



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:
67,347,782

Relatório Gerencial de Novembro de 2025



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota) ¹ : R\$ 10.80	Quantidade de cotistas: 1,445
Valor Patrimonial (R\$/Cota) ¹ : R\$ 9.86	
Valor de Mercado: R\$ 727,356,046	
Patrimônio Líquido: R\$ 664,259,788	
Último rendimento (R\$/Cota): R\$ 0.10	
Dividend Yield ¹ : 11.69% a.a	

¹ Considerando as cotas de fechamento de 28/11/2025. 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

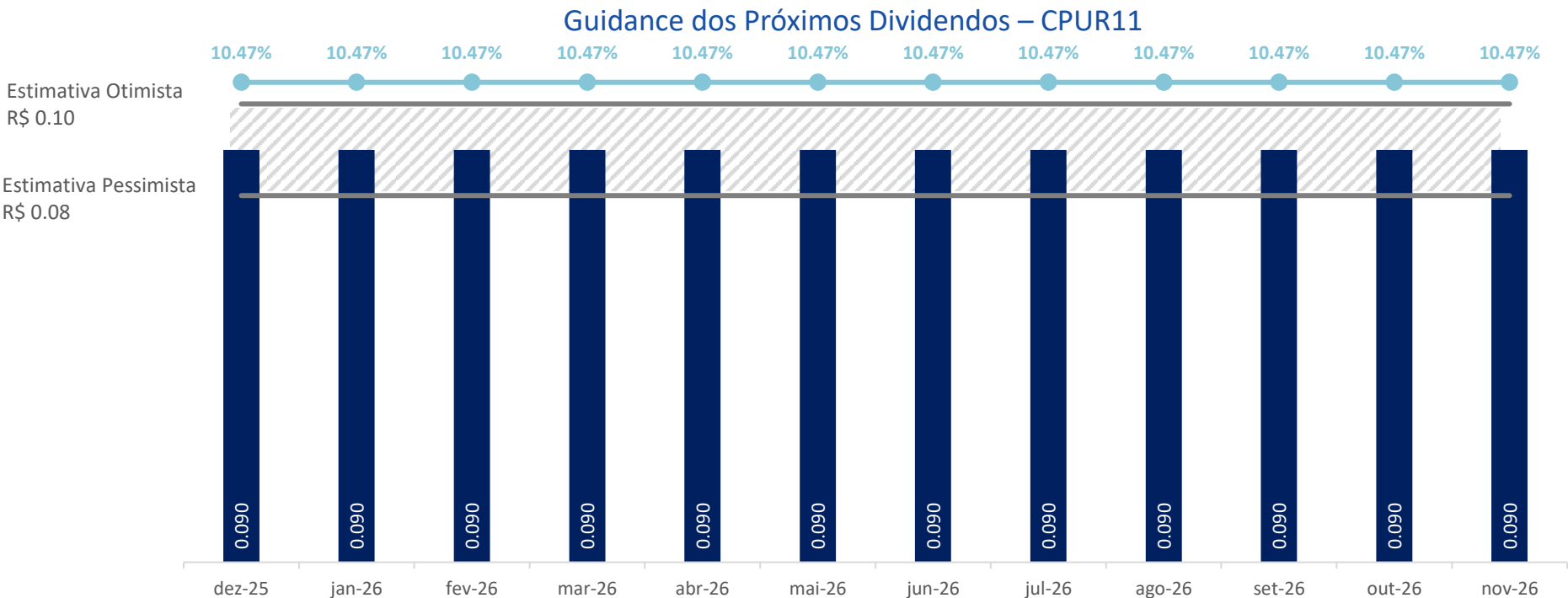
O mês foi marcado pela conclusão parcial da nova fase de aquisição de ativos, conforme antecipado no relatório anterior. Ainda seguirá para formalização a aquisição de um sétimo ativo adquirido no pacote Marisa+C&A, restando pendentes e opcionados outros 3 ativos, que seguirão em diligenciamento aguardando a conclusão de pendências documentais por parte do vendedor.

Alinhado com o objetivo de reduzir endividamento e destravar resultados imobiliários de alienações, seguem os trabalhos e negociações para a alienação de ativos pertencentes ao Fundo.

Os trabalhos para aprovação de projeto para a expansão do ativo de Raposo, que triplicará a área locável desse ativo, seguem em andamento, com superação de algumas barreiras ambientais junto aos órgãos aprovadores dos projetos. A melhor previsão é de que o alvará de reforma e expansão seja emitido ainda no primeiro semestre de 2026, a depender da PMSP.

Como reflexo imediato dessas ações da gestão, seguimos no patamar sustentável de distribuição e é meta da gestão manter-se o novo guidance pelos próximos meses, seja através da aquisição de novos ativos com retornos superiores, seja na alienação de outros ativos que propiciem novos resultados imobiliários, seja no parcelamento de resultados acumulados pelo CPUR e no HBCR, de onde acumulou-se mais um resultado distribuído no mês anterior. Dessa forma, o CPUR possui hoje reservas em caixa ou em ativos de liquidez que garantem essa linearização pelo período futuro desejado.

Diante de um cenário marcado por juros elevados e restrição de liquidez, a gestão reforça seu compromisso de buscar alternativas que transcendam a simples geração de receitas de aluguel, explorando também oportunidades de ganhos extraordinários em benefício dos cotistas.



Disclaimer

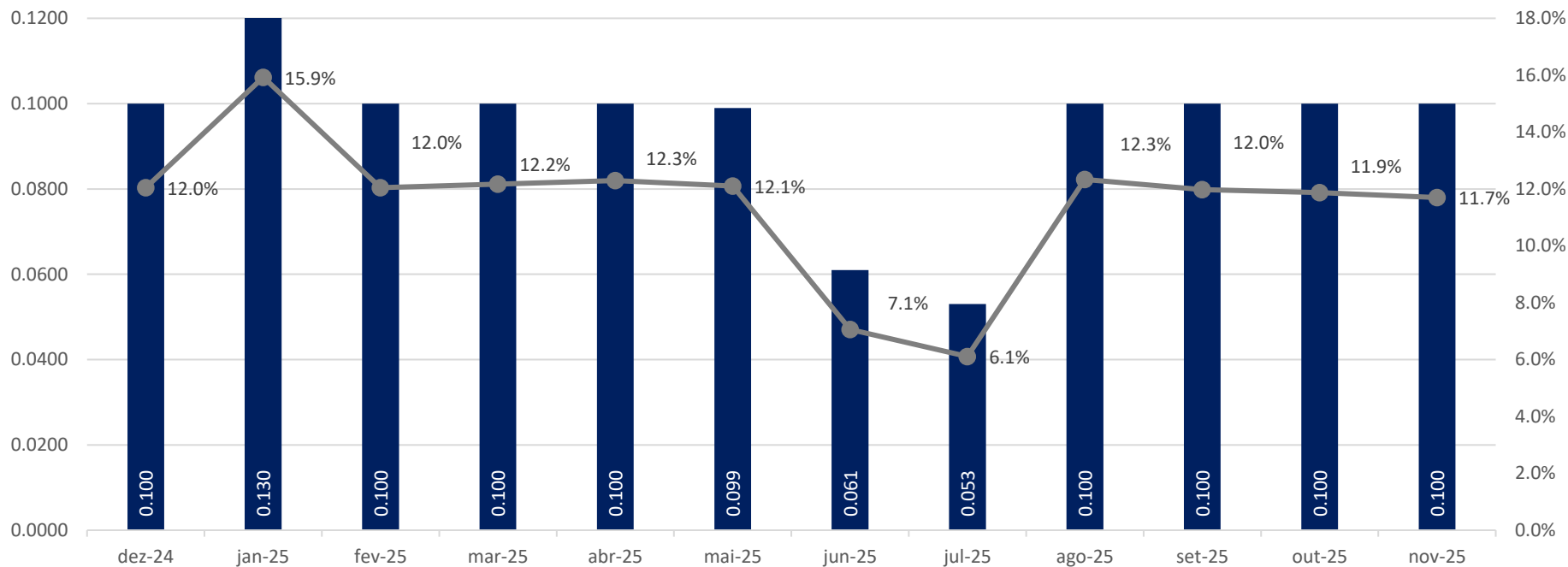
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores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

RESULTADO DO MÊS

Demonstração de Resultado - CPUR	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	Acumulado 2025
Receitas	5,798,361	12,240,277	16,465,595	6,913,601	6,568,492	92,989,478
Ativos Financeiros	25,075	104,237	32,141	51,309	24,240	443,536
Receita de Locação	5,095,868	5,198,177	4,601,711	5,817,400	5,696,251	53,435,524
Receita de FIs Estratégicos*	677,417	792,457	820,276	1,044,892	848,002	9,819,700
Resultado com a Venda de Imóveis	-	6,145,405	11,011,466	-	-	29,290,719
Despesas	(2,085,824)	(1,375,207)	(1,887,097)	(1,814,062)	(1,791,151)	(19,210,906)
Taxa de administração	(84,765)	(76,949)	(76,431)	(136,406)	(83,702)	(1,082,663)
Taxa de gestão	(445,784)	(461,694)	(458,587)	(458,587)	(502,211)	(4,839,063)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	(257)	-	(257)
Despesa Alavancagem	(1,378,680)	(788,274)	(1,113,902)	(1,112,727)	(1,146,038)	(12,177,489)
Despesas Imobiliárias	(132,754)	(12,197)	(12,367)	(12,781)	(12,918)	(252,428)
Outras despesas	(43,842)	(36,092)	(225,811)	(93,303)	(46,282)	(859,006)
Resultado	3,712,537	10,865,070	14,578,498	5,099,540	4,777,342	73,778,572
Resultado / cota	0.060	0.174	0.234	0.082	0.077	1.28
Distribuição	3,305,670	6,237,114	6,244,783	6,727,576	6,740,785	64,170,214
Distribuição / cota	0.053	0.100	0.100	0.100	0.100	1.04
Resultado Acumulado	409,301	5,037,257	13,370,972	11,742,936	9,772,290	
Resultado Acumulado / cota	0.01	0.081	0.214	0.188	0.157	

