RELATÓRIO MENSAL DE GESTÃO

AJ MALLS FII

AJFI11

AGOSTO 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

INÍCIO DO FUNDO
11/2023

ADMINISTRADOR
XP Investimentos

GESTOR
Capitânia Investimentos

PÚBLICO-ALVO
Investidores em Geral

EXERCÍCIO SOCIAL
Junho

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO
0,70% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
Benchmark: IFIX

DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO
10º dia útil do mês

DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO
15º dia útil do mês

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA
Tijolo Renda Gestão Ativa - Shopping

QUANT. OFERTAS REALIZADAS
2

QUANTIDADE DE COTAS
33.625.978

QUANTIDADE DE COTISTAS
9.153

OVERVIEW

Valor de Mercado (R$/Cota)
R$ 8,35

Considerando a cota de fechamento de 31/08/2026

Valor Patrimonial (R$/Cota)
R$ 10,45

Valor de Mercado
R$ 280.776.916

Patrimônio Líquido
R$ 351.322.828

Price to Book
0,80

Último rendimento (R$/Cota)
R$ 0,065

Dividend Yield
9,75% a.a.

Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 31/08/2026

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

Ações globais subiram 2% (EUA +1,3%, Europa +1,5%, Ásia +3%); FIIs globais caíram 2%. O dólar cedeu 0,4% e as commodities avançaram 6% no mês (ouro +16%, açúcar +20%). Os juros da dívida pública preocupam o mundo: os EUA pagaram 5,2% no 30 anos, maior desde 2001, e anunciaram recompras sem efeito; Alemanha capta a 3,3%, e Japão, a 2,9%. Com juros reais entre -0,5% e 0,5%, ativos de risco e ouro seguem impulsionados. Emergentes superaram os centrais em ações (+4%) e moedas (+1,5%). No Brasil, o corte de recomendação do Morgan Stanley derrubou o Ibovespa até 5%, mas o mês fechou em -0,3%; o IFIX caiu 1,5% e o real perdeu 2%. Falas do ministro da Fazenda levaram a NTN-B de dez anos de 7,93% para 7,76%, com expectativas de inflação ainda resilientes.

O FUNDO NO MÊS

Em agosto, o Fundo distribuiu R$ 0,065 por cota, o equivalente a um dividend yield anualizado de 9,75% a.a. sobre a cota de fechamento de R$ 8,35. Nos últimos 12 meses, foram R$ 0,608 por cota distribuídos (DY LTM de 7,3%). A distribuição ficou acima do dividendo estabilizado de R$ 0,060 por cota projetado pela Gestão e do resultado do mês, de R$ 0,0625 por cota; a diferença foi paga com resultado retido em meses anteriores. O valor patrimonial da cota ficou estável em R$ 10,45, com PL de R$ 351,3 milhões. Na contramão do mercado, a cota subiu 2,2% no mês, enquanto o IFIX caiu 1,5%, e o P/VP foi a 0,80. A média diária de negociação foi de R$ 191 mil, e o Fundo encerrou o mês com 9.153 cotistas. No portfólio, a ocupação consolidada segue em 95,8% no 2T26, dado trimestral mais recente informado pela Almeida Junior; as vendas/m² LTM chegaram a R$ 14.506 e o NOI caixa/m² LTM a R$ 1.245, com alta de 4,1% nas vendas e de 11,6% no NOI sobre os 12 meses anteriores. Os destaques seguem sendo o crescimento do NOI no Nações (+23,8%) e no Continente (+12,4%). O Norte Shopping manteve a ocupação em 92,8%, a menor do portfólio, e o Neumarkt está em 98,4%. Para os próximos meses, 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	ABL TOTAL (100%)	ABL DO FUNDO
6	220.052 m²	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

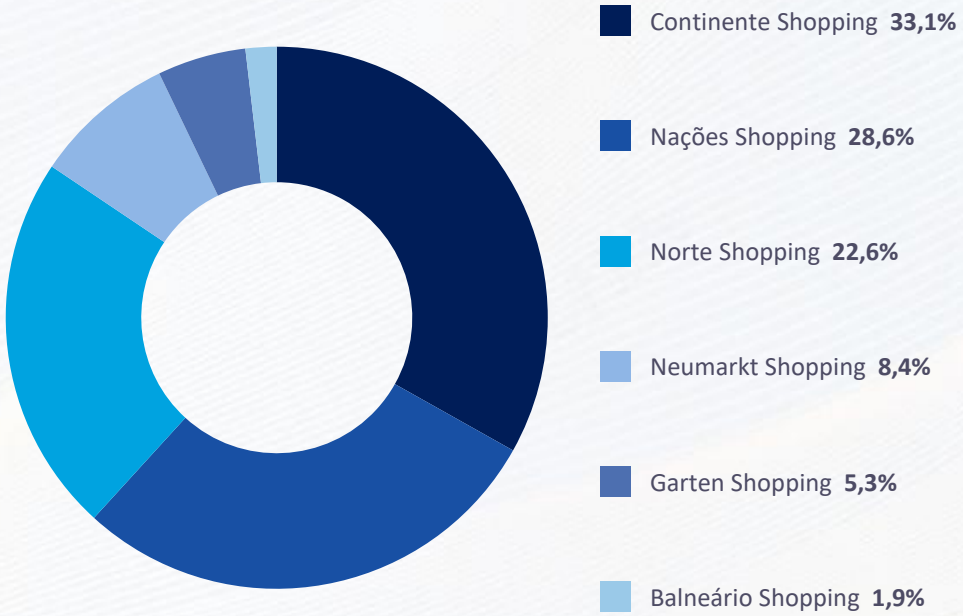
35.991 m² · 14,0%

ABL fundo 5.046 m²

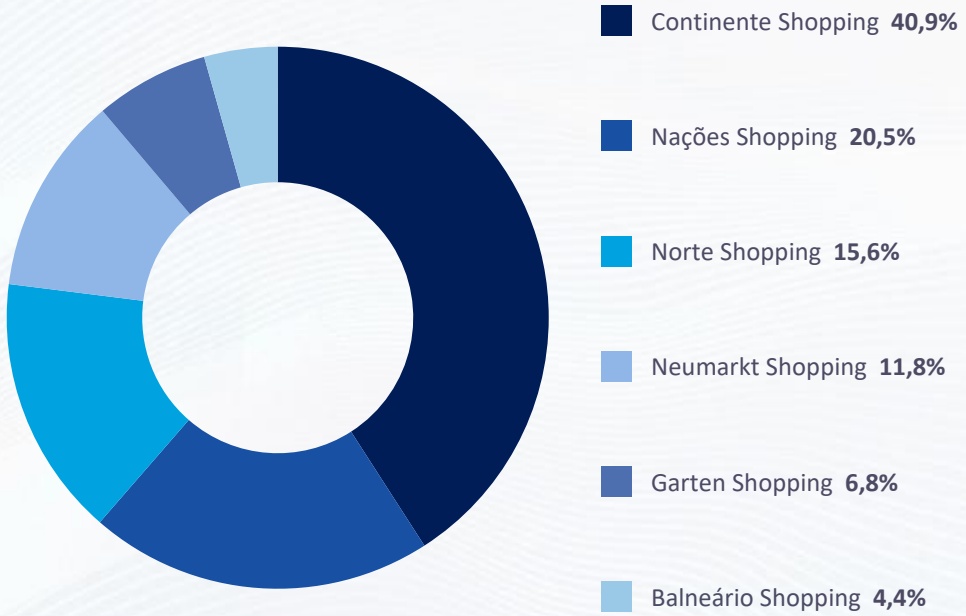
CARTEIRA DE ATIVOS

ATIVO	EXPOSIÇÃO	PART.	% CART. (NOI)	OCUP. 2T26	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%	40,9%	97,3%	41.374	7.385	16.109	▲ 2,3%	1.536	▲ 12,4%
Nações Shopping	Direta	17,8%	20,5%	94,9%	35.941	6.380	10.608	▲ 12,5%	891	▲ 23,8%
Norte Shopping	Direta	14,0%	15,6%	92,8%	35.991	5.046	13.065	▲ 1,7%	857	▲ 6,2%
Neumarkt Shopping	Direta	6,2%	11,8%	98,4%	30.352	1.882	19.133	▲ 1,1%	1.744	▲ 2,1%
Garten Shopping	Direta	3,4%	6,8%	98,1%	35.145	1.177	17.872	▲ 4,9%	1.603	▲ 6,1%
Balneário Shopping	Direta	1,0%	4,4%	99,8%	41.249	412	32.980	▲ 1,5%	2.944	▲ 10,4%
TOTAL / MÉDIA PONDERADA	—	**10,1%**	**100,0%**	**95,8%**	**220.052**	**22.282**	**14.506**	▲ 4,1%	**1.245**	▲ 11,6%

