



CNPJ:  
34.691.520/0001-00

Início do Fundo:  
01/01/2020

Administrador:  
BTG Pactual

Público-Alvo:  
Investidores em Geral

Gestor:  
Capitânia HBC

Classificação Anbima:  
FII Renda Gestão Ativa - Híbrido

Taxa de Administração e Gestão:  
1.00% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:  
10% do que exceder IPCA + 6%

Quantidade de Cotas:  
41,742,438

## Relatório Gerencial de Novembro de 2024



### RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 10.50**

Quantidade de cotistas:  
**1,313**

Valor Patrimonial (R\$/Cota)<sup>1</sup>:  
**R\$ 9.86**

Valor de Mercado:  
**R\$ 438,295,599**

Patrimônio Líquido:  
**R\$ 411,540,047**

Último rendimento (R\$/Cota):  
**R\$ 0.11**

Dividend Yield<sup>1</sup>:  
**13.32% a.a**

<sup>1</sup> Considerando as cotas de fechamento de 29/11/2024. Dividendo mensal anualizado.

## CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO

O “CAPITÂNIA HBC RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” é um Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“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.

**PROVENTOS:** O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano (com verificação semestral). O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 25º (décimo sétimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data da distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

## COMENTÁRIO DO GESTOR



### Comentário do resultado do mês e perspectivas

O mês de novembro manteve o movimento planejado pelo gestor de reformulação do Fundo, com diversas ações de consolidação dos ativos recém adquiridos e de diligenciamento técnico e jurídico de outros ativos em processo de aquisição e outros de alienação.

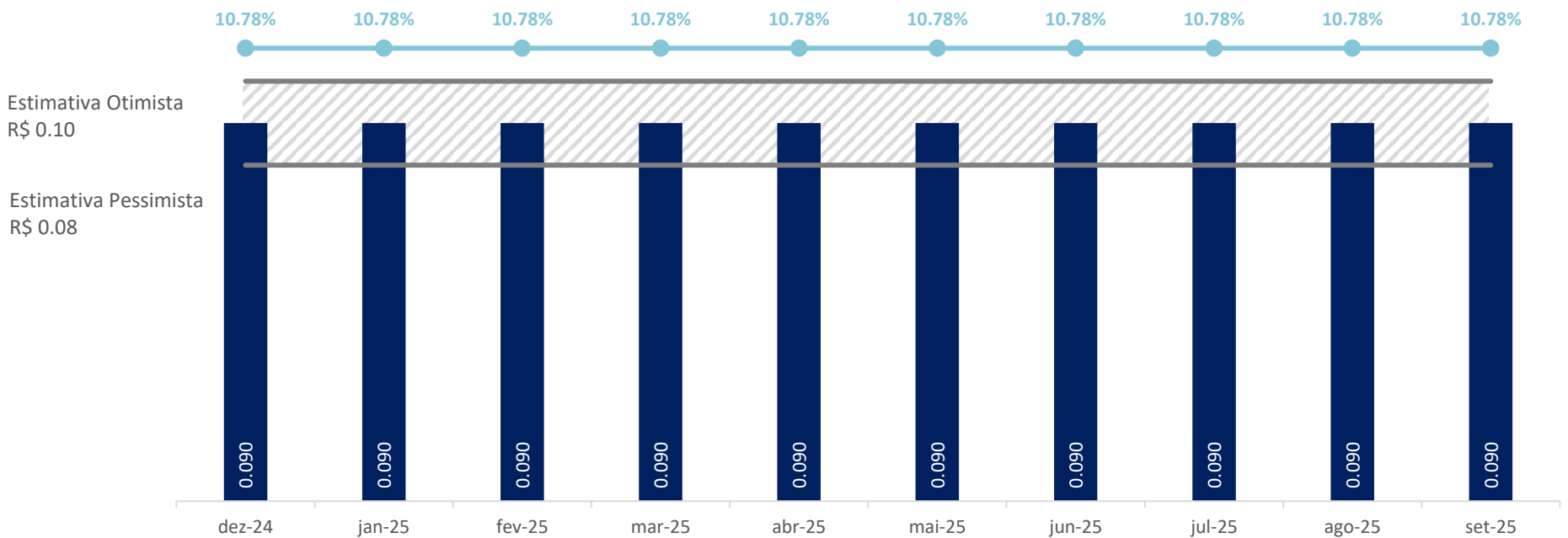
O nível de vacância também manteve-se próximo de zero, com apenas um pequeno espaço disponível para locação no empreendimento Medical Center, no Rio de Janeiro, bem como a inadimplência, que vem se mantendo em zero.

Os processos de desenvolvimento dos ativos existentes estão em andamento, em especial a reformulação do ativo de Ribeirão Preto, com a finalização do aditamento do contrato de locação de Sodimac, as trocas de minuta para locação de espaço a ser disponibilizado com outro grande varejista e a tramitação do projeto de reforma na prefeitura municipal.

Em um mercado bastante desafiador, com grande instabilidade, em especial no universo de FII, taxas de juros crescentes e sinalização de aumento de taxa de inflação, todos obstáculos para o mercado de fundos imobiliários, a gestão do CPUR está focada na manutenção do portfólio existente com a continuidade de taxas de vacância e inadimplência mínimas, eventuais oportunidades de aquisição de novos ativos em condições favoráveis e, da mesma forma, a venda de ativos com possibilidade de lucro imobiliário para os cotistas.

No gráfico abaixo apresentamos a expectativa de gestão em relação aos futuros dividendos dos próximos meses. Estimamos os valores com base nas receitas e despesas atuais e projetadas. Para o cálculo do Dividend Yield, estamos considerando a cota atual de mercado, de R\$10.50.

Guidance dos Próximos Dividendos – CPUR11



### Disclaimer

As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores externos. Nenhuma promessa de retorno é oferecida ou implícita.

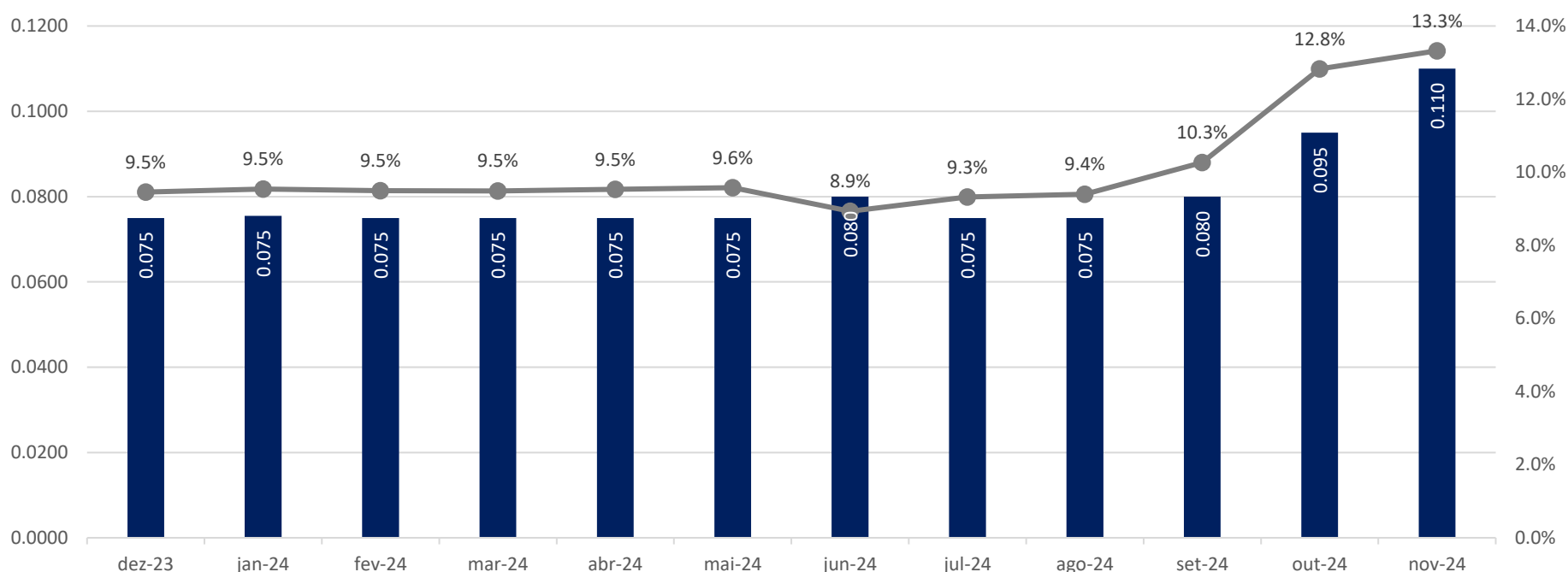
### RENTABILIDADE



| Demonstração de Resultado - CPUR  | set-24           | out-24             | nov-24             | Acumulado 2024     |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Receitas</b>                   | <b>4,864,264</b> | <b>5,422,507</b>   | <b>5,849,506</b>   | <b>33,705,335</b>  |
| Ativos Financeiros                | 14,254           | 482,475            | 1,085,450          | 1,566,628          |
| Receita de Locação                | 4,515,671        | 4,527,012          | 4,533,925          | 29,028,311         |
| Receita de FIIs Estratégicos*     | 334,339          | 413,020            | 230,131            | 1,465,184          |
| Resultado com a Venda de Imóveis  | -                | -                  | -                  | 1,645,212          |
| <b>Despesas</b>                   | <b>(90,352)</b>  | <b>(1,447,311)</b> | <b>(1,656,132)</b> | <b>(8,393,460)</b> |
| Taxa de administração             | (57,297)         | 6,448              | (133,120)          | (1,345,258)        |
| Taxa de gestão                    | (303,568)        | (310,568)          | (324,492)          | (1,696,537)        |
| Imposto sobre ganho de capital    | -                | -                  | -                  | (37)               |
| Despesa Alavancagem               | (280,127)        | (1,094,233)        | (1,061,351)        | (4,616,138)        |
| Despesas Imobiliárias             | (10,333)         | (10,336)           | (10,465)           | (114,487)          |
| Outras despesas                   | 560,973          | (38,622)           | (126,704)          | (621,003)          |
| <b>Resultado</b>                  | <b>4,773,912</b> | <b>3,975,196</b>   | <b>4,193,373</b>   | <b>25,311,875</b>  |
| <b>Resultado / cota</b>           | <b>0.114</b>     | <b>0.095</b>       | <b>0.100</b>       | <b>0.82</b>        |
| <b>Distribuição</b>               | <b>3,339,395</b> | <b>3,965,532</b>   | <b>4,591,668</b>   | <b>24,853,642</b>  |
| <b>Distribuição / cota</b>        | <b>0.08</b>      | <b>0.10</b>        | <b>0.11</b>        | <b>0.82</b>        |
| <b>Resultado Acumulado</b>        | <b>1,591,103</b> | <b>1,600,767</b>   | <b>1,202,473</b>   |                    |
| <b>Resultado Acumulado / cota</b> | <b>0.04</b>      | <b>0.04</b>        | <b>0.03</b>        |                    |

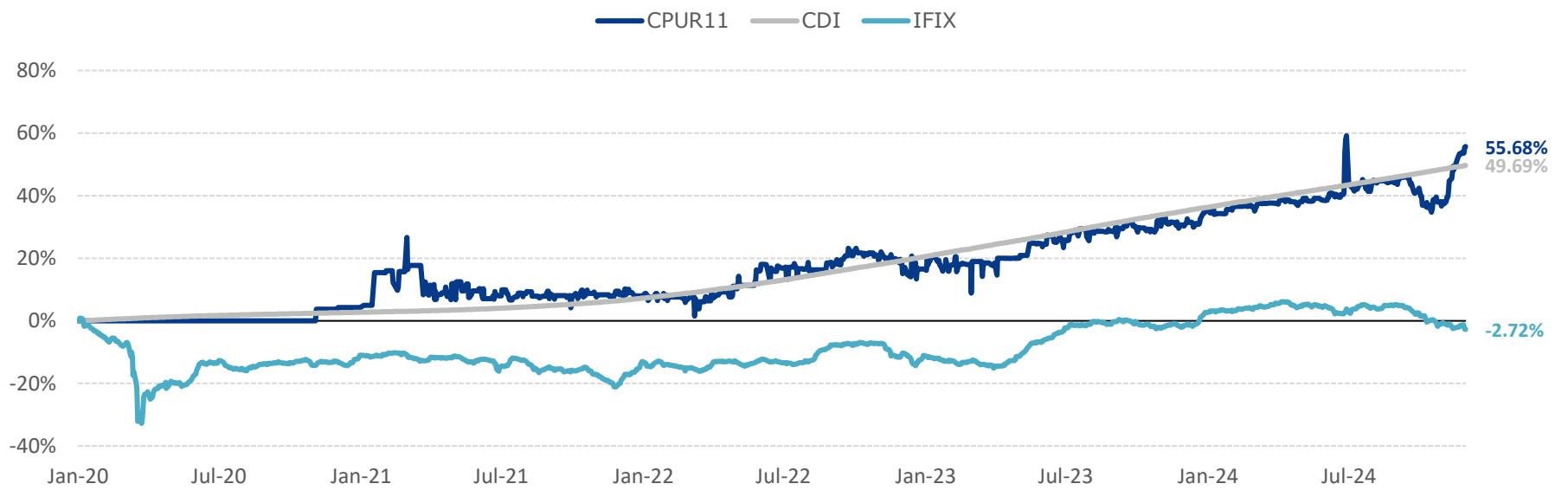
\* FIIs estratégicos = participação detida em HBCR11

### Histórico de Distribuições – CPUR11



### RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em novembro foi de 12.73% versus -2.11% do IFIX. Desde o seu início, em 01/01/2020, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 55.68% versus -2.72% do IFIX e 49.69% do CDI. O ajuste é feito para incorporar ao valor da cota os proventos pagos pelo Fundo de modo que estes sejam incluídos no cálculo da rentabilidade.



