

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\$ 351.133.879		Taxa de Gestão: 0,60%
	Quantidade de Cotistas: 11.573		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRAJFICTF001		Cota Patrimonial R\$ 11,10
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 7,75

COMENTÁRIO DO GESTOR:

MACRO

No mês de novembro de 2025, o PIB do Brasil variou 1,9% contra o mesmo mês do ano passado.

No que diz respeito à taxa de desemprego, o país registrou 5,2% no trimestre móvel encerrado em novembro, indicando continuidade de níveis historicamente baixos.

No que se refere à inflação, o IPCA teve variação positiva de 0,18% em novembro de 2025, enquanto o IGP-M registrou variação positiva de 0,27% no mês.

DESEMPENHO DO FUNDO

O Fundo obteve um resultado de R\$ 0,0506/cota, distribuiu R\$ 0,045/cota.

Por fim, o Fundo negociou R\$ 14 milhões no mês e esteve presente em 100% dos pregões.

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

No mês de novembro de 2025, o portfólio de shoppings manteve desempenho positivo nos principais indicadores operacionais, com crescimento consistente em Ocupação, NOI Caixa e Vendas na maior parte dos ativos. O Continente Shopping voltou a se destacar, registrando a maior alta de Ocupação (+2,04%), além de crescimento relevante de NOI Caixa (+11,6%) e Vendas (+12,2%).

O Nações Shopping apresentou um dos resultados mais expressivos do mês, com forte avanço de NOI Caixa (+23,4%), acompanhado por crescimento robusto em Vendas (+14,0%) e Ocupação (+1,37%). Já o Neumarkt Shopping também registrou avanços relevantes, com aumento de NOI Caixa (+10,3%), Vendas (+8,89%) e Ocupação (+1,24%).

O Garten Shopping manteve trajetória positiva, com crescimento de Ocupação (+0,47%), NOI Caixa (+10,8%) e Vendas (+6,59%). O Norte Shopping apresentou evolução moderada, com leve alta de Ocupação (+0,01%), além de crescimento de NOI Caixa (+5,07%) e Vendas (+5,52%).

O Balneário Shopping foi o único ativo a registrar recuo de Ocupação (-0,73%), porém manteve desempenho operacional sólido, com crescimento expressivo de NOI Caixa (+11,9%) e Vendas (+13,4%), evidenciando resiliência do ativo.

A Vacância do portfólio encerrou setembro em 7%, com Inadimplência Líquida estável.

Quantidade
de cotistas

11.573

↓ 2,45%

Nov/25 vs Out/25

Volume de
negociação

+ 14 MM

↓ 24,64%

Nov/25 vs Out/25

Liquidez
diária

+ 504 Mil

↓ 16,56%

Nov/25 vs Out/25

Valor de
mercado

R\$ 7,75

↑ 1,88%

Nov/25 vs Out/25

Indicador	nov. de 2024	nov. de 2025	Variação
Quantidade de Cotistas	13.081	11.573	-11,53%
Quantidade de Cotas	31.625.978	31.625.978	0,00%
Cota Patrimonial	12,25	11,10	-9,39%
Cota de Mercado	6,52	7,75	18,86%
P/VP	53,18%	69,85%	31,36%
Volume de Negociação Mês	10.442.999	14.120.704	35,23%
Liquidez Diária	348.099	504.310	44,86%
Nº de Negócios	53.628	13.853	-74,14%
Giro	5,07%	5,76%	13,61%

