

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\$ 352.392.703		Taxa de Gestão: 0,60%
	Quantidade de Cotistas: 11.189		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRAJFICTF001		Cota Patrimonial R\$ 11,14
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 8,16

COMENTÁRIO DO GESTOR:

MACRO

No mês de janeiro de 2026, a economia brasileira manteve um desempenho próximo da estabilidade, refletindo a moderação observada no final de 2025. O Produto Interno Bruto (PIB) apresentou crescimento de 2,3% no acumulado de 2025, enquanto no quarto trimestre o avanço foi de 0,1% em relação ao trimestre anterior, indicando um ritmo mais moderado de expansão econômica.

No que diz respeito à taxa de desemprego, o país registrou 5,4% no trimestre móvel encerrado em janeiro de 2026, mantendo-se em patamares historicamente baixos e refletindo a continuidade da melhora no mercado de trabalho brasileiro.

No que se refere à inflação, o IPCA apresentou variação positiva de 0,33% em janeiro de 2026, mantendo-se em linha com o comportamento observado nos meses anteriores.

Já o IGP-M registrou variação positiva de 0,41% em janeiro de 2026, revertendo a queda observada no mês anterior, quando o índice havia apresentado retração de -0,01%.

DESEMPENHO DO FUNDO

O Fundo obteve um resultado de R\$ 0,0822/cota, distribuiu R\$ 0,050/cota.

Por fim, o Fundo negociou R\$ 7,4 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

11.189

↓ **1,60%**

Dez/25 vs Jan/26

Volume de negociação

+ 7,4 MM

↑ **14,06%**

Dez/25 vs Jan/26

Liquidez diária

+ 241 Mil

↑ **14,06%**

Dez/25 vs Jan/26

Valor de mercado

R\$ 8,16

↑ **3,12%**

Dez/25 vs Jan/26

Indicador	jan. de 2025	jan. de 2026	Variação
Quantidade de Cotistas	12.927	11.189	-13,44%
Quantidade de Cotas	31.625.978	31.625.978	0,00%
Cota Patrimonial	12,17	11,14	-8,46%
Cota de Mercado	6,10	8,16	33,07%
P/VP	50,08%	73,24%	46,25%
Volume de Negociação Mês	8.806.577	7.484.235	-15,02%
Liquidez Diária	284.083	241.427	-15,02%
Nº de Negócios	120.004	35.346	-70,55%
Giro	4,57%	2,90%	-36,54%

Portfólio Atual:



CONTINENTE
Shopping

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

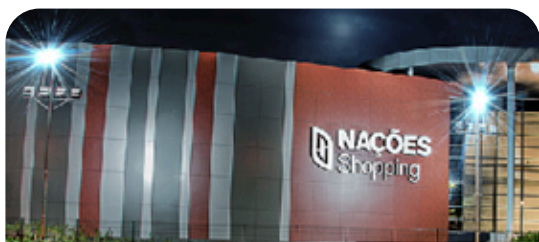
Data de Inauguração: **27/10/2012**
 ABL Total: **44 mil m²**
 Participação AJFI: **17,85%**
 Qtde. lojas: **270**
 Vagas de estacionamento: **1900**



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 Salette, 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)

	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25	Jan-26
Receitas	1,828,406	1,951,886	1,939,478	2,053,165	2,430,803	3,205,092
Resultado Shoppings	1,809,291	1,937,687	1,929,310	2,040,827	2,417,006	3,187,477
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	19,114	14,198	10,167	12,338	13,797	17,615
Despesas	(151,017)	(899,843)	(494,207)	(450,809)	(460,629)	(604,741)
Taxa de Administração e Gestão	(146,209)	(136,272)	(150,522)	(155,090)	(149,824)	(157,506)
Outras Despesas Operacionais	(4,808)	(763,570)	(343,685)	(295,719)	(310,804)	(447,236)
Resultado	1,677,388	1,052,042	1,445,270	1,602,356	1,970,173	2,600,351
Resultado/cota	0,0467	0,0333	0,0457	0,0506	0,0623	0,0822
Distribuição	1,897,558	948,779	1,581,298	1,423,169	1,486,421	1,581,299
Distribuição/cota	0,06	0,03	0,05	0,045	0,047	0,050
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

