



RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

AJ MALLS FII

AJFI11

MAIO DE 2026

 **CAPITÂNIA**
INVESTIMENTOS

AJ MALLS FII

(TICKER B3: AJFI11)

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

OBJETIVO



O fundo tem por objetivo investir seu patrimônio líquido em imóveis do tipo shopping center, por meio da exploração comercial imobiliária. Os empreendimentos podem estar construídos ou em fase de construção e/ou expansão, desde que sejam, no todo ou em parte, detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela Almeida Junior ou por qualquer sociedade integrante de seu conglomerado econômico.

CNPJ

51.472.985/0001-99

ADMINISTRADOR

XP Investimentos

PÚBLICO-ALVO

Investidores em Geral

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

0,70% a.a.

DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO

10º dia útil do mês

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Tijolo Renda Gestão Ativa - Shopping

QUANTIDADE DE COTAS

33.625.978

INÍCIO DO FUNDO

11/2023

GESTOR

Capitânia Investimentos

EXERCÍCIO SOCIAL

Junho

TAXA DE PERFORMANCE

Benchmark: IFIX

DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO

15º dia útil do mês

QUANT. OFERTAS REALIZADAS

2

QUANTIDADE DE COTISTAS

9.532

OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)

R\$ 8,50

Considerando a cota de fechamento de 29/05/2026

Valor Patrimonial (R\$/Cota)

R\$ 11,06

Valor de Mercado

R\$ 285.820.813

Patrimônio Líquido

R\$ 371.925.483

Price to Book

0,77

Último rendimento (R\$/Cota)

R\$ 0,058

Dividend Yield

8,50% a.a.

Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 29/05/2026

SUMÁRIO

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

03 FUNDO A MERCADO

04 INDICADORES FINANCEIROS

05 DIVIDENDOS

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

07 ATIVOS

08 INSTITUCIONAL

09 ANEXOS

10 GLOSSÁRIO

11 DISCLAIMER

01 COMENTÁRIO DO GESTOR

VISÃO MACRO

Os mercados globais reagiram só na última semana de maio, à espera de notícias do Golfo Pérsico: ações globais +4% (EUA +3%, Europa +3%, Ásia +9%) e emergentes ex-China +6,5%. O petróleo chegou a US\$ 118, mas fechou abaixo de US\$ 100, e o Treasury de dez anos foi de 4,40% para 4,45%.

No Brasil, o desempenho foi fraco, pressionado pelo “caso Dark Horse”: o Ibovespa caiu 7,2%, o real perdeu 1,7% e o IFIX recuou 1,4%. A NTN-B de dez anos subiu de 7,39% para 7,54%. O estímulo fiscal em ano eleitoral ameaça a meta de superávit de 0,5% do PIB em 2027, e o IPCA-15 subiu 0,62% (4,64% em 12 meses).

O FUNDO NO MÊS

Em maio, o Fundo distribuiu R\$ 0,058 por cota, acima dos R\$ 0,050 dos meses anteriores, o equivalente a um dividend yield anualizado de 8,50% a.a. sobre a cota de fechamento de R\$ 8,50 (DY LTM de 7,2%). O resultado do mês foi de R\$ 0,0426 por cota, e a diferença foi paga com resultado retido. No mês, o Fundo quitou a última parcela da aquisição de imóveis (R\$ 9,8 milhões) e passou a não ter dívida. O valor patrimonial da cota ficou em R\$ 11,06, com PL de R\$ 371,9 milhões. A cota subiu 1,8%, contra queda de 1,4% do IFIX, mas segue com desconto relevante (P/VP de 0,77), reflexo dos juros elevados sobre os fundos de shopping. A liquidez teve um mês atípico, com R\$ 52,3 milhões negociados e negócios em todos os pregões, e o Fundo encerrou maio com 9.532 cotistas. No portfólio, a ocupação foi de 96,0% no 1T26, último dado trimestral da Almeida Junior; as vendas/m² LTM ficaram em R\$ 14.277 (+4,9%) e o NOI caixa/m² LTM em R\$ 1.213 (+12,1%), com destaque para o NOI do Nações (+26,2%) e do Continente (+11,2%). O Norte Shopping, com 92,8%, segue como principal frente comercial. A Gestão mantém a expectativa de distribuição entre R\$ 0,050 e R\$ 0,070 por cota.

02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

ATIVOS NO PORTFÓLIO

6

ABL TOTAL (100%)

220.052 m²

ABL DO FUNDO

22.282 m²



Balneário Shopping

BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC

41.249 m² · 1,0%

ABL fundo 412 m²



Continente Shopping

SÃO JOSÉ, SC

41.374 m² · 17,9%

ABL fundo 7.385 m²



Garten Shopping

JOINVILLE, SC

35.145 m² · 3,4%

ABL fundo 1.177 m²



Nações Shopping

CRICIÚMA, SC

35.941 m² · 17,8%

ABL fundo 6.380 m²



Neumarkt Shopping

BLUMENAU, SC

30.352 m² · 6,2%

ABL fundo 1.882 m²



Norte Shopping

BLUMENAU, SC

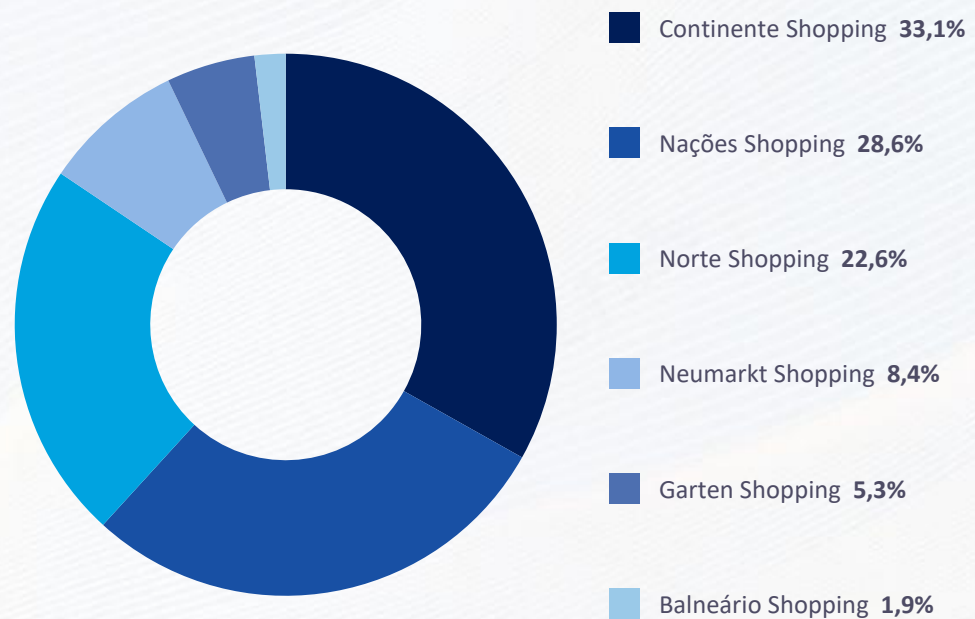
35.991 m² · 14,0%

ABL fundo 5.046 m²

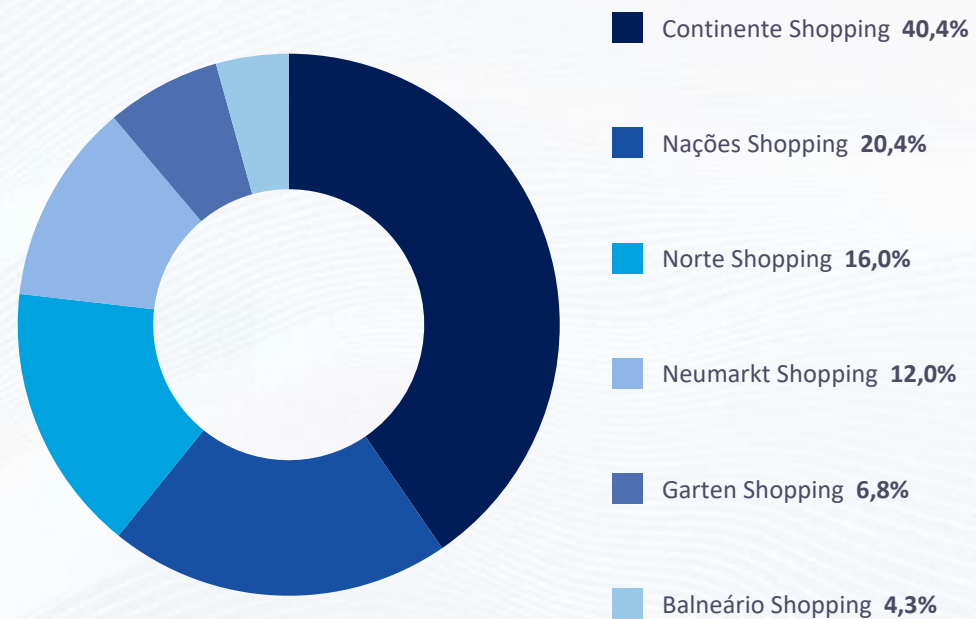
CARTEIRA DE ATIVOS

ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP. 1T26	ABL 100% (m²)	ABL FUNDO (m²)	VENDAS R\$/m² LTM	VAR. LTM × LTM ANT.	NOI CAIXA R\$/m² LTM	VAR. LTM × LTM ANT.
Continente Shopping	Direta	17,9%	40,4%	97,5%	41.374	7.385	15.660	▲ 2,4%	1.484	▲ 11,2%
Nações Shopping	Direta	17,8%	20,4%	94,9%	35.941	6.380	10.343	▲ 12,4%	863	▲ 26,2%
Norte Shopping	Direta	14,0%	16,0%	92,8%	35.991	5.046	13.106	▲ 3,4%	856	▲ 8,3%
Neumarkt Shopping	Direta	6,2%	12,0%	99,0%	30.352	1.882	19.399	▲ 5,0%	1.723	▲ 3,6%
Garten Shopping	Direta	3,4%	6,8%	98,3%	35.145	1.177	17.581	▲ 5,1%	1.568	▲ 7,3%
Balneário Shopping	Direta	1,0%	4,3%	99,8%	41.249	412	31.855	▲ 0,1%	2.835	▲ 8,7%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	10,1%	100,0%	96,0%	220.052	22.282	14.277	▲ 4,9%	1.213	▲ 12,1%

