

Relatório Mensal de Gestão

Continente Shopping



Balneário Shopping



Nações Shopping



Garten Shopping



Norte Shopping



Neumarkt Shopping



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\$ 385.038.144,41	Taxa de Gestão: 0,60%
Quantidade de Cotistas: 12.927	Benchmark: IFIX
ISIN: BRAJFICTF001	Cota Patrimonial R\$ 12,17
Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping	Cota de Mercado R\$ 6,71

ÍNDICE

Destaques do Relatório	4
Comentários do Gestor	5
Performance do Fundo	6
Portfólio de Ativos	9
Indicadores operacionais e financeiros do Portfólio	12
Acontece na Almeida Junior	17
Glossário	18
Disclaimer	19





COMENTÁRIO DO GESTOR

Em 2024, o AJ Malls passou por um ano de contrastes, com avanços significativos na atração de investidores, mas também enfrentando desafios que impactaram sua valorização e atividade de negociação. A análise comparativa entre janeiro de 2024 e dezembro de 2024 revela um crescimento robusto no número de cotistas, indicando maior confiança dos investidores no grupo. No entanto, quedas na cota de mercado e no volume de negociação destacam uma desvalorização e redução na atividade de negociação ao longo do ano. Esse desempenho reflete, em parte, as tendências observadas no IFIX, que também enfrentou um ano volátil, marcado por pressões macroeconômicas, como altas taxas de juros e incertezas globais, que afetaram o setor de fundos imobiliários como um todo.

Indicador	Jan-24	Dec-24	Varição
Quantidade de Cotistas	8,393	12,911	53.83%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	0%
Cota Patrimonial	12.53	12.17	-2.87%
Cota de Mercado	8.53	7.40	-13.25%
P/VP	68.1%	60.8%	-10.69%
Volume de Negociação Mês	32,481,016,350	17,173,604,130	-47.13%
Liquidez Diária	1,476,409,834	817,790,673	-44.61%
Nº de Negócios	100,877	70,198	-30.41%
Giro	12.0%	7.3%	-39.04%

Em 2024, os ativos do AJ Malls demonstraram um desempenho positivo, com crescimento significativo em indicadores-chave como ocupação, NOI Caixa e vendas. Apesar de desafios relacionados ao aumento dos custos de ocupação, todos os shoppings registraram avanços robustos, refletindo uma gestão eficiente e uma forte demanda por espaços comerciais no pujante estado de Santa Catarina, aonde se concentram todos os ativos do Fundo.

Neumarkt (NK)

Ocupação: Aumento de 1.10%

NOI Caixa: Crescimento de 10.7%

Vendas: Aumento de 12.1%

Balneário Shopping (BS)

Ocupação: Aumento de 1.27%

NOI Caixa: Crescimento de 13.2%

Vendas: Aumento de 10.3%

Garten Shopping (GS)

Ocupação: Aumento de 1.50%

NOI Caixa: Crescimento de 9.2%

Vendas: Aumento de 11.5%

Norte Shopping (NR)

Ocupação: Aumento de 0.51%

NOI Caixa: Crescimento de 1.7%

Vendas: Aumento de 5.8%

Continente Shopping (CS)

Ocupação: Aumento de 0.46%

NOI Caixa: Crescimento de 10.8%

Vendas: Aumento de 8.6%

Nações Shopping (NS)

Ocupação: Aumento de 0.48%

NOI Caixa: Crescimento de 6.3%

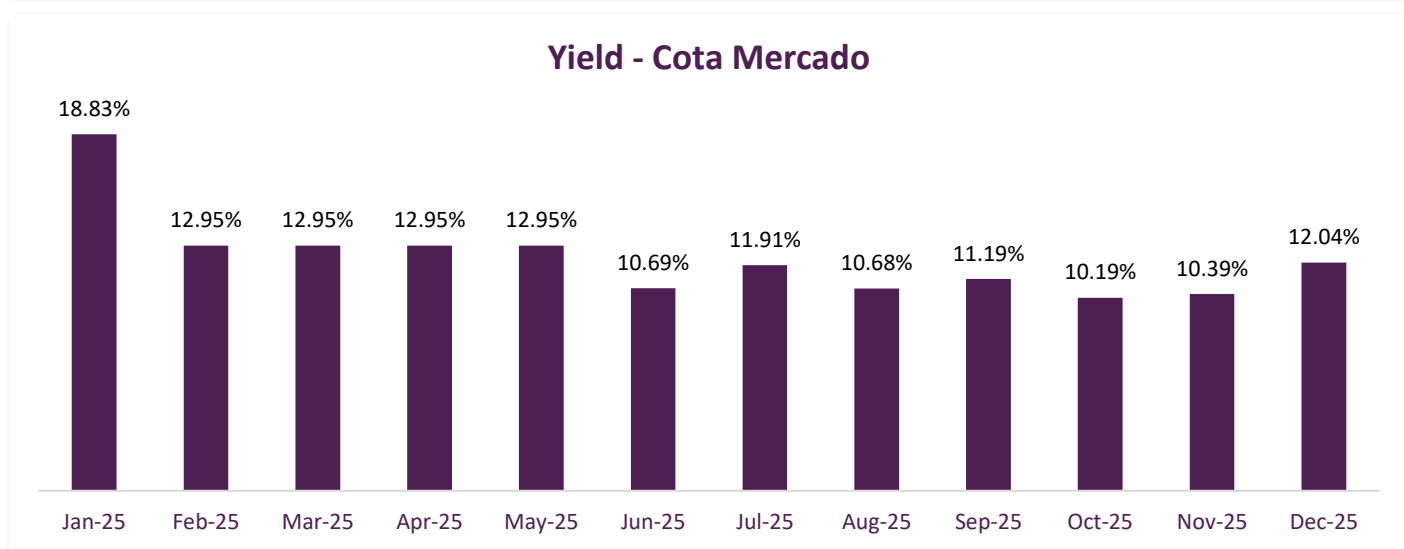
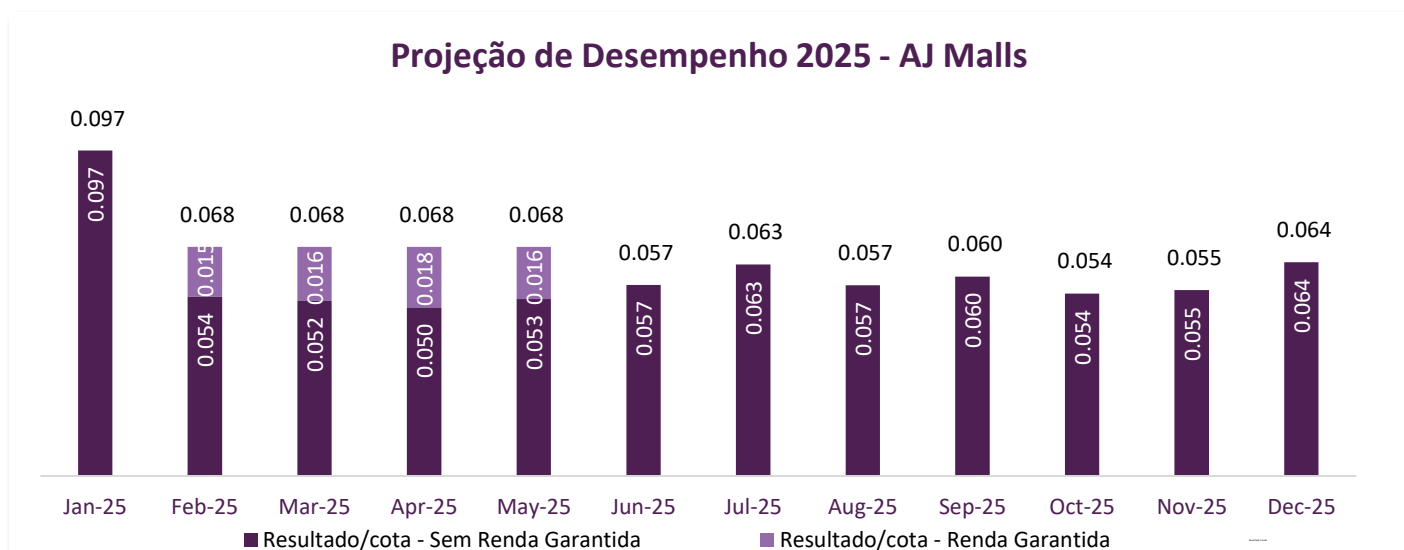
Vendas: Aumento de 7.0%

