

# RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

**FII CAPITÂNIA RENDA URBANA  
CPUR11**

MAIO DE 2026



# CAPITÂNIA RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(TICKER B3: CPUR11)

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

## OBJETIVO



A classe de cotas tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda por meio do investimento em: (i) Imóveis; (ii) Sociedades Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (v) CRI; e (vi) demais ativos previstos na Resolução 175.

FII CAPITÂNIA RENDA URBANA – CPUR11  
Relatório Mensal de Maio de 2026

### CNPJ

34.691.520/0001-00

### ADMINISTRADOR

BTG Pactual

### PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

### TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.00% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

### DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO

5DUs antes do dia 25

### CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Renda Urbana

### QUANTIDADE DE COTAS

67,825,745

### INÍCIO DO FUNDO

01/01/2020

### GESTOR

Capitânia HBC

### EXERCÍCIO SOCIAL

Junho

### TAXA DE PERFORMANCE

10% do que exceder IPCA + 6%

### DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO

25º dia corrido do mês

### QUANT. OFERTAS REALIZADAS

12

### QUANTIDADE DE COTISTAS

1,860

[Clique para acessar a Planilha de Fundamentos do FII](#)

## OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)

**R\$ 10,39**

Considerando a cota de fechamento de 31/03/2026

Valor de Mercado

**704,709,491**

Price to Book

**1,07x**

Dividend Yield

**12,18 % a.a.**

Dividendo mensal anualizado

Valor Patrimonial (R\$/Cota)

**R\$ 9,68**

Patrimônio Líquido

**656,300,154**

Último rendimento (R\$/Cota)

**R\$ 0,10**

# COMENTÁRIO DO GESTOR

O mês de maio manteve o ritmo das atividades planejadas de consolidação do portfólio do Fundo.

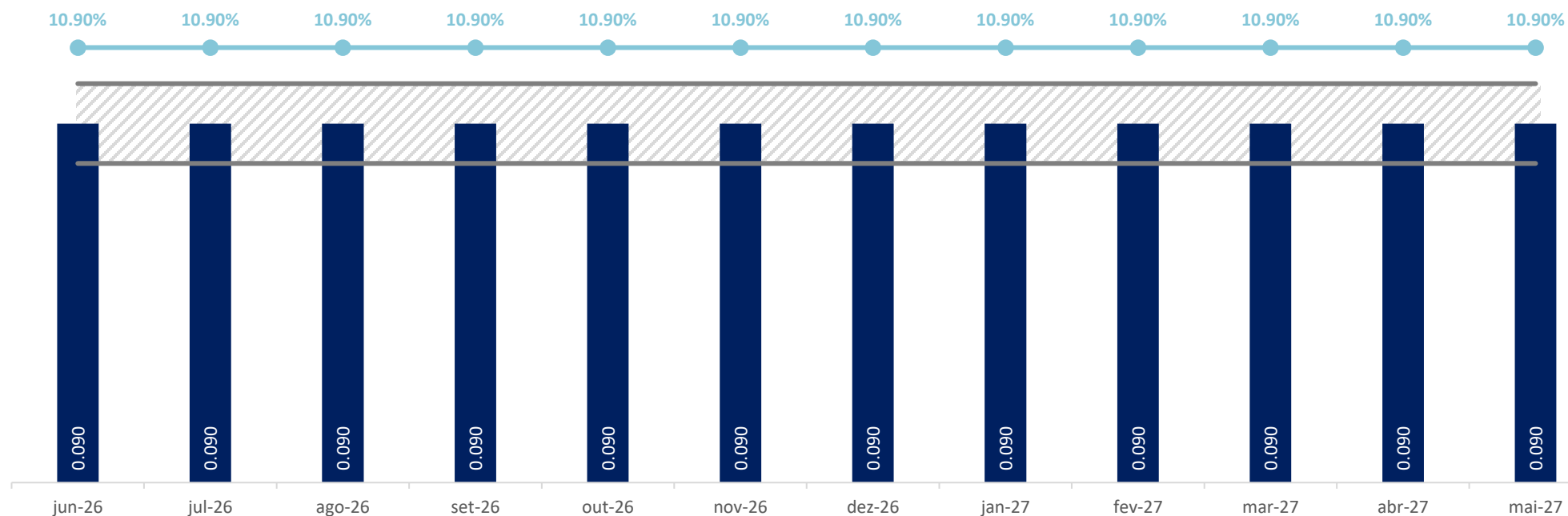
Após um longo período de negociações com os principais inquilinos já ocupantes do Medical Center e com novos entrantes, foi concluída a reestruturação do empreendimento, que passa a contar com maior ocupação e um mix qualificado de serviços médicos. A locação para a FUSVE, destinada à implantação de um centro oncológico, foi até aqui a maior operação do ano na Barra da Tijuca e trará um incremento importante ao fluxo de clientes.

Segue em andamento o processo de rearranjo do imóvel de Ribeirão Preto, com estudos para conversão de uso.

O Fundo está também em processo bastante avançado de venda de alguns ativos, visando uma redução importante do endividamento ainda existente, que passará a representar um percentual bastante modesto do patrimônio.

Por outro lado, seguem as tratativas para novas aquisições.

