



# RELATÓRIO MENSAL

## CPTS11

FEVEREIRO DE 2026

# 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:

352.639.199

Valor de Mercado  
(R\$ bilhão)

**2,85**

R\$ 8,09 por cota

Valor Patrimonial  
(R\$ bilhão)

**3,24**

R\$ 9,18 por cota

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

**11,01%**

10,19% no mês anterior

Resultado Mensal  
(R\$ / cota)

**0,091**

0,092 no mês anterior

Dividendo Mensal  
(R\$ / cota)

**0,090**

0,090 no mês anterior

Dividend Yield  
(%)

**14,20%**

13,02% últimos 12 meses

ADTV  
(R\$ milhões)

**9,3**

7,4 nos últimos 12 meses

Cotistas  
(Nº)

**366.303**

360.817 no mês anterior

Devedores Listados  
(% CRIs)

**96%**

95% no mês anterior

MTM IPCA +  
(% a.a.)

**8,29%**

8,40% no mês anterior

MTM CDI +  
(% a.a.)

**-**

Ativos Adimplentes  
(%)

**100%**

100% no mês anterior

## Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	238,5% (11,1% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	274,9% (12,1% a.a.)
CDI	195,1% (9,8% a.a.)
CDI Líquido	150,9% (8,3% a.a.)
IMA-B	227,1% (10,8% a.a.)
IFIX	179,9% (9,3% a.a.)
Ibovespa	235,9% (11,1% a.a.)

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

**13,6%**

versus 10,0% do IFIX

**TIR Posições Abertas:**

13,7% versus 11,1% do IFIX

**TIR Posições Encerradas:**

13,2% versus 5,8% do IFIX

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

**12,3%**

versus 7,6% do IMA-B

**TIR Posições Abertas:**

10,9% versus 6,7% do IMA-B

**TIR Posições Encerradas:**

12,9% versus 7,7% do IMA-B

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

### RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade a mercado do fundo em fevereiro foi de 0,12% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,30%, enquanto o IFIX avançou 1,32% e o IMA-B 1,79%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 8,09, o que representa um desconto de aproximadamente 11,9% 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 + 8,40% para IPCA + 8,29%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 0,20%, contra 1,32% do IFIX.

No cenário global, as ações subiram 0,6%, com destaques para o Japão (+8%) e a Europa (+3%), enquanto os EUA ficaram próximos da estabilidade. Os fundos imobiliários globais avançaram 6% e a taxa do Treasury de dez anos recuou de 4,24% para 3,94%. No Brasil, o Ibovespa subiu 4,1%, o real se valorizou 2,4% contra o dólar e as NTN-Bs de dez anos recuaram de 7,44% para 7,24%. O mercado já embute expectativa de início de cortes na SELIC em março, com projeção de encerrar o ano a 12,2%.

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

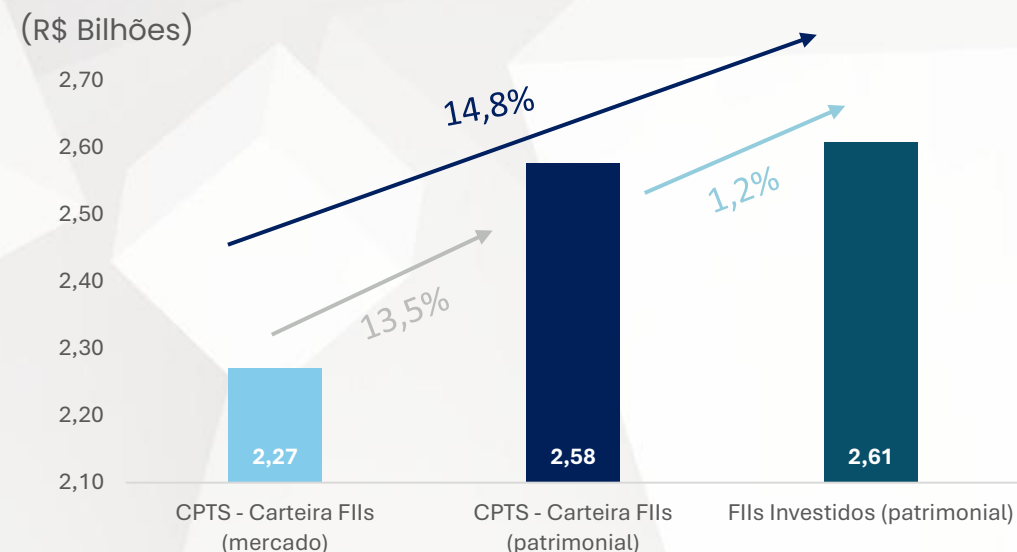
Ao final do mês de fevereiro, o CPTS possuía em sua carteira 15 CRIs, que representam 24,6% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,29% e sem ativos indexados ao CDI.

### CARTEIRA DE FIIS

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 85 FIIs, que representam 68,8% dos ativos, sendo que 79,1% da carteira é composta por fundos de tijolo e 20,9% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +13,5% e de +1,2% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +14,8% sobre a carteira de FIIs ou de 10,4% 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 27/02/2026 de R\$ 8,09 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 11,01% 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.
7,34	14,36%	-0,90%	13,33%
7,42	14,12%	-0,90%	13,09%
7,49	13,87%	-0,90%	12,85%
7,57	13,63%	-0,90%	12,61%
7,64	13,39%	-0,90%	12,37%
7,72	13,16%	-0,90%	12,14%
7,79	12,92%	-0,90%	11,91%
7,87	12,69%	-0,90%	11,68%
7,94	12,47%	-0,90%	11,45%
8,02	12,24%	-0,90%	11,23%
<b>8,09</b>	<b>12,02%</b>	<b>-0,90%</b>	<b>11,01%</b>
8,17	11,80%	-0,90%	10,79%
8,24	11,58%	-0,90%	10,58%
8,32	11,37%	-0,90%	10,36%
8,39	11,15%	-0,90%	10,15%
8,47	10,94%	-0,90%	9,94%
8,54	10,74%	-0,90%	9,74%
8,61	10,53%	-0,90%	9,53%
8,69	10,33%	-0,90%	9,33%
8,76	10,12%	-0,90%	9,13%
8,84	9,92%	-0,90%	8,94%

