

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: XPIinvestimentos CTVM S.A
	Código B3: AJFI11		Taxa de Administração: 0,10%
	Patrimônio Líquido: R\$ 384.542.682		Taxa de Gestão: 0,60%
	Quantidade de Cotistas: 13.139		Benchmark: IFIX
	ISIN: BRAJFICTF001		Cota Patrimonial R\$ 12,16
	Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping		Cota de Mercado R\$ 7,38

COMENTÁRIO DO GESTOR:

Os shoppings do portfólio vêm apresentando crescimento, apesar do ambiente macroeconômico mais desafiador.

A Almeida Junior, por meio de seu braço de incorporação, a AJ Realty, tem concentrado esforços no desenvolvimento das áreas primárias dos shoppings.

Após o sucesso do projeto piloto em Balneário, o The Spot I, a companhia lançou o Continente Shopping Residences, um empreendimento com VGV de R\$ 1 bilhão, localizado junto ao Continente Shopping, o ativo mais representativo do portfólio do Fundo.

Os demais shoppings também deverão receber projetos semelhantes em breve, especialmente o Nações Shopping, que é bastante relevante para o Fundo. Os sócios no empreendimento (terrenistas) possuem um land bank expressivo, e o shopping está localizado em um vetor de crescimento da cidade.

São projetos que, apesar de terem horizonte de longo prazo, trazem perspectivas bastante positivas tanto para os lojistas atuais quanto para a prospecção de novos lojistas, interessados em garantir melhores pontos comerciais nos shoppings.

Quantidade de cotistas
13.139
↓ 0,06%
Mai/25 vs Abr/25

Volume de negociação
+ 5 MM
↓ 64,44%
Mai/25 vs Abr/25

Liquidez diária
+ 180 Mil
↓ 65,59%
Mai/25 vs Abr/25

Valor de mercado
R\$ 7,38
↑ 1,23%
Mai/25 vs Abr/25

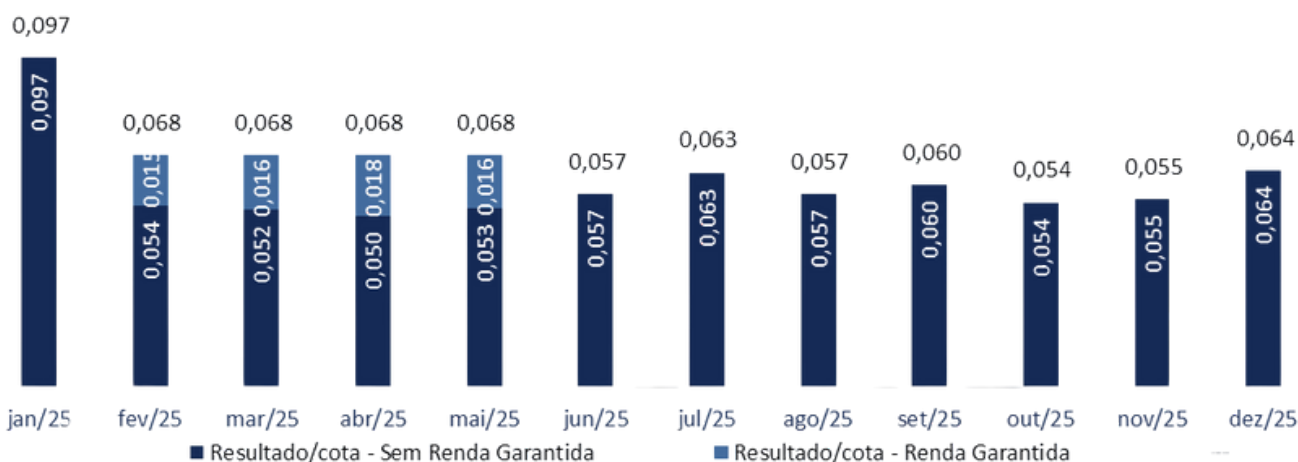
Indicador	mai. de 2024	mai. de 2025	Variação
Quantidade de Cotistas	13.805	13.139	-4,80%
Quantidade de Cotas	31.625.978	31.625.978	0,00%
Cota Patrimonial	12,47	12,16	-2,49%
Cota de Mercado	8,14	7,38	-9,34%
P/VP	65,28%	60,69%	-7,03%
Volume de Negociação Mês	15.193.225	5.599.041	-63,14%
Liquidez Diária	490.104	180.614	-63,00%
Nº de Negócios	87.547	37.388	-57,29%
Giro	5,90%	2,40%	-59,32%

