



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

JULHO 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)

2,73

R\$ 7,52 por cota

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,084

0,101 no mês anterior

ADTV
(R\$ milhões)

7,2

7,6 nos últimos 12 meses

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,86%

8,98% no mês anterior

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

3,11

R\$ 8,56 por cota

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,090

0,090 no mês anterior

Cotistas
(Nº)

398.167

392.504 no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

11,06%

11,78% no mês anterior

Dividend Yield
(%)

15,35%

14,30% últimos 12 meses

Devedores Listados
(% CRIs)

95%

95% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	233,3% (10,6% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	267,5% (11,5% a.a.)
CDI	212,3% (10,0% a.a.)
CDI Líquido	163,3% (8,4% a.a.)
IMA-B	234,4% (10,6% a.a.)
IFIX	173,2% (8,8% a.a.)
Ibovespa	216,7% (10,1% a.a.)

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

11,5%

versus 8,0% do IFIX

TIR Posições Abertas:

11,2% versus 8,7% do IFIX

TIR Posições Encerradas:

12,1% versus 6,4% do IFIX

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

12,2%

versus 7,6% do IMA-B

TIR Posições Abertas:

10,4% versus 7,3% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:

13,1% 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 julho foi de 1,34% e a rentabilidade patrimonial foi de -0,06%, enquanto o IFIX recuou -0,32% e o IMA-B avançou 0,97%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,52, o que representa um desconto de aproximadamente 12,1% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,56.

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 + 8,98% para IPCA + 8,86%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de -0,08%, contra -0,32% do IFIX.

O principal detrator do desempenho dos ativos brasileiros continua sendo a taxa de juros altíssima. A NTN-B longa, que baliza o custo do capital e que fechou a IPCA+7,93% para dez anos, depois de negociar acima dos 8% que são como um limite de honra para o governo. O quadro fiscal é sempre trazido à baila quando se trata dos nossos juros reais, o que é algo que o governo atual não consegue entender, afinal, não parece haver obstáculos a equilibrar as contas públicas pelo lado da receita.

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

CARTEIRA DE CRIs

Ao final do mês de julho, o CPTS possuía em sua carteira 10 CRIs, que representam 22,9% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,86% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 84 FIIs, que representam 67,7% dos ativos, sendo que 82,2% da carteira é composta por fundos de tijolo e 17,8% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização de +13,8% na carteira de FIIs, ou de 10,6% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

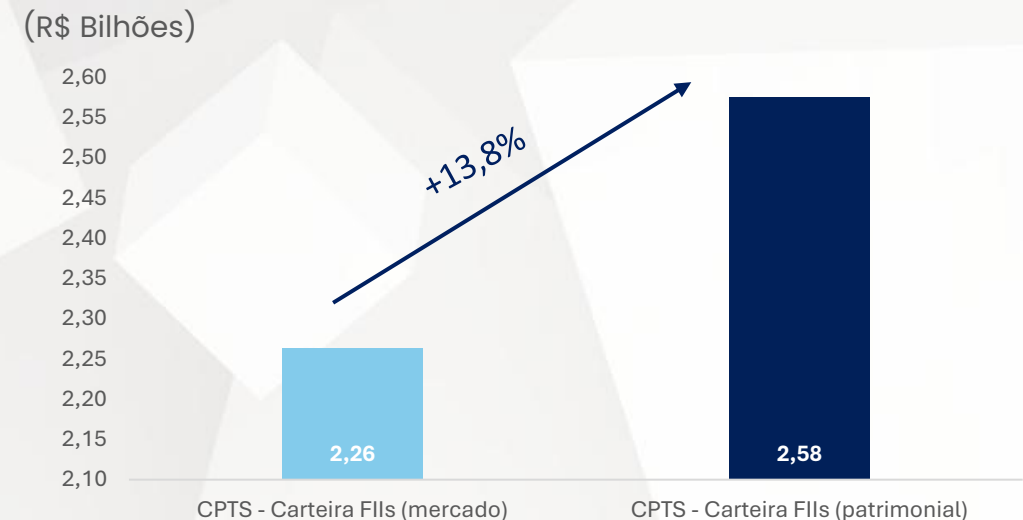


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 31/07/2026 de R\$ 7,52 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,06% 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.
6,77	14,72%	-0,90%	13,68%
6,85	14,44%	-0,90%	13,41%
6,92	14,16%	-0,90%	13,13%
7,00	13,89%	-0,90%	12,86%
7,07	13,62%	-0,90%	12,59%
7,15	13,35%	-0,90%	12,33%
7,22	13,09%	-0,90%	12,07%
7,30	12,83%	-0,90%	11,81%
7,37	12,57%	-0,90%	11,56%
7,45	12,32%	-0,90%	11,31%
7,52	12,07%	-0,90%	11,06%
7,60	11,82%	-0,90%	10,82%
7,67	11,58%	-0,90%	10,57%
7,75	11,34%	-0,90%	10,34%
7,82	11,10%	-0,90%	10,10%
7,90	10,86%	-0,90%	9,87%
7,97	10,63%	-0,90%	9,64%
8,05	10,40%	-0,90%	9,41%
8,12	10,18%	-0,90%	9,18%
8,20	9,95%	-0,90%	8,96%
8,27	9,73%	-0,90%	8,74%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,77	14,73%	-0,90%	13,70%
6,85	14,45%	-0,90%	13,42%
6,92	14,18%	-0,90%	13,15%
7,00	13,90%	-0,90%	12,88%
7,07	13,63%	-0,90%	12,61%
7,15	13,37%	-0,90%	12,35%
7,22	13,10%	-0,90%	12,09%
7,30	12,85%	-0,90%	11,83%
7,37	12,59%	-0,90%	11,58%
7,45	12,34%	-0,90%	11,33%
7,52	12,09%	-0,90%	11,08%
7,60	11,84%	-0,90%	10,83%
7,67	11,60%	-0,90%	10,59%
7,75	11,36%	-0,90%	10,35%
7,82	11,12%	-0,90%	10,12%
7,90	10,88%	-0,90%	9,88%
7,97	10,65%	-0,90%	9,65%
8,05	10,42%	-0,90%	9,43%
8,12	10,19%	-0,90%	9,20%
8,20	9,97%	-0,90%	8,98%
8,27	9,75%	-0,90%	8,76%



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 12,5% a.a. contra uma TIR de 10,4% a.a. do IFIX, 13,8% a.a. do CDI e 8,9% 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.

