

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\$ 351.049.701		Taxa de Gestão: 0,60%
	Quantidade de Cotistas: 11.864		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRAJFICTF001		Cota Patrimonial R\$ 11,10
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 7,67

COMENTÁRIO DO GESTOR:

MACRO

No mês de outubro de 2025, o PIB Brasil variou 1,0% 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 positiva de 0,09%, enquanto o IGP-M variou negativamente 0,53%.

DESEMPENHO DO FUNDO

O Fundo obteve um resultado de R\$ 0,0457/cota, distribuiu R\$ 0,05/cota.

A Cota de Mercado do Fundo valorizou no fechamento do mês.

Por fim, o Fundo negociou R\$ 18 milhões no mês e esteve presente em 100% dos pregões.

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

No mês de outubro de 2025, o portfólio de shoppings manteve desempenho positivo nos principais indicadores operacionais. O Continente Shopping voltou a se destacar com a maior alta de Ocupação (+2,87%), além de crescimento de NOI Caixa (+9,54%) e Vendas (+13,8%).

O Nações Shopping apresentou um dos resultados mais consistentes do mês, com expressiva evolução de NOI Caixa (+18,4%), acompanhada de crescimento em Vendas (+14,3%) e Ocupação (+0,44%). Já o Neumarkt Shopping registrou avanços relevantes, com NOI Caixa (+13,3%) e Vendas (+12,4%), além de aumento de Ocupação (+0,94%).

O Garten Shopping manteve trajetória positiva, com crescimento de Ocupação (+1,25%), NOI Caixa (+10,7%) e Vendas (+8,15%). O Norte Shopping apresentou evolução moderada, com alta de Ocupação (+0,78%), NOI Caixa (+5,32%) e Vendas (+5,89%).

O Balneário Shopping foi o único ativo a registrar recuo de Ocupação (-2,73%), porém manteve crescimento relevante de NOI Caixa (+11,5%) e foi destaque em Vendas (+15,2%), indicando resiliência operacional.

A Vacância do portfólio encerrou setembro em 6,98%, com Inadimplência Líquida estável.

Quantidade
de cotistas

11.864

↓ 5,40%

Out/25 vs Set/25

Volume de
negociação

+ 18 MM

↓ -10,15%

Out/25 vs Set/25

Liquidez
diária

+ 604 Mil

↓ 13,05%

Out/25 vs Set/25

Valor de
mercado

R\$ 7,67

↑ 0,53%

Out/25 vs Set/25

Indicador	out. de 2024	out. de 2025	Variação
Quantidade de Cotistas	13.191	11.864	-10,06%
Quantidade de Cotas	31.625.978	31.625.978	0,00%
Cota Patrimonial	12,25	11,10	-9,39%
Cota de Mercado	6,49	7,67	18,18%
P/VP	52,97%	68,58%	29,47%
Volume de Negociação Mês	14.761.036	18.736.452	26,93%
Liquidez Diária	476.162	604.401	26,93%
Nº de Negócios	106.943	21.220	-80,16%
Giro	7,19%	7,78%	8,21%

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

Out/24 vs Out/25

Ocupação ↑ 0.94%

NOI Caixa¹ ↑ 13.3%

Vendas ↑ 12.4%

Balneário Shopping

Out/24 vs Out/25

Ocupação ↓ 2,73%

NOI Caixa¹ ↑ 11.5%

Vendas ↑ 15.2%

Garten Shopping

Out/24 vs Out/25

Ocupação ↑ 1.25%

NOI Caixa¹ ↑ 10.7%

Vendas ↑ 8.15%

Norte Shopping

Out/24 vs Out/25

Ocupação ↑ 0.78%

NOI Caixa¹ ↑ 5.32%

Vendas ↑ 5.89%

Continente Shopping

Out/24 vs Out/25

Ocupação ↑ 2.87%

NOI Caixa¹ ↑ 9.54%

Vendas ↑ 13.8%

Nações Shopping

Out/24 vs Out/25

Ocupação ↑ 0.44%

NOI Caixa¹ ↑ 18.4%

Vendas ↑ 14.3%

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

PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)

