



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

AGOSTO 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)

2,72

R\$ 7,47 por cota

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,120

0,084 no mês anterior

ADTV
(R\$ milhões)

7,0

7,7 nos últimos 12 meses

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,79%

8,86% no mês anterior

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

3,08

R\$ 8,48 por cota

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,090

0,090 no mês anterior

Cotistas
(Nº)

398.543

398.167 no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

11,10%

11,06% no mês anterior

Dividend Yield
(%)

15,46%

14,46% últimos 12 meses

Devedores Listados
(% CRIs)

88%

95% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	235,1% (10,6% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	268,0% (11,4% a.a.)
CDI	215,7% (10,0% a.a.)
CDI Líquido	165,7% (8,5% a.a.)
IMA-B	239,6% (10,7% a.a.)
IFIX	169,2% (8,6% a.a.)
Ibovespa	215,7% (10,0% a.a.)

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

11,0%

versus 7,1% do IFIX

TIR Posições Abertas:

10,2% versus 7,3% do IFIX

TIR Posições Encerradas:

12,8% versus 6,6% do IFIX

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

12,2%

versus 7,6% do IMA-B

TIR Posições Abertas:

10,6% versus 7,6% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:

13,2% versus 7,6% do IMA-B

¹ Representa a taxa, líquida de custos, que o investidor pode adquirir exposição aos ativos do fundo, dado a cotação do fundo no fechamento do mês. Mais detalhes são fornecidos na Tabela de Sensibilidade.

RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade a mercado do fundo em agosto foi de 0,54% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,14%, enquanto o IFIX recuou -1,46% e o IMA-B avançou 1,58%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,47, o que representa um desconto de aproximadamente 11,9% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,48.

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 + 8,86% para IPCA + 8,79%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 0,32%, contra -1,46% do IFIX.

O principal detrator do desempenho dos ativos brasileiros continua sendo a taxa de juros altíssima. Os juros reais de 9,5% nos últimos 12 meses pesam sobre empresas e famílias, e as expectativas de inflação seguem resilientes: 5,01% em 2026 e 4,28% em 2027 pela pesquisa FOCUS. A NTN-B de dez anos, que baliza o custo do capital, recuou de IPCA+7,93% para IPCA+7,76% após declarações do Ministro da Fazenda.

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

CARTEIRA DE CRIs

Ao final do mês de agosto, o CPTS possuía em sua carteira 13 CRIs, que representam 22,4% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,79% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 87 FIIs, que representam 69,6% dos ativos, sendo que 83,3% da carteira é composta por fundos de tijolo e 16,7% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização de +15,6% na carteira de FIIs, ou de 11,8% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

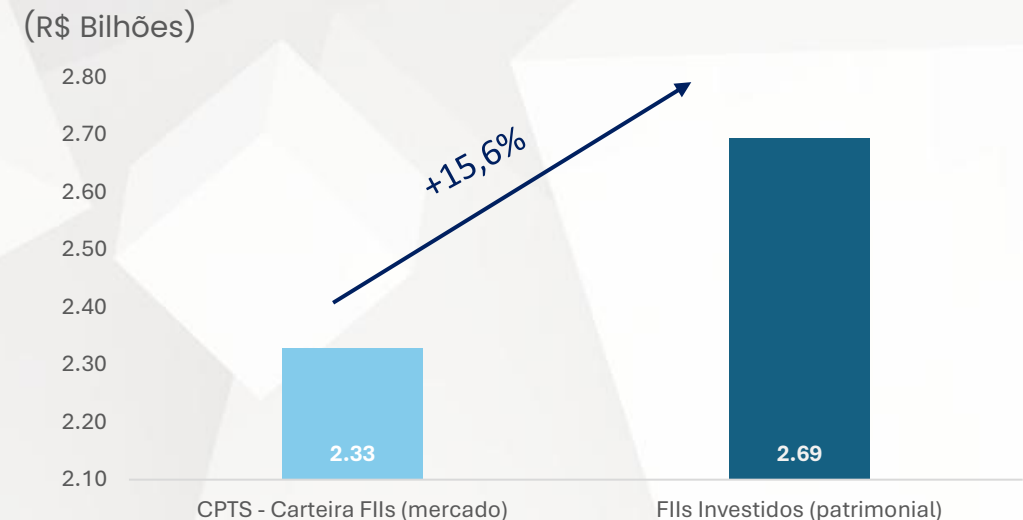


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 31/08/2026 de R\$ 7,47 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,10% 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.
6,72	14,68%	-0,90%	13,65%
6,80	14,41%	-0,90%	13,38%
6,87	14,14%	-0,90%	13,11%
6,95	13,88%	-0,90%	12,85%
7,02	13,61%	-0,90%	12,59%
7,10	13,36%	-0,90%	12,33%
7,17	13,10%	-0,90%	12,08%
7,25	12,85%	-0,90%	11,83%
7,32	12,60%	-0,90%	11,59%
7,40	12,35%	-0,90%	11,34%
7,47	12,11%	-0,90%	11,10%
7,55	11,87%	-0,90%	10,86%
7,62	11,63%	-0,90%	10,63%
7,70	11,40%	-0,90%	10,40%
7,77	11,17%	-0,90%	10,17%
7,85	10,94%	-0,90%	9,94%
7,92	10,71%	-0,90%	9,72%
8,00	10,49%	-0,90%	9,49%
8,07	10,27%	-0,90%	9,28%
8,15	10,05%	-0,90%	9,06%
8,22	9,83%	-0,90%	8,85%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,72	15,11%	-0,90%	14,07%
6,80	14,83%	-0,90%	13,80%
6,87	14,56%	-0,90%	13,53%
6,95	14,30%	-0,90%	13,27%
7,02	14,04%	-0,90%	13,01%
7,10	13,78%	-0,90%	12,75%
7,17	13,52%	-0,90%	12,50%
7,25	13,27%	-0,90%	12,25%
7,32	13,02%	-0,90%	12,01%
7,40	12,78%	-0,90%	11,76%
7,47	12,53%	-0,90%	11,52%
7,55	12,29%	-0,90%	11,28%
7,62	12,06%	-0,90%	11,05%
7,70	11,82%	-0,90%	10,82%
7,77	11,59%	-0,90%	10,59%
7,85	11,36%	-0,90%	10,36%
7,92	11,14%	-0,90%	10,14%
8,00	10,91%	-0,90%	9,91%
8,07	10,69%	-0,90%	9,70%
8,15	10,47%	-0,90%	9,48%
8,22	10,26%	-0,90%	9,26%



