



RELATÓRIO MENSAL
CPTS11

MAIO 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:

363.503.147

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)

2,78

R\$ 7,64 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

3,20

R\$ 8,79 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

11,98%

10,64% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,089

0,074 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,090

0,090 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

15,09%

13,99% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

13,0

7,5 nos últimos 12 meses

Cotistas
(Nº)

381.877

378.378 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

96%

95% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,67%

8,57% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	230,6% (10,7% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	269,9% (11,7% a.a.)
CDI	205,1% (9,9% a.a.)
CDI Líquido	158,1% (8,4% a.a.)
IMA-B	234,6% (10,8% a.a.)
IFIX	177,4% (9,0% a.a.)
Ibovespa	209,2% (10,1% a.a.)

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

12,2%

versus 8,9% do IFIX

TIR Posições Abertas:
12,2% versus 10,2% 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:
10,9% versus 7,5% do IMA-B
TIR Posições Encerradas:
12,9% versus 7,8% 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 maio foi de -2,52% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,30%, enquanto o IFIX recuou -1,33% e o IMA-B avançou 0,31%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,64, o que representa um desconto de aproximadamente 13,1% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,79.

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 + 8,57% para IPCA + 8,67%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 0,41%, contra -1,33% do IFIX.

No Brasil, maio foi um mês de reversão abrupta, após o excepcional desempenho acumulado no início do ano. O Ibovespa encerrou maio com queda de 7,22%, o pior resultado mensal desde fevereiro de 2023, acumulando também a sétima semana consecutiva de perdas – sequência que não era vista desde abril e maio de 2004. O mercado de fundos imobiliários sentiu os efeitos do ambiente mais adverso. A abertura das curvas de juros nos vértices mais longos pressionou as cotas dos FIIs mais sensíveis a taxas, especialmente os de tijolo e os fundos de fundos.

Informamos que o perfil de crédito do fundo segue high grade e a carteira de crédito segue 100% adimplente, sendo que não temos nenhuma operação estressada em carteira.

CARTEIRA DE CRIS

Ao final do mês de maio, o CPTS possuía em sua carteira 18 CRIs, que representam 23,7% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,67% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 81 FIIs, que representam 61,3% dos ativos, sendo que 79,1% da carteira é composta por fundos de tijolo e 20,9% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +15,1% e de +1,8% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +17,1% sobre a carteira de FIIs ou de 11,2% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

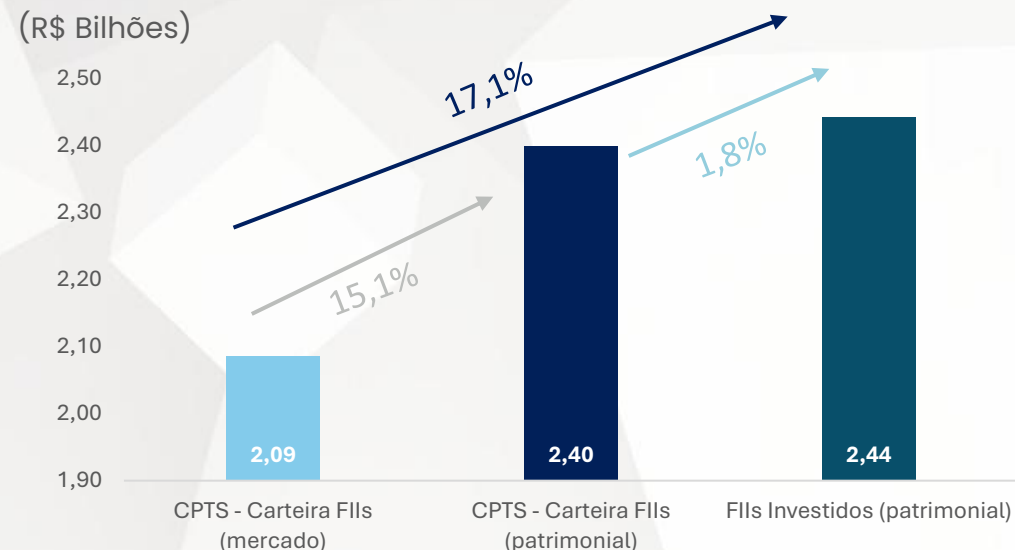


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 29/05/2026 de R\$ 7,64 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,98% 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.
6,89	15,58%	-0,90%	14,54%
6,97	15,31%	-0,90%	14,27%
7,04	15,04%	-0,90%	14,00%
7,12	14,78%	-0,90%	13,74%
7,19	14,51%	-0,90%	13,48%
7,27	14,26%	-0,90%	13,23%
7,34	14,00%	-0,90%	12,98%
7,42	13,75%	-0,90%	12,73%
7,49	13,50%	-0,90%	12,48%
7,57	13,26%	-0,90%	12,24%
7,64	13,00%	-0,90%	11,98%
7,72	12,78%	-0,90%	11,76%
7,79	12,54%	-0,90%	11,53%
7,87	12,31%	-0,90%	11,30%
7,94	12,08%	-0,90%	11,07%
8,02	11,85%	-0,90%	10,84%
8,09	11,62%	-0,90%	10,62%
8,17	11,40%	-0,90%	10,40%
8,24	11,18%	-0,90%	10,18%
8,32	10,96%	-0,90%	9,96%
8,39	10,74%	-0,90%	9,75%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,89	15,72%	-0,90%	14,68%
6,97	15,45%	-0,90%	14,41%
7,04	15,18%	-0,90%	14,14%
7,12	14,91%	-0,90%	13,88%
7,19	14,65%	-0,90%	13,62%
7,27	14,40%	-0,90%	13,37%
7,34	14,14%	-0,90%	13,11%
7,42	13,89%	-0,90%	12,87%
7,49	13,64%	-0,90%	12,62%
7,57	13,40%	-0,90%	12,38%
7,64	13,26%	-0,90%	12,24%
7,72	12,92%	-0,90%	11,90%
7,79	12,68%	-0,90%	11,67%
7,87	12,45%	-0,90%	11,43%
7,94	12,22%	-0,90%	11,21%
8,02	11,99%	-0,90%	10,98%
8,09	11,76%	-0,90%	10,76%
8,17	11,54%	-0,90%	10,53%
8,24	11,32%	-0,90%	10,32%
8,32	11,10%	-0,90%	10,10%
8,39	10,88%	-0,90%	9,88%



