

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\$ 304.360.337,08	Taxa de Gestão: 0,60%
Quantidade de Cotistas: 6.223	Benchmark: IFIX
ISIN: BRAJFICTF001	Cota Patrimonial R\$ 9,62
Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping	Cota de Mercado R\$ 9,35

ÍNDICE

Destaques do Relatório	04
Comentários do Gestor	05
Performance do Fundo	07
Portfólio de Ativos	10
Indicadores operacionais e financeiros do Portfólio	13
Acontece na Almeida Junior	18
Glossário	19
Disclaimer	20

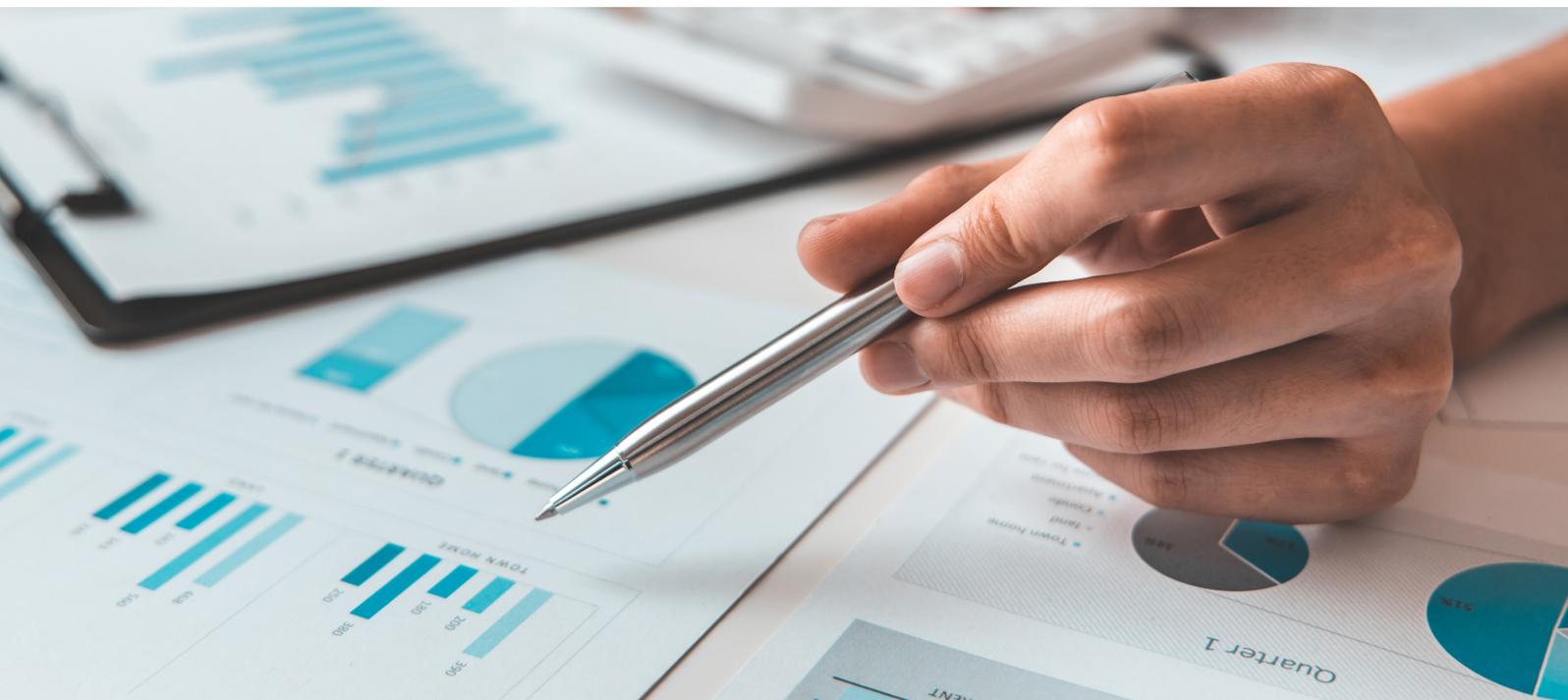




DESTAQUES DO RELATÓRIO

- Conclusão da aquisição de participação nos seis shoppings da Almeida Junior ([clique e saiba mais](#))
- O resultado do mês de novembro foi de **R\$ 2.360.707,36**, equivalente a R\$ 0,075 por cota, o que dá um DY¹ de 0,75%
- No dia 07/12/2023, anunciamos o **primeiro dividendo do Fundo**, no valor de **R\$ 2.213.818,46**, equivalente a R\$ 0,07/cota. O dividendo será pago no dia 21/12/2023 para os cotistas com posição no fechamento do dia 07/12/2023.

