



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

JUNHO DE 2026

FII HBC RENDA URBANA RL

HBCR11

CNPJ: 36501159000137

FII HBC RENDA URBANA RL

TICKER B3: HBCR11

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

OBJETIVO



O objetivo do Fundo HBCR11 é auferir renda ou ganho de capital oriundo de investimento preponderante do Patrimônio Líquido do Fundo nos ativos imobiliários para desenvolvimento, se for o caso, e posterior locação, com gestão ativa do Administrador.

CNPJ

36.501.159/0001-37

ADMINISTRADOR

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1,05% a.a. sobre o PL

DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO

10º dia útil

QUANTIDADE DE COTAS

1.600.000

OFERTAS REALIZADAS

6

INÍCIO DO FUNDO

01/2021

GESTOR

Capitânia HBC Consultoria e Gestão S.A.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

TAXA DE PERFORMANCE

10% do que exceder IPCA + 6% a.a.

DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO

15º dia útil

QUANTIDADE DE COTISTAS

73

EXERCÍCIO SOCIAL

1º de julho a 30 de junho

OVERVIEW

VALOR DE MERCADO (R\$/COTA)

R\$ 146,00

VALOR PATRIMONIAL (R\$/COTA)

R\$ 130,46

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO¹

4,53%

P/VP

1,12

VALOR DE MERCADO

R\$ 233,6 mi

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 208,7 mi

RENDIMENTO DO MÊS²

R\$ 0,54

¹ DY anualizado composto, cota de fechamento de 16/06/2026. ² Competência de Junho de 2026.

SUMÁRIO

01	COMENTÁRIO DO GESTOR	07	PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM
02	PORTFÓLIO E HISTÓRICO DE TRANSAÇÕES	08	ATIVOS
03	PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS	09	INSTITUCIONAL
04	FUNDO A MERCADO	10	ANEXOS
05	INDICADORES FINANCEIROS	11	GLOSSÁRIO
06	DIVIDENDOS	12	DISCLAIMER

VISÃO MACRO

Em junho de 2026, o alívio geopolítico EUA-Irã e a queda do petróleo (-20%) impulsionaram ações globais, apesar da correção em tecnologia. No Brasil, porém, o mercado seguiu em deterioração: o Ibovespa caiu 0,5%, o Real perdeu 2,4% e o IFIX recuou 1,2%. O destaque negativo foi a disparada dos juros, com o DI 2028 atingindo 14,01% e as NTN-Bs superando 8% nos prazos curtos. A comunicação desastrada do Banco Central ao cortar a Selic desancorou expectativas inflacionárias (IPCA-15 a 4,80% em 12 meses). Com o exterior favorável, fica claro que a crise dos ativos domésticos é autoinfligida: as mazelas e o destino do mercado agora estão 100% na conta do próprio Brasil.

SETOR — RENDA URBANA

Em junho de 2026, o segmento imobiliário de renda urbana destacou-se pela elevada previsibilidade operacional e solidez de caixa em meio à volatilidade dos juros. Ancorado em contratos atípicos de longo prazo com o varejo essencial — como atacarejos, supermercados e educação —, o setor manteve ocupação alta e reajustes inflacionários atrelados ao IPCA. As gestoras do segmento aceleraram a reciclagem de carteiras via venda pontual de imóveis para gerar ganhos de capital. Contudo, no mercado secundário, as cotas continuam negociadas com desconto devido ao elevado prêmio de risco das NTN-Bs, criando um descolamento entre a força dos dividendos e as cotações na bolsa.

O FUNDO NO MÊS

O mês de Junho foi marcado pela formalização da venda do ativo HB Center Raposo, com a assinatura do respectivo MoU.

A venda a um cap rate de 8,5% considera uma primeira etapa com o repasse da parte já performada do ativo, locado para Decathlon e Cobasi e a venda futura da expansão, que agregará novos 7.500m2 de ABL e um prédio garagem, usando como base o mesmo cap rate e com previsão de conclusão para 2029. A venda total, que está sujeita ao sucesso do diligenciamento e, posteriormente, da conclusão da expansão, poderá representar um resultado imobiliário de aproximadamente R\$20 milhões.

Seguem, em paralelo, as etapas de aprovação do projeto de expansão na Prefeitura de São Paulo, com expectativa de conclusão para o fim desse ano.

Além do ativo Raposo, o HBCR conta também com os dois ativos de Caucaia, um CD parcialmente refrigerado e uma loja do Assaí, ambos com contratos atípicos em SLB em andamento.

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

O portfólio do fundo é composto por 2 imóveis. Os contratos de locação possuem prazos longos, com WAULT de 9,9 anos, com vencimento médio previsto para abr de 2036.

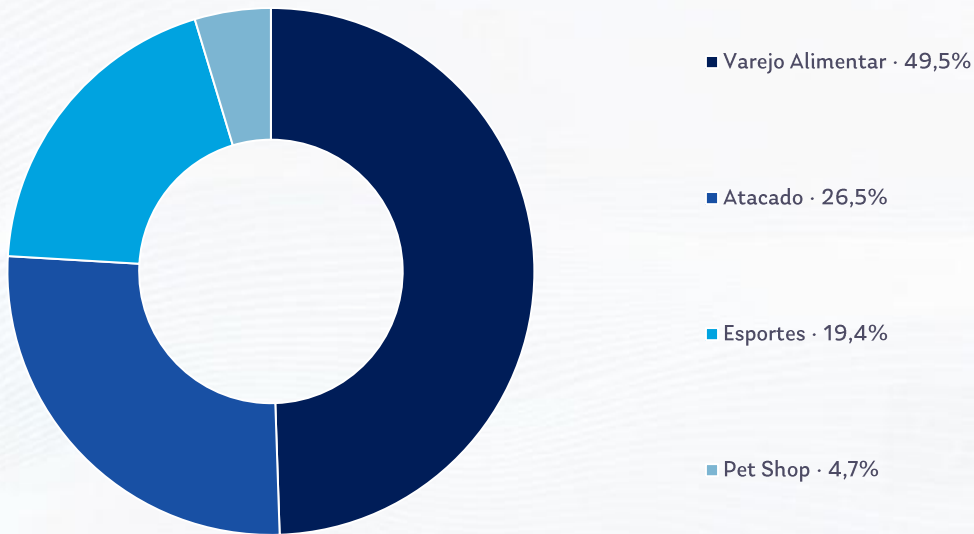
Ativo	Cidade	Locatário	ABL	% Cart.	Part.	% Rec	Tipicidade	Prazo	Indexador
HBCENTER CAUCAIA	Caucaia	GPA	25.596	70,5%	100%	49.5%	Atípico	dez/2029	IPCA
		Assaí	17.356			26.5%	Atípico	dez/2029	IPCA
HBCENTER RAPOSO	São Paulo	Decathlon	2.778	29,5%	100%	19.4%	Atípico	jan/2061	IPCA
		Cobasi	1.144			4.7%	Típico	out/2036	IPCA
Total			46.874	100,0%		100.0%			

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CONCENTRAÇÃO POR LOCATÁRIO — RECEITA