CONCENTRAÇÃO POR ABL PRÓPRIA

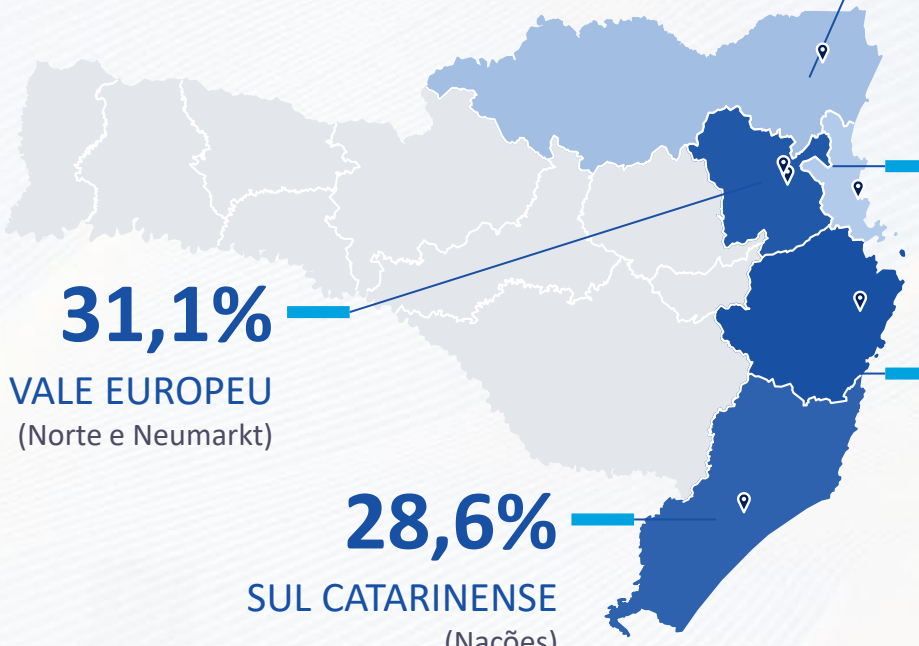


CONCENTRAÇÃO POR NOI PRÓPRIO (LTM)



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL própria · 31/08/2026)



5,3%
NORTE CATARINENSE
(Garten)

1,9%
FOZ DO ITAJAÍ
(Balneário)

33,1%
GRANDE FLORIANÓPOLIS
(Continente)

31,1%
VALE EUROPEU
(Norte e Neumarkt)

28,6%
SUL CATARINENSE
(Nações)

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 2T26 (trimestral)

ABL OCUPADA **95,8%**

Vendas (R$/m² · LTM ago/25–jul/26)

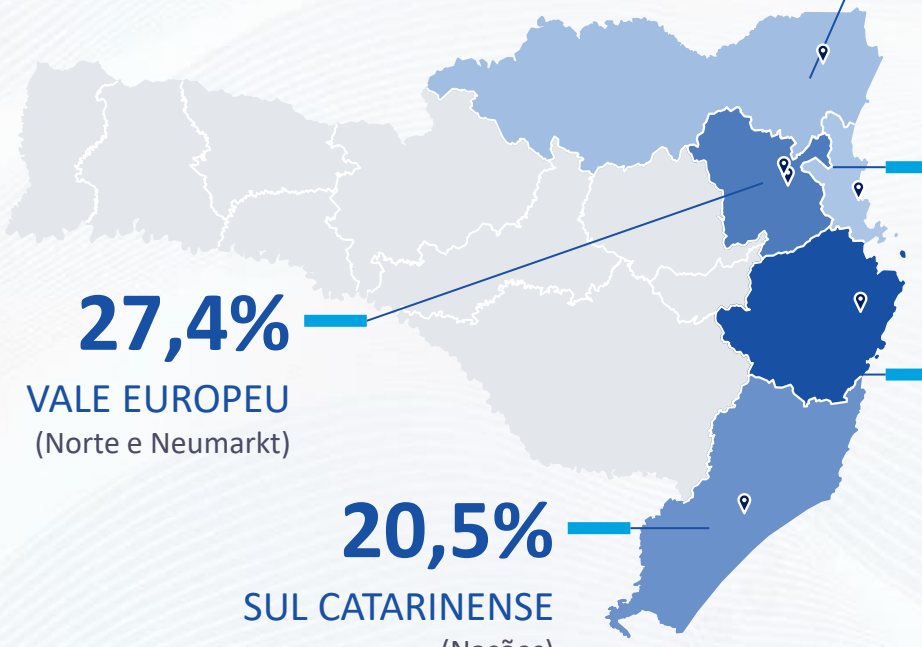
R$ 14.506 ▲ 4,1% em 12 meses

NOI caixa (R$/m² · LTM ago/25–jul/26)

R$ 1.245 ▲ 11,6% em 12 meses

DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

(% NOI próprio · 12 meses ago/25–jul/26)



6,8% NORTE CATARINENSE (Garten)

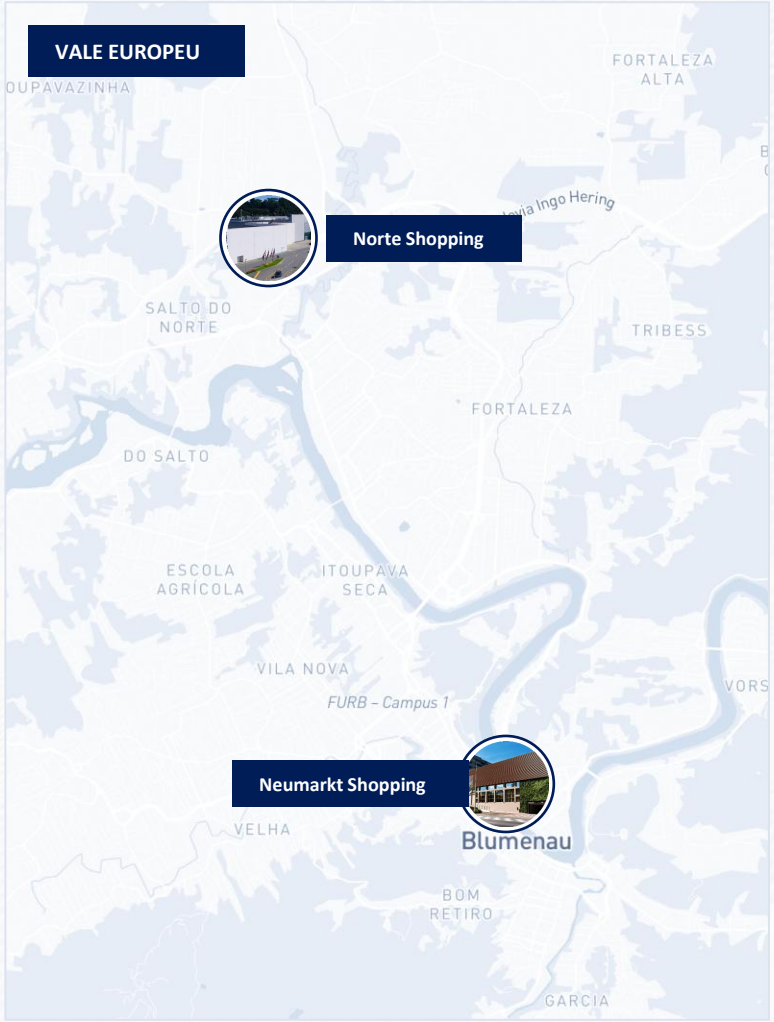
4,4% FOZ DO ITAJAÍ (Balneário)

