8%
Rating	-

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.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA

	CRI Bari 1E 84S GPA TRX (20G0703191)		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	73,4%	
	Rating	-	
	CRI Bari 1E 79S GPA (20E0031084)		Vencimento: 10/06/2035
	Devedor	GPA	Operação em questão trata-se de um SLB de 16 ativos maduros do GPA. O negócio será feito pela venda dos ativos da operação pelo GPA para posterior locação por meio de contrato atípico entre o FII e o GPA. O devedor do CRI é o FII TRXF11. As garantias da operação são a alienação fiduciária de 100% de seis lojas da bandeira Pão de Açúcar, cinco lojas Extra e cinco lojas da bandeira Assaí.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%	
	LTV	13,4%	
	Rating	AA	
	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	88,5%	
	Rating	-	

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



CRI GPA TRX Bari 82S 1E (20F0689770)

Vencimento: 10/06/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%
LTV	45,1%
Rating	-

Trata-se de um CRI para financiamento de aquisição de 7 lojas locadas para o Grupo GPA pelo FII TRX Real Estate. As lojas (com bandeiras Extra e Assaí) estão localizadas no RJ, PI, GO e PB e são garantias da operação através assim como o contrato de locação (15 anos atípicos).



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

Vencimento: 19/10/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	64,4%
Rating	AA

A operação tem como garantia: (i) Alienação fiduciária do imóvel e (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis de locação do ativo. O ativo da operação é uma loja do GPA bandeira Pão de Açúcar localizada na região da Vila Romana, em São Paulo.



CRI GPA TRX Bari 83S 1E (20G0703083)

Vencimento: 15/10/2036

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	57,9%
Rating	-

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 6 lojas detidas pelo Grupo Pão de Açúcar, locadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com garantia das próprias lojas (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



CRI Habitasec 1E 148S HBR (19G0228153)

Vencimento: 26/07/2034

Devedor	HBR Realty
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	42,0%
Rating	-

A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis objeto das locações, avaliados em R\$ 230MM, conforme laudo vigente. Além disso as garantias incluem também alienação fiduciária de ações das SPEs detentoras dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de aluguel, além de aval da HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro listado na bolsa sob o ticker HBRE3.



CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem (21G0507867)

Vencimento: 25/06/2036

Devedor	HBR Realty
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	81,1%
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	75,4%
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.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



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

Vencimento: 10/09/2041

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	86,8%
Rating	-

CRI que possui como garantia a AF de 3 lojas da bandeira Assaí, 2 no Sudeste e 1 no Norte. Ao todo são 41.675m² de ABL com valor de aquisição de R\$209mm adquiridas pelo FII TRXF11 (posteriormente o fundo CPUR11 comprou os ativos do TRXF11, passando a ser o novo cedente) com contratos atípicos casados com o prazo de vencimento do CRI.



CRI Bari 1E 98S Assaí CPUR II (21K0665223)

Vencimento: 10/11/2041

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	41,1%
Rating	-

O devedor da operação é o fundo imobiliário Capitânia Renda Urbana (CPUR11) que é um dos maiores fundos imobiliários de renda urbana da indústria, com mais de R\$ 600 milhões de valor de mercado e 115 mil m² de ABL. O fundo é majoritariamente institucional mas também possui cotistas PF. Os imóveis lastro da operação são lojas adquiridas a um preço abaixo do valor de laudo e com LTV inicial de 70,9%, ICSD estabilizado em 1,00x após período de carência de pagamentos de principal e break-even perto dos R\$ 4.300/m², quase 30% de desconto para o valor avaliado.



CRI Opea 1E 345S GPA RBVA (20L0687041)

Vencimento: 26/12/2029

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	54,0%
Rating	-

O comprador das lojas e tomador de recursos é o Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11). O CRI contará com garantia das próprias lojas (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel dos contratos que compõem o lastro que são essas e outras lojas de forma que o ICSD atual está próximo de 1,0x. É um risco de crédito do FII devedor com garantia de imóvel e Assaí de locatário, o qual tem bom risco de crédito.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LOGÍSTICO/INDUSTRIAL



CRI Bari 45E 1S BRF PE II (25B2793257)

Vencimento: 10/01/2044

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	65,0%
Rating	AAA

O CRI é destinado a alavancagem da compra do galpão (sale-lease-Back) pelo FII Iris com a venda deste imóvel pelo antigo dono e devedor do CRI PE 1, Guardian Real Estate (GARE11). O CRI contará com garantia do próprio galpão (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico (caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente) e fiança bancária do Bradesco no Valor de R\$ 85MM. Ou seja, é um risco BRF, rating AAA(Fitch) com última revisão em mai/2024, com AF de imóvel e fiança bancária.



CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus (22H1631360)

Vencimento: 10/07/2035

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 8,33%
LTV	83,6%
Rating	-

A operação é uma alavancagem para o FII detentor do ativo “FII Big Box” que celebrou um contrato de locação atípico com o Grupo Mateus e o cedente da operação. O FII é monoativo, que não pode comprar novos ativos nem vender este. O Grupo Mateus teve o rating de crédito reafirmado em brAAA pela Fitch em Ago/25 e o LTV no nível do imóvel do CRI é de 80,0%, o que torna o crédito bem protetivo.

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	45,0%
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.

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

