



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

DEZEMBRO DE 2025

COMENTÁRIO ESPECIAL

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



É com grande satisfação que apresentamos o último relatório de 2025. O ano foi marcado por forte atuação da equipe de gestão e por resultados satisfatórios para nossos cotistas no ano. Ao longo deste relatório, destacamos os principais acontecimentos de 2025 envolvendo o CPTS11, bem como um panorama do trabalho desenvolvido nos demais fundos sob nossa gestão.

RENTABILIDADE HISTÓRICA – CAPITÂNIA SECURITIES AGO 2014 A DEZ 2025

	2014*	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Acumulado
CPTS Patrimonial	4.01%	17.58%	17.44%	9.15%	7.92%	13.11%	9.91%	15.18%	7.40%	13.67%	3.21%	20.46%	267.76%
IMA-B	4.28%	8.88%	24.81%	12.79%	13.06%	22.95%	6.41%	-1.26%	6.37%	16.05%	-2.44%	13.17%	218.16%
CPTS Mercado	5.36%	15.01%	16.95%	10.94%	13.24%	24.27%	3.20%	5.05%	-2.08%	15.16%	-10.13%	30.46%	217.09%
CDI	4.45%	13.23%	14.00%	9.95%	6.42%	5.97%	2.77%	4.40%	12.37%	13.05%	10.87%	14.31%	188.79%
IFIX	-4.35%	5.41%	32.33%	19.41%	5.62%	35.98%	-10.24%	-2.28%	2.22%	15.50%	-5.89%	21.15%	170.14%

No quadro acima, apresentamos a **rentabilidade das cotas patrimonial e de mercado** – ambas ajustadas pelos proventos distribuídos e pelos custos de emissão do fundo – em **comparação aos índices pareáveis** desde o início da série histórica. **Inicialmente, o fundo manteve uma carteira com perfil mais High Yield**, composta por ativos que oferecem retornos mais elevados em relação à média, em função de um maior nível de risco de crédito das operações. Esse cenário se alterou **a partir de meados de 2018**, quando o **fundô passou a adotar uma estratégia com perfil predominantemente High Grade**, caracterizada por operações menos agressivas e mais conservadoras – abordagem que seguimos mantendo desde então. A tese era ancorar emissões de maior tamanho e ser mais **ativo no mercado secundário**, gerando **retornos maiores ajustados ao risco dado nosso viés de trading**. Complementarmente, em **novembro de 2024**, houve a **alteração do regulamento do fundo** para a classificação de **Hedge Fund**. Até então, a maior parte da carteira era composta por CRIs, **após essa mudança, o fundo passou a alocar majoritariamente em fundos imobiliários**, adquiridos a **níveis de preço bastante atrativos** dado o grande período de bear market que a bolsa sofreu desde o pico atingido pelo IFIX em Jan/2020.

* Desde o início de fundo em 05/08/2014.

COMENTÁRIO ESPECIAL

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



As distribuições realizadas em 2025 resultaram em um **Dividend Yield (D.Y.) de 15,07% em relação à cota de mercado¹** e de **12,25% em relação à cota patrimonial**. Consideramos esse desempenho particularmente atrativo para uma carteira com perfil high grade e diversificada em FIIs com maior viés para o ganho de capital. Geramos alpha em relação ao CDI, especialmente em um ano marcado por uma política monetária restritiva e taxas de juros mantidas em patamares elevados. Ainda assim, as distribuições do fundo foram capazes de gerar alpha de CDI +2,9% em relação ao CDI líquido (descontado o imposto de renda de 15%), com o pagamento de dividendos consistentemente acima do CDI ao longo de todo o ano.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Desde o Início
D.Y. (Mercado)	5.51%	14.31%	15.62%	10.84%	10.07%	8.23%	9.60%	13.10%	13.49%	11.46%	11.98%	15.07% ¹	12.29%
D.Y. (Patrimonial)	5.54%	14.43%	15.67%	10.70%	10.33%	8.85%	9.97%	13.75%	13.47%	10.33%	10.72%	12.25%	12.01%
CDI Líquido	3.78%	11.24%	11.90%	8.46%	5.46%	5.07%	2.35%	3.74%	10.52%	11.09%	9.24%	12.17%	8.81%
CDI + (Mercado)	CDI+ 1.7%	CDI+ 3.1%	CDI+ 3.7%	CDI+ 2.4%	CDI+ 4.6%	CDI+ 3.2%	CDI+ 7.2%	CDI+ 9.4%	CDI+ 3.0%	CDI+ 0.4%	CDI+ 2.7%	CDI+ 2.9% ¹	CDI+ 3.5%
CDI+ (Patrimonial)	CDI+ 1.8%	CDI+ 3.2%	CDI+ 3.8%	CDI+ 2.2%	CDI+ 4.9%	CDI+ 3.8%	CDI+ 7.6%	CDI+ 10.0%	CDI+ 2.9%	CDI- 0.8%	CDI+ 1.5%	CDI+ 0.1%	CDI+ 3.2%

VISÃO, MUDANÇAS E ALOCAÇÃO PRÉ ASSEMBLEIA X PÓS ASSEMBLEIA

Após a transformação do CPTS11 em um veículo mais flexível, o **perfil de alocação do fundo voltou a ser ajustado** – movimento que já realizamos em outros momentos ao longo de sua história – com o **objetivo de capturar as melhores oportunidades de mercado**. Em **2024**, o mercado de fundos imobiliários enfrentou um cenário desafiador: o **IFIX apresentou desempenho negativo**, encerrando o ano com uma **queda de -5,89%**, e diversos FIIs passaram a ser negociados a **níveis de desconto que, em nossa avaliação, não se justificavam**. Diante desse contexto, identificamos uma janela **relevante de oportunidade para alocação em ativos com elevada assimetria de retorno**. Para viabilizar essa estratégia, convocamos uma **assembleia junto aos cotistas com o objetivo de promover alterações estruturais no fundo**, incluindo, entre outras medidas, uma **maior flexibilidade na política de investimentos do fundo**, modernizando o regulamento, além da redução da taxa de gestão e a isenção de cobrança de forma temporária de taxa para investimentos em FIIs geridos pela Capitânia, ampliando a eficiência do veículo e alinhando ainda mais os interesses entre gestores e cotistas.

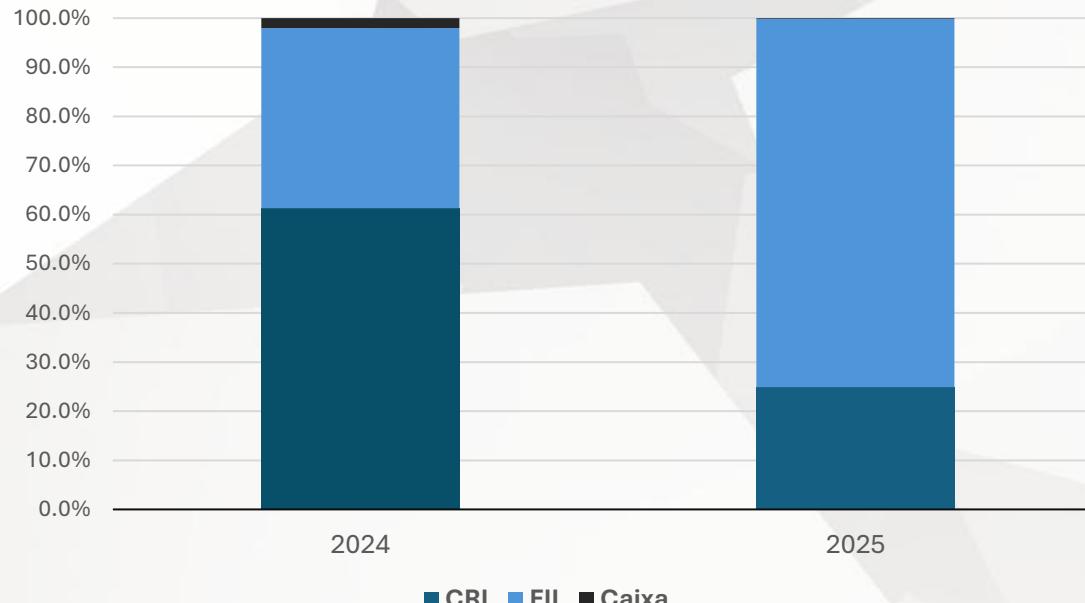
¹ Acumulado ao longo do ano composto do DY mensal (dividendo do mês / cota fechamento do mês).