	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25
Receitas	2,323,325	1,882,695	2,151,455	1,828,406	1,951,886	1,939,478
Resultado Shoppings	2,300,000	1,860,124	2,219,805	1,809,291	1,937,687	1,929,310
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	23,325	22,571	21,651	19,114	14,198	10,167
Despesas	(173,943)	(141,972)	(384,756)	(151,017)	(899,843)	(494,207)
Taxa de Administração e Gestão	(128,656)	(136,246)	(128,586)	(146,209)	(136,272)	(150.522)
Outras Despesas Operacionais	(45,287)	(5,726)	(256,170)	(4,808)	(763,570)	(343,685)
Resultado	2,149,382	1,740,723	1,766,700	1,677,388	1,052,042	1,445,270
Resultado/cota	0,0680	0,0550	0,0559	0,0467	0,0333	0,0457
Distribuição	2,213,818	1,897,558	1,897,558	1,897,558	948,779	1,581,298
Distribuição/cota	0,06	0,06	0,06	0,06	0,03	0,05
<i>Dividend Yield (mensal) Cota Mercado</i>	0,95%	0,96%	0,58%	0,94%	0,91%	0,93%
<i>Dividend Yield Anualizado Cota Mercado</i>	12,43%	12,49%	12,65%	11,85%	11,53%	11,61%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

BALANÇO PATRIMONIAL

	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25
Ativos	365,801,519	361,445,665	360,574,599	361,070,219
Caixa	2,835,664	2,415,563	1,531,099	1,992,226
Contas a receber	5,803,785	1,736,602	1,716,188	1,723,757
Garten (GS)	23,989,350	23,999,071	24,012,751	24,024,325
Neumarkt (NK)	41,893,400	41,899,361	41,899,463	41,899,463
Balneário (BS)	14,980,000	14,986,686	14,988,075	14,988,892
Nações (NS)	72,224,750	72,231,796	72,231,796	72,231,796
Norte (NR)	62,613,320	62,673,696	62,692,441	62,705,362
Continente (CS)	141,461,250	141,502,883	141,502,883	141,504,399
Passivo	8,655,778	9,936,836	9,884,771	10,020,517
Patrimônio Líquido	357,145,741	351,508,825	350,689,928	351,049,701
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	11,29	11,11	11,09	11,10

INDICADORES OPERACIONAIS

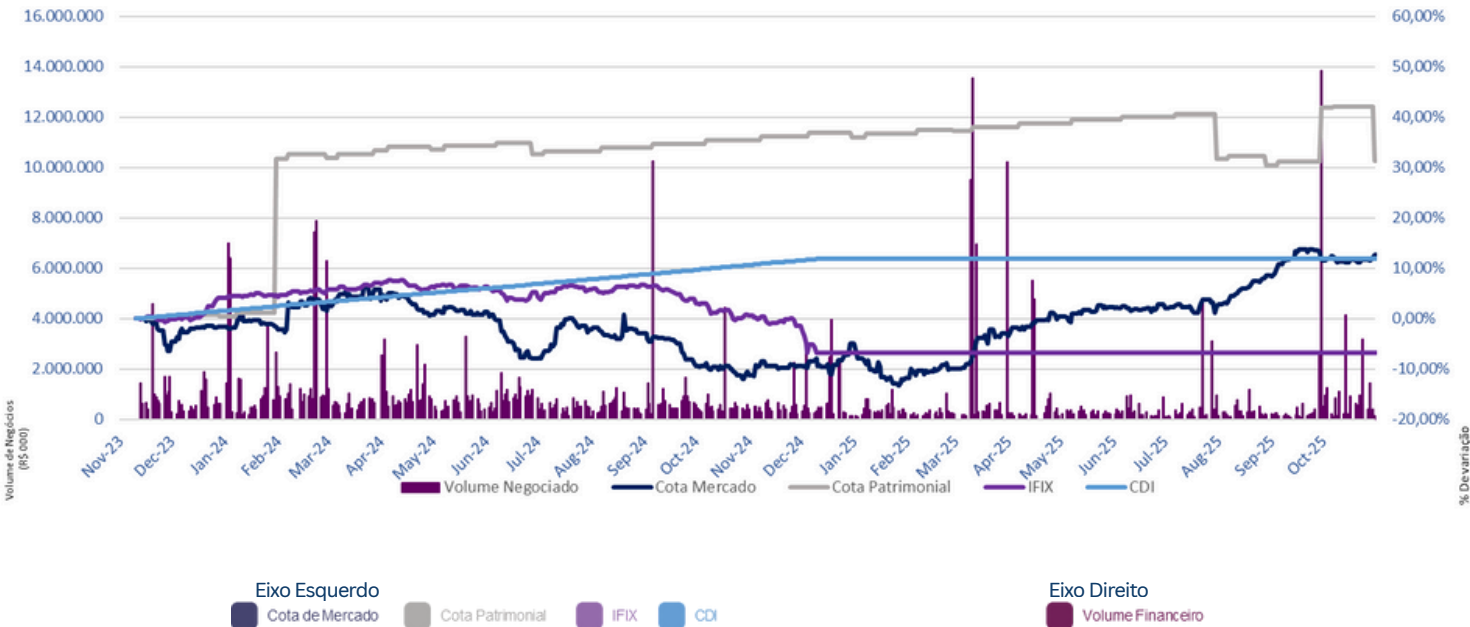
	Out-25
ABL Total (m ²)	223.802
ABL Próprio (m ²)	22.867
Vendas Totais (R\$)	284.079 MM
* NOI Caixa (R\$) Acumulado - LTM	25,34 MM
Vacância (%ABL) Média	6,98%