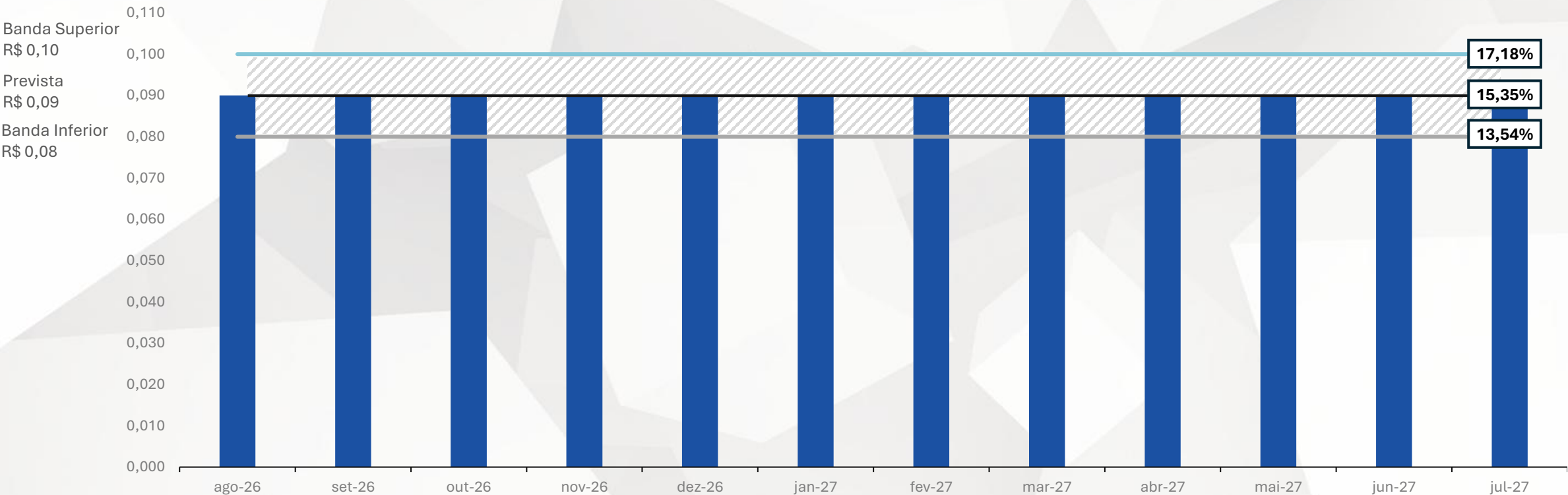
Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
FOF	FII Capitânia REIT FOF	CPFF	-32.697.539	34.527.307	364.949	Encerrada	0	2.194.717	52,4%	7,2%	11,7%	2,5%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.874	76.982.926	20.858.825	Aberta	7.407.939	14.399.816	50,2%	9,8%	12,1%	4,7%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-2.001.853.911	1.822.768.274	0	Aberta	258.115.795	79.030.157	25,3%	8,1%	13,5%	7,7%
Shoppings	FII AD Shoppings	ADSH	-757.586.412	754.145.707	2.013.711	Aberta	12.808.018	11.381.025	19,4%	15,3%	14,4%	9,8%
Logística	FII Capitânia Logística	CPLG	-1.555.087.581	1.413.405.742	30.621.652	Aberta	156.228.964	45.168.778	19,0%	7,8%	13,8%	8,9%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-561.437.106	444.826.351	29.781.872	Aberta	118.030.708	31.201.825	13,2%	10,6%	13,0%	6,9%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-1.668.458.134	1.514.124.073	13.824.564	Aberta	180.383.752	39.874.255	12,1%	12,2%	13,7%	9,4%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-56.454.639	57.558.861	6.585.117	Aberta	346.408	8.035.747	10,5%	10,4%	13,3%	8,6%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-889.638.641	484.453.067	51.326.524	Aberta	329.326.233	-24.532.817	-6,2%	12,0%	14,7%	11,0%
FOF	FII Capitânia Arton FOF	CPAT	-18.965.000	0	284.475	Aberta	18.179.606	-500.919	-10,1%	-10,8%	14,4%	0,9%
Total			-7.633.028.838	6.602.792.309	155.661.691	-	1.080.827.423	206.252.584	12,5%	10,4%	13,8%	8,9%

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\$ 7,52 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 15,35%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 17,18%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 13,54%).



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 julho, o fundo apresentou resultado de R\$0,084/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês com R\$ 0,004/cota de resultado acumulado.

