



# RELATÓRIO MENSAL

## CPTS11

SETEMBRO DE 2025

# EVENTOS RECENTES DA CARTEIRA

## CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Para esse mês, gostaríamos de destacar dois eventos extremamente importantes para o CPTS11 envolvendo transações dos FIIs geridos pela Capitânia Investimentos. **O CPSH11, nosso veículo de Shoppings Centers, concluiu no mês de outubro o desinvestimento de um pacote de ativos. Foram concluídos os desinvestimentos totais dos ativos Rio Design Leblon, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade Jardim, Complexo Tatuapé, Iguatemi Praia de Belas e o desinvestimento parcial do ativo Iguatemi Fortaleza.** As transações geraram uma TIR de 22,52% a.a. (contra uma TIR de 6,21% a.a do IFIX, 5,24% a.a do IMA-B e 13,45% a.a do CDI) e R\$ 53,5 milhões (R\$ 0,67/cota) passíveis de distribuição nos próximos 24 meses. **Além das vendas, foi concluída a aquisição de 4,81% do Internacional Shopping Guarulhos, com um Cap Rate estimado de 8,20%.**

Considerando o lucro estimado nas transações, projetamos para o CPSH uma distribuição de R\$ 0,11/cota (a distribuição hoje é de R\$0,10/cota) ao longo de aproximadamente 24 meses. Após a liquidação das transações e recebimento de todas as parcelas, estimamos uma liquidez de aproximadamente R\$ 587,4 milhões e após todos os compromissos do fundo, um endividamento líquido negativo de R\$ 443,9 milhões.

Hoje, o CPTS detém aproximadamente 9,7% das cotas do CPSH. Com as vendas desses ativos, estimamos um impacto de aproximadamente R\$ 20 milhões no resultado do CPTS nos próximos 24 meses.

Informamos também que o CPUR11, nosso veículo de Renda Urbana, celebrou Escrituras Públicas definitivas de Compra e Venda referentes a **quatro imóveis atualmente locados às Lojas Marisa, localizados nos estados de São Paulo, Santa Catarina e Minas Gerais, bem como um imóvel locado à C&A, situado no estado de Minas Gerais.** O valor total da aquisição foi de R\$ 141,4 milhões e o impacto estimado na receita contratada será informado oportunamente após a conclusão da operação.

Entendemos os movimentos como uma forma concreta de evidenciar o retorno dos investimentos em fundos geridos pela Capitânia. Temos plena consciência de que a nossa responsabilidade é dobrada quando investimos em fundos da casa e estamos convictos de que será, **em termos objetivos**, uma boa alocação de capital.



[Link para o  
fato relevante  
do CPSH11](#)



[Link para o  
fato relevante  
do CPUR11](#)

# 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:

328.558.329

Valor de Mercado  
(R\$ bilhão)

**2,51**

R\$ 7,64 por cota

Resultado Mensal  
(R\$ / cota)

**0,093**

0,085 no mês anterior

ADTV  
(R\$ milhões)

**4,7**

8,4 nos últimos 12 meses

MTM IPCA +  
(% a.a.)

**8,65%**

8,68% no mês anterior

Valor Patrimonial  
(R\$ bilhão)

**2,92**

R\$ 8,89 por cota

Dividendo Mensal  
(R\$ / cota)

**0,090**

0,085 no mês anterior

Cotistas  
(Nº)

**354.417**

356.167 no mês anterior

MTM CDI +  
(% a.a.)

**-**

Taxa Líquida<sup>1</sup>  
(IPCA + % a.a.)

**11,11%**

11,44% no mês anterior

Dividend Yield  
(%)

**15,09%**

12,70% últimos 12 meses

Devedores Listados  
(% CRIs)

**87%**

86% no mês anterior

Ativos Adimplentes  
(%)

**100%**

100% no mês anterior

## Retorno Acumulado (%)

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| CPTS (Mercado)     | 200,8% (10,4% a.a.) |
| CPTS (Patrimonial) | 244,5% (11,8% a.a.) |
| CDI                | 178,8% (9,7% a.a.)  |
| CDI Líquido        | 139,0% (8,2% a.a.)  |
| IMA-B              | 207,6% (10,6% a.a.) |
| IFIX               | 156,8% (8,9% a.a.)  |
| Ibovespa           | 160,2% (9,0% a.a.)  |

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

**14,9%**

versus 8,1% do IFIX

**TIR Posições Abertas:**

15,5% versus 9,0% do IFIX

**TIR Posições Encerradas:**

12,8% versus 4,9% do IFIX

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

**12,1%**

versus 7,4% do IMA-B

**TIR Posições Abertas:**

10,0% versus 6,5% do IMA-B

**TIR Posições Encerradas:**

13,4% versus 7,9% do IMA-B

<sup>1</sup> 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 setembro foi de 3,72% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,46%, enquanto o IFIX avançou 3,25% e o IMA-B 0,54%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,64, o que representa um desconto de aproximadamente 14,1% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,89.

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 + 8,68% para IPCA + 8,65%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 2,66%, contra 3,25% do IFIX.

No mês em que o mercado mundial celebrou o primeiro corte de juros pelo FED em 2025 – e prenúncio de outros mais que virão – os ativos tiveram uma valorização razoável: ações subiram 3%, títulos da dívida corporativa ganharam 0,8% e fundos imobiliários globais subiram 0,7%. Nesse mês de relativa calma, o Brasil desempenhou bem: o Ibovespa subiu 3,4% e o real valorizou 2% contra o dólar, fazendo a bolsa brasileira voltar à liderança mundial de rentabilidade no ano, nada menos que 40% em dólares.

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

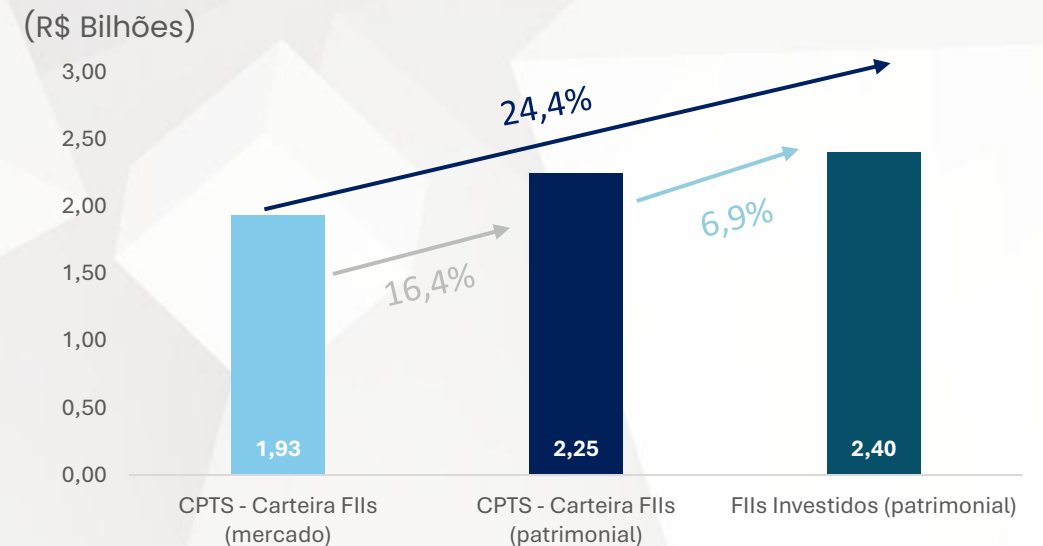
Ao final do mês de setembro, o CPTS possuía em sua carteira 16 CRIs, que representam 31,7% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,34% e sem ativos indexados ao CDI.

### CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 91 FIIs, que representam 63,2% 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 em relação à sua cota patrimonial de +16,4% e de +6,9% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +24,4% sobre a carteira de FIIs ou de 16,1% 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 30/09/2025 de R\$ 7,64 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,11% 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        | 14,44%        | -0,90%        | 13,41%        |
| 6,97        | 14,20%        | -0,90%        | 13,17%        |
| 7,04        | 13,95%        | -0,90%        | 12,93%        |
| 7,12        | 13,71%        | -0,90%        | 12,69%        |
| 7,19        | 13,48%        | -0,90%        | 12,46%        |
| 7,27        | 13,24%        | -0,90%        | 12,22%        |
| 7,34        | 13,01%        | -0,90%        | 12,00%        |
| 7,42        | 12,78%        | -0,90%        | 11,77%        |
| 7,49        | 12,56%        | -0,90%        | 11,55%        |
| 7,57        | 12,34%        | -0,90%        | 11,32%        |
| <b>7,64</b> | <b>12,12%</b> | <b>-0,90%</b> | <b>11,11%</b> |
| 7,72        | 11,90%        | -0,90%        | 10,89%        |
| 7,79        | 11,68%        | -0,90%        | 10,68%        |
| 7,87        | 11,47%        | -0,90%        | 10,47%        |
| 7,94        | 11,26%        | -0,90%        | 10,26%        |
| 8,02        | 11,05%        | -0,90%        | 10,05%        |
| 8,09        | 10,85%        | -0,90%        | 9,85%         |
| 8,17        | 10,64%        | -0,90%        | 9,65%         |
| 8,24        | 10,44%        | -0,90%        | 9,45%         |
| 8,32        | 10,24%        | -0,90%        | 9,25%         |
| 8,39        | 10,05%        | -0,90%        | 9,06%         |

### TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)<sup>1</sup>

| Cota (R\$)  | IPCA+         | Taxa de adm   | IPCA+ líq.    |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 6,89        | 13,74%        | -0,90%        | 12,72%        |
| 6,97        | 13,49%        | -0,90%        | 12,47%        |
| 7,04        | 13,25%        | -0,90%        | 12,23%        |
| 7,12        | 13,01%        | -0,90%        | 11,99%        |
| 7,19        | 12,77%        | -0,90%        | 11,76%        |
| 7,27        | 12,54%        | -0,90%        | 11,53%        |
| 7,34        | 12,31%        | -0,90%        | 11,30%        |
| 7,42        | 12,08%        | -0,90%        | 11,07%        |
| 7,49        | 11,85%        | -0,90%        | 10,85%        |
| 7,57        | 11,63%        | -0,90%        | 10,63%        |
| <b>7,64</b> | <b>11,41%</b> | <b>-0,90%</b> | <b>10,41%</b> |
| 7,72        | 11,19%        | -0,90%        | 10,19%        |
| 7,79        | 10,98%        | -0,90%        | 9,98%         |
| 7,87        | 10,77%        | -0,90%        | 9,77%         |
| 7,94        | 10,56%        | -0,90%        | 9,56%         |
| 8,02        | 10,35%        | -0,90%        | 9,35%         |
| 8,09        | 10,14%        | -0,90%        | 9,15%         |
| 8,17        | 9,94%         | -0,90%        | 8,95%         |
| 8,24        | 9,74%         | -0,90%        | 8,75%         |
| 8,32        | 9,54%         | -0,90%        | 8,55%         |
| 8,39        | 9,34%         | -0,90%        | 8,36%         |



[Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS](#)

<sup>1</sup> Nesta tabela, consideramos apenas o desconto a mercado do fundo aplicado nos CRIs da carteira do CPTS.

# RESULTADO DAS OPERAÇÕES DOS FIIs CAPITÂNIA

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Na tabela abaixo, apresentamos a performance até o momento, do investimento pelo CPTS nos fundos geridos pela Capitânia. Destacamos que não há dupla cobrança de taxa de gestão A TIR média dos fundos Capitânia no CPTS foi de 19,1% contra uma TIR de 14,0% do IFIX, 12,9% do CDI e 8,1% 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.

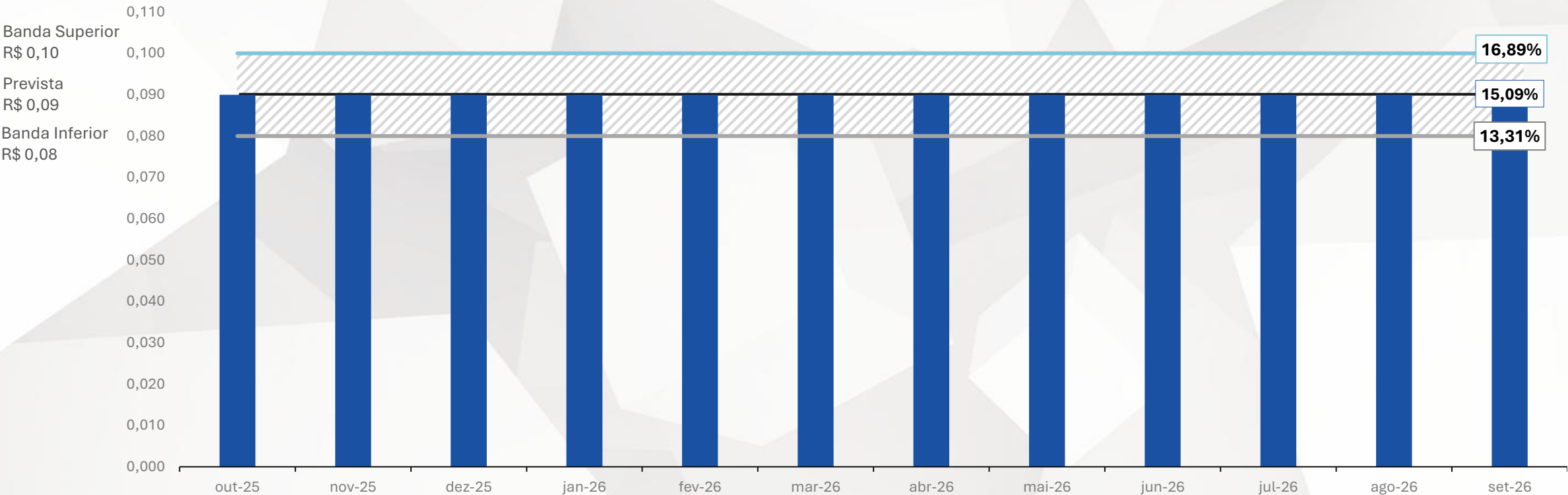
| Setor              | FII                            | Ticker | Compras (R\$)  | Vendas (R\$)  | DVDs/Amort (R\$) | Status da posição | Posição (R\$) | Fluxo Acumulado (R\$) | TIR (%) | TIR IFIX (%) | TIR CDI (%) | TIR IMA-B (%) |
|--------------------|--------------------------------|--------|----------------|---------------|------------------|-------------------|---------------|-----------------------|---------|--------------|-------------|---------------|
| Shoppings          | FII AJ Malls                   | AJFI   | -49.965.812    | 9.426.941     | 4.598.780        | Aberta            | 38.185.398    | 2.245.308             | 4,7%    | 9,8%         | 12,6%       | 6,0%          |
| 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%          |
| Logística          | FII Capitânia Logística        | CPLG   | -996.468.141   | 852.914.166   | 10.368.893       | Aberta            | 165.073.787   | 31.888.705            | 23,9%   | 9,7%         | 13,3%       | 7,7%          |
| Lajes Corporativas | FII Capitânia Office           | CPOF   | -668.085.037   | 518.897.518   | 11.012.851       | Aberta            | 160.809.825   | 22.635.156            | 11,2%   | 16,8%        | 13,3%       | 9,4%          |
| FOF                | FII Oportunidades Imobiliárias | CPOP   | -647.949.013   | 383.159.989   | 0                | Aberta            | 305.248.750   | 40.459.726            | 42,1%   | 23,6%        | 14,8%       | 11,3%         |
| Shoppings          | FII Capitânia Shoppings        | CPSH   | -329.784.829   | 260.332.371   | 19.510.547       | Aberta            | 75.833.150    | 25.891.239            | 15,0%   | 12,8%        | 12,5%       | 6,6%          |
| Agro               | FII Capitânia Agro Strategies  | CPTR   | -90.849.799    | 76.922.112    | 16.077.426       | Aberta            | 12.399.997    | 14.549.736            | 61,4%   | 9,1%         | 12,3%       | 5,4%          |
| Renda Urbana       | FII Capitânia Renda Urbana     | CPUR   | -699.880.423   | 552.553.912   | 24.167.389       | Aberta            | 162.515.401   | 39.356.279            | 15,9%   | 15,5%        | 12,8%       | 9,2%          |
| Shoppings          | FII General Shopping e Outlets | GSFI   | -601.927.359   | 522.561.515   | 0                | Aberta            | 114.923.314   | 35.557.470            | 20,5%   | 9,8%         | 12,7%       | 6,1%          |
| Total              |                                |        | -4.117.607.952 | 3.211.295.831 | 86.100.834       | -                 | 1.034.989.624 | 214.778.336           | 19,1%   | 14,0%        | 12,9%       | 8,1%          |

# 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 setembro, o fundo apresentou resultado de R\$0,093/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,003/cota.