## Guidance dos Próximos Dividendos – CPUR11



# INDICADORES FINANCEIROS

## RESULTADO MENSAL E ACUMULADO

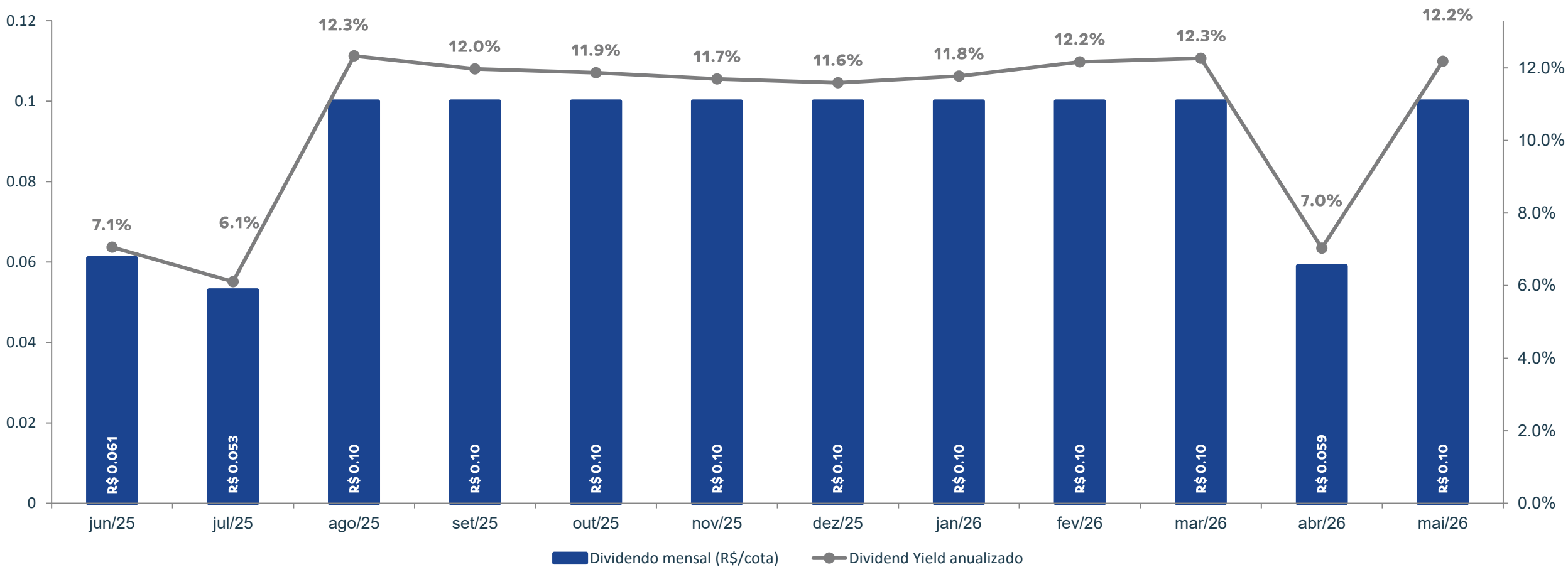


O Fundo reconheceu, no mês de Maio de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0.128/cota.**

Demonstração de Resultado - CPUR	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	Acumulado 2026
<b>RECEITAS</b>	<b>6,139,604</b>	<b>6,112,097</b>	<b>7,037,773</b>	<b>5,800,117</b>	<b>10,557,329</b>	<b>35,646,920</b>
Ativos Financeiros	35,867	248,815	1,653,150	660,187	4,643,198	7,241,217
Receita de Locação	6,103,738	5,863,282	5,384,622	5,139,930	5,914,131	28,405,703
Receita de FIIs Estratégicos*	-	-	-	-	-	-
Resultado com a Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-
<b>DESPESAS</b>	<b>(1,854,224)</b>	<b>(1,768,944)</b>	<b>(1,696,405)</b>	<b>(1,927,133)</b>	<b>(1,850,604)</b>	<b>(9,097,311)</b>
Taxa de administração	(83,087)	(82,891)	(82,550)	(83,138)	(82,213)	(413,878)
Taxa de gestão	(498,520)	(497,344)	(495,297)	(498,829)	(498,829)	(2,488,820)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-
Despesa Alavancagem	(1,156,537)	(1,152,732)	(1,037,499)	(1,144,568)	(1,103,832)	(5,595,167)
Despesas Imobiliárias	(12,927)	(19,286)	(18,376)	(146,238)	(41,244)	(238,071)
Outras despesas	(103,153)	(16,691)	(62,684)	(54,360)	(124,486)	(361,375)
<b>Resultado</b>	<b>4,285,380</b>	<b>4,343,153</b>	<b>5,341,368</b>	<b>3,872,984</b>	<b>8,706,725</b>	<b>26,549,610</b>
<b>Resultado / cota</b>	<b>0.063</b>	<b>0.064</b>	<b>0.079</b>	<b>0.062</b>	<b>0.128</b>	<b>0.40</b>
<b>Resultado Acumulado / cota</b>	<b>0.060</b>	<b>0.024</b>	<b>0.003</b>	<b>0.001</b>	<b>0.024</b>	

# DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – CPUR11

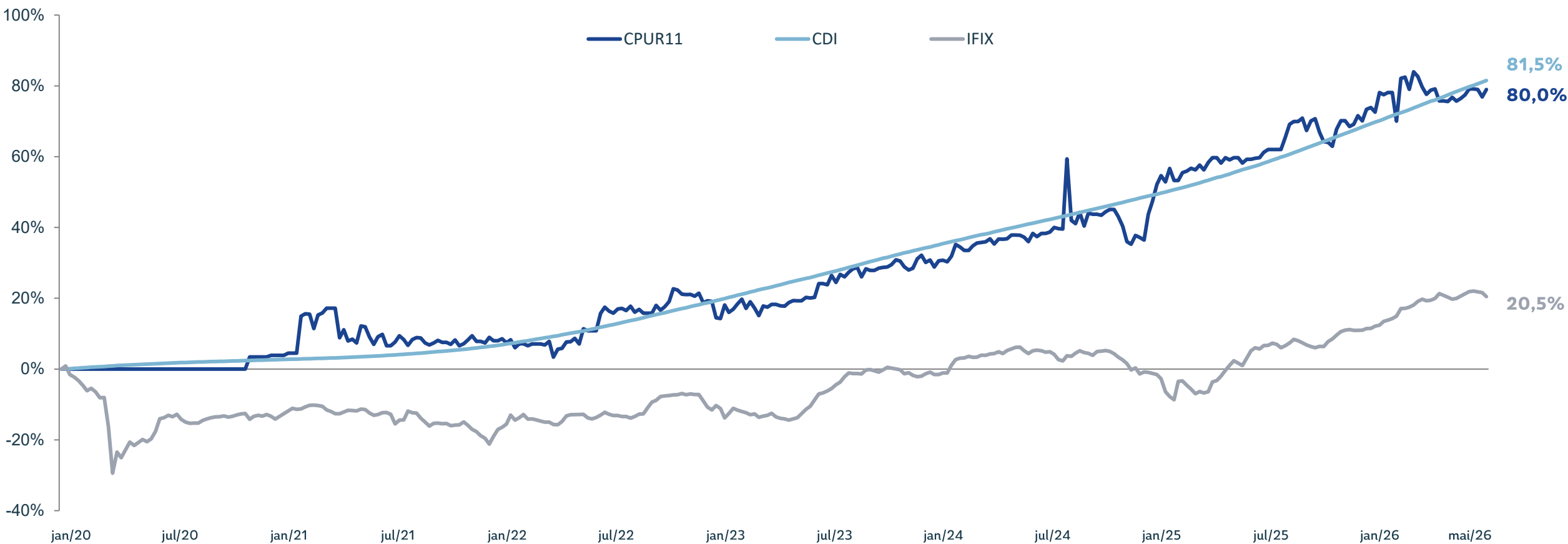
DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES



# RETORNO ACUMULADO DO FUNDO



Desde jan/20, o CPUR11 a mercado apresenta rentabilidade de +9,7% a.a., enquanto a cota ajustada acumula +7,8% a.a., versus +3,0% a.a. do IFIX no mesmo período.



# PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

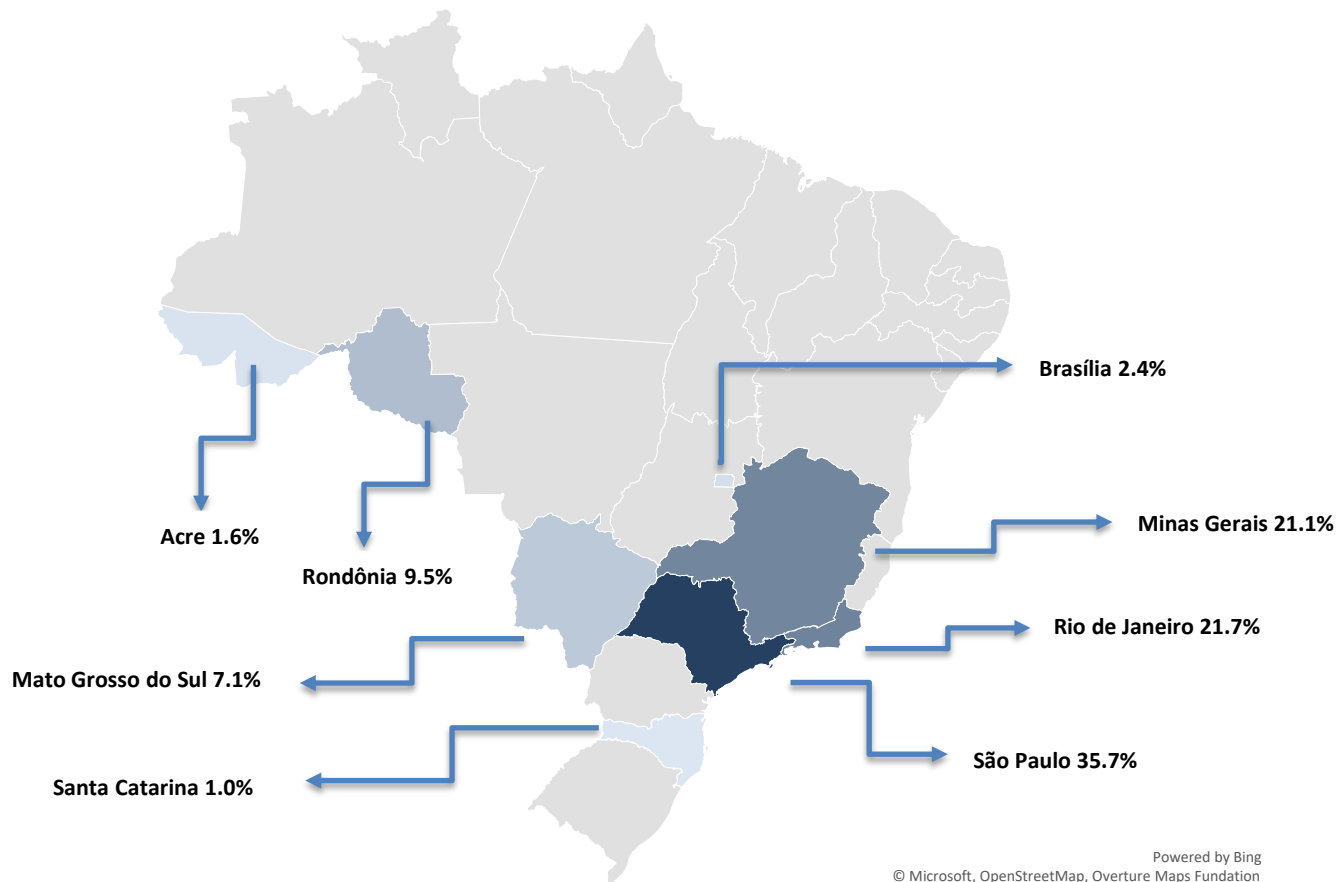
O portfólio do fundo é composto por 15 imóveis, sendo 6 lojas do Assaí Atacadista, 5 lojas da Marisa, 1 loja do Pão de Açúcar, 1 loja da Sodimac, 1 loja da C&A e 1 imóvel da área da Saúde, locado para mais de um inquilino, com destaque para Dasa e Amil, que ocupam a maior parte do prédio. Os contratos de locação possuem prazos longos, refletindo um WAULT (prazo médio ponderado dos contratos) de 13 anos, com vencimento médio previsto para julho de 2039.

Ativo	Cidade	Locatário	ABL	% da Receita	Tipicidade	Prazo Contrato	Indexador
MDX	Rio de Janeiro	Dasa	2,792	5.2%	Típico	Jun-22	IGP-DI
MDX	Rio de Janeiro	Vida Fertilidade	853	1.8%	Típico	Nov-33	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	Amil	751	1.7%	Típico	Apr-28	IGP-DI
MDX	Rio de Janeiro	Outros	45	0.2%	Típico	Oct-26	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	FUSVE	2,105	2.8%	Típico	-	-
MDX	Rio de Janeiro	Vago	231	0.0%	-	-	-
Sodimac	Ribeirão Preto	Sodimac	14,667	8.2%	Atípico	Sep-45	IPCA
Assaí Araçatuba	Araçatuba	Assaí	12,001	8.3%	Atípico	Sep-41	IPCA
Assaí Macaé	Macaé	Assaí	14,714	9.9%	Atípico	Sep-41	IPCA
Assaí Porto Velho	Porto Velho	Assaí	14,960	9.5%	Atípico	Sep-41	IPCA
Assaí Dourados	Dourados	Assaí	13,467	7.1%	Atípico	May-35	IPCA
Assaí Bauru	Bauru	Assaí	16,643	10.5%	Atípico	May-43	IPCA
Assaí Ipatinga	Ipatinga	Assaí	15,671	11.9%	Atípico	Nov-41	IPCA
GPA - Águas Claras	Águas Claras	GPA	2,550	2.4%	Atípico	Jul-35	IPCA
Loja Marisa	Florianópolis	Marisa	1,145	1.0%	Típico	Nov-40	IPCA
Loja Marisa	Diadema	Marisa	2,662	2.8%	Típico	Oct-40	IPCA
Loja Marisa	São Paulo	Marisa	3,264	5.9%	Típico	Oct-40	IPCA
Loja Marisa	Belo Horizonte	Marisa	2,205	2.7%	Típico	Oct-40	IPCA
Loja Marisa	Rio Branco	Marisa	2,984	1.6%	Típico	Oct-40	IPCA
C&A	Belo Horizonte	C&A	5,006	6.5%	Típico	May-31	IPCA
<b>Total</b>			<b>128,716</b>	<b>100.0%</b>			

