



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 Multiestratégia 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:
67,825,745

Relatório Gerencial de Março de 2026



RESUMO

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 10.32

Quantidade de cotistas:
1,648

Valor Patrimonial (R\$/Cota)¹:
R\$ 9.80

Valor de Mercado:
R\$ 699,961,688

Patrimônio Líquido:
R\$ 665,105,682

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0.10

Dividend Yield¹:
12.27% a.a

¹ Considerando as cotas de fechamento de 31/03/2026. 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 (vigésimo quinto) 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

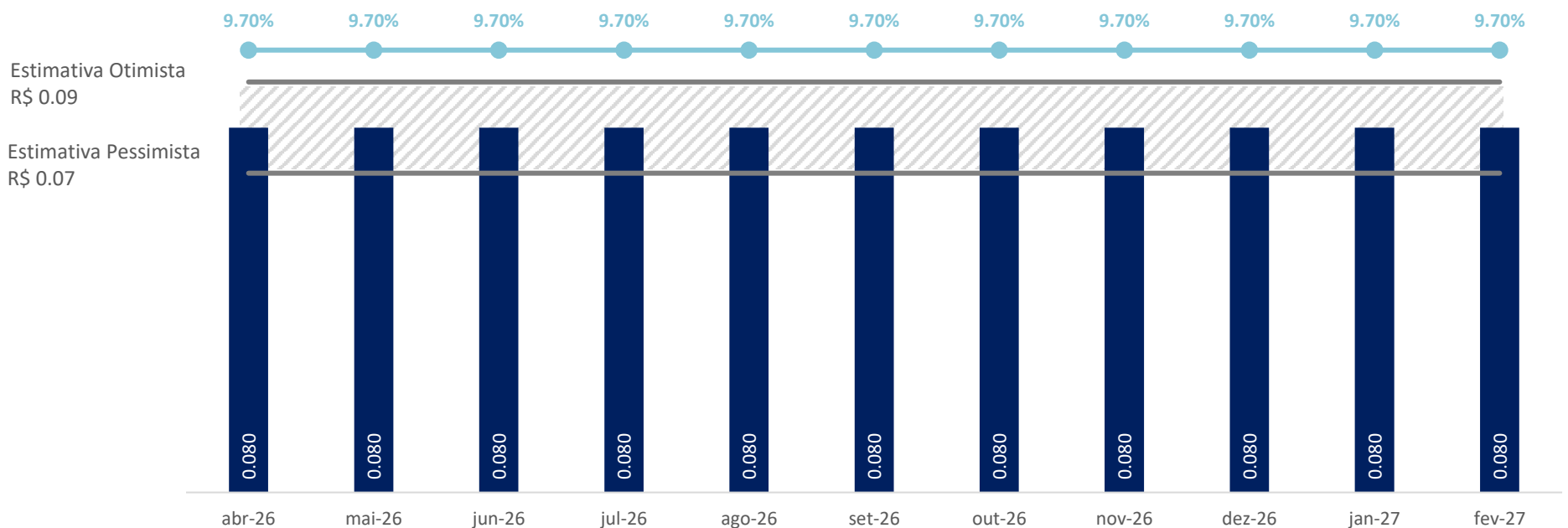
Comentário do resultado do mês e perspectivas

Seguem as tratativas para aquisição de novos ativos, dentro do foco estratégico do Fundo de reposição de ativos. Nessa linha, o Fundo trabalha na incorporação do Fundo Max Retail, com ativos de varejo que, após um trabalho de desenvolvimento, gestão comercial e reforma, poderá agregar ativos interessantes ao portfólio e receitas recorrentes de aluguel que podem contribuir para a elevação dos ganhos aos investidores. Superada a fase de consulta sobre essa iniciativa junto aos investidores dos 2 Fundos, a prioridade é o diligenciamento técnico, jurídico e ambiental dos ativos pertencentes ao Max Retail, de forma que sejam incorporados com uma ampla verificação e controle.

Seguem, da mesma forma, tratativas para alienação de ativos do Fundo, sempre alinhada ao objetivo de manutenção dos resultados dentro do guidance sinalizado e buscando a otimização dos dividendos e a redução do endividamento.

Como reflexo imediato dessas ações da gestão, seguimos no patamar sustentável de distribuição e é meta da gestão manter-se o guidance pelos próximos meses dentro da margem sinalizada, seja através da aquisição de novos ativos com retornos superiores, seja na alienação de outros ativos que propiciem novos resultados imobiliários.

Guidance dos Próximos Dividendos – CPUR11



Disclaimer

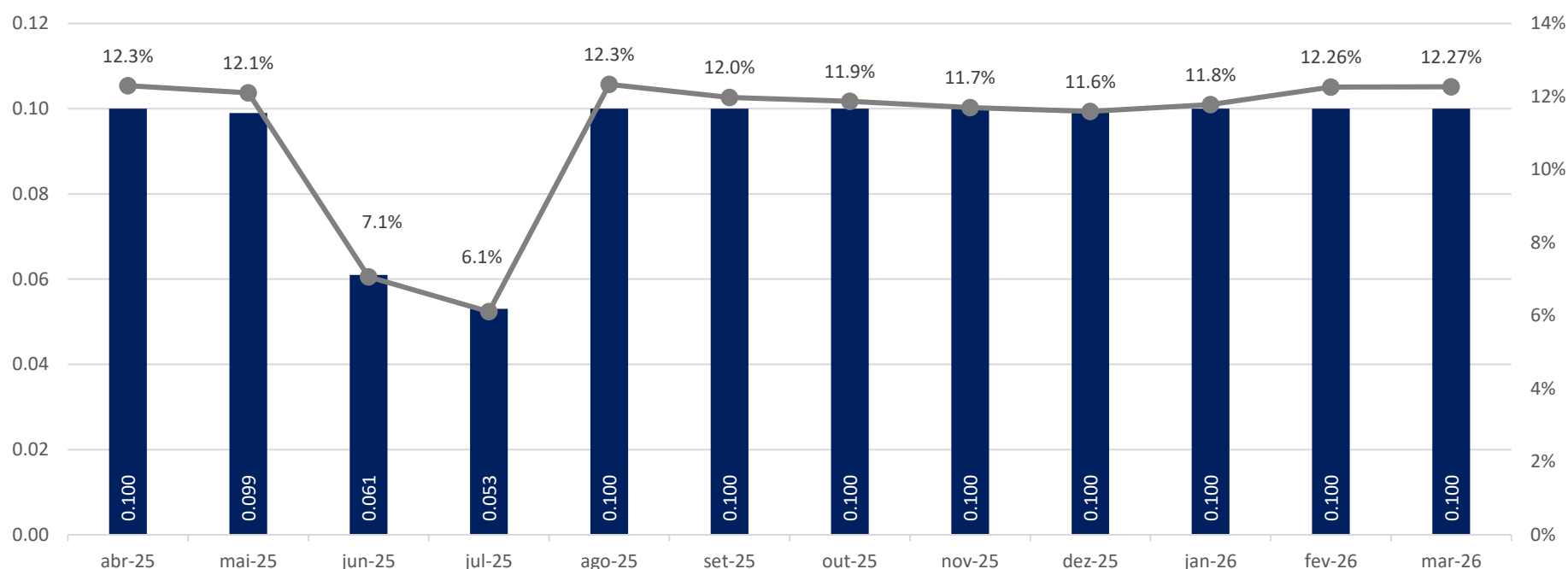
As projeções e expectativas de distribuição apresentadas neste relatório são baseadas em análises de cenários e estimativas, e não devem ser interpretadas como garantias de retorno. Os retornos reais podem variar significativamente devido a mudanças no mercado, nas condições econômicas ou em outros fatores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

