



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

CAPITÂNIA LOGÍSTICA FII
CPLG11
AGOSTO DE 2026



CAPITÂNIA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(TICKER B3: CPLG11)

Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda mediante a exploração comercial dos galpões logísticos que constituem o seu portfólio, bem como a obtenção de ganho de capital por meio da compra e venda desses ativos. O fundo pode investir adquirindo a totalidade ou uma fração ideal dos ativos, tanto em galpões logísticos prontos e performados quanto em projetos em fase de desenvolvimento, preferencialmente quando já estiverem superadas as principais etapas de aprovação e licenciamento do empreendimento.

CNPJ 52.371.756/0001-40
ADMINISTRADOR Vórtx DTVM Ltda
PÚBLICO-ALVO Investidores em Geral
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 0,90% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO 10º dia útil do mês
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Logística
QUANTIDADE DE COTAS 56.355.750

INÍCIO DO FUNDO 29/09/2023
GESTOR Capitânia Investimentos
EXERCÍCIO SOCIAL Junho
TAXA DE PERFORMANCE 10% do que exceder IPCA + 6%
DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO 15º dia útil do mês
QUANT. OFERTAS REALIZADAS 5
QUANTIDADE DE COTISTAS 5.601

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota) R\$ 11,00 Considerando a cota de fechamento de 31/08/2026	Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 10,75
Valor de Mercado R\$ 619.913.250	Patrimônio Líquido R\$ 605.602.953
Price to Book 1,02	Último rendimento (R\$/Cota) R\$ 0,13
Dividend Yield 15,14% a.a. Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 31/08/2026	

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

04 FUNDO A MERCADO

05 INDICADORES FINANCEIROS

06 DIVIDENDOS

07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

08 INSTITUCIONAL

09 ANEXOS

10 GLOSSÁRIO

11 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO MACRO

Ações globais subiram 2% (EUA +1,3%, Europa +1,5%, Ásia +3%); FIIs globais caíram 2%. O dólar cedeu 0,4% e as commodities avançaram 6% no mês (ouro +16%, açúcar +20%). Os juros da dívida pública preocupam o mundo: os EUA pagaram 5,2% no 30 anos, maior desde 2001, e anunciaram recompras sem efeito; Alemanha capta a 3,3% e Japão a 2,9%. Com juros reais entre -0,5% e 0,5%, ativos de risco e ouro seguem impulsionados. Emergentes superaram os centrais em ações (+4%) e moedas (+1,5%). No Brasil, o corte de recomendação do Morgan Stanley derrubou o Ibovespa até 5%, mas o mês fechou em -0,3%; o IFIX caiu 1,5% e o real perdeu 2%. Falas do Ministro da Fazenda levaram a NTN-B de dez anos de 7,93% para 7,76%, com expectativas de inflação ainda resilientes.

O FUNDO NO MÊS

No mês de agosto, o Fundo recebeu a última parcela referente à venda dos ativos Urban Hub Osasco e Mauá, atingindo um resultado mensal de mais de 10 milhões de reais, equivalente a 18 centavos por cota. Com este pagamento, a transação foi integralmente liquidada, permitindo a concentração de recursos e esforços na consecução das obras dos ativos em desenvolvimento do Fundo, posicionados em Jacareí/SP e São José dos Pinhais/PR.

No mês de agosto, o CPLG11 distribuiu R\$ 0,13 por cota, o equivalente a um *dividend yield* de 15,14% a.a. frente à cota de mercado de 31/08/2026.

O Fundo assinou um Memorando de Entendimentos (MOU) para a venda dos três ativos integrantes de seu portfólio, mantendo, contudo, a obrigação de finalizar as obras em andamento. A gestão estima que a transação impactará positivamente a distribuição de rendimentos a partir do fechamento, conforme Fato Relevante publicado. Como o MOU foi assinado em setembro, este relatório não considera eventuais impactos ou simulações da operação.

02 PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES



Desde dezembro de 2023, a Gestão investiu em 7 ativos e já desinvestiu de 4 deles, conforme abertura abaixo:

	Status	Aquisição (R\$ mm)	Equity Alocado (R\$ mm)	Valor Desinvestimento (R\$ mm)	Lucro Líquido ¹ (R\$ mm)	TIR (% a.a.)
MELI CRAVINHOS	Desinvestido	123,3	123,3	148,6	25,3	52,6
MAUÁ	Desinvestido	188,9	148,1	203,4	22,1	13,0
OSASCO	Desinvestido	163,7	98,1	182,6	19,8	13,0
MELI ARAUCÁRIA	Desinvestido	164,2	93,9	207,9	34,7	28,2
Consolidado (desinvestidos)	-	640,1	463,4	742,5	101,9	24,4
SBC IMIGRANTES	Carteira	93,5	95,4	-	-	-
MELI JACAREÍ ²	Carteira	430,5	449,2	-	-	-
AMAZON SJP ²	Carteira	215,9	195,5	-	-	-
TOTAL		1.380,1	1.203,5	742,5	101,9	-

¹ Lucro Líquido = ganho de capital cadastrado na venda; TIR nominal a.a. do cadastro (traço quando não informada).

