

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: XP Investimentos CTVM S.A
	Código B3: AJFI11		Taxa de Administração: 0,10%
	Patrimônio Líquido: R\$ 351.508.825		Taxa de Gestão: 0,60%
	Quantidade de Cotistas: 12.568		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRAJFICTF001		Cota Patrimonial R\$ 11,11
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 7,54

COMENTÁRIO DO GESTOR:

MACRO

No mês agosto de 2025, o PIB Brasil variou 2,2% contra o mesmo mês do ano passado, enquanto a Taxa de Desemprego fechou em 5,6%.

No que diz respeito à inflação, o IPCA fechou com uma variação positivo de 0,48%, enquanto o IGP-M variou 0,42%.

VAREJO

O Índice de Confiança do Consumidor variou -7,4% na comparação de agosto de 2025 com o mesmo mês do ano anterior.

As vendas do Varejo Restrito variou 0,7% no mesmo período.

SEGMENTO DE SHOPPINGS

A Venda Média por m² do segmento teve uma variação real negativa de 1% na comparação de agosto de 2025 contra o mesmo mês do ano anterior, com destaque positivo para o segmento de Âncoras com variação positiva de 1,3% e destaque negativo o segmento de Entretenimento, com variação negativa de 15,4%.

A Aluguel Médio por m² do segmento teve uma variação real positiva de 1% na comparação de agosto de 2025 contra o mesmo mês do ano anterior, com destaque positivo para o segmento de Mega Lojas com variação positiva de 10,5% e destaque negativo o segmento de Entretenimento, com variação negativa de 13,7%.

A Vacância Física do segmento encerrou o mês com 4,5%, sendo que os shoppings de grande porte registraram 4,1%, enquanto os de pequeno porte registraram 6,3%.

O Fluxo de Visitantes apresentou uma retração de 0,7%.

O Ticket Médio fechou em R\$ 132,12.

Por fim, a Inadimplência do segmento encerrou o mês com 4%, sendo que os shoppings de grande porte registraram 4,0%, enquanto os de pequeno porte registraram 3%.

DESEMPENHO DO FUNDO

No mês de agosto de 2025, o Fundo obteve um resultado de R\$ 0,04/cota, distribuiu R\$ 0,06/cota.

A Cota de Mercado do Fundo valorizou 6,44% no fechamento do mês contra o mês anterior.

Por fim, o Fundo negociou R\$ 6,9 milhões no mês e esteve presente em 100% dos pregões.

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

No mês de agosto de 2025, o portfólio de shoppings apresentou um crescimento de NOI de 11,74%, com destaque positivo para o Neumarkt, que registrou a maior variação do grupo, com +35,1%. O destaque negativo foi o Balneário Shopping, com variação de apenas +1,40%.

Em relação às vendas, o portfólio apresentou crescimento de 10,80%, impulsionado pelo Nações Shopping, com forte alta de +20,0%. O desempenho menos favorável ficou com o Garten Shopping, que cresceu +5,37%.

A Vacância do portfólio de shoppings encerrou o mês em 7,03%, enquanto a Inadimplência Líquida fechou em 2%.



Indicador	ago. de 2024	ago. de 2025	Variação
Quantidade de Cotistas	13.583	12.568	-7,47%
Quantidade de Cotas	31.625.978	31.625.978	0,00%
Cota Patrimonial	12,26	11,11	-26,64%
Cota de Mercado	8,35	7,54	-9,70%
P/VP	61,93%	62,07%	0,22%
Volume de Negociação Mês	11.673.210	6.944.517	-40,51%
Liquidez Diária	376.555	224.016	-40,51%
Nº de Negócios	117.651	30.153	-74,37%
Giro	4,98%	2,91%	-41,57%