RESULTADO DO MÊS

Demonstração de Resultado - CPUR	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	Acumulado 2026
Receitas	6,156,220	6,515,128	6,139,604	6,112,097	7,037,773	19,289,474
Ativos Financeiros	24,240	46,156	35,867	248,815	1,653,150	1,937,832
Receita de Locação	5,283,979	5,759,749	6,103,738	5,863,282	5,384,622	17,351,642
Receita de FIs Estratégicos*	848,002	709,223	-	-	-	-
Resultado com a Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-
Despesas	(1,949,791)	(2,372,600)	(1,854,224)	(1,768,944)	(1,696,405)	(5,319,573)
Taxa de administração	(83,702)	(83,032)	(83,087)	(82,891)	(82,550)	(248,527)
Taxa de gestão	(660,851)	(1,108,147)	(498,520)	(497,344)	(495,297)	(1,491,161)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-
Despesa Alavancagem	(1,146,038)	(1,122,975)	(1,156,537)	(1,152,732)	(1,037,499)	(3,346,767)
Despesas Imobiliárias	(12,918)	(12,643)	(12,927)	(19,286)	(18,376)	(50,590)
Outras despesas	(46,282)	(45,803)	(103,153)	(16,691)	(62,684)	(182,528)
Resultado	4,206,430	4,142,528	4,285,380	4,343,153	5,341,368	13,969,901
Resultado / cota	0.067	0.061	0.063	0.064	0.079	0.21
Distribuição	6,740,785	6,830,097	6,782,575	6,782,575	6,782,575	20,347,724
Distribuição / cota	0.100	0.100	0.100	0.100	0.100	0.30
Resultado Acumulado	9,196,181	6,556,135	4,058,940	1,619,519	178,312	-
Resultado Acumulado / cota	0.147	0.097	0.060	0.024	0.003	-

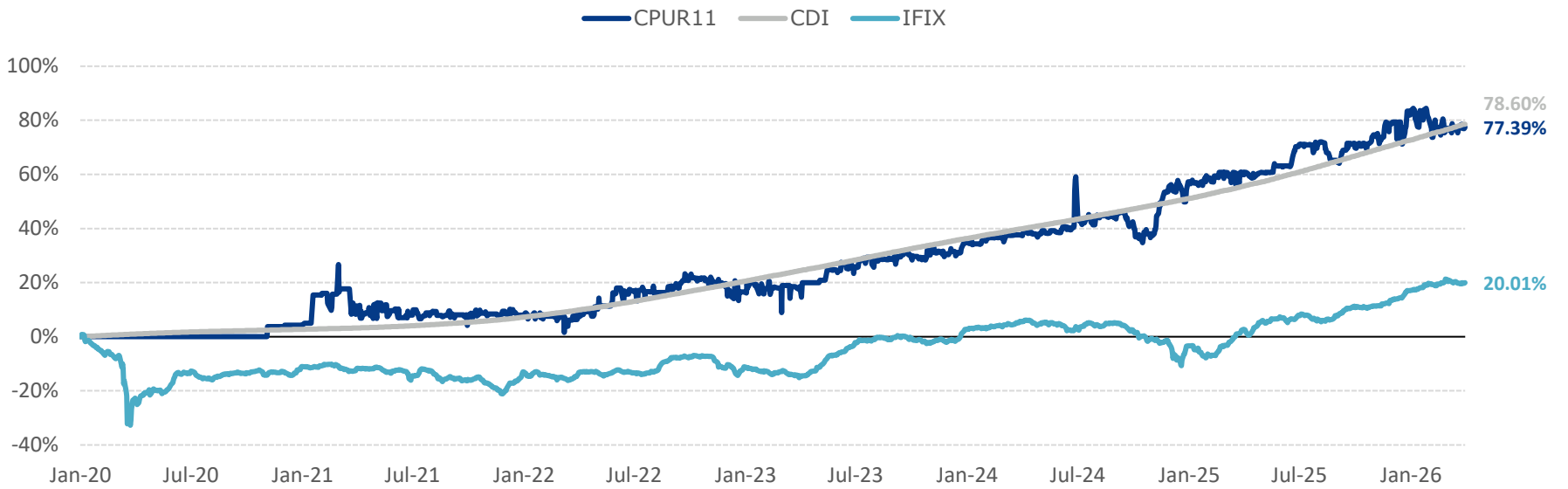
* FIs estratégicos = participação detida em HBCR11

Histórico de Distribuições – CPUR11



RENTABILIDADE

A rentabilidade a mercado ajustada por proventos do Fundo em março foi de 0.87% versus -1.06% do IFIX. Desde o seu início, em 01/01/2020, a cota a mercado ajustada do Fundo rendeu 77.39% versus 20.01% do IFIX e 78.60% 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	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	LTM	Acumulado
PL do Fundo	669,614,944	664,259,788	664,693,960	663,124,907	660,396,201	665,105,682	641,039,069	-
Fundo no Período	1.82%	2.35%	1.81%	-0.56%	-2.80%	0.87%	10.31%	77.39%
IFIX no Período	0.12%	1.86%	3.14%	2.27%	1.32%	-1.06%	16.83%	20.01%
CDI no Período	1.28%	1.05%	1.22%	1.16%	1.00%	1.21%	14.79%	78.60%

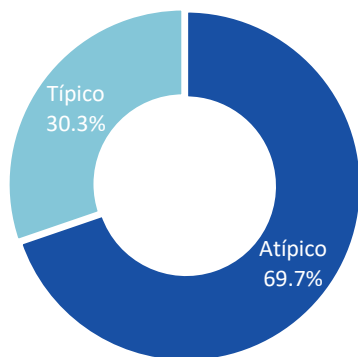
PORTFÓLIO DE ATIVOS



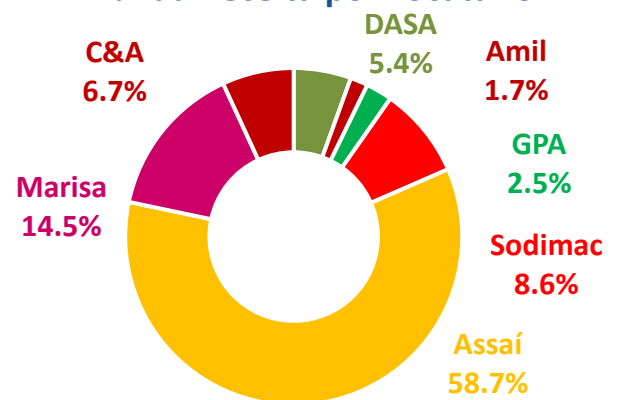
O portfólio do fundo é composto por 15 imóveis, sendo 6 lojas do Assaí Atacadista, 5 lojas da Marisa, 1 loja do Pão de Açúcar, 1 loja da Sodimac, 1 loja da C&A e 1 imóvel da área da Saúde, locado para mais de um inquilino, com destaque para Dasa e Amil, que ocupam a maior parte do prédio. Os contratos de locação possuem prazos longos, refletindo um WAULT (prazo médio ponderado dos contratos) de 13.3 anos, com vencimento médio previsto para junho de 2039.

