

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: 12.781		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRAJFICTF001		Cota Patrimonial R\$ 12,15
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 7,14

COMENTÁRIO DO GESTOR:

No mês de julho, o portfólio do Fundo apresentou desempenho positivo em suas principais métricas operacionais, refletindo a resiliência dos ativos e a qualidade da base de locatários, ainda que com impactos pontuais decorrentes de uma base de comparação elevada no período.

Desempenho Operacional

O NOI consolidado do portfólio registrou crescimento de 11,84% no acumulado do ano (YTD) e 10,57% nos últimos doze meses (LTM). O destaque positivo continua sendo o Balneário Shopping, com expansão de 15,05% YTD e 15,44% LTM. Já o Shopping Norte apresentou o desempenho mais fraco, com 6,67% YTD e 3,06% LTM.

As vendas totais avançaram 10,40% no YTD e 9,44% no LTM, também impulsionadas pelo Balneário (+16,95% YTD; +15,44% LTM). O Norte novamente se destacou negativamente, com crescimento mais modesto (+7,73% YTD; +3,06% LTM).

Nas vendas das mesmas lojas (SSS), o portfólio cresceu 8,15% LTM, com forte performance do Balneário (+14,88%), contrastando com o Norte (+3,46%). Ressaltamos que a base de comparação em julho foi afetada pelo chamado “efeito negativo Divertidamente”: o lançamento do filme em 2024 trouxe incremento atípico para operações de cinema, lazer e estacionamento, pressionando a comparação ano contra ano.

A taxa de ocupação consolidada encerrou o mês em 92,99%, em linha com a média histórica do Fundo. O Balneário novamente se destacou com 98,34%, enquanto o Norte apresentou menor ocupação (91,21%).

As receitas de aluguel mesmas lojas (SSR) avançaram 7,19% LTM, reforçando a tendência positiva de repasses inflacionários e revisões contratuais. O Balneário apresentou crescimento de 12,05%, ao passo que o Norte avançou apenas 3,99%.

O custo de ocupação manteve-se em patamar saudável, encerrando em 8,94% LTM. O Norte apresentou o menor nível (7,14%), enquanto o Nações foi o ponto de atenção do mês (9,77%).

A inadimplência líquida permaneceu controlada em 1,92% LTM, reforçando a solidez da base de locatários. O Balneário registrou o melhor indicador (0,18%), enquanto o Nações apresentou maior pressão (4,14%).

O nível de descontos também ficou em patamar conservador (2,41% LTM), com o Balneário novamente como destaque positivo (0,18%) e o Nações como ponto de atenção (4,14%).

O fluxo de veículos do portfólio recuou -5,97% LTM, refletindo em parte o efeito base mencionado anteriormente. O Norte apresentou estabilidade (+0,12%), enquanto o Nações teve a maior retração (-7,14%).

Conclusão

O portfólio do Fundo segue apresentando evolução consistente, com crescimento de dois dígitos em NOI e vendas, além de indicadores financeiros em patamares saudáveis. O Shopping Balneário se consolida como principal vetor de crescimento, destacando-se em praticamente todas as métricas operacionais.

Por outro lado, os shoppings Norte e Nações demandam maior atenção da gestão, seja pelo crescimento mais tímido em vendas e SSR, seja pelos níveis mais elevados de inadimplência e descontos. A administração segue acompanhando de perto esses ativos, avaliando medidas comerciais e estratégicas para capturar novas oportunidades de melhoria operacional.

Quantidade
de cotistas

12.781

↓ -1,79%

Jul/25 vs Jun/25

Volume de
negociação

+ 13 MM

↑ 86,47%

Jul/25 vs Jun/25

Liquidez
diária

+ 446 Mil

↑ 80,45%

Jul/25 vs Jun/25

Valor de
mercado

R\$ 7,14

↓ -1,24%

Jul/25 vs Jun/25

Indicador	jul. de 2024	jul. de 2025	Variação
Quantidade de Cotistas	13.696	12.781	-6,68%
Quantidade de Cotas	31.625.978	31.625.978	0,00%
Cota Patrimonial	12,26	12,15	-0,90%
Cota de Mercado	7,59	7,14	-5,93%
P/VP	61,93%	58,78%	-5,09%
Volume de Negociação Mês	11.589.611	13.833.727	19,36%
Liquidez Diária	373.858	446.249	19,36%
Nº de Negócios	90.980	31.151	-65,76%
Giro	4,83%	6,13%	26,92%

Portfólio Atual:



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

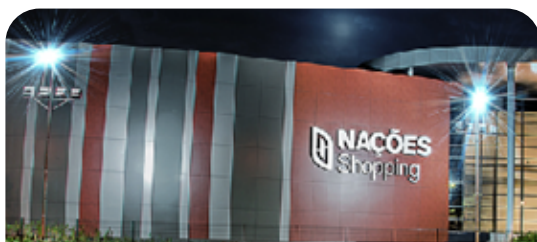


BALNEÁRIO
Shopping



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

Indicadores individuais de cada Shopping

Neumarkt

Jul/24 vs Jul/25

Ocupação ↑ 0.08%

NOI Caixa¹ ↑ 12.9%

Vendas ↑ 10.6%

Balneário Shopping

Jul/24 vs Jul/25

Ocupação ↑ 0.39%

NOI Caixa¹ ↑ 15.0%

Vendas ↑ 18.2%

Garten Shopping

Jul/24 vs Jul/25

Ocupação ↑ 1.05%

NOI Caixa¹ ↑ 13.2%

Vendas ↑ 7.20%

Norte Shopping

Jul/24 vs Jul/25

Ocupação ↑ 1.40%

NOI Caixa¹ ↑ 6.67%

Vendas ↑ 5.19%

Continente Shopping

Jul/24 vs Jul/25

Ocupação ↑ 3.44%

NOI Caixa¹ ↑ 11.4%

Vendas ↑ 16.8%

Nações Shopping

Jul/24 vs Jul/25

Ocupação ↑ 1.26%

NOI Caixa¹ ↑ 15.4%

Vendas ↑ 13.8%

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

PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)

		Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25
Receitas 2,151,455	Receitas	2,324,764	2,316,176	2,320,919	2,323,325	1,882,695	2,151,455
	Resultado Shoppings	2,300,000	2,293,782	2,300,000	2,300,000	1,860,124	2,219,805
	Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
	Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
	Resultado Caixa (líquido)	24,764	22,394	20,919	23,325	22,571	21,651
Distribuição 2,213,818 ↓	Despesas	(460,801)	(217,022)	(184,501)	(173,943)	(141,972)	(384,756)
	Taxa de Administração e Gestão	(133,954)	(119,819)	(158,773)	(128,656)	(136,246)	(128,586)
	Outras Despesas Operacionais	(326,848)	(97,203)	(65,728)	(45,287)	(5,726)	(256,170)
	Resultado	1,863,962	2,099,155	2.136.418	2,149,382	1,740,723	1,766,700
Resultado 1,766,700	Resultado/cota	0,0589	0,0664	0,0676	0,0680	0,0550	0,0559
	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
	Dividend Yield (mensal) Cota Mercado	1,04%	0,97%	0,95%	0,95%	0,96%	0,58%
Dividend Yield 0,58%	Dividend Yield Anualizado Cota Mercado	13,20%	12,33%	12,05%	18,02%	19,20%	12,10%
	Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

BALANÇO PATRIMONIAL

	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25
Ativos	393,029,206	392,999,203	392,836,661	365,801,519
Caixa	3,341,484	3,277,047	2,966,523	2,835,664
Contas a receber	42,602	77,035	71,330	5,803,785
Garten (GS)	25,935,700	25,935,700	25,935,700	23,989,350
Neumarkt (NK)	46,977,400	46,977,400	46,977,400	41,893,400
Balneário (BS)	16,182,000	16,182,000	16,182,000	14,980,000
Nações (NS)	76,804,250	76,804,250	76,804,250	72,224,750
Norte (NR)	68,361,520	68,361,520	68,361,520	62,613,320
Continente (CS)	155,384,250	155,384,250	155,537,938	141,461,250
Passivo	8,445,923	8,456,519	8,625,967	8,655,778
Patrimônio Líquido	384,583,276	384,542,682	384,210,693	357,145,741
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	12,16	12,16	12,14	11,29