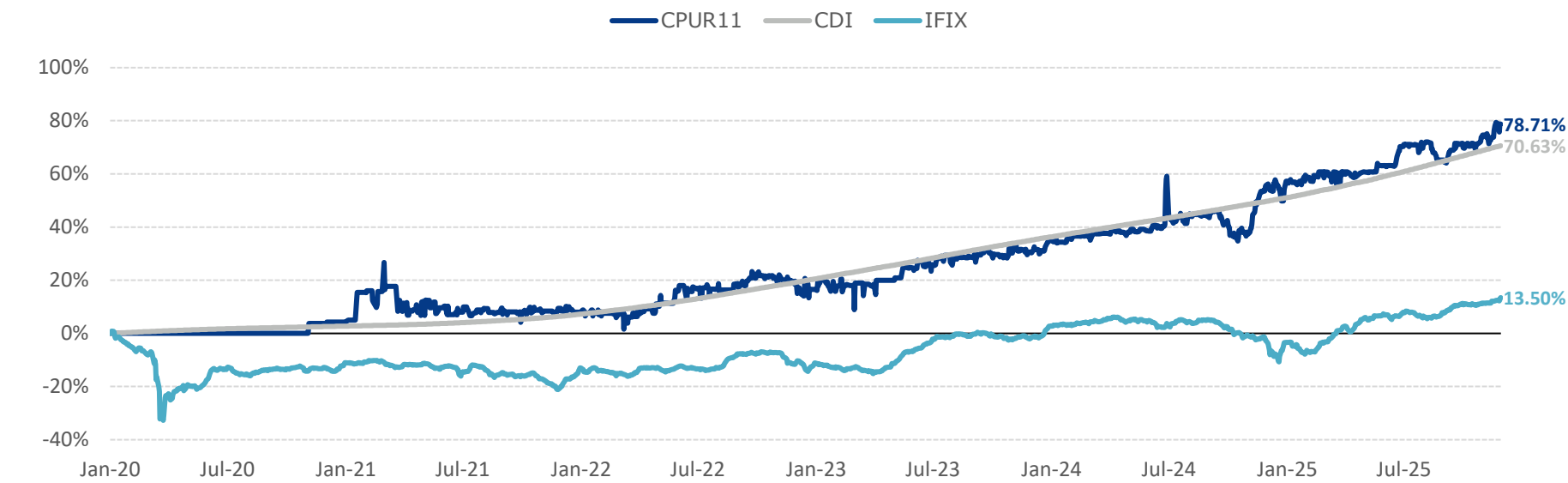
* FIs estratégicos = participação detida em HBCR11

Histórico de Distribuições – CPUR11



RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em novembro foi de 2.35% versus 1.86% do IFIX. Desde o seu início, em 01/01/2020, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 78.71% versus 13.50% do IFIX e 70.63% 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.



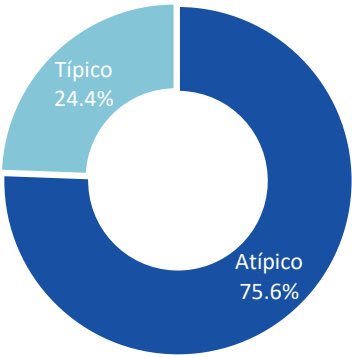
Informações Gerais	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	LTM	Acumulado
PL do Fundo	598,341,322	615,592,124	611,448,890	679,991,967	669,614,944	669,614,944	602,841,914	-
Fundo no Período	4.37%	0.57%	-3.53%	3.80%	1.82%	2.35%	14.80%	78.71%
IFIX no Período	0.63%	-1.36%	1.16%	3.25%	0.12%	1.86%	16.67%	13.50%
CDI no Período	1.10%	1.28%	1.16%	1.22%	1.28%	1.05%	13.98%	70.63%

PORTFÓLIO DE ATIVOS

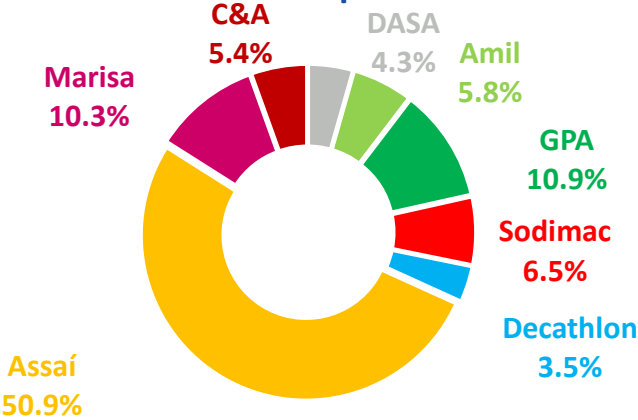
O portfólio do fundo é composto por 14 imóveis, sendo 6 lojas do Assaí Atacadista, 4 lojas da Marisa, 1 loja do Pão de Açúcar, 1 loja da Sodimac, 1 loja da C&A e 1 imóvel da área da Saúde, locado para mais de um inquilino, com destaque para Dasa e Amil, que ocupam a maior parte do prédio. Passamos também a consolidar o portfólio do FII HBCR11. Ao final de setembro, o CPUR11 detinha 87.7% das cotas do fundo. O portfólio é composto por três imóveis: um localizado em São Paulo/SP, atualmente locado para Decathlon e Cobasi, e dois em Caucaia/CE, sendo um locado para o GPA e outro para o Assaí. Os contratos de locação possuem prazos longos, refletindo um WAULT (prazo médio ponderado dos contratos) de 13.1 anos, com vencimento médio previsto para fevereiro de 2038.

Ativo	Cidade	Locatário	ABL	% da Receita	Tipicidade	Prazo Contrato	Indexador
MDX	Rio de Janeiro	Dasa	2,792	4.3%	Típico	Aug-30	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	Vida Fertilidade	853	1.4%	Típico	Dec-33	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	Amil	3,218	5.8%	Típico	Apr-28	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	Outros	21	0.2%	Típico	-	-
MDX	Rio de Janeiro	Vago	255	0.0%	-	-	-
Sodimac	Ribeirão Preto	Sodimac	14,667	6.5%	Típico	Sep-45	IPCA
Assaí Araçatuba	Araçatuba	Assaí	12,001	6.9%	Atípico	Sep-41	IPCA
Assaí Macaé	Macaé	Assaí	14,714	8.2%	Atípico	Sep-41	IPCA
Assaí Porto Velho	Porto Velho	Assaí	14,960	7.8%	Atípico	Sep-41	IPCA
Assaí Dourados	Dourados	Assaí	13,467	5.6%	Atípico	May-35	IPCA
Assaí Bauru	Bauru	Assaí	16,643	8.3%	Atípico	May-43	IPCA
Assaí Ipatinga	Ipatinga	Assaí	15,671	9.3%	Atípico	Nov-41	IPCA
GPA - Águas Claras	Águas Claras	GPA	2,550	2.0%	Atípico	Jul-35	IPCA
Loja Marisa	Florianópolis	Marisa	1,145	0.8%	Atípico	Oct-40	IPC
Loja Marisa	Diadema	Marisa	2,662	2.3%	Atípico	Oct-40	IPC
Loja Marisa	São Paulo	Marisa	3,264	4.9%	Atípico	Oct-40	IPC
Loja Marisa	Belo Horizonte	Marisa	2,205	2.3%	Atípico	Oct-40	IPC
C&A	Belo Horizonte	C&A	5,006	5.4%	Típico	Jan-28	IPCA
HBCENTER RAPOSO	São Paulo	Decathlon	2,750	3.5%	Atípico	Jan-61	IPCA
HBCENTER RAPOSO	São Paulo	Cobasi	1,132	0.9%	Típico	Oct-36	IPCA
HBCENTER CAUCAIA	Caucaia	GPA	25,596	8.9%	Atípico	Dec-29	IPCA
HBCENTER CAUCAIA	Caucaia	Assaí	16,657	4.8%	Atípico	Dec-29	IPCA
Total			172,229	100.0%			