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

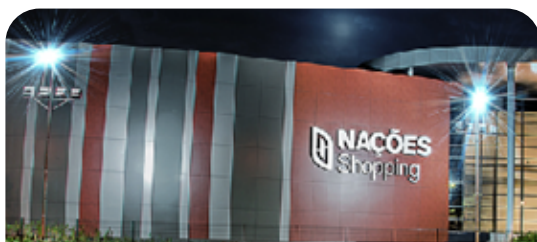


BALNEÁRIO
Shopping



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

Ago/24 vs Ago/25

Ocupação ↑ 1.05%

NOI Caixa¹ ↑ 35.1%

Vendas ↑ 10.7%

Balneário Shopping

Ago/24 vs Ago/25

Ocupação ↓ 0.04%

NOI Caixa¹ ↑ 1.40%

Vendas ↑ 7.74%

Garten Shopping

Ago/24 vs Ago/25

Ocupação ↑ 1.80%

NOI Caixa¹ ↑ 3.13%

Vendas ↑ 5.37%

Norte Shopping

Ago/24 vs Ago/25

Ocupação ↑ 0.78%

NOI Caixa¹ ↑ 12.4%

Vendas ↑ 12.2%

Continente Shopping

Ago/24 vs Ago/25

Ocupação ↑ 2.53%

NOI Caixa¹ ↑ 3.98%

Vendas ↑ 8.86%

Nações Shopping

Ago/24 vs Ago/25

Ocupação ↑ 0.39%

NOI Caixa¹ ↑ 14.4%

Vendas ↑ 20.6%

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

PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)

	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25
Receitas	2,316,176	2,320,919	2,323,325	1,882,695	2,151,455	1,828,406
Resultado Shoppings	2,293,782	2,300,000	2,300,000	1,860,124	2,219,805	1,809,291
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	22,394	20,919	23,325	22,571	21,651	19,114
Despesas	(217,022)	(184,501)	(173,943)	(141,972)	(384,756)	(151,017)
Taxa de Administração e Gestão	(119,819)	(158,773)	(128,656)	(136,246)	(128,586)	(146,209)
Outras Despesas Operacionais	(97,203)	(65,728)	(45,287)	(5,726)	(256,170)	(4,808)
Resultado	2,099,155	2.136.418	2,149,382	1,740,723	1,766,700	1,677,388
Resultado/cota	0,0664	0,0676	0,0680	0,0550	0,0559	0,0467
Distribuição	2,213,818	2,213,818	2,213,818	1,897,558	1,897,558	1,897,558
Distribuição/cota	0,07	0,07	0,06	0,06	0,06	0,06
Dividend Yield (mensal) Cota Mercado	0,97%	0,95%	0,95%	0,96%	0,58%	0,94%
Dividend Yield Anualizado Cota Mercado	12,33%	12,59%	12,43%	12,49%	12,65%	11,85%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

BALANÇO PATRIMONIAL

	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25
Ativos	392,999,203	392,836,661	365,801,519	361,445,665
Caixa	3,277,047	2,966,523	2,835,664	2,415,563
Contas a receber	77,035	71,330	5,803,785	1,736,602
Garten (GS)	25,935,700	25,935,700	23,989,350	23,999,071
Neumarkt (NK)	46,977,400	46,977,400	41,893,400	41,899,361
Balneário (BS)	16,182,000	16,182,000	14,980,000	14,986,686
Nações (NS)	76,804,250	76,804,250	72,224,750	72,231,796
Norte (NR)	68,361,520	68,361,520	62,613,320	62,673,696
Continente (CS)	155,384,250	155,537,938	141,461,250	141,502,883
Passivo	8,456,519	8,625,967	8,655,778	9,936,836
Patrimônio Líquido	384,542,682	384,210,693	357,145,741	351,508,825
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	12,16	12,14	11,29	11,11