CONCENTRAÇÃO POR ABL PRÓPRIA

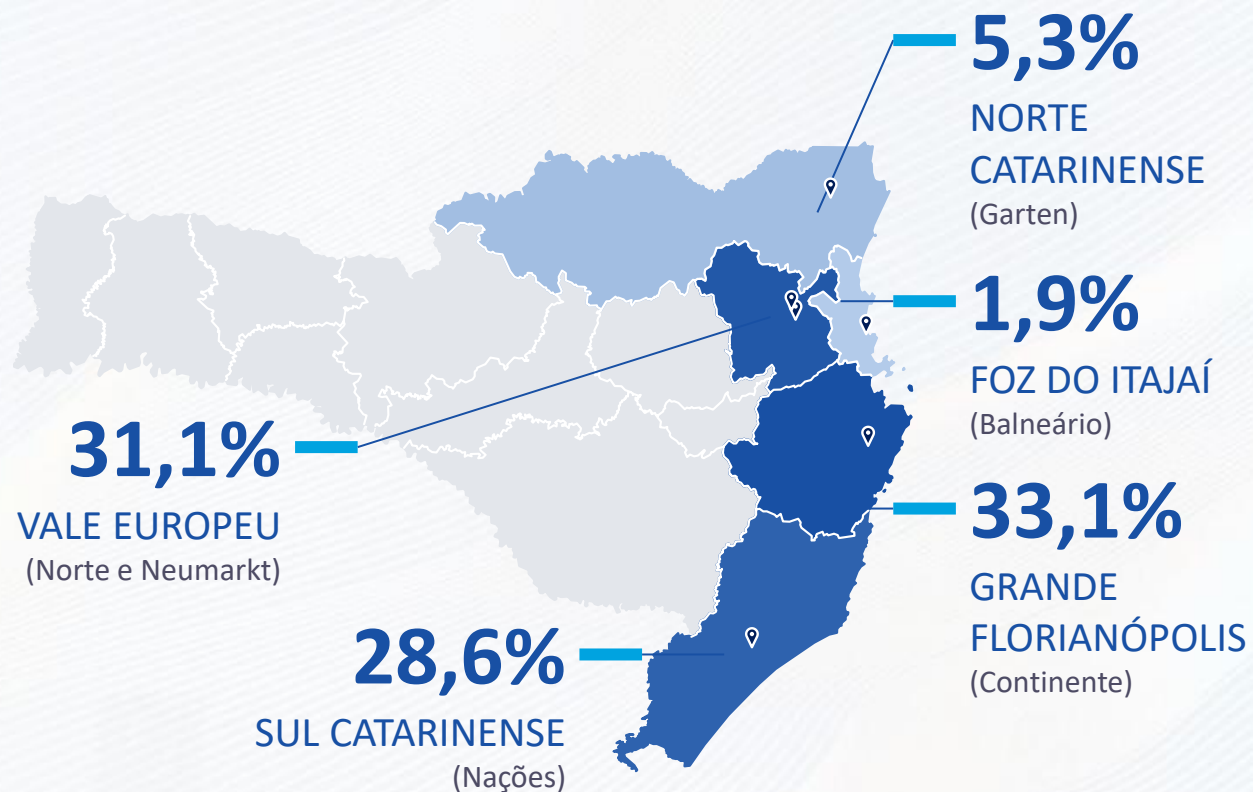


CONCENTRAÇÃO POR NOI PRÓPRIO (LTM)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL própria · 31/05/2026)



ONDE ESTÁ O PORTFÓLIO

ATIVOS

6

shopping centers

REGIÕES

5

todas em Santa Catarina

CIDADES

5

Blumenau (2), Joinville, Balneário Camboriú, São José e Criciúma

ABL PRÓPRIA

22.282 m²

de 220.052 m² de ABL total

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

Taxa de Ocupação 1T26 (trimestral)

ABL OCUPADA

96,0%

Vendas (R\$/m² · LTM mai/25–abr/26)

R\$ 14.277

▲ 4,9% em 12 meses

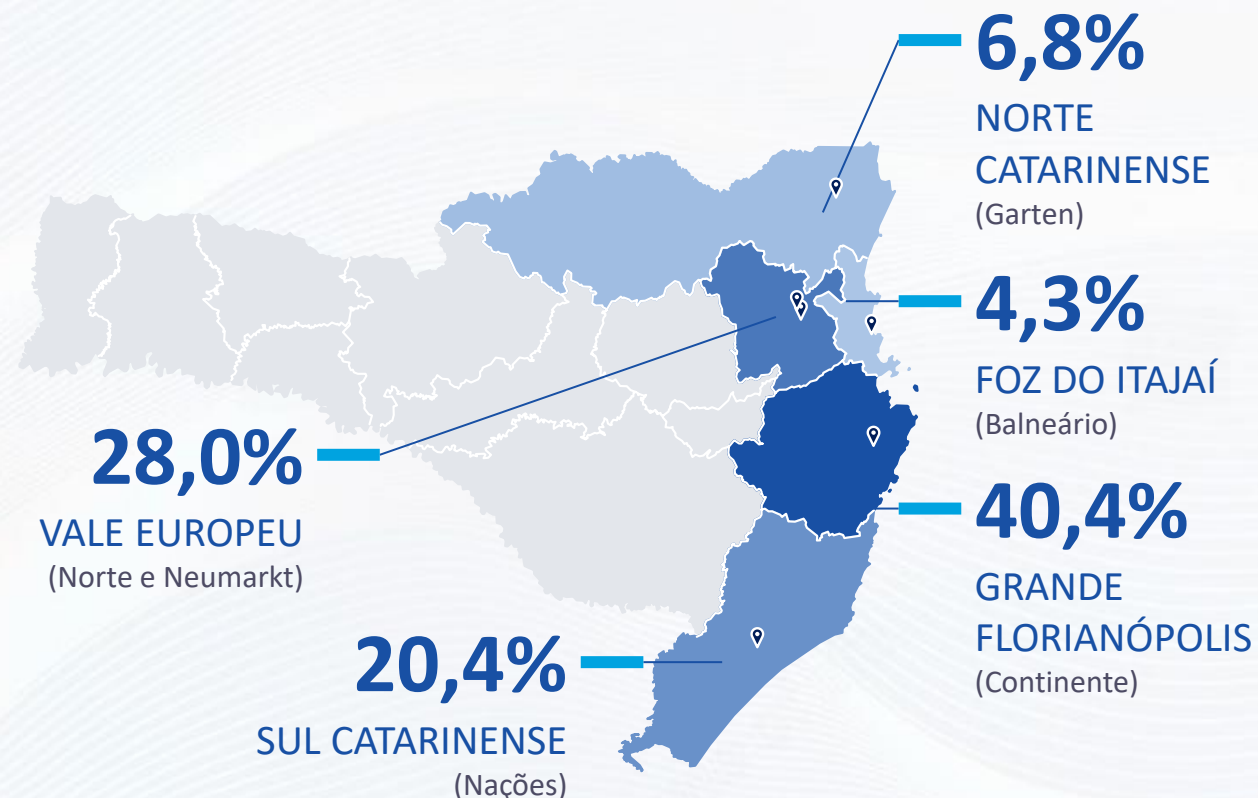
NOI caixa (R\$/m² · LTM mai/25–abr/26)

