



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FII
CPUR11
SETEMBRO DE 2026

 **CAPITÂNIA**
INVESTIMENTOS

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 DA NEGOCIAÇÃO jan/2020
GESTOR Capitânia HBC
EXERCÍCIO SOCIAL Junho
TAXA DE PERFORMANCE 10% do que exceder IPCA + 6%
DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO 15º dia útil do mês seguinte
QUANT. OFERTAS REALIZADAS 12 (13ª em andamento na data-base)
QUANTIDADE DE COTISTAS 2.039

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota) R\$ 10,49 Considerando a cota de fechamento de 30/09/2026	Valor Patrimonial (R\$/Cota) R\$ 9,89
Valor de Mercado R\$ 711.492.065	Patrimônio Líquido R\$ 670.979.418
Price to Book 1,06	Último rendimento (R\$/Cota) R\$ 0,10
Dividend Yield 12,06% a.a. Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 30/09/2026	

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 ATIVOS

08 INSTITUCIONAL

09 ANEXOS

10 GLOSSÁRIO

11 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO MACRO

Setembro foi de alívio para os juros brasileiros. O Copom voltou a cortar a Selic, em 0,25 p.p., e a curva de juros reais recuou: a NTN-B 2037 passou de IPCA + 7,77% para 7,54%, e os vencimentos até 2030 cederam mais de 0,5 p.p. Com isso, o IMA-B subiu 3,1% no mês e acumula 10,1% no ano, em linha com o CDI (1,08% no mês e 10,5% no ano). O Ibovespa avançou 5,0% (15,6% no ano) e o índice imobiliário da B3 (IMOB), 4,6%. O IFIX, porém, ficou para trás: recuou 0,2% no mês e acumula -0,5% em 2026, o único desses índices no negativo no ano. Na inflação, o IPCA de agosto veio em -0,32%, com 4,22% em 12 meses. A distância entre o juro real em queda e o IFIX parado é o ponto a acompanhar nos próximos meses.

O FUNDO NO MÊS

Em setembro, o CPUR11 deu início à 13ª emissão de cotas, destinada a investidores profissionais, com recursos voltados à aquisição de novos ativos compatíveis com a política de investimento do Fundo, em linha com as negociações reportadas nos últimos meses. No balanço, o Fundo reduziu a carteira de FII para R\$ 37,7 milhões e as obrigações por aquisição de imóveis para R\$ 6,3 milhões, reforçando a estratégia de redução do endividamento. O saldo das 2 séries de CRI é de R\$ 247,9 milhões, equivalente a 37,0% do PL.

Seguem os trabalhos para o fechamento da venda dos 3 ativos locados ao Assaí (Macaé, Porto Velho e Araçatuba) e para a revitalização do ativo de Ribeirão Preto. O portfólio mantém ocupação física de 99,8%, WAULT de 12,9 anos e 68,1% da receita em contratos atípicos.

Relativo à distribuição de rendimentos, o CPUR11 distribuiu, em setembro/2026, R\$ 0,100/cota, o equivalente a um dividend yield de 12,06% a.a., considerando a cota de fechamento de 30/09/2026. Nos últimos 12 meses, o Fundo distribuiu R\$ 1,159/cota, equivalente a dividend yield de 11,0% no período, e encerrou setembro com 2.039 cotistas, alta de 7,3% sobre agosto.

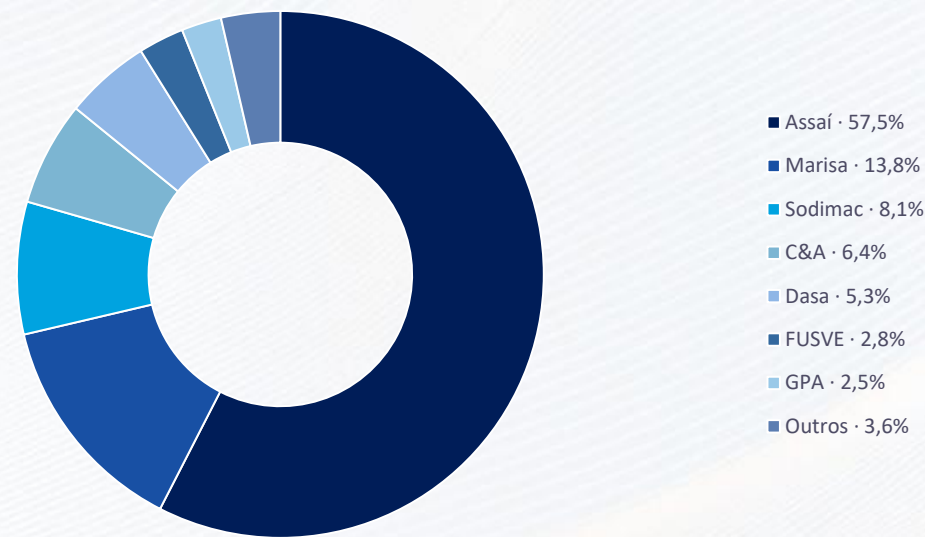
02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

O portfólio do fundo é composto por 15 imóveis. Os contratos de locação possuem prazos longos, com WAULT de 12,9 anos, com vencimento médio previsto para ago de 2039.

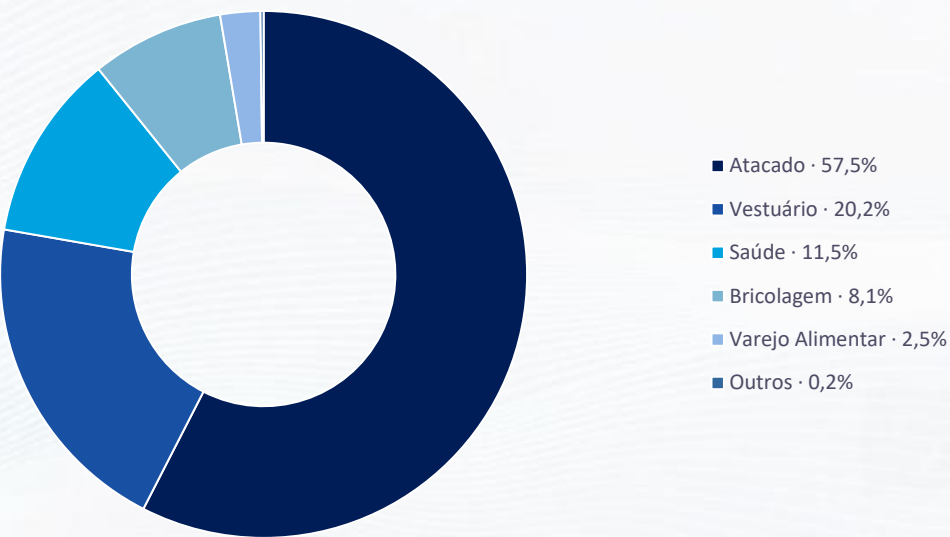
Ativo	Cidade	Locatário	ABL	% Cart. ¹	Part.	% Rec	Tipicidade	Prazo	Indexador
Assaí Araçatuba	Araçatuba	Assaí	12.001	8,6%	100%	8,6%	Atípico	set/2041	IPCA
Assaí Bauru	Bauru	Assaí	16.643	10,4%	100%	10,3%	Atípico	mai/2043	IPCA
Assaí Dourados	Dourados	Assaí	13.467	7,0%	100%	7,0%	Atípico	mai/2035	IPCA
Assaí 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
Barra Medical Center	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
		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



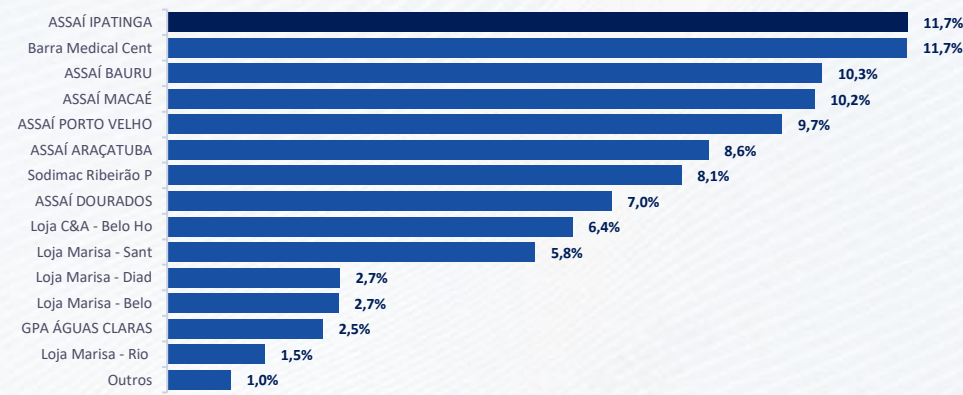
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



