



# 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.

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| <b>CNPJ</b><br>51.472.985/0001-99                                   |
| <b>ADMINISTRADOR</b><br>XP Investimentos                            |
| <b>PÚBLICO-ALVO</b><br>Investidores em Geral                        |
| <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO</b><br>0,70% a.a.                 |
| <b>DATA DA DIVULGAÇÃO DO RENDIMENTO</b><br>10º dia útil do mês      |
| <b>CLASSIFICAÇÃO ANBIMA</b><br>Tijolo Renda Gestão Ativa - Shopping |
| <b>QUANTIDADE DE COTAS</b><br>33.625.978                            |

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| <b>INÍCIO DO FUNDO</b><br>11/2023                             |
| <b>GESTOR</b><br>Capitânia Investimentos                      |
| <b>EXERCÍCIO SOCIAL</b><br>Junho                              |
| <b>TAXA DE PERFORMANCE</b><br>Benchmark: IFIX                 |
| <b>DATA DISTRIBUIÇÃO DO RENDIMENTO</b><br>15º dia útil do mês |
| <b>QUANT. OFERTAS REALIZADAS</b><br>2                         |
| <b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b><br>9.153                        |

## OVERVIEW

|                                                                                                                                          |                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Valor de Mercado (R\$/Cota)</b><br><b>R\$ 8,35</b><br><small>Considerando a cota de fechamento de 31/08/2026</small>                  | <b>Valor Patrimonial (R\$/Cota)</b><br><b>R\$ 10,45</b> |
| <b>Valor de Mercado</b><br><b>R\$ 280.776.916</b>                                                                                        | <b>Patrimônio Líquido</b><br><b>R\$ 351.322.828</b>     |
| <b>Price to Book</b><br><b>0,80</b>                                                                                                      | <b>Último rendimento (R\$/Cota)</b><br><b>R\$ 0,065</b> |
| <b>Dividend Yield</b><br><b>9,75% a.a.</b><br><small>Dividendo mensal anualizado considerando a cota de fechamento de 31/08/2026</small> |                                                         |

# 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

6

ABL TOTAL (100%)

220.052 m<sup>2</sup>

ABL DO FUNDO

22.282 m<sup>2</sup>



### Balneário Shopping

BALNEÁRIO CAMBORIÚ, SC

41.249 m<sup>2</sup> · 1,0%

ABL fundo 412 m<sup>2</sup>



### Continente Shopping

SÃO JOSÉ, SC

41.374 m<sup>2</sup> · 17,9%

ABL fundo 7.385 m<sup>2</sup>



### Garten Shopping

JOINVILLE, SC

35.145 m<sup>2</sup> · 3,4%

ABL fundo 1.177 m<sup>2</sup>



### Nações Shopping

CRICIÚMA, SC

35.941 m<sup>2</sup> · 17,8%

ABL fundo 6.380 m<sup>2</sup>



### Neumarkt Shopping

BLUMENAU, SC

30.352 m<sup>2</sup> · 6,2%

ABL fundo 1.882 m<sup>2</sup>



### Norte Shopping

BLUMENAU, SC

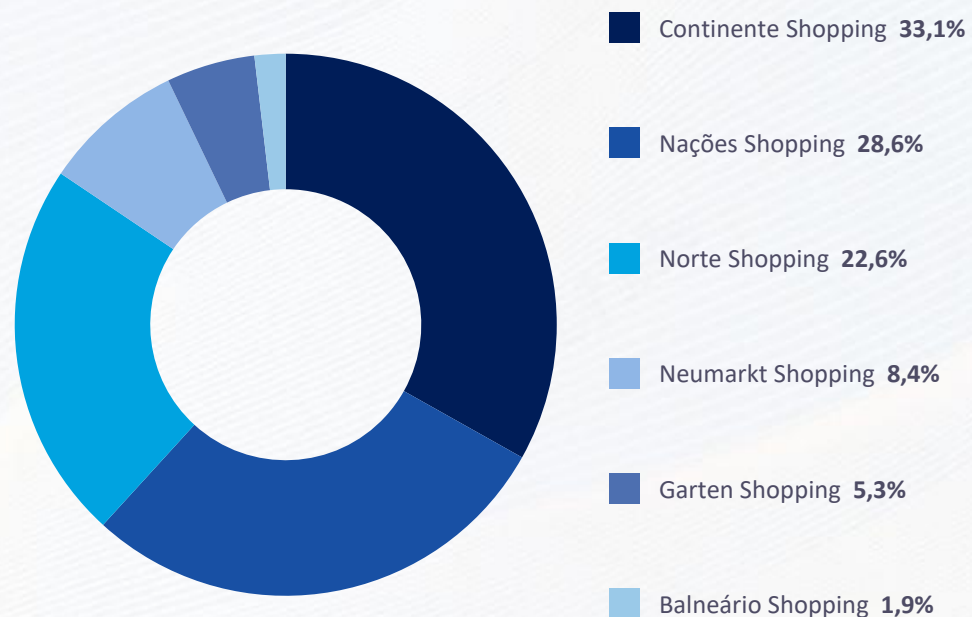
35.991 m<sup>2</sup> · 14,0%

ABL fundo 5.046 m<sup>2</sup>

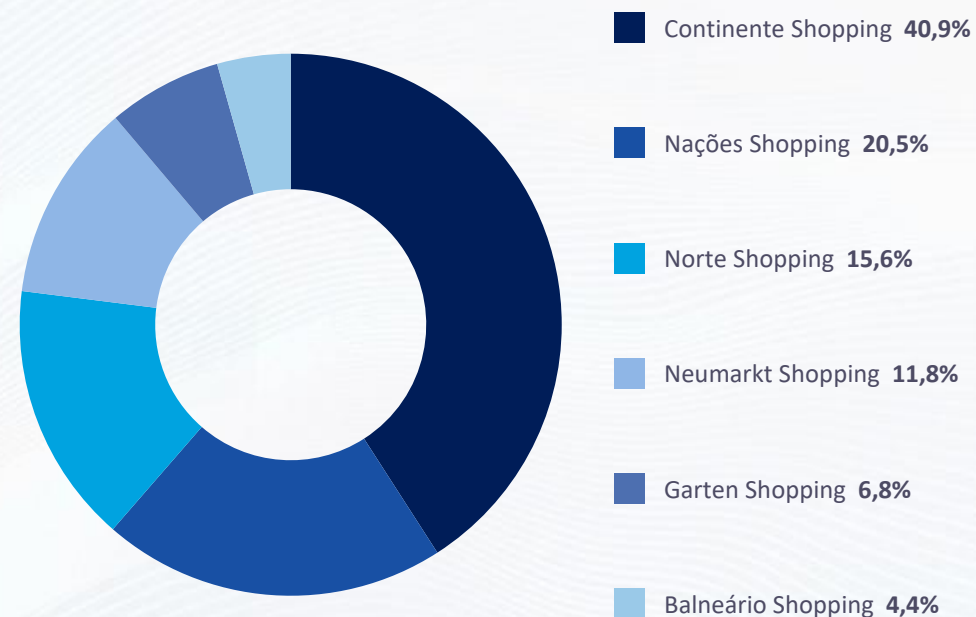
CARTEIRA DE ATIVOS

| 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

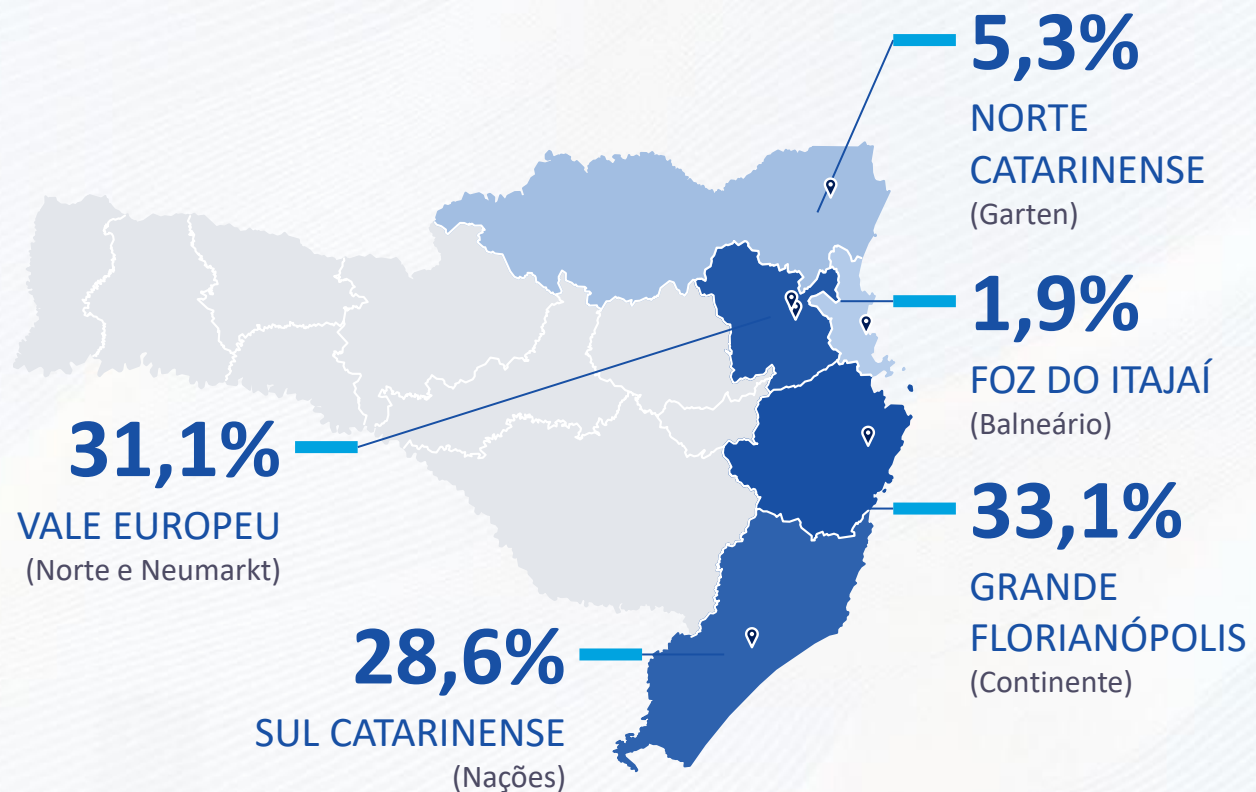


CONCENTRAÇÃO POR NOI PRÓPRIO (LTM)



## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

(% ABL própria · 31/08/2026)



## 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 m<sup>2</sup>

de 220.052 m<sup>2</sup> de ABL total

## DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

**Taxa de Ocupação** 2T26 (trimestral)

ABL OCUPADA

**95,8%**

**Vendas** (R\$/m<sup>2</sup> · LTM ago/25–jul/26)

**R\$ 14.506**

▲ 4,1% em 12 meses

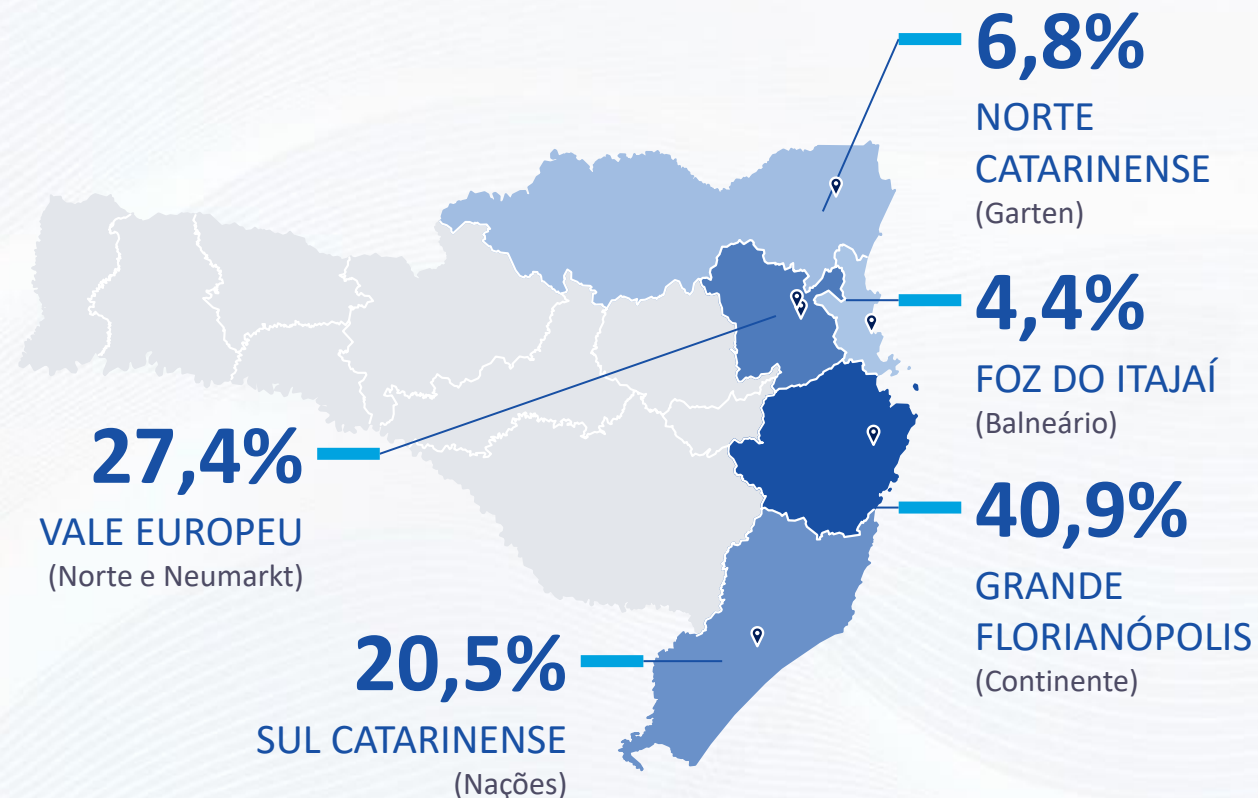
**NOI caixa** (R\$/m<sup>2</sup> · LTM ago/25–jul/26)

**R\$ 1.245**

▲ 11,6% em 12 meses

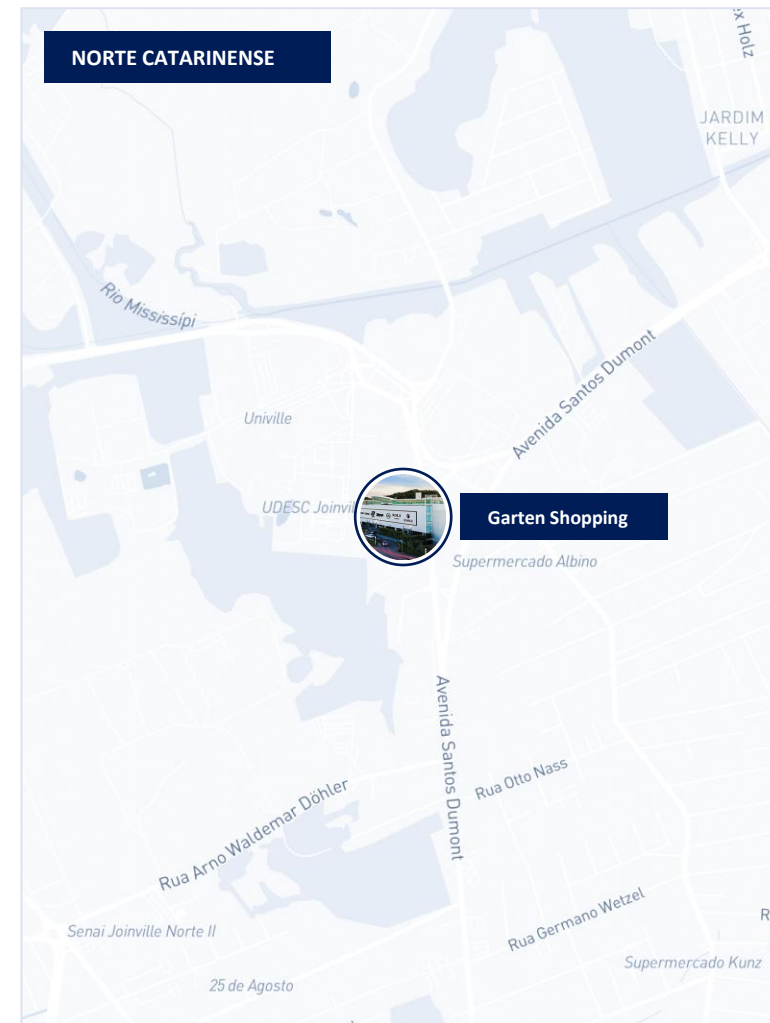
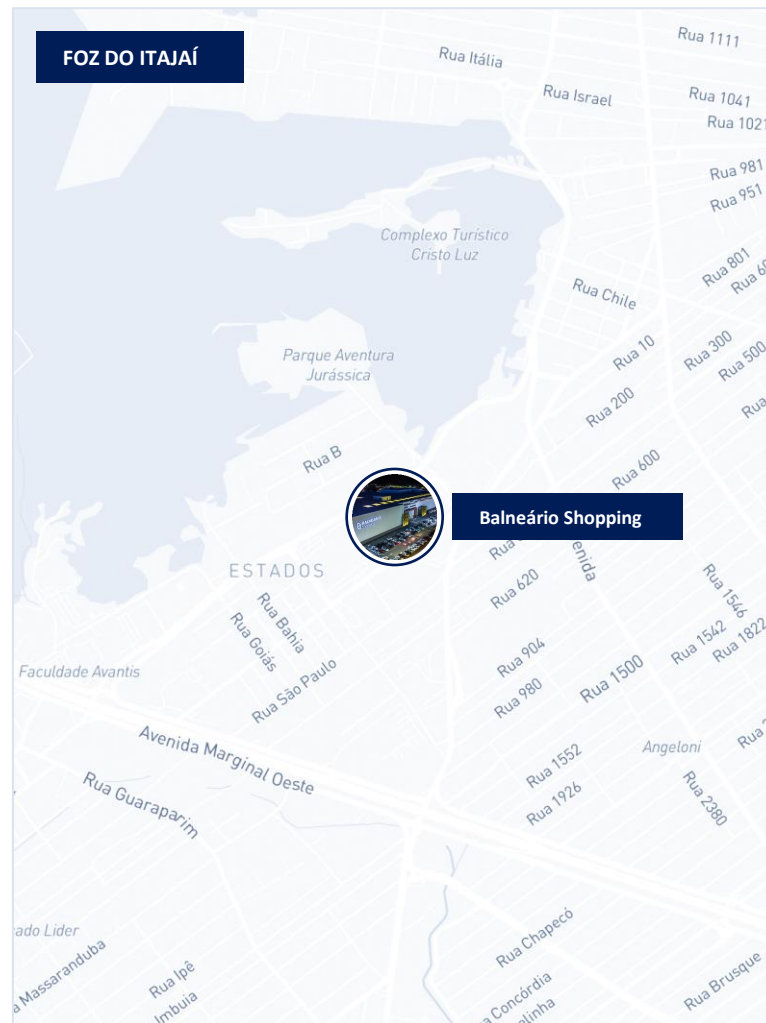
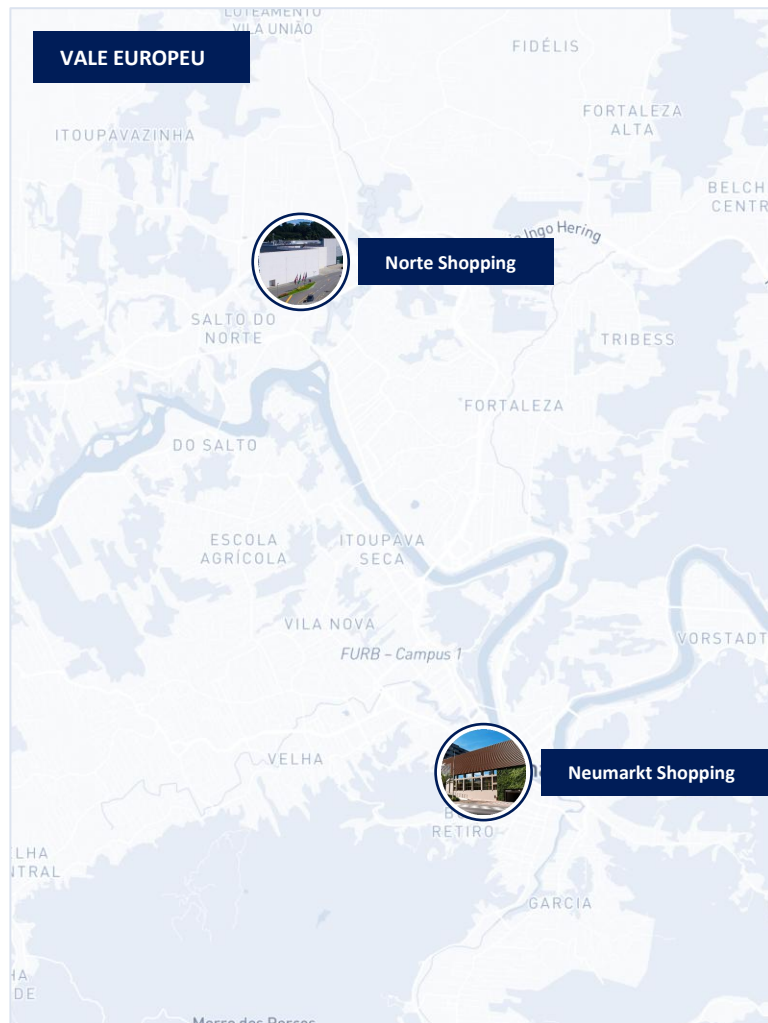
## DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

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



## 02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

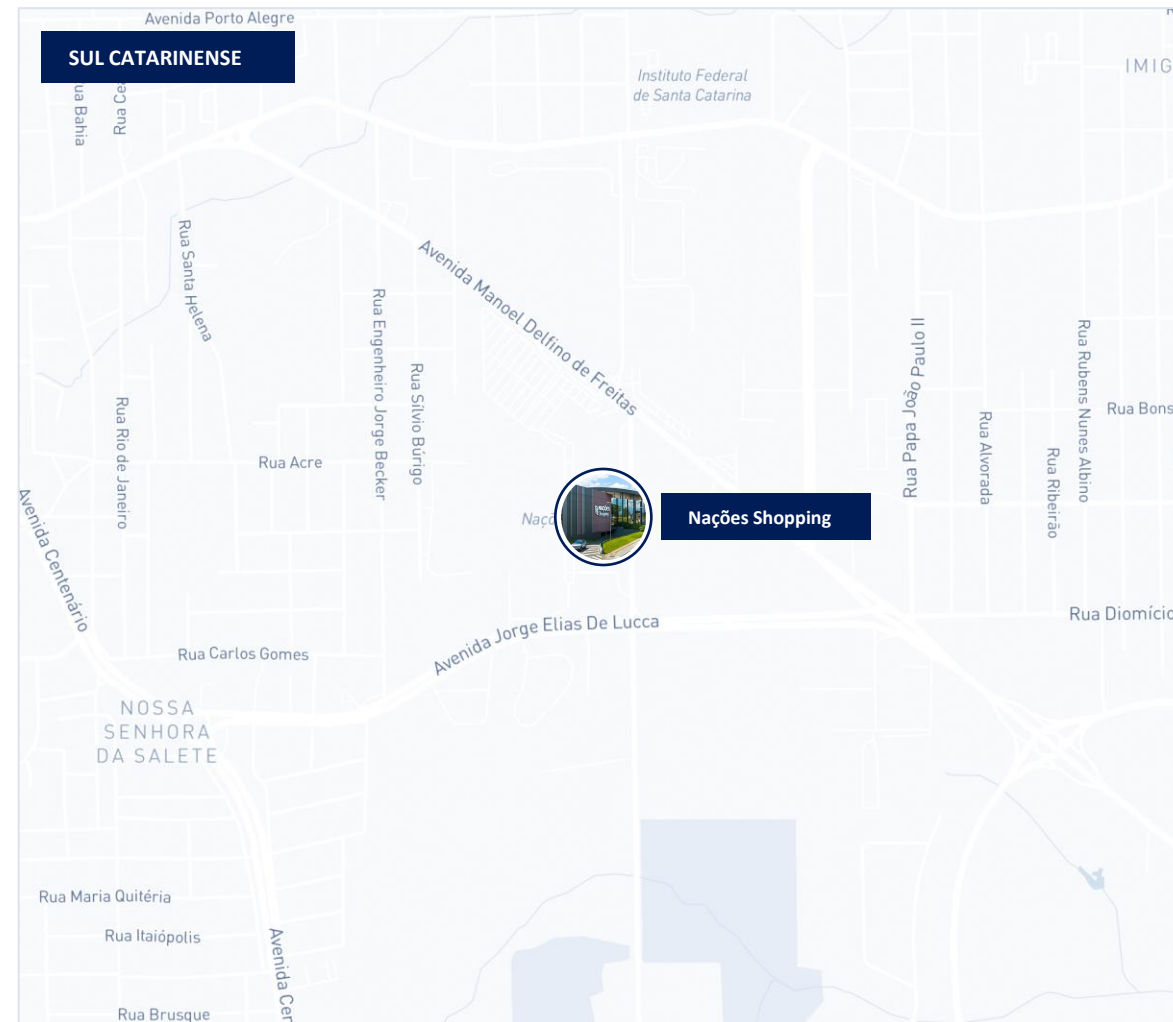
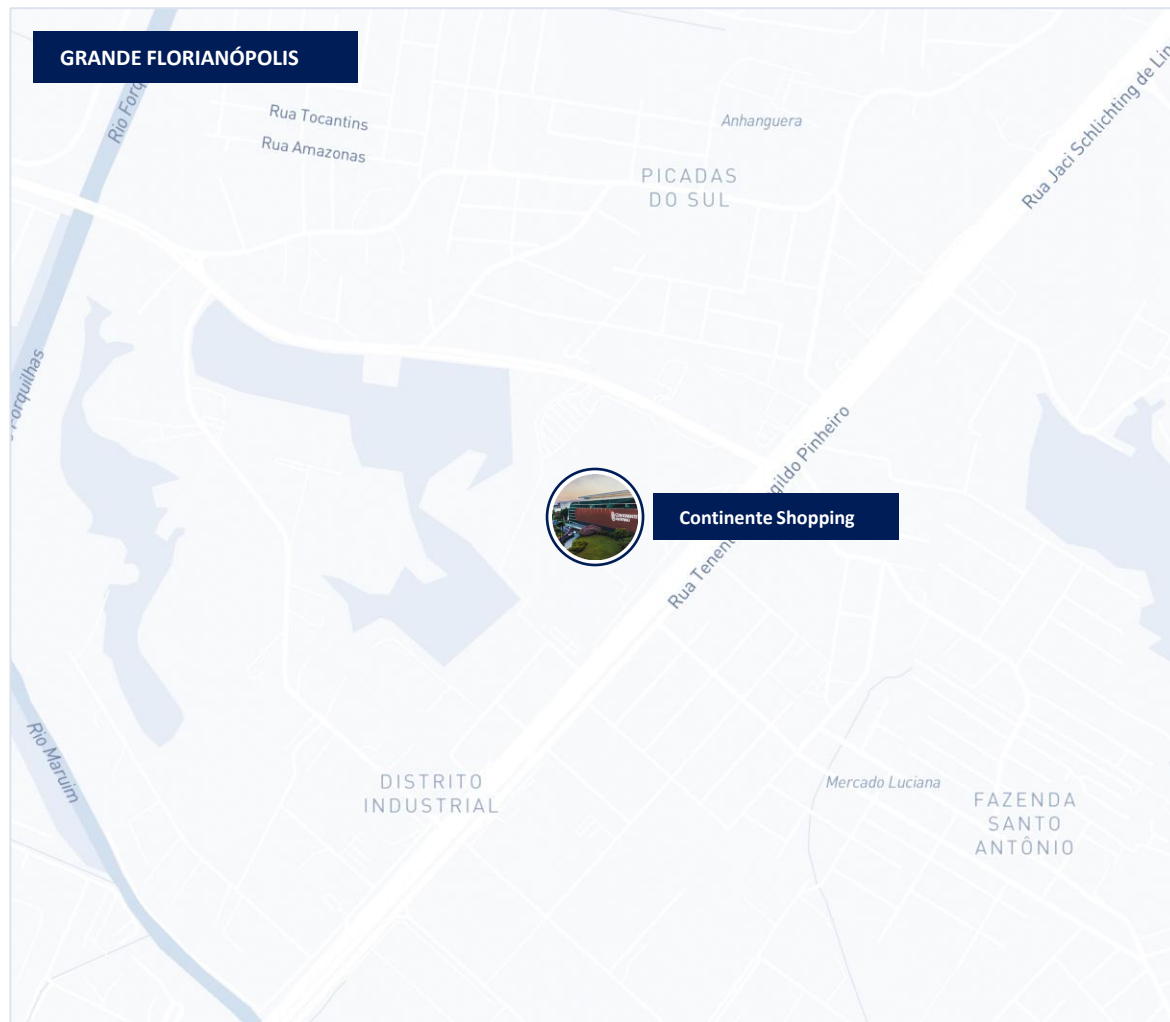
## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (1/2)



ABL própria = ABL do shopping x 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.

## 02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

### LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (2/2)

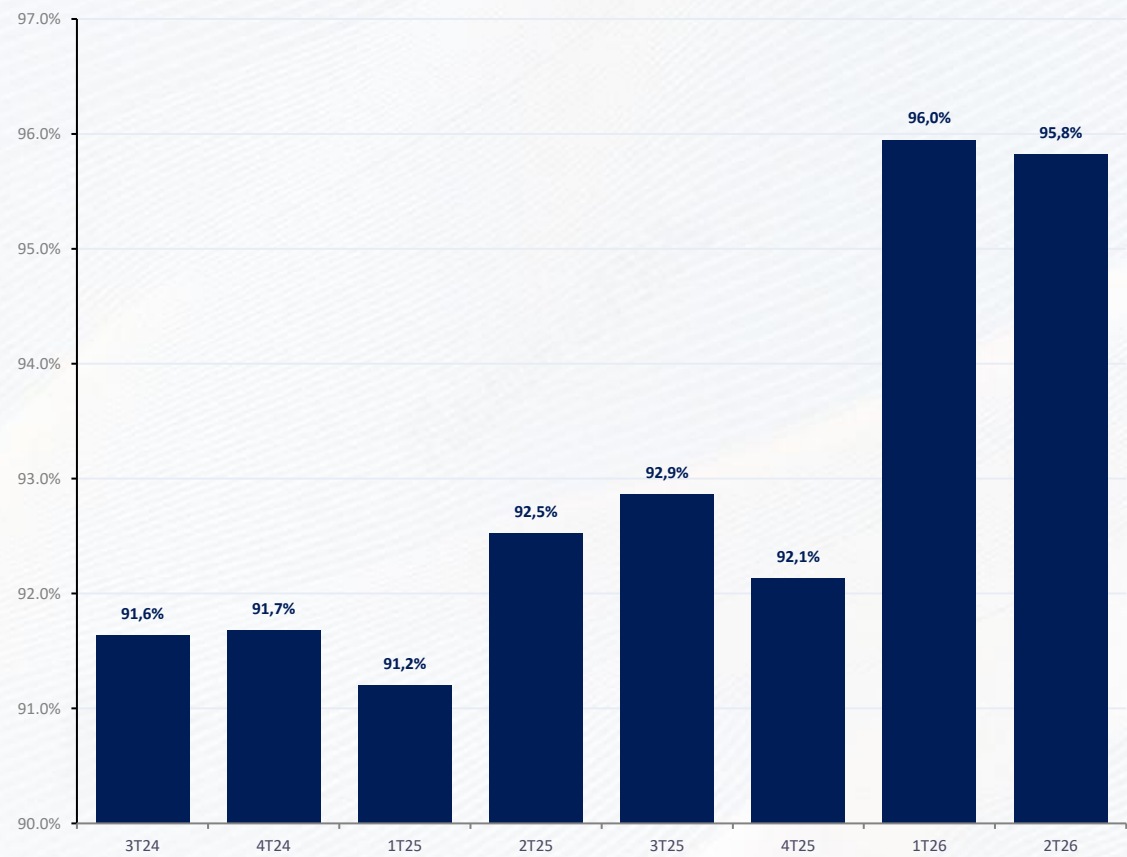


ABL própria = ABL do shopping × participação do fundo em 31/08/26 (cadastro). Regiões = as do mapa de distribuição geográfica: Vale Europeu e Foz do Itajaí são as microrregiões de Blumenau e de Itajaí; as demais, mesorregiões do IBGE. Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

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 (%)

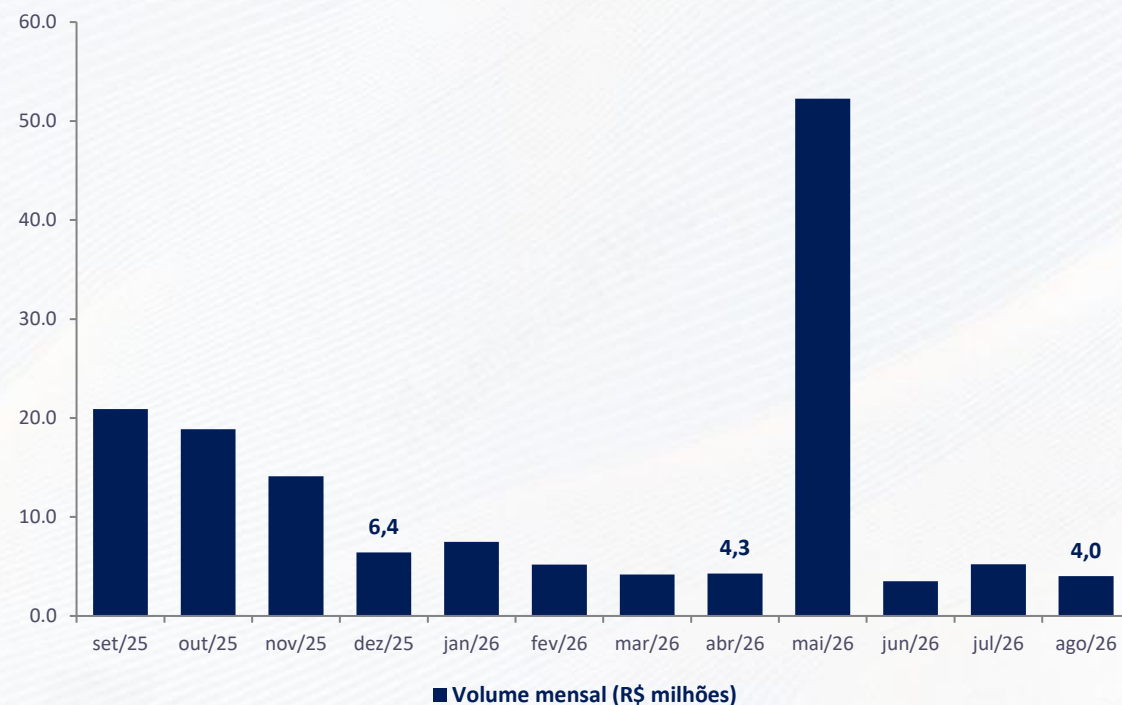


VENDAS E NOI (R\$/m² LTM) — PONDERADO PELA ABL PRÓPRIA



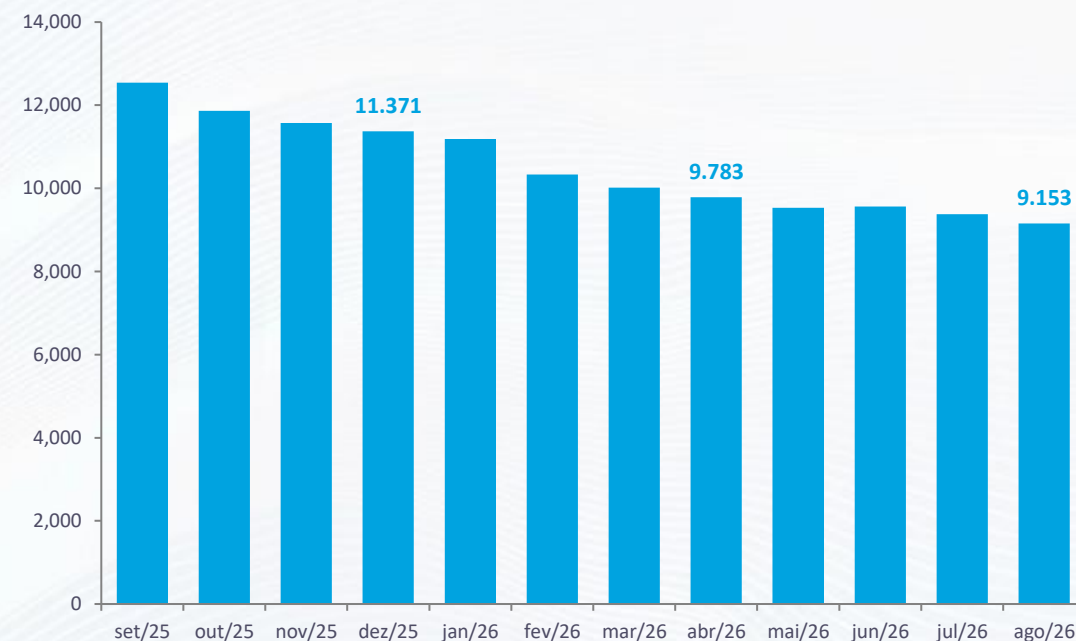
## 03 FUNDO A MERCADO

### 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% (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 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    |             |             |

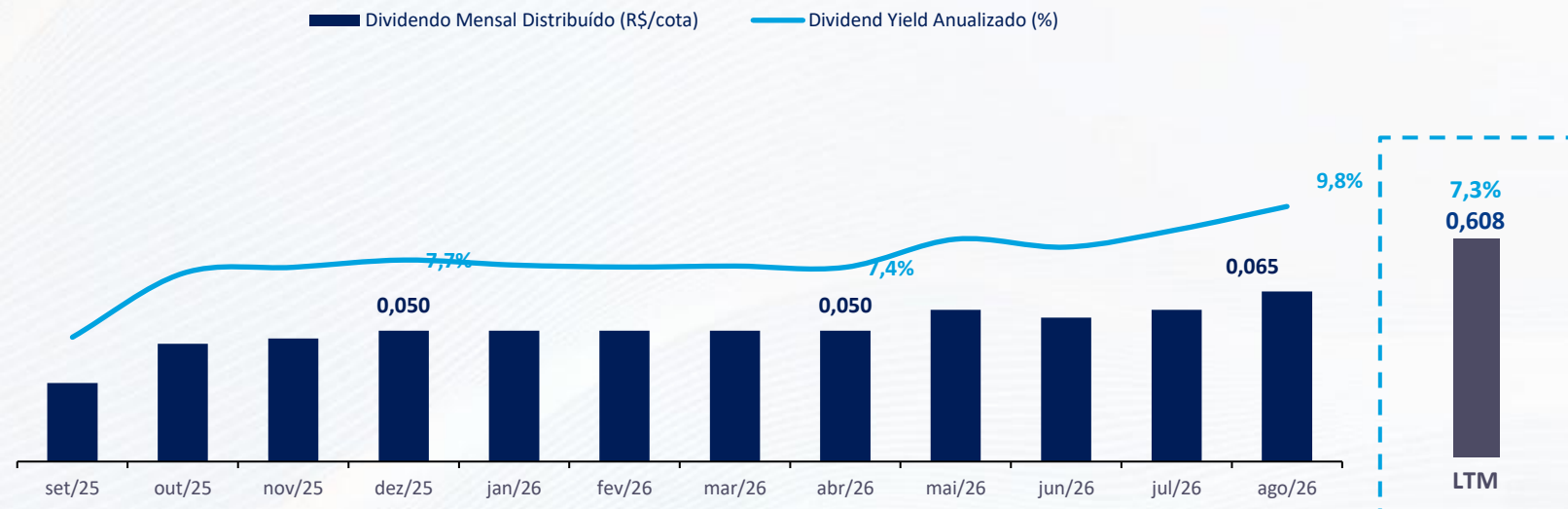
Observações: nas colunas Ano e 12M, Resultado/cota e Distribuição/cota somam cada mês na base de cotas com direito daquele mês. O Resultado Acumulado/cota é o saldo do exercício após as distribuições, dividido pelas cotas atuais, e não corresponde à diferença entre as duas linhas por cota: o saldo zero 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 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.



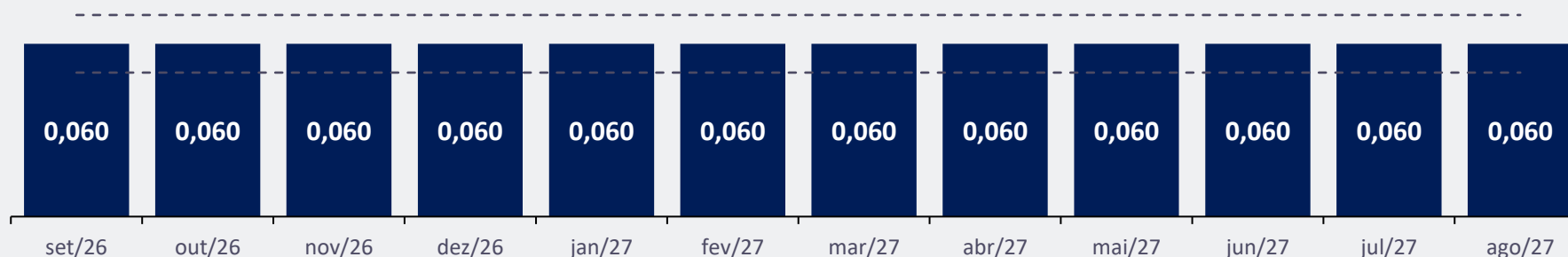
## GUIDANCE



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

Banda Superior  
DY<sup>1</sup>: 10,5% a.a.  
R\$ 0,070/cota

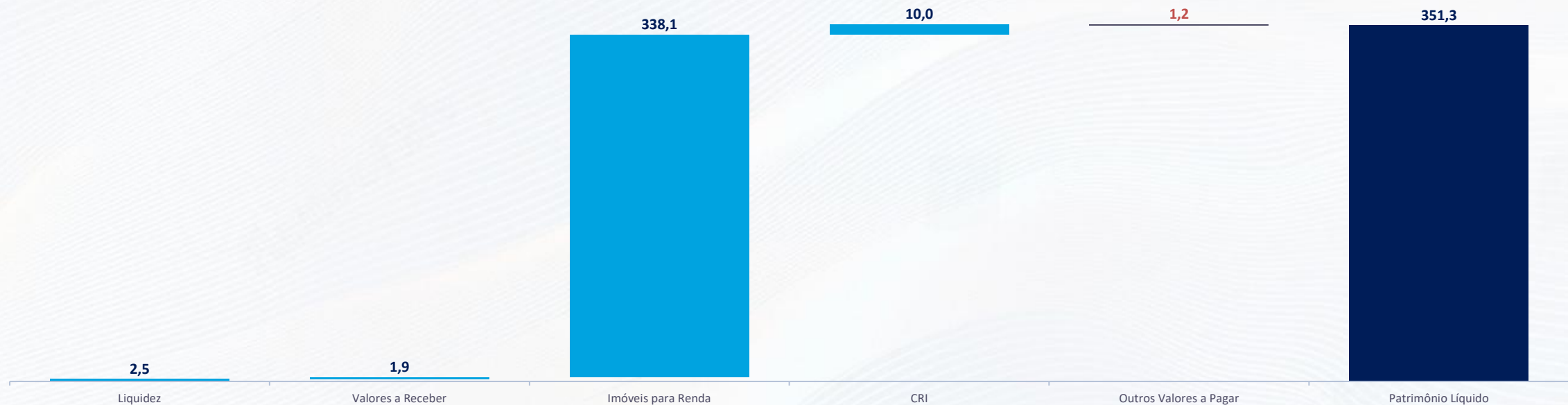
Banda Inferior  
DY<sup>1</sup>: 7,4% a.a.  
R\$ 0,050/cota



## 06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

### COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ mm

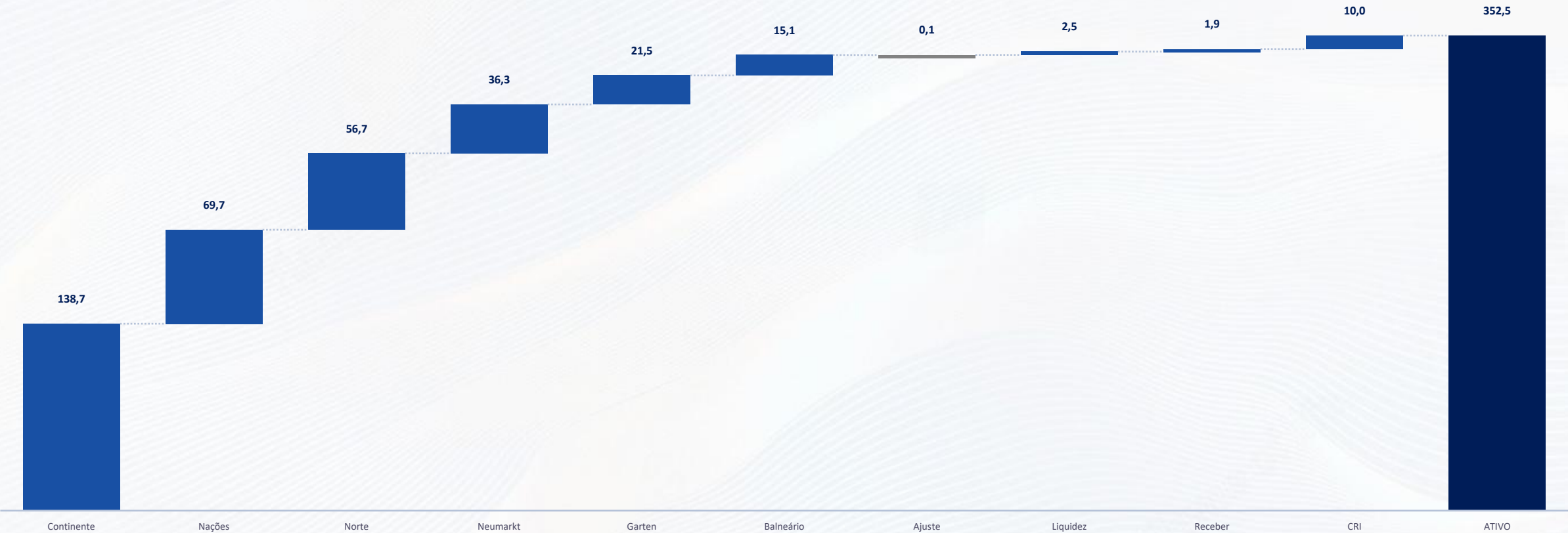


O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 351 milhões**, aproximadamente.



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

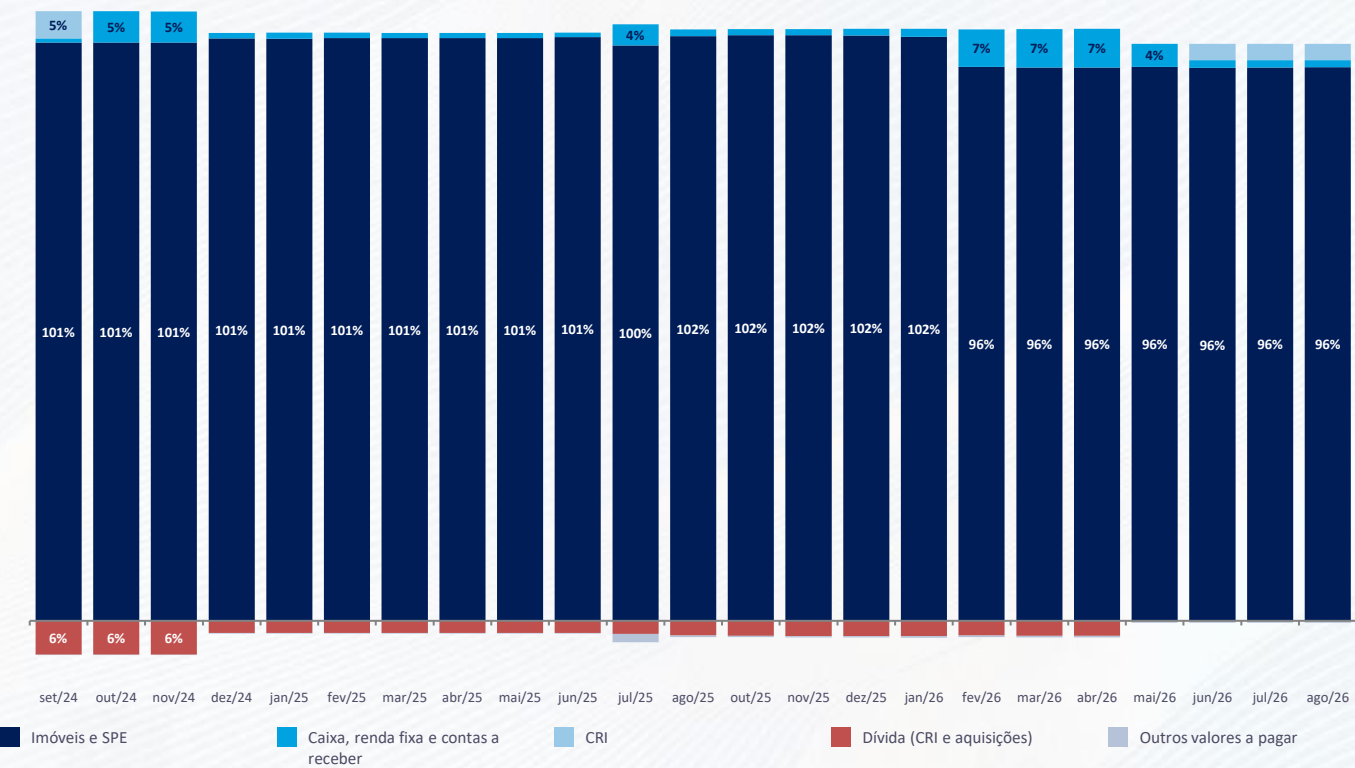
COMPOSIÇÃO DO ATIVO — QUEBRA POR IMÓVEL (R\$ MM)



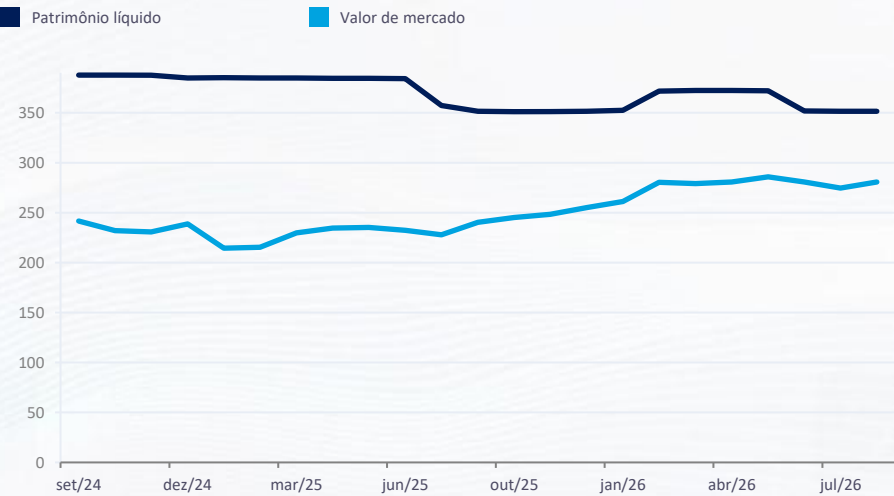
Ajuste = imóveis no informe mensal CVM (R\$ 338,1 mm) – soma dos imóveis a laudo (data-base 30/06/2026) × participação do Fundo (R\$ 338,0 mm): diferença entre o valor contabilizado pelo administrador e o laudo por imóvel. Liquidez, valores a receber e o ATIVO: informe mensal CVM.

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

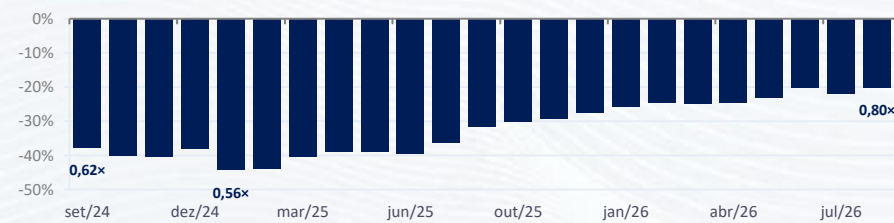
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



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



ÁGIO/DESÁGIO



PL (AGO/26)

R\$ 351,3 mm

VALOR PATRIMONIAL POR COTA

R\$ 10,45

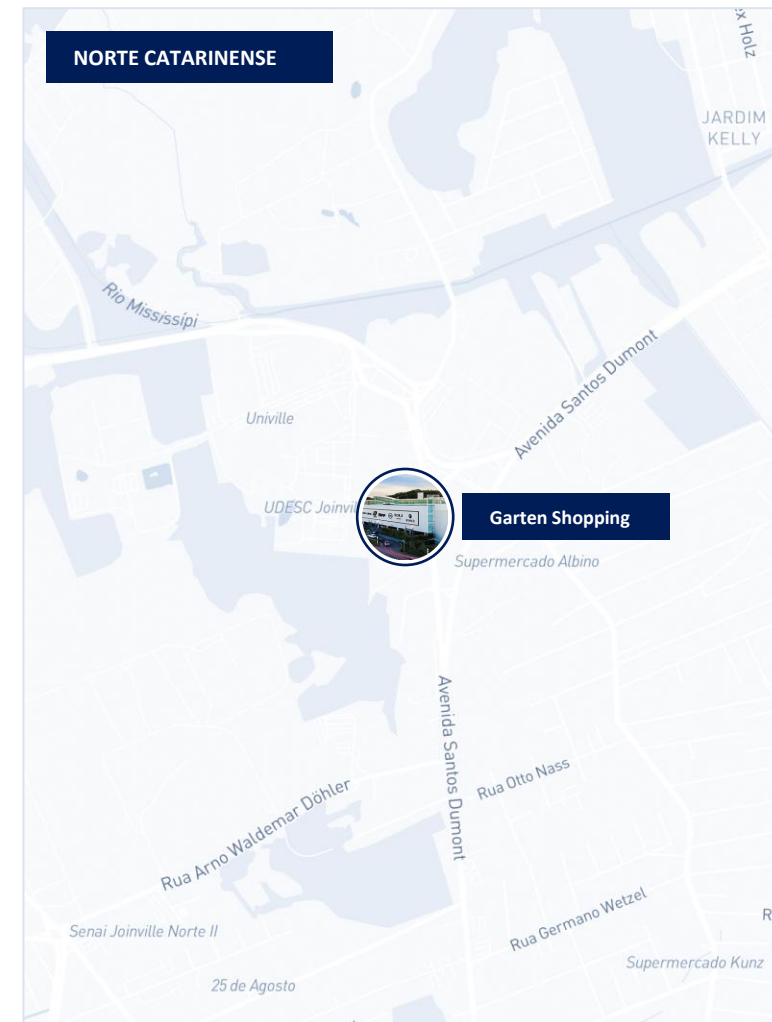
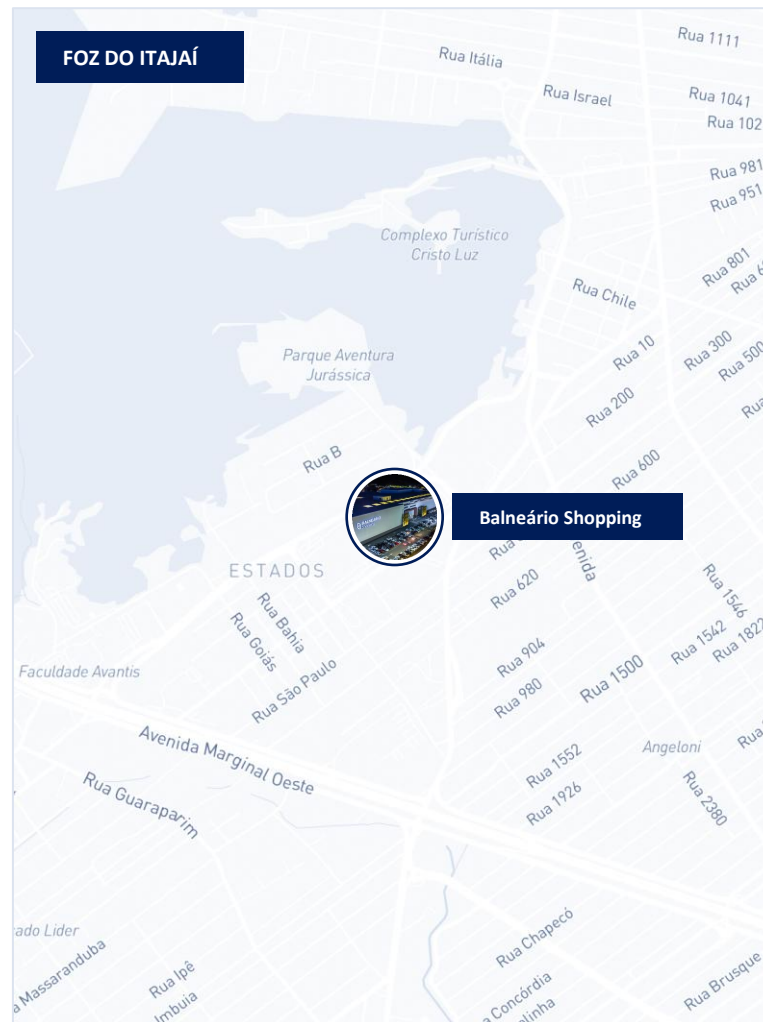
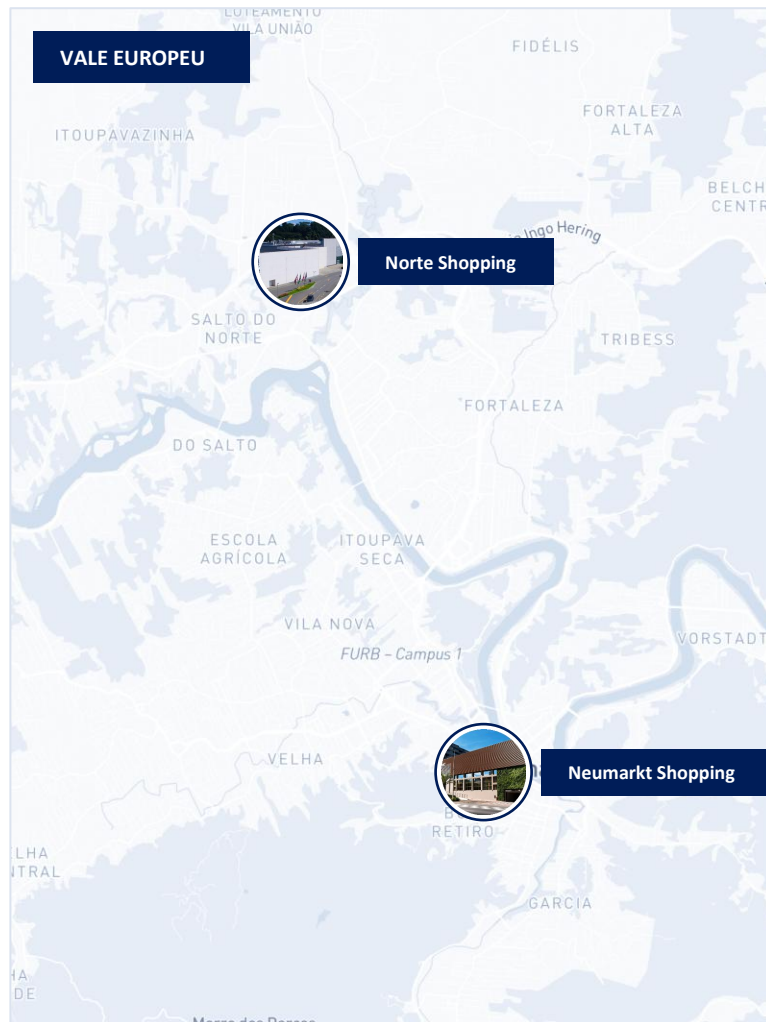
VALOR DE MERCADO

R\$ 280,8 mm

P/VP de 0,80x

## 02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

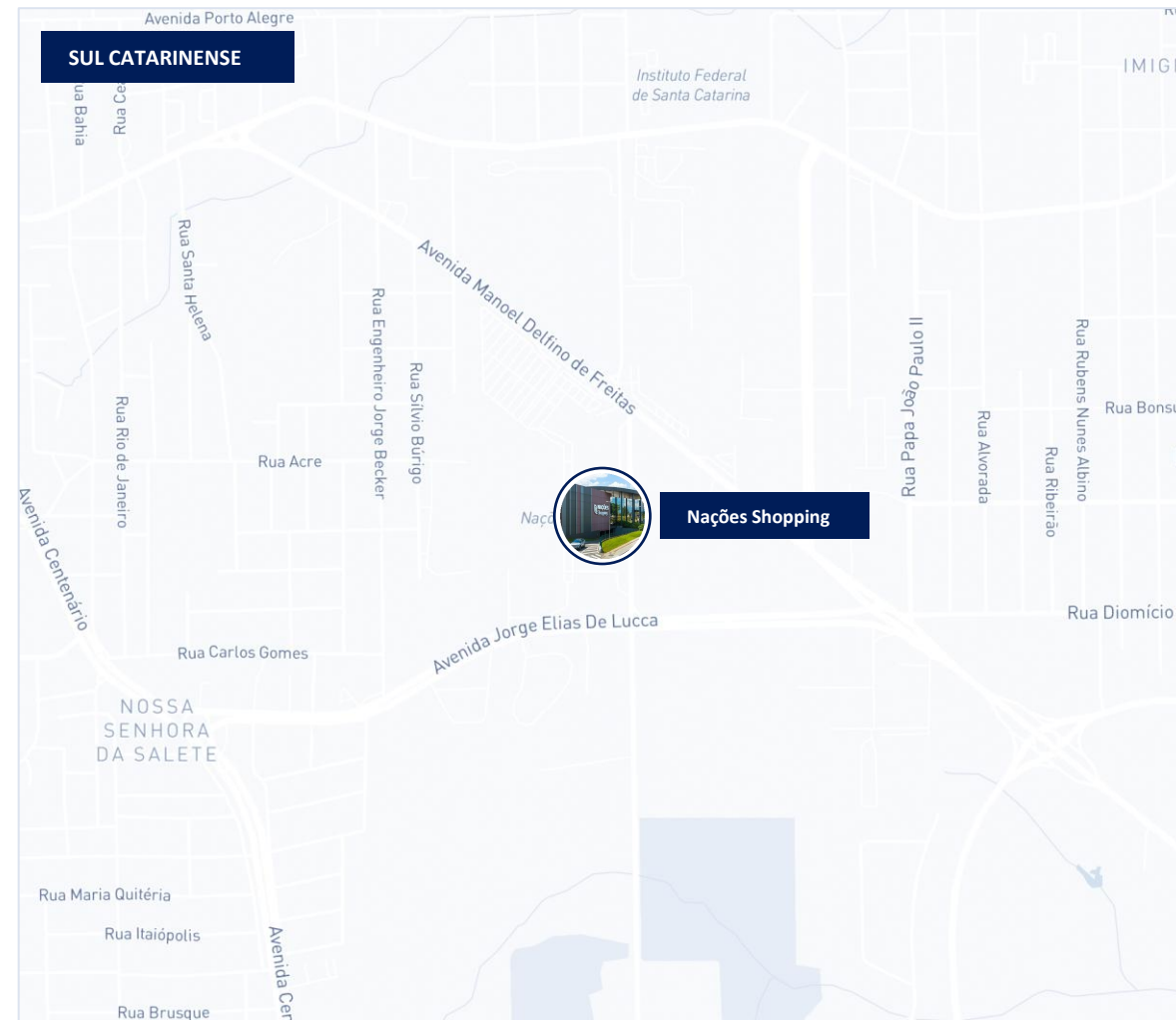
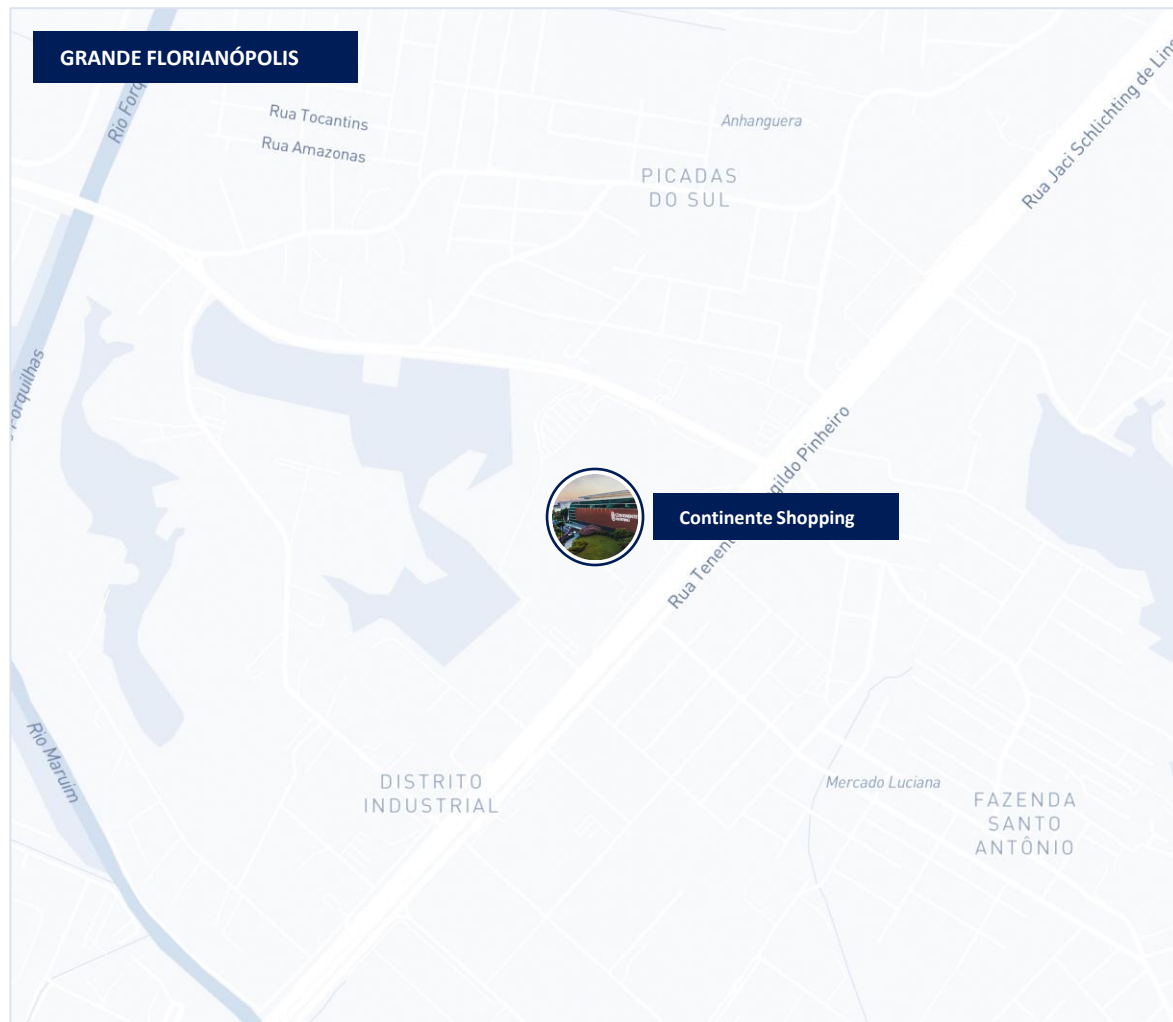
## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (1/2)



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.

## 02 PORTFÓLIO ATUAL DE ATIVOS

## LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS (2/2)

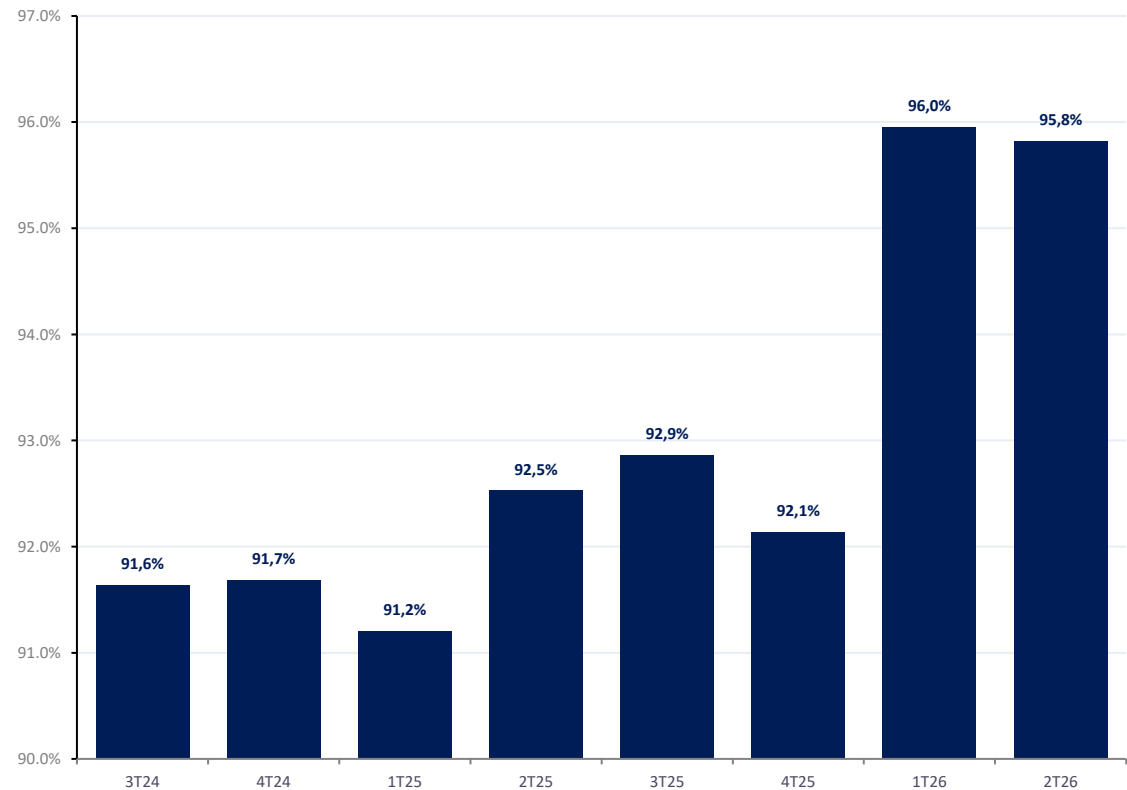


ABL própria = ABL do shopping x participação do fundo em 31/08/26 (cadastro). Regiões = as do mapa de distribuição geográfica: Vale Europeu e Foz do Itajaí são as microrregiões de Blumenau e de Itajaí; as demais, mesorregiões do IBGE. Mapas: © Mapbox © OpenStreetMap.

INDICADORES OPERACIONAIS — CONSOLIDADO (24 MESES)

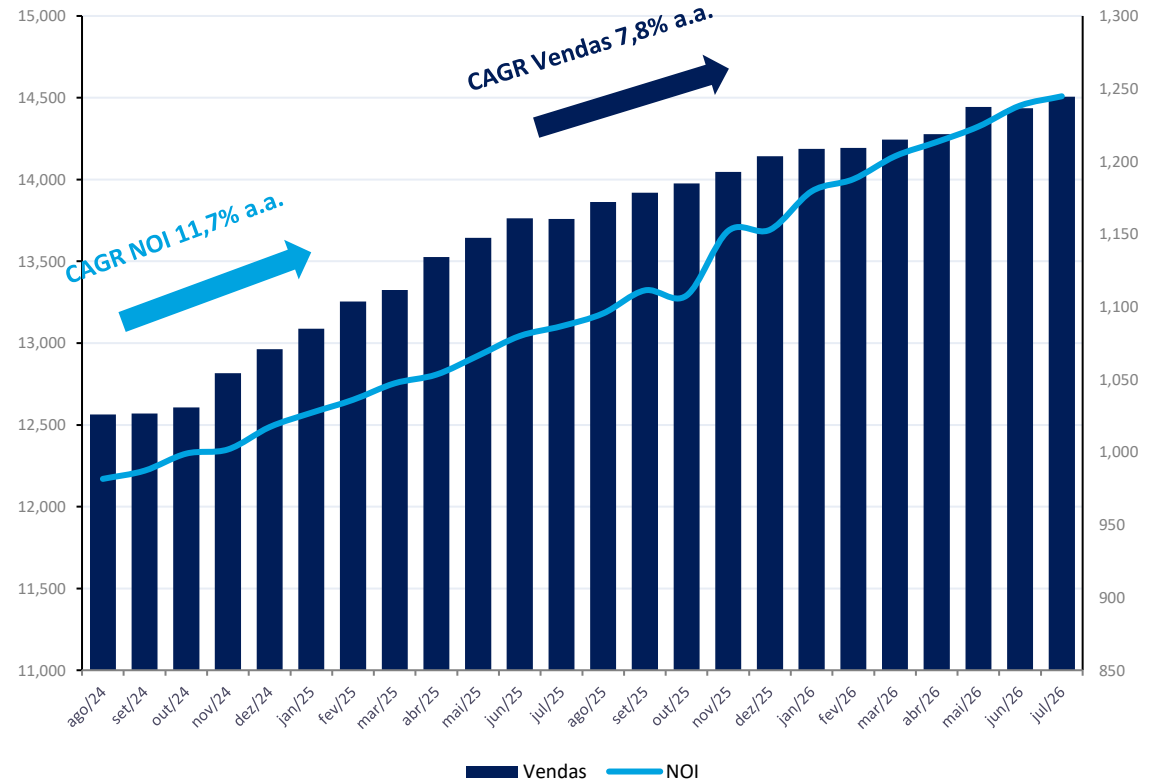
jul/26 · Ocupação 2T26: 95,8% (6 ativos) · Vendas R\$ 14.506/m² · NOI caixa R\$ 1.245/m² · LTM ago/25–jul/26

OCUPAÇÃO (%)



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

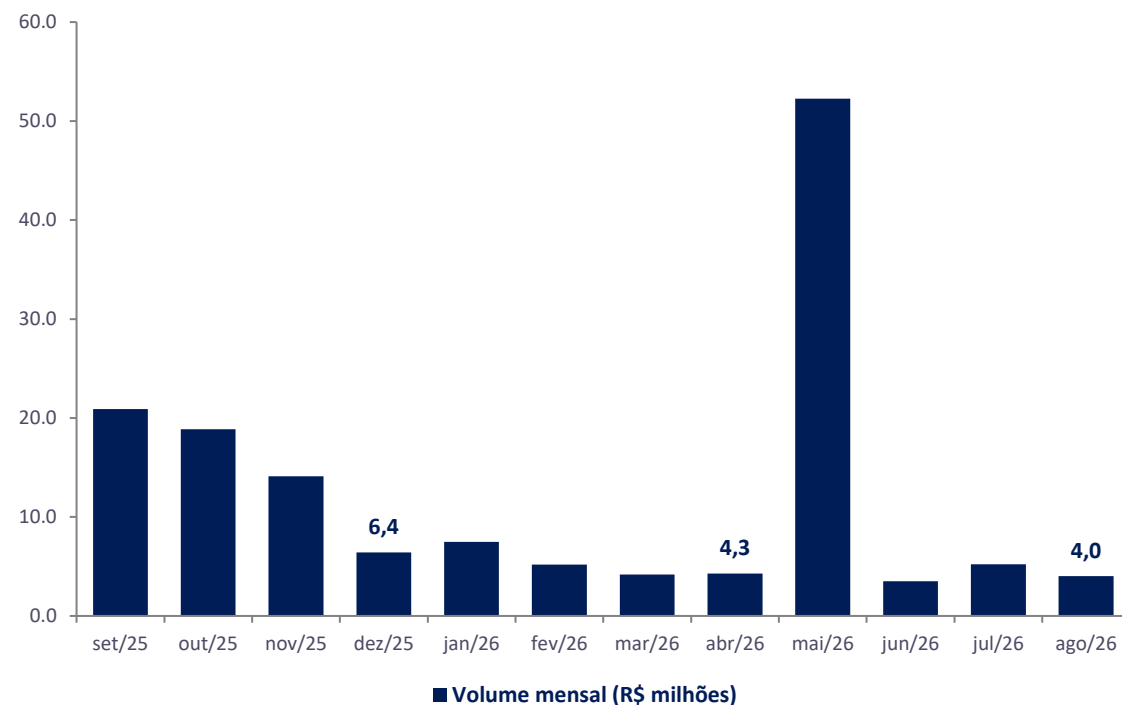
Eixo esquerdo: Vendas · Eixo direito: NOI



⚠ Ocupação: ponto no fim de cada trimestre. Até 4T25, posição do último mês do trimestre (base mensal da AJ, ABL locada ÷ ABL total da base); 1T26 em diante, dado trimestral da AJ. A AJ mudou o critério da ocupação mensal em mai/26 (locada ÷ locável do relatório mensal). Coleta do histórico em andamento junto aos empreendimentos.

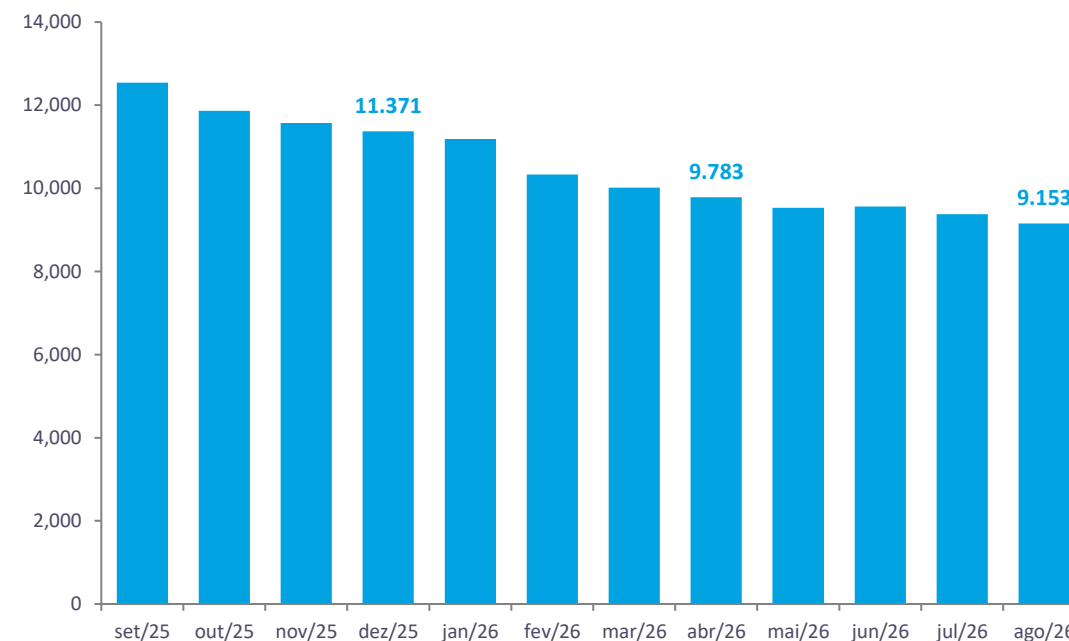
### 03 FUNDO A MERCADO

#### 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**.

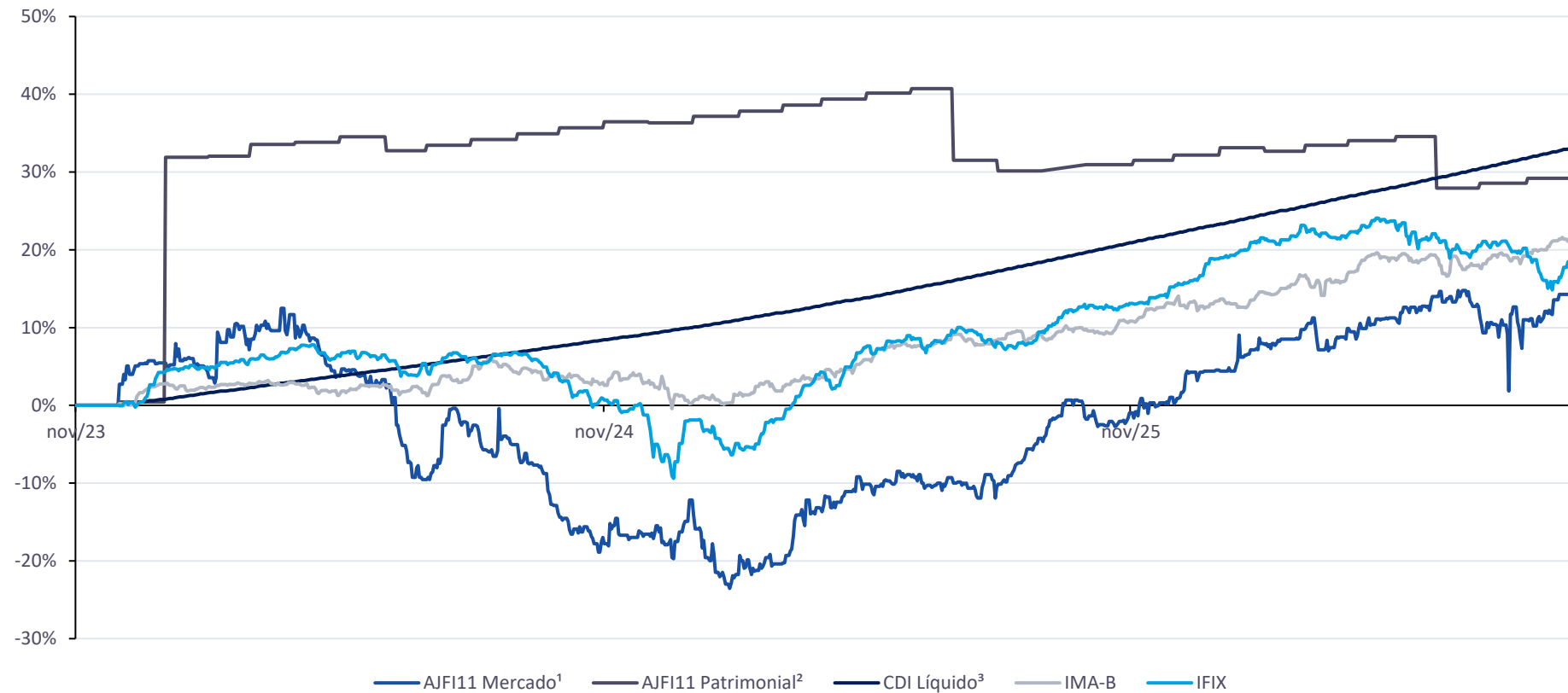
#### EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS



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% (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 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    |             |             |

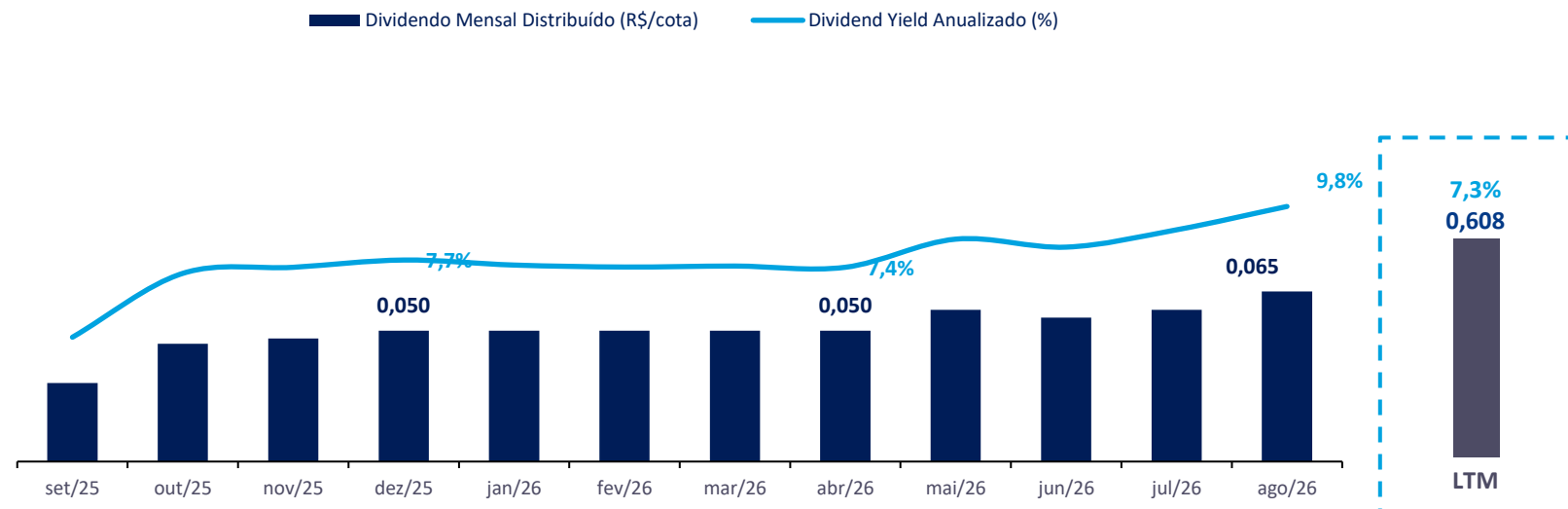
Observações: nas colunas Ano e 12M, Resultado/cota e Distribuição/cota somam cada mês na base de cotas com direito daquele mês. O Resultado Acumulado/cota é o saldo do exercício após as distribuições, dividido pelas cotas atuais, e não corresponde à diferença entre as duas linhas por cota: o saldo zero 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 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.



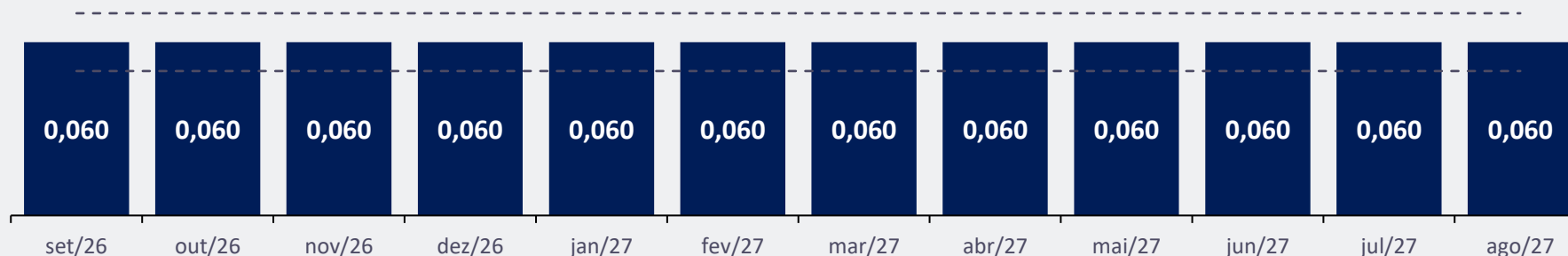
## GUIDANCE



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

Banda Superior  
DY<sup>1</sup>: 10,5% a.a.  
R\$ 0,070/cota

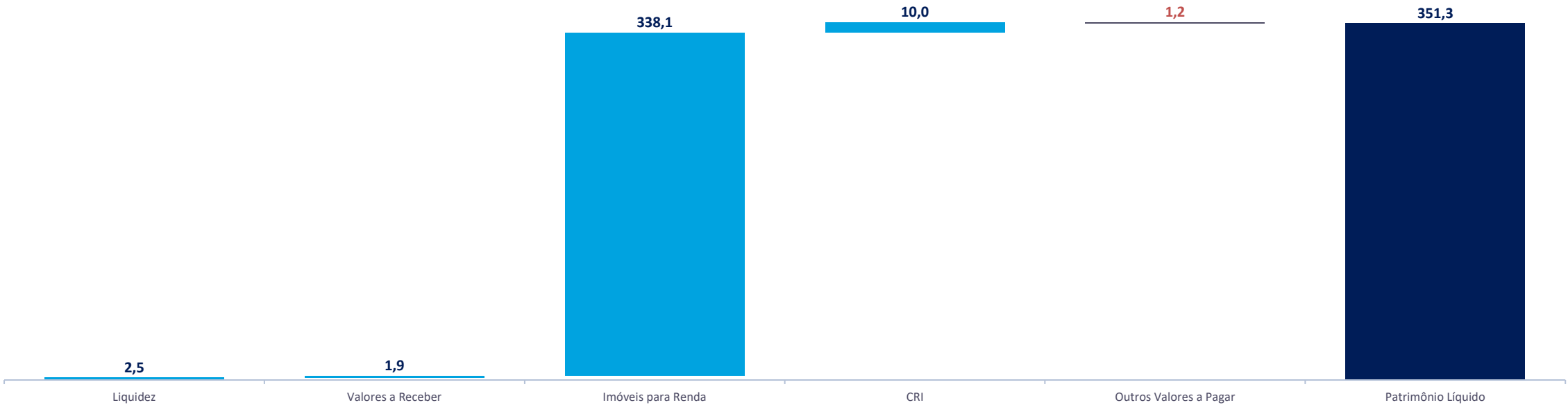
Banda Inferior  
DY<sup>1</sup>: 7,4% a.a.  
R\$ 0,050/cota



# 06 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E ALAVANCAGEM

## COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em R\$ mm

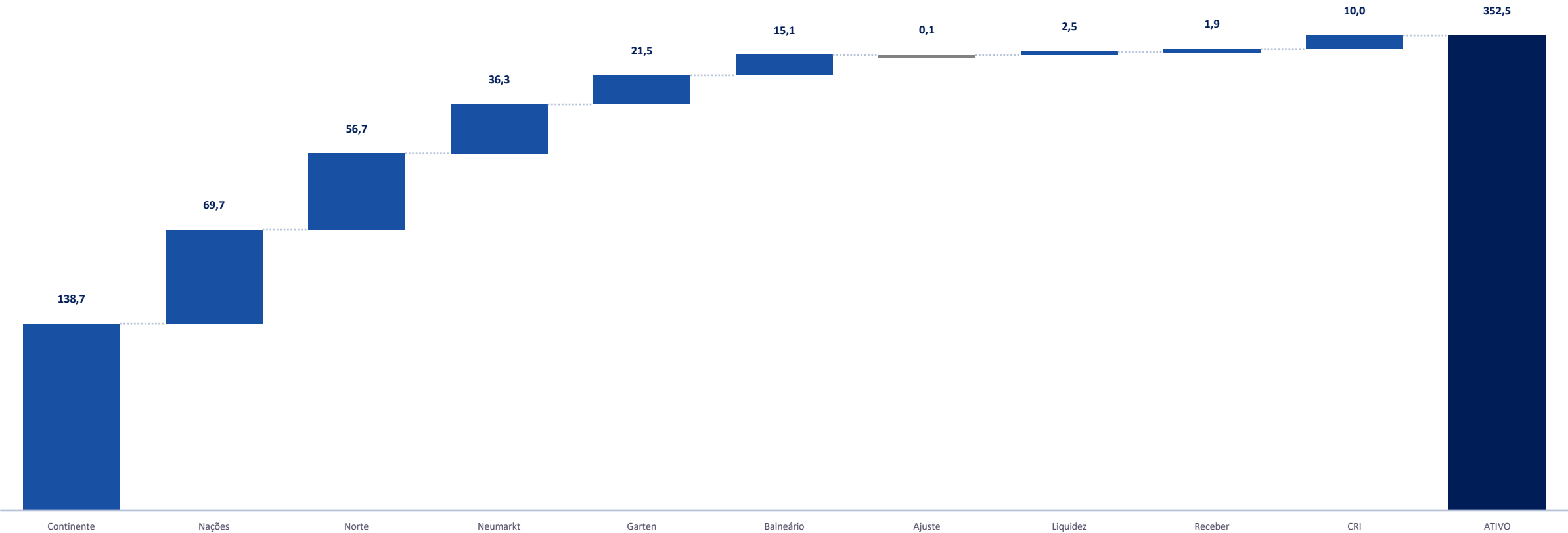


O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de **R\$ 351 milhões**, aproximadamente.



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

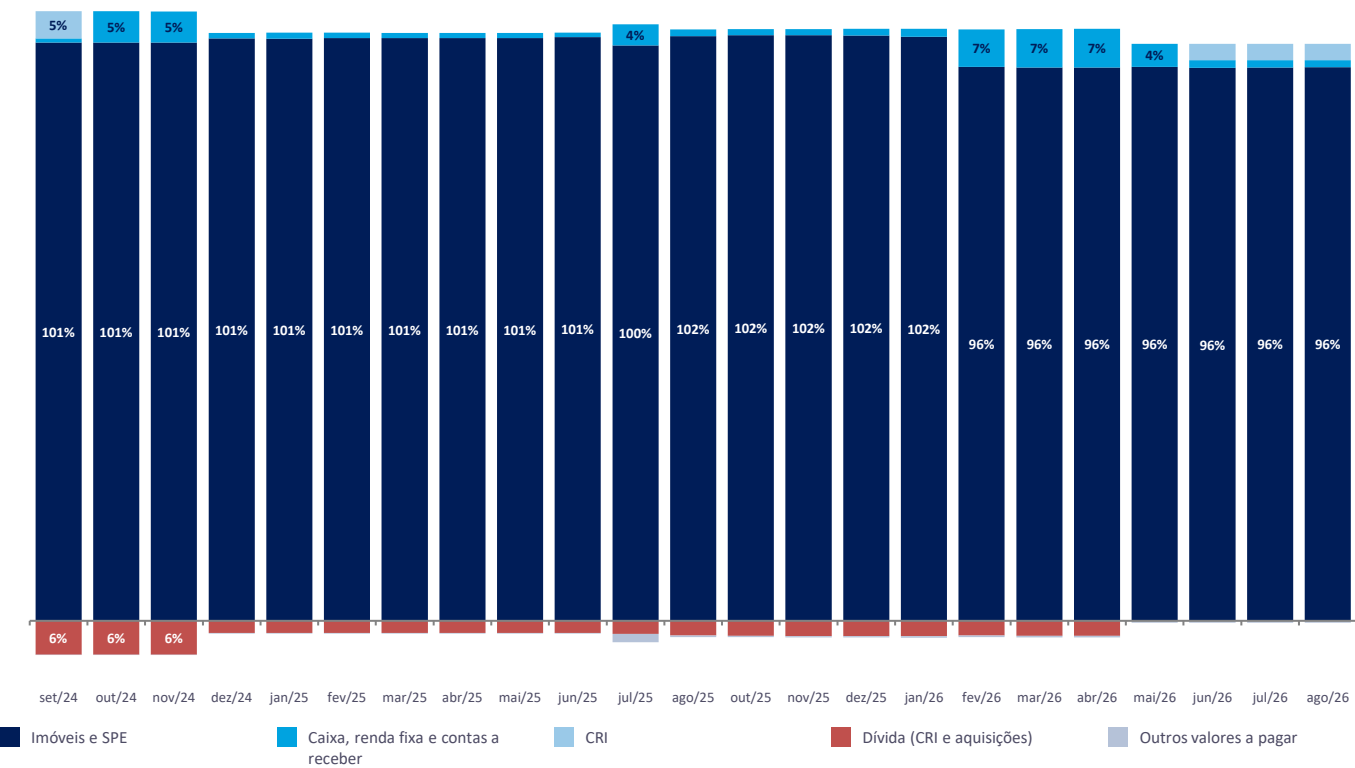
COMPOSIÇÃO DO ATIVO — QUEBRA POR IMÓVEL (R\$ MM)



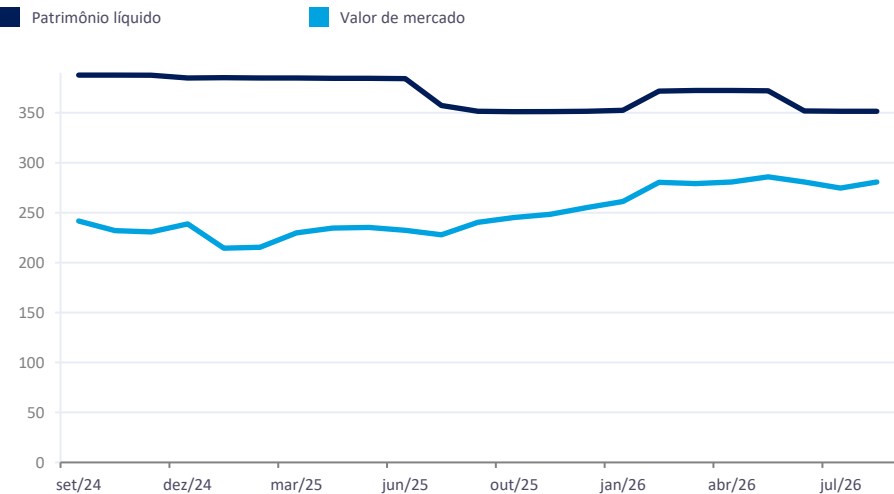
Ajuste = imóveis no informe mensal CVM (R\$ 338,1 mm) – soma dos imóveis a laudo (data-base 30/06/2026) × participação do Fundo (R\$ 338,0 mm): diferença entre o valor contabilizado pelo administrador e o laudo por imóvel. Liquidez, valores a receber e o ATIVO: informe mensal CVM.

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL

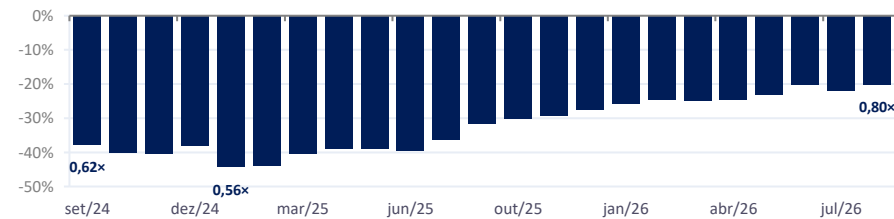
COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO (% DO PL)



PL x 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 0,80x

## 07 ATIVOS

### SHOPPING CENTER

# Neumarkt Shopping

BLUMENAU, SC

### INFORMAÇÕES TÉCNICAS

|           |                       |              |
|-----------|-----------------------|--------------|
| LOJAS     | VAGAS                 | CINEMAS      |
| 240       | 1.100                 | 5            |
| EXPANSÕES | ABL TOTAL             | PARTICIPAÇÃO |
| 6         | 30.352 m <sup>2</sup> | 6,20%        |

### DADOS DO IMÓVEL

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Endereço             | <a href="#">Rua Sete de Setembro, 1.213 e Rua Ingo Hering, 250, Centro</a> |
| Cidade               | Blumenau – SC                                                              |
| Ano de entrega       | 1993                                                                       |
| Entrada no portfólio | dez/2023                                                                   |
| Operador             | Almeida Junior                                                             |



### DADOS OPERACIONAIS

|                 |                                       |                                          |
|-----------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| OCUPAÇÃO (2T26) | VENDAS/M <sup>2</sup> · AGO/25–JUL/26 | NOI CAIXA/M <sup>2</sup> · AGO/25–JUL/26 |
| 98,4%           | R\$ 19.133                            | R\$ 1.744                                |

ZARA



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                    |



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            |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|
| <b>CPTS11</b><br>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        | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>CPSH11</b><br>Capitânia Shoppings FII                  | Fundo de tijolo focado em shopping centers e outlets consolidados.                                                                                    | 1.184.836.179          | 1.420.821.248           | 38.659         | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>GSFI11</b><br>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          | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>CPUR11</b><br>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          | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>CPOF11</b><br>Capitânia Office FII                     | Fundo de tijolo focado em lajes corporativas de alto padrão em regiões prime.                                                                         | 631.267.660            | 730.633.885             | 117            | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>CPLG11</b><br>Capitânia Logística FII                  | Fundo de tijolo focado em galpões logísticos e industriais, performados ou em desenvolvimento.                                                        | 619.913.250            | 605.602.953             | 5.601          | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>SHPP11</b><br>Pátio Paulista FII                       | Fundo de tijolo monoativo: Shopping Pátio Paulista (São Paulo, SP).                                                                                   | 612.808.980            | 496.222.505             | 135            | <a href="#">Clique aqui</a> |

FUNDOS IMOBILIÁRIOS (CONTINUAÇÃO)

| TICKER (B3)                           | ESTRATÉGIA E OBJETIVO                                                                                                 | VALOR DE MERCADO (R\$) | VALOR PATRIMONIAL (R\$) | Nº DE COTISTAS | MAIS INFORMAÇÕES            |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------|
| <b>ADSH11</b><br>FII AD Shopping      | Fundo de tijolo focado em participações em shopping centers administrados pelo Grupo AD Shoppings.                    | 534.543.135            | 466.328.629             | 195            | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>AJFI11</b><br>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          | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>HBCR11</b><br>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             | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>MIDW11</b><br>FII Midway Mall      | Fundo de tijolo monoativo: Midway Mall (Natal, RN).                                                                   | 210.735.000            | 184.085.228             | 103            | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>CPHF11</b><br>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          | <a href="#">Clique aqui</a> |
| <b>SHOP11</b><br>FII Multi Shoppings  | Fundo de tijolo monoativo: Gravataí Shopping (Gravataí, RS).                                                          | 75.070.451             | 75.070.451              | 93             | <a href="#">Clique aqui</a> |

09 ANEXOS

DOCUMENTOS E PUBLICAÇÕES — FUNDOSNET

| REGULAMENTO            | REL. GERENCIAL         | INFORME MENSAL         | INF. TRIMESTRAL        | FATOS RELEVANTES       |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <a href="#">mar/26</a> | <a href="#">jul/26</a> | <a href="#">ago/26</a> | <a href="#">jun/26</a> | <a href="#">jan/26</a> |
| <a href="#">jun/25</a> | <a href="#">jun/26</a> | <a href="#">jul/26</a> | <a href="#">mar/26</a> | <a href="#">mai/24</a> |
| <a href="#">jun/25</a> | <a href="#">mai/26</a> | <a href="#">jun/26</a> | <a href="#">dez/25</a> | <a href="#">dez/23</a> |
| <a href="#">jun/25</a> | <a href="#">abr/26</a> | <a href="#">mai/26</a> | <a href="#">set/25</a> | <a href="#">out/23</a> |
| <a href="#">jun/25</a> | <a href="#">mar/26</a> | <a href="#">abr/26</a> | <a href="#">jun/25</a> |                        |
| <a href="#">ago/23</a> | <a href="#">fev/26</a> | <a href="#">mar/26</a> | <a href="#">mar/25</a> |                        |
| <a href="#">ago/23</a> | <a href="#">jan/26</a> | <a href="#">fev/26</a> | <a href="#">dez/24</a> |                        |
| <a href="#">jul/23</a> | <a href="#">dez/25</a> | <a href="#">jan/26</a> | <a href="#">set/24</a> |                        |
|                        | <a href="#">nov/25</a> | <a href="#">dez/25</a> | <a href="#">jun/24</a> |                        |
|                        | <a href="#">out/25</a> | <a href="#">nov/25</a> | <a href="#">mar/24</a> |                        |

# 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](mailto:invest@capitaniainvestimentos.com.br)

