



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

JANEIRO 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:

348.245.947

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)

2,85

R\$ 8,17 por cota

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,092

0,093 no mês anterior

ADTV
(R\$ milhões)

8,3

7,3 nos últimos 12 meses

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,40%

8,49% no mês anterior

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

3,22

R\$ 9,24 por cota

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,090

0,090 no mês anterior

Cotistas
(Nº)

360.817

355.275 no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

10,19%

11,81% no mês anterior

Dividend Yield
(%)

14,05%

12,77% últimos 12 meses

Devedores Listados
(% CRIs)

95%

96% no mês anterior

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	238,1% (11,2% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	273,8% (12,2% a.a.)
CDI	192,1% (9,8% a.a.)
CDI Líquido	148,8% (8,3% a.a.)
IMA-B	221,3% (10,7% a.a.)
IFIX	176,3% (9,3% a.a.)
Ibovespa	222,7% (10,8% a.a.)

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

13,9%

versus 9,8% do IFIX

TIR Posições Abertas:

14,3% versus 10,9% do IFIX

TIR Posições Encerradas:

12,6% versus 5,7% do IFIX

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

12,2%

versus 7,5% do IMA-B

TIR Posições Abertas:

10,4% versus 6,7% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:

13,1% versus 7,7% do IMA-B

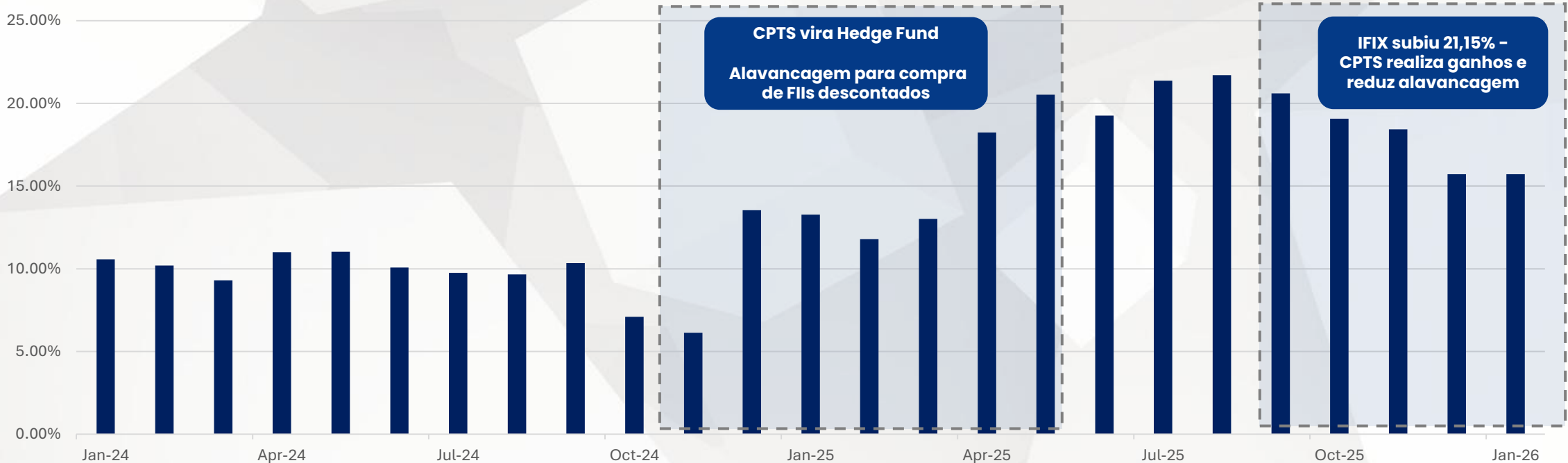
¹ Representa a taxa, líquida de custos, que o investidor pode adquirir exposição aos ativos do fundo, dado a cotação do fundo no fechamento do mês. Mais detalhes são fornecidos na Tabela de Sensibilidade.

OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

COMENTÁRIO ESPECIAL – ESTRATÉGIA E RACIONAL

- Consideramos prudente apresentar o racional por trás da utilização das operações compromissadas e como essa estratégia se mostrou positiva para o CPTS11, especialmente no momento em que o mercado de FIIs apresentava maior assimetria de preços.
- Ao longo de 2024, o percentual do patrimônio líquido do CPTS alocado em operações compromissadas manteve-se estável, em um cenário no qual o IFIX encerrou o ano com queda de 5,89%. Em novembro daquele ano, com a aprovação do nosso novo regulamento, o Fundo passou a contar com maior flexibilidade. Essa alteração nos permitiu direcionar a maior parte da carteira para FIIs negociados com descontos relevantes na época. Para destravar liquidez e viabilizar essa realocação estratégica, utilizamos as operações compromissadas como instrumento auxiliar.
- O resultado se consolidou ao final de 2025, quando o IFIX registrou expressiva alta de 21,15%. A nossa estratégia de alocação tática superou com folga o custo das compromissadas, tornando-se um fator determinante para a elevação do patamar de dividendos do CPTS ao longo do ano, conforme detalhado em nossa DRE (página 7). Desde setembro, iniciamos a conclusão deste ciclo de investimentos, promovendo a redução gradual do volume de compromissadas e refletindo a bem-sucedida captura das oportunidades identificadas no período.

Operações Compromissadas (% PL)



RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade a mercado do fundo em janeiro foi de 6,63% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,64%, enquanto o IFIX avançou 2,27% e o IMA-B 1,0%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 8,17, o que representa um desconto de aproximadamente 11,6% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 9,24.

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 + 8,49% para IPCA + 8,40%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de 2,03%, contra 2,27% do IFIX.

Ano novo, vida nova — menos para os ativos globais, que mantiveram a trajetória de alta herdada de 2025. As ações mundiais avançaram 2,2% em janeiro, com ganhos de 1,7% nos Estados Unidos, 6% no Japão, 4% na China e 2% na Europa. Fundos imobiliários globais subiram 3%, enquanto títulos corporativos de renda fixa registraram alta de 0,5%. O Brasil também apresentou desempenho expressivo. O Ibovespa avançou 12,5% no mês, o IFIX subiu 2,3% e o real se valorizou 4,3% frente ao dólar. Mais uma vez, a bolsa brasileira figura entre as dez mais rentáveis do mundo.