R\$ 1.213

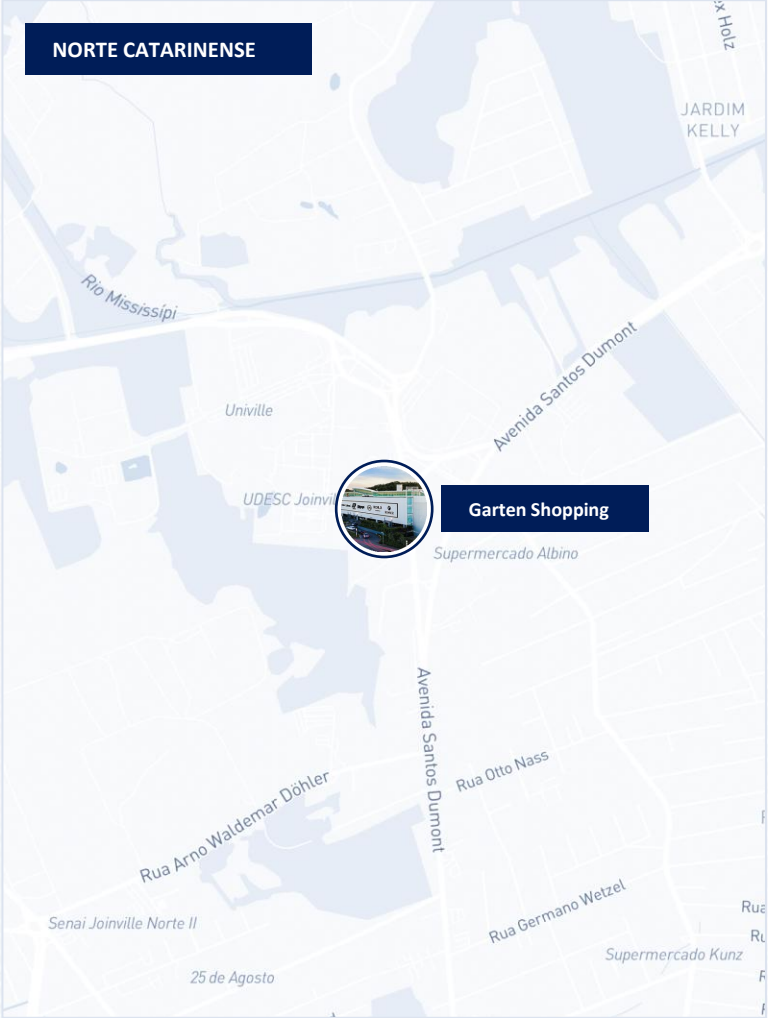
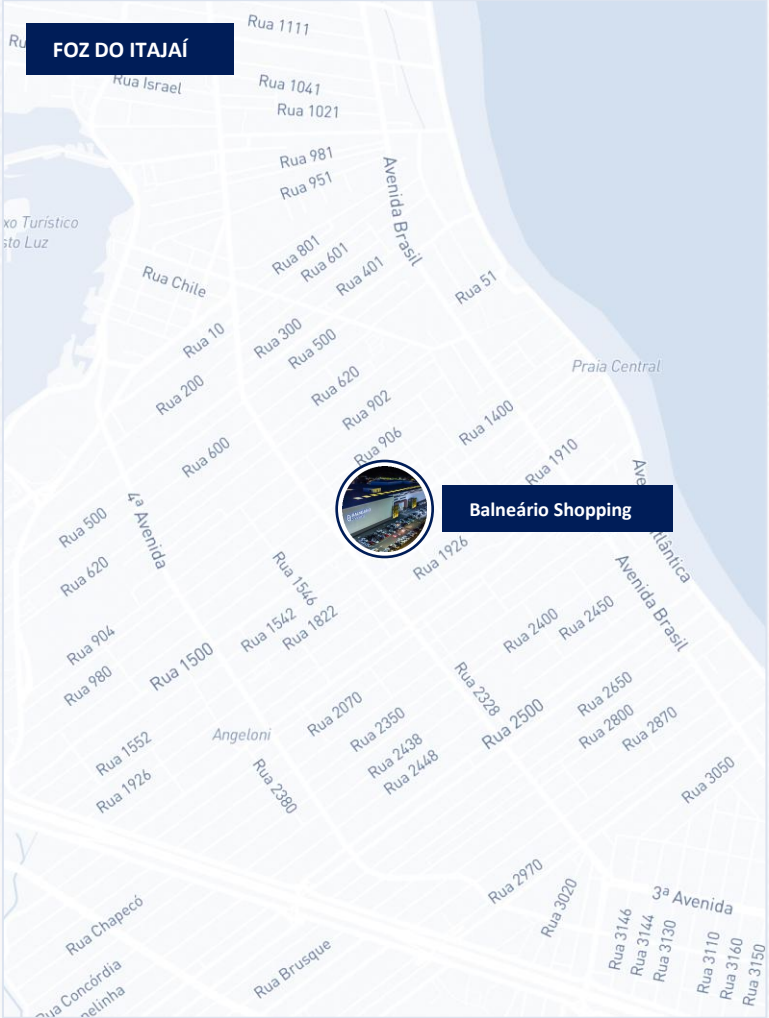
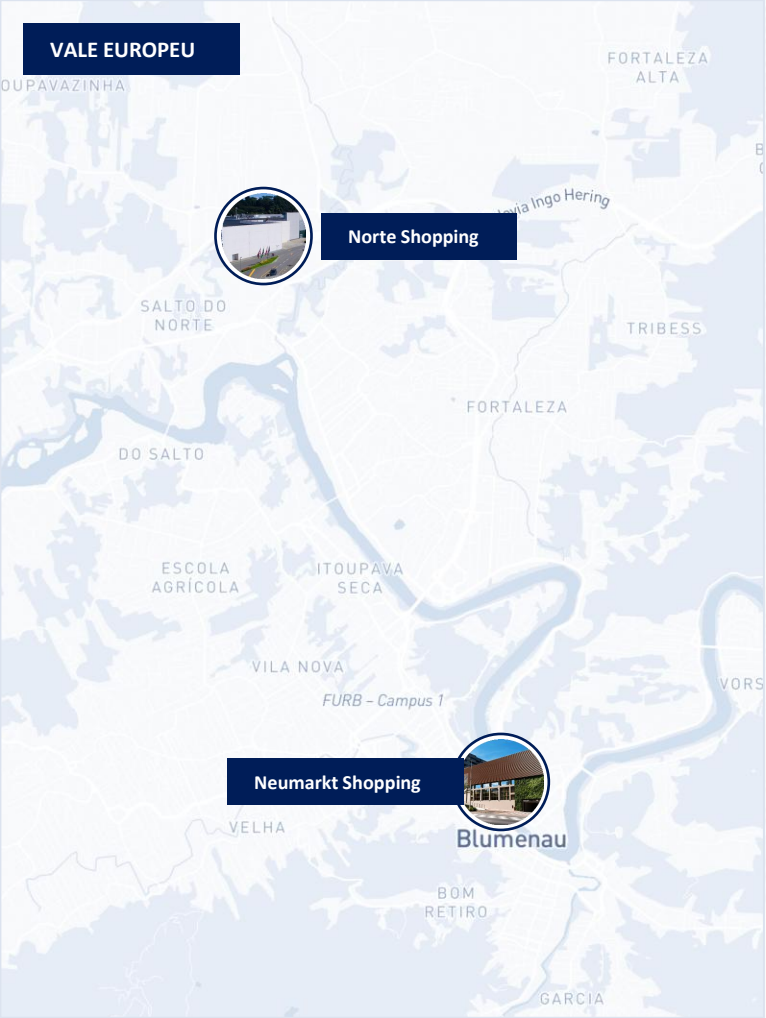
▲ 12,1% em 12 meses

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

(% NOI próprio · 12 meses mai/25–abr/26)

