

**CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ nº 18.979.895/0001-13– Código de Negociação B3: CPTS11

**CARTA DO GESTOR**

Na qualidade de gestor do CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII – “CPTS11”, vimos por meio deste comunicado informar que encaminhamos ao administrador do fundo, BTG Pactual, um pedido de convocação de Consulta Formal para adaptar o regulamento do Fundo. De forma resumida, as propostas da gestora são:

- adaptar o regulamento para a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022;
- flexibilizar a política de ativos-alvo (com base nos fundos com formato “*hedge fund*”);
- reduzir a taxa de administração de 1,05% a.a para 0,90% a.a. e incluir uma taxa de performance de 15% do que exceder 100% do CDI (com base na cota patrimonial do mês anterior a convocação da Consulta);
- zerar a taxa de gestão para o percentual do CPTS11 alocado em fundos geridos pela Capitânia (evitar a dupla taxação nos veículos da gestora).

Na visão da gestora, tais mudanças serão benéficas aos cotistas considerando que a gestão terá mais flexibilidade para se posicionar nas melhores oportunidades de cada ciclo imobiliário.

A seguir o Material Complementar elaborado pela Capitânia para auxiliar o cotista na participação da Consulta Formal, que será convocada pelo administrador em breve.

Ficamos à disposição em caso de dúvidas.

Capitânia Investimentos



# CONSULTA FORMAL CPTS

OUTUBRO - 2024

## Proposta para Modernização do Fundo



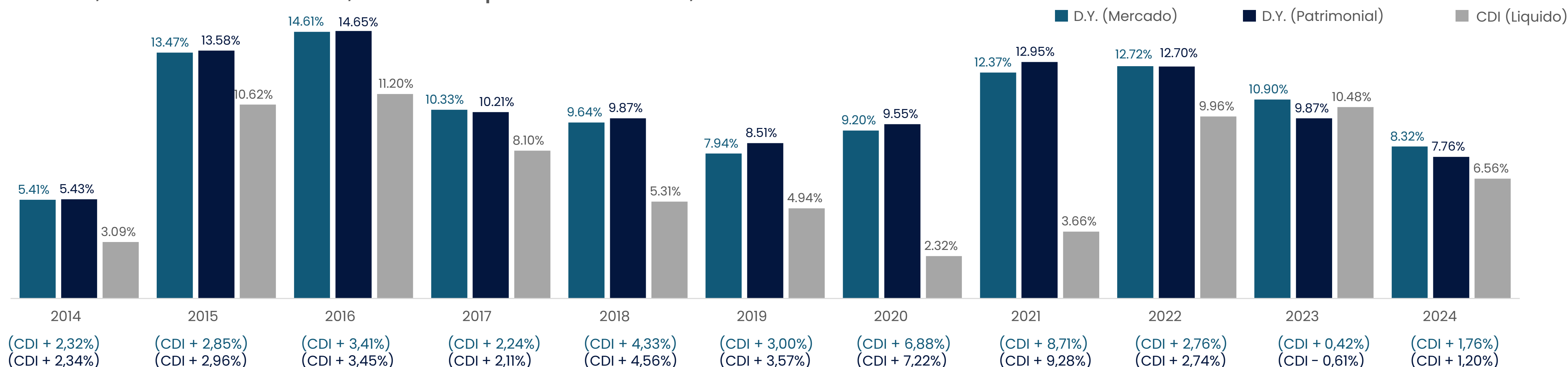
**CAPITÂNIA**  
INVESTIMENTOS



# BREVE HISTÓRICO

- O Fundo completou 10 anos em agosto de 2024 com rentabilidade acumulada de 203% (cota patrimonial) e 180% (cota de mercado) contra 144% do CDI
- Nos primeiros 5 anos o fundo teve apenas CRI em carteira. A partir de 2019 o fundo passou a ter limite de 33% para aquisição de cotas de FII
- Nos primeiros 3 anos o fundo tinha uma carteira *high yield* e desde então migrou para um perfil mais defensivo e *high grade*

No gráfico abaixo apresentamos o *dividend yield* do fundo desde o início em relação ao CDI, considerando o dividendo sobre a cota mercado e também sobre a cota patrimonial. **Desde o início, o D.Y. a mercado foi de CDI + 3,83% a.a. e o D.Y. patrimonial foi de CDI + 3,85% a.a.**



| Retorno desde o início (%) |        |              |
|----------------------------|--------|--------------|
| CPTS (Mercado)             | 180.1% | (10.8% a.a.) |
| CPTS (Patrimonial)         | 203.5% | (11.7% a.a.) |
| CDI                        | 144.0% | (9.3% a.a.)  |
| IMA-B                      | 192.5% | (11.3% a.a.) |
| IFIX                       | 142.8% | (9.2% a.a.)  |
| Ibovespa                   | 142.0% | (9.2% a.a.)  |