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% a.a. contra uma TIR de 10,9% a.a. do IFIX, 13,7% 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.

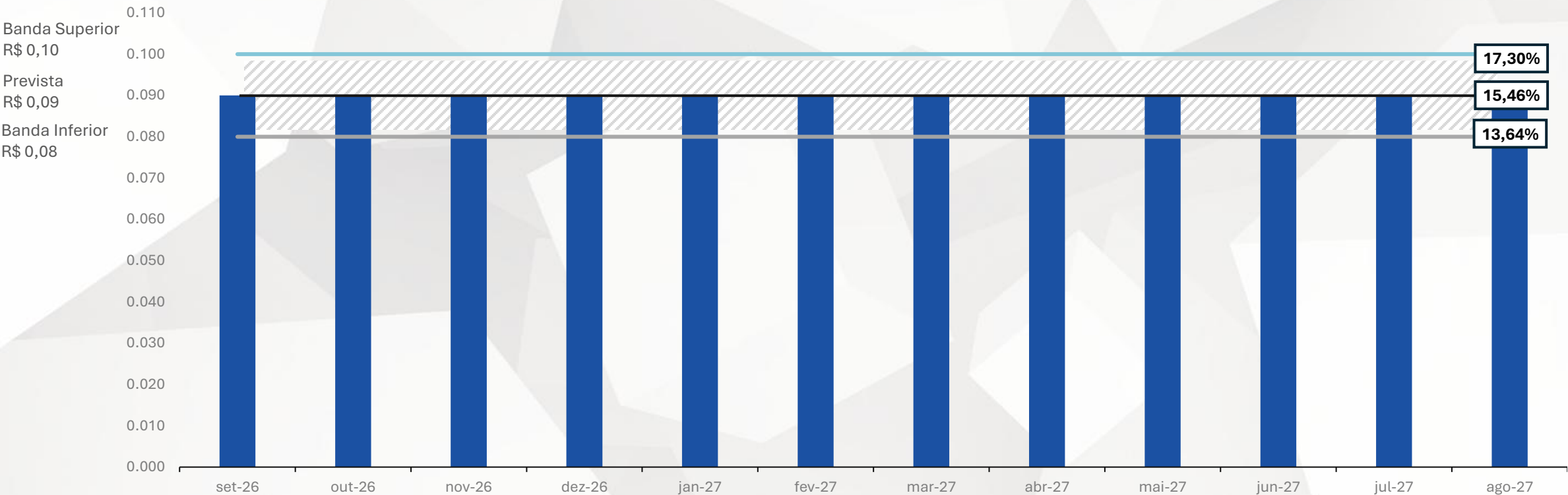
Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
FOF	FII Capitânia REIT FOF	CPFF	-32.697.539	34.527.307	364.949	Encerrada	0	2.194.717	52,4%	7,2%	11,7%	2,5%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.874	76.982.926	20.934.869	Aberta	7.140.319	14.208.240	49,7%	12,1%	12,0%	3,9%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-2.011.561.673	1.835.768.261	0	Aberta	240.905.360	65.111.949	21,4%	8,1%	13,5%	7,7%
Shoppings	FII AD Shoppings	ADSH	-762.804.188	765.140.742	2.033.186	Aberta	6.951.340	11.321.080	19,3%	15,1%	14,4%	9,9%
Logística	FII Capitânia Logística	CPLG	-1.555.109.485	1.413.448.033	32.449.875	Aberta	154.662.145	45.450.568	19,1%	7,7%	13,8%	9,0%
Renda Urbana	FII Capitânia HBC II	CPUR	-1.422.837.406	1.218.055.481	38.622.940	Aberta	225.669.621	59.510.635	16,7%	12,5%	13,2%	8,8%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-568.872.354	444.826.351	31.121.561	Aberta	124.193.661	31.269.219	13,3%	10,7%	13,0%	6,8%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-1.788.960.133	1.580.283.458	13.824.564	Aberta	234.726.737	39.874.626	12,3%	13,1%	13,7%	9,2%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-56.789.419	57.558.861	6.587.621	Aberta	691.739	8.048.802	10,5%	10,4%	13,3%	8,6%
FOF	FII Capitânia Arton FOF	CPAT	-18.965.000	0	436.195	Aberta	18.145.835	-382.970	-7,8%	-10,8%	14,4%	1,1%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-895.537.294	484.453.067	51.326.524	Aberta	320.716.674	-39.041.029	-9,9%	11,6%	14,7%	11,1%
			-9.204.984.366	7.911.044.487	197.702.285	-	1.333.803.433	237.565.839	12,0%	10,9%	13,7%	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\$ 7,47 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 15,46%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 17,30%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 13,64%).



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 agosto, o fundo apresentou resultado de R\$0,012/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês com R\$ 0,034/cota de resultado acumulado.

