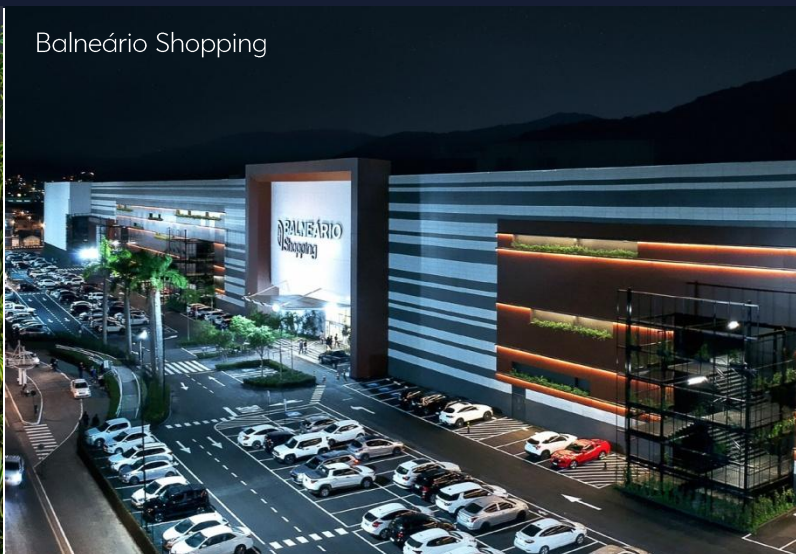


Relatório Mensal de Gestão

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

CNPJ:

41.793.345/0001-27

Código B3:

AJFI11

Patrimônio Líquido:

R\$ 384.656.304

Quantidade de Cotistas:

13.137

ISIN:

BRAJFICTF001

Tipo/segmento ANBIMA:

FII Renda Gestão Ativa/Shopping

Gestor:

Capitânia Capital S.A.

Administrador:

XP Investimentos CTVM S.A.

Taxa de Administração:

0,10%

Taxa de Gestão:

0,60%

Benchmark:

IFIX

Cota Patrimonial

R\$ 12,16

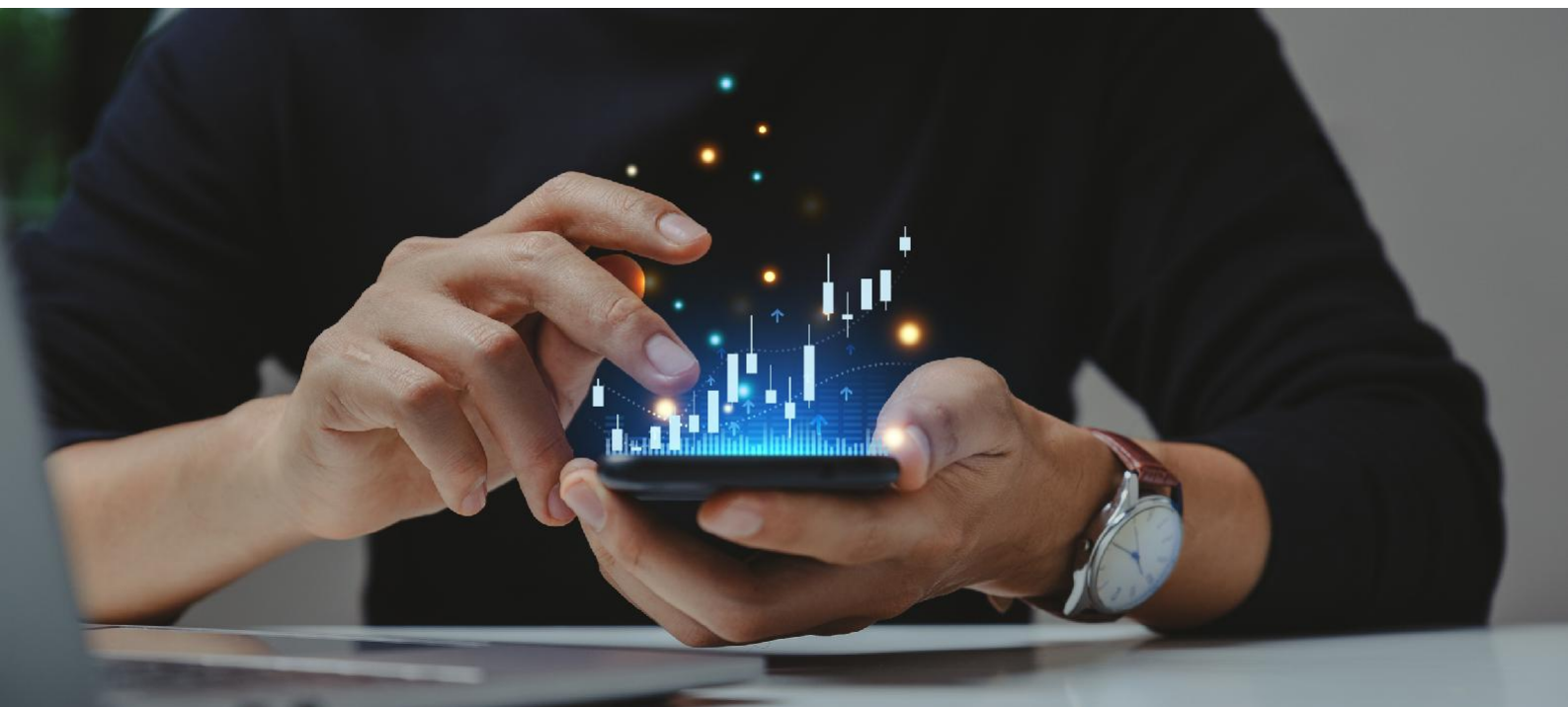
Cota de Mercado

R\$ 7,19

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

O AJ Malls apresentou um desempenho marcado por contrastes no primeiro trimestre de 2025. Enquanto o mercado secundário seguiu sob pressão, com a cota negociando com desconto de 40,88% em relação ao patrimônio líquido (P/VP de 59,12%), o fundo registrou avanços significativos em seus fundamentos operacionais. Destaca-se o crescimento de 4% no número de cotistas, que atingiu 13.137 em março quando comparado ao mesmo mês 1 ano atrás, demonstrando a atratividade do fundo para investidores de médio e longo prazo mesmo em um cenário desafiador.

Com um dividend yield projetado acima de 10% para 2025 e indicadores operacionais em melhora, o fundo se mantém como uma opção atrativa para investidores com horizonte de médio prazo. A liquidez recorde e a expansão da base de cotistas reforçam o potencial de recuperação.