BALANÇO PATRIMONIAL

	Out-25	Nov-25	Dez-25	Jan-26
Ativos	361,070,219	361,214,589	361,702,995	362,768,224
Caixa	1,992,226	2,101,387	2,469,615	3,280,066
Contas a receber	1,723,757	1,694,956	1,710,153	1,764,738
Garten (GS)	24,024,325	24,034,084	24,044,161	24,059,343
Neumarkt (NK)	41,899,463	41,935,338	41,983,259	42,009,876
Balneário (BS)	14,988,892	14,991,939	15,004,853	15,017,274
Nações (NS)	72,231,796	72,233,767	72,236,657	72,268,811
Norte (NR)	62,705,362	62,717,558	62,723,726	62,815,417
Continente (CS)	141,504,399	141,505,758	141,530,570	141,552,699
Passivo	10,020,517	10,080,710	10,247,249	10,375,522
Patrimônio Líquido	351,049,701	351,133,879	351,455,747	352,392,703
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	11,10	11,10	11,11	11,14

INDICADORES OPERACIONAIS

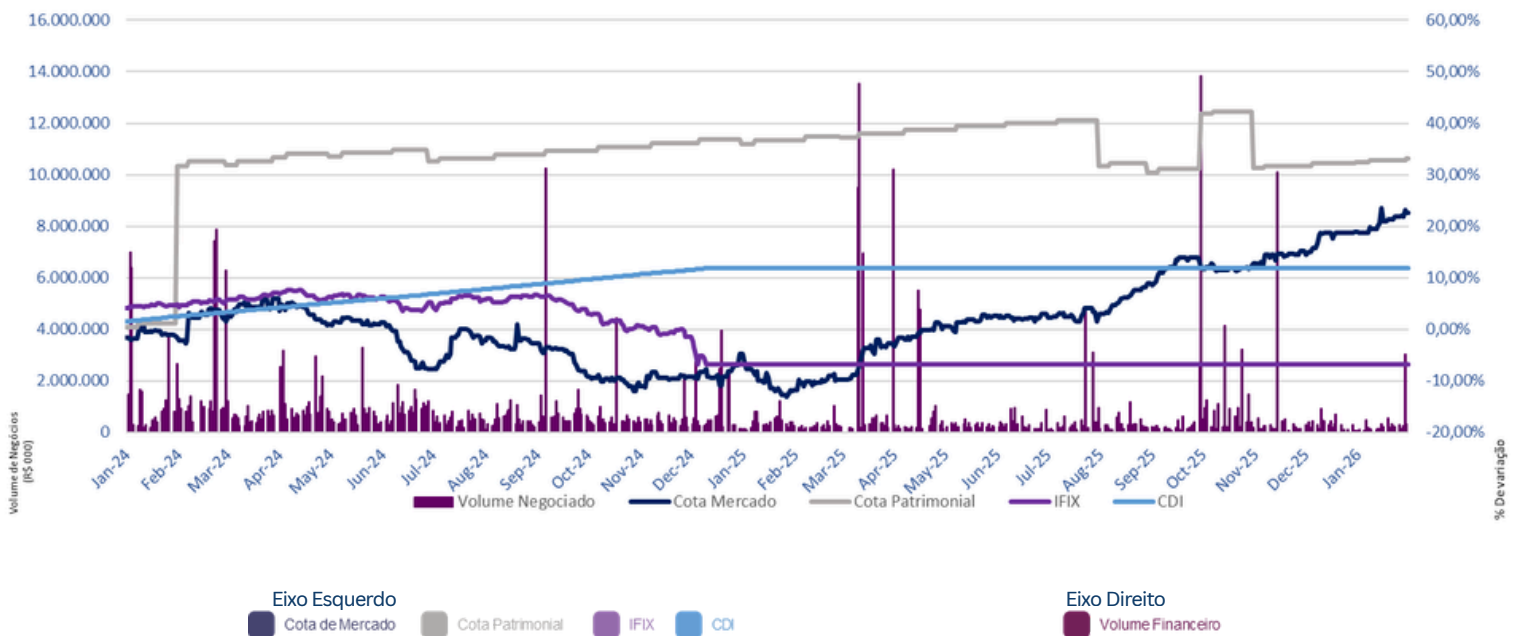
	Dez-25
ABL Total (m ²)	221.261
ABL Próprio (m ²)	22.496
Vendas Totais (R\$)	536.3 MM
* NOI Caixa (R\$) Acumulado - LTM	25,68 MM
Vacância (%ABL) Média	7,92%

