



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

CAPITÂNIA RENDA URBANA FII
CPUR11
AGOSTO DE 2026



CAPITÂNIA HBC 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.

CNPJ 34.691.520/0001-00
ADMINISTRADOR BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM
PÚBLICO-ALVO Investidores em Geral
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO 1,00% a.a. sobre o Patrimônio Líquido
DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO 10º dia útil do mês
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA FII Renda Gestão Ativa – Híbrido
QUANTIDADE DE COTAS 67.825.745

INÍCIO DO FUNDO jan/2020
GESTOR Capitânia Investimentos
EXERCÍCIO SOCIAL 1º de julho a 30 de junho
TAXA DE PERFORMANCE 10% do que exceder IPCA + 6%
DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO 15º dia útil do mês
QUANT. OFERTAS REALIZADAS 12
QUANTIDADE DE COTISTAS 1.900

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota) R\$ 10,74 Considerando a cota de fechamento de 31/08/2026	Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 9,93
Valor de Mercado R\$ 728.448.501	Patrimônio Líquido R\$ 673.736.464
Price to Book 1,08	Último rendimento (R\$/Cota) R\$ 0,10
Dividend Yield 11,76% a.a. Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 31/08/2026	

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

03 FUNDO A MERCADO

04 INDICADORES FINANCEIROS

05 DIVIDENDOS

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

07 DETALHES DOS EMPREENDIMENTOS

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%); FII's 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

O mês de agosto foi marcado pela estabilidade dos resultados e pela entrega de dividendos aos cotistas, em linha com o guidance sinalizado desde o início do ano. Seguem as negociações para a ressignificação do ativo Sodimac Ribeirão Preto, com vistas à escolha do melhor encaminhamento.

As diligências para a venda dos três ativos Assaí (Araçatuba, Macaé e Porto Velho) seguem dentro do cronograma, com expectativa de fechamento até novembro de 2026. A efetivação dessa venda proporcionará um ganho imobiliário relevante para o Fundo, contribuindo para a manutenção do patamar de distribuição e para a redução significativa do endividamento remanescente, em linha com as estratégias de gestão já divulgadas e reafirmadas.

Seguem também as negociações para novas aquisições, sempre com a proposta de incluir ativos com cap rates mais elevados.

Com a locação de um pequeno espaço ocioso no Medical Center, a vacância do portfólio foi praticamente zerada, e a inadimplência segue inexistente, o que sustenta o bom desempenho do Fundo.

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

O portfólio do fundo é composto por 15 imóveis. Os contratos de locação possuem prazos longos, com WAULT de 13,0 anos, com vencimento médio previsto para ago de 2039.

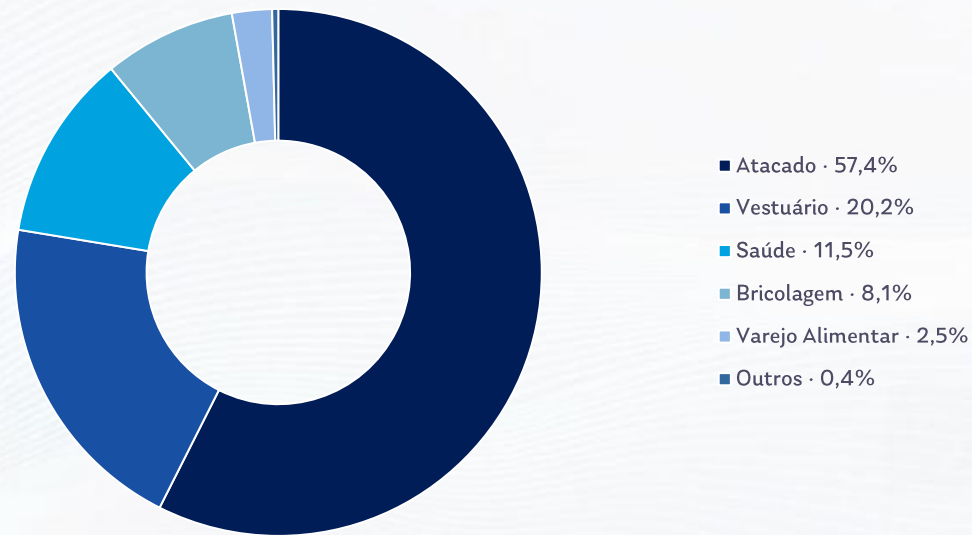
Ativo	Cidade	Locatário	ABL	% Cart. ¹	Part.	% Rec	Tipicidade	Prazo	Indexador
Assaí Araçatuba	Araçatuba	Assaí	12.001	8,6%	100%	8,5%	Atípico	set/2041	IPCA
Assaí Bauru	Bauru	Assaí	16.643	10,4%	100%	10,3%	Atípico	mai/2043	IPCA
Assaí Dourados	Dourados	Assaí	13.467	7,0%	100%	7,0%	Atípico	mai/2035	IPCA
Assaí Ipatinga	Ipatinga	Assaí	15.671	12,8%	100%	11,7%	Atípico	nov/2041	IPCA
Assaí Macaé	Macaé	Assaí	14.714	10,3%	100%	10,2%	Atípico	set/2041	IPCA
Assaí Porto Velho	Porto Velho	Assaí	14.960	9,8%	100%	9,7%	Atípico	set/2041	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	Dasa	2.792	11,8%	100%	5,3%	Típico	set/2030	IGP-DI
		FUSVE	2.105			2,8%	Típico	mar/2031	IPCA
		Vida	853			1,8%	Típico	abr/2035	IPCA
		Amil	751			1,6%	Típico	mar/2028	IGP-DI
		AM Patt	—			0,2%	Típico	Indet.	IPCA
		Mabe Café	45			0,2%	Típico	jul/2031	IPCA
		Outros	—			0,0%	Típico	Indet.	IPCA
		Vago	267			0,0%	-	-	-
GPA - Águas Claras	Brasília	GPA	2.550	2,4%	100%	2,5%	Atípico	jul/2035	IPCA
C&A	Belo Horizonte	C&A	5.006	5,8%	100%	6,4%	Típico	mai/2031	IPCA
Loja Marisa	Belo Horizonte	Marisa	2.205	2,5%	100%	2,7%	Típico	out/2040	IPCA
Loja Marisa	Diadema	Marisa	2.662	2,5%	100%	2,7%	Típico	out/2040	IPCA
Loja Marisa	Florianópolis	Marisa	1.145	0,9%	100%	1,0%	Típico	out/2040	IPCA
Loja Marisa	Rio Branco	Marisa	2.984	1,4%	100%	1,5%	Típico	nov/2040	IPCA
Loja Marisa	São Paulo	Marisa	3.264	5,3%	100%	5,8%	Típico	out/2040	IPCA
Sodimac	Ribeirão Preto	Sodimac	14.667	8,7%	100%	8,1%	Atípico	set/2045	IPCA
Total			128.753	100,0%		100,0%			