Projeções para o ano de 2025

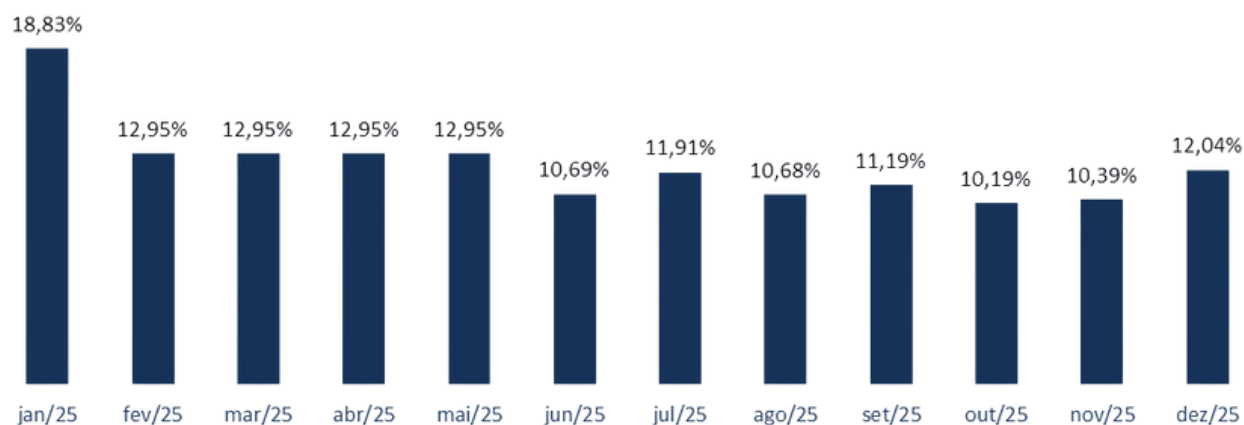
O fundo atravessou um período de menor dinamismo, refletido na queda significativa da liquidez e do volume de negociação, com retração de 37,84% na liquidez diária e recuo de 10,9% na cota de mercado em 12 meses. A redução do P/VP para 60,4% reflete esse movimento de maior cautela por parte dos investidores e menor entrada de novos participantes.

Esse comportamento acompanha o cenário atual do setor de shoppings, que, embora resiliente no longo prazo, ainda convive com juros elevados, consumo mais contido e desafios inflacionários. Apesar do contexto, o setor permanece atrativo estruturalmente, com ativos de qualidade e potencial de recuperação à medida que o ciclo de juros evoluir. A reprecificação recente pode representar oportunidades seletivas para investidores com foco em valor e visão de médio prazo.

Projeção de Desempenho 2025 - AJ Malls



Yield - Cota Mercado



Shoppings Centers em Operação :



CONTINENTE
Shopping

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

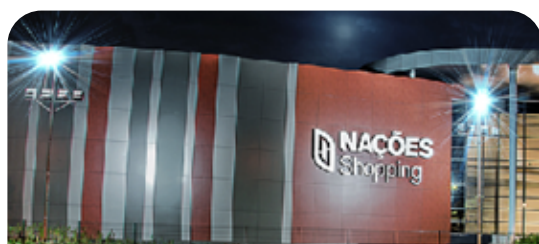
Data de Inauguração:	27/10/2012
ABL Total:	44 mil m²
Participação AJFI:	17,85%
Qtde. lojas:	270
Vagas de estacionamento:	1900



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

PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício
(regime de caixa)

	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25
Receitas	2,327,710	3,104,483	2,324,764	2,316,176	2,320,919	2,323,325
Resultado Shoppings	2,300,683	3,081,657	2,300,000	2,293,782	2,300,000	2,300,000
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	27,027	22,826	24,764	22,394	20,919	23,325
Despesas	(136,883)	(197,944)	(460,801)	(217,022)	(184,501)	(173,943)
Taxa de Gestão	(102,199)	(113,954)	-	-	20,000	-
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	(20)	(20)	(133,954)	(119,819)	(138,773)	(128,656)
Outras Despesas Operacionais	(14,684)	(64,227)	(326,848)	(97,203)	(65,728)	(45,287)
Resultado	2,190,827	2,906,539	1,863,962	2,099,155	2.136.418	2,149,382
Resultado/cota	0,0693	0,0919	0,0589	0,0664	0,0676	0,0680
Distribuição	2,213,818	2,213,818	2,213,818	2,213,818	2,213,818	2,213,818
Distribuição/cota	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Dividend Yield (mensal) Cota Mercado	0,97%	1,04%	1,04%	0,97%	0,95%	0,95%
Dividend Yield Anualizado Cota Mercado	12,24%	13,26%	13,20%	12,33%	12,05%	18,02%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

BALANÇO PATRIMONIAL

	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25
Ativos	393,271,331	393,151,584	393,029,206	392,999,203
Caixa	3,574,407	3,459,743	3,341,484	3,277,047
Contas a receber	51,804	46,720	42,602	77,035
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	8,566,277	8,495,280	8,445,923	8,456,519
Patrimônio Líquido	385,037,894	384,656,303	384,583,276	384,542,682
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	12,17	12,16	12,16	12,16