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

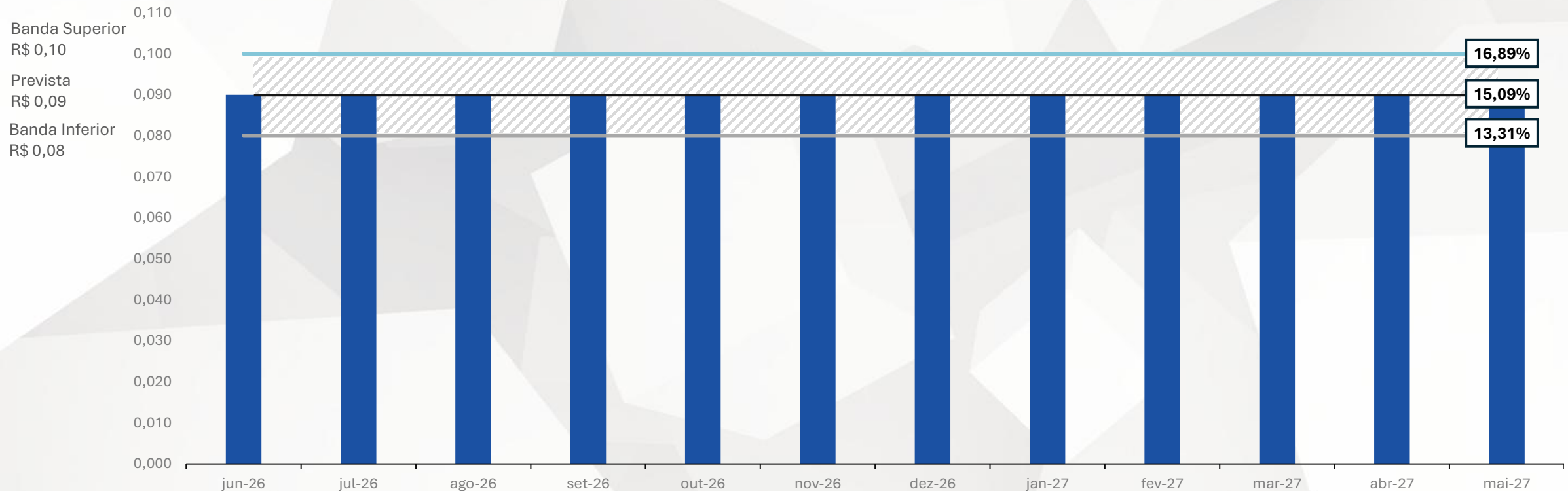
Na tabela abaixo, apresentamos a performance até o momento, do investimento pelo CPTS nos fundos geridos pela Capitânia.. A TIR média dos fundos Capitânia no CPTS foi de 15,4% a.a. contra uma TIR de 13,0% a.a. do IFIX, 13,6% a.a. do CDI e 10,0% a.a. do IMA-B. Resolvemos criar essa seção para dar transparência 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	20.199.776	Aberta	7.833.051	14.165.879	51,0%	9,1%	12,2%	4,5%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-1.450.210.241	1.320.838.630	0	Aberta	195.240.904	65.869.293	24,2%	9,8%	13,3%	8,4%
Logística	FII Capitânia Logística	CPLG	-1.555.054.658	1.413.193.433	27.244.816	Aberta	161.759.311	47.142.902	21,9%	9,9%	13,8%	10,1%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-556.662.452	444.826.351	27.124.283	Aberta	117.812.601	33.100.783	15,0%	12,1%	12,9%	7,5%
Renda urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-1.076.305.893	905.113.497	32.954.100	Aberta	185.793.668	47.555.373	15,0%	14,1%	13,1%	9,8%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-1.358.267.311	1.093.195.430	13.824.564	Aberta	287.646.172	36.398.855	12,3%	15,6%	13,7%	11,0%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-56.095.853	57.555.510	6.582.785	Aberta	0	8.042.442	10,5%	10,4%	13,3%	8,6%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-882.645.672	481.953.359	51.326.524	Aberta	364.645.622	15.279.833	4,5%	16,1%	14,7%	13,2%
Total			-7.058.789.492	5.828.186.443	179.621.797	-	1.320.731.329	269.750.077	15,4%	13,0%	13,6%	10,0%

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\$ 7,64 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 15,09%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 16,89%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 13,31%).



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 maio, o fundo apresentou resultado de R\$0,089/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês sem resultado acumulado.