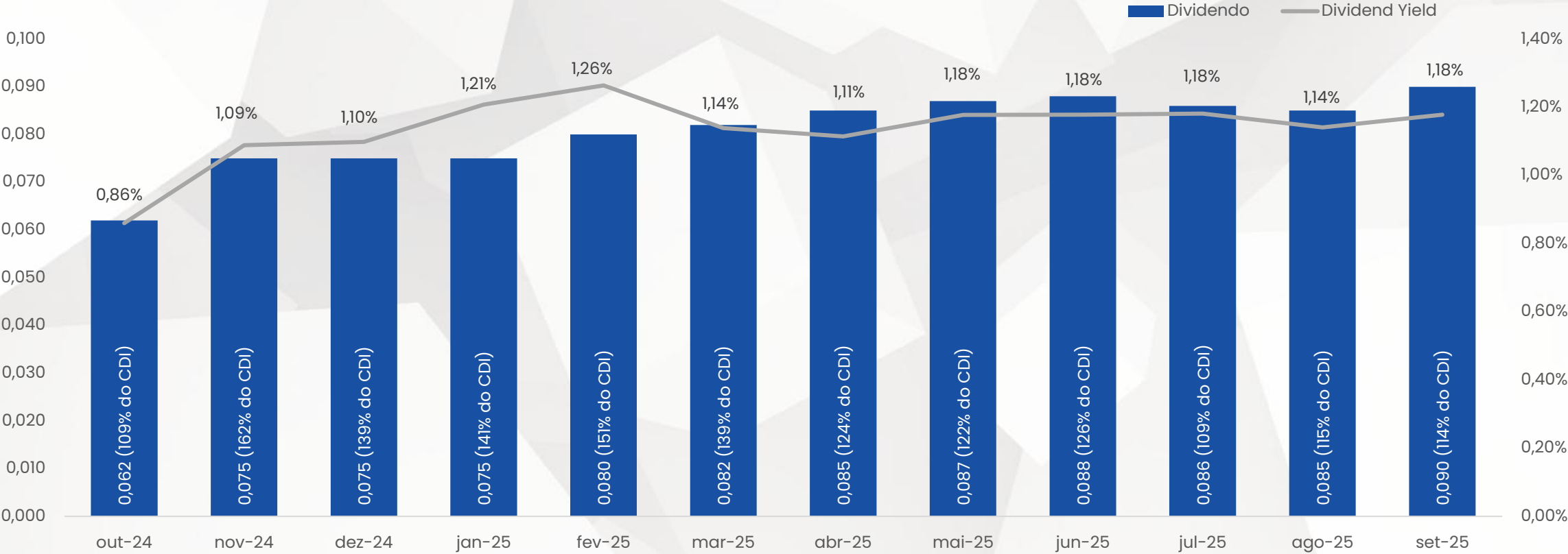
| DRE - FII Capitânia Securities II            | Mar-25            | Apr-25            | May-25            | Jun-25            | Jul-25            | Aug-25            | Sep-25            | Acumulado 2025     |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Receitas                                     | 29.143.860        | 33.998.890        | 39.047.222        | 39.507.867        | 38.989.617        | 39.877.523        | 44.761.643        | 330.803.978        |
| Renda fixa                                   | 381.561           | 488.512           | 749.263           | 491.082           | 376.581           | 234.638           | 609.579           | 3.709.165          |
| Rendimento de CRIs                           | 7.818.077         | 9.831.985         | 12.435.623        | 9.397.239         | 11.665.653        | 9.638.431         | 7.724.475         | 86.747.391         |
| Juros                                        | 4.378.391         | 5.624.261         | 6.735.181         | 5.205.073         | 5.900.916         | 5.999.293         | 5.832.008         | 50.157.206         |
| Atualização monetária                        | 3.439.686         | 4.207.724         | 5.700.442         | 4.192.166         | 5.764.736         | 3.639.139         | 1.892.467         | 36.590.185         |
| Resultado com a negociação de CRIs           | 7.326.385         | 5.882.505         | 2.026.660         | 1.246.335         | 3.471.306         | 2.140.463         | -573.488          | 22.578.583         |
| Ganho de capital                             | -3.226.017        | 161.075           | 647.811           | 1.505.855         | -372.701          | -1.354.019        | -738.873          | -7.835.551         |
| Atualização monetária                        | 10.552.402        | 5.721.430         | 1.378.848         | -259.520          | 3.844.007         | 3.494.482         | 165.385           | 30.414.135         |
| Rendimento de FII                            | 13.357.787        | 12.174.405        | 10.813.985        | 10.060.334        | 14.373.943        | 12.431.138        | 12.496.365        | 112.994.007        |
| Ganhos de capital de FII                     | 260.051           | 5.621.484         | 13.021.691        | 18.312.877        | 9.102.134         | 15.432.853        | 24.504.711        | 104.774.832        |
| Despesas                                     | -4.798.522        | -7.275.881        | -10.291.822       | -12.020.089       | -11.270.155       | -12.095.140       | -14.252.575       | -85.498.781        |
| Taxa de administração                        | -202.958          | -213.175          | -216.606          | -220.116          | -222.139          | -219.631          | -224.994          | -1.889.226         |
| Taxa de gestão e performance                 | -1.116.728        | -1.109.437        | -1.097.999        | -1.219.894        | -1.221.114        | -1.226.896        | -1.297.349        | -10.032.830        |
| Imposto sobre ganho de capital               | -52.011           | -1.124.177        | -2.671.921        | -3.662.575        | -1.820.429        | -3.086.557        | -4.509.853        | -20.627.636        |
| Despesa financeira com compromissadas de CRI | -3.231.530        | -4.765.739        | -6.189.549        | -6.842.714        | -7.941.930        | -7.471.715        | -8.062.873        | -51.973.526        |
| Outras despesas                              | -195.295          | -63.351           | -115.746          | -74.789           | -64.543           | -90.341           | -157.506          | -975.562           |
| <b>Resultado</b>                             | <b>24.345.338</b> | <b>26.723.009</b> | <b>28.755.400</b> | <b>27.487.778</b> | <b>27.719.462</b> | <b>27.782.382</b> | <b>30.509.068</b> | <b>245.305.198</b> |
| <b>Resultado / Cota</b>                      | <b>0,077</b>      | <b>0,084</b>      | <b>0,090</b>      | <b>0,084</b>      | <b>0,084</b>      | <b>0,085</b>      | <b>0,093</b>      | <b>0,760</b>       |
| Distribuição                                 | 26.061.907        | 27.015.392        | 27.652.816        | 28.913.133        | 28.256.016        | 27.927.458        | 29.570.250        | 244.660.334        |
| Distribuição / Cota                          | 0,082             | 0,085             | 0,087             | 0,088             | 0,086             | 0,085             | 0,09              | 0,758              |
| Dividend Yield a.a. (cota de mercado)        | 14,56%            | 14,22%            | 15,08%            | 15,09%            | 15,13%            | 14,58%            | 15,09%            |                    |
| Dividend Yield a.a. (12M)                    | 12,75%            | 12,10%            | 12,61%            | 12,62%            | 13,02%            | 12,78%            | 12,70%            |                    |
| <b>Resultado Acumulado</b>                   | <b>1.471.288</b>  | <b>1.178.906</b>  | <b>2.281.489</b>  | <b>856.134</b>    | <b>319.580</b>    | <b>174.505</b>    | <b>1.113.323</b>  |                    |
| <b>Resultado Acumulado / Cota</b>            | <b>0,005</b>      | <b>0,004</b>      | <b>0,007</b>      | <b>0,003</b>      | <b>0,001</b>      | <b>0,001</b>      | <b>0,003</b>      |                    |

# DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 17/10/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 113,6% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