INDICADORES OPERACIONAIS

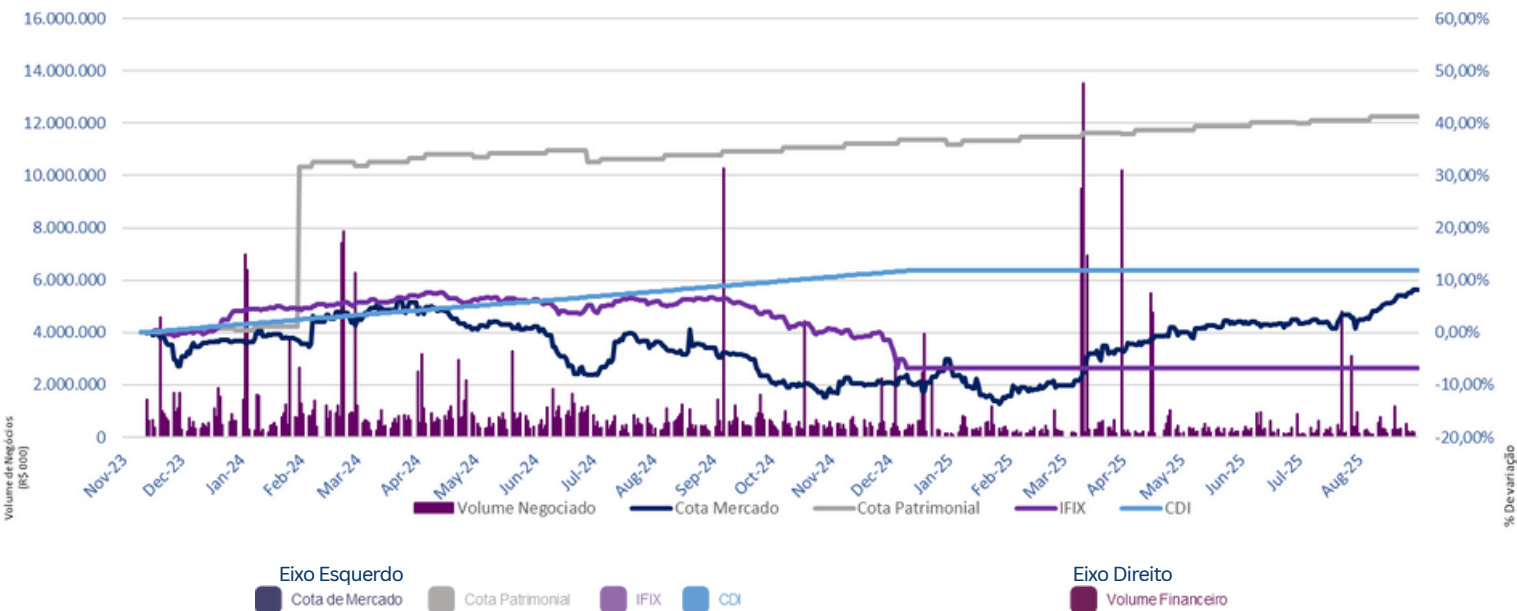
	Ago-25
ABL Total (m ²)	224.203
ABL Próprio (m ²)	22.861
Vendas Totais (R\$)	293,10 MM
* NOI Caixa (R\$) Acumulado - LTM	25,02 MM
Vacância (%ABL) Média	7,03%

* 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.

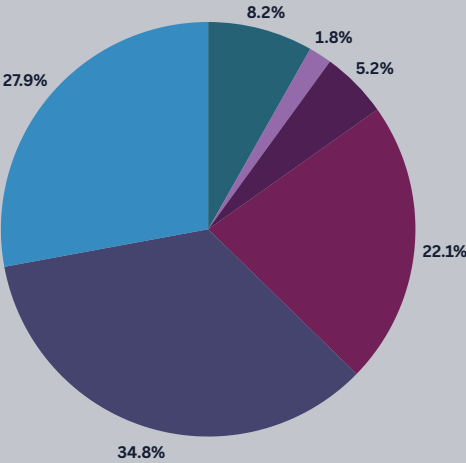
Foi negociado um volume cerca de R\$ 6,9 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 224 mil.



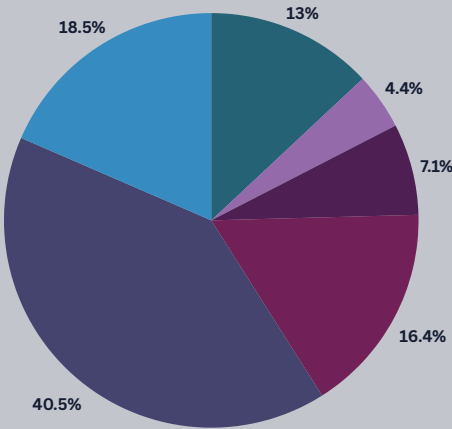
Negociação das cotas	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	45,194,890	15,745,928	5,599,040	7,418,777	13,833,727	6,944,518
Número de Negócios	51,288	41,507	37,388	26,225	31,151	30,143
Giro (% total de cotas)	20,93%	7,07%	2,48%	3,30%	6,23%	2,94%
Valor de Mercado	215,936,003	222,840,569	225,575,035	224,672,914	221,916,736	236,200,204

