



RELATÓRIO MENSAL

CPTS11

SETEMBRO 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:

363.503.147

Valor de Mercado
(R\$ bilhão)

2,74

R\$ 7,53 por cota

Valor Patrimonial
(R\$ bilhão)

3,04

R\$ 8,36 por cota

Taxa Líquida¹
(IPCA + % a.a.)

10,05%

11,10% no mês anterior

Resultado Mensal
(R\$ / cota)

0,054

0,120 no mês anterior

Dividendo Mensal
(R\$ / cota)

0,090

0,090 no mês anterior

Dividend Yield
(%)

15,32%

14,34% últimos 12 meses

ADTV
(R\$ milhões)

6,6

7,8 nos últimos 12 meses

Cotistas
(Nº)

397.804

398.543 no mês anterior

Devedores Listados
(% CRIs)

88%

88% no mês anterior

MTM IPCA +
(% a.a.)

8,10%

8,79% no mês anterior

MTM CDI +
(% a.a.)

-

Ativos Adimplentes
(%)

100%

100% no mês anterior

Retorno Acumulado (%)

CPTS (Mercado)	241,8% (10,7% a.a.)
CPTS (Patrimonial)	266,5% (11,3% a.a.)
CDI	219,1% (10,0% a.a.)
CDI Líquido	168,2% (8,5% a.a.)
IMA-B	250,3% (10,9% a.a.)
IFIX	168,7% (8,5% a.a.)
Ibovespa	231,6% (10,4% a.a.)

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

10,8%

versus 7,0% do IFIX

TIR Posições Abertas:

10,0% versus 7,2% do IFIX

TIR Posições Encerradas:

12,7% versus 6,6% do IFIX

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

12,4%

versus 7,8% do IMA-B

TIR Posições Abertas:

11,3% versus 7,9% do IMA-B

TIR Posições Encerradas:

13,0% versus 7,8% do IMA-B

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

COMENTÁRIO ESPECIAL

EVENTO SUBSEQUENTE – QUITAÇÃO DO CRI FARIA LIMA PLAZA (V2/XPPR)

O EVENTO

Em 15 de outubro de 2026, após o fechamento deste relatório, o CRI Virgo 4E 264S (21F0097589), devido pelo FII V2 Prime Properties (antigo XP Properties – XPPR), foi quitado antecipadamente. O CPTS recebeu **R\$ 160,4 milhões** (R\$ 159,8 milhões de amortização integral do saldo devedor e R\$ 0,7 milhão de juros), o equivalente a **5,2% do PL** do Fundo nessa data. O CRI foi quitado ao par, pelo saldo devedor atualizado. Com a quitação, o Fundo deixa de ter exposição ao devedor, até então a segunda maior exposição da carteira de crédito (4,3% dos ativos).

A ORIGEM DA POSIÇÃO

A posição foi construída em dezembro de 2023, em operação detalhada na [Seção Extraordinária](#) do nosso relatório de janeiro de 2024: vendemos R\$ 360 milhões em CRIs de prazo mais longo e adquirimos R\$ 366 milhões em quatro séries de CRIs do XPPR, praticamente à mesma taxa média (IPCA + 6,2% nas vendas e IPCA + 6,1% nas compras). Com a intenção pública do XPPR de vender seus imóveis, entendíamos que essas séries seriam amortizadas antecipadamente, gerando liquidez mais rápida e a um preço melhor do que o mercado secundário permitia. Na época, estimamos ao menos R\$ 61 milhões de liquidez no curto prazo, podendo chegar a R\$ 360 milhões.

A TESE SE CONFIRMOU

Desde a operação, o CPTS investiu **R\$ 380 milhões** nas séries do XPPR/V2 (compra de dez/23 e compra adicional em 2025) e recebeu **R\$ 461 milhões**: R\$ 290 milhões em juros, amortizações e quitação, e R\$ 172 milhões na venda de parte das posições no secundário – um **resultado nominal de R\$ 81 milhões**. A 264ª série era a última que permanecia em carteira. Em taxa, as séries entregaram ao CPTS uma **TIR de 11,6% a.a. (IPCA + 6,6%)**, contra 8,3% a.a. (IPCA + 3,5%) dos CRIs cedidos na troca, marcados às taxas atuais de mercado (~IPCA + 9%). Os papéis do XPPR/V2 foram quitados ao par em um período de abertura da curva de juros, enquanto os ativos cedidos sofreram com a marcação a mercado.

R\$ 160,4 mi

recebidos na quitação em
15/10/2026 (5,2% do PL)

+R\$ 81 mi

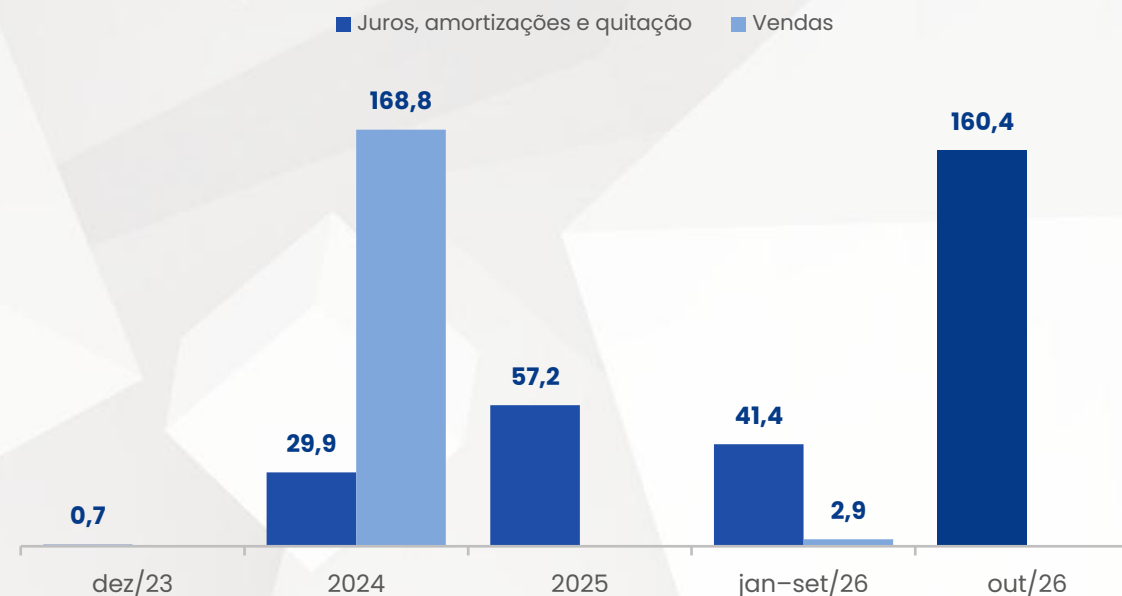
resultado nominal: R\$ 461
mi recebidos vs. R\$ 380 mi
investidos

11,6% a.a.

TIR das séries para o CPTS
(vs. 8,3% a.a. dos CRIs
cedidos)

Fluxo recebido pelo CPTS das séries XPPR/V2

Juros e amortizações, vendas e quitação (R\$ milhões)



Fonte: Capitânia. 4 séries adquiridas em dez/23 (264S, 258S, 157S e 158S). Vendas estimadas pelas boletas do CPTS, líquidas das operações compromissadas; 2025 teve compra líquida de R\$ 14,5 mi (incluída no investido). TIRs de dez/2023 a 24/09/2026; CRIs cedidos marcados a ~IPCA + 9%.

COMENTÁRIO ESPECIAL

EVENTO SUBSEQUENTE – DESALAVANCAGEM DO FUNDO

O CICLO DAS COMPROMISSADAS

Passamos a usar operações compromissadas como instrumento auxiliar para destravar liquidez e direcionar recursos a FIs negociados com descontos relevantes. A alavancagem saiu de **6,1% do PL em novembro de 2024** para **21,7% em agosto de 2025**. A estratégia se mostrou acertada: o IFIX subiu 21,15% em 2025 e a valorização da carteira de FIs superou com folga o custo da alavancagem, contribuindo para a elevação do patamar de dividendos do CPTS.