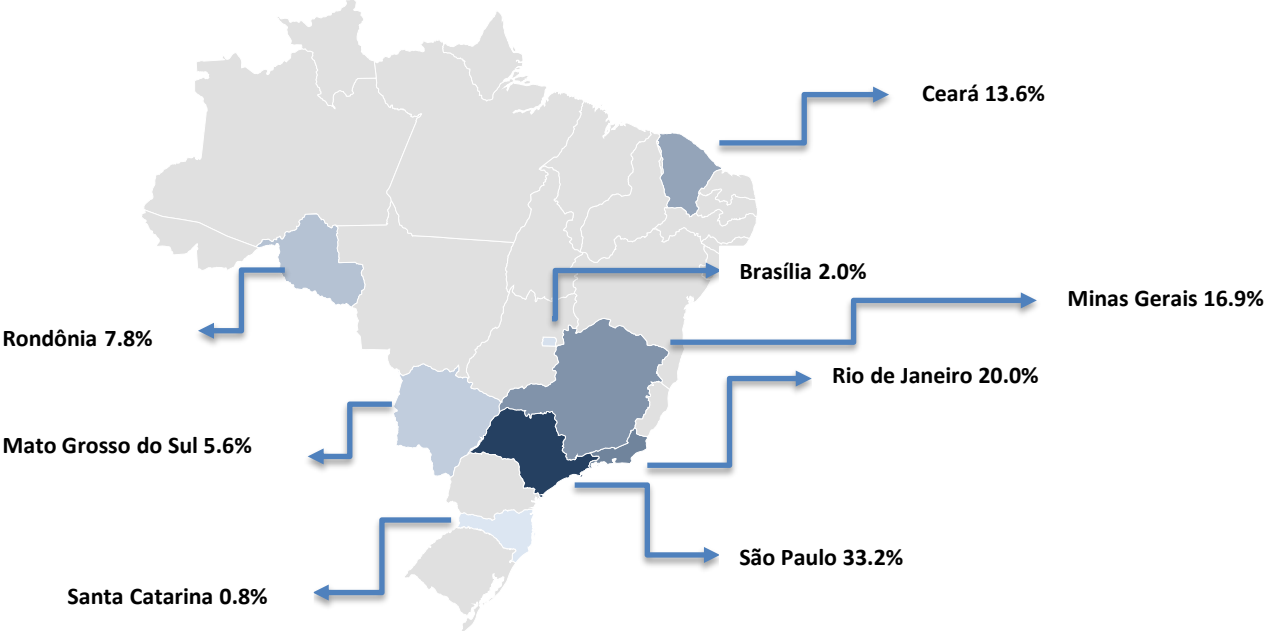
Tipologia dos Contratos - % da Receita



% da Receita por Locatário

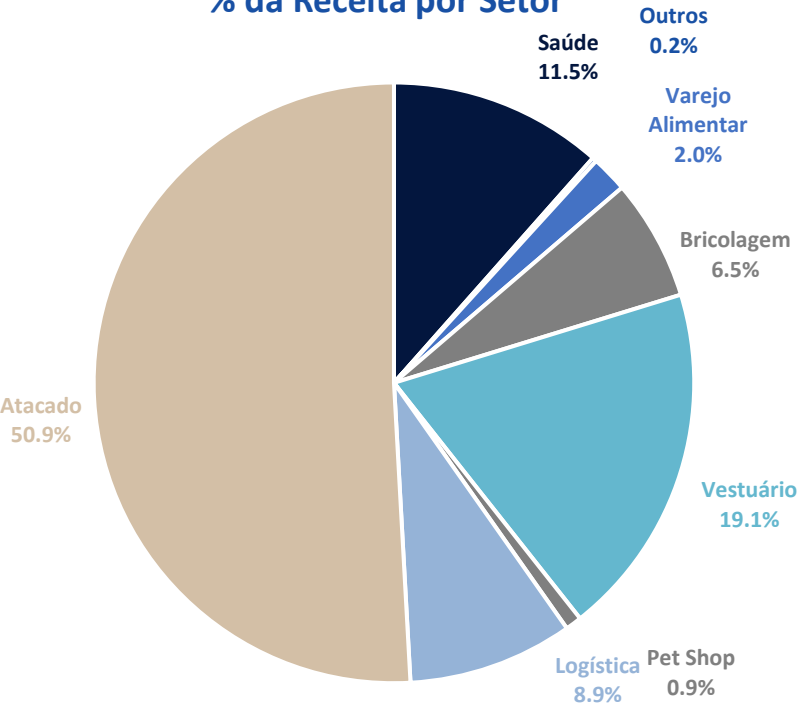


Distribuição Geográfica – Percentual da Receita

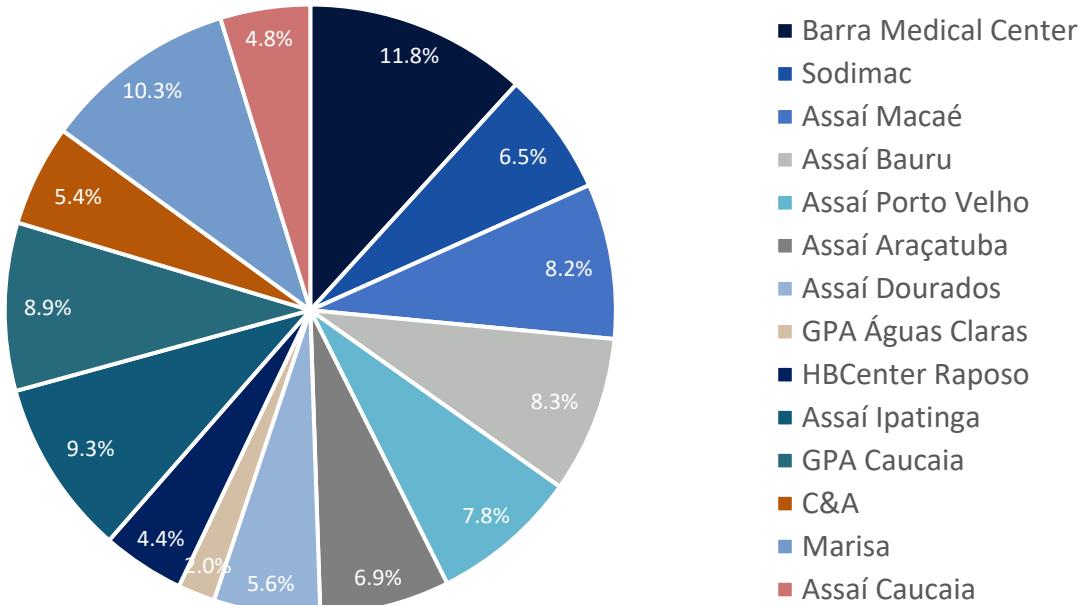


PORTFÓLIO DE ATIVOS

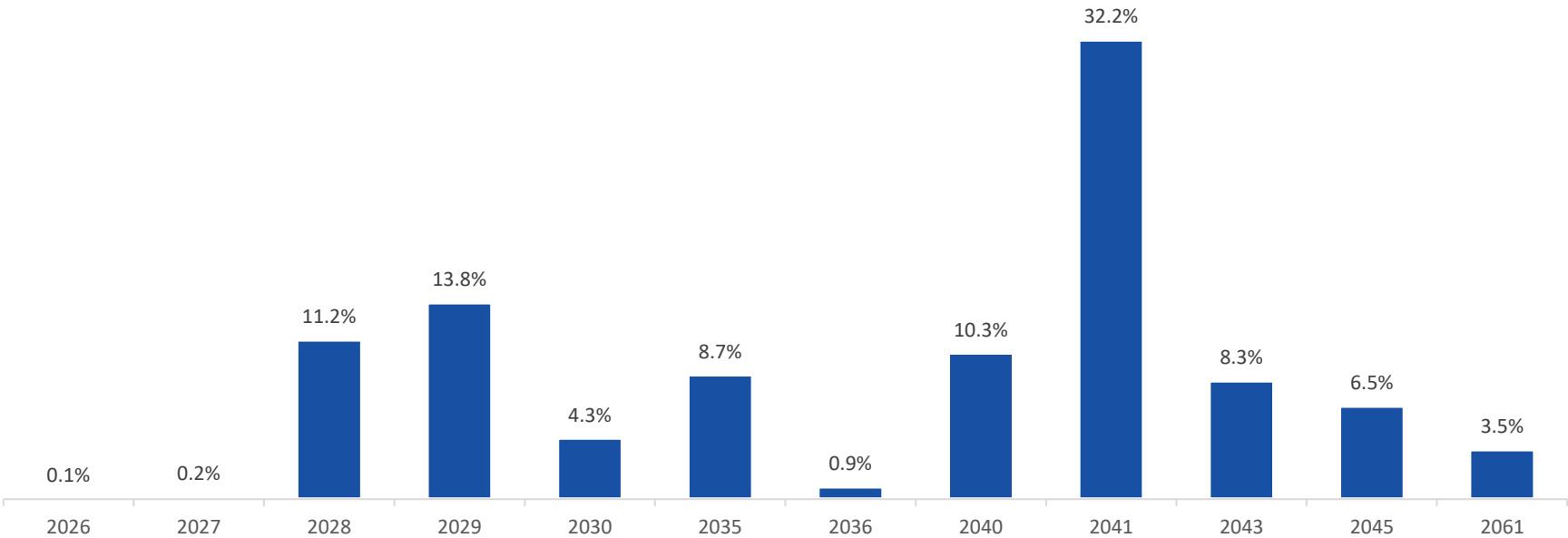
% da Receita por Setor



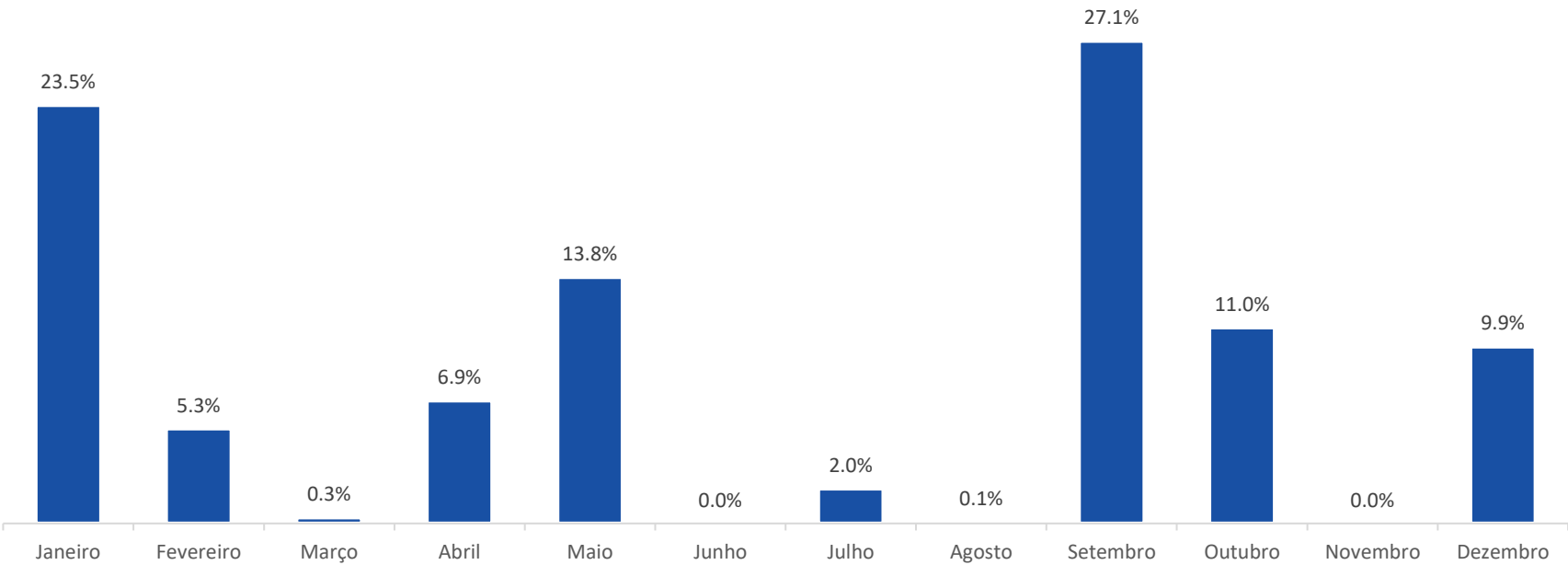
% da Receita por Ativo



Data de Vencimento dos Contratos - % da Receita