INDICADORES OPERACIONAIS

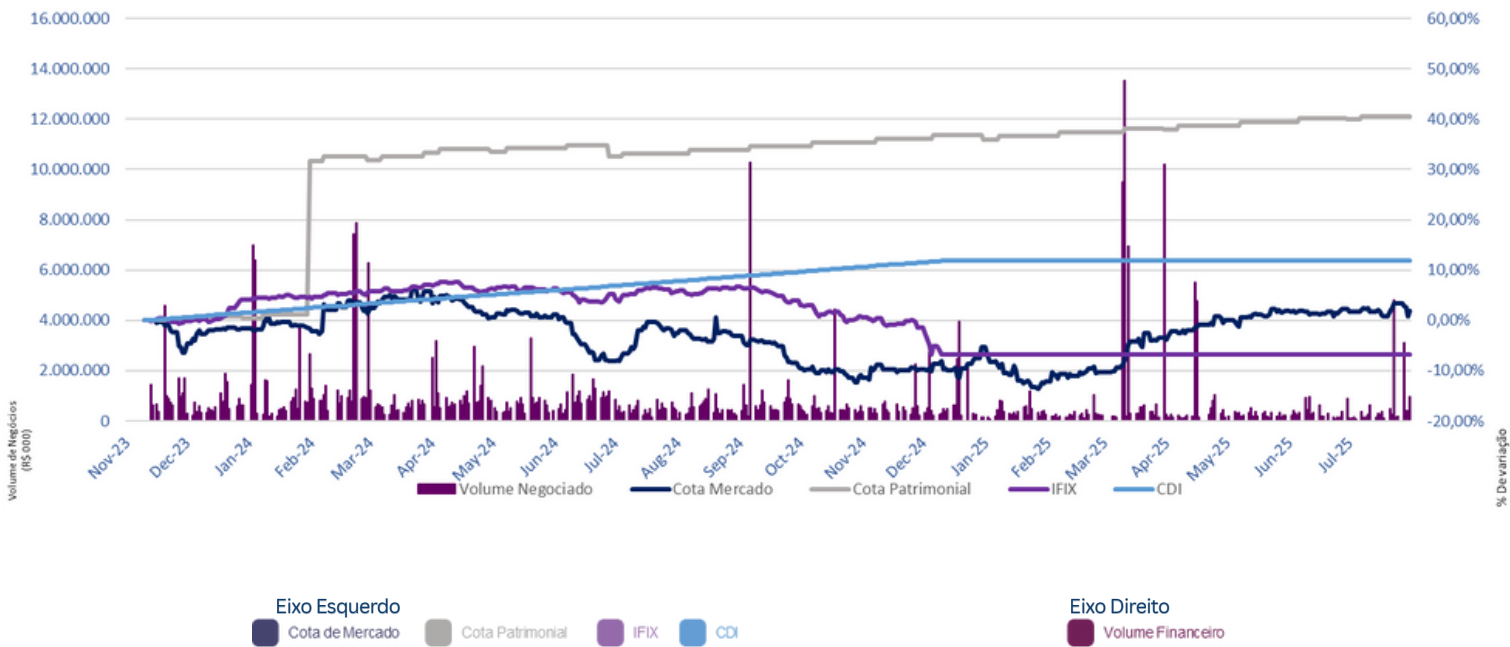
	Jul-25
ABL Total (m ²)	224.246
ABL Próprio (m ²)	22.868
Vendas Totais (R\$)	290,61 MM
* NOI Caixa (R\$) Acumulado - LTM	24,82 MM
Vacância (%ABL) Média	7,01%

* 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.

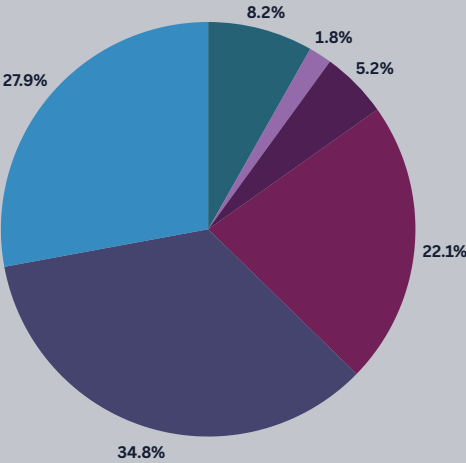
Foi negociado um volume cerca de R\$ 13,8 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 446 mil.



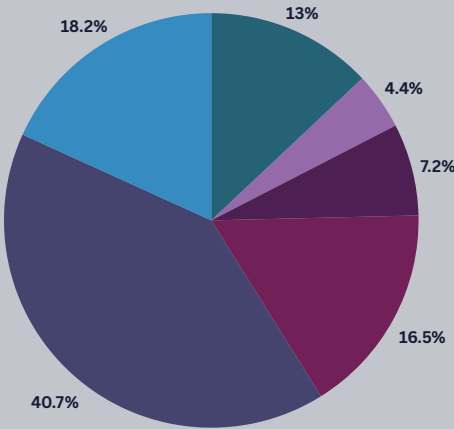
Negociação das cotas	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	5,373,198	45,194,890	15,745,928	5,599,040	7,418,777	13.833.727
Número de Negócios	45,723	51,288	41,507	37,388	26,225	31.151,000
Giro (% total de cotas)	2,54%	19,88%	6,77%	2,40%	3,22%	6,13%
Valor de Mercado	211,150,831	227,393,827	232,444,955	233,384,290	230,535,134	225,822,570