CONCENTRAÇÃO POR SETOR DO LOCATÁRIO — RECEITA



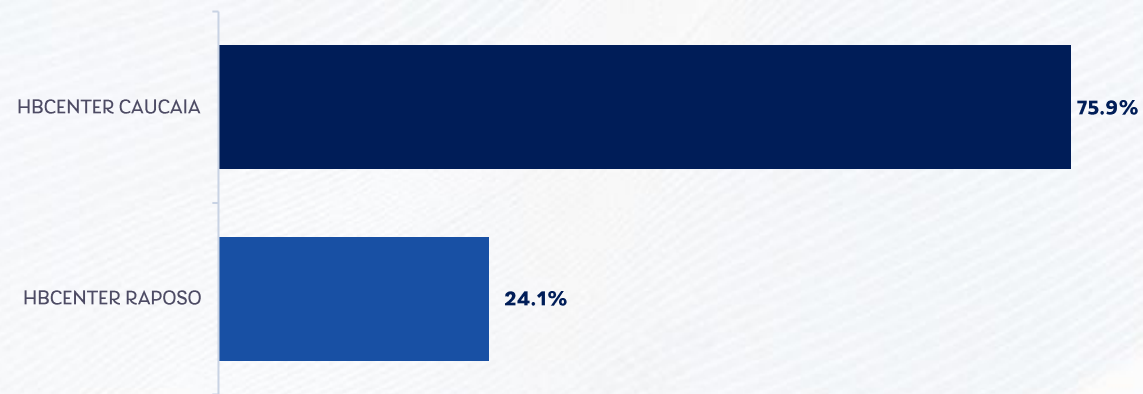
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



RECEITA CONTRATADA	LOCATÁRIOS PAGANTES	TOP 5 LOCATÁRIOS	WALT
R\$ 1,28 mm/mês	4	100,0% da receita	9,9 anos

03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

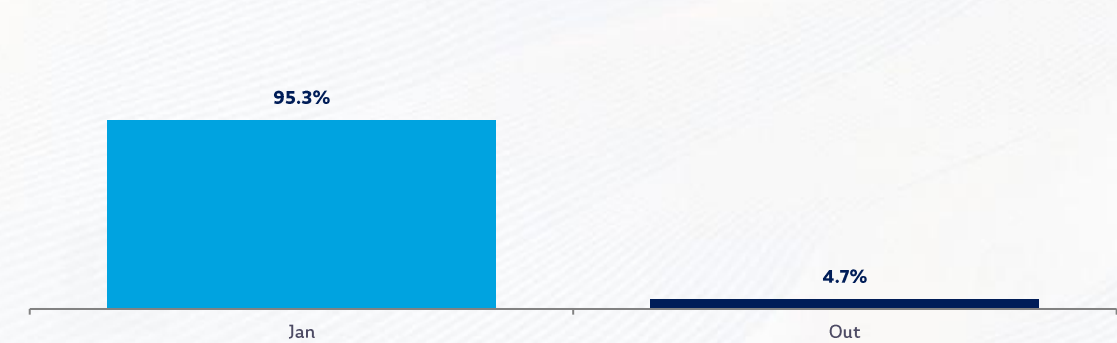
% DA RECEITA POR ATIVO



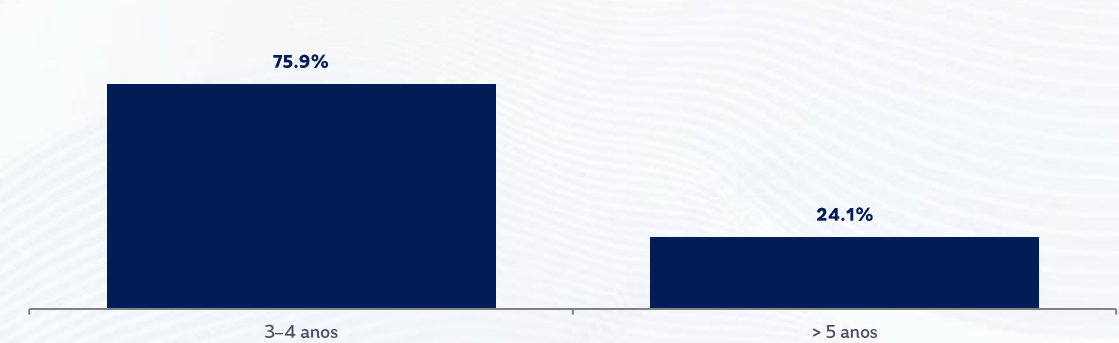
% DA RECEITA POR INDEXADOR



MÊS DE REAJUSTE — % DA RECEITA



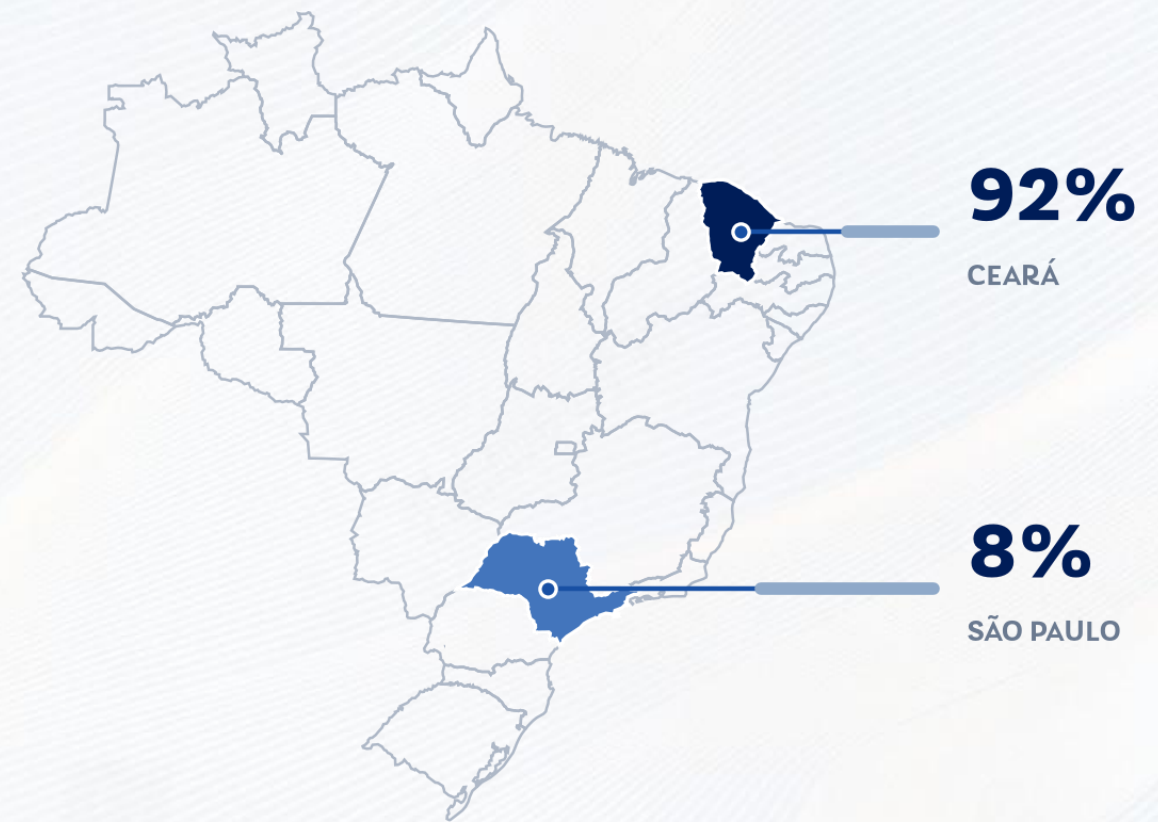
VENCIMENTO DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