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CONCENTRAÇÃO POR LOCATÁRIO — RECEITA



CONCENTRAÇÃO POR SETOR DO LOCATÁRIO — RECEITA



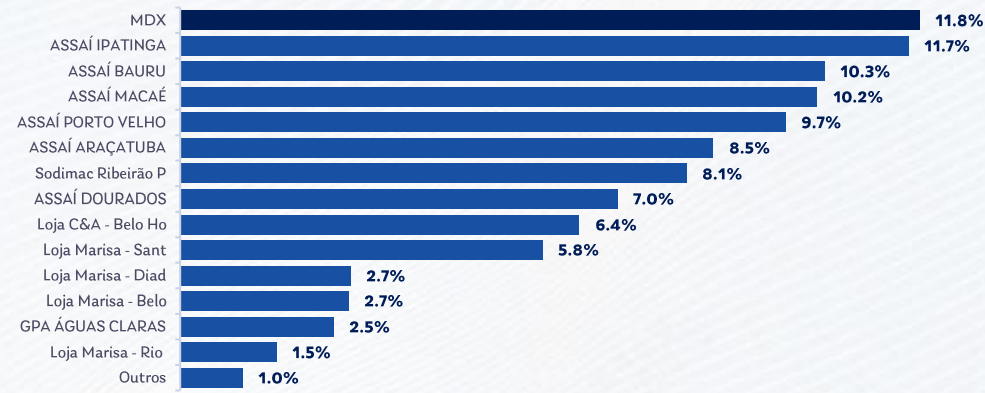
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



RECEITA CONTRATADA	LOCATÁRIOS PAGANTES	TOP 5 LOCATÁRIOS	WALUT
R\$ 5,73 mm/mês	12	91,0% da receita	13,0 anos