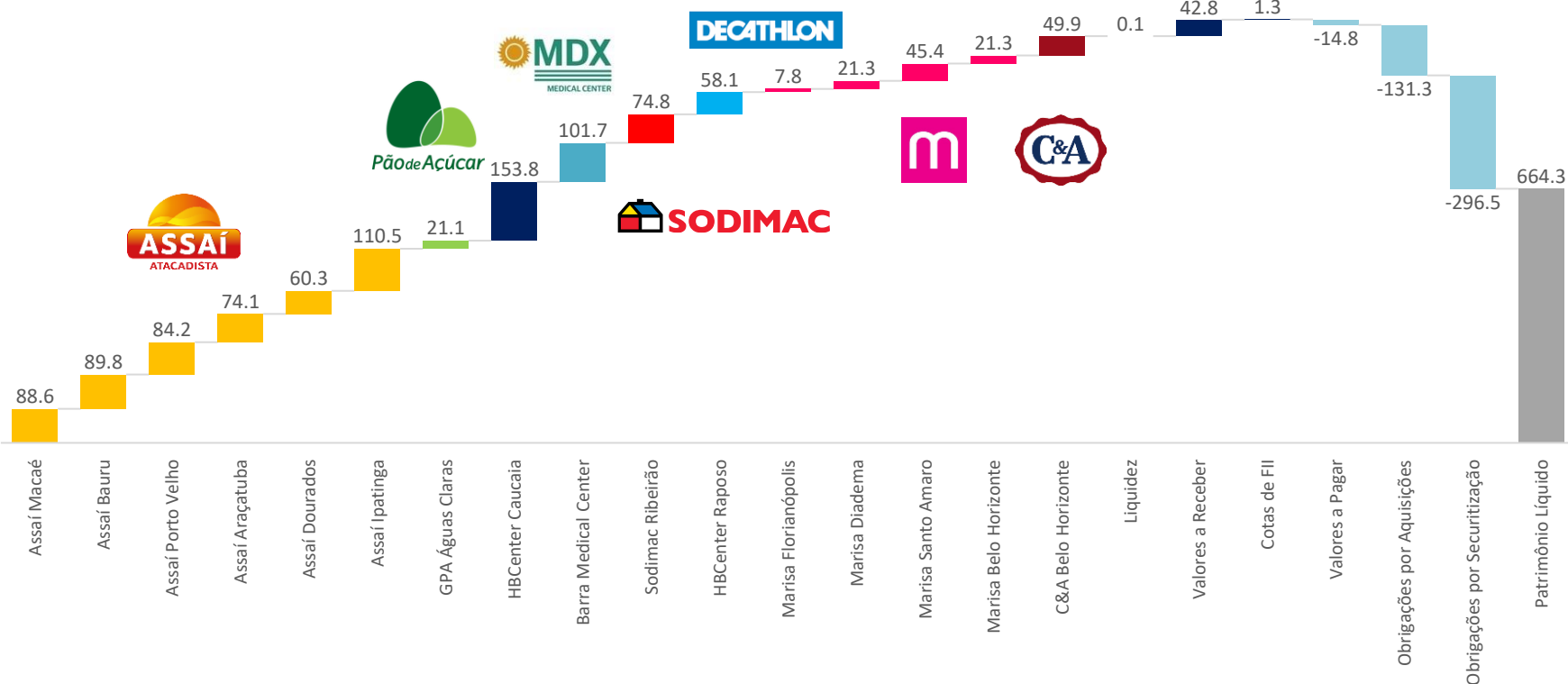


Data de Reajuste dos Contratos - % da Receita



PORTFÓLIO DE ATIVOS

Composição do Patrimônio Líquido



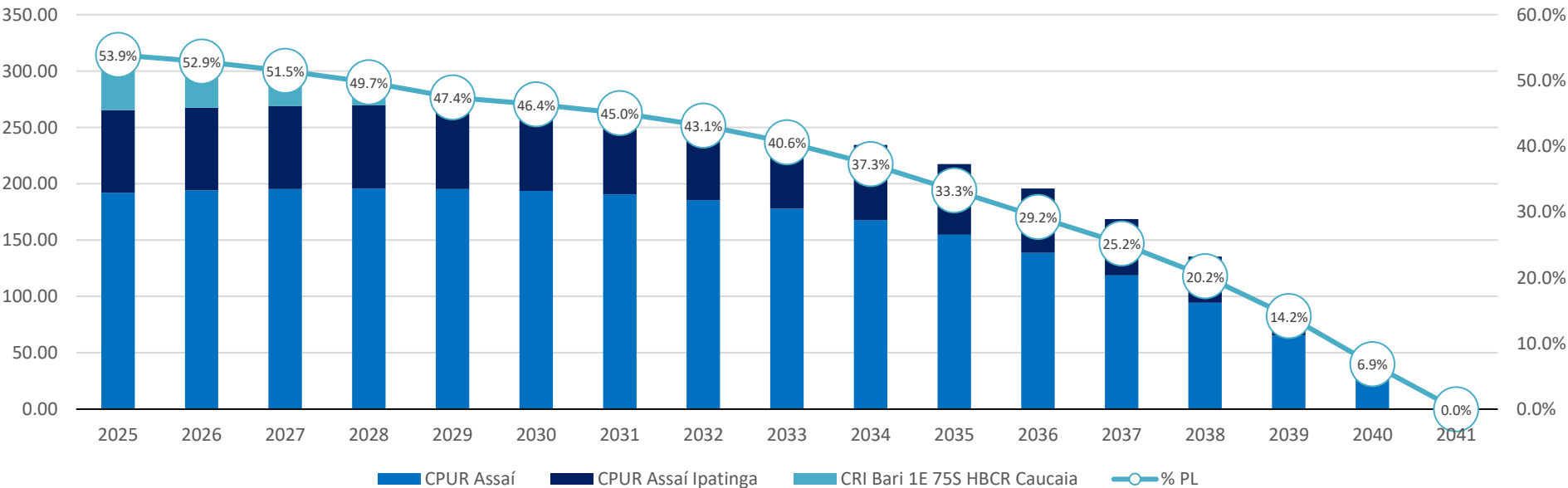
ALAVANCAGEM DO FUNDO

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 também é devedor em 2 CRIs, referente aos imóveis Assaí Macaé, Porto Velho e Ipatinga. O FII HBCR11, o qual o CPUR11 detém a maior parte das cotas, possui alavancagem referente ao imóvel Caucaia.

