



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

JULHO DE 2026

CAPITÂNIA RENDA URBANA FII

CPUR11

CNPJ: 34.691.520/0001-00



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.

CAPITÂNIA RENDA URBANA FII – CPUR11

Relatório Mensal de Julho de 2026

CNPJ	INÍCIO DO FUNDO
34.691.520/0001-00	jan/2020
ADMINISTRADOR	GESTOR
BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM	Capitânia Investimentos
PÚBLICO-ALVO	CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
Investidores em Geral	FII Renda Gestão Ativa – Híbrido
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	TAXA DE PERFORMANCE
1,00% a.a. sobre o PL	10% do que exceder IPCA + 6% a.a.
DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO	DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO
10º dia útil	15º dia útil
QUANTIDADE DE COTAS	QUANTIDADE DE COTISTAS
67.825.745	1.965
OFERTAS REALIZADAS	EXERCÍCIO SOCIAL
12	1º de julho a 30 de junho

OVERVIEW	
VALOR DE MERCADO (R\$/COTA)	VALOR PATRIMONIAL (R\$/COTA)
R\$ 10,75	R\$ 9,92
DIVIDEND YIELD ANUALIZADO	P/VP
11,75%	1,08
VALOR DE MERCADO	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 729,1 mi	R\$ 672,5 mi
RENDIMENTO DO MÊS	
R\$ 0,10	

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 UNIDADES DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO

09 INSTITUCIONAL

10 ANEXOS

11 GLOSSÁRIO

12 DISCLAIMER

VISÃO MACRO

Uma forte correção das ações de tecnologia derrubou os mercados em julho, com o Nasdaq chegando a cair 6%, e a Coreia do Sul, 35%. Na última semana, parte das perdas foi revertida e o mês fechou com baixas menores: Nasdaq -3%, Coreia do Sul -15%, Japão -8%, China -7%. O principal detrator dos ativos brasileiros segue sendo o juro altíssimo — não só a Selic, que o mercado vê caindo a 14% em agosto, mas sobretudo a NTN-B longa, que baliza o custo de capital e fechou a IPCA + 7,93% para dez anos, após negociar acima dos 8%, espécie de limite de honra para o governo. O quadro fiscal volta à baila quando se fala em juro real, algo que o governo não parece entender. Ao Tesouro, que já tentou de tudo, restou culpar a concorrência dos títulos privados isentos.

SETOR — RENDA URBANA

O mês trouxe um movimento que interessa a quem olha ponto comercial: em vez de abrir lojas, as redes estão comprando operações prontas. Um levantamento reuniu 11 aquisições no varejo alimentar e na indústria de alimentos, boa parte ainda em análise no Cade. O Grupo Muffato levou seis lojas do Superpão no Paraná, e a Super Lagoa comprou sete unidades do R Carvalho no Ceará, saltando de 16 para 23 lojas, com transferência marcada para agosto. Para o imobiliário, o efeito prático é a troca de operador no mesmo endereço: o ponto segue ocupado, mas muda o perfil de crédito de quem paga o aluguel. O movimento valoriza imóveis bem localizados e reforça a leitura contrato a contrato.

O FUNDO NO MÊS

O mês de julho foi marcado pelo início das tratativas para formalização final e diligência para o processo de venda dos 3 ativos Assaí anunciado no relatório do mês anterior, com a contratação dos prestadores de serviços para a diligência jurídica, que será liderada do lado vendedor pelo escritório Machado Meyer, e dos responsáveis pelas diligências técnica e ambiental. A previsão é de que tenhamos toda a documentação para fechamento até o final do mês de outubro.

Seguem também os trabalhos de revitalização do ativo de Ribeirão Preto, com avaliações do melhor destino para esse imóvel, seja com a manutenção como locação monousuário, seja com a transformação em um centro comercial.

Iniciou-se também em julho a formalização de uma nova aquisição de imóvel no Rio de Janeiro e, assim que essa formalização estiver concluída, será divulgado o respectivo Fato Relevante.

O CPUR segue mantendo a distribuição alinhada ao guidance sinalizado no início do ano e é intenção do gestor a manutenção desse guidance para os meses seguintes, a depender da continuidade da vacância baixa e da inadimplência zero apuradas até aqui.

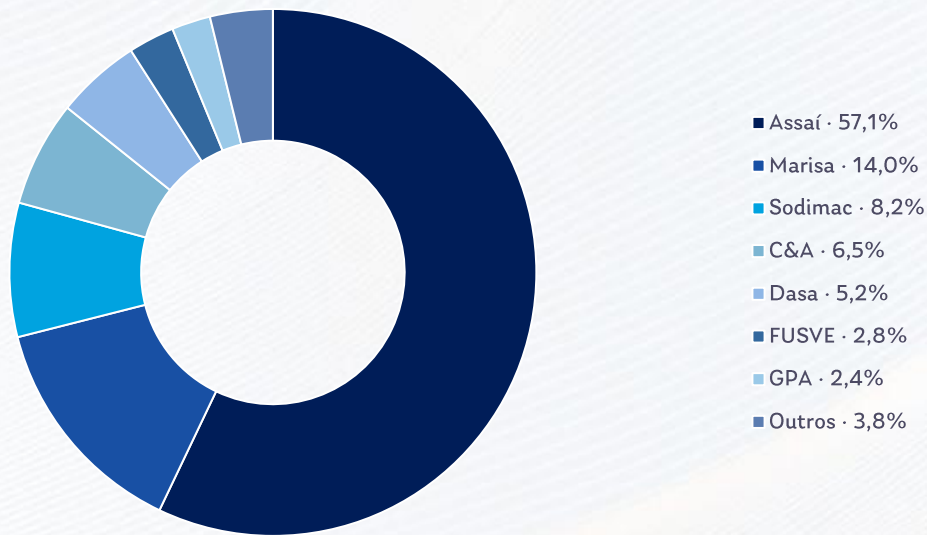
02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

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 jul de 2039.