Projeções para o ano de 2025

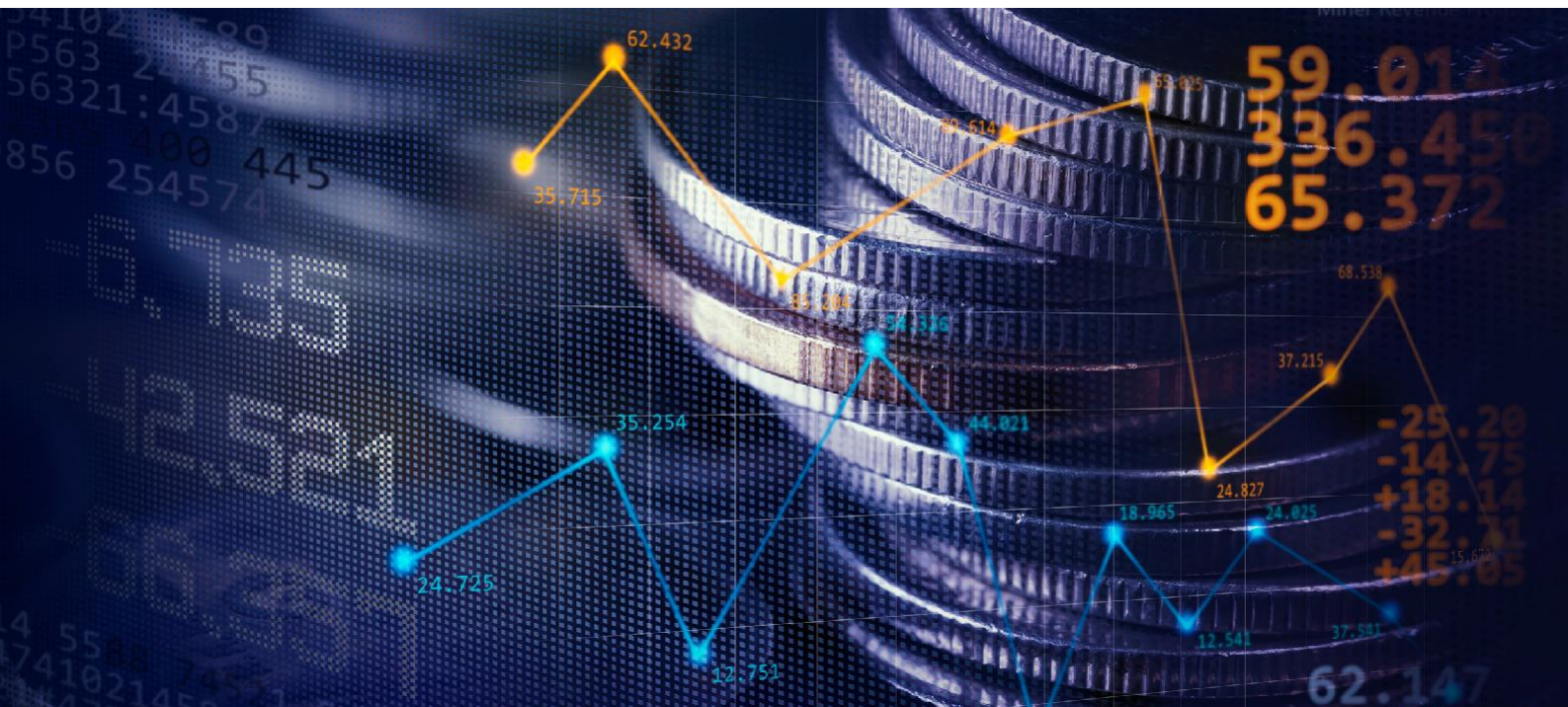
A projeção de resultados para 2025 mostra um cenário de leve queda após o término da renda mínima garantida, mas com um dividend yield da cota de mercado que se mantém em patamares elevados ao longo do ano, com base no fechamento de janeiro. A partir de junho, com o fim da renda garantida, há uma redução gradual nos resultados, mas o DY continua acima de 10%, fechando o ano em 12,04% em dezembro.

Essa trajetória indica que, embora a renda garantida tenha contribuído para resultados mais robustos no início do ano, o fundo demonstra resiliência e capacidade de gerar retornos atrativos mesmo sem esse suporte. As construções foram feitas com base no orçamento da companhia para o ano de 2025.