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 janeiro, o CPTS possuía em sua carteira 11 CRIs, que representam 23,6% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,40% e sem ativos indexados ao CDI.

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 84 FIIs, que representam 68,2% dos ativos, sendo que 79,5% 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 +13,1% e de +1,6% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +14,9% sobre a carteira de FIIs ou de 10,9% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

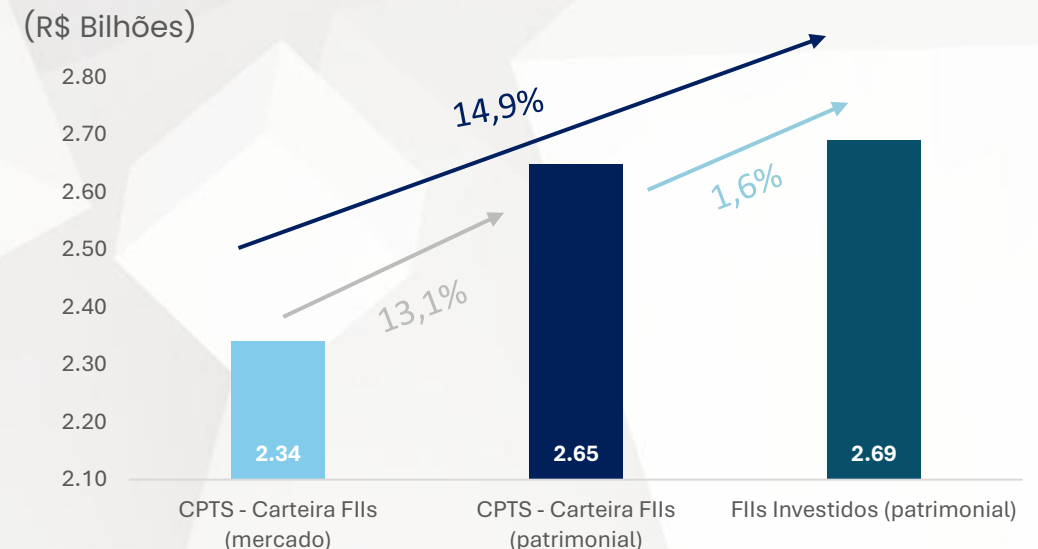


TABELA DE SENSIBILIDADE

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



A tabela de sensibilidade representa a que preço o investidor está adquirindo exposição à carteira do fundo, considerando o desconto da cota a mercado, a *duration* da carteira e as taxas de administração e gestão do fundo. No preço de fechamento do dia 30/01/2026 de R\$ 8,17 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 10,19% 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.
7,42	13,48%	-0,90%	12,46%
7,50	13,24%	-0,90%	12,22%
7,57	13,00%	-0,90%	11,99%
7,65	12,77%	-0,90%	11,75%
7,72	12,53%	-0,90%	11,52%
7,80	12,30%	-0,90%	11,29%
7,87	12,08%	-0,90%	11,07%
7,95	11,85%	-0,90%	10,84%
8,02	11,63%	-0,90%	10,62%
8,10	11,41%	-0,90%	10,40%
8,17	11,19%	-0,90%	10,19%
8,25	10,97%	-0,90%	9,97%
8,32	10,76%	-0,90%	9,76%
8,40	10,55%	-0,90%	9,55%
8,47	10,34%	-0,90%	9,35%
8,55	10,14%	-0,90%	9,14%
8,62	9,93%	-0,90%	8,94%
8,69	9,73%	-0,90%	8,74%
8,77	9,53%	-0,90%	8,54%
8,84	9,33%	-0,90%	8,35%
8,92	9,14%	-0,90%	8,15%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
7,42	13,31%	-0,90%	12,29%
7,50	13,06%	-0,90%	12,05%
7,57	12,82%	-0,90%	11,81%
7,65	12,59%	-0,90%	11,58%
7,72	12,36%	-0,90%	11,34%
7,80	12,12%	-0,90%	11,12%
7,87	11,90%	-0,90%	10,89%
7,95	11,67%	-0,90%	10,67%
8,02	11,45%	-0,90%	10,45%
8,10	11,23%	-0,90%	10,23%
8,17	11,01%	-0,90%	10,01%
8,25	10,79%	-0,90%	9,80%
8,32	10,58%	-0,90%	9,59%
8,40	10,37%	-0,90%	9,38%
8,47	10,16%	-0,90%	9,17%
8,55	9,96%	-0,90%	8,97%
8,62	9,75%	-0,90%	8,76%
8,69	9,55%	-0,90%	8,56%
8,77	9,35%	-0,90%	8,37%
8,84	9,15%	-0,90%	8,17%
8,92	8,96%	-0,90%	7,98%



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 22,3% a.a. contra uma TIR de 15,9% a.a. do IFIX, 13,4% a.a. do CDI e 9,5% 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.

