



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

NOVEMBRO DE 2025

MOVIMENTOS RECENTES DA CAPITÂNIA

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Para esse mês, gostaríamos de destacar uma aquisição importante de um novo fundo gerido pela Capitânia Investimentos.

O fundo em questão é o AD Shopping FII (ADSH), que resulta da parceria estratégica entre a Capitânia Investimentos e a AD Shopping, a maior administradora independente de shopping centers do Brasil. A estratégia do Fundo é focar na aquisição de participações relevantes em shopping centers que apresentem preços atrativos e alto potencial de crescimento. Esse potencial é destravado por meio de uma gestão profissionalizada do empreendimento.

O Fundo busca ativos, sobretudo sob controle de grupos familiares, onde a união de expertises da parceria AD Shopping e Capitânia se torna um diferencial.

A primeira aquisição do fundo foi a de 50% do ViaShopping Barreiro, localizado em Belo Horizonte, pelo valor total de R\$ 175.000.000. O shopping foi fundado em 2003 e conta com mais de 160 lojas e 169.116 m² de área construída. A transação foi paga 100% em cotas de CPTS11.

Seguimos observando e avaliando as melhores oportunidades para esse novo ciclo de Investimentos em diversos segmentos, conforme destacado nos relatórios anteriores, e uma contante geração de valor para os nossos investidores.



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

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)

2,47

R\$ 7,52 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

2,94

R\$ 8,96 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

11,83%

11,16% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,083

0,094 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,090

0,090 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

15,35%

13,47% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

6,0

7,5 nos últimos 12 meses

Cotistas
(Nº)

352.554

353.144 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

84%

89% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,50%

8,65% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	203,2% (10,3% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	254,1% (11,8% a.a.)
CDI	185,3% (9,7% a.a.)
CDI Líquido	143,8% (8,2% a.a.)
IMA-B	217,2% (10,8% a.a.)
IFIX	161,9% (8,9% a.a.)
Ibovespa	183,0% (9,6% a.a.)

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

12,4%

versus 8,8% do IFIX

TIR Posições Abertas:

12,3% versus 9,7% do IFIX

TIR Posições Encerradas:

12,8% versus 5,5% do IFIX

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

12,2%

versus 7,5% do IMA-B

TIR Posições Abertas:

10,2% versus 7,1% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:

13,3% versus 7,8% do IMA-B

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

COMENTÁRIO DO GESTOR

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade patrimonial do fundo em novembro foi de 1,47%, enquanto o IFIX avançou 1,86% e o IMA-B 2,04%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,52, o que representa um desconto de aproximadamente 16,0% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,96.

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 + 8,65% para IPCA + 8,50%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 1,54%, contra 1,86% do IFIX.

Novembro foi um mês de realização de acomodação dos mercados. Ações mundiais subiram 0,2%, fundos imobiliários globais subiram 1,7%. O dólar caiu 0,3% perante as moedas pares e perdeu 1% para as emergentes. As taxas de dez anos do Tesouro americano caíram de 4,08% para 4,02%. O Ibovespa subiu 6,4% no mês e já acumula 32% de alta em 2025. Em dólares, já são 53% de alta no ano, situando a bolsa brasileira no grupo da meia dúzia mais rentável do mundo. Ao mesmo tempo, ainda é uma das raras bolsas com P/E de um dígito.

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 novembro, o CPTS possuía em sua carteira 14 CRIs, que representam 28,8% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,50% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 100 FIIs, que representam 62,7% dos ativos, sendo que 79,2% da carteira é composta por fundos de tijolo e 20,8% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +19,1% e de +7,4% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +27,9% sobre a carteira de FIIs ou de 18,1% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

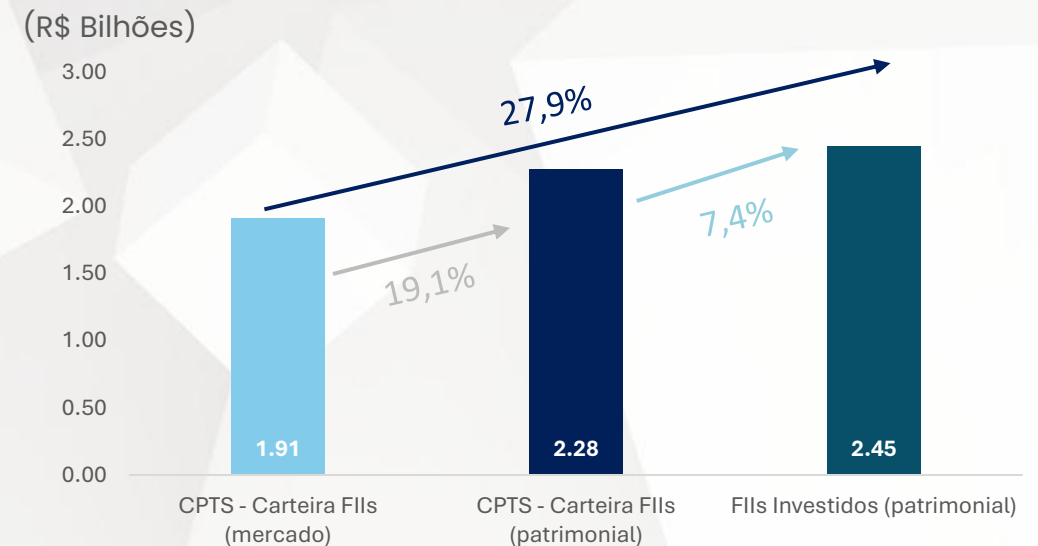


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 28/11/2025 de R\$ 7,52 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,83% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos).