Em resumo, a projeção para 2025 aponta para um desempenho positivo, com retornos competitivos ao longo do ano. A queda após o término da renda garantida é moderada, e o DY elevado reforça o potencial do fundo como uma opção atrativa para investidores que buscam retornos regulares.



Resultado construído a partir de premissas de desempenho dos shoppings e do caixa do Fundo, que pode não se concretizar de forma exata.



PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25
Receitas	2,460,796	2,542,020	2,512,276	2,445,497	2,327,710	3,104,483
Resultado Shoppings	2,300,849	2,300,190	2,300,717	2,300,880	2,300,683	3,081,657
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	57,864	147,640	128,962	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	102,083	94,189	82,597	144,617	27,027	22,826
Despesas	- 301,727	- 240,175	-229,600	-233,219	-136,883	-197,944
Taxa de Gestão	-196,267	-212,326	-202,596	-129,635	-102,199	-113,954
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	- 22,097	-23,592	-22,584	-20,000	-20,000	-20,000
Outras Despesas Operacionais ¹	- 72,704	-4,256	-4,419	-83,584	-14,684	-64,227
Resultado	2,154,118	2,301,845	2,286,676	2,212,278	2,190,827	2,906,539
Resultado/cota	0.0681	0.0728	0.0722	0.0700	0.0693	0.0919
Distribuição	2,154,045	2,213,818	2,213,818	2,231,818	2,213,818	2,213,818
Distribuição/cota	0.0681	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700
Dividend Yield (mensal) Cota Mercado	0.83%	0.92%	0.96%	0.97%	0.97%	1.04%
Dividend Yield Anualizado Cota Mercado	10.43%	11.68%	12.18%	12.26%	12.24%	13.26%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

¹ Outras despesas se referem a TAXA DE COMERCIALIZAÇÃO dos shoppings da Almeida Junior, assim como a despesas referentes aos laudos de avaliação que estão sendo elaborados para marcação dos ativos em carteira do Fundo, assim como despesas referentes a auditoria do Fundo.

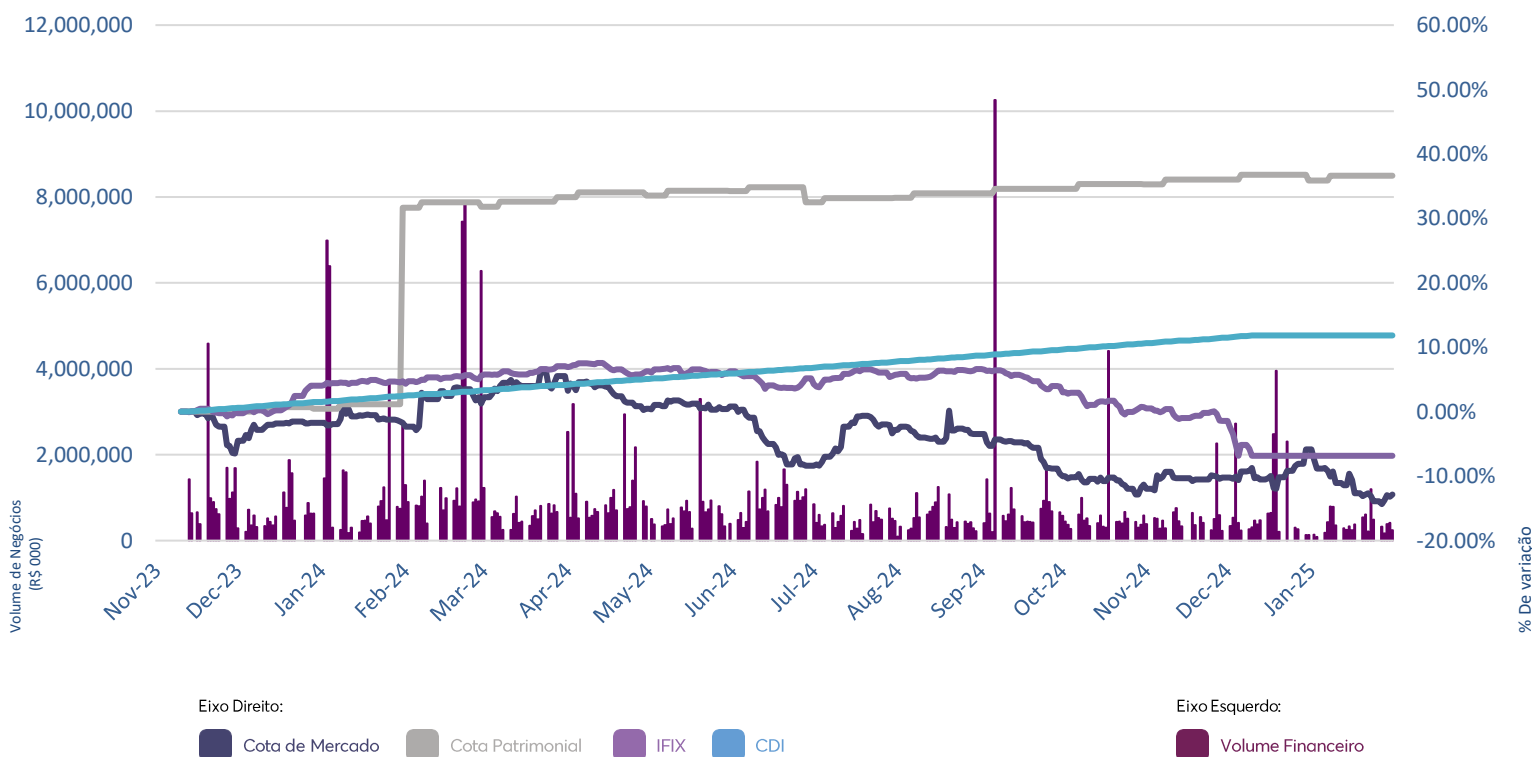


Balço Patrimonial	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25
Ativos	410,603,520	410,577,358	393,347,526	393,625,097
Caixa	20,906,598	20,884,655	3,659,124	3,940,926
Contas a receber	51,802	47,583	47,583	39,300
Garten (GS)	25,935,700	25,935,700	25,935,700	25,935,700
Neumarkt (NK)	46,977,400	46,977,400	46,977,400	46,977,400
Balneário (BS)	16,182,000	16,182,000	16,182,000	16,182,000
Nações (NS)	76,804,250	76,804,250	76,804,250	76,804,250
Norte (NR)	68,361,520	68,361,520	68,361,520	68,361,520
Continente (CS)	155,384,250	155,384,250	155,384,250	155,384,250
Passivo	23,088,653	23,045,794	8,457,243	8,587,202
Patrimônio Líquido	387,514,867	387,531,564	384,890,234	385,037,894
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	12,25	12,25	12,17	12,17

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código AJFI11.