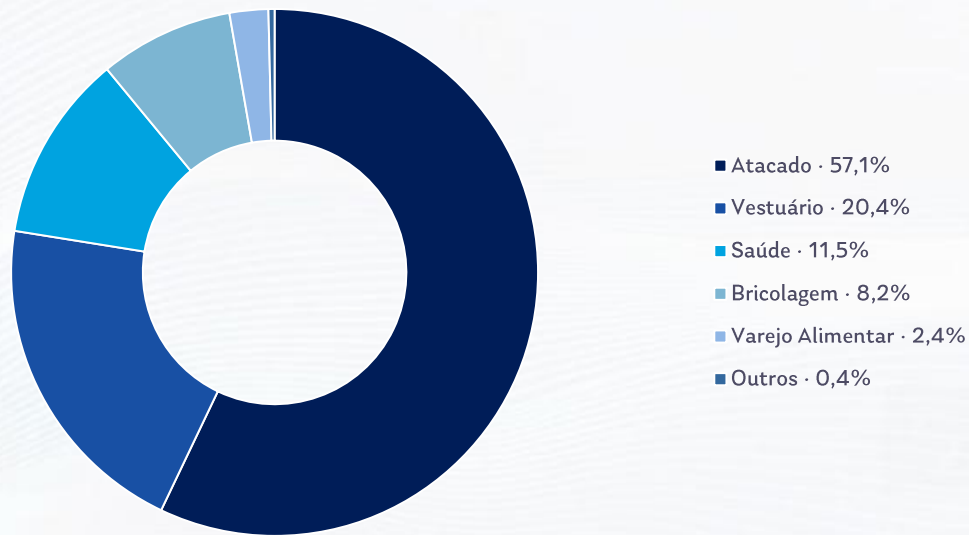
Ativo	Cidade	Locatário	ABL	% Cart. ¹	Part.	% Rec	Tipicidade	Prazo	Indexador
Assaí Araçatuba	Araçatuba	Assaí	12.001	8,6%	100%	8,3%	Atípico	set/2041	IPCA
Assaí Bauru	Bauru	Assaí	16.643	10,4%	100%	10,5%	Atípico	mai/2043	IPCA
Assaí Dourados	Dourados	Assaí	13.467	7,0%	100%	7,1%	Atípico	mai/2035	IPCA
Assaí Ipatinga	Ipatinga	Assaí	15.671	12,8%	100%	11,8%	Atípico	nov/2041	IPCA
Assaí Macaé	Macaé	Assaí	14.714	10,3%	100%	9,9%	Atípico	set/2041	IPCA
Assaí Porto Velho	Porto Velho	Assaí	14.960	9,8%	100%	9,4%	Atípico	set/2041	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	Dasa	2.792	11,8%	100%	5,2%	Típico	set/2030	IGP-DI
		FUSVE	2.105			2,8%	Típico	mar/2031	IPCA
		Vida	853			1,8%	Típico	abr/2035	IPCA
		Amil	751			1,7%	Típico	mar/2028	IGP-DI
		AM Patt	—			0,2%	Típico	Indet.	IPCA
		Mabe Café	45			0,2%	Típico	jul/2031	-
		Outros	—			0,0%	Típico	Indet.	IPCA
		Vago	231			0,0%	-	-	-
GPA - Águas Claras	Brasília	GPA	2.550	2,4%	100%	2,4%	Atípico	jul/2035	IPCA
C&A	Belo Horizonte	C&A	5.006	5,8%	100%	6,5%	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%	2,8%	Típico	out/2040	IPCA
Loja Marisa	Florianopolis	Marisa	1.145	0,9%	100%	1,0%	Típico	out/2040	IPCA
Loja Marisa	Rio Branco	Marisa	2.984	1,4%	100%	1,6%	Típico	nov/2040	IPCA
Loja Marisa	São Paulo	Marisa	3.264	5,3%	100%	5,9%	Típico	out/2040	IPCA
Sodimac	Ribeirão Preto	Sodimac	14.667	8,7%	100%	8,2%	Atípico	set/2045	IPCA
Total			128.716	100,0%		100,0%			

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

CONCENTRAÇÃO POR LOCATÁRIO — RECEITA



CONCENTRAÇÃO POR SETOR DO LOCATÁRIO — RECEITA



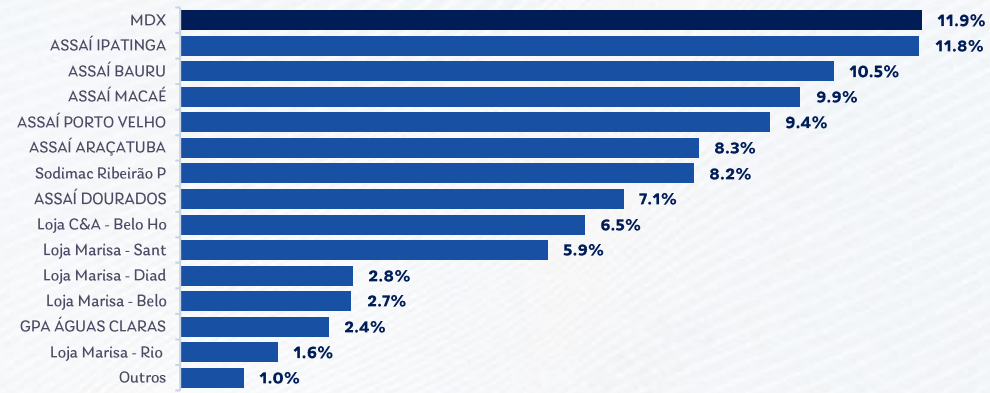
TIPOLOGIA DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



RECEITA CONTRATADA	LOCATÁRIOS PAGANTES	TOP 5 LOCATÁRIOS	WALT
R\$ 5,65 mm/mês	12	90,9% da receita	13,0 anos