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

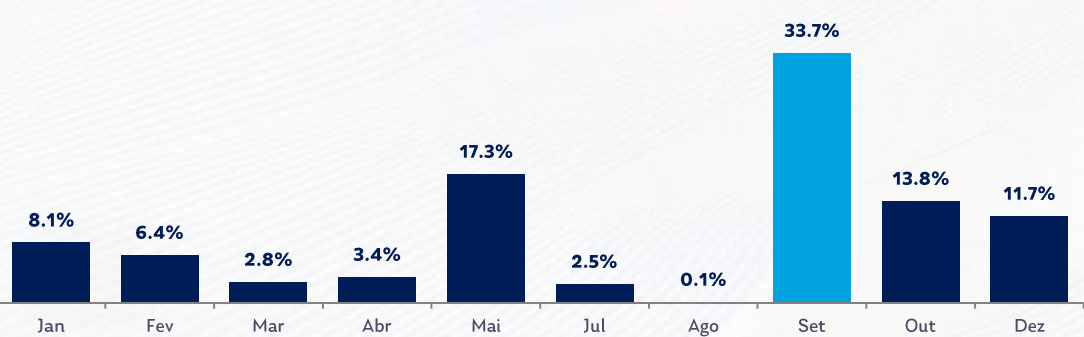
% DA RECEITA POR ATIVO



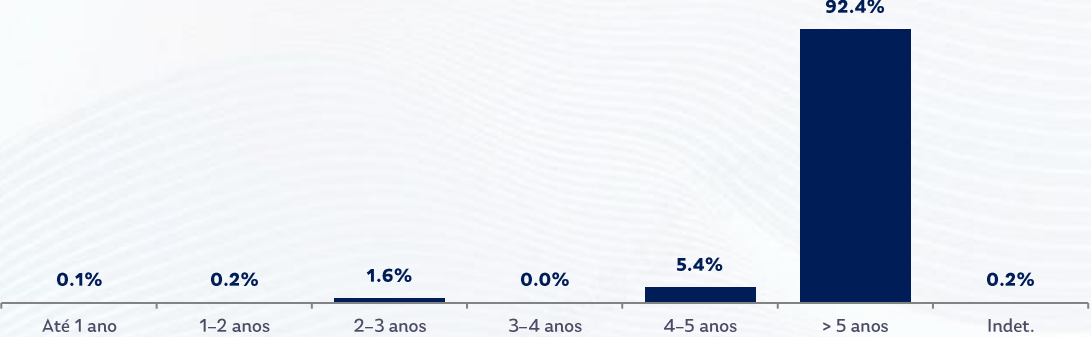
% DA RECEITA POR INDEXADOR



MÊS DE REAJUSTE — % DA RECEITA

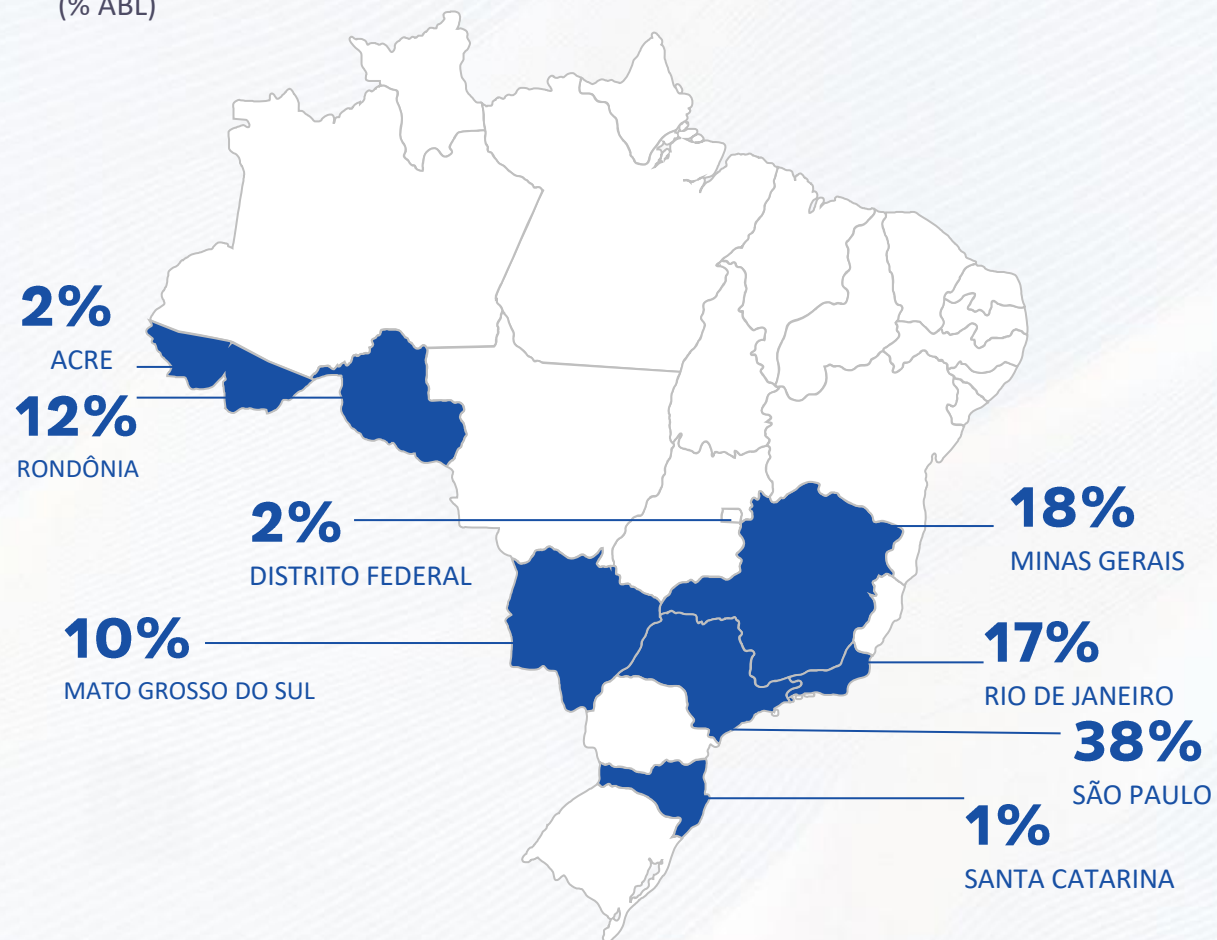


VENCIMENTO DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



VACÂNCIA & TIPOLOGIA DE CONTRATOS

Ocupação Física (%)

ABL OCUPADA **99,8%**

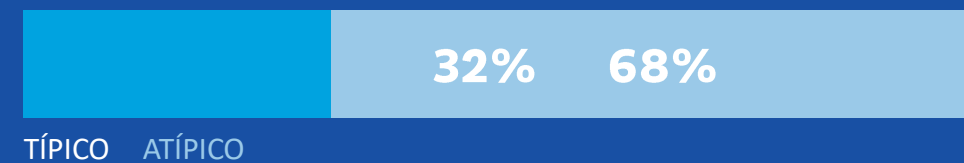
ABL VAGA: 0,2%

Ocupação Financeira (%)

RECEITA ÁREA LOCADA **99,5%**

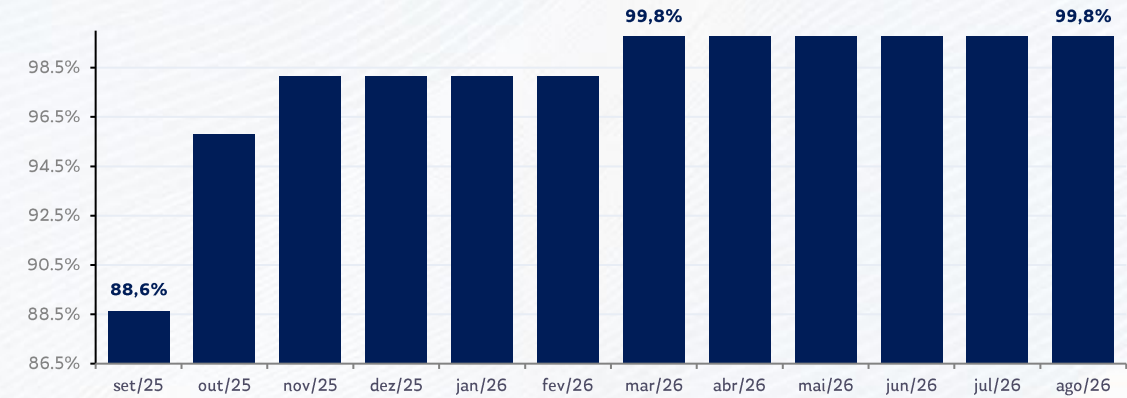
RECEITA POTENCIAL ÁREA VAGA: 0,5%

Tipologia dos Contratos (% Receita)