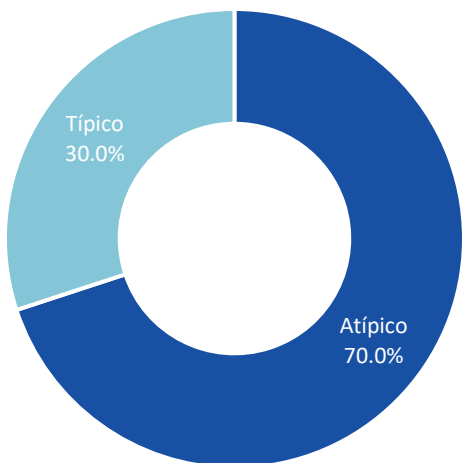
| Informações Gerais      | jun-24        | jul-24        | ago-24        | set-24        | out-24        | nov-24        | LTM           | Acumulado     |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| PL do Fundo             | 241,198,293   | 320,388,244   | 413,956,765   | 415,216,581   | 411,111,481   | 411,540,047   | 296,561,564   | -             |
| <b>Fundo no Período</b> | <b>14.94%</b> | <b>-9.31%</b> | <b>-0.05%</b> | <b>-1.26%</b> | <b>-3.05%</b> | <b>12.73%</b> | <b>19.15%</b> | <b>55.68%</b> |
| IFIX no Período         | -1.04%        | 0.52%         | 0.86%         | -2.58%        | -3.06%        | -2.11%        | -1.23%        | -2.72%        |
| CDI no Período          | 0.79%         | 0.91%         | 0.87%         | 0.83%         | 0.93%         | 0.79%         | 10.84%        | 49.69%        |

## PORTFÓLIO DE ATIVOS

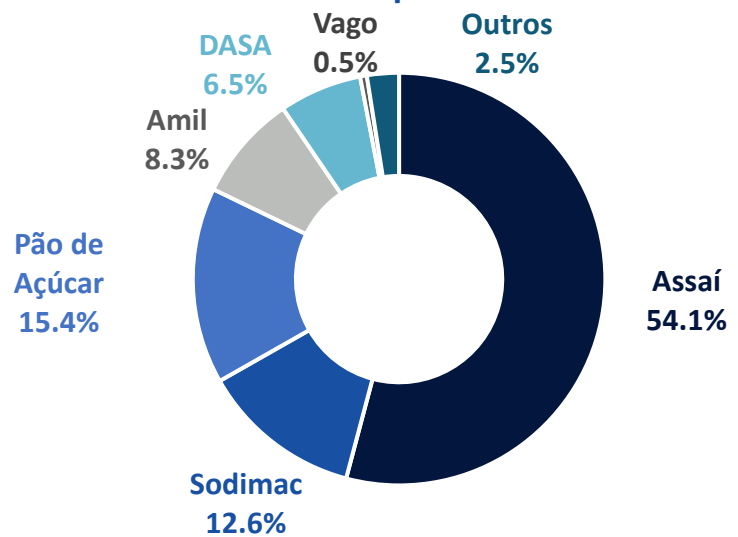
O portfólio do fundo é composto por 11 imóveis, sendo 5 lojas do Assaí Atacadista, 4 lojas do Pão de Açúcar, 1 loja da Sodimac e 1 imóvel da área da Saúde, locado para mais de um inquilino, com destaque para Dasa e Amil, que ocupam a maior parte do prédio. Os contratos são longos, de forma que o WAULT do fundo atualmente é de 14.8 anos, com o prazo médio de vencimento dos contratos em Setembro/2038.

| Ativo              | Cidade         | Locatário        | ABL            | % da Receita  | Tipicidade | Prazo Contrato | Reajuste | Indexador |
|--------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|------------|----------------|----------|-----------|
| GPA - Tito         | São Paulo      | GPA              | 5,081          | 5.3%          | Atípico    | Nov-35         | Novembro | IPCA      |
| GPA - Santana      | São Paulo      | GPA              | 4,261          | 4.0%          | Atípico    | Sep-46         | Setembro | IPCA      |
| GPA - Granja Viana | São Paulo      | GPA              | 5,358          | 3.2%          | Atípico    | Sep-46         | Setembro | IPCA      |
| MDX                | Rio de Janeiro | Dasa             | 2,792          | 6.5%          | Típico     | Aug-30         | Agosto   | IPCA      |
| MDX                | Rio de Janeiro | Vida Fertilidade | 853            | 2.0%          | Típico     | Apr-25         | Setembro | IPCA      |
| MDX                | Rio de Janeiro | Amil             | 3,218          | 8.3%          | Típico     | Mar-28         | Abril    | IPCA      |
| MDX                | Rio de Janeiro | Outros           | 276            | 1.0%          | Típico     | Dec-25         |          | IPCA      |
| Sodimac            | Ribeirão Preto | Sodimac          | 14,667         | 12.6%         | Típico     | Aug-45         | Janeiro  | IPCA      |
| Assaí Araçatuba    | Araçatuba      | Assaí            | 12,001         | 10.2%         | Atípico    | Sep-41         | Setembro | IPCA      |
| Assaí Macaé        | Macaé          | Assaí            | 14,714         | 12.1%         | Atípico    | Sep-41         | Setembro | IPCA      |
| Assaí Porto Velho  | Porto Velho    | Assaí            | 14,960         | 11.5%         | Atípico    | Sep-41         | Setembro | IPCA      |
| Assaí Dourados     | Dourados       | Assaí            | 13,467         | 8.3%          | Atípico    | May-35         | Maio     | IPCA      |
| Assaí Bauru        | Bauru          | Assaí            | 16,643         | 12.0%         | Atípico    | May-43         | Maio     | IPCA      |
| GPA - Águas Claras | Águas Claras   | GPA              | 2,550          | 2.9%          | Atípico    | Jul-35         | Julho    | IPCA      |
| <b>Total</b>       |                |                  | <b>110,841</b> | <b>100.0%</b> |            |                |          |           |

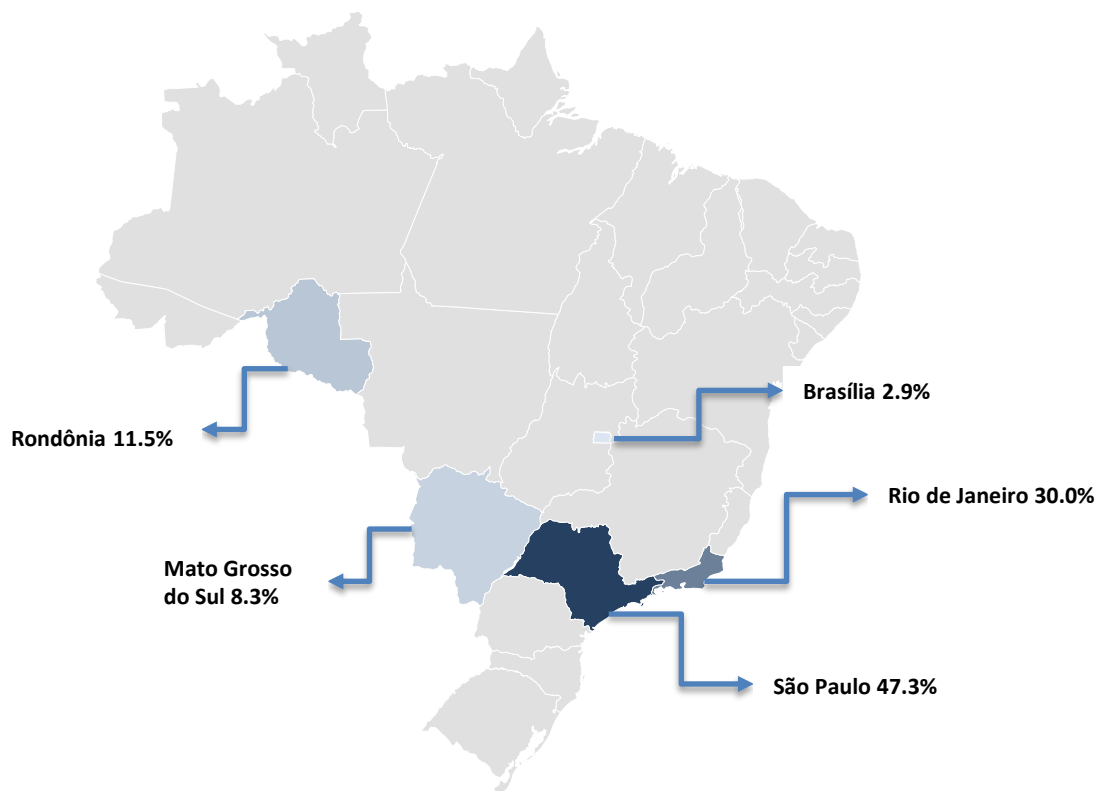
Tipologia dos Contratos - % da Receita



% da Receita por Locatário



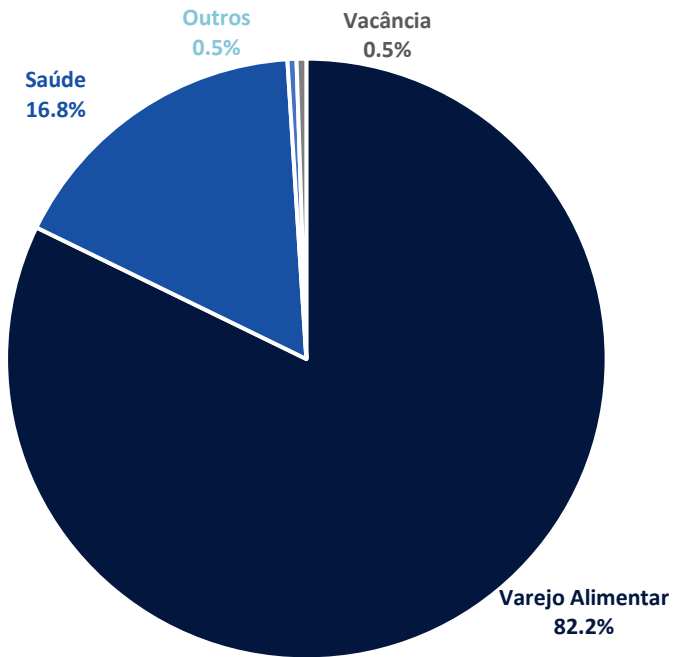
Distribuição Geográfica – Percentual da Receita