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

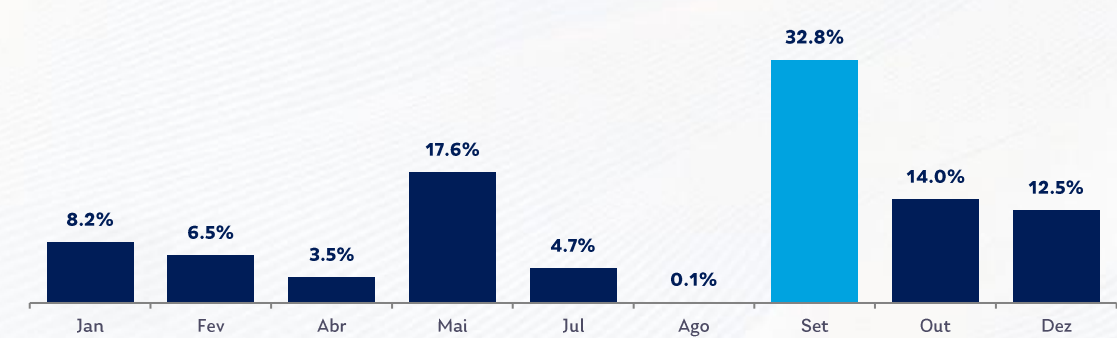
% DA RECEITA POR ATIVO



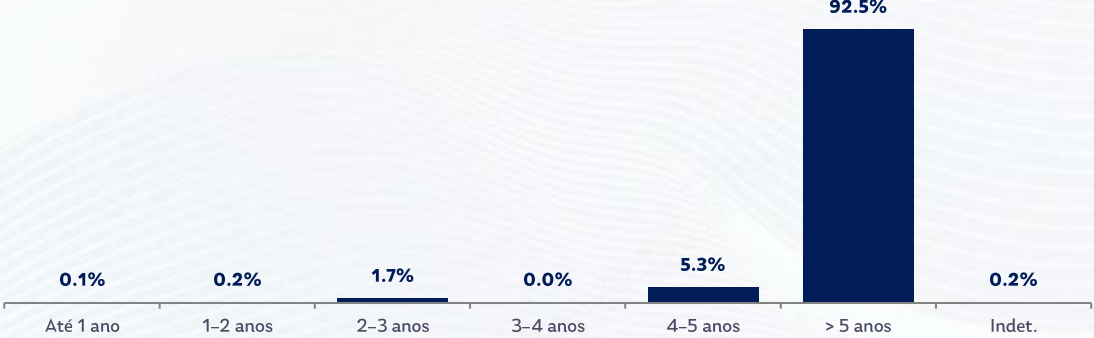
% DA RECEITA POR INDEXADOR



MÊS DE REAJUSTE — % DA RECEITA



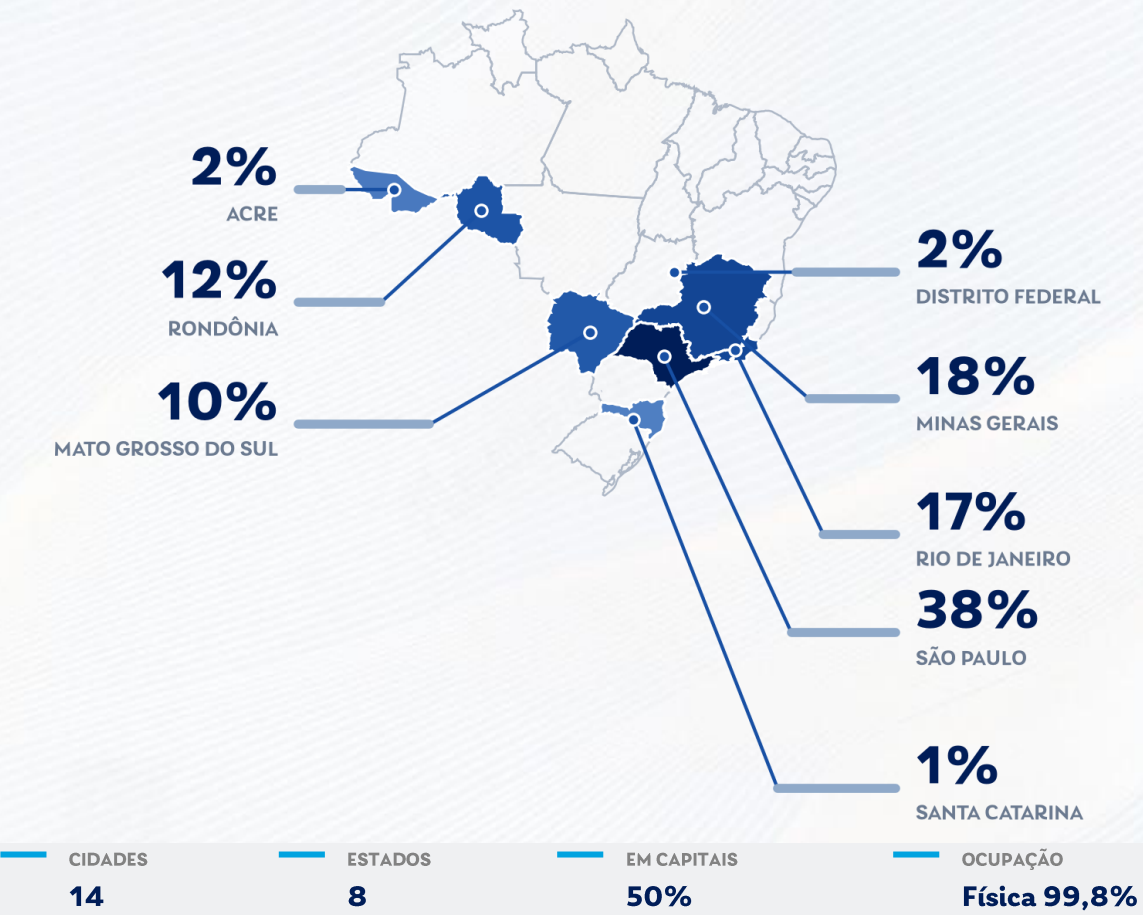
VENCIMENTO DOS CONTRATOS — % DA RECEITA



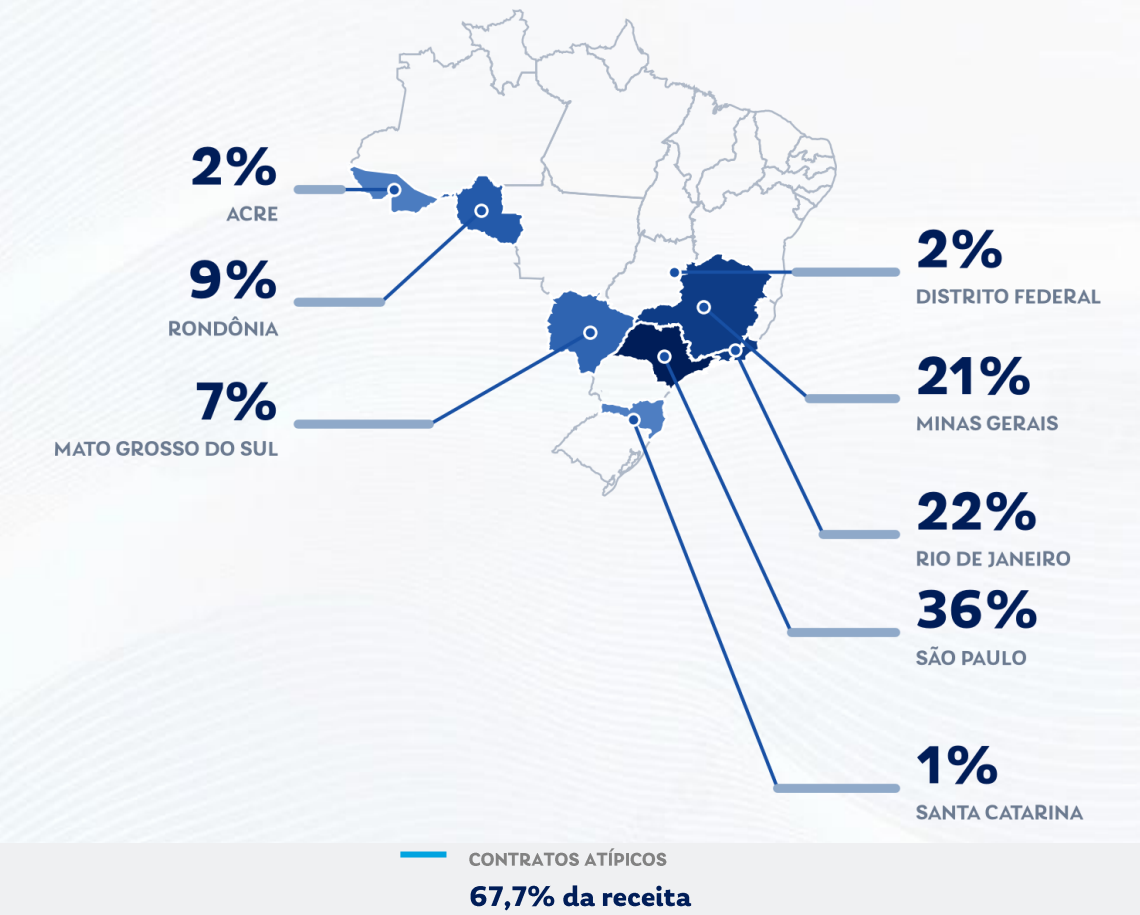
02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