Destacamos que a alavancagem, para níveis atuais, é muito barata, com uma taxa média de IPCA + 5.28%

Descrição	CETIP	Saldo Devedor (R\$ Milhão)	Indexador	Taxa	Emissão	Vencimento
CRI Bari 1E 93S Assaí Porto Velho e Macaé	21I0277341	178.6	IPCA	5.10%	set-21	set-41
CRI Bari 1E 98S Assaí Ipatinga	21K0665223	73.5	IPCA	6.00%	set-21	set-41
CRI Bari 1E 75S HBCR Caucaia	19L0840477	42.0	IPCA	4.80%	dez-19	jan-30
Total		294.1	IPCA	5.28%	jun-21	jan-40

Evolução do Saldo Devedor dos CRIs (R\$ MM)

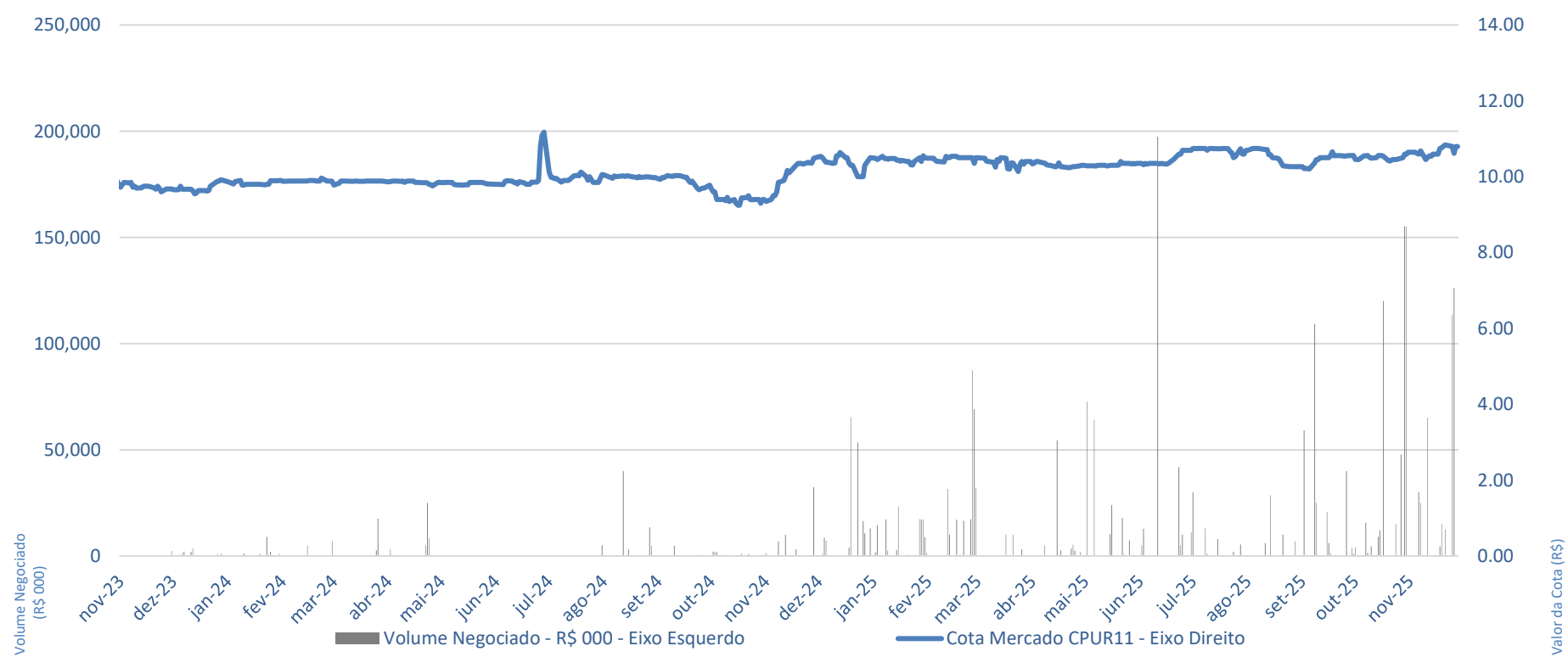


CPUR11 – NEGOCIAÇÃO NA B3

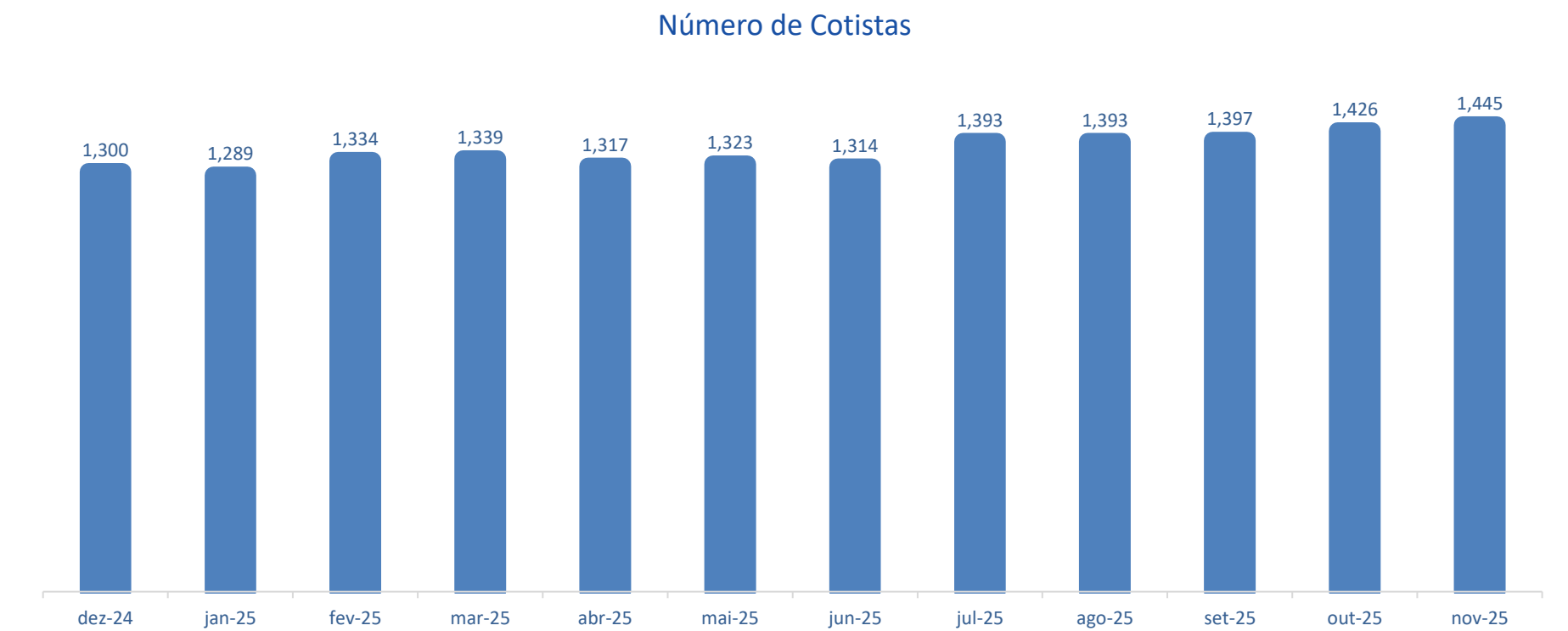
No mês de novembro o volume negociado foi de R\$ 392,186,701, o que representa uma média diária de R\$ 20,641,405. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 1,445 cotistas, uma variação de 1.3% em relação ao mês anterior.

	ago-25	set-25	out-25	nov-25	Desde o Início
Volume Negociado (R\$ Milhares)	51,780	266,401	540,295	392,187	2,812,144
Média Diária (R\$ Milhares)	2,466	12,109	23,491	20,641	2,298
Giro Mensal (% - média mensal)	7.90%	40.70%	76.32%	54.60%	8.80%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	89.85%
Valor de Mercado (R\$ Milhares – média mensal)	655,699	654,536	707,972	718,246	237,813

MERCADO SECUNDÁRIO



NÚMEROS DE COTISTAS



BARRA MEDICAL CENTER (MDX)



BARRA MEDICAL CENTER (MDX)

Endereço:	Av. das Américas, 6.205 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22793-080
Área Terreno:	5,687 m²
ABL Total:	7,139 m²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	7,139 m²
Ocupação Atual:	97%
Inquilinos:	Dasa, Amil, Vida Fertilidade, Outros
Contrato:	Típico
Vencimento:	Jul/2029

