

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\$ 384.210.693		Taxa de Gestão: 0,60%
	Quantidade de Cotistas: 13.139		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRAJFICTF001		Cota Patrimonial R\$ 12,15
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 7,29

COMENTÁRIO DO GESTOR:

Os shoppings do portfólio seguem com bom desempenho, impulsionados pela melhora no mix de lojistas e no crescimento das receitas acessórias (mall e mídia).
Entre os principais ativos, o Continente se destaca, enquanto Norte e Nações ainda estão em maturação. Entre os menores, Balneário lidera, seguido por Neumarkt e Garten.
O NOI teve alta de dois dígitos em todos os ativos nos últimos 12 meses, com exceção do Blumenau Norte (+4,29%), padrão também observado nas vendas.
A taxa de ocupação avançou no Continente (de 90% para 93%) e permaneceu estável nos demais. Descontos e inadimplência seguem em níveis saudáveis.
Com o fim da renda garantida, os dividendos caíram, conforme previsto em guidance. O esforço comercial da Almeida Junior, sobretudo nos ativos em maturação, será crucial para recuperar os patamares anteriores.

Quantidade de cotistas
13.139

Volume de negociação
+ 7 MM
↑ 32,50%
Jun/25 vs Mai/25

Liquidez diária
+ 247 Mil
↑ 36,92%
Jun/25 vs Mai/25

Valor de mercado
R\$ 7,29
↓ 0,40%
Jun/25 vs Mai/25

Indicador	jun. de 2024	jun. de 2025	Variação
Quantidade de Cotistas	13.666	13.139	-3,86%
Quantidade de Cotas	31.625.978	31.625.978	0,00%
Cota Patrimonial	12,25	12,15	-0,85%
Cota de Mercado	7,24	7,29	0,69%
P/VP	65,28%	60,00%	-8,09%
Volume de Negociação Mês	19.190.682	7.418.777	-61,34%
Liquidez Diária	639.689	247.292	-61,34%
Nº de Negócios	106.361	26.225	-75,34%
Giro	8,38%	3,22%	-61,58%

Indicadores individuais de cada Shopping

Neumarkt

Jun/24 vs Jun/25

Ocupação ↑ 0.61%

NOI Caixa¹ ↑ 14.3%

Vendas ↑ 16.3%

Balneário Shopping

Jun/24 vs Jun/25

Ocupação ↑ 0.11%

NOI Caixa¹ ↑ 15.8%

Vendas ↑ 13.4%

Garten Shopping

Jun/24 vs Jun/25

Ocupação ↑ 1.29%

NOI Caixa¹ ↑ 26.5%

Vendas ↑ 12.9%

Norte Shopping

Jun/24 vs Jun/25

Ocupação ↑ 0.41%

NOI Caixa¹ ↑ 14.0%

Vendas ↑ 9.97%

Continente Shopping

Jun/24 vs Jun/25

Ocupação ↑ 2.60%

NOI Caixa¹ ↑ 20.0%

Vendas ↑ 12.6%

Nações Shopping

Jun/24 vs Jun/25

Ocupação ↑ 1.16%

NOI Caixa¹ ↑ 15.3%

Vendas ↑ 17.2%

1 - NOI Caixa com defasagem de um mês, referente a competência Maio.

Shoppings Centers em Operação :



CONTINENTE
Shopping

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

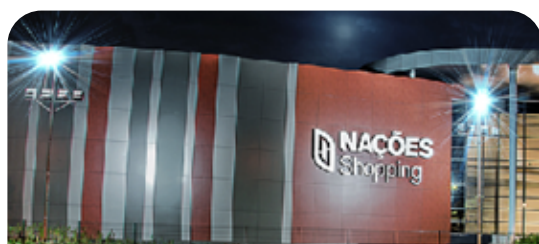
Data de Inauguração:	27/10/2012
ABL Total:	44 mil m²
Participação AJFI:	17,85%
Qtde. lojas:	270
Vagas de estacionamento:	1900



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)

		Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25
Receitas 1,882,695	Receitas	3,104,483	2,324,764	2,316,176	2,320,919	2,323,325	1,882,695
	Resultado Shoppings	3,081,657	2,300,000	2,293,782	2,300,000	2,300,000	1,860,124
	Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
	Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
	Resultado Caixa (líquido)	22,826	24,764	22,394	20,919	23,325	22,571
Distribuição 2,213,818 ↓	Despesas	(197,944)	(460,801)	(217,022)	(184,501)	(173,943)	(141,972)
	Taxa de Administração e Gestão	(133,954)	(133,954)	(119,819)	(158,773)	(128,656)	(136,246)
	Outras Despesas Operacionais	(64,227)	(326,848)	(97,203)	(65,728)	(45,287)	(5,726)
	Resultado	2,906,539	1,863,962	2,099,155	2.136.418	2,149,382	1,740,723
Resultado 1,740,723	Resultado/cota	0,0919	0,0589	0,0664	0,0676	0,0680	0,0550
	Distribuição	2,213,818	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
	<i>Dividend Yield (mensal) Cota Mercado</i>	1,04%	1,04%	0,97%	0,95%	0,95%	0,96%
Dividend Yield 0,96%	<i>Dividend Yield Anualizado Cota Mercado</i>	13,26%	13,20%	12,33%	12,05%	18,02%	19,20%
	Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

BALANÇO PATRIMONIAL

	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25
Ativos	393,151,584	393,029,206	392,999,203	392,836,661
Caixa	3,459,743	3,341,484	3,277,047	2,966,523
Contas a receber	46,720	42,602	77,035	71,330
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	155,537,938
Passivo	8,495,280	8,445,923	8,456,519	8,625,967
Patrimônio Líquido	384,656,303	384,583,276	384,542,682	384,210,693
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	12,16	12,16	12,16	12,14

Indicadores Operacionais

Jun-25

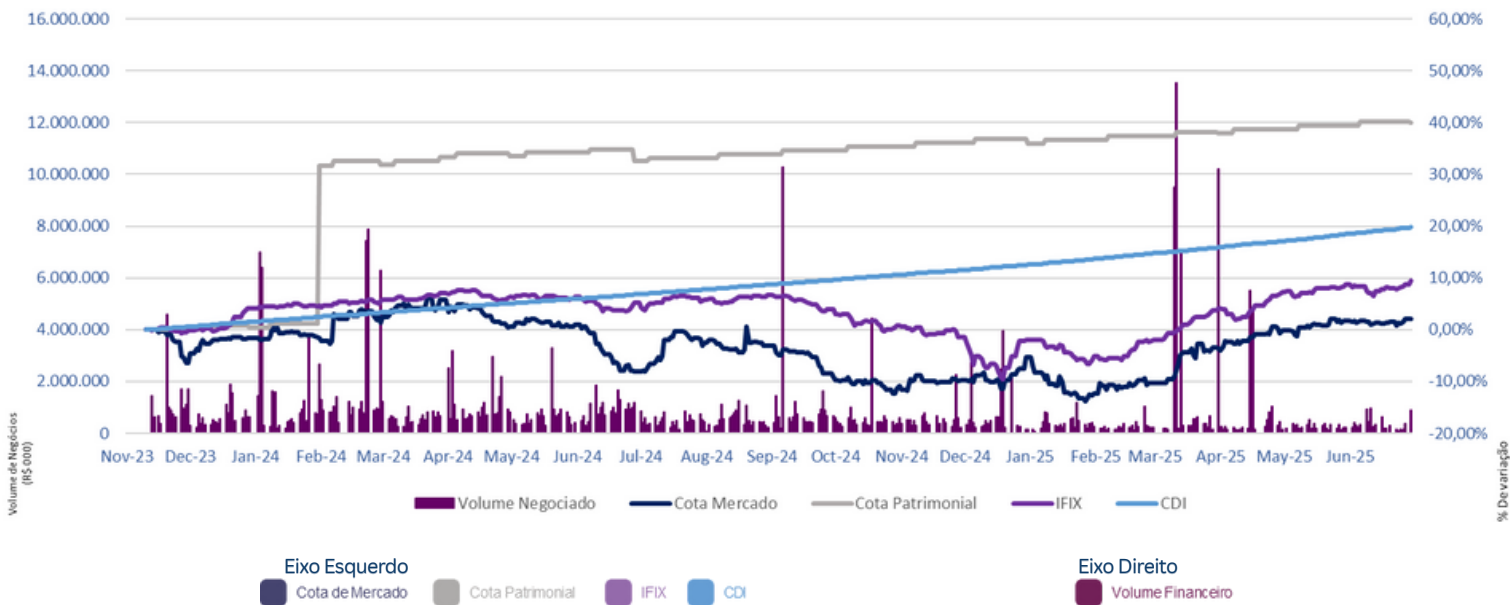
ABL Total (m ²)	224.241
ABL Próprio (m ²)	22.867
Vendas Totais (R\$)	290,32 MM
* NOI Caixa (R\$) Acumulado - LTM	24,66 MM
Vacância (%ABL) Média	7,45%

