



# RELATÓRIO MENSAL

## CPTS11

OUTUBRO DE 2025

# 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)  
**2,50**  
R\$ 7,61 por cota

**Resultado Mensal**  
(R\$ / cota)  
**0,094**  
0,093 no mês anterior

**ADTV**  
(R\$ milhões)  
**7,3**  
8,3 nos últimos 12 meses

**MTM IPCA +**  
(% a.a.)  
**8,65%**  
8,65% no mês anterior

	<b>Retorno Acumulado (%)</b>
<b>CPTS (Mercado)</b>	<b>203,1% (10,4% a.a.)</b>
<b>CPTS (Patrimonial)</b>	<b>249,0% (11,8% a.a.)</b>
<b>CDI</b>	<b>182,3% (9,7% a.a.)</b>
<b>CDI Líquido</b>	<b>141,6% (8,2% a.a.)</b>
<b>IMA-B</b>	<b>210,8% (10,6% a.a.)</b>
<b>IFIX</b>	<b>157,1% (8,8% a.a.)</b>
<b>Ibovespa</b>	<b>166,1% (9,1% a.a.)</b>

**Valor Patrimonial**  
(R\$ bilhão)  
**2,93**  
R\$ 8,92 por cota

**Dividendo Mensal**  
(R\$ / cota)  
**0,090**  
0,090 no mês anterior

**Cotistas**  
(Nº)  
**353.144**  
354.417 no mês anterior

**MTM CDI +**  
(% a.a.)  
-

**TIR Carteira de FIIs**  
Desde o Início  
(% a.a.)  
**14,8%**  
versus 7,8% do IFIX

**TIR Posições Abertas:**  
15,3% versus 9,0% do IFIX  
**TIR Posições Encerradas:**  
12,8% versus 4,9% do IFIX

**Taxa Líquida<sup>1</sup>**  
(IPCA + % a.a.)  
**11,16%**  
11,11% no mês anterior

**Dividend Yield**  
(%)  
**15,15%**  
13,11% últimos 12 meses

**Devedores Listados**  
(% CRIs)  
**89%**  
87% no mês anterior

**Ativos Adimplentes**  
(%)  
**100%**  
100% no mês anterior

**TIR Carteira de CRIs**  
Desde o Início  
(% a.a.)  
**12,1%**  
versus 7,4% do IMA-B  
**TIR Posições Abertas:**  
10,0% versus 6,7% do IMA-B  
**TIR Posições Encerradas:**  
13,4% versus 7,8% 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.

# COMENTÁRIO DO GESTOR

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



## RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade a mercado do fundo em outubro foi de 0,79% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,31%, enquanto o IFIX avançou 0,12% e o IMA-B 1,05%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,61, o que representa um desconto de aproximadamente 14,6% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,92.

A marcação da carteira de recebíveis se manteve em IPCA + 8,65%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 0,87%, contra 0,12% do IFIX.

O Brasil foi atingido pelo susto global do início da primeira semana. Inicialmente, o dólar disparou de 5,23 para mais de 5,50, mas recuou para 5,37 ao fechamento. O Ibovespa chegou a cair 5%, mas se recuperou, fez novo recorde nominal e fechou com alta de 2,3% em relação ao mês anterior. O IFIX subiu ligeiramente, consolidando uma alta de 15,3% no ano até a data. A inflação brasileira tem caído, ainda que a passos lentos demais para o estômago do mercado financeiro.

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

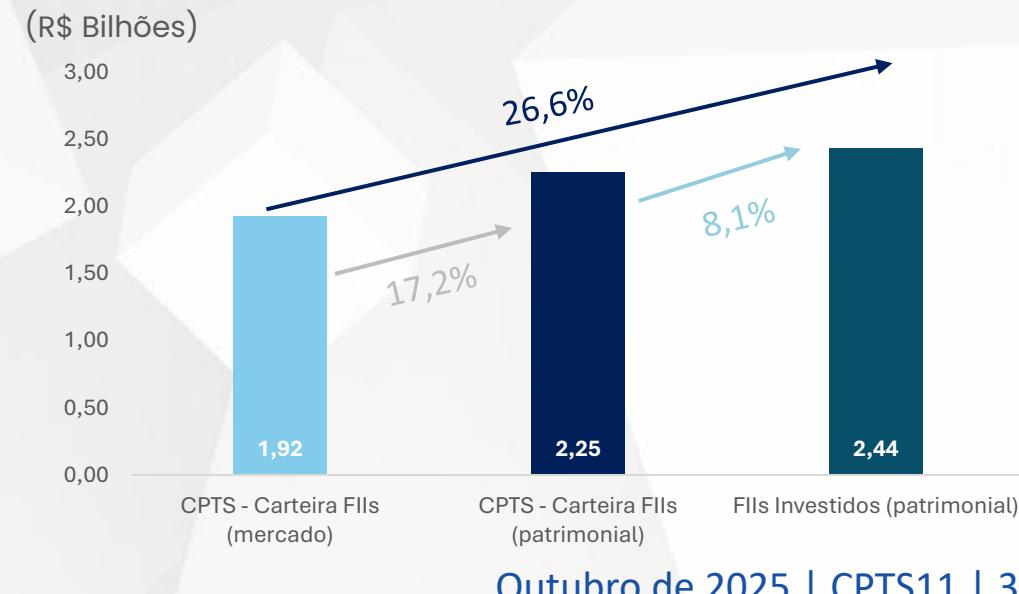
Ao final do mês de outubro, o CPTS possuía em sua carteira 15 CRIs, que representam 28,6% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,65% e sem ativos indexados ao CDI.

## CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 97 FIIs, que representam 61,6% dos ativos, sendo que 76,5% da carteira é composta por fundos de tijolo e 23,5% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +17,2% e de +8,1% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +26,6% sobre a carteira de FIIs ou de 17,5% 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 31/10/2025 de R\$ 7,61 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,16% 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.
6,86	14,48%	-0,90%	13,45%
6,94	14,24%	-0,90%	13,21%
7,01	14,00%	-0,90%	12,97%
7,09	13,76%	-0,90%	12,74%
7,16	13,52%	-0,90%	12,50%
7,24	13,29%	-0,90%	12,27%
7,31	13,06%	-0,90%	12,05%
7,39	12,84%	-0,90%	11,82%
7,46	12,61%	-0,90%	11,60%
7,54	12,39%	-0,90%	11,38%
<b>7,61</b>	<b>12,17%</b>	<b>-0,90%</b>	<b>11,16%</b>
7,69	11,96%	-0,90%	10,95%
7,76	11,74%	-0,90%	10,74%
7,84	11,53%	-0,90%	10,53%
7,91	11,32%	-0,90%	10,32%
7,99	11,12%	-0,90%	10,12%
8,06	10,91%	-0,90%	9,91%
8,14	10,71%	-0,90%	9,71%
8,21	10,51%	-0,90%	9,52%
8,29	10,31%	-0,90%	9,32%
8,36	10,12%	-0,90%	9,13%



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

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

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

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,86	14,10%	-0,90%	13,07%
6,94	13,86%	-0,90%	12,83%
7,01	13,61%	-0,90%	12,59%
7,09	13,38%	-0,90%	12,36%
7,16	13,14%	-0,90%	12,12%
7,24	12,91%	-0,90%	11,89%
7,31	12,68%	-0,90%	11,66%
7,39	12,45%	-0,90%	11,44%
7,46	12,23%	-0,90%	11,22%
7,54	12,01%	-0,90%	11,00%
<b>7,61</b>	<b>11,79%</b>	<b>-0,90%</b>	<b>10,78%</b>
7,69	11,57%	-0,90%	10,57%
7,76	11,36%	-0,90%	10,36%
7,84	11,15%	-0,90%	10,15%
7,91	10,94%	-0,90%	9,94%
7,99	10,73%	-0,90%	9,74%
8,06	10,53%	-0,90%	9,53%
8,14	10,33%	-0,90%	9,33%
8,21	10,13%	-0,90%	9,13%
8,29	9,93%	-0,90%	8,94%
8,36	9,73%	-0,90%	8,75%

# 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 18,7% contra uma TIR de 7,8% 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.

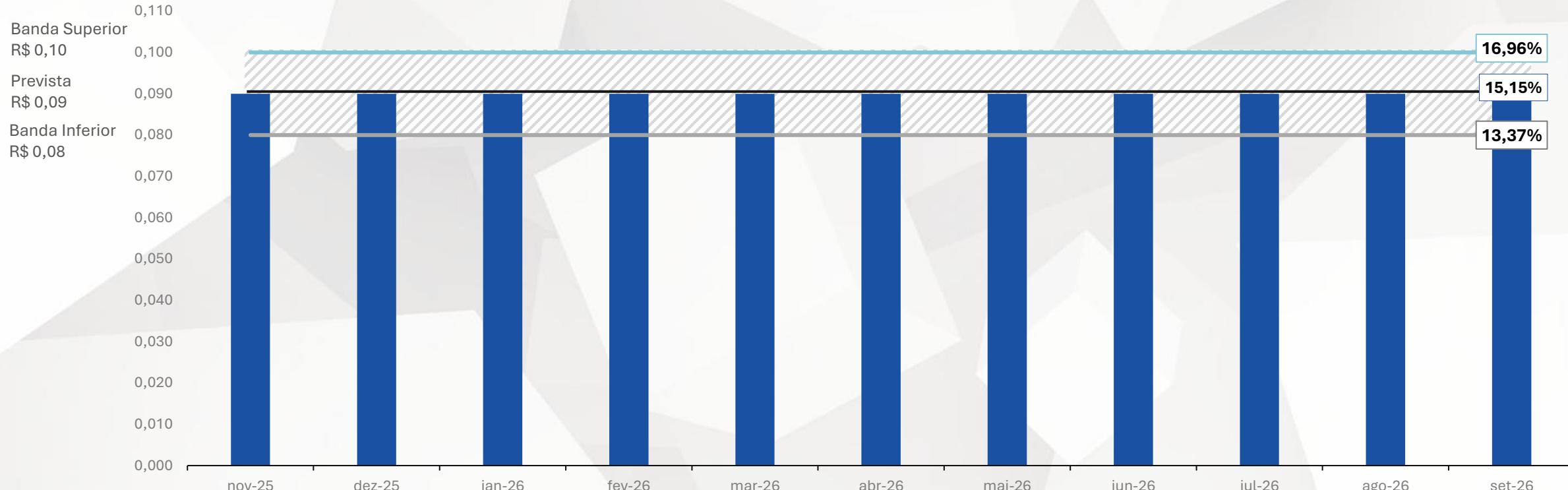
Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-51.111.417	9.426.941	4.747.195	Aberta	39.398.567	2.461.286	4,8%	9,3%	12,8%	6,4%
FOF	FII Capitânia REIT FOF	CPFF	-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	-1.160.380.299	1.026.558.638	13.012.572	Aberta	164.173.743	43.364.654	29,8%	8,9%	13,5%	8,2%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-784.794.041	679.607.719	11.460.542	Aberta	116.719.664	22.993.883	10,9%	16,1%	13,4%	9,5%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-767.948.999	388.059.805	0	Aberta	409.854.230	29.965.036	23,2%	18,8%	15,1%	12,2%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-331.961.863	301.452.371	20.301.918	Aberta	40.641.327	30.433.753	16,9%	12,4%	12,6%	6,8%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.799	76.922.112	16.762.637	Aberta	12.399.554	15.234.503	62,1%	9,1%	12,3%	5,3%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-851.215.380	715.363.031	25.634.890	Aberta	152.293.275	42.075.816	16,2%	15,0%	12,9%	9,4%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-602.072.187	522.561.515	0	Aberta	116.394.807	36.884.134	20,3%	9,5%	12,8%	6,4%
Total			<b>-4.673.031.522</b>	<b>3.754.479.439</b>	<b>92.284.702</b>	-	<b>1.051.875.165</b>	<b>225.607.783</b>	<b>18,7%</b>	<b>7,8%</b>	<b>12,9%</b>	<b>8,1%</b>

# 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\$ 7,61 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 15,15%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 16,96%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 13,37%).



## 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 outubro, o fundo apresentou resultado de R\$0,094/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,007/cota.