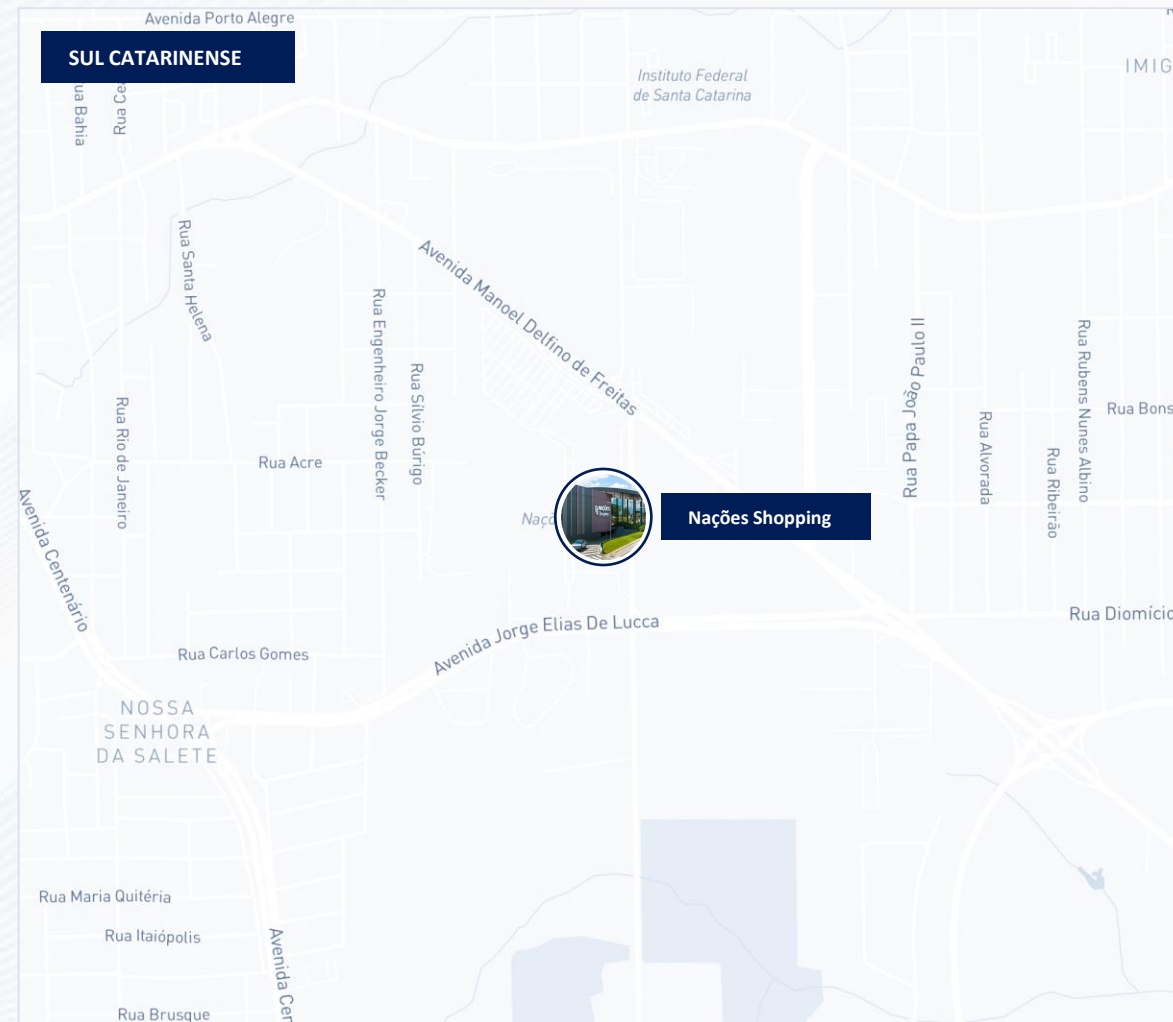
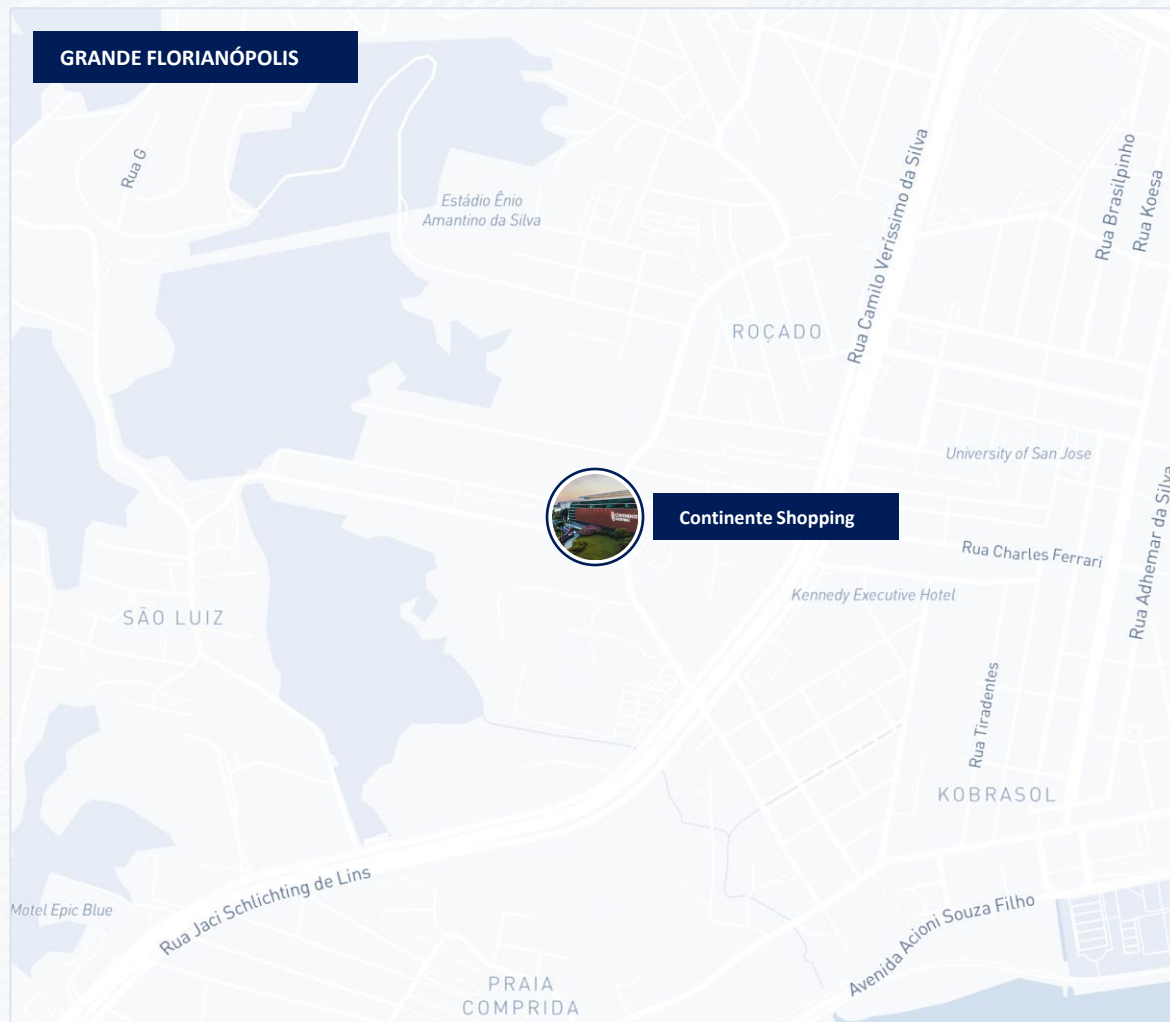


LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (1/2)



ABL própria = ABL do shopping × participação do fundo em 31/05/26 (cadastro). Regiões = as do mapa de distribuição geográfica: Vale Europeu e Foz do Itajaí são as microrregiões de Blumenau e de Itajaí; as demais, mesorregiões do IBGE. Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (2/2)

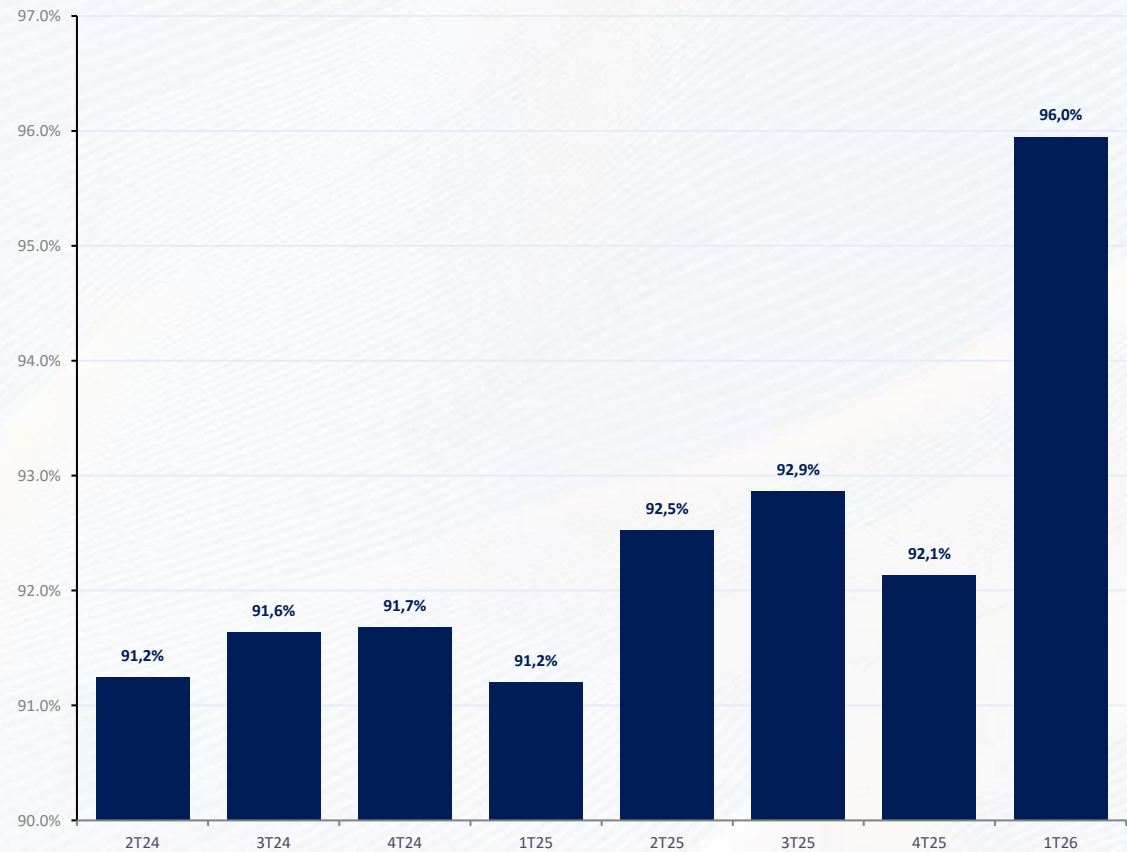


ABL própria = ABL do shopping × participação do fundo em 31/05/26 (cadastro). Regiões = as do mapa de distribuição geográfica: Vale Europeu e Foz do Itajaí são as microrregiões de Blumenau e de Itajaí; as demais, mesorregiões do IBGE. Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

