

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\$ 351.455.747		Taxa de Gestão: 0,60%
	Quantidade de Cotistas: 11.371		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRAJFICTF001		Cota Patrimonial R\$ 11,11
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 7,96

COMENTÁRIO DO GESTOR:

MACRO

No mês de dezembro de 2025, o PIB do Brasil teve um desempenho muito próximo da estabilidade no fim do ano, com o índice de atividade econômica (IBC-Br) mostrando leve queda de 0,2% em dezembro, enquanto os resultados gerais de crescimento anual ainda são consolidados por órgãos oficiais – essa queda mensal indica um desaquecimento da economia na reta final do ano em relação a novembro.

No que diz respeito à taxa de desemprego, o país registrou 5,1% no trimestre móvel encerrado em dezembro de 2025, indicando níveis historicamente baixos de desemprego.

No que se refere à inflação, o IPCA teve variação positiva de 0,33% em dezembro de 2025.

Já o IGP-M registrou variação negativa de -0,01% no mês de dezembro de 2025, invertendo a alta observada em novembro

DESEMPENHO DO FUNDO

O Fundo obteve um resultado de R\$ 0,0623/cota, distribuiu R\$ 0,047/cota.

Por fim, o Fundo negociou R\$ 6,5 milhões no mês e esteve presente em 100% dos pregões.

DESEMPENHO DO PORTFÓLIO

No mês de dezembro de 2025, o portfólio de shoppings manteve desempenho positivo na maior parte dos indicadores operacionais, com crescimento consistente de NOI Caixa e Vendas em todos os ativos, enquanto a Ocupação apresentou comportamento mais heterogêneo entre os shoppings.

O Continente Shopping voltou a se destacar, registrando a maior alta de Ocupação (+1,80%), além de crescimento relevante de NOI Caixa (+9,95%) e Vendas (+11,2%), demonstrando forte desempenho operacional no período.

O Nações Shopping apresentou um dos resultados mais expressivos do mês, com forte avanço de NOI Caixa (+22,1%), acompanhado por crescimento robusto de Vendas (+14,0%) e aumento de Ocupação (+1,37%), evidenciando ganho de eficiência operacional.

O Neumarkt Shopping registrou evolução consistente, com crescimento de NOI Caixa (+9,64%), Vendas (+6,40%) e Ocupação (+0,74%), mantendo trajetória positiva nos principais indicadores.

O Garten Shopping também apresentou desempenho sólido, com alta de Ocupação (+0,30%), NOI Caixa (+9,39%) e Vendas (+5,33%), reforçando a estabilidade operacional do ativo.

O Norte Shopping registrou leve recuo de Ocupação (-1,02%), porém manteve crescimento em NOI Caixa (+7,21%) e Vendas (+5,06%), indicando resiliência do resultado financeiro mesmo com ajuste na taxa de ocupação.

Por fim, o Balneário Shopping apresentou queda de Ocupação (-0,14%), mas manteve desempenho operacional robusto, com crescimento de NOI Caixa (+12,0%) e Vendas (+12,7%), demonstrando força comercial do ativo.

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

Quantidade
de cotistas

11.371

↓ 1,75%

Dez/25 vs Nov/25

Volume de
negociação

+ 6,5 MM

↓ 53,53%

Dez/25 vs Nov/25

Liquidez
diária

+ 211 Mil

↓ 55,03%

Dez/25 vs Nov/25

Valor de
mercado

R\$ 7,96

↑ 3,29%

Dez/25 vs Nov/25

Indicador	dez. de 2024	dez. de 2025	Variação
Quantidade de Cotistas	13.081	11.371	-13,08%
Quantidade de Cotas	31.625.978	31.625.978	0,00%
Cota Patrimonial	12,25	11,11	-9,31%
Cota de Mercado	6,52	7,96	22,09%
P/VP	53,18%	71,64%	34,72%
Volume de Negociação Mês	10.442.999	6.561.589	-37,16%
Liquidez Diária	348.099	211.664	-39,19%
Nº de Negócios	53.628	31.210	-41,80%
Giro	5,07%	2,61%	-48,52%

Portfólio Atual:



CONTINENTE
Shopping

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

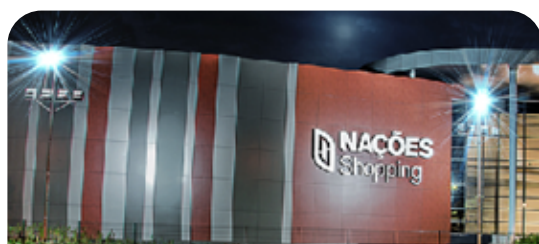
Data de Inauguração: **27/10/2012**
 ABL Total: **44 mil m²**
 Participação AJFI: **17,85%**
 Qtde. lojas: **270**
 Vagas de estacionamento: **1900**



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

dez/24 vs dez/25

Ocupação ↑ 0.74%

NOI Caixa¹ ↑ 9.64%

Vendas ↑ 6.40%

Balneário Shopping

dez/24 vs dez/25

Ocupação ↓ 0.14%

NOI Caixa¹ ↑ 12.0%

Vendas ↑ 12.7%

Garten Shopping

dez/24 vs dez/25

Ocupação ↑ 0.30%

NOI Caixa¹ ↑ 9.39%

Vendas ↑ 5.33%

Norte Shopping

dez/24 vs dez/25

Ocupação ↓ 1.02%

NOI Caixa¹ ↑ 7.21%

Vendas ↑ 5.06%

Continente Shopping

dez/24 vs dez/25

Ocupação ↑ 1.80%

NOI Caixa¹ ↑ 9.95%

Vendas ↑ 11.2%

Nações Shopping

dez/24 vs dez/25

Ocupação ↑ 1.37%

NOI Caixa¹ ↑ 22.1%

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)

	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25
Receitas	2,151,455	1,828,406	1,951,886	1,939,478	2,053,165	2,430,803
Resultado Shoppings	2,219,805	1,809,291	1,937,687	1,929,310	2,040,827	2,417,006
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	21,651	19,114	14,198	10,167	12,338	13,797
Despesas	(384,756)	(151,017)	(899,843)	(494,207)	(450,809)	(460,629)
Taxa de Administração e Gestão	(128,586)	(146,209)	(136,272)	(150,522)	(155,090)	(149,824)
Outras Despesas Operacionais	(256,170)	(4,808)	(763,570)	(343,685)	(295,719)	(310,804)
Resultado	1,766,700	1,677,388	1,052,042	1,445,270	1,602,356	1,970,173
Resultado/cota	0,0559	0,0467	0,0333	0,0457	0,0506	0,0623
Distribuição	1,897,558	1,897,558	948,779	1,581,298	1,423,169	1,486,421
Distribuição/cota	0,06	0,06	0,03	0,05	0,045	0,047
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978



BALANÇO PATRIMONIAL

	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25
Ativos	360,574,599	361,070,219	361,214,589	361,702,995
Caixa	1,531,099	1,992,226	2,101,387	2,469,615
Contas a receber	1,716,188	1,723,757	1,694,956	1,710,153
Garten (GS)	24,012,751	24,024,325	24,034,084	24,044,161
Neumarkt (NK)	41,899,463	41,899,463	41,935,338	41,983,259
Balneário (BS)	14,988,075	14,988,892	14,991,939	15,004,853
Nações (NS)	72,231,796	72,231,796	72,233,767	72,236,657
Norte (NR)	62,692,441	62,705,362	62,717,558	62,723,726
Continente (CS)	141,502,883	141,504,399	141,505,758	141,530,570
Passivo	9,884,771	10,020,517	10,080,710	10,247,249
Patrimônio Líquido	350,689,928	351,049,701	351,133,879	351,455,747
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	11,09	11,10	11,10	11,11