RECEITA CONTRATADA	LOCATÁRIOS PAGANTES	TOP 5 LOCATÁRIOS	WALUT
R\$ 5,72 mm/mês	11	91,1% da receita	12,9 anos

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

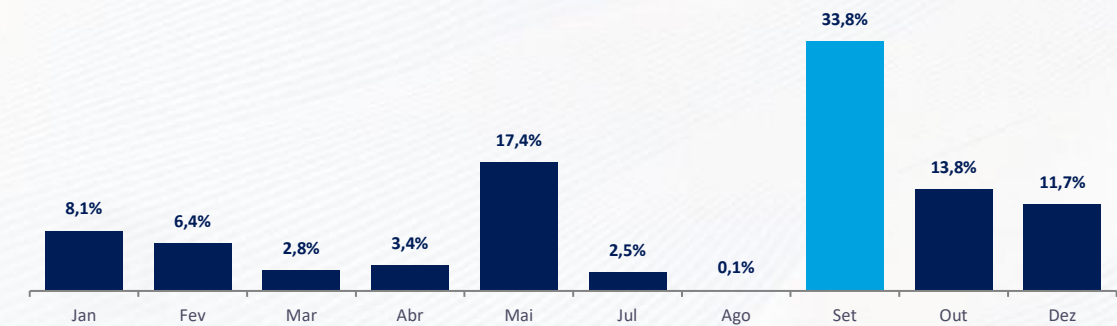
% DA RECEITA POR ATIVO



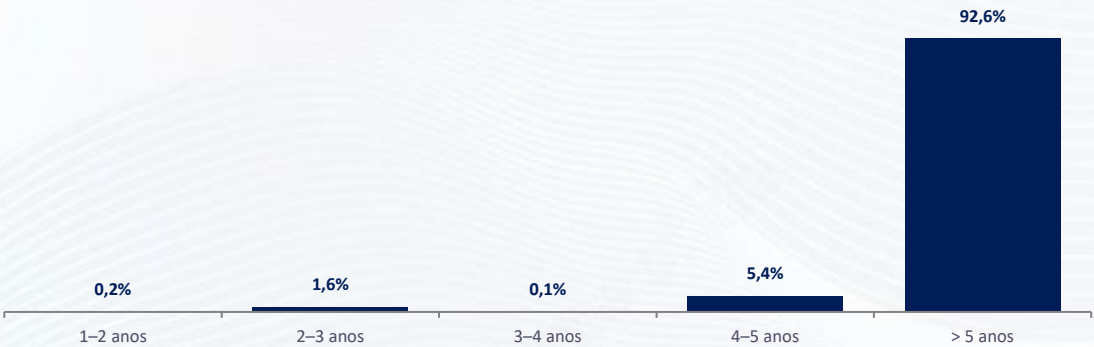
% DA RECEITA POR INDEXADOR



MÊS DE REAJUSTE — % DA RECEITA

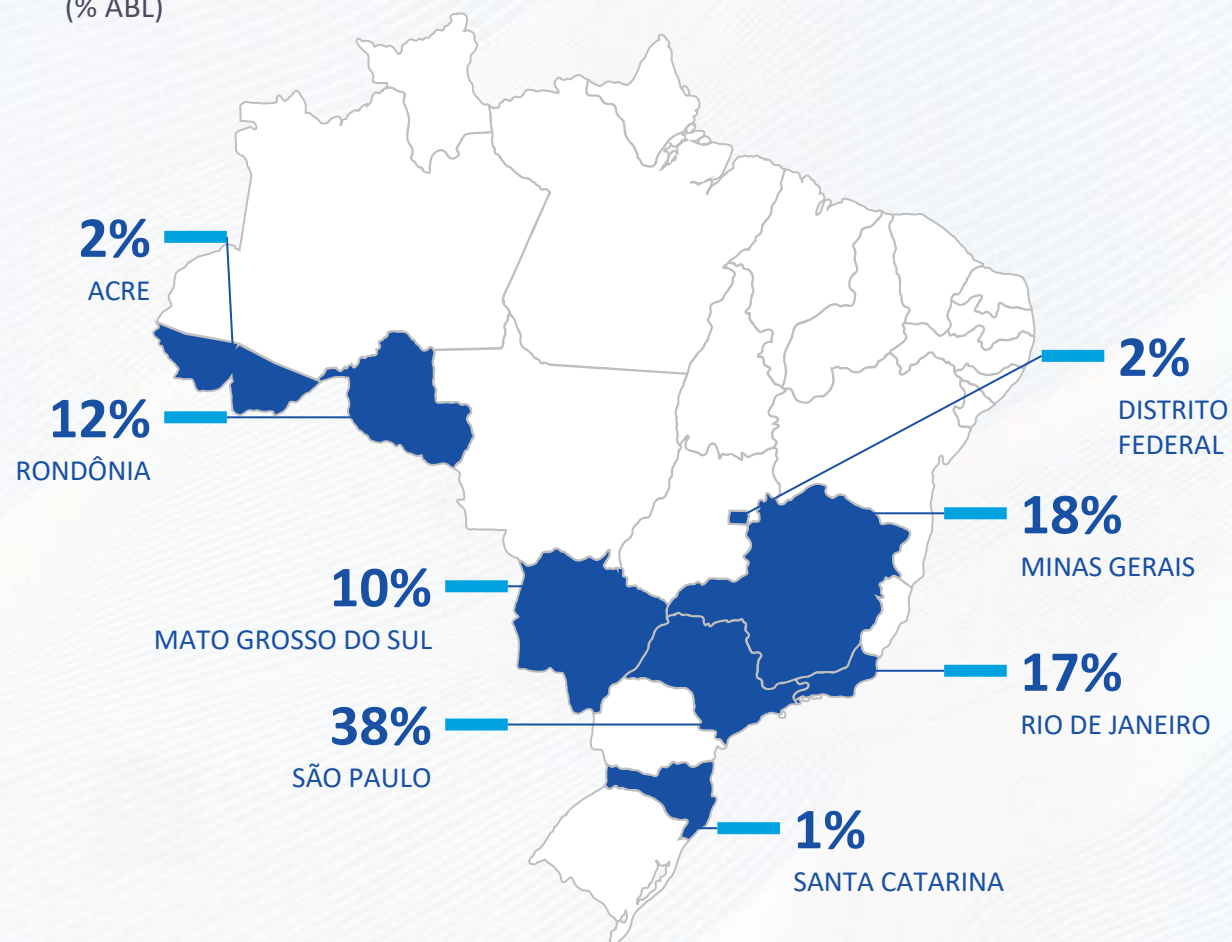


VENCIMENTO DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL)



VACÂNCIA & TIPOLOGIA DE CONTRATOS

Ocupação Física (%)

ABL OCUPADA **99,8%**

Ocupação Financeira (%)

RECEITA ÁREA LOCADA **99,5%**

RECEITA POTENCIAL ÁREA VAGA: 0,5%

Tipologia dos Contratos (% Receita)