PORTFÓLIO DE ATIVOS

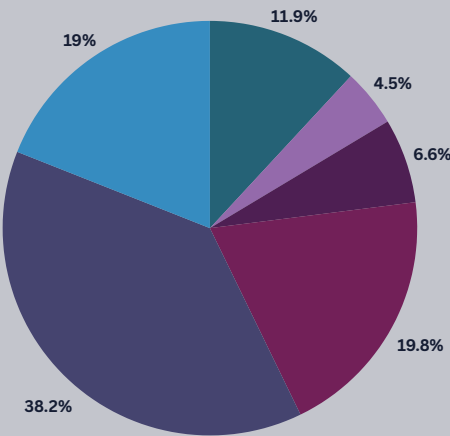
ABL



NOI



Vendas



População

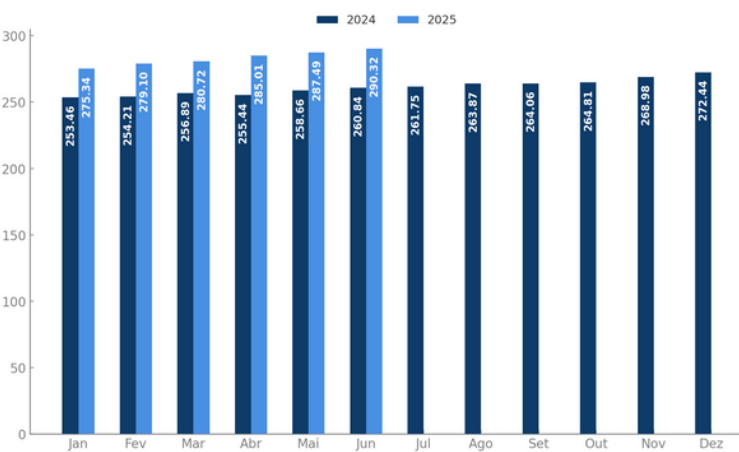


NEUMARKT Shopping BALNEÁRIO Shopping CONTINENTE Shopping GARTEN Shopping NORTE Shopping NAÇÕES Shopping