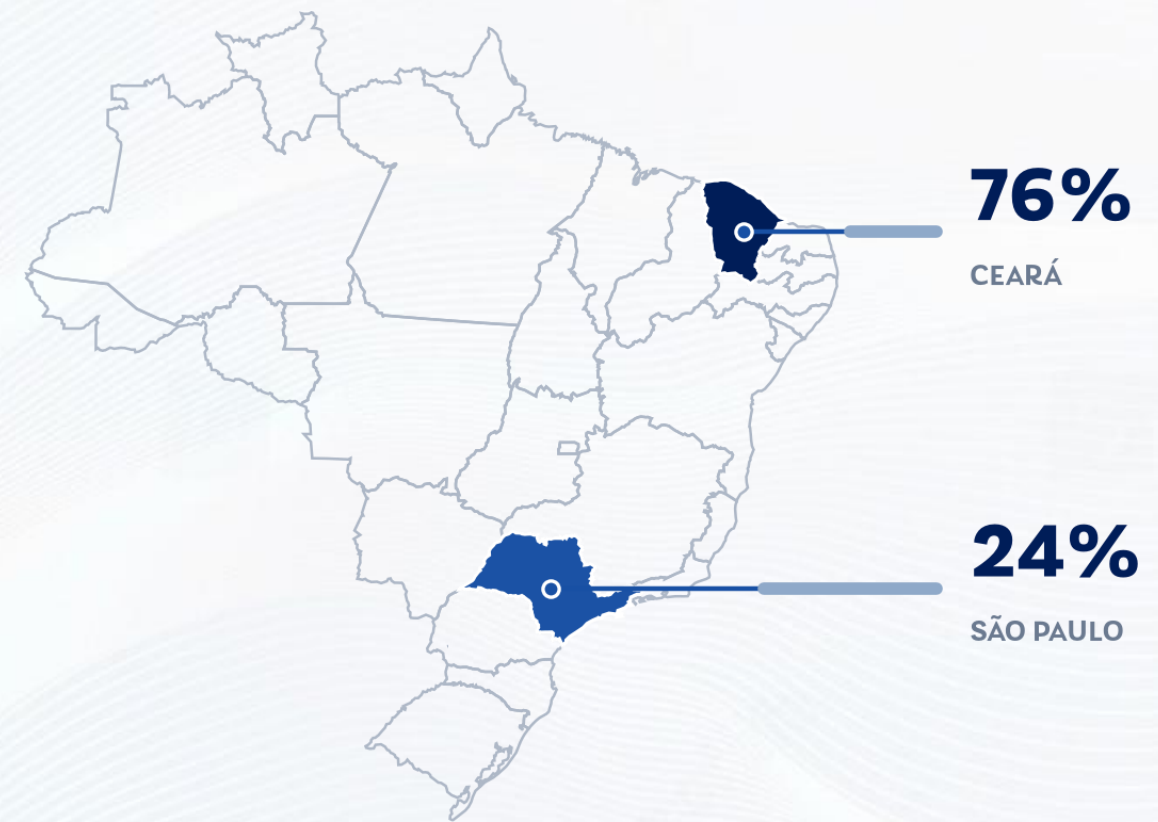
03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

% DA ABL PRÓPRIA



% DA RECEITA CONTRATADA



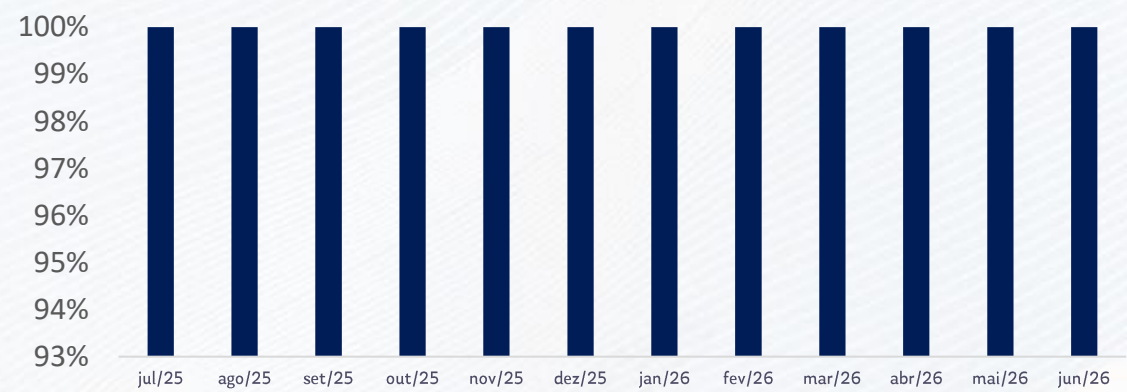
- CIDADES 2
- ESTADOS 2
- EM CAPITALIS 50%
- OCUPAÇÃO Física 100,0%
- CONTRATOS ATÍPICOS 95,3% da receita

ABL própria = GLA x participação do fundo. Receita contratada dos contratos ativos, na participação do fundo (mesma base dos indicadores operacionais).

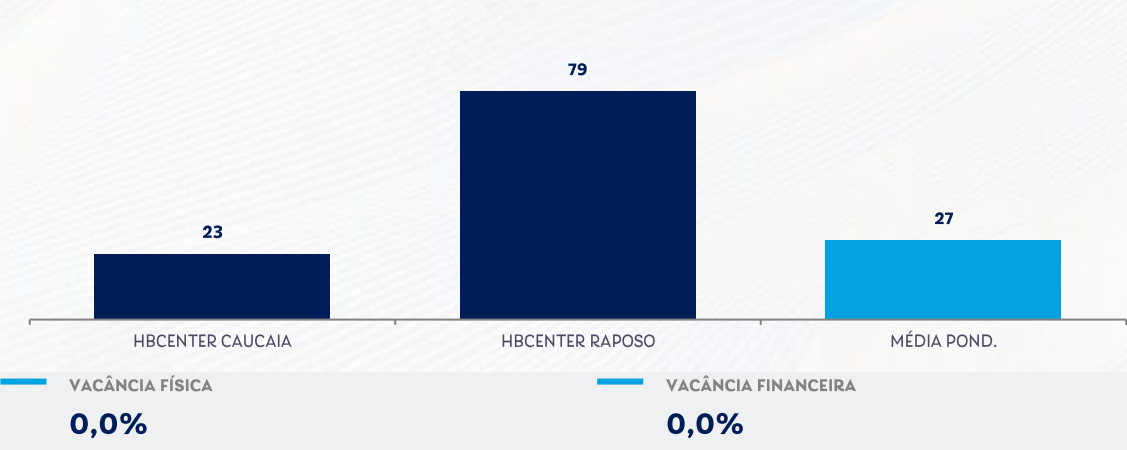
03 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