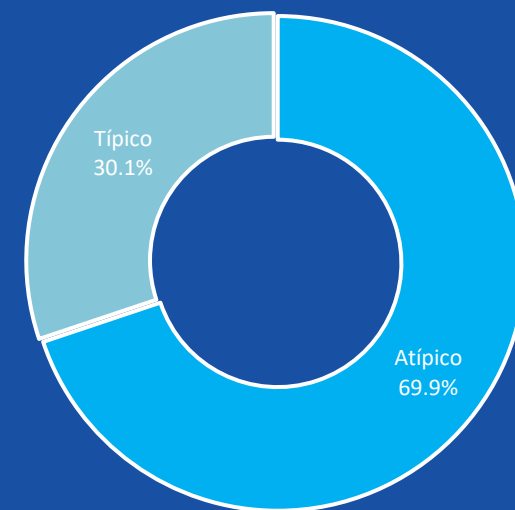
## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% RECEITA)

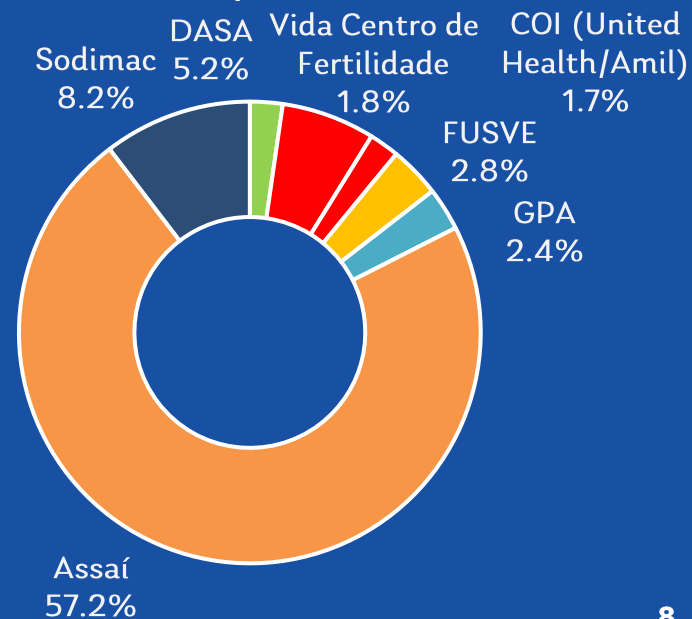
### Distribuição Geográfica – Percentual da Receita