Foi negociado um volume de R\$ 8,8 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 401 mil.

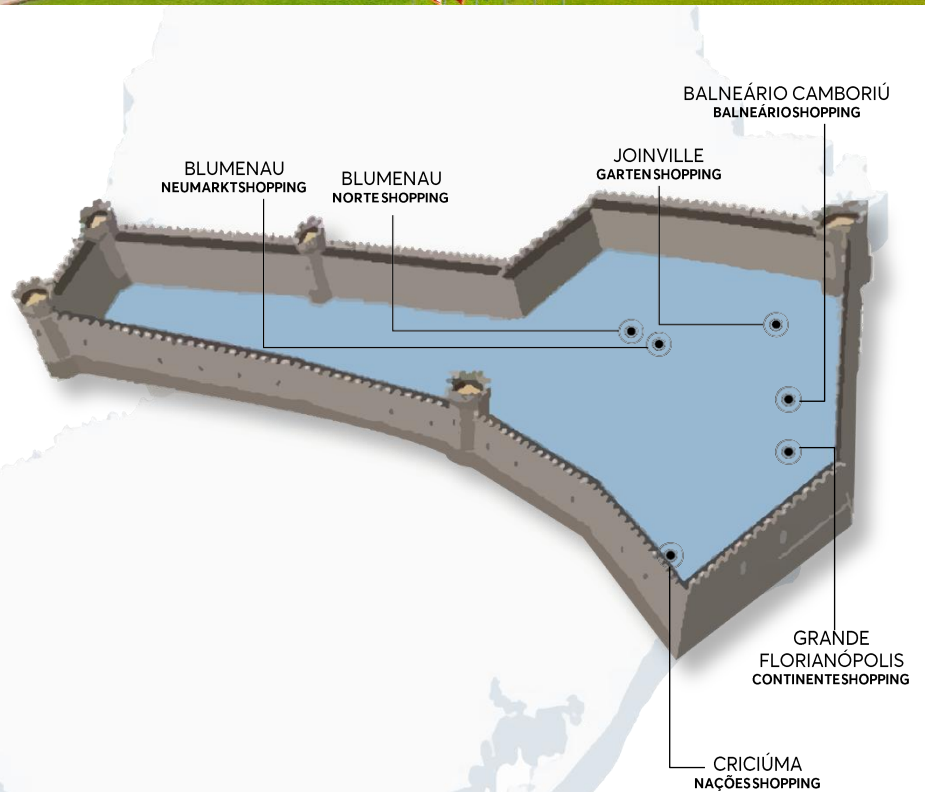


Negociação das cotas	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	11,673,210	24,353,292	14,761,037	10,442,998	17,173,604	8,806,577
Número de Negócios	117,651	111,182	106,943	53,628	70,198	120,004
Giro (% total de cotas)	4.59%	10.37%	6.48%	4.57%	7.34%	4.15%
Valor de Mercado	254,554,534	234,865,173	227,751,529	228,658,849	228,972,080	212,232,935



PORTFÓLIO DE ATIVOS

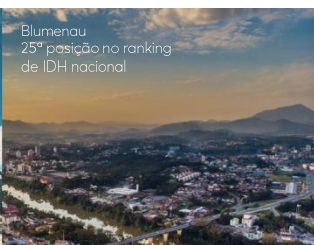
Público qualificado no estado com o 3º maior PIB per capita do Brasil.



FONTE: <https://www.sc.gov.br/noticias/temas/desenvolvimento-social/santa-catarina-tem-posicao-de-destaque-no-ranking-do-idh>



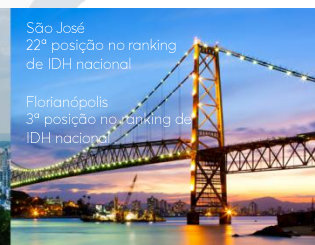
Balneário Camboriú
4ª posição no ranking de IDH nacional



Blumenau
25ª posição no ranking de IDH nacional



Criciúma
76ª posição no ranking de IDH nacional



São José
22ª posição no ranking de IDH nacional

Florianópolis
3ª posição no ranking de IDH nacional



Joinville
21ª posição no ranking de IDH nacional

CONTINENTE
Shopping

Rodovia BR 101 - KM 210 -
Esquina Rod. SC 281
Distrito Industrial | 88104-801
São José, SC

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
Bairro dos Estados | 88339-005
Balneário Camboriú, SC

Data de Inauguração: 27/10/2007
ABL Total: 43 mil m2
Participação AJFI: 1%
Qtde. lojas: 300
Vagas de estacionamento: 1300



NAÇÕES
Shopping

Avenida Jorge Elias De Lucca, 765
Nossa Senhora da Salette | 88813-901
Criciúma, SC

Data de Inauguração: 16/04/2016
ABL Total: 36 mil m2
Participação AJFI: 17,75%
Qtde. lojas: 240
Vagas de estacionamento: 2000



GARTEN
Shopping

Avenida Rolf Wiest, 333
Bom Retiro | 89223-005
Joinville, SC

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 do Norte | 89065-800
Blumenau, SC

Data de Inauguração: 28/05/2011
ABL Total: 36 mil m2
Participação AJFI: 14,02%
Qtde. lojas: 260
Vagas de estacionamento: 1500



NEUMARKT
Shopping

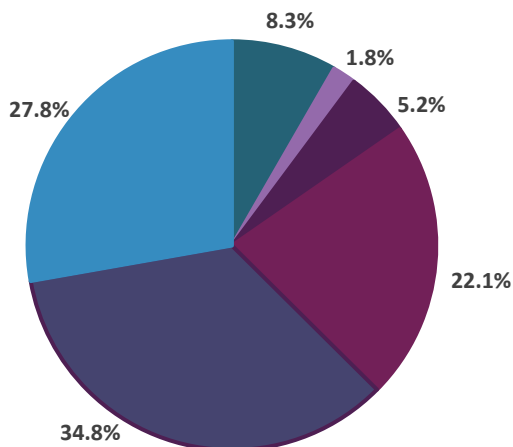
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

Data de Inauguração: 29/09/1993
ABL Total: 30,6 mil m2
Participação AJFI: 6,20%
Qtde. lojas: 240
Vagas de estacionamento: 1100