INDICADORES OPERACIONAIS — OCUPAÇÃO, VACÂNCIA E ALUGUEL

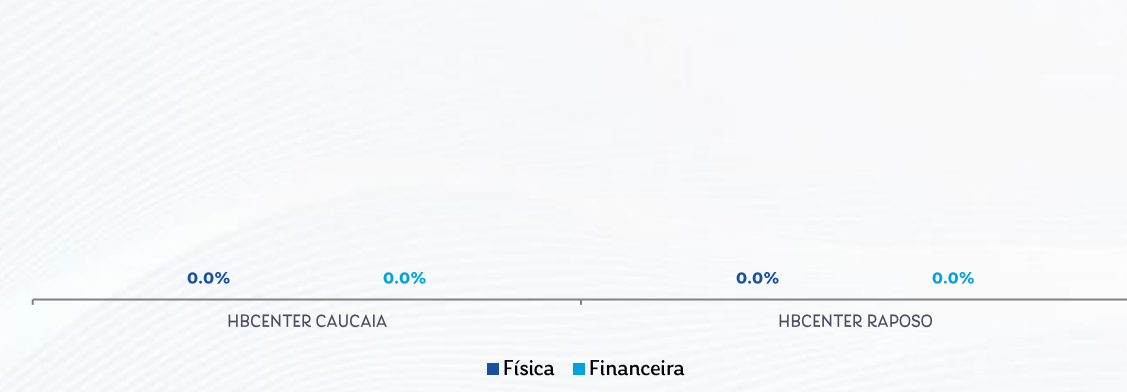
OCUPAÇÃO (%) — 12 MESES



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



VACÂNCIA POR ATIVO (%) — FÍSICA x FINANCEIRA



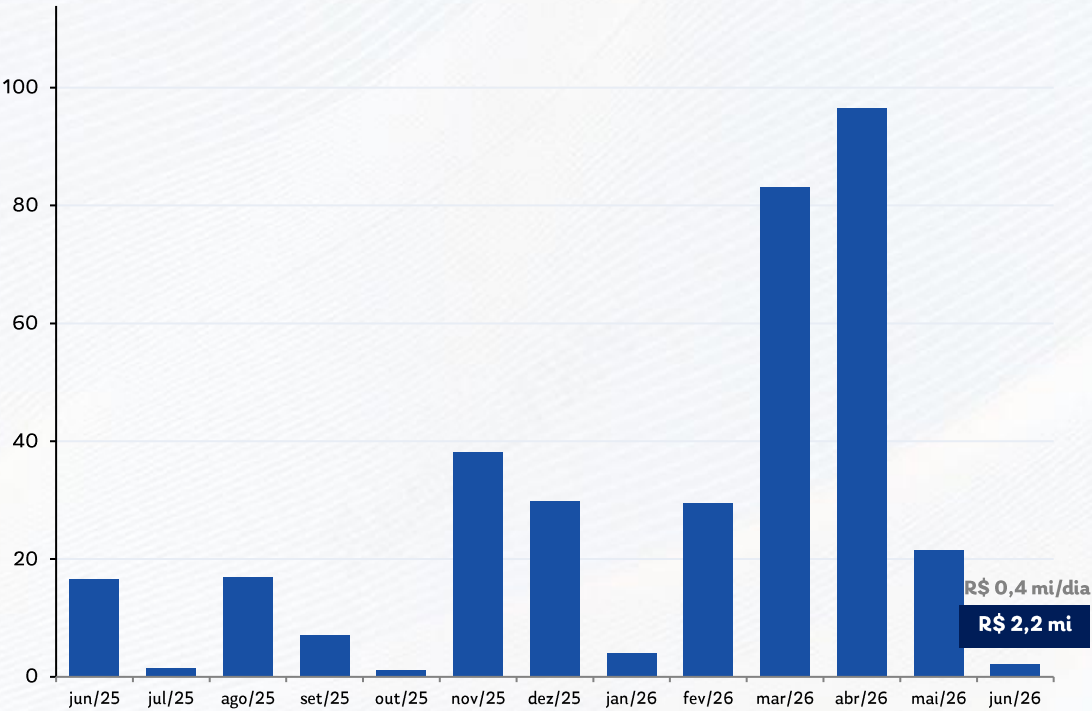
PRAZO REMANESCENTE POR ATIVO (ANOS, PONDERADO PELA RECEITA)



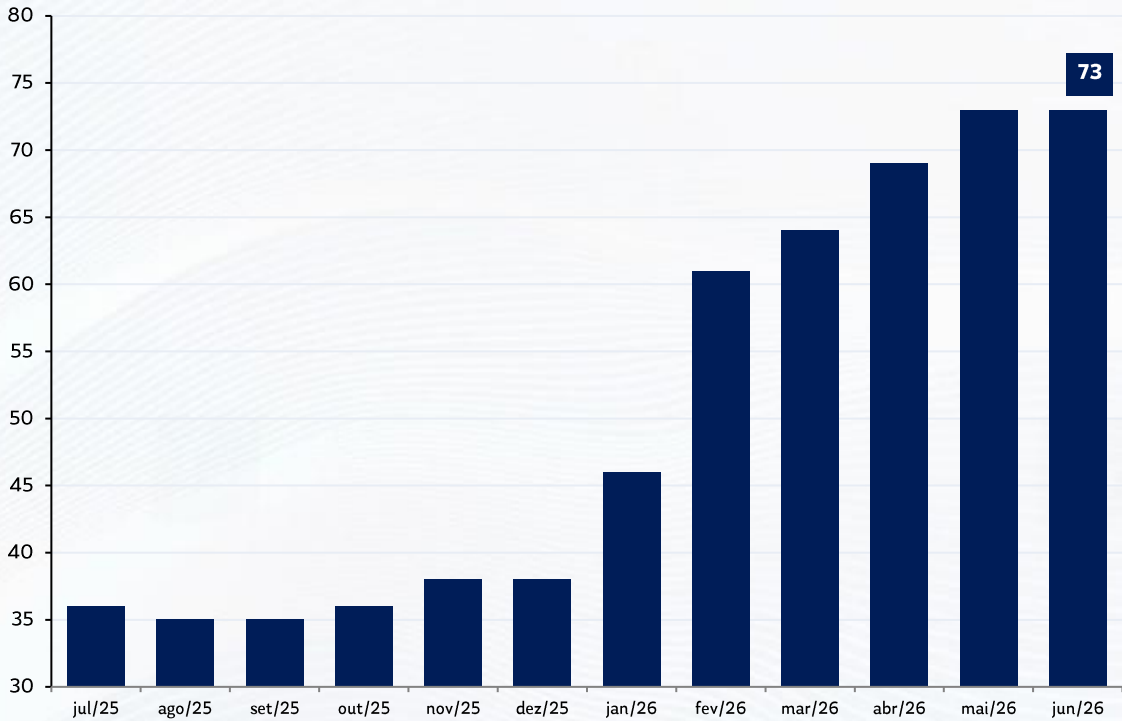
Aluguel R\$/m² = receita contratada ÷ ABL contratada (ponderado por área). Vacância física = ABL vaga ÷ ABL total. Vacância financeira = receita potencial da ÁREA VAGA ÷ receita potencial — carência e desconto NÃO entram aqui: o espaço está locado e o inquilino ainda não paga, então aparecem em Concessões. Prazo remanescente = média dos vencimentos ponderada pela receita de cada contrato do imóvel; contrato por prazo indeterminado fica fora. Ordenado do mais curto para o mais longo, com o primeiro em destaque — é o que exige renegociação antes (de 3,4 a 29,8 anos). Consolidado do portfólio, na participação do fundo. Fonte: cadastro/rent roll.