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

Nov/24 vs Nov/25

Ocupação ↑ 1.24%

NOI Caixa¹ ↑ 10.3%

Vendas ↑ 8.89%

Balneário Shopping

Nov/24 vs nov/25

Ocupação ↓ 0.73%

NOI Caixa¹ ↑ 11.9%

Vendas ↑ 13.4%

Garten Shopping

Nov/24 vs Nov/25

Ocupação ↑ 0.47%

NOI Caixa¹ ↑ 10.8%

Vendas ↑ 6.59%

Norte Shopping

Nov/24 vs Nov/25

Ocupação ↑ 0.01%

NOI Caixa¹ ↑ 5.07%

Vendas ↑ 5.52%

Continente Shopping

Nov/24 vs Nov/25

Ocupação ↑ 2.04%

NOI Caixa¹ ↑ 11.6%

Vendas ↑ 12.2%

Nações Shopping

Nov/24 vs Nov/25

Ocupação ↑ 1.37%

NOI Caixa¹ ↑ 23.4%

Vendas ↑ 14.0%

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

PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)

	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25
Receitas	1,882,695	2,151,455	1,828,406	1,951,886	1,939,478	2,053,165
Resultado Shoppings	1,860,124	2,219,805	1,809,291	1,937,687	1,929,310	2,040,827
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	22,571	21,651	19,114	14,198	10,167	12,338
Despesas	(141,972)	(384,756)	(151,017)	(899,843)	(494,207)	(450,809)
Taxa de Administração e Gestão	(136,246)	(128,586)	(146,209)	(136,272)	(150,522)	(155,090)
Outras Despesas Operacionais	(5,726)	(256,170)	(4,808)	(763,570)	(343,685)	(295,719)
Resultado	1,740,723	1,766,700	1,677,388	1,052,042	1,445,270	1,602,356
Resultado/cota	0,0550	0,0559	0,0467	0,0333	0,0457	0,0506
Distribuição	1,897,558	1,897,558	1,897,558	948,779	1,581,298	1,423,169
Distribuição/cota	0,06	0,06	0,06	0,03	0,05	0,045
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978



BALANÇO PATRIMONIAL

	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25
Ativos	361,445,665	360,574,599	361,070,219	361,214,589
Caixa	2,415,563	1,531,099	1,992,226	2,101,387
Contas a receber	1,736,602	1,716,188	1,723,757	1,694,956
Garten (GS)	23,999,071	24,012,751	24,024,325	24,034,084
Neumarkt (NK)	41,899,361	41,899,463	41,899,463	41,935,338
Balneário (BS)	14,986,686	14,988,075	14,988,892	14,991,939
Nações (NS)	72,231,796	72,231,796	72,231,796	72,233,767
Norte (NR)	62,673,696	62,692,441	62,705,362	62,717,558
Continente (CS)	141,502,883	141,502,883	141,504,399	141,505,758
Passivo	9,936,836	9,884,771	10,020,517	10,080,710
Patrimônio Líquido	351,508,825	350,689,928	351,049,701	351,133,879
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	11,11	11,09	11,10	11,10