COMENTÁRIO ESPECIAL

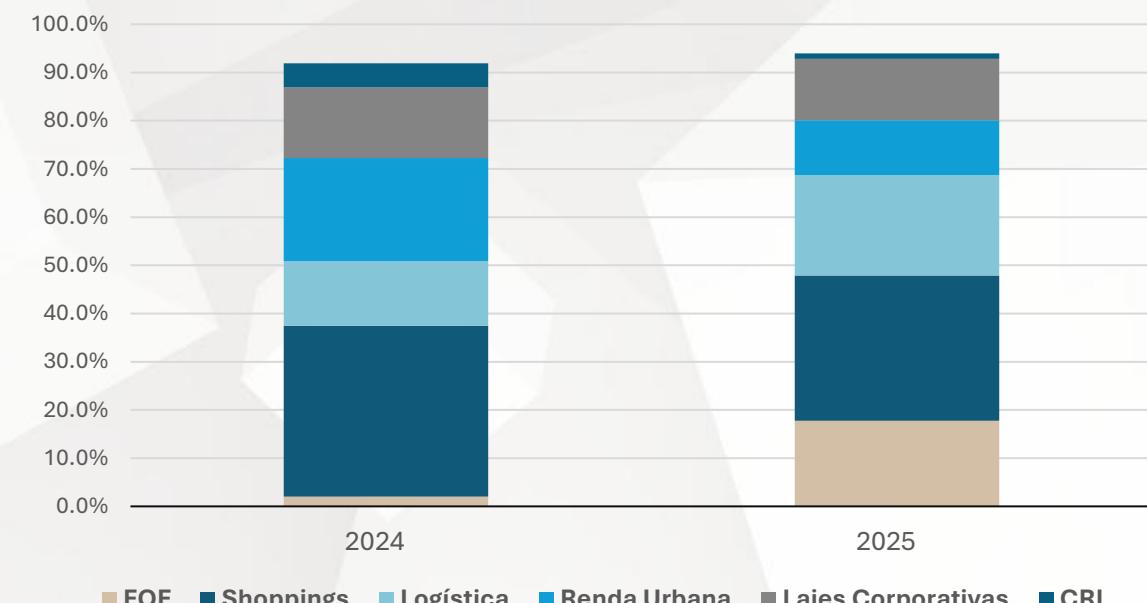
ALOCAÇÃO 2024 X 2025

Conforme ilustrado abaixo, a **redução do book de CRIs** do CPTS foi evidenciada após a mudança aprovada em assembleia de cotistas, ocasião em que a **maior parte dos ativos da carteira passou a ser composta por fundos imobiliários**, os quais, em nossa visão, **apresentavam maior potencial de upside**. Adicionalmente, ao longo do período, ajustamos o perfil de alocação do book de FIIs, com maior concentração no segmento de FOFs, em função do chamado “duplo desconto”, caracterizado pelo fato de esses veículos negociarem abaixo de seu valor patrimonial enquanto seus ativos investidos — outros fundos imobiliários — também se encontram descontados, potencializando o retorno em cenários de fechamento desses descontos. Por outro lado, reduzimos a exposição ao segmento de Renda Urbana, diante de um menor potencial de valorização, e aumentamos a alocação em Logística, considerando seu maior potencial de upside e uma melhor relação risco-retorno no contexto do cenário macroeconômico.

Alocação (%Ativos)



Alocação (% Book FII)

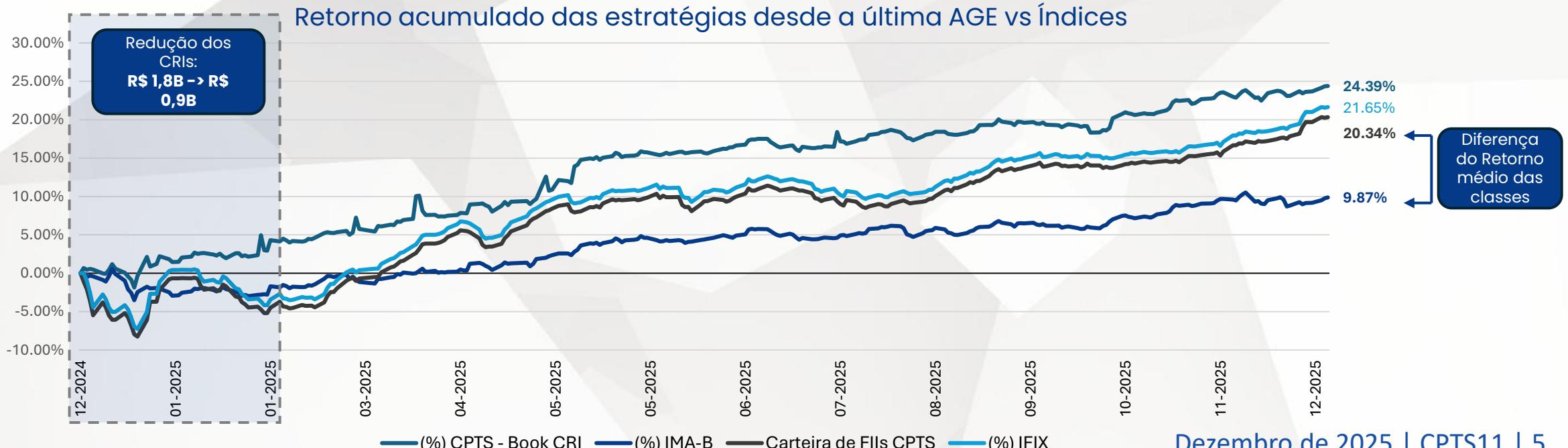


COMENTÁRIO ESPECIAL

BOOK FIIs x BOOK CRIs (Dez/24 até Dez/25)

Consideramos relevante **comparar a performance do book de FIIs e do book de CRIs do CPTS11 desde a mudança da carteira ocorrida ao final de 2024**. A possibilidade de vender os CRIs após a mudança do regulamento do fundo no final de 2024 nos permitiu **trocar CRIs em condições mais favoráveis**, sem impacto para o retorno patrimonial, e **usar o caixa para comprar FIIs que geraram mais de 20% de retorno no período**, enquanto o IMA-B que é o principal índice de **referência da carteira de CRI entregou um retorno abaixo de 10% no mesmo período**. Em 65 dias após aprovação da AGE, **reduzimos o book de CRIs de R\$ 1,8B em Dez/24 para R\$ 0,9B** e mantivemos esse valor alocado até o final do ano.

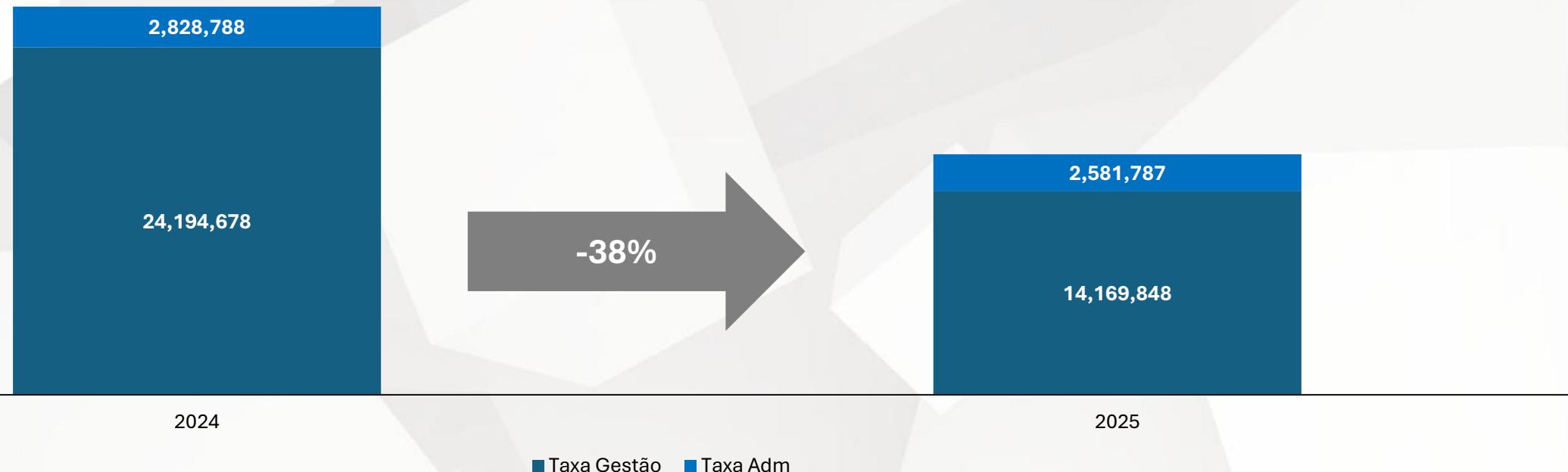
Além de **termos trocado R\$ 0,9B de CRIs por FIIs que renderam, em média, 10% a mais, o book de CRI residual** (com metade do tamanho original) teve um **retorno bem relevante dado a nossa contínua gestão ativa e ganhos com algumas quitações antecipadas das operações que optamos estratégicamente por não vender**, o que contribuiu fortemente para que a **estratégia de CRI também fosse geradora de alpha**. Com destaques para: (i) **Quitação do CRI BRF 21A0709253 (ganho flat de +23,0% na posição)**; (ii) da **amortização extraordinária parcial do CRI TRXF Bari 21K0665223 (ganho flat de +14,7% na posição)**; (iii) **Amex parcial do CRI FL Plaza 21F0097589 (ganho flat de +7,1% na posição)**; (iv) ganhos adicionais extraordinários com **giro constante no secundário**.