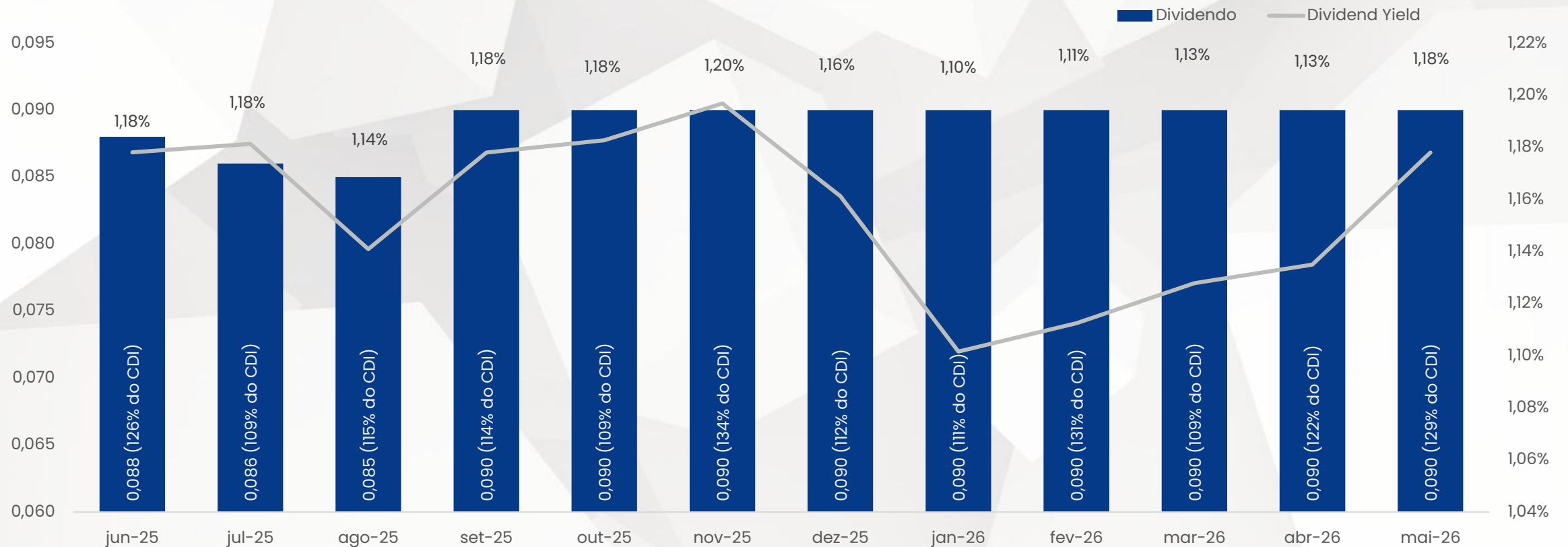
DRE - FII Capitânia Securities II	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	Acumulado 2026
Receitas	40.010.617	42.574.650	45.298.829	39.777.726	45.764.613	38.016.750	43.490.242	212.348.159
Renda fixa	320.203	535.259	17.511	204.316	183.299	136.935	349.349	891.410
Rendimento de CRIs	7.363.634	6.289.845	6.573.225	7.317.919	8.494.555	9.832.441	9.733.597	41.951.737
Juros	5.210.037	4.936.882	4.659.549	4.762.217	4.650.304	4.710.396	4.712.078	23.494.543
Atualização monetária	2.153.597	1.352.963	1.913.677	2.555.702	3.844.252	5.122.044	5.021.519	18.457.194
Resultado com a negociação de CRIs	64.048	-3.890.608	6.378	69.009	-468	1.265	10.290.596	10.366.780
Ganho de capital	-177.965	-3.744.457	8.055	75.431	1.498	1.395	2.124.059	2.210.438
Atualização monetária	242.013	-146.151	-1.677	-6.422	-1.966	-130	8.166.537	8.156.341
Rendimento de FII	11.818.588	32.423.284	12.219.055	27.148.339	27.542.629	12.493.660	11.963.733	91.367.416
Ganhos de capital de FII	20.444.143	7.216.870	26.482.660	5.038.142	9.544.598	15.552.449	11.152.967	67.770.816
Despesas	-12.259.418	-10.130.997	-13.348.582	-7.961.079	-10.401.537	-11.261.065	-11.252.532	-54.224.794
Taxa de administração	-225.392	-238.679	-251.550	-259.494	-238.865	-266.502	-255.640	-1.272.051
Taxa de gestão e performance	-1.400.139	-1.401.802	-1.483.738	-1.532.899	-2.072.673	-1.986.654	-1.905.677	-8.981.641
Imposto sobre ganho de capital	-3.970.645	-1.743.494	-5.296.527	-1.007.632	-1.833.102	-3.050.982	-2.230.593	-13.418.836
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-6.007.007	-6.682.466	-6.175.479	-5.110.083	-6.197.878	-5.878.032	-6.053.879	-29.415.351
Outras despesas	-656.235	-64.556	-141.289	-50.971	-59.018	-78.896	-806.742	-1.136.915
Resultado	27.751.198	32.443.653	31.950.247	31.816.647	35.363.076	26.755.685	32.237.710	158.123.364
Resultado / Cota	0,084	0,093	0,092	0,091	0,102	0,074	0,089	0,447
Distribuição	29.570.250	31.342.135	31.342.135	31.516.639	32.078.252	32.715.283	32.715.283	160.367.593
Distribuição / Cota	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,450
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	15,35%	14,86%	14,05%	14,20%	14,41%	14,50%	15,09%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13,47%	13,26%	12,77%	13,02%	13,30%	13,44%	13,99%	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de maio foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 22/06/2026 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 129,1% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