TABELA DE SENSIBILIDADE (todos os ativos)

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,77	15,31%	-0,90%	14,27%
6,85	15,05%	-0,90%	14,01%
6,92	14,79%	-0,90%	13,76%
7,00	14,53%	-0,90%	13,50%
7,07	14,28%	-0,90%	13,26%
7,15	14,04%	-0,90%	13,01%
7,22	13,79%	-0,90%	12,77%
7,30	13,55%	-0,90%	12,53%
7,37	13,31%	-0,90%	12,29%
7,45	13,07%	-0,90%	12,06%
7,52	12,84%	-0,90%	11,83%
7,60	12,61%	-0,90%	11,60%
7,67	12,38%	-0,90%	11,37%
7,75	12,16%	-0,90%	11,15%
7,82	11,94%	-0,90%	10,93%
7,90	11,72%	-0,90%	10,71%
7,97	11,50%	-0,90%	10,50%
8,05	11,28%	-0,90%	10,28%
8,12	11,07%	-0,90%	10,07%
8,20	10,86%	-0,90%	9,86%
8,27	10,65%	-0,90%	9,66%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,77	14,66%	-0,90%	13,63%
6,85	14,40%	-0,90%	13,37%
6,92	14,14%	-0,90%	13,11%
7,00	13,89%	-0,90%	12,86%
7,07	13,64%	-0,90%	12,61%
7,15	13,39%	-0,90%	12,37%
7,22	13,14%	-0,90%	12,12%
7,30	12,90%	-0,90%	11,88%
7,37	12,66%	-0,90%	11,65%
7,45	12,43%	-0,90%	11,41%
7,52	12,19%	-0,90%	11,18%
7,60	11,96%	-0,90%	10,95%
7,67	11,73%	-0,90%	10,73%
7,75	11,51%	-0,90%	10,51%
7,82	11,29%	-0,90%	10,29%
7,90	11,07%	-0,90%	10,07%
7,97	10,85%	-0,90%	9,85%
8,05	10,64%	-0,90%	9,64%
8,12	10,42%	-0,90%	9,43%
8,20	10,21%	-0,90%	9,22%
8,27	10,01%	-0,90%	9,02%



Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS

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

RESULTADO DAS OPERAÇÕES DOS FIIs CAPITÂNIA

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Na tabela abaixo, apresentamos a performance até o momento, do investimento pelo CPTS nos fundos geridos pela Capitânia. Destacamos que não há dupla cobrança de taxa de gestão A TIR média dos fundos Capitânia no CPTS foi de 19,3% contra uma TIR de 13,8% do IFIX, 13,3% do CDI e 9,6% 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.

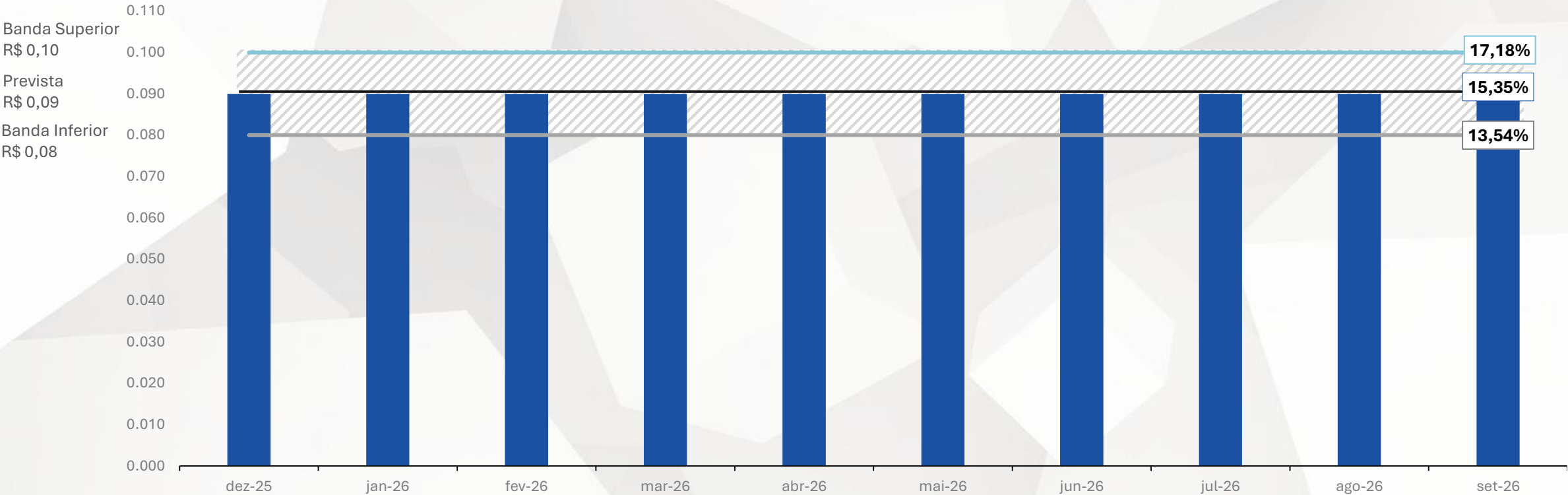
Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-51.221.713	9.426.941	4.975.961	Aberta	40.018.617	3.199.806	5,9%	10,1%	12,9%	7,5%
FOF	FII Capitânia REIT FOF	CPFF	-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	-1.216.833.643	1.193.630.038	15.660.770	Aberta	56.533.280	48.990.444	31,6%	9,6%	13,5%	9,4%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-795.794.870	679.607.829	11.985.625	Aberta	127.770.842	23.569.425	10,7%	16,4%	13,4%	10,3%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-767.949.114	449.057.485	0	Aberta	352.148.206	33.256.577	21,1%	19,9%	15,0%	15,1%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-427.923.717	369.043.487	21.137.248	Aberta	72.482.581	34.739.598	18,6%	12,6%	12,7%	7,2%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.799	76.922.112	16.890.190	Aberta	12.399.775	15.362.279	60,9%	9,1%	12,3%	5,2%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-925.488.747	873.940.387	26.782.174	Aberta	69.412.680	44.646.494	16,6%	15,3%	12,9%	9,9%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-928.258.359	848.876.901	0	Aberta	120.248.581	40.867.122	21,4%	9,6%	12,9%	7,2%
Total			-5.237.017.502	4.535.032.486	97.796.917	-	851.014.562	246.826.463	19,3%	13,8%	13,3%	9,6%

GUIDANCE DOS PRÓXIMOS DIVIDENDOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Com base no cenário atual e nas premissas de mercado, incluindo uma cotação de mercado de R\$ 7,52 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 15,35%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 17,18%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 13,54%).