COMENTÁRIO ESPECIAL

FUNDOS CAPITÂNIA E TAXAS TOTAIS

Conforme **aprovado em assembleia**, a taxa de gestão do fundo foi reduzida de 1,05% a.a. para 0,90% a.a., calculadas sobre o valor de mercado do **CPTS11**. Adicionalmente, foi instituída a isenção da cobrança de taxa de gestão de forma temporária sobre os fundos geridos pela Capitânia Investimentos que compõem a carteira do CPTS11, bem como a criação de uma taxa de performance, correspondente a 15% do rendimento distribuído que exceder o retorno do CDI, apurado sobre a cota patrimonial. **Em função dessas alterações, no ano de 2024 foram pagos R\$ 27,0 milhões em taxas, enquanto em 2025 esse montante totalizou R\$ 16,7 milhões, resultando em uma redução absoluta de R\$ 10,3 milhões, o que representa uma queda aproximada de 38% no custo total do fundo.**



COMENTÁRIO ESPECIAL

DESTAQUES DO ANO – FUNDOS CAPITÂNIA



O ano de 2025 foi marcado pela realização de diversas transações relevantes envolvendo os veículos da gestora nos principais segmentos do mercado imobiliário, incluindo lajes corporativas, logística, shopping centers e renda urbana. As operações resultaram na geração de lucros relevantes e passíveis de distribuição, refletindo a execução disciplinada da estratégia de alocação e reciclagem de portfólio ao longo do ciclo. Nesse contexto, o CPTS11 foi diretamente beneficiado por deter posições relevantes em outros fundos geridos pela Capitânia. **Neste relatório, apresentamos uma seção específica dedicada a evidenciar o impacto dos fundos sob nossa gestão no desempenho do CPTS11, os quais, até o momento, demonstram uma geração de valor consistente.**

FII Capitânia Logística (CPLG – 3,53% dos Ativos) – [Link para o Fato Relevante](#)/[Link para Reportagem](#)

- Conclusão de uma transação e a assinatura de um MOU em outra transação. O Fundo deve encerrar um primeiro ciclo de investimentos, com uma TIR de 19,55% a.a (contra uma TIR de 5,52% a.a do IFIX e 4,83% a.a. do IMA-B), mesmo em um momento bastante adverso de juros altos. As transações irão gerar um lucro líquido de R\$ 72,7 milhões (R\$ 1,67/cota), passível de distribuição ao longo dos próximos 24 meses. Por ser uma das maiores posições do CPTS11, o impacto das transações já refletiu no resultado do fundo com um aumento nos proventos pagos pelo CPLG11.

FII Capitânia Office (CPOF – 3,05% dos Ativos) – [Link para Reportagem do Nubank](#)

- Aquisição do edifício corporativo ocupado pelo Nubank, localizado na Avenida Rebouças, em São Paulo. O imóvel, construído em 2016 e com aproximadamente 7.700 m², é integralmente locado ao Nubank, que renovou recentemente o contrato por mais cinco anos. Com a operação, a Capitânia passou a deter participação majoritária de 53,1% no ativo. A transação foi estruturada em parcelas e reflete a estratégia da gestora de investir em lajes corporativas bem localizadas, com inquilinos de alta qualidade e contratos de longo prazo, garantindo previsibilidade de fluxo de caixa e preservação de valor.
- O fundo encerrou o ano de 2025 com 100% de locação.

COMENTÁRIO ESPECIAL

DESTAQUES DO ANO – FUNDOS CAPITÂNIA



FII Capitânia Renda Urbana (CPUR – 2,16% dos Ativos) – [Link para o Fato Relevante GPAs](#)/[Link Reportagem C&As](#)

- Conclusão da transação de venda dos imóveis GPA – Tito, GPA – Santana e GPA – Granja Viana, pelo valor total de R\$ 98.850.404,92. O comprador assumiu R\$ 55.341.780,02 em dívidas referentes a CRI Opea 1E 435S GPA Santana 21K0196620 e CRI Opea 1E 296S GPA Tito 20K0010253. Os ativos vendidos são supermercados locados à GPA, com contratos atípicos com vencimentos entre 2030 e 2032. A operação resultou em um ganho patrimonial de R\$ 6.145.404, com um lucro gerado pela venda total de R\$ 6.768.036,34, correspondente a R\$ 0,1085 por cota.
- Celebração de Escrituras Públcas 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.

FII Capitânia Shoppings (CPSH – 2,09% dos Ativos) – [Link para o Fato Relevante](#)

- Conclusão do 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%.

FII AD Shopping (ADSH – 0,31% dos Ativos) – [Link para o Fato Relevante](#)

- O ADSH11 é um novo veículo de gestão Capitânia que nasceu em dezembro/2025. Resultado 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. 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, decorrentes da 14ª Emissão de cotas.**

COMENTÁRIO ESPECIAL

DESTAQUES DO ANO – FUNDOS CAPITÂNIA



FII Midway Mall (MIDW – 0,19% dos Ativos) - [Link para o Fato Relevante](#)/[Link Reportagem](#)

- O fundo nasceu em Dez/2025 com um aporte referente a aquisição de 87,3% do capital social do Midway Mall e Midwest Estacionamento Itda, anteriormente detidos pelas Lojas Riachuelo S.A. O Midway Mall, localizado em Natal (RN), é um dos principais shoppings da região Nordeste, destacando-se pelo forte fluxo de visitantes, excelente localização e sólida geração de caixa, características que o posicionam como um ativo de alta qualidade e elevada relevância estratégica para o portfólio de investimentos da Capitânia. Para a estruturação da transação, a Capitânia e os co-investidores contaram com a assessoria completa da XP Investimentos.

COMENTÁRIO DA GESTÃO E PERSPECTIVAS PARA 2026

O ano de 2026 deve ser marcado por um ambiente de maior volatilidade, tanto no cenário doméstico quanto no internacional, influenciado pela dinâmica das taxas de juros globais e, no Brasil, pelo calendário eleitoral. Ainda que esse contexto traga incertezas no curto prazo, entendemos que períodos como esse historicamente abrem espaço para oportunidades relevantes de alocação, com ativos negociando a preços mais atrativos e assimetrias de retorno mais evidentes. De acordo com as projeções do Boletim Focus, o mercado segue precisando um ciclo gradual de flexibilização da política monetária ao longo de 2026, condicionado à evolução do cenário fiscal e inflacionário. A expectativa de cortes de juros, ainda que de forma cautelosa, combinada à manutenção de prêmios elevados dos ativos reais, tende a criar um ambiente favorável para estratégias ativas. Nesse contexto, seguimos confiantes na capacidade da Capitânia de identificar oportunidades, reciclar capital de forma disciplinada e atravessar diferentes ciclos com consistência de resultados. Os investidores podem contar com nossa gestão para transformar a volatilidade em uma aliada na geração de valor no médio e longo prazo, mantendo o foco em qualidade, liquidez e preservação de capital.

Atenciosamente,

Equipe Capitânia Investimentos.

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:
348.245.947

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)
2,70
R\$ 7,75 por cota

Resultado Mensal
(R\$ / cota)
0,093
0,084 no mês anterior

ADTV
(R\$ milhões)
7,3
7,4 nos últimos 12 meses

MTM IPCA +
(% a.a.)
8,49%
8,50% no mês anterior

	Retorno Acumulado (%)
CPTS (Mercado)	217,1% (10,7% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	267,8% (12,1% a.a.)
CDI	188,8% (9,8% a.a.)
CDI Líquido	146,3% (8,2% a.a.)
IMA-B	218,2% (10,7% a.a.)
IFIX	170,1% (9,1% a.a.)
Ibovespa	186,7% (9,7% a.a.)

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)
3,20
R\$ 9,18 por cota

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

Cotistas
(Nº)
355.275
352.554 no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)
-

TIR Carteira de FII
Desde o Início
(% a.a.)
13,6%
versus 9,2% do IFIX
TIR Posições Abertas:
13,9% versus 10,2% do IFIX
TIR Posições Encerradas:
12,5% versus 5,6% do IFIX

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)
11,81%
11,83% no mês anterior

Dividend Yield
(%)
14,86%
13,26% últimos 12 meses

Devedores Listados
(% CRIs)
96%
84% no mês anterior

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

TIR Carteira de CRIs
Desde o Início
(% a.a.)
12,2%
versus 7,5% do IMA-B
TIR Posições Abertas:
10,3% versus 6,7% do IMA-B
TIR Posições Encerradas:
13,2% versus 7,7% 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

CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS

RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade a mercado do fundo em dezembro foi de 4,28% e a rentabilidade patrimonial foi de 3,53%, enquanto o IFIX avançou 3,14% e o IMA-B 0,31%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,75, o que representa um desconto de aproximadamente 15,6% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 9,18.