Indicador	Mar-24	Mar-25	Variação
Quantidade de Cotistas	12,636	13,137	4.0%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	0%
Cota Patrimonial	12.53	12.16	-3.0%
Cota de Mercado	8.84	7.19	-18.7%
P/VP	70.5%	59.1%	-11.4%
Volume de Negociação Mês	45,194,890	12,541,161	260.4%
Liquidez Diária	1,457,899	404,554	279.3%
Nº de Negócios	51,288	144,263	-64.4%
Giro	19.8%	4.5%	342.8%

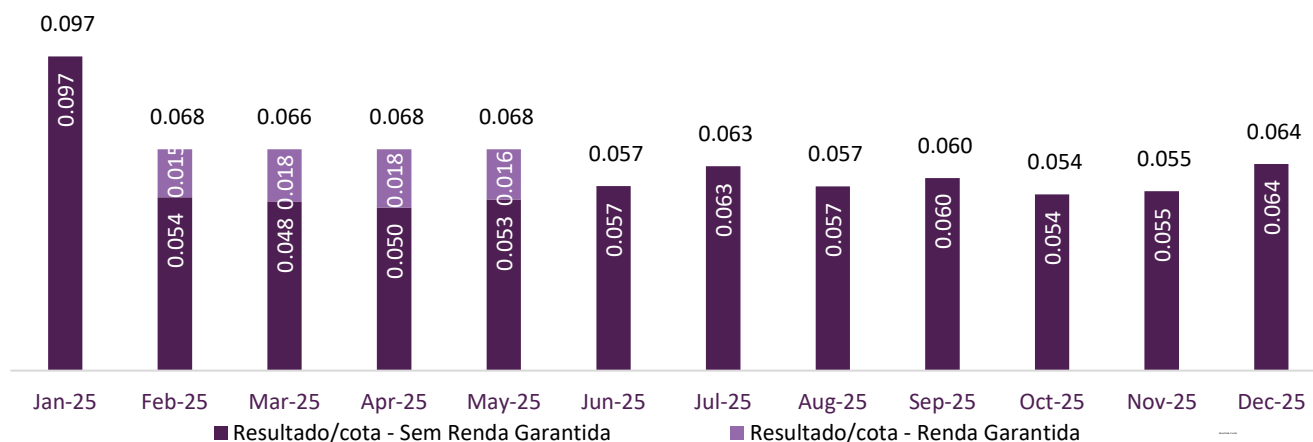
Projeções para o ano de 2025

A projeção de resultados para 2025 mostra um cenário de estabilidade com leve oscilação após o término da renda mínima garantida, mantendo um dividend yield da cota de mercado em patamares consistentemente elevados ao longo do ano. Com base nas projeções mensais, o DY é mais elevado em janeiro devido aos resultados de aluguéis dobrados e segue acima de 10% durante todos os meses, alcançando 12,11% em dezembro. A partir de junho, com o fim da renda garantida, observa-se uma transição suave, com o DY mantendo-se entre 10,25% e 12,11% nos meses seguintes, seguido por recuperação progressiva no segundo semestre.

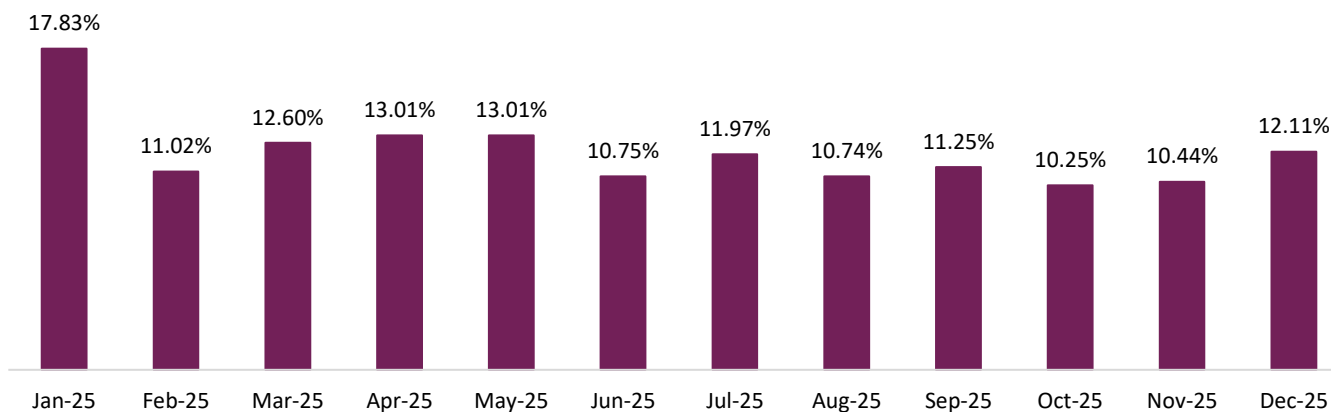
Os números revelam que o fundo mantém sua capacidade de oferecer retornos interessantes mesmo após o fim da renda garantida, comprovando sua solidez. Todas as estimativas consideram o planejamento financeiro oficial da empresa.

As perspectivas para 2025 permanecem favoráveis, com dividendos consistentes durante todo o ano. A pequena redução pós-renda garantida não compromete o atrativo do fundo, que segue como alternativa interessante para quem busca renda recorrente.

Projeção de Desempenho 2025 - AJ Malls



Yield - Cota Mercado





PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25
Receitas	2,512,276	2,445,497	2,327,710	3,104,483	2,324,764	2,316,176
Resultado Shoppings	2,300,717	2,300,880	2,300,683	3,081,657	2,300,000	2,293,782
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	128,962	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	82,597	144,617	27,027	22,826	24,764	22,394
Despesas	-229,600	-233,219	-136,883	-197,944	-460,801	-217,022
Taxa de Gestão	-202,596	-129,635	-102,199	-113,954	-	-
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	-22,584	-20,000	-20,000	-20,000	-133,954	-119,819
Outras Despesas Operacionais ¹	-4,419	-83,584	-14,684	-64,227	-326,848	-97,203
Resultado	2,286,676	2,212,278	2,190,827	2,906,539	1,863,962	2,099,155
Resultado/cota	0.0722	0.0700	0.0693	0.0919	0,0589	0,0664
Distribuição	2,213,818	2,231,818	2,213,818	2,213,818	2,213,818	2,213,818
Distribuição/cota	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700	0,0700	0,0700
Dividend Yield (mensal)	0.96%	0.97%	0.97%	1.04%	1,04%	0,97%
Dividend Yield Anualizado	12.18%	12.26%	12.24%	13.26%	13,20%	12,33%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