**TIR Carteira de FIIs desde o início (% a.a.)**

**11.7%**

versus 5.9% do IFIX

**TIR posições abertas:** 11.6% versus 6.6% do IFIX

**TIR posições encerradas:** 11.8% versus 4.5% do IFIX

**TIR Carteira de CRIs desde o início (% a.a.)**

**12.0%**

versus 8.1% do IMA-B

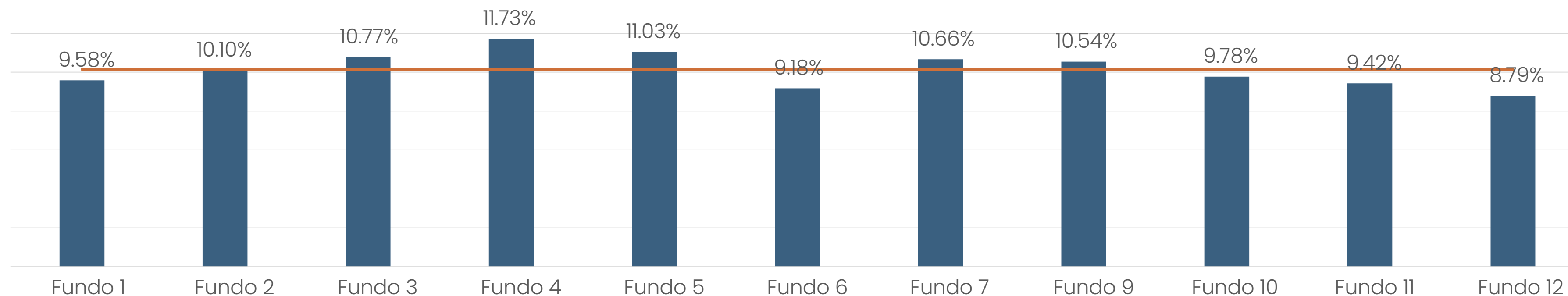
**TIR posições abertas:** 10.0% versus 7.3% do IMA-B

**TIR posições encerradas:** 13.9% versus 9.1% do IMA-B

Fonte: Capitânia  
Data base: ago/24

# CENÁRIO ATUAL

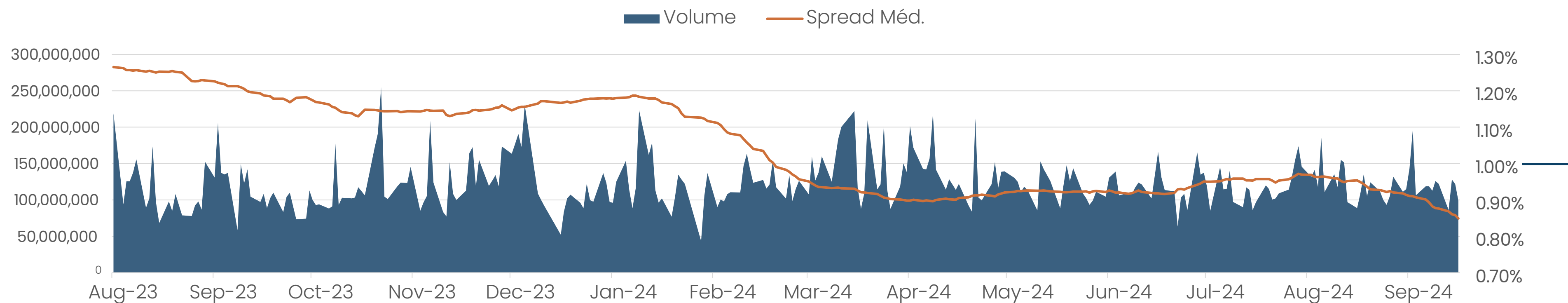
Fundos de CRI High Grade (IPCA +)



Fundos de CRI *high grade* negociando com desconto atrativo, na média a IPCA + 9.9% a.a. pós custos.

Nesse cenário, é melhor vender CRIs no secundário e comprar FIs com carteiras *high grade* a *spreads* maiores.

Volume negociado x Spread médio - CRIs HG B3

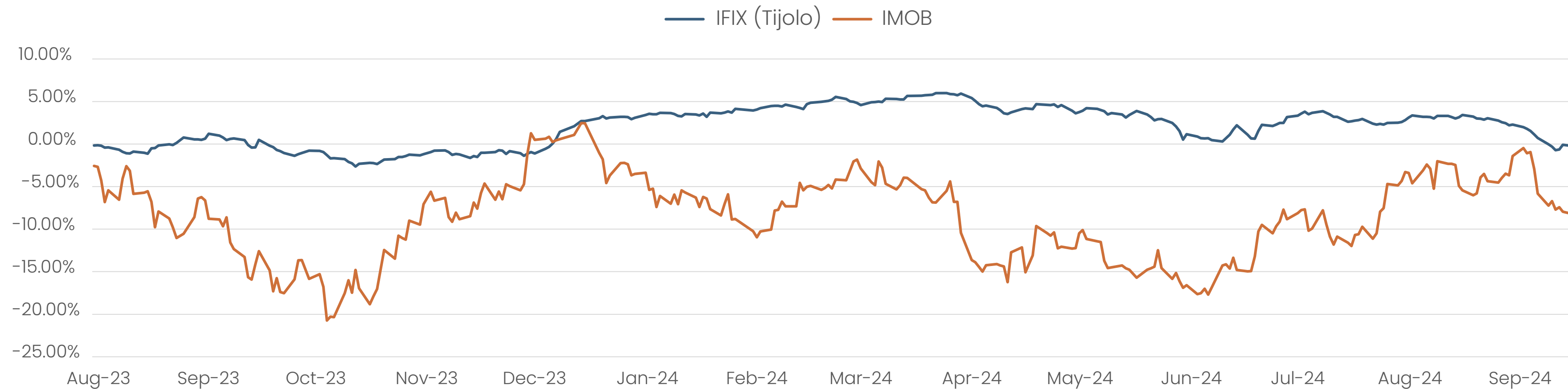


Spread dos CRIs *high grade* está na mínima histórica.