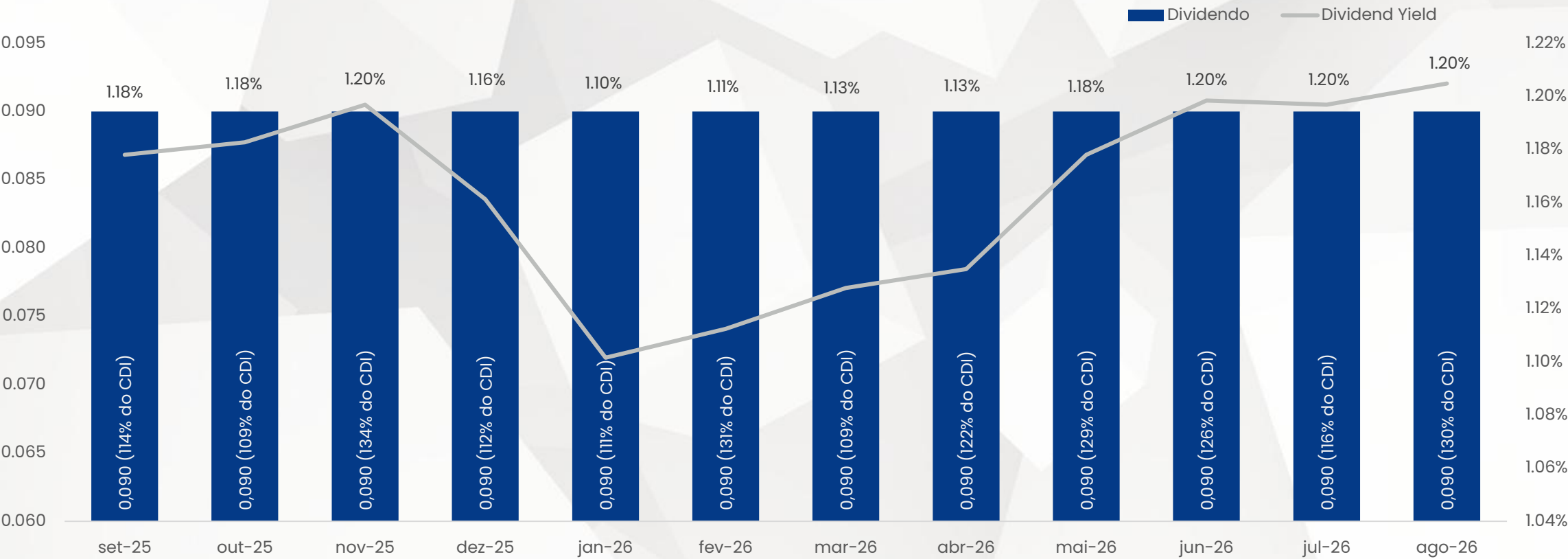
DRE - FII Capitânia Securities II	Feb-26	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Aug-26	Acumulado 2026
Receitas	39.777.726	45.764.613	38.016.750	43.490.242	48.072.785	46.593.503	61.425.941	368.440.388
Renda fixa	204.316	183.299	136.935	349.349	352.787	116.216	122.195	1.482.609
Rendimento de CRIs	7.317.919	8.494.555	9.832.441	9.733.597	9.803.291	8.411.524	7.338.054	67.504.605
Juros	4.762.217	4.650.304	4.710.396	4.712.078	4.664.694	4.528.698	4.703.533	37.391.468
Atualização monetária	2.555.702	3.844.252	5.122.044	5.021.519	5.138.597	3.882.826	2.634.521	30.113.137
Resultado com a negociação de CRIs	69.009	-468	1.265	10.290.596	11.715.236	256	1.871.205	23.953.476
Ganho de capital	75.431	1.498	1.395	2.124.059	-153.069	290	886.072	2.943.732
Atualização monetária	-6.422	-1.966	-130	8.166.537	11.868.304	-34	985.133	21.009.744
Rendimento de FII	27.148.339	27.542.629	12.493.660	11.963.733	11.721.645	11.862.191	13.787.735	128.738.986
Ganhos de capital de FII	5.038.142	9.544.598	15.552.449	11.152.967	14.479.827	26.203.316	38.306.752	146.760.712
Despesas	-7.961.079	-10.401.537	-11.261.065	-11.252.532	-11.193.678	-16.158.180	-17.670.415	-99.247.067
Taxa de administração	-259.494	-238.865	-266.502	-255.640	-249.242	-250.053	-247.227	-2.018.574
Taxa de gestão e performance	-1.532.899	-2.072.673	-1.986.654	-1.905.677	-1.857.986	-1.864.034	-1.842.964	-14.546.624
Imposto sobre ganho de capital	-1.007.632	-1.833.102	-3.050.982	-2.230.593	-2.895.965	-5.240.663	-7.661.349	-29.216.814
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-5.110.083	-6.197.878	-5.878.032	-6.053.879	-6.666.014	-8.732.831	-7.867.287	-52.681.482
Outras despesas	-50.971	-59.018	-78.896	-806.742	475.529	-70.599	-51.589	-783.574
Resultado	31.816.647	35.363.076	26.755.685	32.237.710	36.879.107	30.435.323	43.755.526	269.193.320
Resultado / Cota	0,091	0,102	0,074	0,089	0,101	0,084	0,120	0,753
Distribuição	31.516.639	32.078.252	32.715.283	32.715.283	32.715.283	32.715.283	32.715.283	258.513.442
Distribuição / Cota	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,720
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	14,20%	14,41%	14,50%	15,09%	15,37%	15,35%	15,35%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13,02%	13,30%	13,44%	13,99%	14,26%	14,30%	14,30%	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de agosto foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 22/09/2026 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 129,6% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