* Não leva em consideração a taxa de administração devido à Almeida Junior, dado que o Fundo tem carência até o resultado dos shoppings apurado em junho deste ano

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

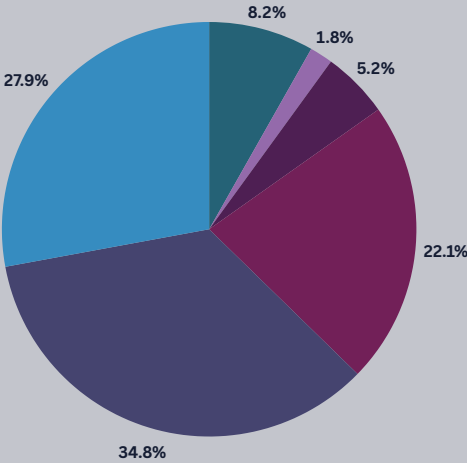
Foi negociado um volume cerca de R\$ 7,4 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 247 mil.



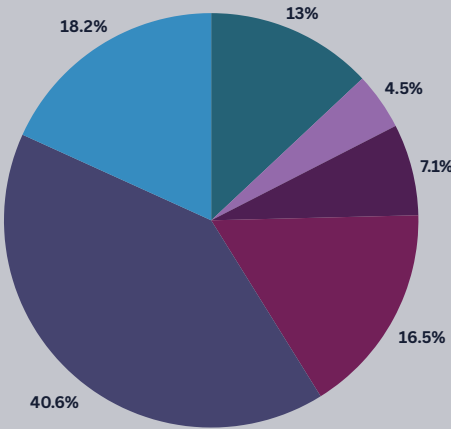
Negociação das cotas	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	8,806,577	5,373,198	45,194,890	15,745,928	5,599,040	7,418,777
Número de Negócios	120,004	45,723	51,288	41,507	37,388	26,225
Giro (% total de cotas)	4,15%	2,54%	19,88%	6,77%	2,40%	3,22%
Valor de Mercado	208,072,411	211,150,831	227,393,827	232,444,955	233,384,290	230,535,134

PORTFÓLIO DE ATIVOS

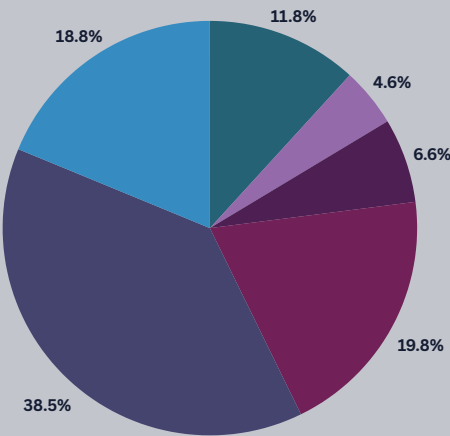
ABL



NOI



Vendas



População

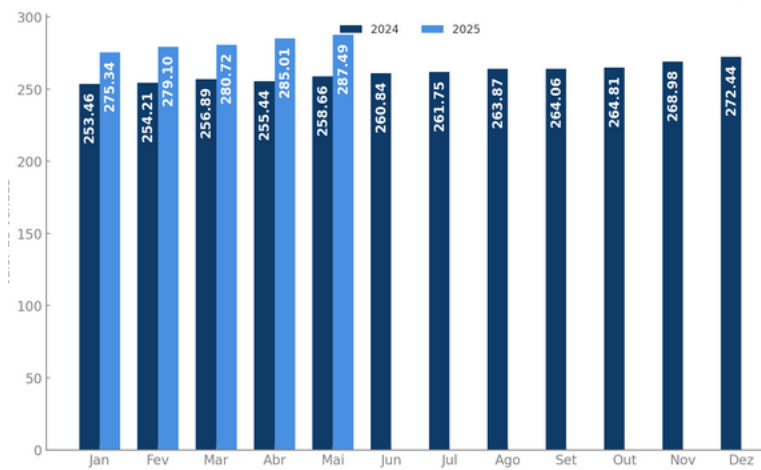


NEUMARKT Shopping BALNEÁRIO Shopping CONTINENTE Shopping GARTEN Shopping NORTE Shopping NAÇÕES Shopping