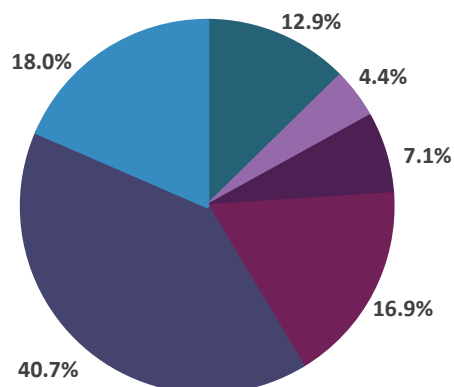


PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

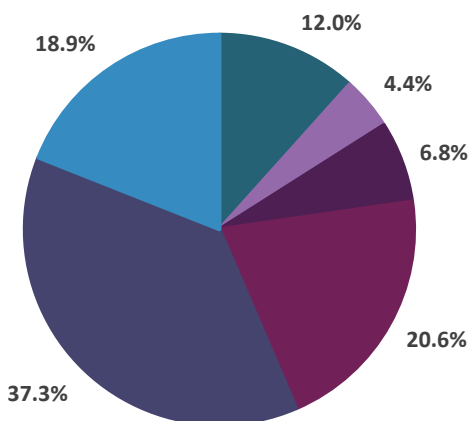


Por NOI



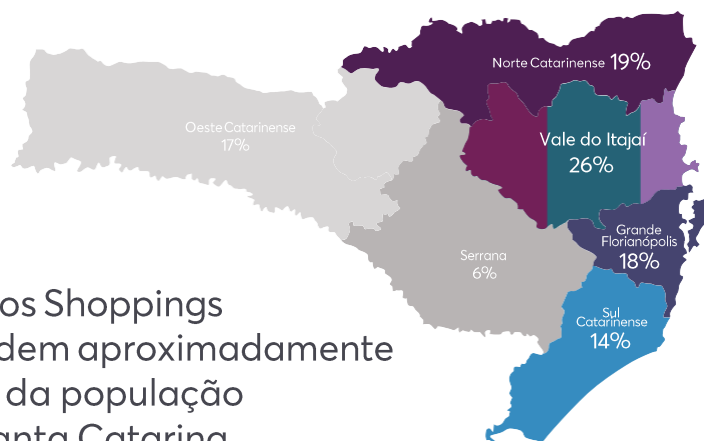
¹ Últimos 12 meses

Por Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

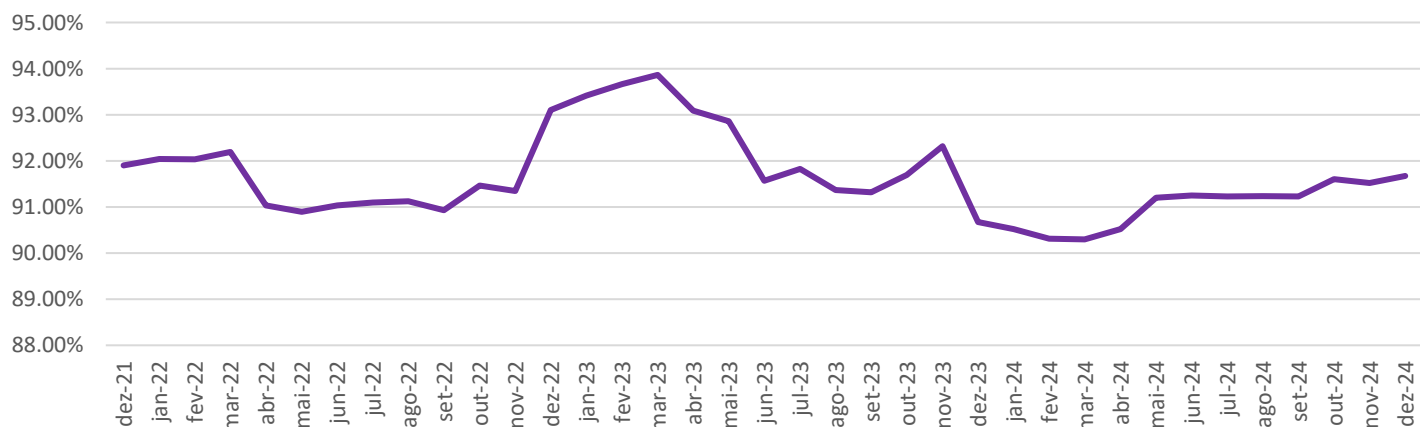




INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

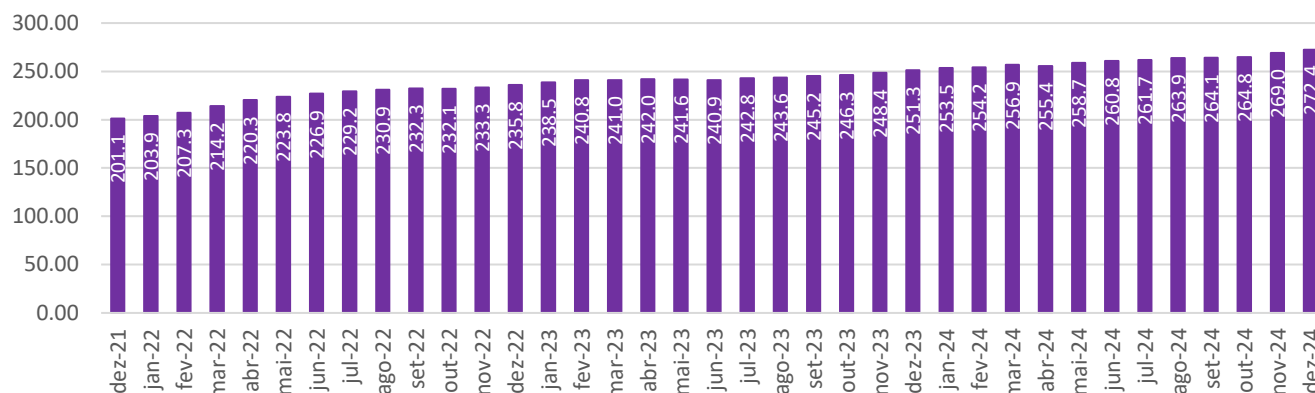
INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de Ocupação - Dez/24