* 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.

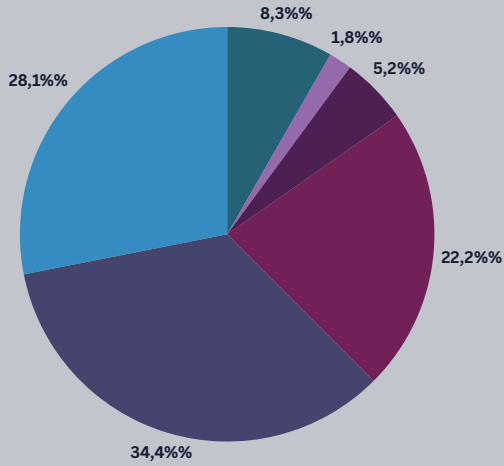
Foi negociado um volume cerca de R\$ 7,4 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 241 mil.



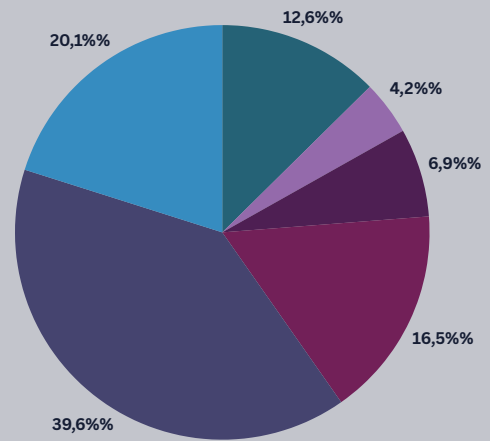
Negociação das cotas	Ago-25	Set-25	Out-25	Nov-25	Dez-25	Jan-26
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	6,944,518	20,854,045	18,736,453	14,120,704	6,561,589	7,484,234
Número de Negócios	30,143	23,404	21,220	13.853	31.210	35.346
Giro (% total de cotas)	2,94%	8,60%	7,78%	5,76%	2,61%	2,90%
Valor de Mercado	236,200,204	242,437,937	240,736,454	245,250,418	251,785,196	258,094,175