² Ativos em desenvolvimento: custo total estimado até a conclusão das obras.

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

O portfólio imobiliário do fundo é composto por 3 ativos, conforme abaixo:



	CPLG SBC IMIGRANTES São Bernardo do Campo, SP	CPLG MELI JACAREÍ Jacareí, SP	CPLG AMAZON SJP São José dos Pinhais, PR	TOTAL
Valor de Aquisição (R\$)	95.417.332	449.171.040	195.514.336	740.102.708
ABL Total (m²)	74.926	134.257	60.705	269.888
ABL Própria (m²)	24.299	111.433	46.743	182.475
Participação (%)	32%	83%	77%	68%

ATIVOS IMOBILIÁRIOS EM DESENVOLVIMENTO

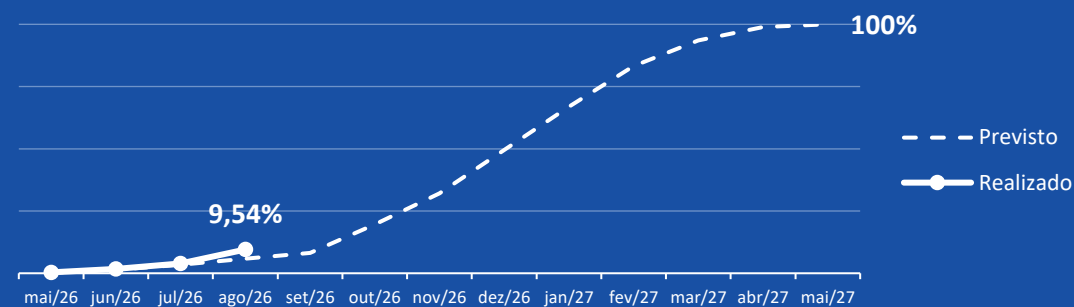


No mês de agosto, o avanço físico acumulado foi de 9,54%, acima do previsto para o mês, com desembolso de 23% do PMG contratado. Na fase 2, foi possível avançar, apesar das chuvas, com a fundação profunda em hélice contínua, blocos, sapatas e içamento de pilares (139 posicionados). A terraplenagem das Fases 2 e 4, contudo, sofreu maior impacto pelo aumento no nível de chuvas, resultando em um atraso e consequente reprogramação desta etapa no cronograma.

INQUILINO:

**mercado
livre**

Avanço Físico Financeiro



9,5% acum. - 3,7 p.p. adiantada

Andamento das Obras



ATIVOS IMOBILIÁRIOS EM DESENVOLVIMENTO

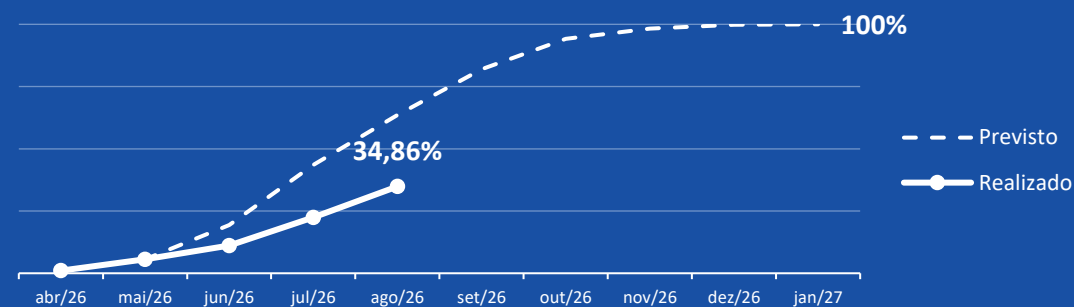


O avanço físico no mês de agosto atingiu 34,86%. O principal fator de atraso ainda é o alto nível de chuvas, que superou níveis históricos para essa época do ano e trouxe consequências diretas na execução da obra durante o mês. Apesar disso, foi possível concluir a entrega benéfica de mais 10.000m² no período, conforme previsão contratual, totalizando 20.000m² antecipados para o inquilino.

INQUILINO:

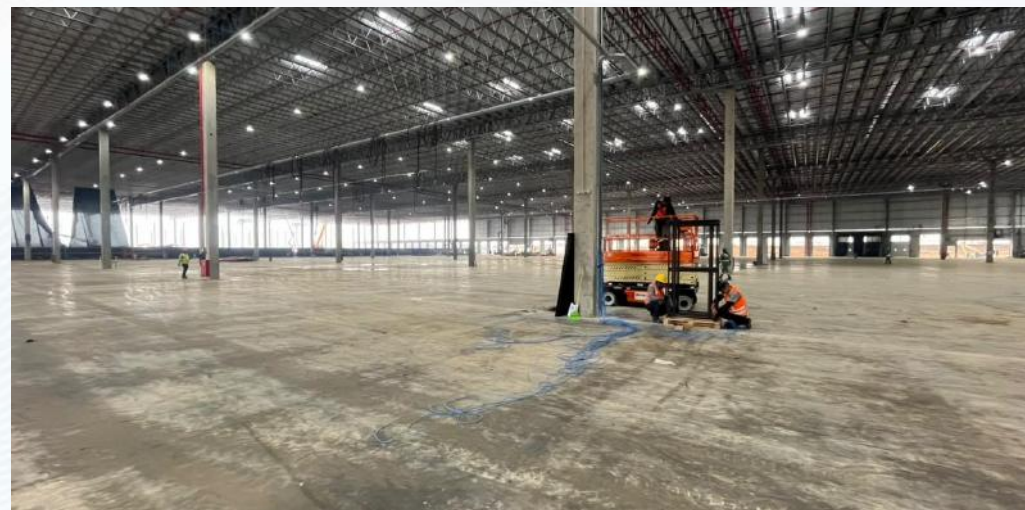


Avanço Físico Financeiro



34,86% acum. - 28,8 p.p. atrasada

Andamento das Obras



ATIVOS IMOBILIÁRIOS PERFORMADOS



Projeto em parceria com a Sanca Galpões, em um dos principais eixos logísticos de São Paulo: entroncamento da Rodovia dos Imigrantes com o Rodoanel Mário Covas.

O empreendimento é AAA e conta com uma área bruta locável de 74.926 m². A tese de investimento neste ativo está alinhada com a estratégia do fundo, uma vez que o terreno, no momento da aquisição, encontrava-se terraplenado e todas as licenças e aprovações já haviam sido obtidas.

INQUILINO:

**mercado
livre**

Área Bruta Locável
(ABL)

74.926 m²

Sistema de Combate
a Incêndio

Sprinklers (J4)

Modulação
de Pilares

21m x 21m

Capacidade
de Piso

6,0 t/m²

Docas

80

Classificação

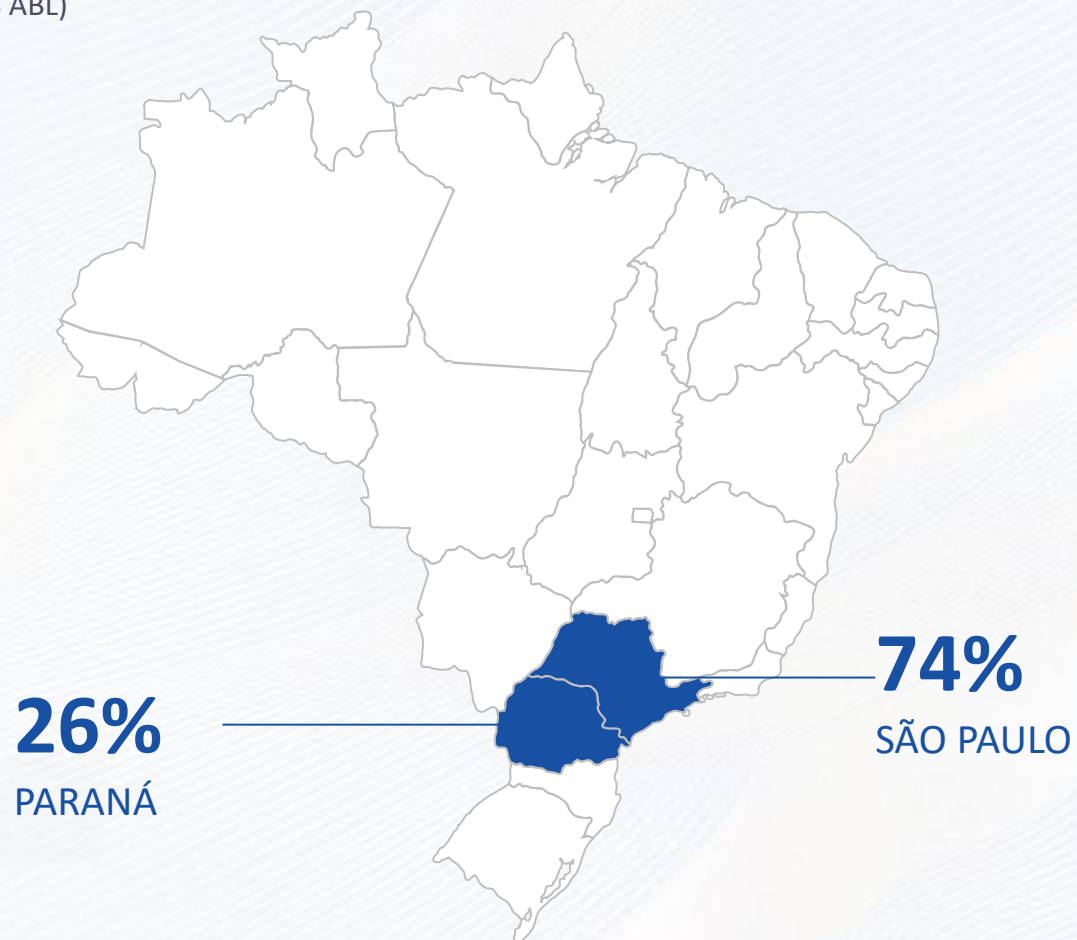
AAA

Localização Estratégica



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



VACÂNCIA & TIPOLOGIA DE CONTRATOS

Ocupação Física (%)