Disclaimer

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

RESULTADO DO MÊS

RESULTADO FINANCEIRO DO FUNDO (REGIME DE CAIXA)

No mês de novembro, o fundo apresentou resultado de R\$0,083/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,002/cota.

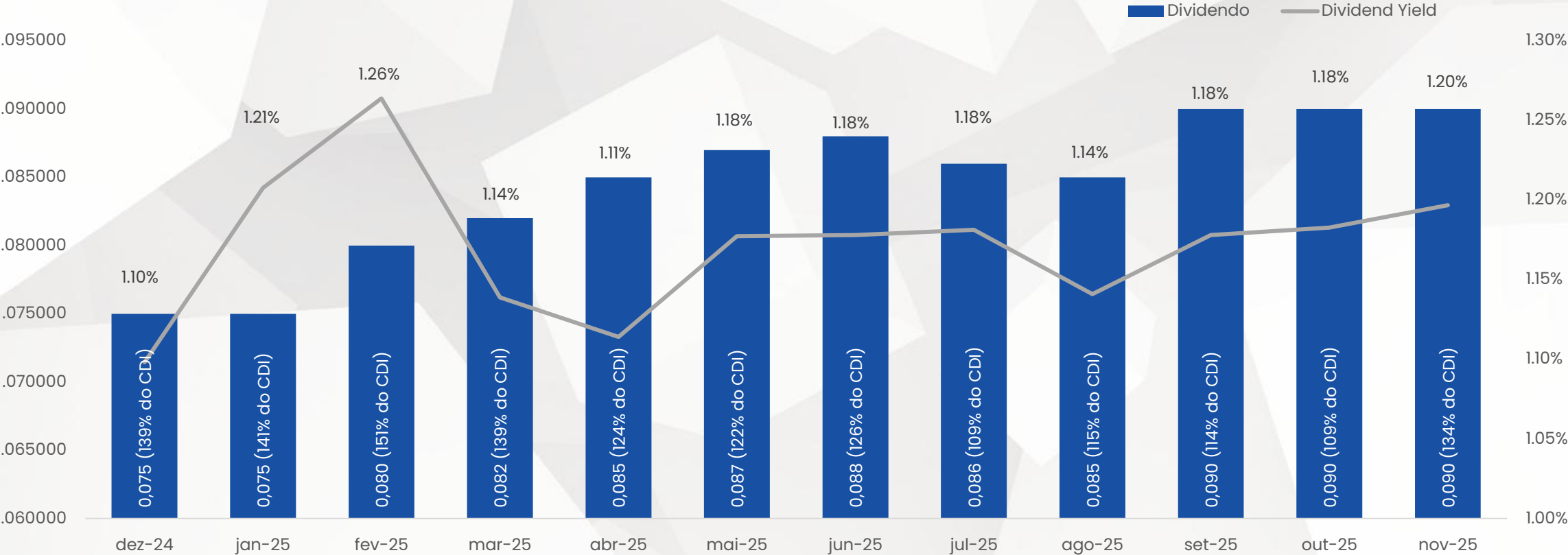
DRE - FII Capitânia Securities II	May-25	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Acumulado 2025
Receitas	39.047.222	39.507.867	38.989.617	39.877.523	44.761.643	44.625.138	40.010.617	415.439.733
Renda fixa	749.263	491.082	376.581	234.638	609.579	301.899	320.203	4.331.266
Rendimento de CRIs	12.435.623	9.397.239	11.665.653	9.638.431	7.724.475	6.674.441	7.363.634	100.785.466
Juros	6.735.181	5.205.073	5.900.916	5.999.293	5.832.008	5.234.547	5.210.037	60.601.790
Atualização monetária	5.700.442	4.192.166	5.764.736	3.639.139	1.892.467	1.439.894	2.153.597	40.183.675
Resultado com a negociação de CRIs	2.026.660	1.246.335	3.471.306	2.140.463	-573.488	4.256.915	64.048	26.899.547
Ganho de capital	647.811	1.505.855	-372.701	-1.354.019	-738.873	743.253	-177.965	-7.270.264
Atualização monetária	1.378.848	-259.520	3.844.007	3.494.482	165.385	3.513.662	242.013	34.169.810
Rendimento de FII	10.813.985	10.060.334	14.373.943	12.431.138	12.496.365	13.116.508	11.818.588	137.929.104
Ganhos de capital de FII	13.021.691	18.312.877	9.102.134	15.432.853	24.504.711	20.275.375	20.444.143	145.494.351
Despesas	-10.291.822	-12.020.089	-11.270.155	-12.095.140	-14.252.575	-13.765.815	-12.259.418	-111.524.014
Taxa de administração	-216.606	-220.116	-222.139	-219.631	-224.994	-228.490	-225.392	-2.343.108
Taxa de gestão e performance	-1.097.999	-1.219.894	-1.221.114	-1.226.896	-1.297.349	-1.335.077	-1.400.139	-12.768.046
Imposto sobre ganho de capital	-2.671.921	-3.662.575	-1.820.429	-3.086.557	-4.509.853	-4.055.075	-3.970.645	-28.653.356
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-6.189.549	-6.842.714	-7.941.930	-7.471.715	-8.062.873	-8.080.625	-6.007.007	-66.061.159
Outras despesas	-115.746	-74.789	-64.543	-90.341	-157.506	-66.548	-656.235	-1.698.345
Resultado	28.755.400	27.487.778	27.719.462	27.782.382	30.509.068	30.859.323	27.751.198	303.915.719
Resultado / Cota	0,090	0,084	0,084	0,085	0,093	0,094	0,084	0,939
Distribuição	27.652.816	28.913.133	28.256.016	27.927.458	29.570.250	29.570.250	29.570.250	303.800.833
Distribuição / Cota	0,087	0,088	0,086	0,085	0,09	0,09	0,09	0,938
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	15,08%	15,09%	15,13%	14,58%	15,09%	15,15%	15,35%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12,61%	12,62%	13,02%	12,78%	12,70%	13,11%	13,47%	
Resultado Acumulado	2.281.489	856.134	319.580	174.505	1.113.323	2.402.397	583.346	
Resultado Acumulado / Cota	0,007	0,003	0,001	0,001	0,003	0,007	0,002	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de novembro foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 17/12/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 133,8% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