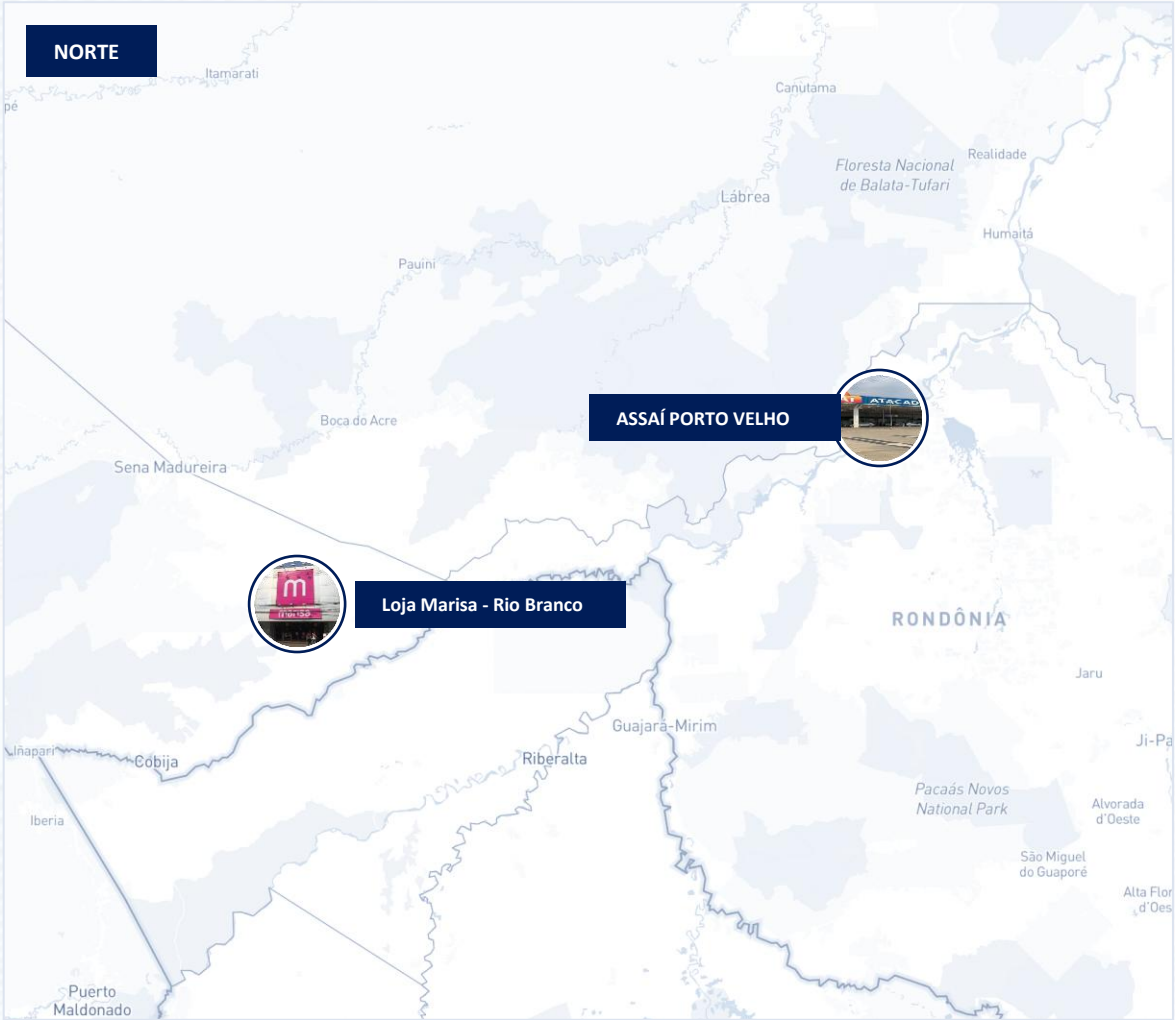
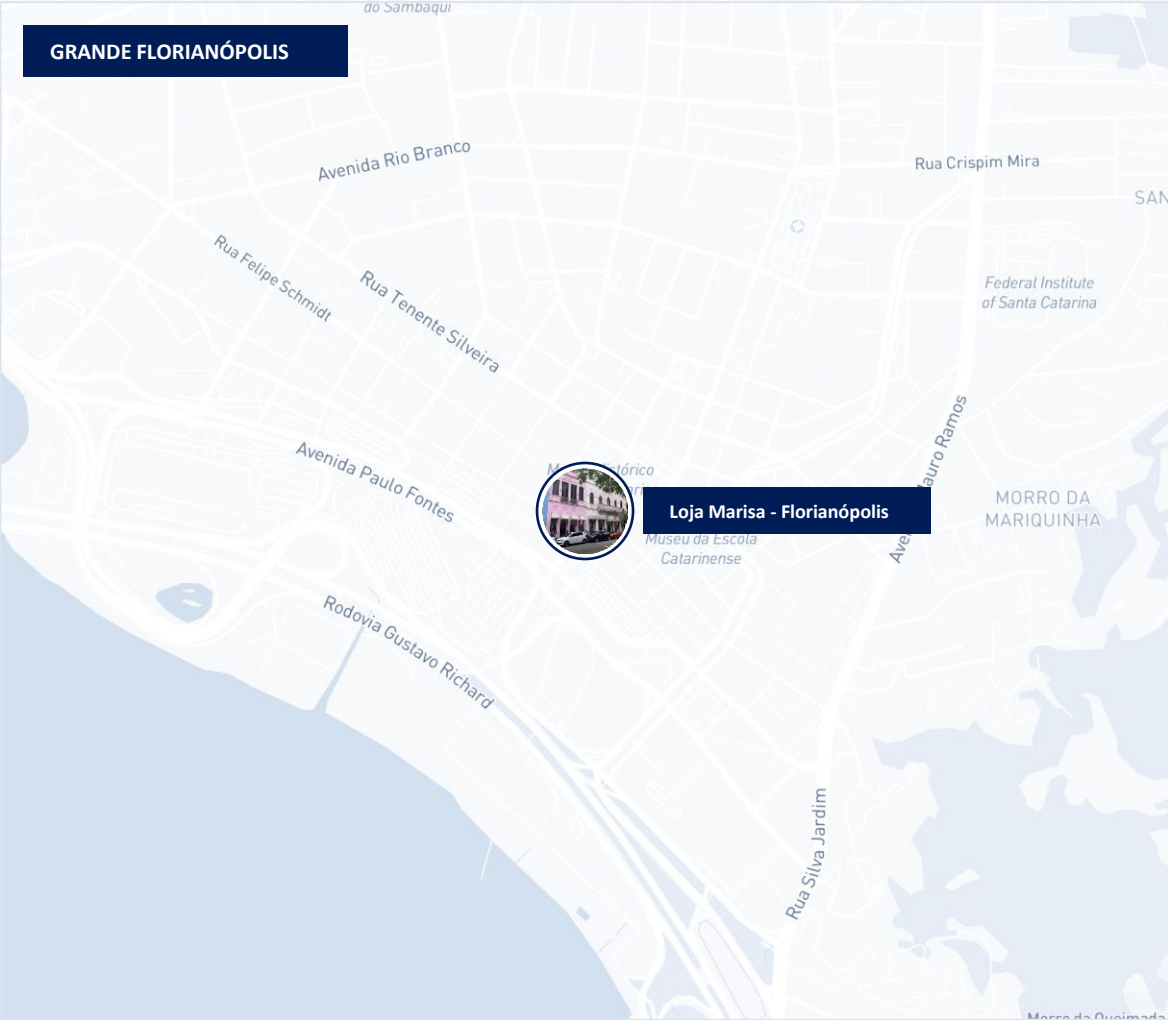
02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (1/2)



Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (2/2)

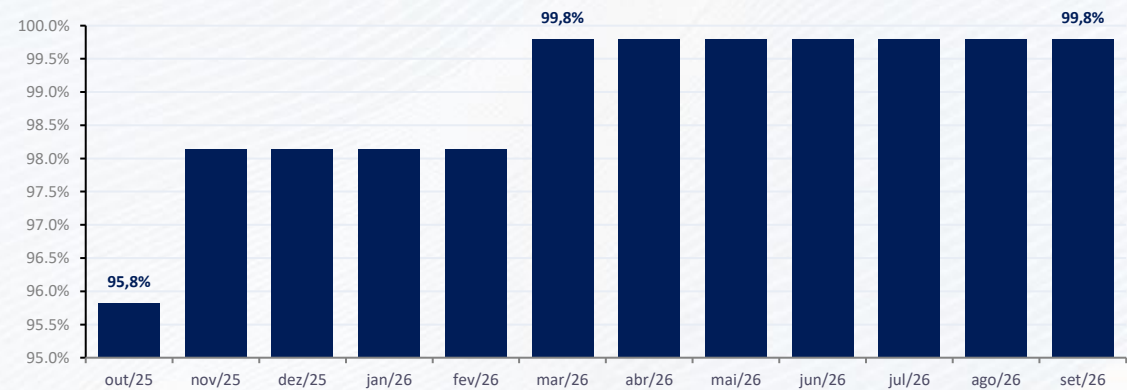


Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

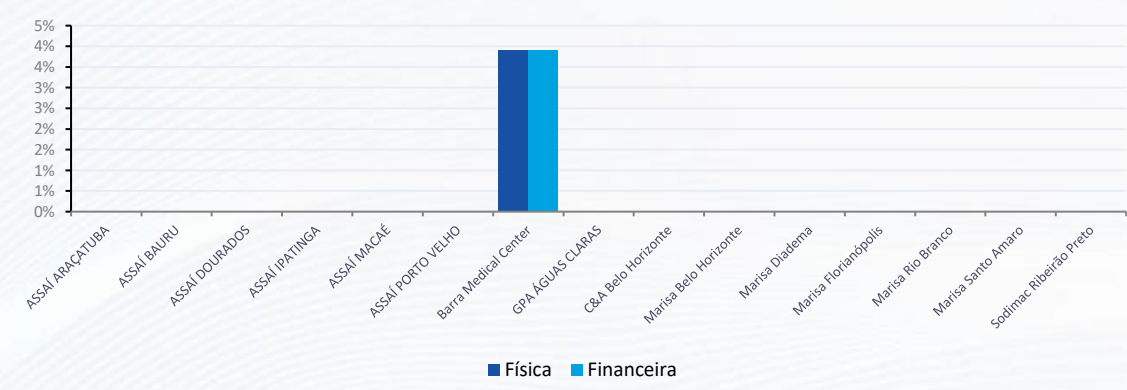
02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