Ativo	Cidade	Locatário	ABL	% da Receita	Tipicidade	Prazo Contrato	Indexador
MDX	Rio de Janeiro	Dasa	2,792	5.4%	Típico	Jun-28	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	Vida Fertilidade	853	1.8%	Típico	Nov-33	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	Amil	751	1.7%	Típico	Apr-28	IGP-DI
MDX	Rio de Janeiro	Outros	21	0.1%	Típico	-	-
MDX	Rio de Janeiro	Vago	2,827	0.0%	-	-	-
Sodimac	Ribeirão Preto	Sodimac	14,667	8.6%	Atípico	Sep-45	IPCA
Assaí Araçatuba	Araçatuba	Assaí	12,001	8.7%	Atípico	Sep-41	IPCA
Assaí Macaé	Macaé	Assaí	14,714	10.3%	Atípico	Sep-41	IPCA
Assaí Porto Velho	Porto Velho	Assaí	14,960	9.8%	Atípico	Sep-41	IPCA
Assaí Dourados	Dourados	Assaí	13,467	7.1%	Atípico	May-35	IPCA
Assaí Bauru	Bauru	Assaí	16,643	10.4%	Atípico	May-43	IPCA
Assaí Ipatinga	Ipatinga	Assaí	15,671	12.3%	Atípico	Nov-41	IPCA
GPA - Águas Claras	Águas Claras	GPA	2,550	2.5%	Atípico	Jul-35	IPCA
Loja Marisa	Florianópolis	Marisa	1,145	1.1%	Típico	Oct-40	IPCA
Loja Marisa	Diadema	Marisa	2,662	2.9%	Típico	Nov-41	IPCA
Loja Marisa	São Paulo	Marisa	3,264	6.1%	Típico	Oct-40	IPCA
Loja Marisa	Belo Horizonte	Marisa	2,205	2.9%	Típico	Oct-40	IPCA
Loja Marisa	Rio Branco	Marisa	2,984	1.6%	Típico	Nov-40	IPCA
C&A	Belo Horizonte	C&A	5,006	6.7%	Típico	Jan-28	IGP-DI
Total			129,183	100.0%			

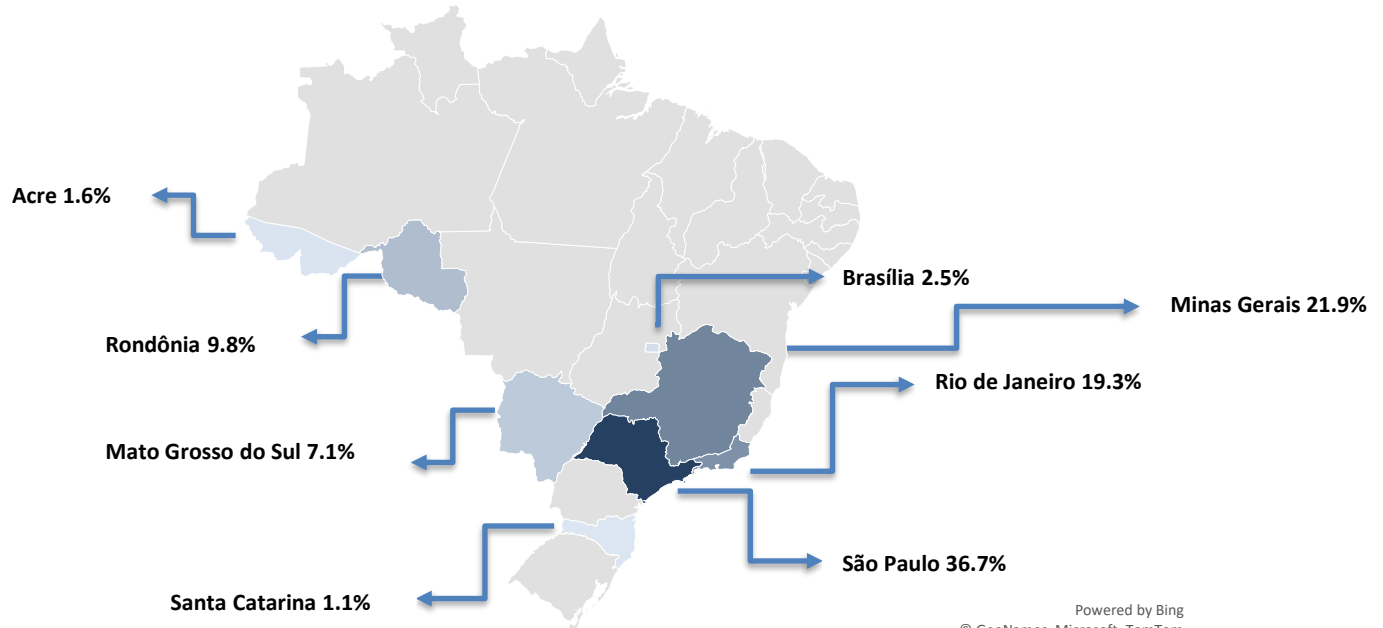
Tipologia dos Contratos - % da Receita



% da Receita por Locatário



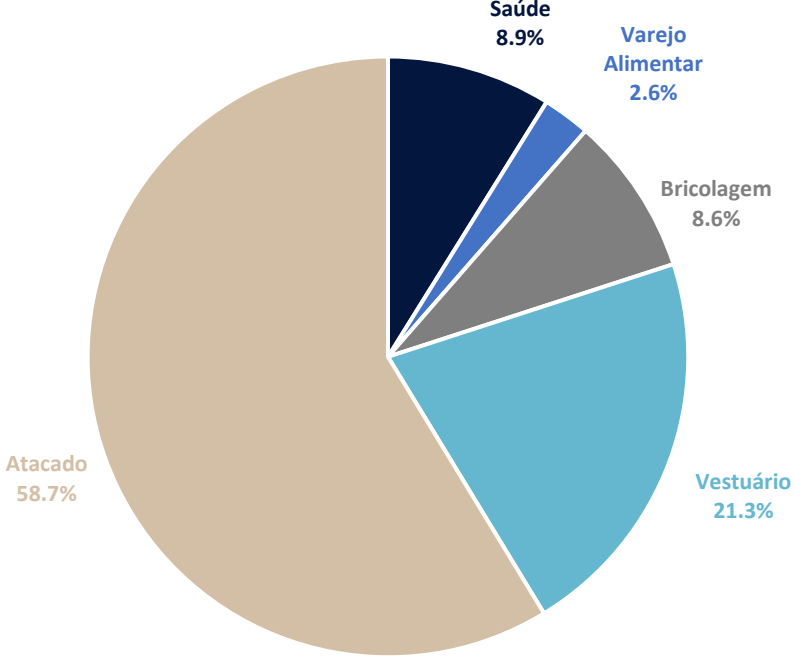
Distribuição Geográfica – Percentual da Receita



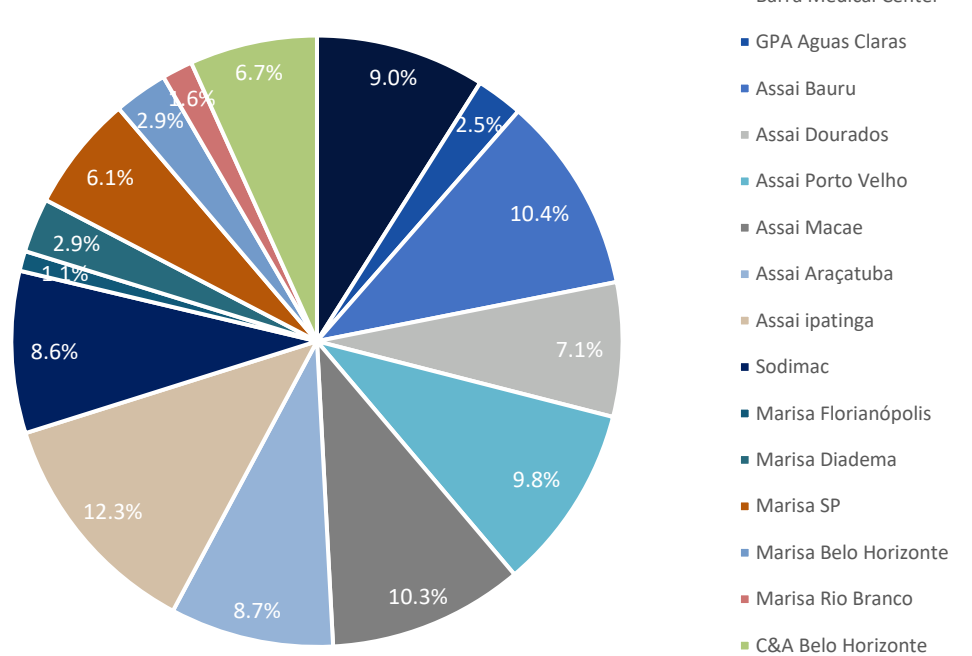
Powered by Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