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 + 8,50% para IPCA + 8,49%. Enquanto isso, a carteira de FII's apresentou uma rentabilidade de 4,41%, contra 3,14% do IFIX.

O mês de dezembro consolidou a percepção de que o ciclo de aperto monetário no Brasil atingiu seu pico, enquanto o cenário externo ofereceu um alívio moderado. Na última reunião do ano (10/12), o Banco Central optou por manter a taxa Selic em 15% a.a., patamar em que se encontra desde junho de 2025. O Federal Reserve realizou um corte de 0,25 p.p., levando a taxa de juros americana para a faixa de 3,50% a 3,75%. O movimento ajudou a aliviar o rendimento das Treasuries, favorecendo a entrada de capital em mercados emergentes como o Brasil.

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 CRI'S

Ao final do mês de dezembro, o CPTS possuía em sua carteira 11 CRI's, que representam 24,8% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,49% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FII'S

A carteira de FII's do CPTS é composta por 94 FII's, que representam 71,0% dos ativos, sendo que 80,2% da carteira é composta por fundos de tijolo e 19,8% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +18,5% e de +4,6% caso todos os FII's em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +23,8% sobre a carteira de FII's ou de 16,6% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FII's

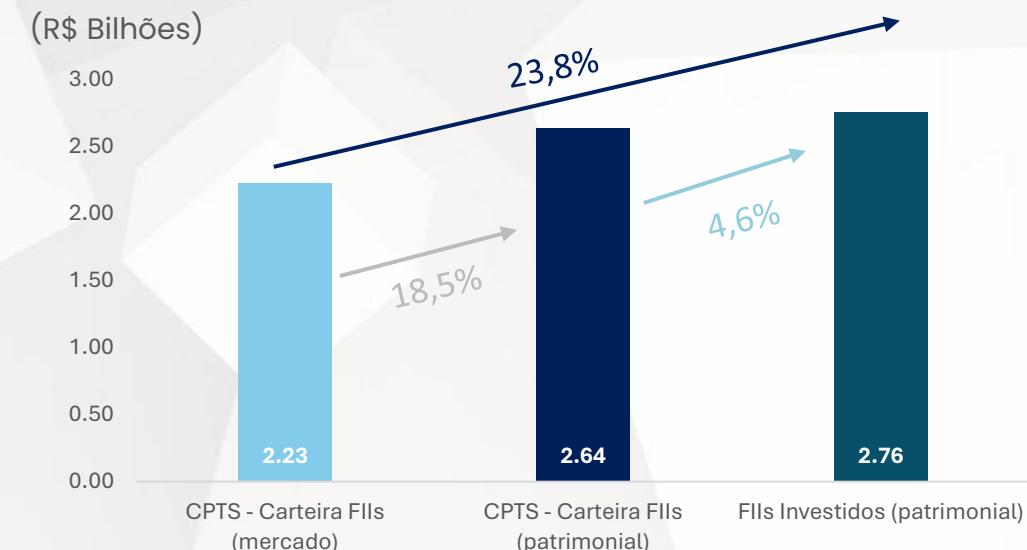


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 30/12/2025 de R\$ 7,75 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,81% 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.
7,00	15,28%	-0,90%	14,24%
7,08	15,02%	-0,90%	13,98%
7,15	14,76%	-0,90%	13,73%
7,23	14,51%	-0,90%	13,48%
7,30	14,26%	-0,90%	13,23%
7,38	14,01%	-0,90%	12,99%
7,45	13,77%	-0,90%	12,75%
7,53	13,53%	-0,90%	12,51%
7,60	13,29%	-0,90%	12,27%
7,68	13,06%	-0,90%	12,04%
7,75	12,83%	-0,90%	11,81%
7,83	12,60%	-0,90%	11,59%
7,90	12,37%	-0,90%	11,36%
7,98	12,15%	-0,90%	11,14%
8,05	11,93%	-0,90%	10,92%
8,13	11,71%	-0,90%	10,70%
8,20	11,49%	-0,90%	10,49%
8,28	11,28%	-0,90%	10,28%
8,35	11,07%	-0,90%	10,07%
8,43	10,86%	-0,90%	9,86%
8,50	10,65%	-0,90%	9,66%



Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS

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

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7,00	14,56%	-0,90%	13,53%
7,08	14,30%	-0,90%	13,27%
7,15	14,05%	-0,90%	13,02%
7,23	13,79%	-0,90%	12,77%
7,30	13,54%	-0,90%	12,52%
7,38	13,30%	-0,90%	12,28%
7,45	13,05%	-0,90%	12,04%
7,53	12,81%	-0,90%	11,80%
7,60	12,58%	-0,90%	11,56%
7,68	12,34%	-0,90%	11,33%
7,75	12,11%	-0,90%	11,10%
7,83	11,88%	-0,90%	10,88%
7,90	11,66%	-0,90%	10,65%
7,98	11,43%	-0,90%	10,43%
8,05	11,21%	-0,90%	10,21%
8,13	10,99%	-0,90%	9,99%
8,20	10,78%	-0,90%	9,78%
8,28	10,56%	-0,90%	9,57%
8,35	10,35%	-0,90%	9,36%
8,43	10,14%	-0,90%	9,15%
8,50	9,93%	-0,90%	8,95%

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 21,5% a.a. contra uma TIR de 15,1% a.a. do IFIX, 13,3% a.a. do CDI e 9,6% a.a. do IMA-B. Resolvemos criar essa seção para dar transparência quanto às transações envolvendo fundos da gestora e até o momento temos uma geração de valor bastante consistente.

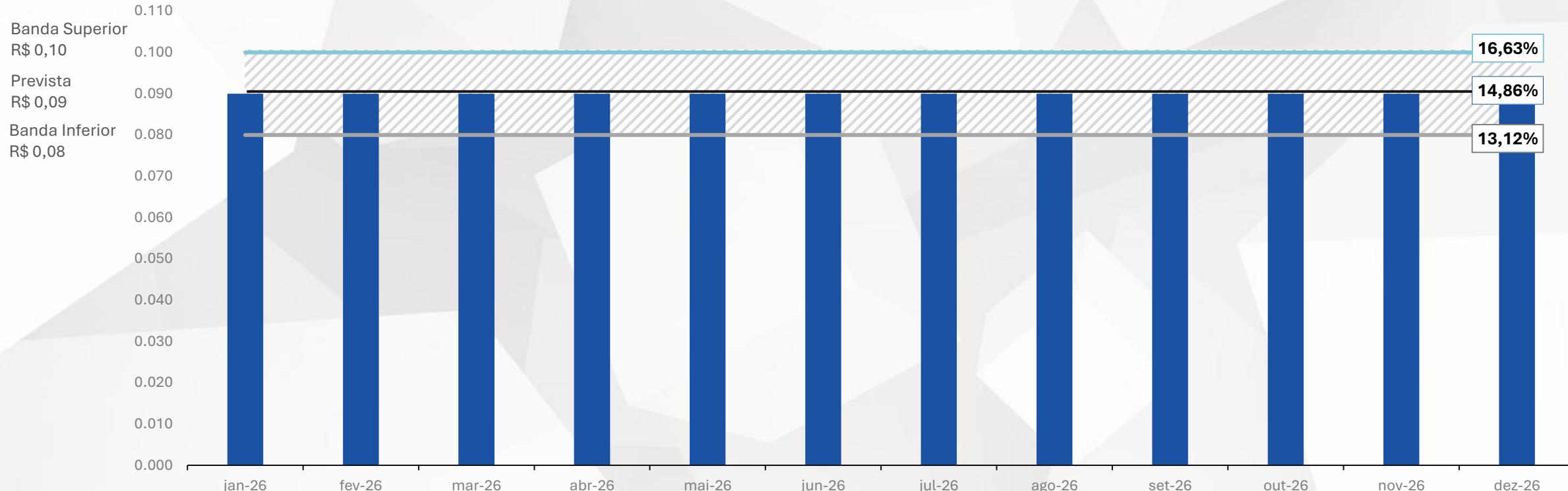
Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-52.597.839	9.426.941	5.215.804	Aberta	42.484.228	4.529.134	7,8%	11,7%	13,0%	7,3%
FOF	FII Capitânia REIT FOF	CPFF	-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	-1.353.076.560	1.261.599.442	18.625.398	Aberta	130.954.775	58.103.055	35,0%	11,6%	13,6%	9,1%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-795.796.299	694.608.085	12.294.401	Aberta	113.217.830	24.324.017	10,5%	17,2%	13,5%	10,0%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-833.161.886	451.557.376	20.008.665	Aberta	411.023.831	49.427.986	26,3%	23,0%	14,9%	13,3%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-431.212.319	369.043.487	22.185.039	Aberta	77.428.292	37.444.499	19,3%	13,3%	12,7%	7,1%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.874	76.922.112	18.411.888	Aberta	12.404.442	16.888.567	64,1%	8,8%	12,3%	5,2%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-935.288.299	873.943.476	27.459.253	Aberta	80.112.590	46.227.021	16,8%	15,7%	12,9%	9,8%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-1.068.948.384	948.876.910	0	Aberta	177.003.167	56.931.693	27,2%	11,2%	13,0%	6,9%
Total			-5.593.628.998	4.720.505.134	124.565.397	-	1.044.629.155	296.070.688	21,5%	15,1%	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\$ 7,75 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 14,86%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 16,63%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 13,12%).