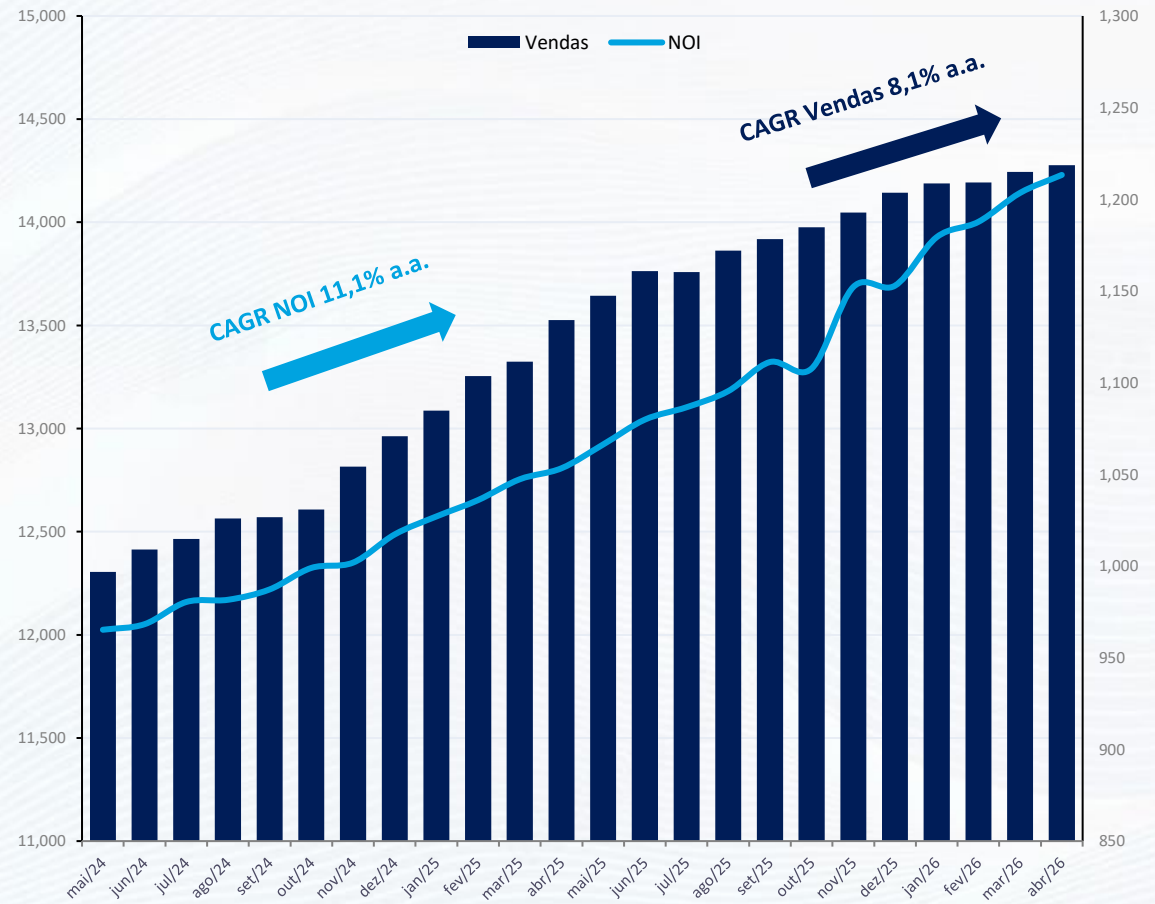
abr/26 · Ocupação 1T26: 96,0% (6 ativos) · Vendas R\$ 14.277/m² · NOI caixa R\$ 1.213/m² · LTM mai/25–abr/26

OCUPAÇÃO (%)



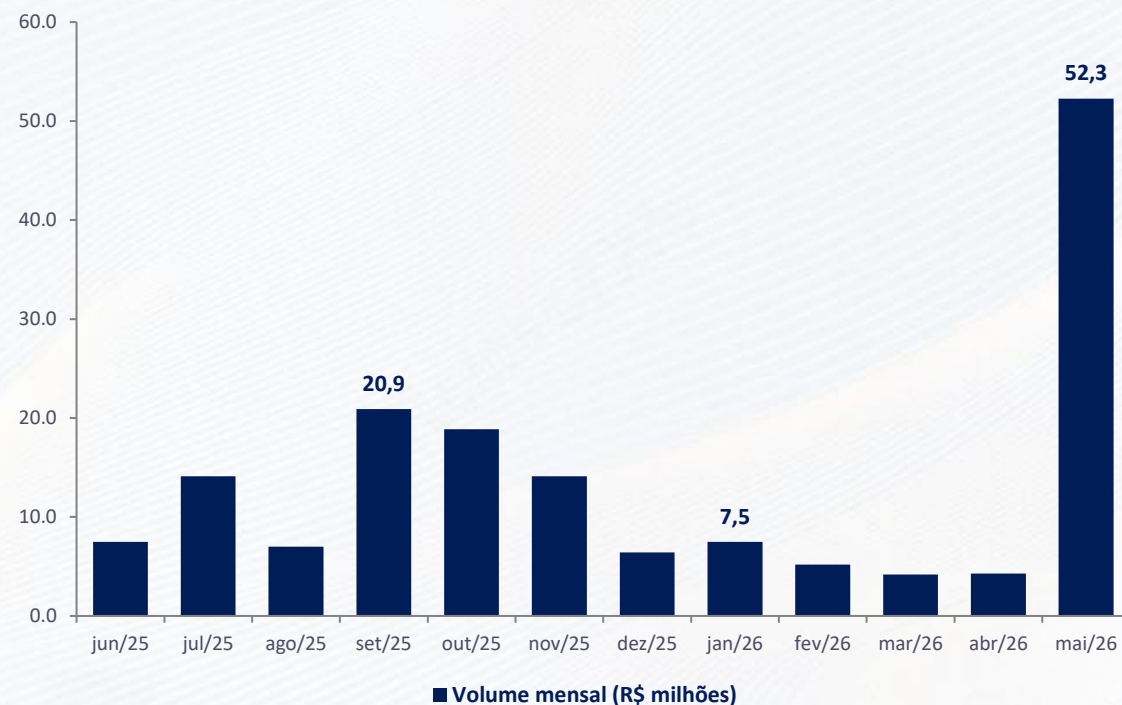
VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA

Eixo esquerdo: Vendas · Eixo direito: NOI

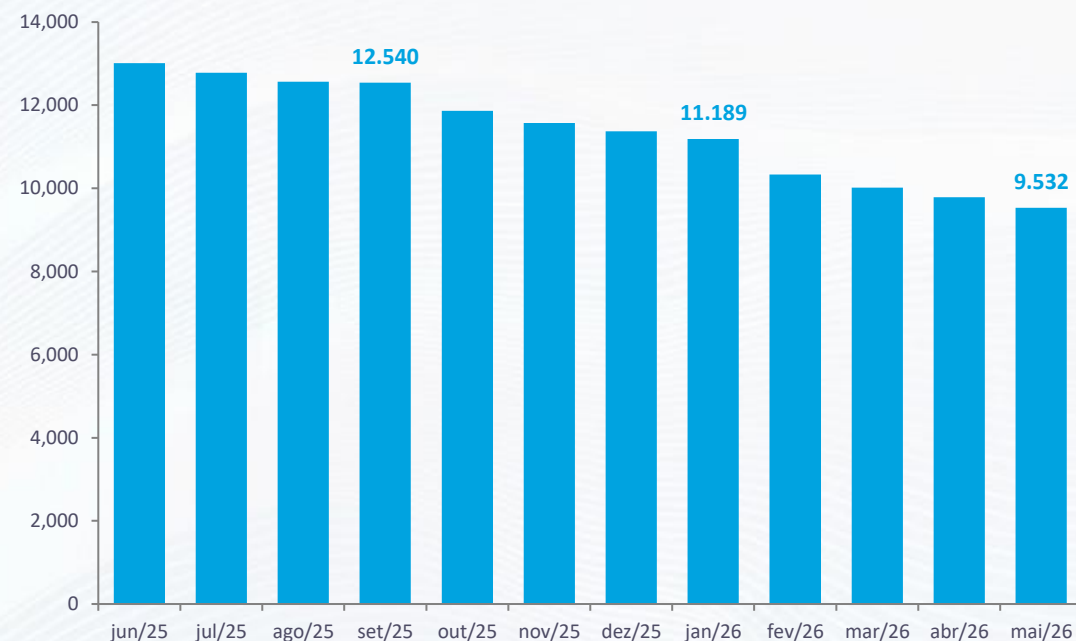


03 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



No mês de maio de 2026, as cotas do AJFI11 fecharam em R\$ 8,50.



O Fundo encerrou maio com 9.532 cotistas, redução de 2,6% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em novembro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 34,6%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 13,7%, versus 29,2% do CDI líquido, 22,1% do IFIX e 19,3% do IMA-B.**



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
AJFI11 Patrimonial²	34,6	12,2
CDI Líquido³	29,2	10,4
IFIX	22,1	8,0
IMA-B	19,3	7,1
AJFI11 Mercado¹	13,7	5,1

¹ Cota a mercado ajustada por proventos: fechamento na B3 com cada provento descontado das cotações anteriores à data ex, sem reinvestimento.
² Cota patrimonial ajustada por proventos: valor patrimonial da cota no informe mensal CVM com os proventos do mês da data-com reinvestidos, composto mês a mês.
³ CDI líquido: CDI com IR de 15% (aliquota das aplicações acima de 720 dias) descontado do rendimento de cada dia, composto.

04 INDICADORES FINANCEIROS

RESULTADO MENSAL E ACUMULADO



O Fundo reconheceu, no mês de maio de 2026, resultado (base caixa) de **R\$ 0,0426/cota**.