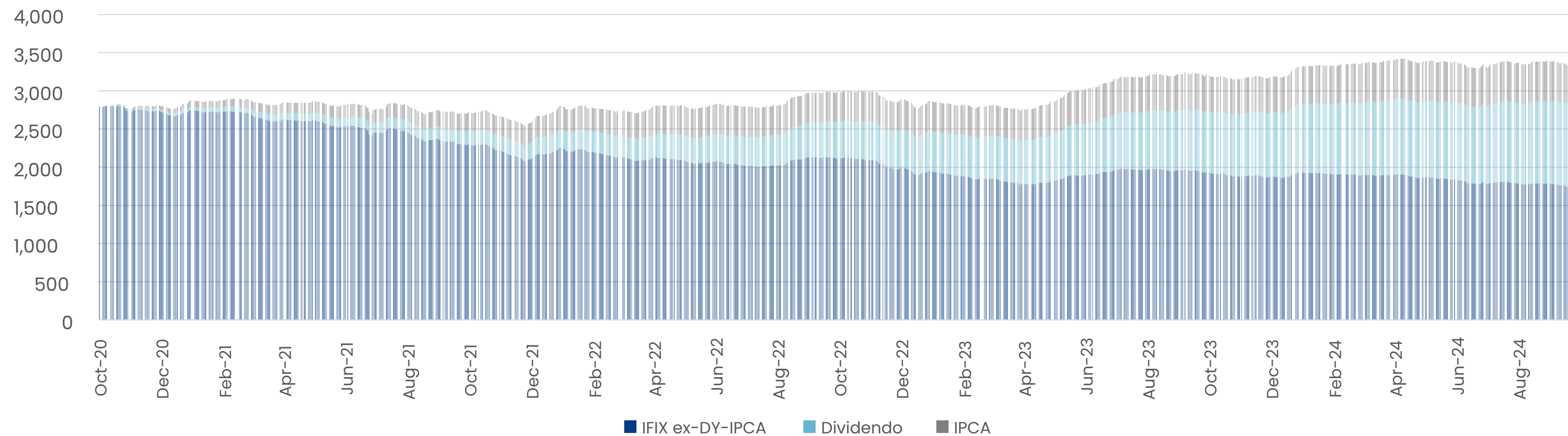
Nesse cenário, é melhor vender CRIs no secundário e comprar FIs com carteiras *high grade* a *spreads* maiores.



# CENÁRIO ATUAL



Empresas listadas com oportunidades nos últimos 12 meses.



IFIX - 38% nos últimos 4 anos, excluindo os dividendos e o IPCA.



## CENÁRIO ATUAL



Regulamento com instrução CVM desatualizada

Taxa de administração acima da média de mercado, sem taxa de performance

Limites de exposição máxima de FII e mínima de CRI

Impossibilidade de comprar ações de empresas imobiliárias

## CENÁRIO PROPOSTO



Regulamento atualizado para nova resolução da CVM

Regulamento atualizado para o formato *Hedge Fund* que ganhou aderência nos últimos 2 anos e já conta com 16 fundos na categoria

Redução da taxa de administração do CPTS, isenção da taxa de gestão em alocações de FIIs da gestora, inclusão de taxa de performance

Regulamento com mandato flexível para performar melhor nos diversos ciclos imobiliários



# BENEFÍCIOS COTISTAS CPTS

**Mandato Flexível**

**Aumento do Valor Patrimonial**

**Redução de taxa de gestão I**

**Redução de taxa de gestão II**

**Inclusão da Taxa de Performance**

**Alinhamento sócios**

**Divided Yield**



Adaptar o regulamento para flexibilizar os limites por classes, conferindo à gestão mais ferramentas para performar



A cota patrimonial atualmente não reflete o valor intrínseco do fundo, na visão do gestor. Temos feito vendas com ganhos patrimoniais.



Redução da taxa de administração de 1,05% para 0,90% a.a.



A taxa de gestão será zerada para alocação em fundos geridos pela Capitânia



Taxa de performance de 15% do dividendo distribuído que exceder 100% do CDI (mas iniciando na cota patrimonial de R\$ 8.71), em linha com outros Hedge Funds



Os 4 maiores cotistas pessoa física do fundo são sócios da Capitânia



Expectativa de incremento do *dividend yield* para os cotistas no ano 1, de 10.8% para 12%\*

\* 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.