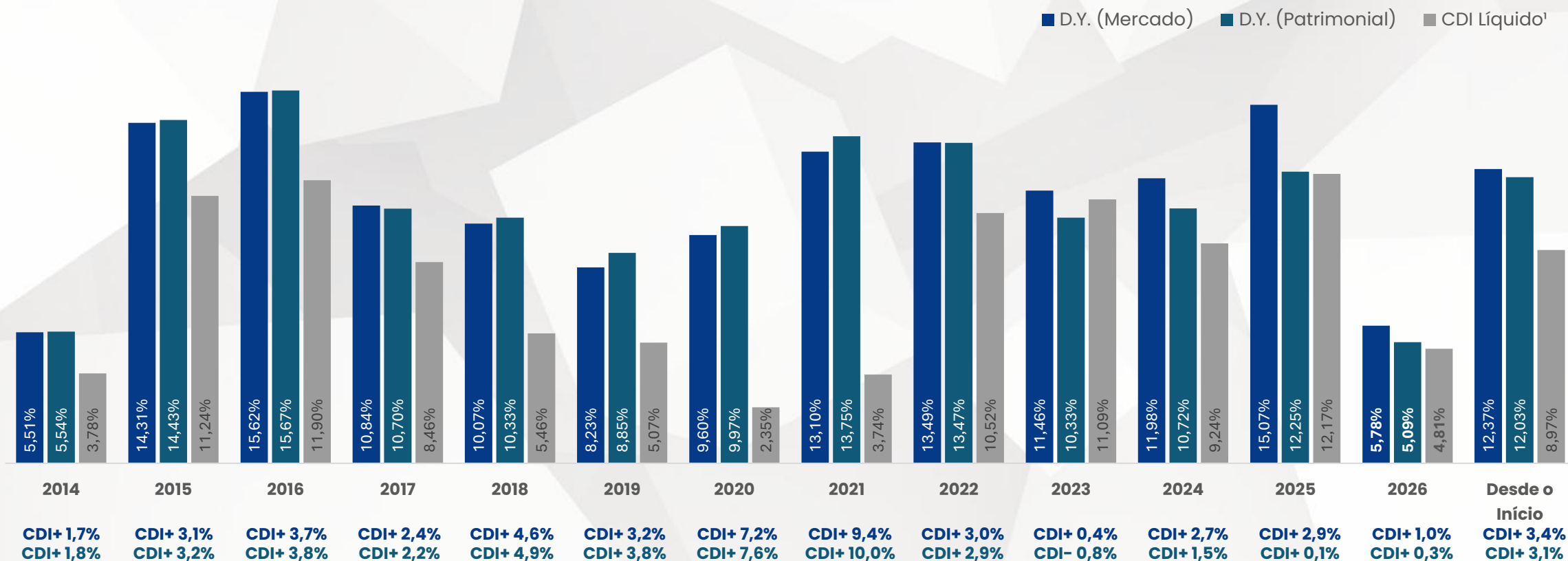


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

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

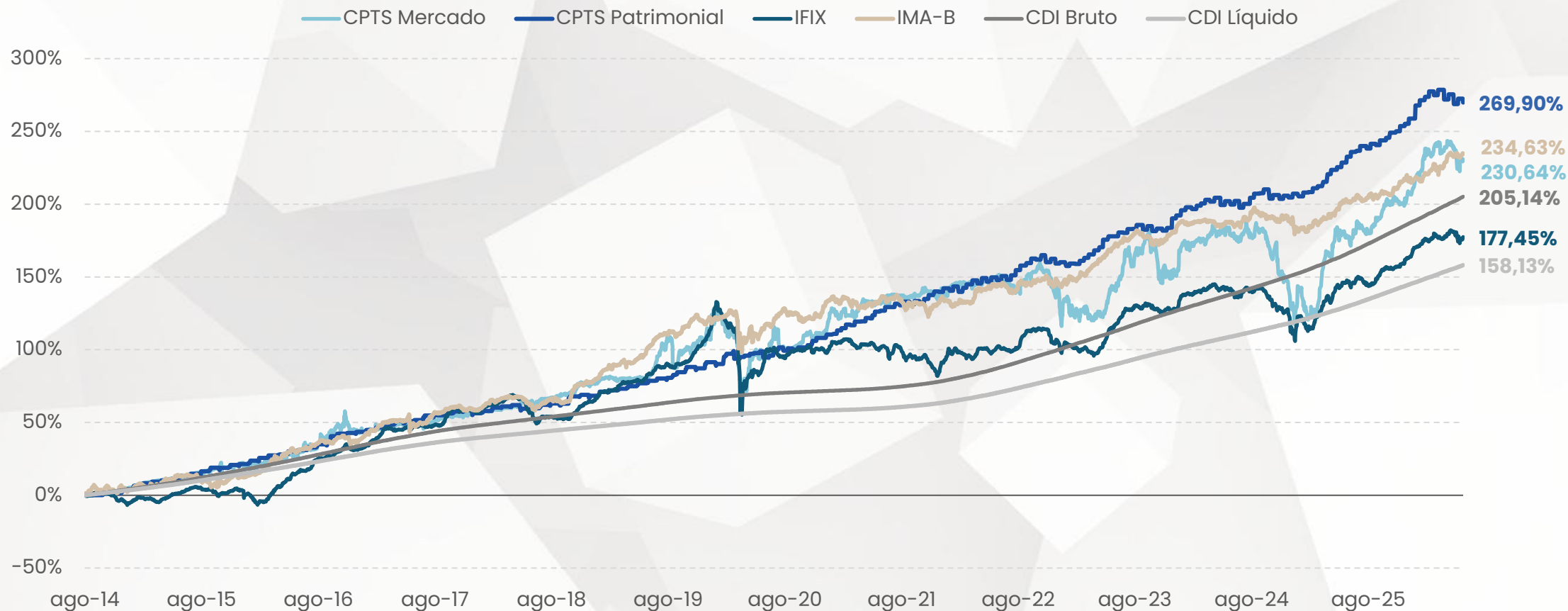


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

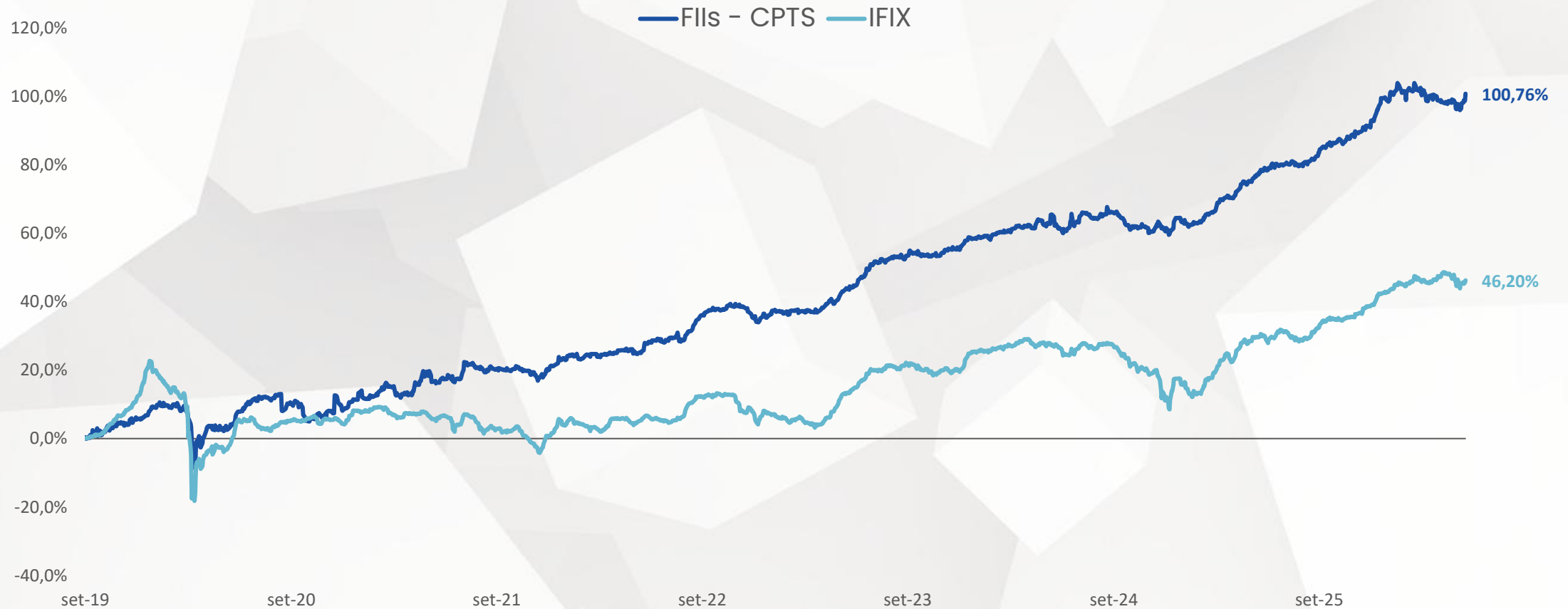
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em maio foi equivalente a -2,52% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,30% versus -1,33% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 230,6% e a cota patrimonial rendeu 269,9% versus 177,4% do IFIX e 205,1% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIS

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em maio foi de **0,41% versus -1,33% do IFIX**. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu **100,76% versus 46,20% do IFIX**.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 15.3 milhão de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,84%, spread de 1,78%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
20G0800227	IPCA	<i>CRI Opea 1E 236S GSFI</i>	240.865.544	5,69%	-1,82%
21I0277341	IPCA	<i>CRI Bari 1E 93S Assaí CPUR</i>	109.631.082	7,28%	0,52%
23L1538459	IPCA	<i>CRI Canal 69E 1S BTS Pirelli</i>	62.779.851	7,98%	0,59%
20G0703083	IPCA	<i>CRI Bari 1E 83S GPA TRX</i>	19.693.465	9,10%	2,37%
21F0097589	IPCA	<i>CRI Virgo 4E 264S Evolution</i>	8.183.768	6,59%	-0,05%
20L0687041	IPCA	<i>CRI Opea 1E 345S GPA RBVA</i>	5.094.875	11,48%	4,93%
19G0228153	IPCA	<i>CRI Habitasec 1E 148S HBR</i>	3.981.962	5,87%	-1,54%
21E0407810	IPCA	<i>CRI Opea 1E 340S Gazit</i>	3.453.471	5,95%	-1,49%
20K0010253	IPCA	<i>CRI Opea 1E 296S GPA CPUR Tito</i>	2.157.462	12,01%	5,04%