Indicadores Operacionais

Mai-25

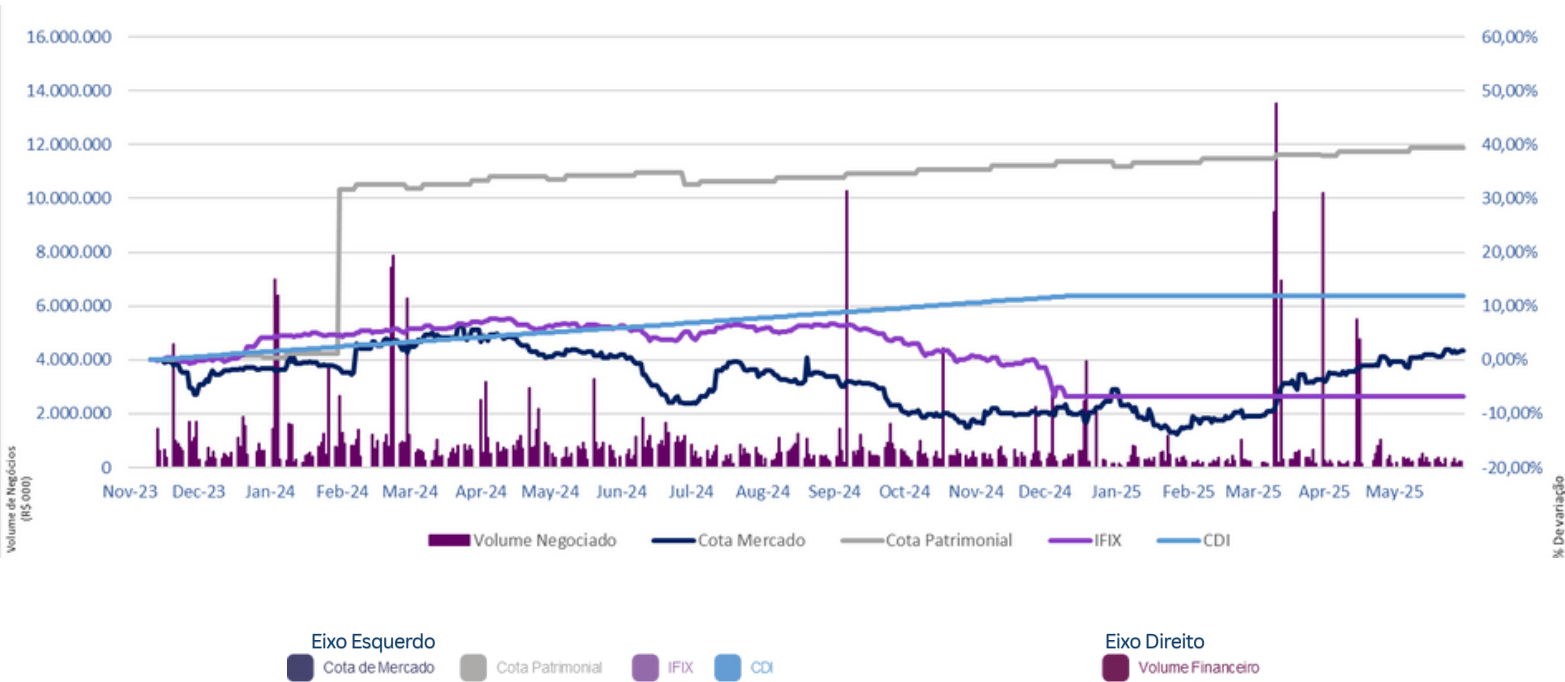
ABL Total (m ²)	224.241
ABL Próprio (m ²)	22.870
Vendas Totais (R\$)	287,49 MM
* NOI Caixa (R\$) Acumulado - LTM	24,35 MM
Vacância (%ABL) Média	8,76%

* 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\$ 5 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 180.164 mil.

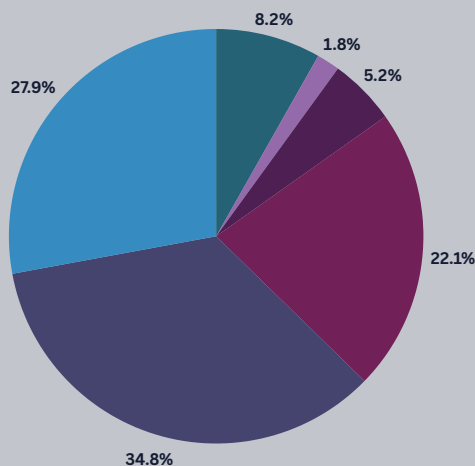


Texto do seu parágrafo

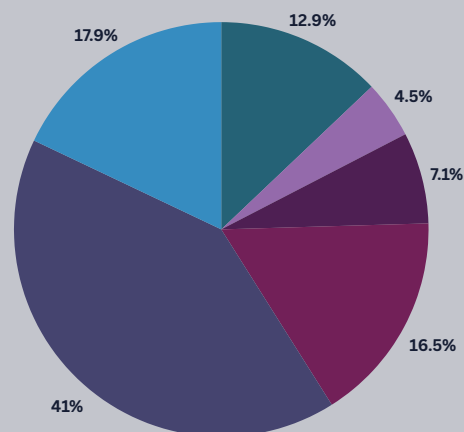
Negociação das cotas	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	Abr-25	Mai-25
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	17,173,604	8,806,577	5,373,198	45,194,890	15,745,928	5,599,040
Número de Negócios	70,198	120,004	45,723	51,288	41,507	37,388
Giro (% total de cotas)	7,34%	4,15%	2,54%	19,88%	6,77%	2,40%
Valor de Mercado	229,418,657	208,072,411	211,150,831	227,393,827	232,444,955	233,384,290