PORTFÓLIO DE ATIVOS

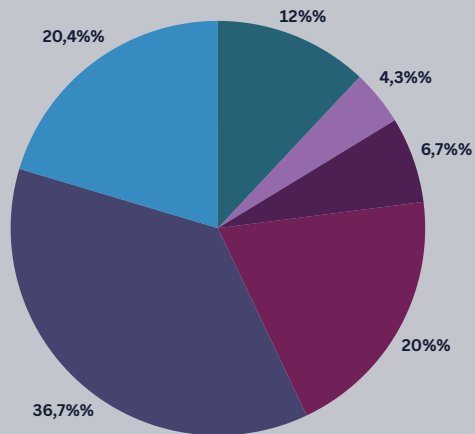
ABL



NOI



Vendas



População



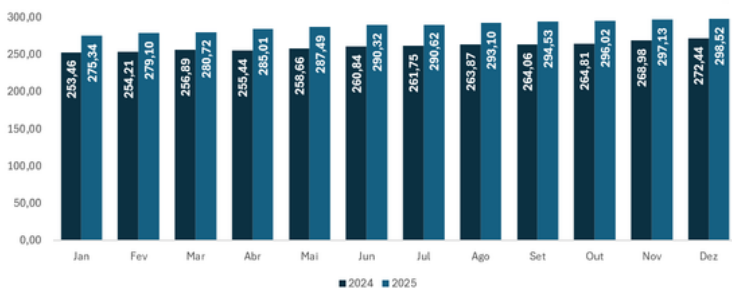
Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