04 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA (R\$ MI)



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



PRESEÇA EM PREGÕES

29%

72/250 pregões

ADTV (12M)

R\$ 1,3 mi

volume médio diário

GIRO (12M)

150,3%

das cotas negociadas

NEGÓCIOS/DIA (12M)

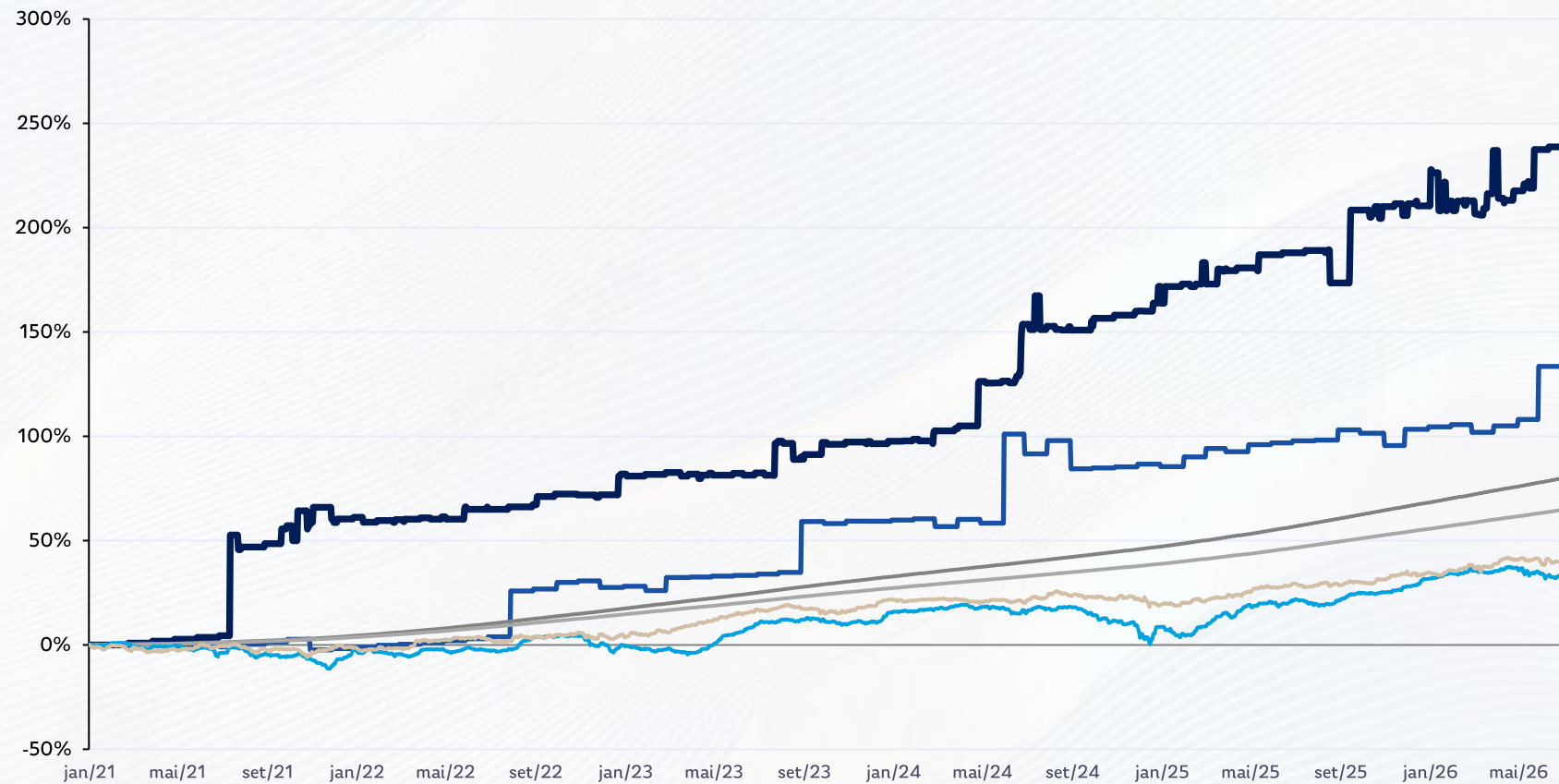
0.58

146 no período



Dos 73 cotistas, 93,2% são pessoas físicas e 6,8% institucionais.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO



Desde o início, em janeiro de 2021, a cota a mercado ajustada avançou 238,7% e a patrimonial 133,5%. Acima do IFIX (33,6%) e do CDI (79,7%). No período, o Fundo distribuiu R\$ 63,22 por cota.

Metodologia — retorno TOTAL: cotas a mercado e patrimonial AJUSTADAS pelos rendimentos distribuídos (provento reinvestido na data-ex; TR ajustado retroativo, padrão B3/Bloomberg). Cota patrimonial = VP/cota do informe mensal + proventos, com guardas de consistência do VP. CDI líquido = CDI com IR de 15% (prazo acima de 720 dias) deduzido da taxa diária.

FII HBC RENDA URBANA RL – HBCR11

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



Resultado (base caixa) de Junho de 2026: R\$ X,XX/cota.

HBCR 11	Jan 26	Fev 26	Mar 26	Abr 26	Mai 26	Jun 26	Acumulado
Receitas	1,279,984.28	1,304,560.04	1,370,131.32	1,234,621.05	1,280,656.90	1,281,463.77	7,751,417.36
Renda fixa	825.41	25,401.17	6,781.27	-3,168.12	2,522.35	2,991.66	35,353.74
Receita de Locação	1,279,158.87	1,279,158.87	1,279,158.87	1,279,158.87	1,279,158.87	1,279,158.87	7,674,953.22
Receita de FIIs Estratégicos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Resultado com a Venda de Imóveis	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Rendimento de FII	0.00	0.00	86,242.52	0.10	0.13	0.16	86,242.91
Ganho de capital FII	0.00	0.00	-2,051.34	-41,369.80	-1,024.45	-686.92	-45,132.51
Despesas	-355,315.79	-437,033.11	-438,909.19	-385,873.58	-387,435.00	-426,239.19	-2,430,805.86
Taxa de administração	-31,412.42	-23,666.25	-23,580.67	-23,105.93	-23,259.28	-23,420.39	-148,444.94
Taxa de gestão	0.00	-16,000.00	0.00	-4,500.00	-615.79	-17,336.00	-38,451.79
Imposto sobre ganho de capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Despesa Alavancagem	-321,043.14	-358,527.49	-340,605.01	-353,825.92	-346,472.59	-349,082.69	-2,069,556.84
Despesas Imobiliárias	0.00	0.00	-70,273.72	0.00	0.00	0.00	-70,273.72
Outras despesas	-2,860.23	-38,839.37	-4,449.79	-4,441.73	-17,087.34	-36,400.11	-104,078.57
Resultado	924,668.49	867,526.93	931,222.13	848,747.47	893,221.90	855,224.58	5,320,611.50
Resultado / cota	0.58	0.54	0.58	0.53	0.56	0.53	3.33
Distribuição	249,600.00	2,320,000.00	944,000.00	848,000.00	880,000.00	864,000.00	6,105,600.00
Distribuição / cota	0.16	1.45	0.59	0.53	0.55	0.54	3.82
Resultado Acumulado	1,467,184.26	14,711.19	1,933.32	2,680.79	15,902.69	7,127.27	1,509,539.52
Resultado Acumulado / cota	0.92	0.01	0.00	0.00	0.01	0.00	

06 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



DY LTM (12 MESES)