% DA ABL PRÓPRIA



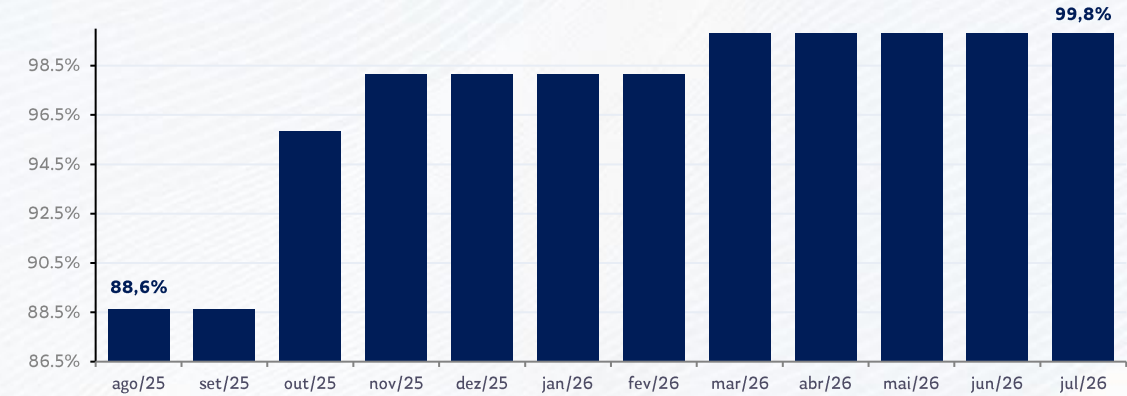
% DA RECEITA CONTRATADA



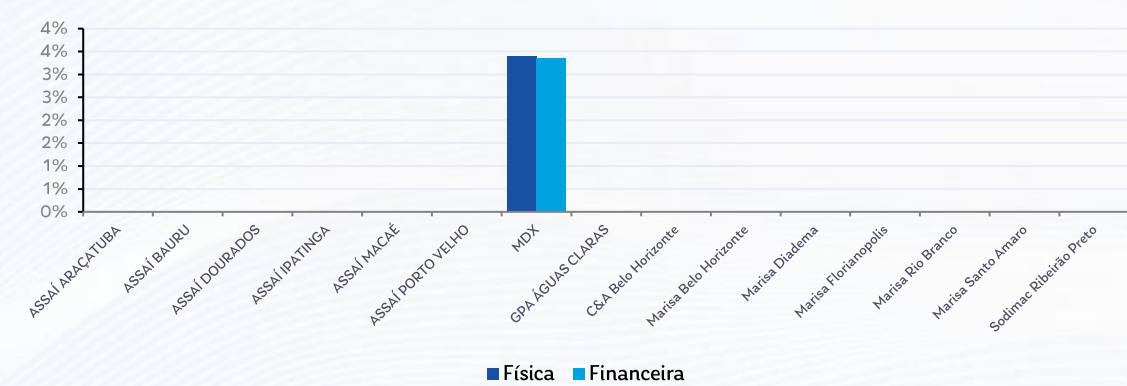
02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