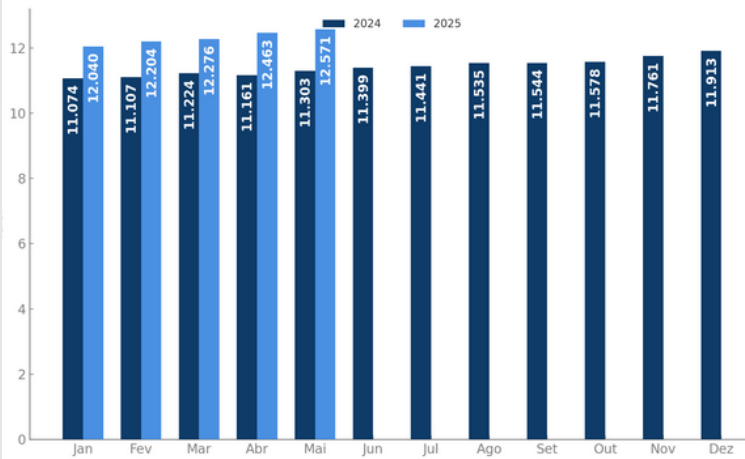


INDICADORES OPERACIONAIS

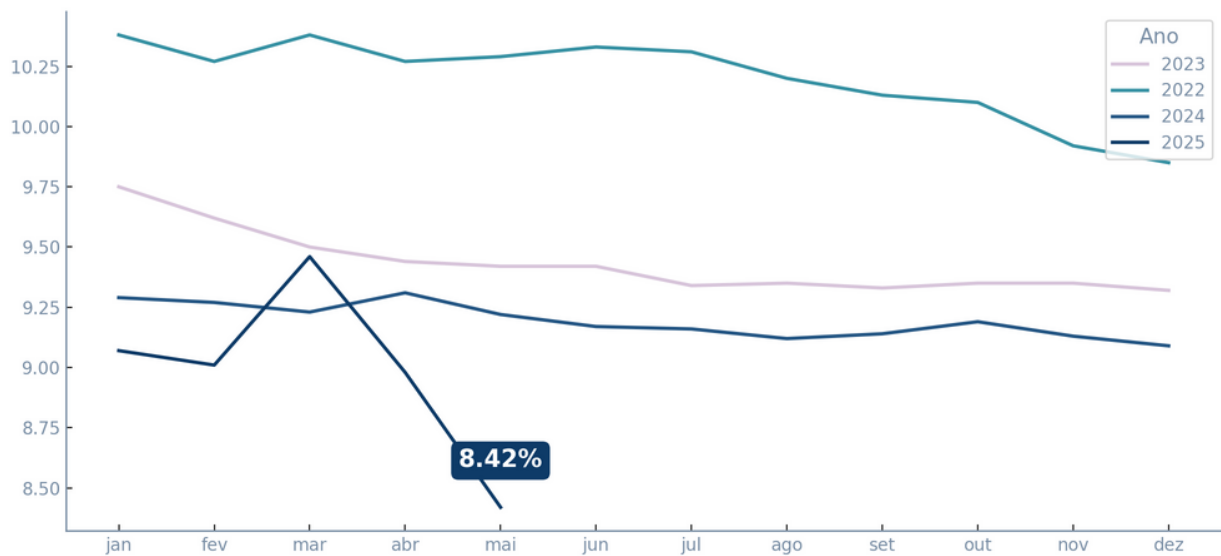
Vendas Totais (R\$ MM) - Mai-25



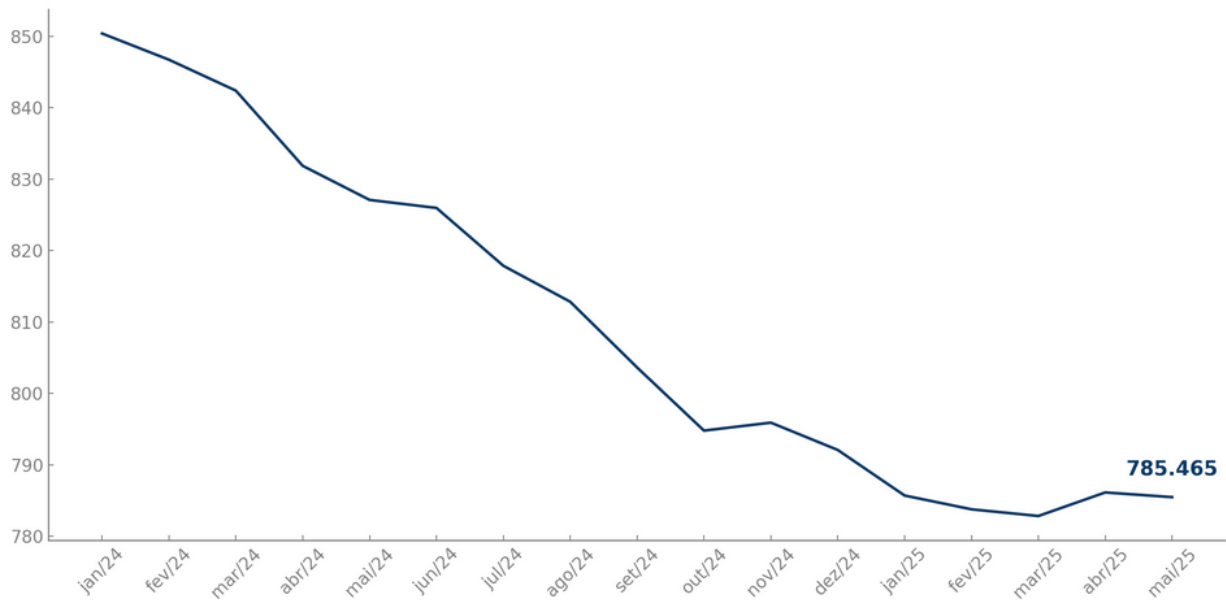
Vendas/m² (R\$) - Mai-25



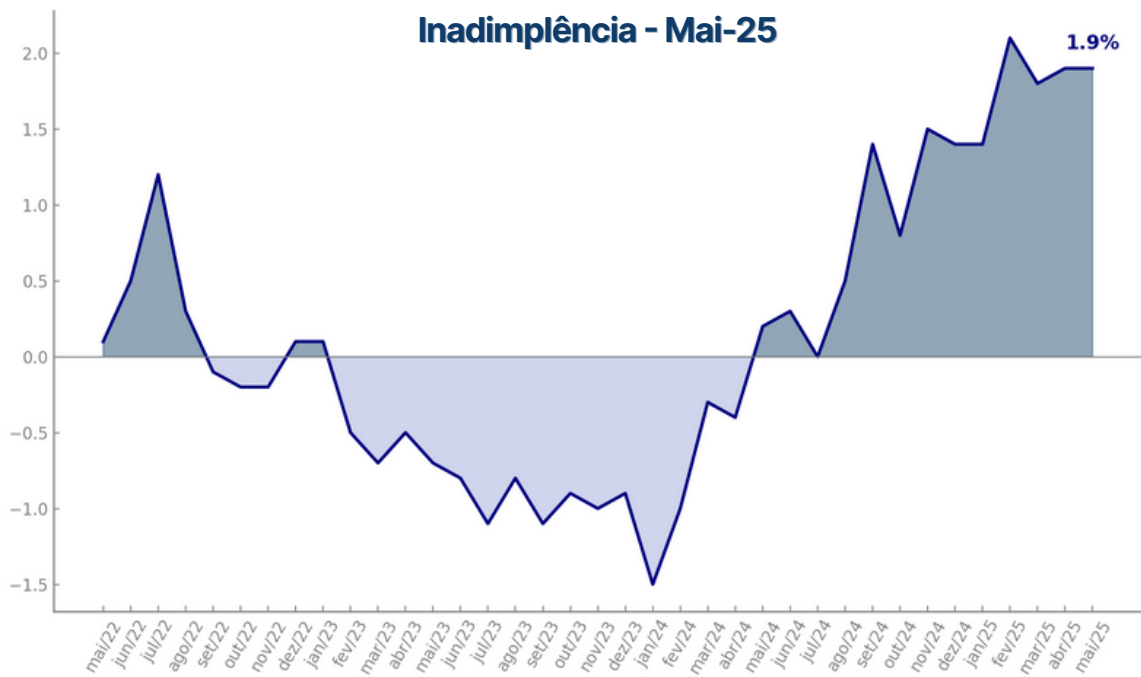
Vacância LTM - Mai-25



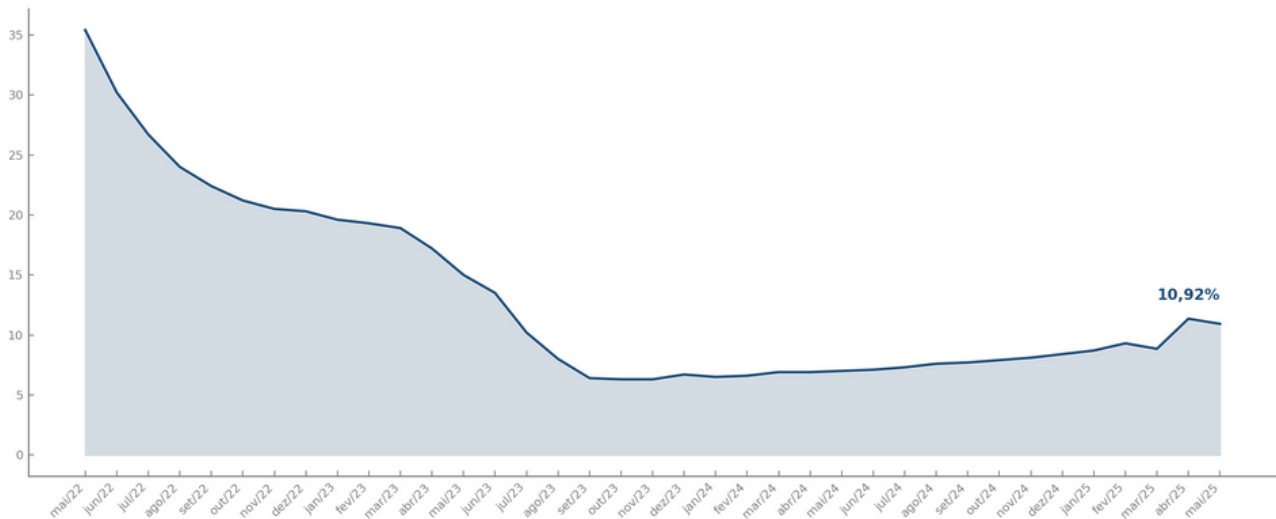
Tráfego de Veículos - Mai-25



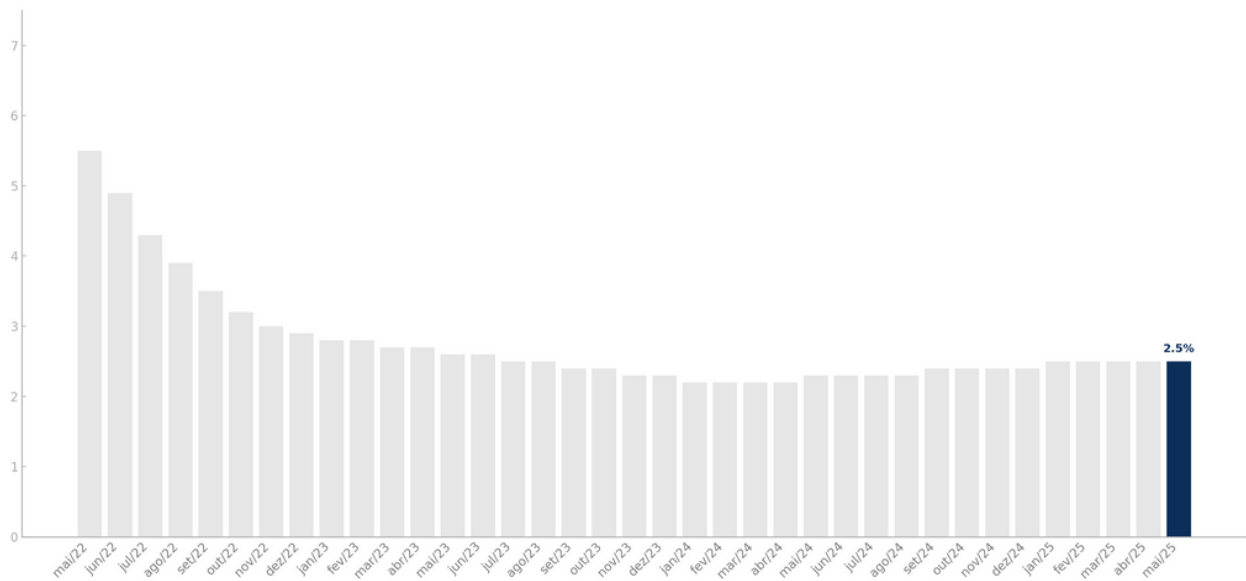
Inadimplência - Mai-25



SSS - Mai-25

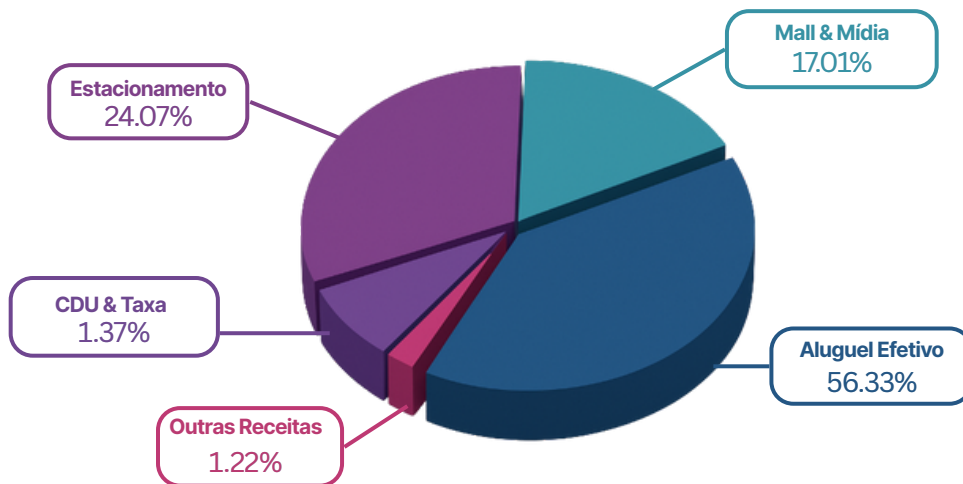


Descontos - Mai-25

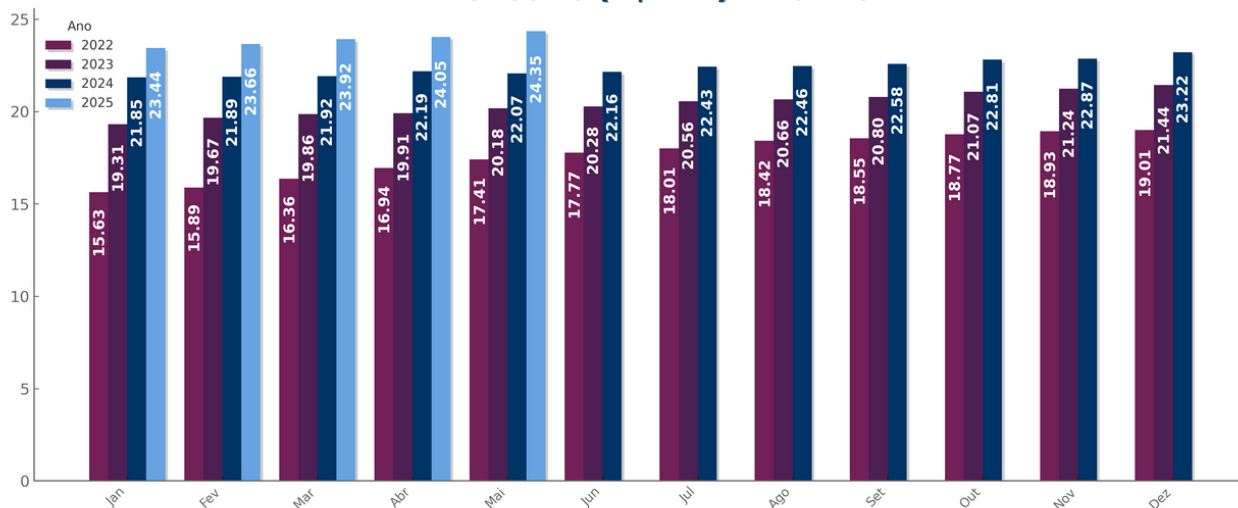


INDICADORES FINANCEIROS