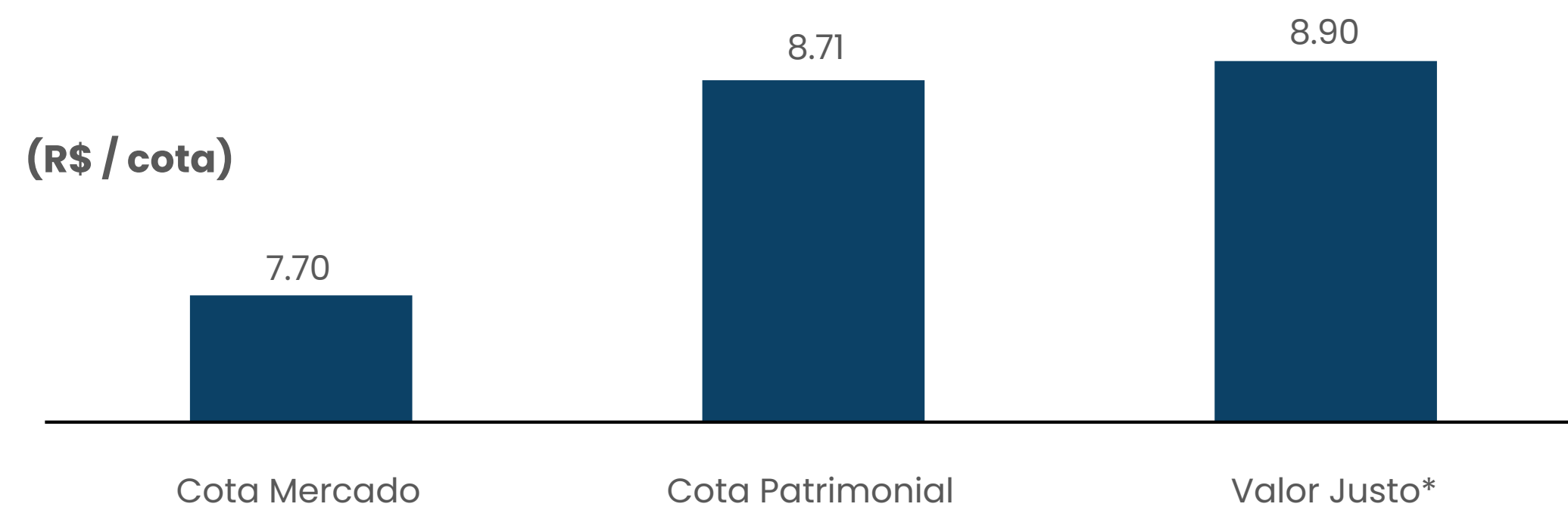


# RESUMO

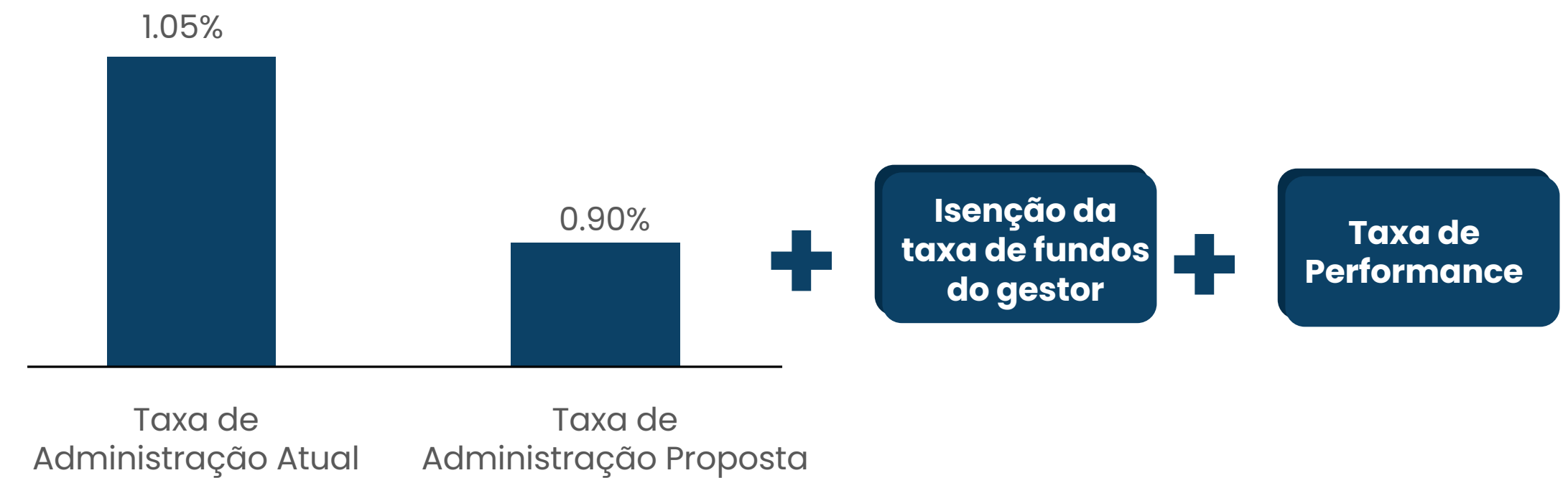
## Visão geral

O fundo atualmente negocia com deságio próximo das máximas apesar da carteira ser defensiva e saudável. Com a atualização do regulamente a gestão vai ter mais instrumentos para recuperar o valor patrimonial.