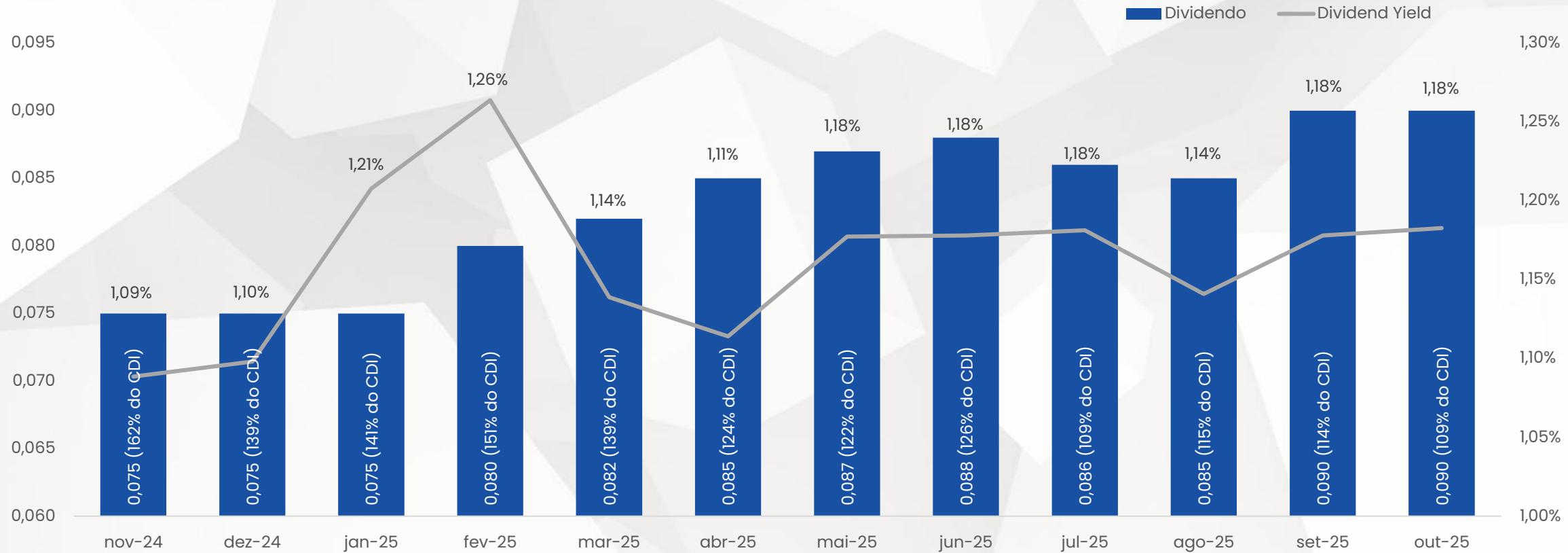
DRE - FII Capitânia Securities II	Apr-25	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Acumulado 2025
Receitas	33.998.890	39.047.222	39.507.867	38.989.617	39.877.523	44.761.643	44.625.138	375.429.117
Renda fixa	488.512	749.263	491.082	376.581	234.638	609.579	301.899	4.011.063
Rendimento de CRIs	9.831.985	12.435.623	9.397.239	11.665.653	9.638.431	7.724.475	6.674.441	93.421.831
Juros	5.624.261	6.735.181	5.205.073	5.900.916	5.999.293	5.832.008	5.234.547	55.391.753
Atualização monetária	4.207.724	5.700.442	4.192.166	5.764.736	3.639.139	1.892.467	1.439.894	38.030.078
Resultado com a negociação de CRIs	5.882.505	2.026.660	1.246.335	3.471.306	2.140.463	-573.488	4.256.915	26.835.499
Ganho de capital	161.075	647.811	1.505.855	-372.701	-1.354.019	-738.873	743.253	-7.092.298
Atualização monetária	5.721.430	1.378.848	-259.520	3.844.007	3.494.482	165.385	3.513.662	33.927.797
Rendimento de FII	12.174.405	10.813.985	10.060.334	14.373.943	12.431.138	12.496.365	13.116.508	126.110.516
Ganhos de capital de FII	5.621.484	13.021.691	18.312.877	9.102.134	15.432.853	24.504.711	20.275.375	125.050.208
Despesas	-7.275.881	-10.291.822	-12.020.089	-11.270.155	-12.095.140	-14.252.575	-13.765.815	-99.264.596
Taxa de administração	-213.175	-216.606	-220.116	-222.139	-219.631	-224.994	-228.490	-2.117.715
Taxa de gestão e performance	-1.109.437	-1.097.999	-1.219.894	-1.221.114	-1.226.896	-1.297.349	-1.335.077	-11.367.907
Imposto sobre ganho de capital	-1.124.177	-2.671.921	-3.662.575	-1.820.429	-3.086.557	-4.509.853	-4.055.075	-24.682.711
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-4.765.739	-6.189.549	-6.842.714	-7.941.930	-7.471.715	-8.062.873	-8.080.625	-60.054.152
Outras despesas	-63.351	-115.746	-74.789	-64.543	-90.341	-157.506	-66.548	-1.042.110
<b>Resultado</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>30.859.323</b>	<b>276.164.521</b>
<b>Resultado / Cota</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>0,094</b>	<b>0,854</b>
Distribuição	27.015.392	27.652.816	28.913.133	28.256.016	27.927.458	29.570.250	29.570.250	274.230.584
Distribuição / Cota	0,085	0,087	0,088	0,086	0,085	0,09	0,09	0,848
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	14,22%	15,08%	15,09%	15,13%	14,58%	15,09%	15,15%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12,10%	12,61%	12,62%	13,02%	12,78%	12,70%	13,11%	
<b>Resultado Acumulado</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>2.402.397</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</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>	<b>0,007</b>	

# DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

## DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de outubro foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 19/11/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 109,1% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11