PORTFÓLIO DE ATIVOS

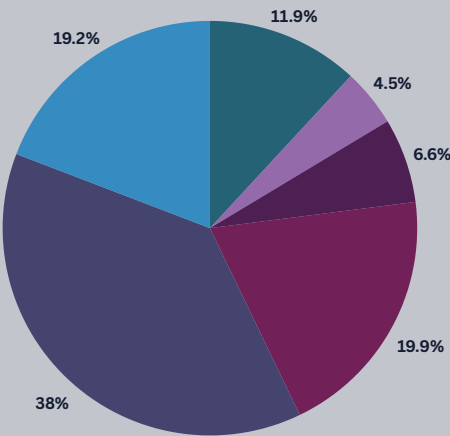
ABL



NOI



Vendas



População

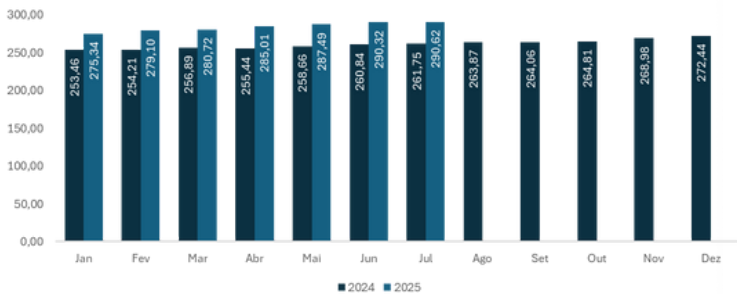


NEUMARKT Shopping BALNEÁRIO Shopping CONTINENTE Shopping GARTEN Shopping NORTE Shopping NAÇÕES Shopping