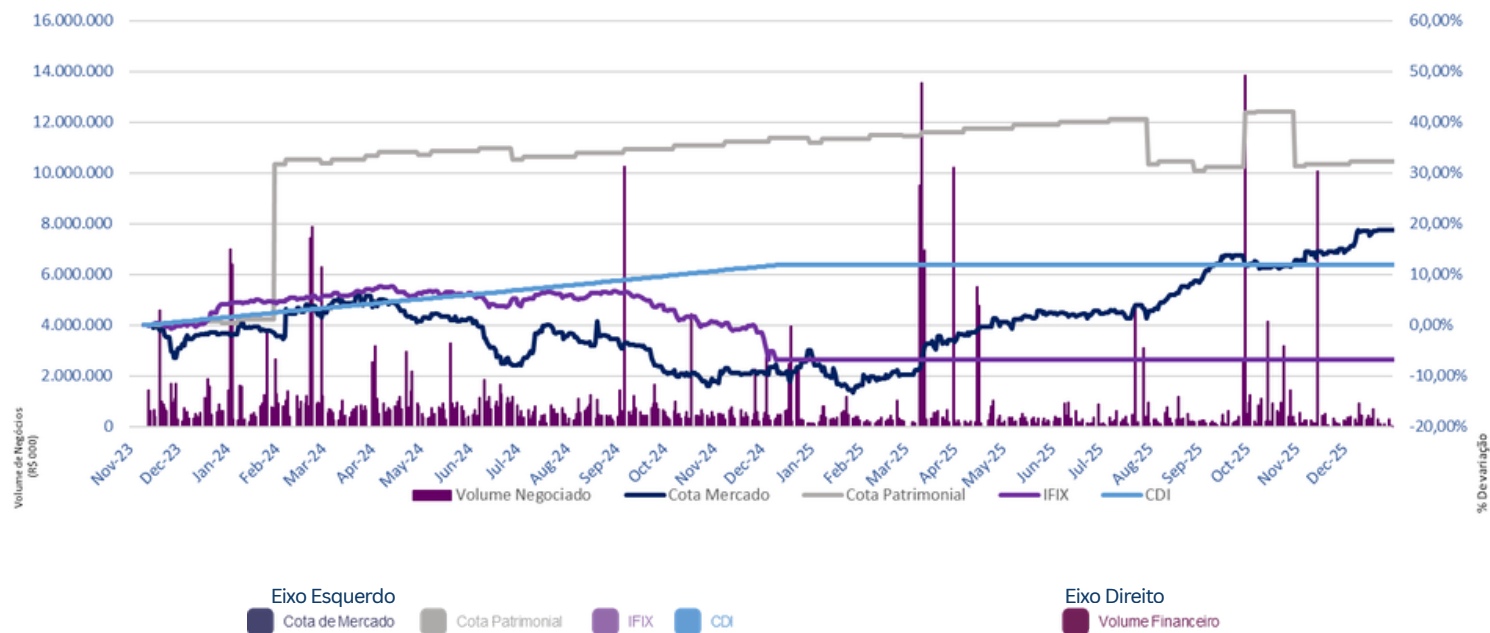
INDICADORES OPERACIONAIS

	Dez-25
ABL Total (m ²)	221.261
ABL Próprio (m ²)	22.496
Vendas Totais (R\$)	536.3 MM
* NOI Caixa (R\$) Acumulado - LTM	25,68 MM
Vacância (%ABL) Média	7,92%

* 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

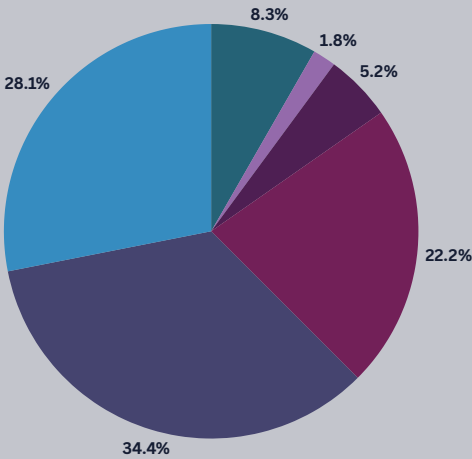
As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código AJFI11.
Foi negociado um volume cerca de R\$ 6,5 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 211 mil.