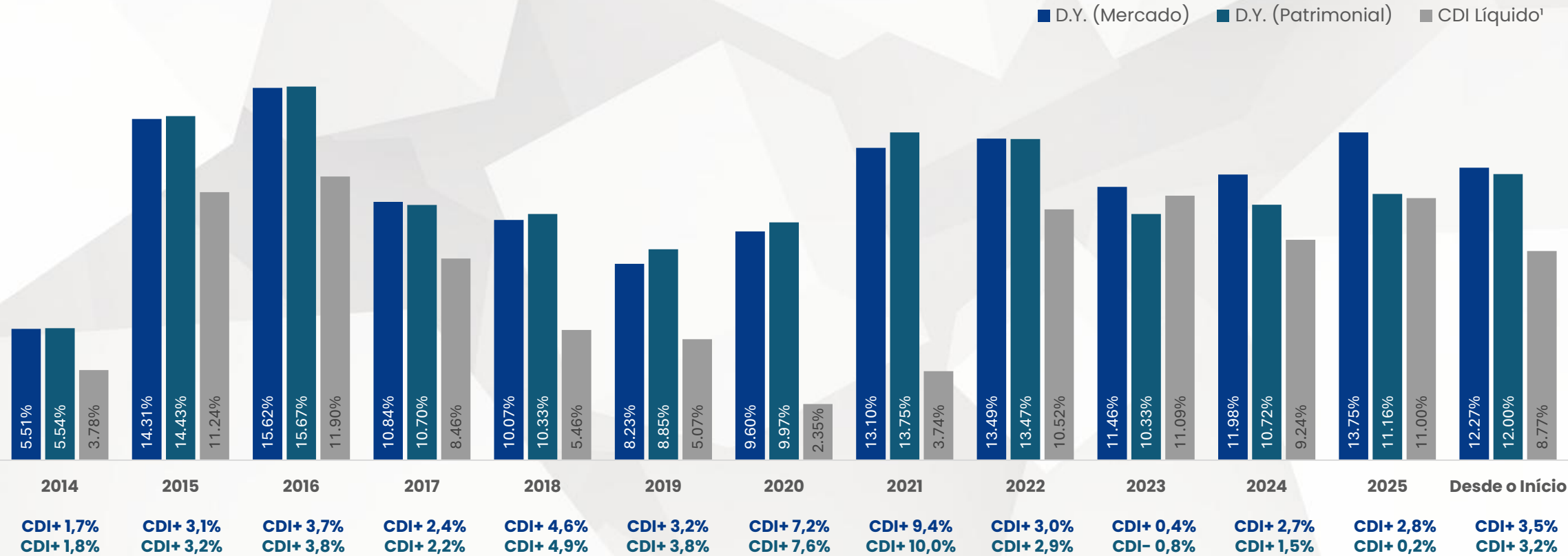


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

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

Histórico de Distribuição – CPTS11

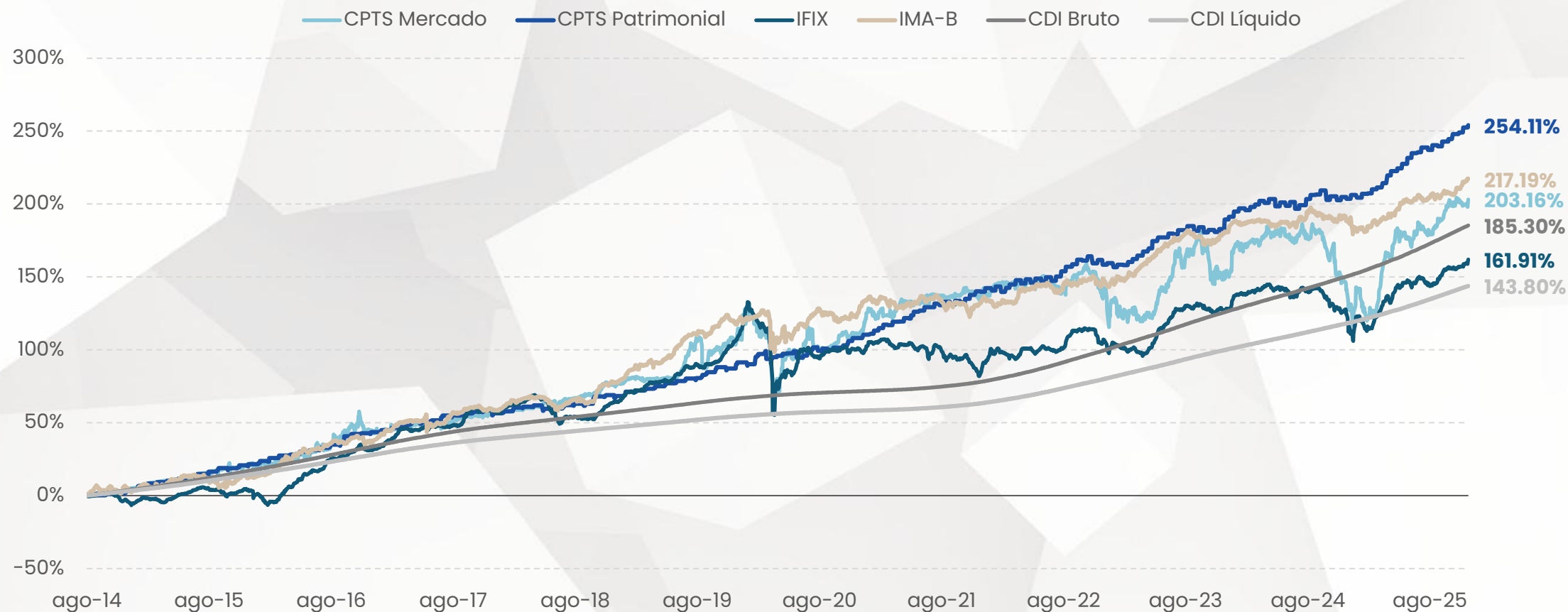


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

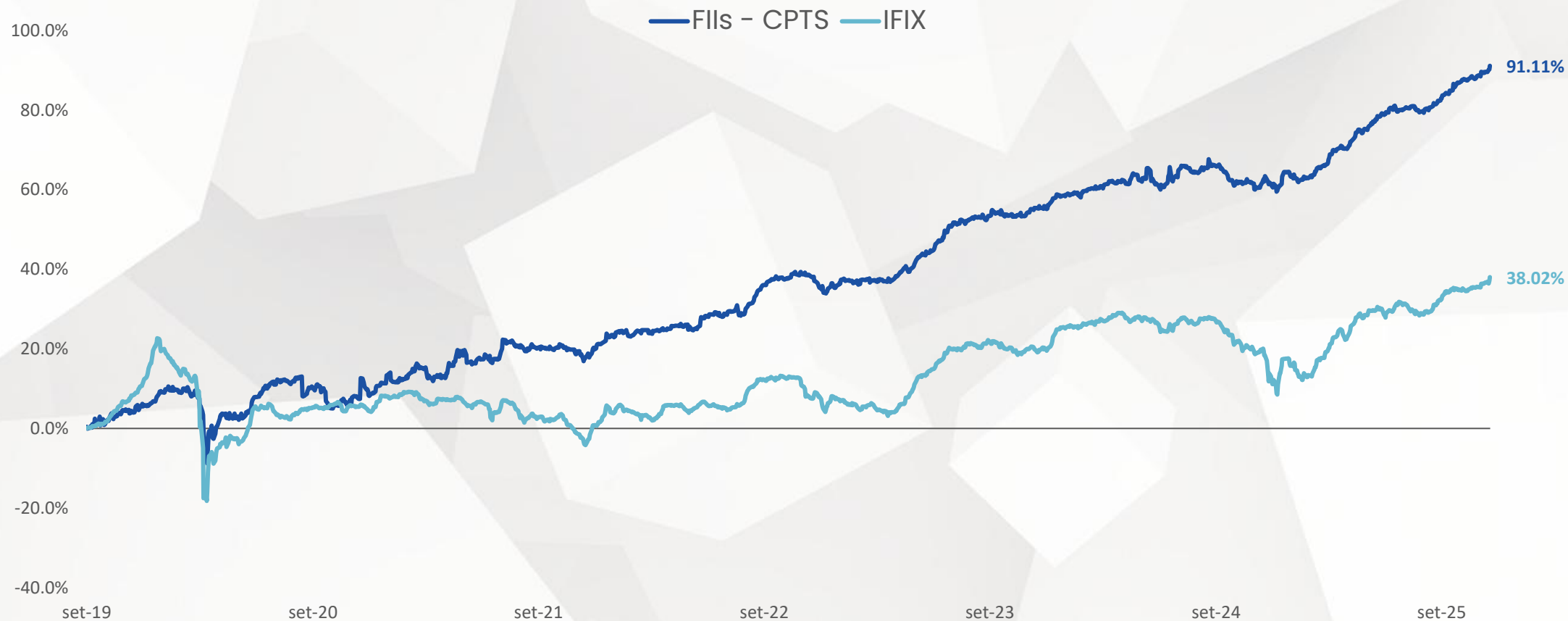
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em novembro foi equivalente a 0% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,47% versus 1,86% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 203,2% e a cota patrimonial rendeu 254,1% versus 161,9% do IFIX e 185,3% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em novembro foi de 1,54% versus 1,86% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 91,11% versus 38,02% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 6.2 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 10,14%, spread de 0,74%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
21K1073642	IPCA	CRI Opea 4E 218S CPLG UrbanHub Osasco	64.367.590	7,20%	0,32%
20K0660743	IPCA	CRI Opea 1E 331S Shopping Maringá Park	41.719.658	8,18%	0,01%
19L0840477	IPCA	CRI Bari 1E 75S HBCR Caucaia	5.000.018	10,57%	0,72%