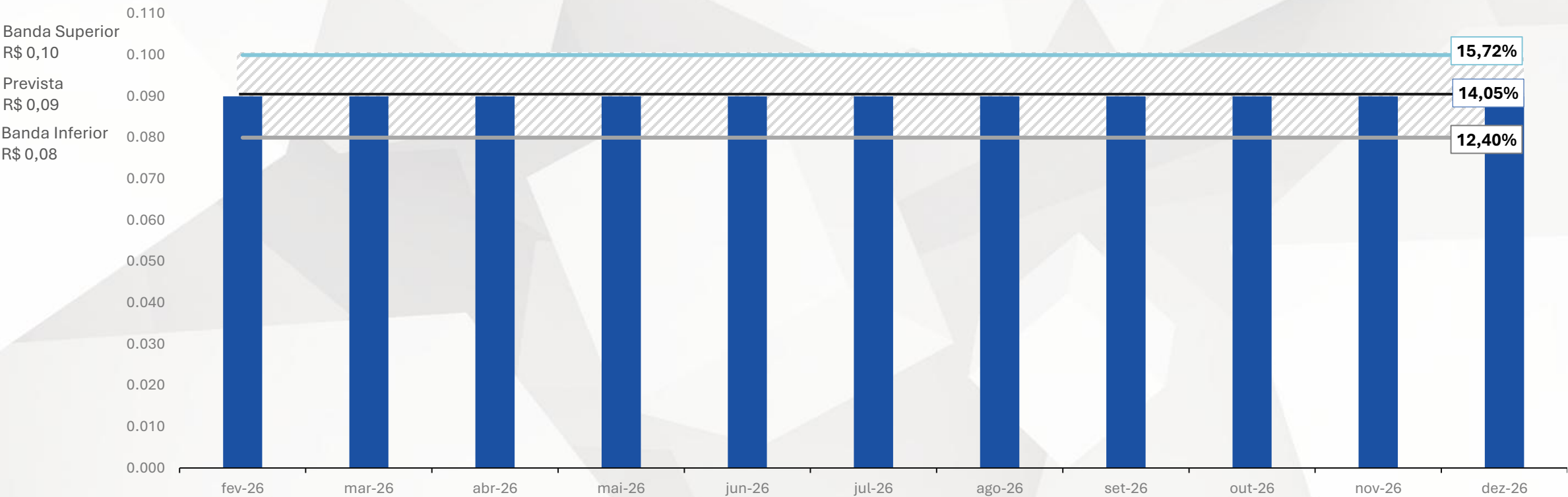
Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-53.084.413	9.426.941	5.479.354	Aberta	44.034.134	5.856.016	9,4%	12,7%	13,1%	7,6%
FOF	FII Capitânia REIT FOF	CPFF	-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	-1.510.236.897	1.405.135.771	20.615.381	Aberta	143.191.966	58.706.220	33,6%	12,2%	13,6%	9,2%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-1.184.411.661	1.066.395.428	12.852.415	Aberta	130.718.940	25.555.122	10,6%	18,1%	13,6%	10,5%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-850.344.977	459.454.354	20.008.665	Aberta	445.576.415	74.694.457	34,5%	24,1%	14,9%	13,3%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-494.406.898	439.819.893	22.873.214	Aberta	69.444.958	37.731.168	19,0%	13,7%	12,7%	7,1%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.874	76.982.926	18.514.132	Aberta	12.344.594	16.991.777	62,9%	8,6%	12,2%	5,1%
Renda Urbana	FII Capitânia Renda Urbana	CPUR	-955.299.030	873.953.635	28.381.062	Aberta	98.917.713	45.953.381	16,3%	16,1%	13,0%	9,9%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-1.245.954.580	1.125.776.969	0	Aberta	178.073.676	57.896.064	26,2%	12,3%	13,1%	7,3%
Total			-6.417.285.868	5.491.473.224	129.089.171	-	1.122.302.396	325.578.922	22,3%	15,9%	13,4%	9,5%

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\$ 8,17 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 14,05%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 15,72%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 12,40%).



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 janeiro, o fundo apresentou resultado de R\$0,092/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	Jul-25	Aug-25	Sep-25	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	Acumulado 2026
Receitas	38.989.617	39.877.523	44.761.643	44.625.138	40.010.617	42.574.650	45.298.829	45.298.829
Renda fixa	376.581	234.638	609.579	301.899	320.203	535.259	17.511	17.511
Rendimento de CRIs	11.665.653	9.638.431	7.724.475	6.674.441	7.363.634	6.289.845	6.573.225	6.573.225
Juros	5.900.916	5.999.293	5.832.008	5.234.547	5.210.037	4.936.882	4.659.549	4.659.549
Atualização monetária	5.764.736	3.639.139	1.892.467	1.439.894	2.153.597	1.352.963	1.913.677	1.913.677
Resultado com a negociação de CRIs	3.471.306	2.140.463	-573.488	4.256.915	64.048	-3.890.608	6.378	6.378
Ganho de capital	-372.701	-1.354.019	-738.873	743.253	-177.965	-3.744.457	8.055	8.055
Atualização monetária	3.844.007	3.494.482	165.385	3.513.662	242.013	-146.151	-1.677	-1.677
Rendimento de FII	14.373.943	12.431.138	12.496.365	13.116.508	11.818.588	32.423.284	12.219.055	12.219.055
Ganhos de capital de FII	9.102.134	15.432.853	24.504.711	20.275.375	20.444.143	7.216.870	26.482.660	26.482.660
Despesas	-11.270.155	-12.095.140	-14.252.575	-13.765.815	-12.259.418	-10.130.997	-13.348.582	-13.348.582
Taxa de administração	-222.139	-219.631	-224.994	-228.490	-225.392	-238.679	-251.550	-251.550
Taxa de gestão e performance	-1.221.114	-1.226.896	-1.297.349	-1.335.077	-1.400.139	-1.401.802	-1.483.738	-1.483.738
Imposto sobre ganho de capital	-1.820.429	-3.086.557	-4.509.853	-4.055.075	-3.970.645	-1.743.494	-5.296.527	-5.296.527
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-7.941.930	-7.471.715	-8.062.873	-8.080.625	-6.007.007	-6.682.466	-6.175.479	-6.175.479
Outras despesas	-64.543	-90.341	-157.506	-66.548	-656.235	-64.556	-141.289	-141.289
Resultado	27.719.462	27.782.382	30.509.068	30.859.323	27.751.198	32.443.653	31.950.247	31.950.247
Resultado / Cota	0,084	0,085	0,093	0,094	0,084	0,093	0,092	0,092
Distribuição	28.256.016	27.927.458	29.570.250	29.570.250	29.570.250	31.342.135	31.342.135	31.342.135
Distribuição / Cota	0,086	0,085	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,090
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	15,13%	14,58%	15,09%	15,15%	15,35%	14,86%	14,05%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13,02%	12,78%	12,70%	13,11%	13,47%	13,26%	12,77%	
Resultado Acumulado	319.580	174.505	1.113.323	2.402.397	583.346	1.684.863	2.292.975	
Resultado Acumulado / Cota	0,001	0,001	0,003	0,007	0,002	0,005	0,007	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de janeiro foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 20/02/2026 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 111,3% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