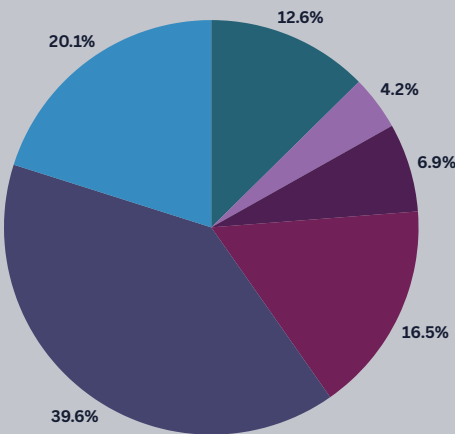
Negociação das cotas	Jul-25	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	13,833,727	6,944,518	20,854,045	18,736,453	14,120,704	6,561,589
Número de Negócios	31,151	30,143	23,404	21,220	13.853	31.210
Giro (% total de cotas)	6,23%	2,94%	8,60%	7,78%	5,76%	2,61%
Valor de Mercado	221,916,736	236,200,204	242,437,937	240,736,454	245,250,418	251,785,196

PORTFÓLIO DE ATIVOS

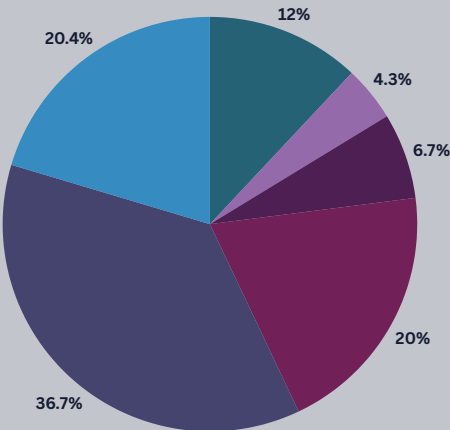
ABL



NOI



Vendas



População

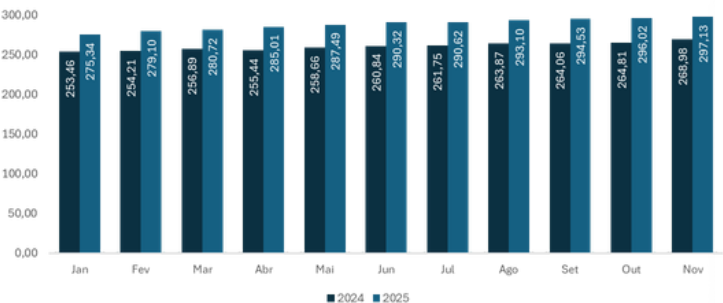


NEUMARKT Shopping BALNEÁRIO Shopping CONTINENTE Shopping GARTEN Shopping NORTE Shopping NAÇÕES Shopping