INDICADORES OPERACIONAIS — OCUPAÇÃO, VACÂNCIA E ALUGUEL

OCUPAÇÃO (%) — 12 MESES



VACÂNCIA POR ATIVO (%) — FÍSICA x FINANCEIRA

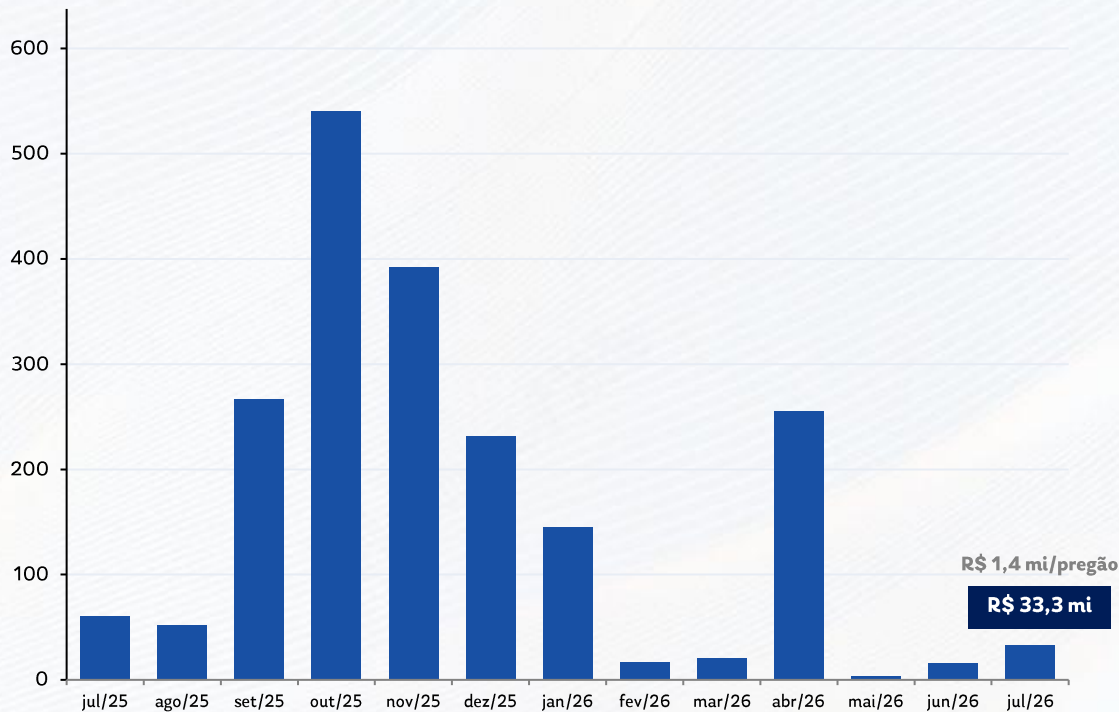


ALUGUEL CONTRATADO (R\$/m²/MÊS) POR ATIVO

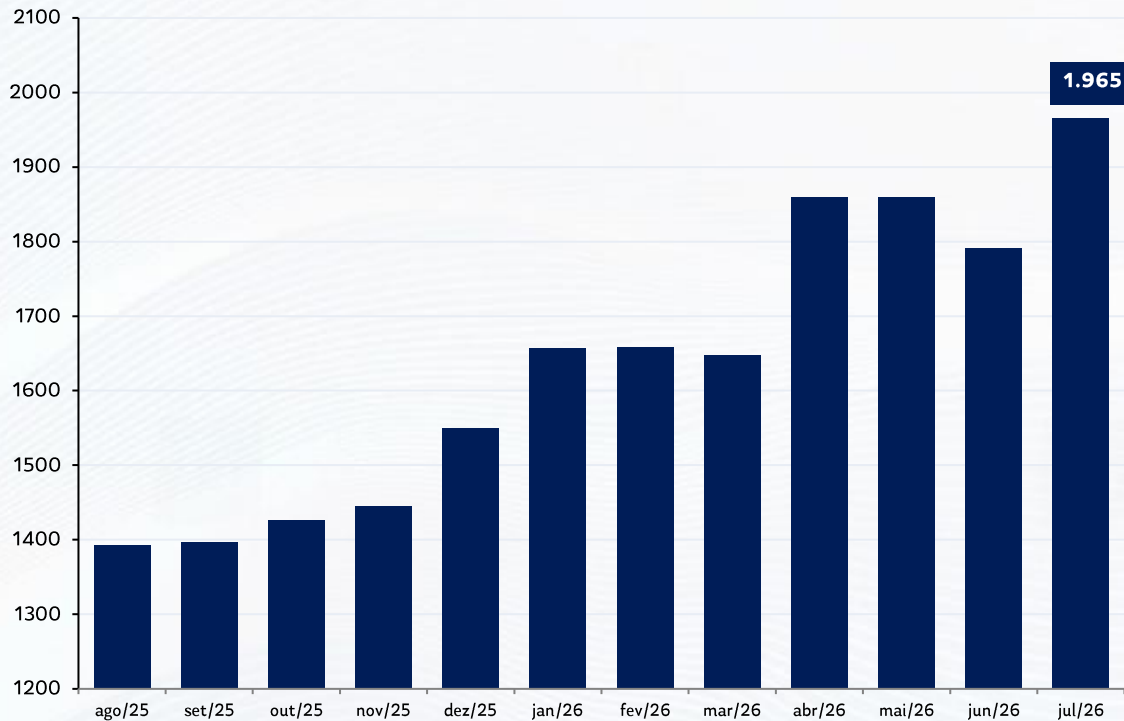


03 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA (R\$ MI)



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



PRESEÇA EM PREGÕES

100%

250/250 pregões

ADTV (12M)

R\$ 7,9 mi

volume médio diário

GIRO (12M)

275,9%

das cotas negociadas

NEGÓCIOS/DIA (12M)

94

23 mil no período



Dos 1.965 cotistas, 98,4% são pessoas físicas e 1,3% institucionais, com 0,3% de investidores não residentes.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO



Desde o início, em janeiro de 2020, a cota a mercado ajustada avançou 89,8%, à frente do CDI (86,8%) e do IFIX (18,4%). A cota patrimonial subiu 71,0%, acima do IFIX.

COTA A MERCADO	89,8%	10,2% a.a.
CDI	86,8%	10,0% a.a.
COTA PATRIMONIAL	71,0%	8,5% a.a.
CDI LÍQUIDO	70,1%	8,4% a.a.
IMA-B	50,6%	6,4% a.a.
IFIX	18,4%	2,6% a.a.

04 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO

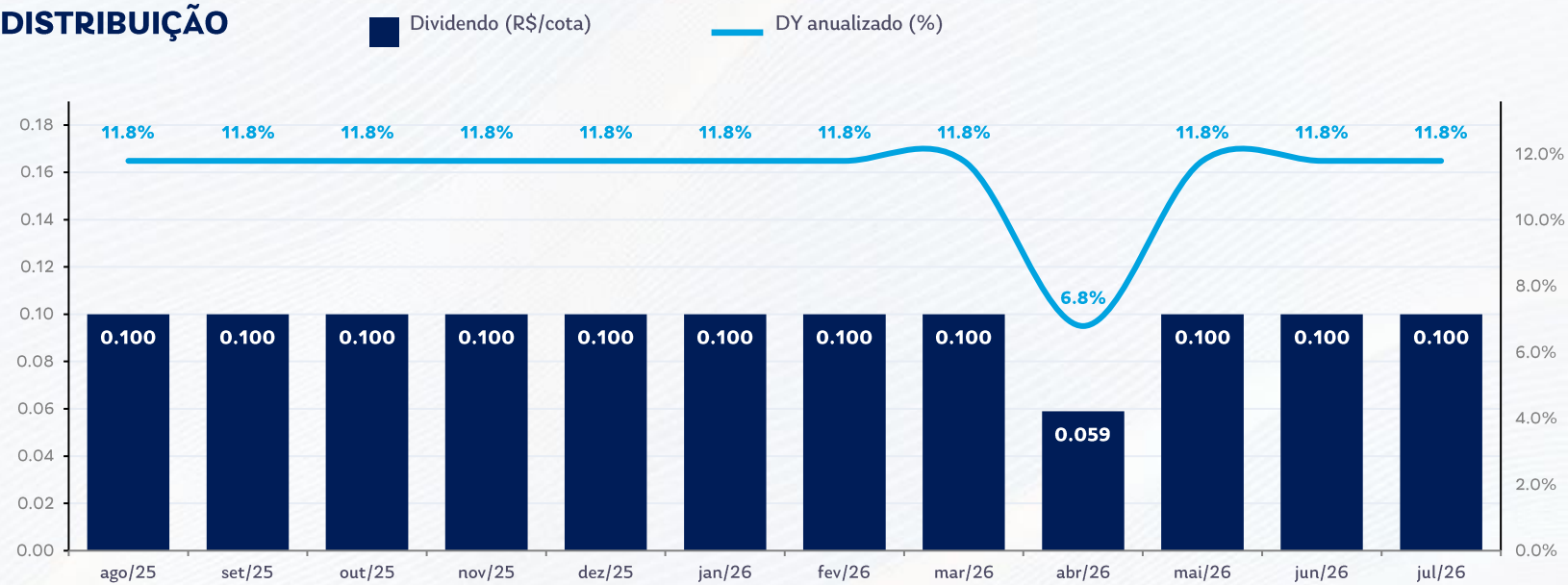


Resultado (base caixa) de Julho de 2026: R\$ 0,11/cota.

Demonstração de Resultado - CPUR	26-Jan	26-Feb	26-Mar	26-Apr	26-May	26-Jun	26-Jul	Acumulado 2026
RECEITAS	5,773,658.35	6,065,771.06	7,037,772.62	6,166,063.32	10,557,328.74	8,905,884.64	9,912,514.07	54,418,992.80
Ativos Financeiros	35,866.52	248,815.24	1,653,150.34	660,187.20	4,643,198.01	3,281,847.31	4,421,901.16	14,944,965.78
Receita de Locação	5,737,791.83	5,816,955.82	5,384,622.28	5,505,876.12	5,914,130.73	5,624,037.33	5,490,612.91	39,474,027.02
Receita de FII's Estratégicos*	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado com a Venda de Imóveis	0	0	0	0	0	0	0	0
DESPESAS	-1,854,224.18	-1,768,943.81	-1,696,405.08	-1,927,133.43	-1,850,604.12	-2,900,587.23	-2,429,566.46	-14,427,464.31
Taxa de administração e gestão	-581,607.21	-580,234.29	-577,846.68	-581,967.47	-581,041.97	-574,262.64	-574,113.18	-4,051,073.44
Imposto sobre ganho de capital	0	0	0	0	0	-1,098,666.81	-697,681.41	-1,796,348.22
Despesa Alavancagem	-1,156,536.56	-1,152,731.66	-1,037,498.85	-1,144,567.87	-1,103,831.99	-1,136,666.82	-1,096,151.79	-7,827,985.54
Despesas Imobiliárias	-12,927.37	-19,286.41	-18,375.88	-146,237.87	-41,243.85	-41,108.95	-16,562.03	-295,742.36
Outras despesas	-103,153.04	-16,691.45	-62,683.67	-54,360.22	-124,486.31	-49,882.01	-45,058.05	-456,314.75
Resultado	3,919,434.17	4,296,827.25	5,341,367.54	4,238,929.89	8,706,724.62	6,005,297.41	7,482,947.61	39,991,528.49
Resultado / cota	0.06	0.06	0.08	0.06	0.13	0.09	0.11	0.59
Resultado Acumulado / cota	0.06	0.02	-	-	0.03	0.02	0.03	

05 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



DY LTM (12 MESES)

10,8%

R\$ 1,16/cota distribuídos no período

O Fundo distribuiu, na competência de julho, R\$ 0,10 por cota, o equivalente a um dividend yield de 11,75% a.a., considerando a cota de fechamento de 31/07/2026.