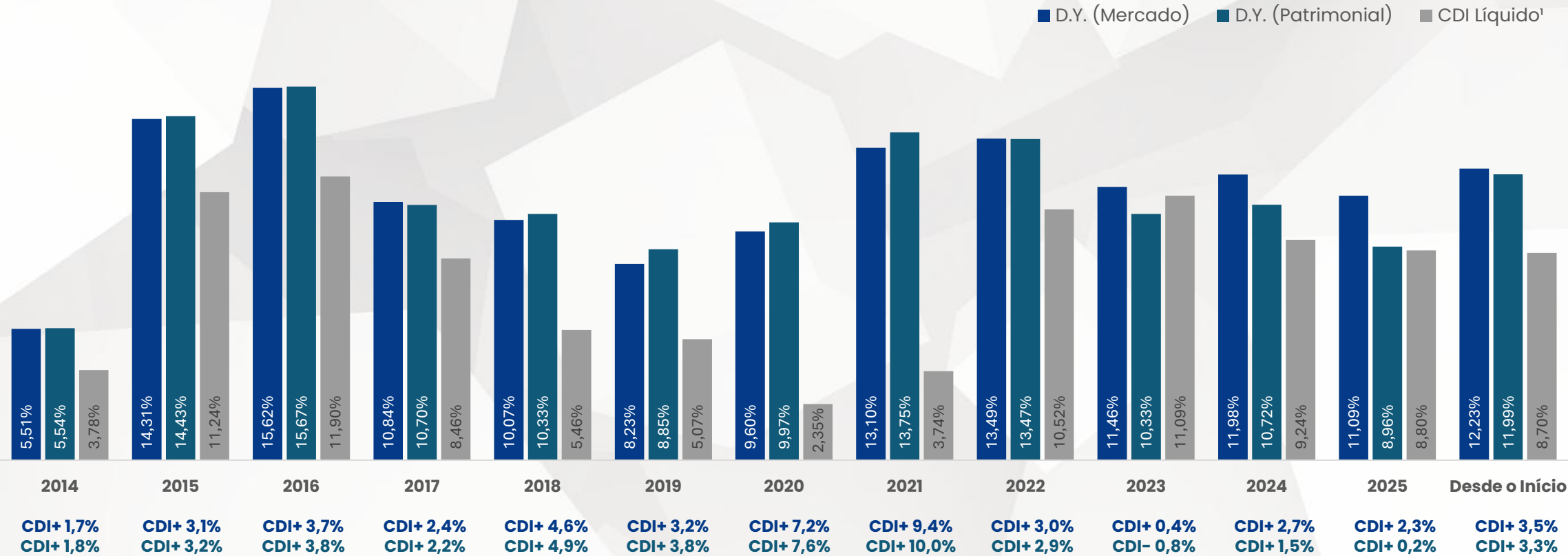


# DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,2% contra 8,7% do CDI líquido, ou **CDI + 3,5% ao ano**.

### Histórico de Distribuição – CPTS11

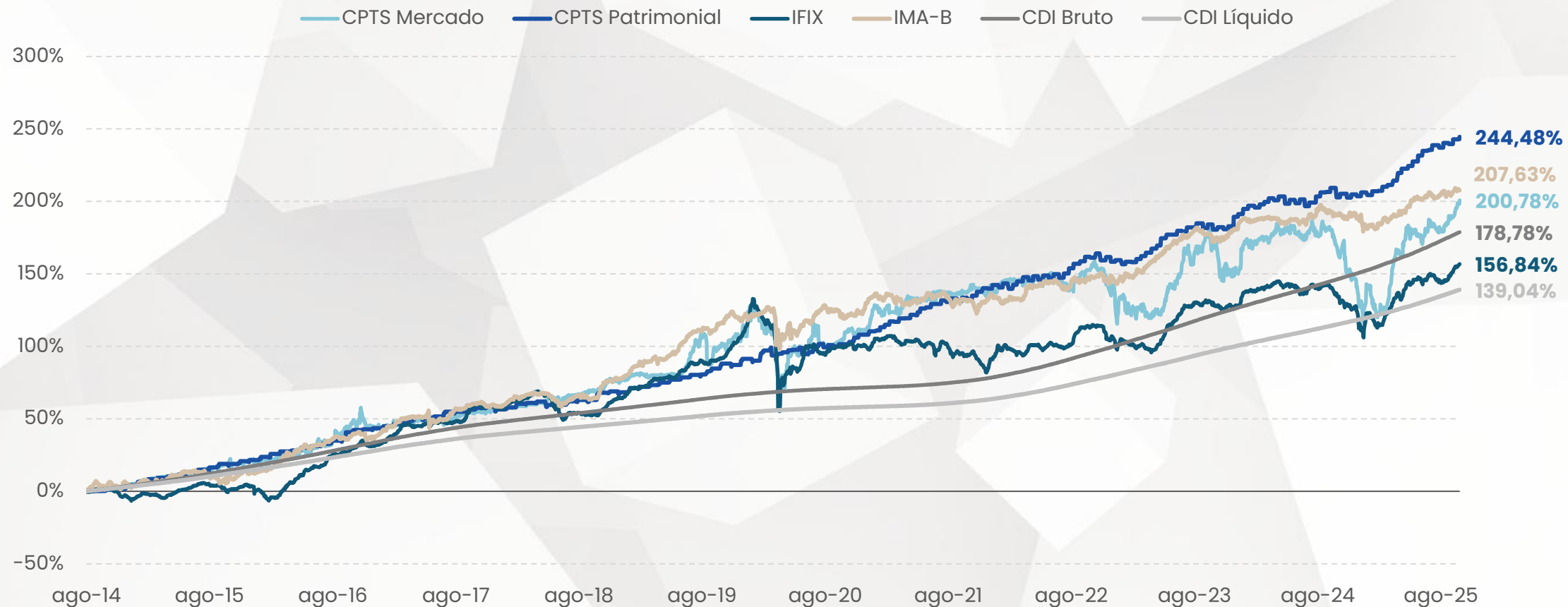


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

# RENTABILIDADE

## RETORNO ACUMULADO DO CPTS

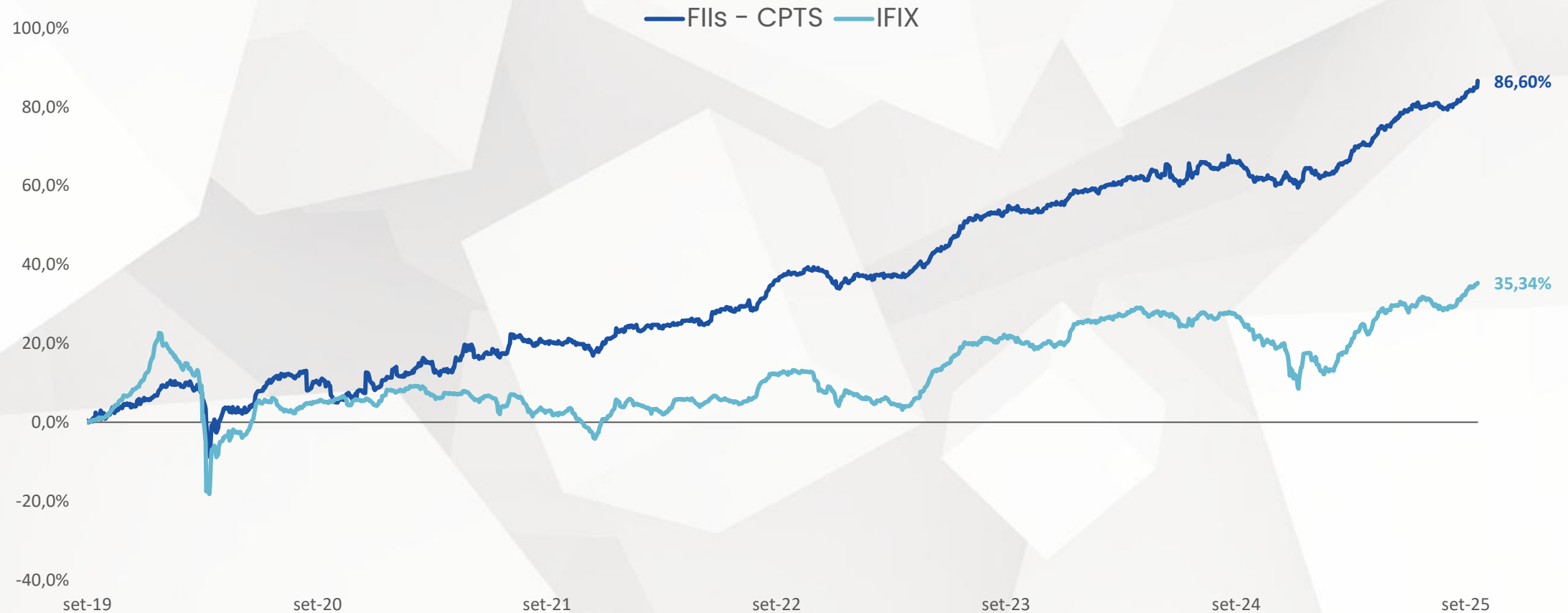
**A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em setembro foi equivalente a 3,72% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,46% versus 3,25% do IFIX.** Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 200,8% e a cota patrimonial rendeu 244,5% versus 156,8% do IFIX e 178,8% do CDI Bruto.