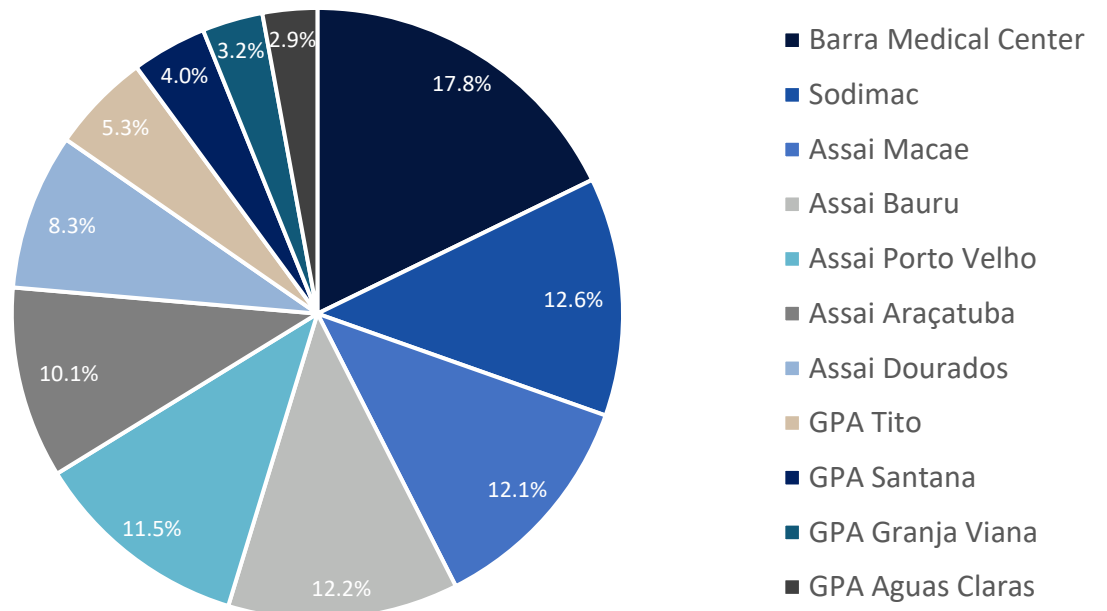
### PORTFÓLIO DE ATIVOS



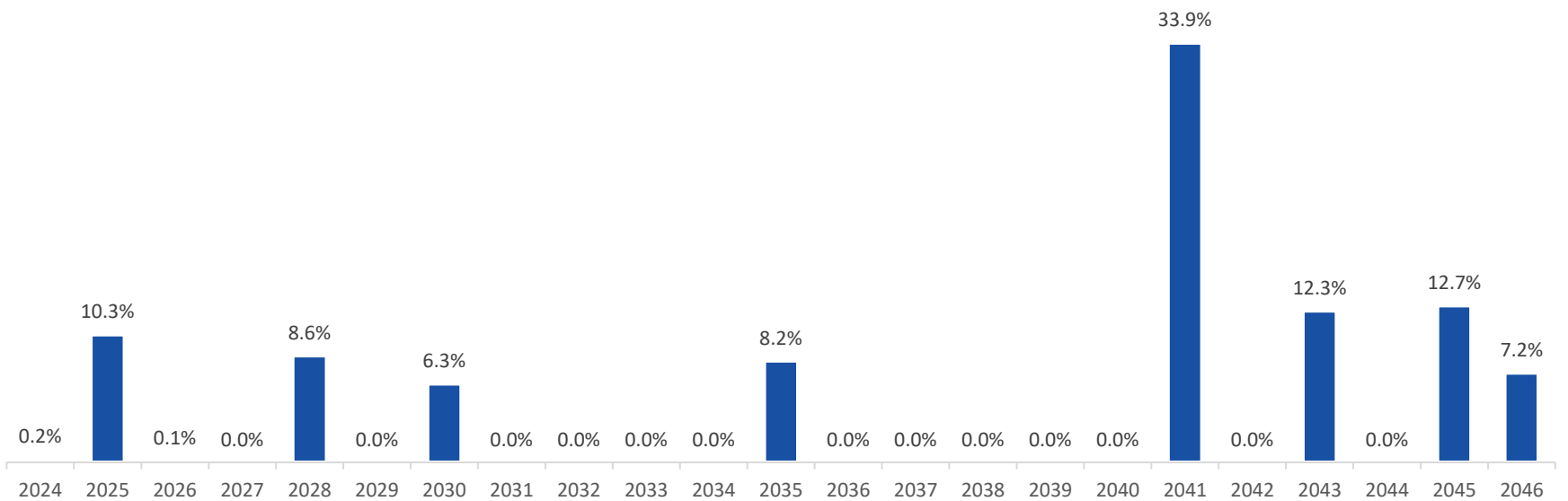
#### % da Receita por Setor



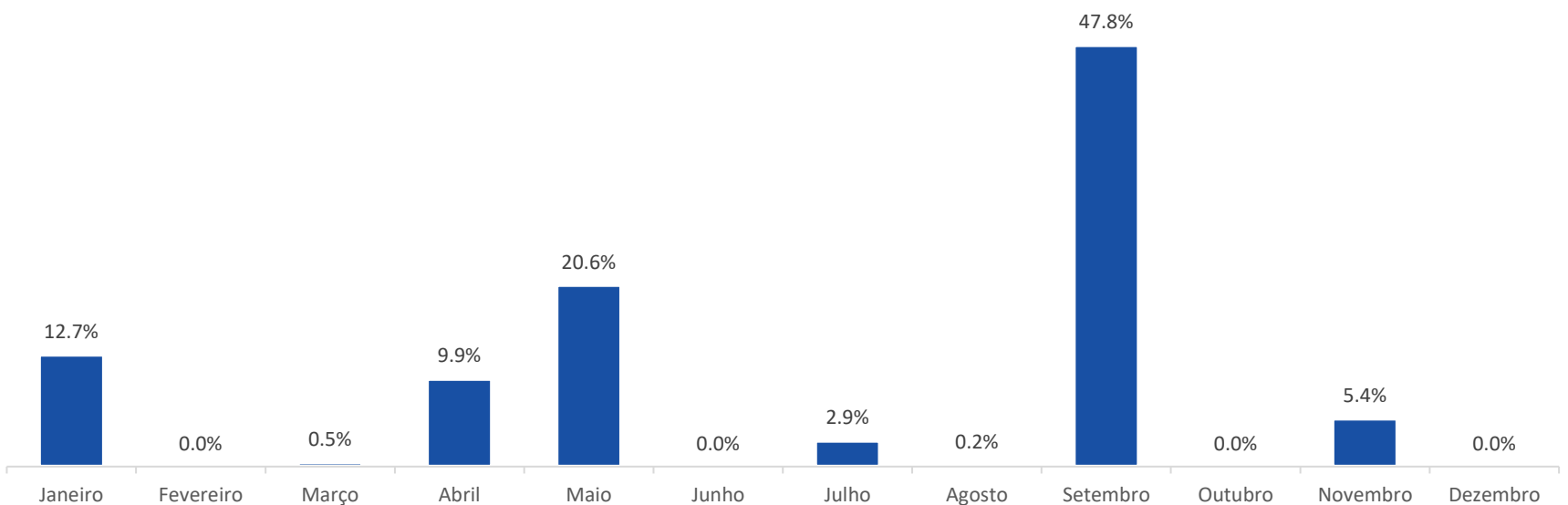
#### % da Receita por Ativo



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



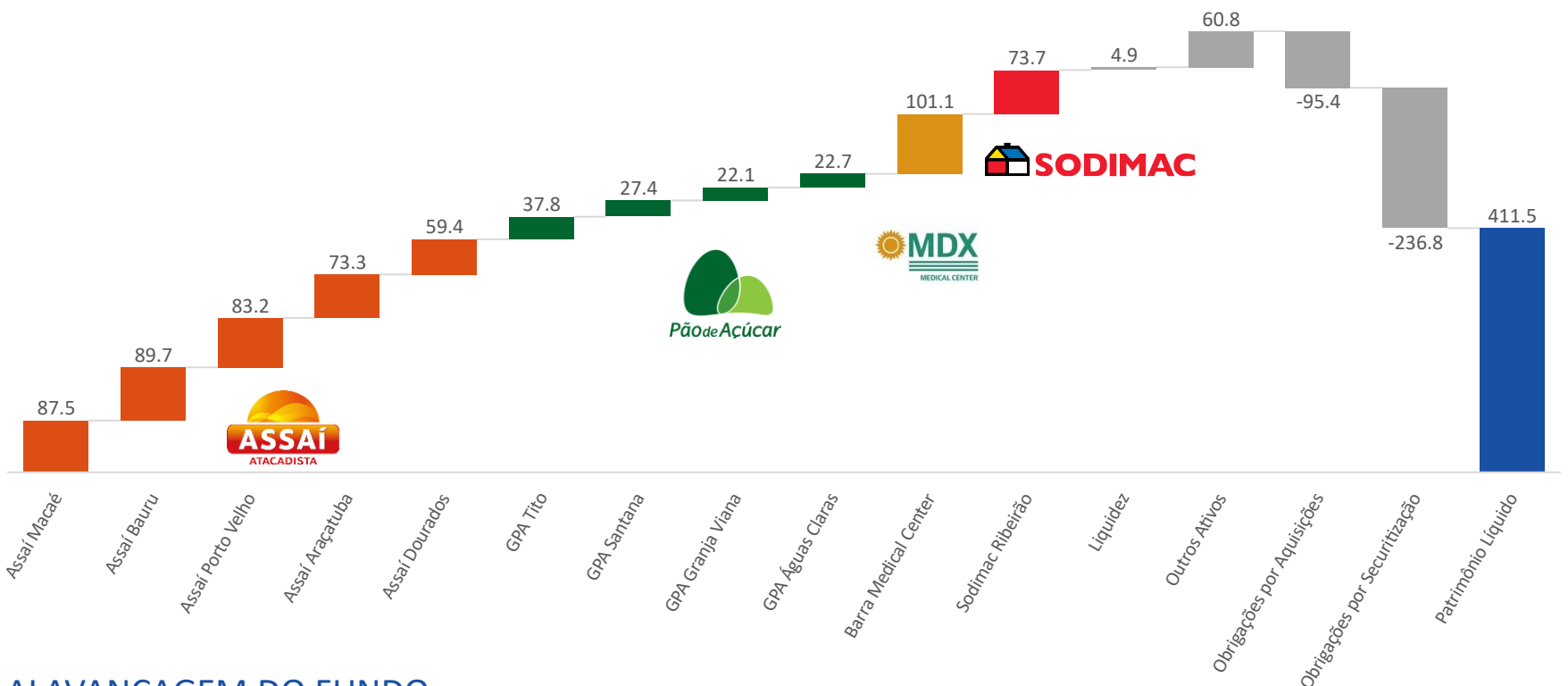
#### Data de Reajuste dos Contratos - % da Receita





## PORTFÓLIO DE ATIVOS

### Composição do Patrimônio Líquido



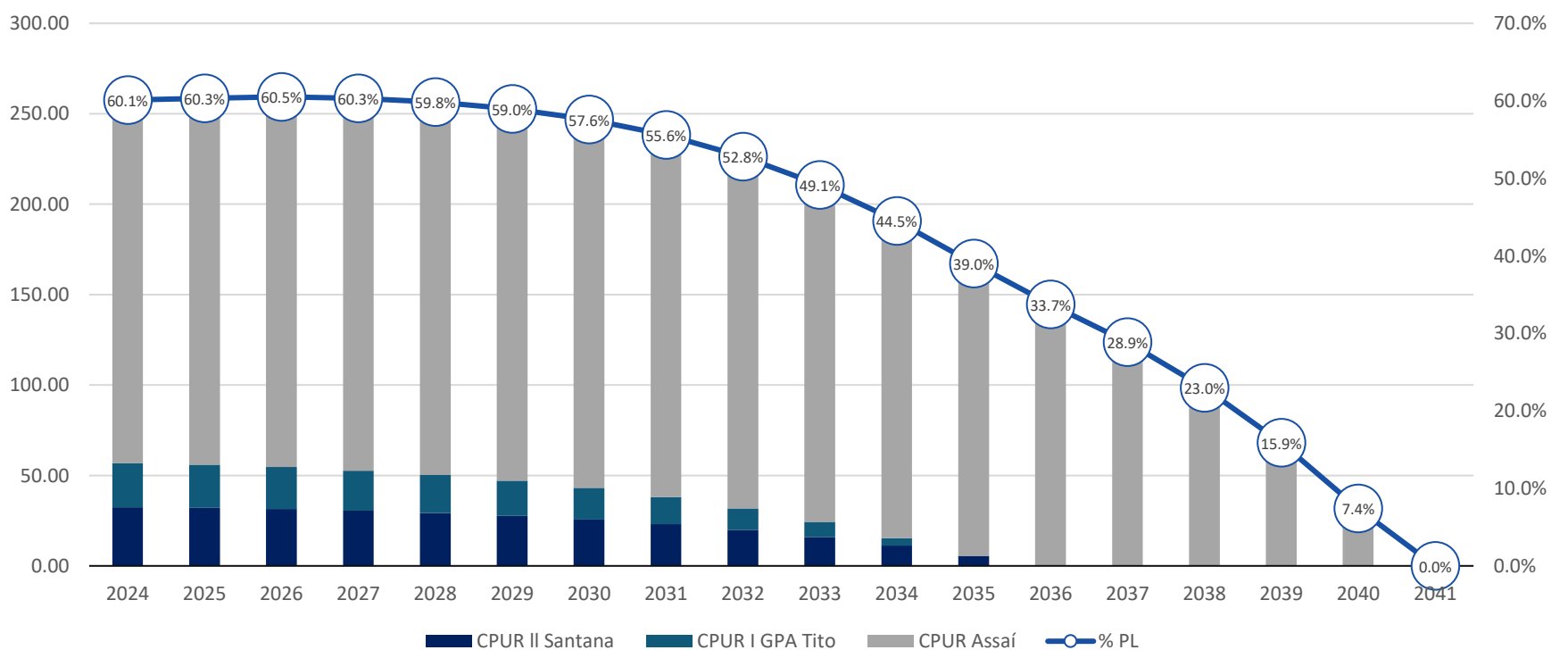
## ALAVANCAGEM DO FUNDO

O fundo possui atualmente alavancagem de obrigações por aquisições (por conta de *seller financing*, ou em outras palavras, compra parcelada de imóveis). Além disso, o fundo possui também é devedor em 3 CRIs, referente aos imóveis GPA Satana, GPA Tito, Assaí Macaé e Assaí Porto Velho, conforme abaixo:

**Destacamos que a alavancagem, para níveis atuais, é muito barata, com uma taxa média de IPCA + 5.10%**

| Descrição                                 | CETIP      | Saldo Devedor (R\$ Milhão) | Indexador   | Taxa         | Emissão       | Vencimento    |
|---|------------|----------------------------|-------------|--------------|---------------|---------------|
| CRI Opea 1E 435S GPA Santana              | 21K0196620 | 32.4                       | IPCA        | 5.20%        | nov-21        | out-36        |
| CRI Opea 1E 296S GPA Tito                 | 20K0010253 | 24.5                       | IPCA        | 5.00%        | nov-20        | out-35        |
| CRI Bari 1E 93S Assaí Porto Velho e Macaé | 21I0277341 | 183.1                      | IPCA        | 5.10%        | set-21        | set-41        |
| <b>Total</b>                              |            | <b>240.0</b>               | <b>IPCA</b> | <b>5.10%</b> | <b>ago-21</b> | <b>jun-40</b> |

### Evolução do Saldo Devedor dos CRIs (R\$ Milhões)

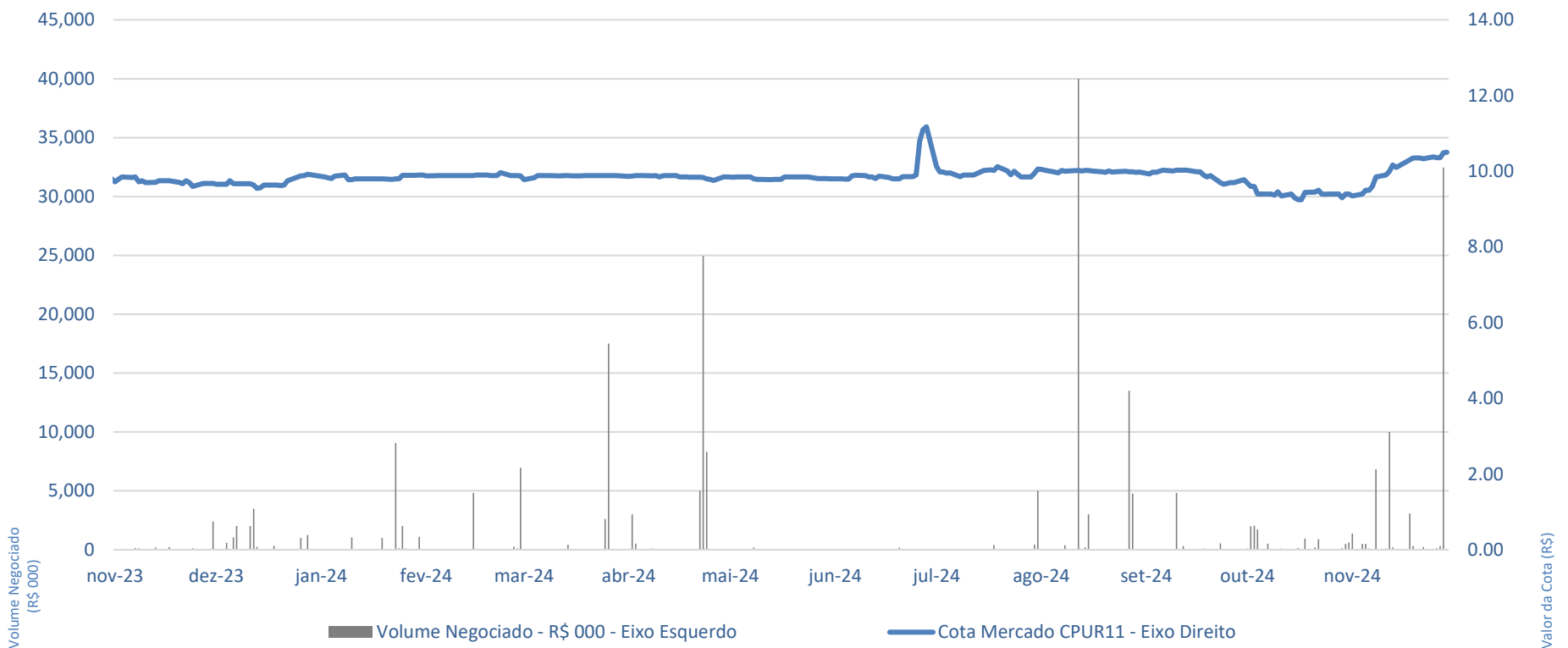


### CPUR11 – NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de novembro o volume negociado foi de R\$ 56,175,682, o que representa uma média diária de R\$ 2,956,615. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 1,313 cotistas, uma variação de -1.7% em relação ao mês anterior.

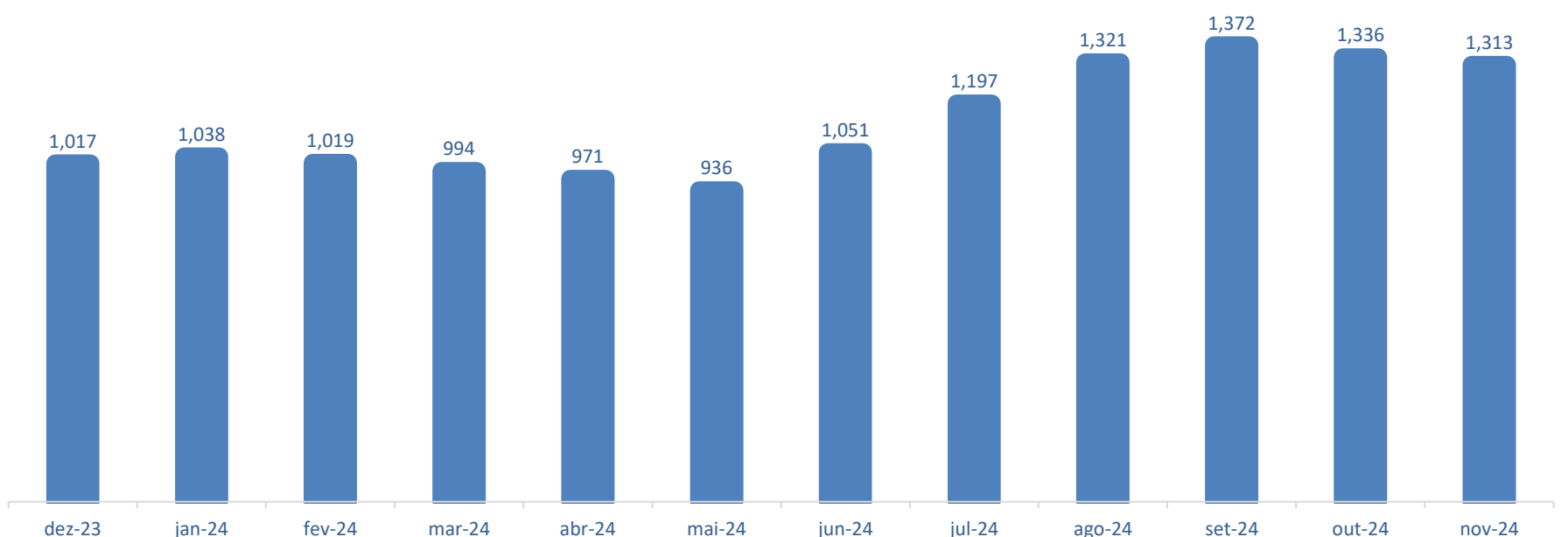
|  | ago-24  | set-24  | out-24  | nov-24  | Desde o Início |
|--|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Volume Negociado (R\$ Milhares)                | 62,140  | 6,082   | 9,988   | 56,176  | 335,098        |
| Média Diária (R\$ Milhares)                    | 2,825   | 290     | 434     | 2,957   | 344            |
| Giro Mensal (% - média mensal)                 | 14.89%  | 1.47%   | 2.54%   | 13.40%  | 3.06%          |
| Presença em pregões (%)                        | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 87.46%         |
| Valor de Mercado (R\$ Milhares – média mensal) | 417,424 | 413,210 | 393,014 | 419,160 | 154,172        |

### MERCADO SECUNDÁRIO



### NÚMEROS DE COTISTAS

#### Número de Cotistas





## BARRA MEDICAL CENTER (MDX)



### BARRA MEDICAL CENTER (MDX)

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. das Américas, 6.205 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22793-080 |
| <b>Área Terreno:</b>   | 5,687 m <sup>2</sup>  |
| <b>ABL Total:</b>      | 7,139 m <sup>2</sup>  |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%  |
| <b>ABL Própria:</b>    | 7,139 m <sup>2</sup>  |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 97%   |
| <b>Inquilinos:</b>     | Dasa, Amil, Vida Fertilidade, Outros                                      |
| <b>Contrato:</b>       | Típico  |
| <b>Vencimento:</b>     | Jul/2029  |

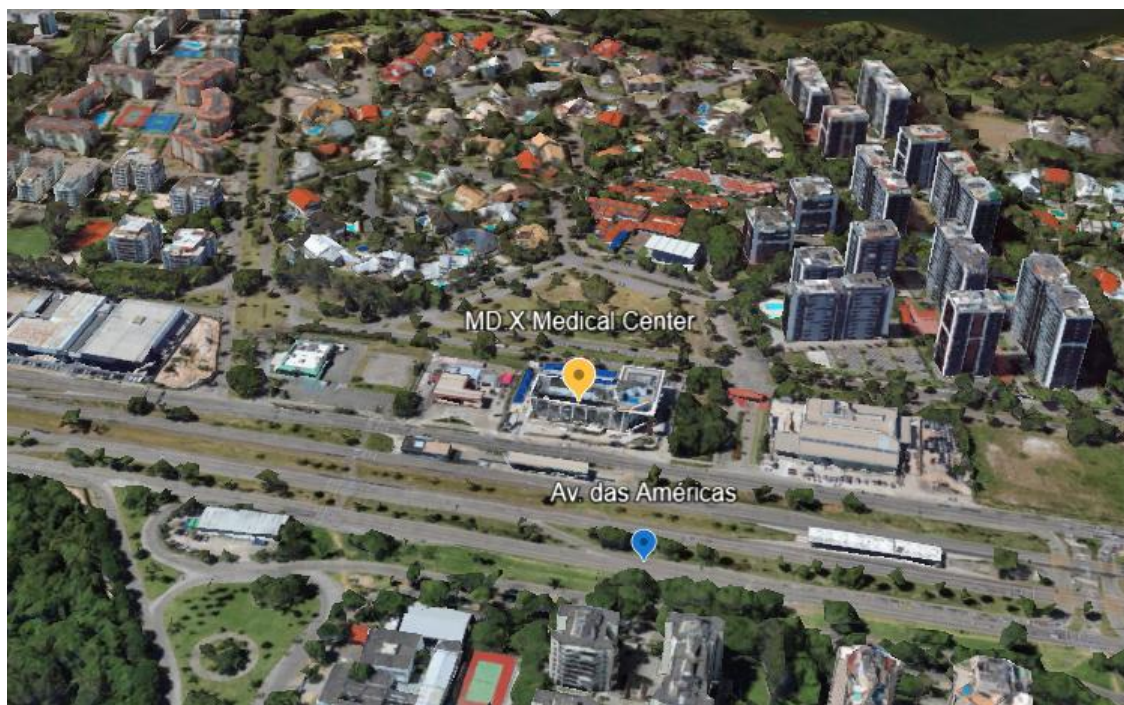
### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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.