AJFI11	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	Ano 2026	12M
RECEITAS	2.129.807	2.804.258	1.274.970	2.432.082	1.864.953	1.691.412	10.067.675	22.763.845
Receita de Locação	2.116.010	2.786.643	1.168.650	2.222.365	1.678.028	1.531.381	9.387.067	21.969.399
Rendimento Caixa	13.797	17.615	106.320	209.717	186.925	160.030	680.608	794.447
DESPESAS	(159.633)	(203.907)	(232.059)	(145.868)	(175.258)	(257.966)	(1.015.059)	(2.456.575)
Taxa de Administração e Gestão	(153.075)	(174.256)	(170.179)	(133.023)	(165.972)	(152.349)	(795.778)	(1.814.779)
Outras Despesas	(6.558)	(29.651)	(61.879)	(12.845)	(9.287)	(105.618)	(219.280)	(641.796)
Resultado	1.970.174	2.600.351	1.042.912	2.286.214	1.689.695	1.433.445	9.052.616	20.307.271
Distribuição	1.581.299	1.581.299	1.581.299	1.581.299	1.681.299	1.950.307	8.375.502	19.507.847
Resultado / cota	0,0623	0,0822	0,0330	0,0723	0,0502	0,0426	0,2804	0,6362
Distribuição / cota	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,058	0,258	0,610
Resultado Acumulado / cota	0,0088	0,0410	0,0240	0,0463	0,0438	0,0284		

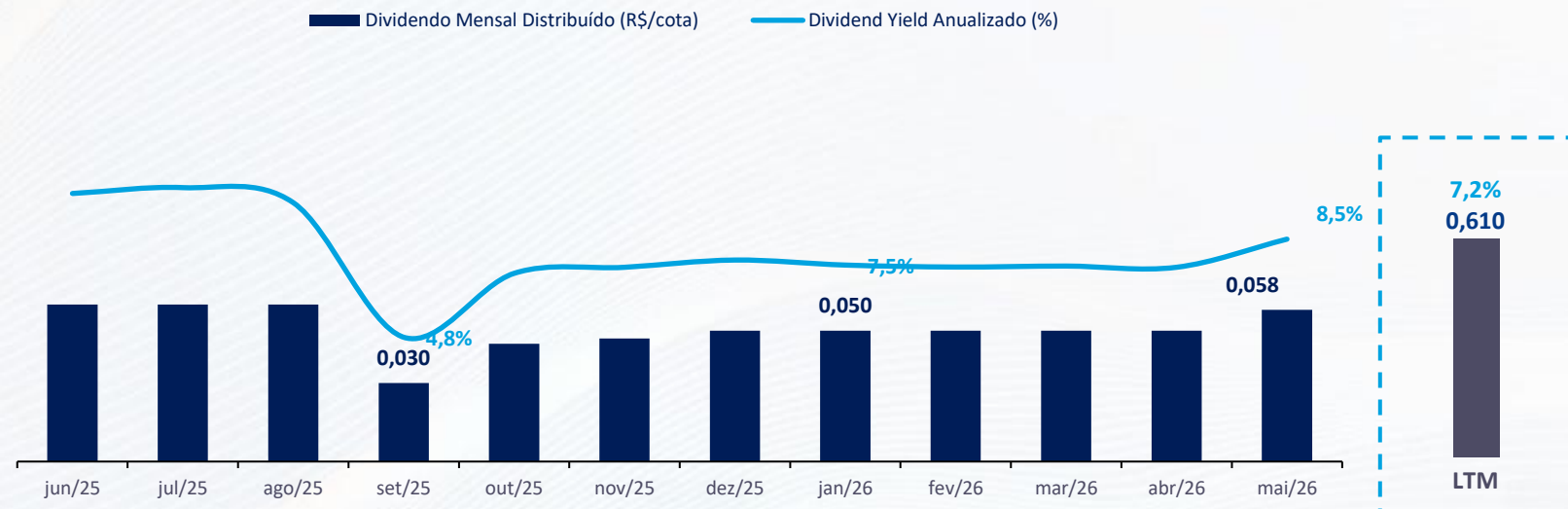
Observações: nas colunas Ano e 12M, Resultado/cota e Distribuição/cota somam cada mês na base de cotas com direito daquele mês. O Resultado Acumulado/cota é o saldo do exercício após as distribuições, dividido pelas cotas atuais, e não corresponde à diferença entre as duas linhas por cota: o saldo zero na abertura do exercício, emissões repartem o resultado retido entre mais cotas e o rendimento pago a recibos de subscrição sai do resultado sem compor o valor por cota. Distribuição acima do resultado é paga com resultado retido em meses anteriores. A Distribuição de abr-26 a mai-26 inclui o rendimento pago aos recibos de subscrição (AJFI15), que receberam o mesmo R\$/cota do AJFI11; Resultado/cota e Resultado Acumulado/cota dividem pelas cotas com direito ao rendimento (AJFI11 + recibos).

05 DIVIDENDOS

DISTRIBUIÇÃO



O Fundo distribuiu, no mês de maio, R\$ **0,058 por cota**, o equivalente a um dividend yield de **8,5% a.a.**, considerando a cota de fechamento de 29/05/2026.



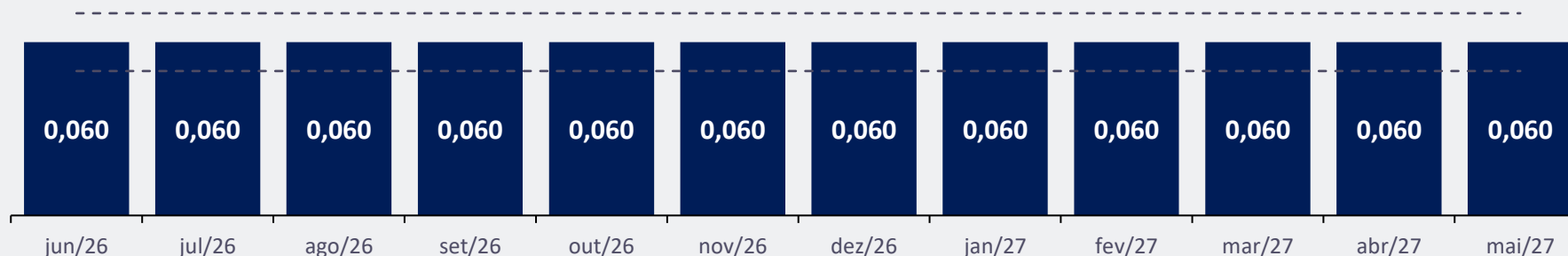
GUIDANCE



A Gestão projeta a distribuição entre R\$ **0,050/cota** e R\$ **0,070/cota** pelos próximos 12 meses.

Banda Superior
DY¹: 10,3% a.a.
R\$ 0,070/cota

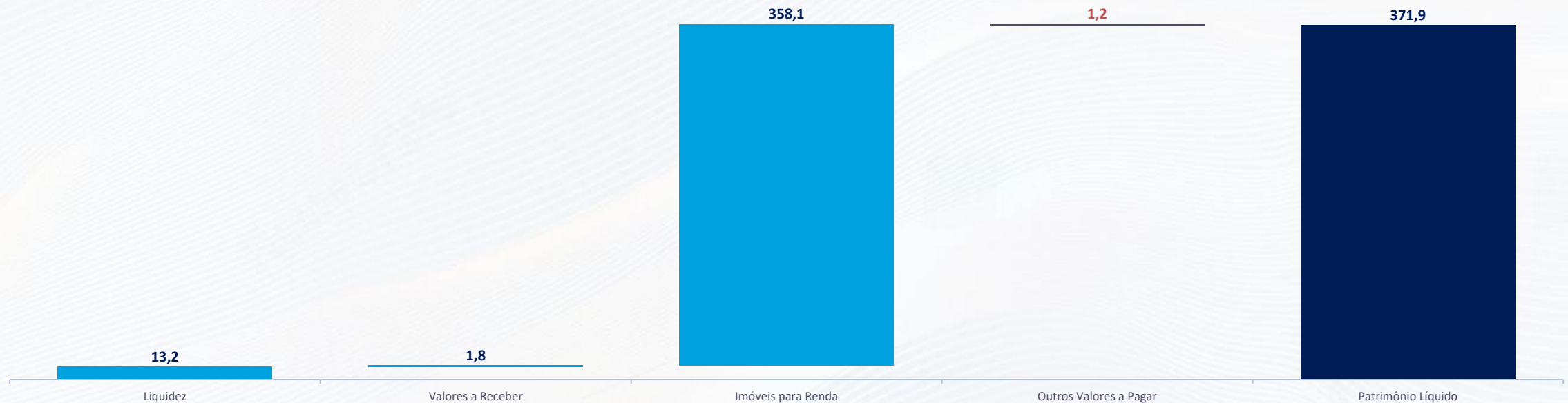
Banda Inferior
DY¹: 7,3% a.a.
R\$ 0,050/cota



06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ mm



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 372 milhões**, aproximadamente.



Em maio de 2026, o Fundo quitou a última parcela da aquisição de imóveis (R\$ 9,8 milhões) e **passou a não ter dívida** em seu balanço.