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

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7,34	13,79%	-0,90%	12,77%
7,42	13,54%	-0,90%	12,52%
7,49	13,30%	-0,90%	12,28%
7,57	13,06%	-0,90%	12,04%
7,64	12,82%	-0,90%	11,80%
7,72	12,58%	-0,90%	11,57%
7,79	12,35%	-0,90%	11,34%
7,87	12,12%	-0,90%	11,11%
7,94	11,89%	-0,90%	10,89%
8,02	11,67%	-0,90%	10,66%
<b>8,09</b>	<b>11,45%</b>	<b>-0,90%</b>	<b>10,44%</b>
8,17	11,23%	-0,90%	10,23%
8,24	11,01%	-0,90%	10,01%
8,32	10,79%	-0,90%	9,80%
8,39	10,58%	-0,90%	9,59%
8,47	10,37%	-0,90%	9,38%
8,54	10,16%	-0,90%	9,17%
8,61	9,96%	-0,90%	8,97%
8,69	9,75%	-0,90%	8,77%
8,76	9,55%	-0,90%	8,57%
8,84	9,35%	-0,90%	8,37%



Tabela de sensibilidade completa no site do CPTS

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

# RESULTADO DAS OPERAÇÕES DOS FIIs CAPITÂNIA

## CPTS11 – FII Capitânia Securities II

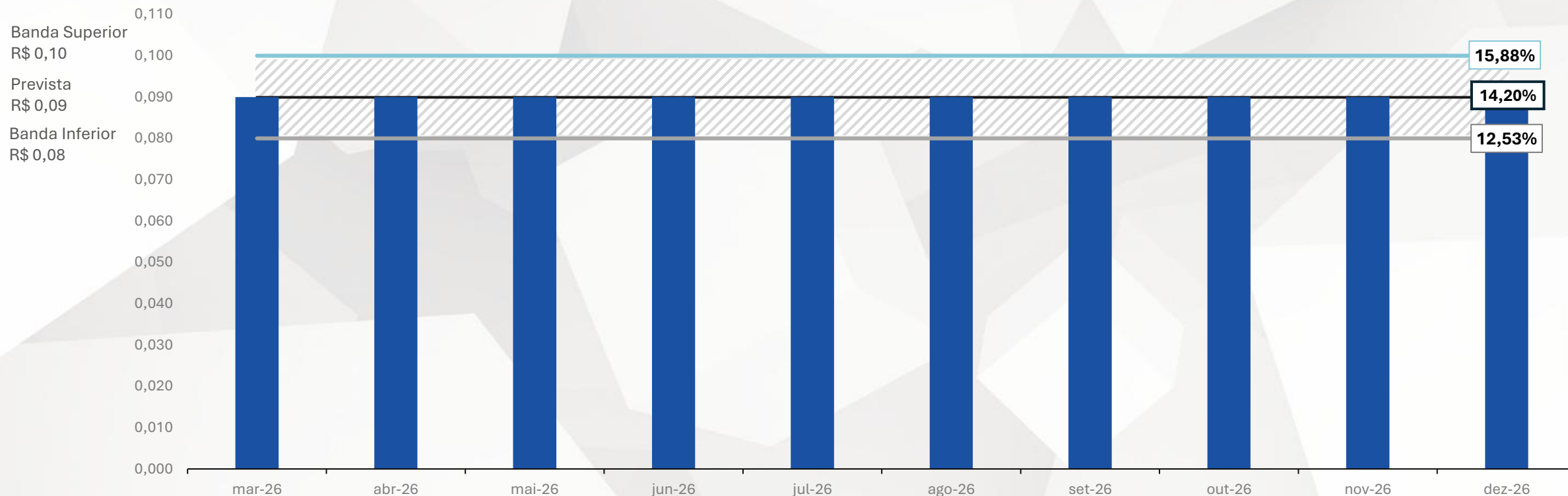
Na tabela abaixo, apresentamos a performance até o momento, do investimento pelo CPTS nos fundos geridos pela Capitânia. Destacamos que não há dupla cobrança de taxa de gestão. A TIR média dos fundos Capitânia no CPTS foi de 20,0% a.a. contra uma TIR de 16,0% a.a. do IFIX, 13,4% a.a. do CDI e 10,2% a.a. 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	-53.952.751	9.726.938	5.750.122	Aberta	45.035.925	6.560.233	10,0%	12,9%	13,1%	8,4%
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	-1.510.313.642	1.405.192.413	22.047.996	Aberta	135.058.467	51.985.234	28,6%	12,5%	13,6%	10,0%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-1.203.935.074	1.089.195.392	13.326.713	Aberta	127.549.060	26.136.091	10,4%	18,1%	13,6%	11,0%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-862.345.291	469.453.827	36.588.708	Aberta	429.069.467	72.766.711	29,5%	23,5%	14,8%	14,6%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-514.710.967	444.820.185	23.711.586	Aberta	83.490.270	37.311.074	18,4%	13,8%	12,8%	7,5%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.874	76.982.926	19.984.318	Aberta	12.344.594	18.461.963	26,4%	8,5%	12,2%	4,8%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-955.327.767	874.113.034	29.301.707	Aberta	95.747.423	43.834.397	15,3%	16,1%	13,0%	10,3%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-1.247.163.513	1.126.090.654	0	Aberta	178.003.595	56.930.736	24,6%	12,6%	13,1%	8,2%
<b>Total</b>			<b>-6.471.296.418</b>	<b>5.530.102.676</b>	<b>151.076.098</b>	<b>-</b>	<b>1.106.298.802</b>	<b>316.181.158</b>	<b>20,0%</b>	<b>16,0%</b>	<b>13,4%</b>	<b>10,2%</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\$ 8,09 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 14,20%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 15,88%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 12,53%).



## 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 fevereiro, o fundo apresentou resultado de R\$0,091/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês com resultado acumulado de R\$0,007/cota.