19G0834961	IPCA	CRI Bari 1E 70S GLP GPA	1.241.094	8,40%	0,82%
Total			112.328.360	7,73%	0,23%

¹ As compras definitivas estão em negrito e itálico na tabela.
² O termo compras/vendas definitivas se refere a operações que realizamos no mercado primário ou secundário e não se confundem com operações temporárias para fins de gestão de caixa e/ou reconhecimento de correção monetária.

MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

VENDAS

• No mês, realizamos a venda definitiva¹² de R\$ 55.2 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,50%, spread de 0,90%.

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	<i>CRI Opea 334E 2S Extrema II</i>	55.125.563	8,48%	0,52%	8,50%	0,90%	-107.493	-17.128
22L1309906	IPCA	CRI Opea 62E 1S General Shopping	28.852.861	8,14%	8,51%	8,28%	-0,20%	-129.155	205.074
19L0840477	IPCA	CRI Bari 1E 75S HBCR Caucaia	5.072.050	10,57%	10,09%	10,00%	1,52%	55.540	9.276
22L1417065	IPCA	<i>CRI Virgo 78E 1S Grupo Mateus</i>	83.601	9,75%	7,92%	9,25%	1,07%	2.376	-6.882
21L0640489	IPCA	<i>CRI Opea 1E 466S BTLG Mauá</i>	40.553	11,47%	9,73%	10,18%	0,77%	767	-231
Total			89.174.628	8,49%	3,66%	8,52%	0,58%	-177.965	190.109