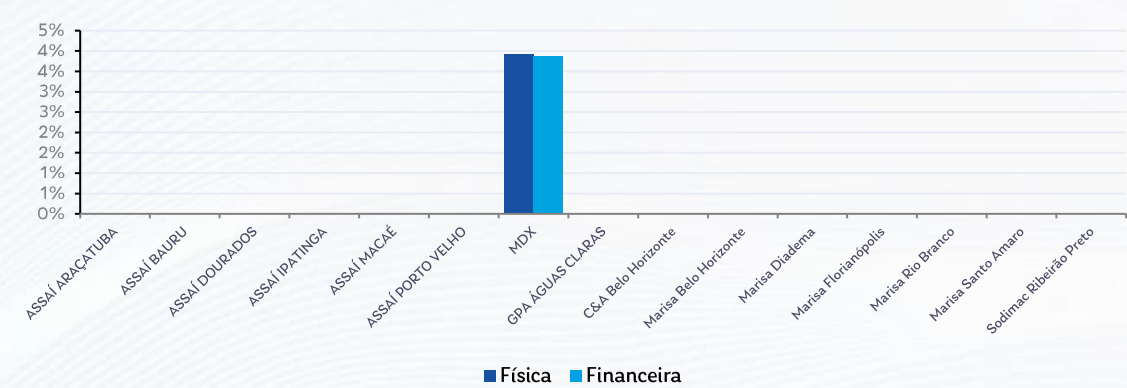


INDICADORES OPERACIONAIS — OCUPAÇÃO, VACÂNCIA E ALUGUEL

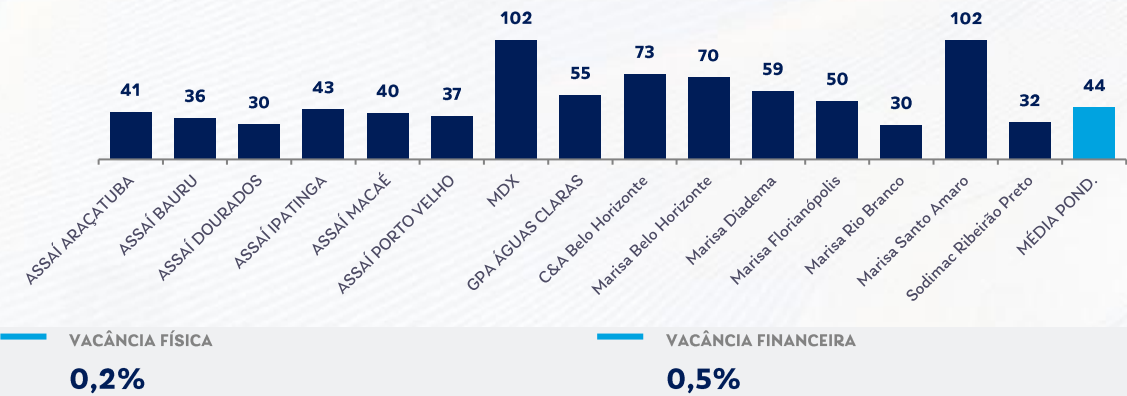
OCUPAÇÃO (%) — 12 MESES



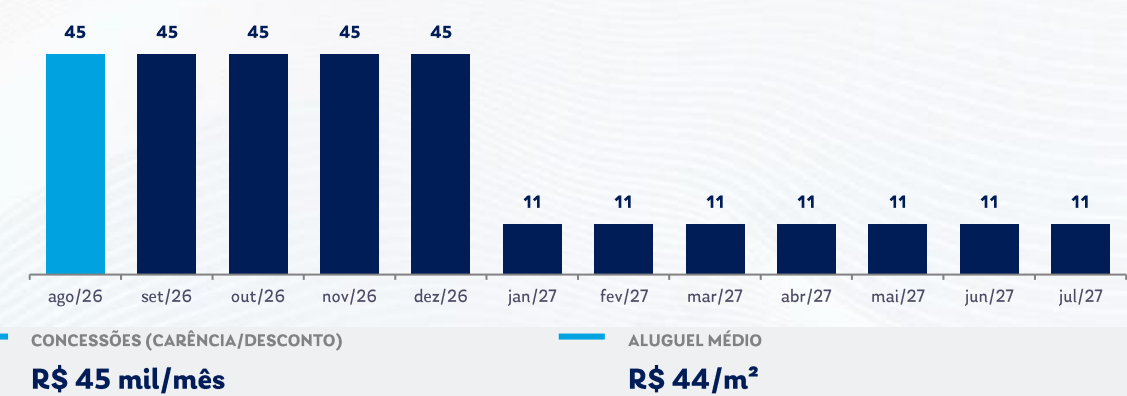
VACÂNCIA POR ATIVO (%) — FÍSICA x FINANCEIRA



ALUGUEL CONTRATADO (R\$/m²/MÊS) POR ATIVO



EXPIRAÇÃO DAS CONCESSÕES (R\$ MIL/MÊS)



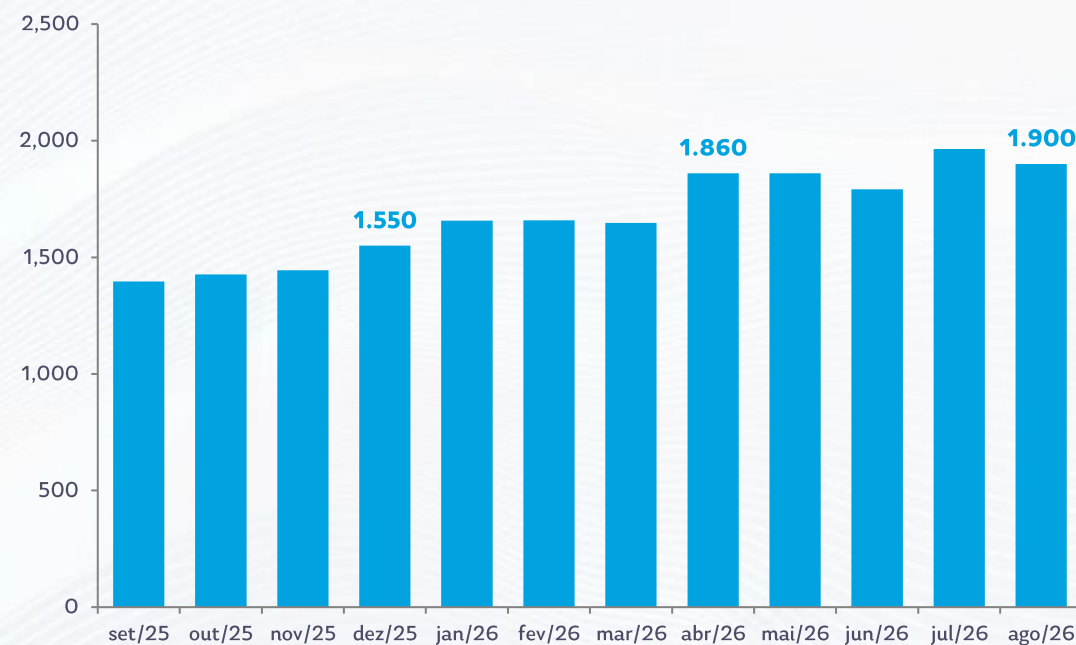
03 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



No mês de agosto de 2026, as cotas do CPUR11 fecharam em R\$ 10,74, com uma média diária de negócios de **R\$ 508.488**.

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



O Fundo encerrou agosto com 1.900 cotistas, redução de 3,3% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em Janeiro de 2020, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 73,1%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 91,4%**, versus 16,7% do IFIX e 71,7% do CDI líquido.



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPUR11 Mercado	91,4	10,2
CPUR11 Patrimonial	73,1	8,6
CDI Líquido	71,7	8,5
IMA-B	53,0	6,6
IFIX	16,7	2,3

04 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



O Fundo reconheceu, no mês de agosto de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0,10/cota**.

CPUR11	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	LTM
RECEITAS	7.046.120	6.185.126	10.564.990	8.909.896	9.917.694	9.230.120	100.240.020
Receita de Locação	5.384.622	5.505.876	5.914.131	5.624.037	5.490.613	5.631.809	66.996.511
Lucro/Prejuízo com Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento de FII	1.521.784	412.861	1.015.400	1.016.774	917.548	832.411	20.338.538
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	86.133	239.787	3.613.158	2.248.769	3.488.407	2.749.748	12.509.436
Rendimento de CRIs	-	-	-	-	-	-	-
Rendimento Caixa	53.580	26.601	22.302	20.315	21.126	16.152	395.535
DESPESAS	(1.704.752)	(1.946.196)	(1.858.266)	(2.904.598)	(2.434.747)	(2.445.334)	(25.024.202)
Taxa de Administração e Gestão	(577.847)	(581.967)	(581.042)	(574.263)	(574.113)	(588.432)	(6.936.657)
Imposto sobre ganho de capital	(8.347)	(19.062)	(7.661)	(1.102.678)	(702.862)	(553.294)	(2.477.755)
Despesas Imobiliárias	(18.376)	(146.238)	(99.144)	(41.109)	(16.562)	(28.935)	(475.385)
Despesa de Alavancagem	(1.037.499)	(1.144.568)	(1.103.832)	(1.136.667)	(1.096.152)	(1.128.696)	(13.452.323)
Outras Despesas	(62.684)	(54.360)	(66.586)	(49.882)	(45.058)	(145.977)	(1.682.083)
Resultado	5.341.368	4.238.930	8.706.725	6.005.297	7.482.948	6.784.786	75.215.818
Distribuição	6.782.574	4.001.719	6.782.574	6.782.574	6.782.574	6.782.574	78.024.450
Resultado / cota	0,08	0,06	0,13	0,09	0,11	0,10	1,13
Distribuição / cota	0,10	0,06	0,10	0,10	0,10	0,10	1,16
Resultado Acumulado / cota	-	-	-	-	0,03	0,03	