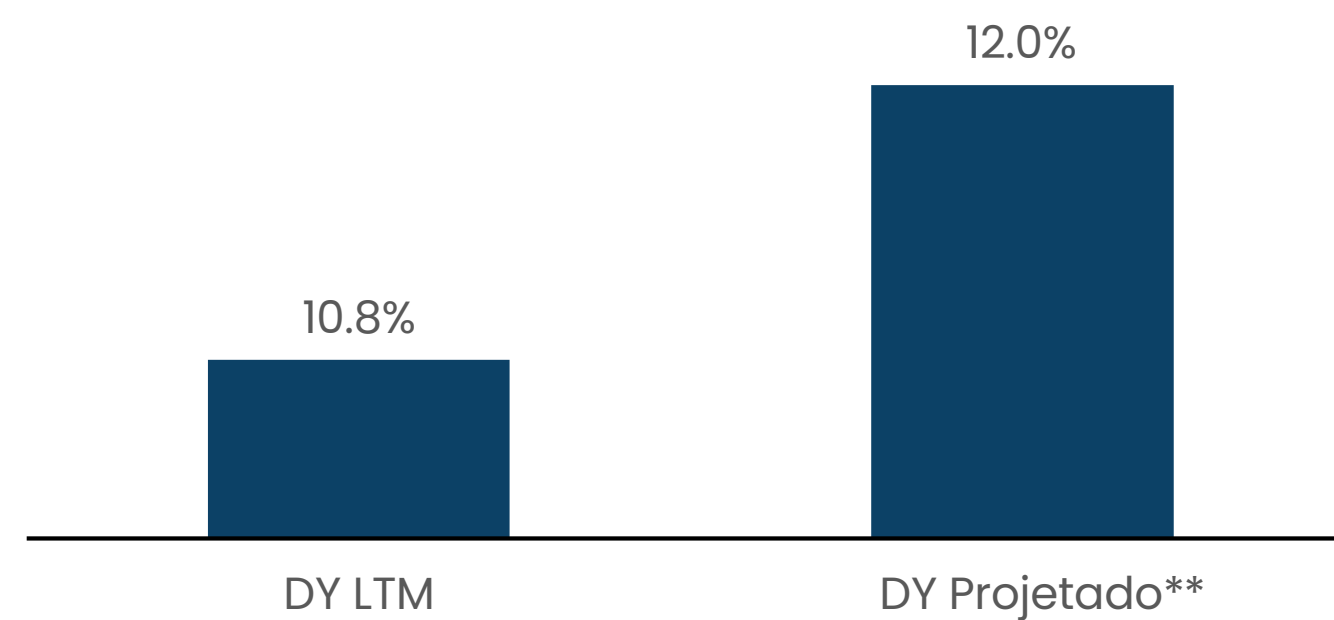
### Recuperação do Valor Patrimonial



### Redução de custos e alinhamento com gestor

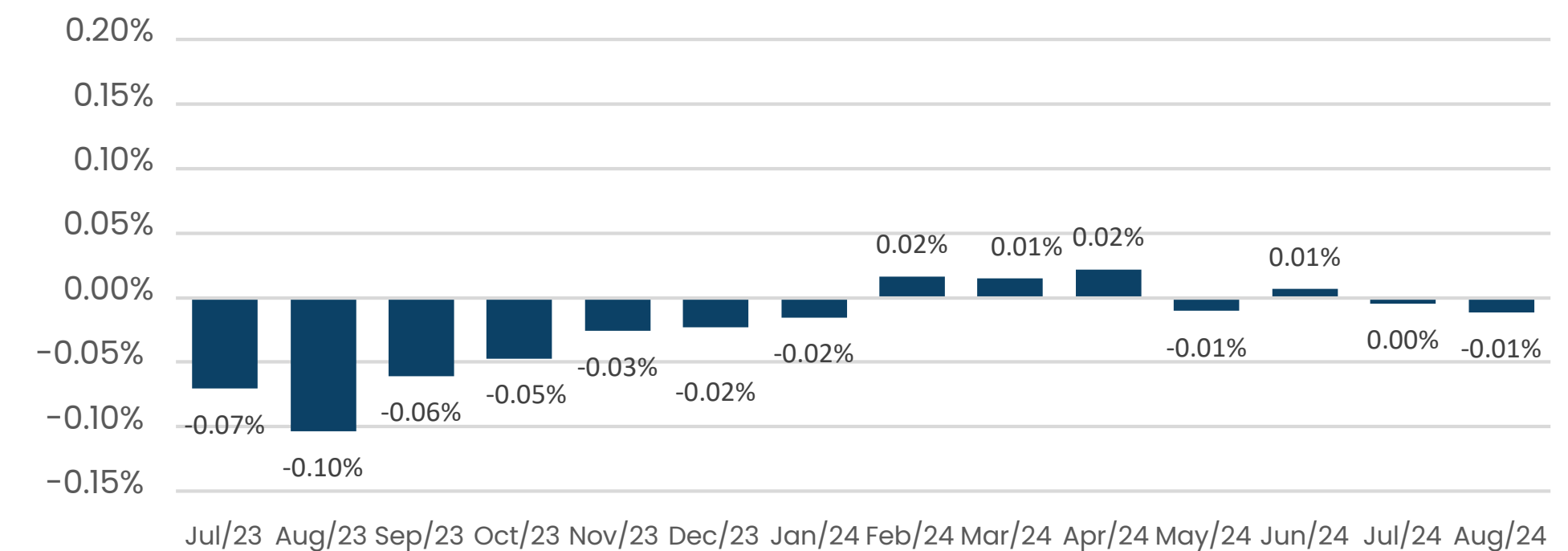


### Aumento de dividendos



### Zerar as compromissadas

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo



\* na estimativa do gestor

\*\* 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.



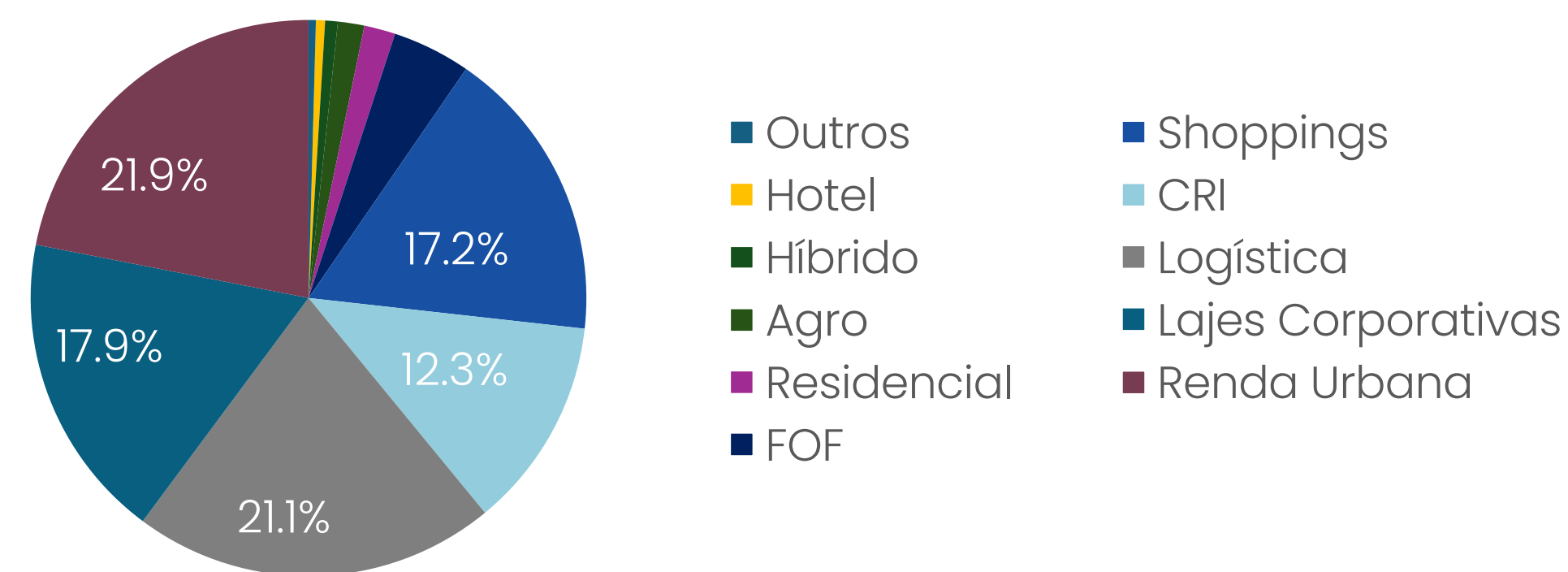
# HISTÓRICO CAPITÂNIA - CRÉDITO E FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Capitânia acumula experiência desde agosto de 2009 com mais de R\$ 32 bilhões em desembolsos de Crédito Imobiliário e Cotas de Fundos Imobiliários, nos principais segmentos imobiliários.

