

# Relatório Mensal de Gestão

Continente Shopping



Balneário Shopping



Nações Shopping



Garten Shopping



Norte Shopping



Neumarkt Shopping



## OBJETIVO DO FUNDO:

O FUNDO tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO em imóveis do tipo shopping centers, construídos ou em fase de construção e/ou de expansão, desde que, no todo ou em parte, sejam detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela ALMEIDA JUNIOR ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da ALMEIDA JUNIOR.

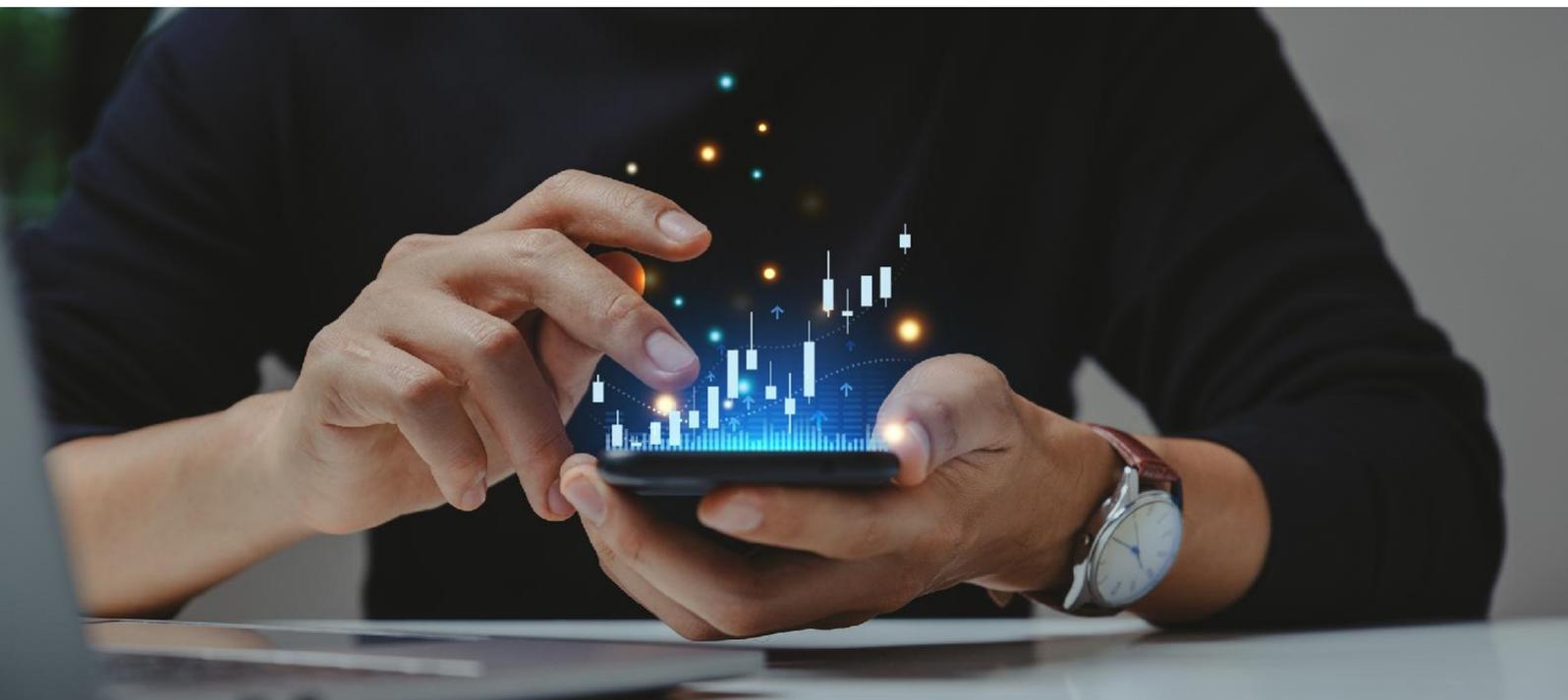
## INFORMAÇÕES GERAIS:

<b>Início do Fundo:</b> 01/11/2023	<b>Gestor:</b> Capitânia Capital S.A.
<b>CNPJ:</b> 41.793.345/0001-27	<b>Administrador:</b> XP Investimentos CTVM S.A.
<b>Código B3:</b> AJF111	<b>Taxa de Administração:</b> 0,10%
<b>Patrimônio Líquido:</b> R\$ 384.705.054,16	<b>Taxa de Gestão:</b> 0,60%
<b>Quantidade de Cotistas:</b> 12.950	<b>Benchmark:</b> IFIX
<b>ISIN:</b> BRAJFICTF001	<b>Cota Patrimonial</b> R\$ 12,16
<b>Tipo/segmento ANBIMA:</b> FII Renda Gestão Ativa/Shopping	<b>Cota de Mercado</b> R\$ 6,74

# ÍNDICE

Destaques do Relatório	4
Comentários do Gestor	5
Performance do Fundo	6
Portfólio de Ativos	9
Indicadores operacionais e financeiros do Portfólio	12
Acontece na Almeida Junior	17
Glossário	18
Disclaimer	19





## COMENTÁRIO DO GESTOR

O AJ Malls iniciou 2025 com um desempenho misto, refletindo tanto a resiliência operacional de seus ativos quanto os desafios persistentes no cenário macroeconômico. Enquanto os shoppings mantiveram trajetória positiva em indicadores fundamentais, a cota de mercado seguiu sob pressão, alinhada à volatilidade do setor.

Indicador	Fev-24	Fev-25	Variação
Quantidade de Cotistas	11,173	12,950	15.9%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	0%
Cota Patrimonial	12.46	12.16	-2.4%
Cota de Mercado	8.63	6.74	-21.8%
P/VP	69.2%	55.4%	-19.9%
Volume de Negociação Mês	36,793,249	5,373,198	-85.4%
Liquidez Diária	1,936,486	268,660	-86.1%
Nº de Negócios	144,215	45,723	-68.3%
Giro	13.5%	2.5%	-81.3%

O ano de 2025 começou com sólidos resultados para o AJ Malls, reforçando a resiliência e atratividade de seu portfólio concentrado em Santa Catarina. No comparativo com janeiro/2024, os shoppings demonstraram:

Neumarkt	Jan-24	Jan-25	Varição
Ocupação	95.3%	96.5%	1.3%
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$)	183.7	211.6	15.2%
Vendas/m <sup>2</sup> (R\$)	1,315.1	1,348.7	2.6%

Balneário Shopping	Jan-24	Jan-25	Varição
Ocupação	96,6%	97,8%	1.3%
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$)	297.2	339.9	14.4%
Vendas/m <sup>2</sup> (R\$)	2,833.7	3,635.9	28.3%

Garten Shopping	Jan-24	Jan-25	Varição
Ocupação	96.2%	97.7%	1.6%
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$)	166.0	189.8	14.3%
Vendas/m <sup>2</sup> (R\$)	1,186.3	1,230.6	3.7%

Norte Shopping	Jan-24	Jan-25	Varição
Ocupação	91.1%	91.6%	0.6%
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$)	93.1	92.1	-1.0%
Vendas/m <sup>2</sup> (R\$)	987.6	975.7	-1.2%

Continente Shopping	Jan-24	Jan-25	Varição
Ocupação	89.2%	89.7%	0.5%
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$)	149.2	161.8	8.4%
Vendas/m <sup>2</sup> (R\$)	1,204.6	1,530.6	27.0%

Nações Shopping	Jan-24	Jan-25	Varição
Ocupação	88.8%	89.2%	0.5%
NOI Caixa/m <sup>2</sup> (R\$)	85.9	91.6	6.7%
Vendas/m <sup>2</sup> (R\$)	669.6	667.2	- 0.3%

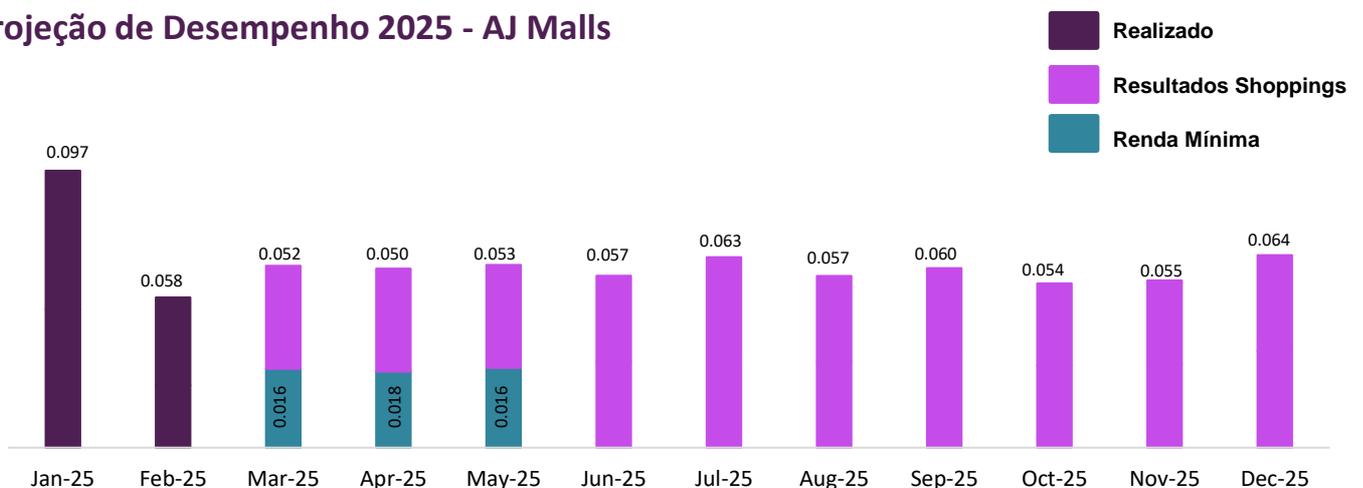
## Projeções para o ano de 2025

A projeção de resultados para 2025 mostra um cenário de leve queda após o término da renda mínima garantida, mas com um dividend yield da cota de mercado que se mantém em patamares elevados ao longo do ano, com base no fechamento de janeiro. A partir de junho, com o fim da renda garantida, há uma redução gradual nos resultados, mas o DY continua acima de 10%, fechando o ano em 11,22% em dezembro. Os resultados para o DY mensal mudam porque são calculados com base na cota mercado do fechamento de cada mês

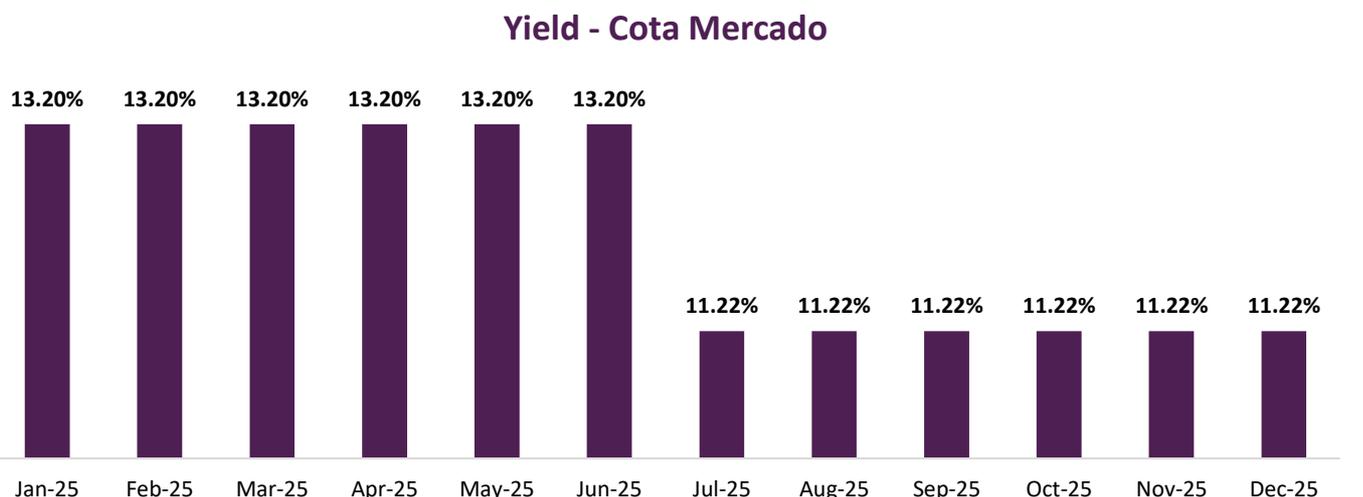
Essa trajetória indica que, embora a renda garantida tenha contribuído para resultados mais robustos no início do ano, o fundo demonstra resiliência e capacidade de gerar retornos atrativos mesmo sem esse suporte. As construções foram feitas com base no orçamento da companhia para o ano de 2025.

Em resumo, a projeção para 2025 aponta para um desempenho positivo, com retornos competitivos ao longo do ano. A queda após o término da renda garantida é moderada, e o DY elevado reforça o potencial do fundo como uma opção atrativa para investidores que buscam retornos regulares.

### Projeção de Desempenho 2025 - AJ Malls



### Yield - Cota Mercado



Resultado construído a partir de premissas de desempenho dos shoppings e do caixa do Fundo, que pode não se concretizar de forma exata.



## PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25
<b>Receitas</b>	<b>2,542,020</b>	<b>2,512,276</b>	<b>2,445,497</b>	<b>2,327,710</b>	<b>3,104,483</b>	<b>2,324,764</b>
Resultado Shoppings	2,300,190	2,300,717	2,300,880	2,300,683	3,081,657	2,300,000
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	147,640	128,962	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	94,189	82,597	144,617	27,027	22,826	24,764
<b>Despesas</b>	<b>- 240,175</b>	<b>-229,600</b>	<b>-233,219</b>	<b>-136,883</b>	<b>-197,944</b>	<b>-460,801</b>
Taxa de Gestão	-212,326	-202,596	-129,635	-102,199	-113,954	-
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	-23,592	-22,584	-20,000	-20,000	-20,000	-133,954
Outras Despesas Operacionais <sup>1</sup>	-4,256	-4,419	-83,584	-14,684	-64,227	-326,848
<b>Resultado</b>	<b>2,301,845</b>	<b>2,286,676</b>	<b>2,212,278</b>	<b>2,190,827</b>	<b>2,906,539</b>	<b>1,863,962</b>
<b>Resultado/cota</b>	<b>0.0728</b>	<b>0.0722</b>	<b>0.0700</b>	<b>0.0693</b>	<b>0.0919</b>	<b>0,0589</b>
<b>Distribuição</b>	<b>2,213,818</b>	<b>2,213,818</b>	<b>2,231,818</b>	<b>2,213,818</b>	<b>2,213,818</b>	<b>2,213,818</b>
<b>Distribuição/cota</b>	<b>0.0700</b>	<b>0.0700</b>	<b>0.0700</b>	<b>0.0700</b>	<b>0.0700</b>	<b>0,0700</b>
<b>Dividend Yield (mensal) Cota Mercado</b>	<b>0.92%</b>	<b>0.96%</b>	<b>0.97%</b>	<b>0.97%</b>	<b>1.04%</b>	<b>1,04%</b>
<b>Dividend Yield Anualizado Cota Mercado</b>	<b>11.68%</b>	<b>12.18%</b>	<b>12.26%</b>	<b>12.24%</b>	<b>13.26%</b>	<b>13,20%</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>

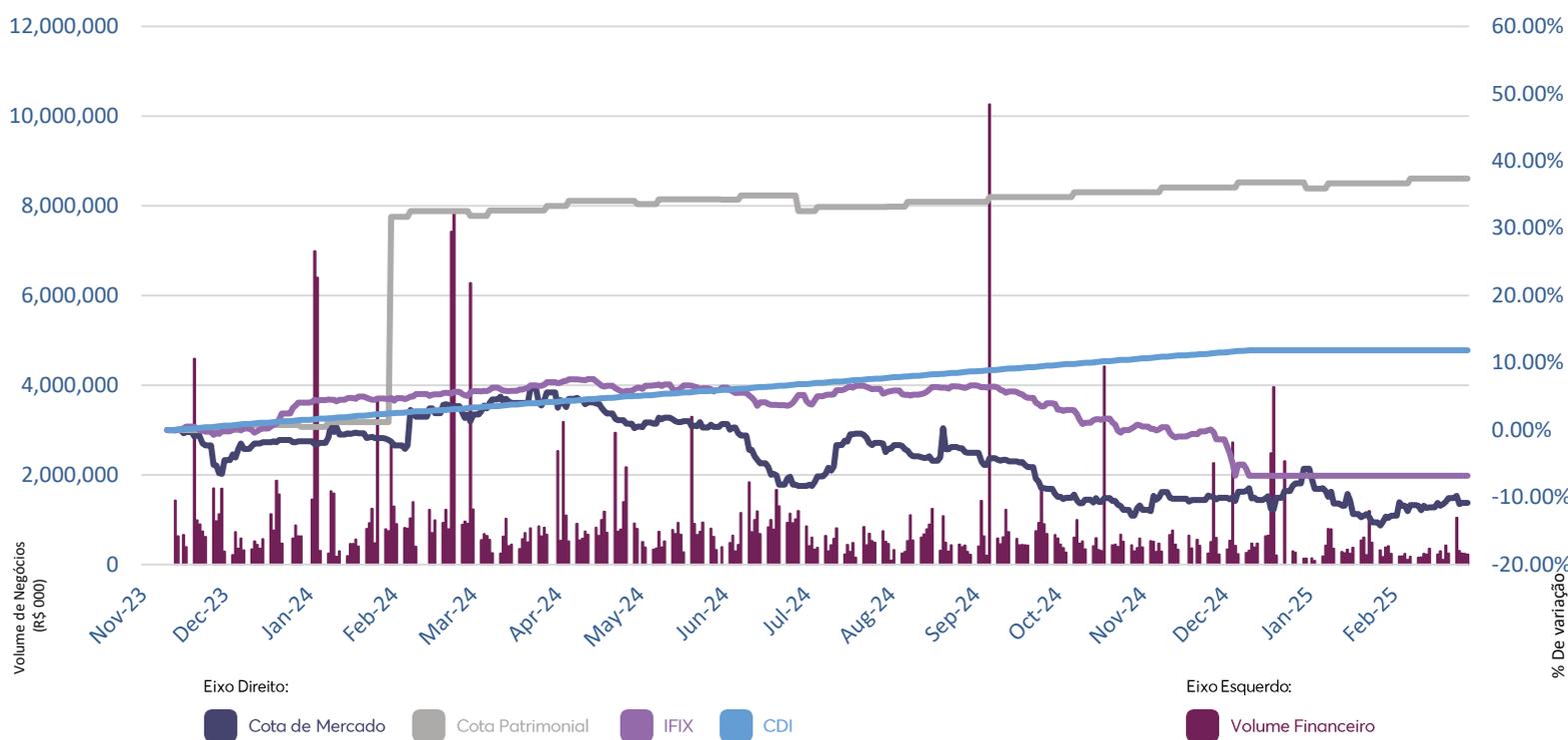


Balanco Patrimonial	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25
<b>Ativos</b>	<b>410,577,358</b>	<b>393,347,526</b>	<b>393,625,097</b>	<b>393,271,331</b>
Caixa	20,884,655	3,659,124	3,940,926	3,574,407
Contas a receber	47,583	47,583	39,300	51,804
Garten (GS)	25,935,700	25,935,700	25,935,700	25,935,700
Neumarkt (NK)	46,977,400	46,977,400	46,977,400	46,977,400
Balneário (BS)	16,182,000	16,182,000	16,182,000	16,182,000
Nações (NS)	76,804,250	76,804,250	76,804,250	76,804,250
Norte (NR)	68,361,520	68,361,520	68,361,520	68,361,520
Continente (CS)	155,384,250	155,384,250	155,384,250	155,384,250
<b>Passivo</b>	<b>23,045,794</b>	<b>8,457,243</b>	<b>8,587,202</b>	<b>8,566,277</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>387,531,564</b>	<b>384,890,234</b>	<b>385,037,894</b>	<b>385,037,894</b>
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial da Cotas	12,25	12,17	12,17	12,17

## NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código AJFI11.

Foi negociado um volume de R\$ 5.3 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 191 mil.

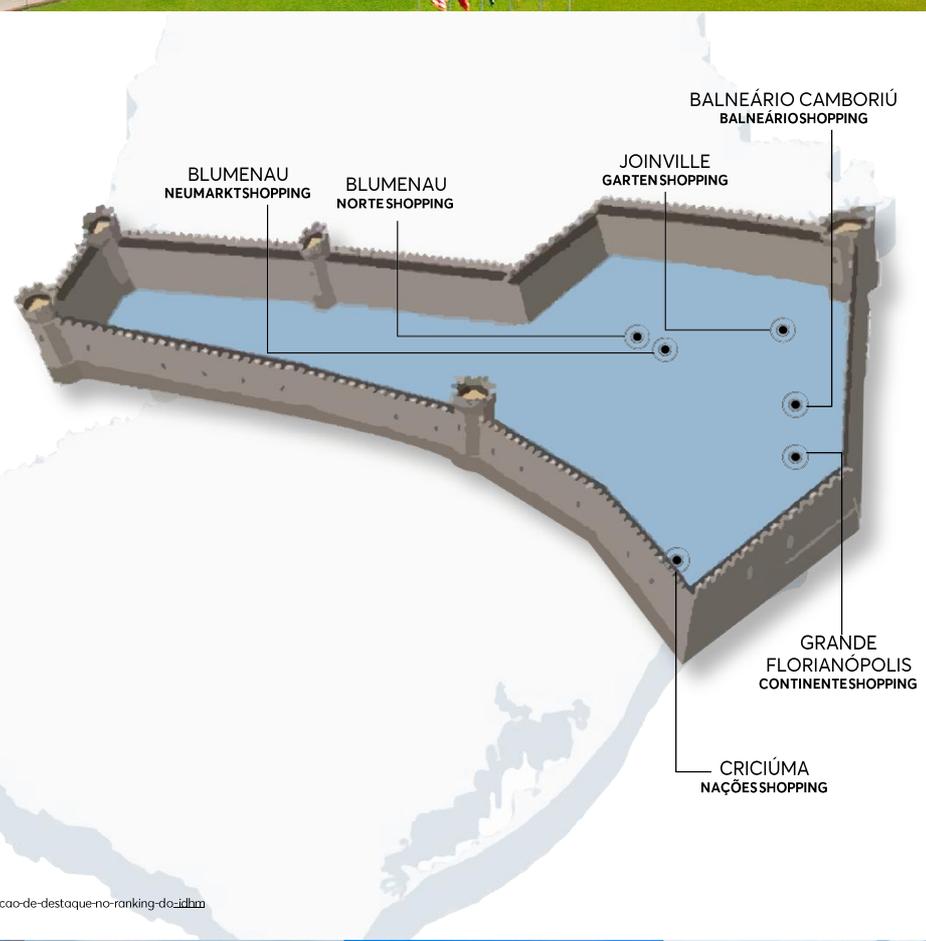


Negociação das cotas	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	24,353,292	14,761,037	10,442,998	17,173,604	8,806,577	5,373,198
Número de Negócios	111,182	106,943	53,628	70,198	120,004	45,723
Giro (% total de cotas)	10.37%	6.48%	4.57%	7.34%	4.15%	2.52%
Valor de Mercado	234,865,173	227,751,529	228,658,849	228,972,080	212,232,935	213,203,686



# PORTFÓLIO DE ATIVOS

Público qualificado no estado com o 3º maior PIB per capita do Brasil.



FONTE: <https://www.sc.gov.br/noticias/temas/desenvolvimento-social/santa-catarina-tem-posicao-de-destaque-no-ranking-do-idh>



Balneário Camboriú  
4ª posição no ranking de IDH nacional

Blumenau  
25ª posição no ranking de IDH nacional

Criciúma  
76ª posição no ranking de IDH nacional

São José  
22ª posição no ranking de IDH nacional

Joinville  
21ª posição no ranking de IDH nacional

Florianópolis  
3ª posição no ranking de IDH nacional

**CONTINENTE**  
Shopping

Rodovia BR 101 - KM 210 -  
Esquina Rod. SC 281  
Distrito Industrial | 88104-801  
São José, SC

Data de Inauguração: 27/10/2012  
ABL Total: 44 mil m2  
Participação AJFI: 17,85%  
Qtde. lojas: 270  
Vagas de estacionamento: 1900



**BALNEÁRIO**  
Shopping

Av. Santa Catarina, 1  
Bairro dos Estados | 88339-005  
Balneário Camboriú, SC

Data de Inauguração: 27/10/2007  
ABL Total: 43 mil m2  
Participação AJFI: 1%  
Qtde. lojas: 300  
Vagas de estacionamento: 1300



**NAÇÕES**  
Shopping

Avenida Jorge Elias De Lucca, 765  
Nossa Senhora da Salette | 88813-901  
Criciúma, SC

Data de Inauguração: 16/04/2016  
ABL Total: 36 mil m2  
Participação AJFI: 17,75%  
Qtde. lojas: 240  
Vagas de estacionamento: 2000



**GARTEN**  
Shopping

Avenida Rolf Wiest, 333  
Bom Retiro | 89223-005  
Joinville, SC

Data de Inauguração: 23/04/2010  
ABL Total: 35 mil m2  
Participação AJFI: 3,35%  
Qtde. lojas: 260  
Vagas de estacionamento: 1800



**NORTE**  
Shopping

Rodovia BR 470, 3000  
Salto do Norte | 89065-800  
Blumenau, SC

Data de Inauguração: 28/05/2011  
ABL Total: 36 mil m2  
Participação AJFI: 14,02%  
Qtde. lojas: 260  
Vagas de estacionamento: 1500



**NEUMARKT**  
Shopping

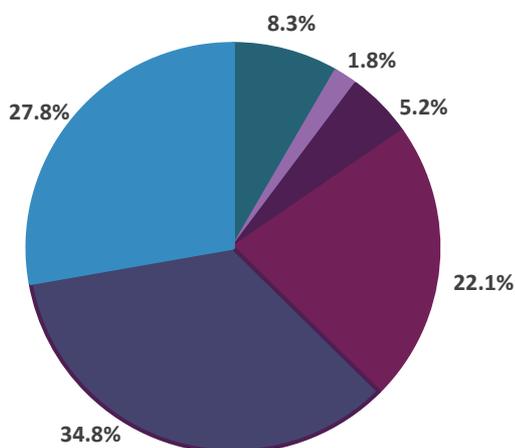
Sete de Setembro, 1213  
Centro | 89010-911  
Blumenau, SC

Data de Inauguração: 29/09/1993  
ABL Total: 30,6 mil m2  
Participação AJFI: 6,20%  
Qtde. lojas: 240  
Vagas de estacionamento: 1100

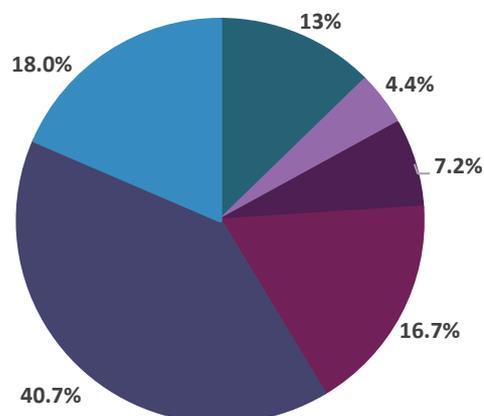


# PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

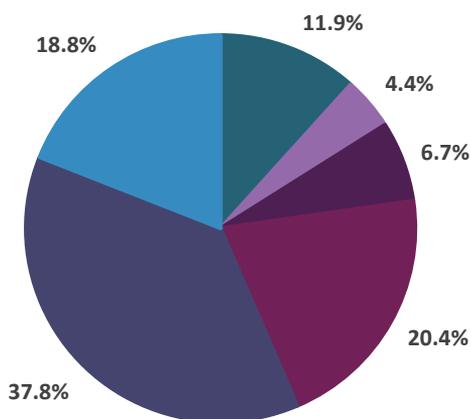


Por NOI



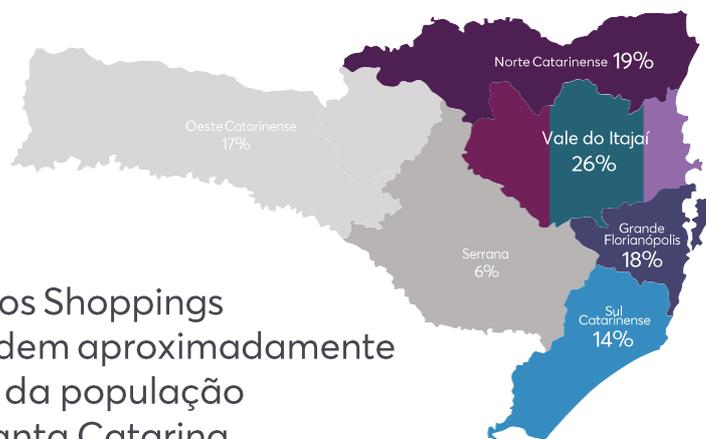
<sup>1</sup> Últimos 12 meses

Por Vendas



<sup>1</sup> Últimos 12 meses

## POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

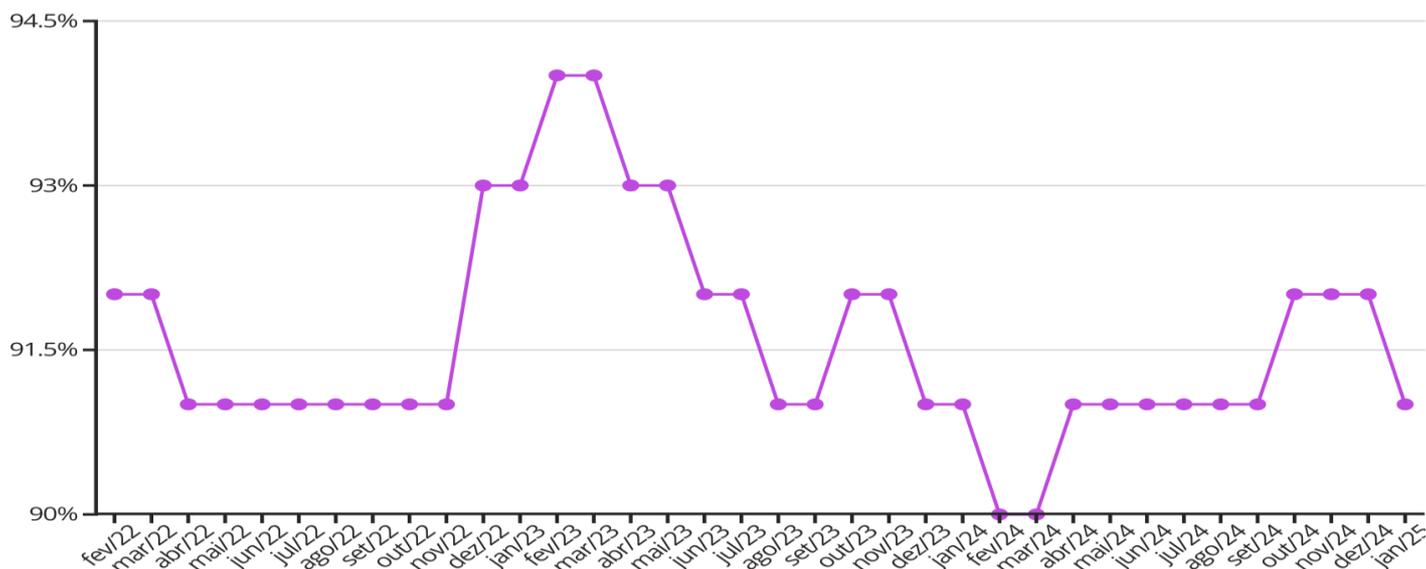




# INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO<sup>1</sup>

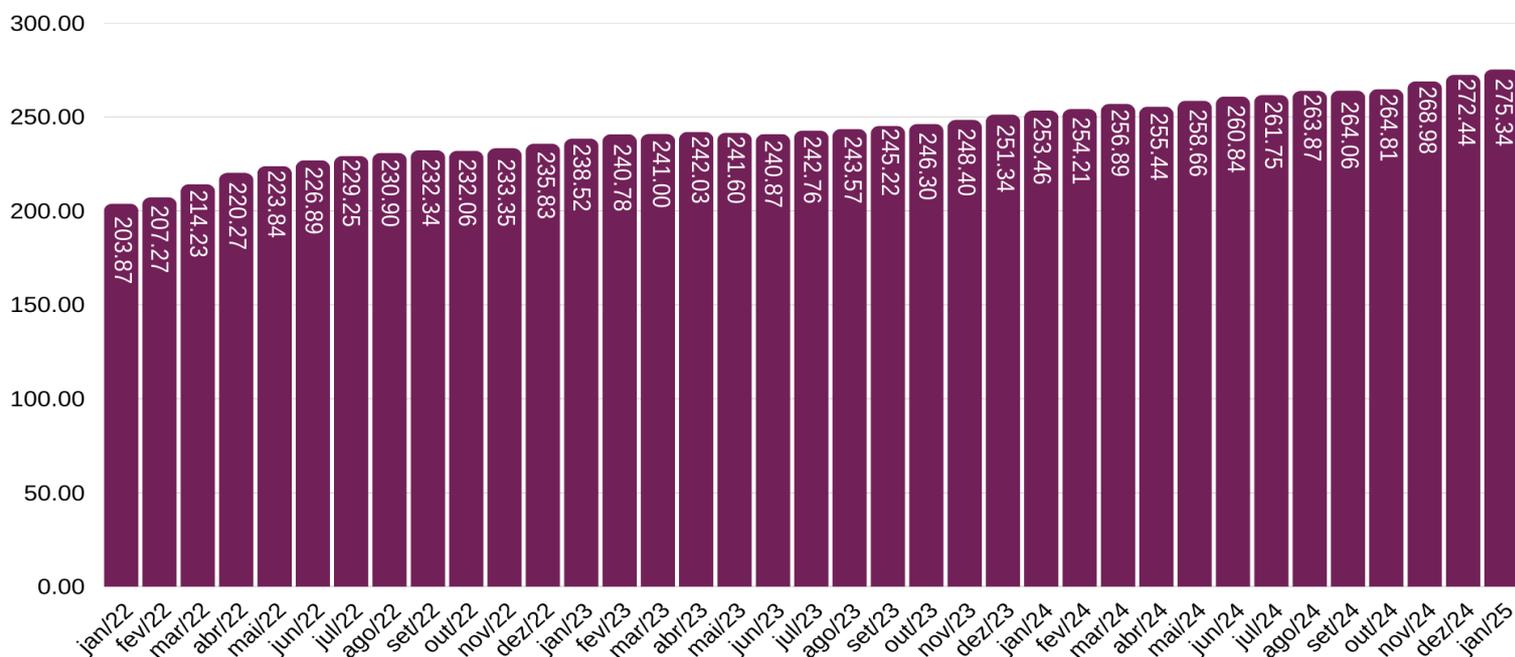
## INDICADORES OPERACIONAIS

● Taxa de Ocupação Jan/25

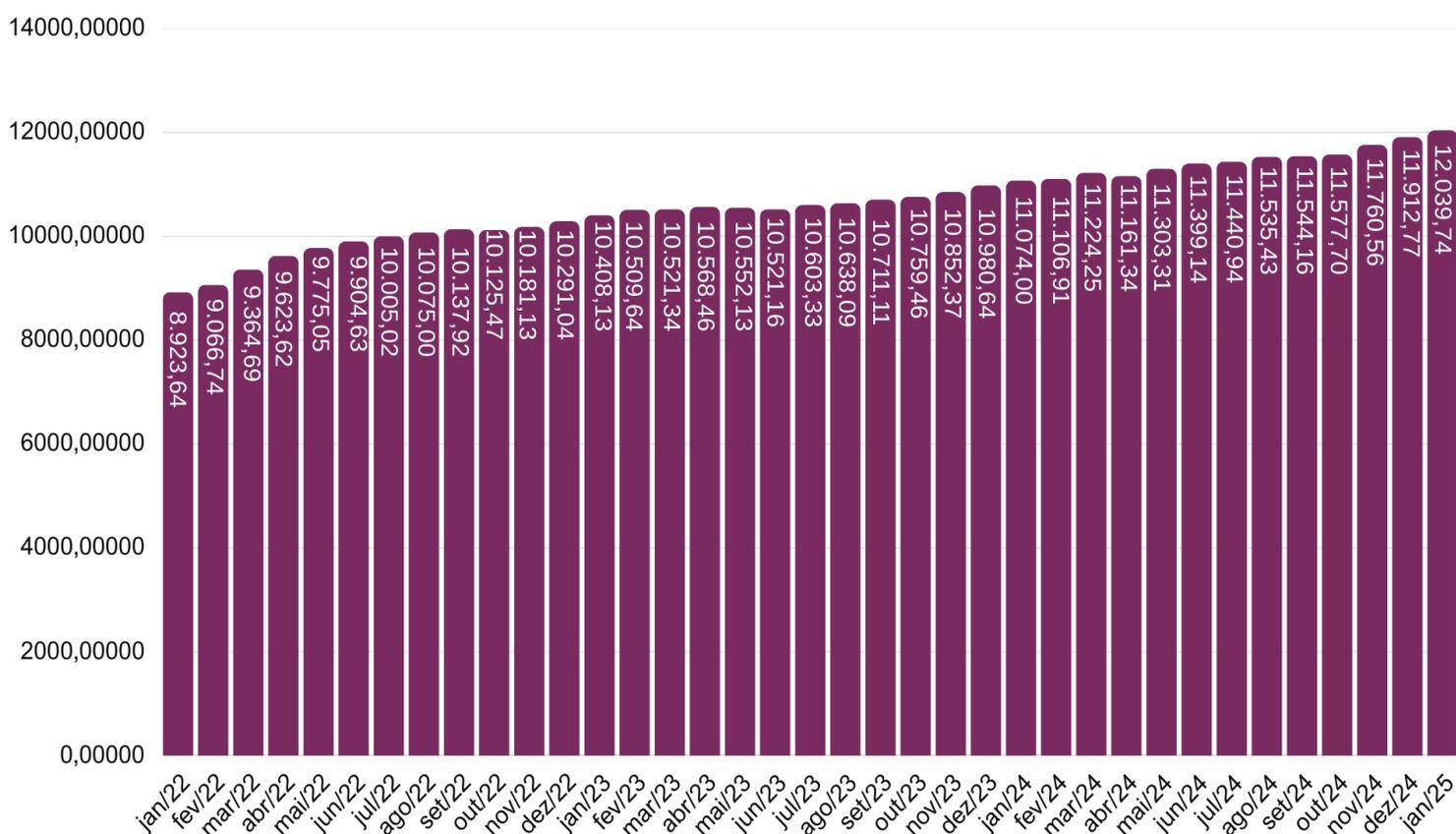


<sup>1</sup>Histórico do portfólio

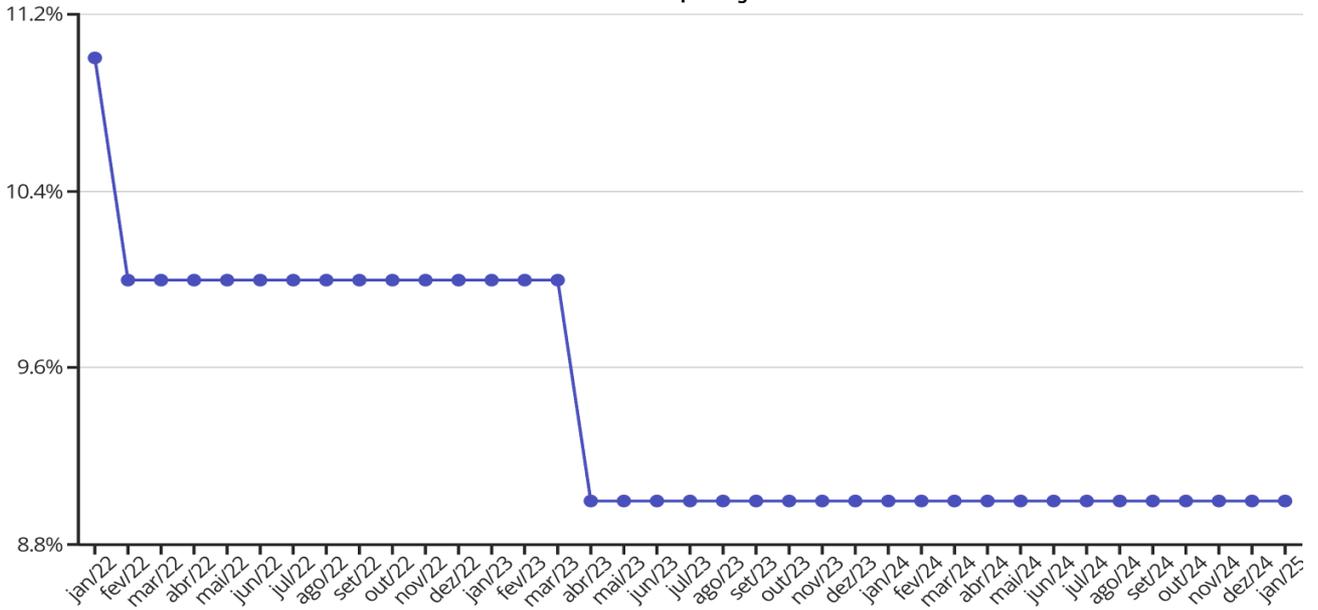
Vendas Totais (R\$ MM) - Jan/25



Vendas/m<sup>2</sup> (R\$) - Jan/25



**Custo de Ocupação – Jan/25**

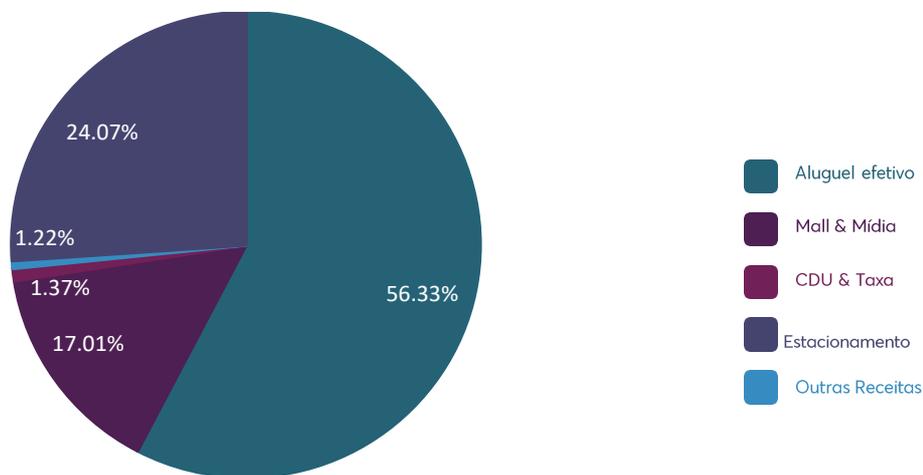


**Tráfego de Veículos – Jan/25**

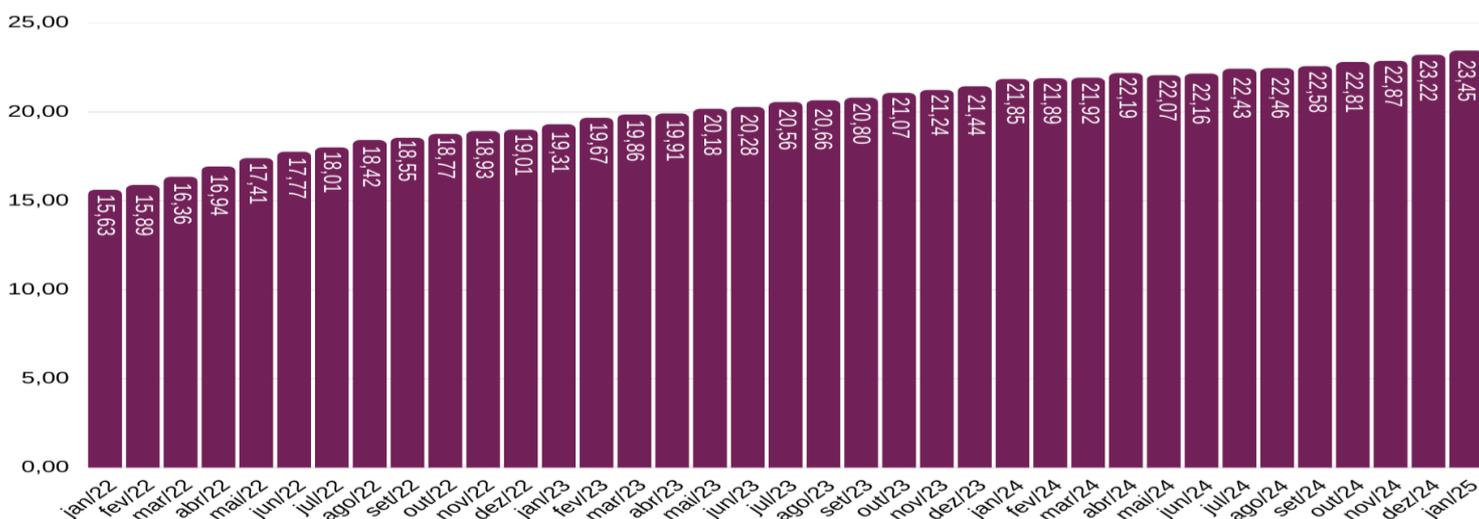


## INDICADORES FINANCEIROS

### RECEITA POR TIPO



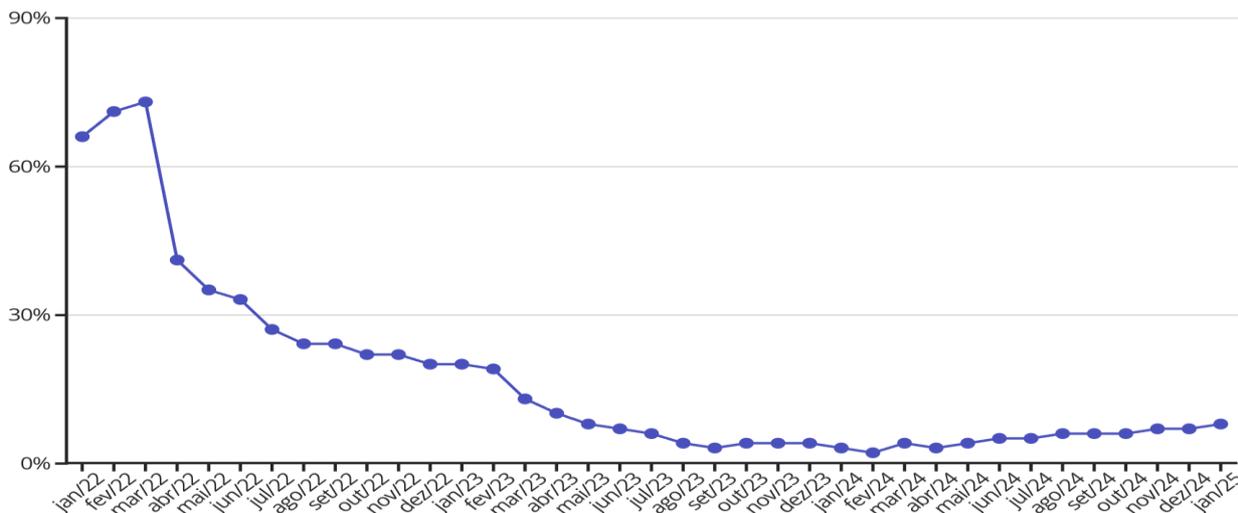
### NOI Caixa (R\$ MM) – Jan/25



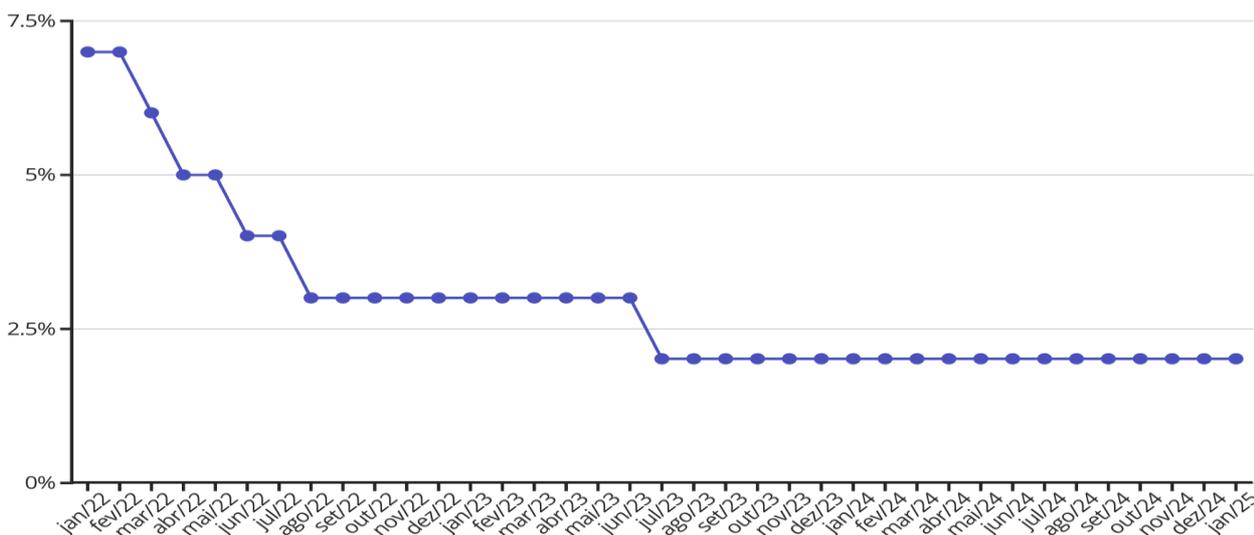
### NOI/m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>) – Jan/25



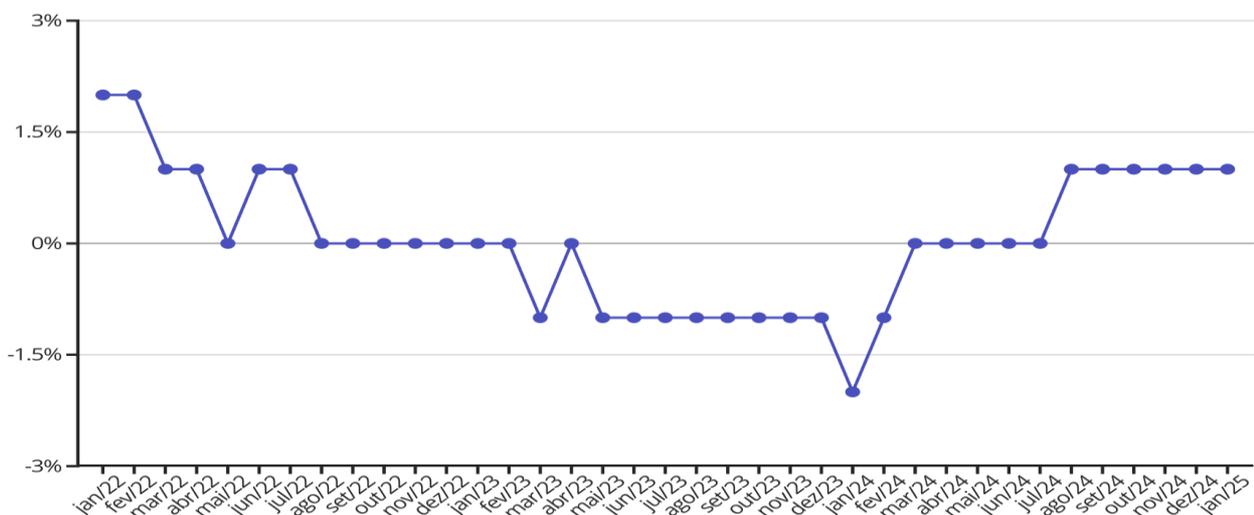
### SSS – Jan/25



### Descontos – Jan/25



### Inadimplência – Jan/25



# ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

*Shoppings Almeida Junior iniciam as feiras de adoção de 2025 com novidades.*

Em 2024, promoveremos centenas de adoções e iniciativas nas feiras de 2025 com novidades. Além das feiras de ampliação, nossos shoppings oferecem um Pet Place , com piscinas de bolinhas, circuito de agilidade e espaço instagramável, além de água, papel toalha e álcool em gel. Na Praça Pet , carrinhos estão disponíveis para transporte de animais de até 15kg. Este ano, também trazemos o Encontro de Raças , um evento especial para socialização e troca de experiências entre tutores e animais de estimação, tornando os momentos nas compras ainda mais especiais.



*Carnaval nos Shoppings Almeida Junior encanta famílias com muitas atrações.*

O Carnaval nos Shoppings da Almeida Junior foi um verdadeiro sucesso, trazendo uma programação especial para encantar toda a família. Com oficinas de customização de adereços, bailinhos infantis repletos de cores e animação e o Carna Pet , um desfile encantador que transformou os pets em verdadeiras estrelas da folia, a celebrar momentos inesquecíveis de interação e alegria.

*A Magia do Cinema: A Semana do Cinema nos Shoppings Almeida Junior.*

Em parceria com os Cinemas presentes nos shoppings do grupo Almeida Junior, promovemos a Semana do Cinema com ingressos a preço único de R\$10,00 para todos os filmes, entre 06 e 12 de fevereiro de 2025. A campanha, que se consolida como um dos momentos mais aguardados pelos amantes da sétima arte, possibilita que mais pessoas desfrutem da experiência de assistir a grandes sucessos da telona por um valor acessível.





## GLOSSÁRIO

Termos	Descrição
Valor de Mercado (R\$ / Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês.
Valor Patrimonial (R\$ / Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês.
Valor de Mercado do fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas.
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês.
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão.
ABL	Área Bruta Locável, área (m <sup>2</sup> ) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis.
NOI	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais.
SSS	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior.
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Ocupação	% do ABL ocupado sobre o ABL total



## DISCLAIMER

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