INDICADORES OPERACIONAIS — OCUPAÇÃO, VACÂNCIA E ALUGUEL

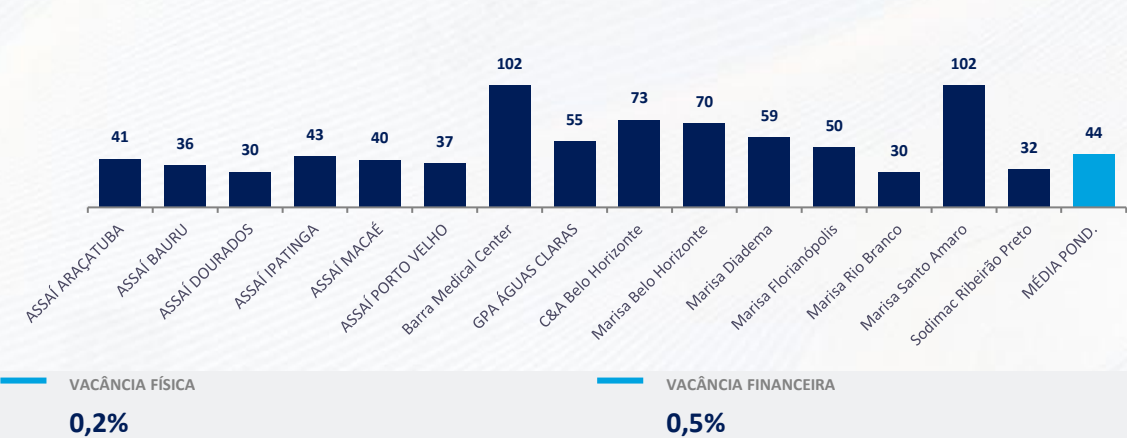
OCUPAÇÃO (%) — 12 MESES



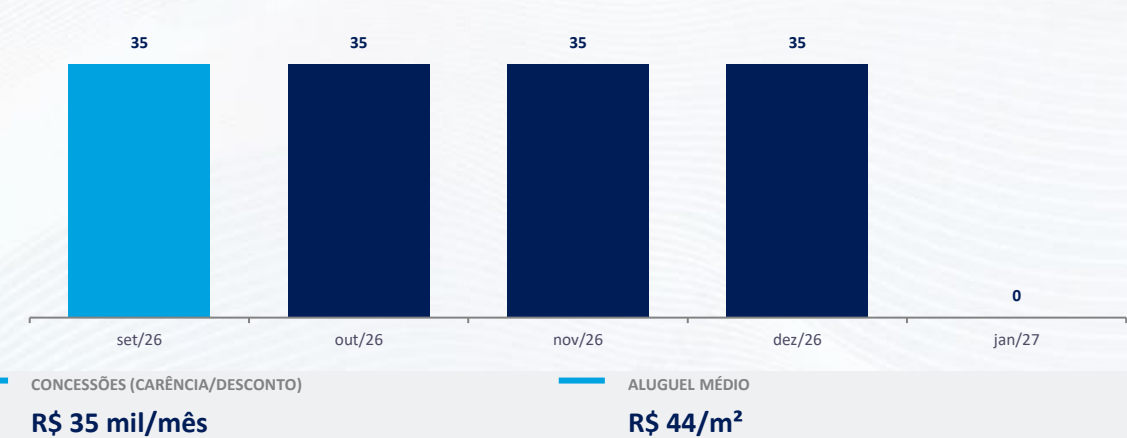
VACÂNCIA POR ATIVO (%) — FÍSICA × FINANCEIRA



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

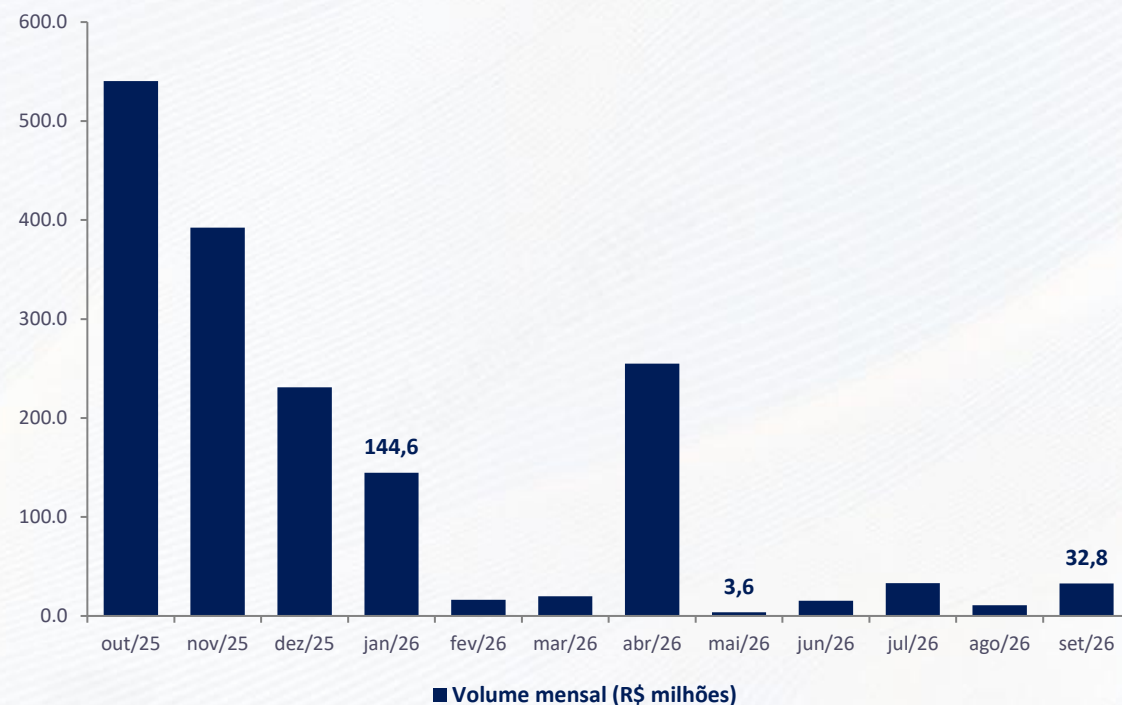


EXPIRAÇÃO DAS CONCESSÕES (R\$ MIL/MÊS)