* 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.

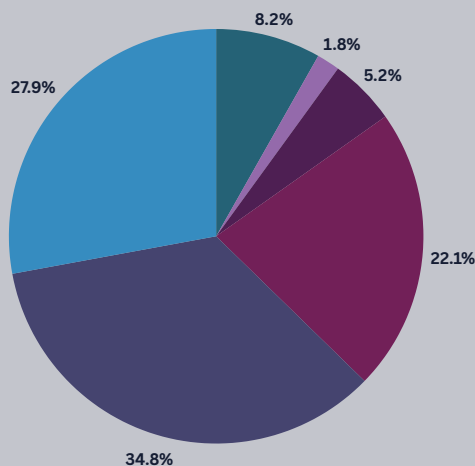
Foi negociado um volume cerca de R\$ 18,7 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 240 mil.



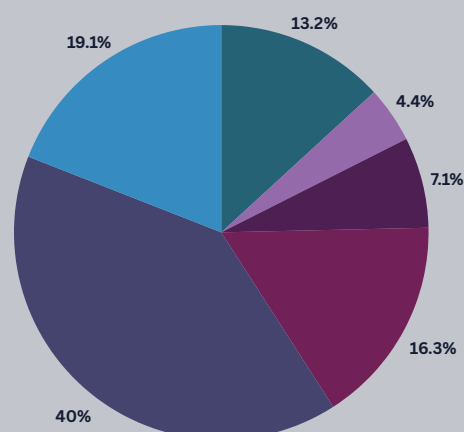
Negociação das cotas	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	5,599,040	7,418,777	13,833,727	6,944,518	20,854,045	18,736,453
Número de Negócios	37,388	26,225	31,151	30,143	23,404	21,220
Giro (% total de cotas)	2,48%	3,30%	6,23%	2,94%	8,60%	7,78%
Valor de Mercado	225,575,035	224,672,914	221,916,736	236,200,204	242,437,937	240,736,454