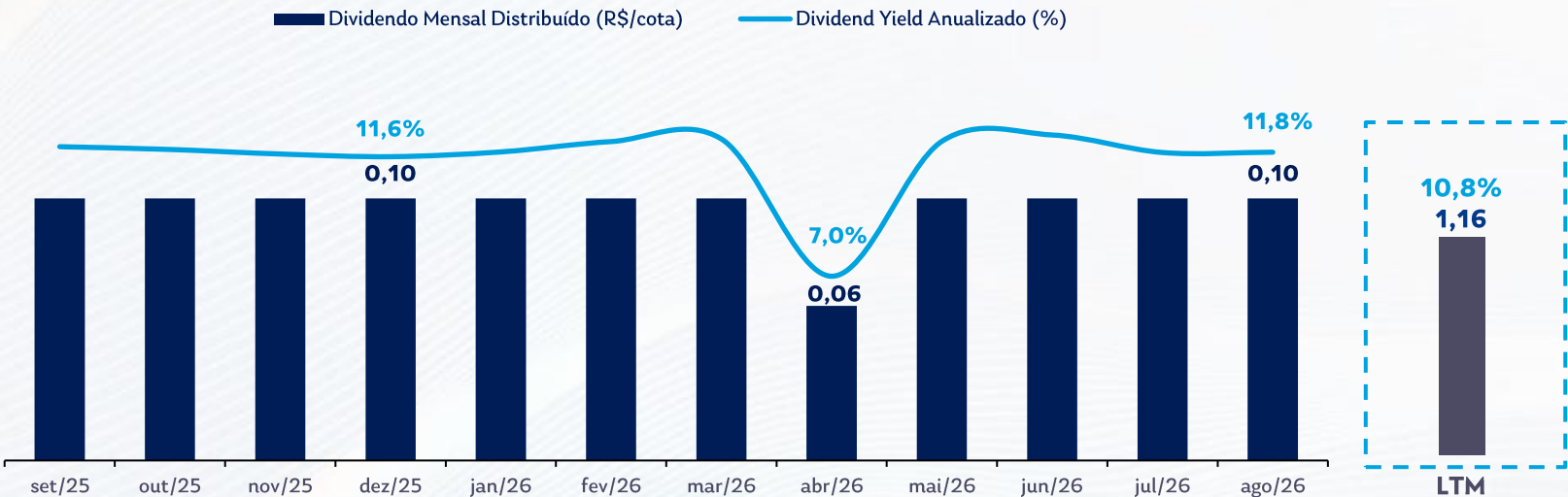
Observações: no LTM, Resultado/cota e Distribuição/cota somam cada mês na base de cotas com direito daquele mês. O Resultado Acumulado/cota é o saldo do exercício após as distribuições, dividido pelas cotas atuais, e não corresponde à diferença entre as duas linhas do LTM: o saldo zero na abertura do exercício, emissões repartem o resultado retido entre mais cotas e o rendimento pago a recibos de subscrição sai do resultado sem compor o valor por cota. Distribuição acima do resultado é paga com resultado retido em meses anteriores.

05 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



O Fundo distribuiu, no mês de agosto, **R\$ 0,10 por cota**, o equivalente a um dividend yield de **11,8% a.a.**, considerando a cota de fechamento de 31/08/2026.



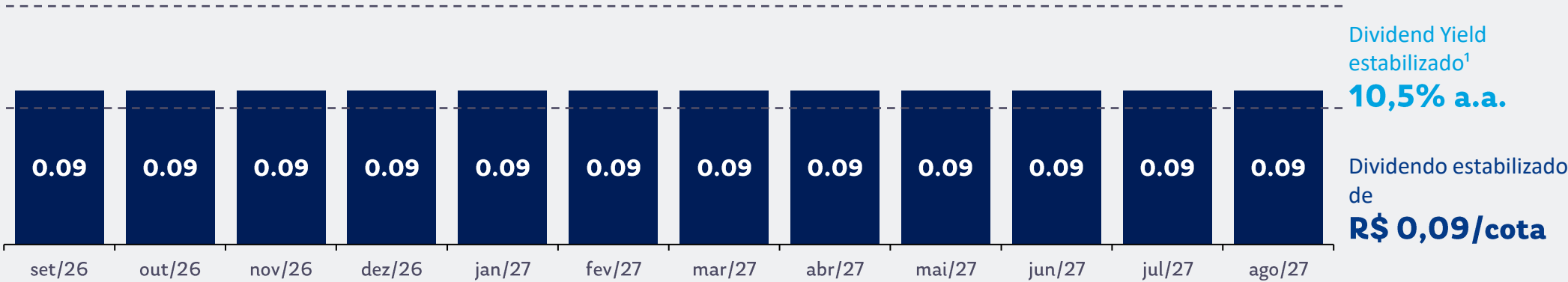
GUIDANCE



A Gestão projeta a distribuição entre **R\$ 0,08/cota** e **R\$ 0,10/cota** pelos próximos 12 meses.

Banda Superior
DY¹: 11,8% a.a.
R\$ 0,10/cota

Banda Inferior
DY¹: 9,3% a.a.
R\$ 0,08/cota

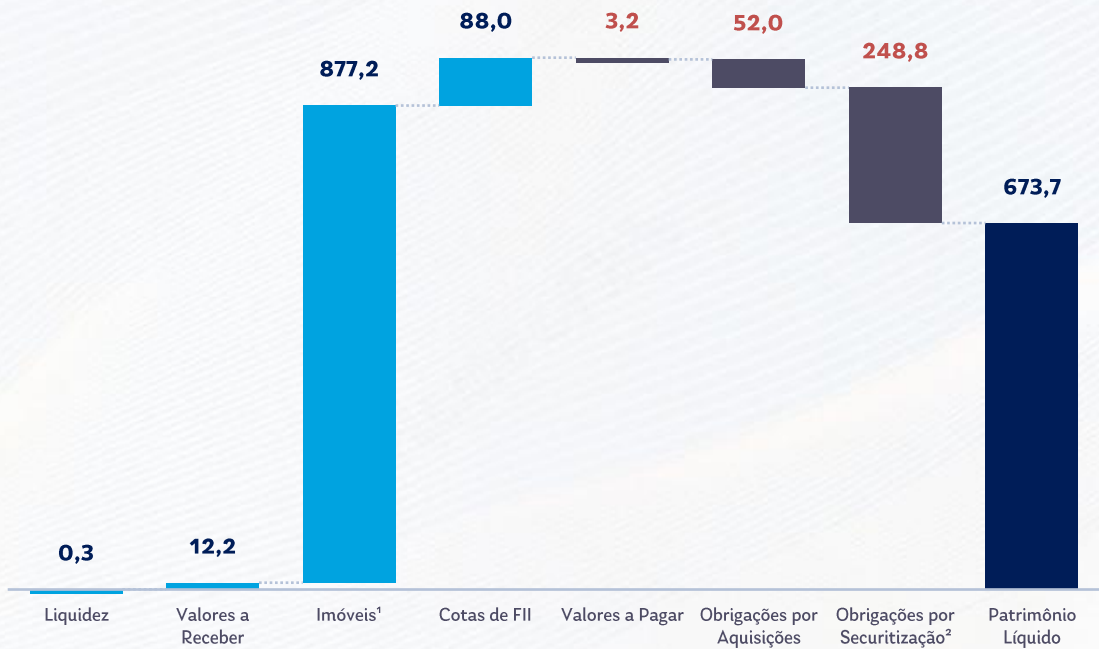


¹ Dividend Yield anualizado composto — $(1 + \text{dividendo}/\text{cota})^{12} - 1$ — com base na cota de fechamento em 31/08/2026.