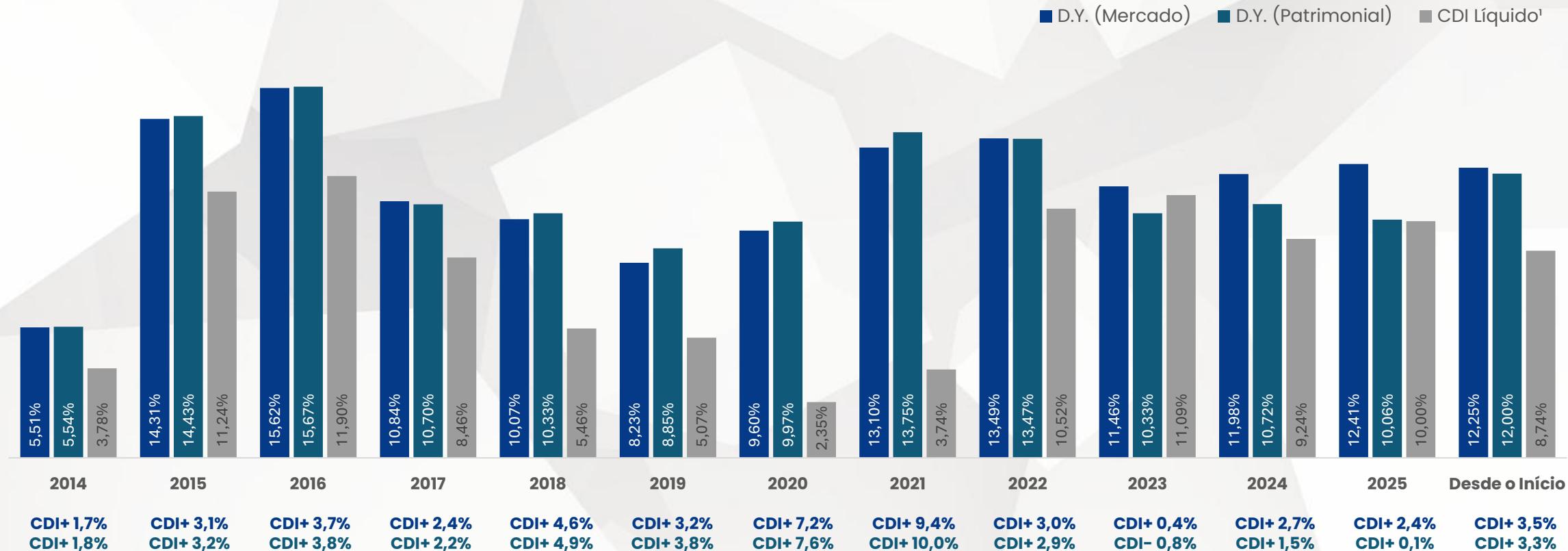
# DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES



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

### Histórico de Distribuição – CPTS11

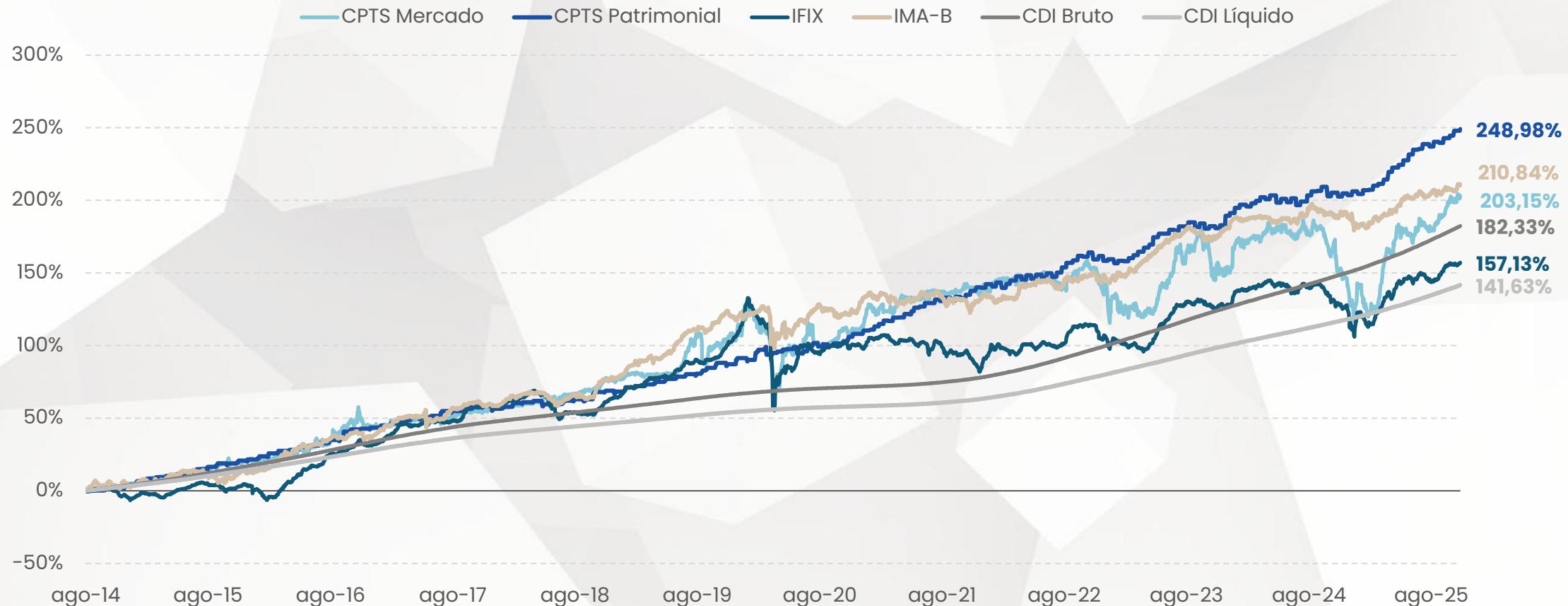


# RENTABILIDADE

## RETORNO ACUMULADO DO CPTS

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em outubro foi equivalente a 0,79% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,31% versus 0,12% do IFIX.