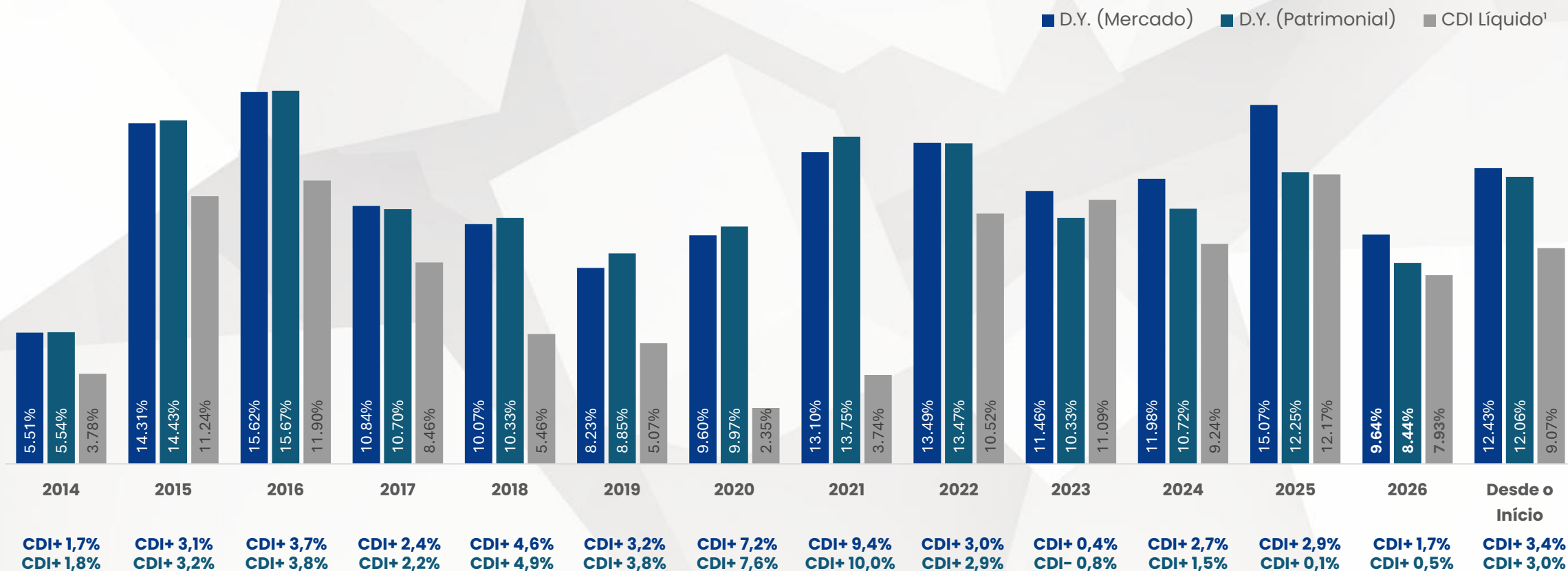


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,4% contra 9,1% do CDI líquido, ou **CDI + 3,4% ao ano**.