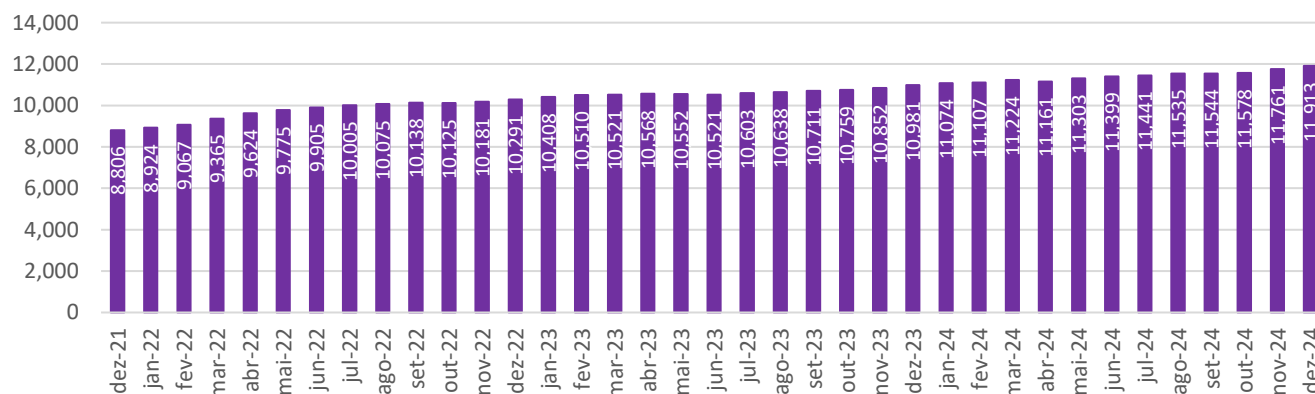


¹ Histórico do portfólio

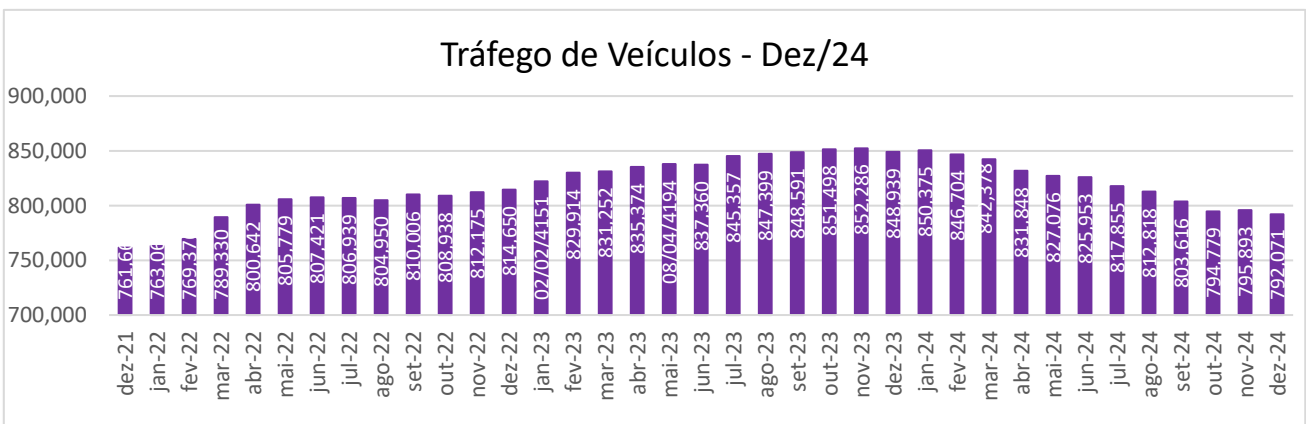
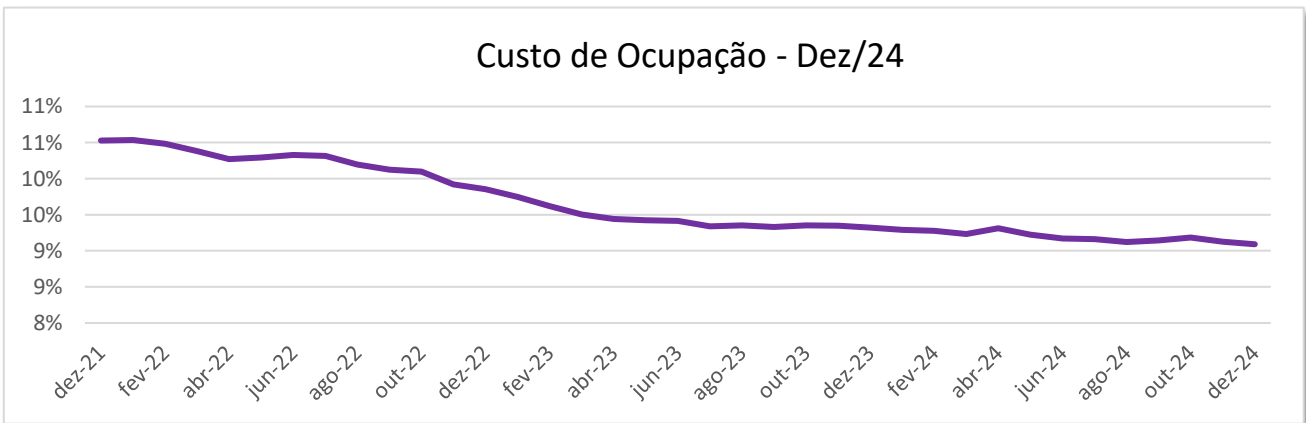
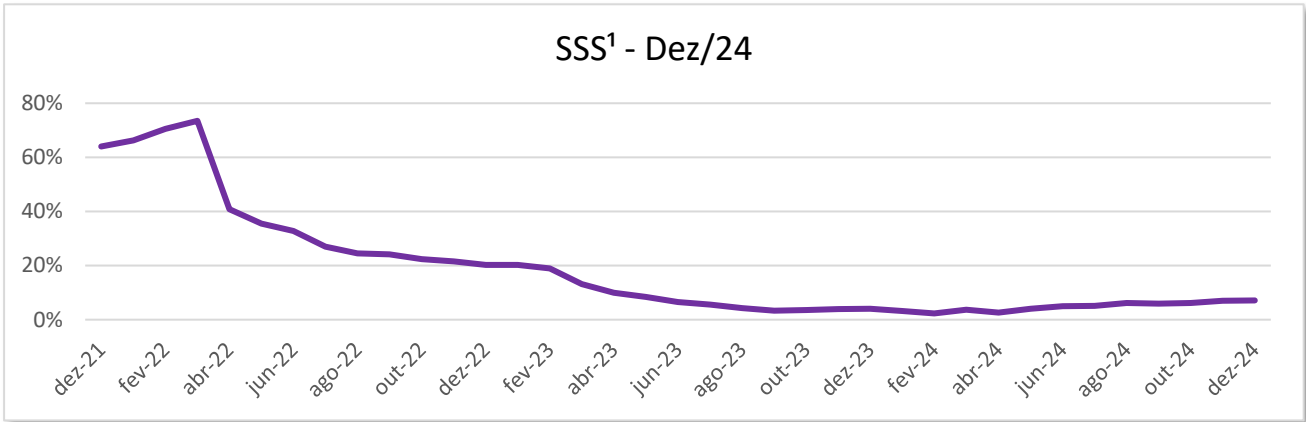
Vendas Totais (R\$ MM) - Dez/24