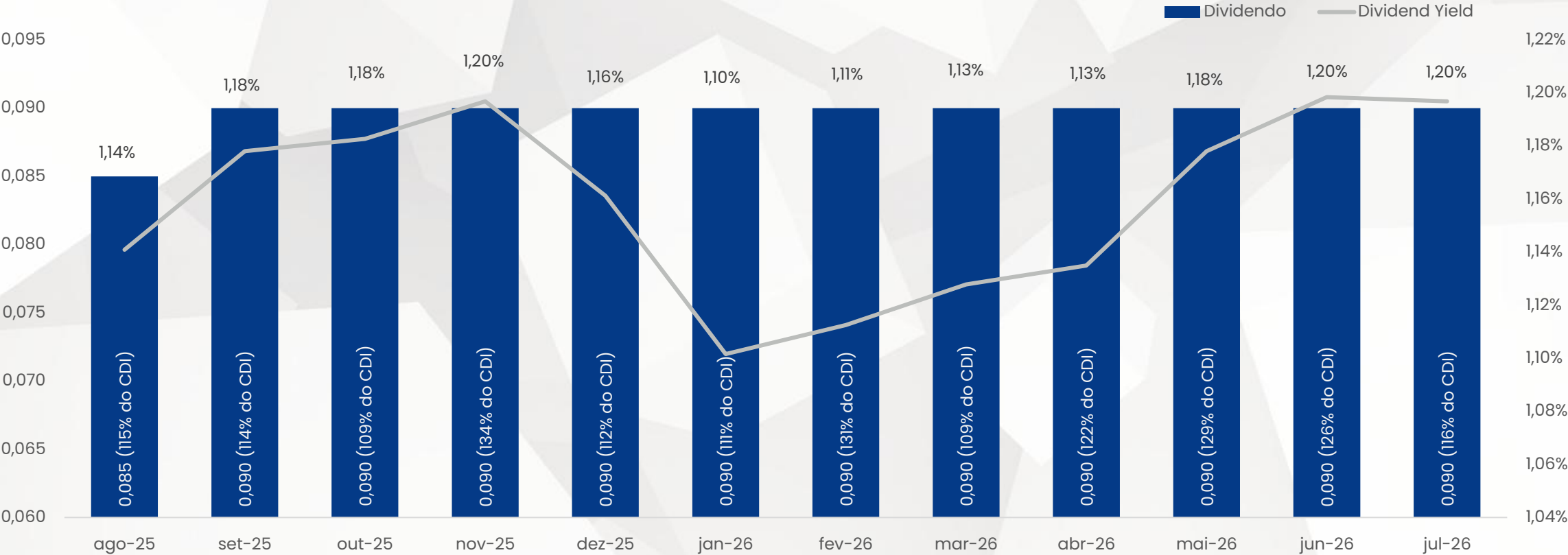
DRE - FII Capitânia Securities II	Jan-26	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Acumulado 2026
Receitas	45.298.829	39.777.726	45.764.613	38.016.750	43.490.242	48.072.785	46.593.503	307.014.447
Renda fixa	17.511	204.316	183.299	136.935	349.349	352.787	116.216	1.360.413
Rendimento de CRIs	6.573.225	7.317.919	8.494.555	9.832.441	9.733.597	9.803.291	8.411.524	60.166.552
Juros	4.659.549	4.762.217	4.650.304	4.710.396	4.712.078	4.664.694	4.528.698	32.687.935
Atualização monetária	1.913.677	2.555.702	3.844.252	5.122.044	5.021.519	5.138.597	3.882.826	27.478.616
Resultado com a negociação de CRIs	6.378	69.009	-468	1.265	10.290.596	11.715.236	256	22.082.271
Ganho de capital	8.055	75.431	1.498	1.395	2.124.059	-153.069	290	2.057.660
Atualização monetária	-1.677	-6.422	-1.966	-130	8.166.537	11.868.304	-34	20.024.611
Rendimento de FII	12.219.055	27.148.339	27.542.629	12.493.660	11.963.733	11.721.645	11.862.191	114.951.252
Ganhos de capital de FII	26.482.660	5.038.142	9.544.598	15.552.449	11.152.967	14.479.827	26.203.316	108.453.960
Despesas	-13.348.582	-7.961.079	-10.401.537	-11.261.065	-11.252.532	-11.193.678	-16.158.180	-81.576.653
Taxa de administração	-251.550	-259.494	-238.865	-266.502	-255.640	-249.242	-250.053	-1.771.347
Taxa de gestão e performance	-1.483.738	-1.532.899	-2.072.673	-1.986.654	-1.905.677	-1.857.986	-1.864.034	-12.703.660
Imposto sobre ganho de capital	-5.296.527	-1.007.632	-1.833.102	-3.050.982	-2.230.593	-2.895.965	-5.240.663	-21.555.465
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-6.175.479	-5.110.083	-6.197.878	-5.878.032	-6.053.879	-6.666.014	-8.732.831	-44.814.196
Outras despesas	-141.289	-50.971	-59.018	-78.896	-806.742	475.529	-70.599	-731.985
Resultado	31.950.247	31.816.647	35.363.076	26.755.685	32.237.710	36.879.107	30.435.323	225.437.794
Resultado / Cota	0,092	0,091	0,102	0,074	0,089	0,101	0,084	0,632
Distribuição	31.342.135	31.516.639	32.078.252	32.715.283	32.715.283	32.715.283	32.715.283	225.798.159
Distribuição / Cota	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,630
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	14,05%	14,20%	14,41%	14,50%	15,09%	15,37%	15,35%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12,77%	13,02%	13,30%	13,44%	13,99%	14,26%	14,30%	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de julho foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 21/08/2026 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 115,9% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