PORTFÓLIO DE ATIVOS

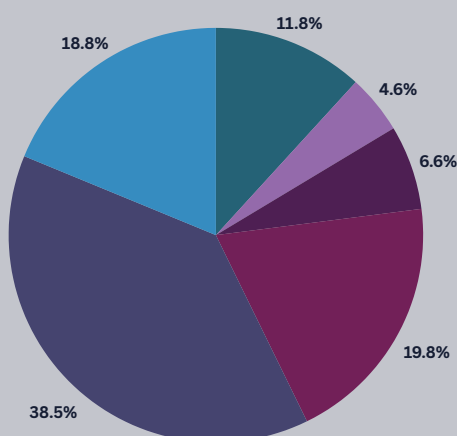
ABL



NOI



Vendas



População



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

NEUMARKT
Shopping

BALNEÁRIO
Shopping

CONTINENTE
Shopping

GARTEN
Shopping

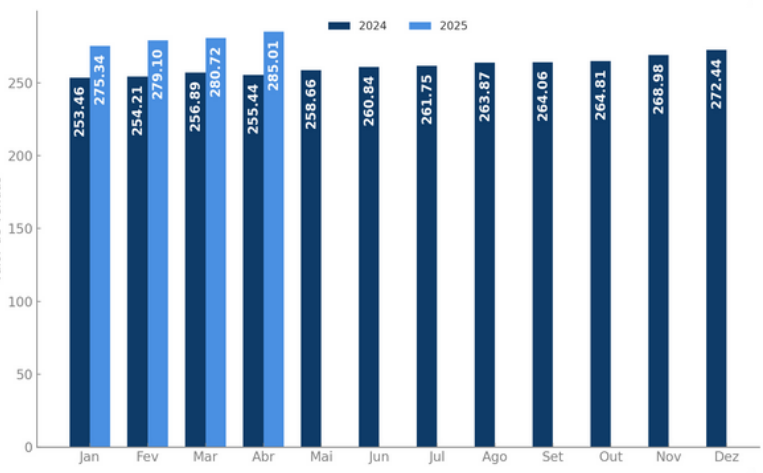
NORTE
Shopping

NAÇÕES
Shopping

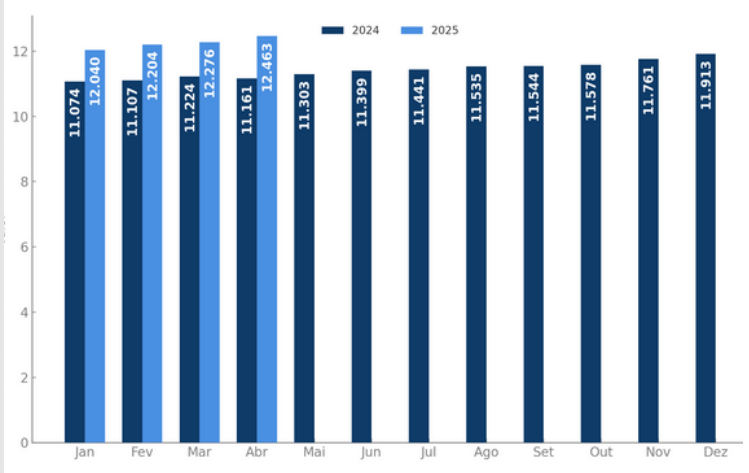


INDICADORES OPERACIONAIS

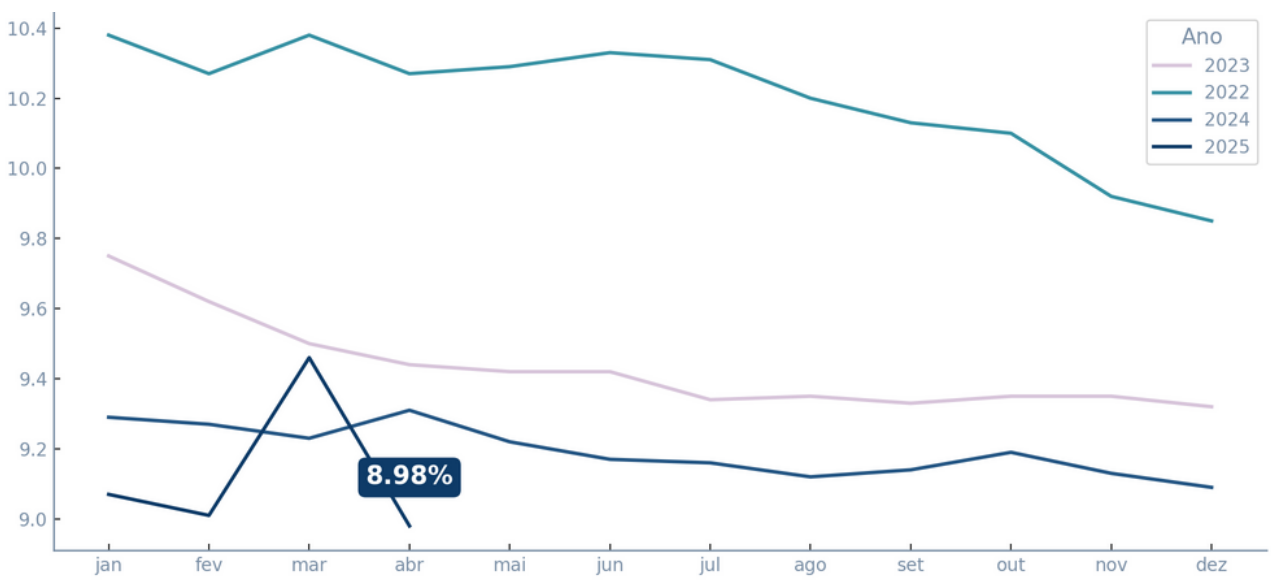
Vendas Totais (R\$ MM) - Abr-25



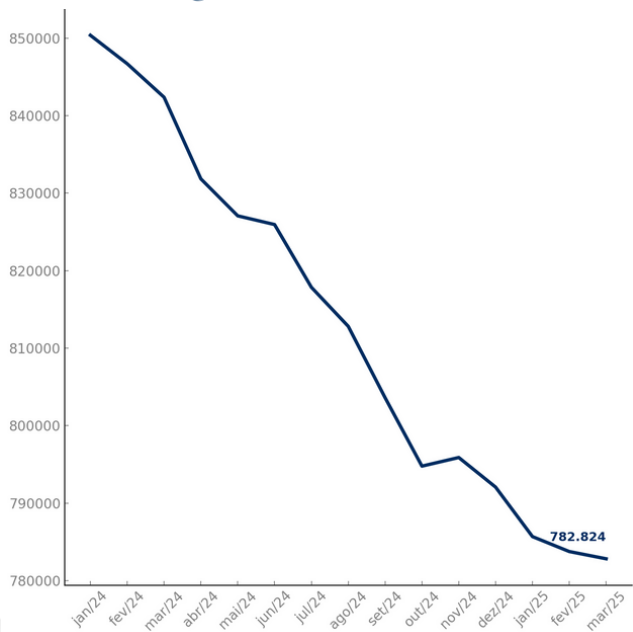
Vendas/m² (R\$) - Abr-25



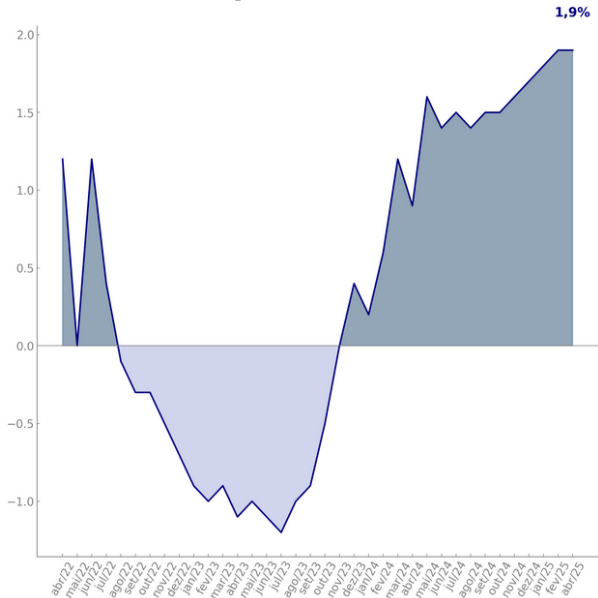
Taxa de Ocupação - Abr-25



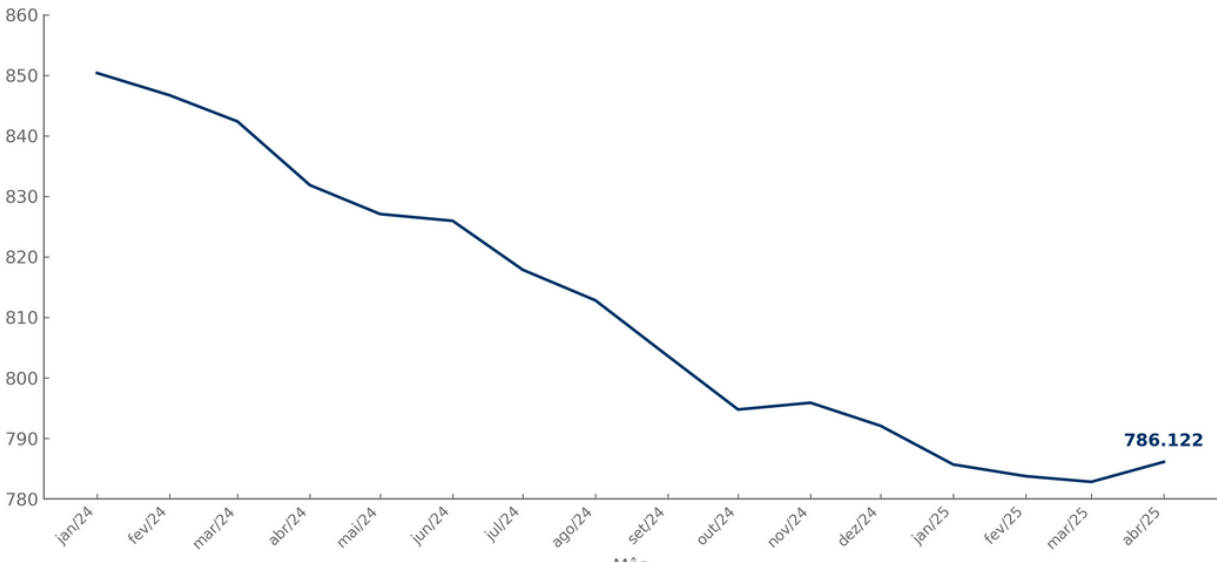