GUIDANCE

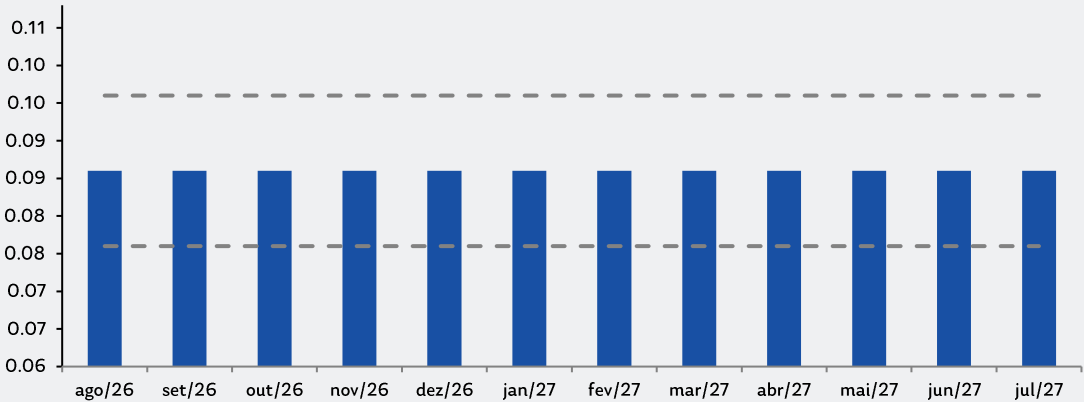
BANDA SUPERIOR
DY 11,8%

R\$ 0,10/cota

BANDA INFERIOR
DY 9,3%

R\$ 0,08/cota

CAPITÂNIA RENDA URBANA FII – CPUR11



DIVIDENDO ESTABILIZADO

DY 10,5% a.a.

R\$ 0,09/cota



A Gestão projeta a distribuição de R\$ 0,09/cota pelos próximos 12 meses.

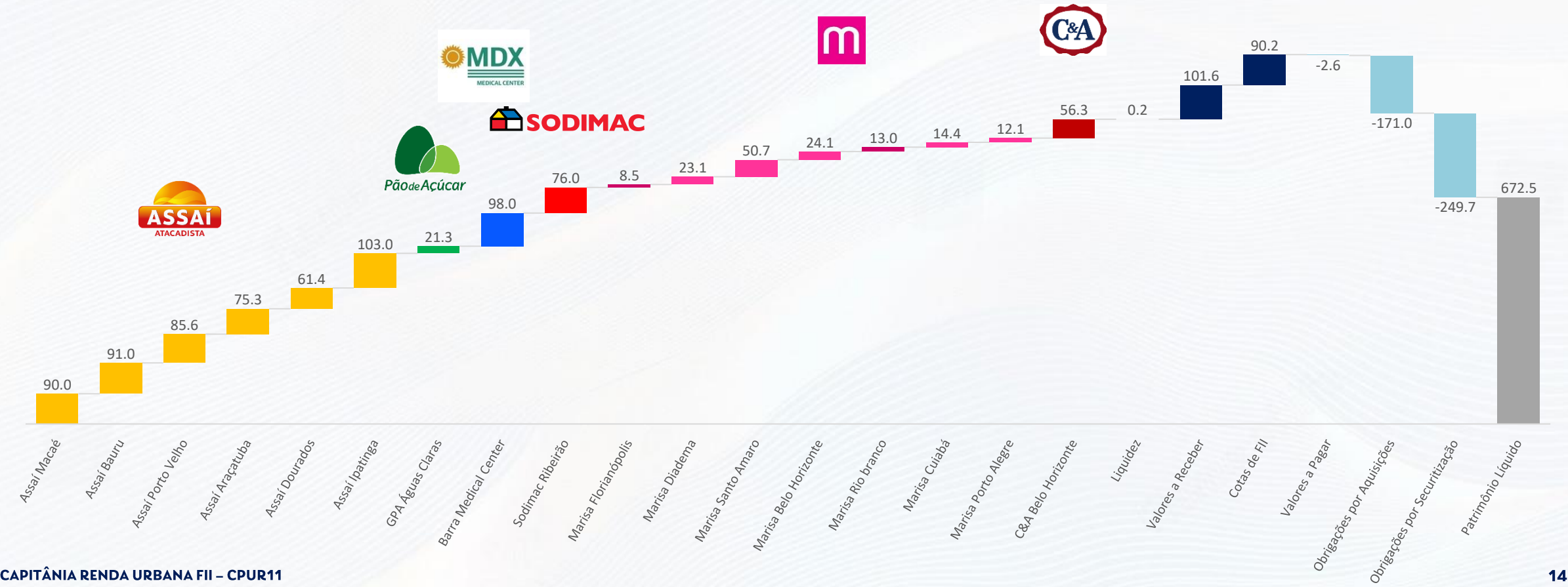
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ MM)



INVESTIDO EM IMÓVEIS (INFORME CVM)