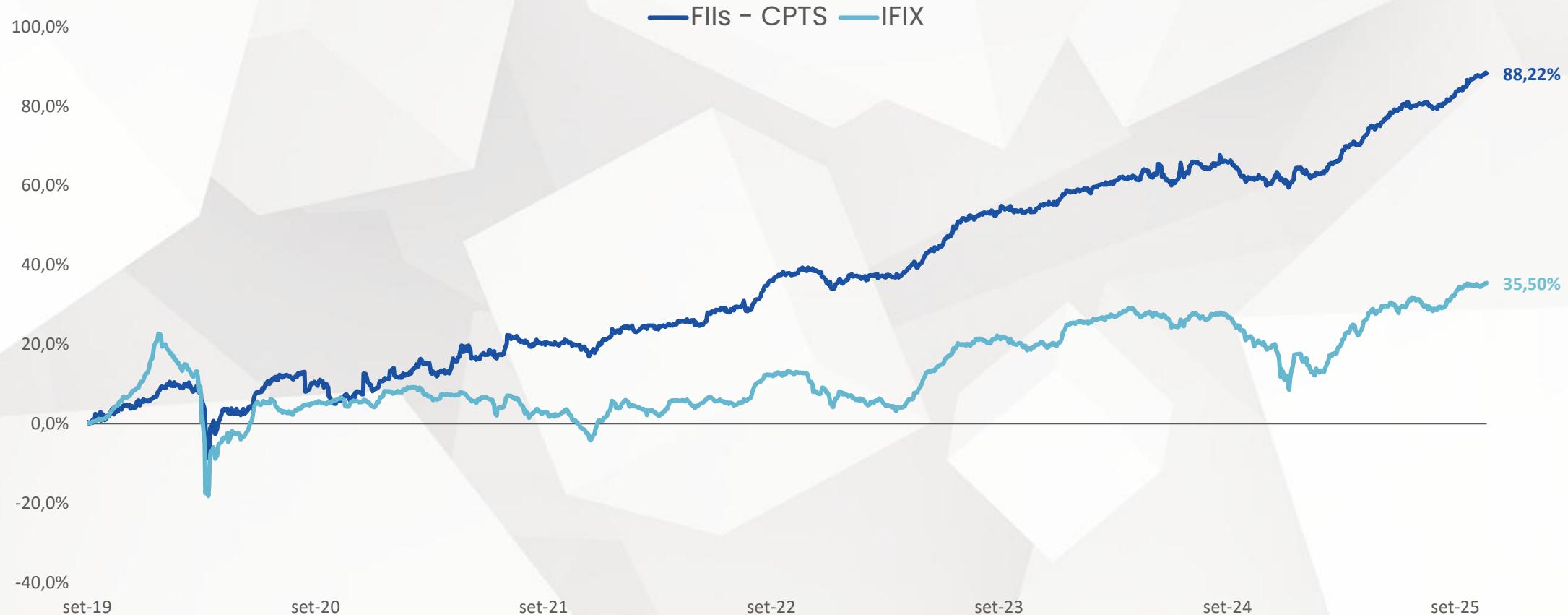
Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 203,1% e a cota patrimonial rendeu 249,0% versus 157,1% do IFIX e 182,3% do CDI Bruto.



# RENTABILIDADE

## RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em outubro foi de **0,87%** versus **0,12%** do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 88,22% versus 35,50% do IFIX.



# MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

## COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva<sup>12</sup> de R\$ 59,1 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,48%, spread de 0,71%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
<b>24E3617804</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Opea 334E 2S Extrema II</i></b>	<b>58.559.671</b>	<b>8,48%</b>	<b>0,71%</b>
<b>22F0783752</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Bari 3E IS Grupo Mateus</i></b>	<b>185.468</b>	<b>7,94%</b>	<b>0,56%</b>
<b>22D0371159</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Bari 1E 105S Grupo Mateus</i></b>	<b>96.008</b>	<b>7,61%</b>	<b>0,25%</b>
<b>21E0407810</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Opea 1E 340S Gazit</i></b>	<b>95.334</b>	<b>9,59%</b>	<b>1,38%</b>
<b>22L1417065</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Virgo 78E IS Grupo Mateus</i></b>	<b>81.919</b>	<b>9,75%</b>	<b>1,43%</b>
<b>21I0931497</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni</i></b>	<b>72.034</b>	<b>7,97%</b>	<b>-0,19%</b>
<b>21L0640489</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Opea 1E 466S BTLG Mauá</i></b>	<b>39.720</b>	<b>11,47%</b>	<b>1,76%</b>
<b>20G0703083</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Bari 1E 83S GPA TRX</i></b>	<b>37.534</b>	<b>9,61%</b>	<b>0,80%</b>
<b>Total</b>			<b>59.167.688</b>	<b>8,48%</b>	<b>0,71%</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\$ 32.1 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,24%, spread de 0,13%.
- Os CRIs **22F0783752/22D0371159 (Grupo Mateus)** foram quitados no PU de emissão dos papéis.

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\$)
24E3617804	IPCA	CRI Opea 334E 2S Extrema II	95.889.610	8,50%	8,59%	8,50%	0,71%	1.124	765.158
<b>24L1567349</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Opea 368E 1S Unisa Guarulhos</b>	<b>28.303.006</b>	<b>8,76%</b>	<b>8,48%</b>	<b>8,50%</b>	<b>0,28%</b>	<b>300.273</b>	<b>-1.751</b>
<b>22F0783752</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 3E 1S Grupo Mateus</b>	<b>2.810.662</b>	<b>8,09%</b>	<b>9,46%</b>	<b>6,10%</b>	<b>-1,08%</b>	<b>389.607</b>	<b>529.296</b>
<b>22D0371159</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 105S Grupo Mateus</b>	<b>568.178</b>	<b>8,55%</b>	<b>8,81%</b>	<b>6,10%</b>	<b>-1,15%</b>	<b>95.461</b>	<b>87.710</b>
<b>21E0407810</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Opea 1E 340S Gazit</b>	<b>376.784</b>	<b>5,96%</b>	<b>9,54%</b>	<b>8,27%</b>	<b>0,20%</b>	<b>-45.901</b>	<b>22.552</b>
<b>21I0931497</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni</b>	<b>66.701</b>	<b>7,96%</b>	<b>7,53%</b>	<b>7,39%</b>	<b>-0,72%</b>	<b>1.864</b>	<b>460</b>
<b>22A0699149</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Opea 1E 423S Leo Madeiras</b>	<b>17.416</b>	<b>9,80%</b>	<b>0,00%</b>	<b>8,82%</b>	<b>0,77%</b>	<b>825</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>			<b>128.032.358</b>	<b>8,54%</b>	<b>8,59%</b>	<b>8,43%</b>	<b>0,57%</b>	<b>743.253</b>	<b>1.403.426</b>