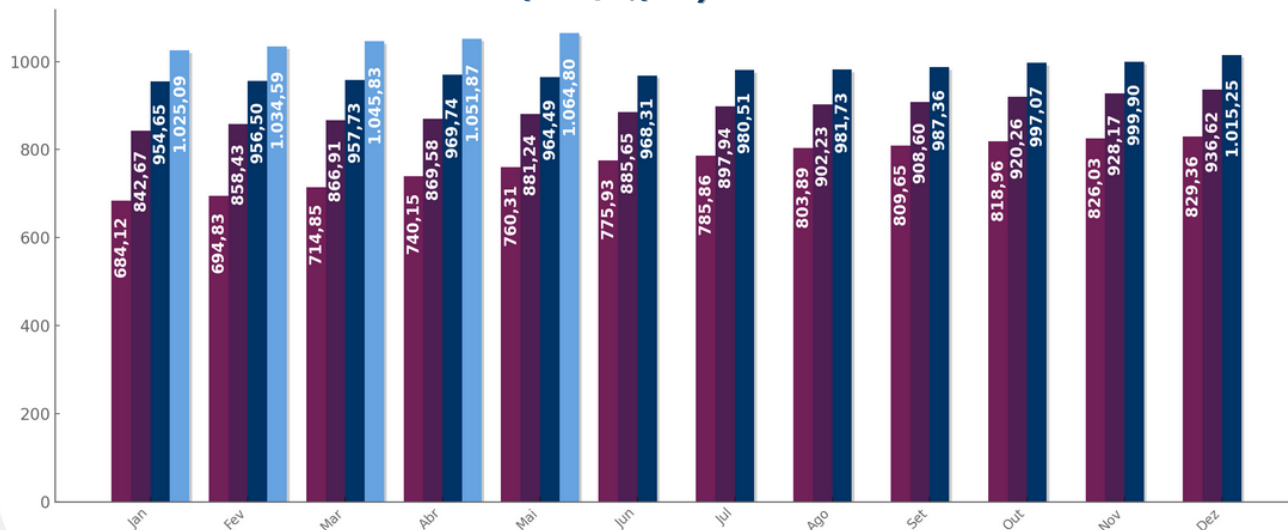
Receita por tipo:



NOI Caixa (R\$ MM) – Mai-25



NOI/m² (R\$/m²) – Mai-25



ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR



Almeida Junior é premiada em duas categorias no Prêmio Abrasce 2025.

Em uma noite de reconhecimentos, a companhia foi destaque no Prêmio Abrasce 2025, promovido pela Associação Brasileira de Shopping Centers. em São Paulo. O grupo conquistou troféu de prata na categoria Inovação, com o projeto “Circuito de Mídia LED”, que implantou 137 displays digitais nos seis shoppings