R\$ 901,9 mm

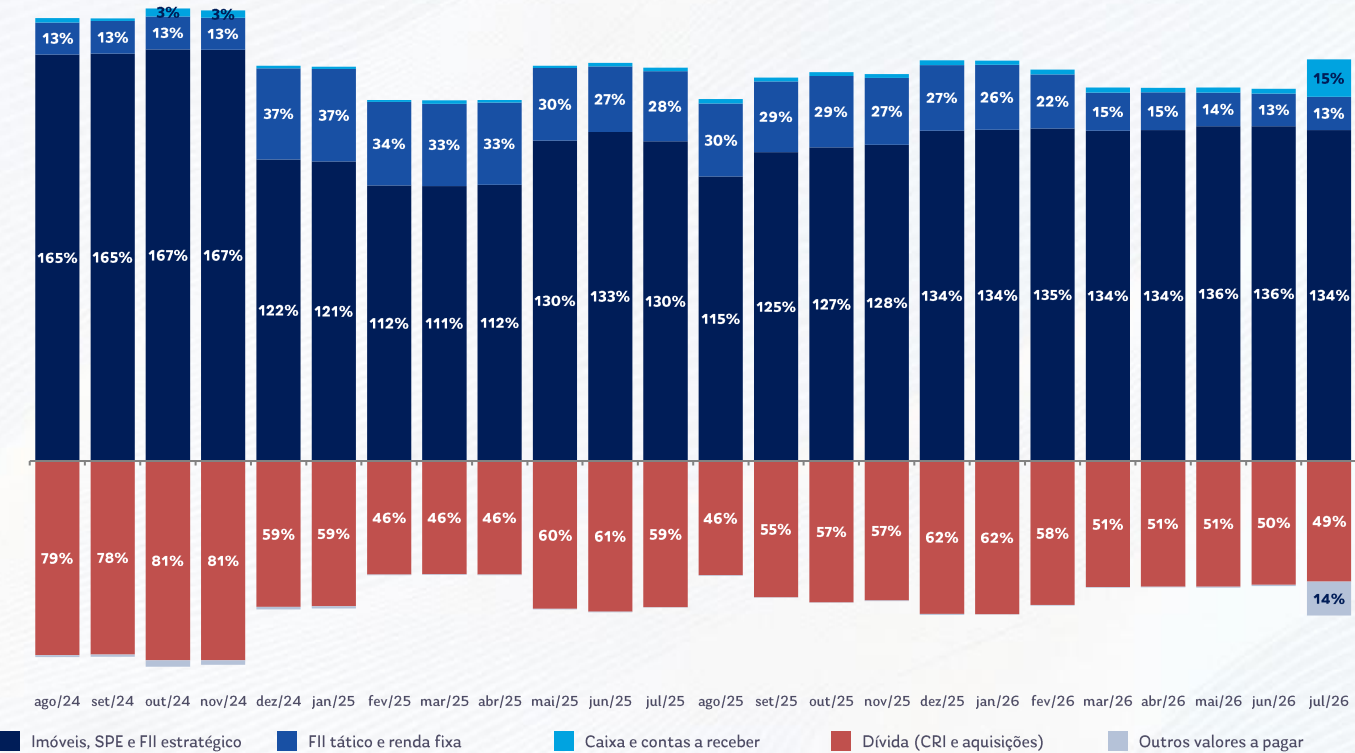
em 15 imóveis



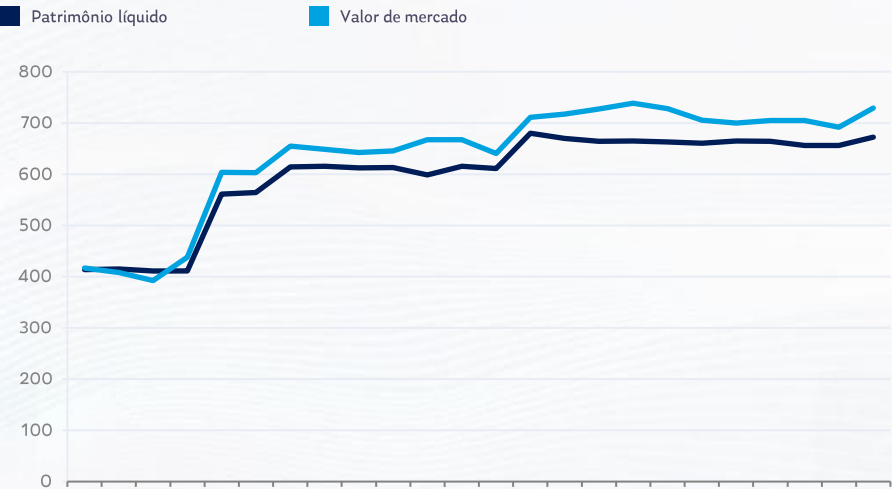
06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

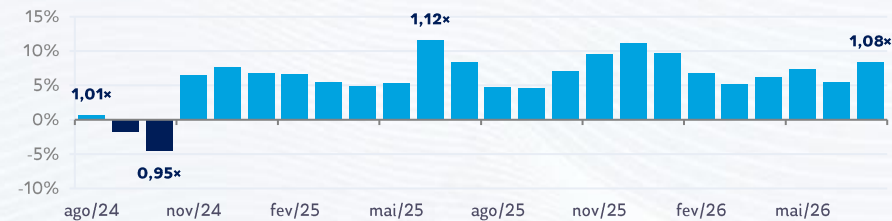
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL, 24 MESES)



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



ÁGIO/DESÁGIO



PL (JUL/26)
R\$ 672,5 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 9,92

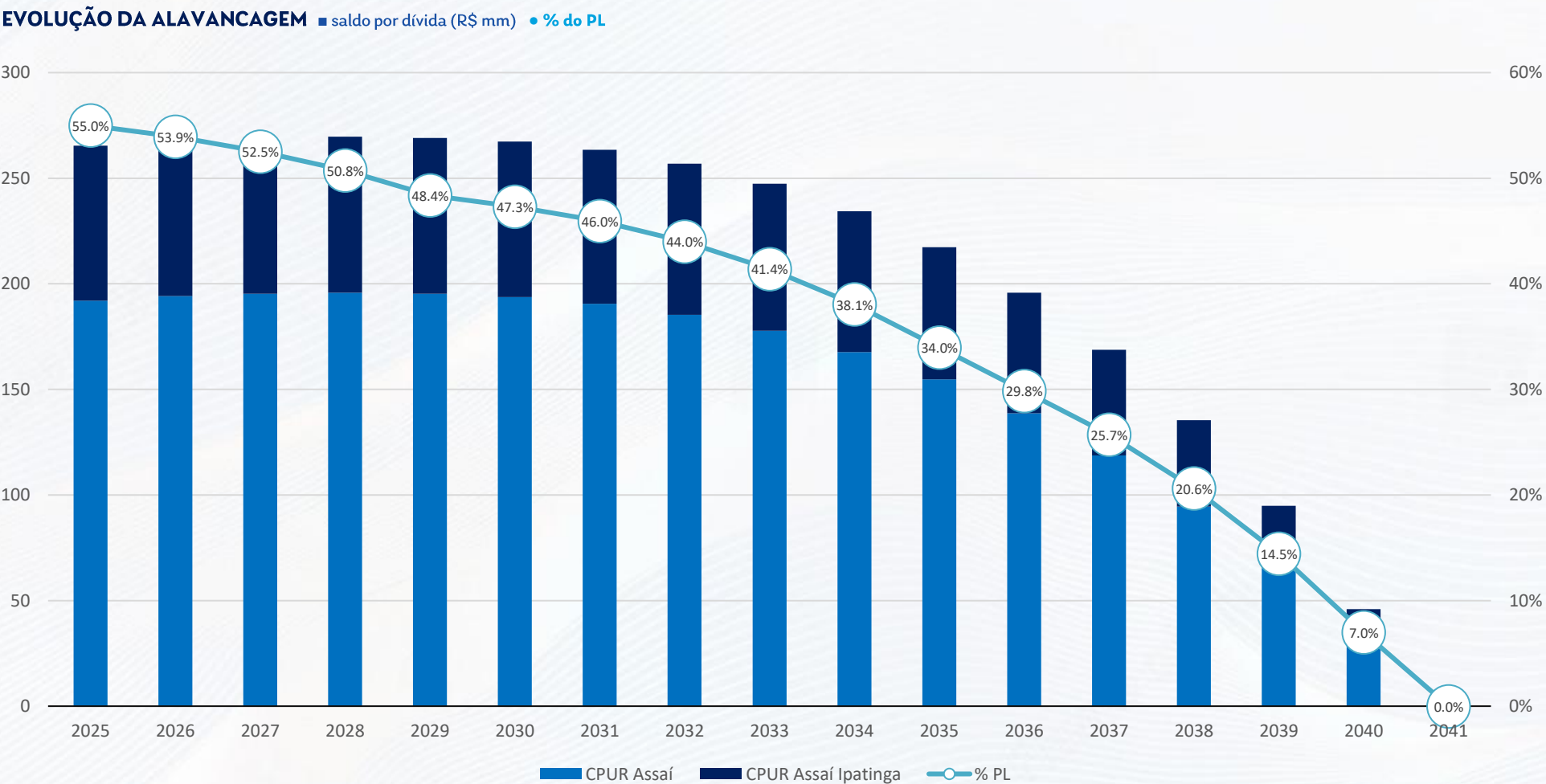
VALOR DE MERCADO
R\$ 729,1 mm
P/VP de 1,08x