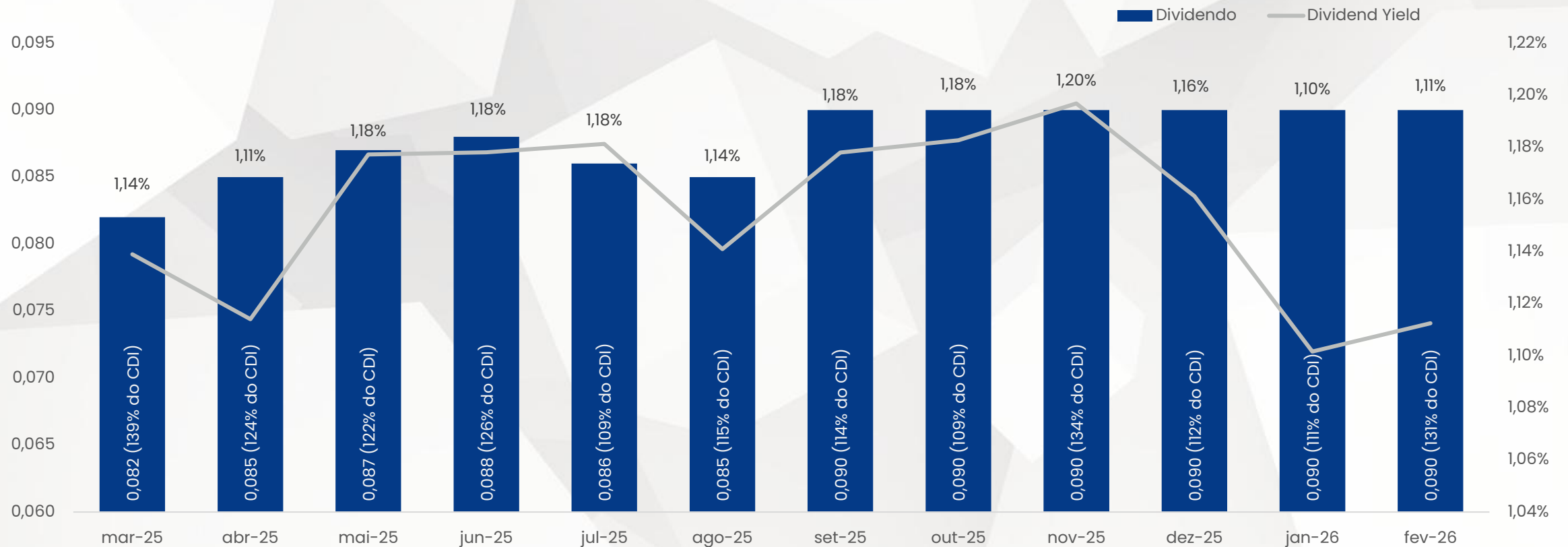
DRE - FII Capitânia Securities II	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	Acumulado 2026
Receitas	39.877.523	44.761.643	44.625.138	40.010.617	42.574.650	45.298.829	39.777.726	85.076.555
Renda fixa	234.638	609.579	301.899	320.203	535.259	17.511	204.316	221.827
Rendimento de CRIs	9.638.431	7.724.475	6.674.441	7.363.634	6.289.845	6.573.225	7.317.919	13.891.145
Juros	5.999.293	5.832.008	5.234.547	5.210.037	4.936.882	4.659.549	4.762.217	9.421.766
Atualização monetária	3.639.139	1.892.467	1.439.894	2.153.597	1.352.963	1.913.677	2.555.702	4.469.379
Resultado com a negociação de CRIs	2.140.463	-573.488	4.256.915	64.048	-3.890.608	6.378	69.009	75.387
Ganho de capital	-1.354.019	-738.873	743.253	-177.965	-3.744.457	8.055	75.431	83.486
Atualização monetária	3.494.482	165.385	3.513.662	242.013	-146.151	-1.677	-6.422	-8.099
Rendimento de FII	12.431.138	12.496.365	13.116.508	11.818.588	32.423.284	12.219.055	27.148.339	39.367.394
Ganhos de capital de FII	15.432.853	24.504.711	20.275.375	20.444.143	7.216.870	26.482.660	5.038.142	31.520.802
Despesas	-12.095.140	-14.252.575	-13.765.815	-12.259.418	-10.130.997	-13.348.582	-7.961.079	-21.309.661
Taxa de administração	-219.631	-224.994	-228.490	-225.392	-238.679	-251.550	-259.494	-511.044
Taxa de gestão e performance	-1.226.896	-1.297.349	-1.335.077	-1.400.139	-1.401.802	-1.483.738	-1.532.899	-3.016.637
Imposto sobre ganho de capital	-3.086.557	-4.509.853	-4.055.075	-3.970.645	-1.743.494	-5.296.527	-1.007.632	-6.304.159
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-7.471.715	-8.062.873	-8.080.625	-6.007.007	-6.682.466	-6.175.479	-5.110.083	-11.285.562
Outras despesas	-90.341	-157.506	-66.548	-656.235	-64.556	-141.289	-50.971	-192.260
<b>Resultado</b>	<b>27.782.382</b>	<b>30.509.068</b>	<b>30.859.323</b>	<b>27.751.198</b>	<b>32.443.653</b>	<b>31.950.247</b>	<b>31.816.647</b>	<b>63.766.894</b>
<b>Resultado / Cota</b>	<b>0,085</b>	<b>0,093</b>	<b>0,094</b>	<b>0,084</b>	<b>0,093</b>	<b>0,092</b>	<b>0,091</b>	<b>0,183</b>
Distribuição	27.927.458	29.570.250	29.570.250	29.570.250	31.342.135	31.342.135	31.516.639	62.858.774
Distribuição / Cota	0,085	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,180
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	14,58%	15,09%	15,15%	15,35%	14,86%	14,05%	14,20%	
Dividend Yield a.a. (12M)	12,78%	12,70%	13,11%	13,47%	13,26%	12,77%	13,02%	
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>174.505</b>	<b>1.113.323</b>	<b>2.402.397</b>	<b>583.346</b>	<b>1.684.863</b>	<b>2.292.975</b>	<b>2.592.983</b>	
<b>Resultado Acumulado / Cota</b>	<b>0,001</b>	<b>0,003</b>	<b>0,007</b>	<b>0,002</b>	<b>0,005</b>	<b>0,007</b>	<b>0,007</b>	

# DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

## DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de fevereiro foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 18/03/2026 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 131,3% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

### Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

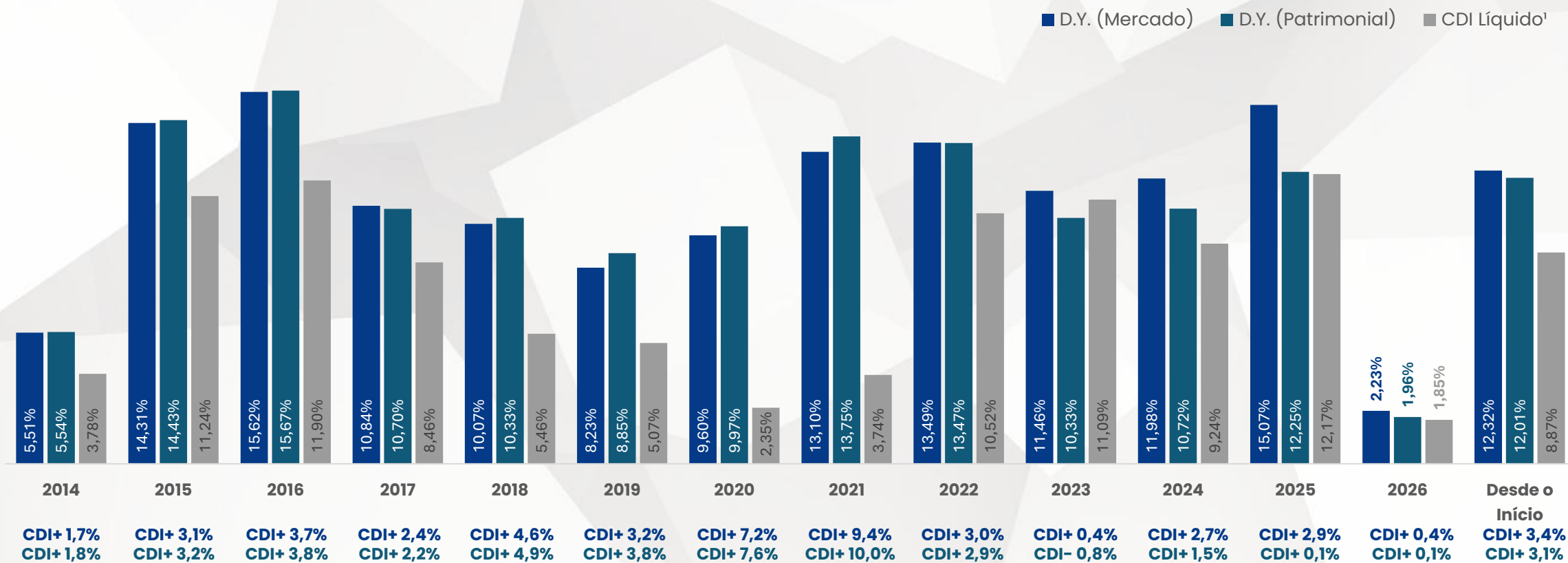


# DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

## HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,3% contra 8,9% do CDI líquido, ou **CDI + 3,4% ao ano**.

### Histórico de Distribuição – CPTS11

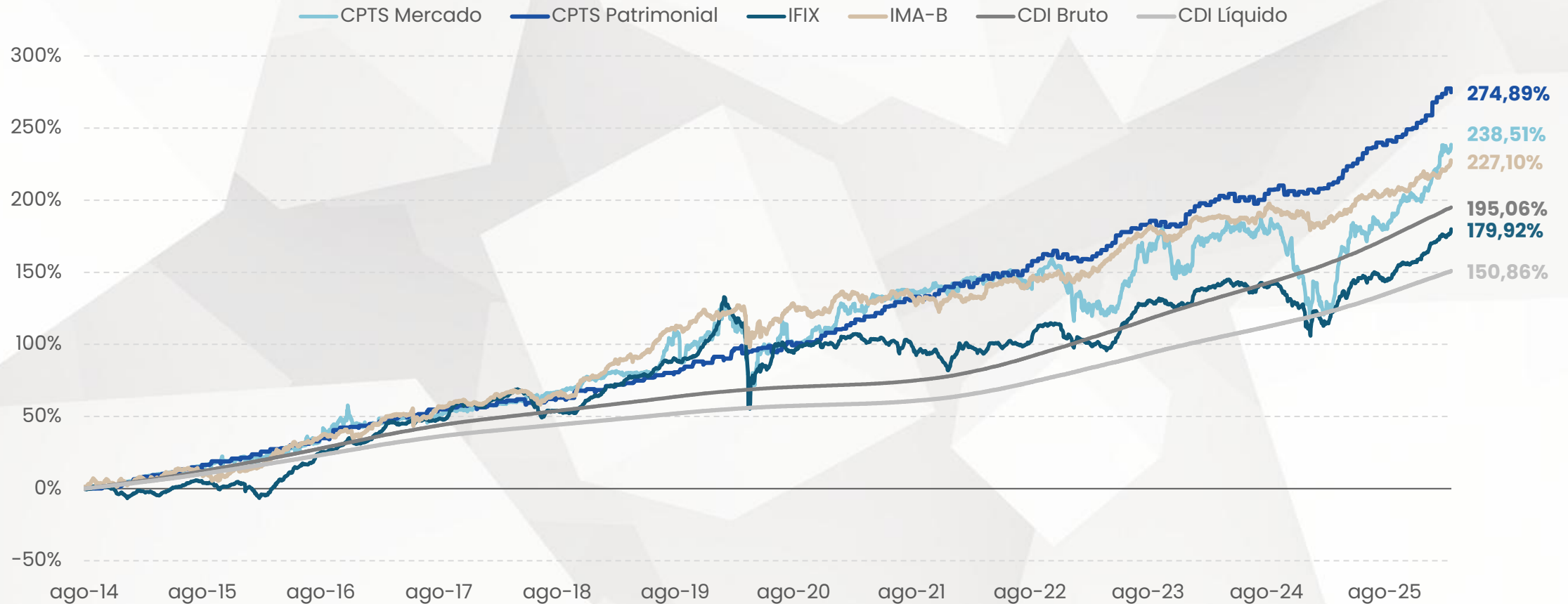


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

# RENTABILIDADE

## RETORNO ACUMULADO DO CPTS

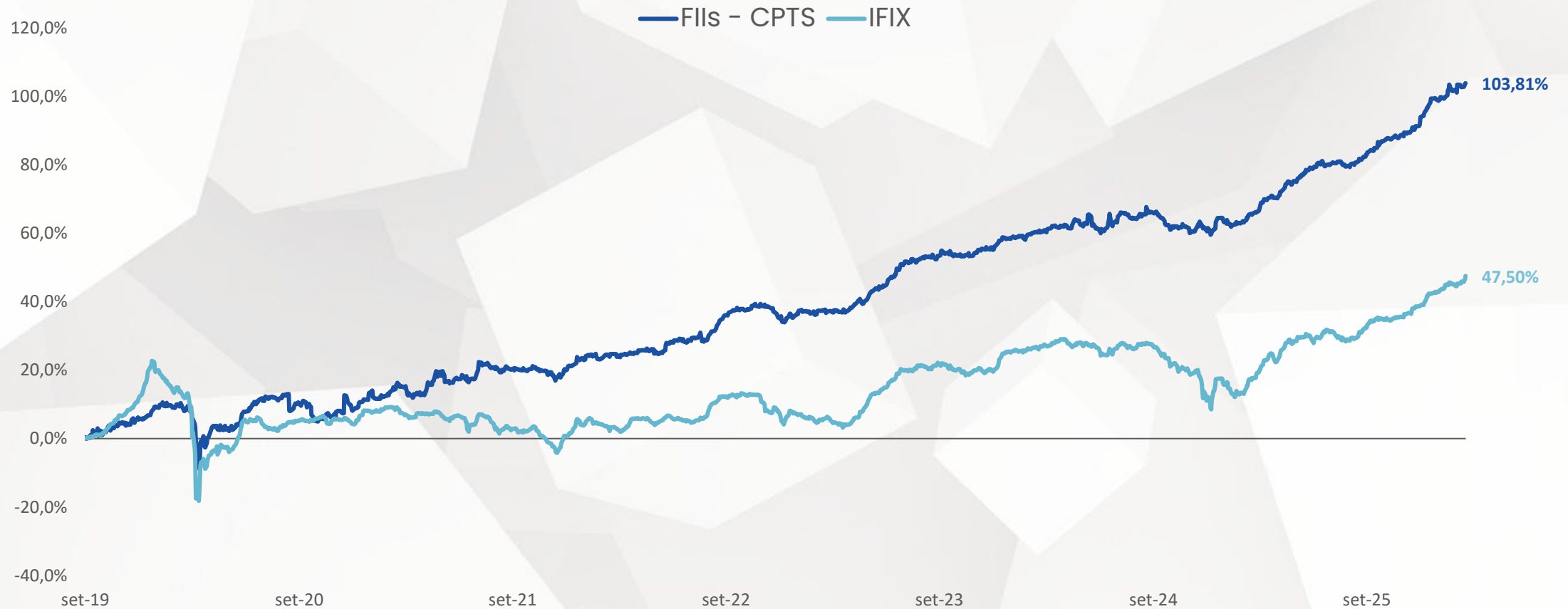
**A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em fevereiro foi equivalente a 0,12% e a rentabilidade patrimonial foi de 0,30% versus 1,32% do IFIX.** Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 238,5% e a cota patrimonial rendeu 274,9% versus 179,9% do IFIX e 195,1% do CDI Bruto.



# RENTABILIDADE

## RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em fevereiro foi de 0,20% versus 1,32% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 103,81% versus 47,50% do IFIX.



# MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

## COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva<sup>12</sup> de R\$ 5,2 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 10,40%, spread de 3,51%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
<b>20G0703083</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 83S GPA TRX</b>	<b>4.957.971</b>	<b>10,35%</b>	<b>3,48%</b>
<b>20K0010253</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Opea 1E 296S GPA CPUR Títo</b>	<b>165.438</b>	<b>10,34%</b>	<b>3,41%</b>