# RENTABILIDADE

## RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

**A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em setembro foi de 2,66% versus 3,25% do IFIX.** Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 86,60% versus 35,34% do IFIX.



# MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

## COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva<sup>12</sup> de R\$ 4.3 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,81%, spread de 1,40%.

| Código B3         | Índice      | Ativo                                             | Volume (R\$)     | Taxa ponderada de aquisição (%) | Spread ponderado de aquisição (%) |
|-------------------|-------------|---------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 13F0056986        | IPCA        | CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul      | 4.442.158        | 8,80%                           | 0,70%                             |
| <b>22F0783752</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Bari 3E 1S Grupo Mateus</b>                | <b>2.306.967</b> | <b>8,10%</b>                    | <b>0,86%</b>                      |
| <b>20G0703083</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Bari 1E 83S GPA TRX</b>                    | <b>835.869</b>   | <b>9,61%</b>                    | <b>2,25%</b>                      |
| <b>22D0371159</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Bari 1E 105S Grupo Mateus</b>              | <b>394.017</b>   | <b>8,77%</b>                    | <b>1,42%</b>                      |
| <b>13J0119975</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Brazilian Securities 1E 304S Petrobras</b> | <b>365.285</b>   | <b>10,56%</b>                   | <b>2,33%</b>                      |
| <b>20H0695880</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Bari 1E 85S GPA TRX</b>                    | <b>308.164</b>   | <b>9,46%</b>                    | <b>1,71%</b>                      |
| <b>22A0699149</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras</b>              | <b>128.669</b>   | <b>9,80%</b>                    | <b>1,92%</b>                      |
| <b>Total</b>      |             |                                                   | <b>8.781.129</b> | <b>8,80%</b>                    | <b>1,04%</b>                      |

<sup>1</sup> As compras definitivas estão em negrito e itálico na tabela.  
<sup>2</sup> 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 definitiva<sup>12</sup> de R\$ 1.6 milhão de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,43%, spread de 0,45%.

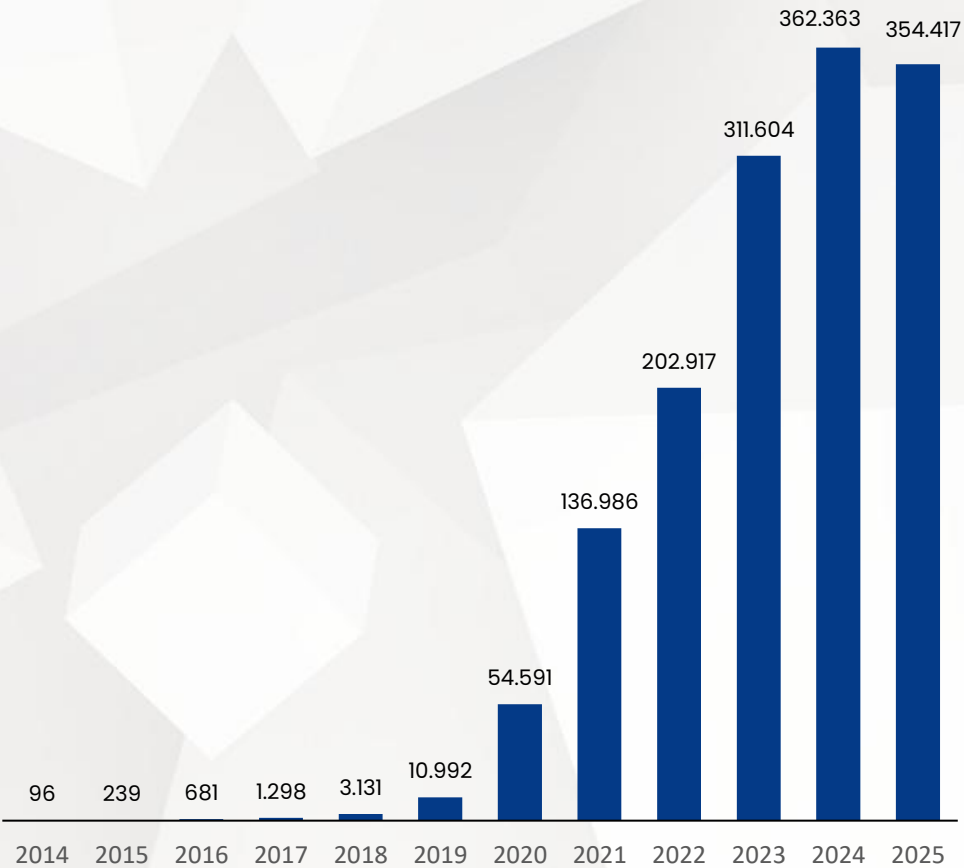
| Código B3         | Índice      | Ativo                                             | Volume (R\$)      | Taxa ponderada de aquisição (%) | Taxa de Marcação a Mercado na Carteira (%) | Taxa ponderada de venda (%) | Spread ponderado de venda (%) | Resultado com a negociação (R\$) | Impacto Patrimonial (R\$) |
|-------------------|-------------|---------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| 22L1311979        | IPCA        | CRI Truesec 62E 2S General Shopping               | 24.331.389        | 8,14%                           | 8,33%                                      | 8,25%                       | 0,25%                         | -90.932                          | 73.377                    |
| 24E3617804        | IPCA        | CRI Truesec 334E 2S Extrema II                    | 15.092.289        | 8,50%                           | 8,68%                                      | 8,50%                       | 0,73%                         | 1.764                            | 187.365                   |
| 24L1567349        | IPCA        | CRI Opea 368E 1S Unisa Guarulhos                  | 13.094.126        | 8,76%                           | 8,39%                                      | 8,70%                       | 0,60%                         | 33.317                           | -150.954                  |
| 22B0914263        | IPCA        | CRI Virgo 4E 463S Wimo IV                         | 6.157.362         | 7,40%                           | 10,19%                                     | 9,50%                       | 1,59%                         | -578.780                         | 174.947                   |
| 13F0056986        | IPCA        | CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul      | 4.463.862         | 8,80%                           | 8,09%                                      | 8,50%                       | 0,68%                         | 63.240                           | -81.138                   |
| 21D0779652        | IPCA        | CRI Virgo 4E 252S Wimo                            | 3.229.018         | 7,50%                           | 10,39%                                     | 9,50%                       | 1,59%                         | -256.786                         | 106.656                   |
| <b>20G0703083</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Bari 1E 83S GPA TRX</b>                    | <b>809.036</b>    | <b>9,55%</b>                    | <b>8,89%</b>                               | <b>8,01%</b>                | <b>-0,24%</b>                 | <b>53.510</b>                    | <b>28.249</b>             |
| <b>13J0119975</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Brazilian Securities 1E 304S Petrobras</b> | <b>374.200</b>    | <b>10,56%</b>                   | <b>10,56%</b>                              | <b>9,56%</b>                | <b>1,41%</b>                  | <b>9.996</b>                     | <b>9.996</b>              |
| <b>20H0695880</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Bari 1E 85S GPA TRX</b>                    | <b>324.201</b>    | <b>9,47%</b>                    | <b>10,01%</b>                              | <b>8,06%</b>                | <b>0,91%</b>                  | <b>19.778</b>                    | <b>24.404</b>             |
| <b>22A0699149</b> | <b>IPCA</b> | <b>CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras</b>              | <b>117.083</b>    | <b>9,80%</b>                    | <b>8,72%</b>                               | <b>8,81%</b>                | <b>0,92%</b>                  | <b>5.651</b>                     | <b>-410</b>               |
| 22E1314836        | IPCA        | CRI Truesec 50E 1S São Carlos                     | 8.595             | 11,97%                          | 10,62%                                     | 10,35%                      | 1,53%                         | 370                              | 59                        |
| <b>Total</b>      |             |                                                   | <b>68.001.160</b> | <b>8,32%</b>                    | <b>8,64%</b>                               | <b>8,59%</b>                | <b>0,64%</b>                  | <b>-738.873</b>                  | <b>362.556</b>            |