PORTFÓLIO DE ATIVOS

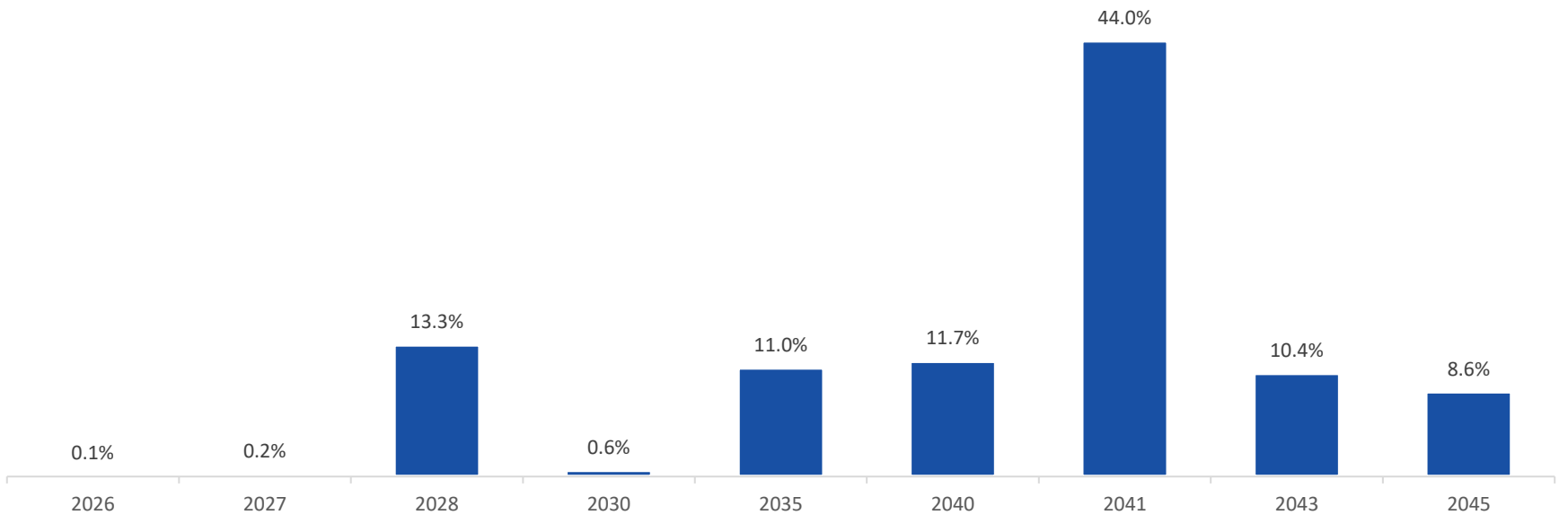
% da Receita por Setor



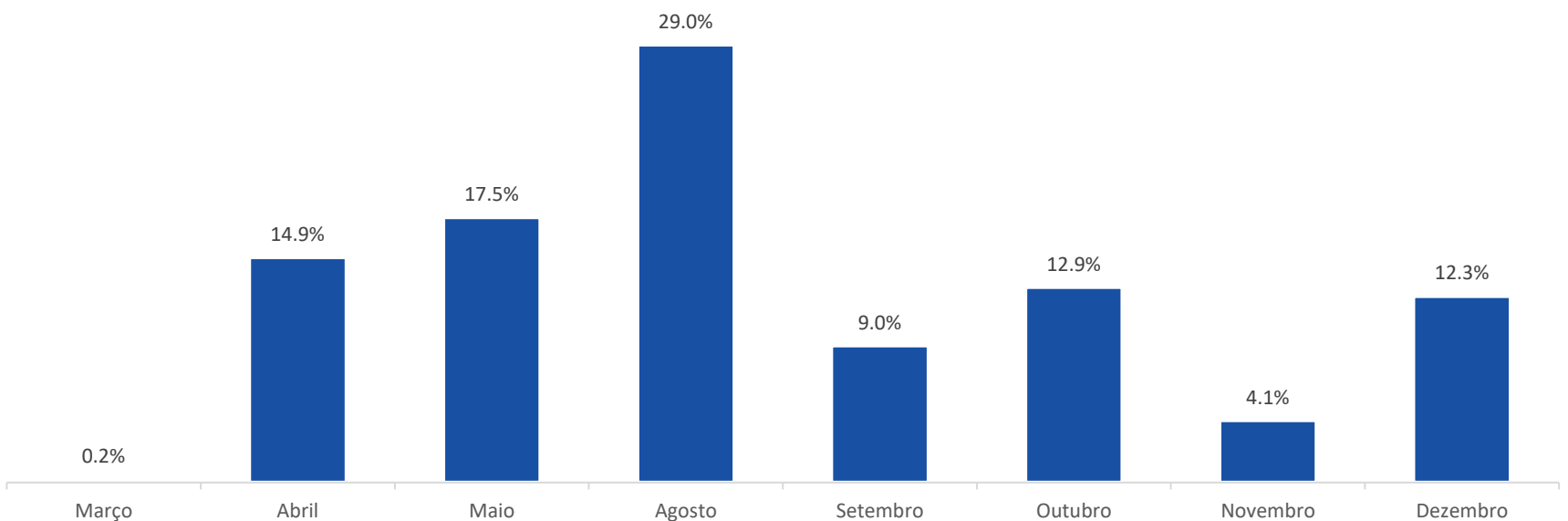
% da Receita por Ativo



Data de Vencimento dos Contratos - % da Receita



Data de Reajuste dos Contratos - % da Receita



CPUR11 – NEGOCIAÇÃO NA B3

No mês de março o volume negociado foi de R\$ 20,036,898, o que representa uma média diária de R\$ 910,768. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 1,648 cotistas, uma variação de -0.6% em relação ao mês anterior.

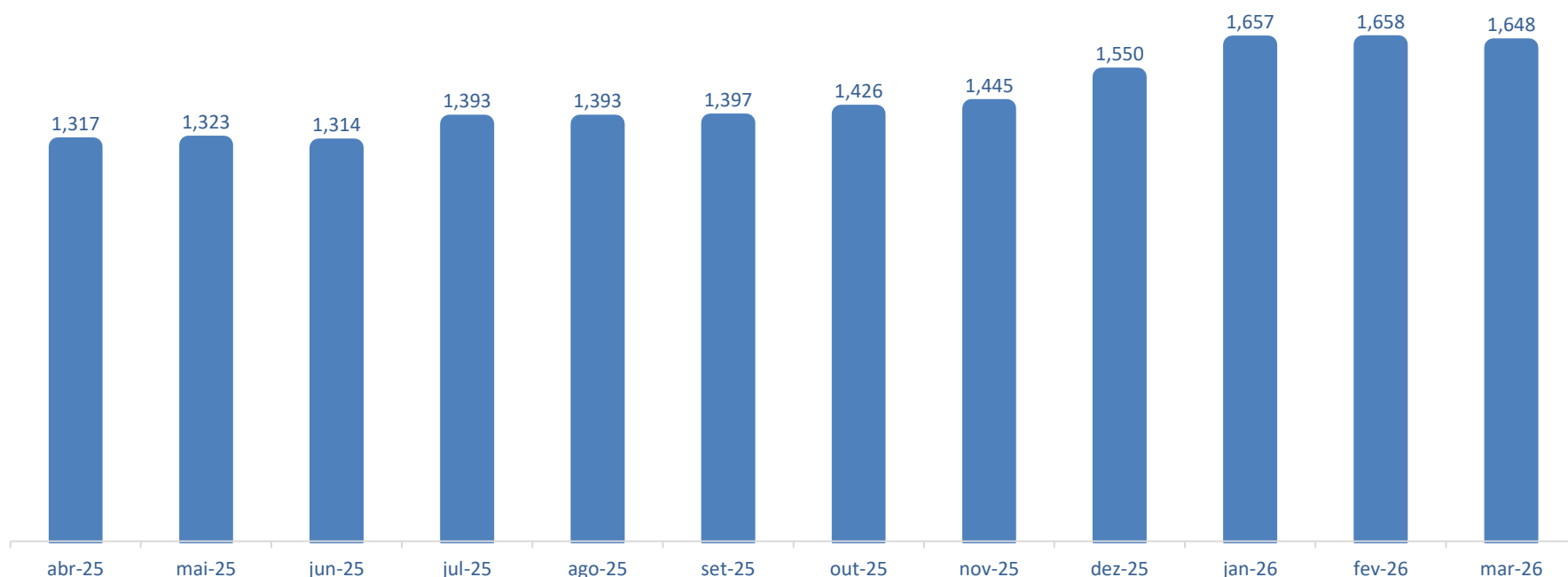
	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	Desde o Início
Volume Negociado (R\$ Milhares)	231,168	144,603	16,234	20,037	3,224,185
Média Diária (R\$ Milhares)	10,508	6,886	902	911	2,467
Giro Mensal (% - média mensal)	32.04%	19.68%	2.29%	2.85%	9.15%
Presença em pregões (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	90.35%
Valor de Mercado (R\$ Milhares – média mensal)	721,593	734,714	709,156	703,415	263,382