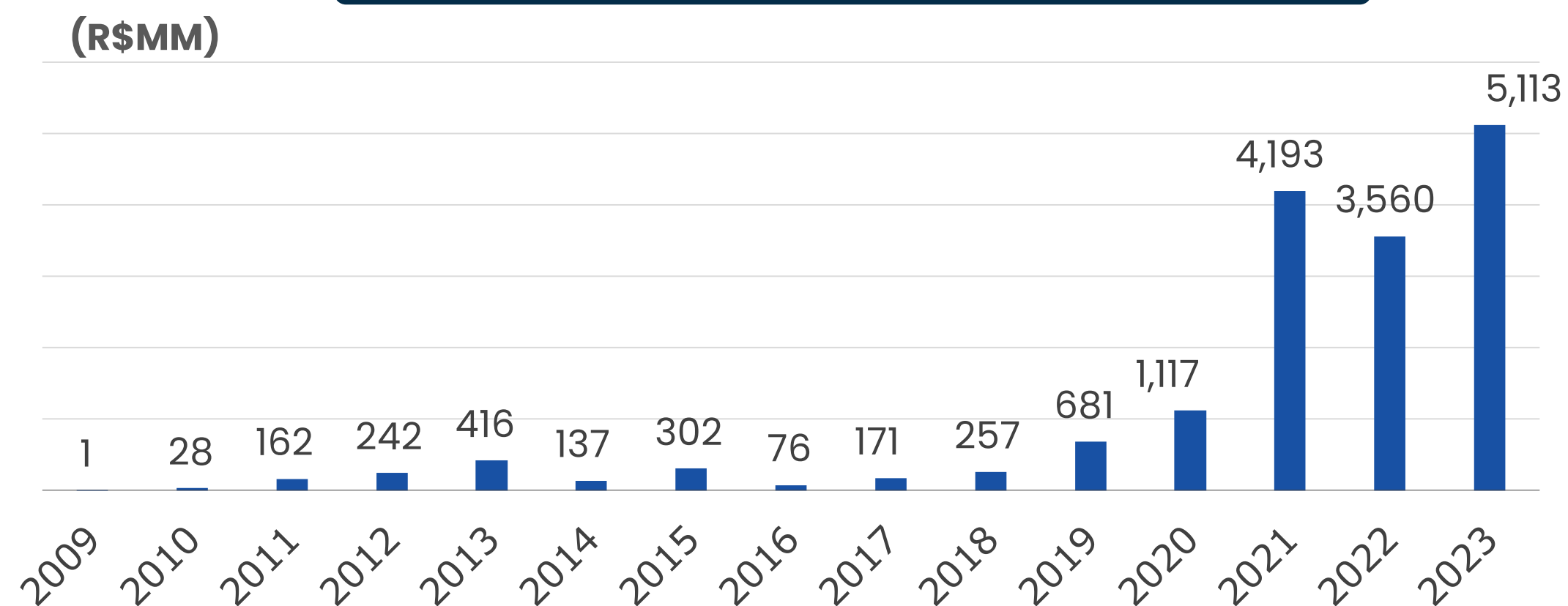
## Desembolso por Segmento CRIs



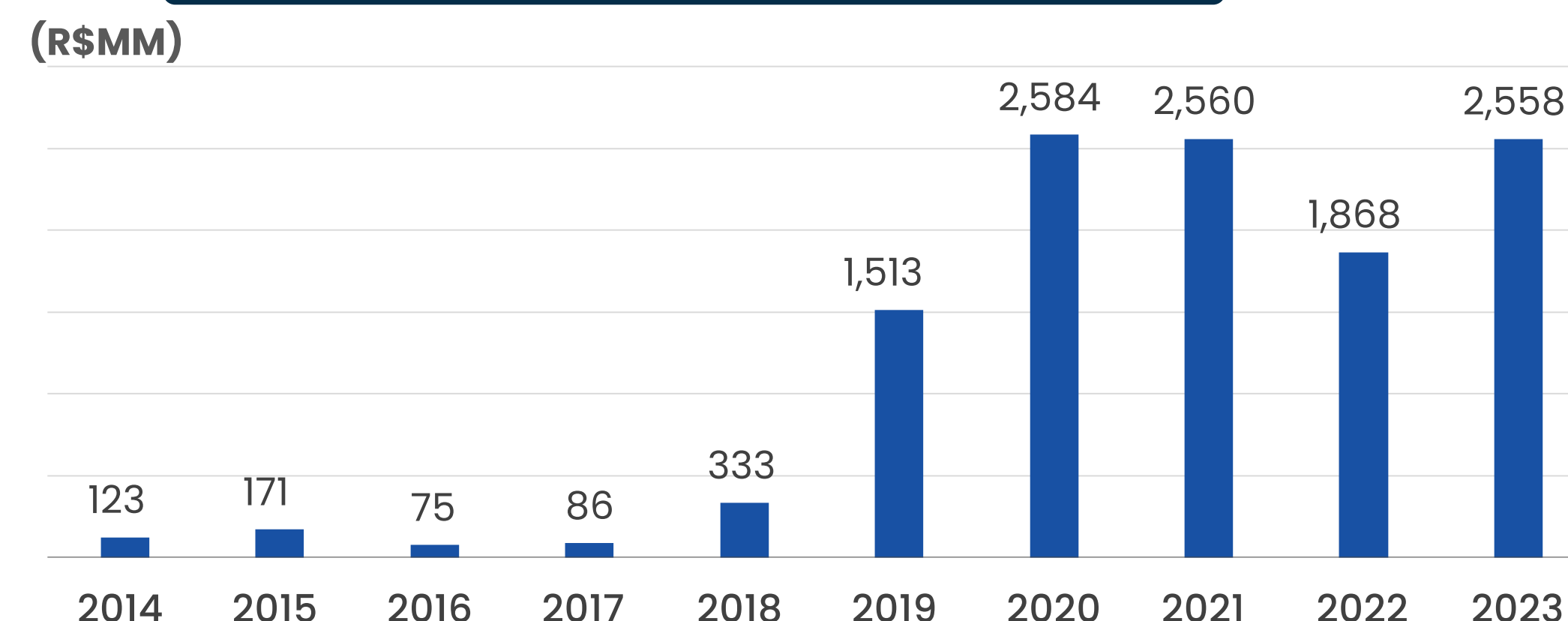
## Desembolso por Segmento FIs



## Histórico Anual de Desembolsos de CRIs



## Histórico Anual de Desembolsos de FIs

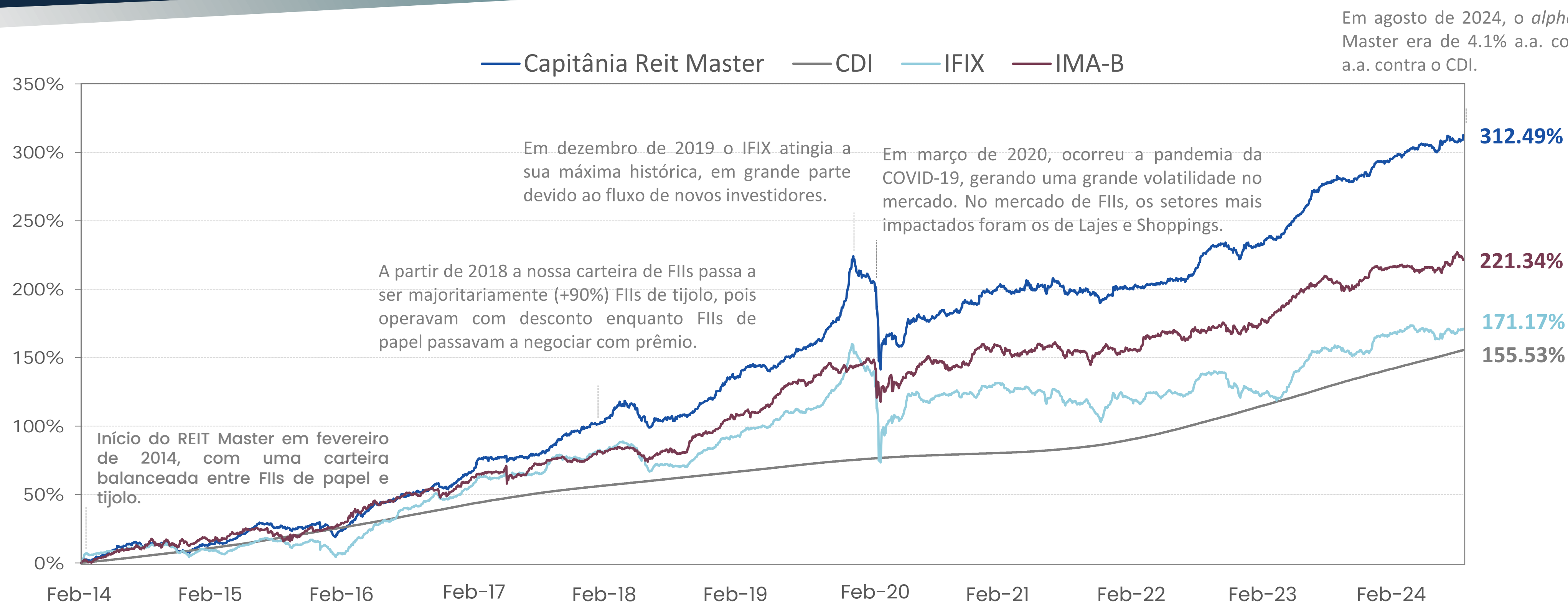




# TRACK-RECORD – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Perfil da gestora e histórico da gestão imobiliária

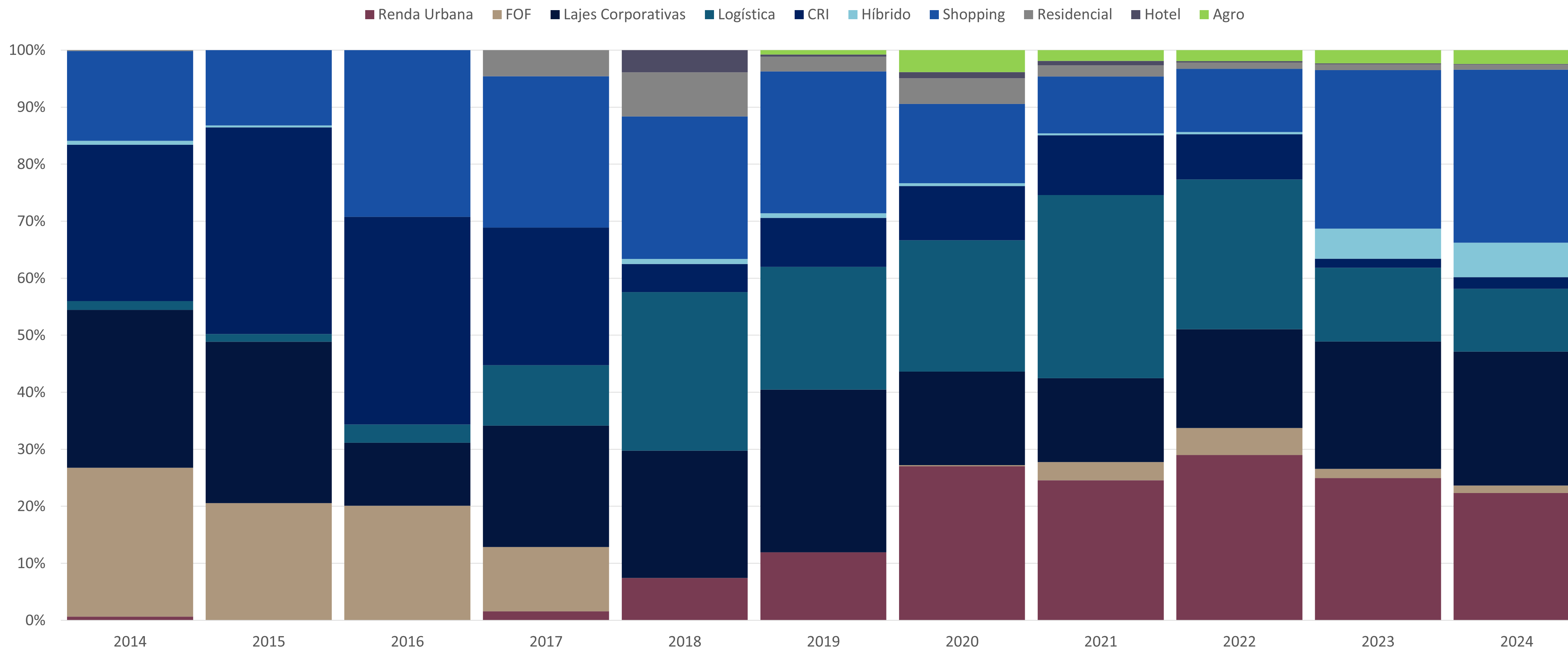
- › Equipe de 12 pessoas integralmente dedicadas à análise e ao acompanhamento dos investimentos imobiliários;
