

RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

**FII CAPITÂNIA RENDA URBANA
CPUR11**

ABRIL DE 2026



CAPITÂNIA RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(TICKER B3: CPUR11)

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

OBJETIVO



A classe de cotas tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda por meio do investimento em: (i) Imóveis; (ii) Sociedades Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; (v) CRI; e (vi) demais ativos previstos na Resolução 175.

FII CAPITÂNIA RENDA URBANA – CPUR11
Relatório Mensal de Abril de 2026

CNPJ

34.691.520/0001-00

ADMINISTRADOR

BTG Pactual

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1.00% a.a. Sobre o Patrimônio Líquido

DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO

5DUs antes do dia 25

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Renda Urbana

QUANTIDADE DE COTAS

67,825,745

INÍCIO DO FUNDO

01/01/2020

GESTOR

Capitânia HBC

EXERCÍCIO SOCIAL

Junho

TAXA DE PERFORMANCE

10% do que exceder IPCA + 6%

DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO

25º dia corrido do mês

QUANT. OFERTAS REALIZADAS

12

QUANTIDADE DE COTISTAS

1,860

[Clique para acessar a Planilha de Fundamentos do FII](#)

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)

R\$ 10,39

Considerando a cota de fechamento de 31/03/2026

Valor de Mercado

704,709,491

Price to Book

1,06x

Dividend Yield

7,03 % a.a.

Dividendo mensal anualizado

Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 9,79

Patrimônio Líquido

664,047,963

Último rendimento (R\$/Cota)

R\$ 0,059

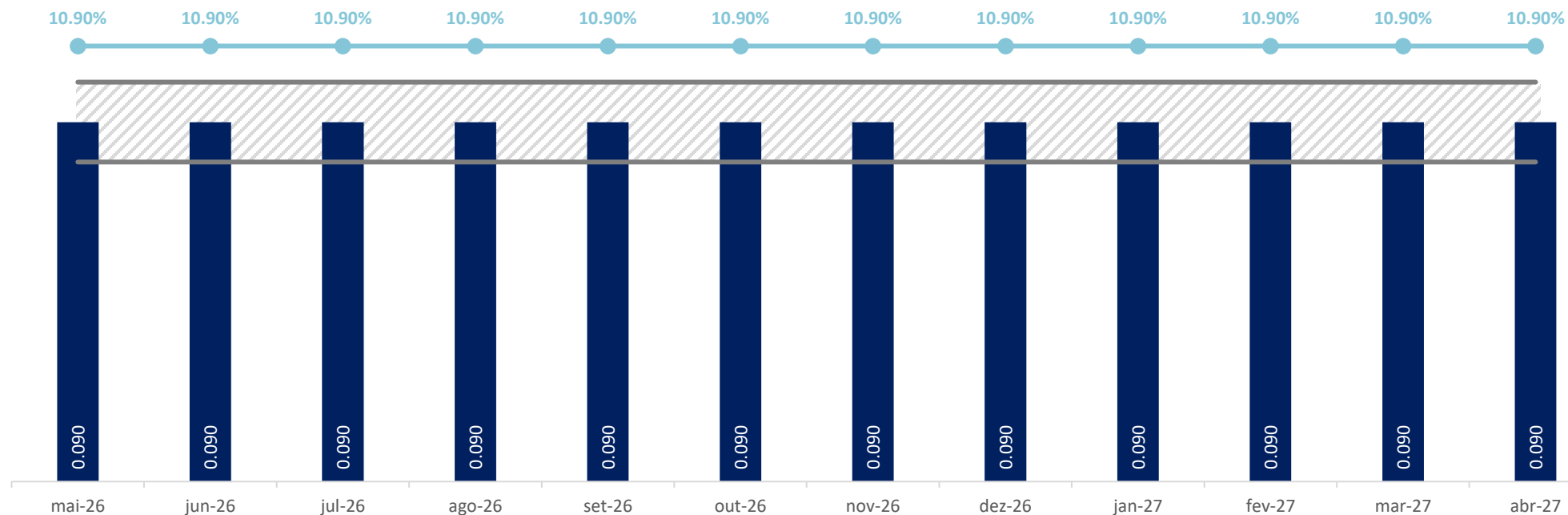
COMENTÁRIO DO GESTOR

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.

Diferentemente dos meses anteriores, em que o Fundo manteve o pagamento pelo teto do guidance, tivemos no resultado de abril com pagamento no mês de maio uma queda inesperada dos dividendos em razão de atraso de recebimento de aluguel decorrente de problemas de cobrança pela administração. Esperamos um ajuste para o próximo mês trazendo a curva de distribuição para patamares normais.

Guidance dos Próximos Dividendos – CPUR11



INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



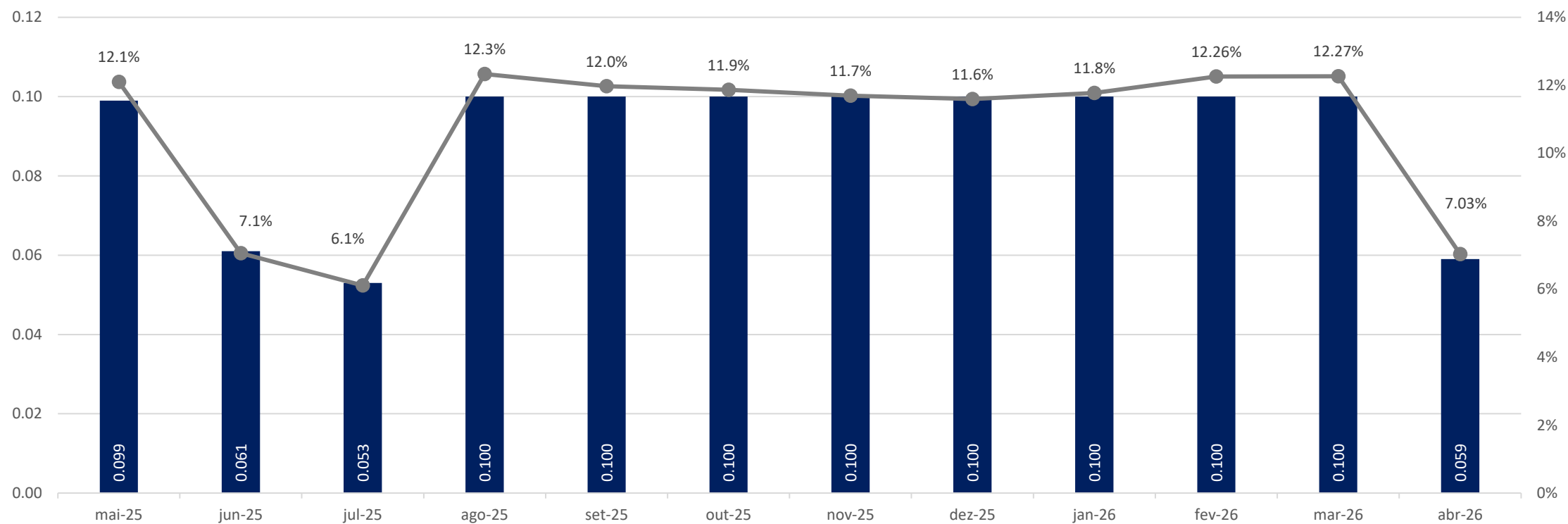
O Fundo reconheceu, no mês de Abril de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0.057/cota**.