¹ Considera o dividendo anunciado em dezembro sobre o preço de fechamento do último dia de novembro.



COMENTÁRIO DO GESTOR

Com grande satisfação, publicamos nosso primeiro relatório mensal de gestão do AJ Malls FII. Conforme indicado aos investidores, concluímos as aquisições dos shoppings em 01/12/2023, considerado o mês mais importante da indústria de shoppings centers.

Além do aumento no fluxo de pessoas e veículos, e do incremento relevante nas vendas dos lojistas, traduzindo-se em maior faturamento de estacionamento e aluguel percentual (overage), dezembro é marcado pelo chamado "13º aluguel" para diversos segmentos de lojas. Portanto, é o mês de maior resultado operacional líquido (NOI) para a grande maioria dos shoppings centers.

Ressaltamos que o resultado de dezembro é distribuído para o Fundo em janeiro, o qual pode ser repassado aos cotistas em fevereiro. Para evitar uma lacuna na distribuição, a Almeida Junior disponibilizou-se a antecipar o pagamento da distribuição referente a dezembro para o Fundo, ou seja, ainda em dezembro distribuirá para o Fundo uma estimativa do resultado competência do mês, de modo que os cotistas terão direito ao resultado caixa do imóvel no mesmo mês.

Em 07/12/2023, foi anunciado [o primeiro dividendo do Fundo](#): R\$ 2.213.818,46, ou R\$ 0,07/cota. O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 2.360.707,36, restando de resultado realizado e não distribuído R\$ 146.888,90, ou R\$ 0,0045/cota. Vale ressaltar que o dividendo foi acima do indicado no estudo de viabilidade e estamos confiantes de que conseguiremos entregar um resultado melhor que o previsto.

O portfólio do Fundo foi adquirido por R\$ 299,5 milhões. Se utilizássemos os laudos de avaliação elaborados pela Jones Lang LaSalle (JLL) em 2022, esse mesmo portfólio valeria em torno de R\$ 384 milhões, 28% superior ao preço de aquisição.¹

Apesar do exercício social do Fundo encerrar-se em junho de 2024, a Jones Lang LaSalle (JLL) está sendo contratada para fornecer uma avaliação atualizada com data-base em dezembro/23. Com isso, espera-se um incremento considerável no valor da cota patrimonial do Fundo no primeiro trimestre de 2024.

Por fim, realizamos, junto aos principais *alocadores* na oferta, uma visita ao Continente Shopping e Balneário Shopping em 02/12/2023, reforçando o compromisso da Capitânia e da Almeida Junior em estarem próximas de seus investidores e fornecer o máximo de informações e constante imersão na qualidade dos shoppings da Almeida Junior. O evento contou com a participação de diretores e gestores tanto da Capitânia quanto da Almeida Junior.

Convidamos todos os nossos investidores a visitarem Santa Catarina e conhecerem o excelente portfólio de shoppings centers do AJ Malls FII.

¹Este cenário é apenas uma simulação realizada pelo Gestor e não há qualquer tipo de garantia ou promessa de rentabilidade.





PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício
(Regime de Caixa)

Nov 2023

Receitas	2,360,707.36
Resultados shoppings	0.00
Resultados FIIs	0.00
Resultados CRIs	0.00
Resultados caixa	2,360,707.36
Despesas	0.00
Taxa de gestão	0.00
Taxa de administração, custódia e controladoria	0.00
Outras despesas operacionais	0.00
Resultado	2,360,707.36
Resultado / cota	0.07464
Distribuição	2,213,818.46
Distribuição / cota	0.07000
Resultado realizado e não distribuído	146,888.90
Resultado realizado e não distribuído / cota	0.00464



Balanço Patrimonial

Nov 2023

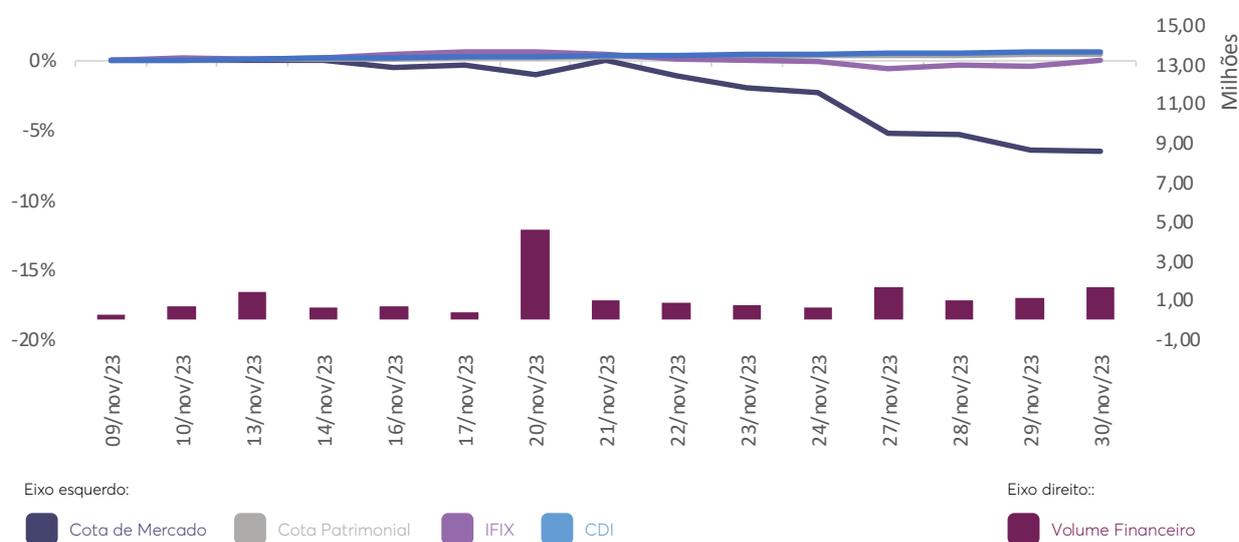
Ativos	304,520,847.44
Caixa	258,689,728.26
Contas a receber	5,277,934.35
Garten	18,261,419.24
Neumarkt	22,291,765.59
Passivo	160,510.35
Patrimônio Líquido	304,360,337.09
Quantidade de cotas	31,625,978.00
Valor Patrimonial das Cotas	9.62

Na data de fechamento do mês foram adquiridos o Garten Shopping e Neumarkt Shopping, enquanto os outros ativos foram adquiridos um dia útil depois, ou seja, no primeiro dia útil de dezembro/23.

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\$ 17,4 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 1,16 milhões.