10,2%

R\$ 14,89/cota distribuídos no período

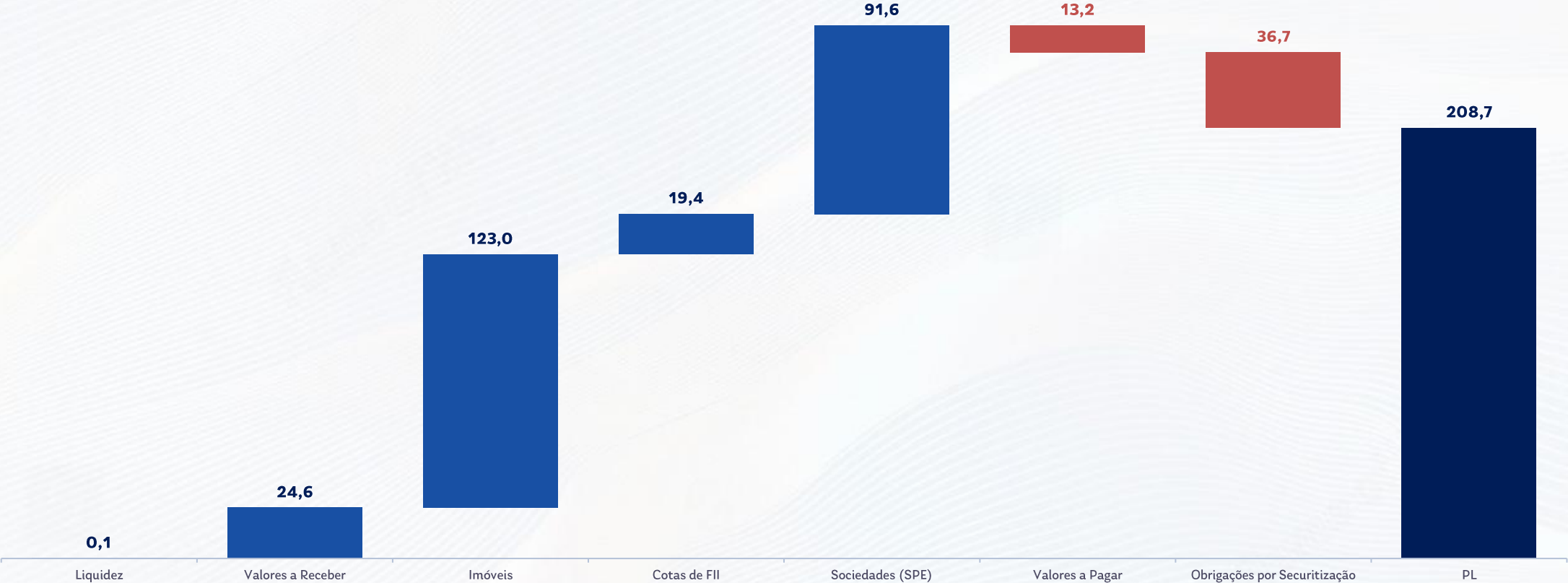
O Fundo distribuiu, na competência de junho, R\$ 0,54 por cota, o equivalente a um dividend yield de 4,53% a.a., considerando a cota de fechamento de 16/06/2026.

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ MM)



ATIVO TOTAL (INFORME CVM)

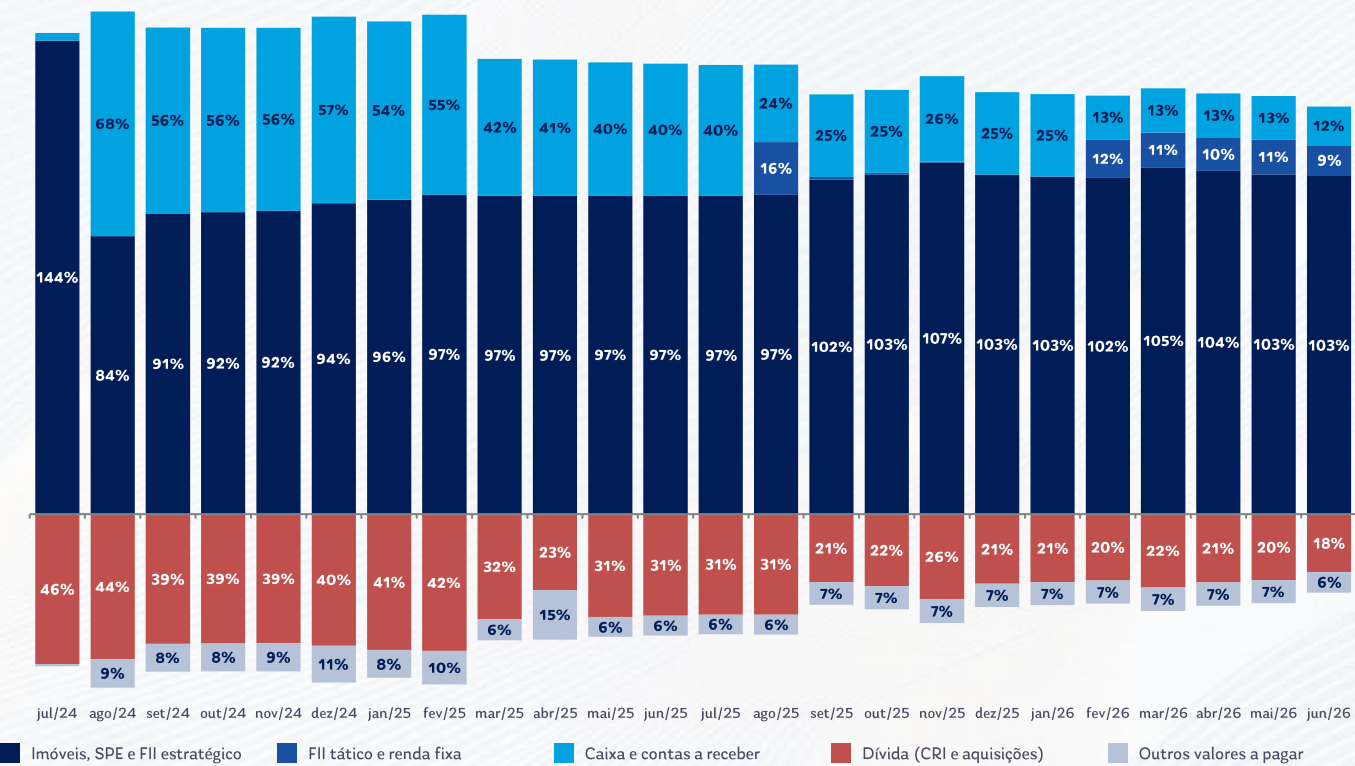
R\$ 258,6 mm



Fonte: informe mensal CVM (loader de produção). PL: R\$ 208,7 mm.

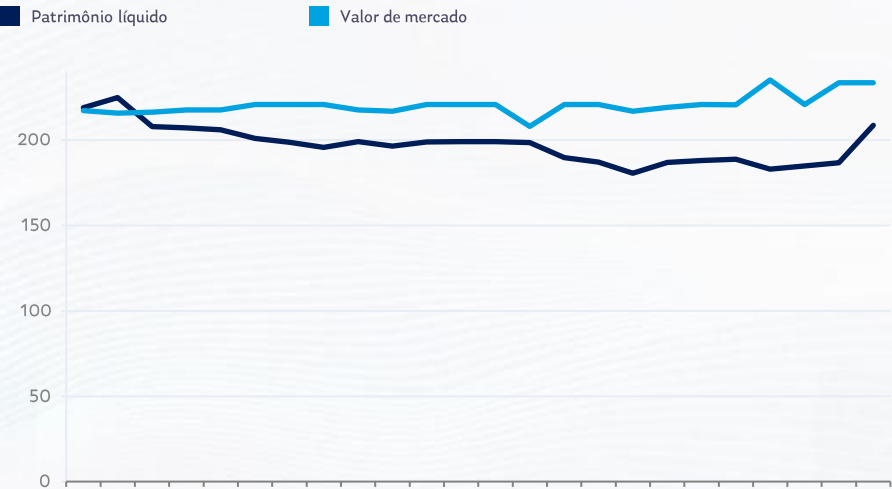
EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL, 24 MESES)