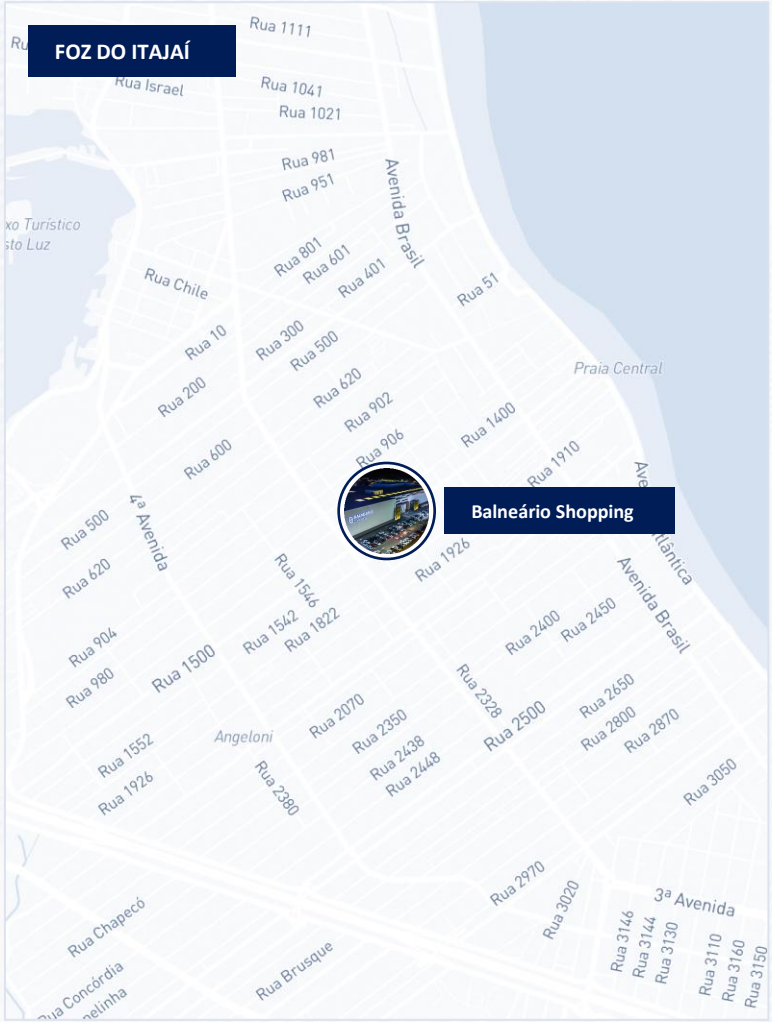
40,9% GRANDE FLORIANÓPOLIS (Continente)

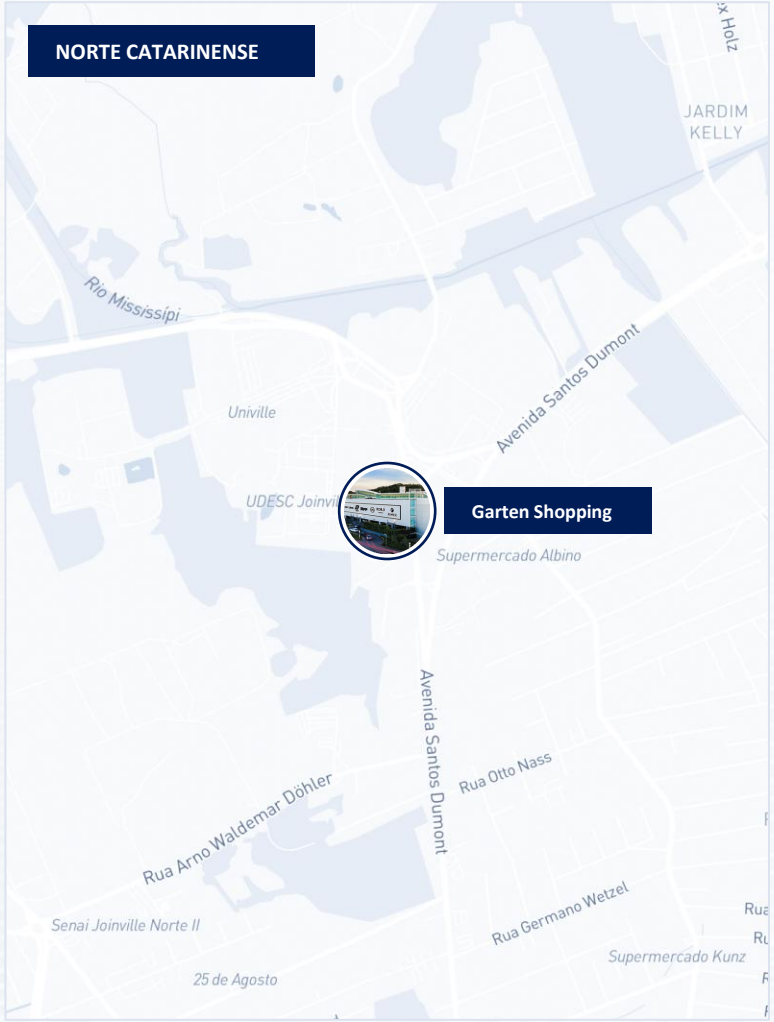
27,4% VALE EUROPEU (Norte e Neumarkt)

20,5% SUL CATARINENSE (Nações)

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (1/2)