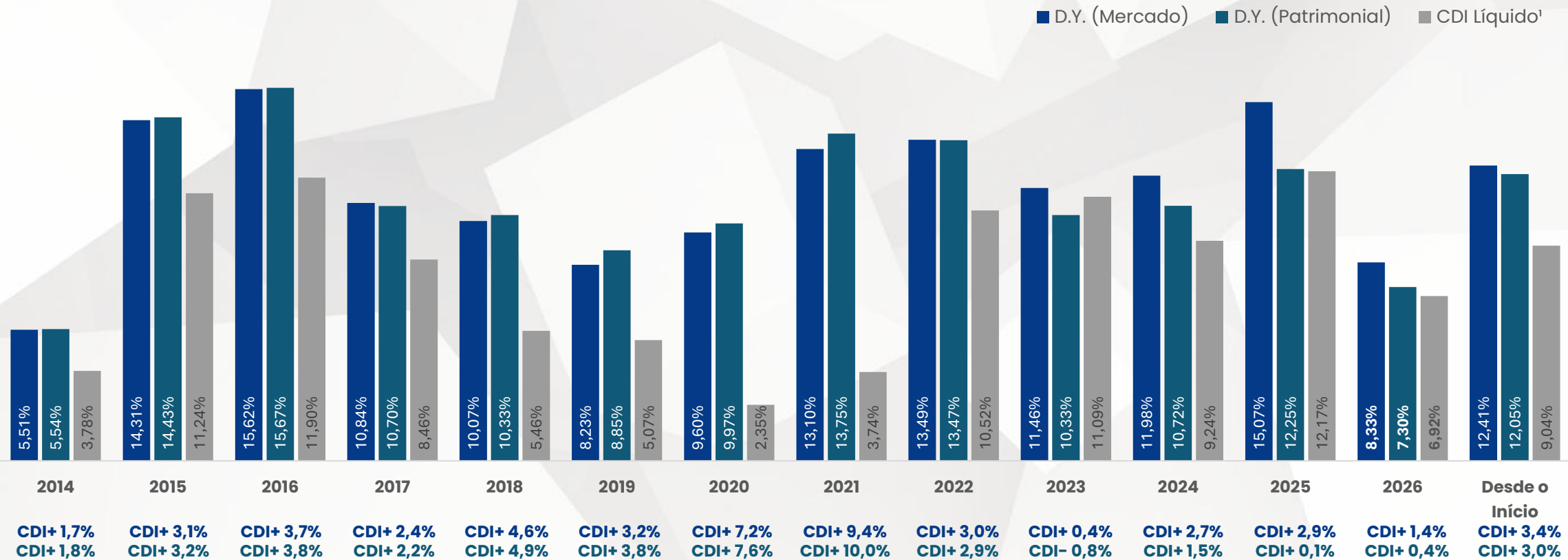


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,4% contra 9,0% do CDI líquido, ou **CDI + 3,4% ao ano**.