Vendas/m² (R\$) - Dez/24

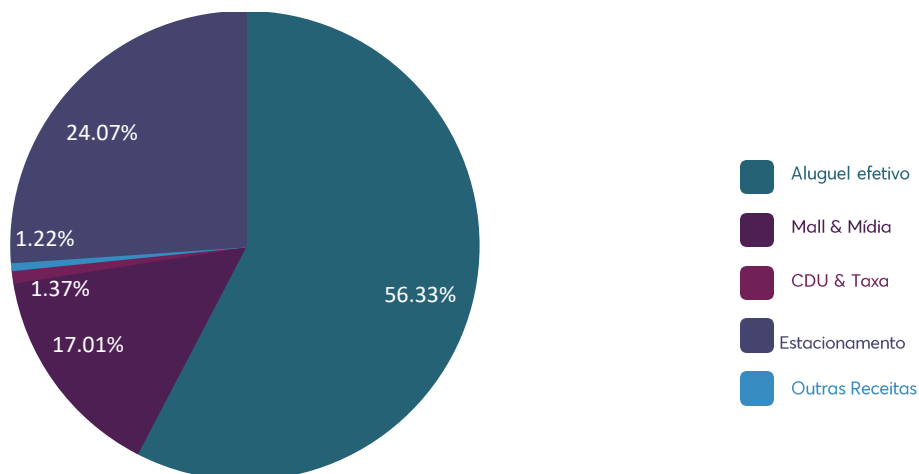


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

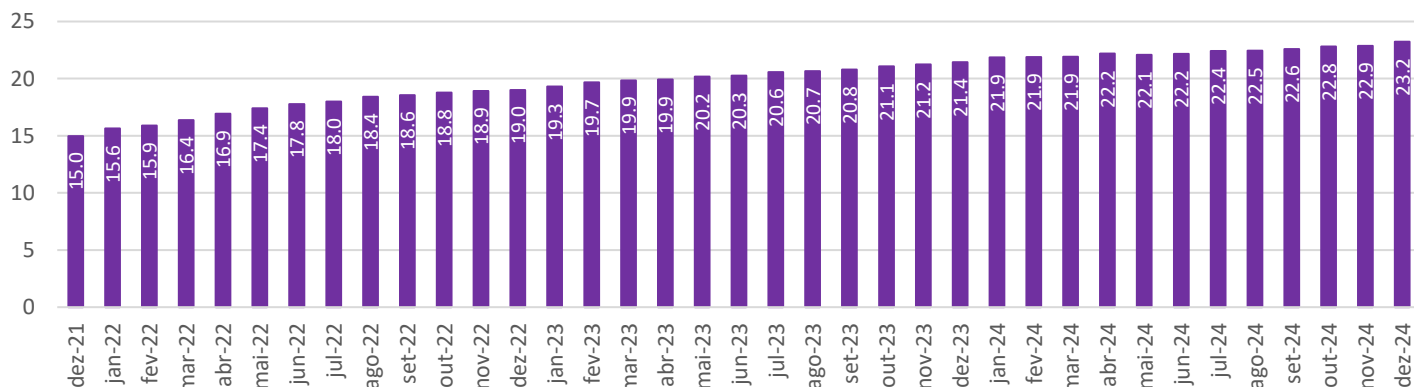


INDICADORES FINANCEIROS

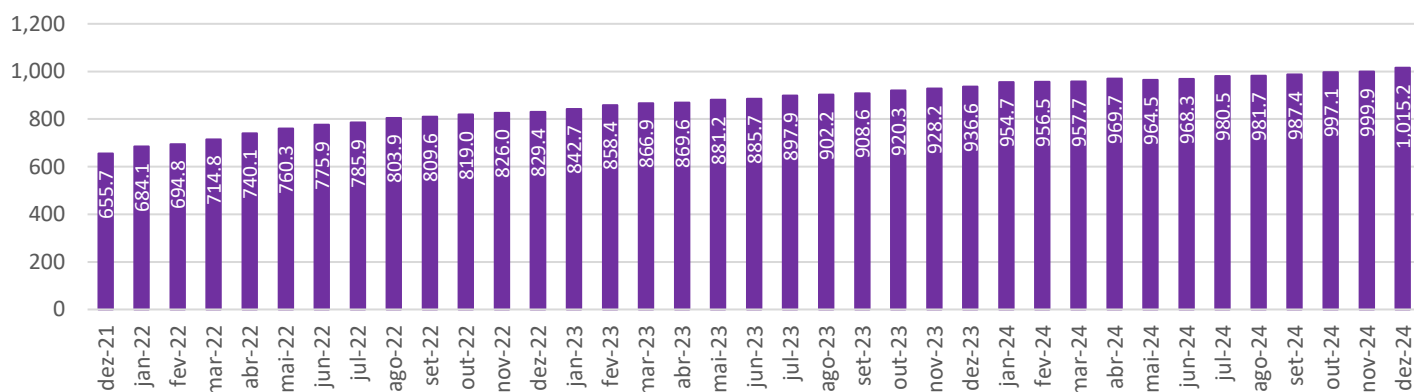
RECEITA POR TIPO



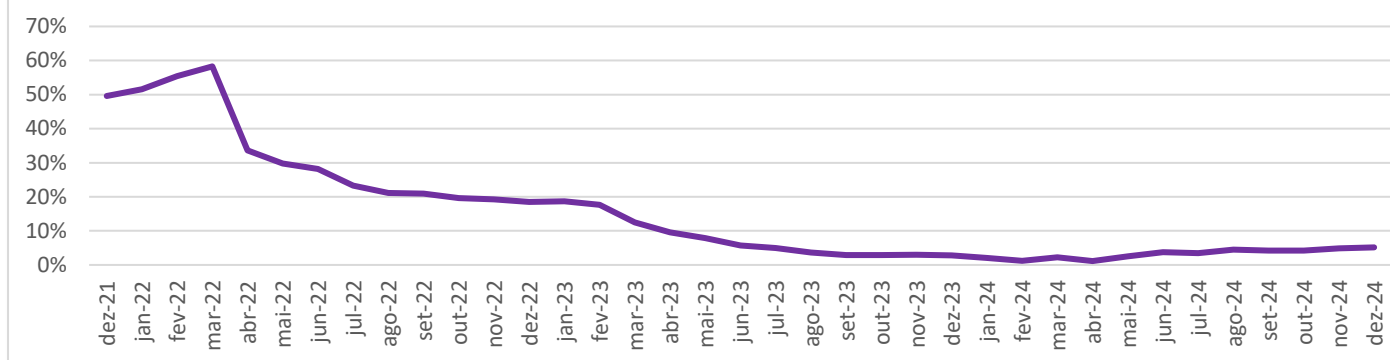
NOI Caixa (R\$ MM) - Dez/24



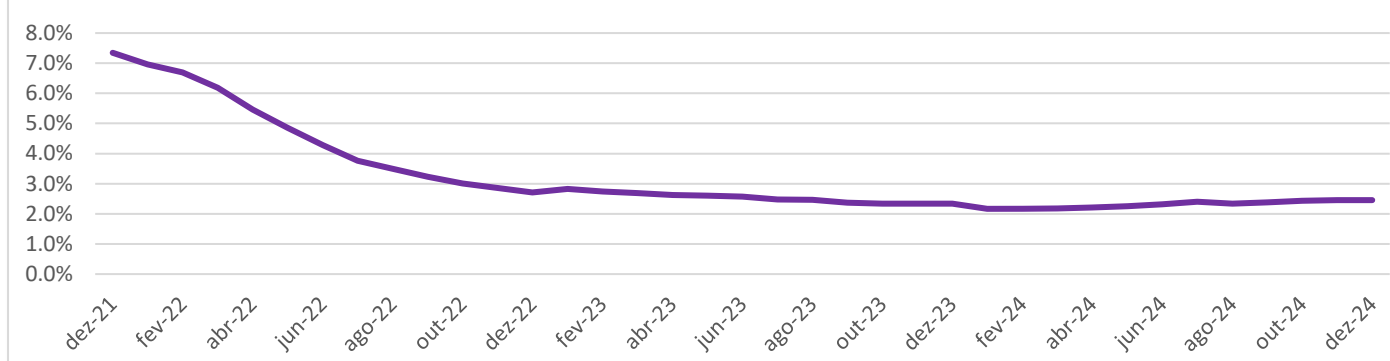
NOI/m² (R\$/m²) - Dez/24



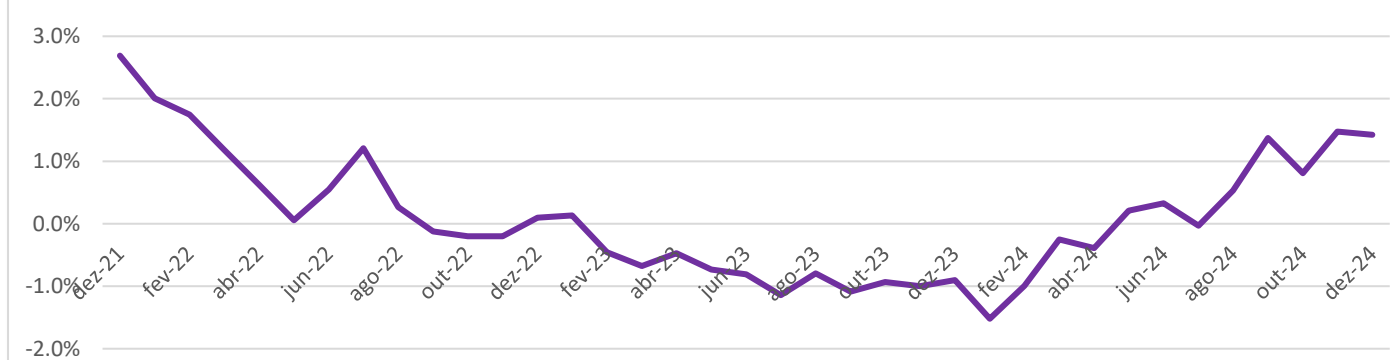
SSR¹ - Dez/24



Descontos¹ - Dez/24



Inadimplência Líquida¹ - Dez/24



¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

*Campanha de Volta às Aulas nos Shoppings da Almeida Junior –
Diversidade e Praticidade
para Organizar a Lista Escolar.*

Com a chegada do período de volta às aulas, janeiro foi o momento ideal para organizar a lista de materiais escolares e se preparar para o novo ano letivo. Os shoppings do grupo Almeida Junior ofereceram diversas opções de lojas para atender a todas as necessidades, desde cadernos e lápis até mochilas e livros. Com uma grande variedade no segmento, os empreendimentos ofertaram promoções para os clientes. Encontrar tudo em um só lugar foi a solução ideal, permitindo resolver as compras de material escolar e, ao mesmo tempo, adquirir outros itens, aproveitando o passeio com a família.