Negociação das Cotas

Nov/23¹

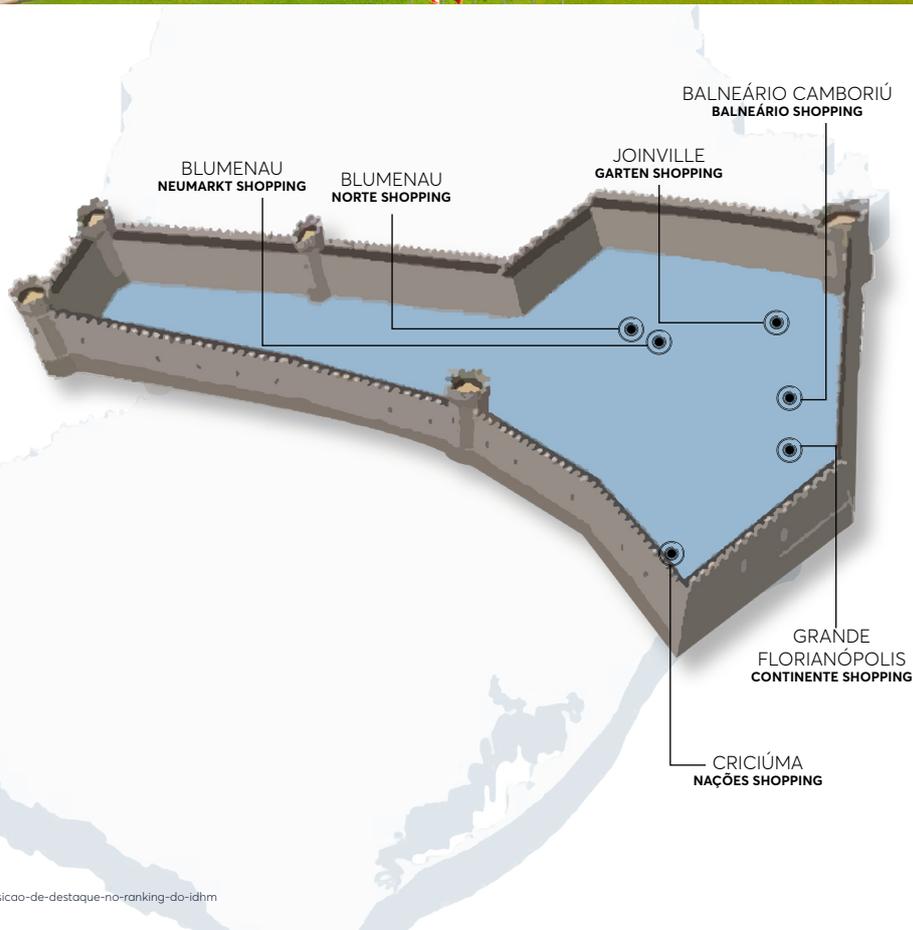
Presença em pregões	100%
Volume negociado	17.373.001,91
Número de negócios	77.848
Giro (% total de cotas)	5,64%
Valor de mercado	295.702.894,30

¹ A partir do dia 09/11/2023



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-idhm>



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

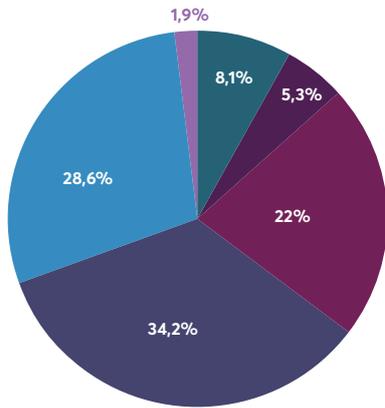
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