Demonstração de Resultado - CPUR	DEZ 25	JAN 26	FEV 26	MAR 26	ABR 26	Acumulado 2026
RECEITAS	6,515,128	6,139,604	6,112,097	7,037,773	5,800,117	25,089,591
Ativos Financeiros	46,156	35,867	248,815	1,653,150	660,187	2,598,019
Receita de Locação	5,759,749	6,103,738	5,863,282	5,384,622	5,139,930	22,491,572
Receita de FIs Estratégicos*	709,223	-	-	-	-	-
Resultado com a Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-
DESPESAS	(2,372,600)	(1,854,224)	(1,768,944)	(1,696,405)	(1,927,133)	(7,246,707)
Taxa de administração	(83,032)	(83,087)	(82,891)	(82,550)	(83,138)	(331,665)
Taxa de gestão	(1,108,147)	(498,520)	(497,344)	(495,297)	(498,829)	(1,989,991)
Imposto sobre ganho de capital	-	-	-	-	-	-
Despesa Alavancagem	(1,122,975)	(1,156,537)	(1,152,732)	(1,037,499)	(1,144,568)	(4,491,335)
Despesas Imobiliárias	(12,643)	(12,927)	(19,286)	(18,376)	(146,238)	(196,828)
Outras despesas	(45,803)	(103,153)	(16,691)	(62,684)	(54,360)	(236,888)
Resultado	4,142,528	4,285,380	4,343,153	5,341,368	3,872,984	17,842,885
Resultado / cota	0.061	0.063	0.064	0.079	0.057	0.26
Resultado Acumulado / cota	0.097	0.060	0.024	0.003	0.001	

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – CPUR11

DISTRIBUIÇÕES DOS ÚLTIMOS 12 MESES

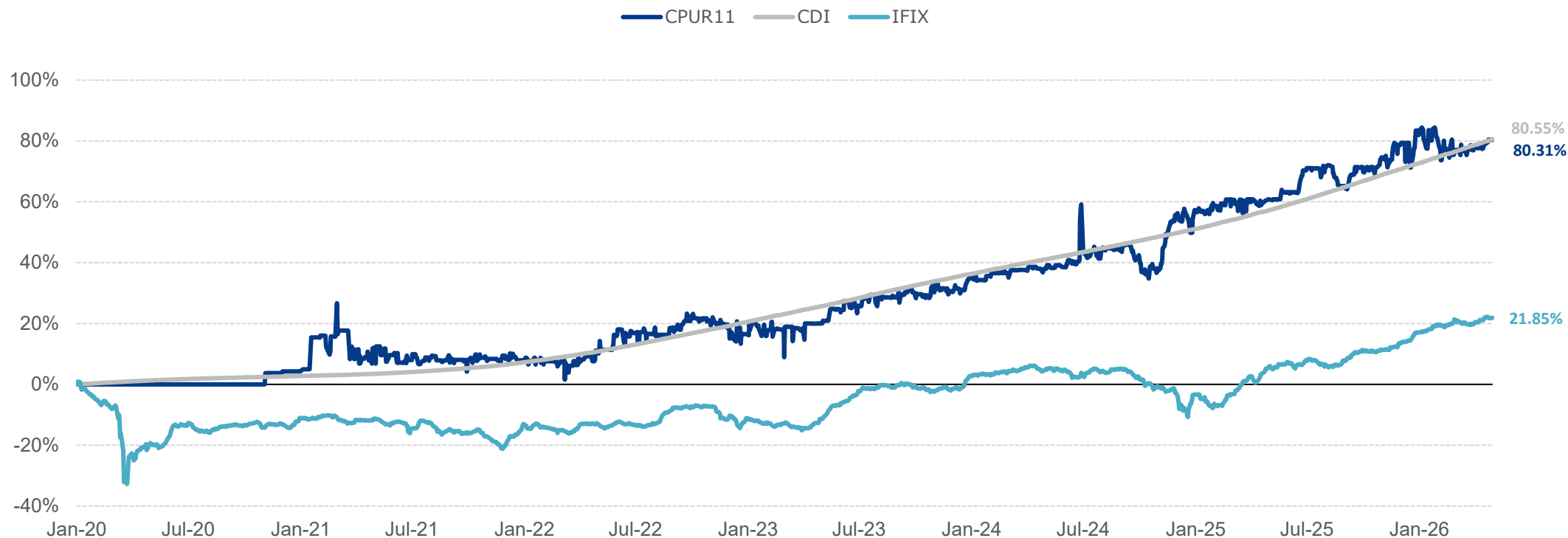
Histórico de Distribuições – CPUR11



RETORNO ACUMULADO DO FUNDO



Desde o seu início,, a cota a mercado ajustada do Fundo **rendeu 80.3%**, versus **80.5% do CDI** e **21,8% do IFIX**.



PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

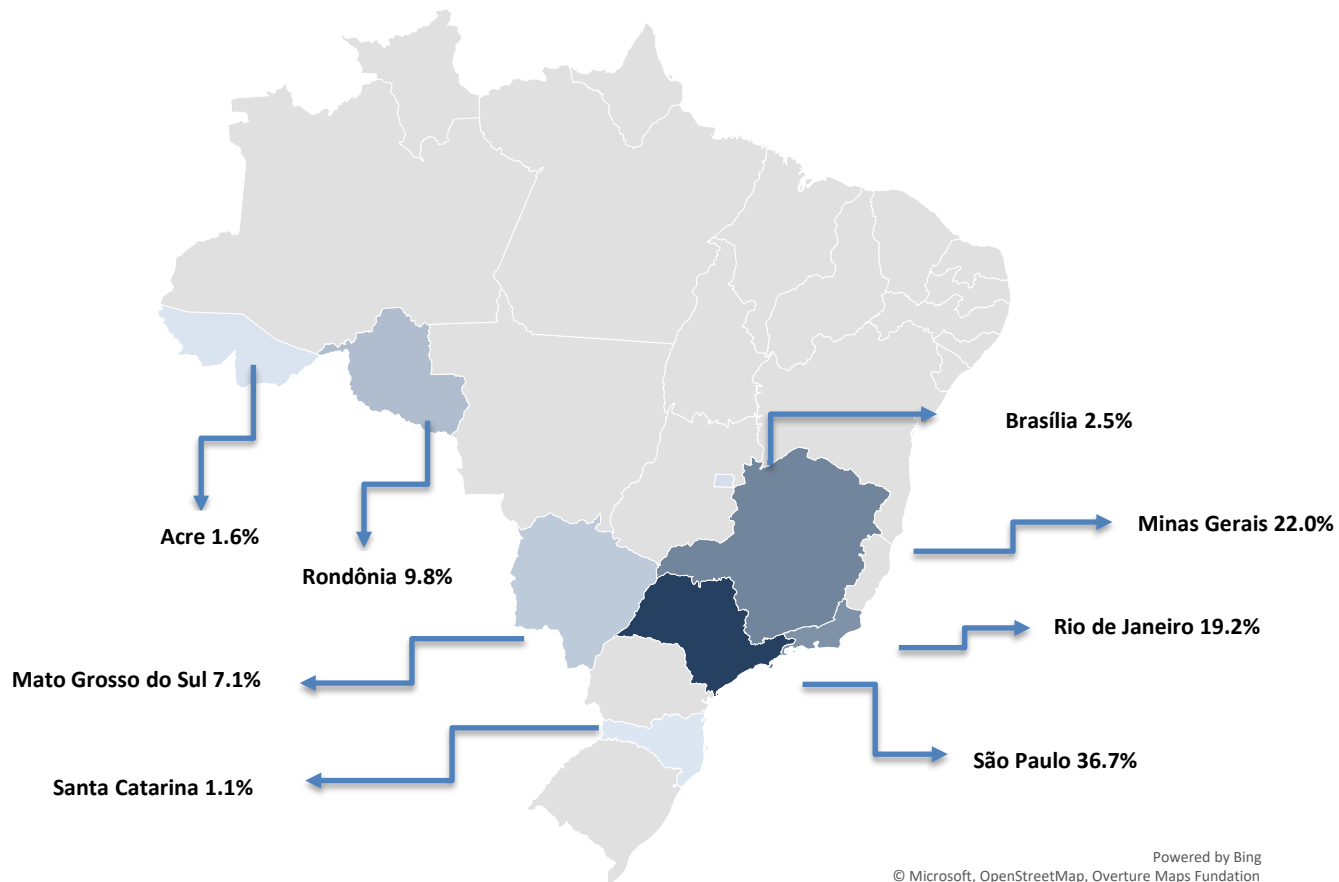
O portfólio do fundo é composto por 15 imóveis, sendo 6 lojas do Assaí Atacadista, 5 lojas da Marisa, 1 loja do Pão de Açúcar, 1 loja da Sodimac, 1 loja da C&A e 1 imóvel da área da Saúde, locado para mais de um inquilino, com destaque para Dasa e Amil, que ocupam a maior parte do prédio. Os contratos de locação possuem prazos longos, refletindo um WAULT (prazo médio ponderado dos contratos) de 13.6 anos, com vencimento médio previsto para outubro de 2039.

Ativo	Cidade	Locatário	ABL	% da Receita	Tipicidade	Prazo Contrato	Indexador
MDX	Rio de Janeiro	Dasa	2,792	5.4%	Típico	Sep-30	IGP-DI
MDX	Rio de Janeiro	Vida Fertilidade	853	1.9%	Típico	Nov-33	IPCA
MDX	Rio de Janeiro	Amil	751	1.4%	Típico	Apr-28	IGP-DI
MDX	Rio de Janeiro	Outros	21	0.1%	Típico	-	-
MDX	Rio de Janeiro	Vago	2,360	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	10.4%	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	10.5%	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	Nov-40	IPCA
Loja Marisa	Diadema	Marisa	2,662	2.9%	Típico	Oct-40	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	Oct-40	IPCA
C&A	Belo Horizonte	C&A	5,006	6.8%	Típico	May-31	IPCA
Total			128,716	100.0%			

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

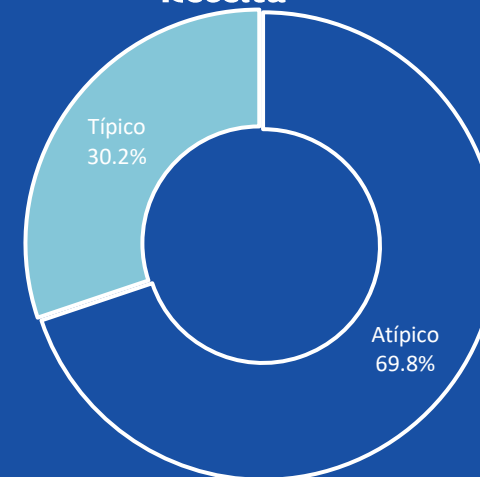
(% RECEITA)