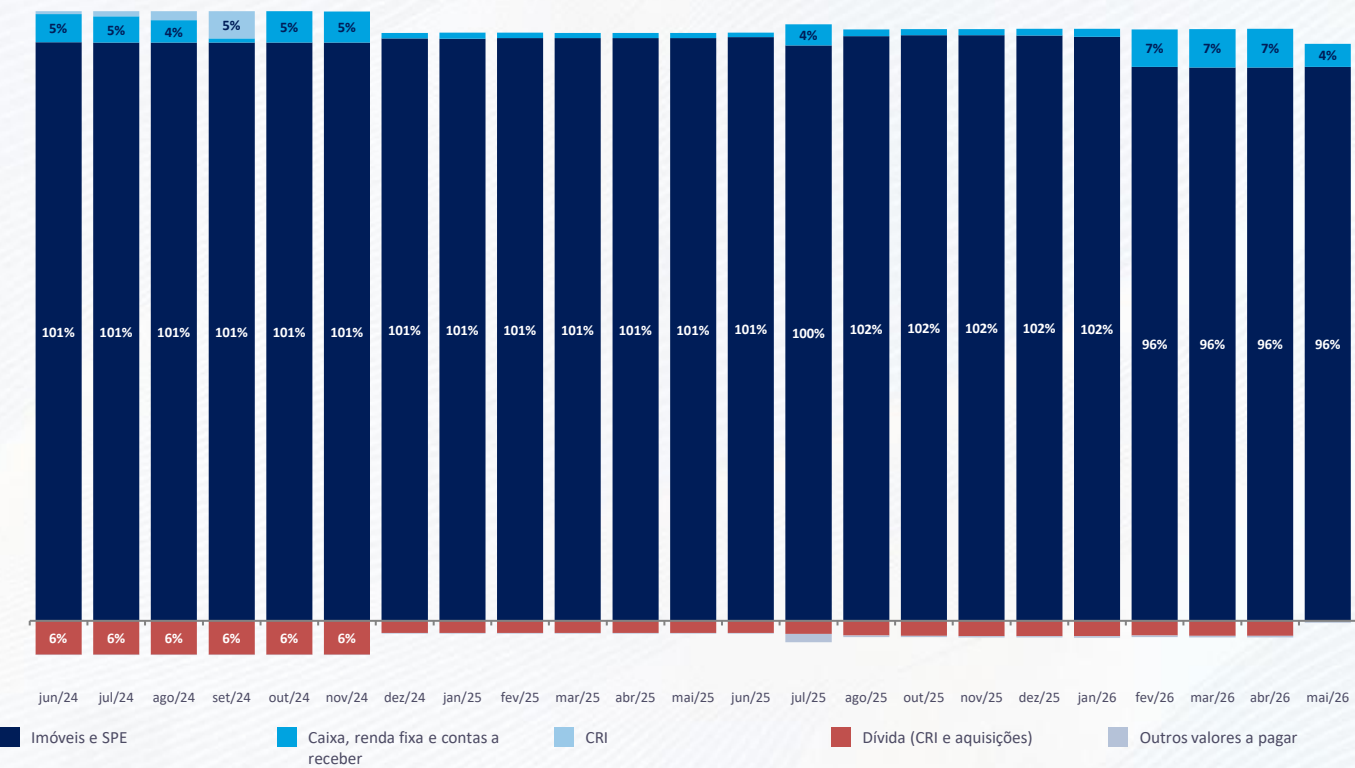
COMPOSIÇÃO DO ATIVO — QUEBRA POR IMÓVEL (R\$ MM)



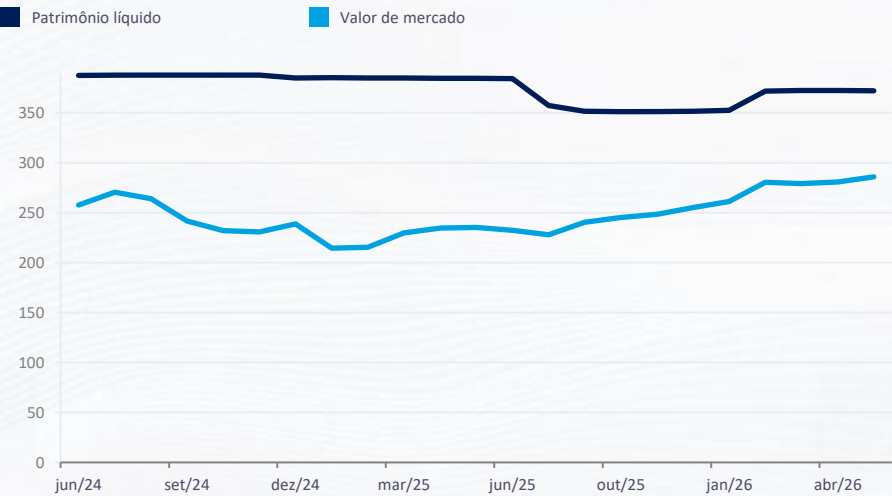
Ajuste = imóveis no informe mensal CVM (R\$ 358,1 mm) – soma dos imóveis a laudo (data-base 30/06/2025) × participação do Fundo (R\$ 357,2 mm): diferença entre o valor contabilizado pelo administrador e o laudo por imóvel. Liquidez, valores a receber e o ATIVO: informe mensal CVM.

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

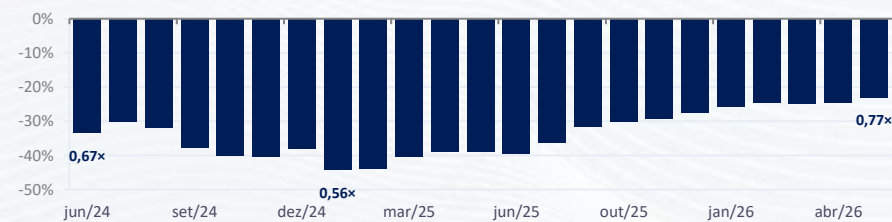
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



PL x VALOR DE MERCADO (R\$ MM) — 23 MESES



ÁGIO/DESÁGIO



PL (MAI/26)
R\$ 371,9 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R\$ 11,06

VALOR DE MERCADO
R\$ 285,8 mm
P/VP de 0,77x

07 ATIVOS

SHOPPING CENTER

Neumarkt Shopping

BLUMENAU, SC

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
240	1.100	5
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
6	30.352 m²	6,20%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Rua Sete de Setembro, 1.213 e Rua Ingo Hering, 250, Centro
Cidade	Blumenau – SC
Ano de entrega	1993
Entrada no portfólio	dez/2023
Operador	Almeida Junior



DADOS OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO (1T26)	VENDAS/M² · MAI/25-ABR/26	NOI CAIXA/M² · MAI/25-ABR/26
99,0%	R\$ 19.399	R\$ 1.723



SHOPPING CENTER

Balneário Shopping

BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
308	1.300	8
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
1	41.249 m²	1,00%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Santa Catarina, 1, Bairro dos Estados
Cidade	Balneário Camboriú – SC
Ano de entrega	2007
Entrada no portfólio	dez/2023
Operador	Almeida Junior



DADOS OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO (1T26)	VENDAS/M² · MAI/25-ABR/26	NOI CAIXA/M² · MAI/25-ABR/26
99,8%	R\$ 31.855	R\$ 2.835



SHOPPING CENTER

Garten Shopping

JOINVILLE, SC

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
263	1.800	6
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
3	35.145 m²	3,35%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Rolf Wiest, 333, Zona Industrial Norte
Cidade	Joinville – SC
Ano de entrega	2010
Entrada no portfólio	nov/2023
Operador	Almeida Junior



DADOS OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO (1T26)	VENDAS/M² · MAI/25–ABR/26	NOI CAIXA/M² · MAI/25–ABR/26
98,3%	R\$ 17.581	R\$ 1.568



SHOPPING CENTER

Norte Shopping

BLUMENAU, SC

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
262	1.500	7
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
2	35.991 m²	14,02%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Rodovia BR-470, 3000, Salto do Norte
Cidade	Blumenau – SC
Ano de entrega	2011
Entrada no portfólio	dez/2023
Operador	Almeida Junior



DADOS OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO (1T26)	VENDAS/M² · MAI/25-ABR/26	NOI CAIXA/M² · MAI/25-ABR/26
92,8%	R\$ 13.106	R\$ 856



SHOPPING CENTER

Continente Shopping

SÃO JOSÉ, SC

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
271	1.900	8
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
—	41.374 m²	17,85%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Rodovia BR-101, km 211 – Distrito Industrial (Picadas do Sul)
Cidade	São José – SC
Ano de entrega	2012
Entrada no portfólio	dez/2023
Operador	Almeida Junior



DADOS OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO (1T26)	VENDAS/M² · MAI/25–ABR/26	NOI CAIXA/M² · MAI/25–ABR/26
97,5%	R\$ 15.660	R\$ 1.484



SHOPPING CENTER

Nações Shopping

CRICIÚMA, SC

INFORMAÇÕES TÉCNICAS

LOJAS	VAGAS	CINEMAS
240	2.000	6
EXPANSÕES	ABL TOTAL	PARTICIPAÇÃO
0	35.941 m²	17,75%

DADOS DO IMÓVEL

Endereço	Av. Jorge Elias De Lucca, 765, Nossa Sra. da Salete
Cidade	Criciúma – SC
Ano de entrega	2016
Entrada no portfólio	nov/2023
Operador	Almeida Junior



DADOS OPERACIONAIS

OCUPAÇÃO (1T26)	VENDAS/M² · MAI/25–ABR/26	NOI CAIXA/M² · MAI/25–ABR/26
94,9%	R\$ 10.343	R\$ 863



08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA



R\$ 21,4 bilhões
sob gestão
em 29/05/2026



66
fundos de
investimento



+540.000
investidores



42
colaboradores
8 anos
de casa em média



22 anos
de história



MQ1.br
rating de qualidade
emitido pela Moody's



37%
Plataformas,
WMs e EFPCs
63%
listados e cetipados



18 anos
média de tempo de
atuação conjunta dos
membros dos Comitês
de Crédito e Imobiliário

EQUIPE DE GESTÃO

COORDENAÇÃO Ricardo Quintero*	GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO Christopher Smith, CFA* Monik Dourado Rogério Lino, CFA Carlos Fernandes Ariel Halaban Rodrigo Zuniga Guilherme Oliveira André Fraga Bruno Bacci	GESTÃO DE IMOBILIÁRIO Caio Conca* Fábio Góes Gustavo Moura, CFA Pedro Lobo, CFA Alexandre Alfer Vitor Pacheco Gabriel Martins Felipe Cateb Fernando Ferreira José Dimas Thiago Marcadella Arthur Castro Fernanda Araújo	RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES Carlos Simonetti* Flavia Krauspenhar* Camila Lupino Lucieli Andrade Gustavo Castillo Cauã Santos Luis Felipe Medeiros	RISCO & COMPLIANCE César Lauro da Costa* Rafael Piccinini Rafael Souza Matheus Cavalcanti Álvaro de Oliveira João Luís Pezzuol Renato Hwang Kim
				ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA 5 profissionais