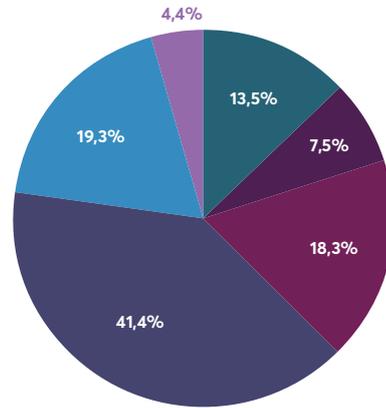


PORTFÓLIO DE ATIVOS

POR ABL

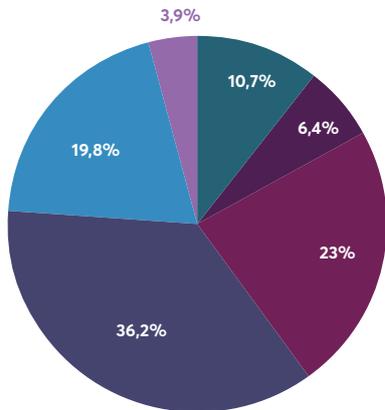


POR NOI¹



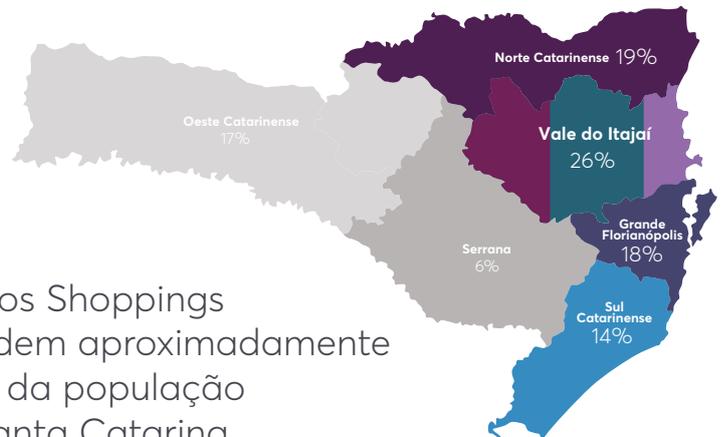
¹ Últimos 12 meses

POR VENDAS¹