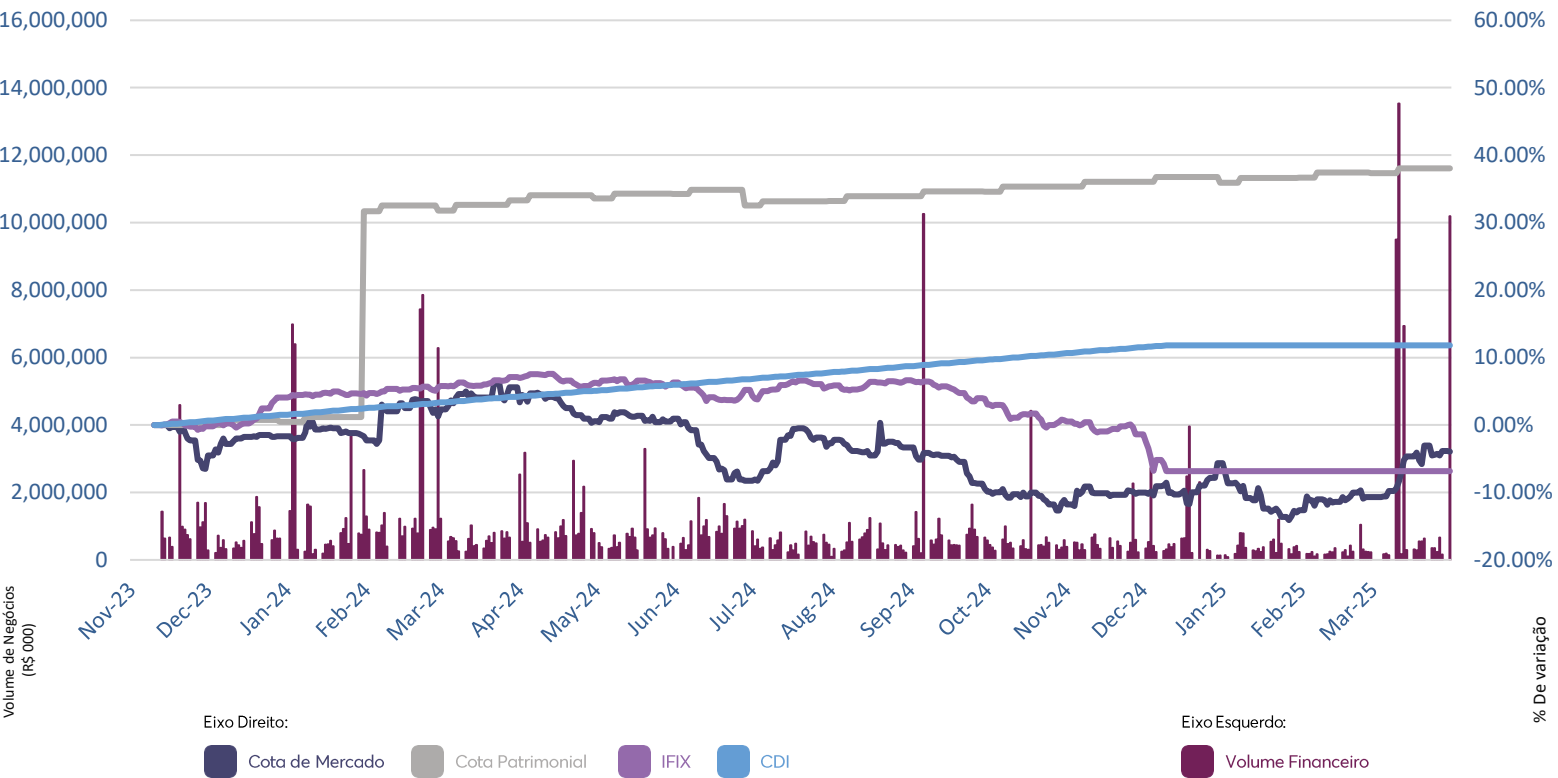


Balanco Patrimonial	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25
Ativos	393,347,526	393,625,097	393,271,331	393,151,584
Caixa	3,659,124	3,940,926	3,574,407	3,459,743
Contas a receber	47,583	39,300	51,804	46,720
Garten (GS)	25,935,700	25,935,700	25,935,700	25,935,700
Neumarkt (NK)	46,977,400	46,977,400	46,977,400	46,977,400
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	8,457,243	8,587,202	8,566,277	8,495,280
Patrimônio Líquido	384,890,234	385,037,894	385,037,894	384,656,303
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial dsa Cotas	12,17	12,17	12,17	12,16

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\$ 45.1 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 1.4 milhão.

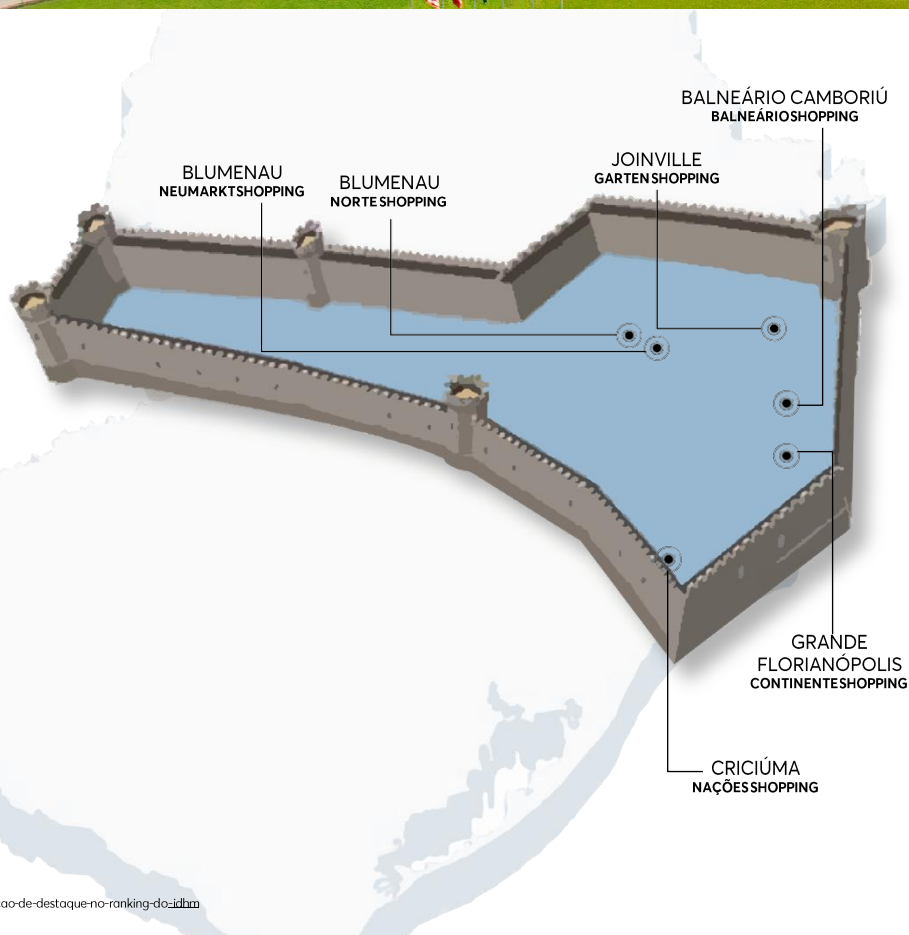


Negociação das cotas	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25	Mar/25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	14,761,037	10,442,998	17,173,604	8,806,577	5,373,198	45,194,890
Número de Negócios	106,943	53,628	70,198	120,004	45,723	51,288
Giro (% total de cotas)	6.48%	4.57%	7.34%	4.15%	2.54%	19.88%
Valor de Mercado	218,826,100	219,697,863	229,418,657	208,072,411	211,150,831	227,393,827



PORTFÓLIO DE ATIVOS

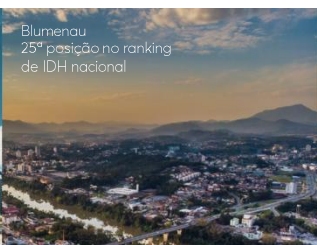
Público qualificado no estado com o 3º maior PIB per capita do Brasil.