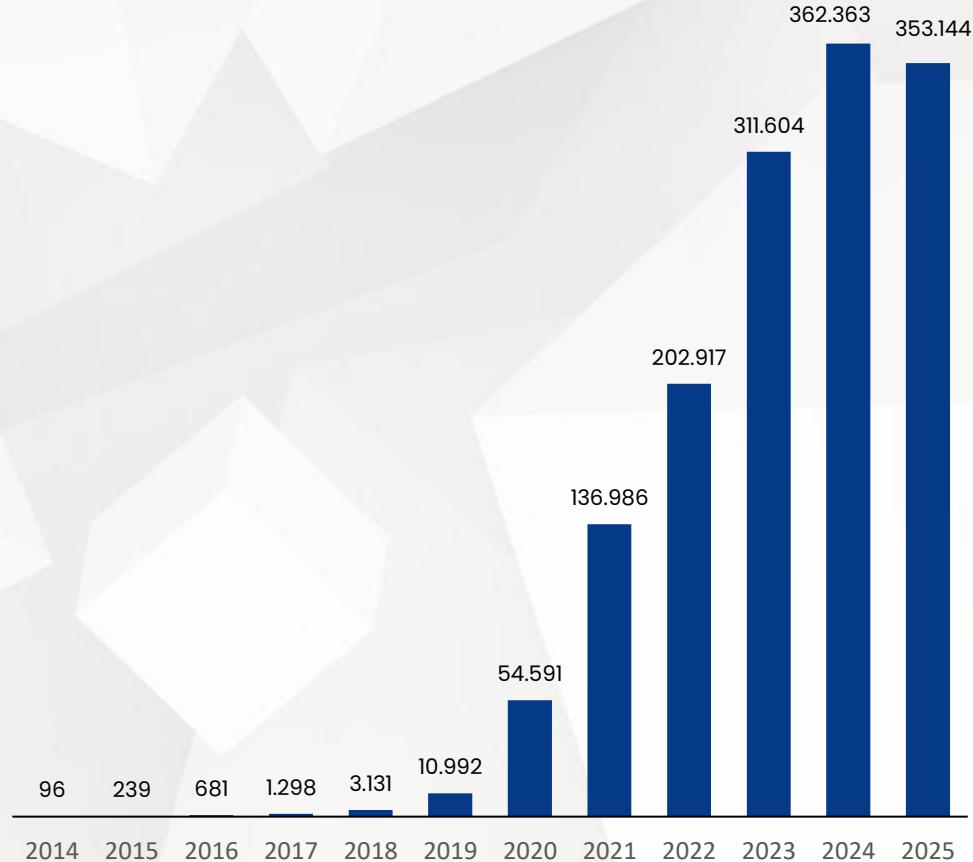
<sup>1</sup> As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

<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 outubro foi negociado um volume de R\$ 167.450.730, o que representa uma média diária de R\$ 7.280.467. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 353.144 cotistas, uma variação de -0,36% em relação ao mês anterior.

	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	105.390	133.227	104.423	167.451	2.259.125
Média Diária (R\$ Mil)	4.582	6.344	4.746	7.280	8.320
Giro Mensal (%)	4,3%	5,5%	4,2%	6,7%	7,6%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.391.905	2.447.760	2.510.186	2.500.329	2.314.127

## EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



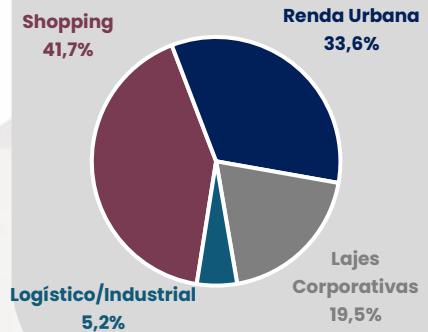
# CARTEIRA

## VISÃO GERAL

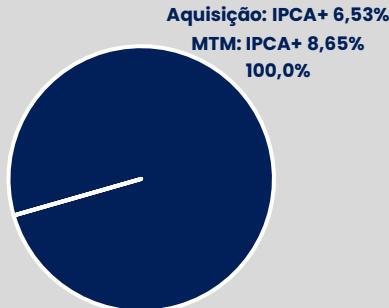
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 15 CRIs que representam 28,6% dos ativos e 97 FIIs que representam 61,6%. Além disso, 4,4% dos ativos estão alocados em operações de carregos, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. 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

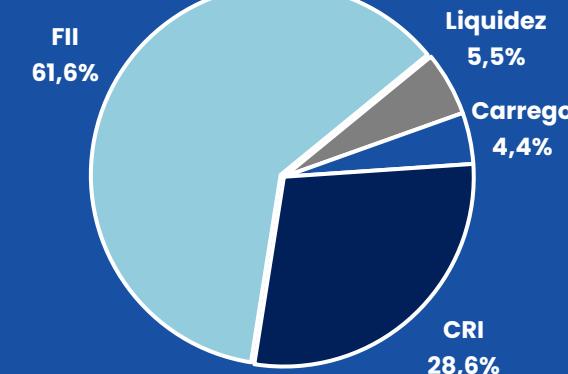
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



#### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

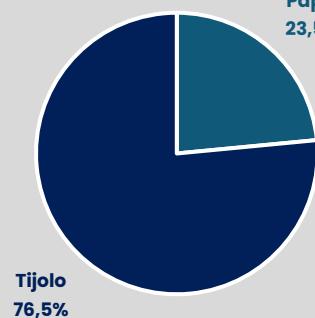


### CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

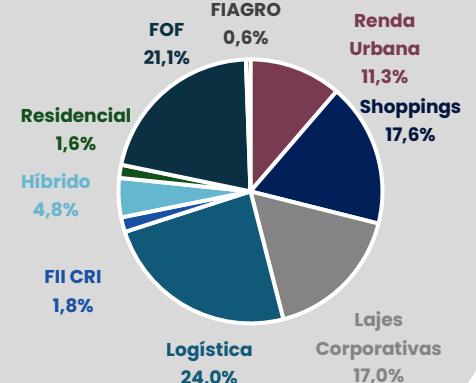


### CARTEIRA DE FII

#### EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

# CARTEIRA DE CRÉDITO

## RESUMO POR SEGMENTO



O Fundo possui uma carteira com 15 casos de crédito, representando 28,6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 41,7% da carteira de crédito (11,9% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,53% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,65%).** A carteira possui duration médio de 5,0 anos; spread médio de 0,65%; taxa nominal média de 13,88% e LTV médio de 61,98%.