<sup>1</sup> As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.  
<sup>2</sup> 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 setembro foi negociado um volume de R\$ 104.422.580, o que representa uma média diária de R\$ 4.746.481. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 354.417 cotistas, uma variação de -0,49% em relação ao mês anterior.

|                            | Jun-25    | Jul-25    | Aug-25    | Sep-25    | LTM       |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Volume Negociado (R\$ Mil) | 142.095   | 105.390   | 133.227   | 104.423   | 2.271.755 |
| Média Diária (R\$ Mil)     | 7.105     | 4.582     | 6.344     | 4.746     | 8.420     |
| Giro Mensal (%)            | 5,8%      | 4,3%      | 5,5%      | 4,2%      | 7,6%      |
| Presença em pregões (%)    | 100,0%    | 100,0%    | 100,0%    | 100,0%    | 100,0%    |
| Valor de Mercado (R\$ Mil) | 2.454.331 | 2.391.905 | 2.447.760 | 2.510.186 | 2.312.736 |

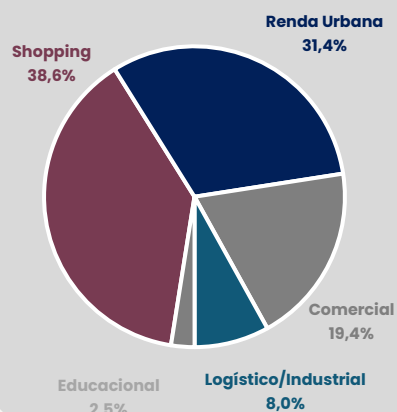
## EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



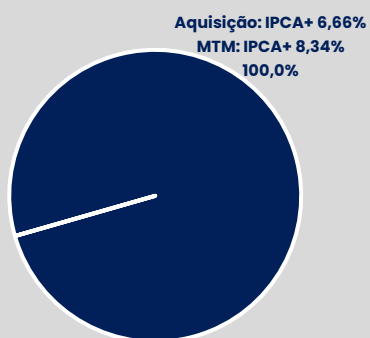
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 16 CRIs que representam 31,7% dos ativos e 91 FIIs que representam 63,2%. Além disso, 4,2% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. Enfatizamos que a nossa carteira de CRIs é *high grade*, com operações de menor risco e a grande maioria com garantias robustas e a nossa carteira de FIIs é composta principalmente por fundos de tijolo com exposição a imóveis nas melhores regiões de cada segmento e que possuem hoje, em nossa opinião, um maior *upside*.

### CARTEIRA DE CRI

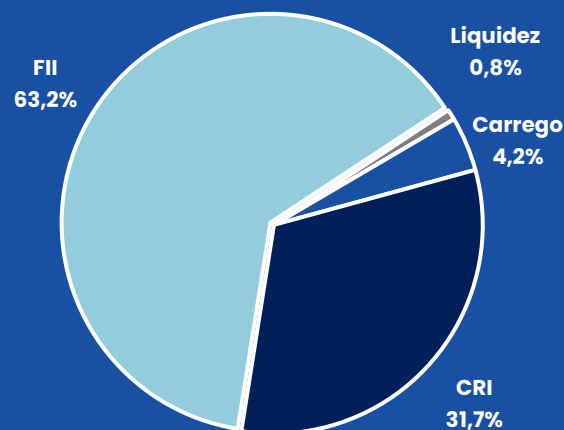
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



#### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

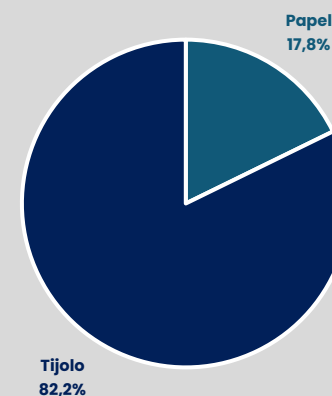


### CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

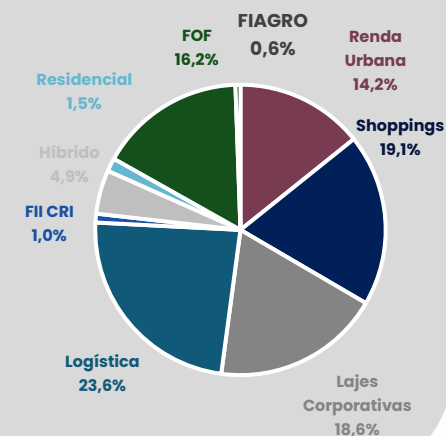


### CARTEIRA DE FII

#### EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



# CARTEIRA DE CRÉDITO

## RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 16 casos de crédito, representando 31,7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 38,6% da carteira de crédito (12,3% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,66% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,65%).** A carteira possui duration médio de 5,0 anos; spread médio de 0,80%; taxa nominal média de 14,18% e LTV médio de 63,92%. A carteira acumula R\$ 6,96 milhões (R\$ 0,022 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 <sup>1</sup> IPCA + (%) | Spread sobre a NTN-B equivalente (%) | Spread sobre a NTN-B equivalente Implícito <sup>1</sup> (%) | Taxa nominal (%) | Taxa nominal implícita <sup>1</sup> (%) | LTV (%) | AM acumulada (R\$) |
|----------------------|---------------|------------|----------|----------------------|----------------|----------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|---------|--------------------|
| Shopping             | 435.617.954   | 12,25%     | 4,20     | 6,22%                | 8,99%          | 12,34%                                 | 0,87%                                | 4,22%                                                       | 14,24%           | 17,59%                                  | 40,64%  | 6.300.629          |
| Renda Urbana         | 354.782.558   | 9,98%      | 5,65     | 6,59%                | 8,55%          | 11,04%                                 | 1,04%                                | 3,53%                                                       | 14,47%           | 16,96%                                  | 77,03%  | -2.952.439         |
| Comercial            | 219.007.335   | 6,16%      | 4,56     | 6,59%                | 8,15%          | 11,24%                                 | 0,29%                                | 3,37%                                                       | 13,55%           | 16,63%                                  | 82,87%  | 847.592            |
| Logístico/Industrial | 90.783.266    | 2,55%      | 7,12     | 8,50%                | 8,66%          | 10,64%                                 | 0,89%                                | 2,87%                                                       | 14,39%           | 16,37%                                  | 80,03%  | 2.800.246          |
| Educacional          | 28.309.722    | 0,80%      | 4,06     | 8,76%                | 8,36%          | 11,82%                                 | 0,32%                                | 3,79%                                                       | 13,60%           | 17,06%                                  | 59,50%  | -34.362            |
| Total                | 1.128.500.836 | 31,74%     | 4,96     | 6,66%                | 8,65%          | 11,57%                                 | 0,80%                                | 3,72%                                                       | 14,18%           | 17,09%                                  | 63,92%  | 6.961.665          |

<sup>1</sup> A “taxa implícita” considera o desconto do CPTS. Portanto, essa coluna é a marcação da carteira + o desconto do CPTS / duration do segmento.