Histórico de Distribuição – CPTS11

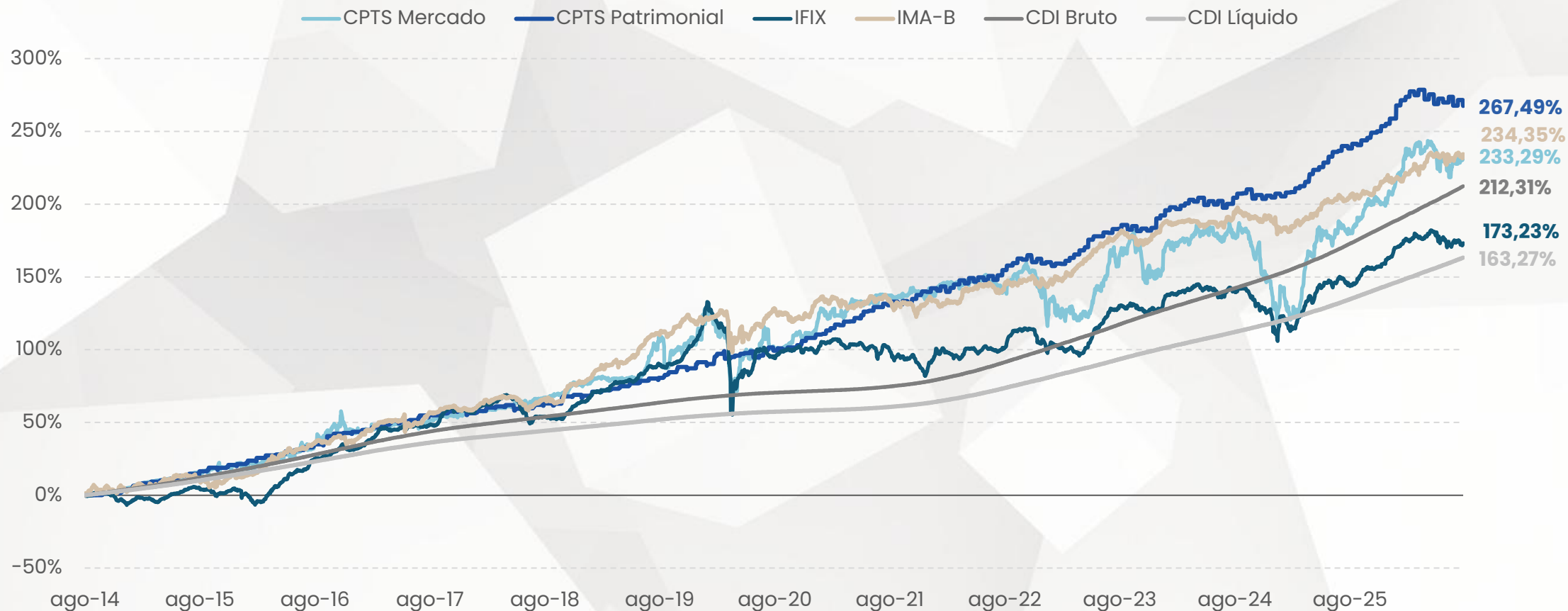


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

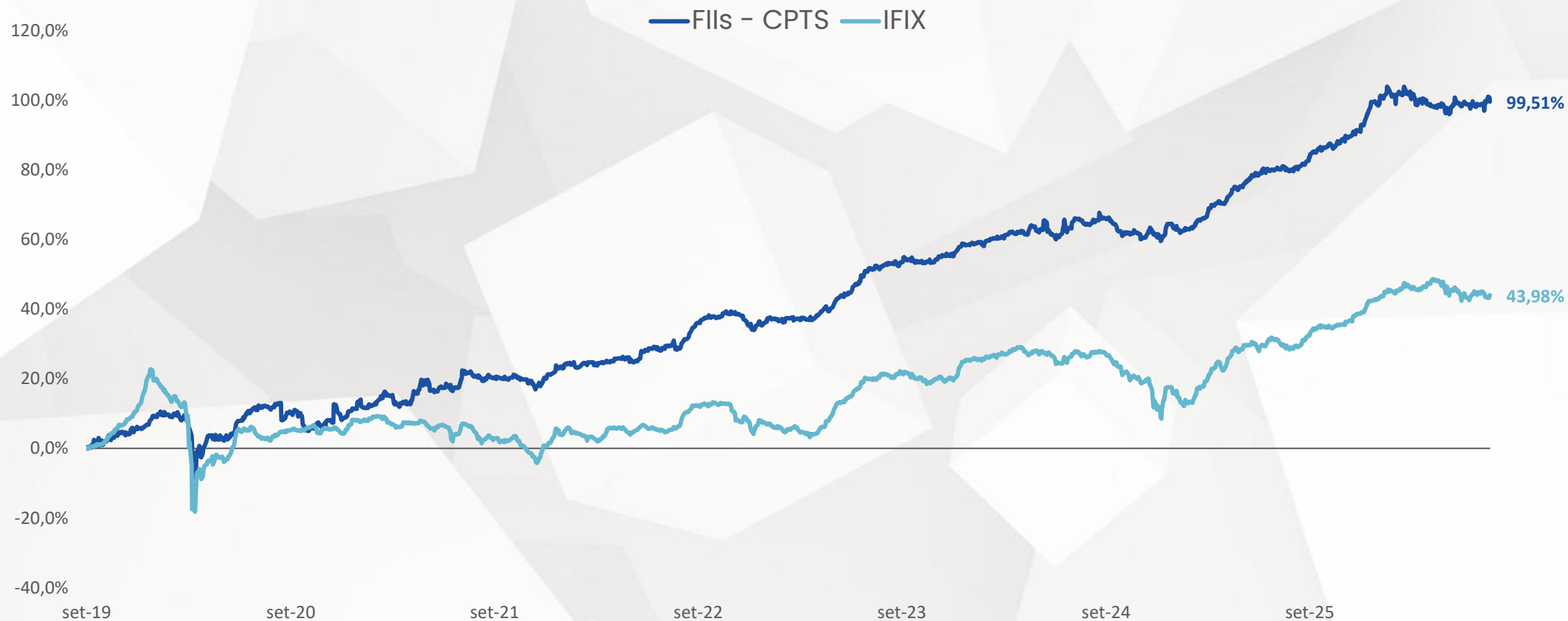
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em julho foi equivalente a 1,34% e a rentabilidade patrimonial foi de -0,06% versus -0,32% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 233,3% e a cota patrimonial rendeu 267,5% versus 173,2% do IFIX e 212,3% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em julho foi de **-0,08% versus -0,32% do IFIX**. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 99,51% versus 43,98% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 128 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 10,98%, spread de 2,10%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
<i>20H0695880</i>	<i>IPCA</i>	<i>CRI Bari 1E 85S GPA TRX</i>	<i>61.618</i>	<i>12,18%</i>	<i>3,01%</i>
<i>25B2793257</i>	<i>IPCA</i>	<i>CRI Bari 45E 1S BRF PE II</i>	<i>59.099</i>	<i>9,58%</i>	<i>1,01%</i>
<i>22E1314836</i>	<i>IPCA</i>	<i>CRI Opea 50E 1S São Carlos</i>	<i>7.707</i>	<i>12,21%</i>	<i>3,24%</i>
Total			128.425	10,98%	2,10%

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\$ 7 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 10,38%, spread de 1,56%.

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\$)
22E1314836	IPCA	<i>CRI Opea 50E 1S São Carlos</i>	7.963	12,21%	10,38%	10,38%	1,56%	290	290
Total			7.963	12,21%	10,38%	10,38%	1,56%	290	290