Distribuição Geográfica – Percentual da Receita

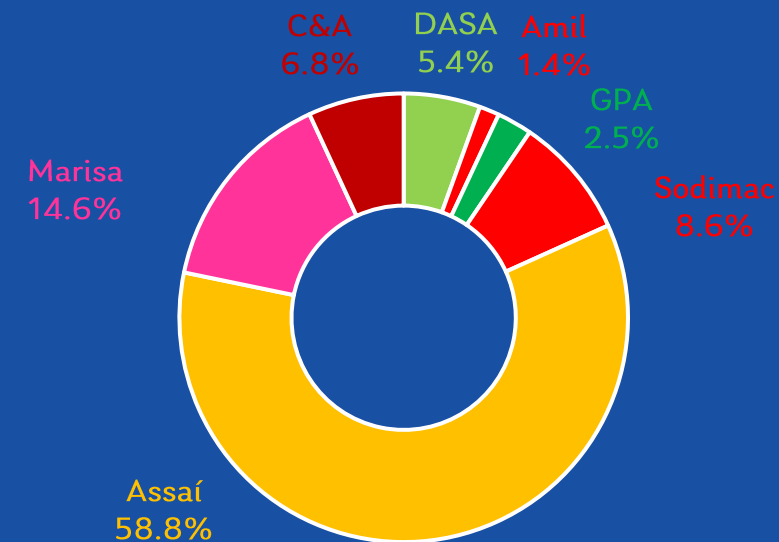


Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

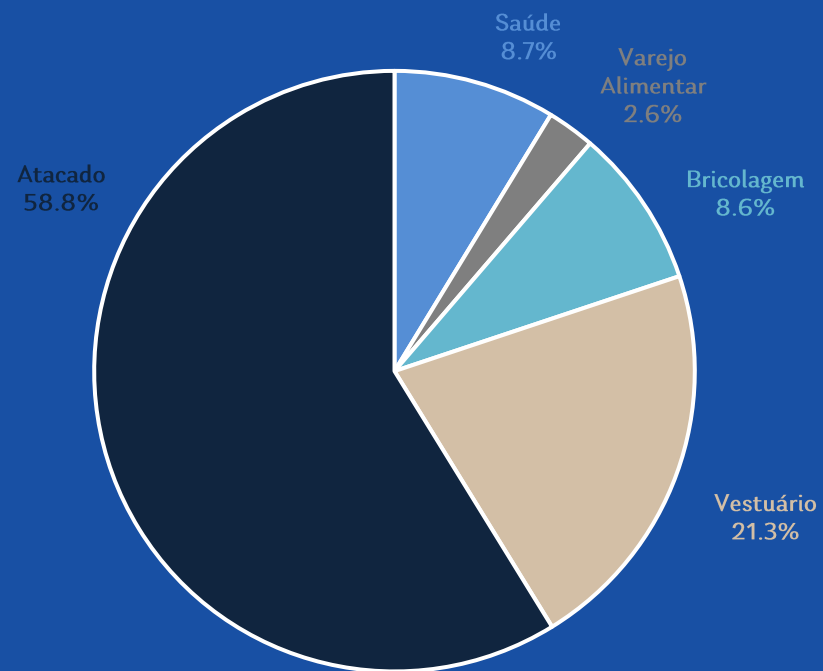
Tipologia dos Contratos - % da Receita



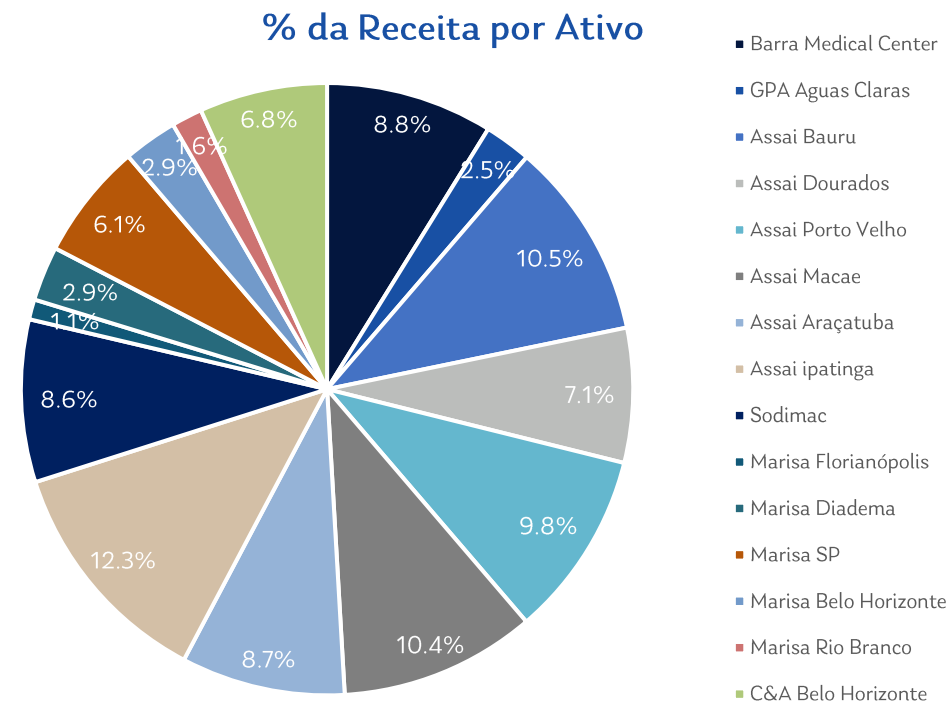
% da Receita por Locatário



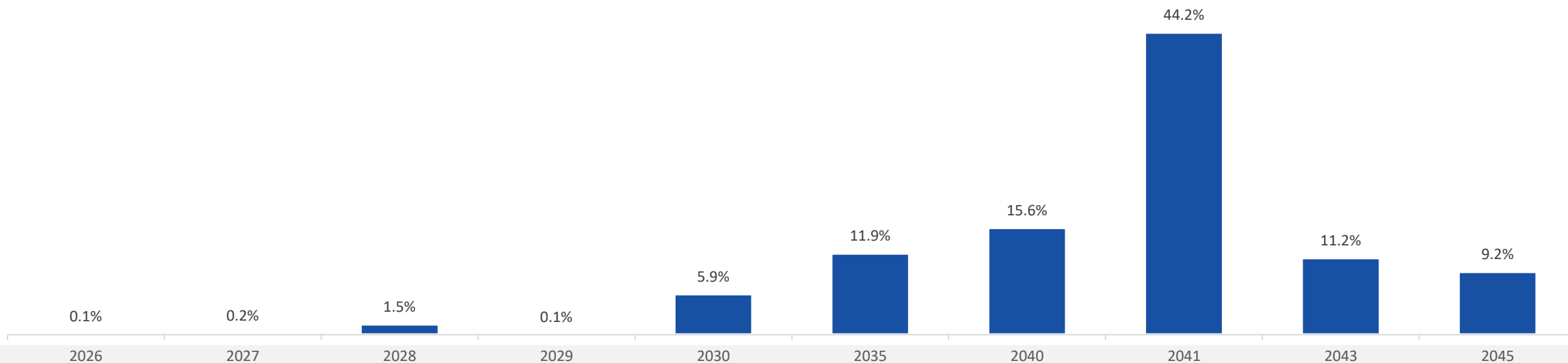
% da Receita por Setor



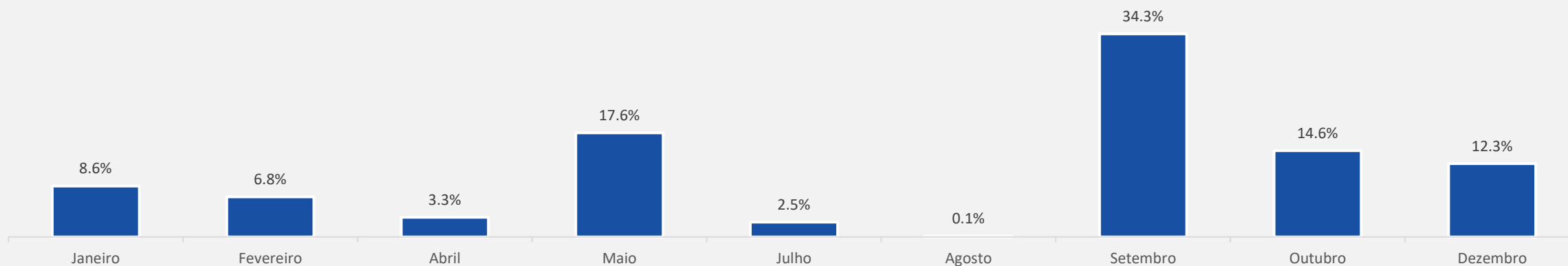
% da Receita por Ativo