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 Salete | 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

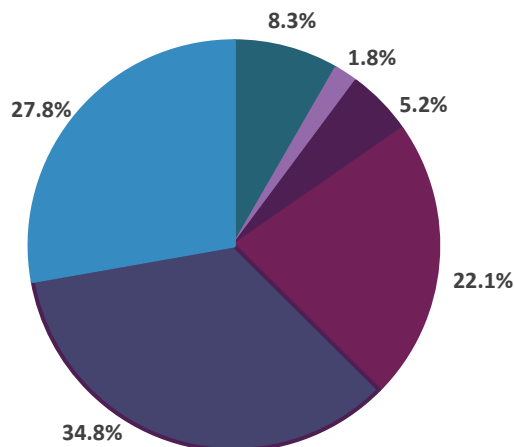
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

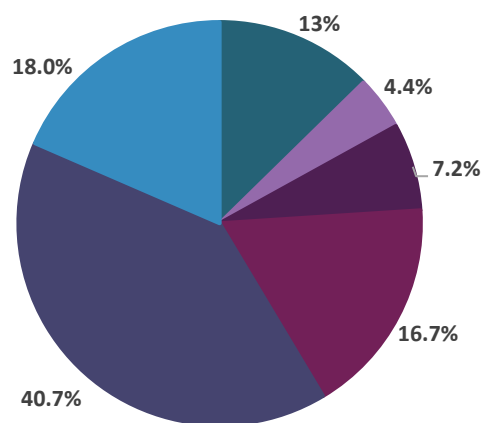


PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

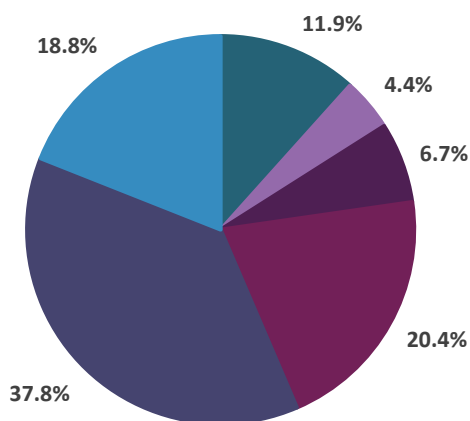


Por NOI



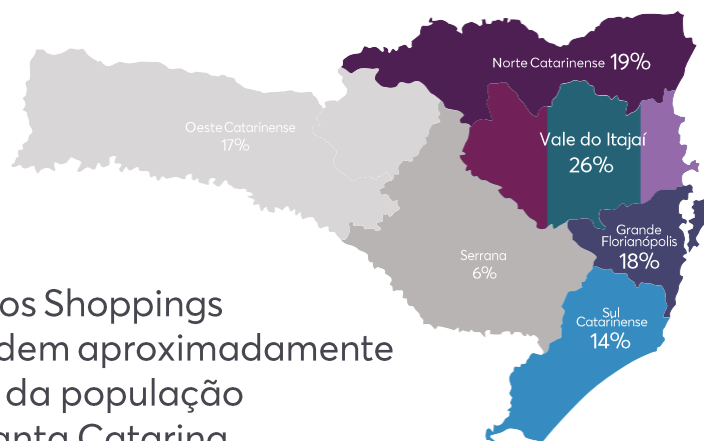
¹ Últimos 12 meses

Por Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings
 atendem aproximadamente
 80% da população
 de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