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

ABL PRÓPRIA



¹ Histórico do portfólio

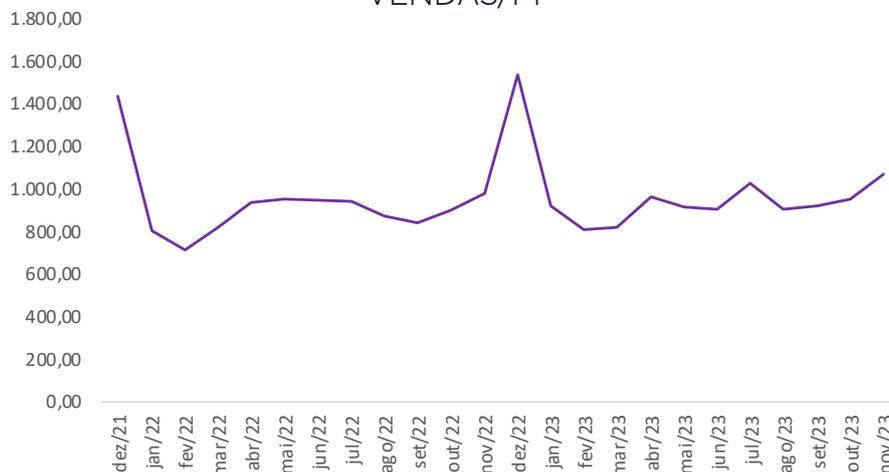
TAXA DE OCUPAÇÃO



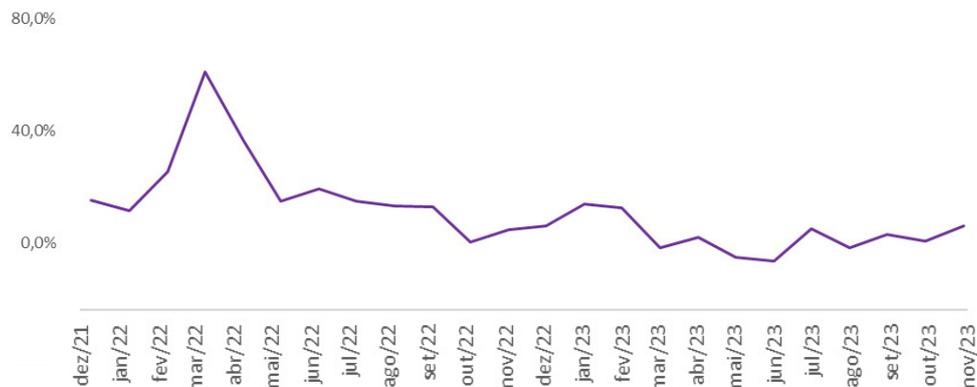
VENDAS TOTAIS



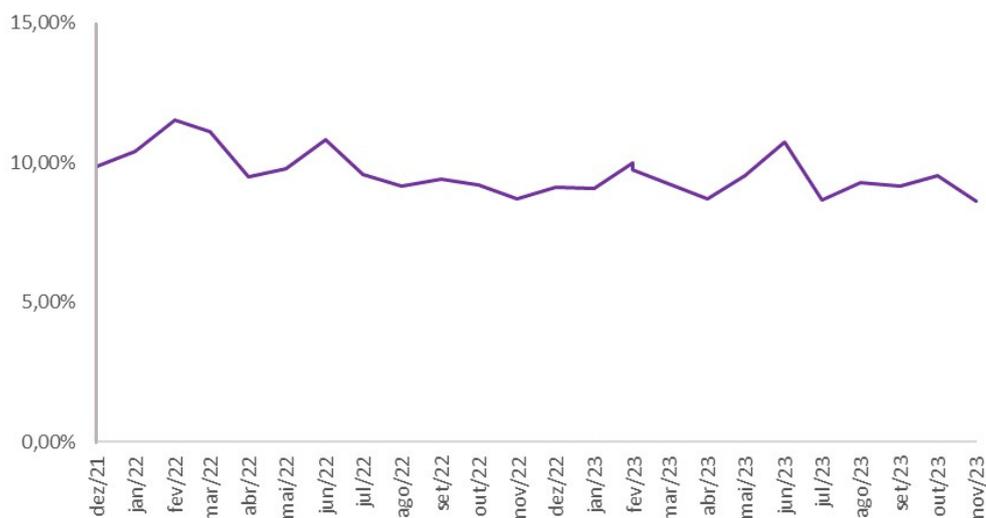