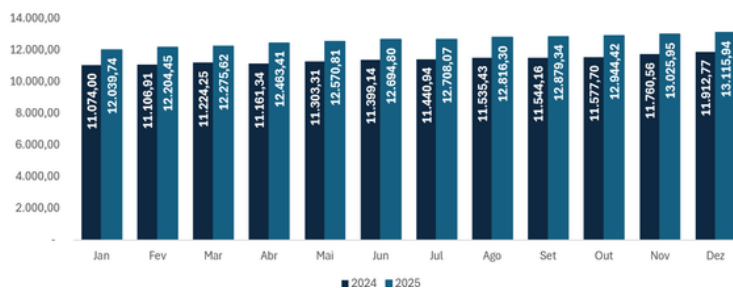


INDICADORES OPERACIONAIS

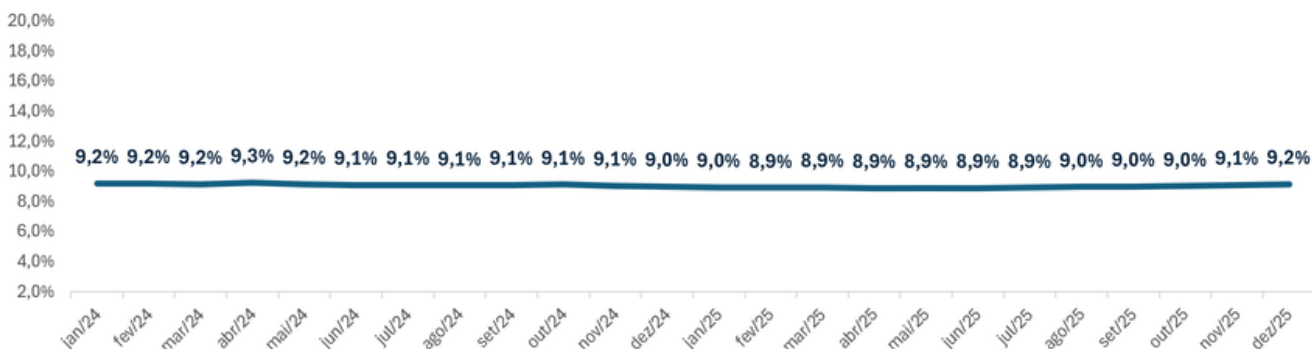
Vendas Totais (R\$ MM) - Dez-26



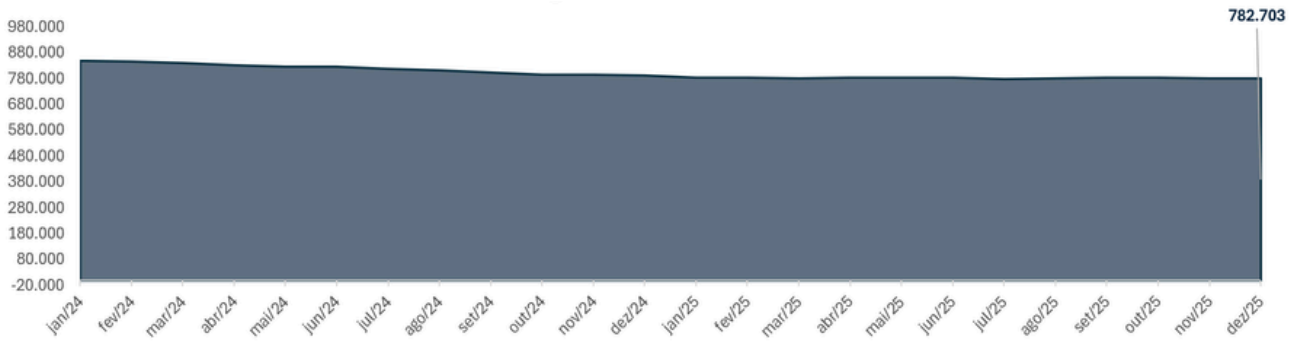
Vendas/m² (R\$) - Dez-26



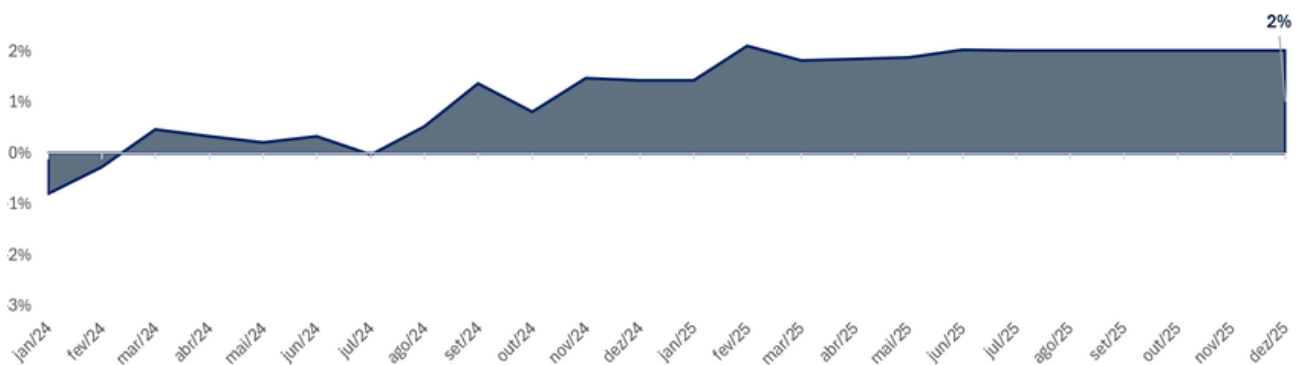
Custo de Ocupação - Dez-26



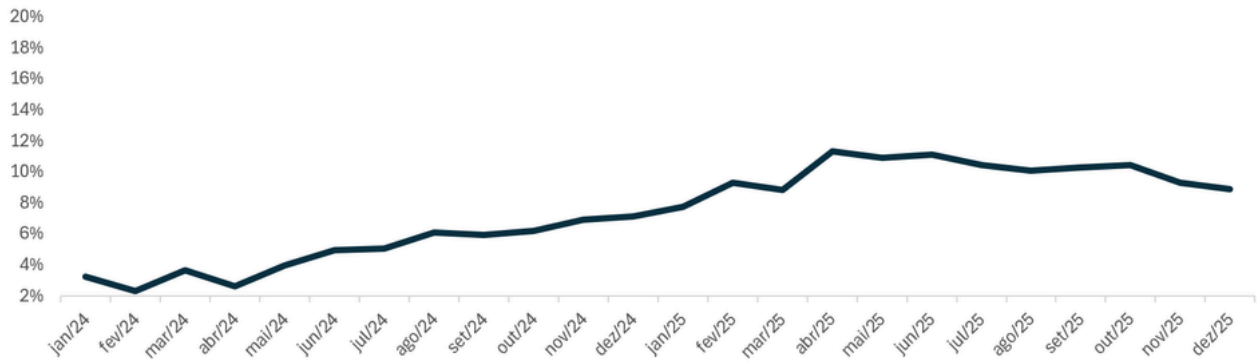
Tráfego de Veículos - Dez-26



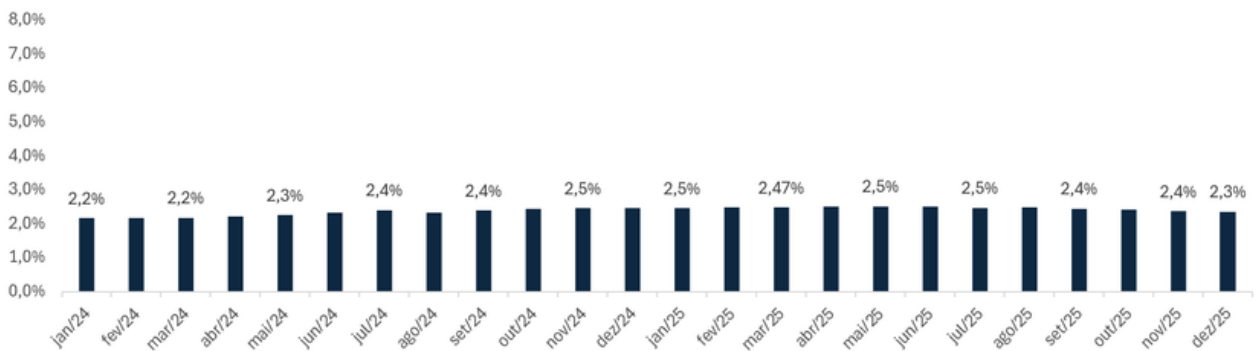
Inadimplência - Dez-26



SSS - Dez-26

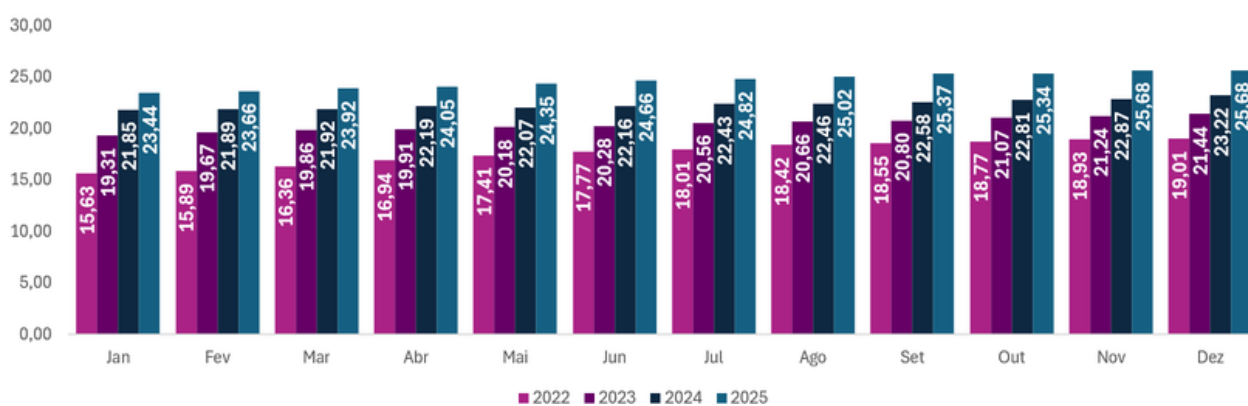


Descontos - Dez-26

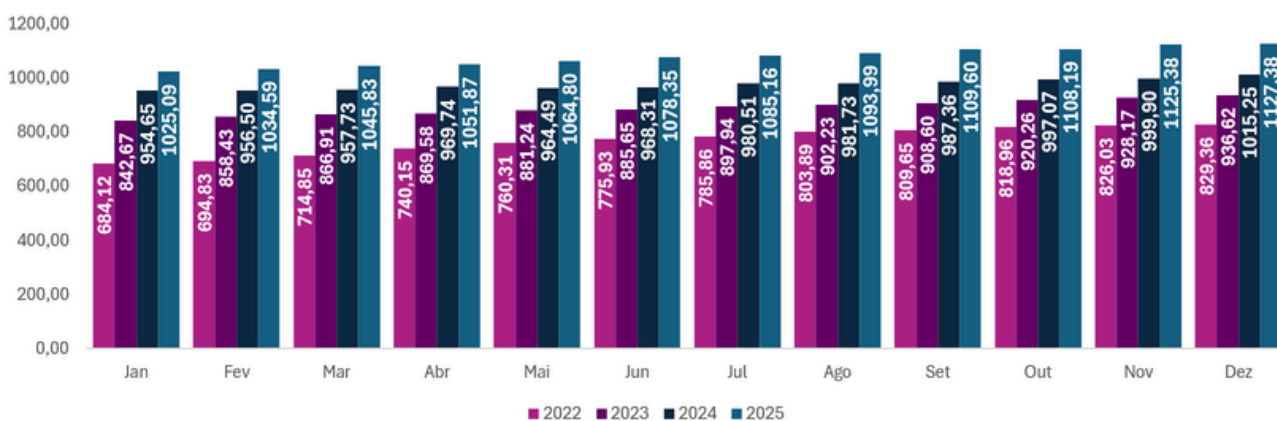


INDICADORES FINANCEIROS

NOI Caixa (R\$ MM) – Dez-26



NOI/m² (R\$/m²) – Dez-26



ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

A campanha de Liquidação que aconteceu em todos os shoppings da rede, em janeiro, com descontos atrativos e forte ativação comercial. A estratégia foi sustentada por um novo modelo de comunicação baseado na metodologia RFV (Recência, Frequência e Valor), que permitiu uma segmentação mais precisa dos clientes e maior relevância