ABL OCUPADA **100%**

ABL VAGA: 0%

Ocupação Financeira (%)

RECEITA ÁREA LOCADA **100%**

RECEITA POTENCIAL ÁREA VAGA: 0%

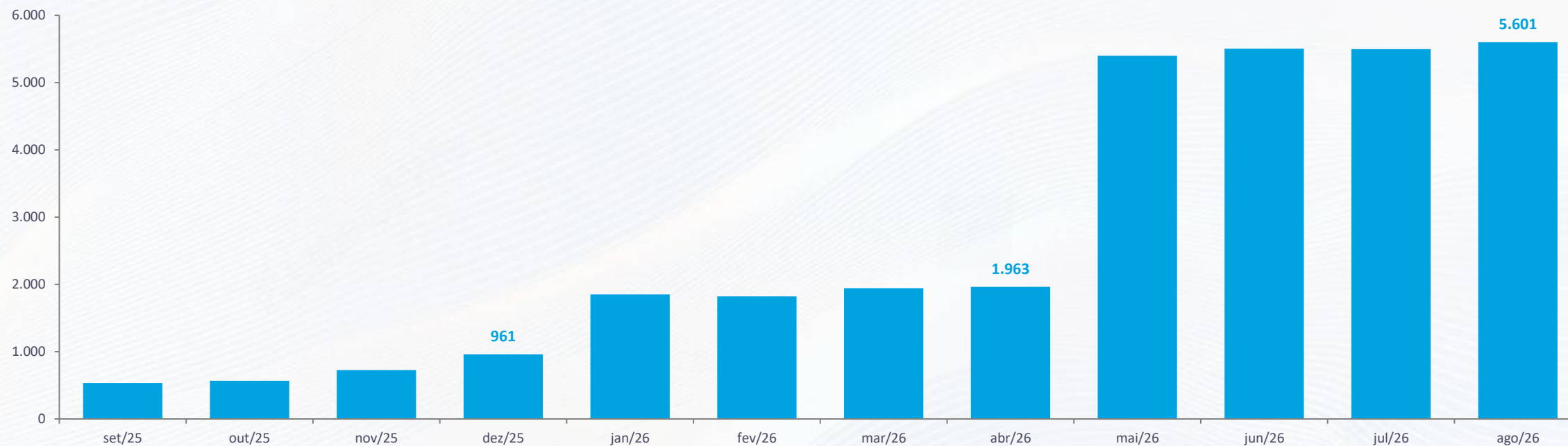
Tipologia dos Contratos (% Receita)

100%

TÍPICO ATÍPICO

04 FUNDO A MERCADO

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



No mês de agosto de 2026, as cotas do CPLG11 fecharam em R\$ 11,00, com uma média diária de negócios de **R\$ 174.812.**



O Fundo encerrou agosto com 5.601 cotistas, aumento de 1,9% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em Outubro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 36,7%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 36,5%**, versus **17,7%** do IFIX e **35,1%** do CDI líquido.



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPLG11 Patrimonial	36,7	11,3
CPLG11 Mercado	36,5	11,3
CDI Líquido	35,1	10,9
IMA-B	24,1	7,7
IFIX	17,7	5,8

05 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



O Fundo reconheceu, no mês de agosto de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0,18/cota**.