POR QUE REDUZIR AGORA

Com o CDI em patamar elevado, o custo das compromissadas (CDI + 0,79% a.a.) passou a superar a receita dos ativos financiados. Considerando apenas o resultado direto dessas operações, o impacto no PL foi de +1,18% em 2025 e de -1,66% em 2026, até setembro (detalhe mensal na pág. 21). Por isso, desde o pico de 21,9% do PL em julho, iniciamos a conclusão deste ciclo, com a redução gradual da alavancagem.

O QUE MUDA COM A QUITAÇÃO

Dos R\$ 160,4 milhões recebidos na quitação do CRI Faria Lima Plaza, **R\$ 110,2 milhões** foram destinados à liquidação de compromissadas, que passaram de **20,5% do PL em 30/09** para **16,8% em 15/10** – o menor patamar desde abril. O restante foi utilizado em operações de rotina do Fundo e no cumprimento de demais obrigações. Com o CDI a 13,65% a.a., a liquidação reduz a despesa financeira em **cerca de R\$ 16 milhões por ano** (~R\$ 0,0037 por cota ao mês). Como o custo da captação (~14,5% a.a.) superava o rendimento do CRI quitado (IPCA + 5,80%), a operação também melhora o carregamento da carteira. **Seguiremos reduzindo as compromissadas de forma gradual**, à medida que amortizações de CRIs e vendas de FIs gerarem liquidez. Com menos alavancagem, o resultado do CPTS fica menos exposto ao CDI e mais apoiado na receita recorrente da carteira do fundo.

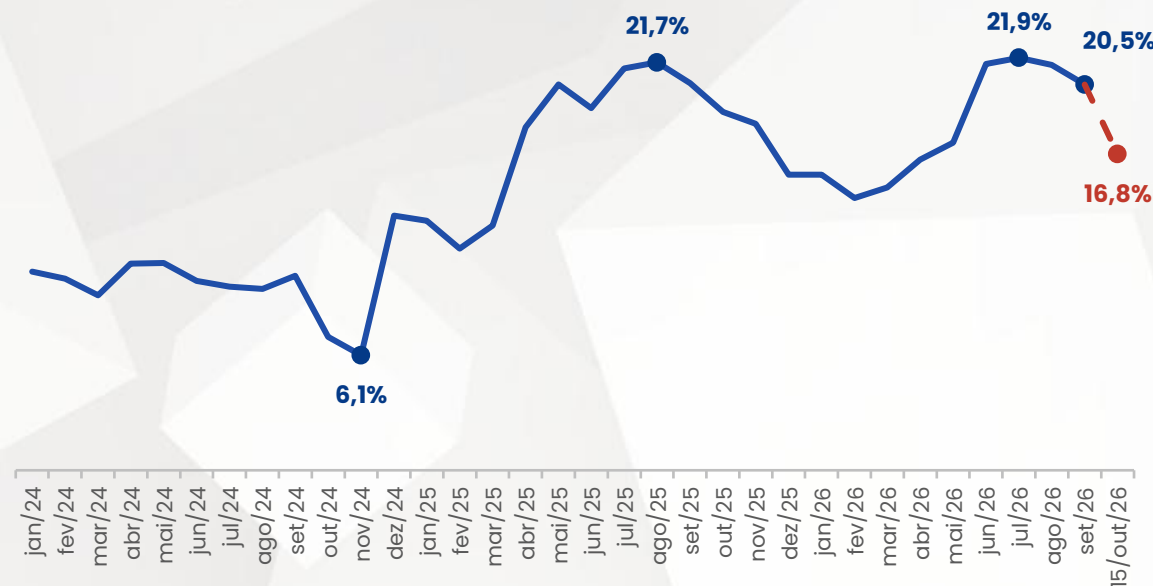
20,5% → 16,8%
compromissadas / PL
(30/09 → 15/10/2026)

CDI + 0,79%
custo médio das
compromissadas em
set/26

~R\$ 16 mi
redução anual estimada
da despesa financeira
(CDI de 13,65%)

Compromissadas em % do PL

Posição no início de cada mês e em 15/10/2026, após a quitação



Fonte: Capitânia. Resultado direto das compromissadas por mês na pág. 21.

RESULTADO DO MÊS

A rentabilidade a mercado do fundo em setembro foi de 2,01% e a rentabilidade patrimonial foi de -0,40%, enquanto o IFIX recuou -0,20% e o IMA-B avançou 3,15%. A cota a mercado fechou o mês a R\$ 7,53, o que representa um desconto de aproximadamente 9,9% em relação à cota patrimonial, que está em R\$ 8,36.

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 + 8,79% para IPCA + 8,10%. Enquanto isso, a carteira de FIIs apresentou uma rentabilidade de -1,63%, contra -0,20% do IFIX.

O alívio nos juros foi o destaque do mês: após três meses ameaçando romper os 8%, a NTN-B de dez anos recuou para IPCA+7,49%. A melhora reflete a percepção de que o Banco Central iniciou os cortes corrigindo um custo do dinheiro exagerado, e não uma queda da inflação, que segue pressionada: 4,99% em 2026 pelo FOCUS e 6,5% nos próximos 12 meses pelo mercado de títulos. O movimento não chegou a tempo de impulsionar os FIIs, e o IFIX fechou praticamente estável.

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 setembro, o CPTS possuía em sua carteira 12 CRIs, que representam 23,8% dos ativos, sendo que 100,0% da carteira de crédito é indexada ao IPCA com taxa de marcação a IPCA + 8,10% e sem ativos indexados ao CDI. **Em outubro, o CRI da V2 Prime Properties foi quitado antecipadamente (ver págs. 4 e 5).**

CARTEIRA DE FIIs

A carteira de FIIs do CPTS é composta por 91 FIIs, que representam 69,8% dos ativos, sendo que 83% da carteira é composta por fundos de tijolo e 17% por fundos de papel.

Dada a cotação atual do fundo há um potencial de valorização em relação à sua cota patrimonial de +11,0% e de +2,36% caso todos os FIIs em sua carteira fossem também marcados em sua cota patrimonial. Isso representa um potencial de valorização total de +13,6% sobre a carteira de FIIs ou de 10,3% considerando o patrimônio líquido do fundo.

Upside Potencial da carteira de FIIs

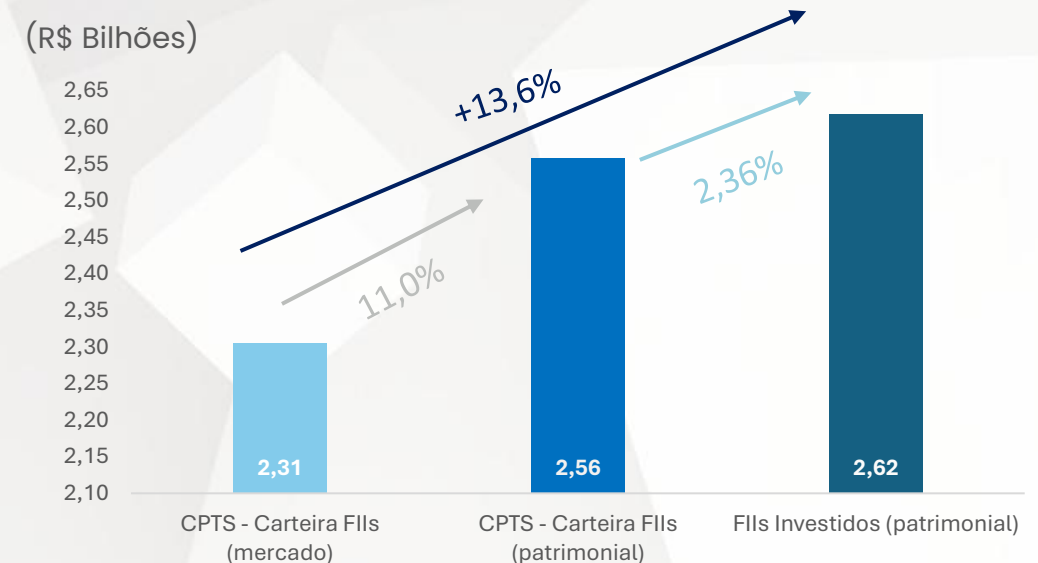


TABELA DE SENSIBILIDADE

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 30/09/2026 de R\$ 7,53 por cota, o Fundo apresenta *yield* implícito de IPCA + 10,05% a.a. (líquido de taxas e isento de imposto de renda nos dividendos).