da rede. Já na categoria Eventos e Promoções, o bronze foi para o Garten Shopping com o case “Uma Noite no Garten”, primeiro festival multissensorial realizado no empreendimento.

Em maio e junho, os shoppings do grupo promoveram duas exposições temáticas que encantaram o público e reforçaram o compromisso da companhia com experiências memoráveis dentro dos seus 6 shoppings. No Garten Shopping, em Joinville, a atração foi a exposição gratuita de dragões animatrônicos, que combinou tecnologia, cenografia e interatividade, criando uma imersão fantástica para todas as idades. Já no Norte Shopping, em Blumenau, a exposição “Mundo Jurássico” apresentou réplicas de dinossauros com sons e movimentos realistas, além de conteúdo educativo e área interativa. As ações geraram alto engajamento e atraíram um grande fluxo de visitantes.



Exposições temáticas impulsionam fluxo e fortalecem marca Almeida Junior.



Almeida Junior encerra promoção de sucesso com sorteio de seis Volvos EX30.

Entre abril e junho, a Almeida Junior promoveu uma campanha promocional em seus seis shoppings com sorteios de Volvos EX30 elétricos, integrando as datas do Mês das Mães e Dia dos Namorados. A ação gerou resultados positivos: crescimento de mais de 85% em clientes participantes e aumento de 92% em vendas geradas na promoção em relação ao mesmo período do ano anterior.

Com mais de R\$ 300 em compras, os clientes participaram do sorteio de um carro por shopping. A campanha demonstrou a capacidade da Almeida Junior de engajar seu público com iniciativas de alto impacto e reforçar o relacionamento com os clientes.

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.