<b>20F0689770</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 82S GPA TRX</b>	<b>68.597</b>	<b>11,39%</b>	<b>4,50%</b>
<b>20E0031084</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 79S GPA TRX</b>	<b>37.172</b>	<b>10,20%</b>	<b>3,28%</b>
<b>20L0687041</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Opea 1E 345S GPA RBVA</b>	<b>34.435</b>	<b>15,22%</b>	<b>7,38%</b>
<b>20H0695880</b>	<b>IPCA</b>	<b>CRI Bari 1E 85S GPA TRX</b>	<b>1.868</b>	<b>11,66%</b>	<b>3,42%</b>
<b>Total</b>			<b>5.265.480</b>	<b>10,40%</b>	<b>3,51%</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\$ 3.2 milhões de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 9,38%, spread de 2,50%.

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\$)
<b>20G0703083</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Bari 1E 83S GPA TRX</i></b>	<b>3.207.477</b>	<b>9,97%</b>	<b>9,50%</b>	<b>9,38%</b>	<b>2,54%</b>	<b>75.032</b>	<b>75.032</b>
<b>19H0235501</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Opea 1E 214S Rede D'Or</i></b>	<b>39.870</b>	<b>9,79%</b>	<b>9,79%</b>	<b>10,29%</b>	<b>1,85%</b>	<b>-526</b>	<b>-526</b>
<b>20E0031084</b>	<b>IPCA</b>	<b><i>CRI Bari 1E 79S GPA TRX</i></b>	<b>38.084</b>	<b>10,20%</b>	<b>8,06%</b>	<b>9,59%</b>	<b>1,47%</b>	<b>925</b>	<b>-2.171</b>
<b>Total</b>			<b>3.285.431</b>	<b>9,94%</b>	<b>9,47%</b>	<b>9,38%</b>	<b>2,50%</b>	<b>75.431</b>	<b>72.335</b>

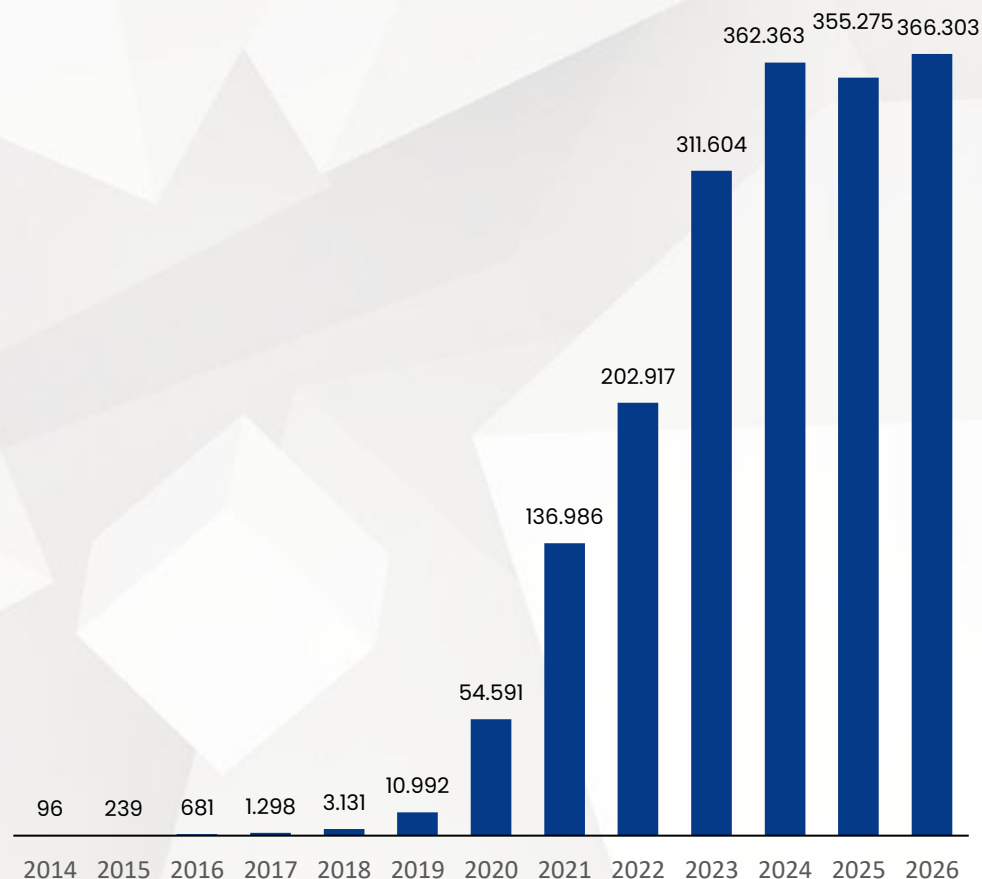
<sup>1</sup> As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