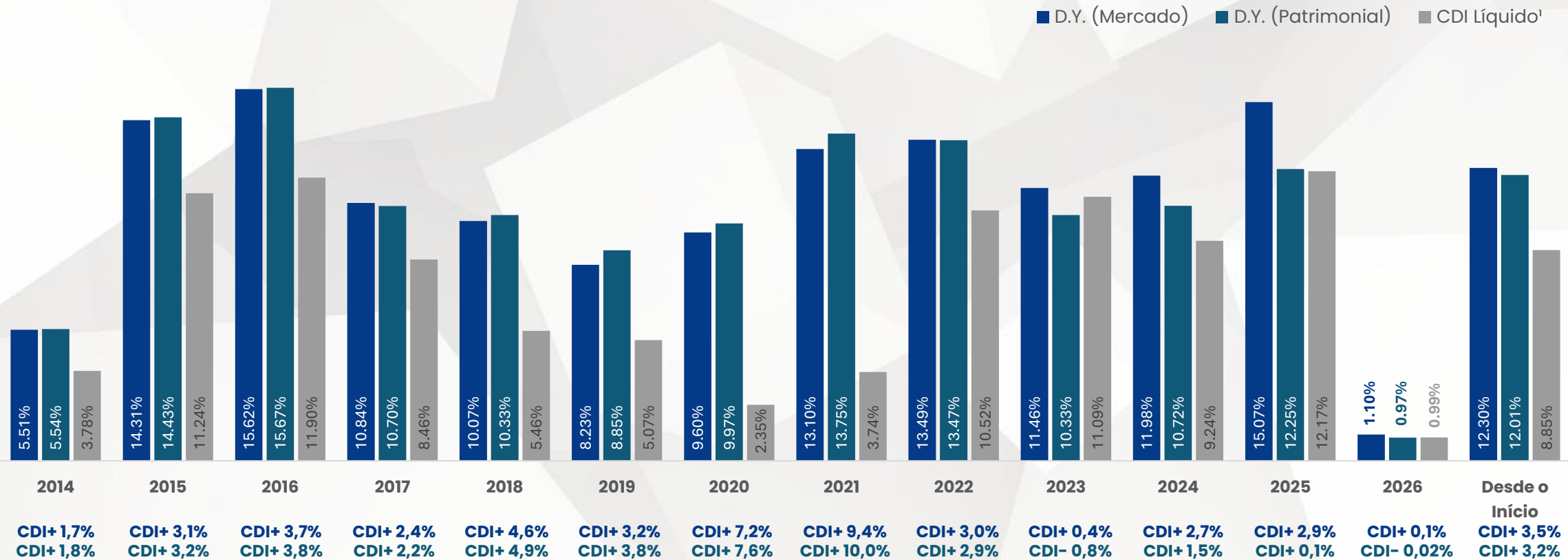


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

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

Histórico de Distribuição – CPTS11

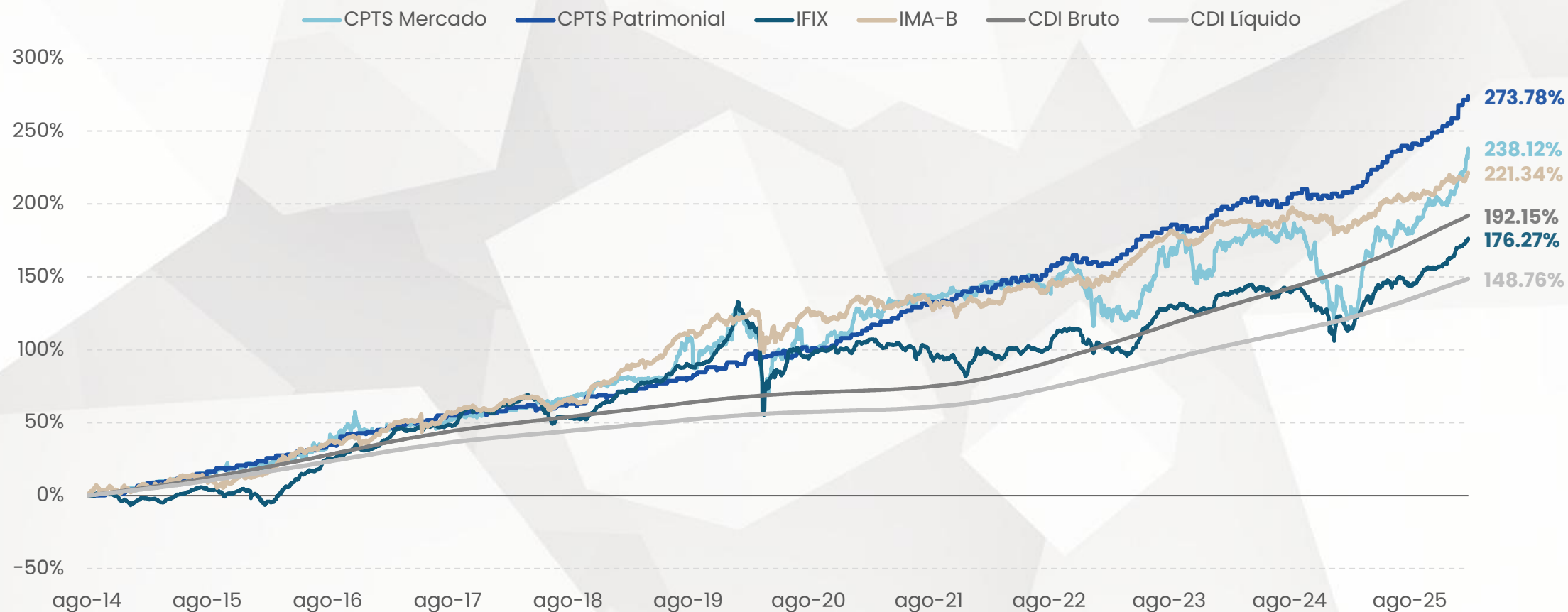


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

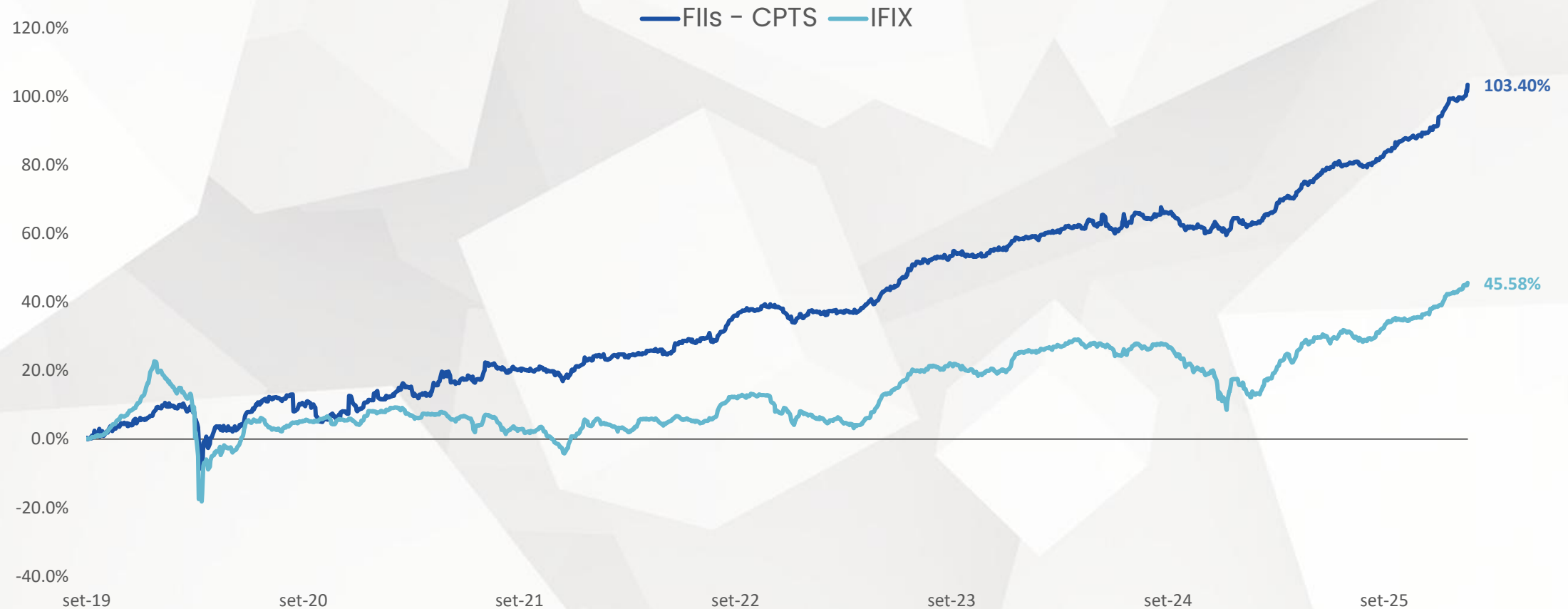
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em janeiro foi equivalente a 6,63% e a rentabilidade patrimonial foi de 1,64% versus 2,27% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 238,1% e a cota patrimonial rendeu 273,8% versus 176,3% do IFIX e 192,2% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em janeiro foi de 2,03% versus 2,27% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 103,40% versus 45,58% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 360 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 9,35%, spread de 1,76%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