*Mega Sale Days: Descontos
Exclusivos nos Shoppings Almeida Junior*

A “Mega Sale Days”, uma grande ação de liquidação das lojas, teve início em janeiro e seguiu até dia 6 de fevereiro, oferecendo descontos em itens selecionados de marcas premium e desejadas. Foram diversas oportunidades em roupas, calçados, artigos esportivos, itens para casa, acessórios e produtos de beleza e bem-estar, proporcionando uma experiência de compra com descontos exclusivos. A ação foi impulsionada pelo alto fluxo de turistas no estado, gerando alto fluxo e incremento de vendas em todos os shoppings do grupo.

*Em Janeiro, a Campanha de Natal chegou ao fim e premiou
6 clientes com 1 BYD cada no Sorteio Realizado.*

O Natal de 2024 foi ainda mais especial para os clientes dos shoppings do grupo Almeida Junior, com uma campanha que premiou um cliente de cada unidade com um BYD King Híbrido no mês de Janeiro. A ação ocorreu nos shoppings Continente Shopping, Balneário Shopping, Garten Shopping, Nações Shopping, Neumarkt e Norte Shopping, reunindo milhares de participantes em busca do grande prêmio. Os sorteios foram realizados com base na Loteria Federal, garantindo transparência do processo.





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.