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 dezembro, 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\$0,005/cota.

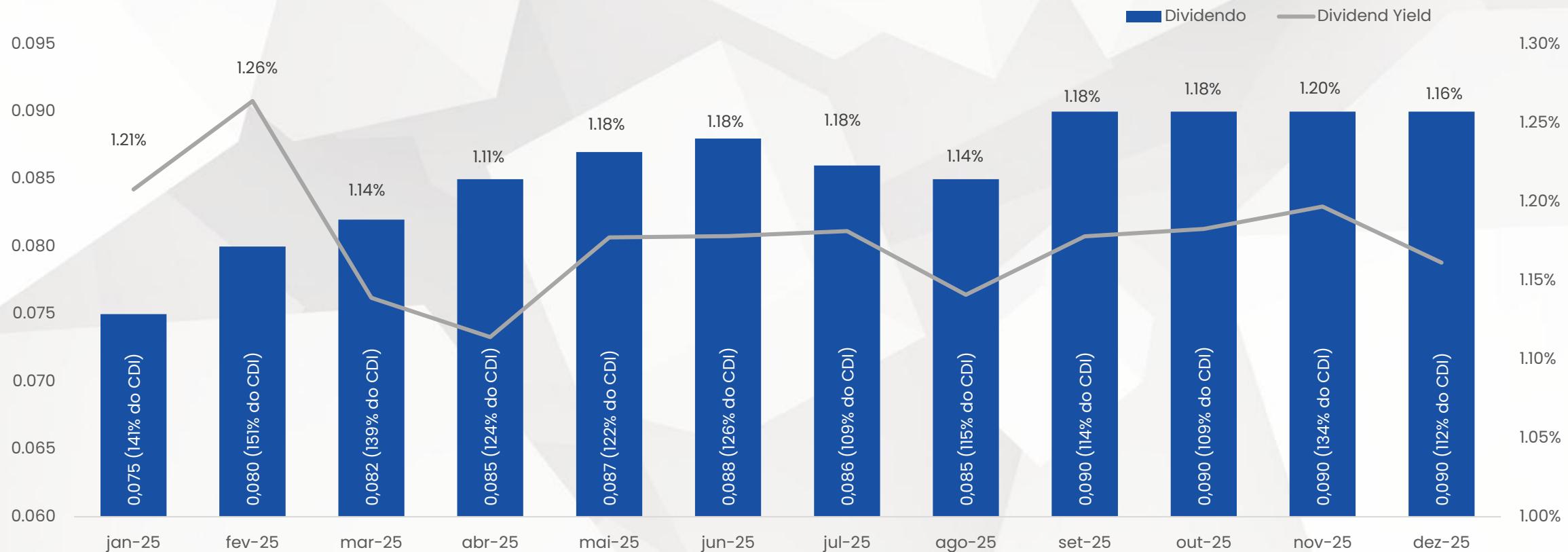
DRE - FII Capitânia Securities II	Jun-25	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Acumulado 2025
Receitas	39.507.867	38.989.617	39.877.523	44.761.643	44.625.138	40.010.617	42.574.650	458.014.383
Renda fixa	491.082	376.581	234.638	609.579	301.899	320.203	535.259	4.866.526
Rendimento de CRIs	9.397.239	11.665.653	9.638.431	7.724.475	6.674.441	7.363.634	6.289.845	107.075.310
Juros	5.205.073	5.900.916	5.999.293	5.832.008	5.234.547	5.210.037	4.936.882	65.538.672
Atualização monetária	4.192.166	5.764.736	3.639.139	1.892.467	1.439.894	2.153.597	1.352.963	41.536.638
Resultado com a negociação de CRIs	1.246.335	3.471.306	2.140.463	-573.488	4.256.915	64.048	-3.890.608	23.008.938
Ganho de capital	1.505.855	-372.701	-1.354.019	-738.873	743.253	-177.965	-3.744.457	-11.014.721
Atualização monetária	-259.520	3.844.007	3.494.482	165.385	3.513.662	242.013	-146.151	34.023.659
Rendimento de FII	10.060.334	14.373.943	12.431.138	12.496.365	13.116.508	11.818.588	32.423.284	170.352.387
Ganhos de capital de FII	18.312.877	9.102.134	15.432.853	24.504.711	20.275.375	20.444.143	7.216.870	152.711.221
Despesas	-12.020.089	-11.270.155	-12.095.140	-14.252.575	-13.765.815	-12.259.418	-10.130.997	-121.655.010
Taxa de administração	-220.116	-222.139	-219.631	-224.994	-228.490	-225.392	-238.679	-2.581.787
Taxa de gestão e performance	-1.219.894	-1.221.114	-1.226.896	-1.297.349	-1.335.077	-1.400.139	-1.401.802	-14.169.848
Imposto sobre ganho de capital	-3.662.575	-1.820.429	-3.086.557	-4.509.853	-4.055.075	-3.970.645	-1.743.494	-30.396.850
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-6.842.714	-7.941.930	-7.471.715	-8.062.873	-8.080.625	-6.007.007	-6.682.466	-72.743.625
Outras despesas	-74.789	-64.543	-90.341	-157.506	-66.548	-656.235	-64.556	-1.762.901
Resultado	27.487.778	27.719.462	27.782.382	30.509.068	30.859.323	27.751.198	32.443.653	336.359.372
Resultado / Cota	0,084	0,084	0,085	0,093	0,094	0,084	0,093	1,032
Distribuição	28.913.133	28.256.016	27.927.458	29.570.250	29.570.250	29.570.250	31.342.135	335.142.968
Distribuição / Cota	0,088	0,086	0,085	0,09	0,09	0,09	0,09	1,028
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	15,09%	15,13%	14,58%	15,09%	15,15%	15,35%	14,86%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12,62%	13,02%	12,78%	12,70%	13,11%	13,47%	13,26%	
Resultado Acumulado	856.134	319.580	174.505	1.113.323	2.402.397	583.346	1.684.863	
Resultado Acumulado / Cota	0,003	0,001	0,001	0,003	0,007	0,002	0,005	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de dezembro foi de **R\$ 0,090 por cota**, com pagamento em 20/01/2025 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 112,0% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

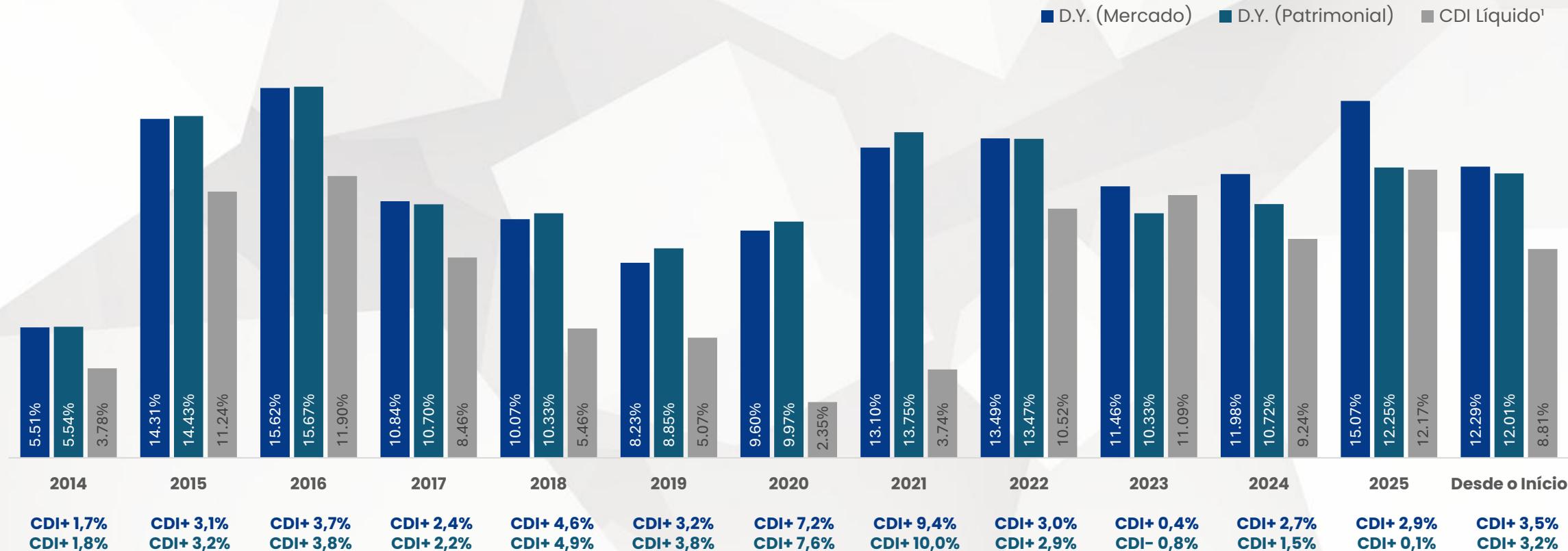


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

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**.