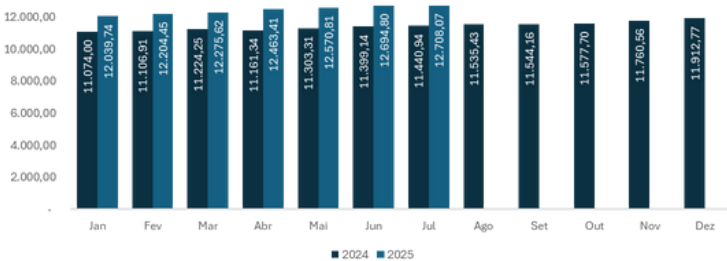


INDICADORES OPERACIONAIS

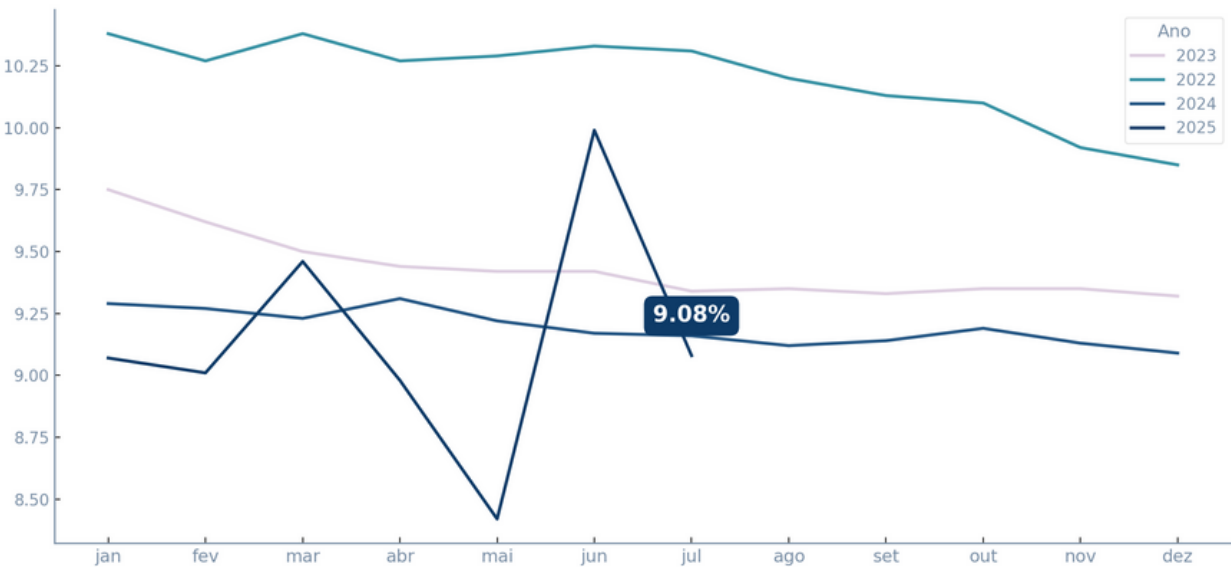
Vendas Totais (R\$ MM) - Jul-25



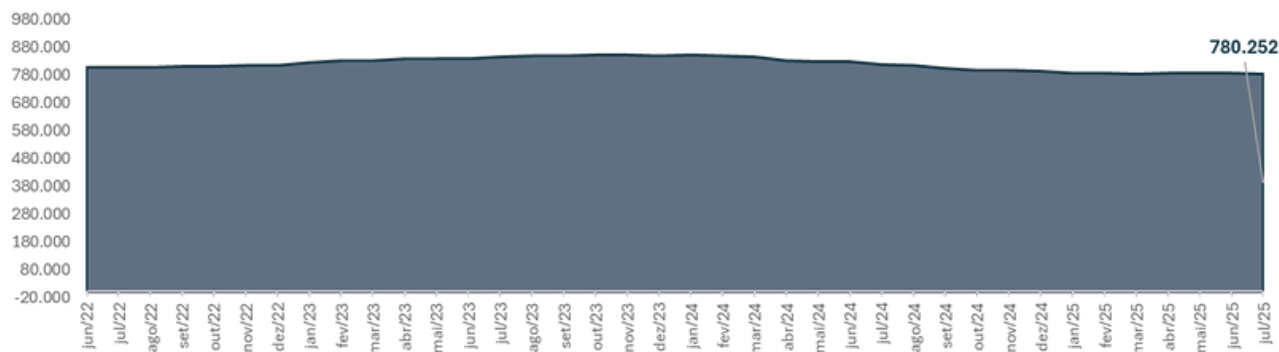
Vendas/m² (R\$) - Jul-25



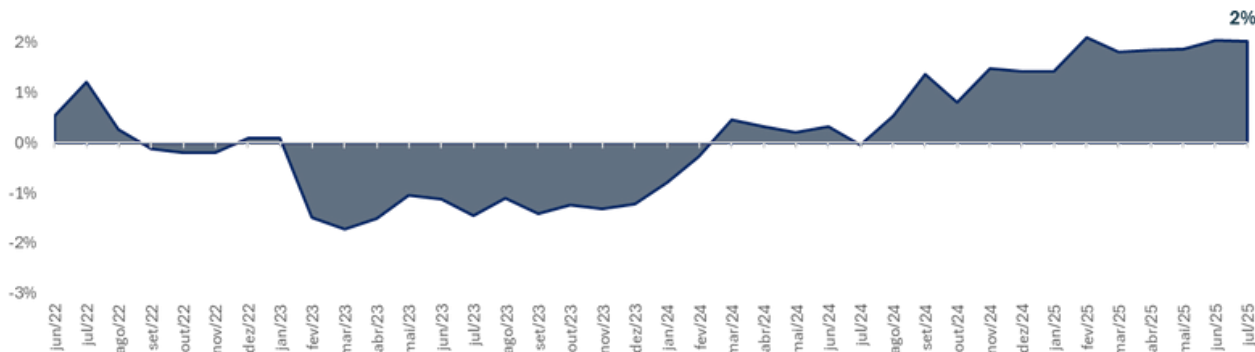
Custo de Ocupação - Jul-25



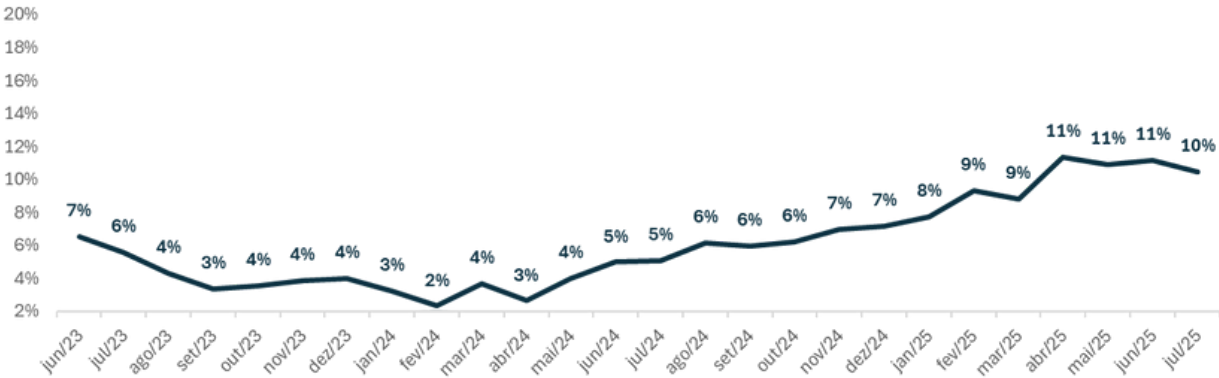
Tráfego de Veículos - Jul-25



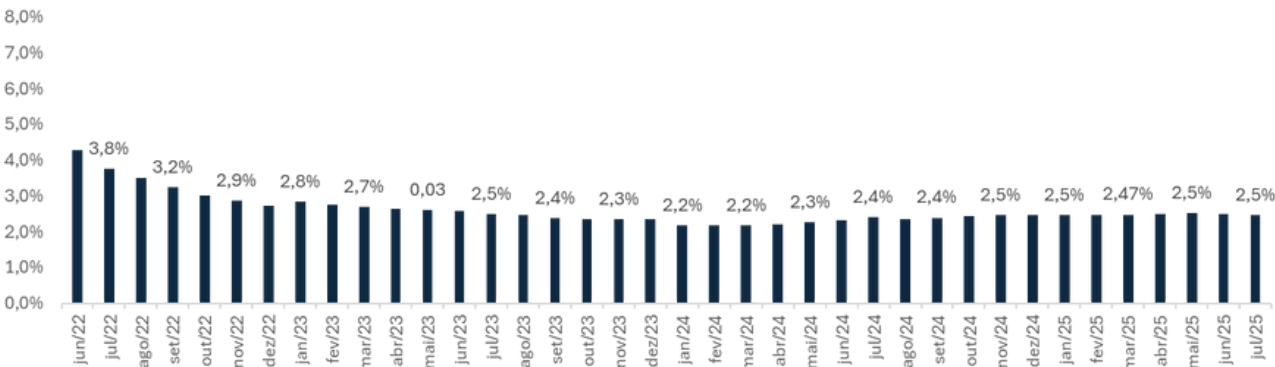
Inadimplência - Jul-25



SSS - Jul-25

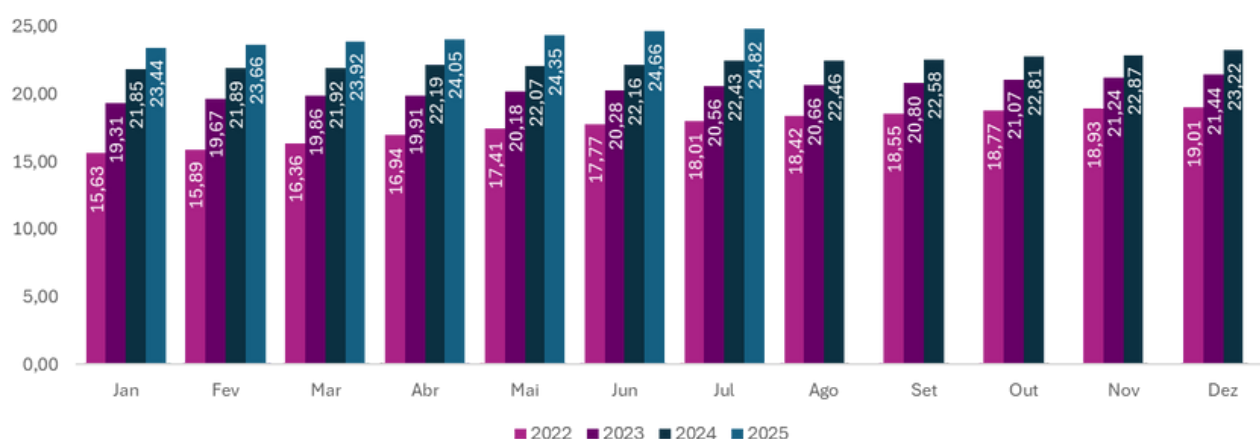


Descontos - Jul-25

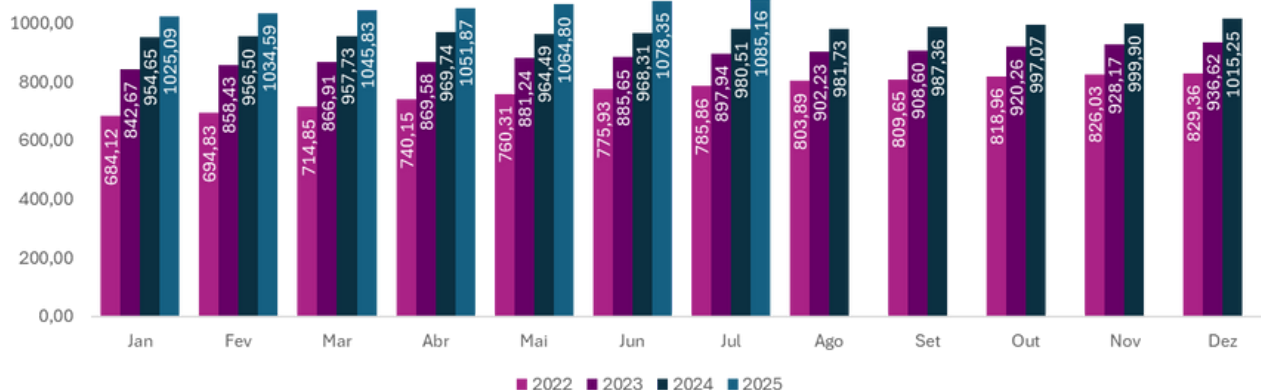


INDICADORES FINANCEIROS

NOI Caixa (R\$ MM) – Jul-25



NOI/m² (R\$/m²) – Jul-25



ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR



Almeida Junior celebra liderança com prêmios Top of Mind 2025.

O grupo reafirmou sua posição de destaque no varejo catarinense ao conquistar o Prêmio Top of Mind 2025, organizado pela NSC. O Neumarkt Shopping foi reconhecido como o mais lembrado no Vale do Itajaí pela 26ª vez, evidenciando sua relevância regional, reforçada pelas apostas contínuas em gastronomia premium e