VENDAS/M²



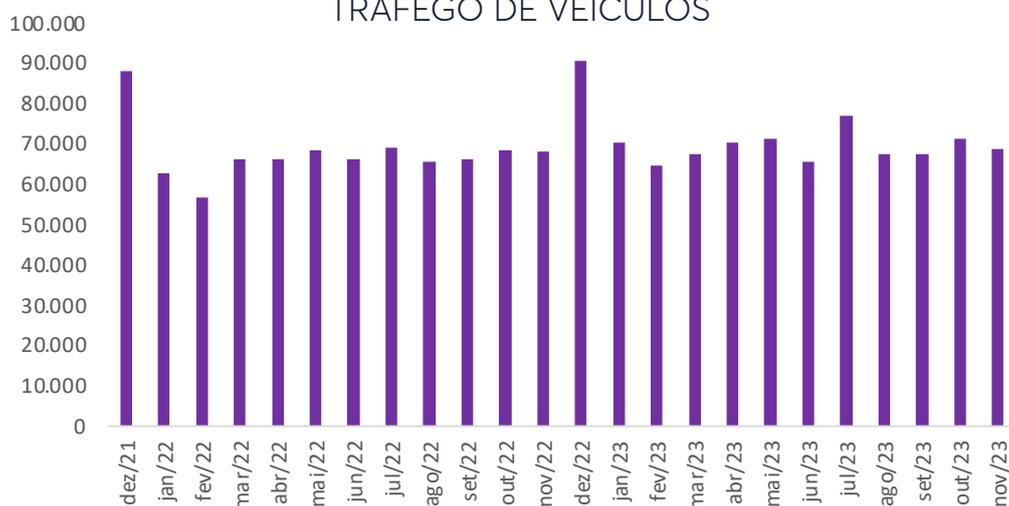
SSS



CUSTO DE OCUPAÇÃO

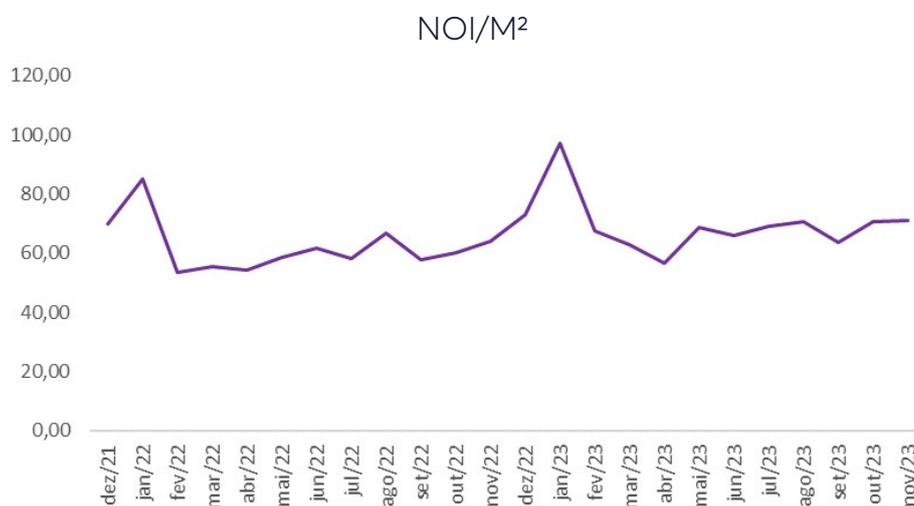
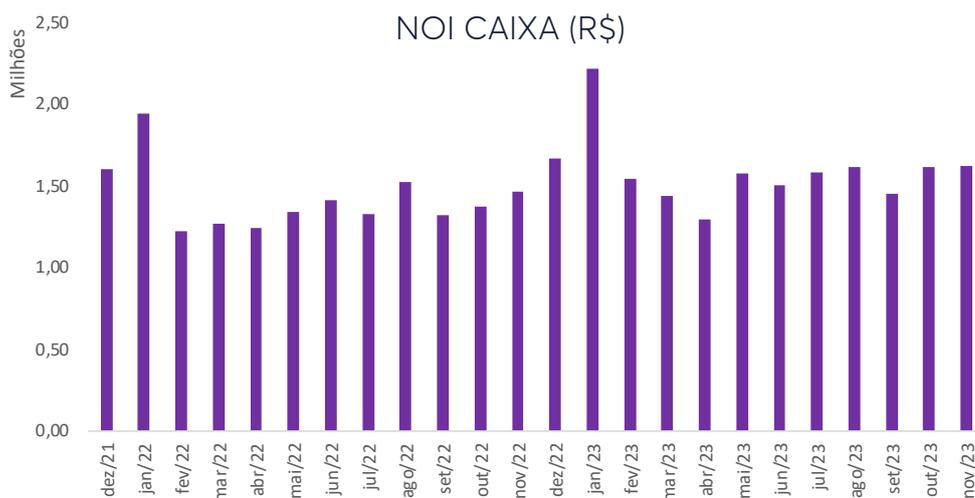
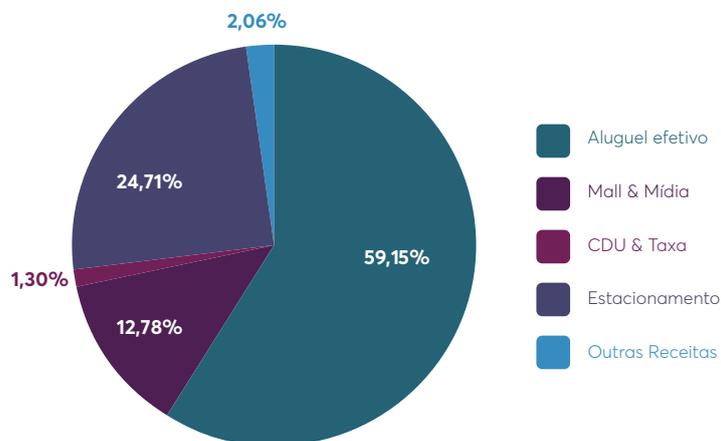