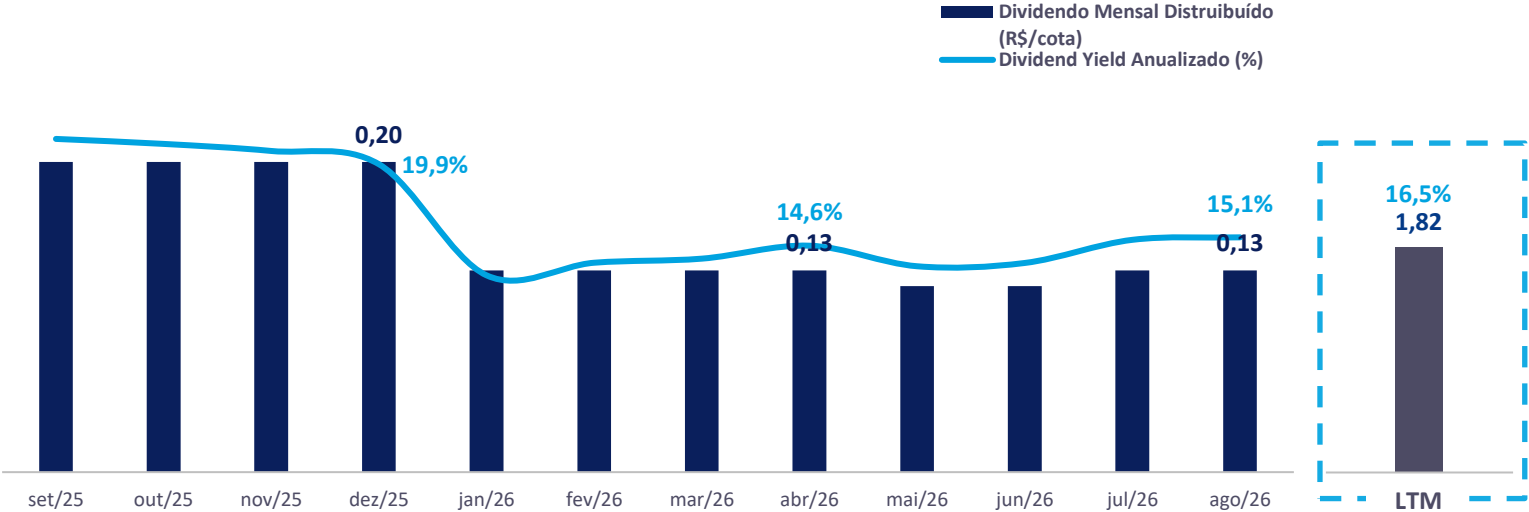
CPLG11	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	LTM
RECEITAS	10.620.273	3.873.015	540.825	2.494.394	10.260.556	10.676.311	98.307.448
Receita de Locação	-	1.850.935	-	-	-	-	2.674.773
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	8.614.213	-	-	-	7.376.768	8.636.827	78.871.311
Rendimento de FII	1.770.062	1.947.981	482.167	1.641.081	1.838.754	1.934.096	14.134.977
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	185.630	67.106	(8.038)	326.175	1.000.936	24.870	1.455.523
Rendimento de CRIs	-	-	-	472.096	-	-	472.096
Rendimento Caixa	50.368	6.993	66.696	55.042	44.098	80.519	698.767
DESPESAS	(412.130)	(391.466)	(461.070)	(438.998)	(1.184.338)	(642.706)	(6.238.709)
Taxa de Administração e Gestão	(321.581)	(363.200)	(327.297)	(372.078)	(1.114.387)	(497.400)	(4.951.160)
Despesas Imobiliárias	-	-	-	-	-	-	-
Despesa de Alavancagem	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	(90.549)	(28.266)	(133.774)	(66.920)	(69.952)	(145.306)	(1.287.550)
Resultado	10.208.143	3.481.549	79.755	2.055.396	9.076.218	10.033.605	92.068.739
Distribuição	5.660.526	5.660.526	6.762.690	-	7.326.248	7.326.248	78.891.298
Resultado / cota	0,23	0,08	0,00	0,04	0,16	0,18	2,00
Distribuição / cota	0,13	0,13	0,12	0,12	0,13	0,13	1,82
Resultado Acumulado / cota	0,42	0,37	0,17	0,09	0,12	0,17	-

06 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



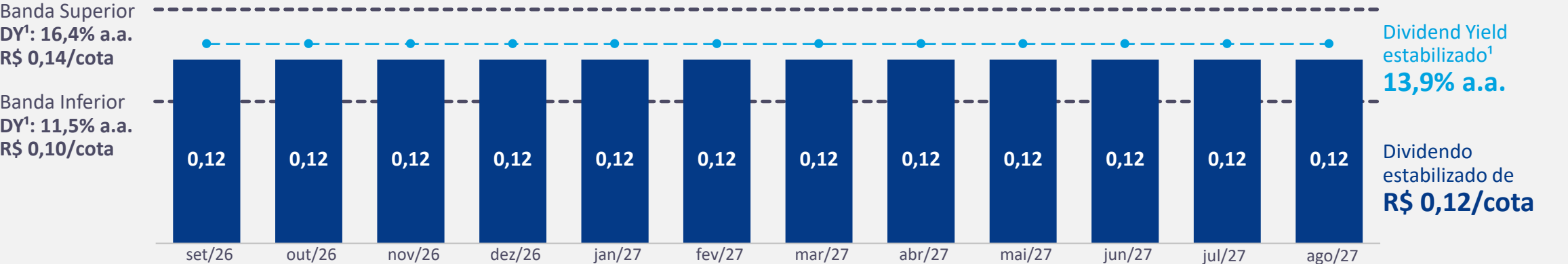
O Fundo distribuiu, no mês de agosto, R\$ 0,13 por cota, o equivalente a um dividend yield de 15,1% a.a., considerando a cota de fechamento de 31/08/2026.



GUIDANCE



A Gestão projeta a distribuição entre R\$ 0,10/cota e R\$ 0,14/cota pelos próximos 12 meses.