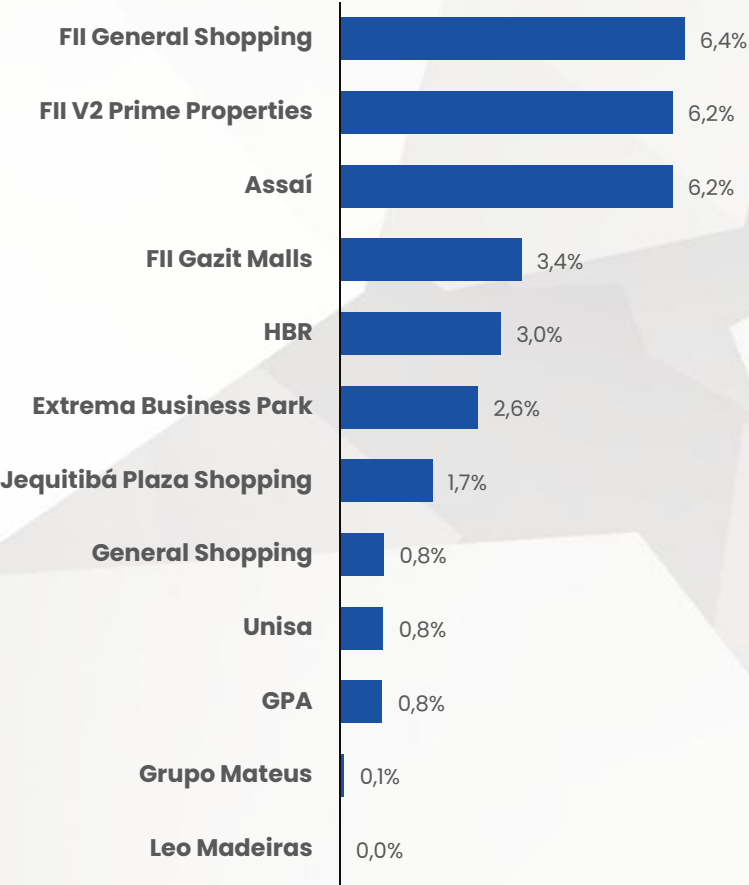
# CARTEIRA DE FII

## RESUMO POR SEGMENTO

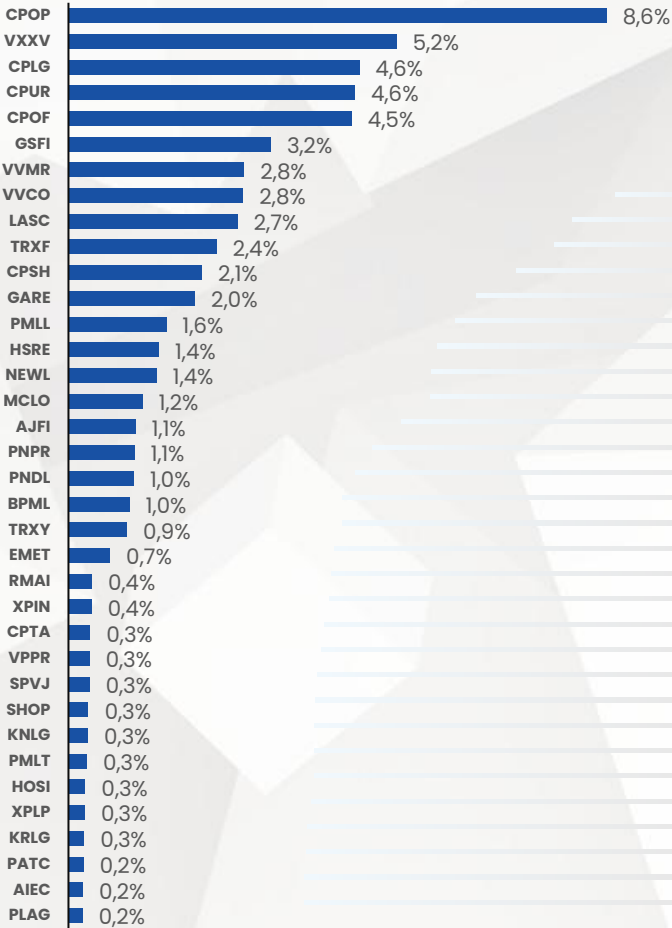
O Fundo possui uma carteira com 91 fundos imobiliários, representando 63,2% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logística, com 23,6% da carteira de FII (14,9% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 82,2% é composta por fundos de tijolo e 17,8% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,95x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 6,9% 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.) (%) |
|--------------------|---------------|------------|---------------------|----------|----------------|-------------------|------------------------|--------------------|---------------------------|
| Logística          | 530.729.841   | 14,93%     | 23,6%               | 15,55%   | 19             | 1,11x             | -10,2%                 | 0,31%              | 3,73%                     |
| Shoppings          | 429.310.247   | 12,08%     | 19,1%               | 12,80%   | 12             | 0,75x             | 32,7%                  | 0,63%              | 7,78%                     |
| Lajes Corporativas | 418.965.592   | 11,79%     | 18,6%               | 8,35%    | 17             | 0,86x             | 16,2%                  | 0,28%              | 3,42%                     |
| FOF                | 364.912.478   | 10,26%     | 16,2%               | 7,25%    | 7              | 1,00x             | 0,0%                   | 0,18%              | 2,23%                     |
| Renda Urbana       | 319.168.202   | 8,98%      | 14,2%               | 6,67%    | 7              | 1,02x             | -1,6%                  | 0,93%              | 11,75%                    |
| Híbrido            | 109.419.171   | 3,08%      | 4,9%                | 7,02%    | 3              | 1,07x             | -6,5%                  | 0,60%              | 7,50%                     |
| Residencial        | 33.179.736    | 0,93%      | 1,5%                | 0,35%    | 7              | 0,81x             | 22,7%                  | 0,40%              | 4,94%                     |
| CRI                | 21.810.939    | 0,61%      | 1,0%                | 40,14%   | 16             | 0,87x             | 15,2%                  | 1,01%              | 12,85%                    |
| FIAGRO             | 12.399.997    | 0,35%      | 0,6%                | 0,00%    | 2              | 1,00x             | 0,1%                   | 1,03%              | 13,06%                    |
| Agronegócio        | 8.097.518     | 0,23%      | 0,4%                | 1,59%    | 1              | 0,83x             | 20,9%                  | 0,94%              | 11,90%                    |
| Total              | 2.247.993.723 | 63,2%      | -                   | -        | 91             | 0,95x             | 6,9%                   | 0,46%              | 5,71%                     |

## MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



## MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por  
fundos geridos pela  
Capitânia

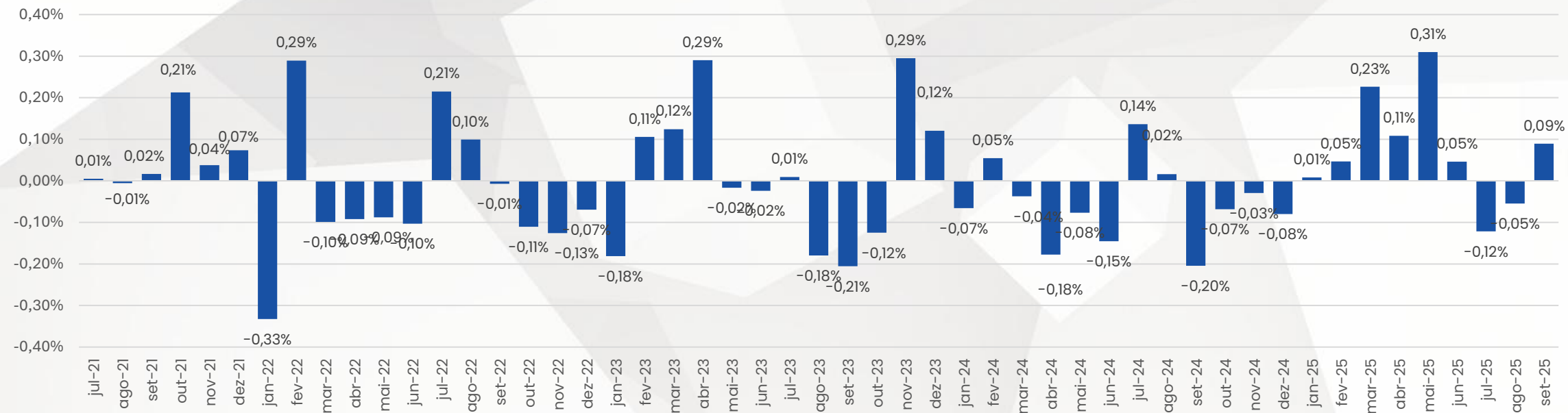
|       |        |
|-------|--------|
| CPOP: | 20,5%  |
| VXXV: | 100,0% |
| CPLG: | 95,1%  |
| CPUR: | 60,9%  |
| CPOF: | 71,6%  |
| GSFI: | 43,4%  |
| VVMR: | 80,2%  |
| VVCO: | 95,7%  |
| LASC: | 67,6%  |
| TRXF: | 2,7%   |
| CPSH: | 38,5%  |
| GARE: | 7,7%   |
| PMLL: | 10,5%  |
| HSRE: | 27,2%  |
| NEWL: | 47,5%  |
| MCLO: | 7,1%   |
| AJFI: | 57,3%  |
| PNPR: | 100,0% |
| PNDL: | 45,1%  |
| BPML: | 20,5%  |
| TRXY: | 34,1%  |
| EMET: | 49,5%  |
| RMAI: | 8,9%   |
| XPIN: | 5,9%   |
| CPTA: | 47,7%  |
| VPPR: | 40,2%  |
| SPVJ: | 8,4%   |
| SHOP: | 27,8%  |
| KNLG: | 0,0%   |
| PMLT: | 4,2%   |
| HOSI: | 35,2%  |
| XPLP: | 1,8%   |
| KRLG: | 29,1%  |
| PATC: | 86,5%  |
| AIEC: | 18,5%  |
| PLAG: | 53,1%  |