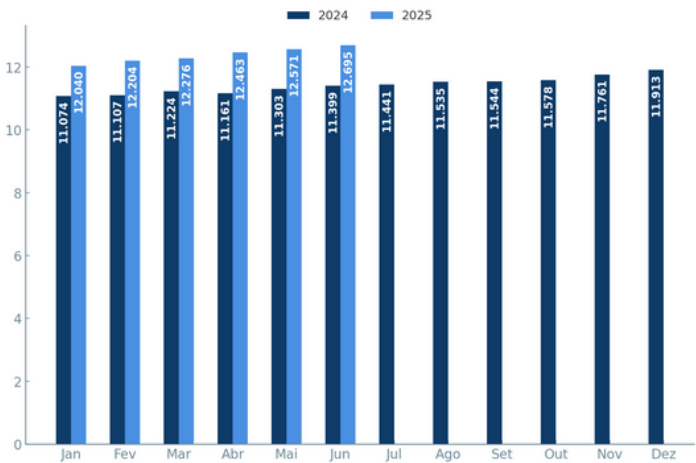


INDICADORES OPERACIONAIS

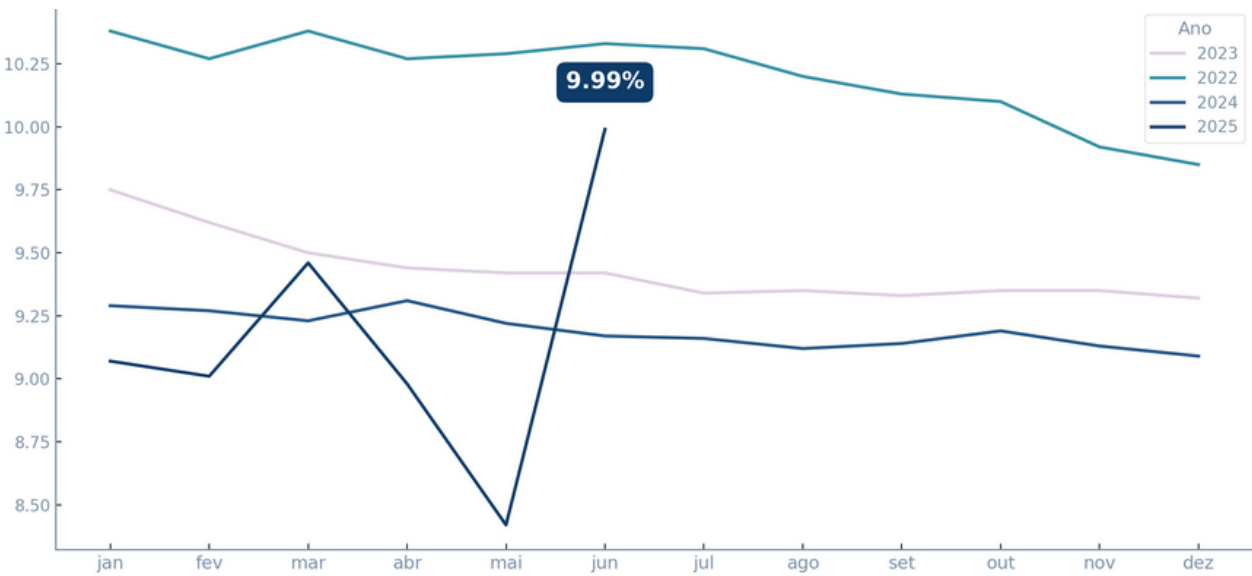
Vendas Totais (R\$ MM) - Jun-25



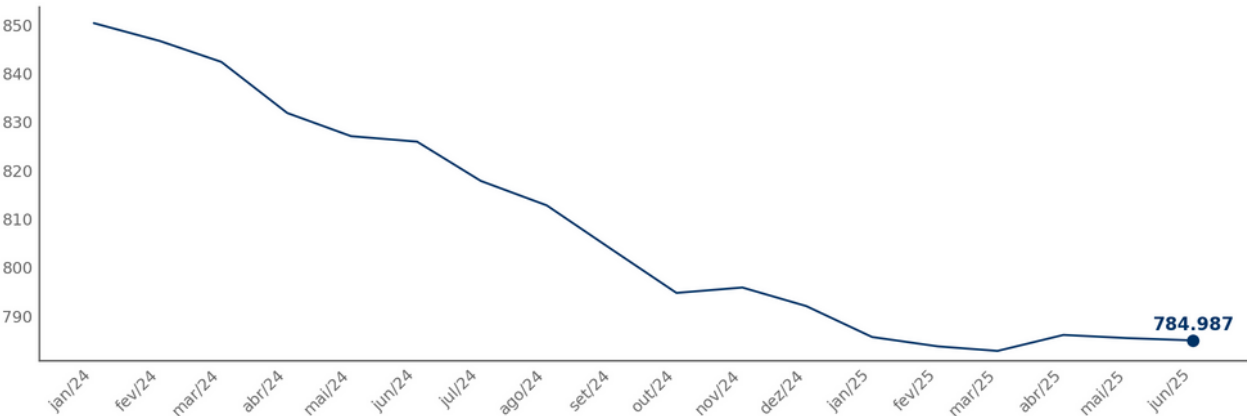
Vendas/m² (R\$) - Jun-25



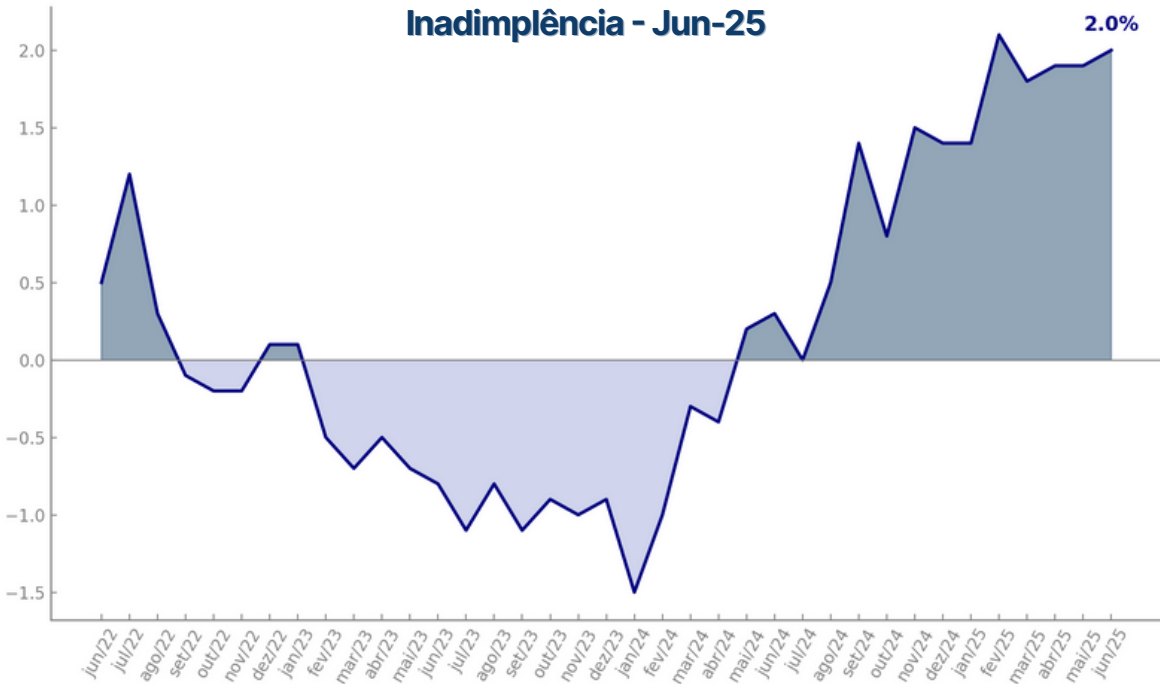
Vacância - Jun-25



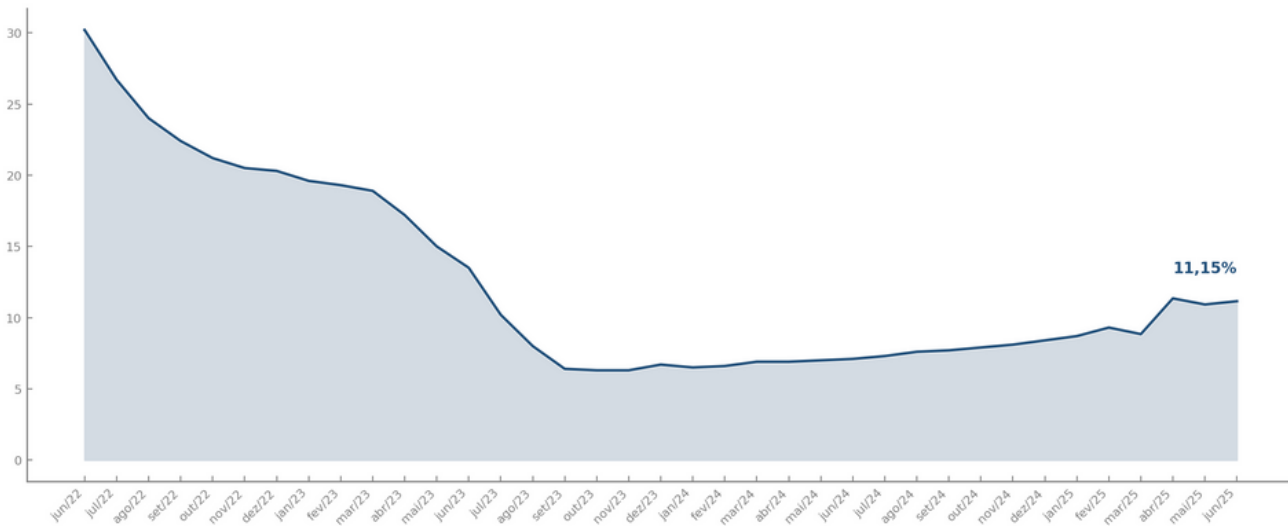
Tráfego de Veículos - Jun-25



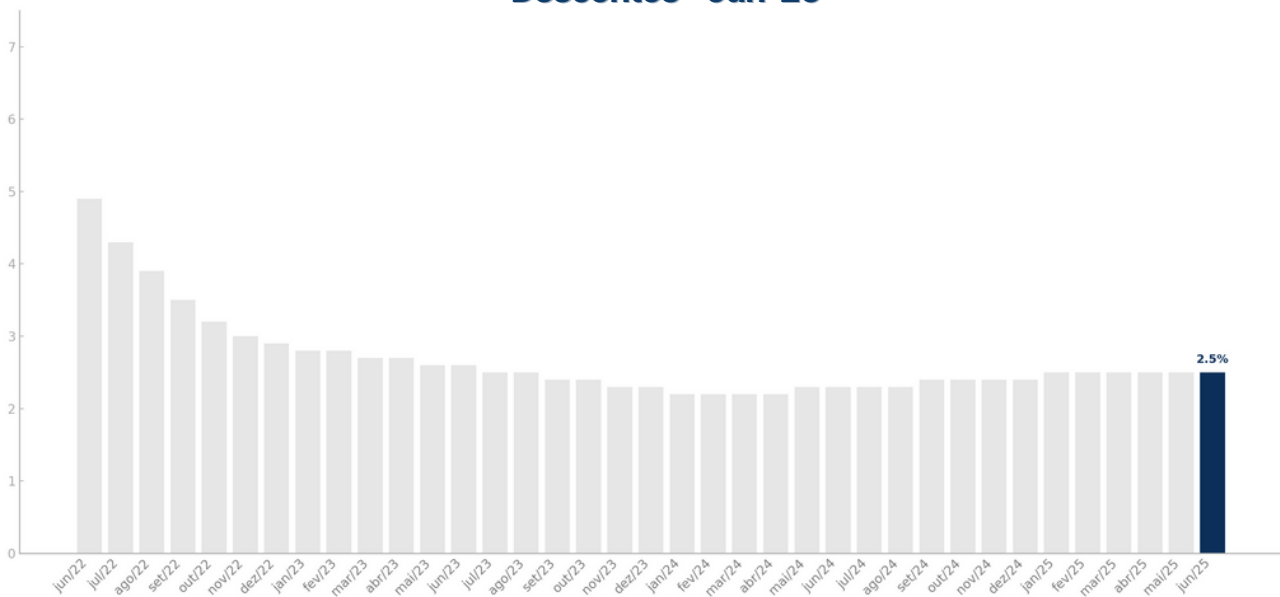
Inadimplência - Jun-25



SSS - Jun-25

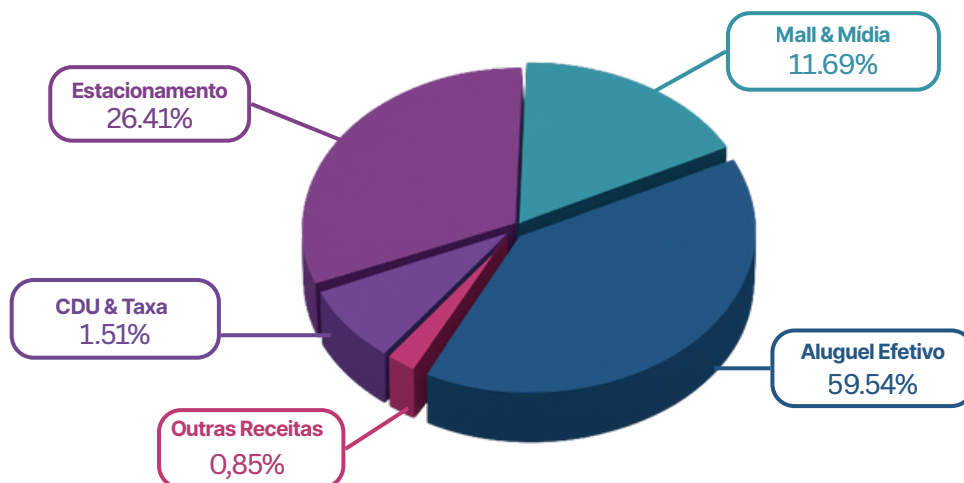


Descontos - Jun-25

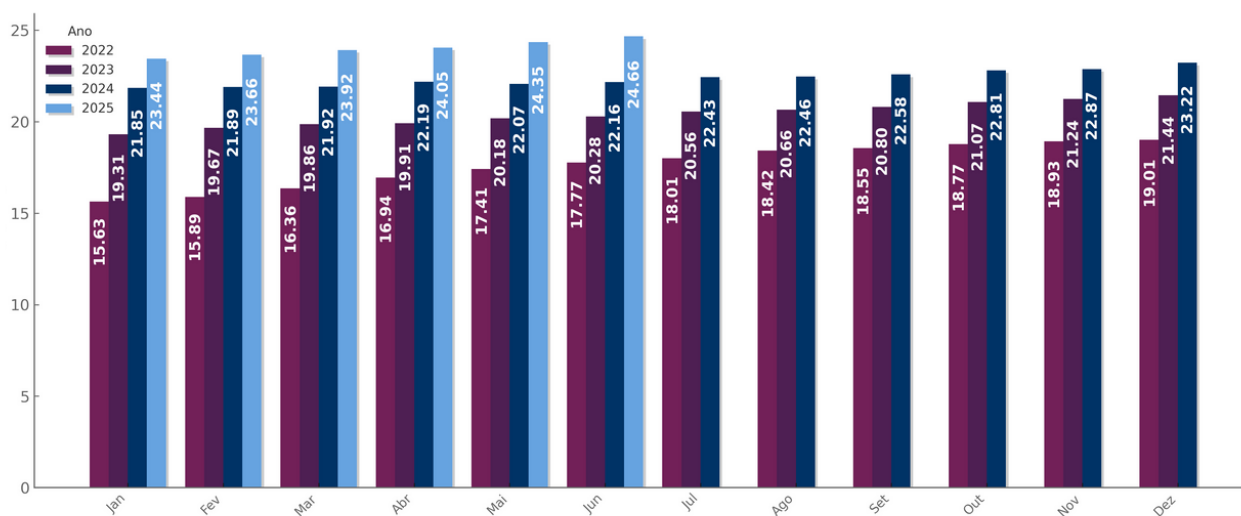


INDICADORES FINANCEIROS

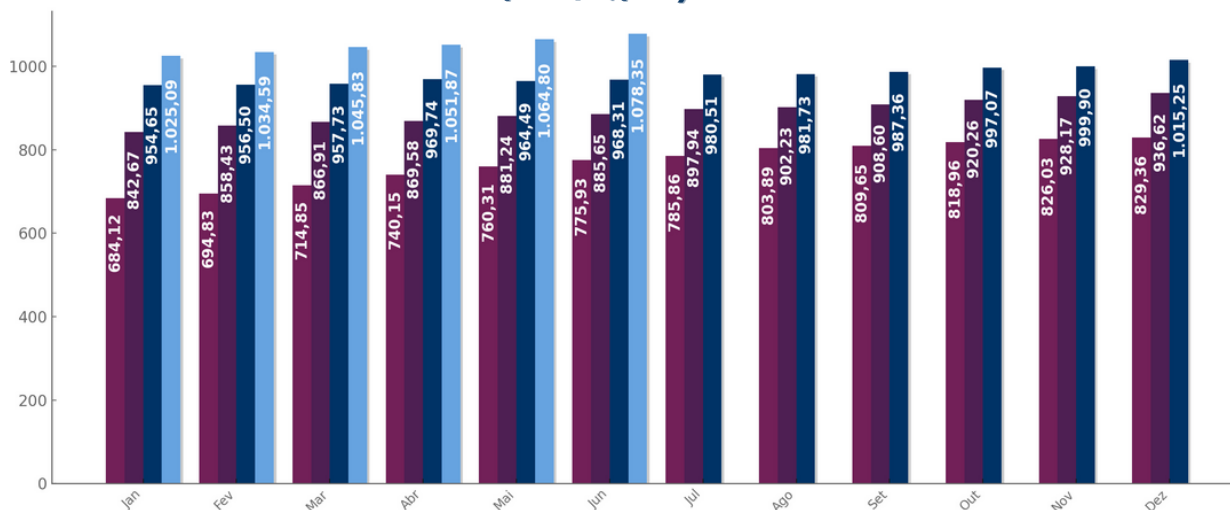
Receita por tipo:



NOI Caixa (R\$ MM) – Jun-25



NOI/m² (R\$/m²) – Jun-25



ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR



Viva conectado a mais possibilidades e experiências.
 More conectado ao maior shopping de Santa Catarina.