MERCADO SECUNDÁRIO



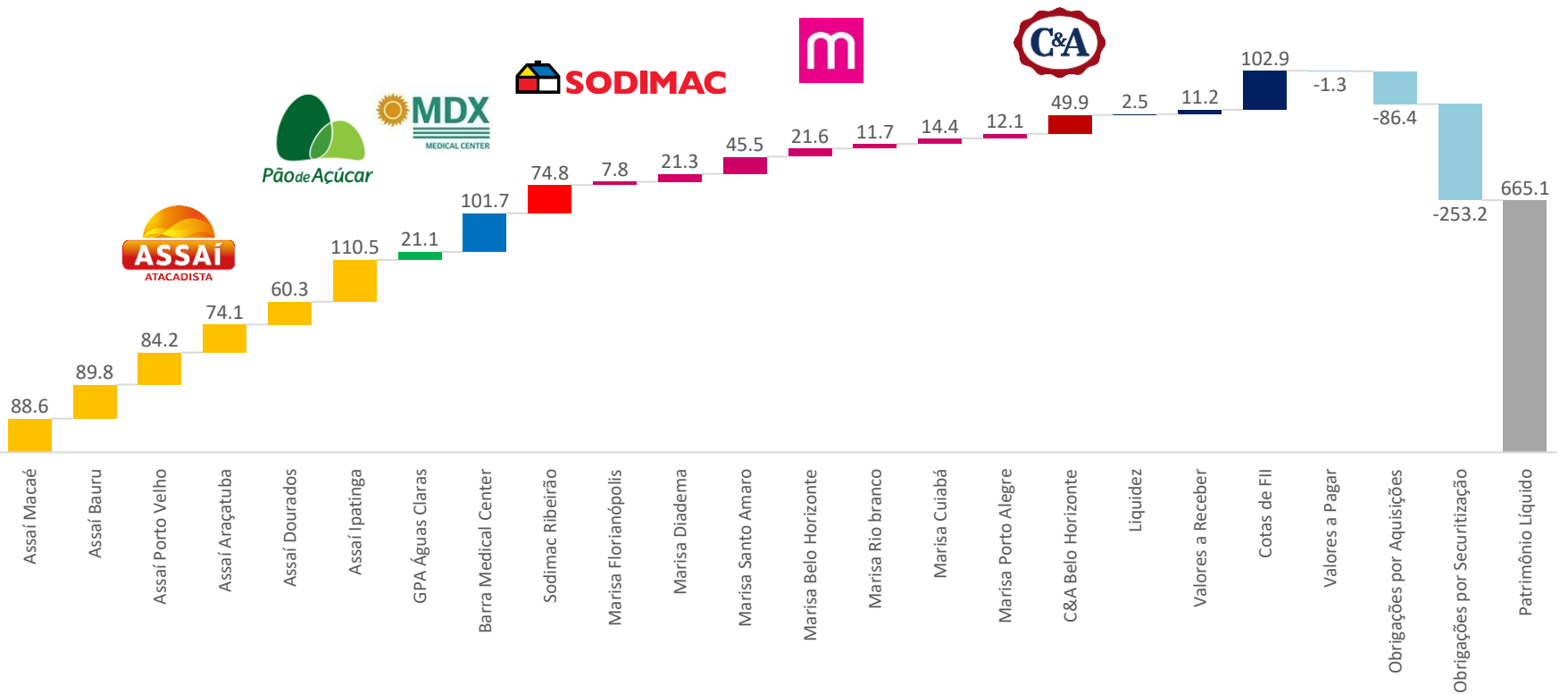
NÚMEROS DE COTISTAS

Número de Cotistas



PORTFÓLIO DE ATIVOS

Composição do Patrimônio Líquido



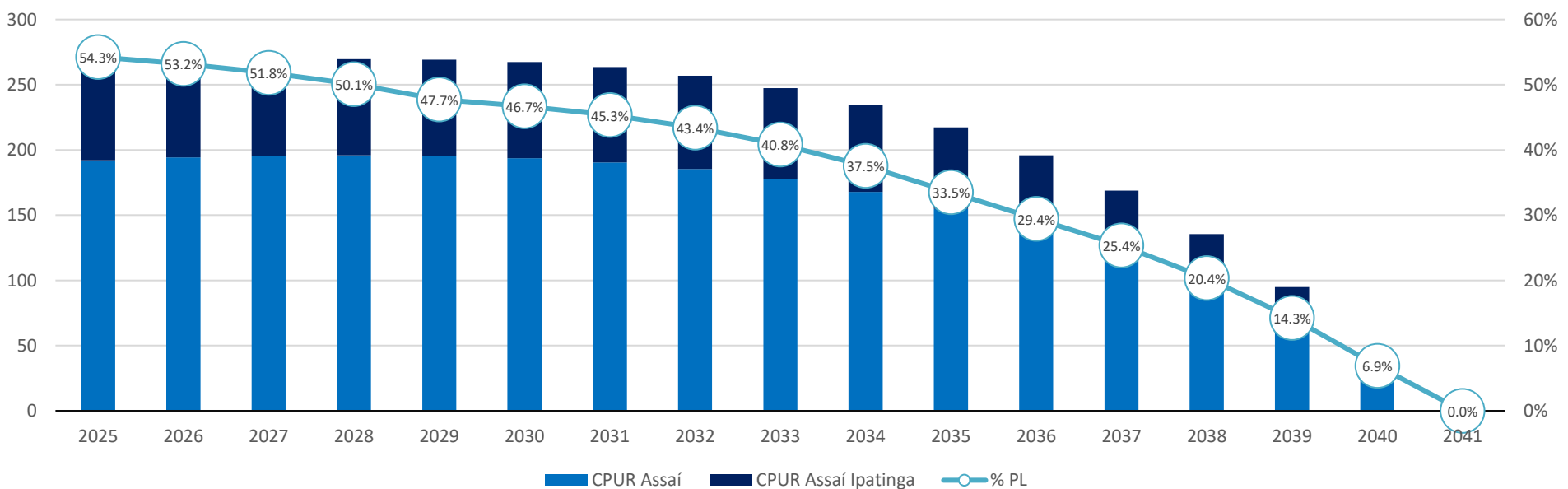
ALAVANCAGEM DO FUNDO

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.