Histórico de Distribuição – CPTS11

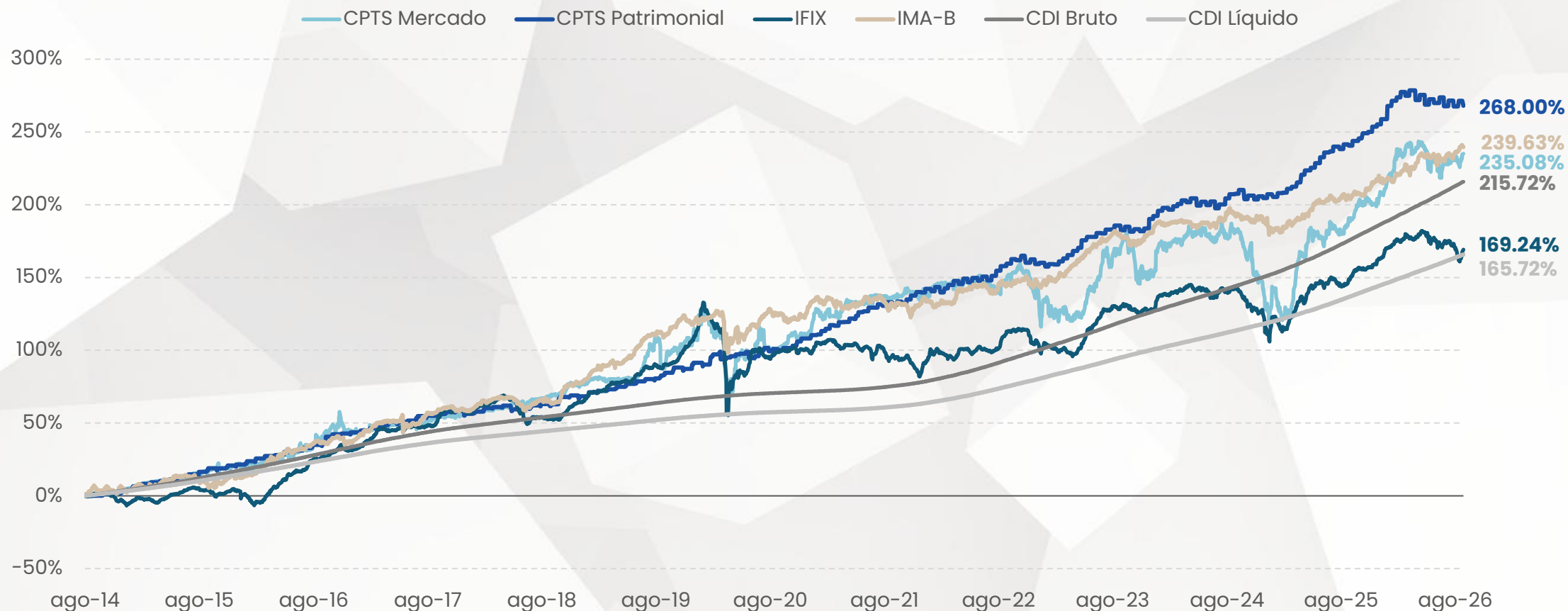


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

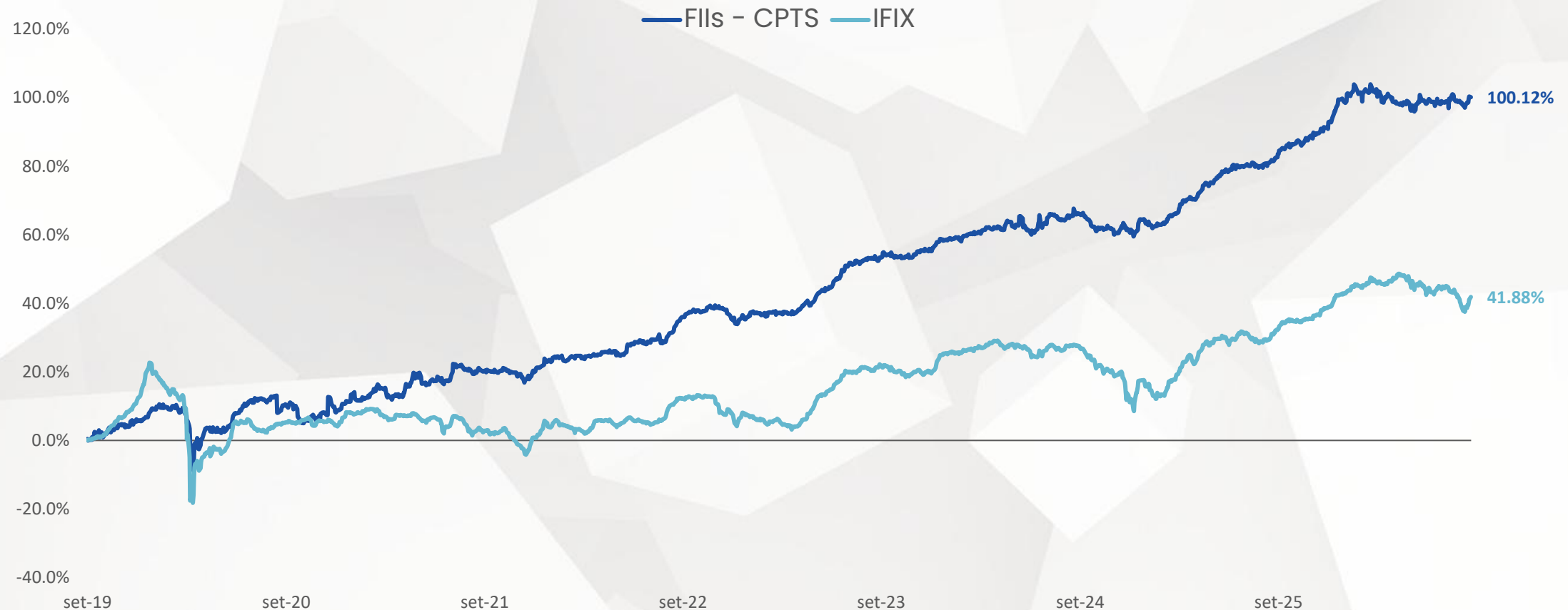
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em agosto foi equivalente a 0,54% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,14% versus -1,46% do IFIX.
Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 235,1% e a cota patrimonial rendeu 268% versus 169,2% do IFIX e 215,7% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em agosto foi de 0,32% versus -1,46% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 100,12% versus 41,88% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 60.1 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,36%, spread de 0,87%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
24E3617804	IPCA	CRI Opea 334E 2S Extrema Fase 2	58.001.886	8,33%	0,85%
21I0931497	IPCA	CRI Riza 4E 329S Ed. Pátio Malzoni	1.167.822	7,69%	-0,07%
22A0699149	IPCA	CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras	491.736	10,76%	2,90%
21E0407810	IPCA	CRI Opea 1E 340S Gazit Malls	421.185	10,36%	2,22%
22E1314836	IPCA	CRI Opea 50E 1S São Carlos	112.431	11,46%	3,09%
Total			60.195.061	8,36%	0,87%

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\$ 79.1 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 7,29%, spread de 0,27%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Taxa de Marcação a Mercado na Carteira (%)	Taxa ponderada de venda (%)	Spread ponderado de venda (%)	Resultado com a negociação (R\$)	Impacto Patrimonial (R\$)
21I0277341	IPCA	<i>CRI Bari 1E 93S TRX Assaí</i>	79.081.039	7,29%	7,54%	7,28%	0,27%	19.013	1.216.874
22E1314836	IPCA	<i>CRI Opea 50E 1S São Carlos</i>	113.621	11,46%	11,46%	10,83%	2,51%	1.331	1.331
Total			79.194.661	7,29%	7,55%	7,29%	0,27%	20.345	1.218.205