Grupo Almeida Junior anuncia empreendimento pioneiro conectado ao Continente Shopping.

A AJ Realty, incorporadora do Grupo Almeida Junior, apresentou o Continente Shopping Residences, empreendimento residencial de alto padrão integrado ao maior shopping center de Santa Catarina, na Grande Florianópolis. Com VGV estimado em mais de R\$ 1 bilhão, o projeto contará com quatro torres conectadas ao shopping por um boulevard exclusivo, oferecendo mais de 1.000 m² de lazer por torre, incluindo piscina, spa, academia, salão de festas, espaço gourmet, brinquedoteca e pet place.

Assinado pelos arquitetos Manoel Dória e Roberta Zimmermann, o residencial alia sofisticação, conforto e integração urbana. As obras estão previstas para início em 2026, com conclusão estimada em 36 meses.

Em julho, o grupo iniciou uma campanha em parceria com a Disney. Os clientes que baixarem o app AJFans e acumularem pontos poderão retirar um copo oficial Disney com a temática do personagem "Stitch" no Concierge de cada shopping da rede. Além dos brindes, a experiência foi enriquecida com ativações gratuitas decoradas no estilo havaiano de Lilo & Stitch, incluindo oficinas de colares havaianos, pintura Ohana e espaços instagramáveis para encontro com fãs.

"Trazer uma ativação oficial da Disney é uma forma de criar momentos especiais para os clientes e aproximar ainda mais as famílias dos nossos shoppings. O Stitch é um personagem que desperta carinho e identificação", afirma Rogério Alves, Diretor de Marketing e Relacionamento da Almeida Junior.



Shoppings Almeida Junior lançam campanha com a Disney® e o personagem "Stitch"



Novos restaurantes fortalecem experiência gastronômica nos shoppings da companhia.

Em julho, a companhia avançou em sua estratégia de fortalecimento do pilar gastronômico com a inauguração do Churras no Norte Shopping, oferecendo uma nova experiência culinária de qualidade ao público. A novidade integra uma série de inaugurações gastronômicas realizadas ao longo do ano, como o Carbone e o Arquipélago no Continente Shopping, o Nagairô e o Kombina Felice no Neumarkt, além do Mamma Mia no Nações Shopping e Garten Shopping e o Unizushi, DulaDu e Mantegaria do Porto, no Balneário Shopping.

As novas operações vêm somar à estratégia já adotada de valorizar a gastronomia como um dos pilares centrais de atuação – junto à moda, bem-estar, entretenimento e inovação – para oferecer aos clientes experiências cada vez mais completas e diferenciadas.

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.