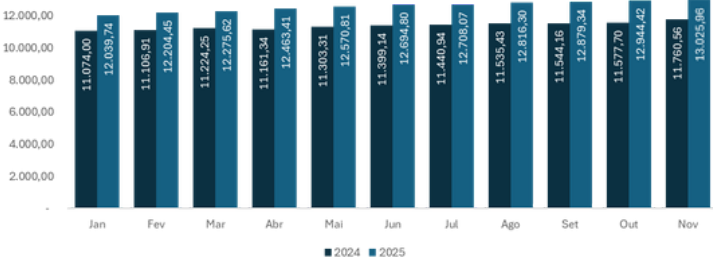


INDICADORES OPERACIONAIS

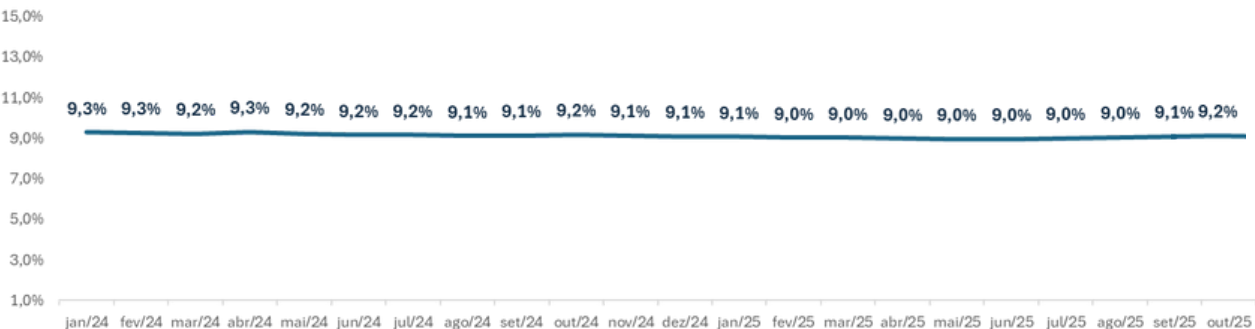
Vendas Totais (R\$ MM) - Nov-25



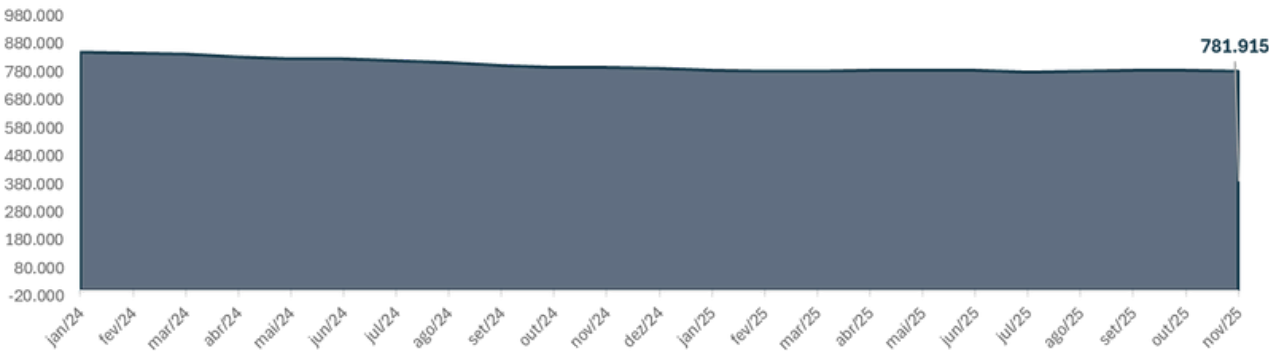
Vendas/m² (R\$) - Nov-25



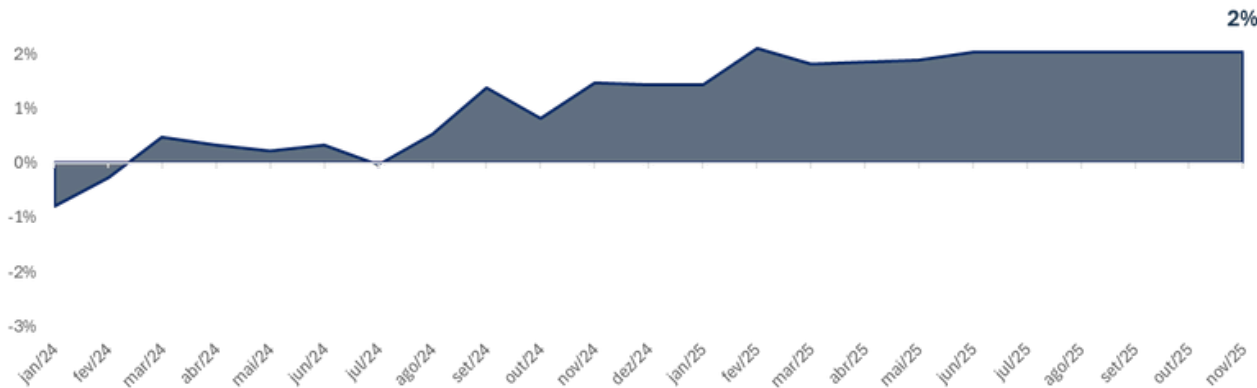
Custo de Ocupação - Nov-25



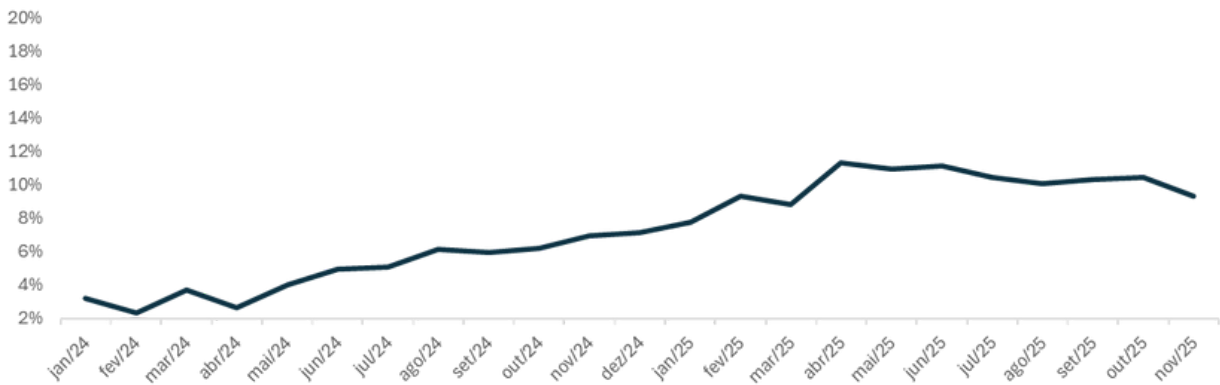
Tráfego de Veículos - Nov-25



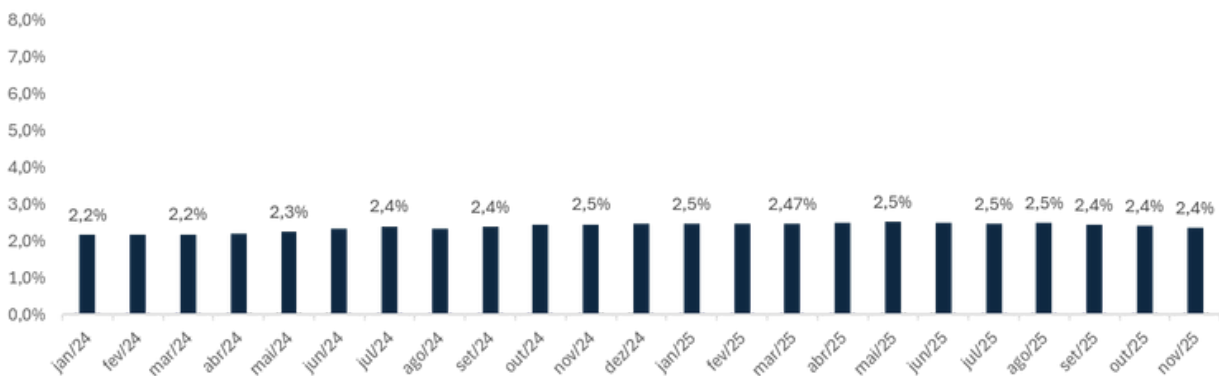
Inadimplência - Nov-25



SSS - Nov-25

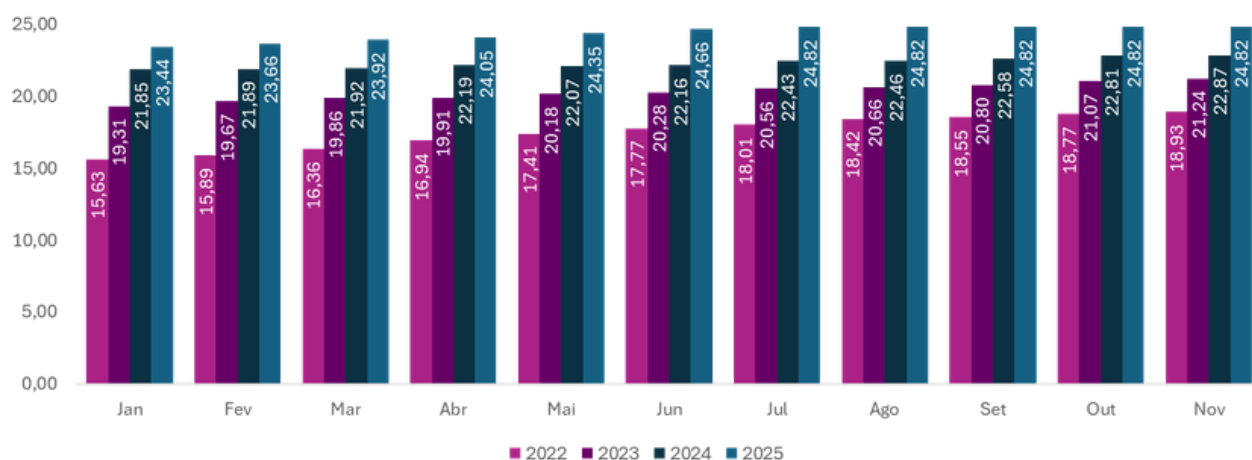


Descontos - Nov-25

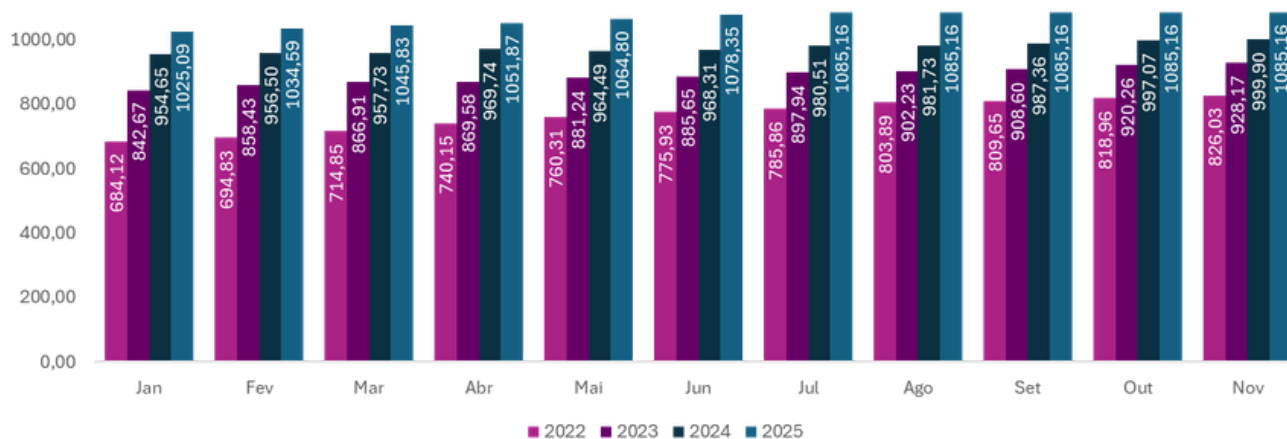


INDICADORES FINANCEIROS

NOI Caixa (R\$ MM) – Nov-25



NOI/m² (R\$/m²) – Nov-25



ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR



Exposição Legueiros abre calendário de grandes atrações nos shoppings da Almeida Junior.

O Nações Shopping recebeu a exposição "Legueiros", uma mostra interativa que levou ao empreendimento a magia dos blocos de montar, proporcionando experiências lúdicas para crianças, famílias e entusiastas de todas as idades. Com cenários criativos e espaços de construção livre, a atração estimulou a imaginação, a convivência e o entretenimento do público.