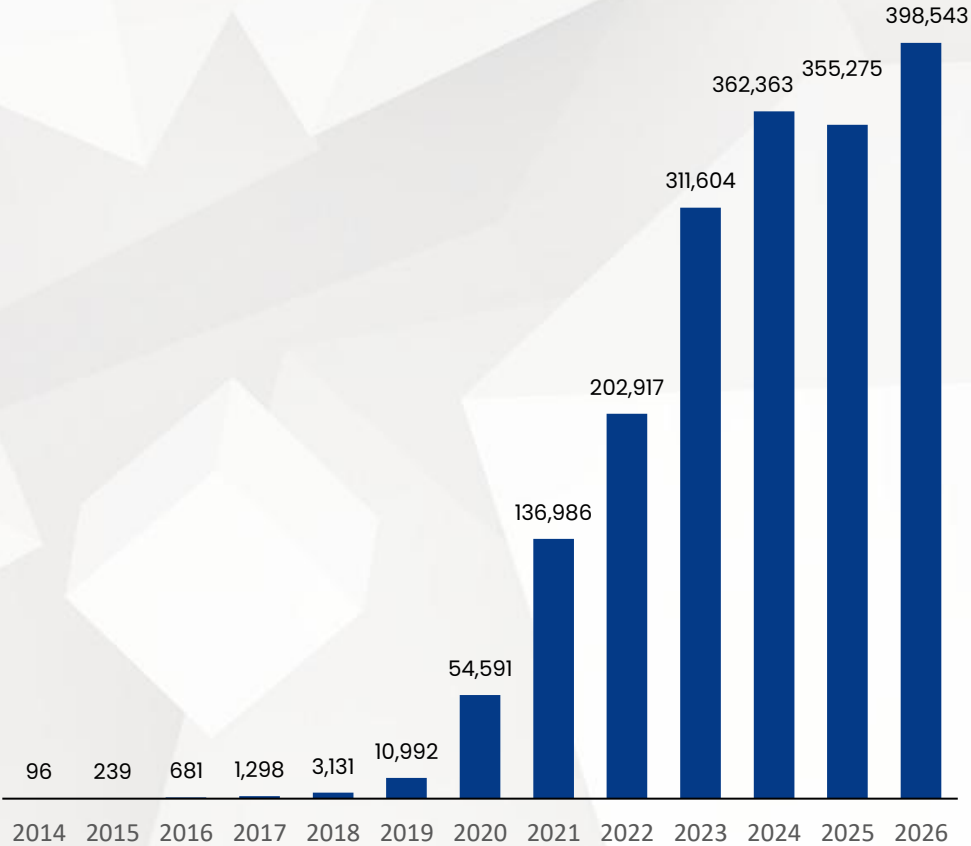
¹ As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

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

No mês de agosto foi negociado um volume de R\$ 147.698.632, o que representa uma média diária de R\$ 7.033.268. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 398.543 cotistas, uma variação de 0,09% 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

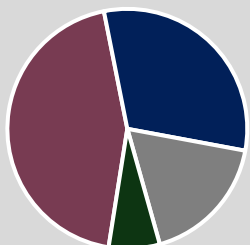
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 13 CRIs que representam 22,4% dos ativos e 87 FIIs que representam 69,6% dos ativos. Além disso, 6,9% 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*.

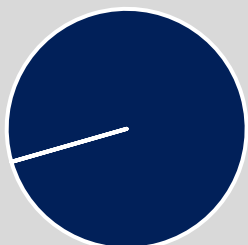
CARTEIRA DE CRI

EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



- Shoppings — 44,4%
- Renda Urbana — 31,1%
- Lajes Corporativas — 17,7%
- Logística — 6,9%

EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



- Aquisição: IPCA+ 6,37% | MTM: IPCA+ 8,79% — 100,0%

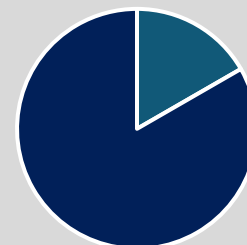
CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)



- FII — 69,6%
- Liquidez — 1,1%
- Carrego — 6,9%
- CRI — 22,4%

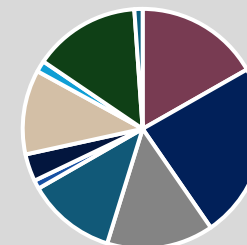
CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



- Papel — 16,7%
- Tijolo — 83,3%

EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



- Renda Urbana — 16,8%
- Lajes Corporativas — 14,4%
- Híbrido — 11,4%
- FOF — 14,4%
- Shoppings — 23,6%
- Logística — 11,9%
- Agronegócio — 3,7%
- Residencial — 1,5%
- FIAGRO — 1,1%



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 13 casos de crédito, representando 22,4% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings com 44,4% da carteira de crédito (09,9% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,37% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,79%).** A carteira possui duration médio de 4,6 anos; spread médio de 1,42%; taxa nominal média de 15,96% e LTV médio de 66,89.

Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Duration	Aquisição IPCA + (%)	MtM IPCA + (%)	Taxa implícita¹ IPCA + (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente Implícito¹ (%)	Taxa nominal (%)	Taxa nominal implícita¹ (%)	LTV (%)	AM acumulada (R\$)
Shoppings	377.387.430	9,94%	3,67	5,94%	8,58%	11,82%	1,08%	4,32%	15,47%	18,72%	56,99%	-1.992.054
Renda Urbana	264.166.850	6,96%	5,10	6,40%	9,37%	11,70%	1,84%	4,17%	16,52%	18,85%	78,21%	-2.706.565
Lajes Corporativas	150.607.924	3,97%	4,20	6,60%	8,45%	11,28%	1,73%	4,56%	16,32%	19,16%	79,28%	-502.428
Logística	58.425.188	1,54%	9,63	8,35%	8,39%	9,62%	0,86%	2,10%	15,58%	16,82%	47,76%	266.007
Total	850.587.392	22,39%	4,62	6,37%	8,79%	11,53%	1,42%	4,16%	15,96%	18,71%	66,89%	-4.935.039

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

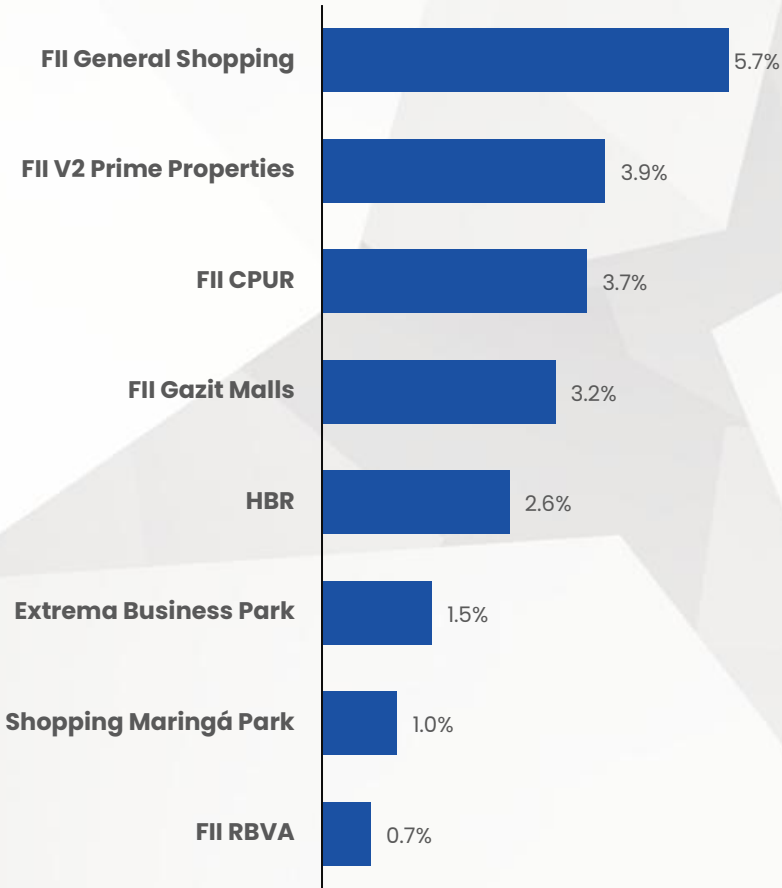
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 87 fundos imobiliários, representando 69,6%% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings com 23,6% da carteira de FII (16,4% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 83,3% é composta por fundos de tijolo e 16,7% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 1,01x o valor patrimonial dos fundos.**

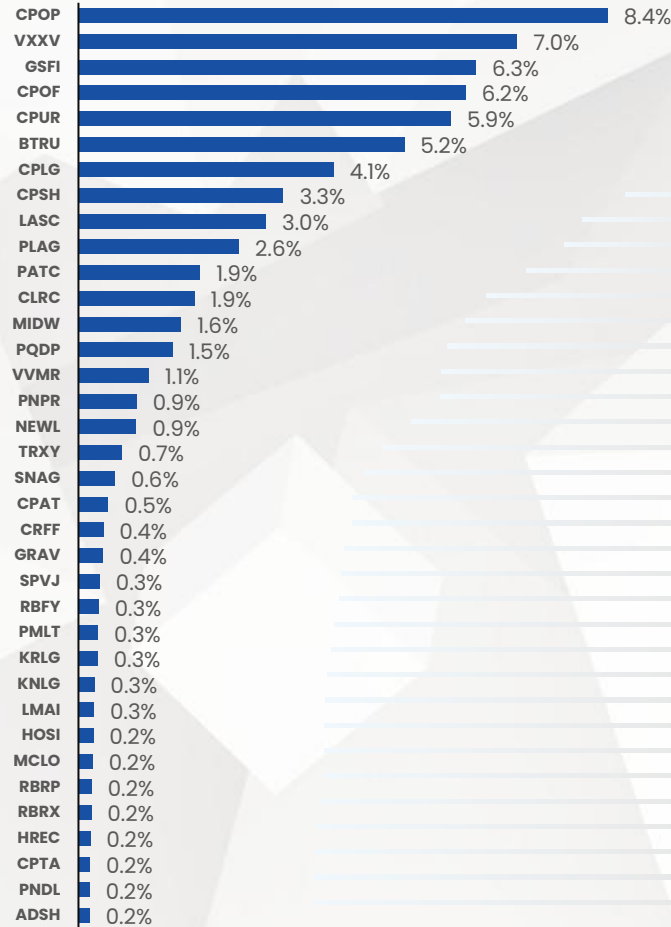
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	624.256.185	16,44%	23,6%	12,23%	12	0,90x	0,41%	5,09%
Renda Urbana	443.180.214	11,67%	16,8%	7,92%	5	1,05x	0,91%	11,54%
FOF	380.561.175	10,02%	14,4%	6,51%	4	0,98x	0,18%	2,19%
Lajes Corporativas	380.450.016	10,02%	14,4%	7,19%	17	0,87x	0,63%	7,81%
Logística	315.419.514	8,30%	11,9%	18,57%	18	0,96x	0,75%	9,42%
Híbrido	301.337.195	7,93%	11,4%	7,45%	3	1,51x	0,00%	0,00%
Agronegócio	97.378.019	2,56%	3,7%	1,38%	1	0,94x	1,09%	13,92%
Residencial	40.088.759	1,06%	1,5%	0,27%	9	0,81x	0,18%	2,23%
CRI	30.999.443	0,82%	1,2%	38,23%	14	0,81x	1,18%	15,18%
FIAGRO	29.383.209	0,77%	1,1%	0,00%	2	0,97x	1,19%	15,26%
Hospital	128.150	0,00%	0,0%	0,00%	2	0,68x	1,05%	13,33%
Total	2.643.181.878	69,6%	-	-	87	1,01x	0,53%	6,60%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

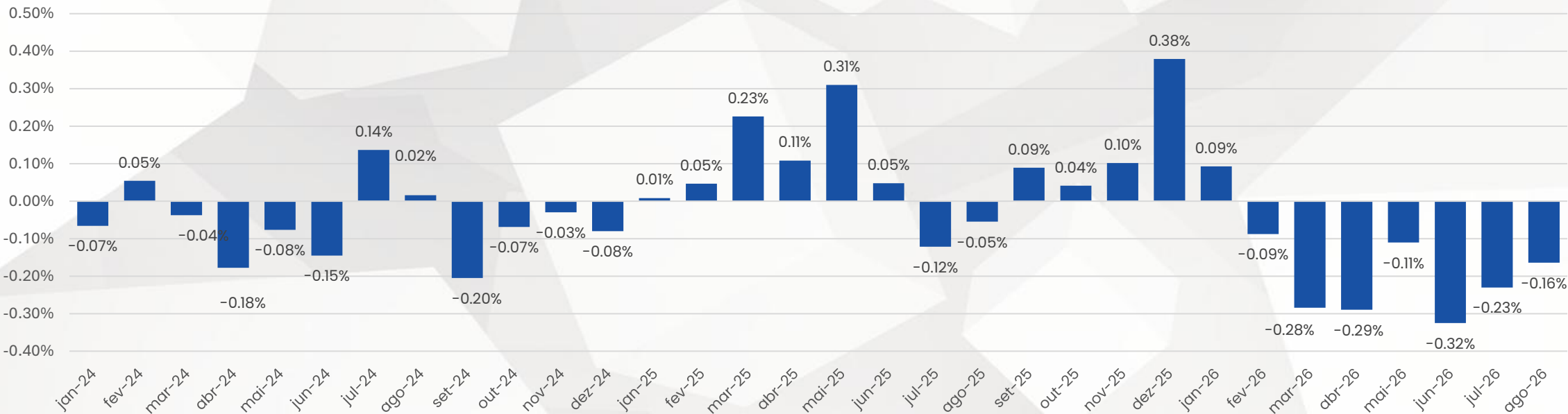
CPOP:	22,8%
VXXV:	97,1%
GSFI:	49,5%
CPOF:	89,7%
CPUR:	69,7%
BTRU:	67,2%
CPLG:	35,9%
CPSH:	28,5%
LASC:	84,5%
PLAG:	41,4%
PATC:	88,6%
CLRC:	100,0%
MIDW:	99,9%
PQDP:	45,3%
VVMR:	81,2%
PNPR:	100,0%
NEWL:	52,0%
TRXY:	14,2%
SNAG:	4,5%
CPAT:	19,0%
CRFF:	36,8%
GRAV:	26,9%
SPVJ:	8,4%
RBFY:	53,0%
PMLT:	7,4%
KRLG:	0,0%
KNLG:	1,0%
LMAI:	5,1%
HOSI:	36,7%
MCLO:	7,4%
RBRP:	22,6%
RBRX:	12,2%
HREC:	5,5%
CPTA:	47,7%
PNDL:	45,2%
ADSH:	78,2%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de agosto o CPTS possuía 21,6% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,79%
- 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	42,2%
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	42,9%
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	86,3%
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 329S Pátio Malzoni (21I0931497)

Vencimento: 15/09/2031

Devedor	FII VBI Catuaí Triple A
Taxa de Emissão	IPCA + 5,92%
LTV	73,9%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em uma das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m² e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os covenants são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.



CRI Virgo 4E 264S Evolution (21F0097589)

Vencimento: 20/05/2036

Devedor	FII V2 Prime Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5,80%
LTV	79,3%
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	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	78,3%	
	Rating	-	
	CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem (21G0507867)		Vencimento: 25/06/2036
	Devedor	HBR Realty	A operação é garantida por 11 imóveis "ComVem" de varejo urbano e o HBR Concept Tower detidos pela HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro listado na bolsa sob o ticker HBRE3.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%	
	LTV	80,7%	
	Rating	-	
	CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA (20L0687133)		Vencimento: 26/12/2035
	Devedor	GPA	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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%	
	LTV	56,0%	
	Rating	-	

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	N/A
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	83,6%
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 Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S (22A0699149)

Vencimento: 15/04/2037

Devedor	Leo Madeiras
Taxa de Emissão	IPCA + 7.00%
LTV	40,1%
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis do contrato de locação atípico de um galpão logístico AAA em Barueri com a Léo Madeiras, empresa focada na distribuição de insumos para marcenaria e para a indústria de móveis, que hoje conta com mais de 109 lojas e 15.000 itens ofertados. O LTV inicial é de 65%, lock-up de 2 anos, garantias são a AF do imóvel e a fiança do grupo LP Bens.



CRI Truesec 334E 1S Extrema II (24E3617803 e 24E3617804)

Vencimento: 25/04/2044

Devedor	Extrema Business Park
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	47,8%
Rating	-

O CRI foi emitido para alavancagem da construção dos Projeto Business Park Extrema AAA que conta com 2 fases e é o 3º maior condomínio logístico do Brasil com 207 mil m² de ABL. A primeira fase já foi totalmente completa com exceção da expansão do galpão da Via Varejo que se dará conforme demanda para outros locatários. Fase 2 já começou a avançar nas obras e os novos contratos de locação já estão sendo firmados.



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

Vencimento: 10/01/2044

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	58,7%
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