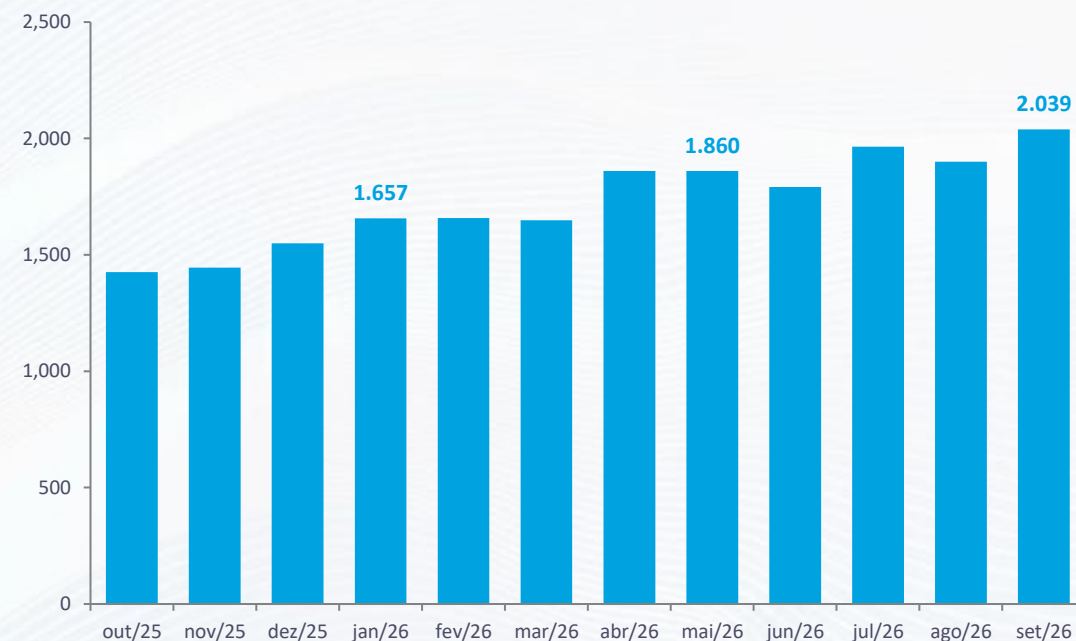


03 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



No mês de setembro de 2026, as cotas do CPUR11 fecharam em R\$ 10,49.



O Fundo encerrou setembro com 2.039 cotistas, aumento de 7,3% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em janeiro de 2020, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 74,1%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 88,7%, versus 73,3% do CDI líquido, 57,8% do IMA-B e 16,4% do IFIX.**



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CPUR11 Mercado ¹	88,7	9,9
CPUR11 Patrimonial ²	74,1	8,6
CDI Líquido ³	73,3	8,5
IMA-B	57,8	7,0
IFIX	16,4	2,3

¹ Cota a mercado ajustada por proventos: fechamento na B3 com cada provento reinvestido na própria cota na data ex.
² Cota patrimonial ajustada por proventos: valor patrimonial do informe mensal CVM com os proventos reinvestidos, composto mês a mês.
³ CDI líquido: CDI com IR de 15% (aplicações acima de 720 dias), composto.

04 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



O Fundo reconheceu, no mês de setembro de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0,0782/cota**.

CPUR11	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	Ano 2026	12M
RECEITAS	6.185.126	10.564.990	8.909.896	9.917.694	9.230.120	7.301.233	71.008.722	91.052.453
Receita de Locação	5.505.876	5.914.131	5.624.037	5.490.613	5.631.809	5.761.067	50.866.903	68.150.936
Rendimento de FII	412.861	1.015.400	1.016.774	917.548	832.411	360.067	6.245.133	8.866.523
Lucro/Prejuízo com Venda de FII	239.787	3.613.158	2.248.769	3.488.407	2.749.748	1.143.360	13.616.312	13.648.383
Rendimento Caixa	26.601	22.302	20.315	21.126	16.152	36.738	280.374	386.611
DESPESAS	(1.946.196)	(1.858.266)	(2.904.598)	(2.434.747)	(2.445.334)	(1.996.227)	(18.927.402)	(25.110.127)
Taxa de Administração e Gestão	(581.967)	(581.042)	(574.263)	(574.113)	(588.432)	(589.519)	(5.229.025)	(6.991.158)
IR sobre aplicações financeiras	(19.062)	(7.661)	(1.102.678)	(702.862)	(553.294)	(201.075)	(2.609.094)	(2.655.624)
Despesas Imobiliárias	(146.238)	(41.244)	(41.109)	(16.562)	(28.935)	(16.636)	(341.313)	(379.654)
Despesa de Alavancagem	(1.144.568)	(1.103.832)	(1.136.667)	(1.096.152)	(1.128.696)	(1.124.766)	(10.081.447)	(13.463.187)
Outras Despesas	(54.360)	(124.486)	(49.882)	(45.058)	(145.977)	(64.231)	(666.523)	(1.620.503)
Resultado	4.238.930	8.706.725	6.005.297	7.482.948	6.784.786	5.305.005	52.081.320	65.942.325
Distribuição	4.001.719	6.782.574	6.782.574	6.782.574	6.782.574	6.782.574	58.262.315	78.562.241
Resultado / cota	0,0625	0,1284	0,0885	0,1103	0,1000	0,0782	0,7679	0,9728
Distribuição / cota	0,059	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,859	1,159
Resultado Acumulado / cota	0,0056	0,0340	0,0225	0,0334	0,0334	0,0116		

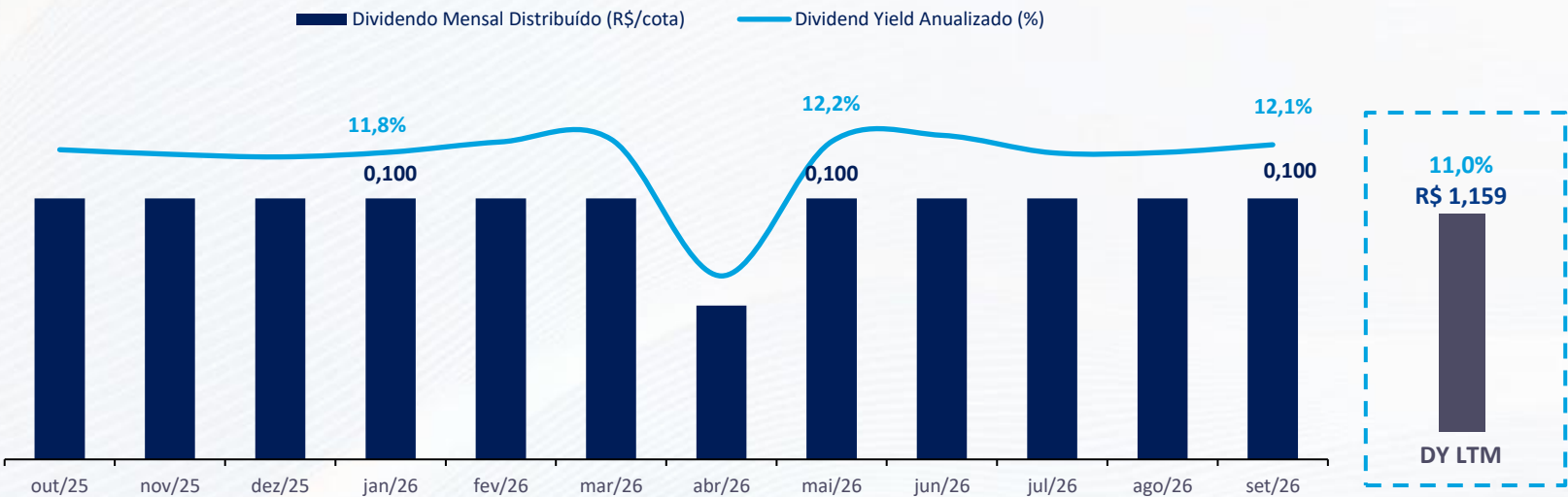
05 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



O Fundo distribuiu, no mês de setembro, **R\$ 0,100 por cota**, o equivalente a um dividend yield de **12,1% a.a.**, considerando a cota de fechamento de 30/09/2026.

Total distribuído na competência: R\$ 6,8 milhões às 67.825.745 cotas CPUR11 (pagos em 22/10/2026). Em 12 meses: R\$ 1,159 por cota (DY LTM de 11,0%).



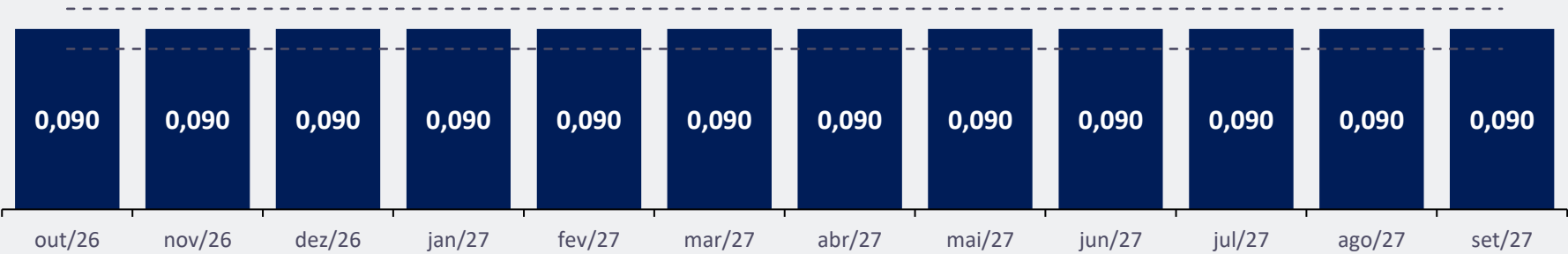
GUIDANCE



A Gestão projeta a distribuição entre **R\$ 0,080/cota** e **R\$ 0,100/cota** pelos próximos 12 meses.