INDICADORES OPERACIONAIS

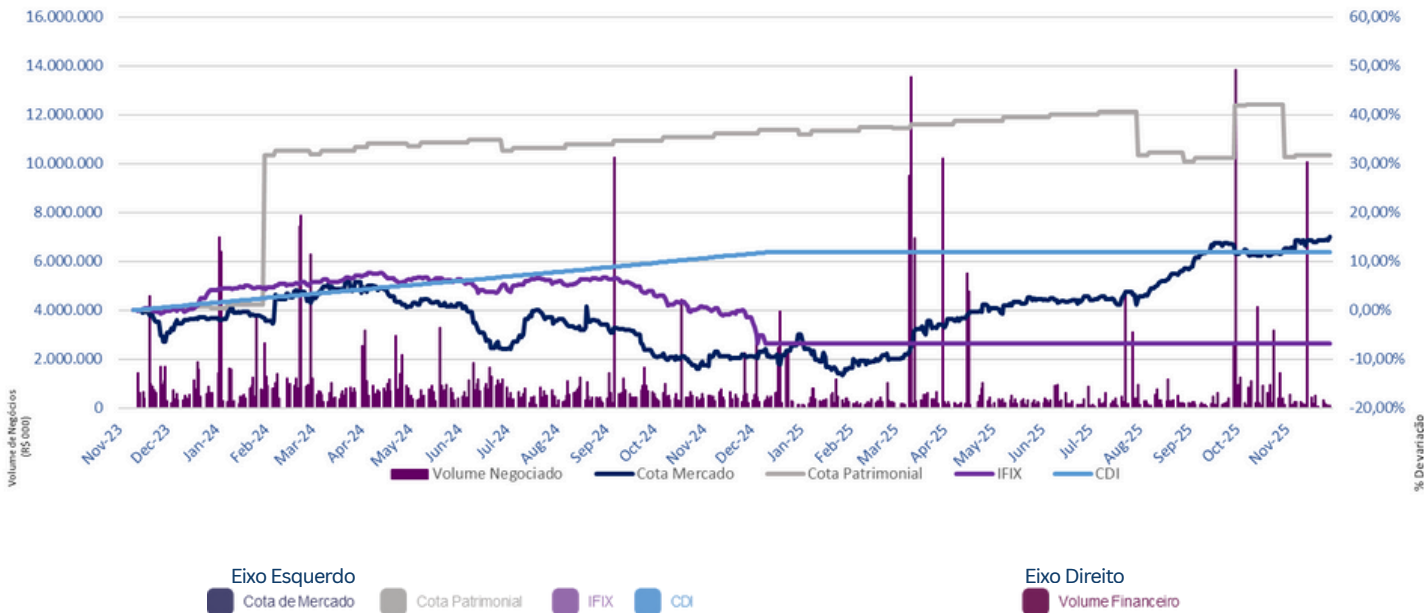
	Nov-25
ABL Total (m ²)	219.909
ABL Próprio (m ²)	22.273
Vendas Totais (R\$)	349,3 MM
* NOI Caixa (R\$) Acumulado - LTM	25,68 MM
Vacância (%ABL) Média	7,00%

* 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.

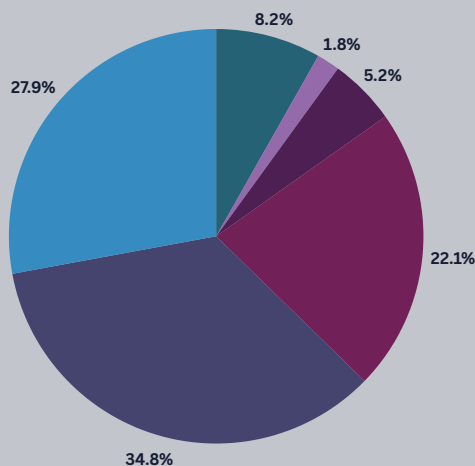
Foi negociado um volume cerca de R\$ 14,1 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 504 mil.



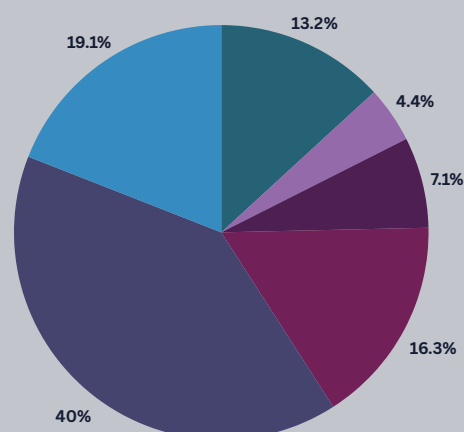
Negociação das cotas	Jun-25	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	7,418,777	13,833,727	6,944,518	20,854,045	18,736,453	14.120.704
Número de Negócios	26,225	31,151	30,143	23,404	21,220	13.853
Giro (% total de cotas)	3,30%	6,23%	2,94%	8,60%	7,78%	5,76%
Valor de Mercado	224,672,914	221,916,736	236,200,204	242,437,937	240,736,454	245,250,418