ENDIVIDAMENTO DO FUNDO E DAS SPEs — CRIs EMITIDOS

SALDO DEVEDOR
R\$ 250,6 mm

CUSTO MÉDIO
IPCA + 5,36% a.a.

VENCIMENTO
até 2041



ATIVO PERFORMADO

BARRA MEDICAL CENTER



RIO DE JANEIRO, RJ

Av. das Américas, 6.205

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
6.777 m²	100%	Típico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
Variado	IGP-DI/IPCA	Dasa, Amil, Vida Fertilidade e 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.



ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ IPATINGA

IPATINGA, MG

Av. Pedro Linhares Gomes, 5765



ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
15.671 m²	100%	Atípico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
nov/2041	IPCA	Assaí

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

ASSAÍ BAURU

BAURU, SP

Avenida Nações Unidas, quadra 06, s/n



ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
16.643 m²	100%	Atípico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
mai/2043	IPCA	Assaí

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 MACAÉ

MACAÉ, RJ

Av. Lacerda Agostinho, 2175



ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
14.714 m²	100%	Atípico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
set/2041	IPCA	Assaí

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 PORTO VELHO



PORTO VELHO, RO

Av. dos Imigrantes, 4045

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
14.960 m²	100%	Atípico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
set/2041	IPCA	Assaí

OBSERVAÇÕES

O Assaí Atacadista Porto Velho é a segunda unidade da rede na capital de Rondônia, inaugurada em fevereiro de 2022. A loja possui 14,8 mil 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 ARAÇATUBA



ARAÇATUBA, SP

Av. Waldemar Alves, 230

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
12.001 m²	100%	Atípico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
set/2041	IPCA	Assaí

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



ATIVO PERFORMADO

ASSAÍ DOURADOS



DOURADOS, MS

 Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
13.467 m²	100%	Atípico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
mai/2035	IPCA	Assaí

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

Sodimac Ribeirão Preto

RIBEIRÃO PRETO, SP

 Avenida Fábio Barreto, nº 263

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
14.667 m²	100%	Atípico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
set/2045	IPCA	Sodimac

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

Rua Carijós, 645

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
5.006 m²	100%	Típico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
mai/2031	IPCA	C&A

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.



ATIVO PERFORMADO

Loja Marisa - Santo Amaro

SÃO PAULO, SP

 Av. Adolfo Pinheiro, 62

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
3.264 m²	100%	Típico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
out/2040	IPCA	Marisa

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.



ATIVO PERFORMADO

Loja Marisa - Diadema

DIADEMA, SP

 Avenida Pres Kennedy, 99

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
2.662 m²	100%	Típico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
out/2040	IPCA	Marisa

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 - Belo Horizonte **marisa**

BELO HORIZONTE, MG

Rua Carijós, 645

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

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 - Rio Branco

RIO BRANCO, AC

 Avenida Getúlio Vargas, 258

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
2.984 m²	100%	Típico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
nov/2040	IPCA	Marisa

OBSERVAÇÕES

Localizada na Avenida Getúlio Vargas, 258, a Marisa Rio Branco é ponto estratégico no centro comercial da capital, beneficiandose 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.



ATIVO PERFORMADO

Loja Marisa - Florianopolis

FLORIANOPOLIS, SC

 Praça XV de Novembro, 111

ABL 1.145 m²	PARTICIPAÇÃO 100%	CONTRATO Típico
VENCIMENTO out/2040	INDEXADOR IPCA	INQUILINO Marisa

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.



ATIVO PERFORMADO

GPA ÁGUAS CLARAS



BRASÍLIA, DF

Quadra 206 Lote 02

ABL	PARTICIPAÇÃO	CONTRATO
2.550 m²	100%	Atípico
VENCIMENTO	INDEXADOR	INQUILINO
jul/2035	IPCA	GPA

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.



08 UNIDADES DISPONÍVEIS PARA LOCAÇÃO

OPORTUNIDADE DE LOCAÇÃO

MDX

RIO DE JANEIRO, RJ

ÁREA DISPONÍVEL

231 m²

VALOR PEDIDO

R\$ 101/m²

INTERESSADOS EM LOCAÇÃO

imobiliario@capitaniainvestimentos.com.br





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: Julho/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...	2.734 mi	3.134 mi	398.167	Clique aqui >
CPSH11	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.197 mi	1.449 mi	38.997	Clique aqui >
AJFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	275 mi	352 mi	9.381	Clique aqui >
GSFI11	Fundo de tijolo focado em shopping centers, e outlets, desenvolvidos pela empresa General Shoppings e Outlets...	1.149 mi	1.220 mi	7.000	Clique aqui >
CPLG11	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	626 mi	604 mi	5.496	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	2.341	Clique aqui >
CPUR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	729 mi	672 mi	1.965	Clique aqui >
ADSH11	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	507 mi	468 mi	170	Clique aqui >
SHPP11	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	511 mi	496 mi	131	Clique aqui >
CPOF11	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	631 mi	691 mi	117	Clique aqui >
MIDW11	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	208 mi	184 mi	102	Clique aqui >
SHOP11	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	75 mi	75 mi	94	Clique aqui >
HBCR11	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	246 mi	209 mi	74	Clique aqui >

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

REGULAMENTO	REL. GERENCIAL	INFORME MENSAL	INF. TRIMESTRAL	FATOS RELEVANTES
jun/25 >	jun/26 >	jul/26 >	jun/26 >	jul/26 >
jun/25 >	mai/26 >	jun/26 >	mar/26 >	ago/25 >
out/24 >	abr/26 >	mai/26 >	dez/25 >	ago/25 >
jun/24 >	mar/26 >	abr/26 >	set/25 >	ago/25 >
mar/24 >	fev/26 >	mar/26 >	jun/25 >	jul/25 >
jul/23 >	jan/26 >	mar/26 >	mar/25 >	jul/25 >
mai/23 >	dez/25 >	fev/26 >	dez/24 >	mai/25 >
mai/23 >	nov/25 >	jan/26 >	set/24 >	dez/24 >
mai/21 >	out/25 >	dez/25 >	jun/24 >	out/24 >
mai/21 >	set/25 >	nov/25 >	mar/24 >	ago/24 >

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