- › Mais de R\$ 4 bilhões na estratégia, permitindo sinergia em posições já montadas;
- › Capitânia possui participação majoritária em diversos FIs listados;
- › Histórico de geração de alpha contra o IFIX em veículos que investem somente em FIs (vide gráfico abaixo do veículo mais antigo).



# HISTÓRICO CAPITÂNIA – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

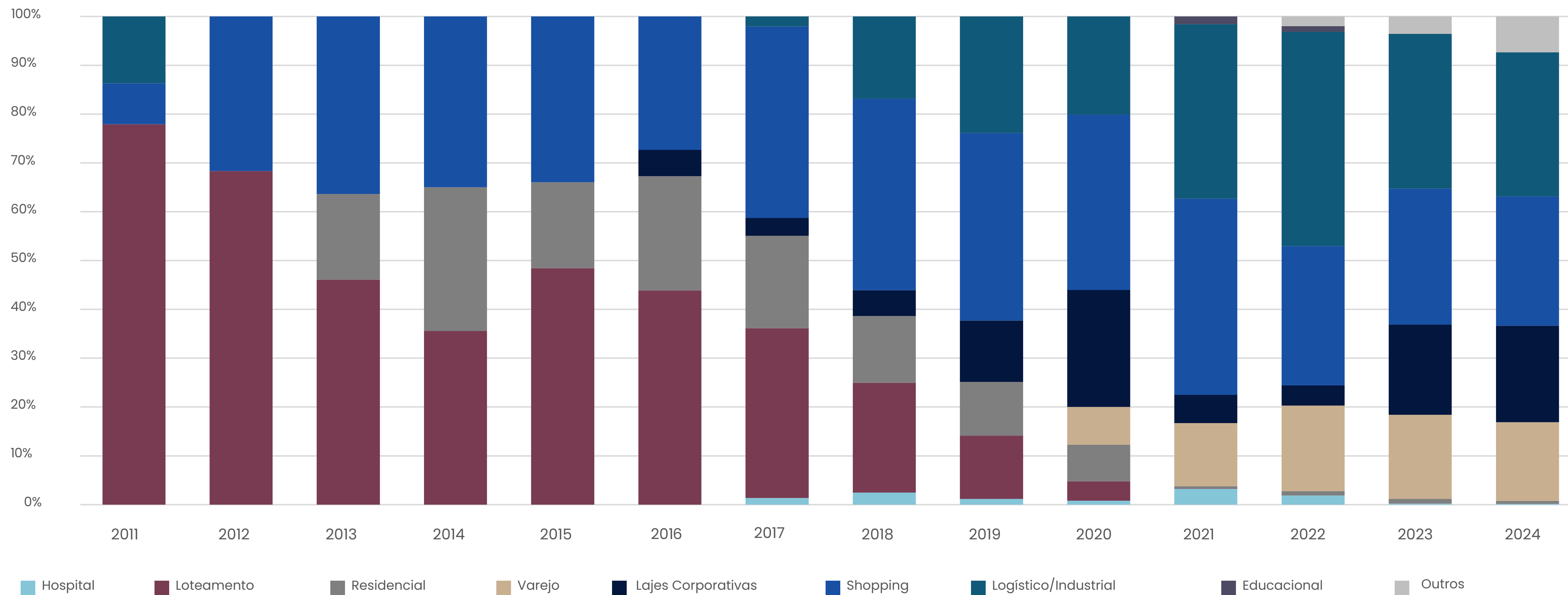
Evolução dos segmentos investidos (FII)

## Exposição por Segmento





## Exposição por Segmento





# DISCLAIMER



Gestão de Recursos

As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. "A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos." Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Há fundos que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consquente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do fundo.

Não há garantia de que os fundos multimercados e renda fixa terão o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretam o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.





 **CAPITÂNIA**  
INVESTIMENTOS