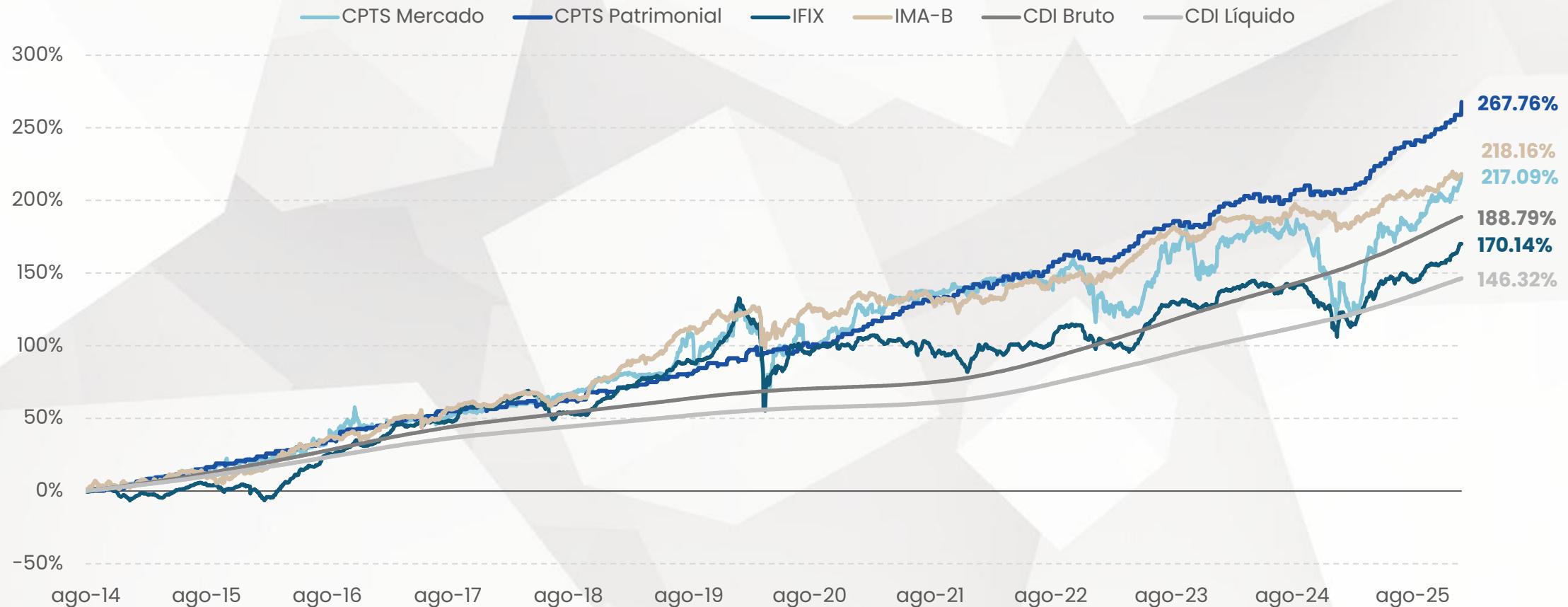
Histórico de Distribuição – CPTS11



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

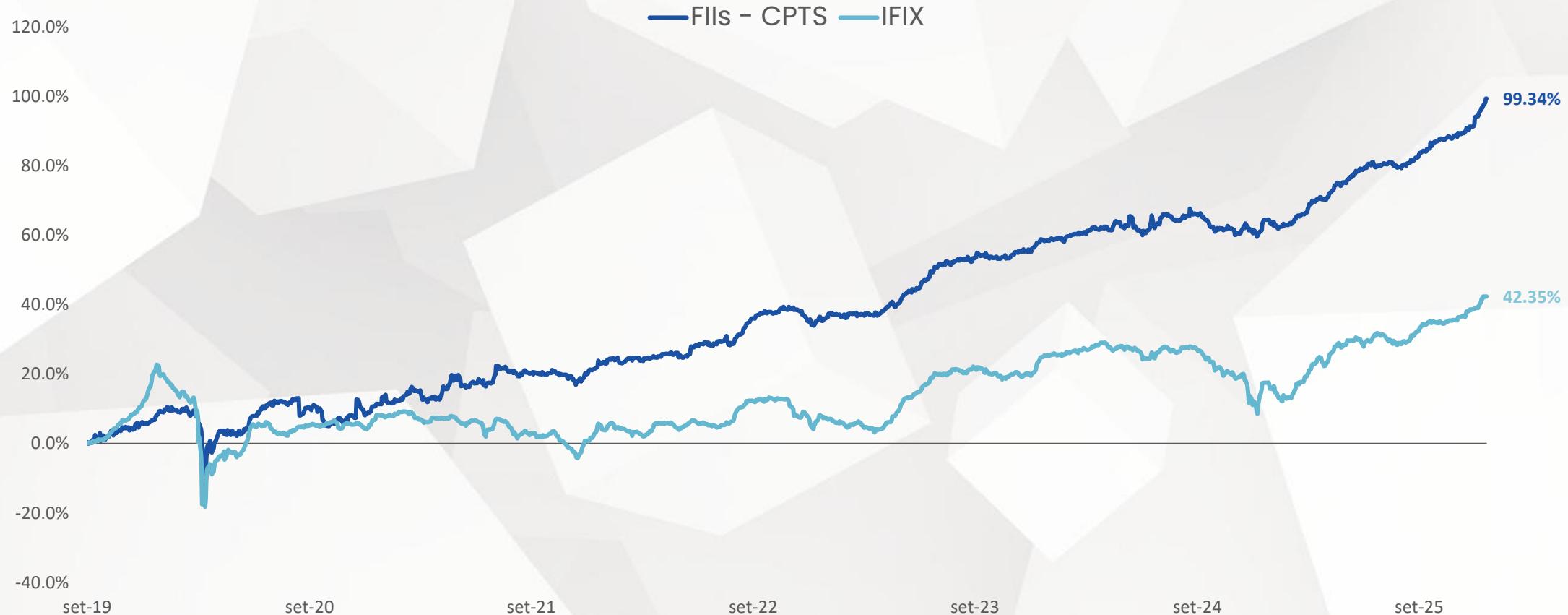
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em dezembro foi equivalente a 4,28% e a rentabilidade patrimonial foi de 3,53% versus 3,14% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 217,1% e a cota patrimonial rendeu 267,8% versus 170,1% do IFIX e 188,8% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em dezembro foi de 4,41% versus 3,14% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 99,34% versus 42,35% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 742 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 9,41%, spread de 1,38%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
22L1417065	<i>IPCA</i>	CRI Virgo 78E 1S Grupo Mateus	512.635	9,17%	1,10%
22H1631360	<i>IPCA</i>	CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus	106.735	9,73%	2,05%
22C1362141	<i>IPCA</i>	CRI Opea 3E 1S Grupo Mateus	86.152	10,45%	2,23%
19I0737680	<i>DI</i>	CRI Habitasec 1E 163S Shopping Iguatemi Fortaleza	37.278	1,63%	1,63%
Total			742.800	9,41%	1,38%

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\$ 66.4 milhões de CRLs, a uma taxa média de IPCA + 7,15%, spread de 0,25%.