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## SODIMAC RIBEIRÃO PRETO



### SODIMAC RIBEIRÃO PRETO

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Praça Amin Antônio Calil<br>- Vila Tiberio, Ribeirão Preto - SP, 14050- 000 |
| <b>Área Terreno:</b>   | 24,538 m <sup>2</sup>   |
| <b>ABL Total:</b>      | 14,667 m <sup>2</sup>   |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%  |
| <b>ABL Própria:</b>    | 14,667 m <sup>2</sup>   |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%  |
| <b>Inquilinos:</b>     | Sodimac   |
| <b>Contrato:</b>       | Típico  |
| <b>Vencimento:</b>     | Mai/2047  |

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A Sodimac é parte de uma das maiores redes de lojas de construção e decoração da América Latina. A Sodimac oferece uma ampla gama de produtos e serviços voltados para construção, reforma e decoração de casas e ambientes corporativos.

Suas lojas, como a de Ribeirão Preto, seguem o conceito de "duas lojas em uma", combinando a Homecenter e a Constructor, disponibilizando mais de 12.000 m<sup>2</sup> de área de vendas.

A loja também oferece serviços como instalação de pisos e revestimentos, portas e janelas, climatização, pintura, montagem de móveis, entre outros, facilitando todo o processo para quem deseja realizar um projeto completo de construção ou reforma.

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## ASSAÍ MACAÉ OBELISCO



### ASSAÍ MACAÉ OBELISCO

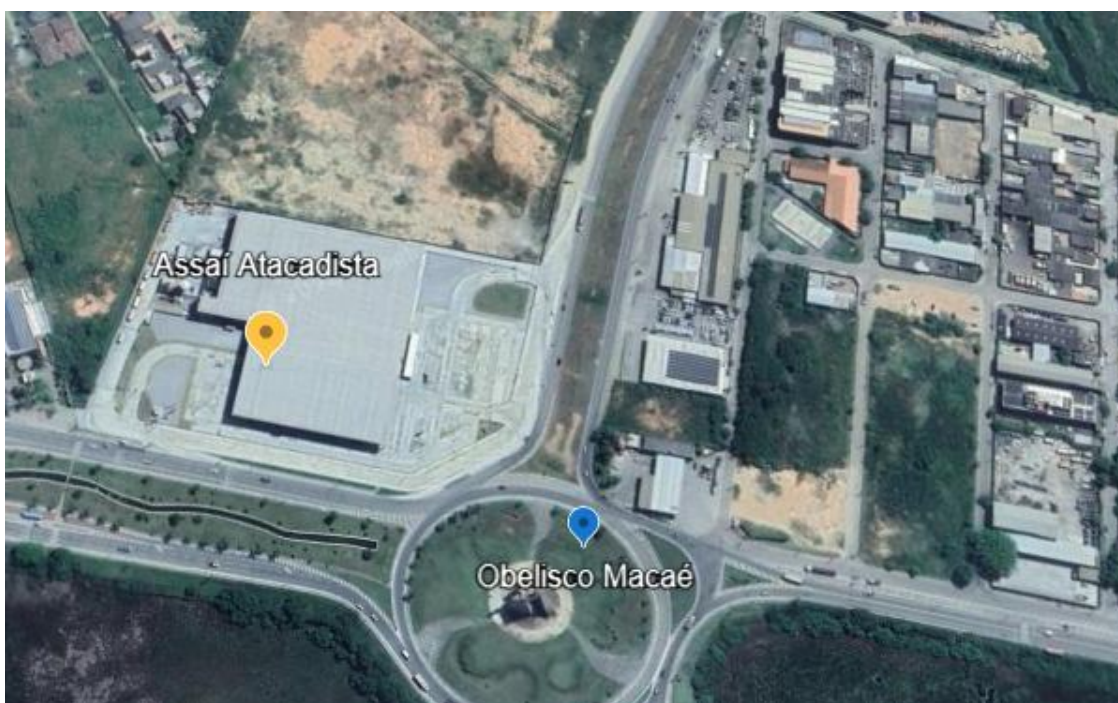
|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Endereço:</b>       | R. Elías Agostinho, 2175 - Macaé - RJ, 27930-070 |
| <b>Área Terreno:</b>   | 35,346 m <sup>2</sup>                            |
| <b>ABL Total:</b>      | 14,830 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%   |
| <b>ABL Própria:</b>    | 14,830 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%   |
| <b>Inquilinos:</b>     | Assaí  |
| <b>Contrato:</b>       | Atípico  |
| <b>Vencimento:</b>     | Ago/2041   |

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Assaí Atacadista Macaé Obelisco é a primeira unidade da rede na cidade e foi inaugurado em novembro de 2021. A loja oferece uma ampla gama de produtos, atendendo tanto consumidores finais quanto pequenos e médios comerciantes da região.

A unidade possui mais de 8 mil itens em categorias como alimentos, bebidas, higiene pessoal, limpeza, eletroportáteis, linha automotiva, linha pet, além de embalagens e descartáveis. A loja também conta com um açougue especializado, com cortes variados e atendimento personalizado, além de um número elevado de caixas de pagamento, totalizando 30 no local.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## ASSAÍ BAURU



### ASSAÍ BAURU

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Endereço:</b>       | Avenida Nações Unidas, quadra 06, s/n, Bauru - SP, 17010-130 |
| <b>Área Terreno:</b>   | 34,175 m <sup>2</sup>  |
| <b>ABL Total:</b>      | 16,643 m <sup>2</sup>  |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%   |
| <b>ABL Própria:</b>    | 16,643 m <sup>2</sup>  |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%   |
| <b>Inquilinos:</b>     | Assaí  |
| <b>Contrato:</b>       | Atípico  |
| <b>Vencimento:</b>     | Mai/2035   |

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Assaí Atacadista Bauru é uma das principais lojas da rede na região. A unidade é voltada para o atendimento tanto de consumidores finais quanto de pequenos e médios comerciantes, oferecendo uma ampla variedade de produtos a preços competitivos.

Na loja, os clientes encontram uma vasta gama de itens, como alimentos, bebidas, produtos de higiene e limpeza, eletroportáteis, além de serviços diferenciados como açougue com cortes especiais, empório de frios, padaria, e até mesmo cafeteria. A loja também conta com facilidades como recarga de celular, pagamento por QR Code e serviços de entrega via aplicativos como Uber e Rappi.

O Assaí Atacadista em Bauru é parte de uma estratégia de expansão contínua da rede no estado de São Paulo, atendendo à crescente demanda da cidade e região.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## ASSAÍ PORTO VELHO



### ASSAÍ PORTO VELHO

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | R. Silvania, 3500 - Porto Velho - RO, 76821-064 |
| <b>Área Terreno:</b>   | 29,724 m <sup>2</sup>                           |
| <b>ABL Total:</b>      | 16,086 m <sup>2</sup>                           |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%  |
| <b>ABL Própria:</b>    | 16,086 m <sup>2</sup>                           |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%  |
| <b>Inquilinos:</b>     | Assaí   |
| <b>Contrato:</b>       | Atípico   |
| <b>Vencimento:</b>     | Set/2041  |

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Assaí Atacadista Porto Velho, localizado na Rua Silvânia, 3500, bairro Industrial, é a segunda unidade da rede na capital de Rondônia. Inaugurada em fevereiro de 2022, a loja possui 14,8 mil m<sup>2</sup> de área construída, com mais de 6 mil m<sup>2</sup> de área de vendas. A unidade oferece um espaço amplo, com pé direito alto, climatização e um extenso estacionamento com mais de 440 vagas para carros e motos, proporcionando conforto e conveniência aos clientes.

A loja conta com mais de 8 mil itens, incluindo alimentos, bebidas, produtos de higiene pessoal, limpeza, linha automotiva, linha pet, eletroportáteis, embalagens e descartáveis. O Assaí Porto Velho oferece também o serviço “Açougue Nota 10”, com um time de açougueiros preparados para atender os clientes com cortes de carne personalizados.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## ASSAÍ ARAÇATUBA



### ASSAÍ ARAÇATUBA

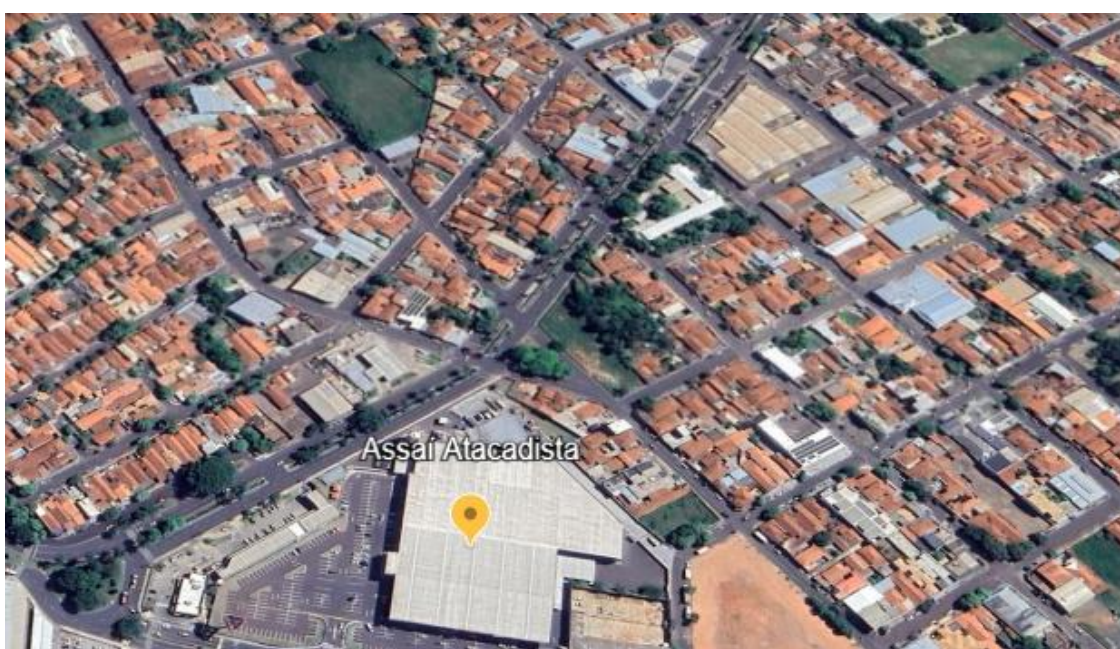
|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Endereço:</b>       | Av. Waldemar Alves, 230<br>- Araçatuba - SP, 16050-005 |
| <b>Área Terreno:</b>   | 31,185 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>ABL Total:</b>      | 13,189 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%   |
| <b>ABL Própria:</b>    | 13,189 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%   |
| <b>Inquilinos:</b>     | Assaí  |
| <b>Contrato:</b>       | Atípico  |
| <b>Vencimento:</b>     | Set/2041   |

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Assaí Atacadista Araçatuba é uma unidade que oferece uma ampla variedade de produtos para atender tanto consumidores finais quanto pequenos e médios comerciantes. A loja possui seções como açougue, bazar, bebidas, hortifrúti e uma cafeteria para atender às necessidades dos clientes.

A unidade também oferece serviços como recarga de celular, Wi-Fi gratuito e iniciativas sustentáveis, como coletores de pilhas e sacolas retornáveis. Além disso, a loja conta com televidas e um ambiente amplo e moderno, com horários de funcionamento de segunda a sábado das 7h às 22h e aos domingos e feriados das 8h às 18h

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## ASSAÍ DOURADOS



### ASSAÍ DOURADOS

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Endereço:</b>       | Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785 - Dourados - MS, 79840-505 |
| <b>Área Terreno:</b>   | 40,310 m <sup>2</sup>  |
| <b>ABL Total:</b>      | 13,876 m <sup>2</sup>  |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%   |
| <b>ABL Própria:</b>    | 13,876 m <sup>2</sup>  |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%   |
| <b>Inquilinos:</b>     | Assaí  |
| <b>Contrato:</b>       | Atípico  |
| <b>Vencimento:</b>     | Mai/2035   |

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Assaí Dourados é a primeira unidade da rede na cidade e a terceira no estado do Mato Grosso do Sul. Inaugurada em 24 de novembro de 2016, a unidade conta com 28 caixas de pagamento e mais de 400 vagas de estacionamento, oferecendo um espaço amplo e moderno para atender desde consumidores finais até pequenos e médios comerciantes.