Banda Superior
DY¹: 12,1% a.a.
R\$ 0,100/cota

Banda Inferior
DY¹: 9,5% a.a.
R\$ 0,080/cota

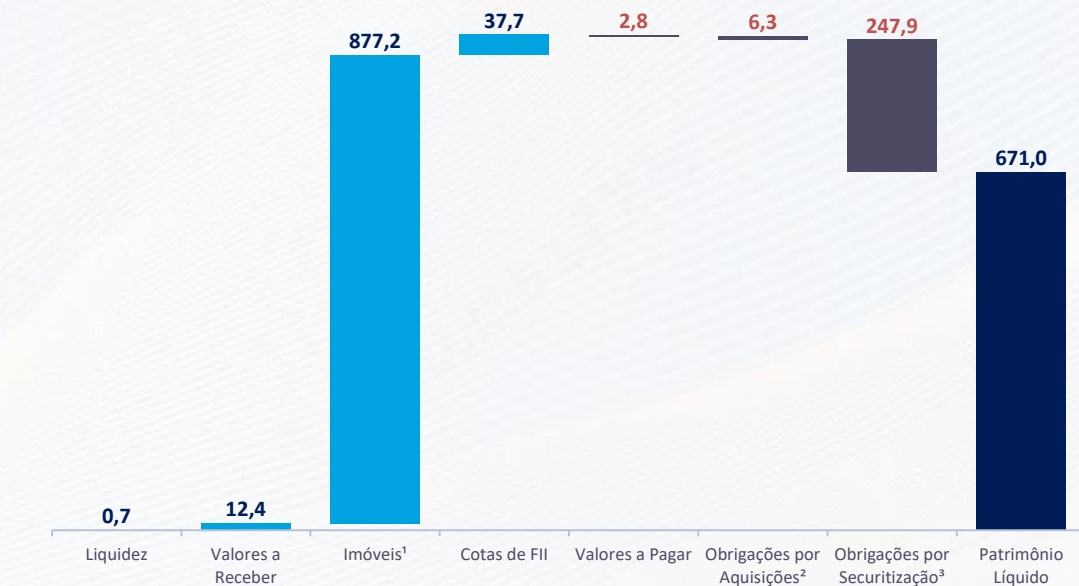


¹ Dividend Yield anualizado composto, pela cota de fechamento de 30/09/2026.

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ mm

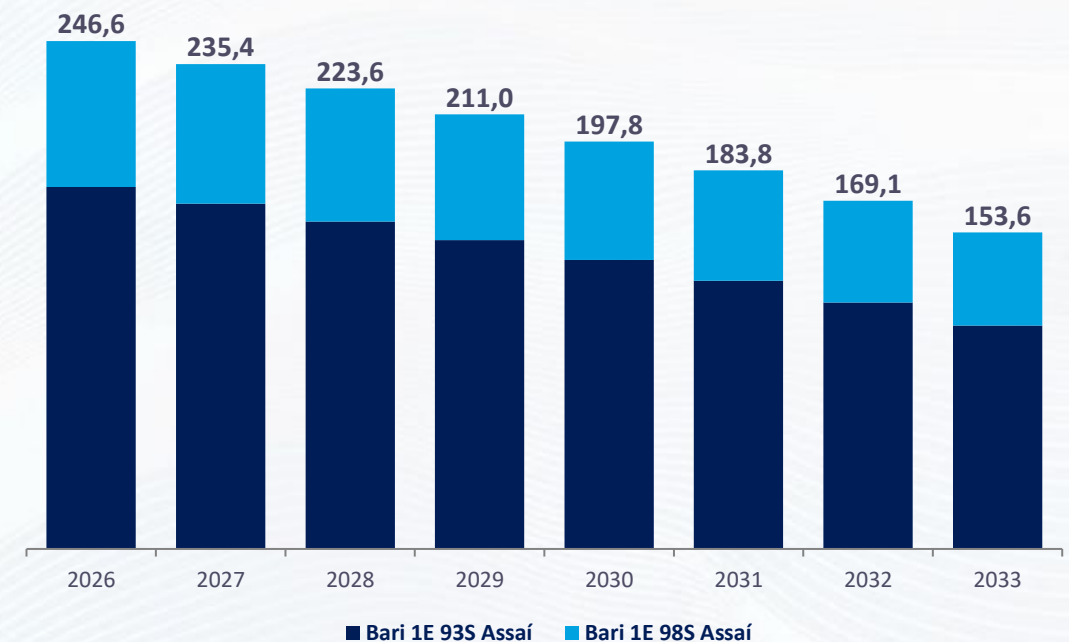


¹ Imóveis para renda: 15 imóveis a laudo de avaliação de 04/2026 (informe mensal CVM). ² Parcelas a pagar da aquisição de Loja Marisa - Diadema. ³ Saldo devedor dos CRIs (informe mensal CVM).

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO

Evolução da Alavancagem do CPUR11

R\$ milhões · saldo projetado em 31/12 de cada ano

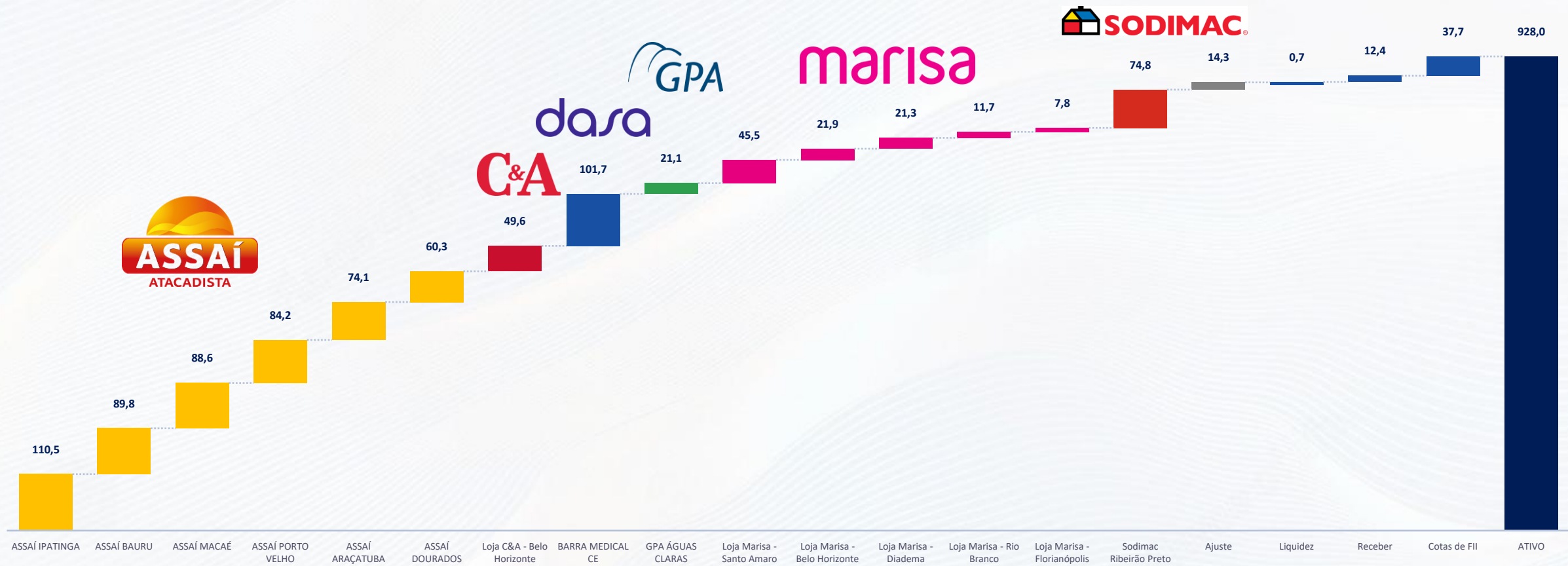


O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 671 milhões**, aproximadamente.