22H1631360	IPCA	CRI Opea 38E 1S Grupo Mateus	277.946	9,74%	2,40%
21I0931497	IPCA	CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni	41.657	8,14%	0,18%
19H0235501	IPCA	CRI Opea 1E 214S Rede D'Or	41.021	7,94%	-0,94%
Total			360.623	9,35%	1,76%

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\$ 273 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 8,80%, spread de 1,40%.

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\$)
20G0703083	IPCA	<i>CRI Bari 1E 83S GPA TRX</i>	223.943	9,81%	7,13%	9,06%	1,77%	6.936	-20.382
21I0931497	IPCA	<i>CRI Virgo 4E 329S Pátio Malzoni</i>	50.014	8,12%	7,76%	7,65%	-0,25%	1.119	250
Total			273.957	9,50%	7,25%	8,80%	1,40%	8.055	-20.132

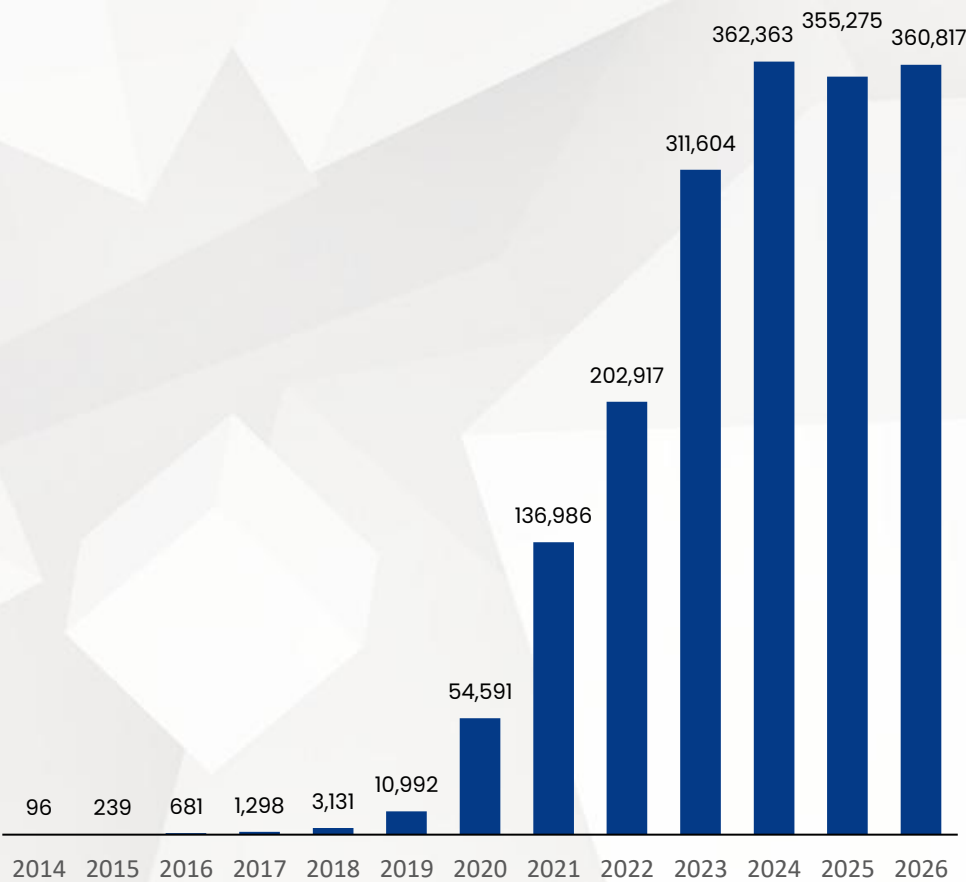
¹ As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