<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 fevereiro foi negociado um volume de R\$ 167.507.727, o que representa uma média diária de R\$ 9.305.985. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 366.303 cotistas, uma variação de 1,52% em relação ao mês anterior.

	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Feb-26	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	114.031	146.996	173.651	167.508	1.950.201
Média Diária (R\$ Mil)	6.002	7.350	8.269	9.306	7.372
Giro Mensal (%)	4,6%	5,7%	6,3%	5,9%	6,2%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.470.759	2.698.906	2.845.169	2.852.851	2.486.576

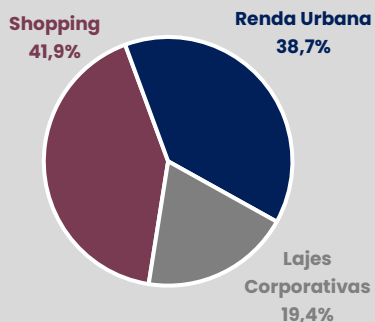
## EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



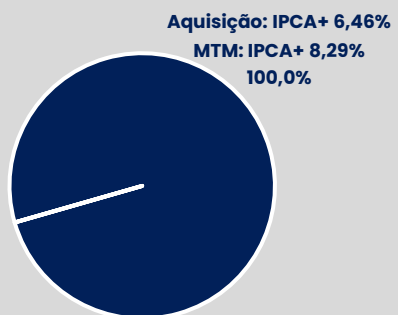
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 15 CRIs que representam 24,6% dos ativos e 85 FIIs que representam 68,8% dos ativos. Além disso, 4,4% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. Enfatizamos que a nossa carteira de CRIs é *high grade*, com operações de menor risco e a grande maioria com garantias robustas e a nossa carteira de FIIs é composta principalmente por fundos de tijolo com exposição a imóveis nas melhores regiões de cada segmento e que possuem hoje, em nossa opinião, um maior *upside*.

### CARTEIRA DE CRI

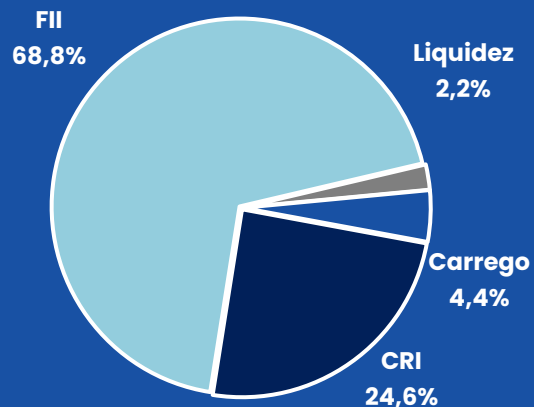
#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



#### EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

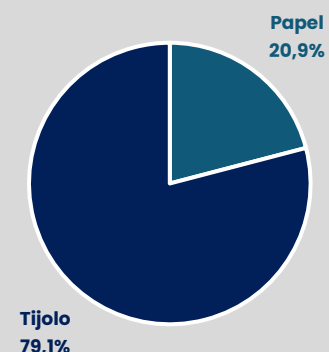


### CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

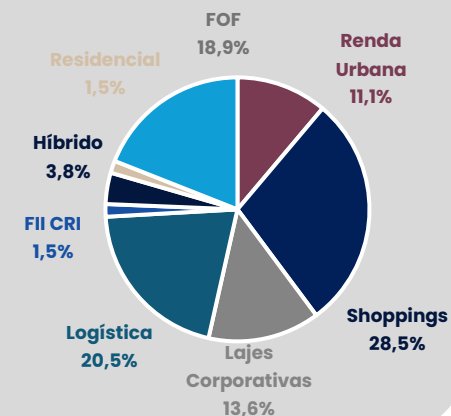


### CARTEIRA DE FII

#### EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



#### EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



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 24,6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 41,9% da carteira de crédito (10,3% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,46% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,29%)**. A carteira possui duration médio de 4,7 anos; spread médio de 1,15%; taxa nominal média de 14,05% e LTV médio de 59,08%. A carteira acumula R\$ 8,19 milhões (R\$ 0,026 por cota) de resultado por atualização monetária, considerando a taxa de aquisição dos papéis.

Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Duration	Aquisição IPCA + (%)	MtM IPCA + (%)	Taxa implícita <sup>1</sup> IPCA + (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente (%)	Spread sobre a NTN-B equivalente Implícito <sup>1</sup> (%)	Taxa nominal (%)	Taxa nominal implícita <sup>1</sup> (%)	LTV (%)	AM acumulada (R\$)
Shopping	385.486.128	10,30%	3,93	6,24%	8,56%	11,58%	1,07%	4,08%	13,87%	16,89%	39,98%	9.339.322
Renda Urbana	356.088.516	9,51%	5,56	6,62%	8,23%	10,36%	1,27%	3,40%	14,29%	16,42%	75,95%	-1.376.949
Lajes Corporativas	178.775.826	4,77%	4,43	6,59%	7,82%	10,50%	1,12%	3,80%	13,97%	16,65%	66,60%	226.169
Logístico/Industrial	304.643	0,01%	5,59	9,74%	7,98%	10,10%	1,11%	3,23%	14,13%	16,25%	83,16%	838
<b>Total</b>	<b>920.655.113</b>	<b>24,59%</b>	<b>4,66</b>	<b>6,46%</b>	<b>8,29%</b>	<b>10,90%</b>	<b>1,15%</b>	<b>3,76%</b>	<b>14,05%</b>	<b>16,66%</b>	<b>59,08%</b>	<b>8.189.379</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.