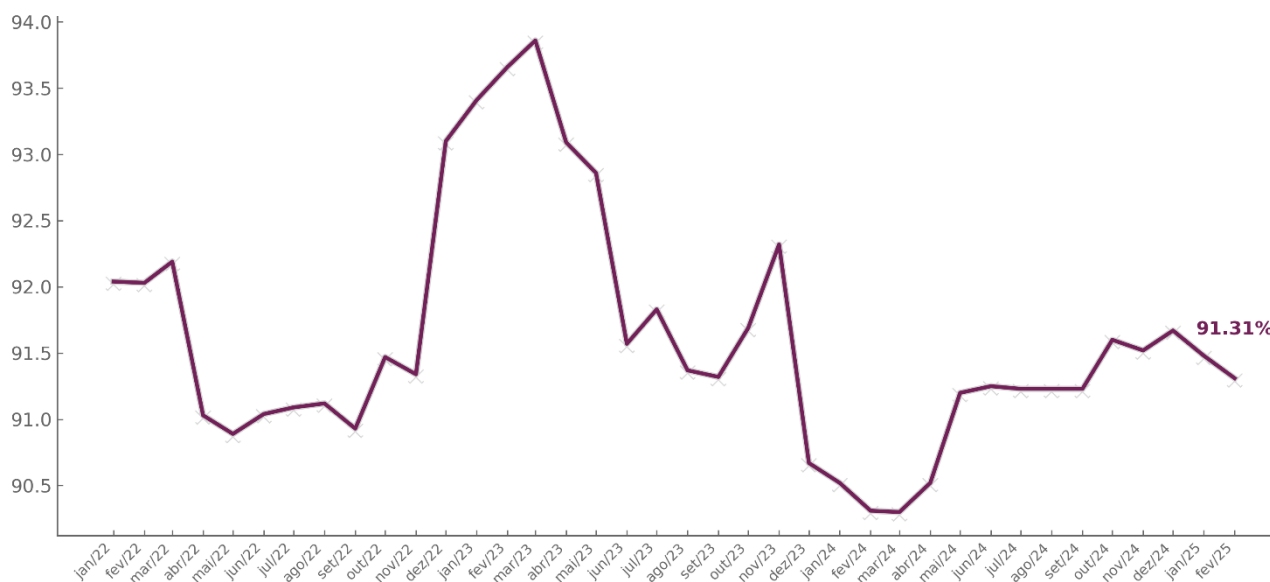




INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

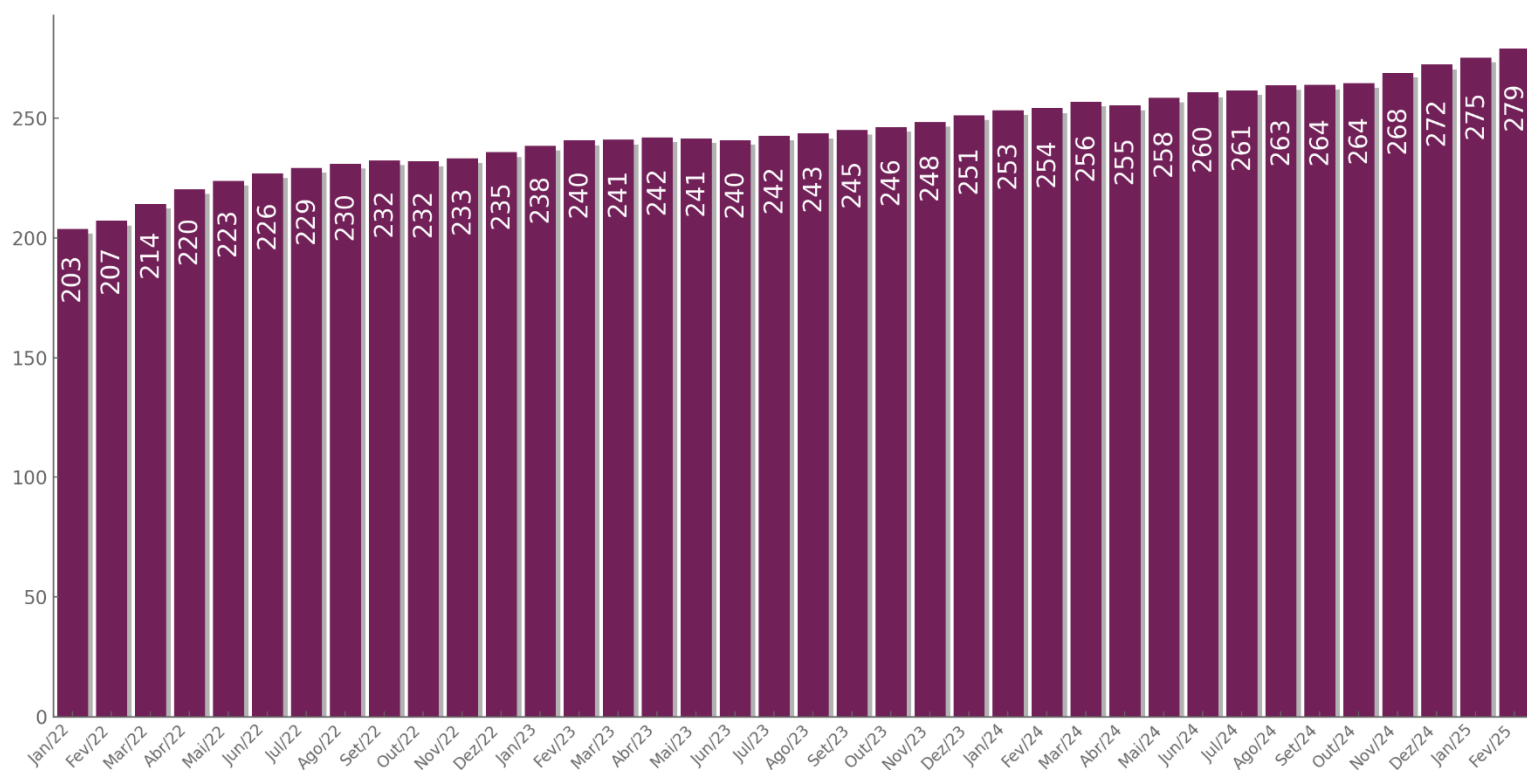
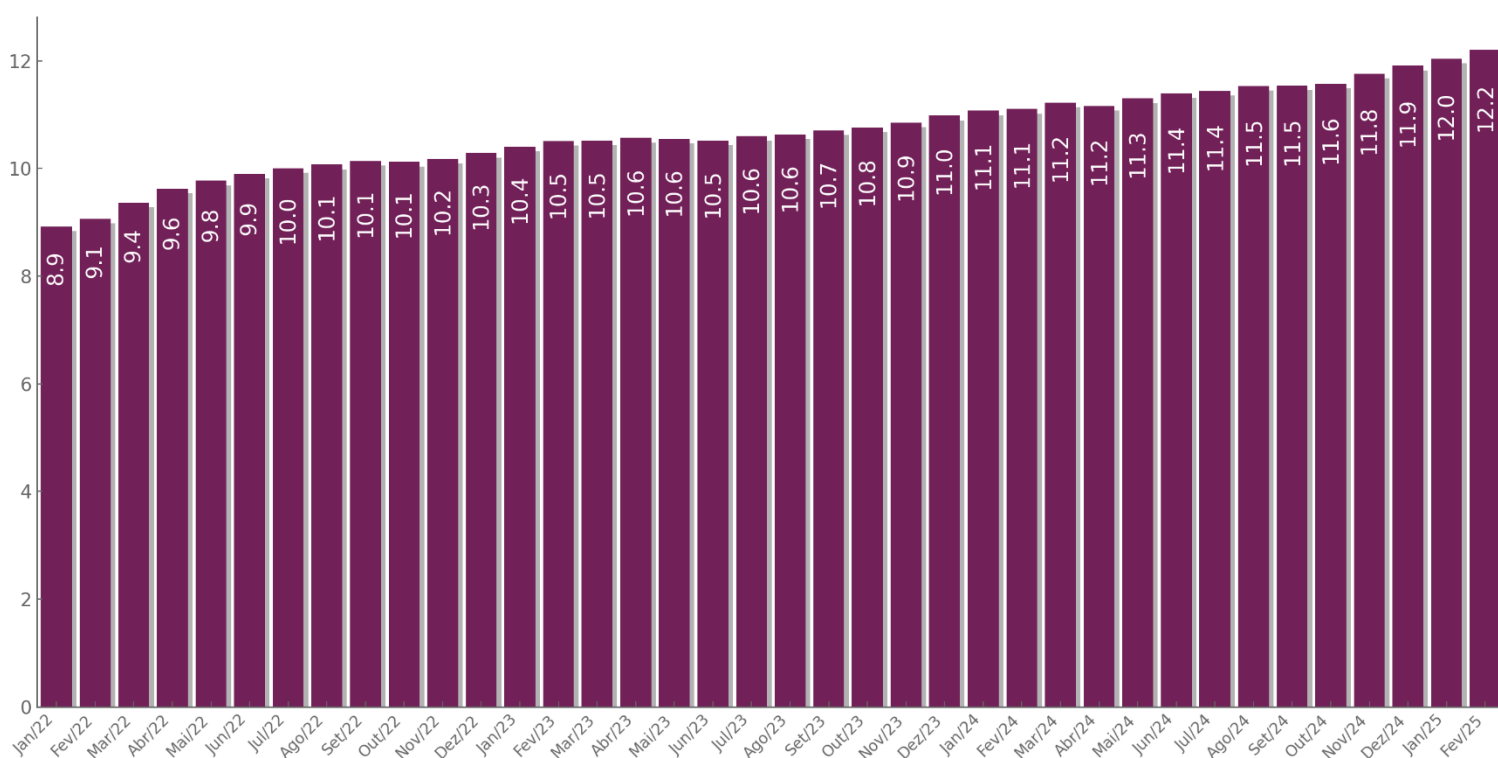
INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de Ocupação Fev/25