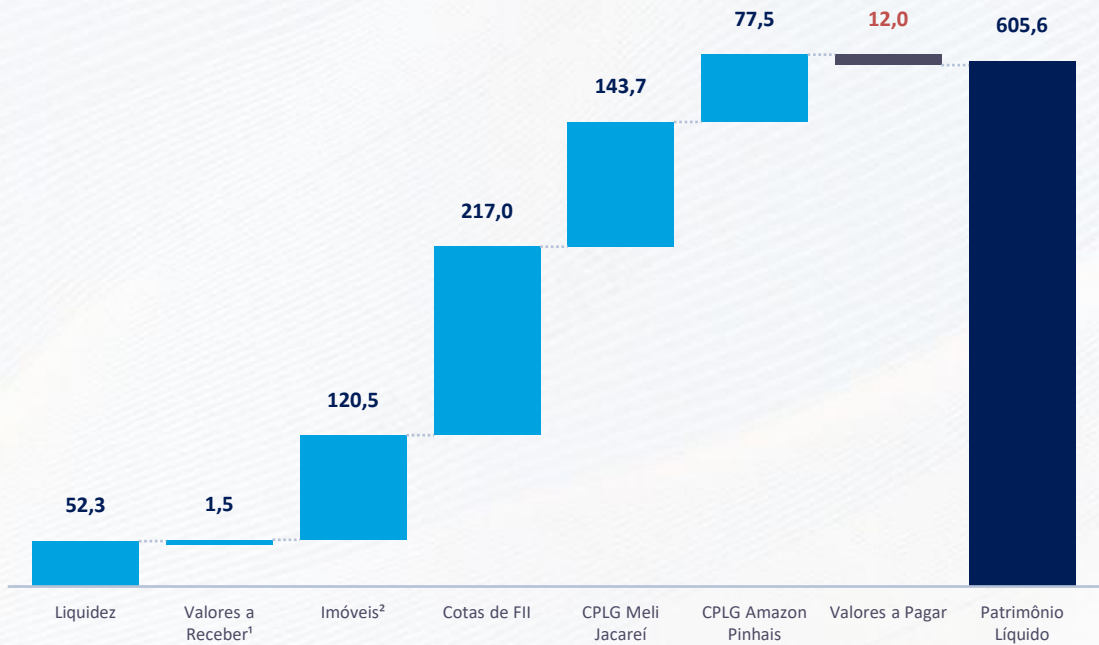


¹ Dividend Yield anualizado composto — $(1 + \text{dividendo}/\text{cota})^{12} - 1$ — com base na cota de fechamento em 31/08/2026.

07 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

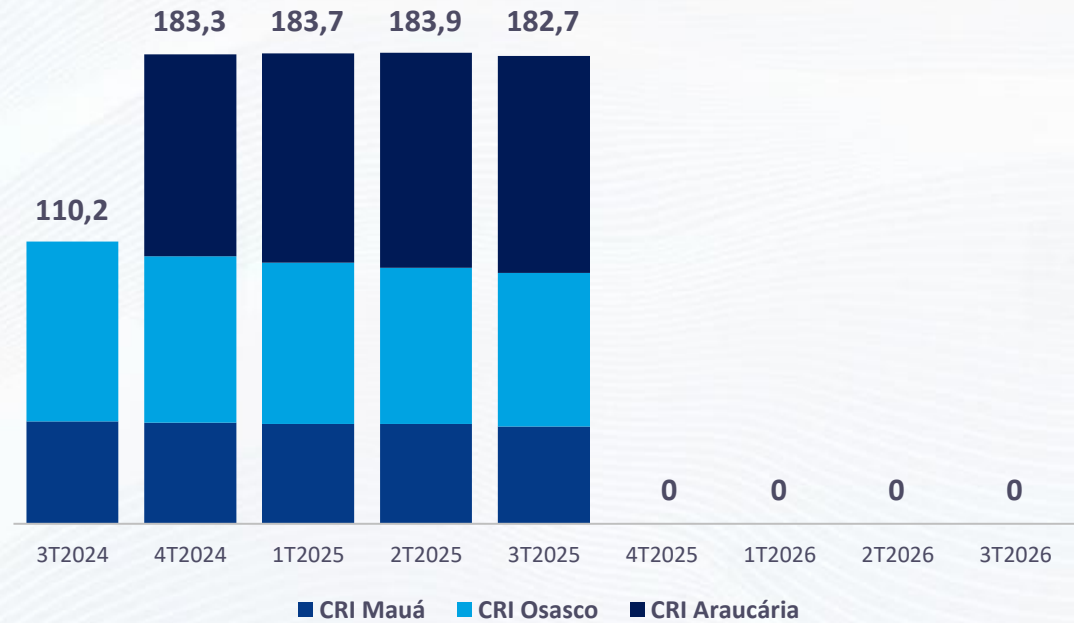
Em R\$ mm



¹ Parcelas a receber das vendas de CPLG MAUÁ e CPLG OSASCO. ² Imóveis: CPLG Amazon SJP, CPLG Meli Jacaré e CPLG SBC Imigrantes a custo de aquisição (informe mensal CVM).