Data de Vencimento dos Contratos - % da Receita



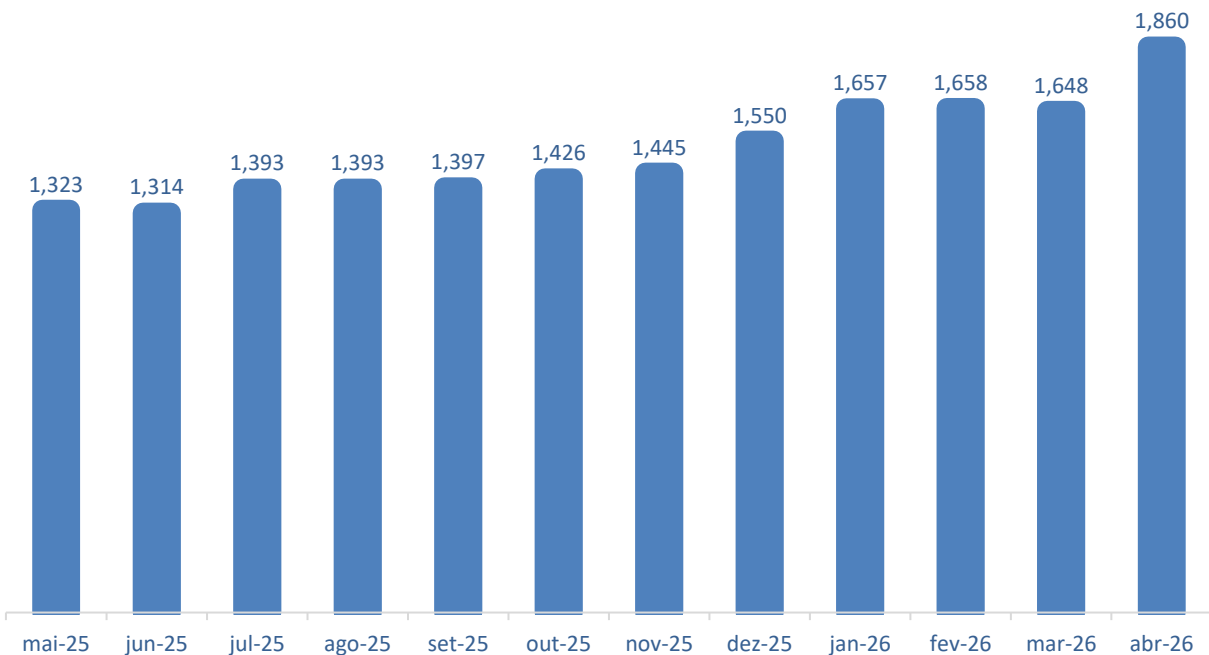
Data de Reajuste dos Contratos - % da Receita



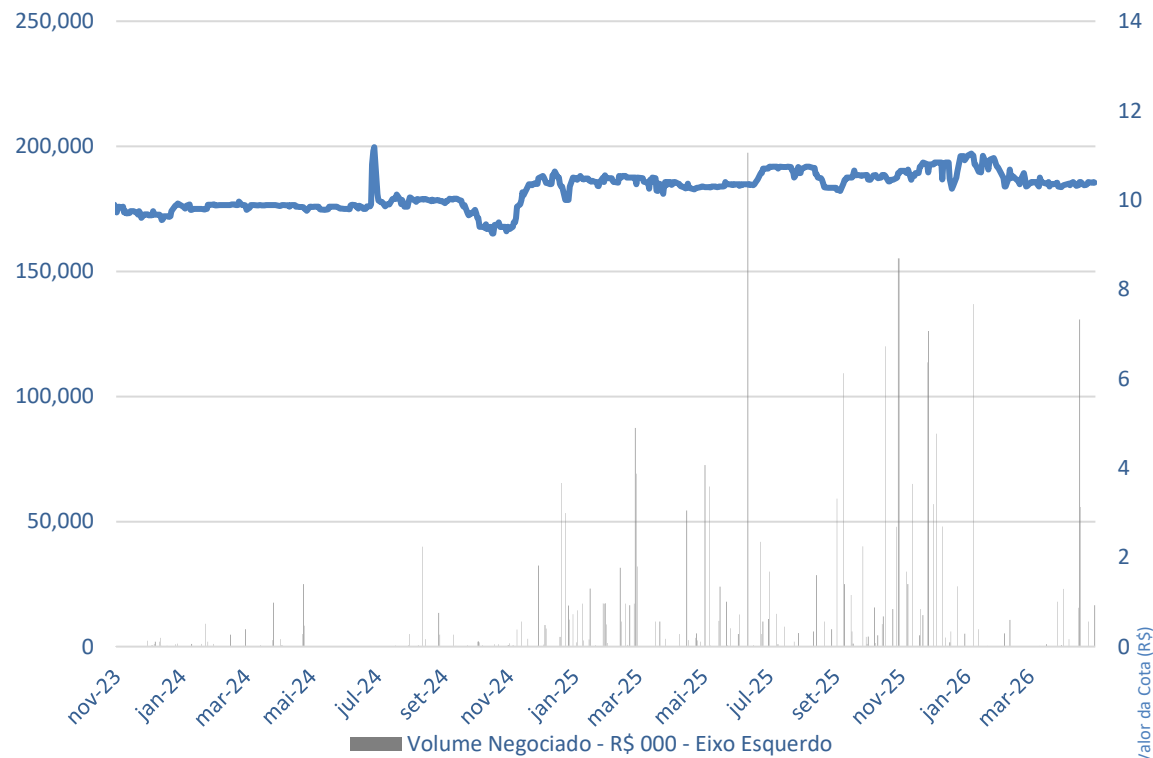
CPUR11 – NEGOCIAÇÃO NA B3 / NÚMERO DE COTISTAS

No mês de abril o volume negociado foi de R\$ 254,805,162, o que representa uma média diária de R\$ 12,740,258. O fundo foi negociado em 100% dos pregões e encerrou o mês com 1,860 cotistas, uma variação de 12.9% em relação ao mês anterior.