A alavancagem segue **estável em 37,0% do PL** — R\$ 247,9 milhões em 30/09/2026, em 2 séries de CRI.

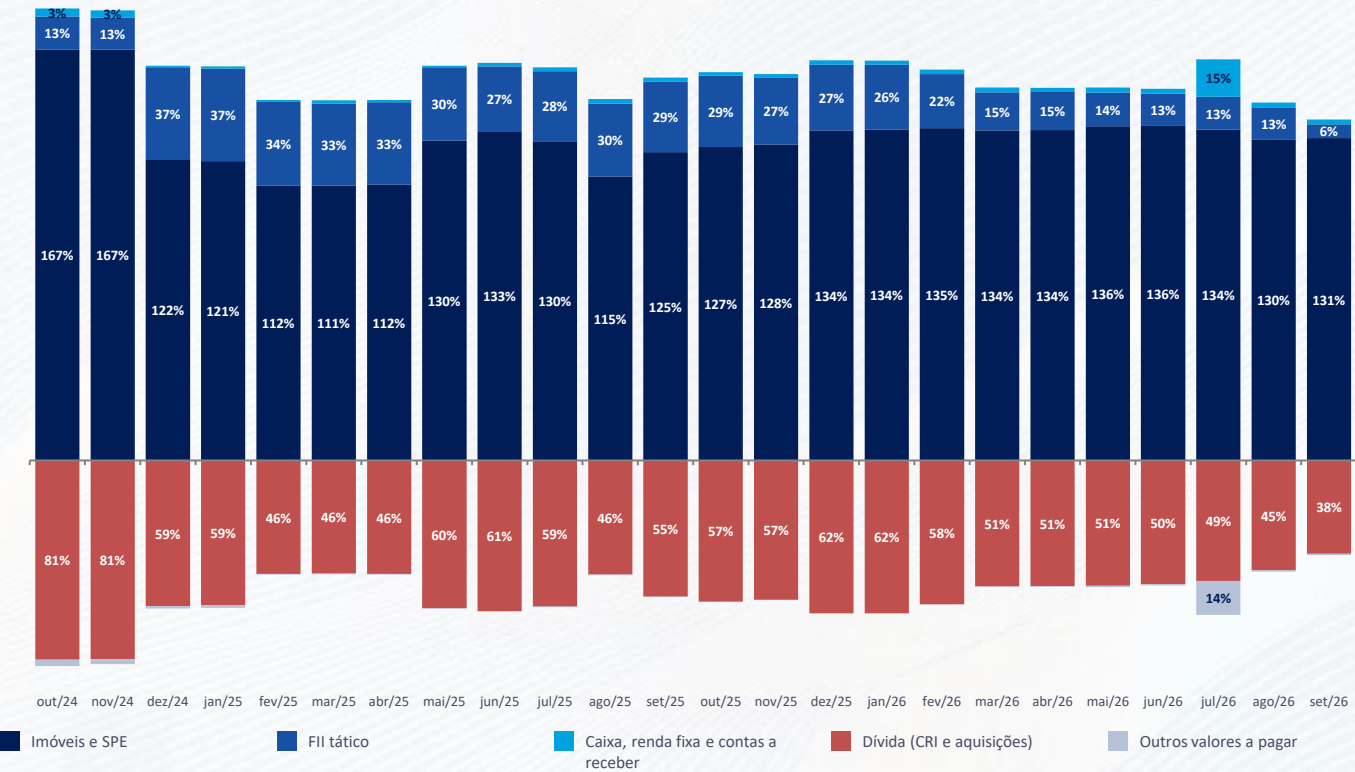
COMPOSIÇÃO DO ATIVO — QUEBRA POR IMÓVEL (R\$ MM)



Ajuste = imóveis no informe mensal CVM (R\$ 877,2 mm) – soma dos laudos (data-base 30/04/2026) na participação do Fundo (R\$ 862,9 mm).

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

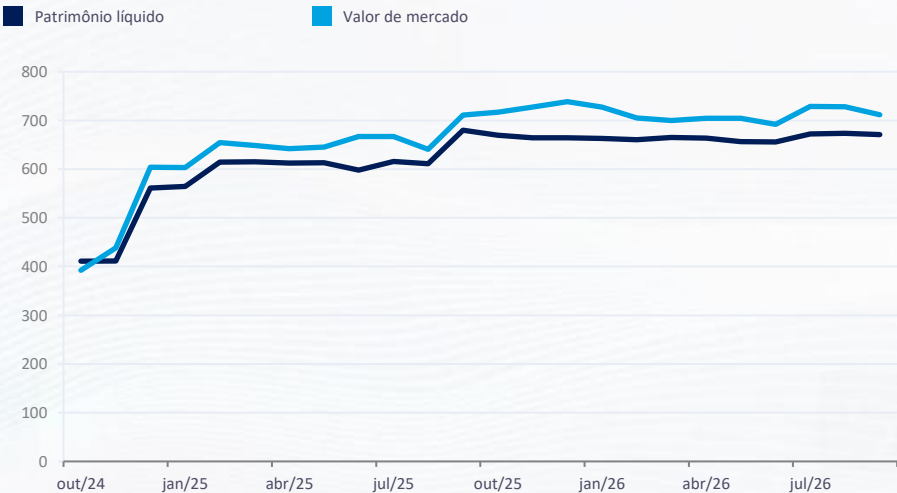
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



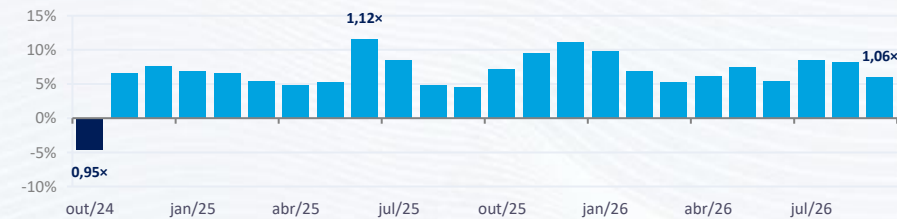
PL (SET/26)
R\$ 671,0 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 9,89

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



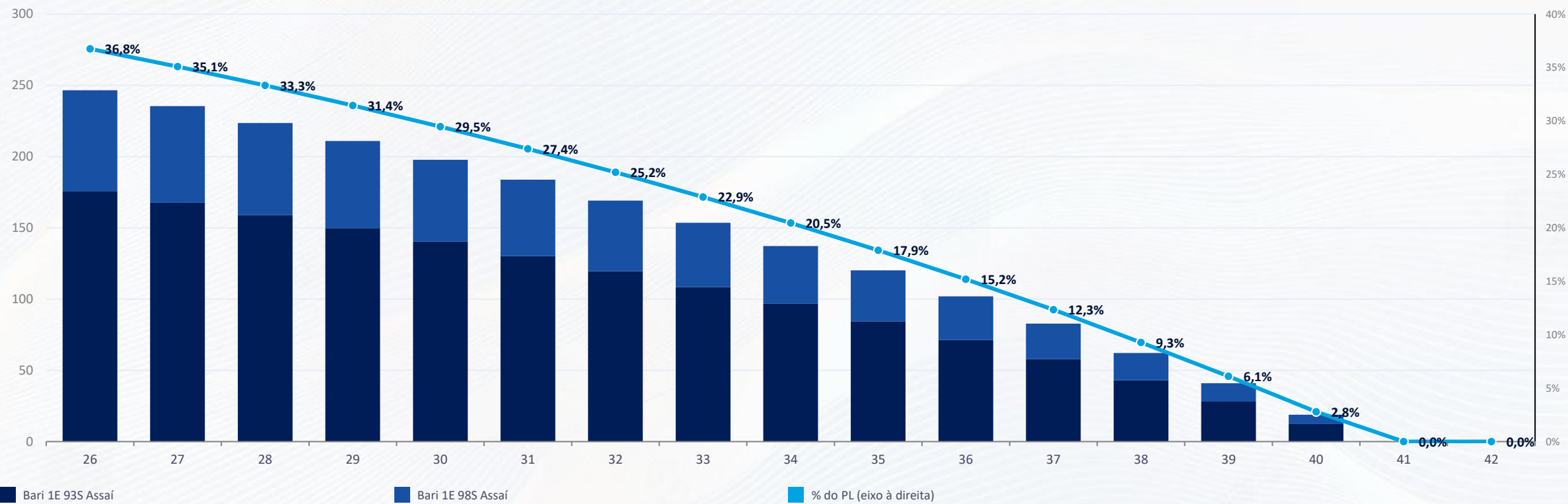
ÁGIO/DESÁGIO



VALOR DE MERCADO
R\$ 711,5 mm
P/VP de 1,06x

EVOLUÇÃO DA ALAVANCAGEM

R\$ milhões · saldo projetado em 31/12 de cada ano



07 ATIVOS

ATIVO PERFORMADO

GPA ÁGUAS CLARAS



ABL

2.550 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

jul/2035

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

GPA

TIPICIDADE

Atípico

ANO DE ENTREGA

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.