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO E DAS SPEs

Evolução da Alavancagem do CPLG11
R\$ Milhões



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 606 milhões**, aproximadamente.

O fundo segue **sem alavancagem** em seu balanço;.

08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,7 bilhões
sob gestão
em 31/08/2026



67
fundos de
investimento



+570.000
investidores



43
colaboradores
8 anos
de casa em média



23 anos
de história



MQ1.br
rating de qualidade
emitido pela Moody's



35%
Plataformas,
WMs e EFPCs
65%
listados e cetipados



18 anos
média de tempo de
atuação conjunta dos
membros dos Comitês
de Crédito e Imobiliário

EQUIPE DE GESTÃO

COORDENAÇÃO Ricardo Quintero*	GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO Christopher Smith, CFA* Monik Dourado Rogério Lino, CFA Carlos Fernandes Ariel Halaban Rodrigo Zuniga Guilherme Oliveira André Fraga Bruno Bacci	GESTÃO DE IMOBILIÁRIO Caio Conca* Fábio Góes Gustavo Moura, CFA Pedro Lobo, CFA Alexandre Alfer Vitor Pacheco Gabriel Martins Felipe Cateb Fernando Ferreira José Dimas Arthur Castro Fernanda Araújo Alik Nasser	RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES Carlos Simonetti* Flavia Krauspenhar* Camila Lupino Lucieli Andrade Gustavo Castillo Cauã Santos Luis Felipe Medeiros	RISCO & COMPLIANCE César Lauro da Costa* Rafael Piccinini Rafael Souza Matheus Cavalcanti Álvaro de Oliveira João Luís Pezzuol Renato Hwang Kim Bruno Abssamra
				ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA 5 profissionais



43 PROFISSIONAIS | **8 ANOS** DE CASA EM MÉDIA
TURN OVER(1) **REDUZIDO**



OS MEMBROS DOS COMITÊS DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO
TRABALHAM JUNTOS HÁ **18 ANOS** EM MÉDIA

* Membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário | ¹ Taxa de rotatividade de colaboradores de uma empresa

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11 FII Capitânia Securities II	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FIIs e, de forma complementar, em CRIs. Busca renda recorrente e ganho de capital.	2.715.368.508	3.081.805.125	398.543	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.184.836.179	1.419.754.708	38.659	Clique aqui
GSFI11 General Shopping & Outlets do Brasil FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets do Brasil.	1.077.355.726	1.234.333.839	6.838	Clique aqui
CPUR11 Capitânia HBC Renda Urbana FII	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	728.448.501	673.736.457	1.900	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	631.267.660	730.633.883	117	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	619.913.250	605.602.953	5.601	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	612.808.980	496.222.480	135	Clique aqui

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (CONTINUAÇÃO)

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
ADSH11 FII AD Shopping	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	534.543.135	466.328.629	195	Clique aqui
AJFI11 AJ Malls FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	280.776.916	351.322.828	9.153	Clique aqui
HBCR11 FII HBC Renda Urbana	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	243.200.000	209.136.202	73	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	210.735.000	184.085.228	103	Clique aqui
CPHF11 Capitânia Hedge Fund	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRIs e o restante em cotas de FIIs e outros ativos imobiliários.	82.543.240	82.543.240	2.319	Clique aqui
SHOP11 FII Multi Shoppings	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	75.070.451	75.070.451	93	Clique aqui

09ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

REGULAMENTO	REL. GERENCIAL	INFORME MENSAL	INF. TRIMESTRAL	FATOS RELEVANTES
jun/26	jul/26	ago/26	jun/26	ago/26
jan/26	jun/26	jul/26	mar/26	jun/26
jan/26	mai/26	jun/26	dez/25	mai/26
out/25	abr/26	mai/26	set/25	mai/26
jul/24	mar/26	abr/26	jun/25	abr/26
mai/24	fev/26	mar/26	mar/25	abr/26
out/23	jan/26	fev/26	dez/24	mar/26
out/23	dez/25	jan/26	set/24	dez/25
	nov/25	dez/25	jun/24	dez/25
	out/25	nov/25	mar/24	set/25