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\$)
21K1073642	IPCA	CRI Opea 4E 218S CPLG UrbanHub Osasco	64.309.328	7,20%	10,19%	7,20%	0,32%	-5.449	4.527.977
21F1076965	IPCA	CRI Habitasec 1E 259S Jequitibá Plaza Shopping	61.268.974	6,52%	8,34%	8,00%	0,11%	-4.141.911	884.332
19G0834961	IPCA	CRI Bari 1E 70S GLP GPA	1.477.814	8,39%	8,51%	4,50%	-2,72%	249.403	240.797
22L1417065	IPCA	CRI Virgo 78E 1S Grupo Mateus	534.531	9,17%	0,00%	8,28%	0,29%	27.193	27.193
22H1631360	IPCA	CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus	106.939	9,72%	8,04%	9,50%	2,16%	1.328	-8.234
22C1362141	IPCA	CRI Opea 3E 1S Grupo Mateus	85.768	10,45%	9,01%	10,13%	1,89%	965	-3.050
19I0737680	DI	CRI Habitasec 1E 163S Shopping Iguatemi Fortaleza	37.187	1,63%	0,00%	1,19%	1,19%	539	539
Total			127.820.541	6,90%	9,24%	7,56%	0,19%	-3.867.933	5.641.821

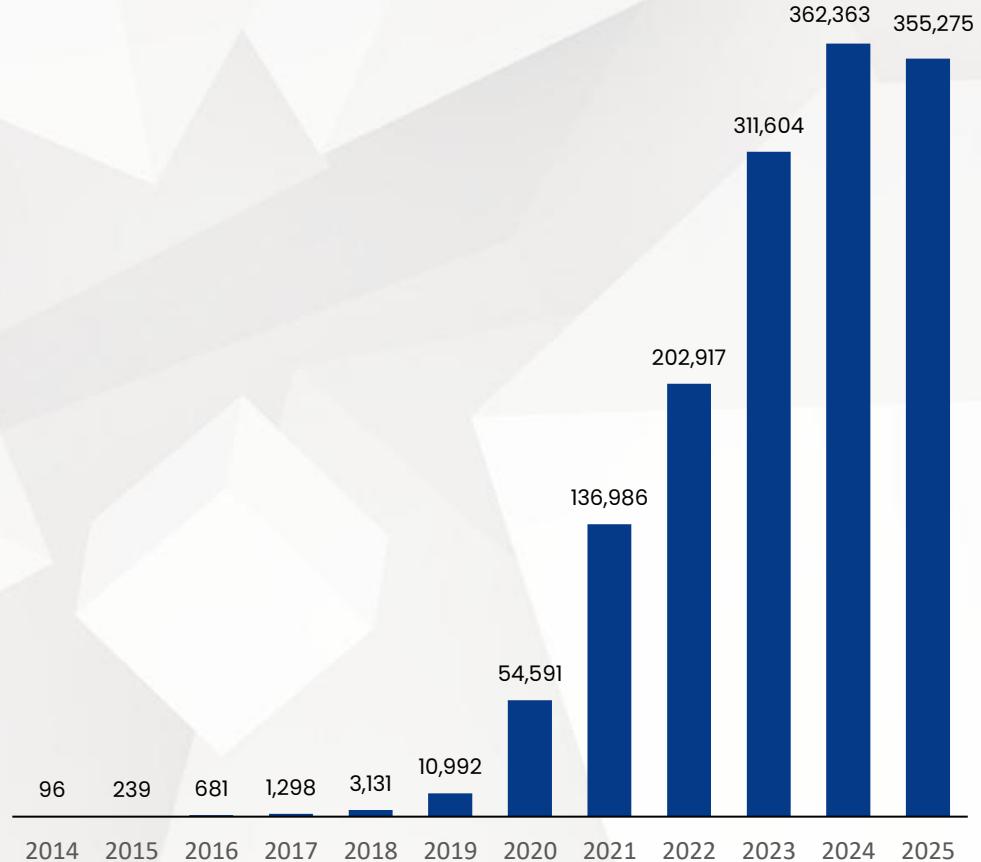
¹ As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

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 dezembro foi negociado um volume de R\$ 146.995.811, o que representa uma média diária de R\$ 7.349.791. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 355.275 cotistas, uma variação de 0,77% em relação ao mês anterior.

	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	104.423	167.451	114.031	146.996	1.966.964
Média Diária (R\$ Mil)	4.746	7.280	6.002	7.350	7.375
Giro Mensal (%)	4,2%	6,7%	4,6%	5,7%	6,5%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.510.186	2.500.329	2.470.759	2.698.906	2.367.073

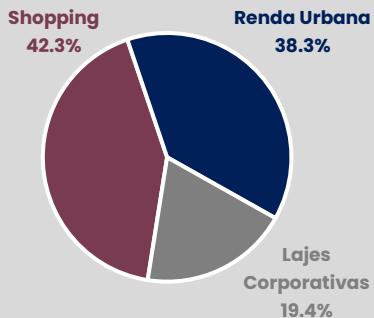
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 11 CRIs que representam 24,8% dos ativos e 94 FIIs que representam 71,0% dos ativos. Além disso, 3,7% 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

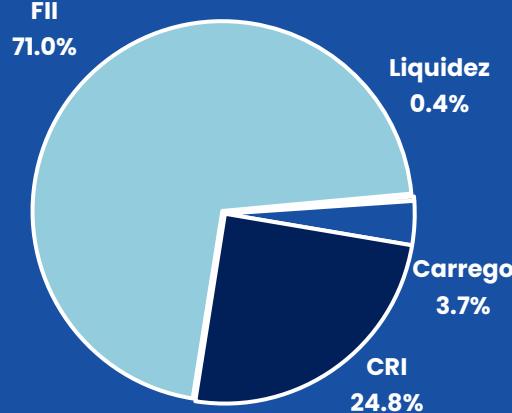
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

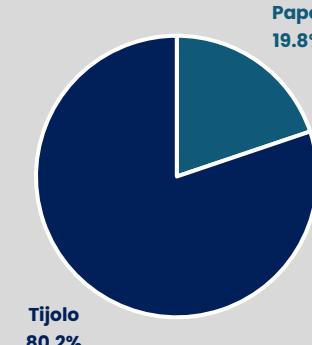


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

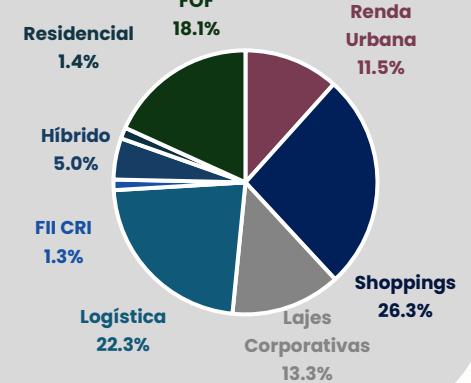


CARTEIRA DE FII

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 11 casos de crédito, representando 24,8% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 42,3% da carteira de crédito (10,5% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,44% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,49%).** A carteira possui duration médio de 4,7 anos; spread médio de 0,92%; taxa nominal média de 14,30% e LTV médio de 59,85%. A carteira acumula R\$ 6,13 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	390.149.456	10,51%	3,98	6,24%	8,79%	12,70%	0,80%	4,71%	14,11%	18,02%	41,42%	7.235.776
Renda Urbana	353.371.579	9,52%	5,58	6,59%	8,40%	11,20%	1,06%	3,85%	14,53%	17,33%	76,55%	-2.223.551
Lajes Corporativas	178.435.051	4,81%	4,47	6,59%	8,03%	11,52%	0,92%	4,41%	14,26%	17,75%	67,09%	1.117.305
Total	921.956.086	24,84%	4,69	6,44%	8,49%	11,89%	0,92%	4,32%	14,30%	17,70%	59,85%	6.129.530