A loja disponibiliza mais de 7 mil itens, incluindo hortifrúti, mercearia, alimentos, embalagens, higiene, bebidas e limpeza, com marcas regionais, nacionais e importadas. Entre os diferenciais, o Assaí Dourados implementou tecnologias sustentáveis, como iluminação natural e sistema de ar-condicionado central que reduz o consumo de energia em até 30%. A loja também oferece diferentes formas de pagamento e iniciativas de sustentabilidade, como coletores de pilhas e baterias e doações à APAE através da comercialização de sacolas retornáveis.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## GPA TITO



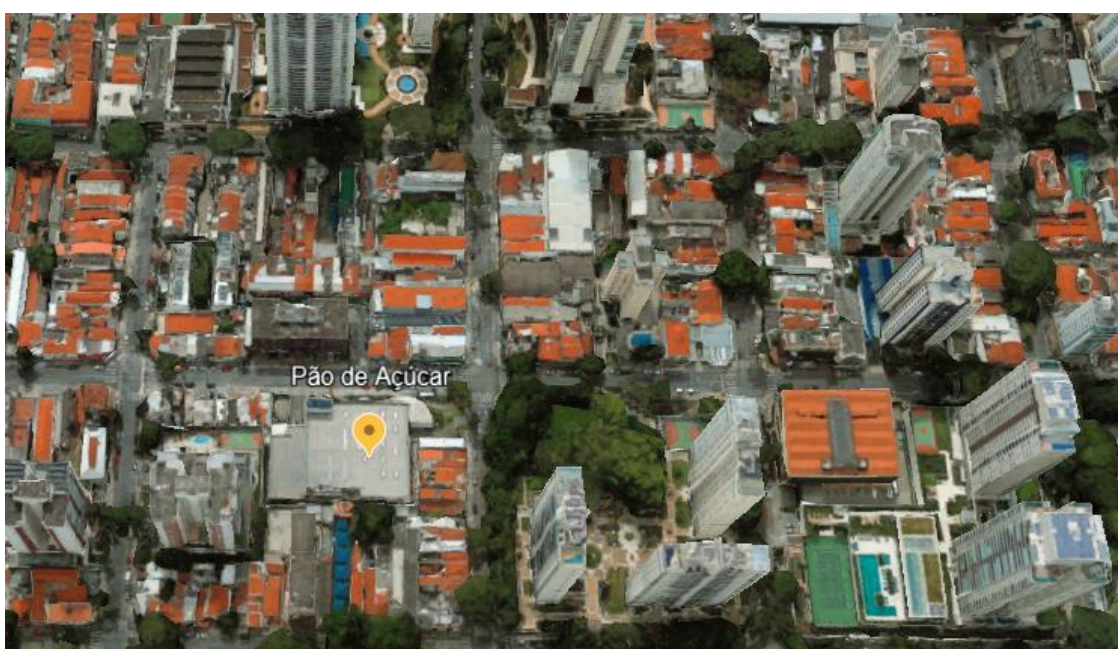
| GPA TITO               |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | R. Tito, 639 - 705 - Vila Romana, São Paulo - SP, 05051-000 |
| <b>Área Terreno:</b>   |   |
| <b>ABL Total:</b>      | 5,081 m <sup>2</sup>  |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%  |
| <b>ABL Própria:</b>    | 5,081 m <sup>2</sup>  |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%  |
| <b>Inquilinos:</b>     | GPA   |
| <b>Contrato:</b>       | Atípico   |
| <b>Vencimento:</b>     | Nov/2036  |

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Pão de Açúcar Vila Romana foi reinaugurado em abril de 2021, seguindo o conceito G7, que traz um ambiente mais fluido, social e omnicanal. A loja foi totalmente reformulada, com um novo layout que torna a experiência de compra mais intuitiva, destacando seções como Padaria, Açougue e Adega, além de um Espaço Café modernizado para tornar o momento de compra mais agradável.

A unidade oferece uma ampla variedade de produtos, desde itens básicos do dia a dia até produtos premium e diferenciados, como queijos especiais e vinhos de diferentes regiões. Além disso, a loja integra tecnologias como Pre-Scanning e Self Checkout para otimizar o tempo de compras dos clientes. Com o conceito “Test and Learn”, a loja também funciona como um laboratório para testar novas soluções e serviços.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## GPA SANTANA



### GPA SANTANA

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Endereço:</b>       | R. Augusto Tolle, 470 - Santana, São Paulo - SP, 02405-000 |
| <b>Área Terreno:</b>   |  |
| <b>ABL Total:</b>      | 4,261 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%   |
| <b>ABL Própria:</b>    | 4,261 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%   |
| <b>Inquilinos:</b>     | GPA  |
| <b>Contrato:</b>       | Atípico  |
| <b>Vencimento:</b>     | Set/2047   |

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Pão de Açúcar Santana é uma unidade que segue o padrão de qualidade característico da rede, oferecendo uma grande variedade de produtos. A loja opera de segunda a sábado das 7h às 22h e aos domingos das 7h às 21h. Com um ambiente bem organizado, a unidade possui seções como açougue, padaria, peixaria, e hortifrúti, destacando produtos frescos e de qualidade.

A loja também é conhecida por suas opções de produtos premium e um bom atendimento, além de dispor de um estacionamento próprio e uma estrutura confortável para os clientes da região. A unidade está próxima a outras lojas e supermercados, facilitando o acesso para moradores e visitantes do bairro de Santana.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## GPA GRANJA VIANA



### GPA GRANJA VIANA

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Av. São Camilo, 700 -<br>Granja Viana, Cotia - SP,<br>06709-150 |
| <b>Área Terreno:</b>   |   |
| <b>ABL Total:</b>      | 5,358 m <sup>2</sup>  |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%  |
| <b>ABL Própria:</b>    | 5,358 m <sup>2</sup>  |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%  |
| <b>Inquilinos:</b>     | GPA   |
| <b>Contrato:</b>       | Atípico   |
| <b>Vencimento:</b>     | Set/2047  |

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Pão de Açúcar Granja Viana é uma unidade que se destaca por oferecer um ambiente agradável e uma ampla variedade de produtos de alta qualidade. A loja possui seções como padaria, açougue, mercearia e hortifrúti, além de contar com um café que oferece vista para uma área verde, proporcionando um espaço ideal para relaxar durante as compras.

A unidade é conhecida por suas facilidades, como estacionamento, serviços de entrega e o Clique & Retire, onde os clientes podem fazer suas compras online e retirá-las no local, com agendamento para evitar filas. A loja também possui uma boa infraestrutura.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





## GPA ÁGUAS CLARAS



### GPA ÁGUAS CLARAS

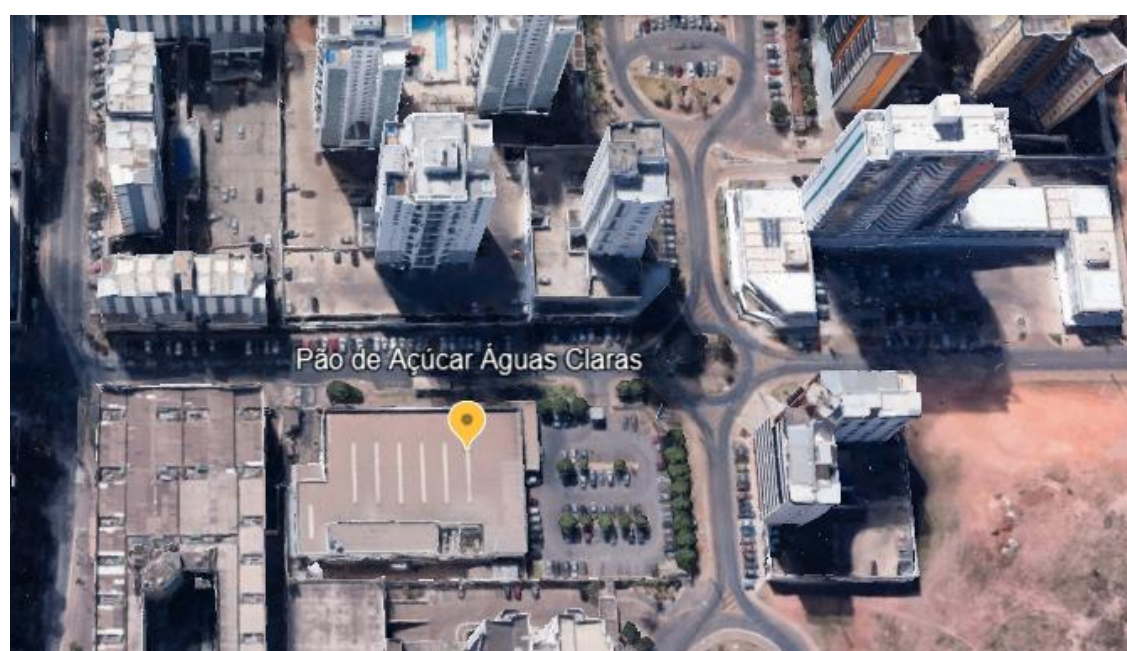
|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Endereço:</b>       | Lote 02 Quadra 206 - Brasília - DF, 71925-180 |
| <b>Área Terreno:</b>   | 5,450 m <sup>2</sup>                          |
| <b>ABL Total:</b>      | 2,550 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Participação:</b>   | 100.0%  |
| <b>ABL Própria:</b>    | 2,550 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Ocupação Atual:</b> | 100%  |
| <b>Inquilinos:</b>     | GPA   |
| <b>Contrato:</b>       | Atípico                                       |
| <b>Vencimento:</b>     | Jul/2035                                      |

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Pão de Açúcar Águas Claras é uma unidade que oferece uma experiência de compra moderna e acessível. A loja segue o conceito de "supermercado de vizinhança", proporcionando um ambiente acolhedor e organizado, com uma grande variedade de produtos, desde itens essenciais do dia a dia até opções premium.

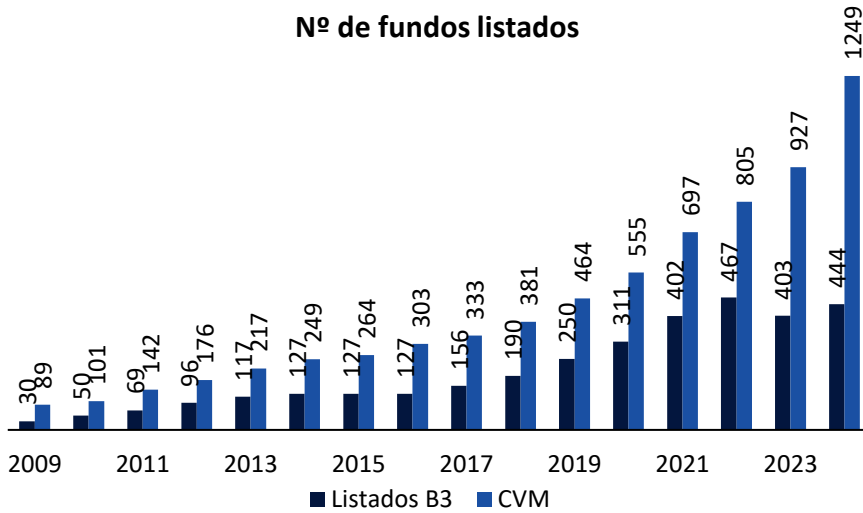
A loja conta com seções bem definidas como açougue, padaria, hortifrúti, bebidas e mercearia. Além disso, o Pão de Açúcar também oferece serviços diferenciados como o Clique e Retire, onde os clientes podem fazer compras pelo site e retirar os produtos diretamente na loja, sem precisar passar pelo caixa. Com foco em sustentabilidade, a unidade implementa práticas como reciclagem e oferece descontos especiais em produtos selecionados.

## LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

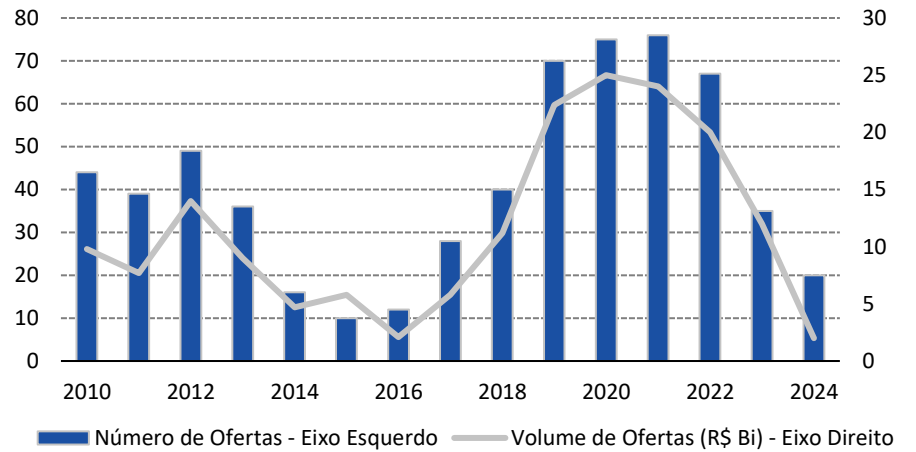


### Indústria de FII

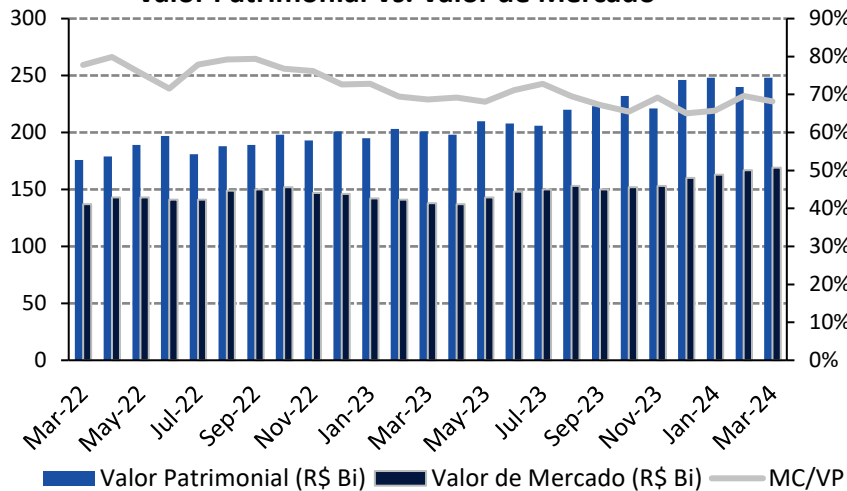
**Nº de fundos listados**



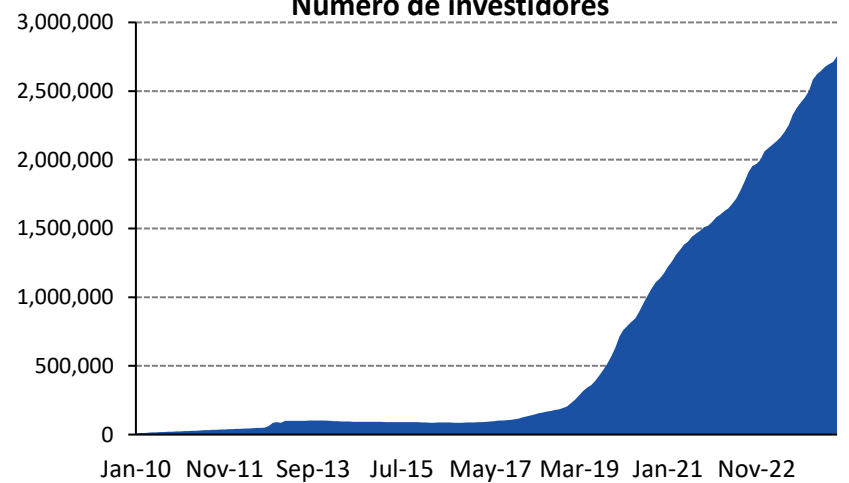
**Ofertas Públicas - ICVM 400**



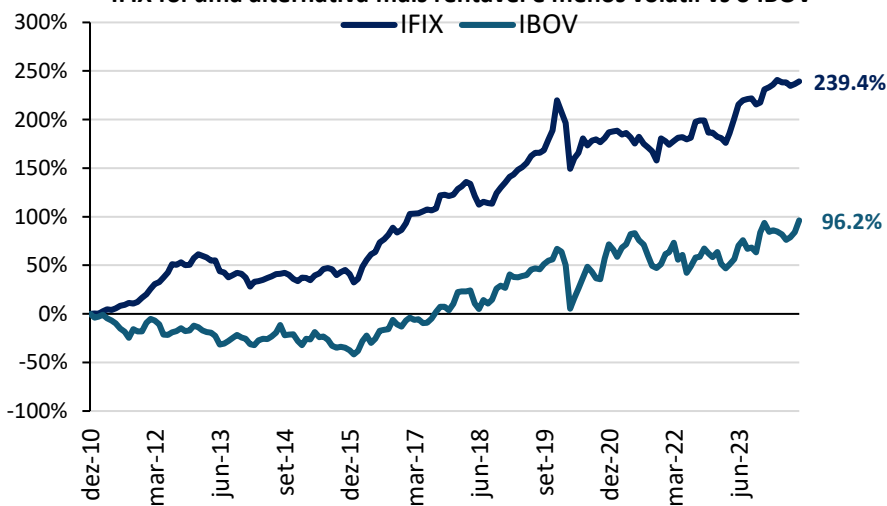
**Valor Patrimonial Vs. Valor de Mercado**



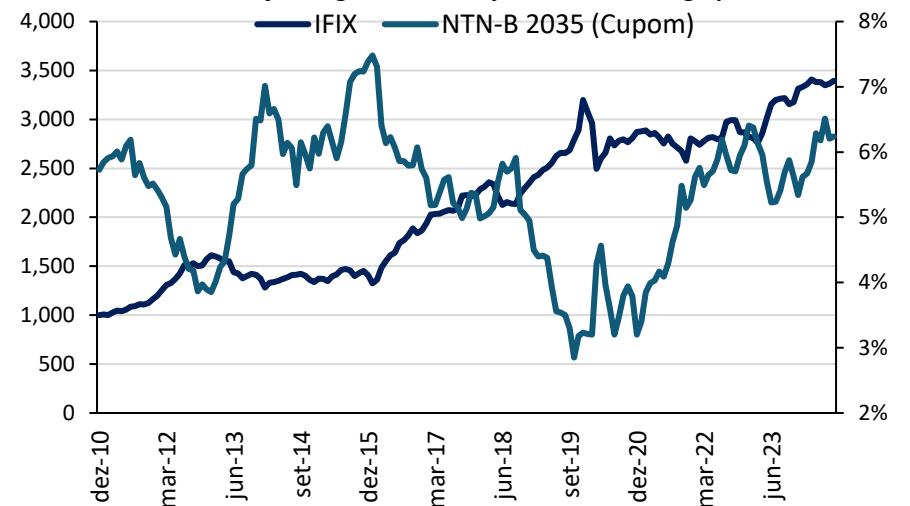
**Número de investidores**



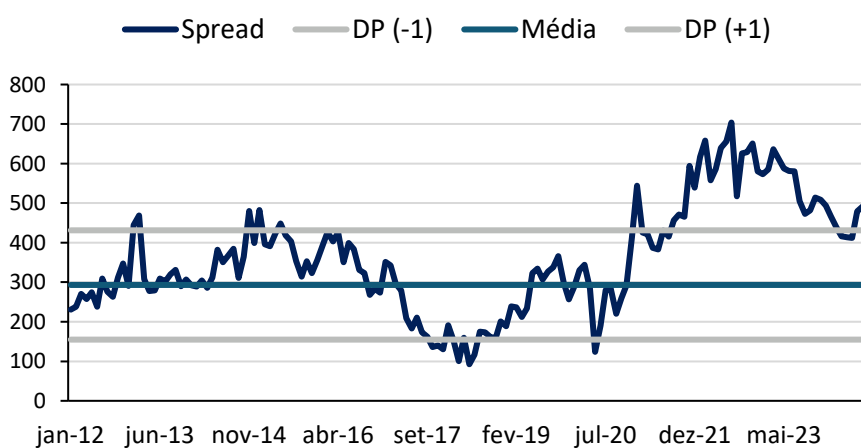
**IFIX foi uma alternativa mais rentável e menos volátil vs o IBOV**



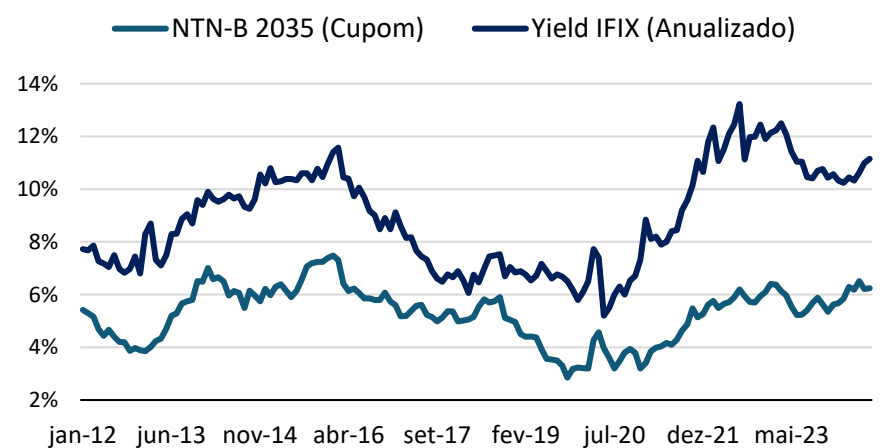
**Correlação negativa com os juros reais de longo prazo**



**Spread de risco está acima da média histórica**



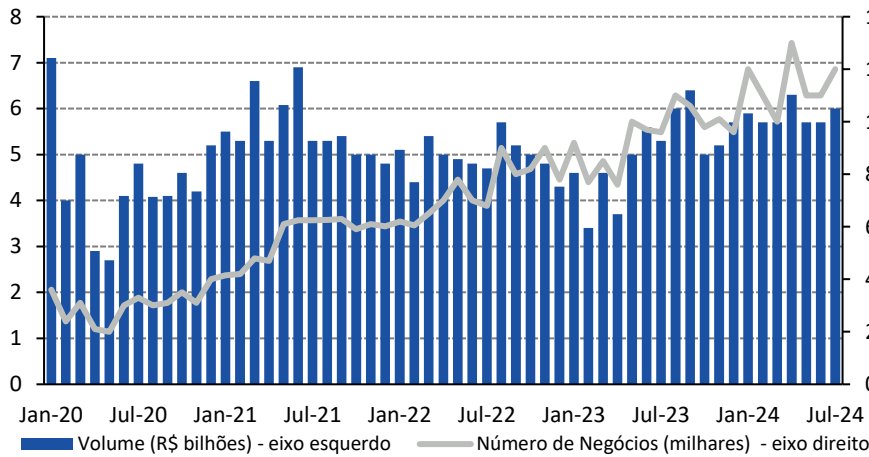
**Dividend yield do IFIX consistentemente superior ao juro real**



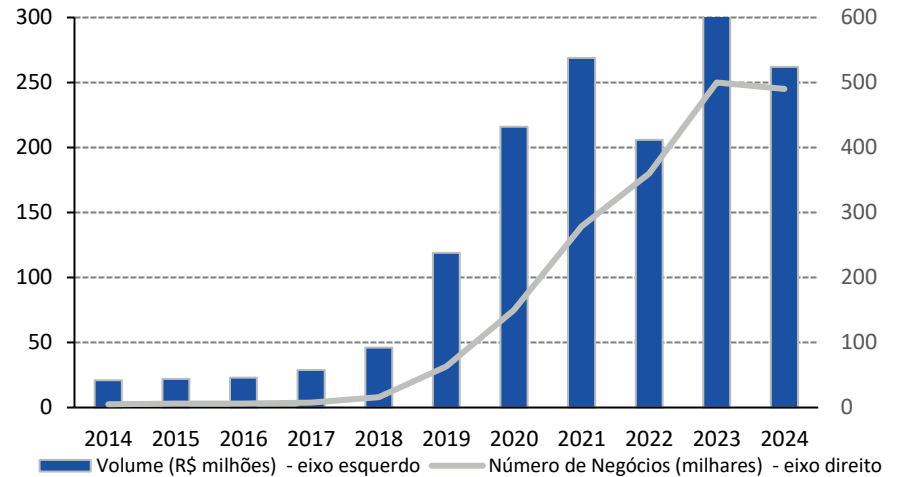
Fonte: Boletim B3 e Capitânia.