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	436.062.747	11,92%	4,15	6,22%	8,96%	12,49%	0,60%	4,13%	13,78%	17,31%	40,55%	6.330.861
Renda Urbana	351.361.865	9,60%	5,61	6,58%	8,55%	11,16%	0,95%	3,56%	14,27%	16,88%	76,87%	-3.588.070
Lajes Corporativas	203.925.797	5,57%	4,52	6,59%	8,17%	11,42%	0,13%	3,37%	13,22%	16,46%	77,20%	325.684
Logístico/Industrial	54.574.650	1,49%	10,48	8,48%	8,59%	9,99%	0,98%	2,38%	14,63%	16,03%	80,58%	70.434
<b>Total</b>	<b>1.128.500.836</b>	<b>31,74%</b>	<b>4,96</b>	<b>6,66%</b>	<b>8,65%</b>	<b>11,70%</b>	<b>0,65%</b>	<b>3,70%</b>	<b>13,88%</b>	<b>16,93%</b>	<b>61,98%</b>	<b>3.138.908</b>

<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.



Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

# CARTEIRA DE FII

## RESUMO POR SEGMENTO



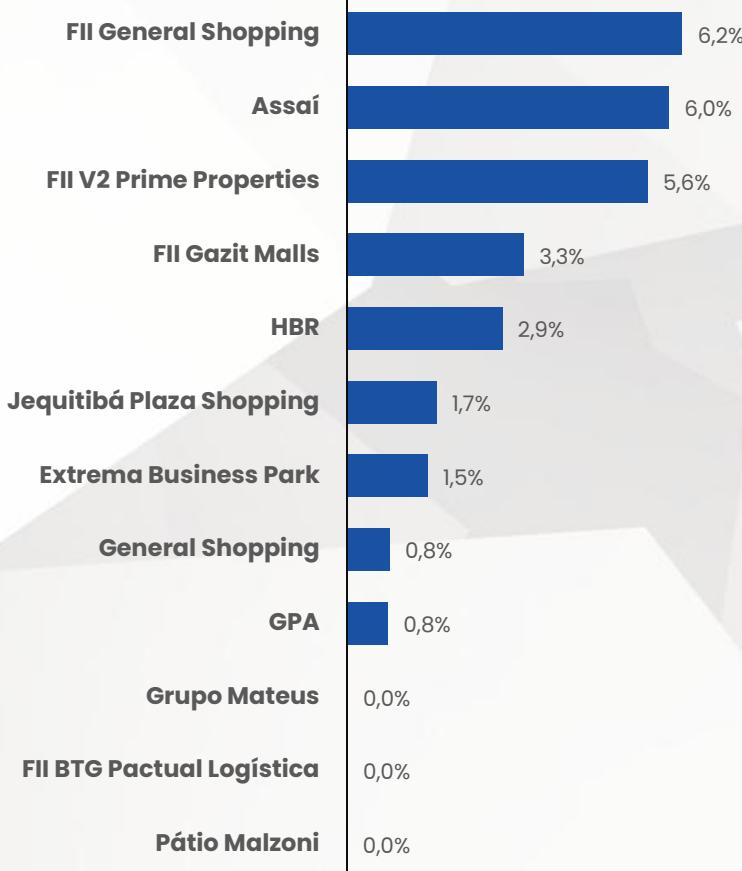
O Fundo possui uma carteira com 97 fundos imobiliários, representando 61,6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logística, com 24,0% da carteira de FII (14,7% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 76,5% é composta por fundos de tijolo e 23,5% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,94x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 8,1% 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	539.902.722	14,75%	24,0%	15,55%	20	1,02x	-1,6%	0,70%	8,75%
FOF	476.244.784	13,01%	21,1%	7,25%	7	1,00x	0,5%	0,17%	2,07%
Shoppings	395.598.310	10,81%	17,6%	12,80%	11	0,76x	31,8%	0,53%	6,54%
Lajes Corporativas	383.438.916	10,48%	17,0%	8,35%	17	0,85x	17,8%	0,25%	3,08%
Renda Urbana	254.000.084	6,94%	11,3%	6,67%	8	1,05x	-4,9%	0,92%	11,63%
Híbrido	107.867.598	2,95%	4,8%	7,02%	3	1,05x	-5,0%	0,60%	7,39%
CRI	40.577.425	1,11%	1,8%	40,14%	19	0,91x	9,8%	1,05%	13,36%
Residencial	36.104.944	0,99%	1,6%	0,35%	9	0,86x	16,0%	0,38%	4,71%
FIAGRO	12.399.554	0,34%	0,6%	0,00%	2	1,00x	0,1%	1,03%	13,07%
Agronegócio	7.887.894	0,22%	0,3%	1,59%	1	0,81x	24,2%	0,97%	12,23%
<b>Total</b>	<b>2.254.022.231</b>	<b>61,6%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97</b>	<b>0,94x</b>	<b>8,1%</b>	<b>0,51%</b>	<b>6,30%</b>