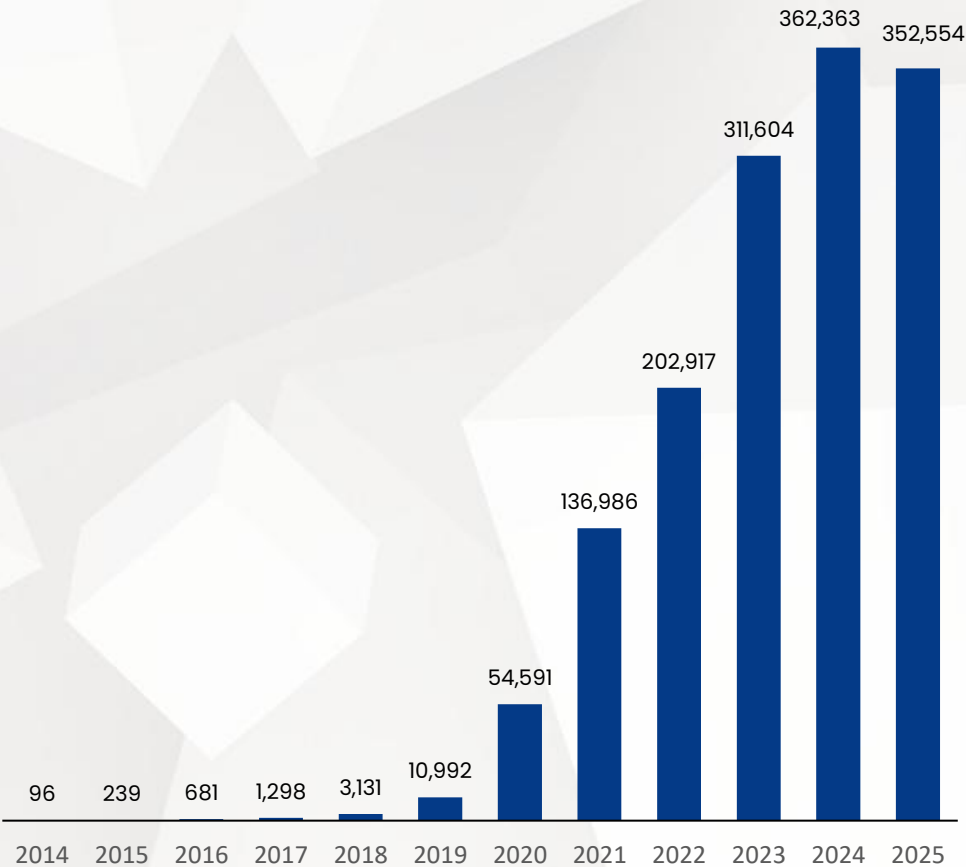
¹ As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

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

No mês de novembro foi negociado um volume de R\$ 114.031.197, o que representa uma média diária de R\$ 6.001.642. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 352.554 cotistas, uma variação de -0,17% em relação ao mês anterior.

	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	133.227	104.423	167.451	114.031	1.993.439
Média Diária (R\$ Mil)	6.344	4.746	7.280	6.002	7.512
Giro Mensal (%)	5,5%	4,2%	6,7%	4,6%	6,7%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.447.760	2.510.186	2.500.329	2.470.759	2.327.913

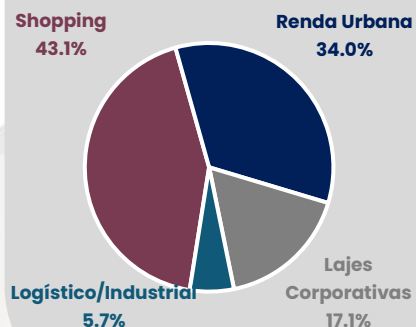
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



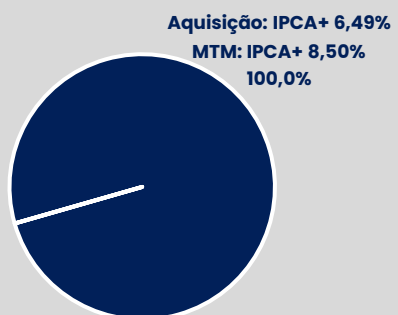
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 14 CRIs que representam 28,8% dos ativos e 100 FIs que representam 62,7%. Além disso, 3,4% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. 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 FIs 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

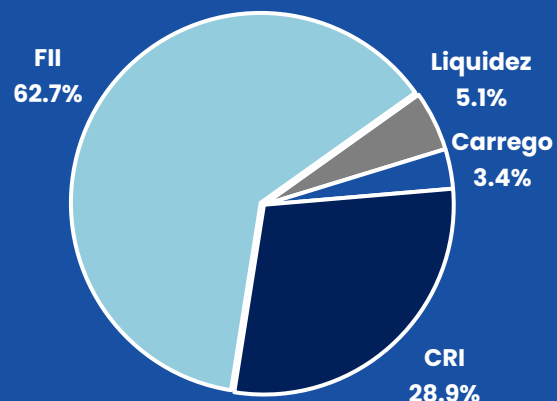
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

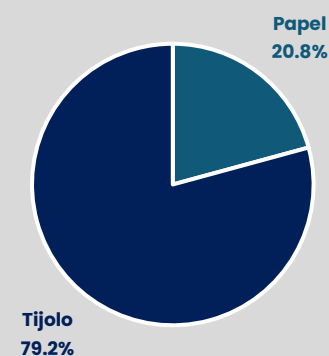


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

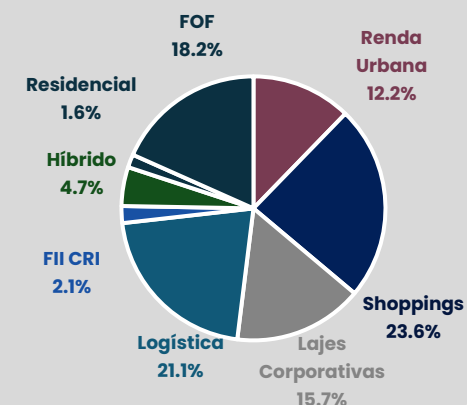


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 14 casos de crédito, representando 28,9% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 43,1% da carteira de crédito (12,4% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,49% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,50%).** A carteira possui duration médio de 4,6 anos; spread médio de 0,87%; taxa nominal média de 13,77% e LTV médio de 59,44%. A carteira acumula R\$ 6,03 milhões (R\$ 0,019 por cota) de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Duration	Aquisição IPCA + (%)	MtM IPCA + (%)	Taxa implícita ¹ IPCA + (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente Implícito ¹ (%)	Taxa nominal (%)	Taxa nominal implícita ¹ (%)	LTV (%)	AM acumulada (R\$)
Shopping	451.719.894	12,43%	4,10	6,28%	8,69%	12,60%	0,77%	4,68%	13,62%	17,53%	42,59%	7.435.037
Renda Urbana	356.028.165	9,80%	5,63	6,59%	8,27%	11,12%	0,55%	3,40%	13,46%	16,32%	76,69%	-2.323.447
Lajes Corporativas	179.605.874	4,94%	4,51	6,59%	7,95%	11,50%	0,85%	4,41%	13,70%	17,25%	67,33%	923.021
Logístico/Industrial	59.832.948	1,65%	2,75	7,20%	10,02%	15,86%	3,55%	9,39%	16,88%	22,72%	60,00%	-5.087
Total	1.048.421.216	28,85%	4,62	6,49%	8,50%	12,09%	0,87%	4,47%	13,77%	17,36%	59,44%	6.029.524