PORTFÓLIO DE ATIVOS

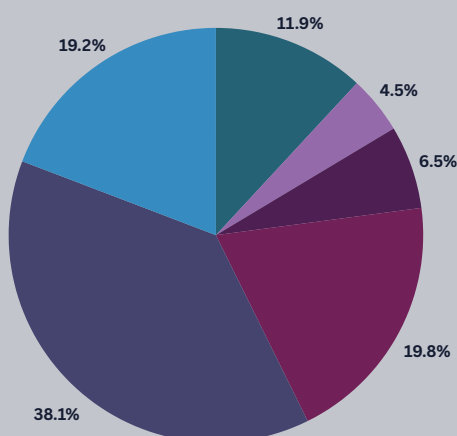
ABL



NOI



Vendas



População



NEUMARKT
Shopping

BALNEÁRIO
Shopping

CONTINENTE
Shopping

GARTEN
Shopping

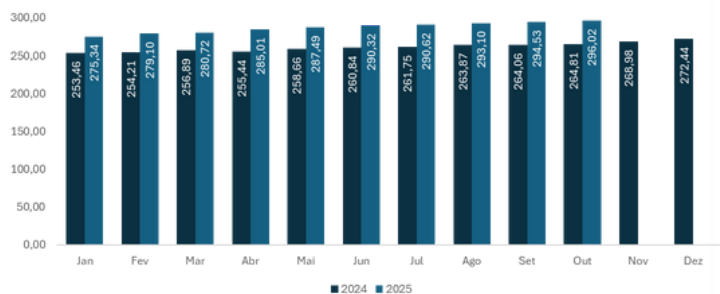
NORTE
Shopping

NAÇÕES
Shopping

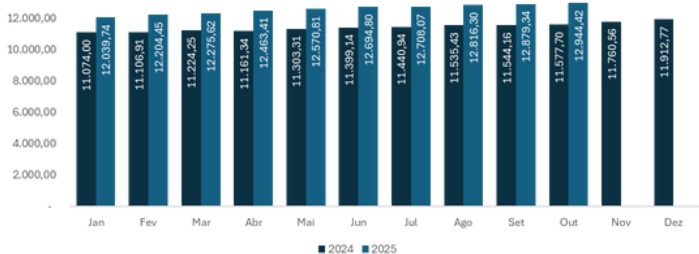


INDICADORES OPERACIONAIS

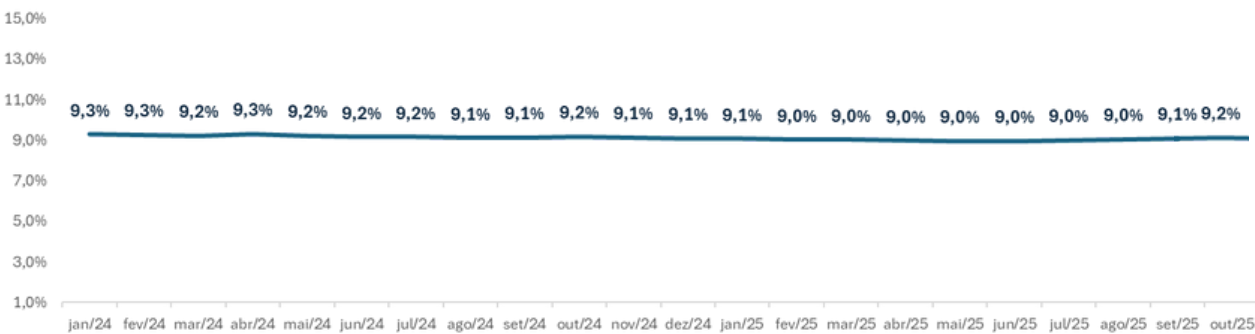
Vendas Totais (R\$ MM) - Out-25



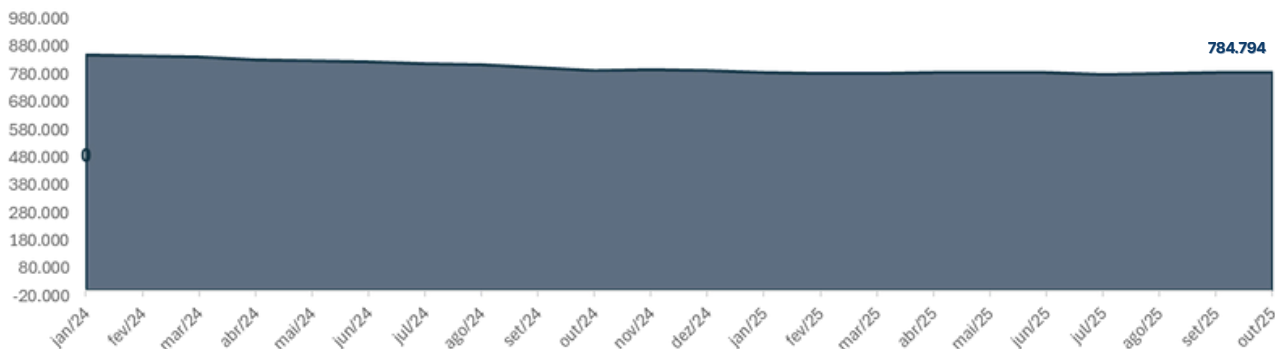
Vendas/m² (R\$) - Out-25



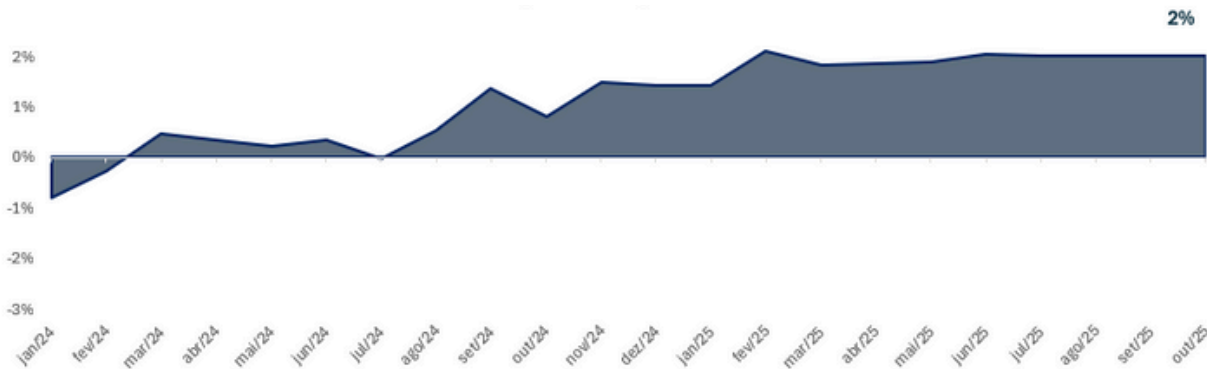
Custo de Ocupação - Out-25



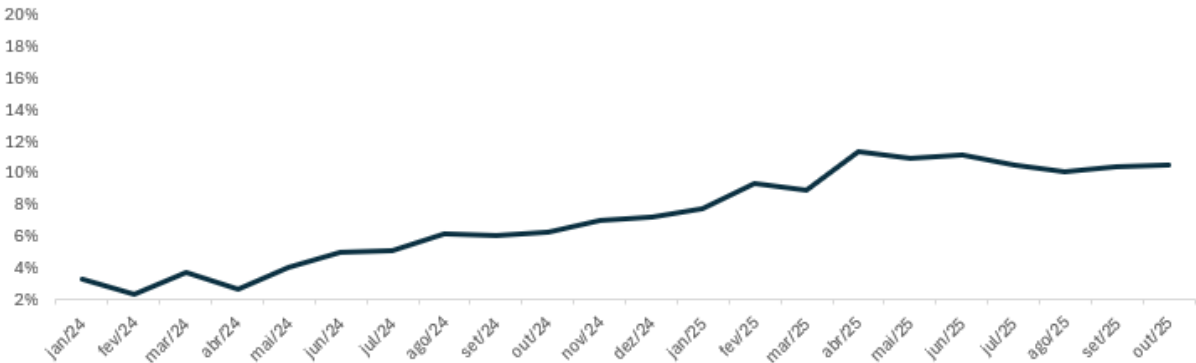
Tráfego de Veículos - Out-25



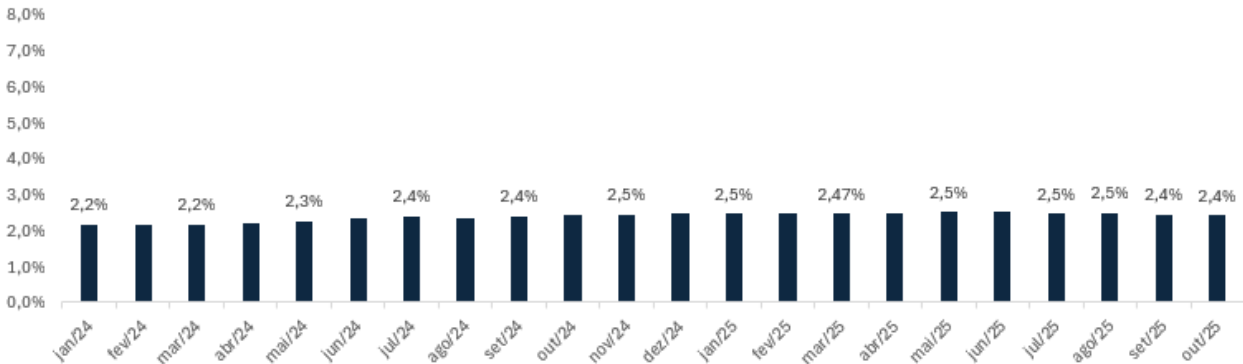
Inadimplência - Out-25



SSS - Out-25

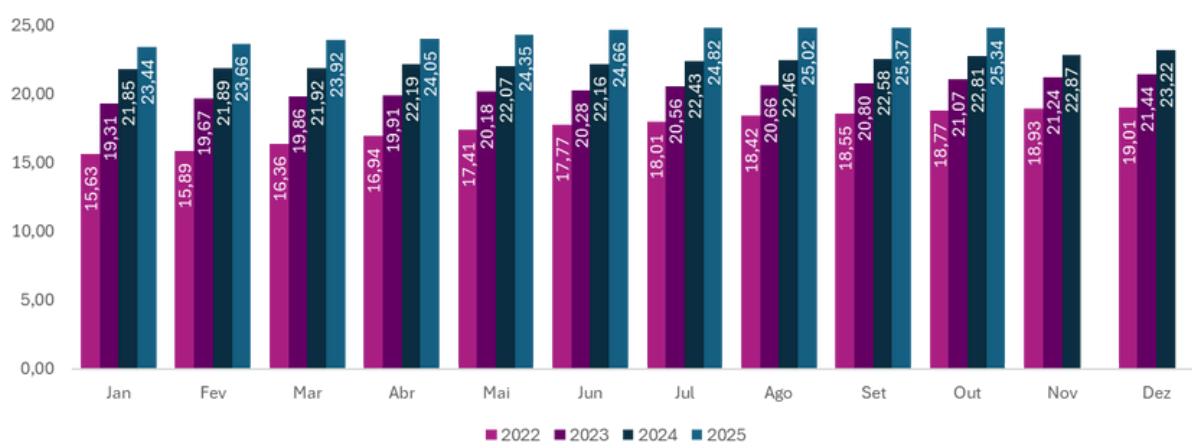


Descontos - Out-25

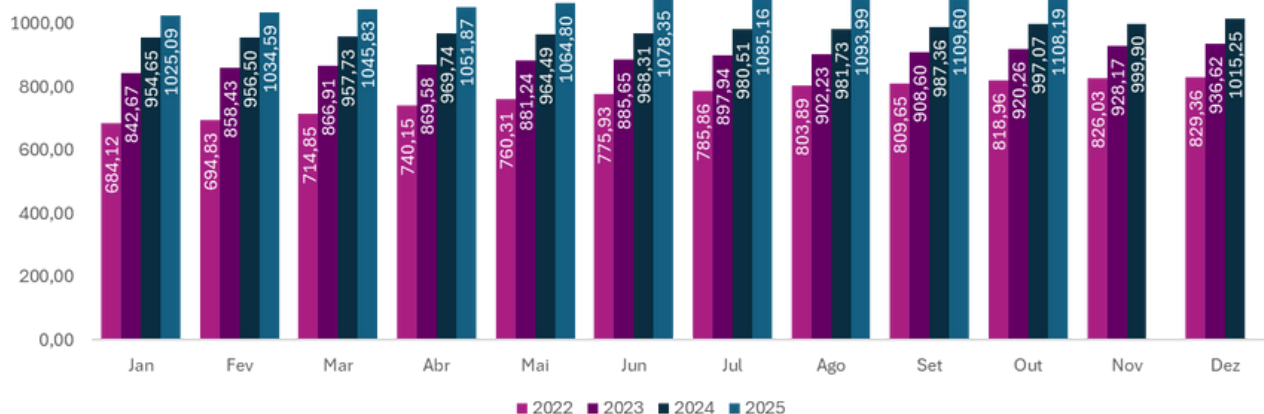


INDICADORES FINANCEIROS