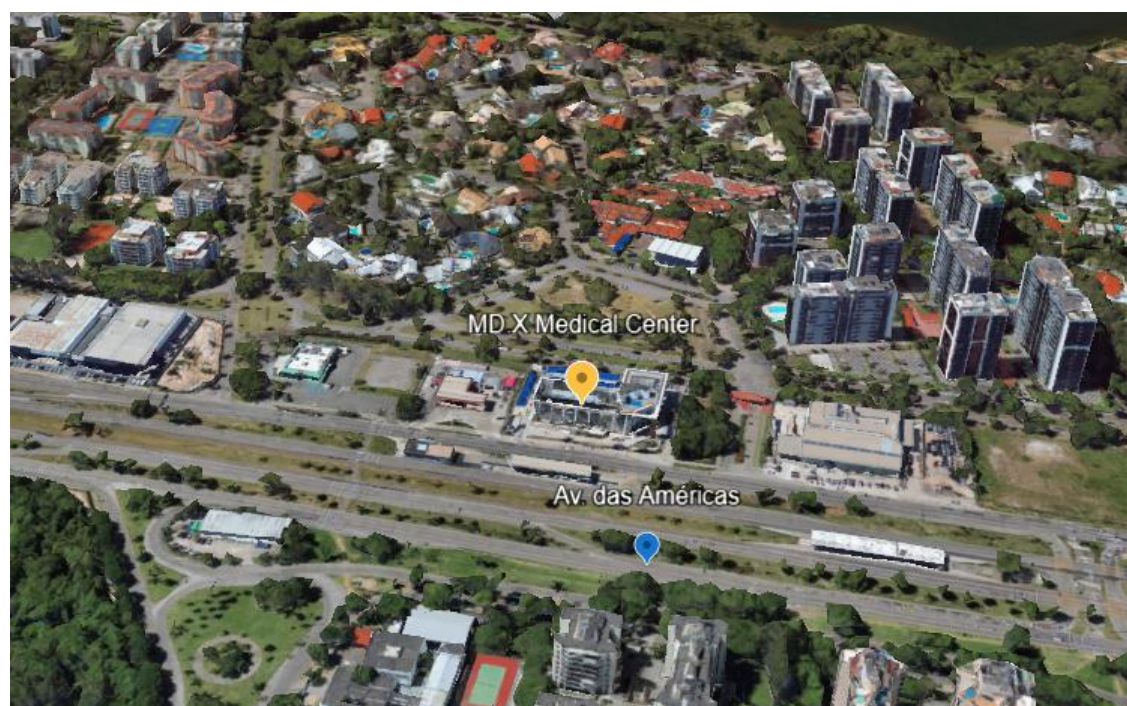
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

Endereço:	Praça Amin Antônio Calil - Vila Tiberio, Ribeirão Preto - SP, 14050- 000
Área Terreno:	24,538 m ²
ABL Total:	14,667 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	14,667 m ²
Ocupação Atual:	85%
Inquilinos:	Sodimac
Contrato:	Típico
Vencimento:	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 m² 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

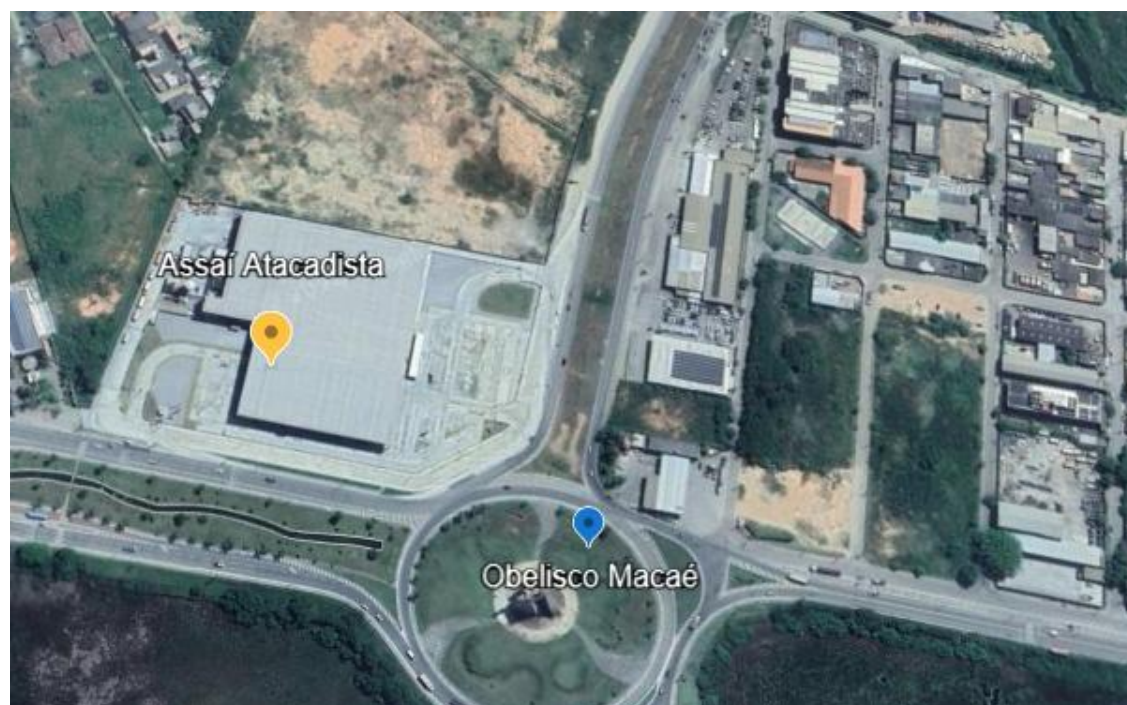
Endereço:	R. Elías Agostinho, 2175 - Macaé - RJ, 27930-070
Área Terreno:	35,346 m ²
ABL Total:	14,714 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	14,714 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Assaí
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Ago/2041

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

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

Endereço:	R. Silvania, 3500 - Porto Velho - RO, 76821-064
Área Terreno:	29,724 m ²
ABL Total:	14,960 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	14,960 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Assaí
Contrato:	Atípico
Vencimento:	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 m² de área construída, com mais de 6 mil m² 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

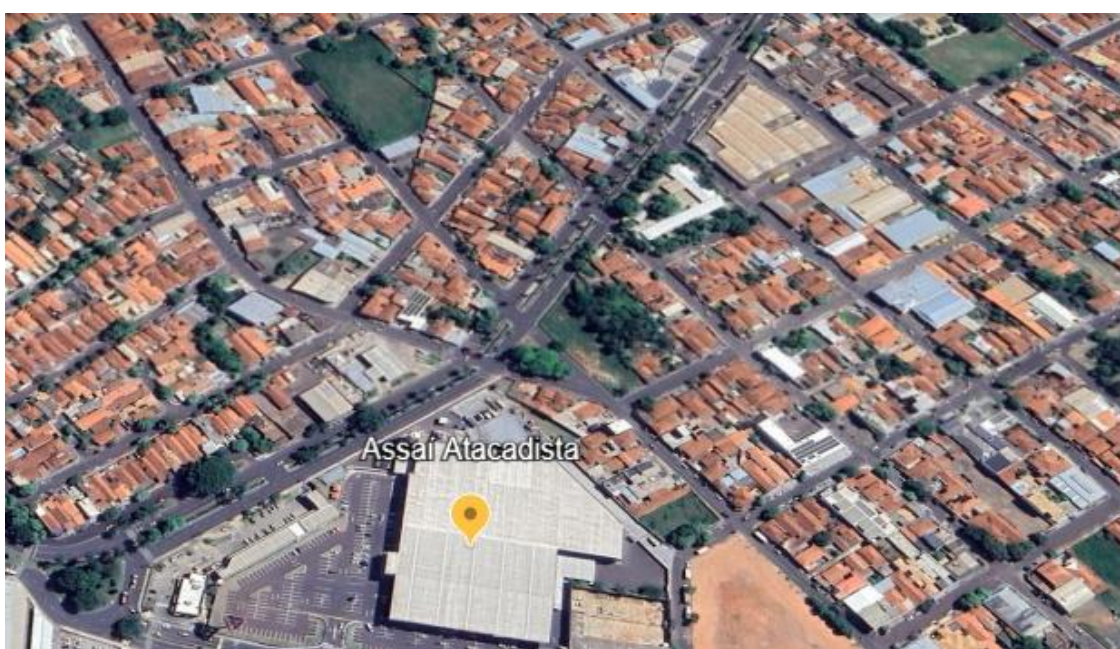
Endereço:	Av. Waldemar Alves, 230 - Araçatuba - SP, 16050-005
Área Terreno:	31,185 m ²
ABL Total:	12,001 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	12,001 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Assaí
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Set/2041

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

Endereço:	Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785 - Dourados - MS, 79840-505
Área Terreno:	40,310 m ²
ABL Total:	13,467 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	13,467 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Assaí
Contrato:	Atípico
Vencimento:	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



ASSAÍ IPATINGA

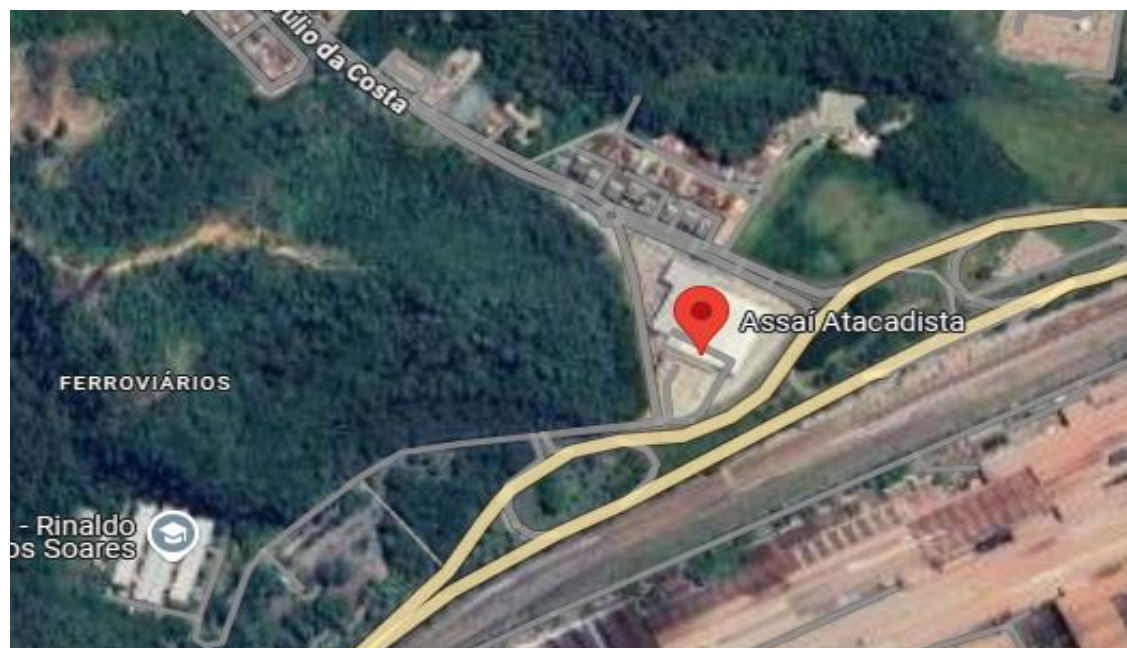


ASSAÍ IPATINGA	
Endereço:	Av. Pedro Linhares Gomes, 5765 - Ferrovários, Ipatinga - MG, 35160-291
Área Terreno:	40,310 m ²
ABL Total:	15,671 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	15,671 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Assaí
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Nov/2041