TABELA DE SENSIBILIDADE (todos os ativos)

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,78	13,57%	-0,90%	12,55%
6,86	13,31%	-0,90%	12,29%
6,93	13,04%	-0,90%	12,03%
7,01	12,78%	-0,90%	11,77%
7,08	12,53%	-0,90%	11,51%
7,16	12,27%	-0,90%	11,26%
7,23	12,02%	-0,90%	11,01%
7,31	11,78%	-0,90%	10,77%
7,38	11,53%	-0,90%	10,53%
7,46	11,29%	-0,90%	10,29%
7,53	11,05%	-0,90%	10,05%
7,61	10,82%	-0,90%	9,82%
7,68	10,58%	-0,90%	9,59%
7,76	10,35%	-0,90%	9,36%
7,83	10,13%	-0,90%	9,14%
7,91	9,90%	-0,90%	8,91%
7,98	9,68%	-0,90%	8,69%
8,06	9,46%	-0,90%	8,48%
8,13	9,24%	-0,90%	8,26%
8,21	9,03%	-0,90%	8,05%
8,28	8,82%	-0,90%	7,84%

TABELA DE SENSIBILIDADE (somente CRI)¹

Cota (R\$)	IPCA+	Taxa de adm	IPCA+ líq.
6,78	13,96%	-0,90%	12,94%
6,86	13,69%	-0,90%	12,67%
6,93	13,43%	-0,90%	12,41%
7,01	13,17%	-0,90%	12,15%
7,08	12,91%	-0,90%	11,90%
7,16	12,66%	-0,90%	11,65%
7,23	12,41%	-0,90%	11,40%
7,31	12,16%	-0,90%	11,15%
7,38	11,92%	-0,90%	10,91%
7,46	11,68%	-0,90%	10,67%
7,53	11,44%	-0,90%	10,43%
7,61	11,20%	-0,90%	10,20%
7,68	10,97%	-0,90%	9,97%
7,76	10,74%	-0,90%	9,74%
7,83	10,51%	-0,90%	9,52%
7,91	10,29%	-0,90%	9,30%
7,98	10,07%	-0,90%	9,08%
8,06	9,85%	-0,90%	8,86%
8,13	9,63%	-0,90%	8,64%
8,21	9,42%	-0,90%	8,43%
8,28	9,20%	-0,90%	8,22%



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.. A TIR média dos fundos Capitânia no CPTS foi de 11,1% a.a. contra uma TIR de 8,9% a.a. do IFIX, 13,7% a.a. do CDI e 10,8% 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.

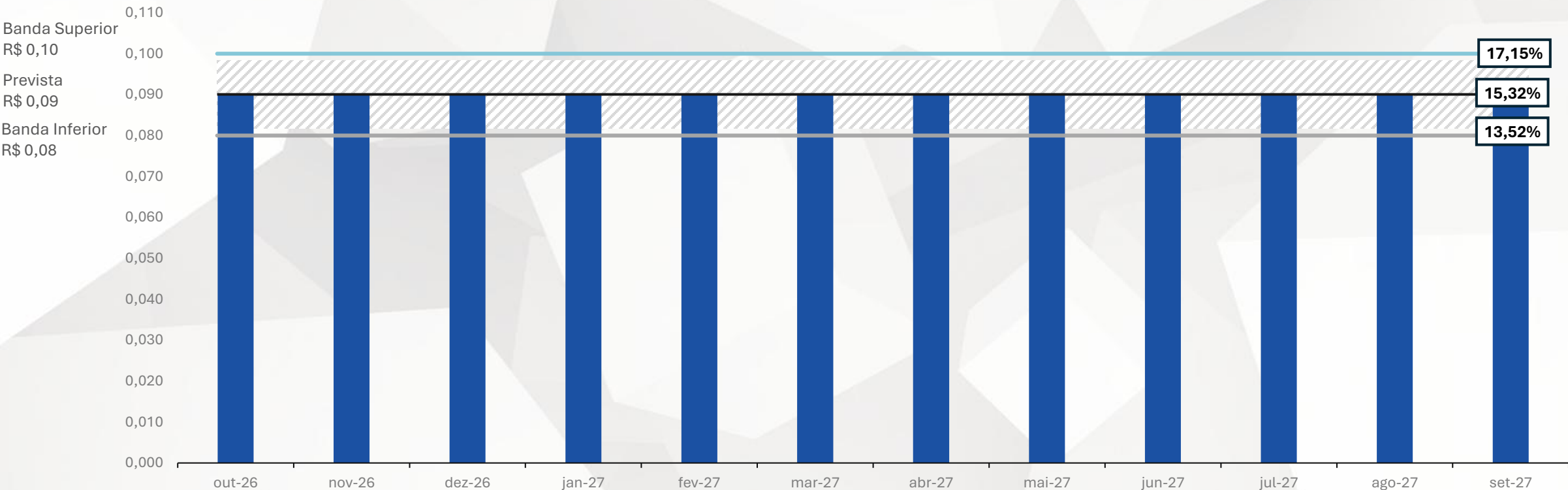
Setor	FII	Ticker	Compras (R\$)	Vendas (R\$)	DVDs/Amort (R\$)	Status da posição	Posição (R\$)	Fluxo Acumulado (R\$)	TIR (%)	TIR IFIX (%)	TIR CDI (%)	TIR IMA-B (%)
FOF	FII Capitânia REIT FOF	CPFF	-32.697.539	34.527.307	364.949	Encerrada	0	2.194.717	52,4%	7,2%	11,6%	2,5%
Agro	FII Capitânia Agro Strategies	CPTR	-90.849.874	76.982.926	21.264.394	Aberta	7.426.976	14.824.421	50,0%	10,6%	12,0%	3,3%
Shoppings	FII General Shopping e Outlets	GSFI	-2.132.113.750	1.944.544.087	0	Aberta	263.574.675	76.005.012	22,0%	6,1%	13,5%	10,1%
Shoppings	FII AD Shoppings	ADSH	-873.505.906	765.140.742	2.033.186	Aberta	110.982.496	4.650.518	7,4%	13,8%	14,4%	11,7%
Logística	FII Capitânia Logística	CPLG	-1.555.572.876	1.413.448.033	34.277.701	Aberta	155.123.760	47.276.618	18,2%	6,2%	13,8%	10,8%
Renda Urbana	FII Capitânia HBC II	CPUR	-1.432.157.294	1.218.055.536	40.809.808	Aberta	229.428.049	56.136.099	14,7%	10,5%	13,3%	10,6%
Shoppings	FII Capitânia Shoppings	CPSH	-574.502.839	444.826.351	32.601.401	Aberta	132.400.400	35.325.313	13,8%	9,2%	13,0%	8,4%
Lajes Corporativas	FII Capitânia Office	CPOF	-1.897.686.869	1.819.911.861	17.475.368	Aberta	109.339.370	49.039.730	13,5%	11,0%	13,7%	10,8%
Shoppings	FII AJ Malls	AJFI	-56.789.419	57.558.861	6.593.005	Aberta	687.597	8.050.045	10,5%	10,4%	13,3%	8,6%
FOF	FII Capitânia Arton FOF	CPAT	-18.965.000	0	587.915	Aberta	18.586.307	209.222	2,7%	-10,4%	14,2%	12,2%
FOF	FII Oportunidades Imobiliárias	CPOP	-902.751.183	484.453.067	51.326.524	Aberta	314.949.338	-52.022.254	-11,6%	9,0%	14,6%	13,5%
			-9.567.592.549	8.259.448.771	207.334.251	-	1.342.498.968	241.689.442	11,1%	8,9%	13,7%	10,8%

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\$ 7,53 por cota, projetamos distribuições para os próximos meses na faixa de R\$ 0,09/cota (equivalente a um DY a.a de 15,32%). Em um cenário mais otimista estimamos uma distribuição de R\$ 0,10/cota (equivalente a um DY a.a de 17,15%) e em outro mais pessimista de R\$ 0,08/cota (equivalente a um DY a.a de 13,52%).