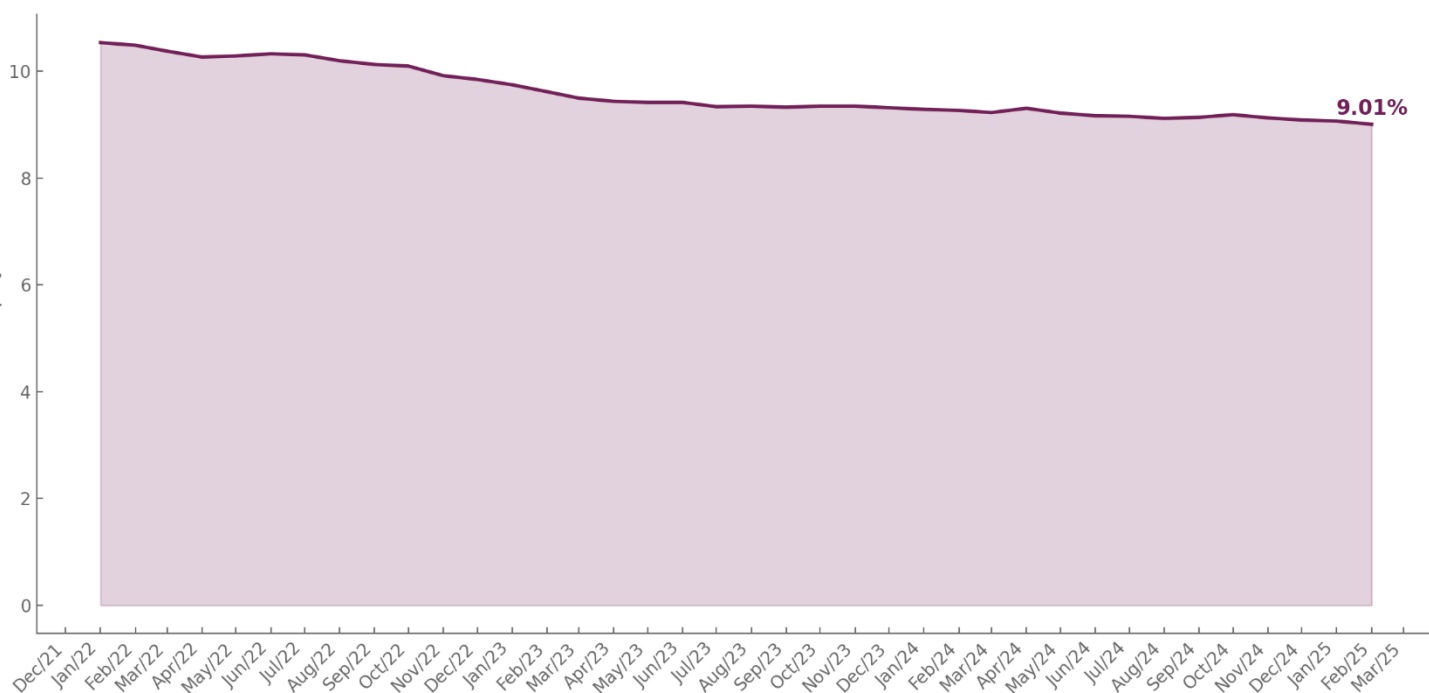


¹ Histórico do portfólio

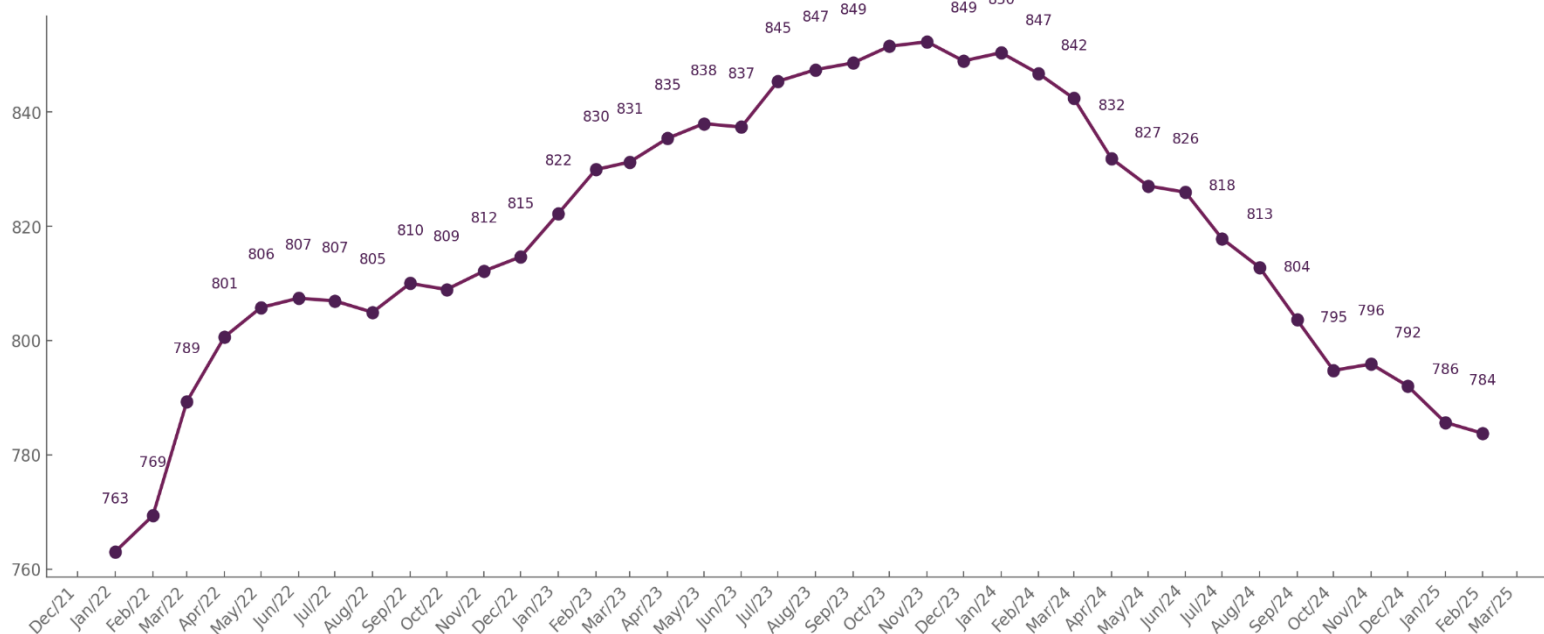
Vendas Totais (R\$ MM) - Fev/25

Vendas/m² (R\$) - Fev/25

Custo de Ocupação – Fev/25

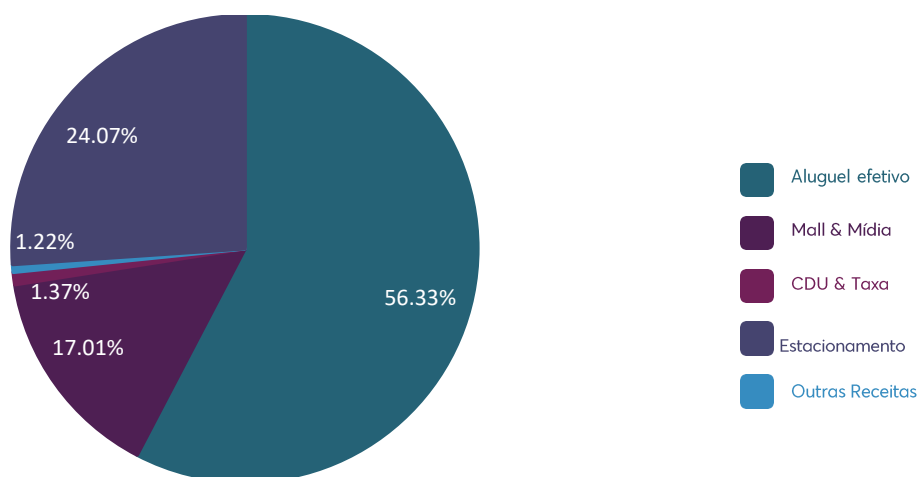


Tráfego de Veículos – Fev/25

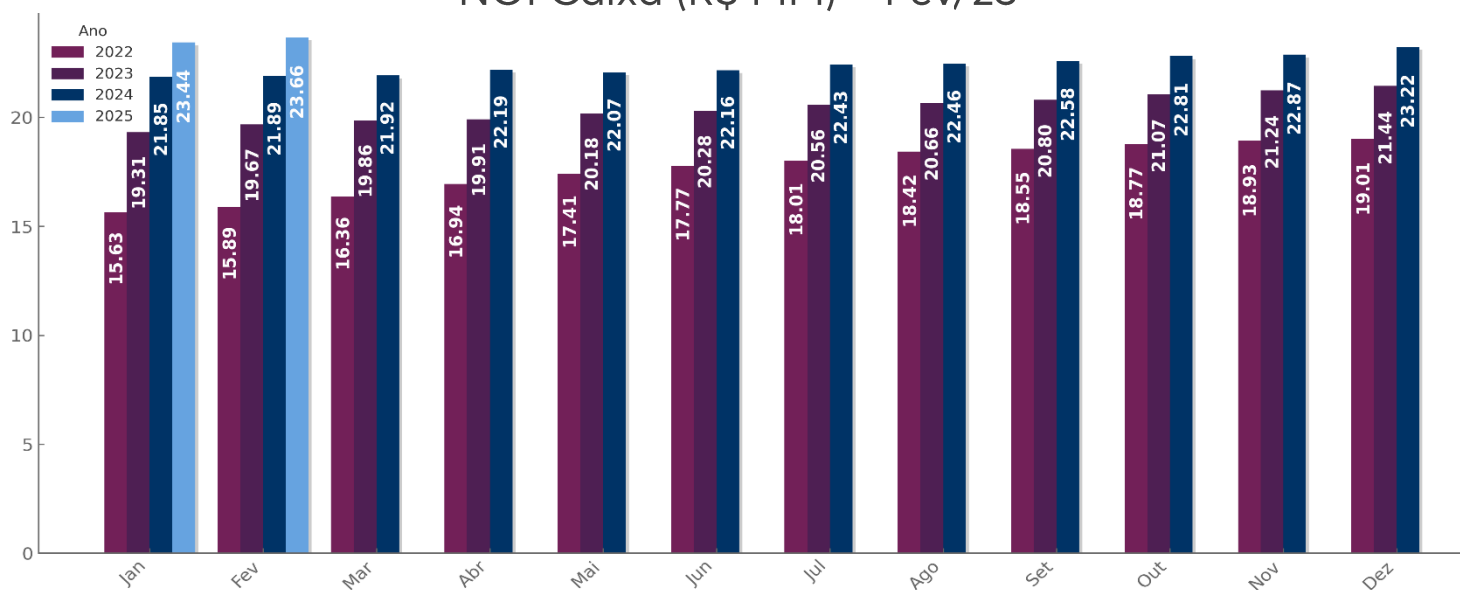


INDICADORES FINANCEIROS

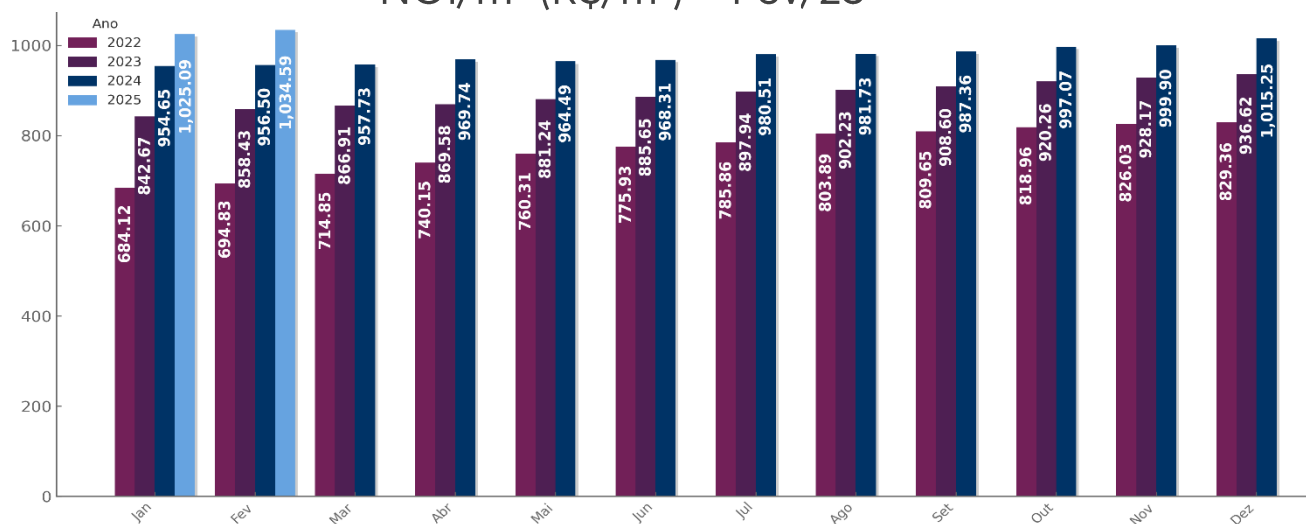
RECEITA POR TIPO



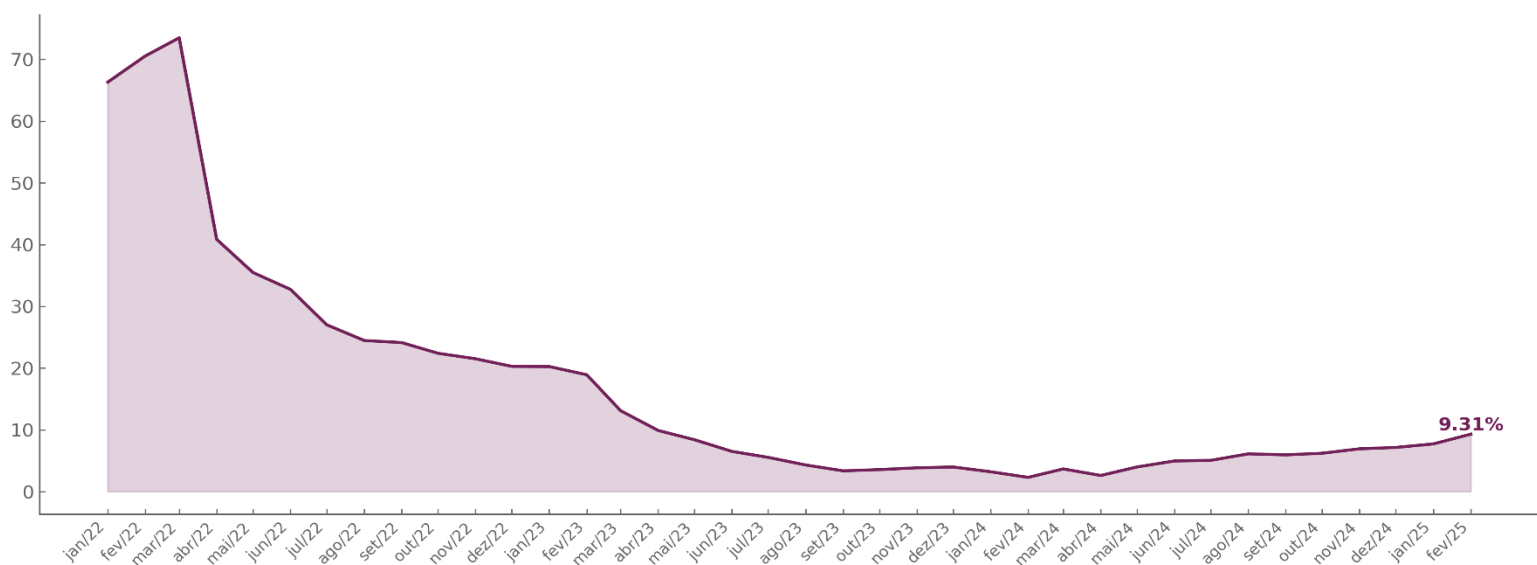
NOI Caixa (R\$ MM) – Fev/25



NOI/m² (R\$/m²) – Fev/25



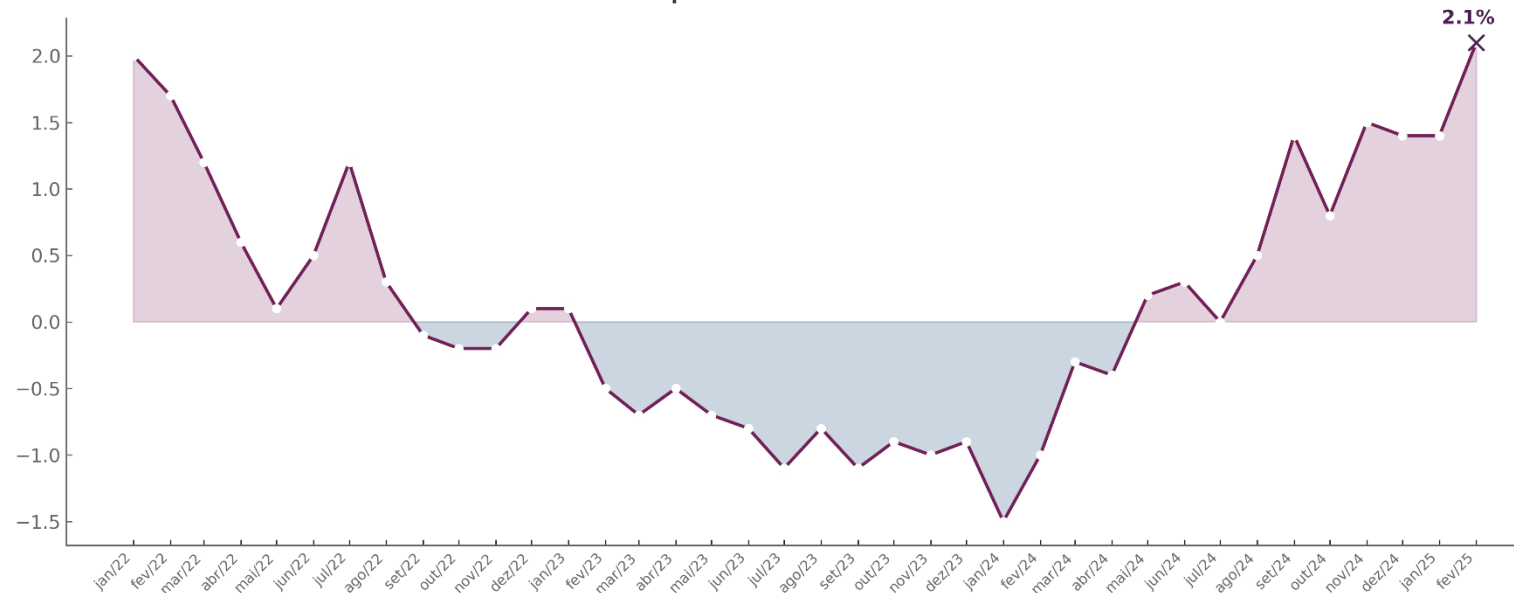
SSS – Fev/25



Descontos – Fev/25



Inadimplência – Fev/25



ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR



Almeida Junior e WAY Model Buscam Novos Talentos da Moda em SC.