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Assaí Atacadista em Ipatinga é uma loja de atacarejo inaugurada em 29 de novembro de 2022, localizada na Av. Pedro Linhares Gomes, 5.765, no bairro Industrial/Ferrovários. A unidade conta com 28 caixas, estacionamento para mais de 490 veículos e disponibiliza mais de 9.000 itens, incluindo hortifrúti, açougue, eletroportáteis, bazar, pet e bebidas. Com a proposta de oferecer “preços de atacado” até 15 % abaixo do varejo, atende tanto consumidores finais quanto pequenos comerciantes. A chegada do Assaí trouxe cerca de 300 novos empregos diretos e indiretos, gerando impacto econômico positivo no Vale do Aço.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



GPA ÁGUAS CLARAS



GPA ÁGUAS CLARAS

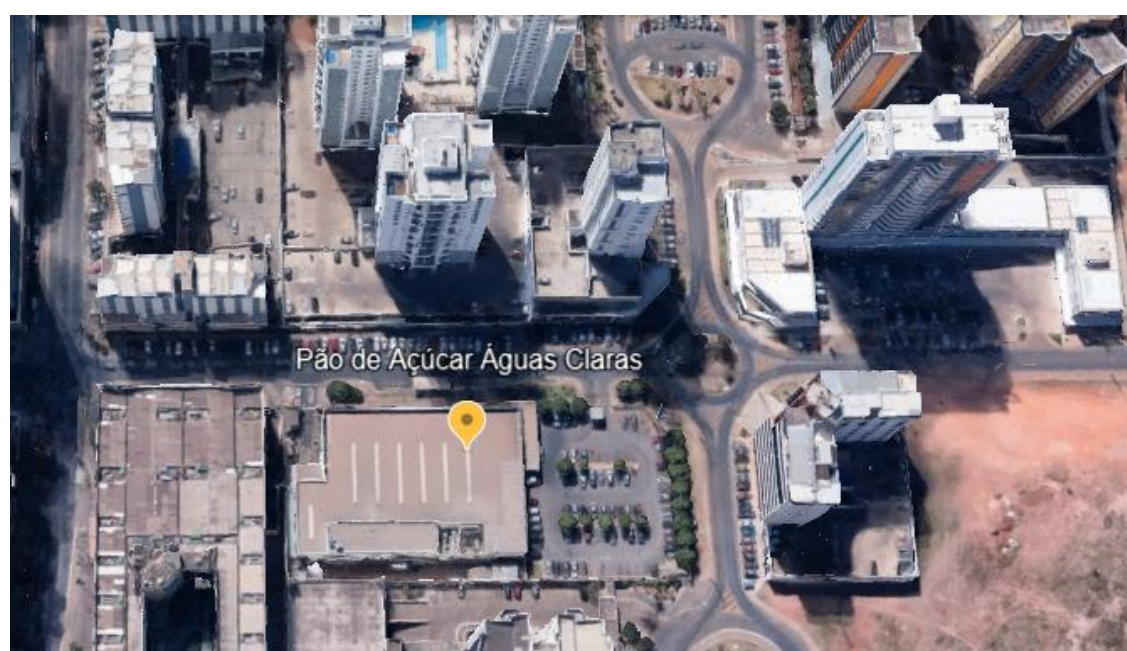
Endereço:	Lote 02 Quadra 206 - Brasília - DF, 71925-180
Área Terreno:	5,450 m²
ABL Total:	2,550 m²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	2,550 m²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	GPA
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Jul/2035

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



MARISA FLORIANÓPOLIS



MARISA FLORIANÓPOLIS

Endereço:	Praça XV de Novembro, 111 - Centro
Área Terreno:	399 m²
ABL Total:	1,145 m²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	1,145 m²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Marisa
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Out/2040

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A loja Marisa, situada na Praça XV de Novembro, oferece uma experiência de compra moderna e acessível, alinhada à proposta da marca de proporcionar moda com qualidade e preços justos. A unidade segue o conceito de loja de varejo urbano, pensada para atender o público local e os visitantes do centro da cidade em um ambiente acolhedor, organizado e de fácil acesso.

O espaço conta com setores bem definidos, como moda feminina, íntima, masculina e infantil, além de uma variedade de acessórios e calçados. O atendimento é realizado por uma equipe preparada para oferecer suporte personalizado e auxiliar os clientes na escolha das melhores combinações e tendências.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MARISA DIADEMA



MARISA DIADEMA

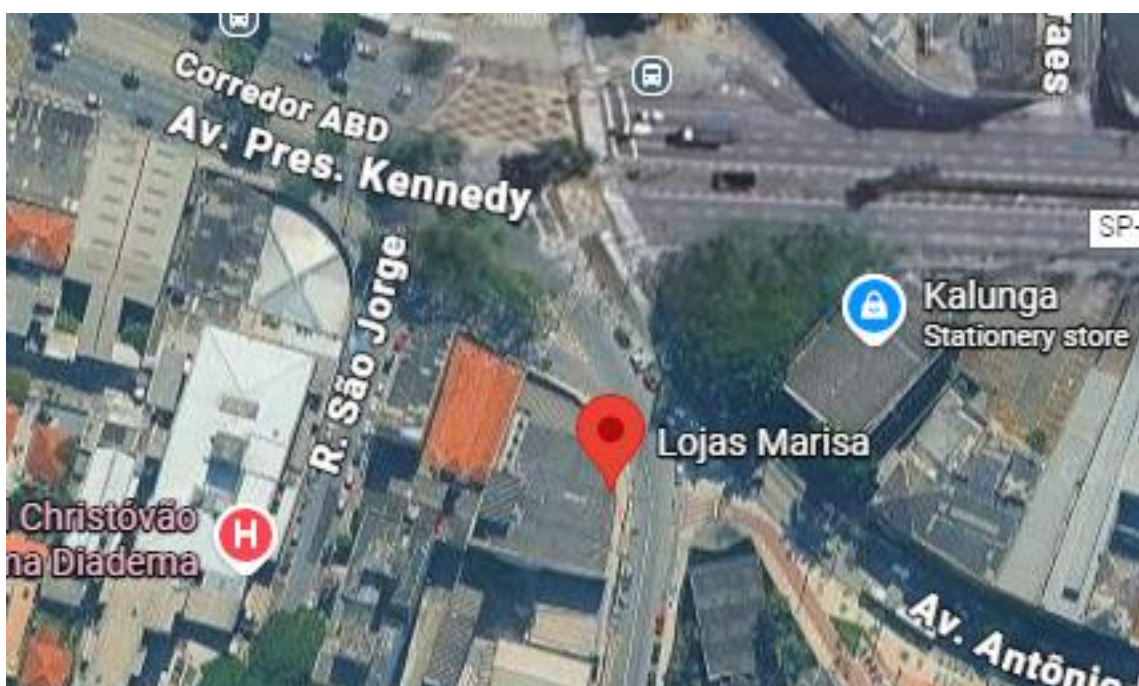
Endereço:	Av. Presidente Kennedy, 09 - Diadema
Área Terreno:	877 m²
ABL Total:	2,662 m²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	2,662 m²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Marisa
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Out/2040

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Localizada em uma das principais avenidas comerciais de Diadema, a Marisa da Avenida Presidente Kennedy é um ponto de referência para quem busca variedade e praticidade na hora de comprar roupas e acessórios. O espaço foi planejado para oferecer conforto e agilidade, reunindo diferentes estilos em um só lugar — do casual ao mais sofisticado.

A loja apresenta um layout amplo e bem iluminado, que facilita a circulação e a escolha dos produtos. O público encontra coleções completas de moda feminina, lingerie, moda masculina, infantil e acessórios, sempre com foco em qualidade e preços acessíveis..

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MARISA SANTO AMARO



MARISA SANTO AMARO

Endereço:	Av. Adolfo Pinheiro, 62 Santo Amaro
Área Terreno:	1,808 m²
ABL Total:	3,264 m²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	3,264 m²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Marisa
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Out/2040

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Situada na movimentada Avenida Adolfo Pinheiro, no bairro de Santo Amaro, a loja Marisa se destaca como uma opção prática e acessível para quem busca moda atual e variedade em um ambiente agradável. Localizada em uma das principais vias comerciais da região, a unidade é facilmente acessível tanto para pedestres quanto para quem circula de transporte público ou particular.