A exposição marcou o início de uma nova agenda de eventos nos shoppings da rede, voltada à ampliação das experiências de lazer e entretenimento. Para 2026, estão previstas atrações inéditas como o Capivalley, primeiro parque de capivaras do Brasil, além de eventos como Mundo Jurássico, Super Games e Zoo, reforçando o posicionamento da companhia como destino de experiências inovadoras para toda a família.

A Campanha de Natal 2025 da Almeida Junior apresentou resultados expressivos e superou, de forma significativa, o desempenho da promoção de 2024 — que já havia registrado números históricos para a companhia. Em relação à edição anterior, a campanha deste ano alcançou crescimento de até **53% em compras lançadas** e **54% no número de cupons cadastrados**, reforçando a força da estratégia promocional e o engajamento dos clientes. Além dos indicadores financeiros, a ação atraiu mais de 125 mil clientes, fortalecendo o relacionamento com o público. Os resultados consolidam o Natal como um dos principais períodos de ativação comercial da companhia e evidenciam a evolução contínua das estratégias de marketing e fidelização adotadas ao longo dos anos.



Campanha de Natal 2025 amplia alcance e supera indicadores de 2024.



Marcas globais inéditas fortalecem o mix do Balneário Shopping.

O Balneário Shopping marcou um novo capítulo em seu posicionamento com a inauguração de duas operações inéditas em seu mix: A abertura da Nike ampliou a oferta de moda esportiva e performance, enquanto a Dolce & Gabbana trouxe ao shopping uma experiência exclusiva no segmento de alto luxo. As inaugurações consolidaram o Balneário Shopping como destino premium, elevando o padrão do mix e fortalecendo sua atratividade para consumidores e marcas de prestígio.

As chegadas reforçaram o protagonismo do empreendimento no cenário nacional ao reunir, em um mesmo espaço, marcas globais referências em esporte, lifestyle e luxo.

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.