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 setembro, o fundo apresentou resultado de R\$0.054/cota e distribuiu R\$0,090, de forma que terminou o mês sem resultado acumulado.

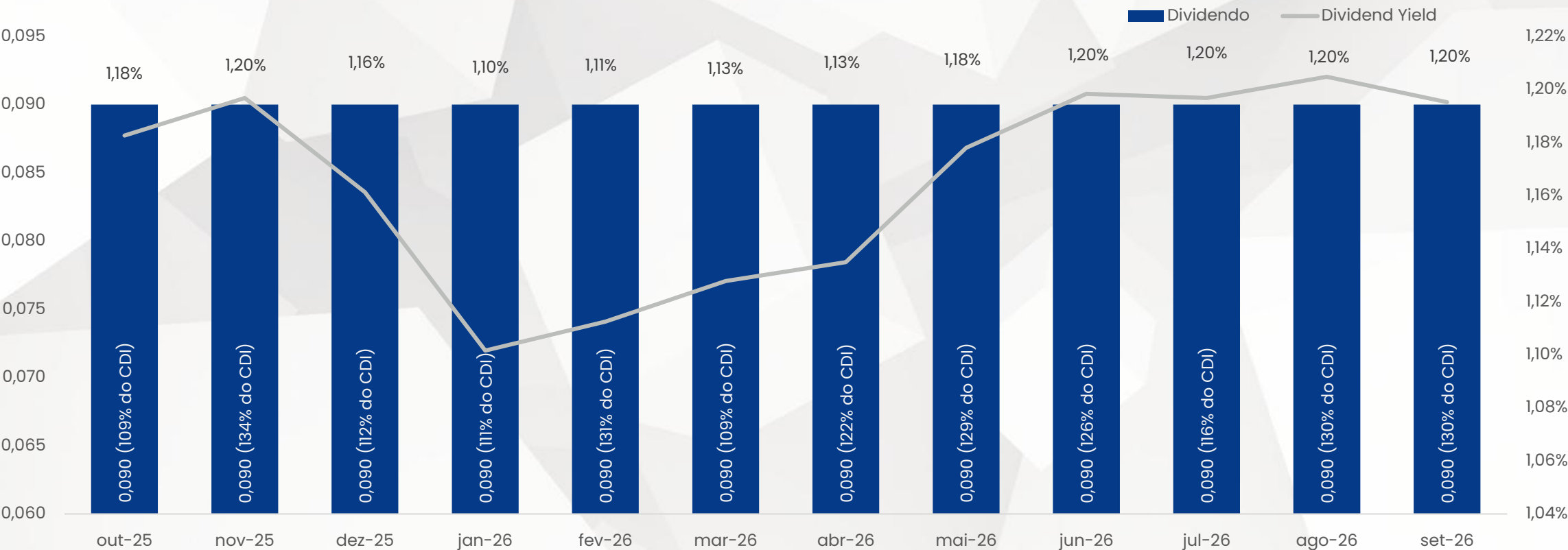
DRE - FII Capitânia Securities II	Mar-26	Apr-26	May-26	Jun-26	Jul-26	Aug-26	Sep-26	Acumulado 2026
Receitas	45.764.613	38.016.750	43.490.242	48.072.785	46.593.503	61.425.941	32.009.146	400.449.534
Renda fixa	183.299	136.935	349.349	352.787	116.216	122.195	79.067	1.561.676
Rendimento de CRIs	8.494.555	9.832.441	9.733.597	9.803.291	8.411.524	7.338.054	3.441.167	70.945.772
Juros	4.650.304	4.710.396	4.712.078	4.664.694	4.528.698	4.703.533	4.079.916	41.471.383
Atualização monetária	3.844.252	5.122.044	5.021.519	5.138.597	3.882.826	2.634.521	-638.749	29.474.389
Resultado com a negociação de CRIs	-468	1.265	10.290.596	11.715.236	256	1.871.205	25.802	23.979.278
Ganho de capital	1.498	1.395	2.124.059	-153.069	290	886.072	29.195	2.972.927
Atualização monetária	-1.966	-130	8.166.537	11.868.304	-34	985.133	-3.393	21.006.351
Rendimento de FII	27.542.629	12.493.660	11.963.733	11.721.645	11.862.191	13.787.735	18.545.798	147.284.784
Ganhos de capital de FII	9.544.598	15.552.449	11.152.967	14.479.827	26.203.316	38.306.752	9.917.312	156.678.024
Despesas	-10.401.537	-11.261.065	-11.252.532	-11.193.678	-16.158.180	-17.670.415	-12.512.181	-111.759.249
Taxa de administração	-238.865	-266.502	-255.640	-249.242	-250.053	-247.227	-248.591	-2.267.165
Taxa de gestão e performance	-2.072.673	-1.986.654	-1.905.677	-1.857.986	-1.864.034	-1.842.964	-1.853.136	-16.399.760
Imposto sobre ganho de capital	-1.833.102	-3.050.982	-2.230.593	-2.895.965	-5.240.663	-7.661.349	-1.983.462	-31.200.276
Despesa financeira com compromissadas de CRI	-6.197.878	-5.878.032	-6.053.879	-6.666.014	-8.732.831	-7.867.287	-7.510.052	-60.191.535
Outras despesas	-59.018	-78.896	-806.742	475.529	-70.599	-51.589	-916.939	-1.700.513
Resultado	35.363.076	26.755.685	32.237.710	36.879.107	30.435.323	43.755.526	19.496.965	288.690.285
Resultado / Cota	0,102	0,074	0,089	0,101	0,084	0,120	0,054	0,806
Distribuição	32.078.252	32.715.283	32.715.283	32.715.283	32.715.283	32.715.283	32.715.283	291.228.726
Distribuição / Cota	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,810
Dividend Yield a.a. (cota de mercado)	14,41%	14,50%	15,09%	15,37%	15,35%	15,46%	15,32%	
Dividend Yield a.a. (12M)	13,30%	13,44%	13,99%	14,26%	14,30%	14,46%	14,34%	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

A distribuição de dividendos referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,090 por cota, com pagamento em 22/10/2026 para os detentores de cotas no dia da divulgação. Este dividendo equivale a 129,9% do CDI (descontado imposto de 15%) em relação a cota de mercado.