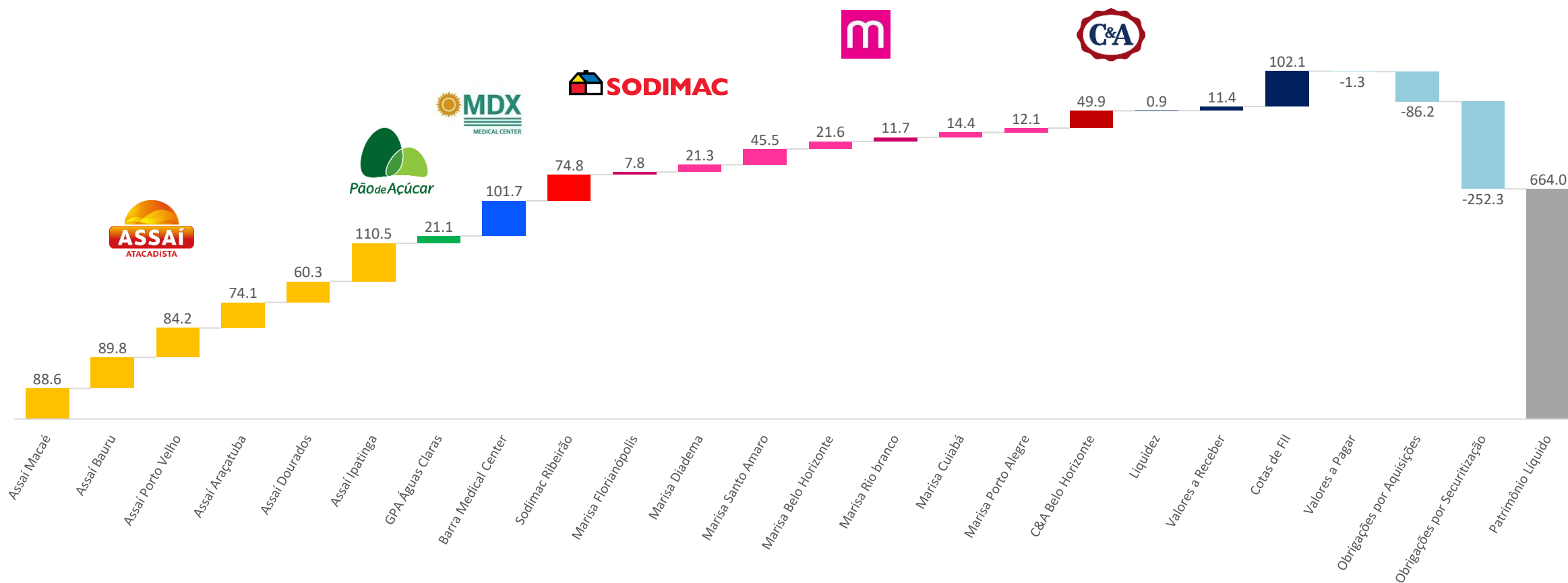
Número de Cotistas



MERCADO SECUNDÁRIO



COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



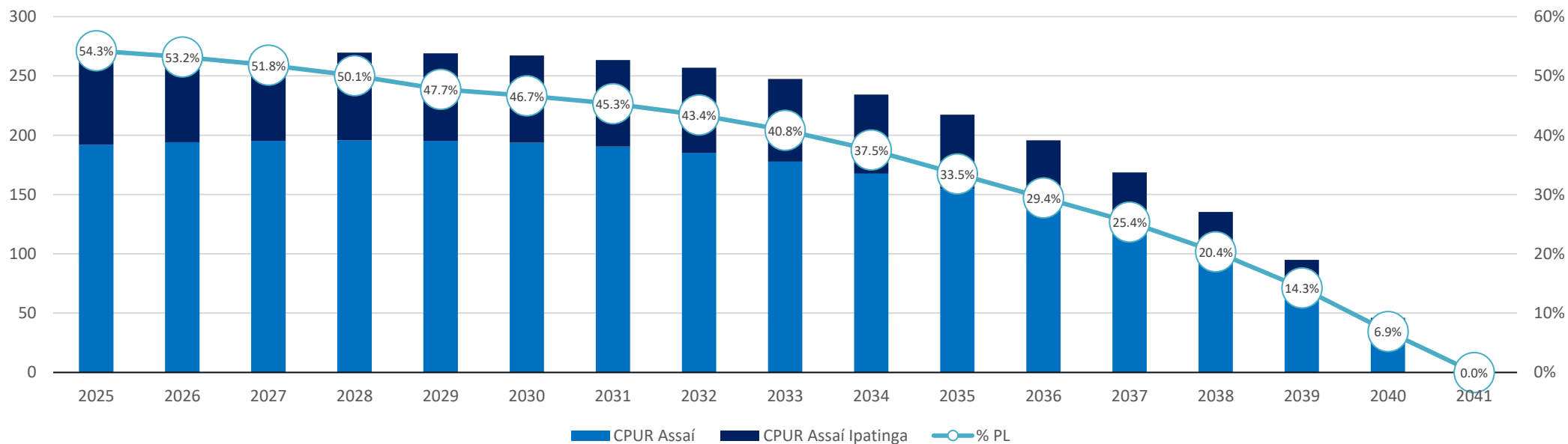
ALAVANCAGEM DO FUNDO

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	2110277341	184.7	IPCA	5.10%	set-21	set-41
CRI Bari 1E 98S Assaí Ipatinga	21K0665223	73.5	IPCA	6.00%	nov-21	nov-41
Total		258.2	IPCA	5.36%	out-21	set-41

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



BARRA MEDICAL CENTER (MDX)



Área Bruta Locável
(ABL)
7,139 m²

Participação
100.0%

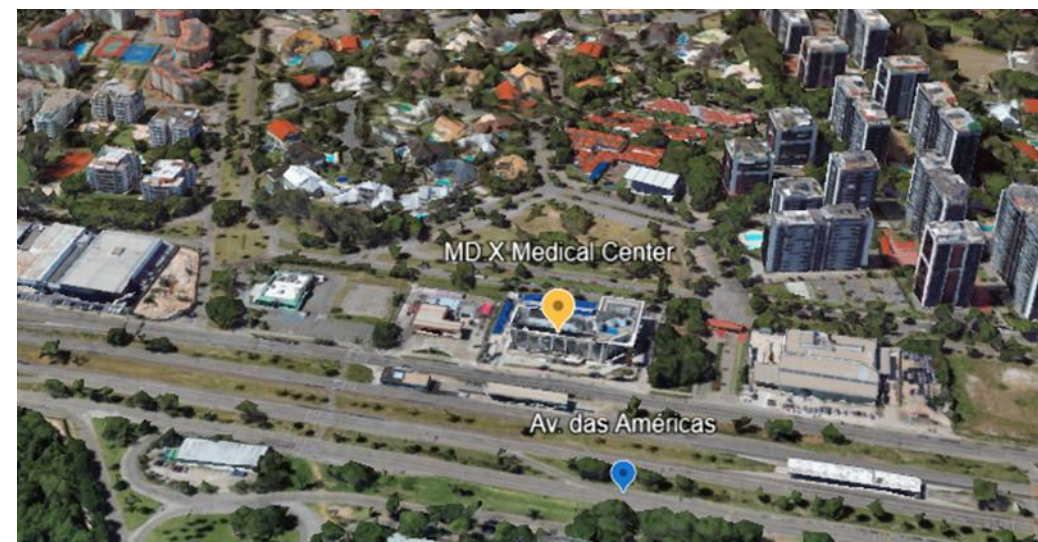
Área Própria (ABL)
7,139 m²

Inquilinos:
**Dasa, Amil, Vida
Fertilidade e Outros**

Contrato:
Típico

Vencimento
Dez/2030

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. 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.