# CARTEIRA – COMPROMISSADAS

## RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de setembro o CPTS possuía 20,6% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,81%
- No começo da estratégia, a alavancagem do fundo foi muito positiva, pois comprávamos CRIs a IPCA + 6% com uma inflação de mais de 10% (rendendo cerca de 16%) enquanto o CDI estava em 2% com um custo de 1% das compromissadas (custando cerca de 3%). Conforme os juros foram subindo e o IPCA foi se reduzindo ao longo de 2022 essa conta se inverteu e o custo passou a ser próximo ou então maior que a receita. Mesmo assim, o resultado da estratégia ainda continua sendo positivo em aproximadamente 0,11% (cerca de 3,5 milhões de reais).
- A partir desse relatório, fizemos uma alteração na metodologia de cálculo do impacto das operações compromissadas. Anteriormente, utilizávamos apenas a rentabilidade da carteira de CRIs para o cálculo, mas a partir deste mês ajustamos o cálculo para levar em consideração o retorno de todos os ativos (FII e CRI).

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo



### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – SHOPPING



#### CRI Truesec 1E 236S GSFI (20G0800227)

**Vencimento: 19/07/2032**

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Devedor         | FII General Shoppings |
| Taxa de Emissão | IPCA + 5,00%          |
| LTV             | 41,5%                 |
| 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.



#### CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping (21F1076965)

**Vencimento: 15/06/2036**

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Devedor         | Jequitibá Plaza Shopping |
| Taxa de Emissão | IPCA + 6,50%             |
| LTV             | 47,4%                    |
| Rating          | A                        |

A operação é lastreada nos recebíveis do Jequitibá Plaza Shopping, localizado em Itabuna-BA e administrado pela JESC I. O CRI foi o refinanciamento da antiga emissão a uma taxa mais baixa, conta ainda com lock-up de 2 anos e prêmio de quitação antecipada. Garantia é a AF do shopping e CF dos recebíveis.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – SHOPPING



CRI Truesec 62E 1S General Shopping (22L1309906 e 22L1311979)

**Vencimento: 15/12/2032**

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Devedor         | General Shopping |
| Taxa de Emissão | IPCA + 8,36%     |
| LTV             | 19,6%            |
| Rating          | -                |

A operação possui como lastro debêntures emitidas por subsidiárias da General Shopping e possui como objetivo financiar a construção do Outlet Premium Imigrantes e a expansão do Outlet Premium São Paulo. Possui como garantias a AF e CF de 100% do Auto Shopping, 34% do Outlet Premium Grande São Paulo, 50% do Outlet Premium Imigrantes e 50% da expansão do Outlet Premium São Paulo.

### 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             | 77,4%                   |
| 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 3E 1S Grupo Mateus (22F0783752)  |              | Vencimento: 25/06/2044                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | Devedor                                   | Grupo Mateus | O FII detido pela família Asdourian está adquirindo 3 lojas locadas para o Grupo Mateus no formato Built-to-Suit e Sale-Lease-Back (prazo de 25 anos) por R\$ 114 milhões (R\$ 3.000 / m2). Um dos ativos está pronto e outros dois serão desenvolvidos pelo FII. Todo o risco de obra está nas mãos da empresa e o FII inicia as operações recebendo 100% dos aluguéis. O Cap Rate de aquisição é de 8,5% a.a.                                                                                                                                                                       |
|                                                                                    | Taxa de Emissão                           | IPCA + 6,10% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                    | LTV                                       | 54,6%        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                    | Rating                                    | -            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|   | CRI Bari 1E 10S Grupo Mateus (22D0371159) |              | Vencimento: 25/03/2042                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | Devedor                                   | Grupo Mateus | A cedente da operação é o FII Artemis 2022 (CNPJ 45.063.985/0001-32), gerido pela Guardian e administrado pelo Daycoval. O fundo pertence à família Asdourian e possui diversos imóveis locados para o Grupo Mateus via contratos atípicos (Built to Suit Jacobina e Sousa e Sale and Leaseback Timon) que servem de lastro para CRIs que são casados com os contratos, de forma que cerca de 100% do fluxo dos aluguéis são utilizados para pagamento do serviço da dívida do fundo. Os contratos possuem como devedor o Mateus Supermercados, uma das subsidiárias do Grupo Mateus. |
|                                                                                    | Taxa de Emissão                           | IPCA + 6,10% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                    | LTV                                       | 58,0%        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                    | Rating                                    | -            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | CRI GPA TRX Bari 83S 1E (20G0703083)      |              | Vencimento: 15/10/2036                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                    | Devedor                                   | GPA          | O CRI é destinado a alavancagem da compra de 6 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 garantia das próprias lojas (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico.                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                    | Taxa de Emissão                           | IPCA + 5,00% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                    | LTV                                       | 59,2%        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                    | Rating                                    | -            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

### 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             | 57,0%        |
| 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             | 82,8%        |
| 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             | 77,6%        |
| 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 98S Assaí TRXF (21K0665223)

**Vencimento: 10/11/2041**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | Assaí        |
| Taxa de Emissão | IPCA + 6,00% |
| LTV             | 41,2%        |
| Rating          | -            |

A operação possui como finalidade financiar a compra de duas lojas locadas ao Assaí pelo TRX Real Estate II (TRXF), sendo elas localizadas em Ipatinga - MG e Cidade Alta - RJ. O valor dos imóveis que serão adquiridas pelo FII é de R\$ 177 milhões a valor do laudo inicial, logo, a operação parte de um LTV de 70%. Conta ainda com a AF e CF dos recebíveis destes imóveis. Posteriormente, o TRXF vendeu os ativos para o CPUR, de forma que essa passou a ser o novo devedor da operação.



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

**Vencimento: 10/09/2041**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | Assaí        |
| Taxa de Emissão | IPCA + 5,10% |
| LTV             | 87,3%        |
| Rating          | -            |

CRI que possui como garantia a AF de 3 lojas da bandeira Assaí, 2 no Sudeste e 1 no Norte. Ao todo são 41.675m<sup>2</sup> 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.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – EDUCACIONAL



#### CRI Opea 368E 1S Unisa Guarulhos (24L1567349)

**Vencimento: 20/12/2034**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Devedor         | Unisa        |
| Taxa de Emissão | IPCA + 8,00% |
| LTV             | 59,5%        |
| Rating          | -            |

CRI para financiar a aquisição da Unisa Guarulhos pelo Lumini Fundo de Investimento Imobiliário. A venda está sendo feita pela Cristal Administradora e Incorporadora S.A. O ativo dado em garantia é um complexo comercial, constituído por terreno e construções, composto de 9 edifícios, cada qual com diferentes funções e utilidades, que juntos compõem um complexo de ensino superior, situado na cidade de guarulhos, no bairro ponte grande, com frentes para a Rodovia Presidente Dutra (br-116) e outras. A Unisa é um grupo consolidado que gera mais de R\$ 200 milhões de EBITDA por ano e não conta com nenhum tipo de alavancagem financeira.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LOGÍSTICO/INDUSTRIAL

|                                                                                   |                                                          |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | CRI Leo Madeiras Opea Sec 1E 423S (22A0699149)           |                       | <b>Vencimento: 15/04/2037</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                   | Devedor                                                  | Leo Madeiras          | 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.                                       |
|                                                                                   | Taxa de Emissão                                          | IPCA + 7.00%          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                   | LTV                                                      | 64,9%                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                   | Rating                                                   | -                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | CRI Truesec 334E 1S Extrema II (24E3617803 e 24E3617804) |                       | <b>Vencimento: 25/04/2044</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                   | Devedor                                                  | Extrema Business Park | 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. |
|                                                                                   | Taxa de Emissão                                          | IPCA + 8.50%          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                   | LTV                                                      | 80,0%                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                   | Rating                                                   | -                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

# 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](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