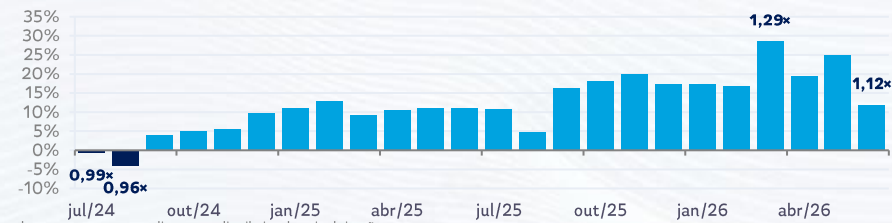


Grupos — Imóveis, SPE e FII estratégico: imóveis de renda, terrenos, imóveis para venda, participações em SPE e cotas de FII estratégico. Caixa e contas a receber: disponibilidades, aplicações e valores a receber. Dívida: obrigações por CRI e por aquisição. Outros valores a pagar: taxas, rendimentos a distribuir e demais obrigações.

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



ÁGIO/DESÁGIO



PL (JUN/26)
R\$ 208,7 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 130,46

VALOR DE MERCADO
R\$ 233,6 mm
P/VP de 1,12x

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO E DAS SPEs — CRIs EMITIDOS

Alavancagem via 1 CRI (Bari): saldo devedor de R\$ 36,7 mm, custo IPCA + 4,80% a.a., amortização até 2030. Detalhamento por CRI em Base Tijolo > CRI.

SALDO DEVEDOR

R\$ 36,7 mm

CUSTO MÉDIO

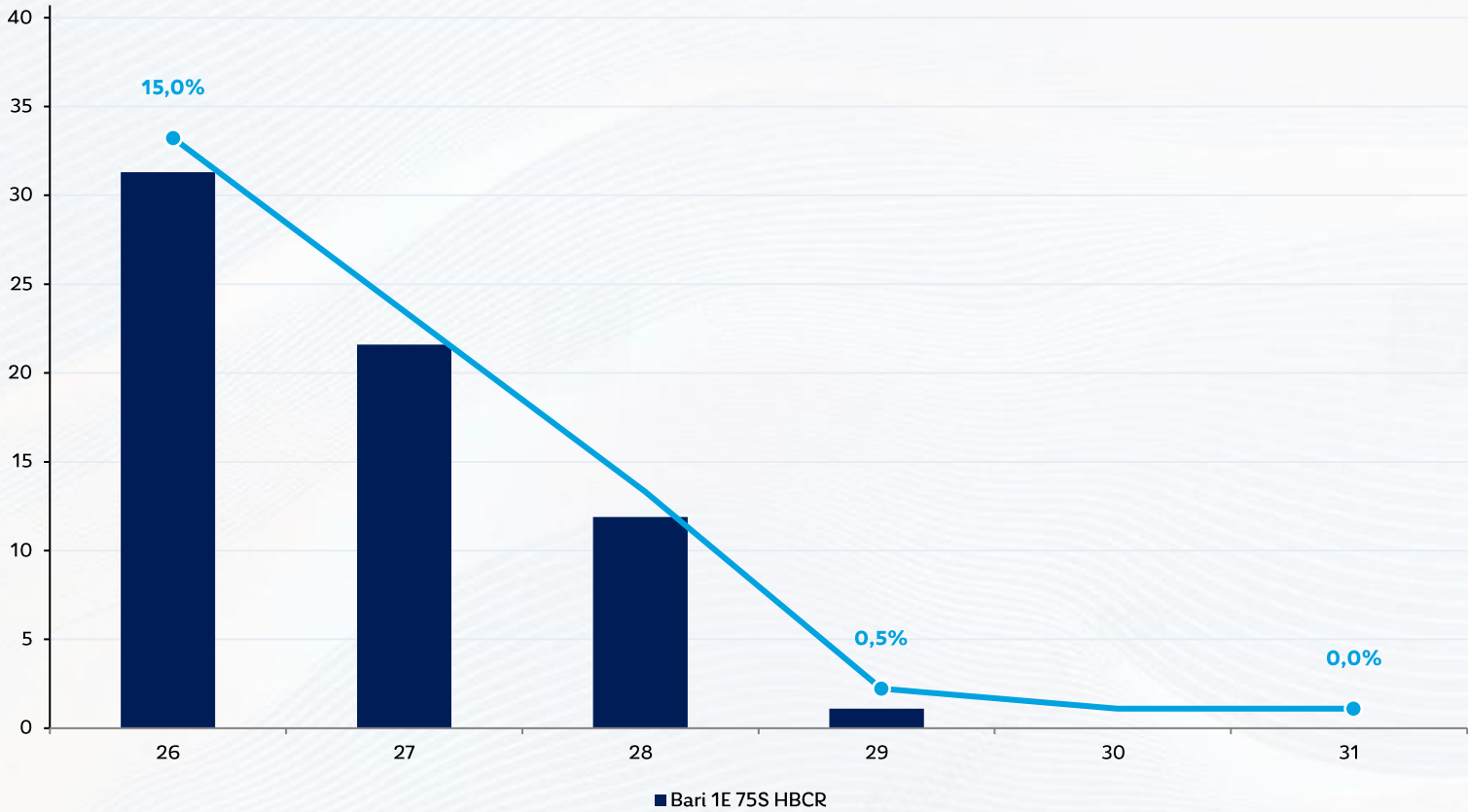
IPCA + 4,80% a.a.

VENCIMENTO

até 2030

FII HBC RENDA URBANA RL – HBCR11

EVOLUÇÃO DA ALAVANCAGEM ■ saldo por dívida (R\$ mm) ● % do PL



Endividamento apenas de recursos tomados junto a terceiros (CRIs emitidos) — não inclui parcelas a pagar de imóveis já adquiridos (ver "Compra e venda de imóveis"). % do PL calculado sobre o PL atual.

ATIVO PERFORMADO · UNIDADE 1 DE 2

HBCENTER CAUCAIA — GPA - CD



CAUCAIA, CE · BR-222, 6.970 - B1 A

INÍCIO DO CONTRATO dez/2019	VENCIMENTO dez/2029	INDEXADOR IPCA
INQUILINO GPA	TIPICIDADE Atípico	ALUGUEL R\$ 24,72/m²
ABL 25.596 m²	VAGAS DE ESTACIONAMENTO 410	PARTICIPAÇÃO 100%



ATIVO PERFORMADO · UNIDADE 2 DE 2

HBCENTER CAUCAIA — ASSAI

CAUCAIA, CE · BR-222, 6.970 - B1 A



INÍCIO DO CONTRATO dez/2019	VENCIMENTO dez/2029	INDEXADOR IPCA
INQUILINO Assaí	TIPICIDADE Atípico	ALUGUEL R\$ 19,50/m²
ABL 17.356 m²	VAGAS DE ESTACIONAMENTO 410	PARTICIPAÇÃO 100%



ATIVO PERFORMADO · UNIDADE 1 DE 2

HBCENTER RAPOSO — DECATHLON



SÃO PAULO, SP · Rod. Raposo Tavares, 6008

INÍCIO DO CONTRATO jan/2021	VENCIMENTO jan/2061	INDEXADOR IPCA
INQUILINO Decathlon	TIPICIDADE Atípico	ALUGUEL R\$ 89,36/m²
ABL 2.778 m²	VAGAS DE ESTACIONAMENTO 220	PARTICIPAÇÃO 100%