Histórico de Distribuição 12 Meses – CPTS11

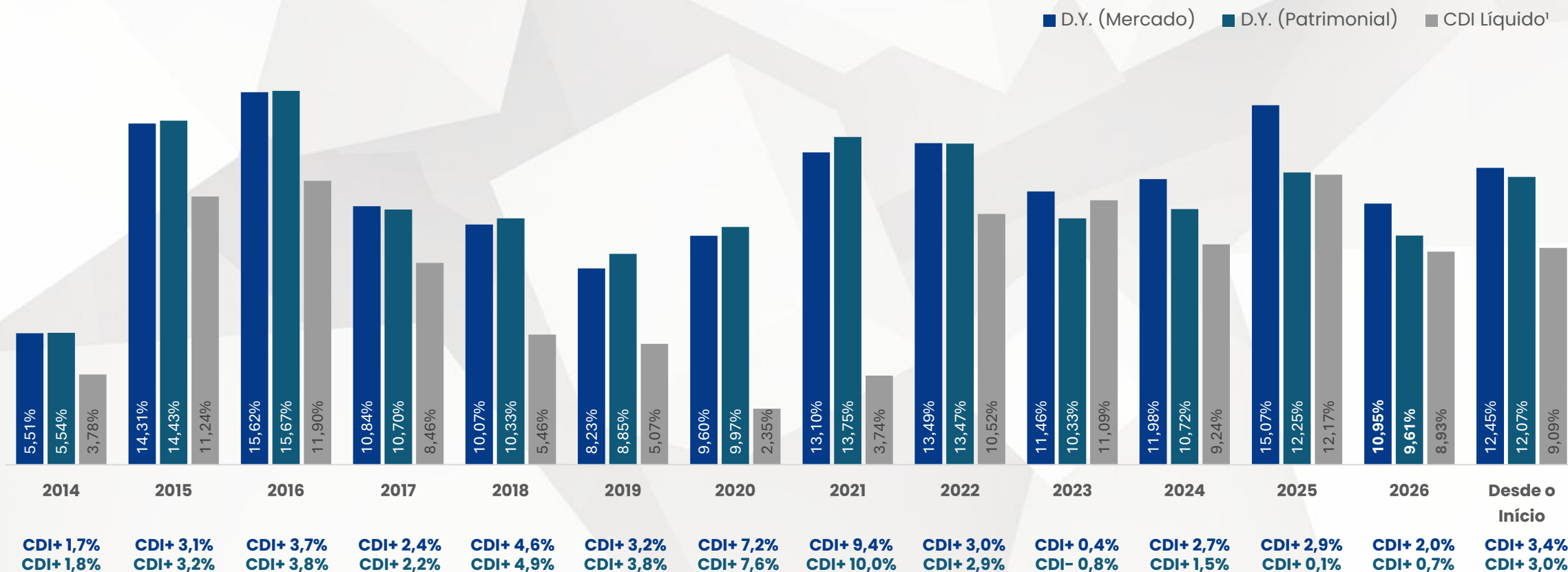


DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÕES

Desde o início do CPTS, em 2014, a distribuição anualizada foi de 12,4% contra 9,1% do CDI líquido, ou **CDI + 3,4% ao ano**.

Histórico de Distribuição – CPTS11

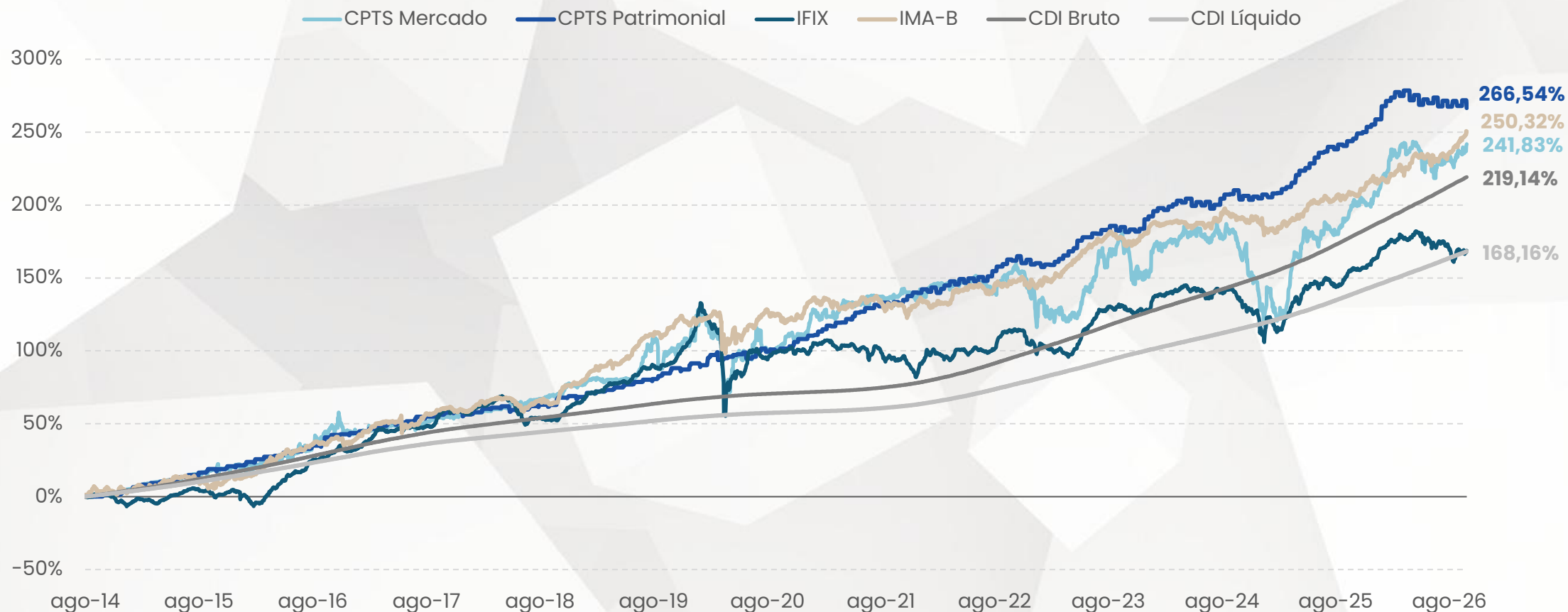


¹ O CDI Líquido é calculado considerando o CDI Bruto e um imposto de 15%.

RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DO CPTS

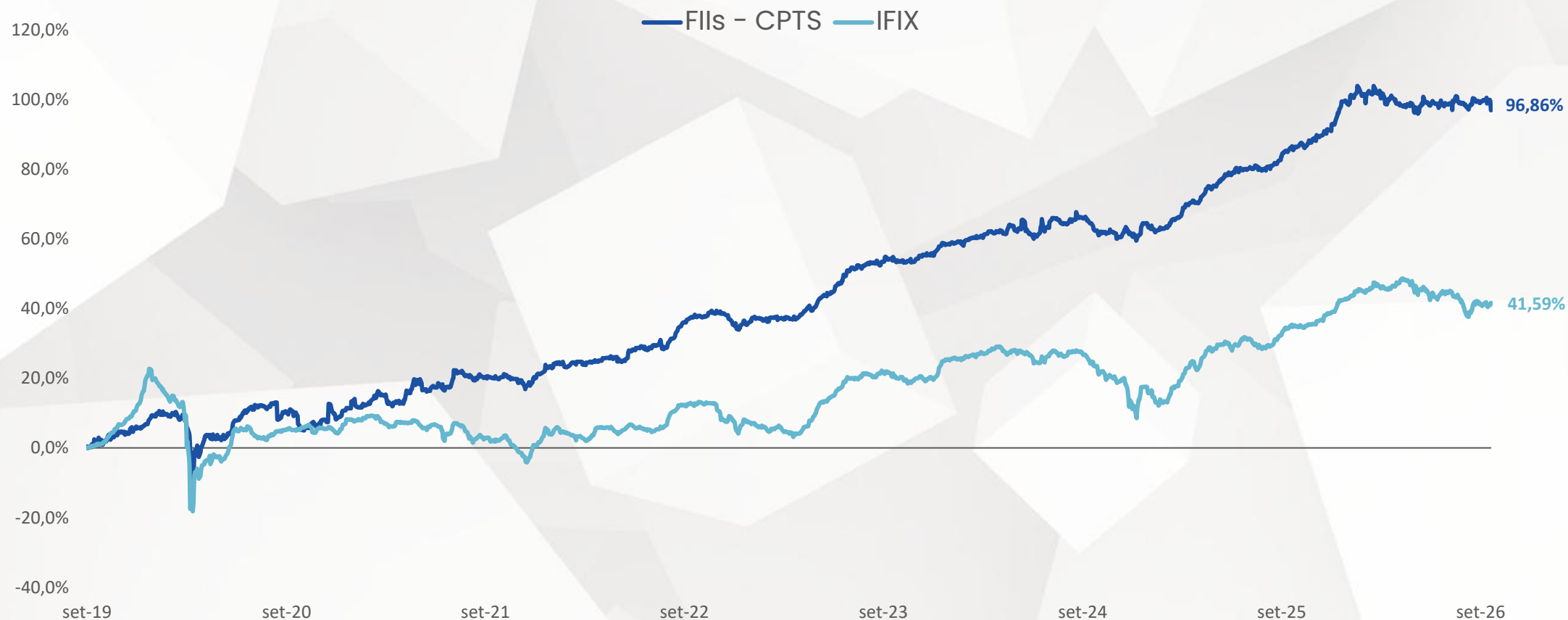
A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em Setembro foi equivalente a 2,01% e a rentabilidade patrimonial foi de -0,40% versus -0,20% do IFIX. Desde o seu início, em 05/08/2014, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 241,8% e a cota patrimonial rendeu 266% versus 168,7% do IFIX e 219,1% do CDI Bruto.