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ mm

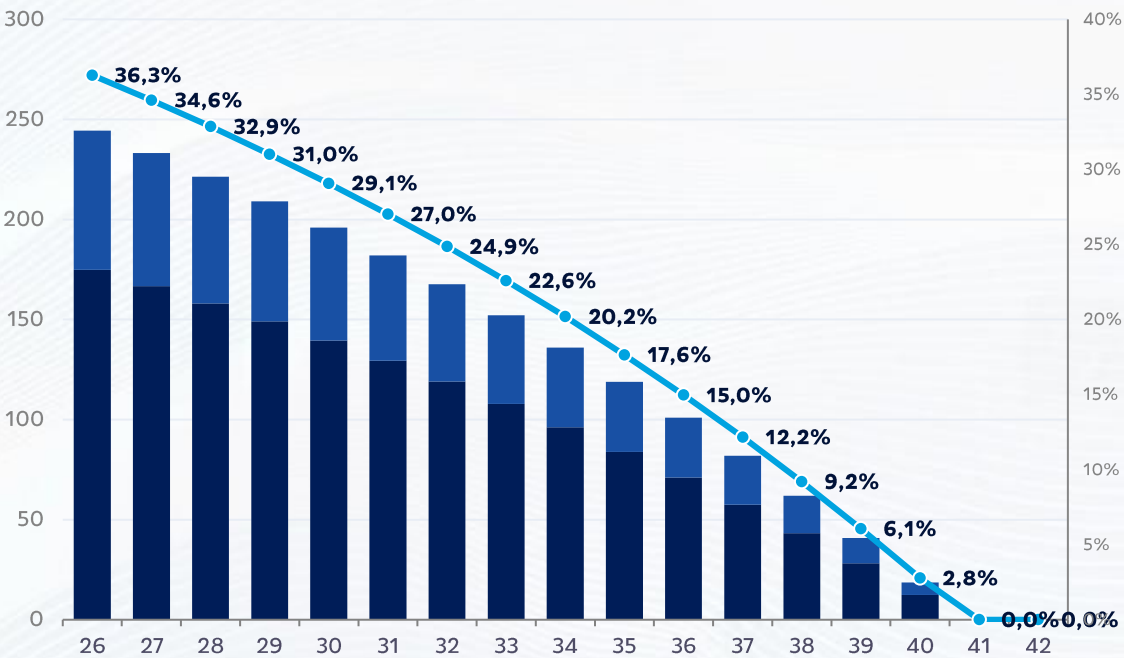


¹ Imóveis: ASSAÍ IPATINGA, ASSAÍ BAURU, ASSAÍ MACAÉ e mais 12 a laudo de avaliação de 04/2026 (informe mensal CVM). ² Saldo devedor dos CRIs emitidos, conforme informe mensal CVM.

O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 674 milhões**, aproximadamente.

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO

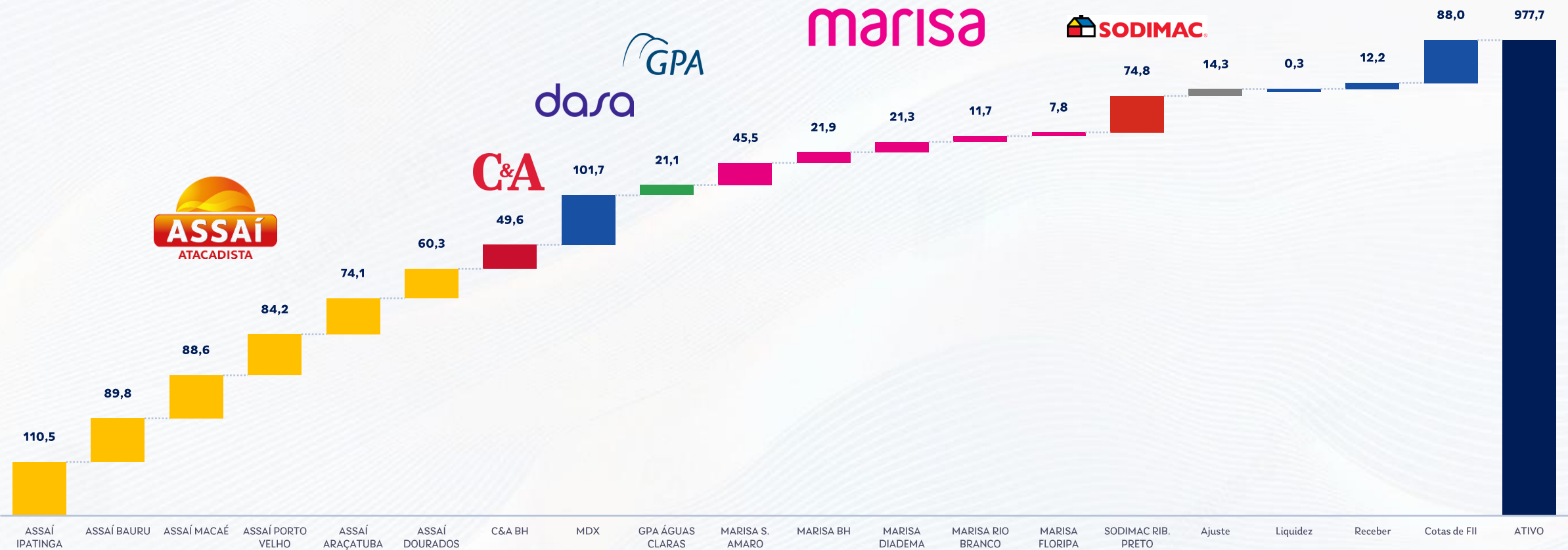
Evolução da Alavancagem do CPUR11
R\$ Milhões