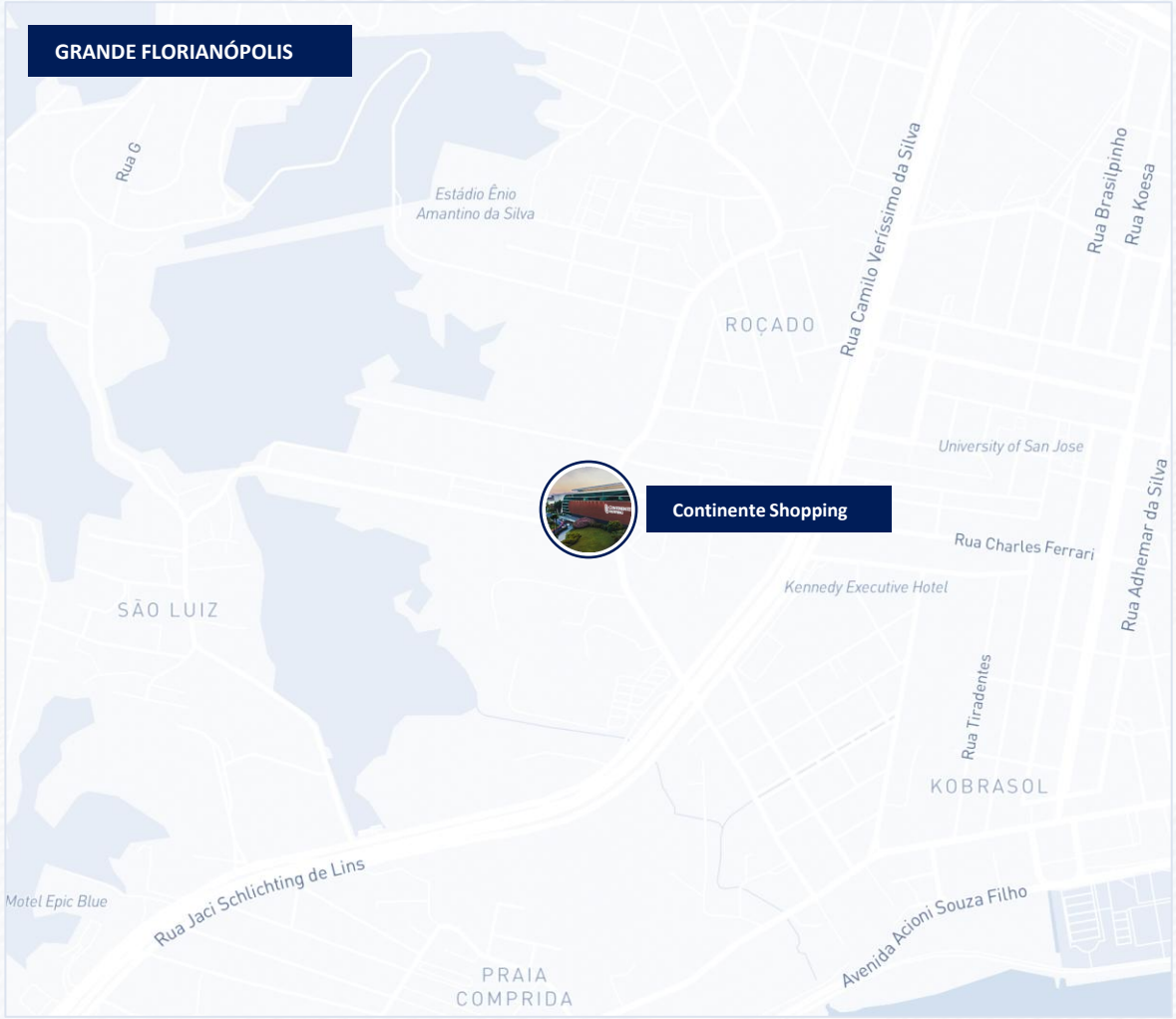


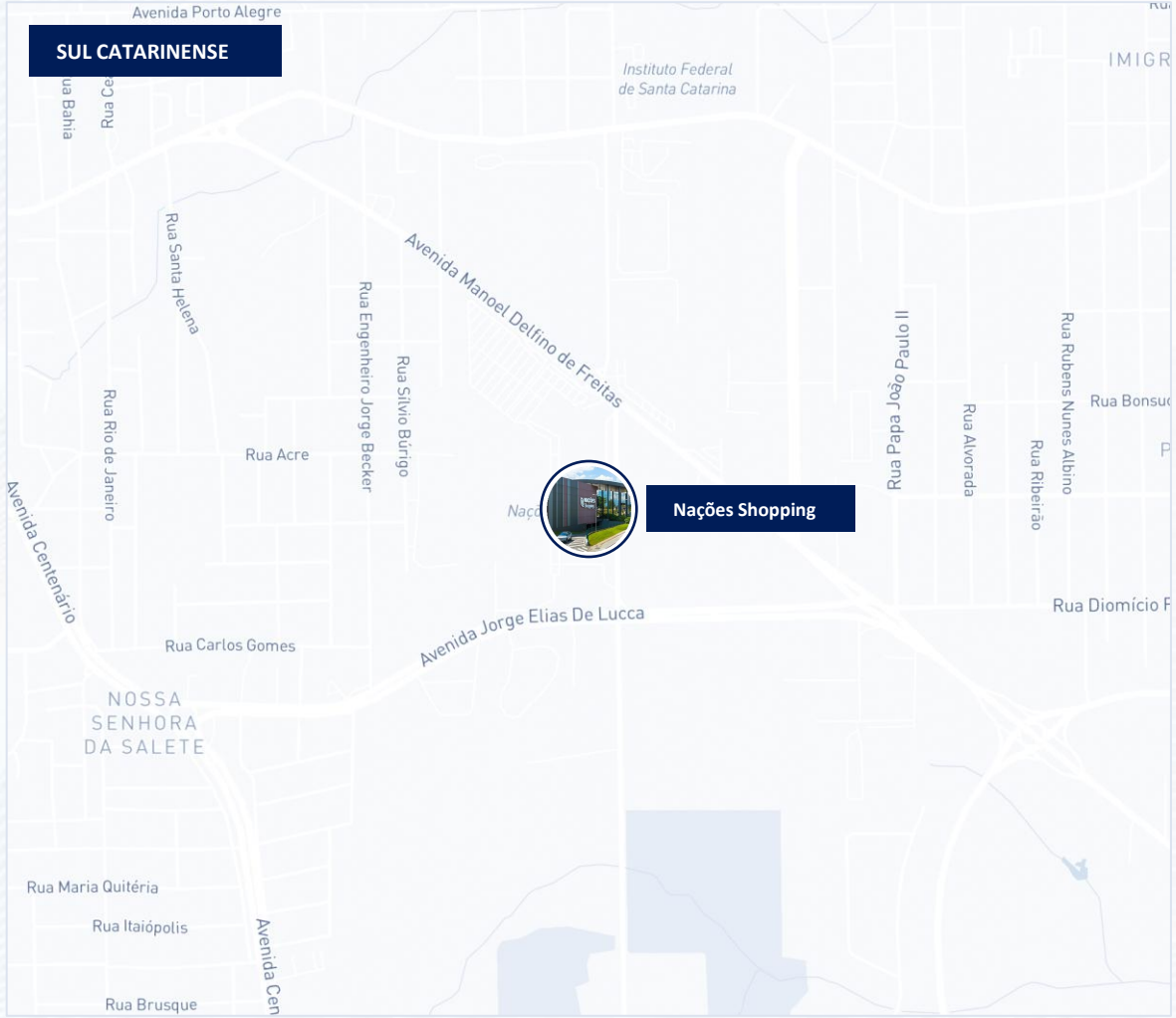




ABL própria = ABL do shopping × participação do fundo em 31/08/26 (cadastro). Regiões = as do mapa de distribuição geográfica: Vale Europeu e Foz do Itajaí são as microrregiões de Blumenau e de Itajaí; as demais, mesorregiões do IBGE. Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (2/2)



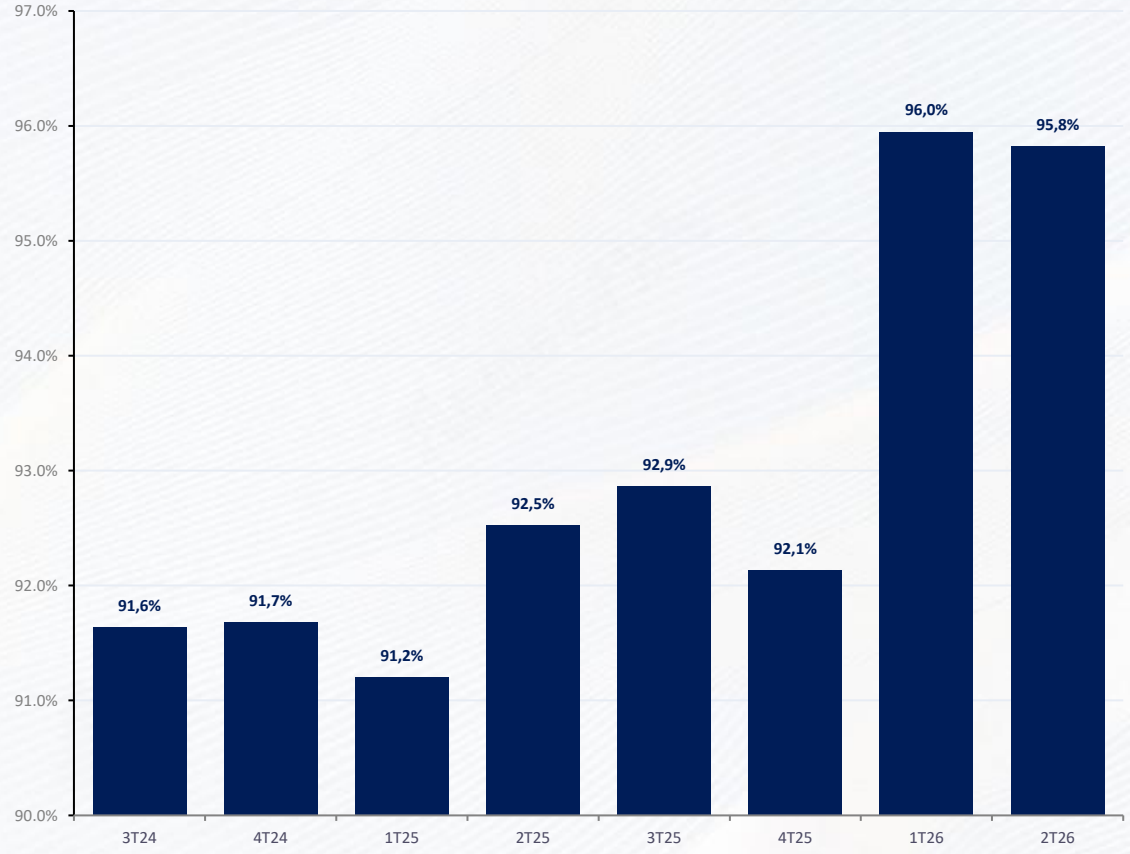


ABL própria = ABL do shopping × participação do fundo em 31/08/26 (cadastro). Regiões = as do mapa de distribuição geográfica: Vale Europeu e Foz do Itajaí são as microrregiões de Blumenau e de Itajaí; as demais, mesorregiões do IBGE. Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