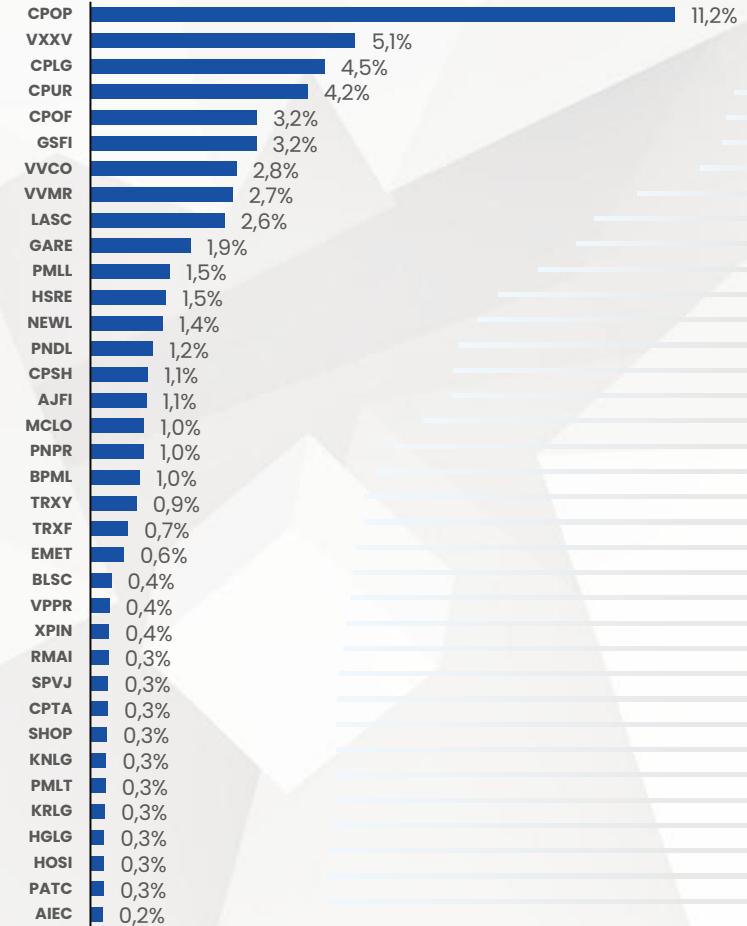


Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

### MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



### MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por fundos geridos pela Capitânia

CPOP: 23,7%
VXXX: 100,0%
CPLG: 95,1%
CPUR: 42,7%
CPOF: 71,6%
GSFI: 44,1%
VVCO: 95,8%
VVMR: 80,4%
LASC: 69,1%
GARE: 6,4%
PMILL: 10,5%
HSRE: 27,2%
NEWL: 48,5%
PNDL: 45,1%
CPSH: 41,2%
AJFI: 61,7%
MCLO: 7,2%
PNPR: 100,0%
BPML: 20,7%
TRXY: 34,1%
TRXF: 4,8%
EMET: 49,0%
BLSC: 100,0%
VPPR: 41,3%
XPIN: 5,9%
RMAI: 8,9%
SPVJ: 8,4%
CPTA: 47,7%
SHOP: 27,5%
KNLG: 0,0%
PMLT: 4,2%
KRLG: 45,5%
HGLG: 0,4%
HOSI: 35,6%
PATC: 86,8%
AIEC: 21,6%

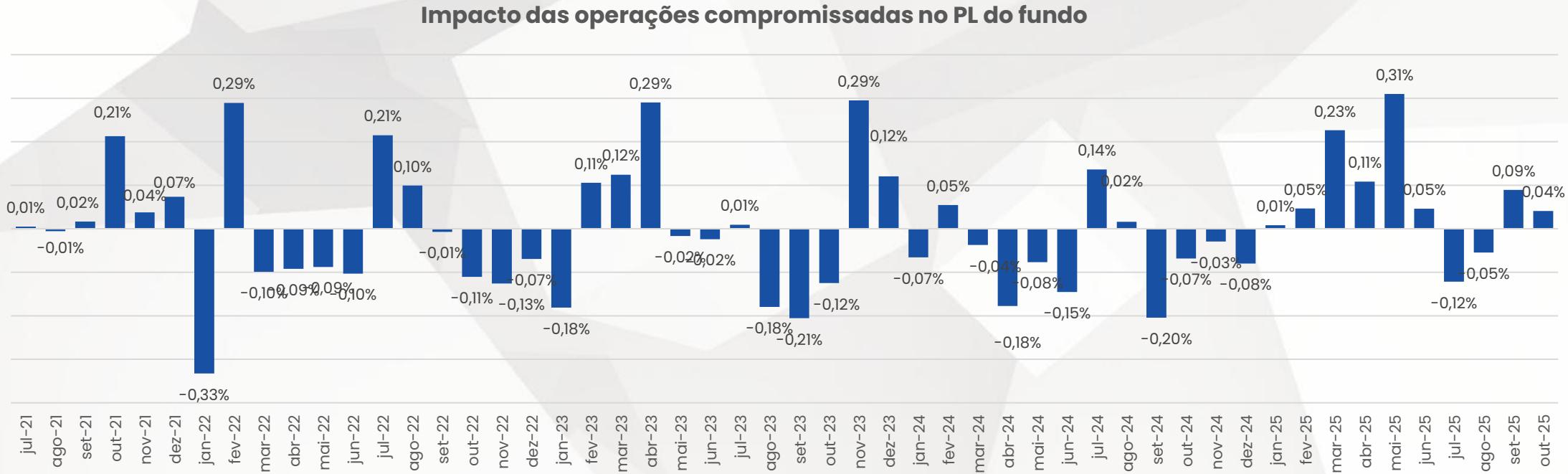


Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

# CARTEIRA – COMPROMISSADAS

## RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de outubro o CPTS possuía 19,0% 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 0,15% (cerca de 4,7 milhões de reais).



# CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



## 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.

# CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



## 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.

# CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



## 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	55,7%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em umas das principais regiões da cidade de SP. O imóvel foi comprado pelo FII BLCA11 por R\$ 38.400/m<sup>2</sup> 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	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.

# CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



## RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



### CRI Virgo 78E 1S Grupo Mateus (22L1417065)

**Vencimento:** 14/12/2039

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 8,275%
LTV	65,0%
Rating	-

A operação é uma alavancagem para a construção de uma nova Loja do Grupo Mateus em Sergipe pela construtora MHR Glória Empreendimentos Ltda. (“MHR”). A construtora celebrou um BTS de 25 anos com o Grupo Mateus para a loja em Nossa Senhora da Glória / SE. E o Mateus Supermercados S.A., por meio do BTS, se compromete a realizar o pagamento da locação independente da entrega da obra, caso não seja entregue até determinada data no âmbito do BTS.



### CRI GPA TRX Bari 83S 1E (20G0703083)

**Vencimento:** 15/10/2036

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	59,2%
Rating	-

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.



### 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.

# CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



## RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



### 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.



### 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.

# CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



## RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LOGÍSTICO/INDUSTRIAL



### CRI Opea 1E 466S BTLG Mauá (21L0640489)

**Vencimento:** 16/12/2028

Devedor	FII BTG Pactual Logística
Taxa de Emissão	IPCA + 5,90%
LTV	26,7%
Rating	-

O devedor da operação é o fundo imobiliário BTG Logístico (BTG11) que é um dos maiores fundos imobiliários de logística da indústria, com mais de R\$ 4,6 bilhões de valor de mercado e 1,3 milhão de m<sup>2</sup> de ABL. O recurso captado foi utilizado na alavancagem da compra do imóvel pelo FII, no caso do galpão localizado em Mauá, uma região de alta demanda por galpões logísticos e baixa vacância. O ativo foi entregue pré-locado com 30% de locação e atualmente está com vacância financeira zerada, é multiusuário



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

**Vencimento:** 25/04/2044

Devedor	Extrema Business Park
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	80,0%
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 m<sup>2</sup> 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.

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