SODIMAC RIBEIRÃO PRETO



Área Bruta Locável
(ABL)
14,667 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
14,667 m²

Inquilinos:
Sodimac

Contrato:
Típico

Vencimento
Set/2045

A Sodimac é uma das maiores redes de lojas de construção e decoração da América Latina. A unidade em Ribeirão Preto segue o conceito de "duas lojas em uma", combinando a Homecenter e a Constructor, disponibilizando mais de 12.000 m² de área de vendas.

A loja oferece serviços como instalação de pisos e revestimentos, portas e janelas, climatização, pintura, montagem de móveis, entre outros.



ASSAÍ MACAÉ OBELISCO



Área Bruta Locável
(ABL)
14,714 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
14,714 m²

Inquilinos:
Assaí

Contrato:
Atípico

Vencimento
Set/2041

O Assaí Atacadista Macaé Obelisco é a primeira unidade da rede na cidade, inaugurada em novembro de 2021. A loja oferece mais de 8 mil itens em categorias como alimentos, bebidas, higiene, limpeza, eletroportáteis, linha automotiva e pet.

A unidade conta com açougue especializado com cortes variados e atendimento personalizado, além de 30 caixas de pagamento.



ASSAÍ BAURU



Área Bruta Locável
(ABL)

16,643 m²

Participação

100.0%

Área Própria (ABL)

16,643 m²

Inquilinos:

Assaí

Contrato:

Atípico

Vencimento

Mai/2043

O Assaí Atacadista Bauru é uma das principais unidades da rede no interior de São Paulo, atendendo consumidores finais e pequenos e médios comerciantes com ampla variedade de produtos a preços competitivos.

A loja conta com açougue, padaria, cafeteria, empório de frios, recarga de celular e serviços de entrega via aplicativos como Uber e Rappi.



ASSAÍ PORTO VELHO



Área Bruta Locável
(ABL)
14,960 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
14,960 m²

Inquilinos:
Assaí

Contrato:
Atípico

Vencimento
Set/2041

O Assaí Atacadista Porto Velho é a segunda unidade da rede na capital de Rondônia, inaugurada em fevereiro de 2022. A loja possui 14,8 mil m² de área construída, com mais de 440 vagas de estacionamento.

A unidade oferece mais de 8 mil itens e o serviço "Açougue Nota 10", com açougueiros preparados para atender os clientes com cortes de carne personalizados.



ASSAÍ ARAÇATUBA



Área Bruta Locável
(ABL)
12,001 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
12,001 m²

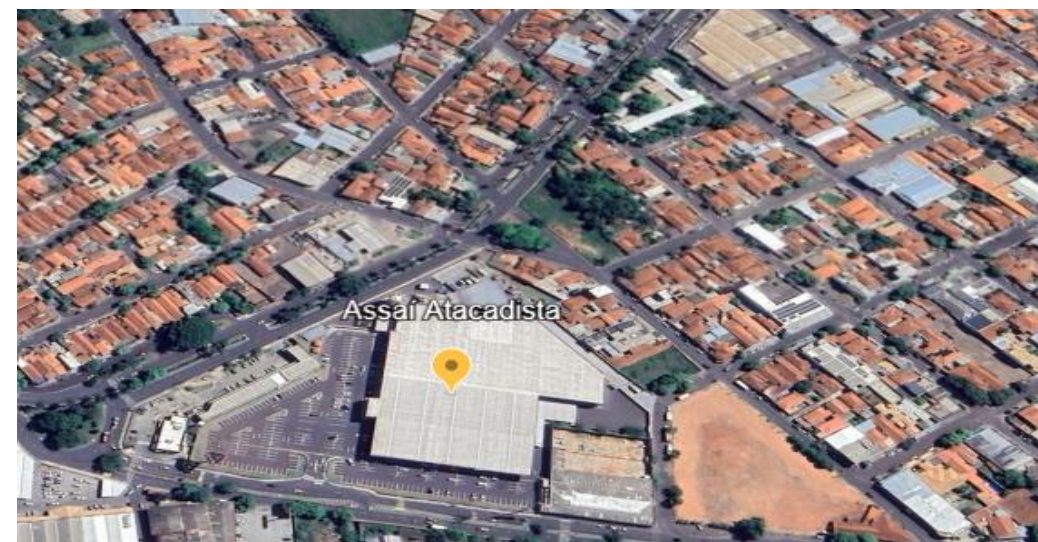
Inquilinos:
Assaí

Contrato:
Atípico

Vencimento
Set/2041

O Assaí Atacadista Araçatuba oferece ampla variedade de produtos para consumidores finais e pequenos e médios comerciantes, com seções de açougue, bazar, bebidas, hortifrúti e cafeteria.

A unidade conta com recarga de celular, Wi-Fi gratuito, televidas e iniciativas sustentáveis, funcionando de segunda a sábado das 7h às 22h.



ASSAÍ DOURADOS



Área Bruta Locável
(ABL)
13,467 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
13,467 m²

Inquilinos:
Assaí

Contrato:
Atípico

Vencimento
Mai/2035

O Assaí Dourados é a primeira unidade da rede na cidade e a terceira no Mato Grosso do Sul, inaugurada em novembro de 2016. Conta com 28 caixas de pagamento e mais de 400 vagas de estacionamento.

A loja oferece mais de 7 mil itens e implementou tecnologias sustentáveis, como iluminação natural e ar-condicionado central que reduz o consumo de energia em até 30%.



ASSAÍ IPATINGA



Área Bruta Locável
(ABL)
15,671 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
15,671 m²

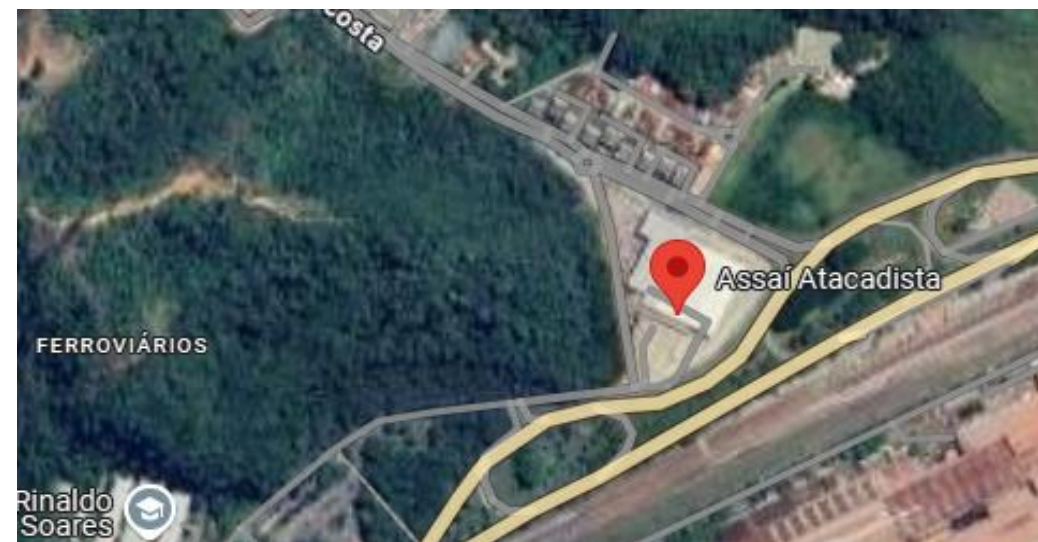
Inquilinos:
Assaí

Contrato:
Atípico

Vencimento
Nov/2041

O Assaí Atacadista Ipatinga foi inaugurado em novembro de 2022 na Av. Pedro Linhares Gomes. A unidade conta com 28 caixas, estacionamento para mais de 490 veículos e mais de 9.000 itens disponíveis.