Destacamos que a alavancagem, para níveis atuais, é muito barata, com uma taxa média de IPCA + 5.36%

Descrição	CETIP	Saldo Devedor (R\$ Milhão)	Indexador	Taxa	Emissão	Vencimento
CRI Bari 1E 93S Assaí Porto Velho e Macaé	21I0277341	184.3	IPCA	5.10%	set-21	set-41
CRI Bari 1E 98S Assaí Ipatinga	21K0665223	73.3	IPCA	6.00%	set-21	set-41
Total		257.7	IPCA	5.36%	set-21	set-41

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



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 m ²
ABL Total:	7,139 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	7,139 m ²
Ocupação Atual:	97%
Inquilinos:	Dasa, Amil, Vida Fertilidade, Outros
Contrato:	Típico
Vencimento:	Jul/2029

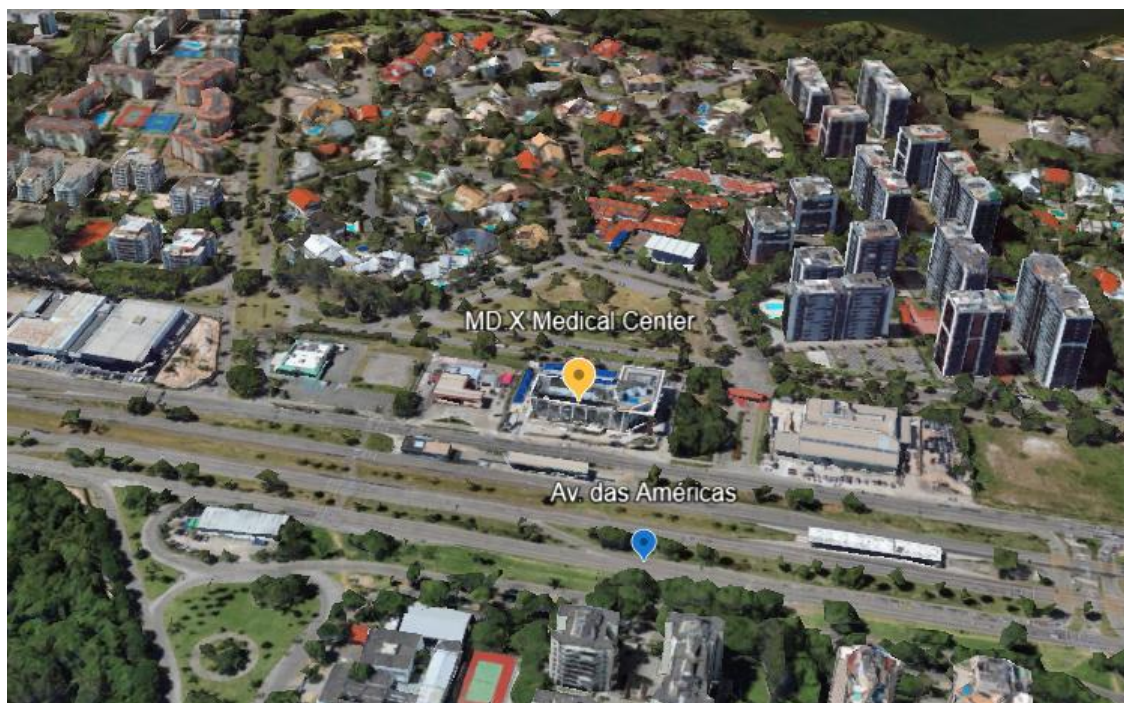
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

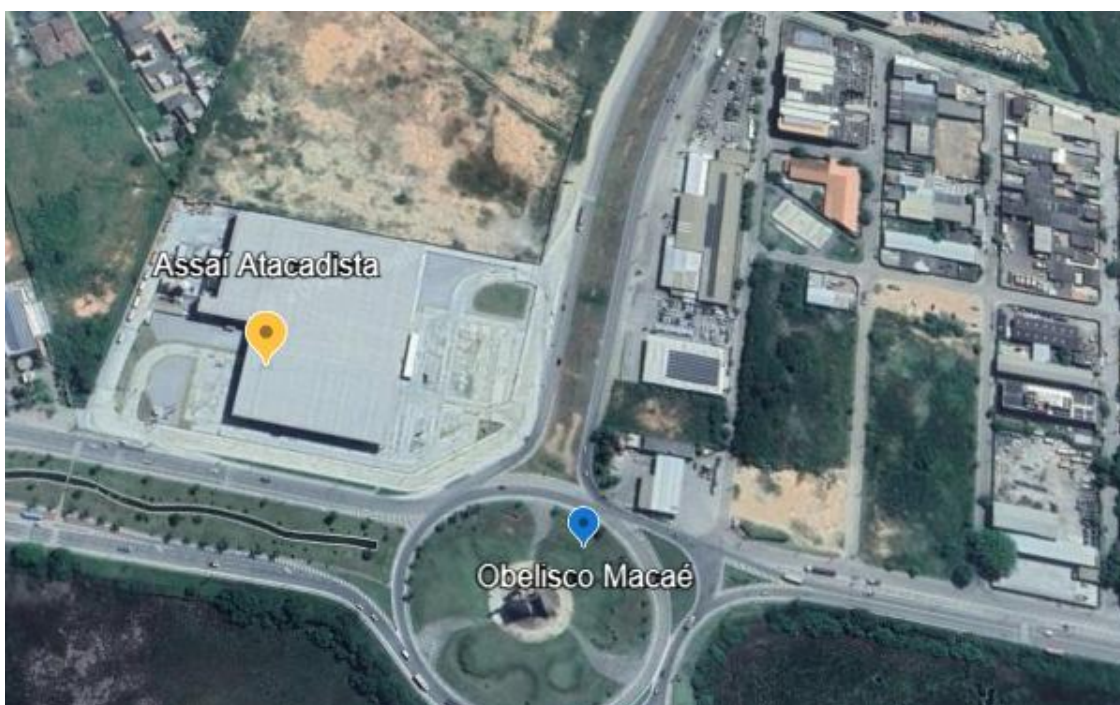
Endereço:	R. Elías Agostinho, 2175 - Macaé - RJ, 27930-070
Área Terreno:	35,346 m ²
ABL Total:	14,714 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	14,714 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Assaí
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Ago/2041

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

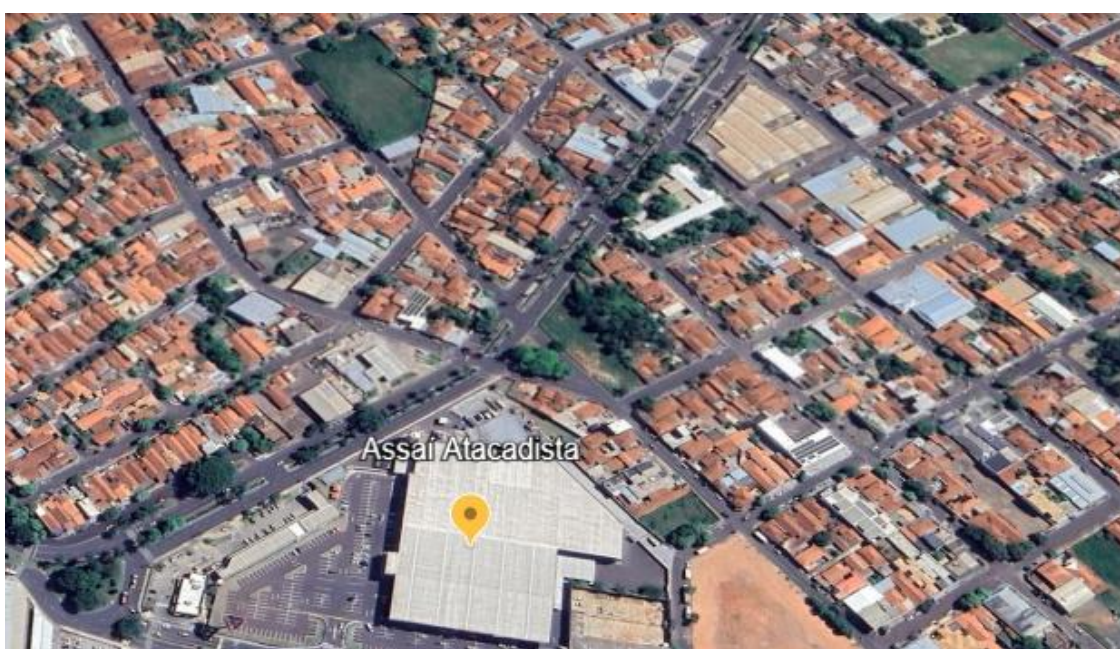
Endereço:	Av. Waldemar Alves, 230 - Araçatuba - SP, 16050-005
Área Terreno:	31,185 m ²
ABL Total:	12,001 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	12,001 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Assaí
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Set/2041