Tráfego de Veículos - Mar-25



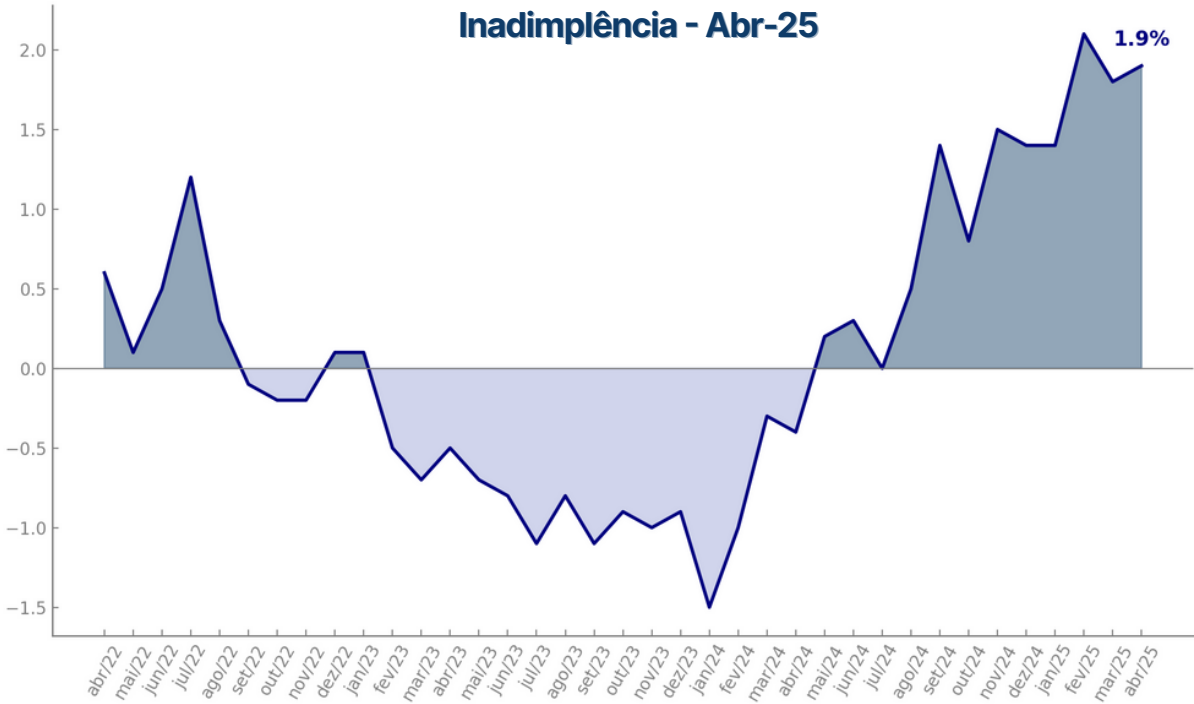
Inadimplência - Abr-25



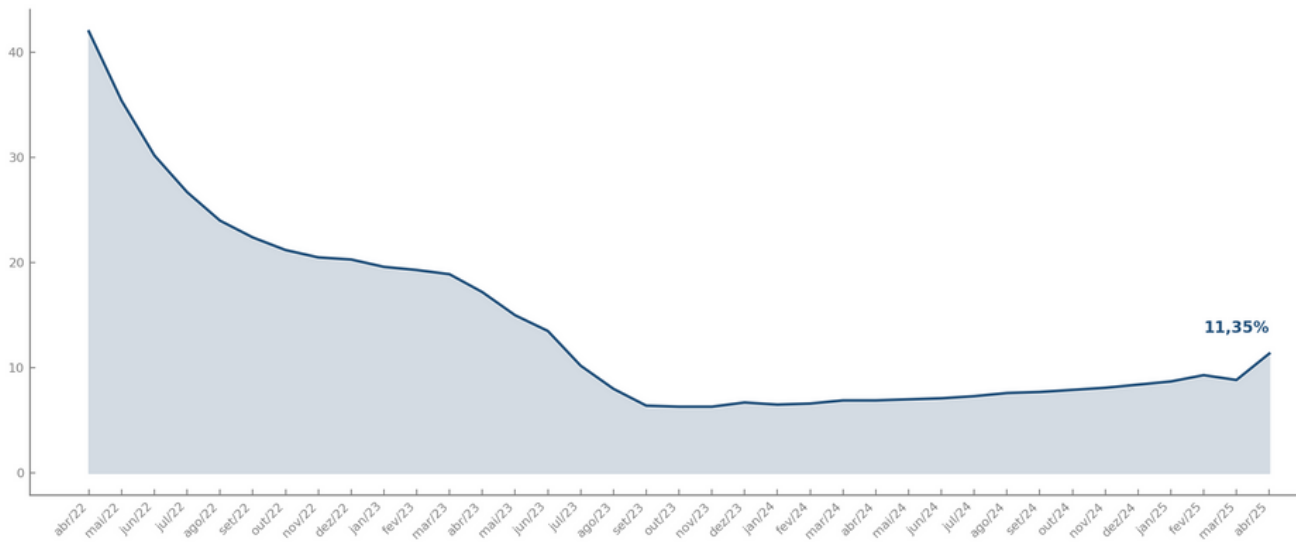
Tráfego de Veículos - Abr -25



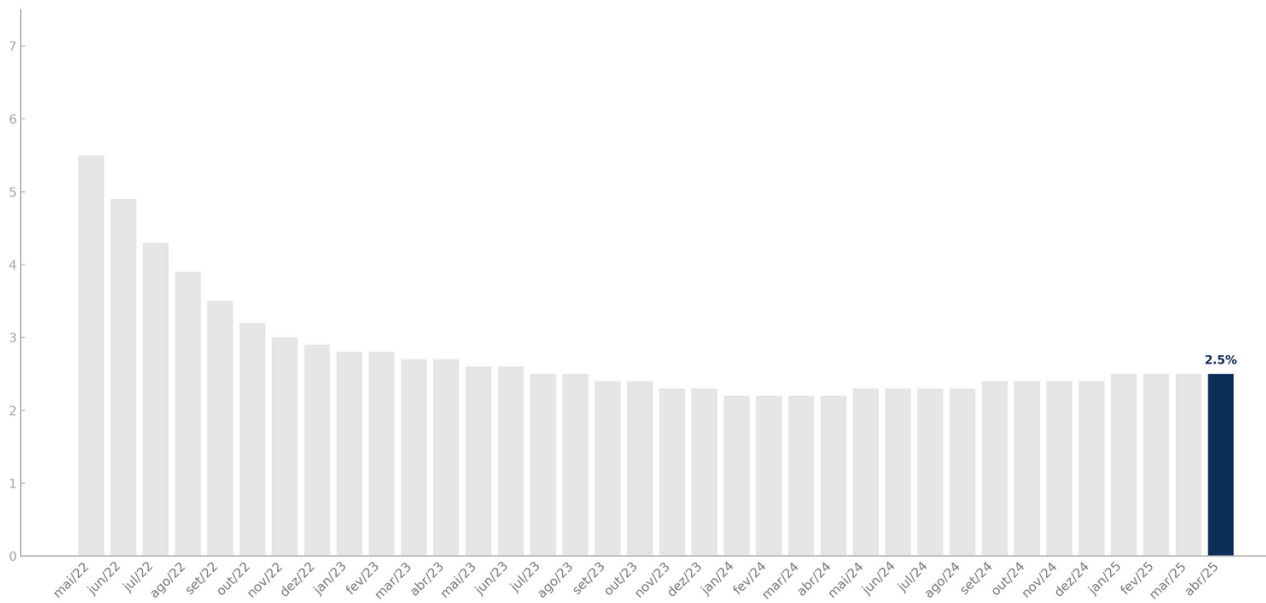
Inadimplência - Abr-25



SSS - Abr -25

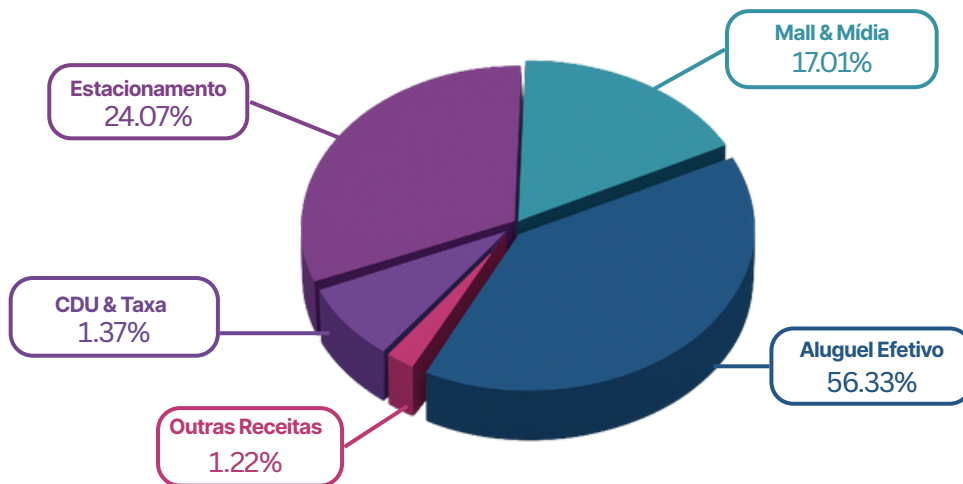


Descontos - Abr -25

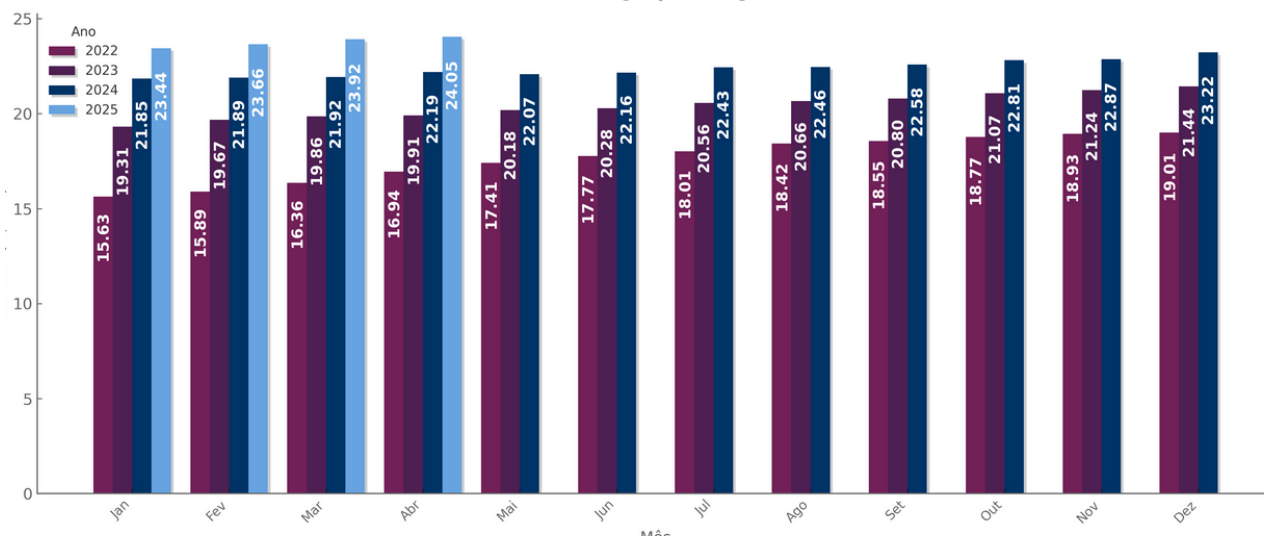


INDICADORES FINANCEIROS

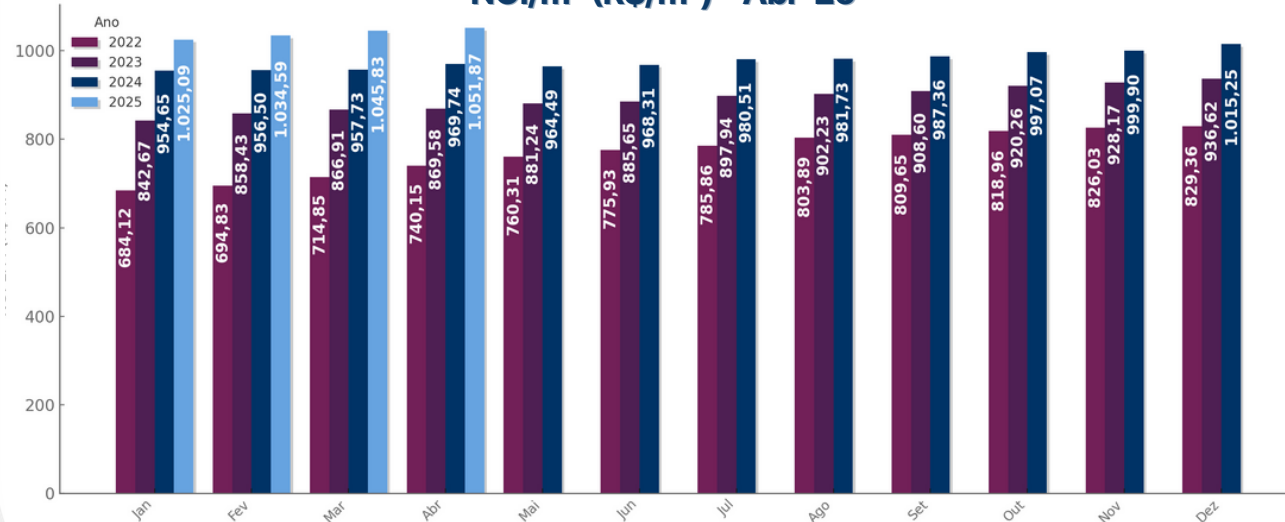
Receita por tipo:



NOI Caixa (R\$ MM) – Abr-25



NOI/m² (R\$/m²) – Abr-25



ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR



Almeida Junior – Finalista do Prêmio Abrasce 2025 com Quatro Cases

A Almeida Junior, maior rede de shopping centers de Santa Catarina, é finalista do Prêmio Abrasce 2025, com quatro cases nas categorias 'Eventos e Promoções' e 'Inovação' - O Balneário Experience, que transformou o shopping em um hub de experiências exclusivas; Uma Noite no Garten, festival noturno multissensorial com impacto social; Oktober Kids, a primeira festa alemã infantil de Blumenau, promoveu cultura e engajamento comunitário; e o Circuito de Mídia LED, com 137 painéis digitais que inovaram a comunicação e ampliaram o alcance das marcas nos shoppings da rede.

A supermodelo internacional Carol Trentini estrelou a campanha Winter'25 da companhia, fotografada no Balneário Shopping por Fabio Bartelt. Inspirada nas paletas cromáticas da WGSN, a ação reforçou o posicionamento da rede como referência em estilo e tendências no Sul do Brasil. Além de sua carreira internacional, Carol, que reside em Balneário Camboriú, tem uma conexão autêntica com o shopping, sendo uma frequentadora assídua. A produção foi assinada pela House criativa da Almeida Junior e a campanha será veiculada nos shoppings da rede.



Carol Trentini estrela campanha Winter'25 dos shoppings Almeida Junior.



Exposição de Dinossauros Marcou Aniversário do Nações Shopping

O Gigante do Sul, em Criciúma (SC), comemorou seu nono aniversário com a exposição gratuita "Mundo Jurássico", que esteve em cartaz de 6 de abril a 13 de maio de 2025. A atração trouxe réplicas animatrônicas de dinossauros em tamanho real, com destaque para o Tiranossauro Rex, que media 13 metros de comprimento por 6 metros de altura. Essa e outras 3 exposições nos shoppings Almeida Junior, incluindo a exposição internacional dos Dragões, próximo a data do filme "Como Treinar Seu Dragão", reforçam o compromisso do grupo Almeida Junior com as iniciativas culturais e de entretenimento para públicos de todas as idades.

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.