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



CARTEIRA DE FII

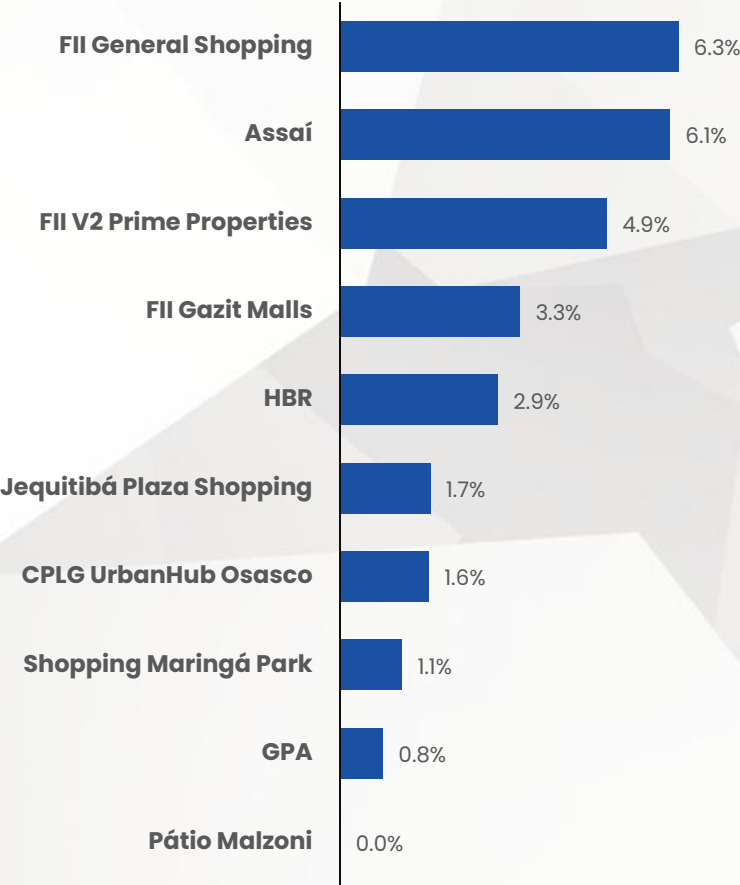
RESUMO POR SEGMENTO



O Fundo possui uma carteira com 100 fundos imobiliários, representando 62,7% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Logística, com 23,6% da carteira de FII (14,8% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 79,2% é composta por fundos de tijolo e 20,8% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,94x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 7,4% 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.) (%)
Shoppings	538.252.202	14,81%	23,6%	12,80%	14	0,82x	21,8%	0,46%	5,66%
Logística	479.290.857	13,19%	21,1%	15,55%	22	0,97x	2,9%	0,48%	5,91%
FOF	413.644.052	11,38%	18,2%	7,25%	6	1,00x	0,2%	0,17%	2,02%
Lajes Corporativas	357.364.480	9,83%	15,7%	8,35%	16	0,89x	12,4%	0,29%	3,54%
Renda Urbana	276.660.113	7,61%	12,2%	6,67%	7	1,06x	-6,1%	0,92%	11,65%
Híbrido	107.735.413	2,96%	4,7%	7,02%	3	1,05x	-5,1%	0,59%	7,28%
CRI	46.864.300	1,29%	2,1%	40,14%	20	0,89x	12,1%	1,00%	12,69%
Residencial	36.076.401	0,99%	1,6%	0,35%	9	0,85x	17,9%	0,09%	1,03%
FIAGRO	12.399.775	0,34%	0,5%	0,00%	2	1,00x	0,1%	0,82%	10,35%
Agronegócio	8.542.222	0,24%	0,4%	1,59%	1	0,80x	25,8%	0,98%	12,38%
Total	2.276.829.815	62,7%	-	-	100	0,94x	7,4%	0,46%	5,65%

MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI
(% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII
(% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

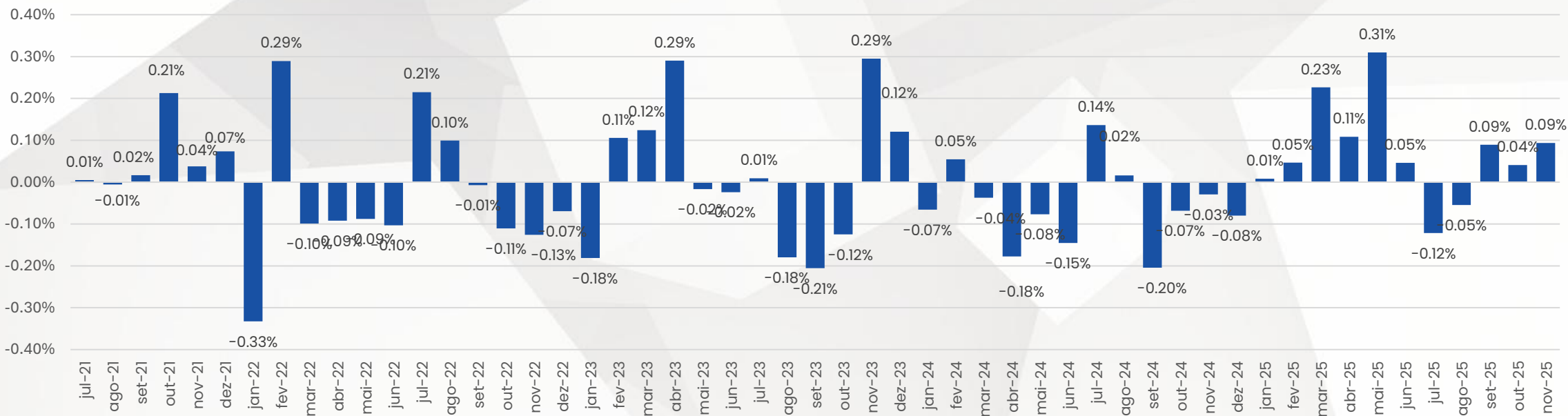
CPOP:	21,6%
VXXV:	100,0%
CPOF:	71,6%
GSFI:	44,1%
ADSH:	100,0%
JCIN:	85,0%
HSRE:	27,2%
VVMR:	80,4%
LASC:	69,9%
VVCO:	95,9%
TRXF:	7,5%
CPSH:	42,1%
GARE:	5,5%
CPUR:	51,3%
CPLG:	55,4%
PMLL:	10,1%
NEWL:	48,8%
PNDL:	45,1%
AJFI:	62,8%
MCLO:	7,2%
PNPR:	100,0%
BPML:	21,0%
TRXY:	34,1%
GGRC:	1,6%
KNLG:	0,1%
EMET:	48,0%
BLSC:	100,0%
VPPR:	42,2%
XPIN:	5,9%
SPVJ:	8,4%
CPTA:	47,7%
SHOP:	26,6%
RMAI:	9,0%
PMLT:	4,2%
KRLG:	45,5%
HGLG:	1,4%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de novembro o CPTS possuía 18,4% 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 0,24% (cerca de 7,4 milhões de reais).