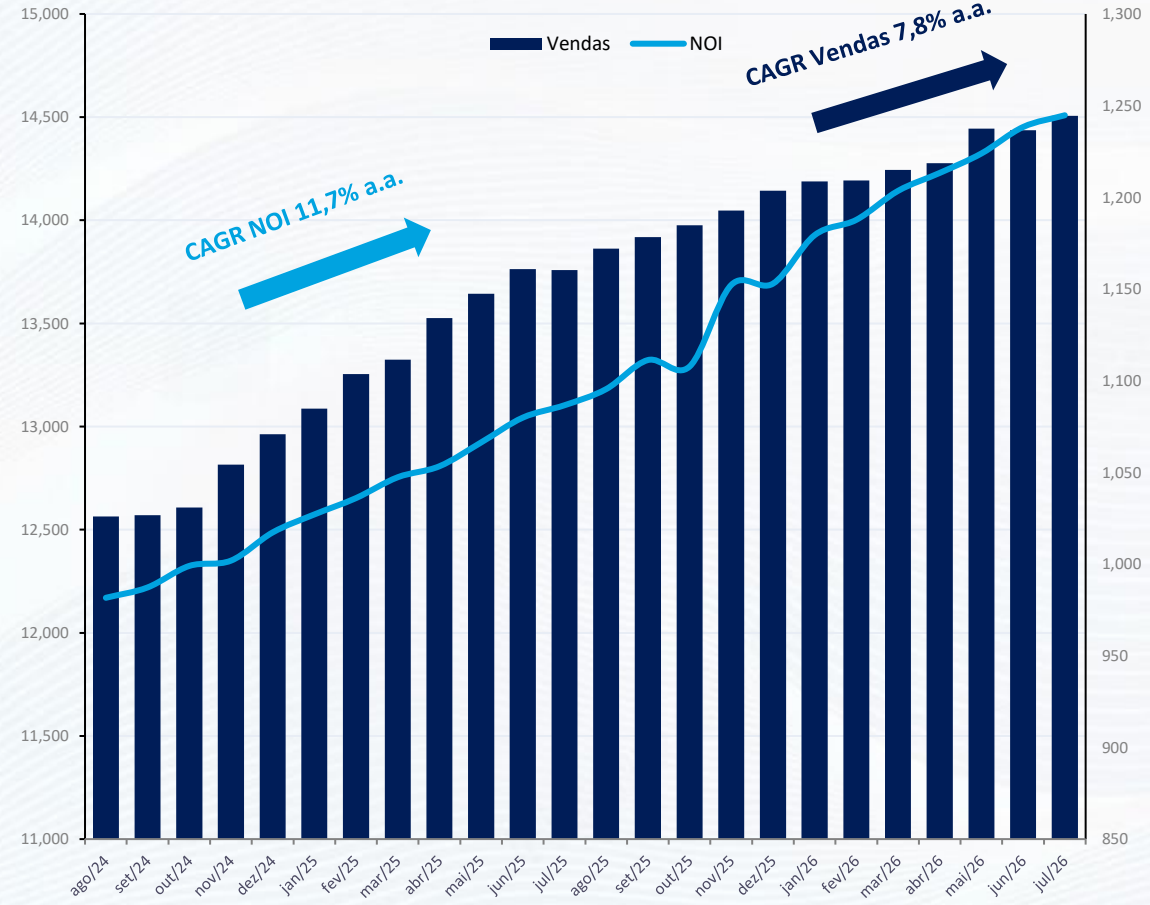
jul/26 · Ocupação 2T26: 95,8% (6 ativos) · Vendas R$ 14.506/m² · NOI caixa R$ 1.245/m² · LTM ago/25–jul/26

OCUPAÇÃO (%)



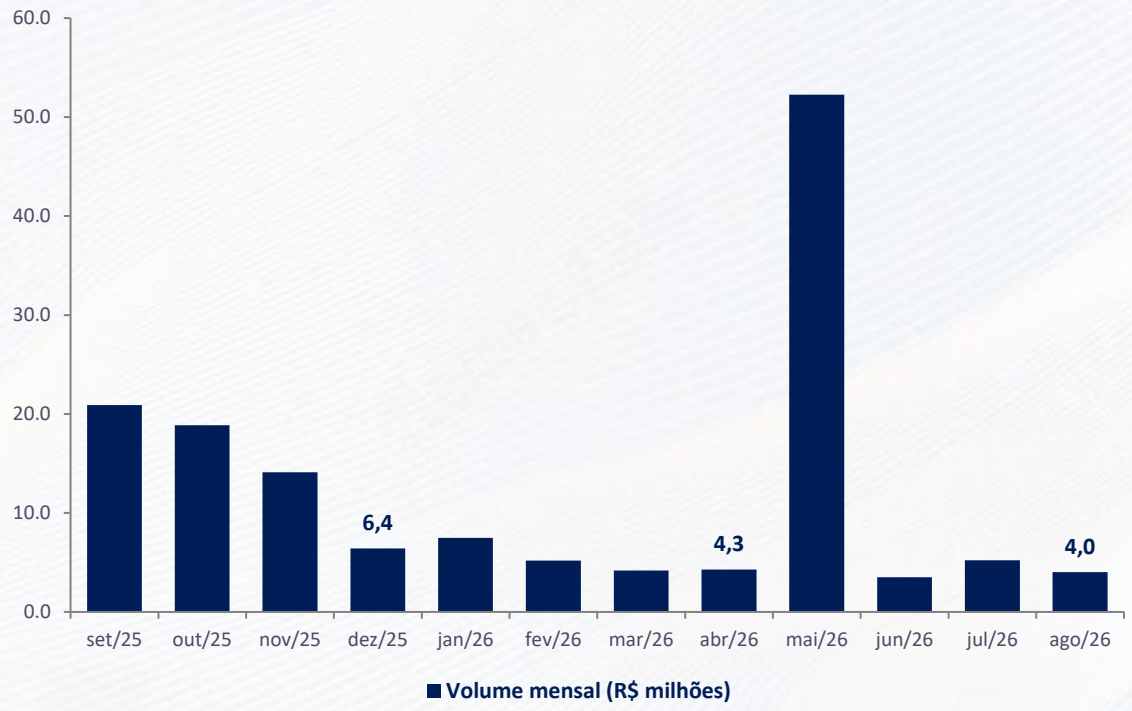
VENDAS E NOI (R$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA

Eixo esquerdo: Vendas · Eixo direito: NOI



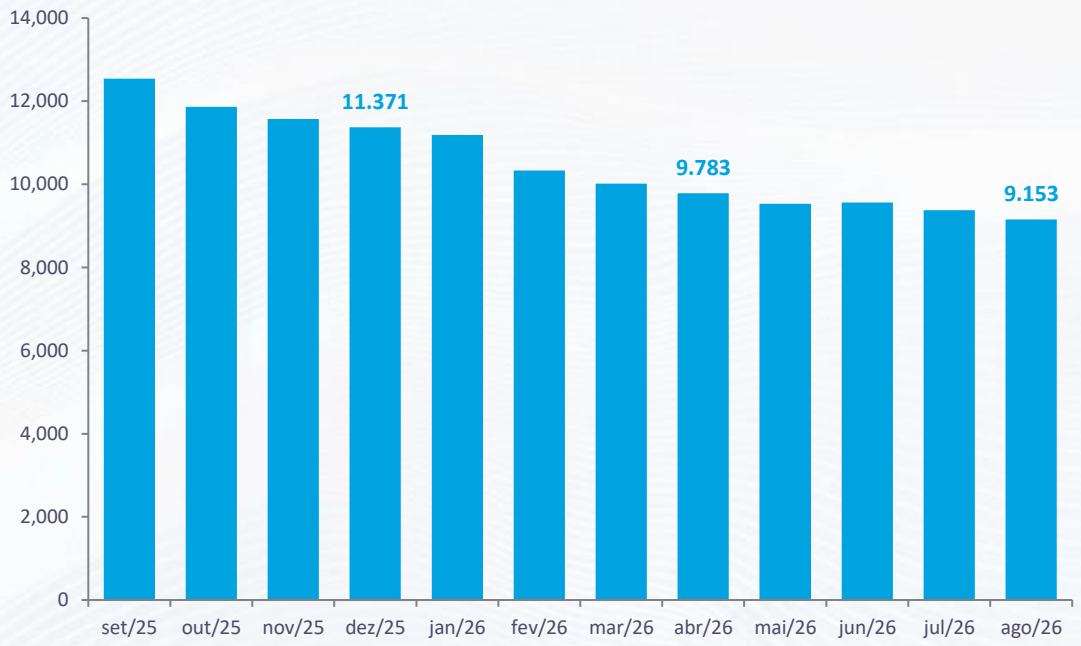
03 FUNDO A MERCADO

VOLUME NEGOCIADO EM BOLSA



No mês de agosto de 2026, as cotas do AJFI11 fecharam em R$ 8,35, com uma média diária de negócios de **R$ 191.046.**