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



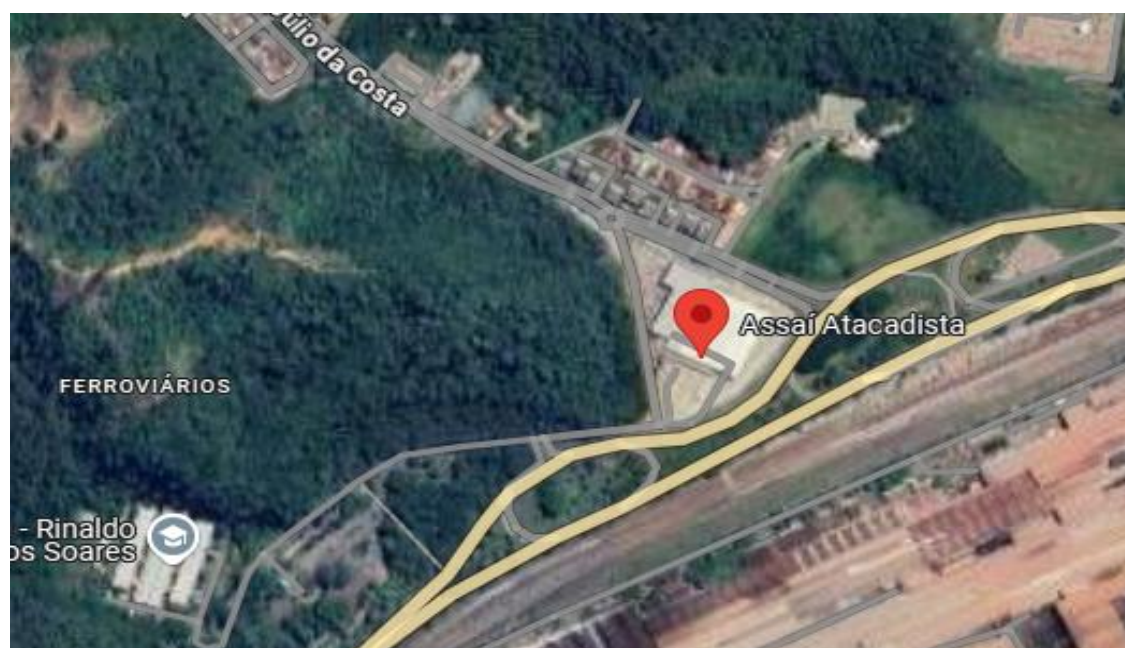
ASSAÍ IPATINGA

Endereço:	Av. Pedro Linhares Gomes, 5765 - Ferroviários, 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/Ferroviários. 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

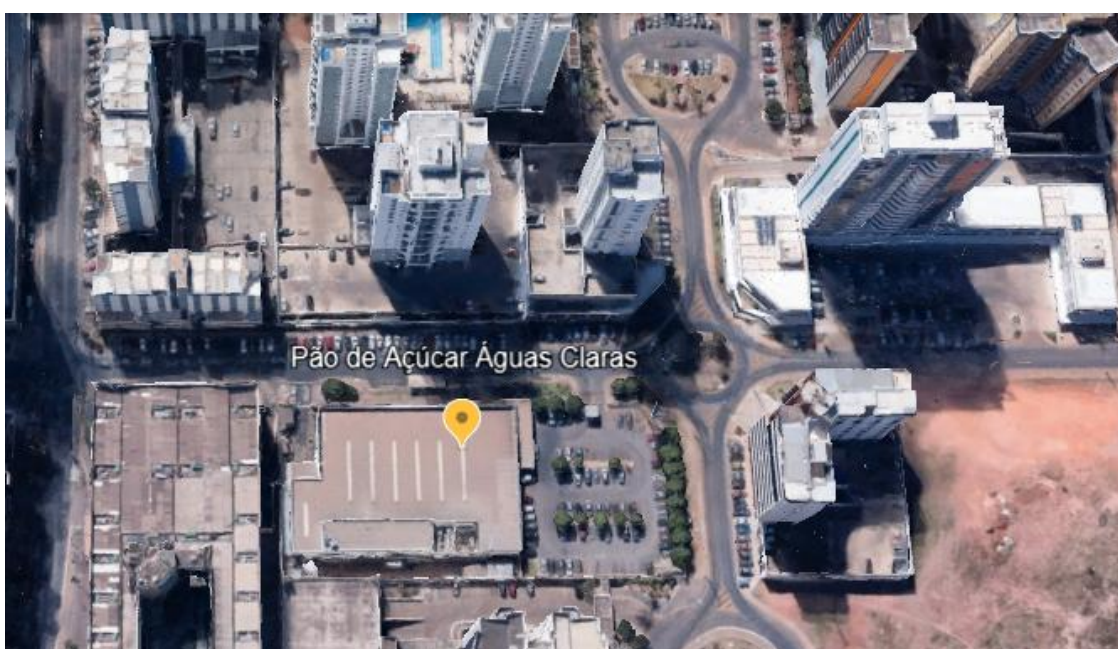
Endereço:	Lote 02 Quadra 206 - Brasília - DF, 71925-180
Área Terreno:	5,450 m ²
ABL Total:	2,550 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	2,550 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	GPA
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Jul/2035

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 m ²
ABL Total:	1,145 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	1,145 m ²
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

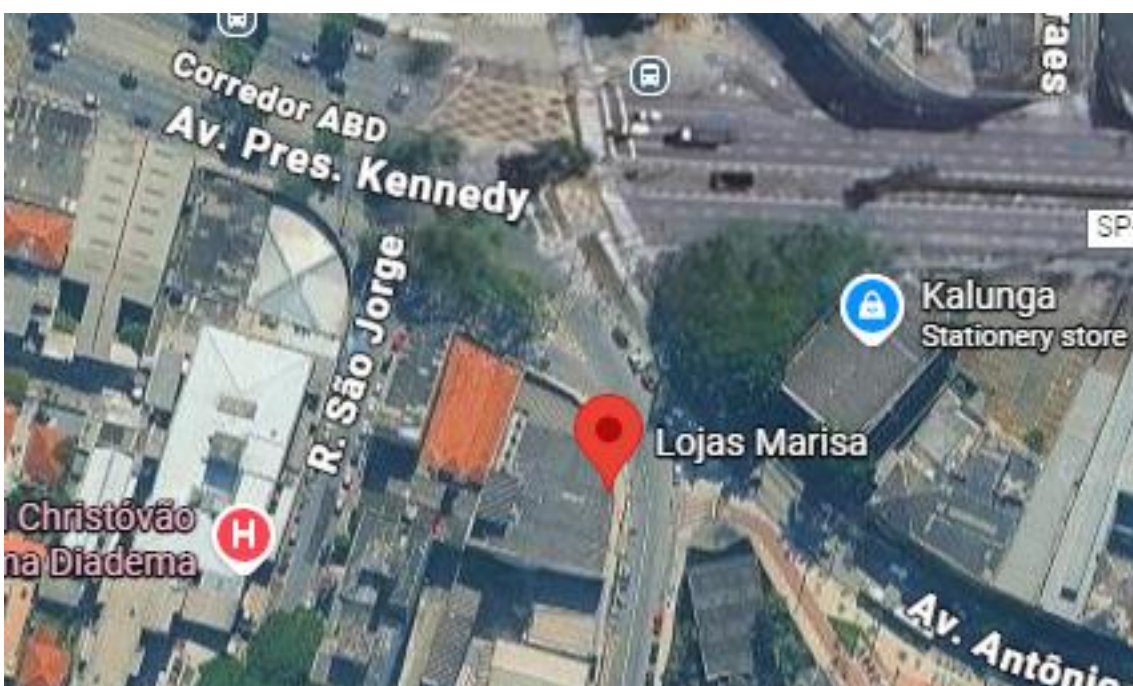
Endereço:	Av. Presidente Kennedy, 09 - Diadema
Área Terreno:	877 m ²
ABL Total:	2,662 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	2,662 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Marisa
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Out/2040