RENTABILIDADE

RETORNO ACUMULADO DA CARTEIRA DE FIIs

A rentabilidade da carteira de FIIs do Fundo em setembro foi de -1,63% versus -0,20% do IFIX. Desde o início da estratégia, em 12/09/2019, a estratégia de FOF do Fundo rendeu 96,86% versus 41,59% do IFIX.



MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

COMPRAS

- No mês, realizamos a compra definitiva¹² de R\$ 953 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 10,46%, spread de 3,22%.

Código B3	Índice	Ativo	Volume (R\$)	Taxa ponderada de aquisição (%)	Spread ponderado de aquisição (%)
<i>13F0056986</i>	<i>IPCA</i>	<i>CRI Habitasec 1E 32S Shopping Jaraguá do Sul</i>	<i>432.488</i>	<i>10,99%</i>	<i>3,76%</i>
<i>20F0689770</i>	<i>IPCA</i>	<i>CRI Bari 1E 82S GPA TRXF</i>	<i>342.029</i>	<i>10,68%</i>	<i>3,55%</i>
<i>25B2793257</i>	<i>IPCA</i>	<i>CRI Bari 45E 1S BRF PE 2</i>	<i>179.419</i>	<i>8,76%</i>	<i>1,29%</i>
Total			953.936	10,46%	3,22%

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\$ 455 mil de CRIs, a uma taxa média de IPCA + 9,63%, spread de 2,49%.

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\$)
22A0699149	IPCA	CRI Opea IE 423S Leo Madeiras / Marabraz	493.295	10,76%	9,17%	10,74%	3,29%	488	-31.996
13F0056986	IPCA	CRI Habitasec IE 32S Shopping Jaraguá do Sul	455.705	10,99%	10,99%	9,63%	2,49%	26.432	26.432
20F0689770	IPCA	CRI Bari IE 82S GPA TRXF	340.129	10,68%	10,43%	10,50%	2,52%	2.274	-792
Total			1.289.129	10,82%	10,15%	10,29%	2,80%	29.195	-6.356

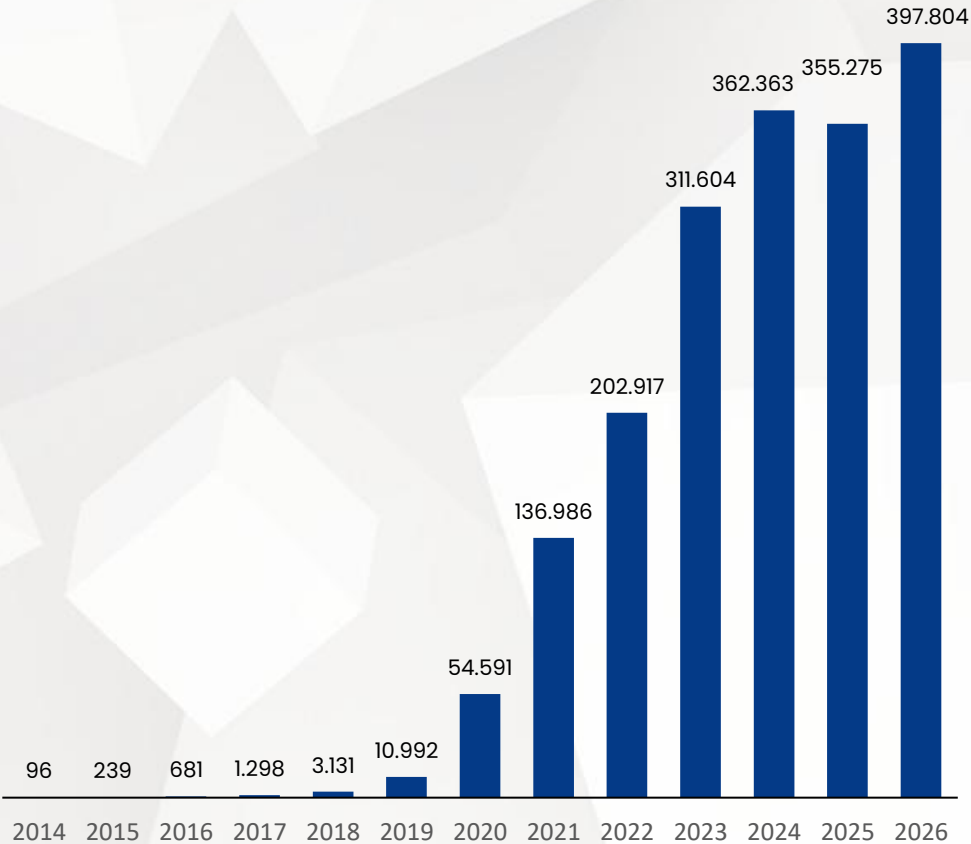
¹ As vendas definitivas estão em negrito e itálico na tabela.

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 setembro foi negociado um volume de R\$ 138.754.025, o que representa uma média diária de R\$ 6.607.335. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 397.804 cotistas, uma variação de -0,19% em relação ao mês anterior.

	Jun-26	Jul-26	Aug-26	Sep-26	LTM
Volume Negociado (R\$ Mil)	178.095	166.652	147.699	138.754	2.092.172
Média Diária (R\$ Mil)	8.481	7.246	7.033	6.607	7.764
Giro Mensal (%)	6,5%	6,1%	5,4%	5,1%	5,9%
Presença em pregões (%)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Valor de Mercado (R\$ Mil)	2.729.909	2.733.544	2.715.369	2.737.179	2.719.592

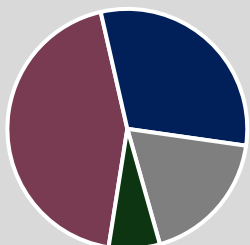
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



A carteira do fundo é bem diversificada, sendo composta por 12 CRIs que representam 23,8% dos ativos e 91 FIIs que representam 69,8% dos ativos. Além disso, 6,1% dos ativos estão alocados em operações de carrego, 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*.