Com preços de atacado até 15% abaixo do varejo, atende consumidores finais e pequenos comerciantes, gerando cerca de 300 empregos diretos e indiretos no Vale do Aço.



GPA ÁGUAS CLARAS



Área Bruta Locável
(ABL)
2,550 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
2,550 m²

Inquilinos:
GPA

Contrato:
Atípico

Vencimento
Jul/2035

O Pão de Açúcar Águas Claras segue o conceito de "supermercado de vizinhança", com ambiente acolhedor e grande variedade de produtos, desde itens essenciais até opções premium.

A loja conta com açougue, padaria, hortifrúti e o serviço Clique e Retire. Com foco em sustentabilidade, implementa práticas de reciclagem e oferece descontos especiais em produtos selecionados.



MARISA FLORIANÓPOLIS



Área Bruta Locável
(ABL)
1,145 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
1,145 m²

Inquilinos:
Marisa

Contrato:
Atípico

Vencimento
Nov/2040

A Marisa Florianópolis, na Praça XV de Novembro, oferece moda com qualidade e preços justos em um ambiente acolhedor e de fácil acesso no centro da cidade.

O espaço conta com moda feminina, íntima, masculina e infantil, além de acessórios e calçados, com atendimento personalizado para auxiliar nas melhores escolhas.



MARISA DIADEMA



Área Bruta Locável
(ABL)
2,662 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
2,662 m²

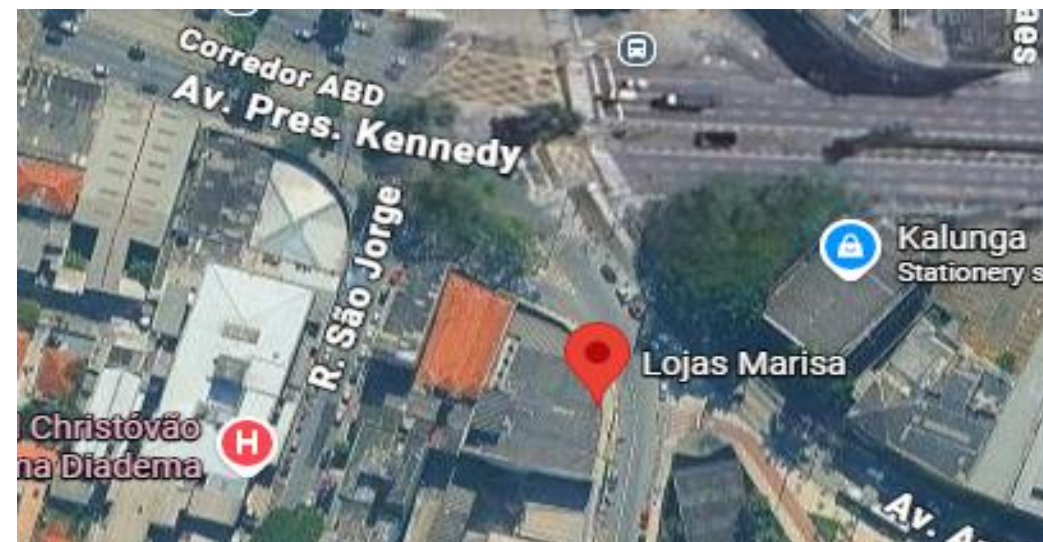
Inquilinos:
Marisa

Contrato:
Atípico

Vencimento
Out/2040

Localizada na Avenida Presidente Kennedy, a Marisa Diadema é ponto de referência para quem busca variedade e praticidade em roupas e acessórios. O espaço tem layout amplo e bem iluminado.

A loja apresenta coleções completas de moda feminina, lingerie, masculina, infantil e acessórios, com foco em qualidade e preços acessíveis.



MARISA SANTO AMARO



Área Bruta Locável
(ABL)
3,264 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
3,264 m²

Inquilinos:
Marisa

Contrato:
Atípico

Vencimento
Out/2040

Situada na Avenida Adolfo Pinheiro, em Santo Amaro, a Marisa se destaca como opção prática e acessível em moda atual. Localizada em via comercial de alto tráfego, é de fácil acesso por transporte público e particular.

A unidade integra o ecossistema digital da marca, com opção de compra online e retirada na loja sem custo adicional.



MARISA BELO HORIZONTE



Área Bruta Locável
(ABL)
2,205 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
2,205 m²

Inquilinos:
Marisa

Contrato:
Atípico

Vencimento
Out/2040

Localizada na Rua Carijós, 645, esquina com Rua Curitiba, a Marisa BH é ponto de referência para moda acessível no coração do comércio de Belo Horizonte, com fácil acesso pelas principais vias do Centro.

A unidade segue as diretrizes sustentáveis da rede, utilizando materiais recicláveis e promovendo ações de moda mais consciente e democrática.



MARISA RIO BRANCO



Área Bruta Locável
(ABL)
2,894 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
2,894 m²

Inquilinos:
Marisa

Contrato:
Atípico

Vencimento
Out/2040

Localizada na Avenida Getúlio Vargas, 258, a Marisa Rio Branco é ponto estratégico no centro comercial da capital, beneficiando-se do altíssimo fluxo de pedestres da região.

Alinhada às diretrizes da rede, a loja promove consumo consciente e eficiência operacional, reforçando o compromisso com moda democrática e sustentável.



C&A BELO HORIZONTE



Área Bruta Locável
(ABL)
5,006 m²

Participação
100.0%

Área Própria (ABL)
5,006 m²

Inquilinos:
C&A

Contrato:
Típico

Vencimento
Mai/2031

Localizada próxima à Loja Marisa em Belo Horizonte, a C&A oferece experiência de compra moderna e dinâmica, reunindo variedade, estilo e praticidade em ambiente amplo e bem estruturado.

A unidade integra os serviços digitais da marca, com compras online e retirada na loja, além do cartão C&A e opções de pagamento flexíveis.



DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizadas pelos diferentes Fundos variam em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo pode ser diferente. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



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