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 janeiro foi negociado um volume de R\$ 173.651.205, o que representa uma média diária de R\$ 8.269.105. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 360.817 cotistas, uma variação de 1,56% em relação ao mês anterior.

	Oct-25	Nov-25	Dec-25	Jan-26	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	167.451	114.031	146.996	173.651	1.953.610
Média Diária (R\$ Mil)	7.280	6.002	7.350	8.269	7.254
Giro Mensal (%)	6,7%	4,6%	5,7%	6,3%	6,4%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.500.329	2.470.759	2.698.906	2.845.169	2.418.950

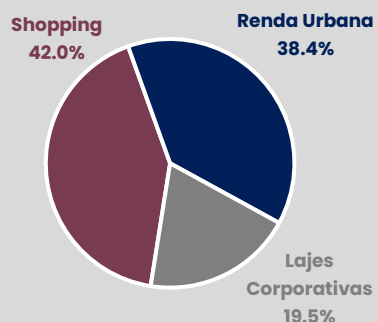
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



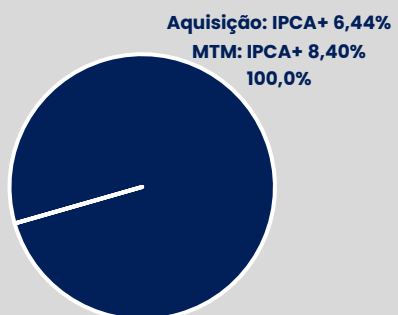
A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 11 CRIs que representam 23,6% dos ativos e 84 FIIs que representam 68,2% dos ativos. Além disso, 3,8% dos ativos estão alocados em operações de carregamento, nas quais carregamos FIIs para outros fundos e somos remunerados em CDI + 1% a.a. sobre essa posição. Enfatizamos que a nossa carteira de CRIs é *high grade*, com operações de menor risco e a grande maioria com garantias robustas e a nossa carteira de FIIs é composta principalmente por fundos de tijolo com exposição a imóveis nas melhores regiões de cada segmento e que possuem hoje, em nossa opinião, um maior *upside*.

CARTEIRA DE CRI

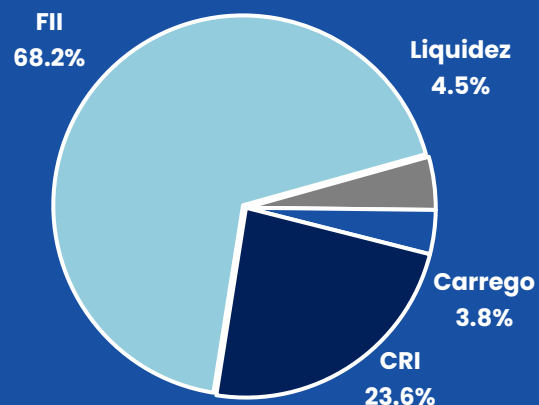
EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR

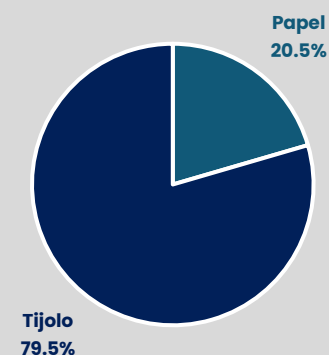


CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)

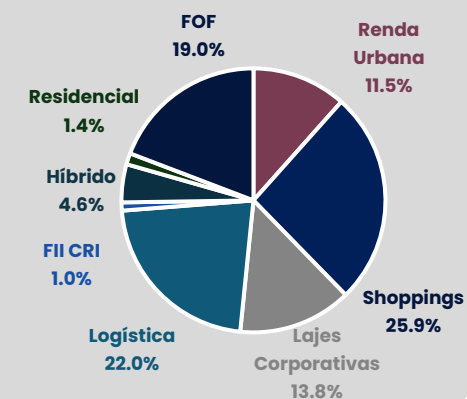


CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 11 casos de crédito, representando 23,6% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shopping com 42,0% da carteira de crédito (9,9% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,44% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,40%).** A carteira possui duration médio de 4,7 anos; spread médio de 1,00%; taxa nominal média de 14,32% e LTV médio de 59,24%. A carteira acumula R\$ 9,82 milhões (R\$ 0,031 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	384.317.343	9,89%	3,96	6,25%	8,64%	11,57%	0,89%	3,82%	14,22%	17,14%	40,11%	9.583.853
Renda Urbana	351.766.122	9,06%	5,56	6,58%	8,37%	10,45%	1,17%	3,26%	14,46%	16,54%	76,26%	-1.432.780
Lajes Corporativas	178.691.182	4,60%	4,44	6,59%	7,92%	10,53%	0,92%	3,52%	14,26%	16,87%	66,85%	1.666.699
Logístico/Industrial	303.118	0,01%	5,59	9,74%	8,10%	10,17%	0,12%	2,19%	13,49%	15,56%	83,29%	1.179
Hospital	40.403	0,00%	2,53	7,94%	8,59%	13,17%	1,69%	6,26%	15,13%	19,70%	56,14%	2
Total	915.118.168	23,56%	4,67	6,44%	8,40%	10,94%	1,00%	3,54%	14,32%	16,86%	59,24%	9.818.952