PORTFÓLIO DE ATIVOS

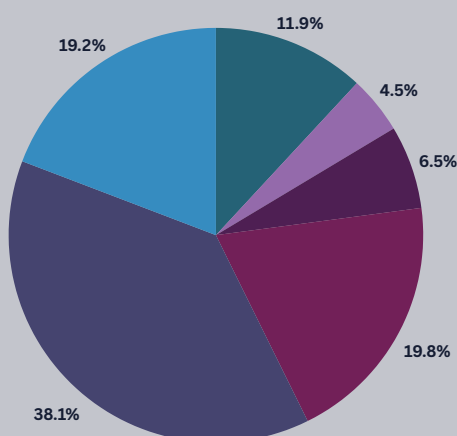
ABL



NOI



Vendas



População



NEUMARKT
Shopping

BALNEÁRIO
Shopping

CONTINENTE
Shopping

GARTEN
Shopping

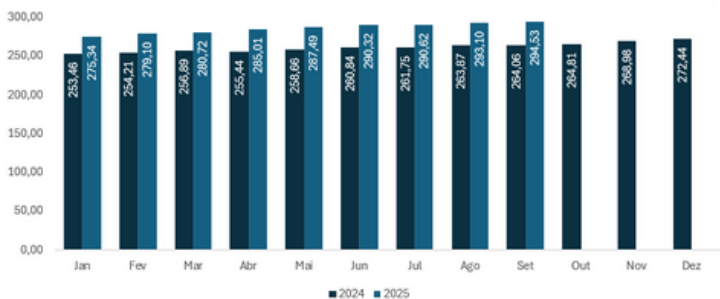
NORTE
Shopping

NAÇÕES
Shopping

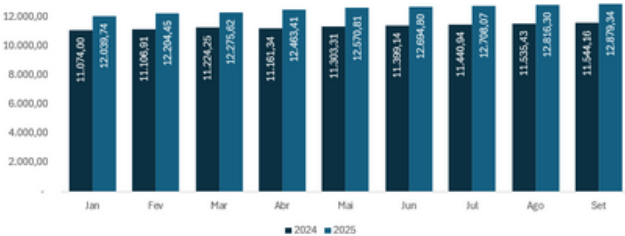


INDICADORES OPERACIONAIS

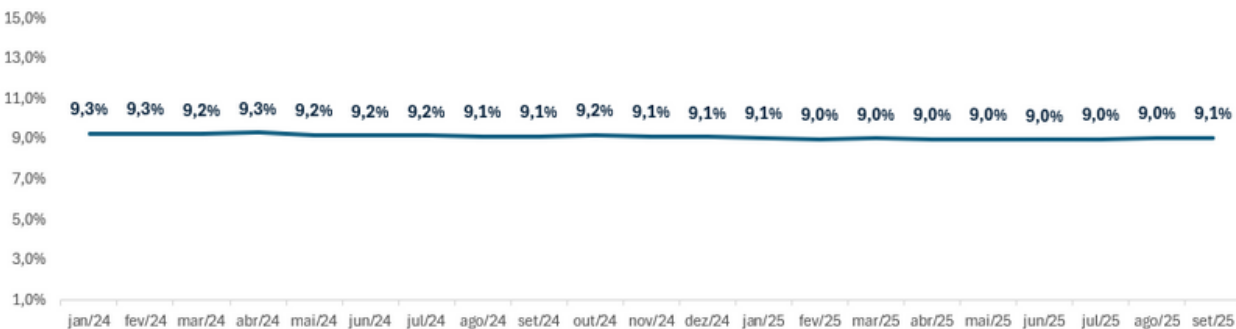
Vendas Totais (R\$ MM) - Set-25



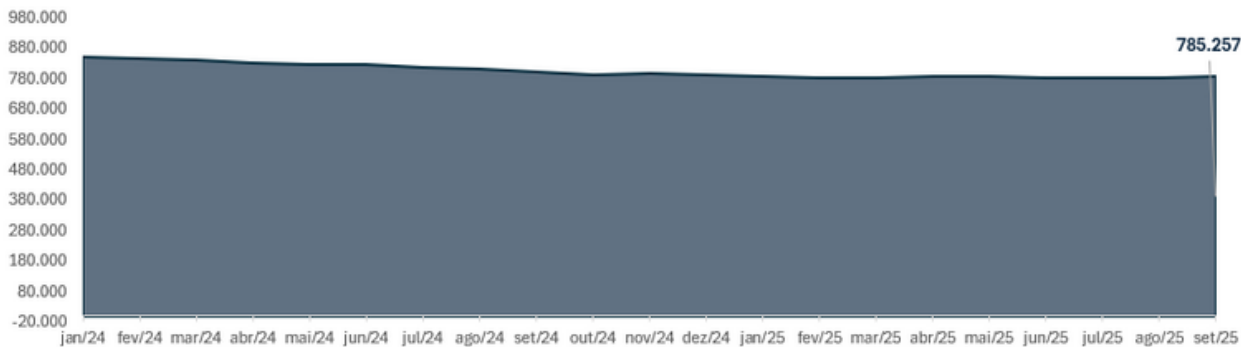
Vendas/m² (R\$) - Set-25



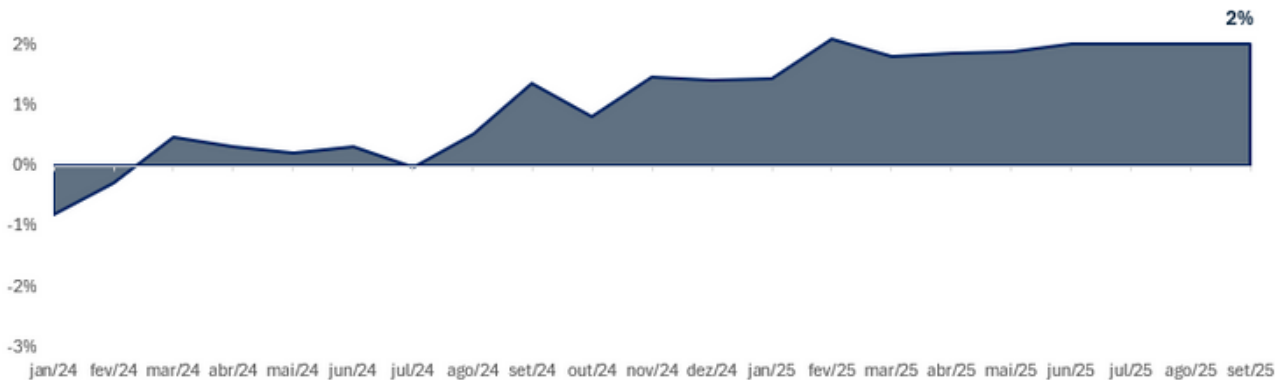
Vacância - Set-25



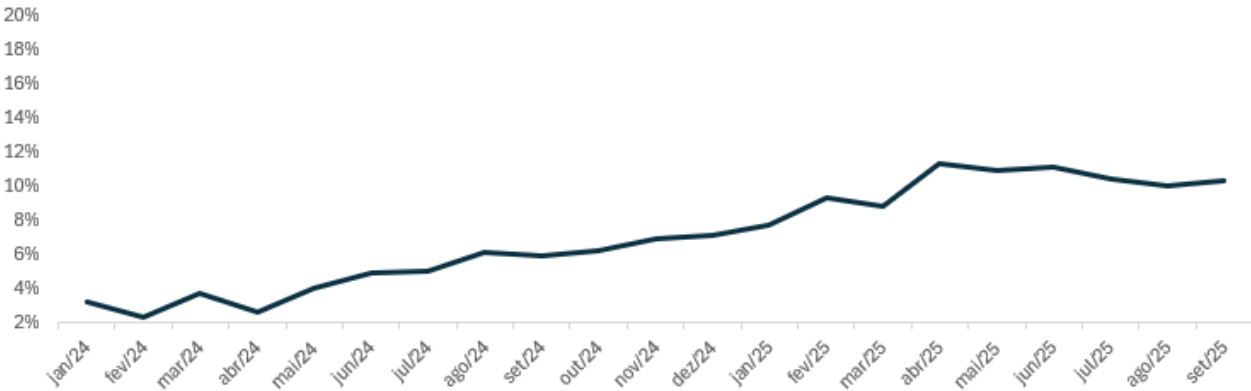
Tráfego de Veículos - Set-25



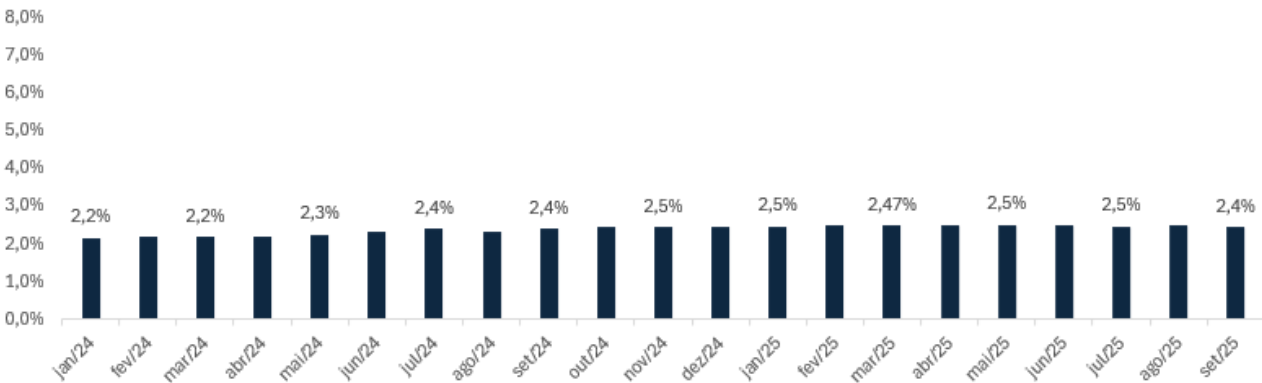
Inadimplência - Set-25



SSS - Set-25

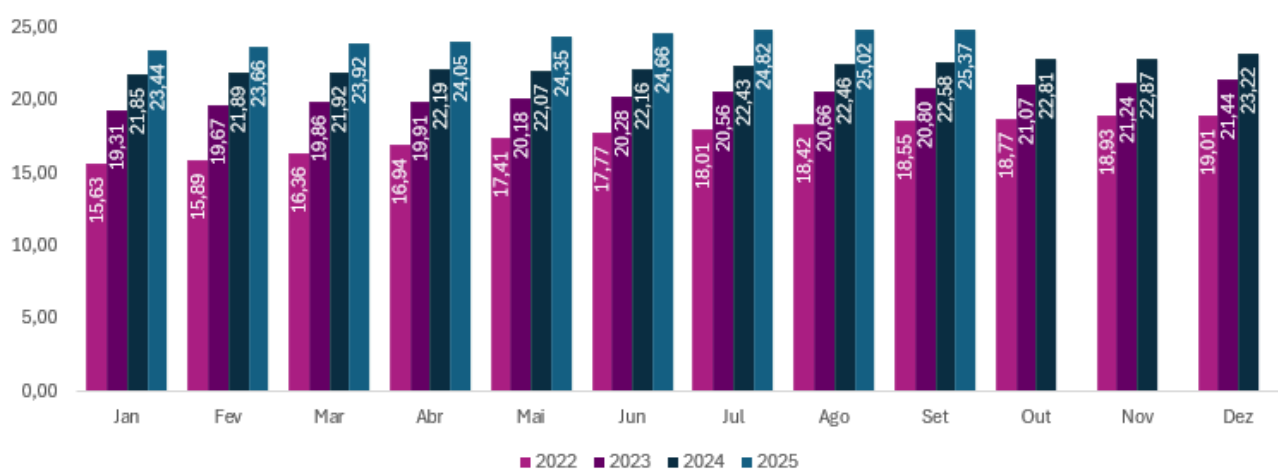


Descontos - Set-25

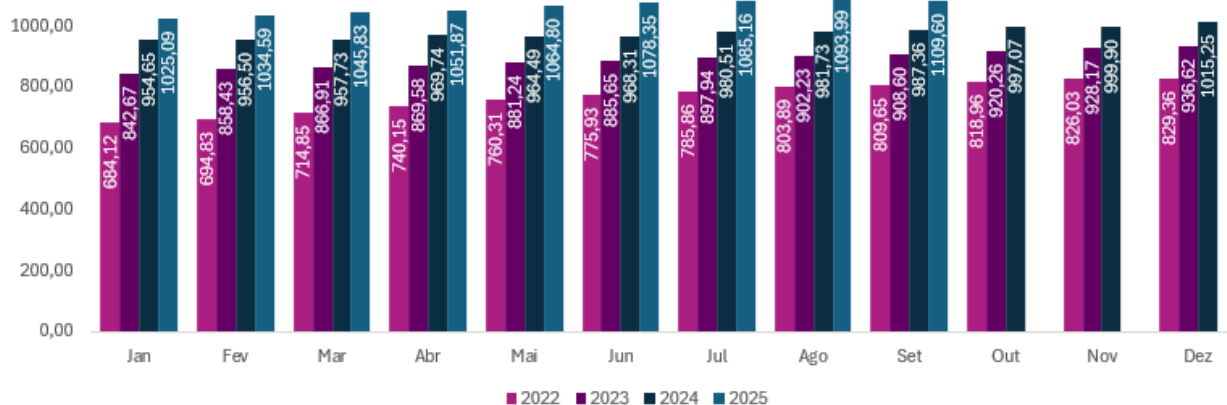


INDICADORES FINANCEIROS

NOI Caixa (R\$ MM) – Set-25



NOI/m² (R\$/m²) – Set-25