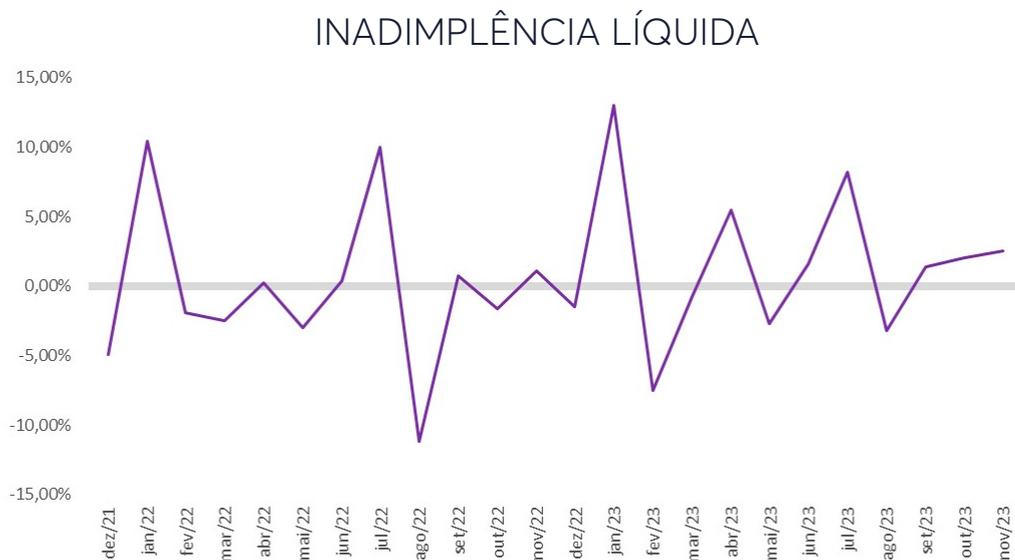
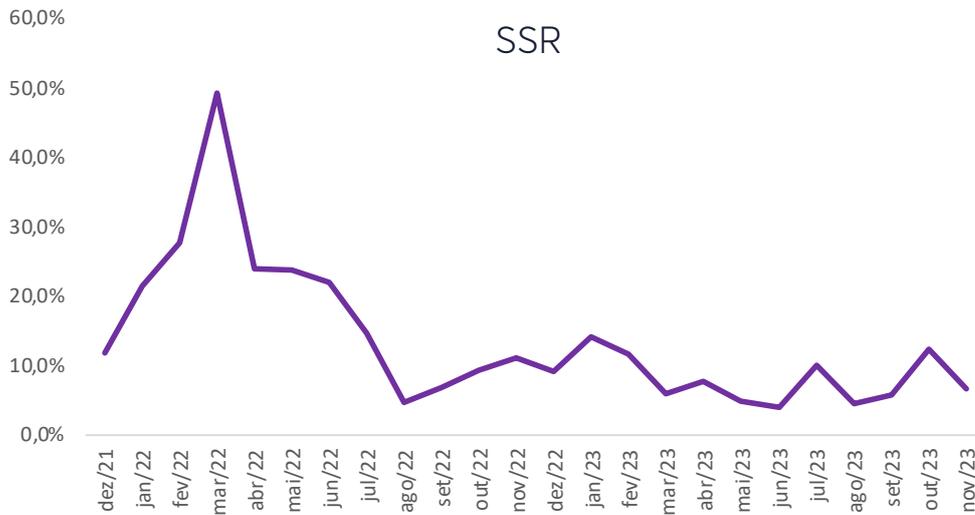
TRÁFEGO DE VEÍCULOS



INDICADORES FINANCEIRO

RECEITAS POR TIPO





ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Promoção "Prêmios pra Valer",
com mais de R\$ 2 milhões em
prêmios.

Em parceria inédita com o Cartão XP, a Almeida Junior, a maior empresa de shopping centers de Santa Catarina, lançou sua maior promoção do ano, "Prêmios pra valer". Válida para os seis shoppings do grupo, a ação, iniciada em 2 de outubro e vai até 30 de janeiro de 2024. Oferecendo aos clientes a chance de concorrer a mais de R\$ 100 mil em prêmios a cada semana e a 600 Mil nos últimos sorteios.



APP AJFans

AJFans, nossa plataforma de fidelidade, impulsionou a experiência de compras com milhares de novos cadastros em novembro, crescendo 52% desde outubro/23. A participação ativa, evidenciada por um aumento de 47% na inserção de cupons, aliada à alta classificação de 4.8/5.0 nas lojas de aplicativos, solidifica a qualidade excepcional do serviço e a promissora aceitação dos usuários.

Prévia Verão 2024 com Carol Trentini

A escolha do editorial e protagonista da divulgação se deu pelo desejo da Almeida Junior de se posicionar com autenticidade e genuinidade. A top model representa a personificação das clientes dos shoppings, sofisticada e ligada às tendências da moda. A modelo que esteve diversas vezes nas páginas de publicações nacionais e internacionais.





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 (m²) 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.

SSR

Aluguéis 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**

 **CAPITÂNIA**
INVESTIMENTOS