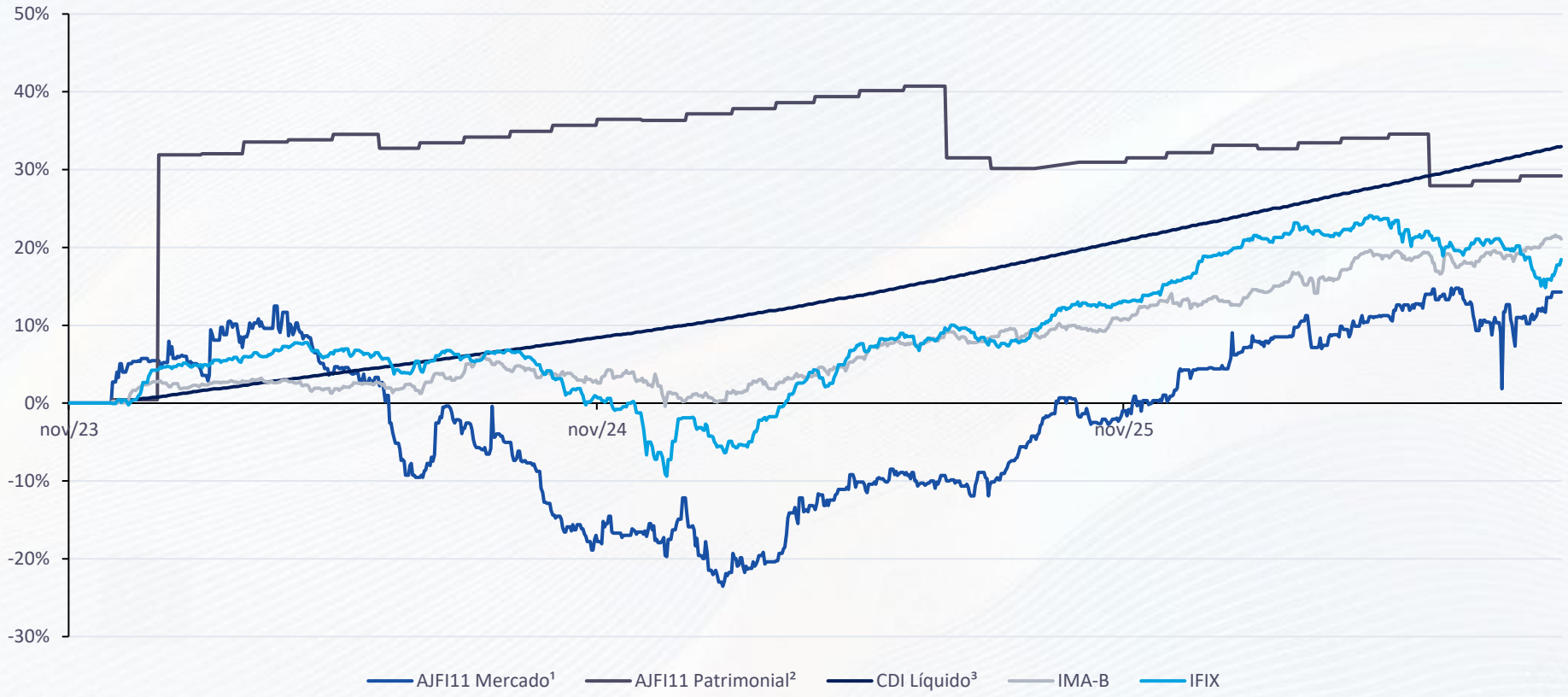
EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



O Fundo encerrou agosto com 9.153 cotistas, redução de 2,4% em relação ao mês anterior.

RETORNO ACUMULADO DO FUNDO

Desde o seu início, em novembro de 2023, a cota patrimonial ajustada do Fundo **rendeu 29,2%** e a cota a mercado ajustada **rendeu 14,3%, versus 33,0% do CDI líquido, 21,1% do IMA-B e 18,5% do IFIX.**



	Retorno Total (%)	Retorno Anualizado (% a.a.)
CDI Líquido³	33,0	10,6
AJFI11 Patrimonial²	29,2	9,5
IMA-B	21,1	7,0
IFIX	18,5	6,2
AJFI11 Mercado¹	14,3	4,8

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% (alíquota 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 agosto de 2026, resultado (base caixa) de **R$ 0,0625/cota.**

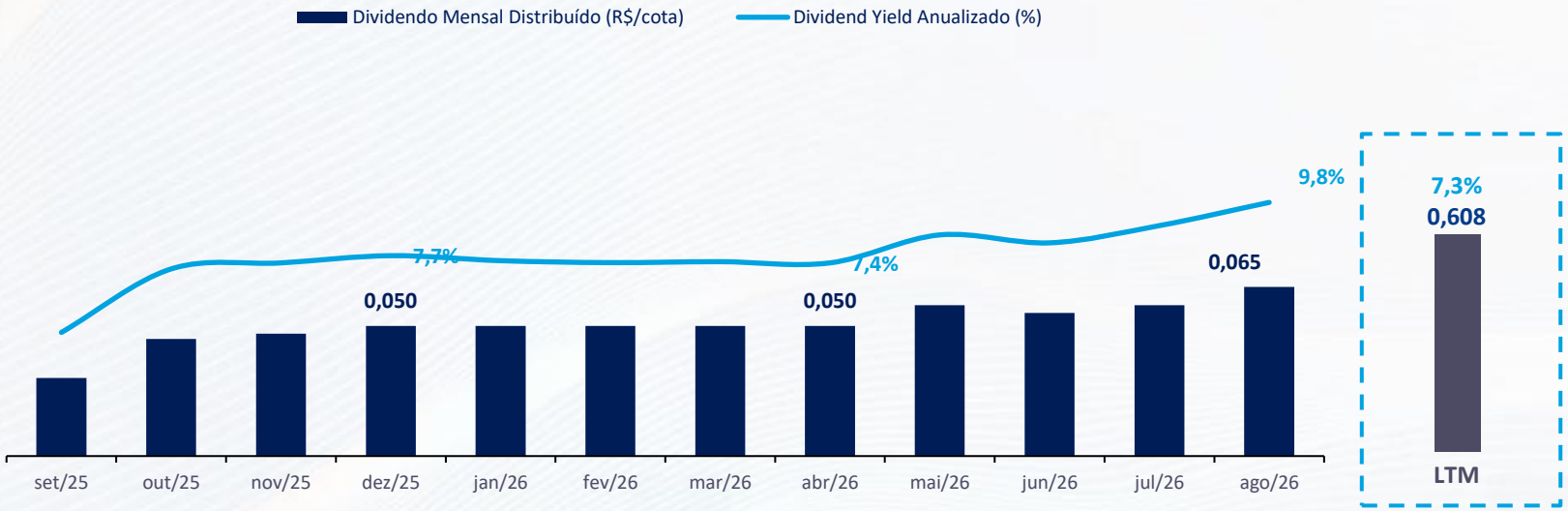
AJFI11	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	Ano 2026	12M
RECEITAS	**2.432.082**	**1.864.953**	**1.691.412**	**2.259.388**	**2.186.582**	**2.280.124**	**16.793.769**	**23.878.744**
Receita de Locação	2.222.365	1.678.028	1.531.381	2.169.640	2.059.955	2.151.994	15.768.656	22.803.128
Rendimento Caixa	209.717	186.925	160.030	89.748	126.627	128.131	1.025.114	1.075.616
DESPESAS	**(145.868)**	**(175.258)**	**(257.966)**	**(271.730)**	**(171.128)**	**(177.248)**	**(1.635.164)**	**(2.650.296)**
Taxa de Administração e Gestão	(133.023)	(165.972)	(152.349)	(156.650)	(165.888)	(171.246)	(1.289.563)	(1.894.273)
Outras Despesas	(12.845)	(9.287)	(105.618)	(115.079)	(5.239)	(6.002)	(345.600)	(756.023)
Resultado	**2.286.214**	**1.689.695**	**1.433.445**	**1.987.658**	**2.015.455**	**2.102.876**	**15.158.606**	**21.228.448**
Distribuição	**1.581.299**	**1.681.299**	**1.950.307**	**1.849.429**	**1.950.307**	**2.185.689**	**14.360.926**	**19.800.595**
Resultado / cota	**0,0723**	**0,0502**	**0,0426**	**0,0591**	**0,0599**	**0,0625**	**0,4620**	**0,6539**
Distribuição / cota	**0,050**	**0,050**	**0,058**	**0,055**	**0,058**	**0,065**	**0,436**	**0,608**
Resultado Acumulado / cota	**0,0463**	**0,0438**	**0,0284**	**0,0325**	**0,0019**	**0,0000**		

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 zera 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 ago-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 agosto, **R$ 0,065 por cota,** o equivalente a um dividend yield de **9,8% a.a.,** considerando a cota de fechamento de 31/08/2026.