## Tipologia dos Contratos - % da Receita

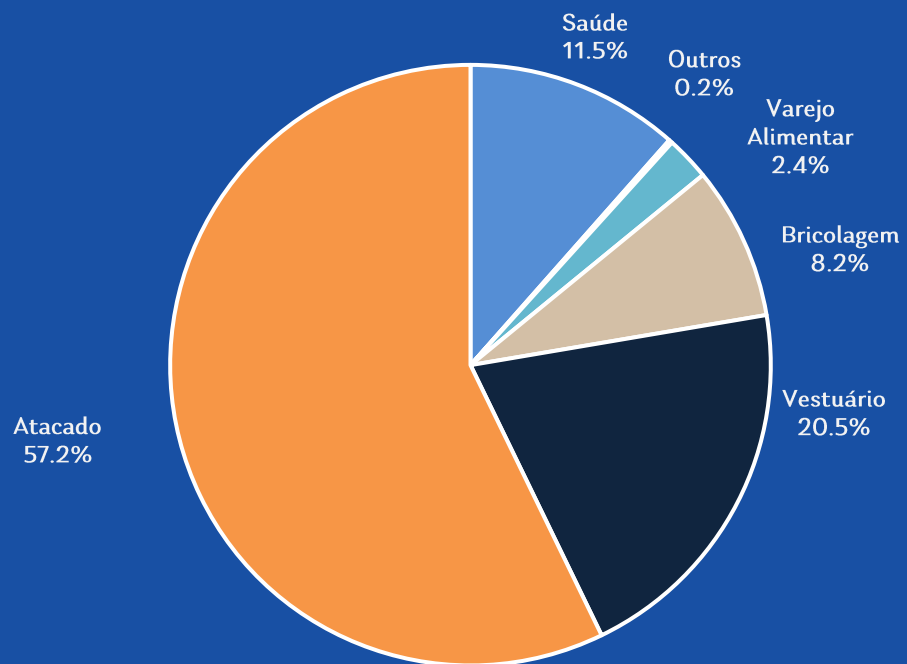


## % da Receita por Locatário

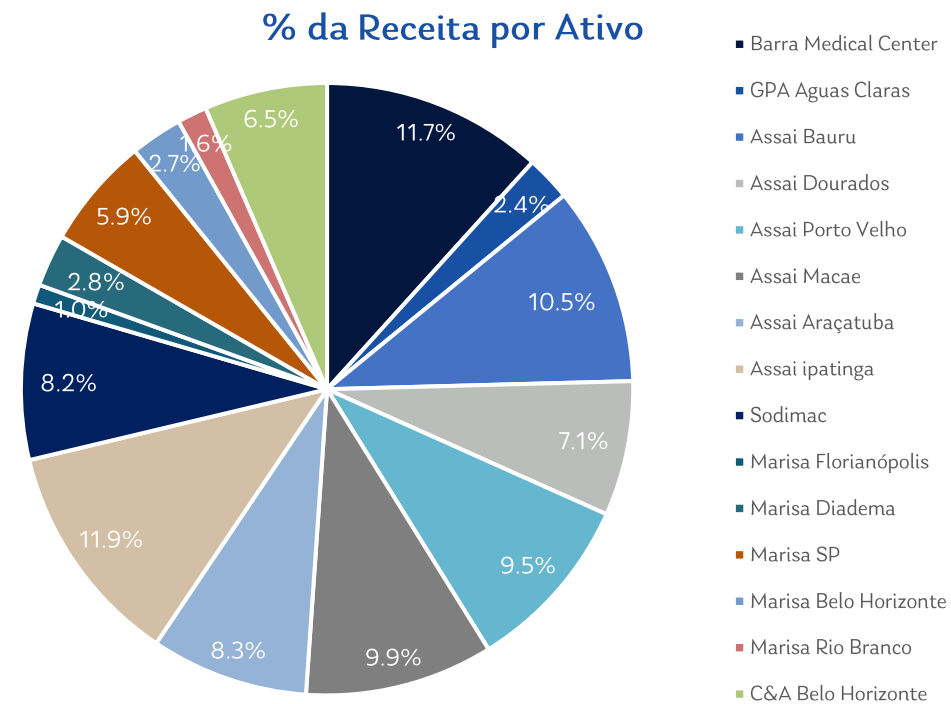


## PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

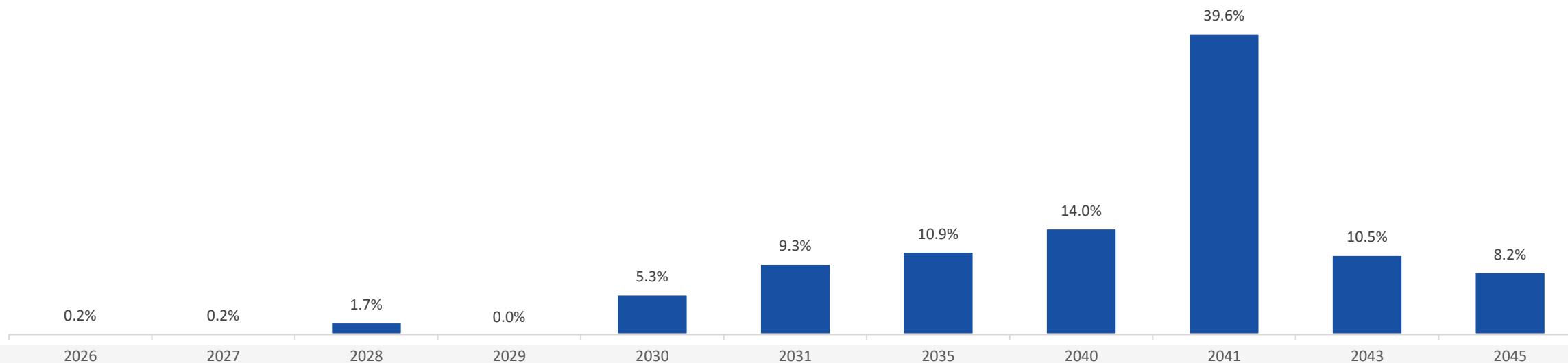
### % da Receita por Setor



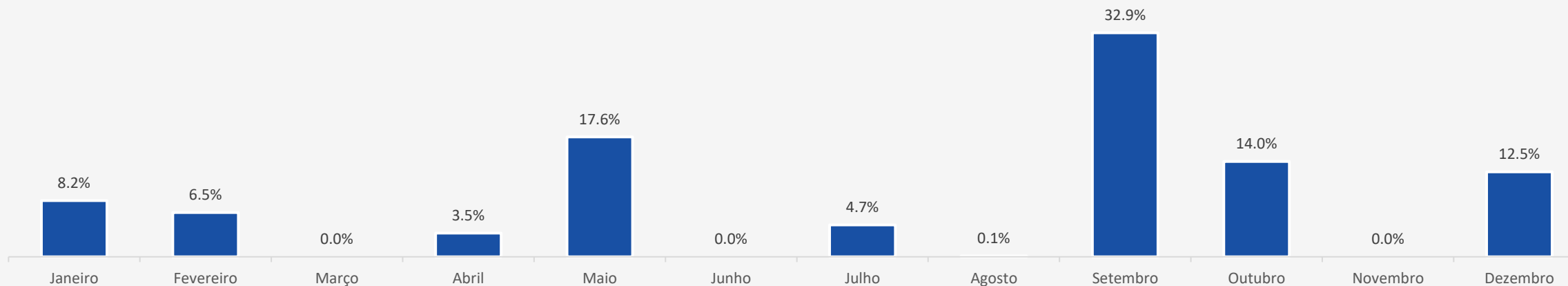
### % da Receita por Ativo



### Data de Vencimento dos Contratos - % da Receita



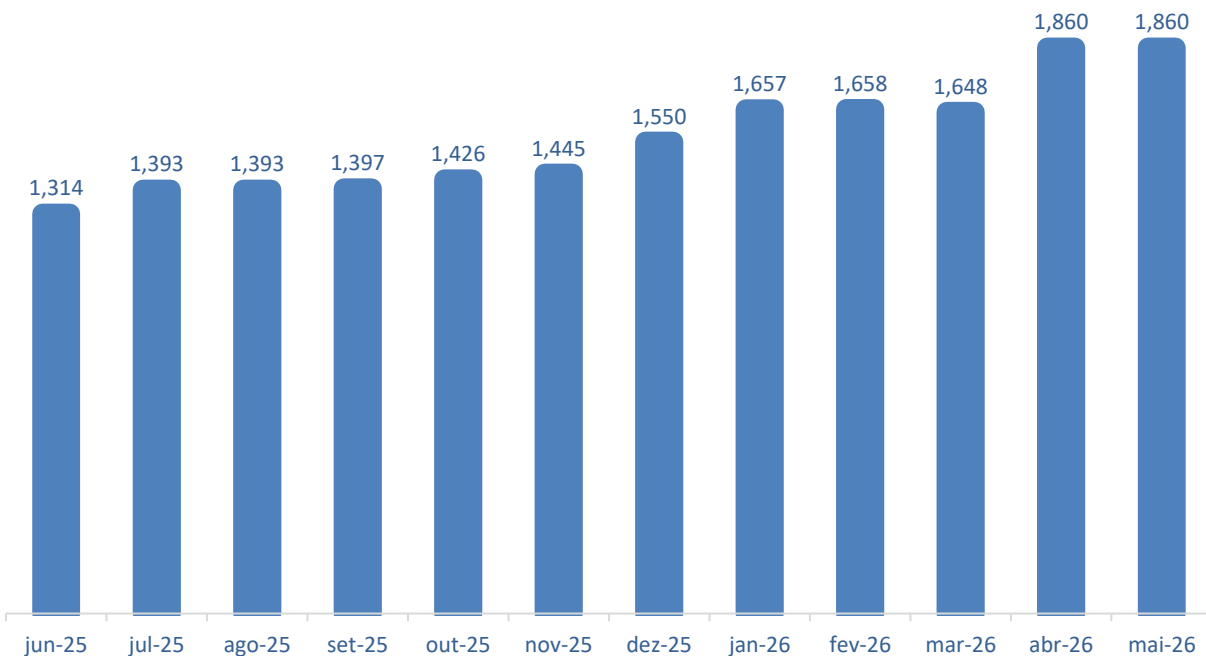
### Data de Reajuste dos Contratos - % da Receita



# CPUR11 – NEGOCIAÇÃO NA B3 / NÚMERO DE COTISTAS

No mês de abril o volume negociado foi de R\$ 254,805,162, o que representa uma média diária de R\$ 12,740,258. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 1,860 cotistas, uma variação de 12.9% em relação ao mês anterior.