22H1631360	IPCA	<i>CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus</i>	663.597	10,94%	3,84%
23H0025201	IPCA	<i>CRI Província 35E 1S Galleria Bank</i>	19.754	16,72%	8,53%
25B2793257	IPCA	<i>CRI Bari 45E 1S BRF PE II</i>	5.249	10,27%	2,16%
Total			456.530.079	6,66%	-0,59%

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\$ 19 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 9,09%, spread de 1,44%.

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\$)
20G0800227	IPCA	<i>CRI Opea 1E 236S GSFI</i>	240.673.020	6,04%	8,72%	6,04%	-1,57%	19.335	19.645.272
21I0277341	IPCA	<i>CRI Bari 1E 93S Assaí CPUR</i>	109.543.339	7,29%	7,34%	7,29%	0,53%	6.879	357.278
23L1538459	IPCA	<i>CRI Canal 69E 1S BTS Pirelli</i>	31.230.705	7,97%	7,82%	8,00%	0,97%	-58.579	-279.351
20G0703083	IPCA	<i>CRI Bari 1E 83S GPA TRX</i>	29.252.567	9,91%	9,05%	8,15%	1,48%	2.070.950	985.459
24L1567349	IPCA	<i>CRI Opea 368E 1S Unisa Guarulhos</i>	28.565.034	8,00%	8,06%	8,00%	0,46%	-1.100	83.130
20L0687041	IPCA	<i>CRI Opea 1E 345S GPA RBVA</i>	10.262.924	12,07%	12,47%	10,76%	2,95%	226.262	268.138
21F0097589	IPCA	<i>CRI Virgo 4E 264S Evolution</i>	8.170.674	6,59%	8,21%	6,60%	-0,04%	-3.040	524.867
19G0228153	IPCA	<i>CRI Habitasec 1E 148S HBR</i>	3.975.591	5,88%	8,36%	5,88%	-1,55%	626	331.315
21E0407810	IPCA	<i>CRI Opea 1E 340S Gazit</i>	3.465.167	5,96%	9,62%	5,96%	-1,48%	734	541.311
20K0010253	IPCA	<i>CRI Opea 1E 296S GPA CPUR Tito</i>	2.154.010	13,56%	14,90%	12,00%	4,40%	130.670	200.323
23H0025201	IPCA	<i>CRI Província 35E 1S Galleria Bank</i>	20.329	16,72%	13,91%	15,32%	7,18%	654	-566
Total			467.313.358	7,00%	8,42%	6,86%	-0,44%	2.393.391	22.657.176