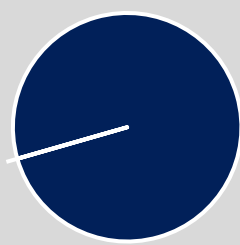
CARTEIRA DE CRI

EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



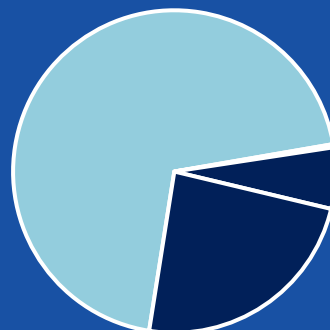
- Shoppings — 43,9%
- Renda Urbana — 30,8%
- Lajes Corporativas — 18,4%
- Logística — 6,9%

EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR



- Aquisição: IPCA+ 6,37% | MTM: IPCA+ 8,10% — 100,0%

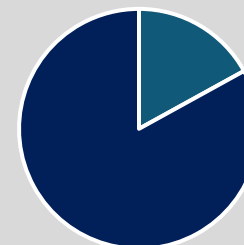
CARTEIRA DO FUNDO (% Ativos)



- FII — 69,8%
- Liquidez — 0,3%
- Carrego — 6,1%
- CRI — 23,8%

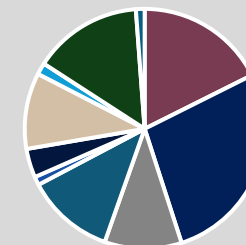
CARTEIRA DE FII

EXPOSIÇÃO POR CATEGORIA



- Papel — 17,0%
- Tijolo — 83,0%

EXPOSIÇÃO POR SEGMENTO



- Renda Urbana — 17,6%
- Lajes Corporativas — 10,4%
- FII CRI — 1,1%
- Híbrido — 10,3%
- FOF — 14,7%
- Shoppings — 27,4%
- Logística — 11,9%
- Agronegócio — 3,9%
- Residencial — 1,6%
- FIAGRO — 1,2%



CARTEIRA DE CRÉDITO

RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 12 casos de crédito, representando 23,8% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings com 43,9% da carteira de crédito (10,4% dos ativos). **Do total da carteira de crédito 100,00% foi adquirida a IPCA + 6,37% (a marcação a mercado está em IPCA + 8,10%).** A carteira possui duration médio de 4,6 anos; spread médio de 1,43%; taxa nominal média de 15,49% e LTV médio de 55,03%.

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\$)
Shoppings	382,916,888	10.45%	3.64	5.94%	8.08%	10.79%	1.37%	4.09%	15.37%	18.08%	37.71%	-661,927
Lajes Corporativas	160,133,913	4.37%	4.28	6.60%	6.72%	9.03%	0.10%	2.41%	13.99%	16.30%	57.52%	-763,679
Renda Urbana	268,499,722	7.32%	5.11	6.40%	8.96%	10.89%	2.39%	4.32%	16.63%	18.56%	73.34%	-3,080,567
Logística	59,961,958	1.64%	9.58	8.33%	8.09%	9.13%	1.12%	2.15%	15.27%	16.30%	77.02%	459,248
Total	871,512,481	23.77%	4.62	6.37%	8.10%	10.38%	1.43%	3.72%	15.49%	17.78%	55.03%	-4,046,925

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

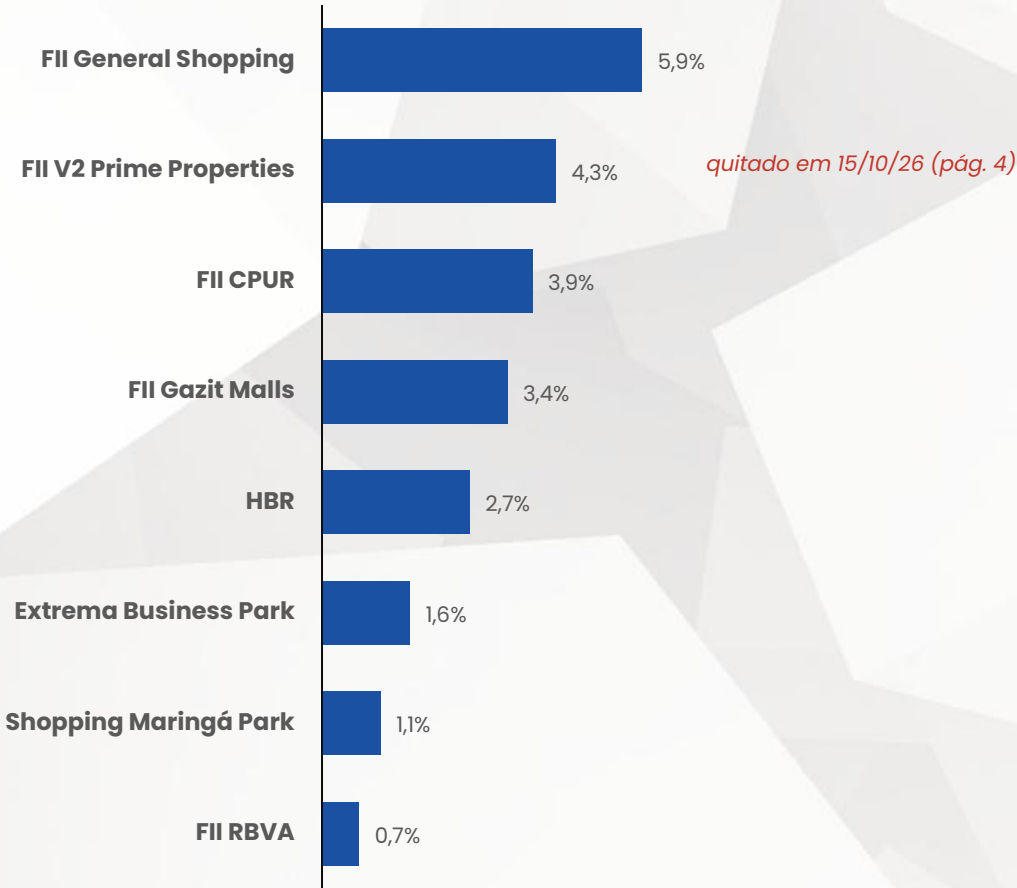
RESUMO POR SEGMENTO

O Fundo possui uma carteira com 91 fundos imobiliários, representando 69,8% do total de ativos. O segmento com maior percentual é o de Shoppings com 27,4% da carteira de FII (19,1% dos ativos). **Do total da carteira de FII, 83% é composta por fundos de tijolo e 17% é composta por fundos de papel. A carteira negocia hoje a 0,99x o valor patrimonial dos fundos.**

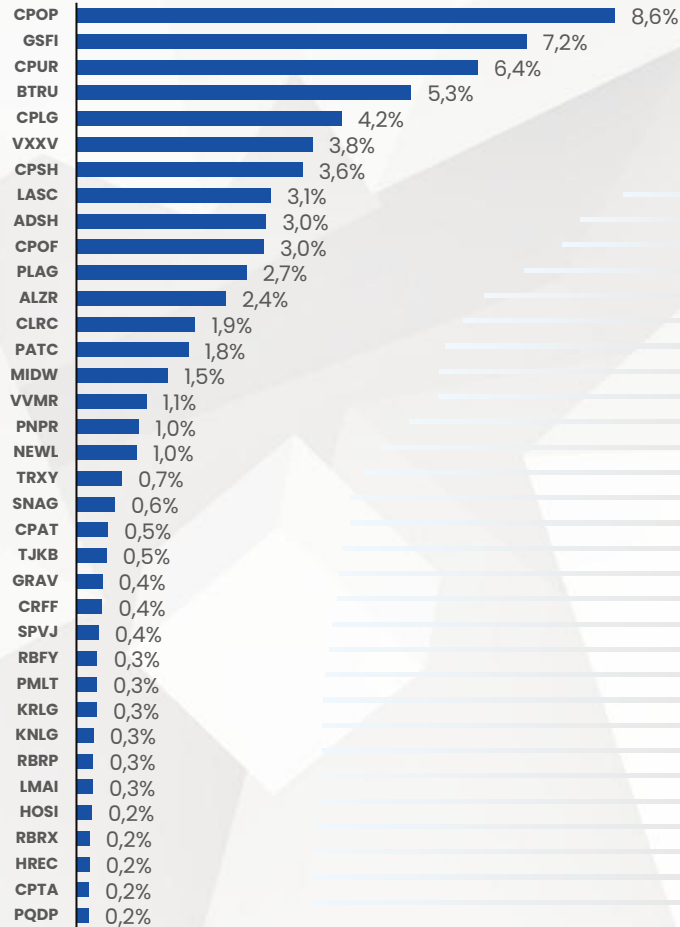
Segmento	Volume (R\$)	Ativos (%)	Carteira de FII (%)	IFIX (%)	Nº de Posições	Price to Book (x)	D.Y. Mês Atual (%)	D.Y. Mês Atual (a.a.) (%)
Shoppings	700.784.887	19,12%	27,4%	12,23%	12	0,92x	0,72%	8,96%
Renda Urbana	450.608.467	12,29%	17,6%	7,92%	5	1,04x	0,93%	11,73%
FOF	375.560.182	10,24%	14,7%	6,51%	6	0,99x	0,18%	2,22%
Logística	303.905.459	8,29%	11,9%	18,57%	16	0,98x	0,74%	9,22%
Lajes Corporativas	265.671.644	7,25%	10,4%	7,19%	19	0,87x	0,91%	11,49%
Híbrido	262.453.405	7,16%	10,3%	7,45%	4	1,25x	0,77%	9,64%
Agronegócio	99.694.905	2,72%	3,9%	1,38%	1	0,98x	1,07%	13,58%
Residencial	40.163.844	1,10%	1,6%	0,27%	9	0,81x	0,03%	0,39%
FIAGRO	30.034.877	0,82%	1,2%	0,00%	2	0,99x	1,16%	14,91%
CRI	28.869.621	0,79%	1,1%	38,23%	15	0,78x	1,18%	15,18%
Hospital	136.910	0,00%	0,0%	0,00%	2	0,73x	0,98%	12,46%
Total	2.557.884.200	69,8%	-	-	91	0,99x	0,72%	9,01%