nas mensagens ao longo da campanha. O impulso às compras, através das ofertas evidencia a efetividade da hiper-segmentação e da personalização aplicada. O resultado reforça o papel do CRM como canal estratégico de geração de tráfego qualificado e conversão para os shoppings.



08 A 18 DE JANEIRO

LIQUIDA DA

BALNEÁRIO Shopping

ATÉ **70% off**

Liquida de Janeiro impulsiona resultados com estratégia de CRM baseada em RFV.

O Garten Shopping recebeu a exposição Legueiros, considerada o maior evento de Lego do Sul do Brasil, que reuniu colecionadores, famílias e entusiastas ao apresentar construções detalhadas que recriaram pontos turísticos e cenários icônicos. Além do impacto junto ao público, o evento gerou ampla mídia espontânea, com destaque em veículos regionais e mais de cinco minutos de exposição em transmissões ao vivo na televisão em grandes emissoras, ampliando a visibilidade do shopping e reforçando seu posicionamento como palco de grandes eventos culturais e de entretenimento.



EXPOSIÇÃO

LEGUEIROS

O MAIOR EVENTO DE COLECIONADORES DE LEGO DO SUL DO PAÍS!

GARTEN Shopping

Garten Shopping recebe maior evento de Lego do Sul do Brasil com ampla repercussão na mídia.

O Continente Shopping recebeu o Capivalley, parque temático de capivaras inédito em no Brasil, que encantou famílias e visitantes com experiências lúdicas, educativas e interativas. A atração apresentou cenários temáticos, atividades e espaços de convivência, promovendo entretenimento para todas as idades. O evento marcou o primeiro lançamento do Capivalley entre os shoppings da rede, dando início a uma agenda que prevê a circulação da atração pelos demais shoppings da companhia. A iniciativa reforçou o compromisso do grupo em oferecer experiências inovadoras e itinerantes.



ALMEIDA JUNIOR

Capivalley

Vem aí

O primeiro parque temático de capivaras.

Continente Shopping recebe Capivalley, atração inédita que chega aos shoppings da Almeida Junior.

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.



ALMEIDA JUNIOR