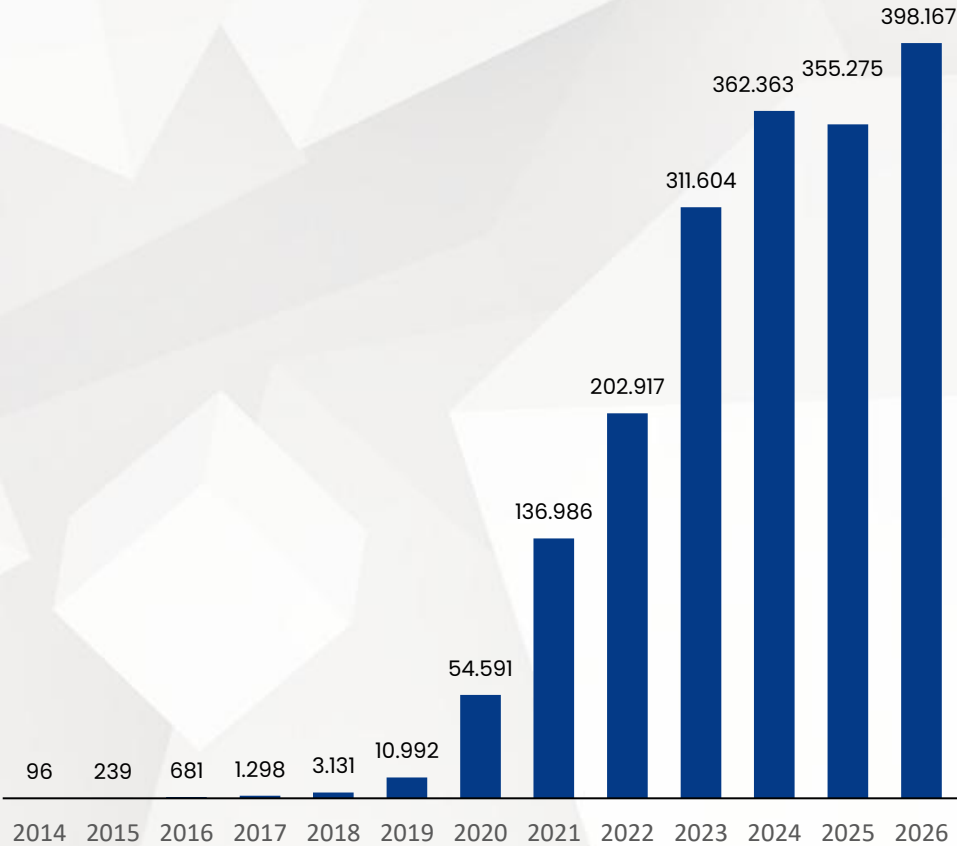
¹ As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

² O termo compras/vendas definitivas se refere a operações que realizamos no mercado primário ou secundário e não se confundem com operações temporárias para fins de gestão de caixa e/ou reconhecimento de correção monetária.

No mês de julho foi negociado um volume de R\$ 166.652.487, o que representa uma média diária de R\$ 7.245.760. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 398.167 cotistas, uma variação de 1,44% em relação ao mês anterior.

	Apr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	167.027	259.638	178.095	166.652	2.044.337
Média Diária (R\$ Mil)	8.351	12.982	8.481	7.246	7.556
Giro Mensal (%)	5,8%	9,2%	6,5%	6,1%	5,9%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.882.580	2.777.164	2.729.909	2.733.544	2.672.447

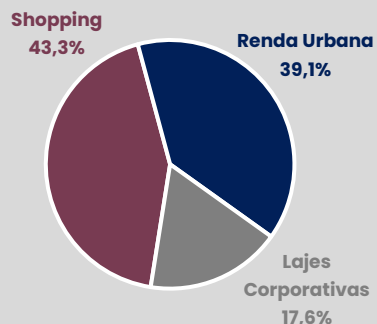
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



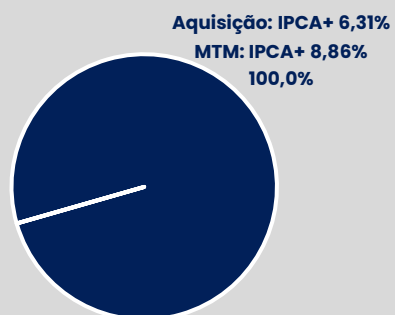
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 10 CRIs que representam 22,9% dos ativos e 84 FIIs que representam 67,7% dos ativos. Além disso, 9,3% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. Enfatizamos que a nossa carteira de CRIs é *high grade*, com operações de menor risco e a grande maioria com garantias robustas e a nossa carteira de FIIs é composta principalmente por fundos de tijolo com exposição a imóveis nas melhores regiões de cada segmento e que possuem hoje, em nossa opinião, um maior *upside*.

CARTEIRA DE CRI

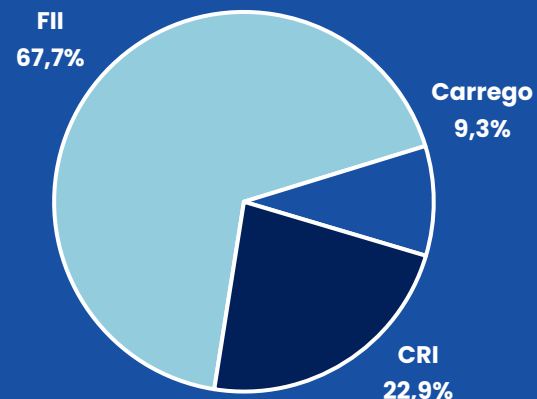
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