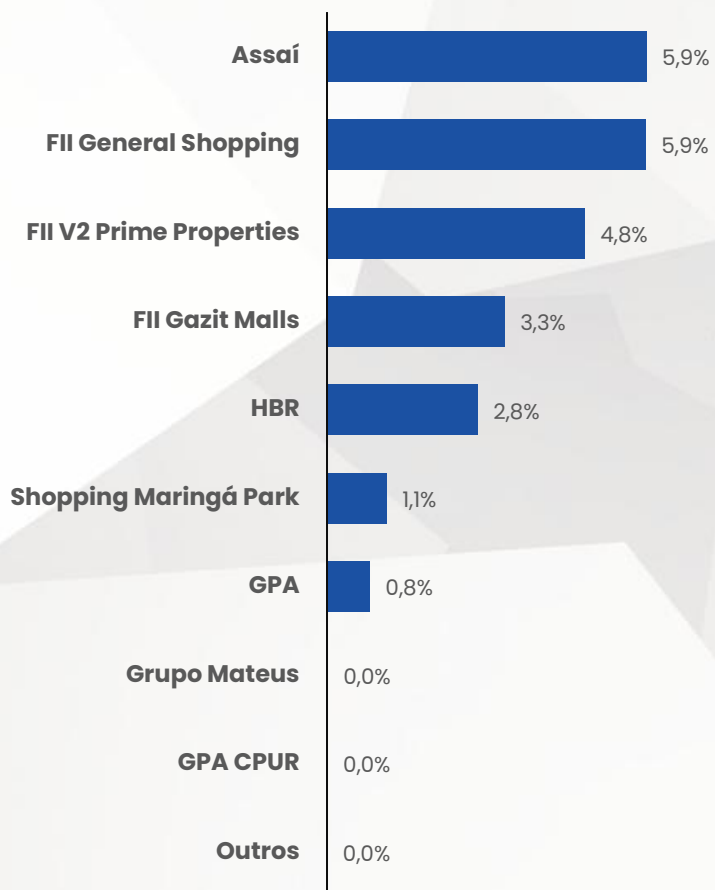
# CARTEIRA DE FII

## RESUMO POR SEGMENTO

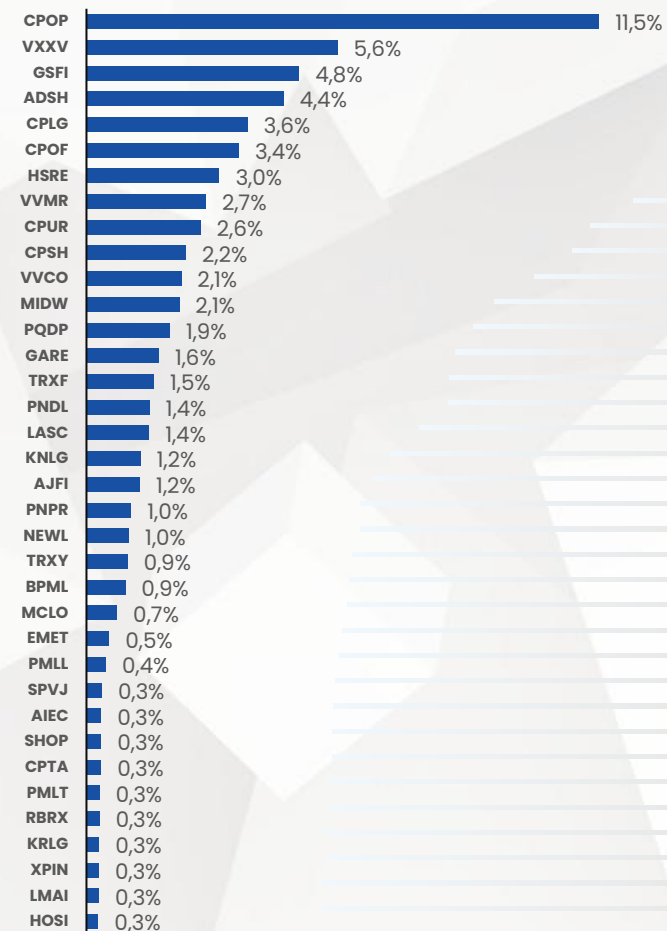
O Fundo possui uma carteira com 85 fundos imobiliários, representando 68,8% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings, com 28,5% da carteira de FII (19,6% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 79,1% é composta por fundos de tijolo e 20,9% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 1,00x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 1,2% 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	734.765.050	19,62%	28,5%	12,90%	12	0,92x	9,1%	0,36%	4,39%
Logística	527.636.662	14,09%	20,5%	17,20%	16	1,15x	-12,8%	0,40%	4,92%
FOF	487.530.061	13,02%	18,9%	6,83%	6	1,00x	-0,3%	3,54%	51,78%
Lajes Corporativas	351.340.150	9,38%	13,6%	8,05%	15	0,92x	8,3%	0,20%	2,41%
Renda Urbana	285.841.070	7,63%	11,1%	6,31%	7	1,05x	-4,9%	0,87%	10,94%
Híbrido	98.227.299	2,62%	3,8%	7,20%	3	0,99x	0,8%	0,60%	7,42%
CRI	39.503.347	1,06%	1,5%	39,21%	15	0,88x	14,1%	0,95%	11,97%
Residencial	38.348.377	1,02%	1,5%	0,35%	9	0,78x	28,4%	0,05%	0,56%
FIAGRO	12.344.594	0,33%	0,5%	0,00%	1	1,00x	0,0%	0,51%	6,34%
Agronegócio	1.250.000	0,03%	0,0%	1,56%	1	0,94x	6,6%	1,04%	13,22%
<b>Total</b>	<b>2.576.786.609</b>	<b>68,8%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85</b>	<b>1,00x</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,02%</b>	<b>14,11%</b>

### MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



### MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por fundos geridos pela Capitânia

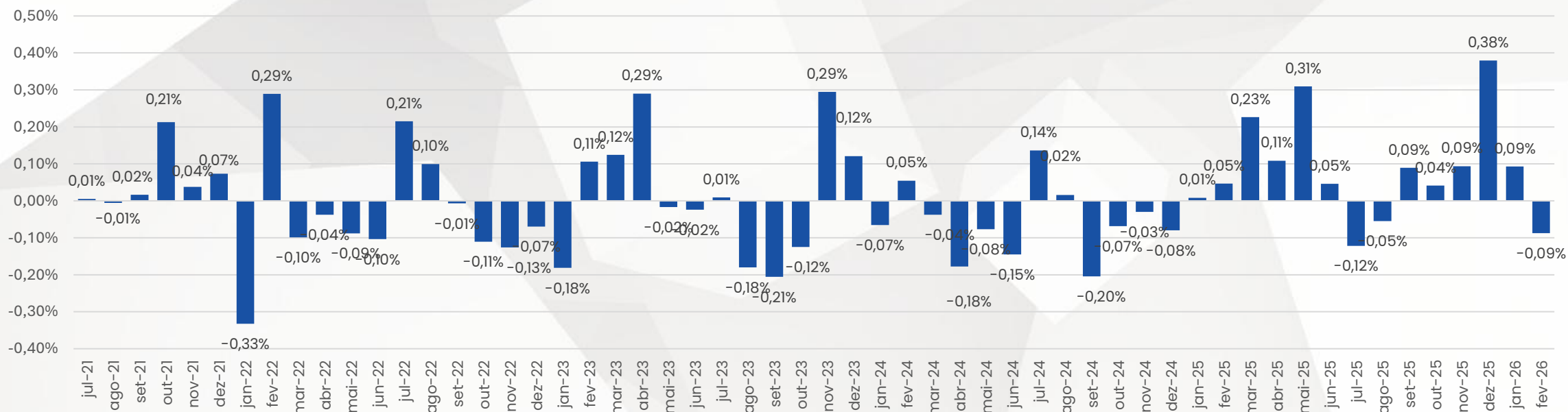
CPOP:	22,8%
VXXV:	100,0%
GSFI:	34,7%
ADSH:	83,6%
CPLG:	66,7%
CPOF:	90,7%
HSRE:	27,4%
VVMR:	81,0%
CPUR:	51,0%
CPSH:	38,7%
VVCO:	96,1%
MIDW:	100,0%
PQDP:	0,4%
GARE:	2,4%
TRXF:	1,3%
PNDL:	45,1%
LASC:	71,5%
KNLG:	0,2%
AJFI:	69,9%
PNPR:	100,0%
NEWL:	49,5%
TRXY:	32,9%
BPML:	21,8%
MCLO:	7,4%
EMET:	42,1%
PMLL:	9,0%
SPVJ:	8,4%
AIEC:	28,7%
SHOP:	26,2%
CPTA:	47,7%
PMLT:	7,4%
RBRX:	12,9%
KRLG:	31,3%
XPIN:	4,3%
LMAI:	5,3%
HOSI:	36,1%

# CARTEIRA – COMPROMISSADAS

## RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de fevereiro o CPTS possuía 14,5% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,80%
- 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 20.9 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	39,4%
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	N/A
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	43,3%
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.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – COMERCIAL






#### CRI Virgo 4E 264S Evolution (21F0097589)

**Vencimento: 20/05/2036**

Devedor	FII V2 Prime Properties
Taxa de Emissão	IPCA + 5,80%
LTV	66,6%
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

	<b>CRI Bari 1E 85S GPA TRX (20H0695880)</b>		<b>Vencimento: 10/08/2035</b>
	Devedor	GPA	O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, localadas 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 alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%	
	LTV	88,9%	
	Rating	-	
	<b>CRI GPA TRX Bari 82S 1E (20F0689770)</b>		<b>Vencimento: 10/06/2035</b>
	Devedor	GPA	Trata-se de um CRI para financiamento de aquisição de 7 lojas localadas para o Grupo GPA pelo FII TRX Real Estate. As lojas (com bandeiras Extra e Assaí) estão localizadas no RJ, PI, GO e PB e são garantias da operação através assim como o contrato de locação (15 anos atípicos).
	Taxa de Emissão	IPCA + 5.75%	
	LTV	45,3%	
	Rating	-	
	<b>CRI Opea 1E 296S GPA CPUR Tito (20K0010253)</b>		<b>Vencimento: 19/10/2035</b>
	Devedor	GPA	A operação tem como garantia: (i) Alienação fiduciária do imóvel e (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis de locação do ativo. O ativo da operação é uma loja do GPA bandeira Pão de Açúcar localizada na região da Vila Romana, em São Paulo.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%	
	LTV	64,7%	
	Rating	AA	

### 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	57,9%
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	42,6%
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	81,2%
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.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



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

**Vencimento: 26/12/2035**

Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	75,9%
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	86,6%
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.



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

**Vencimento: 10/11/2041**

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%
LTV	41,0%
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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, quase 30% de desconto para o valor avaliado.

### RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA

CRI Opea 1E 345S GPA RBVA (20L0687041)

Vencimento: 26/12/2029



Devedor	GPA
Taxa de Emissão	IPCA + 5,60%
LTV	55,8%
Rating	-

O comprador das lojas e tomador de recursos é o Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11). O CRI contará com garantia das próprias lojas (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel dos contratos que compõem o lastro que são essas e outras lojas de forma que o ICSD atual está próximo de 1,0x. É um risco de crédito do FII devedor com garantia de imóvel e Assai de locatário, o qual tem bom risco de crédito.

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



#### CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus (22H1631360)

**Vencimento: 10/07/2035**

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 8,33%
LTV	83,2%
Rating	-

A operação é uma alavancagem para o FII detentor do ativo “FII Big Box” que celebrou um contrato de locação atípico com o Grupo Mateus e o cedente da operação. O FII é monoativo, que não pode comprar novos ativos nem vender este. O Grupo Mateus teve o rating de crédito reafirmado em brAAA pela Fitch em Ago/25 e o LTV no nível do imóvel do CRI é de 80,0%, o que torna o crédito bem protetivo.

# DISCLAIMER

## CPTS11 – FII Capitânia Securities II



Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Gestora. O Objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado, a qualquer momento, e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ao investidor. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.

### **CAPITÂNIA INVESTIMENTOS**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

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