### Indústria de FII

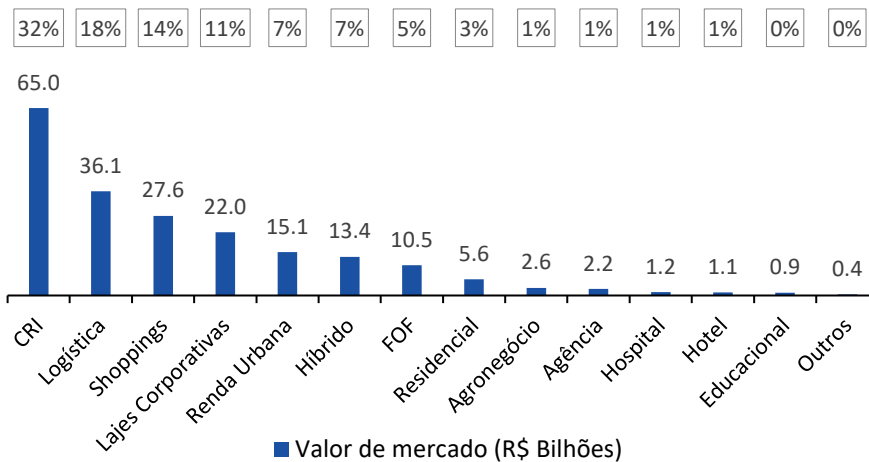
**Volume Mensal de Negociação (R\$ Bilhões)**



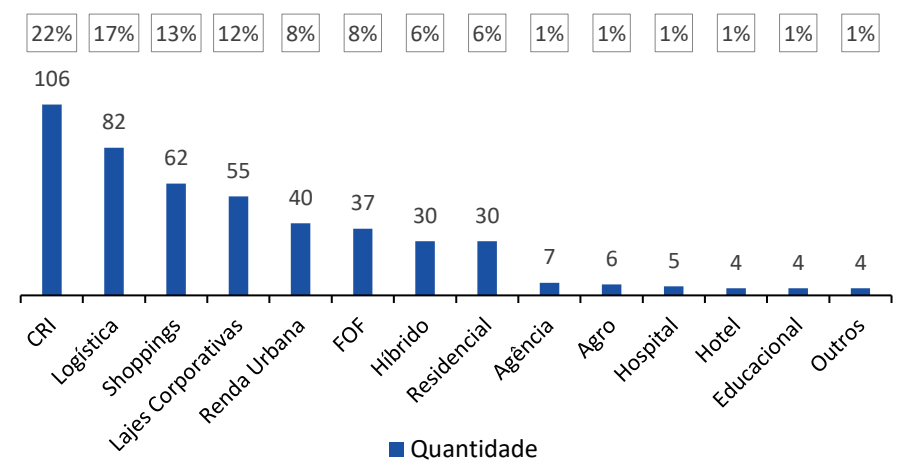
**Média Diária de Negociação (R\$ Milhões)**



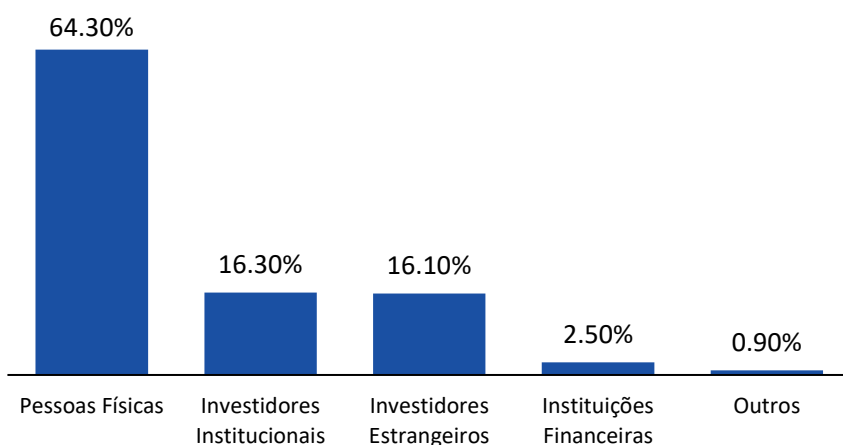
**Valor de mercado (R\$ Bilhões)**



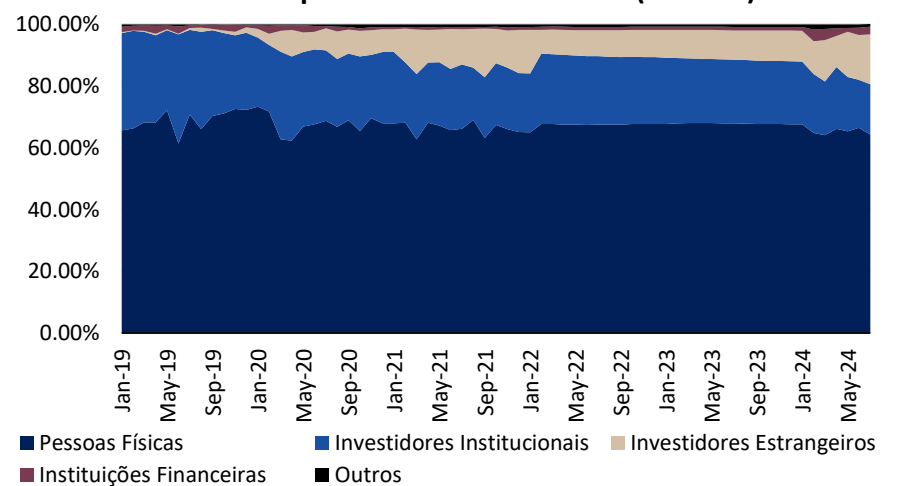
**Quantidade de FIIs listados**



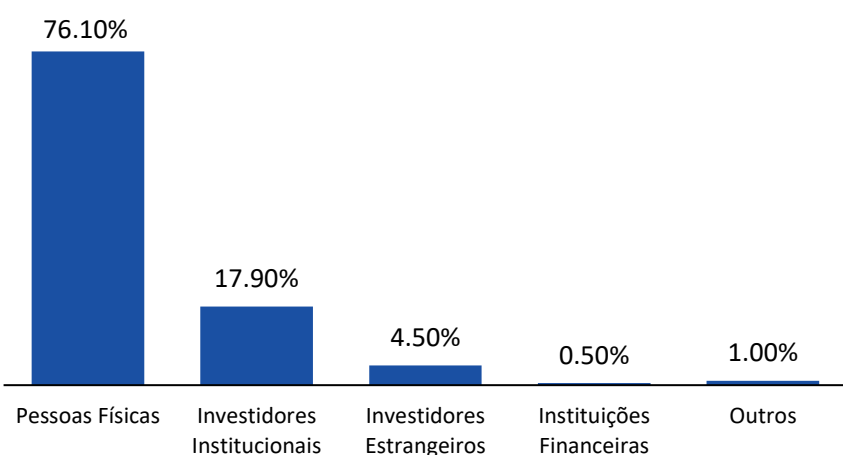
**Volume Negociado (%)**



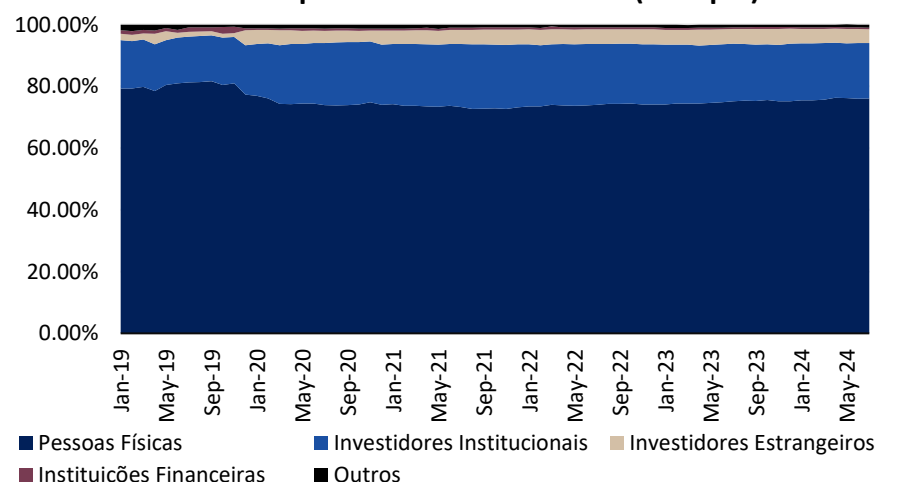
**Breakdown por investidor - Histórico (Volume)**



**Estoque (%)**



**Breakdown por investidor - Histórico (Estoque)**

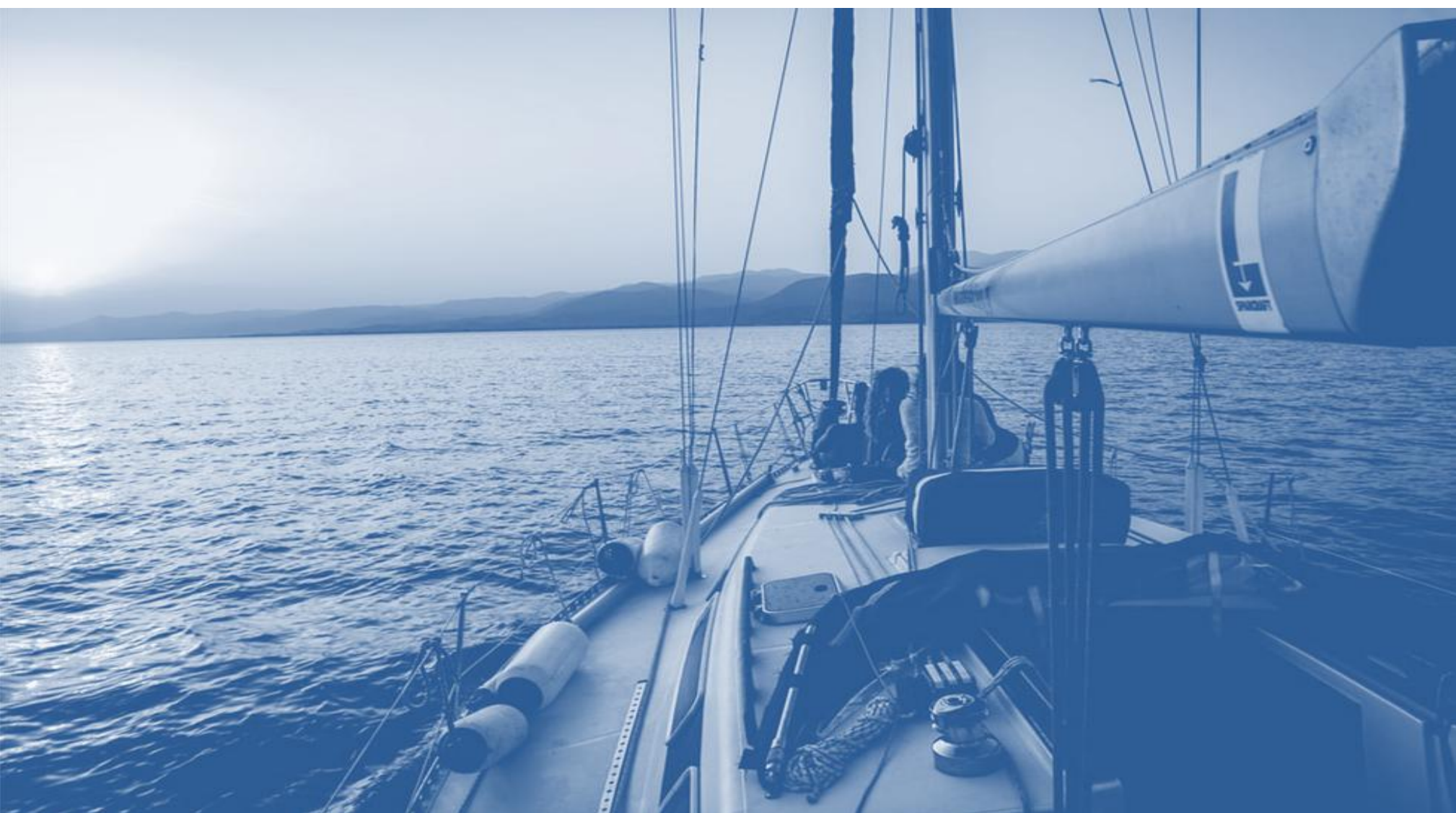




## DISCLAIMER



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 disponibilizada pelos diferentes Fundos varia 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.



### CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros  
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002  
Telefone: +55 11 2853-8888  
[invest@capitaniainvestimentos.com.br](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