BRASÍLIA, DF

Quadra 206 Lote 02

ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ BAURU



ABL

16.643 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

mai/2043

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Assaí

TIPICIDADE

Atípico

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.

BAURU, SP

Avenida Nações Unidas, quadra 06, s/n

ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ DOURADOS



ABL

13.467 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

mai/2035

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Assaí

TIPICIDADE

Atípico

ANO DE ENTREGA

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%.



DOURADOS, MS

Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785

ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ PORTO VELHO



ABL

14.960 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

set/2041

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Assaí

TIPICIDADE

Atípico

ANO DE ENTREGA

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.



PORTO VELHO, RO

Av. dos Imigrantes, 4045

ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ MACAÉ



ABL

14.714 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

set/2041

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Assaí

TIPICIDADE

Atípico

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.



MACAÉ, RJ

Av. Lacerda Agostinho, 2175

ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ ARAÇATUBA



ABL

12.001 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

set/2041

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Assaí

TIPICIDADE

Atípico

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.

ARAÇATUBA, SP

Av. Waldemar Alves, 230

ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ IPATINGA



ABL

15.671 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

nov/2041

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Assaí

TIPICIDADE

Atípico

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.



IPATINGA, MG

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

ATIVO PERFORMADO

BARRA MEDICAL CENTER



ABL

6.814 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

OCUPAÇÃO (MÊS)

96,1%

WALUT

4,5 anos

INDEXADOR

IPCA/IGP-DI

TIPICIDADE

Típico

ANO DE ENTREGA

2020

PRINCIPAIS LOCATÁRIOS

Amil

Dasa

FUSVE

Mabe Café

Vida

Outros



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.



RIO DE JANEIRO, RJ

Av. das Américas, 6.205

ATIVO PERFORMADO

Loja Marisa - Belo Horizonte

marisa

ABL

2.205 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

out/2040

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Marisa

TIPICIDADE

Típico

GERADOR

Não



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.



BELO HORIZONTE, MG

Rua Carijós, 645

ATIVO PERFORMADO

Loja Marisa - Diadema

marisa

ABL

2.662 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

out/2040

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Marisa

TIPICIDADE

Típico

GERADOR

Sim



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.



DIADEMA, SP

Avenida Presidente Kennedy, 99

ATIVO PERFORMADO

Loja Marisa - Florianópolis

marisa

ABL

1.145 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

out/2040

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Marisa

TIPICIDADE

Típico

GERADOR

Não



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.



FLORIANÓPOLIS, SC

Praça XV de Novembro, 111

ATIVO PERFORMADO

Loja Marisa - Rio Branco



ABL	PARTICIPAÇÃO	VENCIMENTO
2.984 m²	100%	nov/2040

INDEXADOR	INQUILINO	TIPICIDADE	GERADOR
IPCA	Marisa	Típico	Sim



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.



RIO BRANCO, AC

Avenida Getúlio Vargas, 258

ATIVO PERFORMADO

Loja Marisa - Santo Amaro

marisa

ABL

3.264 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

out/2040

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Marisa

TIPICIDADE

Típico



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.

SÃO PAULO, SP

Av. Adolfo Pinheiro, 62

ATIVO PERFORMADO

Sodimac Ribeirão Preto



ABL

14.667 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

set/2045

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

Sodimac

TIPICIDADE

Atípico

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.



RIBEIRÃO PRETO, SP

Avenida Fábio Barreto, nº 263

ATIVO PERFORMADO

Loja C&A - Belo Horizonte

C&A

ABL

5.006 m²

PARTICIPAÇÃO

100%

VENCIMENTO

mai/2031

INDEXADOR

IPCA

INQUILINO

C&A

TIPICIDADE

Típico

GERADOR

Sim



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.



BELO HORIZONTE, MG

Avenida Paraná, nº 321

OPORTUNIDADE DE LOCAÇÃO

Barra Medical Center

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.	2.737.178.697	3.037.334.444	397.804	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.208.237.310	1.405.890.292	39.675	Clique aqui
GSFI11 General Shopping & Outlets do Brasil FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets desenvolvidos pela General Shopping e Outlets do Brasil.	1.124.447.992	1.239.151.725	6.815	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.	711.492.065	670.979.418	2.039	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	653.152.238	496.458.204	135	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	647.735.512	703.109.091	119	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	619.913.250	600.699.629	5.916	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.	473.009.611	466.328.629	210	Clique aqui
AJFI11 AJ Malls FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	279.095.617	351.061.082	9.002	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.	229.472.000	210.241.014	78	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	207.900.000	188.497.113	101	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.	83.392.194	83.392.194	2.393	Clique aqui
SHOP11 FII Multi Shoppings	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	75.109.899	75.109.899	93	Clique aqui

09 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

REGULAMENTO	REL. GERENCIAL	INFORME MENSAL	INF. TRIMESTRAL	FATOS RELEVANTES
jun/25 >	ago/26 >	set/26 >	jun/26 >	set/26 >
jun/25 >	jul/26 >	ago/26 >	mar/26 >	jul/26 >
out/24 >	jun/26 >	jul/26 >	dez/25 >	ago/25 >
jun/24 >	mai/26 >	jun/26 >	set/25 >	ago/25 >
mar/24 >	abr/26 >	mai/26 >	jun/25 >	ago/25 >
jul/23 >	mar/26 >	abr/26 >	mar/25 >	jul/25 >
mai/23 >	fev/26 >	mar/26 >	dez/24 >	jul/25 >
mai/23 >	jan/26 >	fev/26 >	set/24 >	mai/25 >
mai/21 >	dez/25 >	jan/26 >	jun/24 >	dez/24 >
mai/21 >	nov/25 >	dez/25 >	mar/24 >	out/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.
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.
Patrimônio Líquido (PL)	Soma dos ativos do fundo deduzidas as obrigações, conforme informe mensal à CVM.
Dividend Yield (Cota de Mercado)	Rendimento do mês dividido pela cota de fechamento do mês (DY mensal). DY anualizado composto = $(1 + \text{DY mensal})^{12} - 1$. DY LTM = rendimentos dos últimos 12 meses ÷ cota de fechamento do mês.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).
Rendimento / Provento	Valor distribuído por cota aos cotistas, isento de IR para pessoa física nas condições da legislação vigente.
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.
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.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários — título de dívida lastreado em fluxos imobiliários (aluguéis ou vendas).
ABL	Área Bruta Locável — área total (m²) de um imóvel disponível para locação.
ABL Própria	ABL dos imóveis ponderada pela participação (%) do fundo em cada um.
Vacância Física	Percentual da ABL desocupada sobre a ABL total (ou ABL própria).
Vacância Financeira	Percentual da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita contratada total; a receita potencial das vagas usa o aluguel de laudo ou de mercado.
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.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
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.
LTV (Loan to Value)	Relação entre o valor da dívida e o valor do ativo em garantia.
Guidance	Projeção divulgada pela gestão sobre distribuição ou desempenho futuro do fundo.

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



O QUE REVISAR ANTES DE PUBLICAR

3 ponto(s) encontrados na revisão automática do arquivo gerado. Este slide e a marca d'água saem do deck assim que a lista estiver zerada.

BLOQUEIO • slide 5

Placeholder de texto publicado — O slide 5 publica o fantasma "XXXX" em vez do valor real. Ou o dado falta (e o slide deveria mostrar a caixa de pendência) ou o valor existe e a frase não o leu.

AVISO • deck

Geografia: dado que falta no cadastro — Distribuição do resultado (mapa do NOI) não sai: a carteira não traz NOI dos 12 meses por ativo (só a carteira de shopping traz)

AVISO • deck

Objetivo do fundo: 1 erro(s) de digitação no cadastro — "iii" (fora do dicionário). O deck sai com o texto como está no cadastro: corrija lá (e nos arquivos já gerados) e gere de novo.