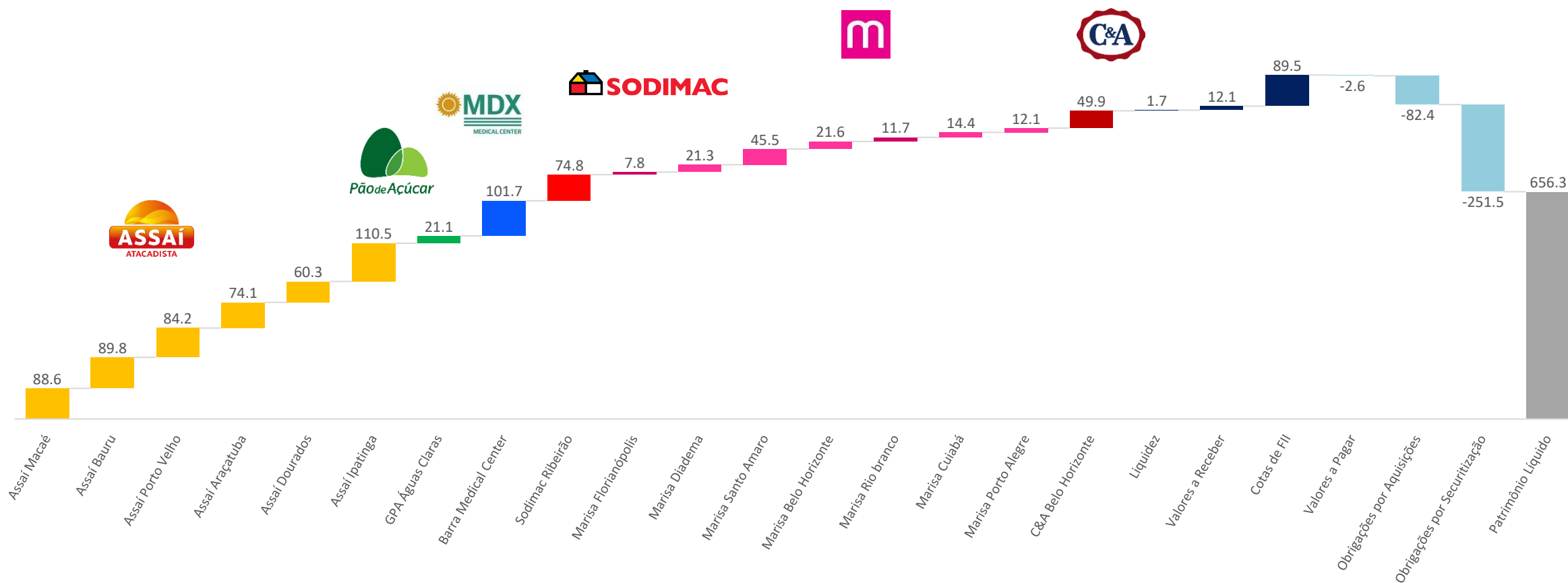
### Número de Cotistas



### MERCADO SECUNDÁRIO



# COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



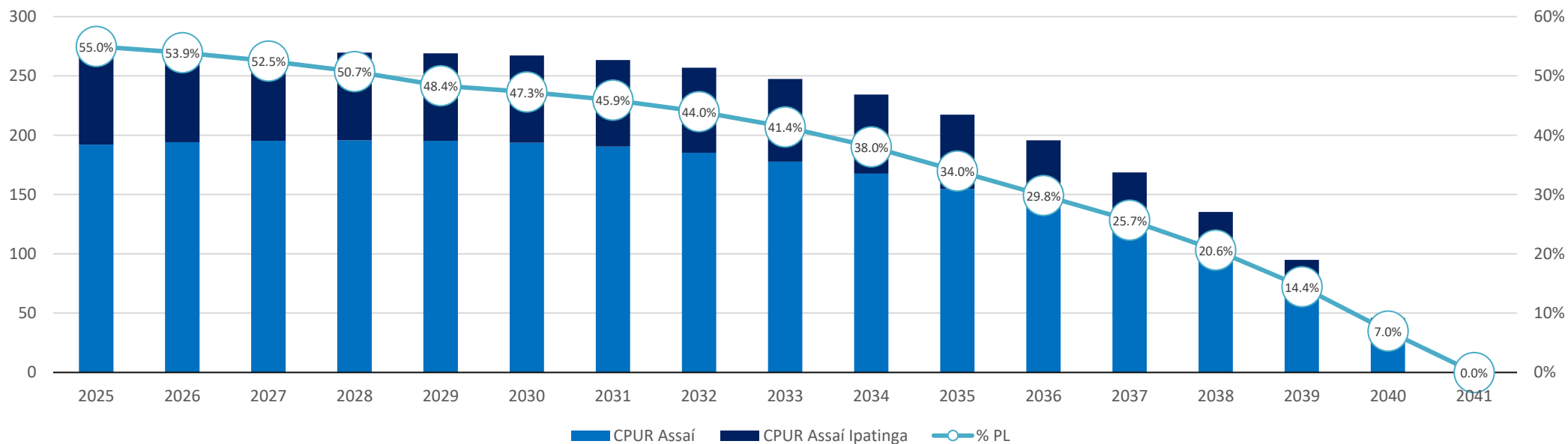
# ALAVANCAGEM DO FUNDO

O fundo possui atualmente alavancagem de obrigações por aquisições (por conta de *seller financing*, ou em outras palavras, compra parcelada de imóveis). Além disso, o fundo também é devedor em 2 CRIs, referente aos imóveis Assaí Macaé, Porto Velho e Ipatinga.

Destacamos que a alavancagem, para níveis atuais, é muito barata, com uma taxa média de IPCA + 5.36%

Descrição	CETIP	Saldo Devedor (R\$ Milhão)	Indexador	Taxa	Emissão	Vencimento
CRI Bari 1E 93S Assaí Porto Velho e Macaé	2110277341	184.7	IPCA	5.10%	set-21	set-41
CRI Bari 1E 98S Assaí Ipatinga	21K0665223	73.5	IPCA	6.00%	nov-21	nov-41
<b>Total</b>		<b>258.2</b>	<b>IPCA</b>	<b>5.36%</b>	<b>out-21</b>	<b>set-41</b>

Evolução do Saldo Devedor dos CRIs (R\$ MM)



## BARRA MEDICAL CENTER (MDX)



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**7,139 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

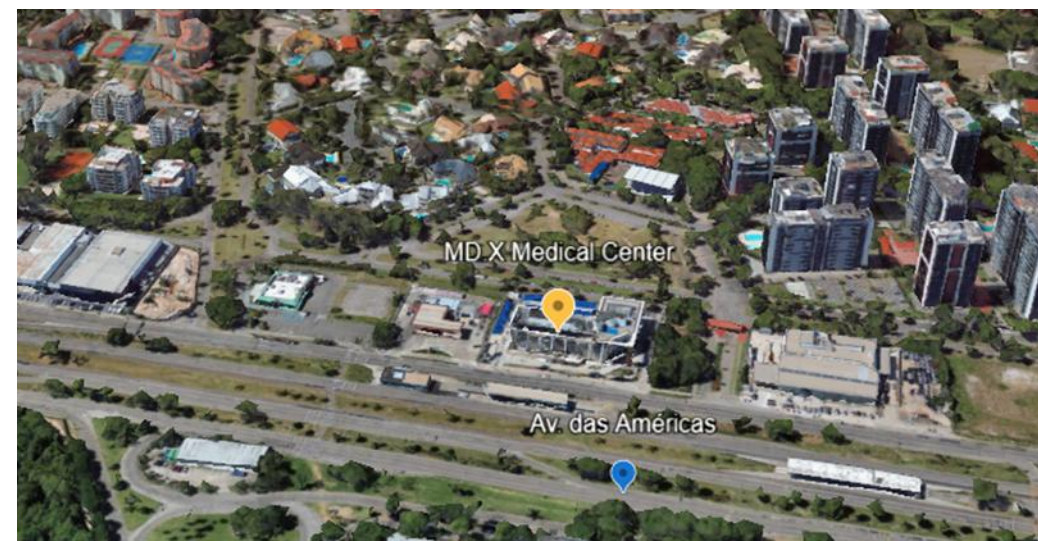
Área Própria (ABL)  
**7,139 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:  
**Dasa, Amil, Vida  
Fertilidade e Outros**