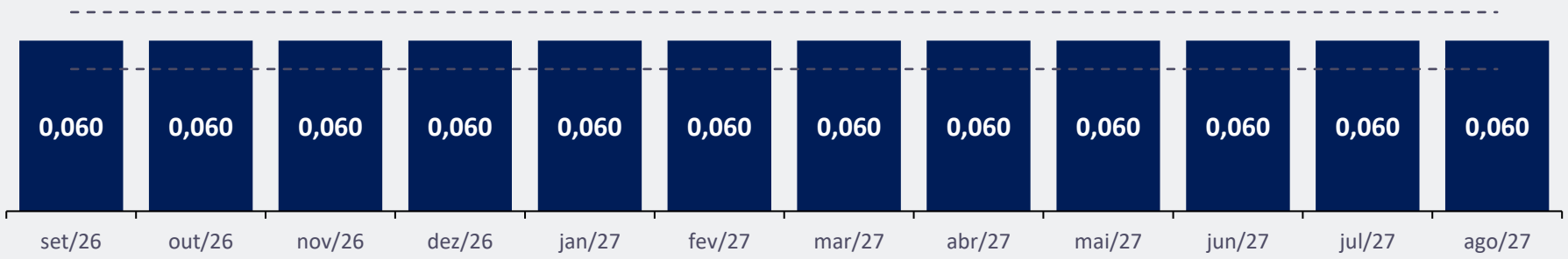


GUIDANCE

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

Banda Superior
DY[1]: 10,5% a.a.
R$ 0,070/cota

Banda Inferior
DY[1]: 7,4% a.a.
R$ 0,050/cota

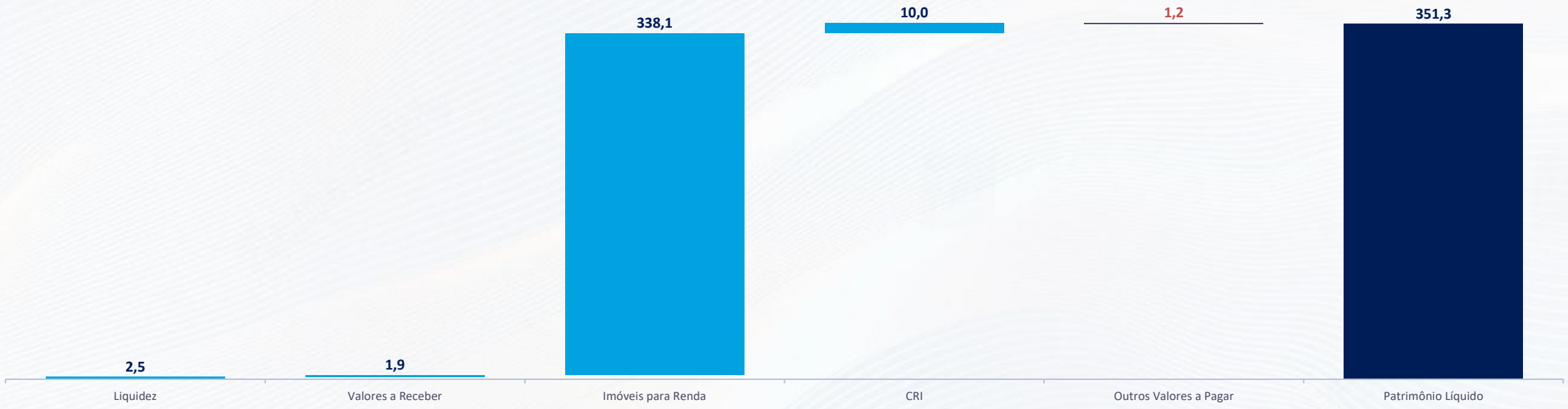


[1] Dividend Yield anualizado composto — $(1 + \text{dividendo/cota})^{12} - 1$ — com base na cota de fechamento em 31/08/2026.

06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

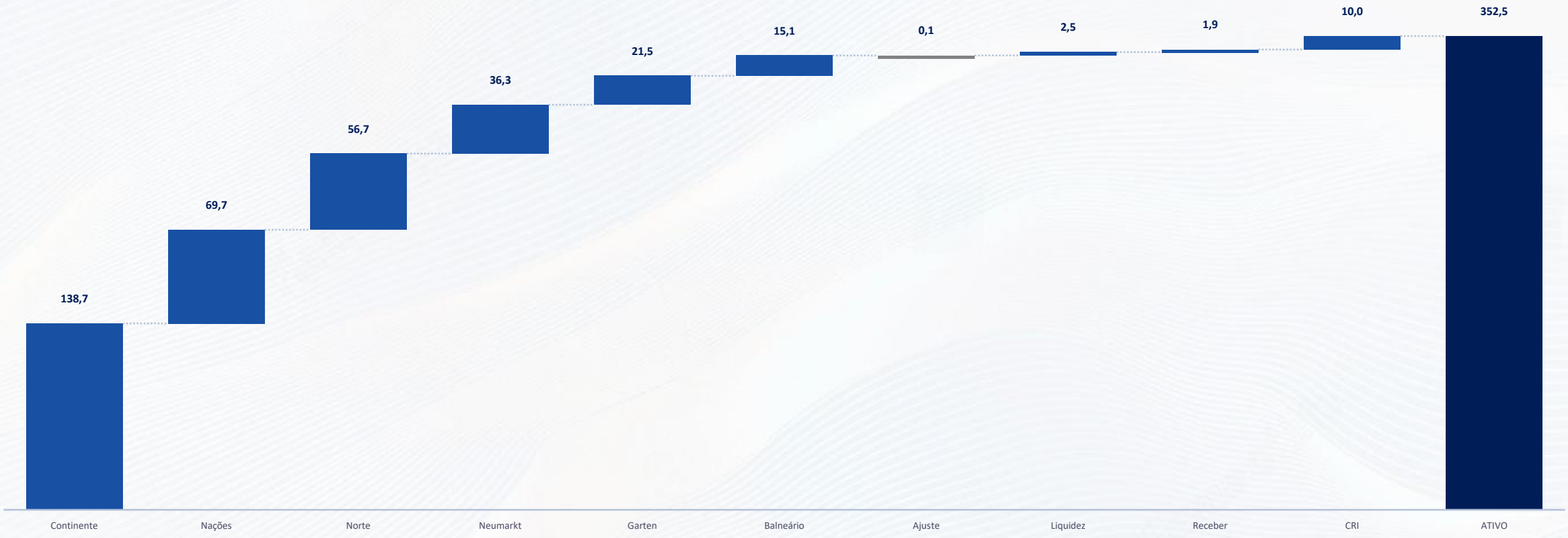
Em R$ mm



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R$ 351 milhões,** aproximadamente.

O Fundo **não tem dívida** em seu balanço desde maio de 2026, quando quitou a última parcela da aquisição de imóveis.