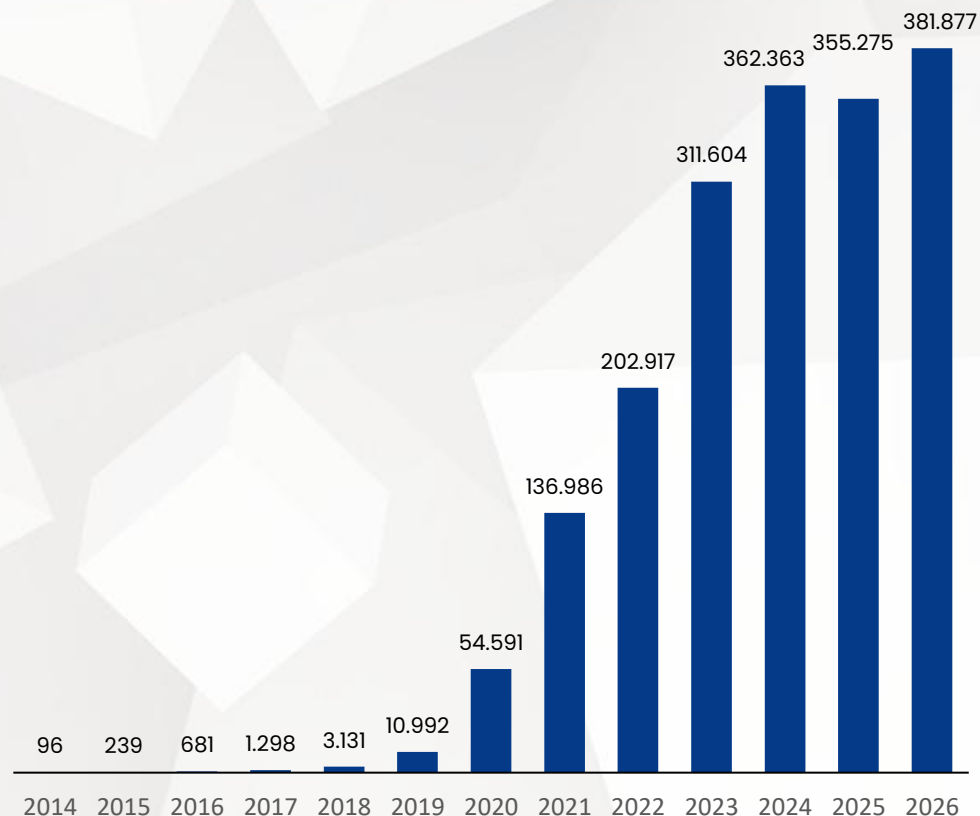
¹ As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

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 maio foi negociado um volume de R\$ 259.637.594, o que representa uma média diária de R\$ 12.981.880. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 381.877 cotistas, uma variação de 0,92% em relação ao mês anterior.

	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	167.508	160.248	167.027	259.638	2.014.073
Média Diária (R\$ Mil)	9.306	7.284	8.351	12.982	7.524
Giro Mensal (%)	5,9%	5,6%	5,8%	9,2%	5,9%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.852.851	2.900.755	2.882.580	2.777.164	2.627.749

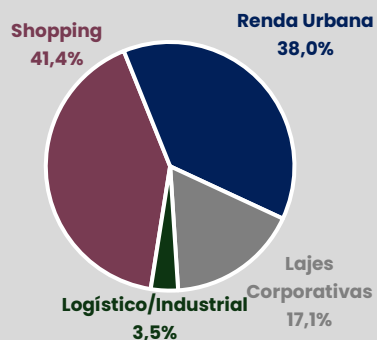
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



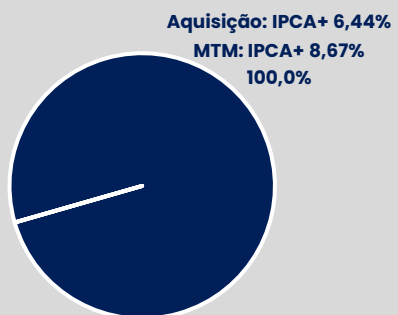
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 18 CRIs que representam 23,7% dos ativos e 81 FIIs que representam 61,3% dos ativos. Além disso, 9,0% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre 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

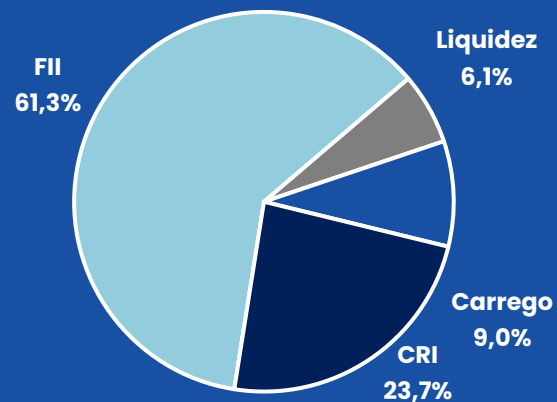
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

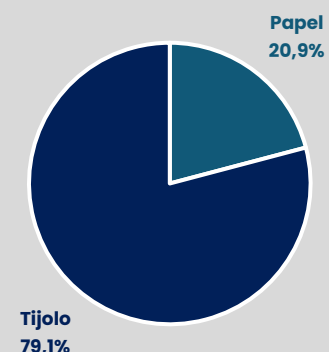


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

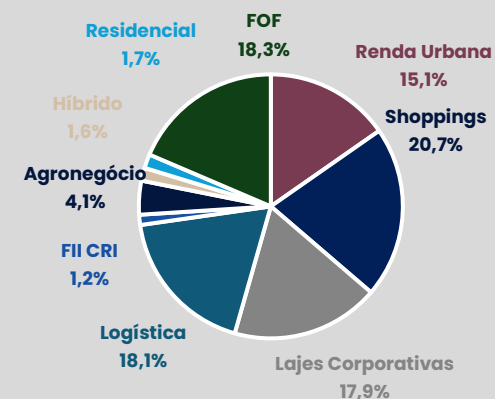


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 18 casos de crédito, representando 23,7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 41,4% da carteira de crédito (9,8% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,44% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,67%)**. A carteira possui duration médio de 4,6 anos; spread médio de 1,33%; taxa nominal média de 15,37% e LTV médio de 57,95%. A carteira acumula R\$ 9,27 milhões (R\$ 0,026 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 implícito ¹ (%)	Taxa nominal (%)	Taxa nominal implícita ¹ (%)	LTV (%)	AM acumulada (R\$)
Shopping	384.352.111	9,81%	3,78	6,04%	8,89%	12,35%	1,22%	4,68%	15,24%	18,70%	39,85%	7.139.386
Renda Urbana	352.533.099	9,00%	5,42	6,65%	8,70%	11,12%	1,44%	3,86%	15,51%	17,93%	76,11%	682.088
Lajes Corporativas	158.254.046	4,04%	4,31	6,59%	8,24%	11,27%	1,42%	4,46%	15,48%	18,52%	59,87%	1.275.528
Logístico/Industrial	32.768.550	0,84%	5,54	8,08%	7,86%	10,22%	0,92%	3,28%	14,92%	17,28%	65,61%	174.451
Total	927.907.806	23,69%	4,56	6,44%	8,67%	11,62%	1,33%	4,28%	15,37%	18,33%	57,95%	9.271.453

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

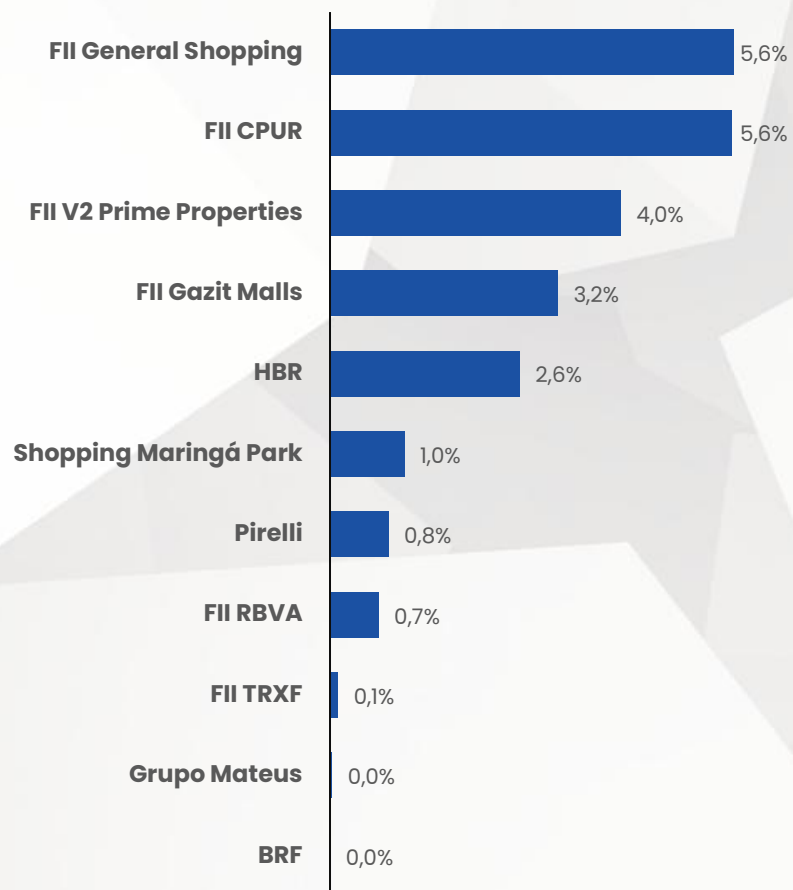
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 81 fundos imobiliários, representando 61,3% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings, com 20,7% da carteira de FII (12,7% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 79,1% é composta por fundos de tijolo e 20,9% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 1,0x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 1,8% para o valor patrimonial.**

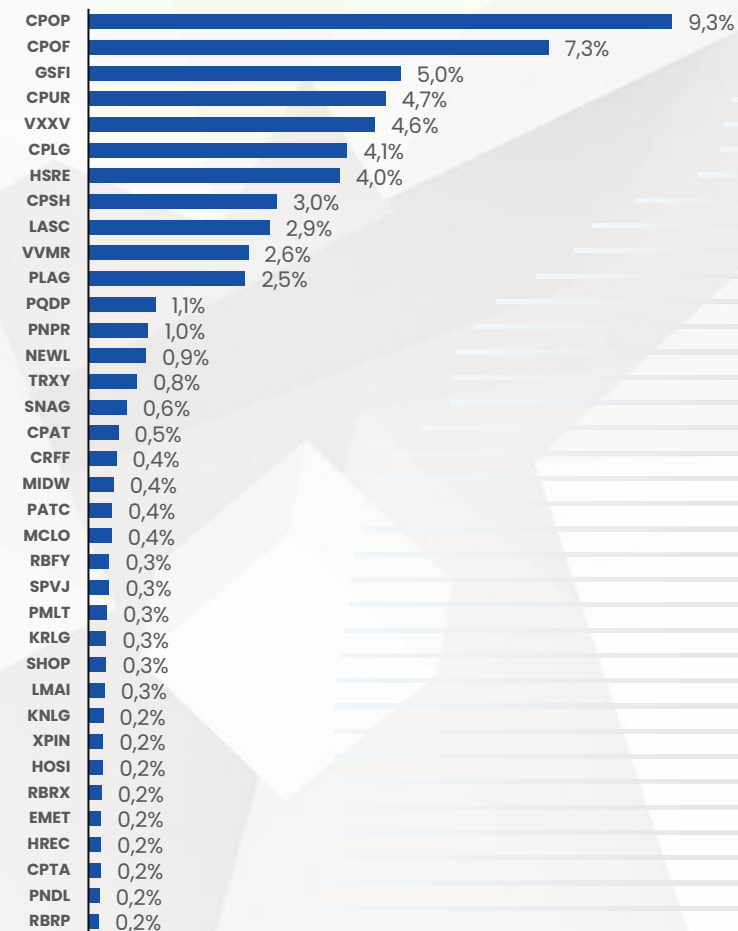
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	Upside Patrimonial (%)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	496.796.237	12,69%	20,7%	12,90%	10	0,90x	11,2%	0,46%	5,69%
FOF	439.723.548	11,23%	18,3%	6,83%	6	0,99x	0,6%	0,13%	1,58%
Logística	433.801.421	11,08%	18,1%	17,20%	17	1,22x	-18,3%	0,53%	6,57%
Lajes Corporativas	429.140.057	10,96%	17,9%	8,05%	15	0,87x	14,4%	0,04%	0,53%
Renda Urbana	362.263.488	9,25%	15,1%	6,31%	6	1,02x	-2,0%	0,73%	9,07%
Agronegócio	97.974.607	2,50%	4,1%	1,56%	1	0,96x	4,2%	1,03%	13,12%
Residencial	40.560.283	1,04%	1,7%	0,35%	9	0,83x	20,7%	0,03%	0,38%
Híbrido	37.497.765	0,96%	1,6%	7,20%	2	1,24x	-19,2%	0,00%	0,01%
FIAGRO	31.741.306	0,81%	1,3%	0,00%	2	1,03x	-2,4%	0,86%	10,85%
CRI	29.643.630	0,76%	1,2%	39,21%	13	0,86x	16,1%	1,07%	13,57%
Total	2.399.142.342	61,3%	-	-	81	1,00x	1,8%	0,40%	4,97%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por fundos geridos pela Capitânia

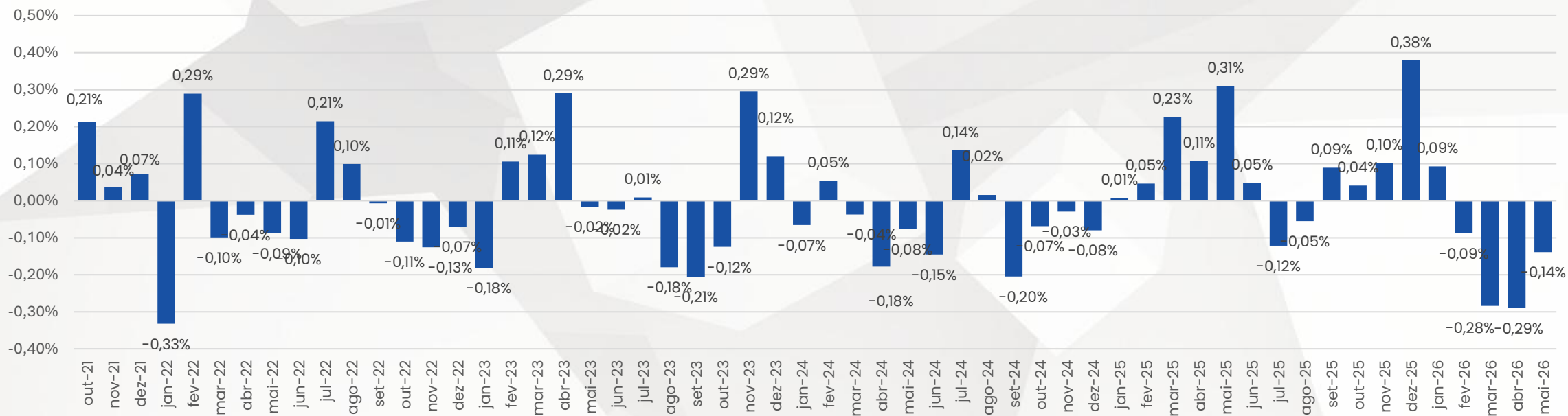
CPOP: 15,5%
CPOF: 89,7%
GSFI: 49,2%
CPUR: 72,5%
VXXV: 73,5%
CPLG: 31,0%
HSRE: 66,8%
CPSH: 27,0%
LASC: 83,5%
VVMR: 81,1%
PLAG: 40,2%
PQDP: 42,4%
PNPR: 100,0%
NEWL: 50,8%
TRXY: 14,6%
SNAG: 5,1%
CPAT: 19,0%
CRFF: 36,3%
MIDW: 99,9%
PATC: 88,3%
MCLO: 7,4%
RBFY: 52,7%
SPVJ: 8,4%
PMLT: 7,4%
KRLG: 1,0%
SHOP: 26,6%
LMAI: 5,2%
KNLG: 0,1%
XPIN: 4,3%
HOSI: 36,5%
RBRX: 11,8%
EMET: 20,2%
HREC: 5,4%
CPTA: 47,7%
PNDL: 45,2%
RBRP: 18,8%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de maio o CPTS possuía 17,4% 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.

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.

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.



CRI BTS Pirelli Canal Sec 69E 1S e 2S (23L1538459)

Vencimento: 10/09/2039

Devedor	Pirelli
Taxa de Emissão	IPCA + 8,01%
LTV	65,0%
Rating	-

O imóvel da operação é a expansão da fábrica da Pirelli no Brasil, localizado em Campinas a 1h30 da capital. O imóvel lastro do CRI é um galpão logístico de mais de 55 mil m² de ABL. Além da força de um contrato BTS com a Pirelli, tem seguro locatício de 18 meses cobrindo um potencial vacância, além da AF do DRS, e fiança bancária de banco de primeira linha rating brAAA cobrindo 100% das obrigações financeiras vigentes da Pirelli no âmbito do BTS.

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