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

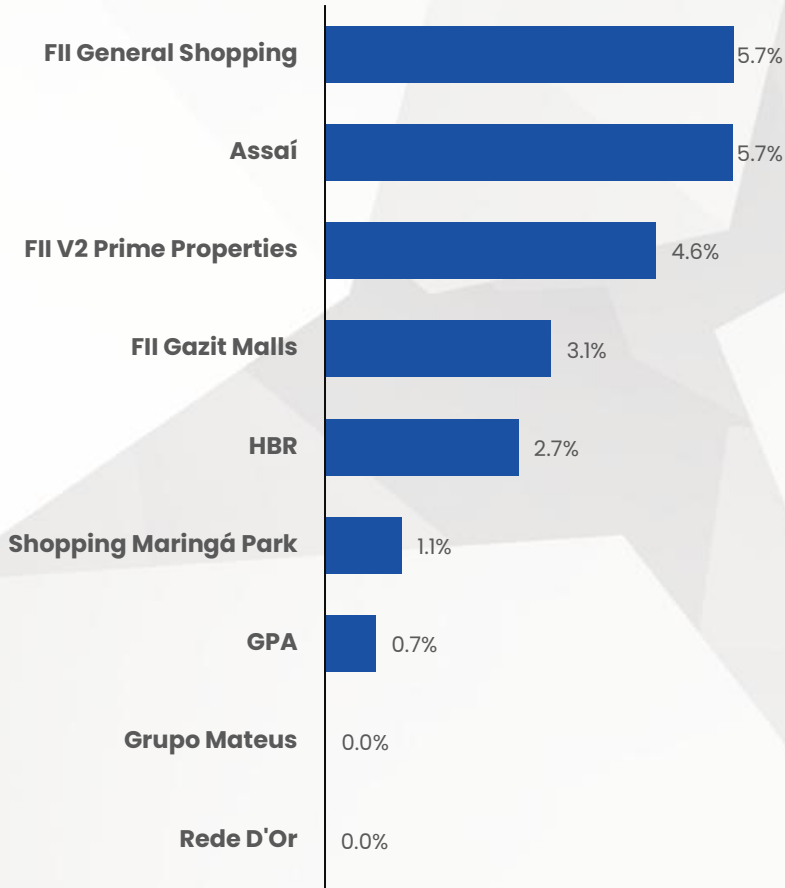
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 84 fundos imobiliários, representando 68,2% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings, com 25,9% da carteira de FII (17,6% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 79,5% é composta por fundos de tijolo e 20,5% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,99x o valor patrimonial dos fundos, o que representa um upside de 1,6% para o valor patrimonial.**

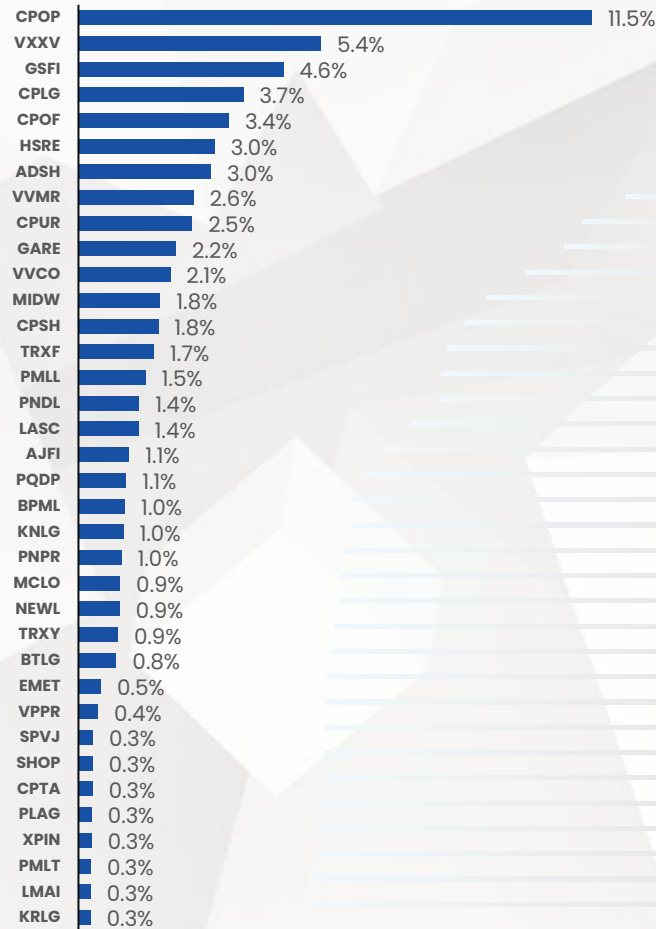
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	Upside Patrimonial (%)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	685,115,044	17.64%	25.9%	12.90%	13	0.91x	10.5%	0.37%	4.55%
Logística	581,198,148	14.96%	22.0%	17.20%	17	1.13x	-11.9%	0.51%	6.34%
FOF	503,849,130	12.97%	19.0%	6.83%	6	1.00x	0.3%	0.23%	2.74%
Lajes Corporativas	364,917,998	9.39%	13.8%	8.05%	14	0.88x	13.7%	0.21%	2.51%
Renda Urbana	304,052,499	7.83%	11.5%	6.31%	7	1.09x	-8.2%	0.94%	11.88%
Híbrido	122,351,592	3.15%	4.6%	7.20%	2	1.02x	-1.6%	0.65%	8.15%
Residencial	36,016,842	0.93%	1.4%	0.35%	9	0.78x	29.0%	0.12%	1.47%
CRI	26,270,805	0.68%	1.0%	39.21%	14	0.88x	13.9%	1.01%	12.81%
FIAGRO	12,344,594	0.32%	0.5%	0.00%	1	1.00x	0.0%	0.82%	10.31%
Agronegócio	11,645,351	0.30%	0.4%	1.56%	1	0.88x	14.1%	0.82%	10.33%
Total	2,647,762,002	68.2%	-	-	84	0.99x	1.6%	0.44%	5.42%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI
(% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII
(% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