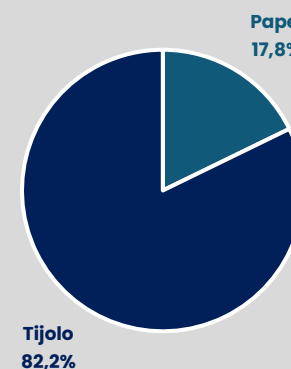


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

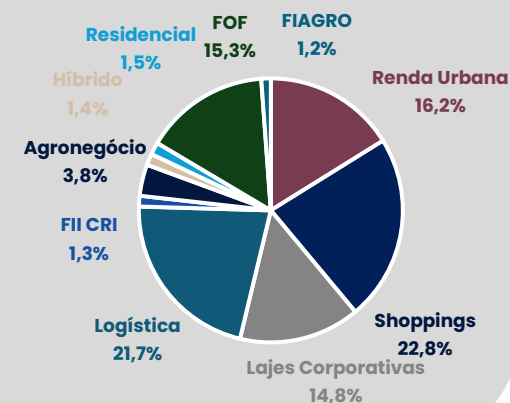


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 10 casos de crédito, representando 22,9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 43,3% da carteira de crédito (9,9% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,31% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,86%)**. A carteira possui duration médio de 4,4 anos; spread médio de 0,90%; taxa nominal média de 15,24% e LTV médio de 57,20%. A carteira acumula R\$ -2,54 milhões (R\$ -0,007 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	377.055.112	9,92%	3,70	5,94%	8,77%	12,04%	0,50%	3,77%	14,70%	18,47%	38,27%	-1.153.985
Renda Urbana	340.078.668	8,95%	5,34	6,60%	9,08%	11,35%	1,22%	3,49%	15,70%	17,64%	77,01%	-1.321.442
Lajes Corporativas	153.414.663	4,04%	4,22	6,59%	8,57%	11,44%	1,16%	4,03%	15,54%	18,76%	59,81%	-60.781
Logístico/Industrial	77.084	0,00%	5,19	9,70%	8,44%	10,77%	-0,08%	2,25%	14,20%	17,89%	71,90%	531
Total	870.625.526	22,90%	4,43	6,31%	8,86%	11,66%	0,90%	3,70%	15,24%	18,05%	57,20%	-2.535.678

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

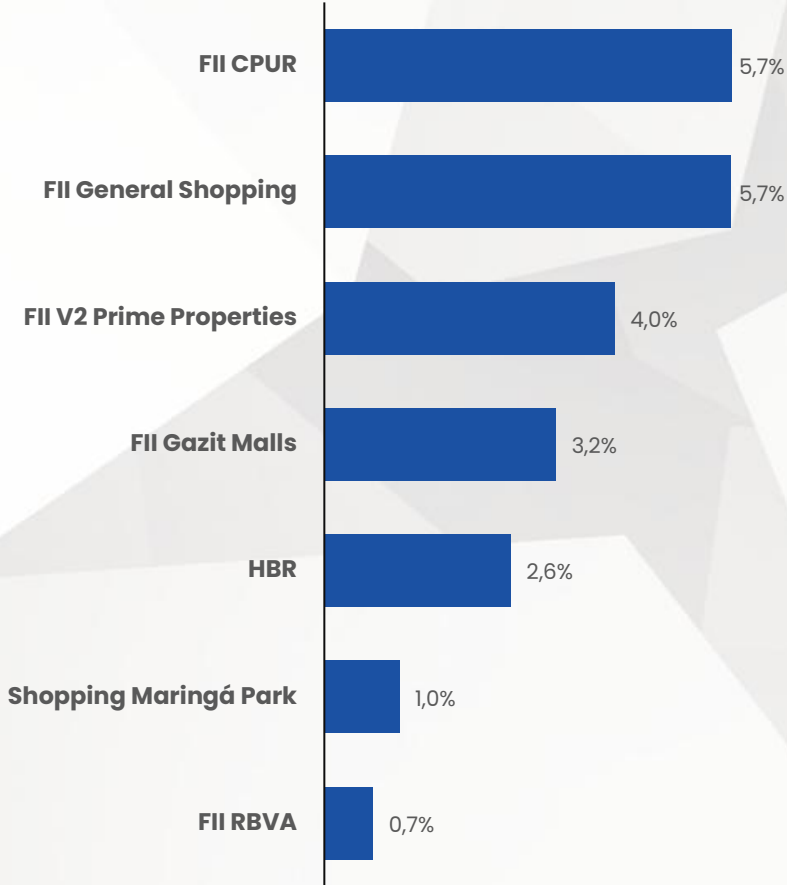
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 84 fundos imobiliários, representando 67,7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings, com 22,8% da carteira de FII (15,4% dos ativos). **Do total da carteira de FII 82,2% é composta por fundos de tijolo e 17,8% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 1,02x o valor patrimonial dos fundos.**