MAIORES EXPOSIÇÕES – CRI (% Ativos)



MAIORES EXPOSIÇÕES – FII (% Ativos)



(%) dos FIIs detido por
fundos geridos pela
Capitânia

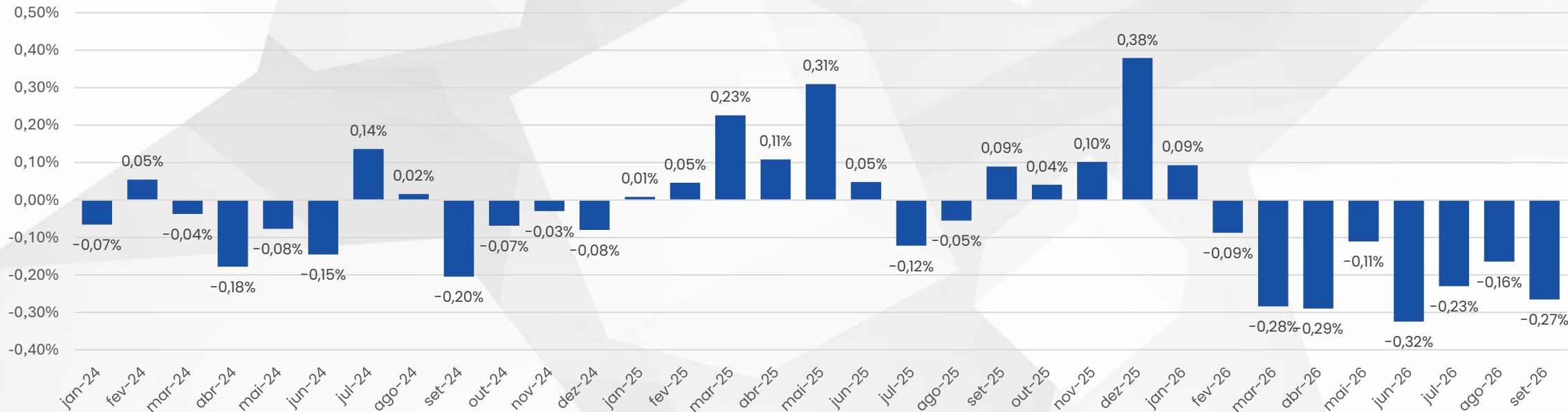
CPOP:	22,8%
GSFI:	50,2%
CPUR:	101,8%
BTRU:	67,5%
CPLG:	35,6%
VXXV:	66,4%
CPSH:	28,2%
LASC:	84,6%
ADSH:	84,3%
CPOF:	96,6%
PLAG:	42,1%
ALZR:	5,9%
CLRC:	100,0%
PATC:	88,7%
MIDW:	99,9%
VVMR:	81,2%
PNPR:	100,0%
NEWL:	52,3%
TRXY:	14,2%
SNAG:	0,0%
CPAT:	19,0%
TJKB:	6,6%
GRAV:	26,9%
CRFF:	37,0%
SPVJ:	8,4%
RBFY:	53,0%
PMLT:	7,4%
KRLG:	0,0%
KNLG:	1,0%
RBRP:	23,6%
LMAI:	5,1%
HOSI:	36,8%
RBRX:	12,4%
HREC:	5,5%
CPTA:	47,7%
PQDP:	45,6%

CARTEIRA – COMPROMISSADAS

RESULTADO DAS OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

- No final de setembro o CPTS possuía 20,5% do PL em compromissadas a um custo de CDI + 0,79%
- O gráfico abaixo apresenta o impacto mensal das compromissadas no PL a partir de janeiro de 2024. Com o CDI em patamar elevado e o IPCA mais comportado, o custo da alavancagem se manteve próximo ou acima da receita dos CRIs, resultando em contribuições que alternam entre positivas e negativas ao longo do período.
- Após o fechamento do mês, os recursos da quitação antecipada do CRI Faria Lima Plaza (R\$ 160,4 milhões, em 15/10) permitiram liquidar R\$ 110,2 milhões em compromissadas, que passaram a 16,82% do PL em 15/10 (ver Comentário Especial na pág. 5).

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	42,2%
Rating	-

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



CRI Truesec 1E 236S GSFI (20G0800227)

Vencimento: 19/07/2032

Devedor	FII General Shoppings
Taxa de Emissão	IPCA + 5,00%
LTV	42,9%
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	86,3%
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 329S Pátio Malzoni (21I0931497)

Vencimento: 15/09/2031

Devedor	FII VBI Catuaí Triple A
Taxa de Emissão	IPCA + 5,92%
LTV	73,9%
Rating	-

A operação possui como finalidade a aquisição de seis lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, ativo triplo A localizado em uma 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	79,3%
Rating	-

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

RESUMO DOS CRI EM CARTEIRA – RENDA URBANA

	CRI Bari 1E 85S GPA (20H0695880)		Vencimento: 10/08/2035
	Devedor	GPA	O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, locadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.
	Taxa de Emissão	IPCA + 5.00%	
	LTV	78,3%	
	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	80,7%	
	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	56,0%	
	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	N/A
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	83,6%
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 Bari 45E 1S BRF PE II (25B2793257)

Vencimento: 10/01/2044

Devedor	BRF
Taxa de Emissão	IPCA + 7.50%
LTV	58,7%
Rating	AAA

O CRI é destinado a alavancagem da compra do galpão (sale-lease-Back) pelo FII Iris com a venda deste imóvel pelo antigo dono e devedor do CRI PE 1, Guardian Real Estate (GARE11). O CRI contará com garantia do próprio galpão (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico (caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente) e fiança bancária do Bradesco no Valor de R\$ 85MM. Ou seja, é um risco BRF, rating AAA(Fitch) com última revisão em mai/2024, com AF de imóvel e fiança bancária.



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

Vencimento: 25/04/2044

Devedor	Extrema Business Park
Taxa de Emissão	IPCA + 8.50%
LTV	47,8%
Rating	-

O CRI foi emitido para alavancagem da construção dos Projeto Business Park Extrema AAA que conta com 2 fases e é o 3º maior condomínio logístico do Brasil com 207 mil m² de ABL. A primeira fase já foi totalmente completa com exceção da expansão do galpão da Via Varejo que se dará conforme demanda para outros locatários. Fase 2 já começou a avançar nas obras e os novos contratos de locação já estão sendo firmados.

DISCLAIMER

CPTS11 – FII Capitânia Securities II



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

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485

Torre Norte - 3º andar

Jd. Paulistano - São Paulo/SP

CEP: 01452-002

Telefone: +55 11 2853-8888

invest@capitaniainvestimentos.com.br