ATIVO PERFORMADO · UNIDADE 2 DE 2



HBCENTER RAPOSO — COBASI

SÃO PAULO, SP · Rod. Raposo Tavares, 6008

INÍCIO DO CONTRATO out/2021	VENCIMENTO out/2036	INDEXADOR IPCA
INQUILINO Cobasi	TIPICIDADE Típico	ALUGUEL R\$ 52,14/m²
ABL 1.144 m²	VAGAS DE ESTACIONAMENTO 220	PARTICIPAÇÃO 100%



08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,4 bilhões

sob gestão
em 29/05/2026



66

fundos de
investimento



+540.000

investidores



42

colaboradores

8 anos

de casa em média



22 anos

de história



MQ1.br

rating de qualidade
emitido pela Moody's



37%

Plataformas,
WMs e EFPCs

63%

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
Thiago Marcadella
Arthur Castro
Fernanda Araújo

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

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais



42 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

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Posição: Junho/2026

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VM (R\$)	VP (R\$)	COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FII's e, de forma complementar, em CRI's...	2.730 mi	3.144 mi	392.504	Clique aqui >
CPSH11	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.228 mi	1.367 mi	38.251	Clique aqui >
AJFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	281 mi	352 mi	9.565	Clique aqui >
GSFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets...	1.099 mi	1.224 mi	6.708	Clique aqui >
CPLG11	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	638 mi	611 mi	5.504	Clique aqui >
CPHF11	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRI's e o restante em cotas de FII's e outros ativos...	83 mi	83 mi	2.360	Clique aqui >
CPUR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	692 mi	656 mi	1.791	Clique aqui >
ADSH11	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	495 mi	465 mi	153	Clique aqui >
SHPP11	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	599 mi	496 mi	126	Clique aqui >
CPOF11	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	628 mi	691 mi	119	Clique aqui >
MIDW11	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	201 mi	182 mi	102	Clique aqui >
SHOP11	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	74 mi	74 mi	94	Clique aqui >
HBCR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	234 mi	209 mi	73	Clique aqui >

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

REGULAMENTO	REL. GERENCIAL	INFORME MENSAL	INF. TRIMESTRAL	FATOS RELEVANTES
jun/25 >	mar/25 >	jun/26 >	mar/26 >	jan/26 >
jun/25 >	fev/25 >	mai/26 >	dez/25 >	mai/25 >
mai/25 >	jan/25 >	abr/26 >	set/25 >	abr/25 >
mai/25 >	nov/24 >	mar/26 >	jun/25 >	ago/24 >
mar/25 >	out/24 >	fev/26 >	mar/25 >	mar/24 >
nov/20 >	set/24 >	jan/26 >	dez/24 >	dez/23 >
nov/20 >	ago/24 >	dez/25 >	set/24 >	jan/23 >
set/20 >	jul/24 >	nov/25 >	jun/24 >	dez/22 >
set/20 >	jun/24 >	out/25 >	mar/24 >	mar/22 >
dez/19 >	mai/24 >	set/25 >	dez/23 >	mar/22 >

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
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.	DY mensal anualizado composto sobre a cota de FECHAMENTO na B3: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{cota de fechamento})^{12} - 1)$. DY LTM: soma dos dividendos de 12 meses $\div$ cota de fechamento da competência.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota da última emissão.	DY mensal anualizado composto sobre o preço da EMISSÃO de referência: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{preço de emissão})^{12} - 1)$.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).	Cota de fechamento na B3 $\div$ valor patrimonial por cota do informe mensal CVM.
Dividend Yield (Cota Patrimonial)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota patrimonial — usado por gestoras (ex.: Pátria) em paralelo ao DY de mercado.	DY mensal anualizado composto sobre o valor PATRIMONIAL por cota do informe mensal CVM: $((1 + \text{dividendo do mês} \div \text{VP/cota})^{12} - 1)$.
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).	Volume financeiro negociado no período $\div$ nº de pregões B3 do período (janela de 12 meses, fonte B3/COTAHIST).
Renda Fixa	Parcela do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais.	—
CDI	Certificado de Depósito Interbancário — taxa de referência da renda fixa brasileira, usada como benchmark.	—
ADTV	Average Daily Trading Volume — volume médio diário de negociação das cotas na B3; proxy de liquidez do fundo.	Average daily traded volume: volume financeiro negociado no período $\div$ nº de pregões B3 do período (janela de 12 meses, fonte B3/COTAHIST).

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
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 (Net Operating Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis: receitas operacionais (aluguéis e correlatas) menos despesas operacionais no nível do ativo.	Resultado operacional caixa do imóvel: receitas de locação e estacionamento efetivamente recebidas, líquidas das despesas imobiliárias, antes de despesas do fundo, CRI e reservas.
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.	NOI anualizado ÷ valor do ativo (aquisição ou laudo, conforme indicado).
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).	ABL vaga ÷ ABL própria total do portfólio, na posição do fim do mês (EOMONTH).
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).	Receita potencial das áreas vagas (asking rent) ÷ receita potencial total (contratada + asking das vagas).
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).	ABL locada ÷ ABL própria total do portfólio, na posição do fim do mês (complemento da vacância física).

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
WALE / WAULT	Weighted Average Lease Expiration (ou Unexpired Lease Term) — prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela receita.	Prazo médio remanescente dos contratos, ponderado pela receita contratada vigente (weighted average unexpired lease term), em anos.
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).	Last twelve months: soma dos 12 meses findos na competência (fluxos como vendas e NOI são SOMADOS, nunca média mensal).
Receita de Locação	Aluguéis, recuperações, multas e receitas da exploração de áreas comuns dos imóveis.	—
Alavancagem	Saldo devedor de operações de securitização/dívida usadas na aquisição de ativos, em geral expresso em % do PL ou do valor dos imóveis.	—
LTV (Loan to Value)	Relação entre o valor da dívida e o valor do ativo em garantia.	—
Yield on Cost (YoC)	Retorno do investimento em relação ao custo original de aquisição (ou desenvolvimento).	—
Guidance	Projeção divulgada pela gestão sobre distribuição ou desempenho futuro do fundo.	—
Resultado Distribuível	Resultado do período disponível para distribuição aos cotistas (antes ou após retenções conforme política do fundo).	—
FII Estratégicos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição estrutural da carteira — alocação de longo prazo, em geral alinhada à tese do fundo.	—
FII Táticos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição tática — alocação oportunística ou de liquidez, distinta das posições estratégicas de longo prazo.	—
Presença em Pregões	Percentual dos pregões da B3 em que a cota do fundo registrou negócios.	Nº de pregões com negócio no ticker ÷ nº total de pregões B3 da janela de 12 meses.
Giro	Percentual das cotas emitidas negociadas em mercado secundário nos últimos 12 meses.	Quantidade de cotas negociadas em 12 meses ÷ total de cotas emitidas ao fim da competência.
Resultado Acumulado não Distribuído	Saldo de resultado caixa gerado e ainda não distribuído aos cotistas (reserva).	Resultado caixa gerado menos rendimentos distribuídos, acumulado no semestre (base de apuração da distribuição mínima de 95% — Lei 8.668/93), por cota do fim do mês.

11 GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMO	DESCRIÇÃO	METODOLOGIA DE CÁLCULO
TERMOS DO SETOR — RENDA URBANA		
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).	—

12 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