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 m ²
ABL Total:	3,264 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	3,264 m ²
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



MARISA RIO BRANCO



MARISA RIO BRANCO

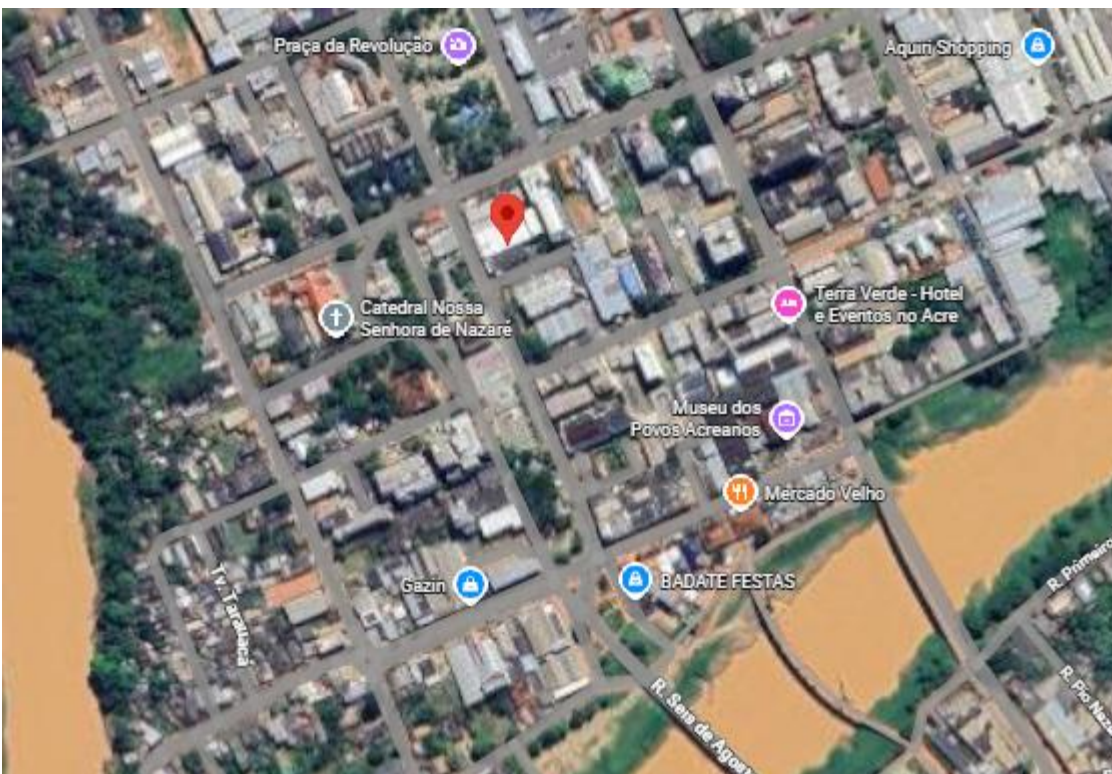
Endereço:	Av. Getulio Vargas, 258, Centro
Área Terreno:	1,428 m ²
ABL Total:	2,894 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	2,894 m ²
Ocupação Atual:	100%
Inquilinos:	Marisa
Contrato:	Atípico
Vencimento:	Nov/2040

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Localizada no coração comercial de Rio Branco, a Marisa da Avenida Getúlio Vargas, 258, é um ponto estratégico e de referência para a moda acessível no Centro da capital. A unidade se beneficia do altíssimo fluxo de pedestres da região, consolidando-se como um ativo de grande visibilidade e fácil acesso para moradores e trabalhadores locais.

Alinhada às diretrizes da rede, a loja promove o consumo consciente e a eficiência operacional, reforçando o compromisso com uma moda democrática e sustentável em uma das localizações mais tradicionais do Acre.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



C&A BELO HORIZONTE



C&A BELO HORIZONTE

Endereço:	Av. Paraná, 321 Centro
Área Terreno:	1,648 m ²
ABL Total:	5,006 m ²
Participação:	100.0%
ABL Própria:	5,006 m ²
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



GLOSSÁRIO

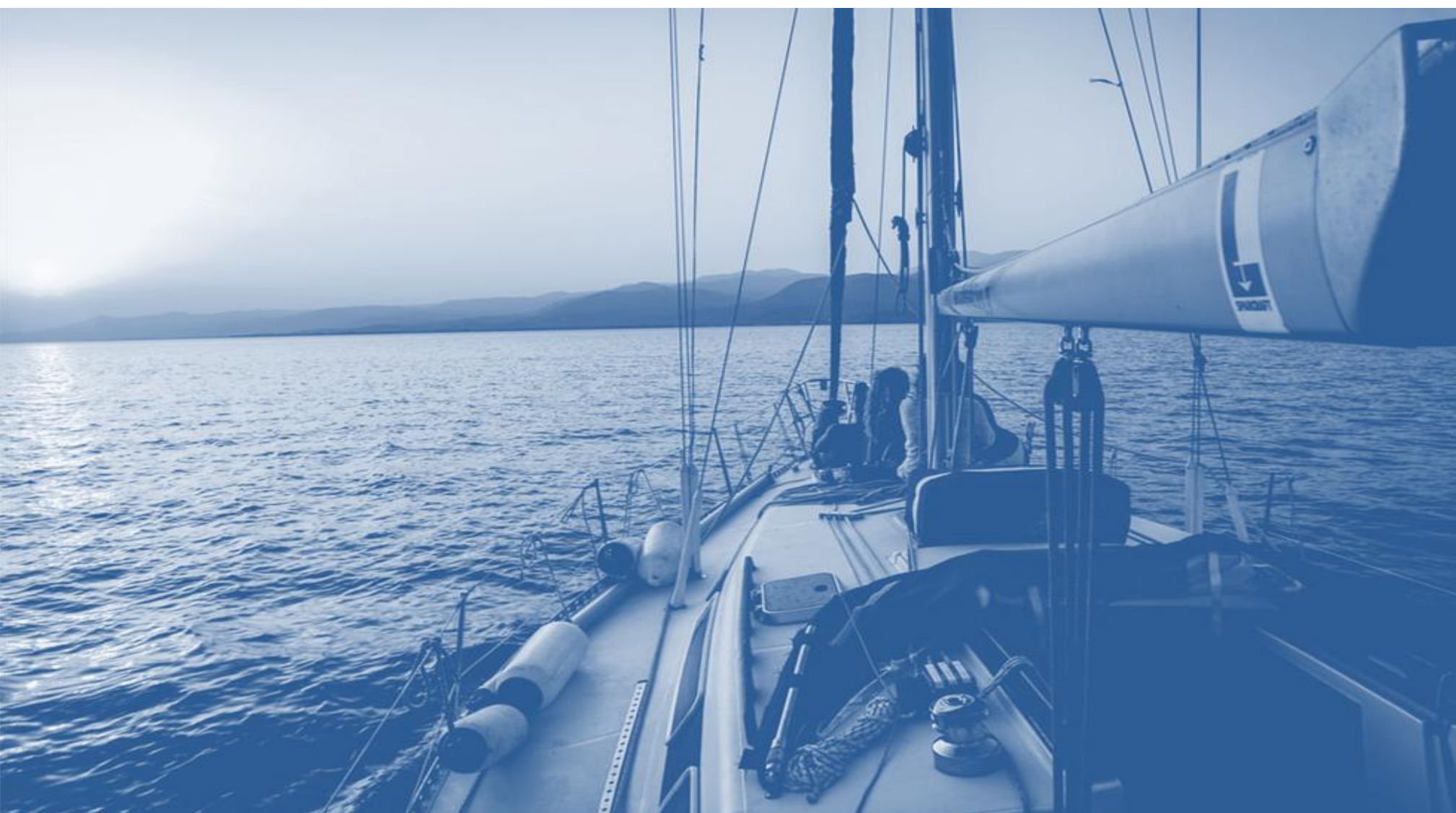


Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (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 (m ²) 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