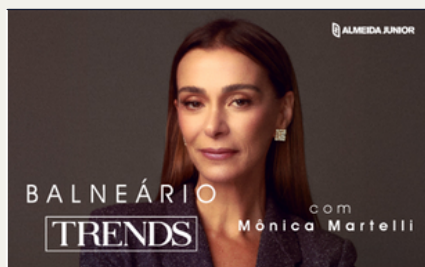


ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Em outubro, o Balneário Shopping se transformou em palco da maior arena open de moda do Brasil durante a realização do Balneário Fashion Show, e abriu sua programação especial com o talk da atriz e roteirista Mônica Martelli.

O evento reuniu desfiles de 12 grades marcas (por ex: Diesel, Animale, Le Lis, Ellus), em estrutura montada para mais de mil pessoas por dia. A programação também incluiu o “Balneário Trends”, que antecipou debates sobre estilo e comportamento, e o “Balneário Fashion Show Kids”, com desfiles infantis.

Com essa iniciativa, o shopping fortaleceu sua posição como destino de moda no Sul do País, oferecendo ao público uma experiência imersiva, inspiradora e exclusiva.



Balneário Fashion Show transforma o Balneário Shopping na maior arena open de moda do país.

Em outubro, os seis shoppings da rede promoveram uma série de atrações especiais no Mês das Crianças, com atrações lúdicas e temáticas para toda a família. No Nações Shopping, a celebração contou com Halloween para crianças e pets, com caça aos doces, bailinho e desfile de fantasias. No Continente Shopping, o destaque foi a agenda com oficinas, encontro com youtubers e o tradicional bailinho de Halloween. Já no Garten Shopping, atividades gratuitas de jogos e oficinas garantiram momentos de diversão compartilhada. Essa sequência de iniciativas reforçou o posicionamento da empresa como um ambiente que vai além do varejo, oferecendo convivência, lazer e momentos marcantes para toda a família.



Almeida Junior celebra o Mês das Crianças com experiências lúdicas e temáticas nos shoppings.



Oktober Kids integra cultura e lazer em ações nos shoppings Norte e Neumarkt.

Em outubro, os shoppings de Blumenau da rede celebraram o Oktober Kids com diversão, cultura e prêmios para as famílias. No Neumarkt Shopping, os clientes que acumularam R\$ 300 em compras ganharam um copo exclusivo da promoção “Compre e Ganhe”, enquanto no Norte Shopping a 3ª edição do evento incluiu desfiles infantis e pet, votação online para a realeza mirim e mascotes Klaus & Linda em festa final com bandinha típica. Um momento em que a cultura e as tradições locais foram celebradas, a Oktober Kids se estabelece como um espaço para o repasse desses valores de forma lúdica e festiva. As ações reforçaram o posicionamento da companhia como destino de experiências para famílias, integrando tradição, cultura local e entretenimento e engajamento de forma lúdica e interativa.

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.