mix diferenciado. Enquanto isso, o Nações Shopping, em Criciúma, foi eleito como referência na região Sul, com uma estratégia sólida que combina experiências, lazer e culinária de excelência.

Essas conquistas destacam o compromisso da Almeida Junior com a conexão emocional com o público, a qualidade e a inovação em seus empreendimentos.

Os shoppings da companhia apoiaram o McDia Feliz 2025, realizado em 23 de agosto, cuja renda com a venda do Big Mac foi destinada a projetos voltados a crianças e adolescentes com câncer, beneficiando a AVOS em Florianópolis e o Hospital Infantil Dr. Jeser Amarante Faria em Joinville. Para ampliar o impacto da ação, a companhia distribuiu vouchers do sanduíche gratuitamente pelo app AJFans, reforçando seu compromisso com a transformação social, e apoiou a campanha com outras iniciativas. O diretor de Marketing e Relacionamento, Rogério Alves, ressaltou que essa ação reforça o compromisso da companhia com a transformação social: “Cada voucher resgatado é um gesto de cuidado e esperança para crianças e adolescentes em tratamento”.



Almeida Junior engaja clientes e fortalece solidariedade no McDia Feliz 2025.



Almeida Junior celebra o Mês dos Pais com cultura, lazer e gastronomia.

Em agosto, os shoppings da Almeida Junior celebraram o Mês dos Pais com experiências que uniram cultura, música, lazer e gastronomia. Entre as atrações estiveram o ShowTalk “Terra de Nós Mesmos” e circuitos lúdicos no Garten Shopping, o tributo aos Bee Gees e o roteiro gastronômico no Nações Shopping, oficinas criativas e shows no Continente Shopping, além de atividades esportivas, gamer, culturais, pet sociais no Neumarkt e Norte Shopping.

O app AJFans ampliou o engajamento dos clientes, oferecendo cupons, benefícios exclusivos e convites para participar das ativações, fortalecendo a conexão com a marca e incentivando momentos memoráveis em família. Com grandes lançamentos no cinema, também foram realizadas ações para incremento de fluxo de pessoas através da divulgação dos filmes e distribuição de ingressos grátis.

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.