CRI · R\$ mm

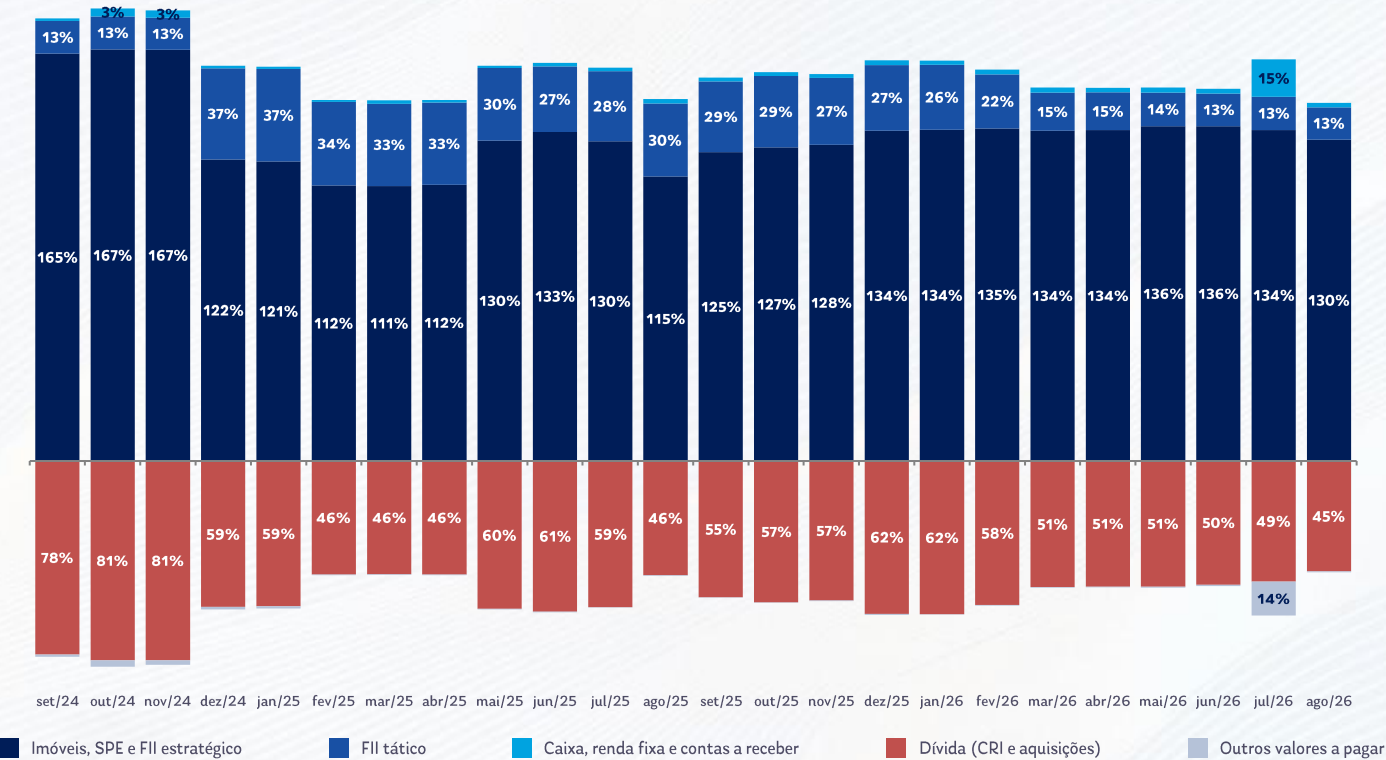
CETIP	Série	Taxa	Venc.	Saldo
21I0277341	Bari 1ª/93ª	IPCA + 5,10%	09/41	178,2
21K0665223	Bari 1ª/98ª	IPCA + 6,00%	11/41	70,6
Total				248,8

COMPOSIÇÃO DO ATIVO — QUEBRA POR IMÓVEL (R\$ MM)

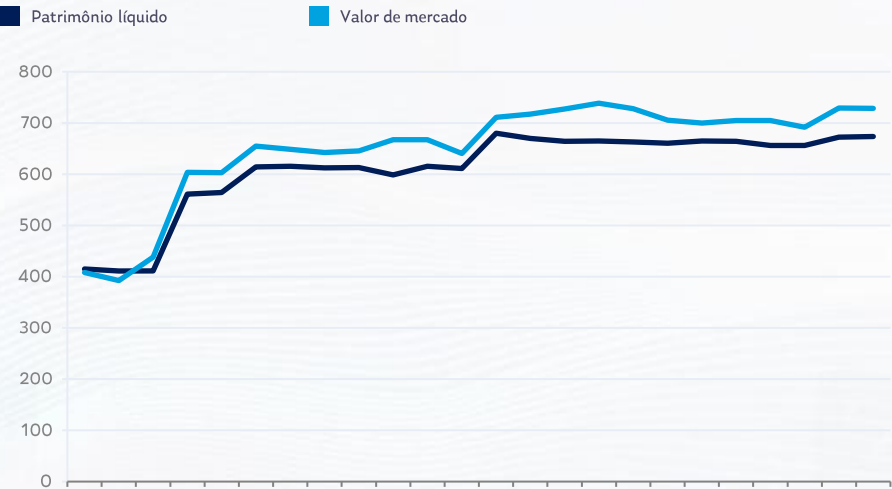


EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

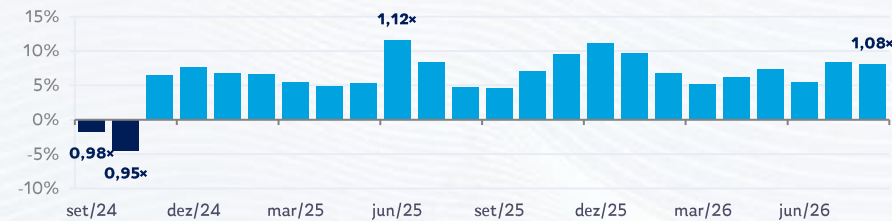
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL, 24 MESES)



PL x VALOR DE MERCADO (R\$ MM) — 24 MESES



ÁGIO/DESÁGIO



PL (AGO/26)
R\$ 673,7 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 9,93

VALOR DE MERCADO
R\$ 728,4 mm
P/VP de 1,08x

ATIVO PERFORMADO

GPA ÁGUAS CLARAS

BRASÍLIA, DF · [Quadra 206 Lote 02](#)

VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
jul/2035	IPCA	GPA
TIPICIDADE	ABL	ANO DE ENTREGA
Atípico	2.550 m²	2020

OBSERVAÇÕES

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.



ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ BAURU

BAURU, SP · [Avenida Nações Unidas, quadra 06, s/n](#)



VENCIMENTO

mai/2043

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Assaí

TIPICIDADE

Atípico

ABL

16.643 m²

ANO DE ENTREGA

2017

OBSERVAÇÕES

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.



ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ DOURADOS

DOURADOS, MS · [Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785](#)

VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
mai/2035	IPCA	Assaí
TIPICIDADE	ABL	ANO DE ENTREGA
Atípico	13.467 m²	2016

OBSERVAÇÕES

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%.



ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ PORTO VELHO

PORTO VELHO, RO - [Av. dos Imigrantes, 4045](#)

VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
set/2041	IPCA	Assaí
TIPICIDADE	ABL	ANO DE ENTREGA
Atípico	14.960 m²	2022

OBSERVAÇÕES

O Assaí Atacadista Porto Velho é a segunda unidade da rede na capital de Rondônia, inaugurada em fevereiro de 2022. A loja possui 15,9 mil m² 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.



ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ MACAÉ

MACAÉ, RJ · [Av. Lacerda Agostinho, 2175](#)

VENCIMENTO

set/2041

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Assaí

TIPICIDADE

Atípico

ABL

14.714 m²

ANO DE ENTREGA

2021

OBSERVAÇÕES

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.



ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ ARAÇATUBA

ARAÇATUBA, SP · [Av. Waldemar Alves, 230](#)

VENCIMENTO

set/2041

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Assaí

TIPICIDADE

Atípico

ABL

12.001 m²

ANO DE ENTREGA

2021

OBSERVAÇÕES

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, televendas e iniciativas sustentáveis, funcionando de segunda a sábado das 7h às 22h.



ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ IPATINGA

IPATINGA, MG · [Av. Pedro Linhares Gomes, 5765](#)

VENCIMENTO nov/2041	INDEXADOR IPCA	INQUILINO Assaí
TIPICIDADE Atípico	ABL 15.671 m²	ANO DE ENTREGA 2022

OBSERVAÇÕES

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.



ATIVO PERFORMADO

BARRA MEDICAL CENTER

RIO DE JANEIRO, RJ · [Av. das Américas, 6.205](#)

VENCIMENTO

Variado

INDEXADOR

IPCA/IGP-DI

INQUILINO

Multi inquilino

TIPICIDADE

Típico

ABL

6.814 m²

ANO DE ENTREGA

2020

OBSERVAÇÕES

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. A unidade é equipada com aparelhos de última geração e setores específicos para proporcionar um atendimento individualizado, sendo referência na área de saúde na região. 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.



ATIVO PERFORMADO

LOJA MARISA - BELO HORIZONTE

BELO HORIZONTE, MG · [Rua Carijós, 645](#)

VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
out/2040	IPCA	Marisa
TIPICIDADE	ABL	PARTICIPAÇÃO
Típico	2.205 m²	100%

OBSERVAÇÕES

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.



ATIVO PERFORMADO

LOJA MARISA - DIADEMA

DIADEMA, SP · [Avenida Pres Kennedy, 99](#)

VENCIMENTO

out/2040

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Marisa

TIPICIDADE

Típico

ABL

2.662 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OBSERVAÇÕES

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.



ATIVO PERFORMADO

LOJA MARISA - FLORIANÓPOLIS

FLORIANÓPOLIS, SC · [Praça XV de Novembro, 111](#)

VENCIMENTO

out/2040

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Marisa

TIPICIDADE

Típico

ABL

1.145 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OBSERVAÇÕES

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



ATIVO PERFORMADO

LOJA MARISA - RIO BRANCO

RIO BRANCO, AC - [Avenida Getúlio Vargas, 258](#)

VENCIMENTO

nov/2040

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Marisa

TIPICIDADE

Típico

ABL

2.984 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OBSERVAÇÕES

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.

marisa



ATIVO PERFORMADO

LOJA MARISA - SANTO AMARO

SÃO PAULO, SP · [Av. Adolfo Pinheiro, 62](#)

VENCIMENTO

out/2040

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Marisa

TIPICIDADE

Típico

ABL

3.264 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OBSERVAÇÕES

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



ATIVO PERFORMADO

Sodimac Ribeirão Preto

RIBEIRÃO PRETO, SP · [Avenida Fábio Barreto, nº 263](#)

VENCIMENTO

set/2045

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Sodimac

TIPICIDADE

Atípico

ABL

14.667 m²

ANO DE ENTREGA

2015

OBSERVAÇÕES

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 m² de área de vendas. A loja oferece serviços como instalação de pisos e revestimentos, portas e janelas, climatização, pintura, montagem de móveis, entre outros.



ATIVO PERFORMADO

LOJA C&A - BELO HORIZONTE

BELO HORIZONTE, MG · [Avenida Paraná, nº 321](#)

VENCIMENTO

mai/2031

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

C&A

TIPICIDADE

Típico

ABL

5.006 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OBSERVAÇÕES

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.



OPORTUNIDADE DE LOCAÇÃO

MDX

RIO DE JANEIRO, RJ

ÁREA DISPONÍVEL

267 m²

VALOR PEDIDO

R\$ 102/m²·mês

POTENCIAL DE RECEITA

R\$ 27 mil/mês

OCUPAÇÃO ATUAL

96,1%

INTERESSADOS EM LOCAÇÃO

imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br



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	3.081.805.084	398.543	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.184.836.179	1.419.754.663	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	673.736.464	1.900	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	631.267.660	730.633.885	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	496.222.505	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/25 >	jul/26 >	ago/26 >	jun/26 >	jul/26 >
jun/25 >	jun/26 >	jul/26 >	mar/26 >	ago/25 >
out/24 >	mai/26 >	jun/26 >	dez/25 >	ago/25 >
jun/24 >	abr/26 >	mai/26 >	set/25 >	ago/25 >
mar/24 >	mar/26 >	abr/26 >	jun/25 >	jul/25 >
jul/23 >	fev/26 >	mar/26 >	mar/25 >	jul/25 >
mai/23 >	jan/26 >	fev/26 >	dez/24 >	mai/25 >
mai/23 >	dez/25 >	jan/26 >	set/24 >	dez/24 >
mai/21 >	nov/25 >	dez/25 >	jun/24 >	out/24 >
mai/21 >	out/25 >	nov/25 >	mar/24 >	ago/24 >

10 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
Renda Urbana	Imóveis comerciais e institucionais (que não shopping centers, lajes corporativas ou logística) locados preferencialmente a inquilino único por contratos de longo prazo.
Contrato Típico	Locação regida pela Lei do Inquilinato (8.245/91) — admite ação revisional e maior flexibilidade de rescisão.
Contrato Atípico	Locação de longo prazo sem margem para revisional do aluguel (reajuste só por índice acordado); rescisão antecipada em geral exige multa equivalente ao saldo remanescente — típico de built-to-suit e sale & leaseback.
Built-to-Suit (BTS)	Imóvel construído sob medida para um locatário específico, com contrato atípico de longo prazo.
Sale & Leaseback (SLB)	Operação em que a empresa vende o imóvel ao fundo e segue como locatária via contrato atípico de longo prazo.
RMG (Renda Mínima Garantida)	Rendimento mínimo assegurado ao fundo por prazo determinado, em geral pelo vendedor ou empreendedor.
Multissetorial	Carteira diversificada em segmentos como varejo, educacional, logístico e saúde.
Aluguel Médio (R\$/m²)	Receita de aluguel contratada do fundo dividida pela ABL (locada ou total, conforme metodologia do relatório).
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.
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.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
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.
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.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
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