¹ 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

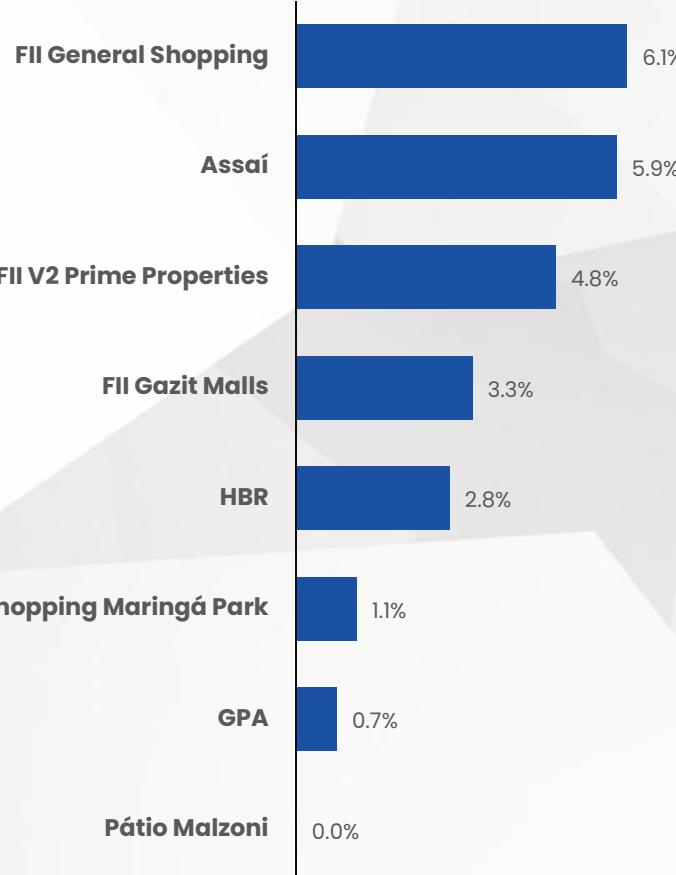
O Fundo possui uma carteira com 94 fundos imobiliários, representando 71,0% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings, com 26,3% da carteira de FII (18,6% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 80,2% é composta por fundos de tijolo e 19,8% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,96x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 4,6% 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	692.401.245	18,65%	26,3%	12,80%	15	0,87x	15,1%	0,39%	4,75%
Logística	587.780.251	15,84%	22,3%	15,55%	21	1,03x	-3,1%	0,59%	7,27%
FOF	476.391.266	12,83%	18,1%	7,25%	6	1,01x	-1,3%	4,53%	70,19%
Lajes Corporativas	351.912.239	9,48%	13,3%	8,35%	15	0,88x	14,1%	0,23%	2,76%
Renda Urbana	304.438.552	8,20%	11,5%	6,67%	7	1,07x	-6,9%	0,94%	11,89%
Híbrido	132.493.415	3,57%	5,0%	7,02%	3	1,04x	-4,2%	0,66%	8,18%
Residencial	35.714.708	0,96%	1,4%	0,35%	9	0,79x	26,5%	0,19%	2,32%
CRI	33.792.340	0,91%	1,3%	40,14%	15	0,86x	16,5%	1,06%	13,54%
FIAGRO	12.404.442	0,33%	0,5%	0,00%	2	1,00x	0,1%	0,82%	10,35%
Agronegócio	9.532.084	0,26%	0,4%	1,59%	1	0,83x	19,9%	0,93%	11,78%
Total	2.636.860.541	71,0%	-	-	94	0,96x	4,6%	1,25%	18,00%

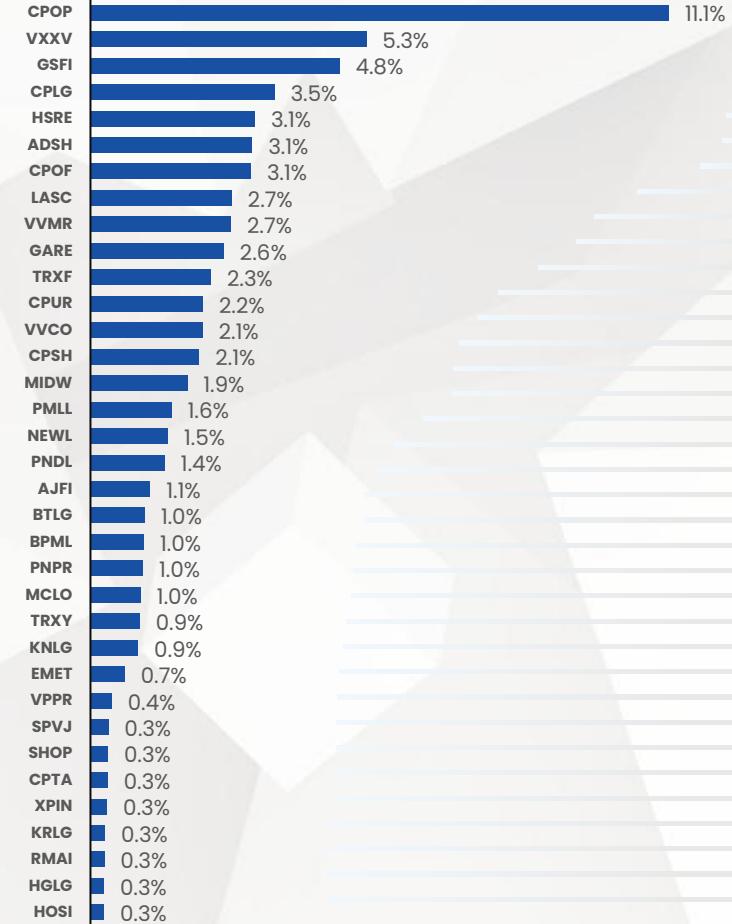


Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

CPOP: 23,1%
VXXV: 100,0%
GSKI: 44,1%
CPLG: 68,7%
HSRE: 27,4%
ADSH: 100,0%
CPOF: 83,2%
LASC: 71,3%
VVMR: 80,6%
GARE: 6,3%
TRXF: 7,3%
CPUR: 50,9%
VVCO: 95,9%
CPSH: 37,6%
MIDW: 100,0%
PMIL: 9,4%
NEWL: 49,0%
PNDL: 45,1%
AJFI: 64,6%
BTLG: 2,8%
BPML: 21,3%
PNPR: 100,0%
MCLO: 7,2%
TRXY: 34,1%
KNLG: 0,1%
EMET: 45,1%
VPPR: 43,2%
SPVJ: 8,4%
SHOP: 26,2%
CPTA: 47,7%
XPIN: 4,5%
PMLT: 2777,8%
KRLG: 31,3%
RMAI: 5,5%
HGLG: 0,7%
HOSI: 35,7%

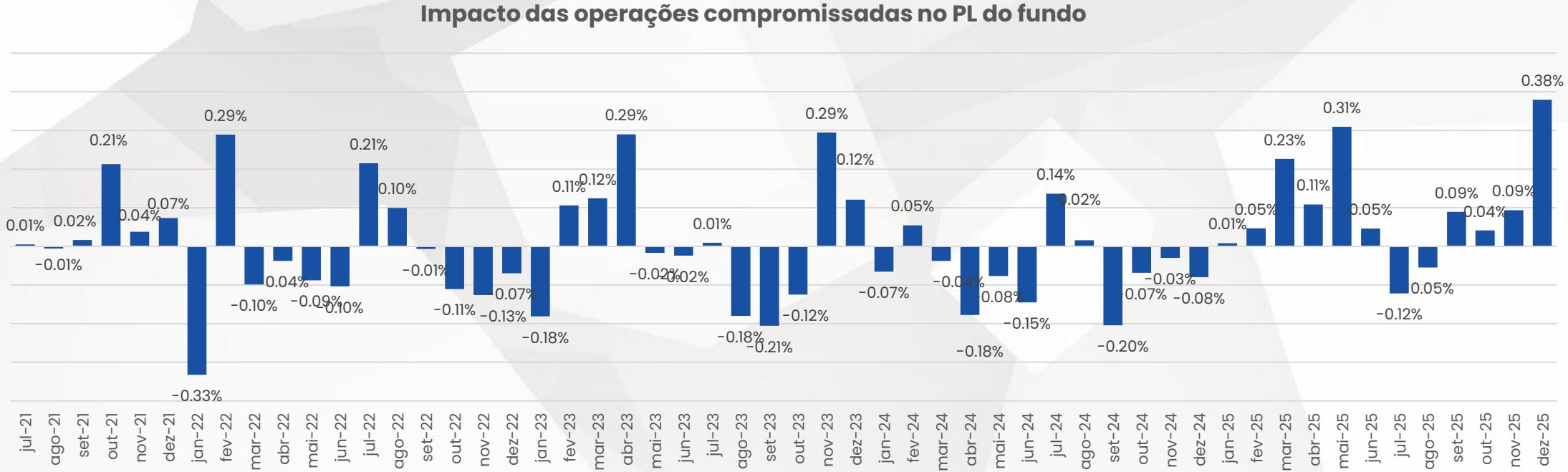


Acesse a carteira completa na planilha de fundamentos

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de dezembro o CPTS possuía 15,7% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,78%
- 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 0,68% (cerca de 20.7 milhões de reais).



CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II

 CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS

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	43,9%
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	41,0%
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

 CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS

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	58,3%
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	67,1%
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

 CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



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 pelo 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.



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.

CARTEIRA – CRÉDITOS

CPTS11 – FII Capitânia Securities II

CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



CRI Truesec 1E 346S GPA RBVA (20L0687133)

Vencimento: 26/12/2035

Devedor	GPA	A operação é lastreada em contratos de locações atípicos de duas lojas do Grupo GPA. Uma loja é da marca Pão de Açúcar e está localizada em São Paulo e a outra é da bandeira Extra, localizada em Guarulhos. A operação conta com AF e CF de ambos os imóveis.
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%	
LTV	76,8%	
Rating	-	



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

Vencimento: 10/09/2041

Devedor	Assaí	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 ² 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.
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%	
LTV	86,9%	
Rating	-	



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

Vencimento: 10/11/2041

Devedor	Assaí	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 m ² 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/m ² , quase 30% de desconto para o valor avaliado.
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%	
LTV	41,1%	
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