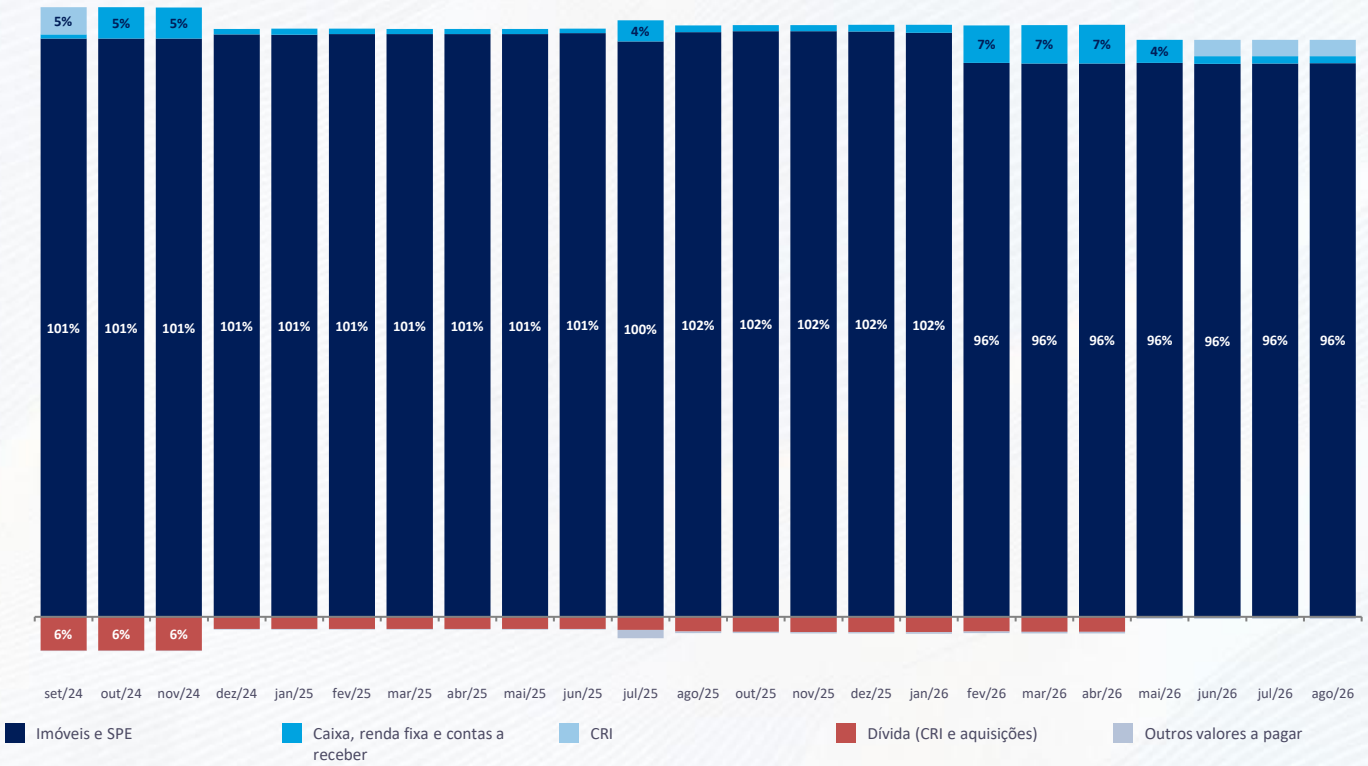
COMPOSIÇÃO DO ATIVO — QUEBRA POR IMÓVEL (R$ MM)



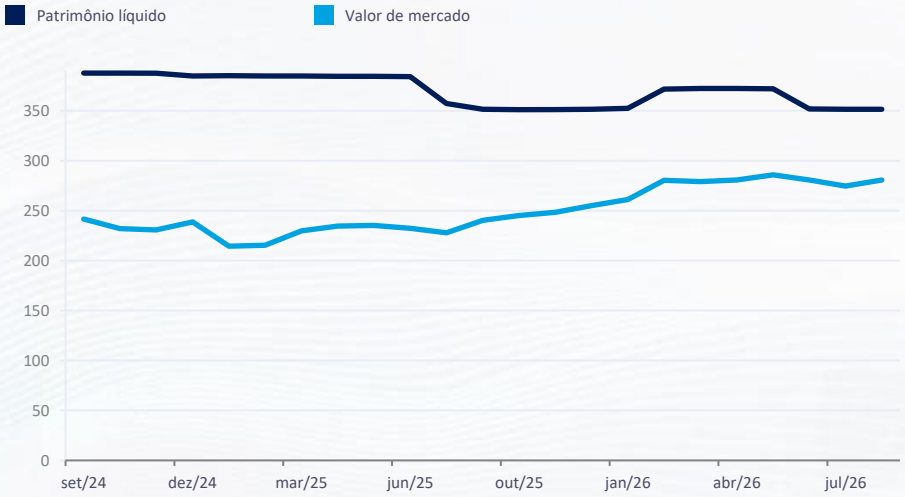
Ajuste = imóveis no informe mensal CVM (R$ 338,1 mm) – soma dos imóveis a laudo (data-base 30/06/2026) × participação do Fundo (R$ 338,0 mm): diferença entre o valor contabilizado pelo administrador e o laudo por imóvel. Liquidez, valores a receber e o ATIVO: informe mensal CVM.

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

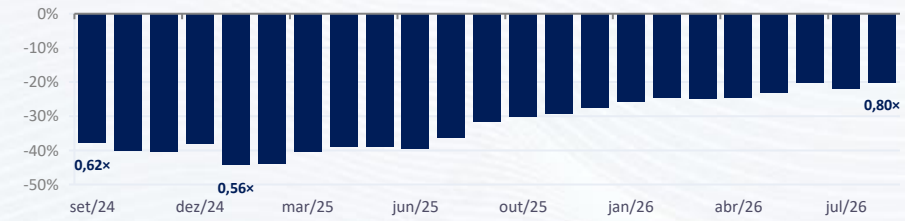
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



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



ÁGIO/DESÁGIO



PL (AGO/26)
R$ 351,3 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA
R$ 10,45

VALOR DE MERCADO
R$ 280,8 mm
P/VP de 0,80×

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 (2T26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26	NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26
98,4%	R$ 19.133	R$ 1.744

ZARA · C&A · CENTAURO · RENNER · HERING · Brooksfield · RCHLO RIACHUELO · SEPHORA

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 (2T26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26	NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26
99,8%	R$ 32.980	R$ 2.944

OSKLEN · SEPHORA · BOSS HUGO BOSS · DIESEL · THE NORTH FACE · RENNER · ZARA · DOLCE & GABBANA

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 (2T26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26	NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26
98,1%	R$ 17.872	R$ 1.603

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 (2T26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26	NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26
92,8%	R$ 13.065	R$ 857

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 (2T26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26	NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26
97,3%	R$ 16.109	R$ 1.536

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 (2T26)	VENDAS/M² · AGO/25–JUL/26	NOI CAIXA/M² · AGO/25–JUL/26
94,9%	R$ 10.608	R$ 891

08 INSTITUCIONAL

CAPITÂNIA

R$ 21,7 bilhões
sob gestão
em 31/08/2026

67
fundos de
investimento

+570.000
investidores

43
colaboradores

8 anos
de casa em média

23 anos
de história

MQ1.br
rating de qualidade
emitido pela Moody's

35%
Plataformas,
WMs e EFPCs

65%
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
Arthur Castro
Fernanda Araújo
Alik Nasser

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
Bruno Abssamra

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 profissionais

43 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.	2.715.368.508	3.081.805.084	398.543	Clique aqui
CPSH11 Capitânia Shoppings FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.	1.184.836.179	1.420.821.248	38.659	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.	1.077.355.726	1.234.333.839	6.838	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.	728.448.501	673.736.464	1.900	Clique aqui
CPOF11 Capitânia Office FII	Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.	631.267.660	730.633.885	117	Clique aqui
CPLG11 Capitânia Logística FII	Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.	619.913.250	605.602.953	5.601	Clique aqui
SHPP11 Pátio Paulista FII	Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).	612.808.980	496.222.505	135	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.	534.543.135	466.328.629	195	Clique aqui
AJFI11 AJ Malls FII	Fundo de tijolo focado em shopping centers desenvolvidos pela empresa Almeida Junior Shopping Centers S.A.	280.776.916	351.322.828	9.153	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.	243.200.000	209.136.202	73	Clique aqui
MIDW11 FII Midway Mall	Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).	210.735.000	184.085.228	103	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.	82.543.240	82.543.240	2.319	Clique aqui
SHOP11 FII Multi Shoppings	Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).	75.070.451	75.070.451	93	Clique aqui

09 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

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

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 (×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.

CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos