

Relatório Gerencial

AJFI11



Índice



Destaques do Relatório	3
Comentários do Gestor	4
Performance do Fundo	8
Portfólio de Ativos	11
Indicadores operacionais e financeiros do Portfólio	12
Acontece na Almeida Junior	16
Glossário	17
Disclaimer	18

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 :

	Início do fundo: 01/11/2023		Gestor: Capitânia Capital S.A.
	CNPJ: 41.793.345/0001-27		Administrador: XPIinvestimentos CTVM S.A
	Código B3: AJFI11		Taxa de Administração: 0,10%
	Patrimônio Líquido: R\$ 384.583.276		Taxa de Gestão: 0,60%
	Quantidade de Cotistas: 13.137		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRAJFICTF001		Cota Patrimonial R\$ 12,16
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 7,35

COMENTÁRIO DO GESTOR:

O fundo viveu um período de desaceleração, com queda expressiva na liquidez e no volume de negociação, mas manteve uma valorização modesta na cota de mercado, sugerindo um movimento de retenção por parte dos investidores existentes e pouca entrada de novos players.

Esse comportamento reflete o momento do mercado de fundos de shopping, que enfrenta desafios macroeconômicos, como juros ainda elevados, pressões inflacionárias e um cenário de desaceleração do consumo, mas também aponta para uma oportunidade de reprecificação e ajuste de portfólio para quem busca posições descontadas.

Quantidade de cotistas
13.137

Volume de negociação
+ 15 MM
↑ 25,55%
Mar/25 vs Abr/25

Liquidez diária
+ 525 Mil
↑ 29,74%
Mar/25 vs Abr/25

Valor de mercado
R\$ 7,35
↑ 3,21%
Mar/25 vs Abr/25

Indicador	abr. de 2024	abr. de 2025	Variação
Quantidade de Cotistas	13.485,00	13.137,00	-2,58%
Quantidade de Cotas	31.625.978,00	31.625.978,00	0,00%
Cota Patrimonial	12,48	12,16	-2,56%
Cota de Mercado	8,25	7,35	-10,91%
P/VP	66,07%	60,44%	-8,52%
Volume de Negociação Mês	25.335.010	15.745.928	-37,85%
Liquidez Diária	844.500	524.864	-37,84%
Nº de Negócios	136.658	41.507	-69,63%
Giro	9,71%	6,77%	-30,28%

Os dados de março de 2025 refletem crescimento sólido nos indicadores dos ativos. Destacam-se as altas de ocupação em CS (+1,41%) e NS (+2,13%), o expressivo avanço do NOI em BS (+25,88%) e o bom desempenho em vendas de BS (+18,40%) e NS (+13,66%). Esses resultados reforçam o potencial dos ativos e a gestão eficiente frente aos desafios do mercado.

Neumarkt

Mar/24 vs Mar/25

Ocupação	↑ 1.07%
NOI Caixa	↑ 16.9%
Vendas	↑ 4.93%

Balneário Shopping

Mar/24 vs Mar/25

Ocupação	↓ 4.15%
NOI Caixa	↑ 25.8%
Vendas	↑ 18.4%

Garten Shopping

Mar/24 vs Mar/25

Ocupação	↑ 0.17%
NOI Caixa	↑ 14.5%
Vendas	↑ 6.02%

Norte Shopping

Mar/24 vs Mar/25

Ocupação	↓ 1.16%
NOI Caixa	↑ 12%
Vendas	↑ 1.66%

Continente Shopping

Mar/24 vs Mar/25

Ocupação	↑ 1.41%
NOI Caixa	↑ 16.6%
Vendas	↑ 8.97%

Nações Shopping

Mar/24 vs Mar/25

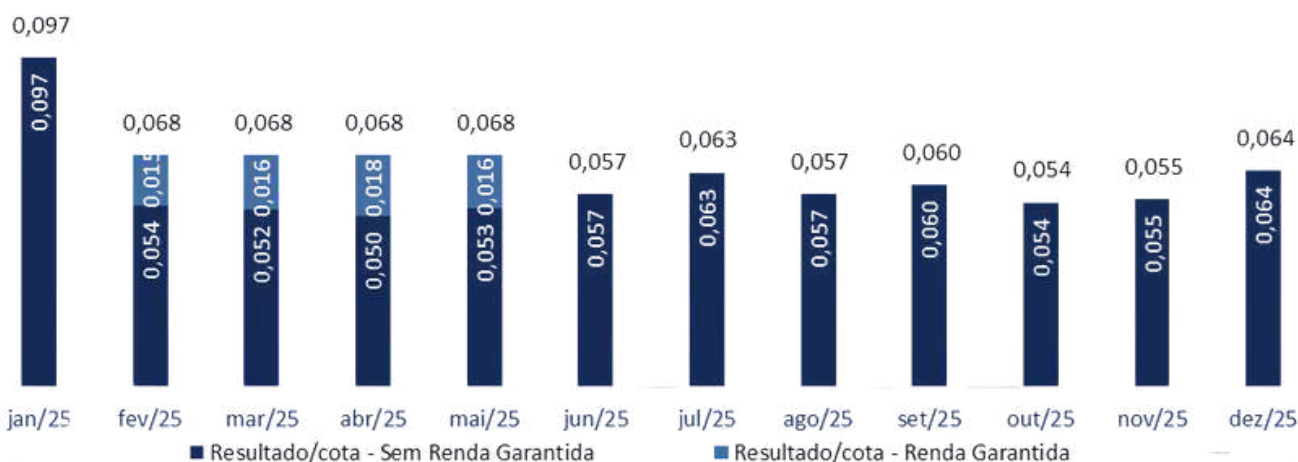
Ocupação	↑ 2.13%
NOI Caixa	↑ 14.4%
Vendas	↑ 13.6%

Projeções para o ano de 2025

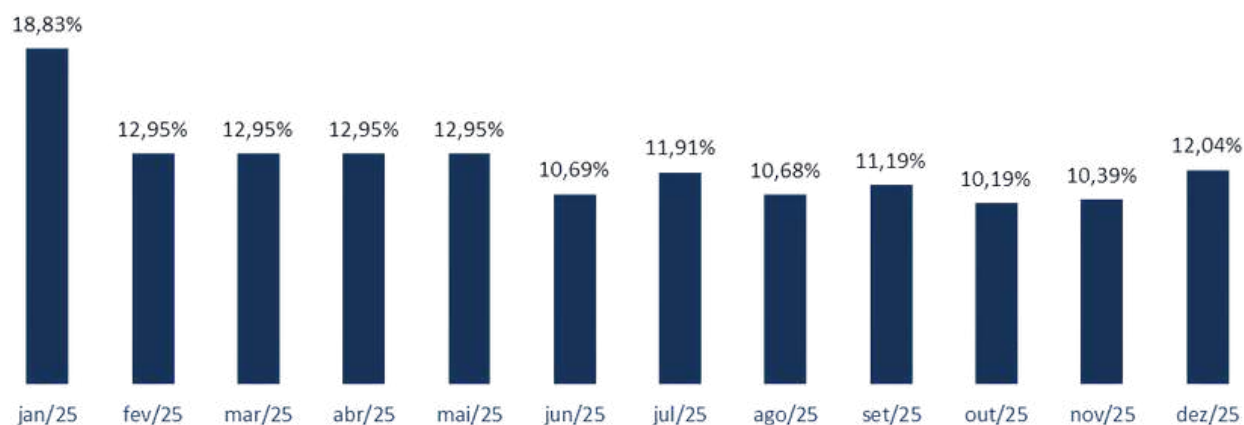
O fundo atravessou um período de menor dinamismo, refletido na queda significativa da liquidez e do volume de negociação, com retração de 37,84% na liquidez diária e recuo de 10,9% na cota de mercado em 12 meses. A redução do P/VP para 60,4% reflete esse movimento de maior cautela por parte dos investidores e menor entrada de novos participantes.

Esse comportamento acompanha o cenário atual do setor de shoppings, que, embora resiliente no longo prazo, ainda convive com juros elevados, consumo mais contido e desafios inflacionários. Apesar do contexto, o setor permanece atrativo estruturalmente, com ativos de qualidade e potencial de recuperação à medida que o ciclo de juros evoluir. A reprecificação recente pode representar oportunidades seletivas para investidores com foco em valor e visão de médio prazo.

Projeção de Desempenho 2025 - AJ Malls



Yield - Cota Mercado



Shoppings Centers em Operação :



CONTINENTE
Shopping

📍 Esquina Rod - Rodovia BR 101, SC-281, KM 210 - Distrito Industrial, São José - SC, 88104-800

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 - Estados, Balneário Camboriú - SC, 88339-005

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



NAÇÕES
Shopping

📍 Av. Jorge Elias de Lucca, 765 - Nossa Sra. da Salete, Criciúma - SC, 88813-901

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



GARTEN
Shopping

📍 Av. Rolf Wiest, 333 - Bom Retiro, Joinville - SC, 89223-005

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 Norte, Blumenau - SC, 89065-800

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



NEUMARKT
Shopping

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

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

PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)

Receitas

2,320,919

Distribuição

2,213,818

↓

Resultado

2,136,418

Dividend Yield

0,95%

	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25
Receitas	2,445,497	2,327,710	3,104,483	2,324,764	2,316,176	2,320,919
Resultado Shoppings	2,300,880	2,300,683	3,081,657	2,300,000	2,293,782	2,300,000
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	144,617	27,027	22,826	24,764	22,394	20,919
Despesas	(233,219)	(136,883)	(197,944)	(460,801)	(217,022)	(184,501)
Taxa de Gestão	(129,635)	(102,199)	(113,954)	-	-	20,000
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	(20)	(20)	(20)	(133,954)	(119,819)	(138,773)
Outras Despesas Operacionais	(83,584)	(14,684)	(64,227)	(326,848)	(97,203)	(65,728)
Resultado	2,212,278	2,190,827	2,906,539	1,863,962	2,099,155	2.136.418
Resultado/cota	0,0700	0,0693	0,0919	0,0589	0,0664	0,0676
Distribuição	2,231,818	2,213,818	2,213,818	2,213,818	2,213,818	2,213,818
Distribuição/cota	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Dividend Yield (mensal) Cota Mercado	0,97%	0,97%	1,04%	1,04%	0,97%	0,95%
Dividend Yield Anualizado Cota Mercado	12,26%	12,24%	13,26%	13,20%	12,33%	12,05%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

BALANÇO PATRIMONIAL

	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25
Ativos	393,625,097	393,271,331	393,151,584	393,029,206
Caixa	3,940,926	3,574,407	3,459,743	3,341,484
Contas a receber	39,300	51,804	46,720	42,602
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
Passivo	8,587,202	8,566,277	8,495,280	8,445,923
Patrimônio Líquido	385,037,894	385,037,894	384,656,303	384.583.276,59
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31.625.978,00
Valor Patrimonial das Cotas	12,17	12,17	12,16	12,16

Indicadores Operacionais

Abr-25

ABL Total (m ²)	224.241
ABL Próprio (m ²)	22.870
Vendas Totais (R\$)	285.011.924
NOI Caixa (R\$) Acumulado - LTM	24,05 MM
Vacância (%ABL) Média	8,93%

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

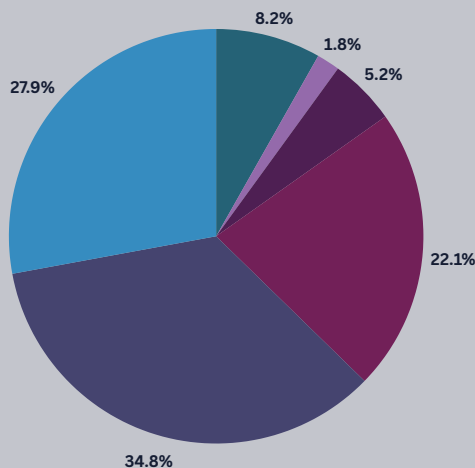
Foi negociado um volume cerca de R\$ 15,7 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 524.864 mil.



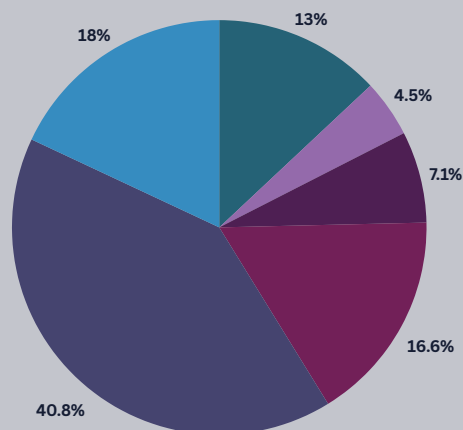
Negociação das cotas	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	10,442,998	17,173,604	8,806,577	5,373,198	45,194,890	15,745,928
Número de Negócios	53,628	70,198	120,004	45,723	51,288	41,507
Giro (% total de cotas)	4,57%	7,34%	4,15%	2,54%	19,88%	6,77%
Valor de Mercado	219,697,863	229,418,657	208,072,411	211,150,831	227,393,827	232,444,955

PORTFÓLIO DE ATIVOS

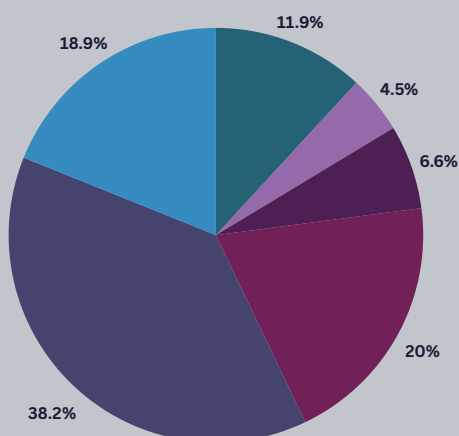
ABL



NOI



Vendas



População



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

NEUMARKT
Shopping

BALNEÁRIO
Shopping

CONTINENTE
Shopping

GARTEN
Shopping

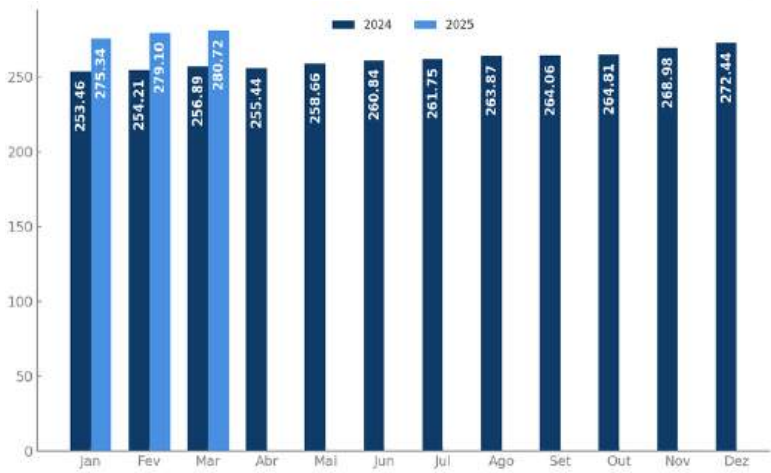
NORTE
Shopping

NAÇÕES
Shopping

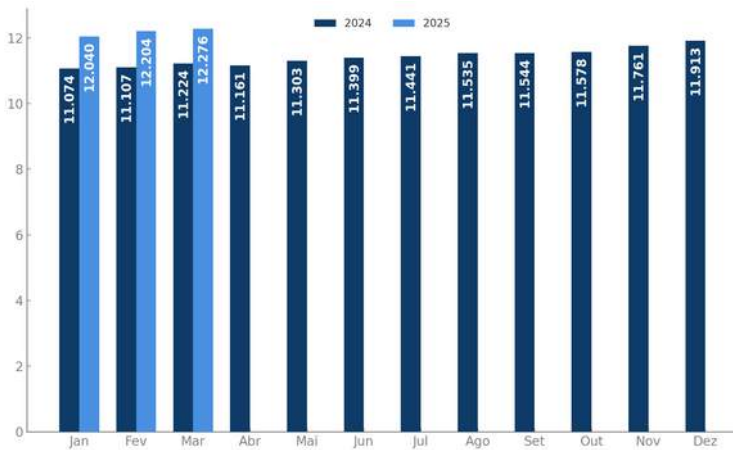


INDICADORES OPERACIONAIS

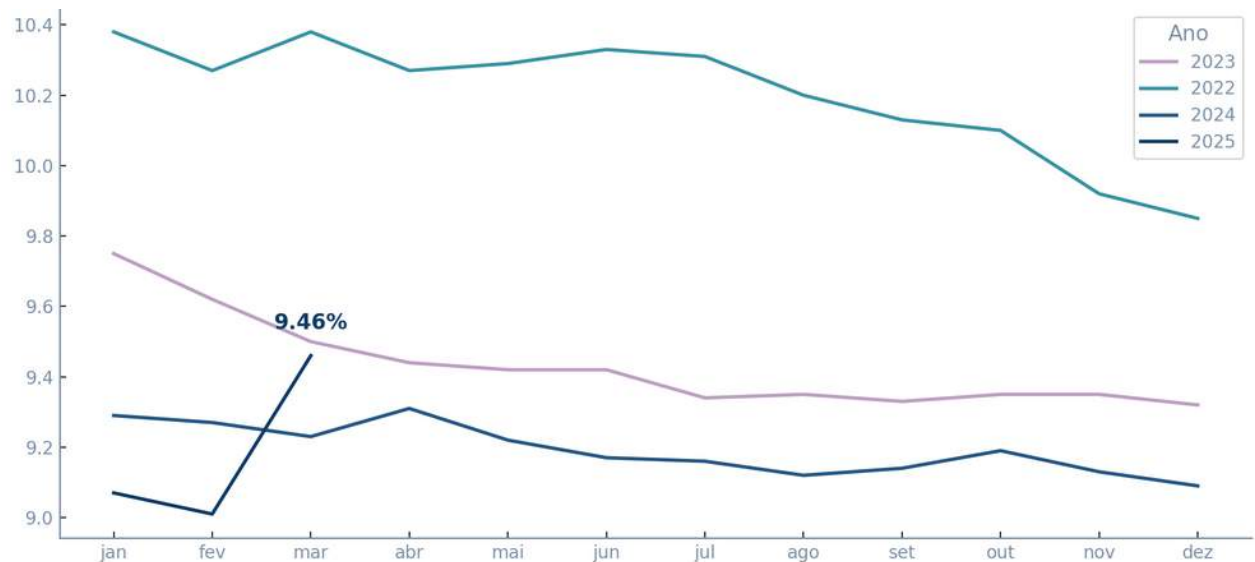
Vendas Totais (R\$ MM) - Mar-25



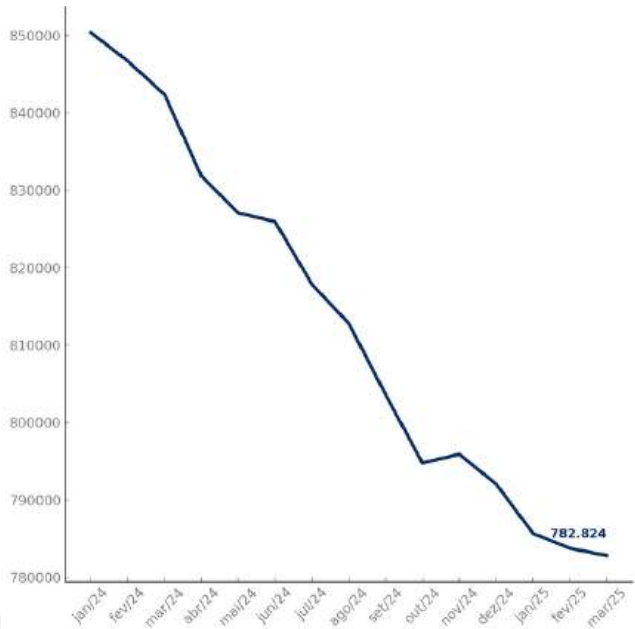
Vendas/m² (R\$) - Mar-25



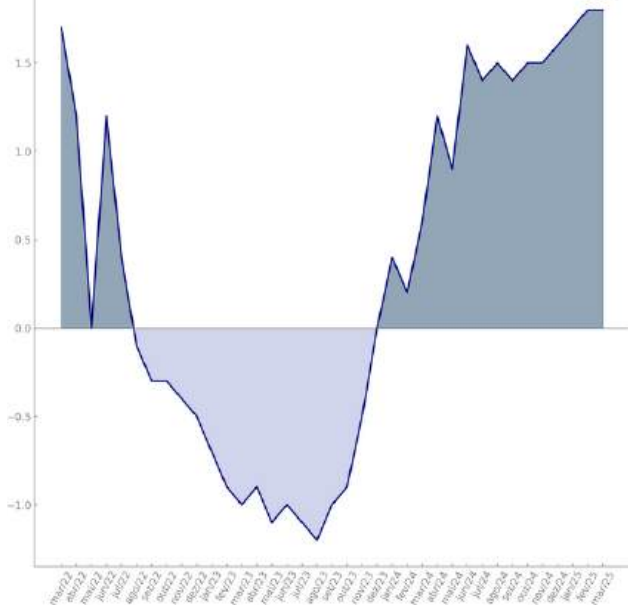
Taxa de Ocupação - Mar-25



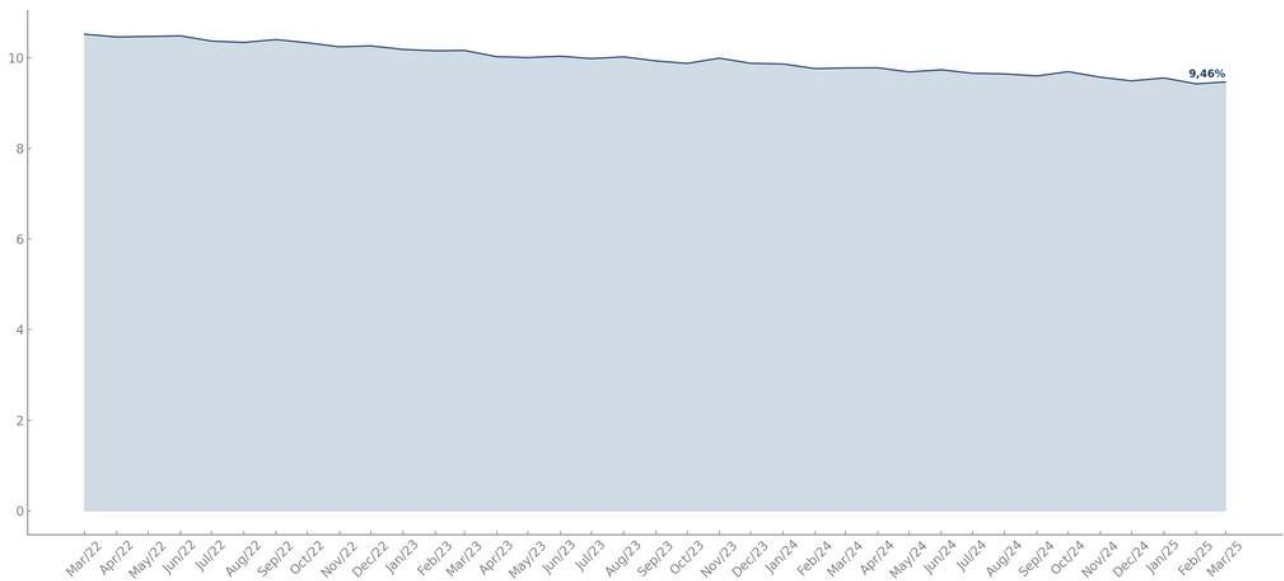
Tráfego de Veículos - Mar-25



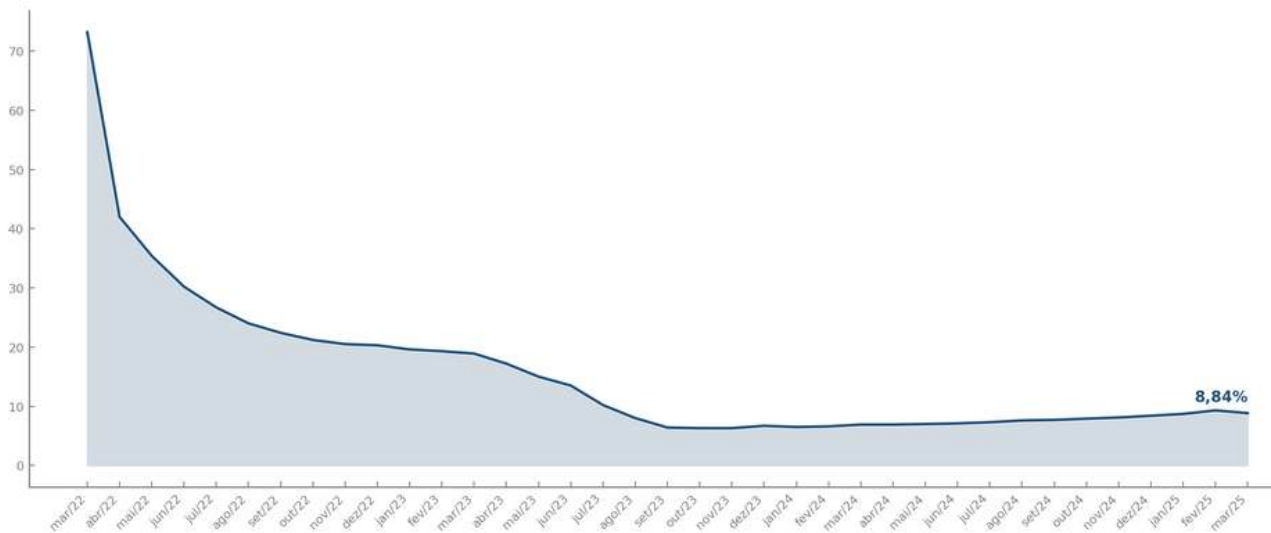
Inadimplência - Mar-25



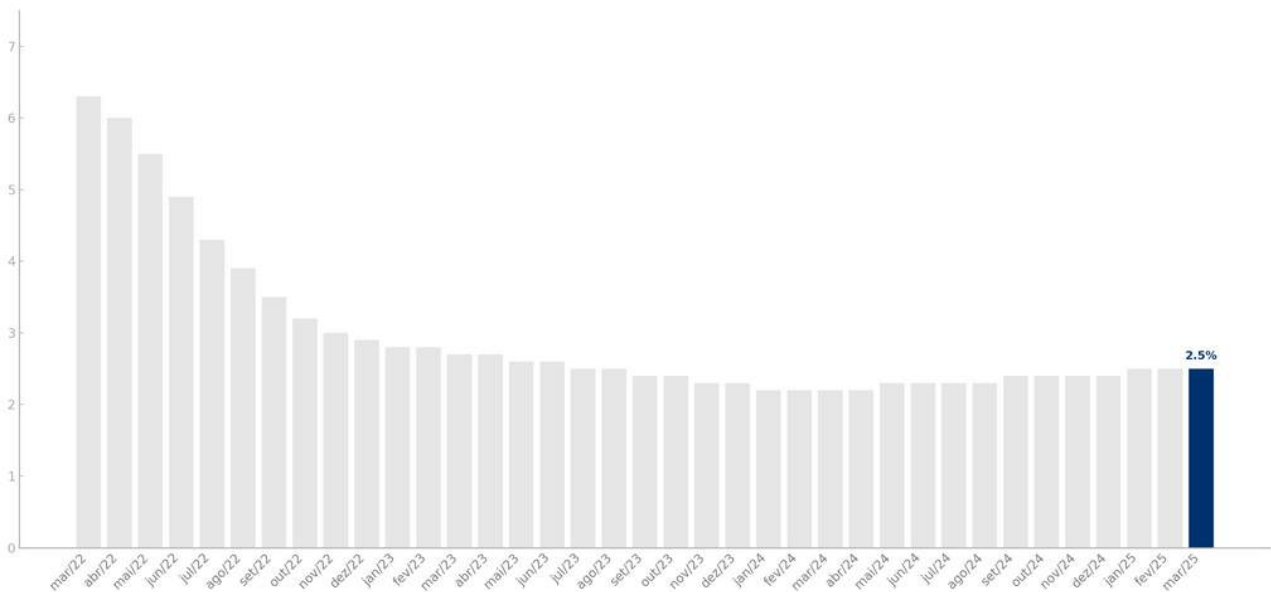
Custo de Ocupação - Mar-25



SSS - Mar -25

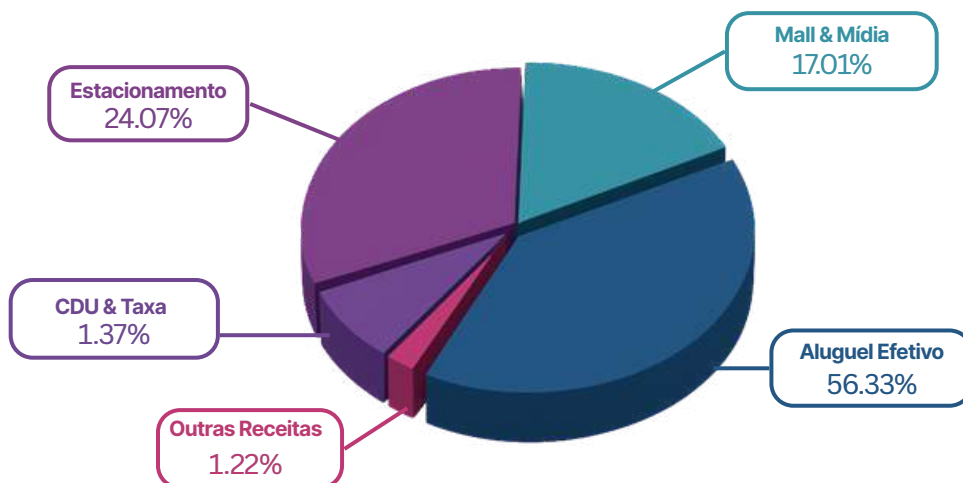


Descontos - Mar -25

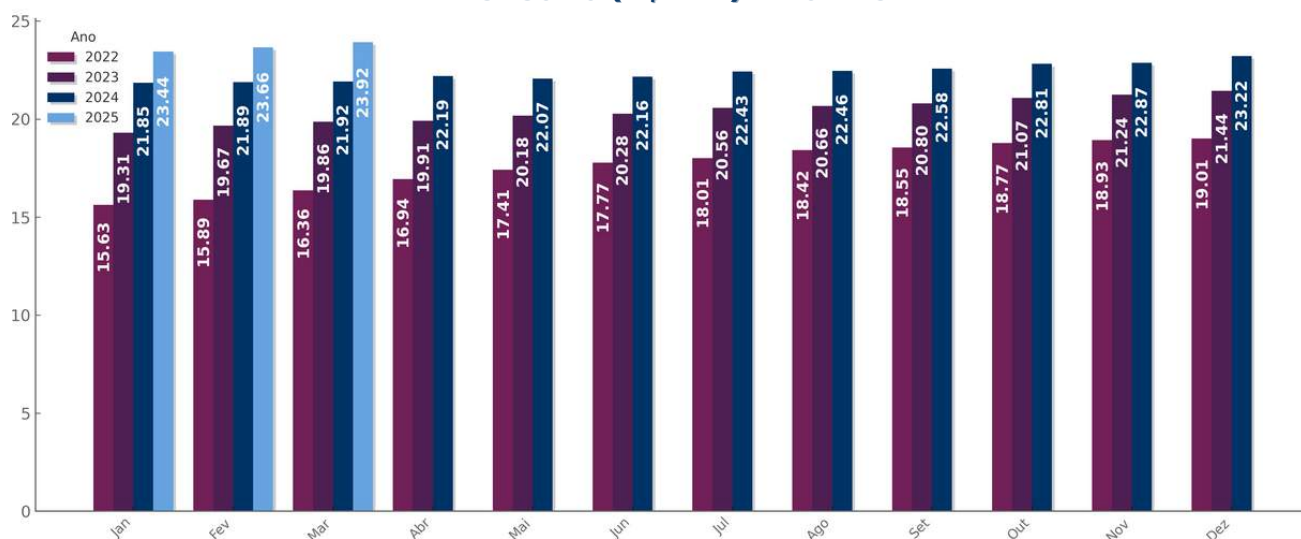


INDICADORES FINANCEIROS

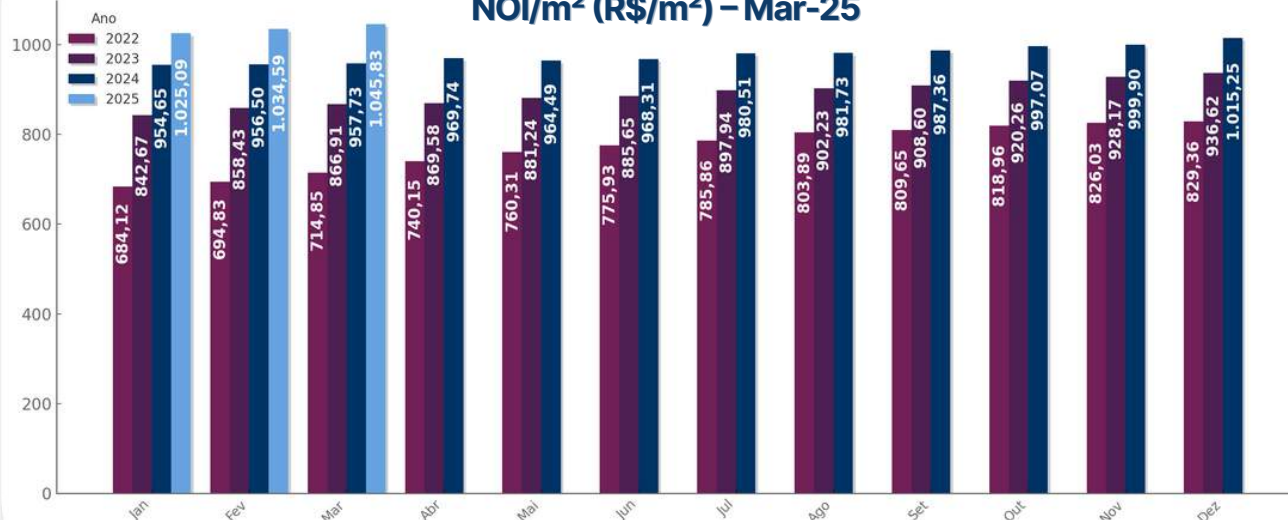
Receita por tipo:



NOI Caixa (R\$ MM) – Mar-25



NOI/m² (R\$/m²) – Mar-25



ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR



Grupo Almeida Junior sorteia 6 carros elétricos de luxo em campanha de Mês das Mães.

O Dia das Mães será celebrado com uma campanha especial nos shoppings Almeida Junior. A partir de 24 de abril, os clientes que comprarem nas lojas dos shoppings podem concorrer a um Volvo EX30 Plus, modelo 100% elétrico, com valor de mercado de mais de R\$ 270 mil. O sorteio será realizado individualmente em cada um dos seis shoppings do grupo. A cada R\$ 300 em compras, o cliente ganha um número da sorte e compras a partir de R\$ 1.500 garantem ainda 10 números da sorte extras, o que busca incrementar o ticket médio dos consumidores nos shoppings do grupo.

Em abril de 2025, os shoppings da Almeida Junior promoveram o Circuito Gastronômico, oferecendo aos visitantes uma experiência culinária diversificada com menus especiais a preços fixos. A ação contou com a participação de restaurantes renomados como Outback, Madero, Las Leñas e Pecorino, oferecendo opções com preços exclusivos. Essa ação reforçou o compromisso da companhia em proporcionar experiências enriquecedoras aos seus clientes, consolidando os shoppings como destinos gastronômicos de excelência.



Circuito Gastronômico da Almeida Junior valoriza qualidade nas experiências do cliente.



Almeida Junior reforçou compromisso com a inclusão durante o Abril Azul.

Em apoio à campanha Abril Azul, os shoppings Almeida Junior reforçaram seu compromisso com a inclusão ao promover uma série de ações voltadas à conscientização sobre o Transtorno do Espectro Autista (TEA) em seus empreendimentos. Os shoppings da companhia realizaram eventos e sessões de cinema adaptadas com som reduzido, iluminação suave e ambiente acolhedor para crianças e adultos com TEA. Além das outras iniciativas já realizadas recorrentemente nos shoppings.

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 ²) 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.