10 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
Galpão Logístico	Imóvel destinado a armazenagem, distribuição e operações logísticas.
Condomínio Logístico	Conjunto de galpões em área comum com infraestrutura e segurança compartilhadas.
Classe do Galpão (AAA a C)	Classificação técnica do galpão por pé-direito, capacidade de piso, docas e localização.
Last Mile	Galpões próximos a centros urbanos voltados à etapa final de entrega ao consumidor.
Cross-docking	Operação de transbordo de mercadorias com mínima ou nenhuma estocagem.
Pé-direito	Altura livre entre o piso e o teto do imóvel.
Capacidade do Piso	Peso suportado pelo piso por m² (t/m²).
Docas	Plataformas de carga e descarga de caminhões.
Aluguel Nominal	Receita de locação contratada antes de deduções como descontos e eventuais inadimplências.
Valor de Mercado/m² e Patrimonial/m²	Valor de mercado ou patrimonial do fundo (ajustado por obrigações de securitização e caixa) dividido pela ABL total.
Built-to-Suit (BTS)	Galpão desenvolvido sob medida para um locatário, com contrato atípico de longo prazo.
Sale & Leaseback (SLB)	Venda do galpão ao fundo com locação simultânea de longo prazo pelo vendedor.
Contrato Atípico	Locação de longo prazo sem revisional (reajuste só por índice), com multa cheia na rescisão antecipada — comum em BTS e SLB logísticos.
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota negociada no mercado secundário no fechamento do último dia útil do mês.
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Patrimônio líquido do fundo dividido pelo número de cotas, no último dia do mês.
Valor de Mercado do Fundo	Cotação de fechamento multiplicada pelo número total de cotas emitidas (market cap).
Patrimônio Líquido (PL)	Soma dos ativos do fundo deduzidas as obrigações, conforme informe mensal à CVM.
Dividend Yield (Cota de Mercado)	Último rendimento distribuído, anualizado de forma composta $((1 + d/p)^{12} - 1)$, dividido pela cota de fechamento do mês — mais conservador que o anualizado simples ($\times 12$) usado por várias gestoras.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota da última emissão.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).
Dividend Yield (Cota Patrimonial)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota patrimonial — usado por gestoras (ex.: Pátria) em paralelo ao DY de mercado.
Rendimento / Provento	Valor distribuído por cota aos cotistas, isento de IR para pessoa física nas condições da legislação vigente.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
Mercado Secundário	Modalidade dedicada à compra e venda de cotas em bolsa, posteriores à oferta primária.
Liquidez (Volume Médio Diário)	Volume financeiro médio negociado por dia com as cotas do fundo no mês (também citado como ADTV — Average Daily Trading Volume).
Renda Fixa	Parcela do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário — taxa de referência da renda fixa brasileira, usada como benchmark.
ADTV	Average Daily Trading Volume — volume médio diário de negociação das cotas na B3; proxy de liquidez do fundo.
Taxa Selic	Taxa básica de juros do país, definida pelo Banco Central.
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 — benchmark do setor.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IBGE — principal índice de inflação e indexador de contratos.
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado pela FGV — indexador tradicional de contratos de locação.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários — título de dívida lastreado em fluxos imobiliários (aluguéis ou vendas).
NOI	Receitas operacionais do imóvel (aluguéis, estacionamento e correlatas) menos despesas operacionais no nível do ativo.
ABL	Área Bruta Locável — área total (m²) de um imóvel disponível para locação.
Cap Rate	Taxa de capitalização — rendimento anual do imóvel dividido pelo valor de aquisição. Mercado oscila entre NOI (ex.: XP Malls) e aluguel anual contratado (ex.: Pátria/BTG) no numerador; ler a convenção do relatório.
ABL Própria	ABL dos imóveis ponderada pela participação (%) do fundo em cada um.
Fração Ideal	Percentual de propriedade que o fundo detém em um imóvel ou empreendimento.
Vacância Física	Percentual da ABL desocupada sobre a ABL total (ou ABL própria).
Inadimplência	Percentual da receita contratada não recebida no período.
Vacância Financeira	Percentual da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita contratada total. A potencial das vagas costuma usar aluguel de laudo/mercado; gestoras podem incluir carências e descontos (ex.: Pátria Offices).
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).
WALE / WAULT	Weighted Average Lease Expiration (ou Unexpired Lease Term) — prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela receita.
Receita Potencial	Soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos — base do cálculo de vacância financeira.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
LTM	Last Twelve Months — últimos 12 meses findos no mês de referência do indicador (ex.: vendas LTM, NOI LTM).
Receita de Locação	Aluguéis, recuperações, multas e receitas da exploração de áreas comuns dos imóveis.
Alavancagem	Saldo devedor de operações de securitização/dívida usadas na aquisição de ativos, em geral expresso em % do PL ou do valor dos imóveis.
LTV (Loan to Value)	Relação entre o valor da dívida e o valor do ativo em garantia.
Yield on Cost (YoC)	Retorno do investimento em relação ao custo original de aquisição (ou desenvolvimento).
Guidance	Projeção divulgada pela gestão sobre distribuição ou desempenho futuro do fundo.
Resultado Distribuível	Resultado do período disponível para distribuição aos cotistas (antes ou após retenções conforme política do fundo).
FII Estratégicos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição estrutural da carteira — alocação de longo prazo, em geral alinhada à tese do fundo.
FII Táticos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição tática — alocação oportunística ou de liquidez, distinta das posições estratégicas de longo prazo.
Presença em Pregões	Percentual dos pregões da B3 em que a cota do fundo registrou negócios.
Giro	Percentual das cotas emitidas negociadas em mercado secundário nos últimos 12 meses.
Resultado Acumulado não Distribuído	Saldo de resultado caixa gerado e ainda não distribuído aos cotistas (reserva).

11 DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizadas pelos diferentes Fundos variam em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485
3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