Contrato:  
**Típico**

Vencimento:  
**Dez/2030**

O Barra Medical Center (MDX) é um centro médico integrado. Ele é conhecido por ser um complexo moderno, com três pavimentos que abrigam consultórios de diversas especialidades médicas, além de um centro de tratamento oncológico, clínica dermatológica e um conjunto completo de análises laboratoriais e exames diagnósticos por imagem. Sua localização estratégica na Avenida das Américas facilita o acesso, estando próximo a shoppings e condomínios da Barra, com fácil acesso à Linha Amarela e outras regiões do Rio de Janeiro. O imóvel também é próximo ao Aeroporto de Jacarepaguá - Roberto Marinho.



# SODIMAC RIBEIRÃO PRETO



Área Bruta Locável  
(ABL)

**14,667 m<sup>2</sup>**

Participação

**100.0%**

Área Própria (ABL)

**14,667 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:

**Sodimac**

Contrato:

**Típico**

Vencimento

**Set/2045**

A Sodimac é uma das maiores redes de lojas de construção e decoração da América Latina. A unidade em Ribeirão Preto segue o conceito de "duas lojas em uma", combinando a Homecenter e a Constructor, disponibilizando mais de 12.000 m<sup>2</sup> de área de vendas.

A loja oferece serviços como instalação de pisos e revestimentos, portas e janelas, climatização, pintura, montagem de móveis, entre outros.



# ASSAÍ MACAÉ OBELISCO



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**14,714 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

Área Própria (ABL)  
**14,714 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:  
**Assaí**

Contrato:  
**Atípico**

Vencimento  
**Set/2041**

O Assaí Atacadista Macaé Obelisco é a primeira unidade da rede na cidade, inaugurada em novembro de 2021. A loja oferece mais de 8 mil itens em categorias como alimentos, bebidas, higiene, limpeza, eletroportáteis, linha automotiva e pet.

A unidade conta com açougue especializado com cortes variados e atendimento personalizado, além de 30 caixas de pagamento.



# ASSAÍ BAURU



Área Bruta Locável  
(ABL)

**16,643 m<sup>2</sup>**

Participação

**100.0%**

Área Própria (ABL)

**16,643 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:

**Assaí**

Contrato:

**Atípico**

Vencimento

**Mai/2043**

O Assaí Atacadista Bauru é uma das principais unidades da rede no interior de São Paulo, atendendo consumidores finais e pequenos e médios comerciantes com ampla variedade de produtos a preços competitivos.

A loja conta com açougue, padaria, cafeteria, empório de frios, recarga de celular e serviços de entrega via aplicativos como Uber e Rappi.



# ASSAÍ PORTO VELHO



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**14,960 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

Área Própria (ABL)  
**14,960 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:  
**Assaí**

Contrato:  
**Atípico**

Vencimento  
**Set/2041**

O Assaí Atacadista Porto Velho é a segunda unidade da rede na capital de Rondônia, inaugurada em fevereiro de 2022. A loja possui 14,8 mil m<sup>2</sup> de área construída, com mais de 440 vagas de estacionamento.

A unidade oferece mais de 8 mil itens e o serviço "Açougue Nota 10", com açougueiros preparados para atender os clientes com cortes de carne personalizados.



# ASSAÍ ARAÇATUBA



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**12,001 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

Área Própria (ABL)  
**12,001 m<sup>2</sup>**

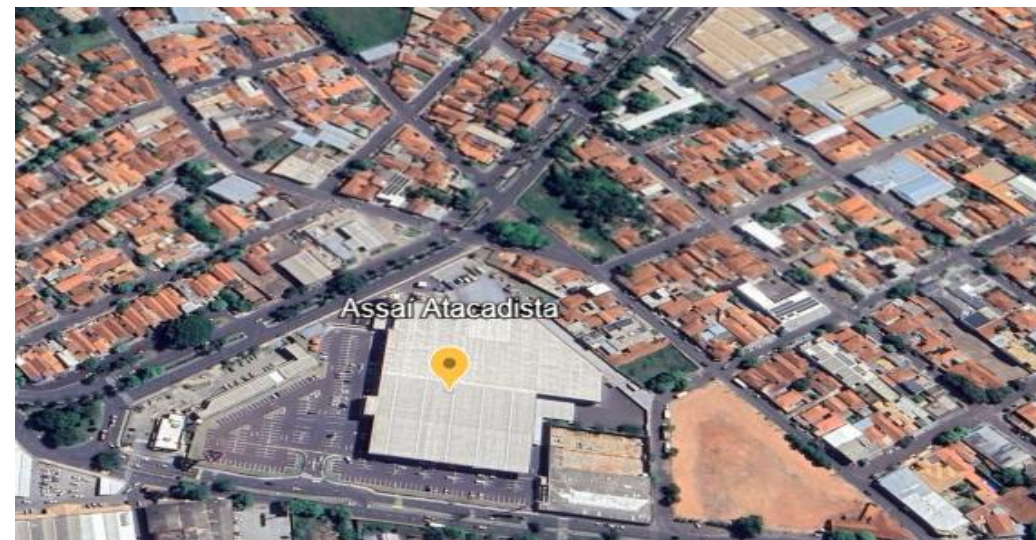
Inquilinos:  
**Assaí**

Contrato:  
**Atípico**

Vencimento  
**Set/2041**

O Assaí Atacadista Araçatuba oferece ampla variedade de produtos para consumidores finais e pequenos e médios comerciantes, com seções de açougue, bazar, bebidas, hortifrúti e cafeteria.

A unidade conta com recarga de celular, Wi-Fi gratuito, televidas e iniciativas sustentáveis, funcionando de segunda a sábado das 7h às 22h.



# ASSAÍ DOURADOS



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**13,467 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

Área Própria (ABL)  
**13,467 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:  
**Assaí**

Contrato:  
**Atípico**

Vencimento  
**Mai/2035**

O Assaí Dourados é a primeira unidade da rede na cidade e a terceira no Mato Grosso do Sul, inaugurada em novembro de 2016. Conta com 28 caixas de pagamento e mais de 400 vagas de estacionamento.