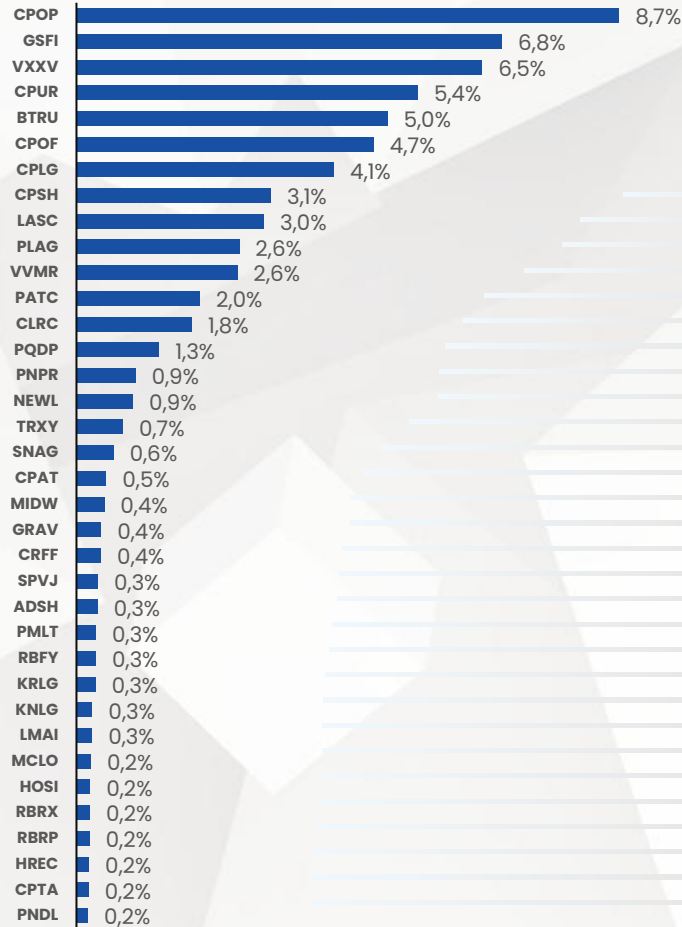
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	586.957.950	15,44%	22,8%	12,23%	11	0,91x	0,42%	5,20%
Renda Urbana	415.884.225	10,94%	16,2%	7,92%	6	1,03x	0,93%	11,69%
FOF	394.336.403	10,37%	15,3%	6,51%	5	0,98x	0,18%	2,24%
Lajes Corporativas	381.486.961	10,04%	14,8%	7,19%	15	0,92x	0,10%	1,15%
Logística	312.743.273	8,23%	12,1%	18,57%	17	0,98x	0,72%	8,95%
Híbrido	282.195.762	7,42%	11,0%	7,45%	3	1,52x	0,00%	0,00%
Agronegócio	98.925.687	2,60%	3,8%	1,38%	1	0,95x	1,03%	13,05%
Residencial	38.902.801	1,02%	1,5%	0,27%	10	0,78x	0,03%	0,32%
CRI	33.730.815	0,89%	1,3%	38,23%	13	0,86x	1,29%	16,61%
FIAGRO	29.924.587	0,79%	1,2%	0,00%	2	0,97x	1,17%	14,97%
Hospital	100	0,00%	0,0%	0,00%	1	1,03x	0,00%	0,00%
Total	2.575.088.565	67,7%	-	-	84	1,02x	0,45%	5,57%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI
(% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII
(% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

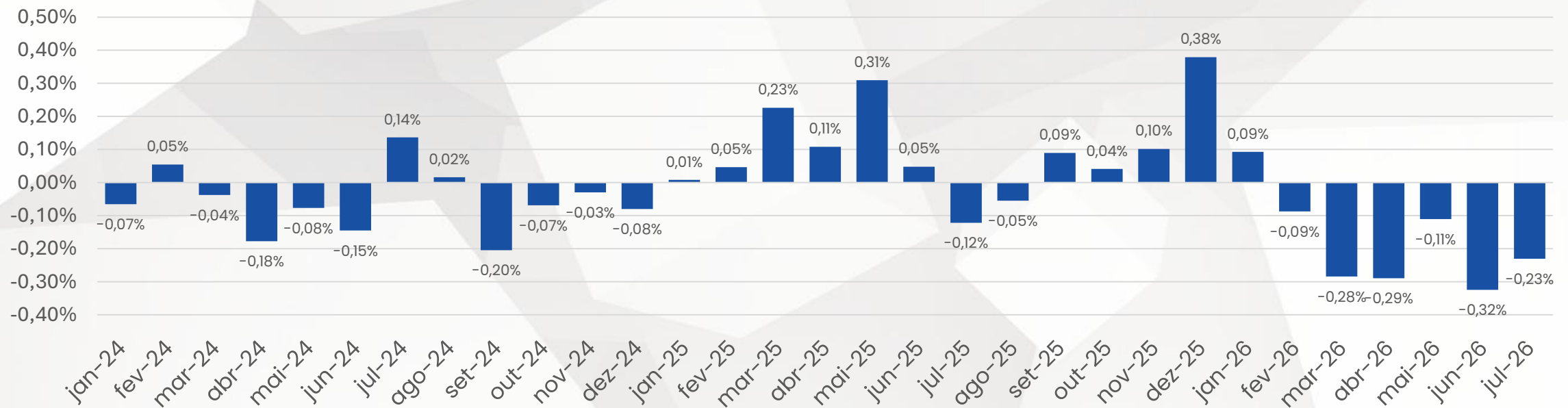
CPOP:	22,8%
GSFI:	49,4%
VXXV:	96,6%
CPUR:	69,7%
BTRU:	67,0%
CPOF:	89,7%
CPLG:	35,2%
CPSH:	27,9%
LASC:	84,3%
PLAG:	40,8%
VVMR:	81,1%
PATC:	88,5%
CLRC:	100,0%
PQDP:	45,0%
PNPR:	100,0%
NEWL:	51,7%
TRXY:	14,2%
SNAG:	0,0%
CPAT:	19,0%
MIDW:	99,9%
GRAV:	26,6%
CRFF:	36,3%
SPVJ:	8,4%
ADSH:	78,2%
PMLT:	7,4%
RBFY:	53,0%
KRLG:	0,0%
KNLG:	1,0%
LMAI:	5,1%
MCLO:	7,4%
HOSI:	36,6%
RBRX:	12,0%
RBRP:	20,9%
HREC:	5,5%
CPTA:	47,7%
PNDL:	45,2%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de julho o CPTS possuía 21,9% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,80%
- O gráfico abaixo apresenta o impacto mensal das compromissadas no PL a partir de janeiro de 2024. Com o CDI em patamar elevado e o IPCA mais comportado, o custo da alavancagem se manteve próximo ou acima da receita dos CRIs, resultando em contribuições que alternam entre positivas e negativas ao longo do período.

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	42,40%
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	37,51%
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	59,81%
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 85S GPA (20H0695880)

Vencimento: 10/08/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%
LTV	88,62%
Rating	-

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.



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

Vencimento: 25/06/2036

Devedor	HBR Realty
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	81,17%
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	75,60%
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	87,72%
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	41,55%
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	71,90%
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.

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