Impacto das operações compromissadas no PL do fundo



RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – SHOPPING



CRI Truesec 1E 331S Shopping Maringá Park (20K0660743)

Vencimento: 16/11/2032

Devedor	Shopping Maringá Park
Taxa de Emissão	IPCA + 6,85%
LTV	44,2%
Rating	-

O ativo lastro da operação é o Shopping Maringá, localizado na região central de Maringá – PR, que conta um tráfego de pedestres em torno de 25 mil e um fluxo de veículos em torno de 30 mil/dia, tendo o ativo uma circulação média de 400.000 pessoas / mês. A operação conta com: (i) Alienação fiduciária (II) cessão fiduciária dos recebíveis de locação do imóvel e fundo de reserva.



CRI Truesec 1E 236S GSFI (20G0800227)

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	FII General Shoppings
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	41,1%
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.

CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



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

Vencimento: 15/06/2036

Devedor	Jequitibá Plaza Shopping
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50%
LTV	47,1%
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 – 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	57,8%
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/m² e está 100% locado para o Google (66%), Planner (17%) e Casa dos ventos (17%). Os covenants são: LTC <85%, LTV <70% e ICSD >1.4x. O LTV inicial é de 55% e o CRI conta com AF do ativo e CF dos recebíveis de locação.



CRI Virgo 4E 264S Evolution (21F0097589)

Vencimento: 20/05/2036

Devedor	FII V2 Prime Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5,80%
LTV	67,3%
Rating	-

A operação foi feita para alavancar a compra de 3 lajes AAA pelo FII V2 Properties, gerido pela V2: o Faria Lima Plaza, localizado em São Paulo, o iTower e o Evolution, localizados em Alphaville. As 4 séries de CRIs compartilham a garantia. Hoje o fundo tem uma alta vacância e aos poucos vem conseguindo reduzir a vacância nos últimos anos. Acreditamos que nos próximos meses/anos o fundo deve ser capaz de equilibrar sua situação financeira.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



CRI GLP GPA Bari 1E 70S (19G0834961)

Vencimento: 15/03/2035

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 4.50%
LTV	N/A
Rating	-

O CRI é destinado a alavancagem da operação de BTS com o GPA pelo FIP da GLP. O desenvolvedor do ativo e tomador de recursos é a GLP. O CRI contará com garantia do próprio ativo (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico (caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente) do GPA. Ou seja, é um risco Grupo Pão de Açúcar com bastante garantia real e um sponsor imobiliário forte por trás (GLP). GPA está com dívida líquida / Ebitda de 3,1x no 3T25 e com foco em redução da alavancagem.



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

Vencimento: 15/10/2036

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	58,7%
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	56,4%
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.

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	82,2%
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	76,8%
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	86,9%
Rating	-

CRI que possui como garantia a AF de 3 lojas da bandeira Assaí, 2 no Sudeste e 1 no Norte. Ao todo são 41.675m² de ABL com valor de aquisição de R\$209mm adquiridas pelo FII TRXF11 (posteriormente o fundo CPUR11 comprou os ativos do TRXF11, passando a ser o novo cedente) com contratos atípicos casados com o prazo de vencimento do CRI.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



CRI Bari 1E 98S Assaí CPUR II (21K0665223)

Vencimento: 10/11/2041

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	41,1%
Rating	-

O devedor da operação é o fundo imobiliário Capitânia Renda Urbana (CPUR11) que é um dos maiores fundos imobiliários de renda urbana da indústria, com mais de R\$ 600 milhões de valor de mercado e 115 mil m² de ABL. O fundo é majoritariamente institucional mas também possui cotistas PF. Os imóveis lastro da operação são lojas adquiridas a um preço abaixo do valor de laudo e com LTV inicial de 70,9%, ICSD estabilizado em 1,00x após período de carência de pagamentos de principal e break-even perto dos R\$ 4.300/m², quase 30% de desconto para o valor avaliado.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – LOGÍSTICO/INDUSTRIAL



CRI Opea 4E 218S CPLG UrbanHub Osasco (21K073642)

Vencimento: 20/12/2031

Devedor	CPLG UrbanHub Osasco
Taxa de Emissão	IPCA + 7.20%
LTV	60,0%
Rating	-

O devedor da operação é o fundo imobiliário Capitânia Logística (CPLG11) que é um dos maiores fundos imobiliários de logística da indústria, com mais de R\$ 460 milhões de PL e 108 mil m² de ABL própria. O imóvel lastro da operação é um galpão logístico de 35.011 m² de ABL localizado na cidade de Osasco/SP, com LTV inicial de 40% (o imóvel é avaliado em cerca de R\$160 milhões), ICSD estabilizado em 1,2x após período de carência de pagamentos de principal e break-even em cerca de R\$ 1.800/m², quase 60% de desconto para o valor de laudo (R\$4.500 / m²).

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