A loja oferece mais de 7 mil itens e implementou tecnologias sustentáveis, como iluminação natural e ar-condicionado central que reduz o consumo de energia em até 30%.



# ASSAÍ IPATINGA



Área Bruta Locável  
(ABL)

**15,671 m<sup>2</sup>**

Participação

**100.0%**

Área Própria (ABL)

**15,671 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:

**Assaí**

Contrato:

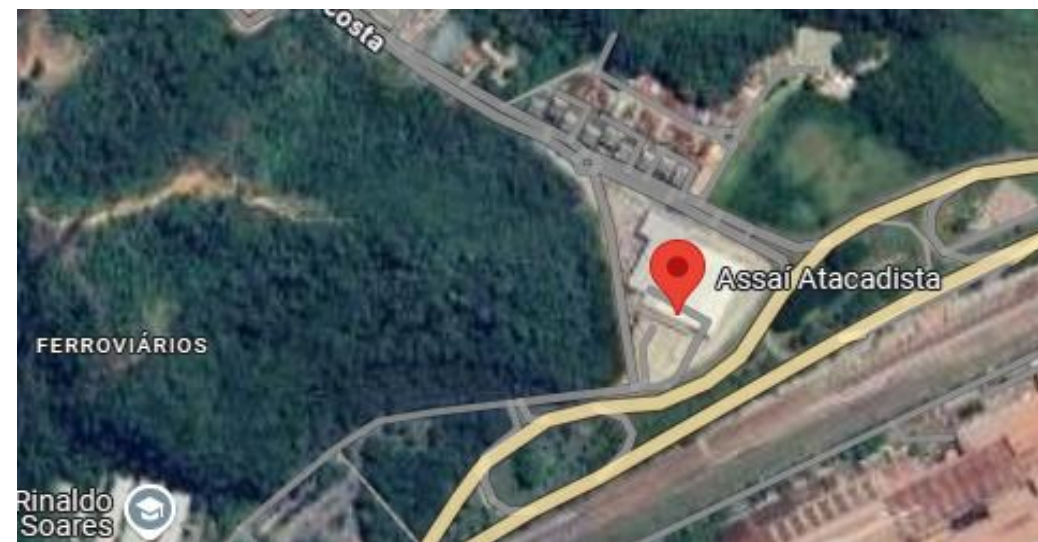
**Atípico**

Vencimento

**Nov/2041**

O Assaí Atacadista Ipatinga foi inaugurado em novembro de 2022 na Av. Pedro Linhares Gomes. A unidade conta com 28 caixas, estacionamento para mais de 490 veículos e mais de 9.000 itens disponíveis.

Com preços de atacado até 15% abaixo do varejo, atende consumidores finais e pequenos comerciantes, gerando cerca de 300 empregos diretos e indiretos no Vale do Aço.



# GPA ÁGUAS CLARAS



Área Bruta Locável  
(ABL)

**2,550 m<sup>2</sup>**

Participação

**100.0%**

Área Própria (ABL)

**2,550 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:

**GPA**

Contrato:

**Atípico**

Vencimento

**Jul/2035**

O Pão de Açúcar Águas Claras segue o conceito de "supermercado de vizinhança", com ambiente acolhedor e grande variedade de produtos, desde itens essenciais até opções premium.

A loja conta com açougue, padaria, hortifrúti e o serviço Clique e Retire. Com foco em sustentabilidade, implementa práticas de reciclagem e oferece descontos especiais em produtos selecionados.



# MARISA FLORIANÓPOLIS



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**1,145 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

Área Própria (ABL)  
**1,145 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:  
**Marisa**

Contrato:  
**Atípico**

Vencimento  
**Nov/2040**

A Marisa Florianópolis, na Praça XV de Novembro, oferece moda com qualidade e preços justos em um ambiente acolhedor e de fácil acesso no centro da cidade.

O espaço conta com moda feminina, íntima, masculina e infantil, além de acessórios e calçados, com atendimento personalizado para auxiliar nas melhores escolhas.



# MARISA DIADEMA



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**2,662 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

Área Própria (ABL)  
**2,662 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:  
**Marisa**

Contrato:  
**Atípico**

Vencimento  
**Out/2040**

Localizada na Avenida Presidente Kennedy, a Marisa Diadema é ponto de referência para quem busca variedade e praticidade em roupas e acessórios. O espaço tem layout amplo e bem iluminado.

A loja apresenta coleções completas de moda feminina, lingerie, masculina, infantil e acessórios, com foco em qualidade e preços acessíveis.



# MARISA SANTO AMARO



Área Bruta Locável  
(ABL)

**3,264 m<sup>2</sup>**

Participação

**100.0%**

Área Própria (ABL)

**3,264 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:

**Marisa**

Contrato:

**Atípico**

Vencimento

**Out/2040**

Situada na Avenida Adolfo Pinheiro, em Santo Amaro, a Marisa se destaca como opção prática e acessível em moda atual. Localizada em via comercial de alto tráfego, é de fácil acesso por transporte público e particular.

A unidade integra o ecossistema digital da marca, com opção de compra online e retirada na loja sem custo adicional.



# MARISA BELO HORIZONTE



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**2,205 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

Área Própria (ABL)  
**2,205 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:  
**Marisa**

Contrato:  
**Atípico**

Vencimento  
**Out/2040**

Localizada na Rua Carijós, 645, esquina com Rua Curitiba, a Marisa BH é ponto de referência para moda acessível no coração do comércio de Belo Horizonte, com fácil acesso pelas principais vias do Centro.

A unidade segue as diretrizes sustentáveis da rede, utilizando materiais recicláveis e promovendo ações de moda mais consciente e democrática.



# MARISA RIO BRANCO



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**2,894 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

Área Própria (ABL)  
**2,894 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:  
**Marisa**

Contrato:  
**Atípico**

Vencimento  
**Out/2040**

Localizada na Avenida Getúlio Vargas, 258, a Marisa Rio Branco é ponto estratégico no centro comercial da capital, beneficiando-se do altíssimo fluxo de pedestres da região.

Alinhada às diretrizes da rede, a loja promove consumo consciente e eficiência operacional, reforçando o compromisso com moda democrática e sustentável.



## C&A BELO HORIZONTE



Área Bruta Locável  
(ABL)  
**5,006 m<sup>2</sup>**

Participação  
**100.0%**

Área Própria (ABL)  
**5,006 m<sup>2</sup>**

Inquilinos:  
**C&A**

Contrato:  
**Típico**

Vencimento  
**Mai/2031**

Localizada próxima à Loja Marisa em Belo Horizonte, a C&A oferece experiência de compra moderna e dinâmica, reunindo variedade, estilo e praticidade em ambiente amplo e bem estruturado.

A unidade integra os serviços digitais da marca, com compras online e retirada na loja, além do cartão C&A e opções de pagamento flexíveis.



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