A unidade integra o ecossistema digital da marca, permitindo que os clientes realizem compras pelo site ou aplicativo Marisa e optem por retirar seus pedidos diretamente na loja, sem custo adicional. Além disso, o atendimento é marcado pela cordialidade e pela atenção às necessidades de cada cliente, reforçando o compromisso da rede em oferecer moda democrática e de qualidade.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



MARISA BELO HORIZONTE



MARISA BELO HORIZONTE

Endereço:	Rua Carijós, 645 esquina com Rua Curitiba, 718 Centro
Área Terreno:	713 m ²
ABL Total:	2,205 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	2,205 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Marisa
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Out/2040

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Localizada em uma das áreas mais tradicionais do comércio de Belo Horizonte, a Marisa da Rua Carijós, 645, esquina com Rua Curitiba, é um ponto de referência para quem busca moda acessível e variedade em pleno coração da cidade. A unidade se destaca pela fachada moderna e pelo fácil acesso a partir das principais vias do Centro, atraindo um público diversificado que inclui moradores, trabalhadores da região e turistas.

Comprometida com o consumo responsável, a Marisa da Rua Carijós segue as diretrizes sustentáveis da rede, utilizando materiais recicláveis e promovendo ações que reforçam o compromisso com uma moda mais consciente e democrática.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



C&A BELO HORIZONTE



C&A BELO HORIZONTE	
Endereço:	Av. Paraná, 321 Centro
Área Terreno:	1,648 m²
ABL Total:	5,006 m²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	5,006 m²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	C&A
Contrato:	Típico
Vencimento:	Jan/2028

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Localizada próxima da Loja Marisa, a C&A é uma das principais unidades de rede na capital mineira. A loja oferece uma experiência de compra moderna e dinâmica, reunindo variedade, estilo e praticidade em um ambiente amplo e bem estruturado.

A unidade integra os serviços digitais da marca, permitindo compras online com retirada direta na loja, além de oferecer facilidades como o cartão C&A e opções de pagamento flexíveis. O atendimento é pautado pela cordialidade e eficiência, garantindo uma experiência agradável a todos os clientes.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



HBCENTER RAPOSO (HBCR11)



HBCENTER RAPOSO	
Endereço:	Rodovia Raposo Tavares, número 6008, km 16, 05576-000
Área Terreno:	30,576 m²
ABL Total:	3,682 m²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	3,682 m
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Decathlon e Cobasi
Contrato:	Típico
Vencimento:	Out/2036

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A Decathlon é uma megastore dedicada aos entusiastas do esporte, oferecendo uma experiência de compra inovadora e interativa. Com 3.300 m² de área de vendas, a loja disponibiliza mais de 7 mil artigos esportivos que abrangem 65 modalidades, desde ciclismo e corrida até esportes aquáticos e de montanha.

No mesmo imóvel também temos a Cobasi, uma megaloja que oferece uma experiência completa para tutores de pets, amantes de jardinagem e cuidados com o lar. Com mais de 900 m² de área, a loja proporciona um ambiente acolhedor e bem organizado, reunindo uma ampla variedade de produtos que vão desde rações e brinquedos até itens exclusivos de marcas próprias, como MyHug, Origem Natural e Flicks.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



GPA CAUCAIA (HBCR11)



GPA CAUCAIA	
Endereço:	Rod Federal BR-222, S/Nº, Tabapuá, Caucaia/CE, 61635-365
Área Terreno:	53,013 m²
ABL Total:	25,596 m²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	25,596 m²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	GPA
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Dez/2029

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Centro de Distribuição do Pão de Açúcar em Tabapuá, Caucaia/CE, é uma unidade estratégica voltada à eficiência logística e ao abastecimento ágil das lojas da rede na região Nordeste. Localizado às margens da BR-222, o CD integra um moderno complexo logístico com infraestrutura robusta, tecnologia de ponta e processos otimizados para garantir agilidade no recebimento, armazenamento e expedição de mercadorias.

A unidade segue os padrões operacionais do Grupo Pão de Açúcar (GPA), prezando por organização, segurança e sustentabilidade em todas as etapas da cadeia de suprimentos. O ambiente é altamente controlado, com áreas climatizadas para produtos sensíveis e sistemas automatizados que contribuem para a rastreabilidade e precisão nas entregas.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ASSAÍ CAUCAIA (HBCR11)



ASSAÍ CAUCAIA	
Endereço:	Rod Federal BR-222, S/Nº, Tabapuá, Caucaia/CE, 61635-365
Área Terreno:	36,293 m²
ABL Total:	16,657 m²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	16,657 m²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Assaí
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Dez/2029

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A loja do Assaí Atacadista localizada na Rod. BR-222, Tabapuá, Caucaia/CE, funciona no mesmo terreno que abriga o Centro de Distribuição do Grupo Pão de Açúcar (GPA), em uma estrutura compartilhada que otimiza o uso logístico e comercial da área.

Com um modelo de atacarejo, a unidade do Assaí oferece uma experiência de compra voltada tanto para consumidores finais quanto para pequenos e médios empreendedores. O espaço é amplo, organizado e acessível, com destaque para os corredores largos, estacionamento próprio e variedade de produtos em embalagens econômicas. A loja disponibiliza desde itens básicos de alimentação, limpeza e higiene até produtos para revenda, com preços competitivos. É uma alternativa prática e eficiente para compras em maior volume, sendo frequentemente utilizada por comerciantes da região.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



GLOSSÁRIO

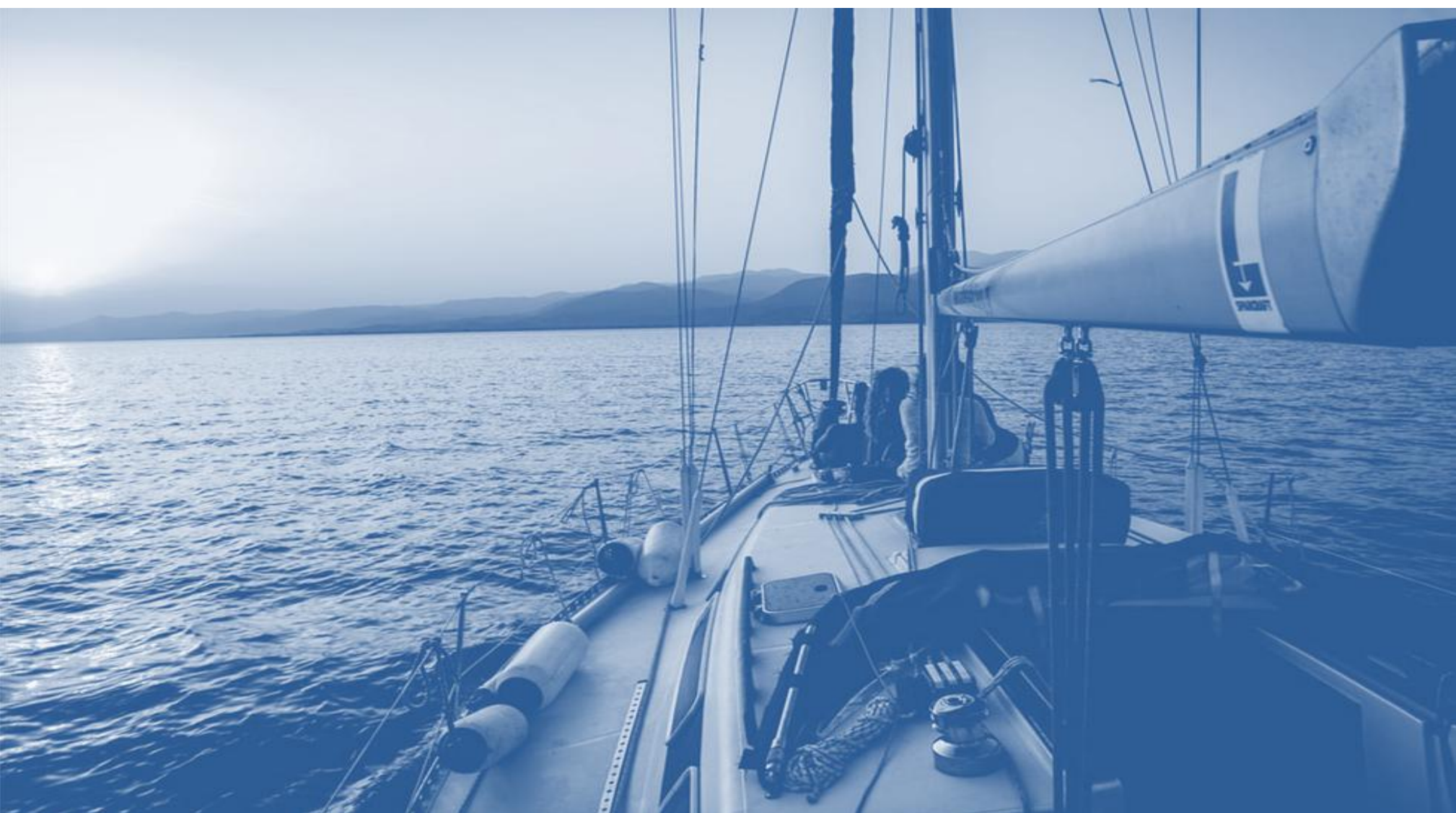


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Última valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégia das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operation Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (SSS)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (SSR)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total

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