42 PROFISSIONAIS | **8 ANOS** DE CASA EM MÉDIA
TURN OVER(1) **REDUZIDO**



OS MEMBROS DOS COMITÊS DE CRÉDITO E IMOBILIÁRIO
TRABALHAM JUNTOS HÁ **18 ANOS** EM MÉDIA

* Membros votantes dos comitês de Crédito e Imobiliário | ¹ Taxa de rotatividade de colaboradores de uma empresa

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
CPTS11 FII Capitânia Securities II	Fundo de fundos de gestão ativa, com investimento preponderante em FIIs e, de forma complementar, em CRIs. Busca renda recorrente e ganho de capital.	2.777.164.043	3.195.466.071	381.877	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.243.954.824	1.424.897.810	37.178	Clique aqui
GSFI11 General Shopping & Outlets do Brasil FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets desenvolvidos pela General Shopping e Outlets do Brasil.	1.085.044.259	1.218.250.029	6.451	Clique aqui
CPUR11 Capitânia HBC Renda Urbana FII	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora em contratos de longo prazo.	704.709.491	656.300.154	1.860	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	647.527.568	592.814.804	5.398	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	623.033.734	694.923.955	118	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	561.741.565	518.198.392	125	Clique aqui

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (CONTINUAÇÃO)

TICKER (B3)	ESTRATÉGIA E OBJETIVO	VALOR DE MERCADO (R\$)	VALOR PATRIMONIAL (R\$)	Nº DE COTISTAS	MAIS INFORMAÇÕES
ADSH11 FII AD Shopping	Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.	495.164.135	466.243.621	133	Clique aqui
AJFI11 AJ Malls FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	285.820.813	371.925.483	9.532	Clique aqui
HBCR11 FII HBC Renda Urbana	Fundo de tijolo focado em renda urbana, com imóveis locados a varejistas âncora sob contratos de longo prazo.	233.600.000	186.801.197	73	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	202.230.000	184.255.207	90	Clique aqui
CPHF11 Capitânia Hedge Fund	Fundo cetipado de mandato flexível: no mínimo 50% em CRIs e o restante em cotas de FIIs e outros ativos imobiliários.	84.971.535	84.971.535	2.395	Clique aqui
SHOP11 FII Multi Shoppings	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	76.507.752	76.507.752	99	Clique aqui

09 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

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

10 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers.
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado — proxy de desempenho do varejo.
Vendas	Vendas totais declaradas pelos lojistas dos shoppings no período.
SSS (Same Store Sales)	Vendas das mesmas lojas presentes no mesmo local no período atual e no mesmo período do ano anterior (desconsidera entradas e saídas).
SSR (Same Store Rent)	Aluguéis das mesmas lojas presentes no mesmo local nos dois períodos comparados.
Aluguel Mínimo (AMM)	Aluguel mínimo (ou aluguel base) previsto no contrato do lojista.
Aluguel Percentual / Complementar (A%)	Diferença, se positiva, entre o aluguel calculado sobre a porcentagem de vendas e o aluguel mínimo.
Mall & Mídia (M&M)	Receita de publicidade/merchandising nos shoppings e aluguel de quiosques, stands e espaços nas áreas comuns (mall).
Custo de Ocupação	Percentual das vendas do lojista comprometido com aluguel (mínimo + percentual), condomínio e fundo de promoção e propaganda.
Inadimplência Líquida	Considera não apenas os vencimentos do mês recebidos, mas também boletos em aberto de vencimentos anteriores (relação entre o faturado e o recebido no mês e em atrasados).
Descontos	Desconto concedido aos lojistas sobre o aluguel mínimo.
Âncora / Megaloja / Satélite	Âncora: loja de grande porte (em geral >1.000 m²) que atrai fluxo ao shopping; Megaloja: 500–999 m²; Satélite: até 500 m², tipicamente no entorno das âncoras.
Mix de Lojas (Tenant-mix)	Composição estratégica de segmentos e tamanhos de lojas do shopping (alimentação, vestuário, lazer, serviços etc.), definida pelo operador.
Leasing Spread	Comparação entre o aluguel mínimo médio do novo contrato e o último aluguel mínimo faturado do contrato anterior para o mesmo espaço.
Capex	Capital expenditure — investimento em revitalização, expansão ou aquisição do shopping.
Encargos de Lojas Vagas	Despesas de unidades vagas pagas pelo proprietário (energia, água, condomínio, fundo de promoção).
Outlet	Formato de shopping especializado em lojas de desconto ou ponta de estoque.
Operador	Empresa especializada responsável pela administração do dia a dia do shopping.
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota negociada no mercado secundário no fechamento do último dia útil do mês.
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Patrimônio líquido do fundo dividido pelo número de cotas, no último dia do mês.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
Valor de Mercado do Fundo	Cotação de fechamento multiplicada pelo número total de cotas emitidas (market cap).
Patrimônio Líquido (PL)	Soma dos ativos do fundo deduzidas as obrigações, conforme informe mensal à CVM.
Dividend Yield (Cota de Mercado)	Último rendimento distribuído, anualizado de forma composta $((1 + d/p)^{12} - 1)$, dividido pela cota de fechamento do mês — um pouco acima do anualizado simples ($\times 12$) usado por várias gestoras, porque considera o reinvestimento mensal.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota da última emissão.
P/VP	Razão entre o preço da cota no mercado e seu valor patrimonial — indica ágio (>1) ou deságio (<1).
Dividend Yield (Cota Patrimonial)	Último rendimento distribuído, anualizado, dividido pela cota patrimonial — usado por gestoras (ex.: Pátria) em paralelo ao DY de mercado.
Rendimento / Provento	Valor distribuído por cota aos cotistas, isento de IR para pessoa física nas condições da legislação vigente.
Mercado Secundário	Modalidade dedicada à compra e venda de cotas em bolsa, posteriores à oferta primária.
Liquidez (Volume Médio Diário)	Volume financeiro médio negociado por dia com as cotas do fundo no mês (também citado como ADTV — Average Daily Trading Volume).
Renda Fixa	Parcela do patrimônio líquido aplicada em fundos de renda fixa e títulos públicos federais.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário — taxa de referência da renda fixa brasileira, usada como benchmark.
ADTV	Average Daily Trading Volume — volume médio diário de negociação das cotas na B3; proxy de liquidez do fundo.
Taxa Selic	Taxa básica de juros do país, definida pelo Banco Central.
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 — benchmark do setor.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado pelo IBGE — principal índice de inflação e indexador de contratos.
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado pela FGV — indexador tradicional de contratos de locação.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários — título de dívida lastreado em fluxos imobiliários (aluguéis ou vendas).
NOI	Receitas operacionais do imóvel (aluguéis, estacionamento e correlatas) menos despesas operacionais no nível do ativo.
ABL	Área Bruta Locável — área total (m^2) de um imóvel disponível para locação.
Cap Rate	Taxa de capitalização — rendimento anual do imóvel dividido pelo valor de aquisição. Mercado oscila entre NOI (ex.: XP Malls) e aluguel anual contratado (ex.: Pátria/BTG) no numerador; ler a convenção do relatório.
ABL Própria	ABL dos imóveis ponderada pela participação (%) do fundo em cada um.

GLOSSÁRIO (CONTINUAÇÃO)

TERMOS	DESCRIÇÃO
Fração Ideal	Percentual de propriedade que o fundo detém em um imóvel ou empreendimento.
Vacância Física	Percentual da ABL desocupada sobre a ABL total (ou ABL própria).
Inadimplência	Percentual da receita contratada não recebida no período.
Vacância Financeira	Percentual da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita contratada total. A potencial das vagas costuma usar aluguel de laudo/mercado; gestoras podem incluir carências e descontos (ex.: Pátria Offices).
Ocupação / Taxa de Ocupação	Percentual da ABL ocupada sobre a ABL total (ou ABL própria) — complemento da vacância física (ocupação ≈ 100% – vacância).
WALE / WAULT	Weighted Average Lease Expiration (ou Unexpired Lease Term) — prazo médio remanescente dos contratos de locação, ponderado pela receita.
Receita Potencial	Soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos — base do cálculo de vacância financeira.
LTM	Last Twelve Months — últimos 12 meses findos no mês de referência do indicador (ex.: vendas LTM, NOI LTM).
Receita de Locação	Aluguéis, recuperações, multas e receitas da exploração de áreas comuns dos imóveis.
Alavancagem	Saldo devedor de operações de securitização/dívida usadas na aquisição de ativos, em geral expresso em % do PL ou do valor dos imóveis.
LTV (Loan to Value)	Relação entre o valor da dívida e o valor do ativo em garantia.
Yield on Cost (YoC)	Retorno do investimento em relação ao custo original de aquisição (ou desenvolvimento).
Guidance	Projeção divulgada pela gestão sobre distribuição ou desempenho futuro do fundo.
Resultado Distribuível	Resultado do período disponível para distribuição aos cotistas (antes ou após retenções conforme política do fundo).
FII Estratégicos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição estrutural da carteira — alocação de longo prazo, em geral alinhada à tese do fundo.
FII Táticos	Cotas de outros FIIs classificadas como posição tática — alocação oportunística ou de liquidez, distinta das posições estratégicas de longo prazo.
Presença em Pregões	Percentual dos pregões da B3 em que a cota do fundo registrou negócios.
Giro	Percentual das cotas emitidas negociadas em mercado secundário nos últimos 12 meses.
Resultado Acumulado não Distribuído	Saldo de resultado caixa gerado e ainda não distribuído aos cotistas (reserva).

11 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