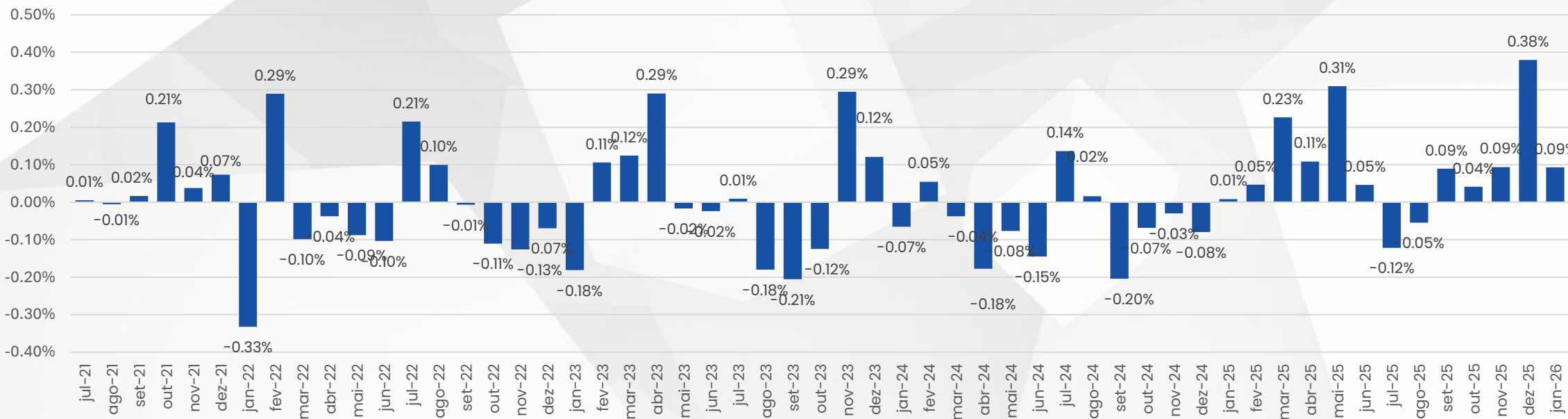
CPOP:	23,1%
VXXV:	100,0%
GSFI:	44,2%
CPLG:	68,6%
CPOF:	93,7%
HSRE:	27,4%
ADSH:	100,0%
VVMR:	80,8%
CPUR:	51,0%
GARE:	4,8%
VVCO:	96,1%
MIDW:	100,0%
CPSH:	36,5%
TRXF:	2,5%
PMLL:	9,1%
PNDL:	45,1%
LASC:	71,3%
AJFI:	70,7%
PQDP:	0,4%
BPML:	21,5%
KNLG:	0,2%
PNPR:	100,0%
MCLO:	7,3%
NEWL:	49,3%
TRXY:	88,5%
BTLG:	1,8%
EMET:	45,2%
VPPR:	44,3%
SPVJ:	8,4%
SHOP:	26,2%
CPTA:	47,7%
PLAG:	56,7%
XPIN:	4,3%
PMLT:	7,4%
LMAI:	5,5%
KRLG:	31,3%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de janeiro 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 0,77% (cerca de 23.7 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	43,6%
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	39,5%
Rating	AA

A operação é lastreada nos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping. As garantias envolvem a alienação fiduciária dos imóveis e cessão fiduciária dos recebíveis.



CRI Truesec 1E 340S Gazit (21E0407810)

Vencimento: 15/05/2037

Devedor	FII Gazit Malls
Taxa de Emissão	IPCA + 5,89%
LTV	N/A
Rating	-

A operação é lastreada nos recebíveis de locação dos Shoppings do portfólio da Gazit no Brasil envolvidos nessa securitização, os shoppings: Prado Boulevard, Morumbi Town e Shopping Light. Além da cessão dos proventos dos outros ativos: Mais Shopping e Shopping Internacional que compõem o portfólio da Gazit Brasil. Operação conta com o CF dos fluxos do portfólio de shoppings da Gazit no Brasil.

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	66,9%
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 Habitasec 1E 148S HBR (19G0228153)		Vencimento: 26/07/2034
	Devedor	HBR Realty	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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 6,00%	
	LTV	56,4%	
	Rating	-	
	CRI Habitasec 1E 242S HBR ComVem (21G0507867)		Vencimento: 25/06/2036
	Devedor	HBR Realty	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.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%	
	LTV	82,2%	
	Rating	-	
	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	76,3%	
	Rating	-	

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA



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

Vencimento: 10/09/2041

Devedor	Assaí
Taxa de Emissão	IPCA + 5,10%
LTV	86,7%
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.



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 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 38E 1S Grupo Mateus (22H1631360)

Vencimento: 10/07/2035

Devedor	Grupo Mateus
Taxa de Emissão	IPCA + 8,33%
LTV	83,3%
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.

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – HOSPITAL



CRI Opea 1E 214S Rede D'Or (19H0235501)

Vencimento: 02/07/2031

Devedor	Rede D'Or
Taxa de Emissão	IPCA + 3,88%
LTV	56,1%
Rating	-

Trata-se de um CRI com AF de imóvel com a Rede D'or de locatário, basicamente risco Rede D'Or, que tem um crédito muito bom, o que é balizado pelo rating da operação. A operação tem liquidez razoável no mercado secundário, pelo seu tamanho e pelo nome do Devedor serem considerados bem defensivos. Empresa conta com risco corporativo AAA e é um dos emissores com maior liquidez no mercado secundário de CRIs.

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