NOI Caixa (R\$ MM) – Out-25



NOI/m² (R\$/m²) – Out-25



ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR



Almeida Junior é premiada no Top de Marketing e Vendas ADVb-SC 2025.

A Companhia foi premiada no Top de Marketing e Vendas ADVB/SC 2025 — uma das distinções empresariais mais tradicionais de Santa Catarina — pelo case “Almeida Junior – Muito além de shopping centers: um ecossistema de crescimento integrado”.

O ecossistema integra múltiplas verticais — como residencial, mídia digital DOOH, Eletric Parking, e o app de relacionamento e fidelidade AJFans — criando novas avenidas de receita e consolidando o core business da companhia.

Graças a esse modelo, a Almeida Junior superou a média nacional do setor, registrando crescimento em vendas e fluxo de clientes, em um ano desafiador.

A Companhia lançou sua campanha de Natal 2025 oferecendo aos clientes a chance de concorrer a seis Jeep Commander 0 km — um para cada shopping da rede. A cada R\$ 300 em compras, os clientes ganham um número da sorte; compras maiores e compras de Gift Card pelo app AJFans podem gerar chances extras. Além da promoção, os shoppings estão decorados para o Natal e receberam programação especial, com ambiente temático, Papai Noel, cenários festivos e experiências para famílias. Com essa ação, a Almeida Junior busca fortalecer sua proposta como destino completo de lazer, compra e celebração, oferecendo aos clientes não apenas ofertas e prêmios, mas também experiências marcantes para o período mais festivo do ano.



Shoppings Almeida Junior iniciam Campanha de Natal 2025 com ações e premiação exclusiva.



Primeira Continente Night Run marca agenda esportiva do Continente Shopping.

No dia 8 de novembro, o Continente Shopping promoveu a sua primeira edição da Continente Night Run — uma corrida noturna inédita, realizada inteiramente dentro do shopping. Com percurso de 4 km pelos corredores do mall, o evento combinou esporte, música e diversão e teve 1.000 inscritos.

A programação começou às 23h com um aulão de alongamento, seguido pela largada à meia-noite. Durante o percurso, os participantes contaram com ambiente iluminado, som de DJ, frutas para reposição de energia, personagens interativos e ativações de marcas parceiras, oferecendo uma experiência imersiva e diferenciada.

Com a realização da Continente Night Run, a companhia demonstra mais uma vez sua força em inovação e oferta experiências além do comércio tradicional.

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.