A moda catarinense ganhou um grande impulso no mês de março com a realização do projeto "Me Nota Way", fruto da parceria entre a Almeida Junior e a renomada agência WAY Model Management. A iniciativa teve como objetivo revelar novos talentos para as passarelas e campanhas de moda. As seletivas gratuitas aconteceram entre março e maio em cinco shoppings da rede — Balneário Camboriú, Blumenau, Joinville, Criciúma e Grande Florianópolis — e atraíram centenas de participantes. Os aprovados conquistaram a oportunidade de assinar contrato com a WAY Model, ganhar um book profissional e estrelar campanhas de marcas de destaque.

Mês do Consumidor movimentou o Grupo Almeida Junior com promoções e benefícios especiais.

No mês de março, o Grupo Almeida Junior promoveu o Mês do Consumidor com uma série de promoções em diversos segmentos. A ação ofereceu oportunidades para quem quis renovar o guarda-roupa com estilo ou garantir aquela peça desejada por um preço especial. Durante a campanha, os clientes aproveitaram descontos exclusivos, brindes e cashback, tornando a experiência de compra ainda mais vantajosa.



Ação do grupo Almeida Junior. A Páscoa Solidária já espalha carinho e esperança para crianças acolhidas.

A campanha Páscoa Solidária já está em andamento e vem levando carinho e esperança para crianças de instituições de acolhimento. A ação acontece até o dia 9 de abril, nos shoppings. Para participar, basta comprar uma caixa de bombons e deixá-la no local indicado. Em troca, os participantes recebem uma cartinha especial escrita por uma das crianças. A iniciativa tem mobilizado o público e promete tornar esta Páscoa ainda mais doce e significativa para quem mais precisa.



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.

