

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: AJF111	Taxa de Administração: 0,10%
Patrimônio Líquido: R\$ 303.522.331,87	Taxa de Gestão: 0,60%
Quantidade de Cotistas: 6.735	Benchmark: IFIX
ISIN: BRAJFICTF001	Cota Patrimonial R\$ 9,60
Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping	Cota de Mercado R\$ 9,68

ÍNDICE

Destaques do Relatório	4
Comentários do Gestor	5
Performance do Fundo	7
Portfólio de Ativos	10
Indicadores operacionais e financeiros do Portfólio	13
Acontece na Almeida Junior	18
Glossário	19
Disclaimer	20





DESTAQUES DO RELATÓRIO

- O resultado do mês de dezembro foi de **R\$ 2.269.257,81**, equivalente a **R\$ 0,72** por cota ou um DY de **0,74%**¹.
- Se considerarmos o resultado distribuído desde o início, o Fundo entregou um DY anualizado de 8,70% (com base na cota a R\$ 10,00). No estudo de viabilidade do prospecto da 1ª emissão de cotas do Fundo, o DY para o primeiro ano do Fundo é de 8,40%. Ou seja, o Fundo está entregando acima do previsto.
- No dia 08/01/2024, anunciamos o segundo dividendo do Fundo, no valor de **R\$ 2.213.818,46**, equivalente a R\$ 0,07 por cota.
- O Fundo carrega, ao fim de dezembro, um resultado realizado e não distribuído acumulado de **R\$ 0,0064** por cota

¹ Considera o dividendo anunciado em janeiro sobre o preço de fechamento do último dia útil de dezembro



COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de dezembro recebemos o primeiro dividendo dos shoppings. O valor recebido é uma antecipação parcial do resultado previsto para dezembro.

Ou seja, a Cia se dispôs a antecipar o pagamento que seria realizado somente em janeiro, de forma que os cotistas do Fundo não tenham um gap na distribuição.

Para ficar claro, vale lembrar a dinâmica dos shoppings: o aluguel é faturado após o uso, ou seja, no mês seguinte ao mês competência. Dito isto, dado que os shoppings foram adquiridos entre o último dia útil de novembro e primeiro dia útil de dezembro, o Fundo faz jus aos resultado de dezembro, que será pago somente em janeiro. No entanto, a Cia antecipou a distribuição para o Fundo, dado que o mesmo só pode distribuir resultado efetivamente recebido.

Em relação aos dividendos, mantivemos a mesma distribuição do mês passado, de R\$ 0,07/cota.

No próximo relatório traremos uma retrospectiva da performance dos shoppings no ano passado, além de perspectivas gerais para este ano, após a realização da Assembleia Geral Ordinária (AGO) que discutirá a performance passada e aprovação dos orçamentos para 2024.

Por fim, vale mencionar que foi contratada a Jones Lang LaSalle (JLL) para atualizar os laudos de avaliação dos shoppings. A perspectiva é que esses laudos sejam entregues até o fim de janeiro, de tal forma que os ativos deixem de ser marcados pelo custo de aquisição e passem a ser marcados pelo seu valor justo. A perspectiva é bastante positiva, impactando consideravelmente a cota patrimonial do Fundo. Será divulgado Fato Relevante assim que obtivermos esses laudos.





Demonstrativo do Resultado do Exercício (Regime de Caixa)	Nov-23	Dec-23	2023
Receitas	2,360,707.36	2,521,550.90	4,882,258.26
Resultado Shoppings	0.00	2,227,000.00	2,227,000.00
Resultado FIs	0.00	0.00	0.00
Resultado CRIs	0.00	0.00	0.00
Resultado Caixa	2,360,707.36	294,550.90	2,655,258.26
Despesas	0.00	-252,293.09	-252,293.09
Taxa de Gestão	0.00	-141,510.35	-141,510.35
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	0.00	-39,000.00	-39,000.00
Outras Despesas Operacionais	0.00	-71,782.74	-71,782.74
Resultado	2,360,707.36	2,269,257.81	4,629,965.17
Resultado/cota	0.07464	0.07175	0.14640
Distribuição	2,213,818.46	2,213,818.46	4,427,636.92
Distribuição/cota	0.07000	0.07000	0.14000
Resultado realizado e não distribuído	146,888.90	55,439.35	202,328.25
Resultado realizado e não distribuído/cota	0.00464	0.00175	0.00640
Resultado realizado e não distribuído acumulado	146,888.90	202,328.25	404,656.50
Resultado realizado e não distribuído acumulado/cota	0.0046	0.0064	0.0064

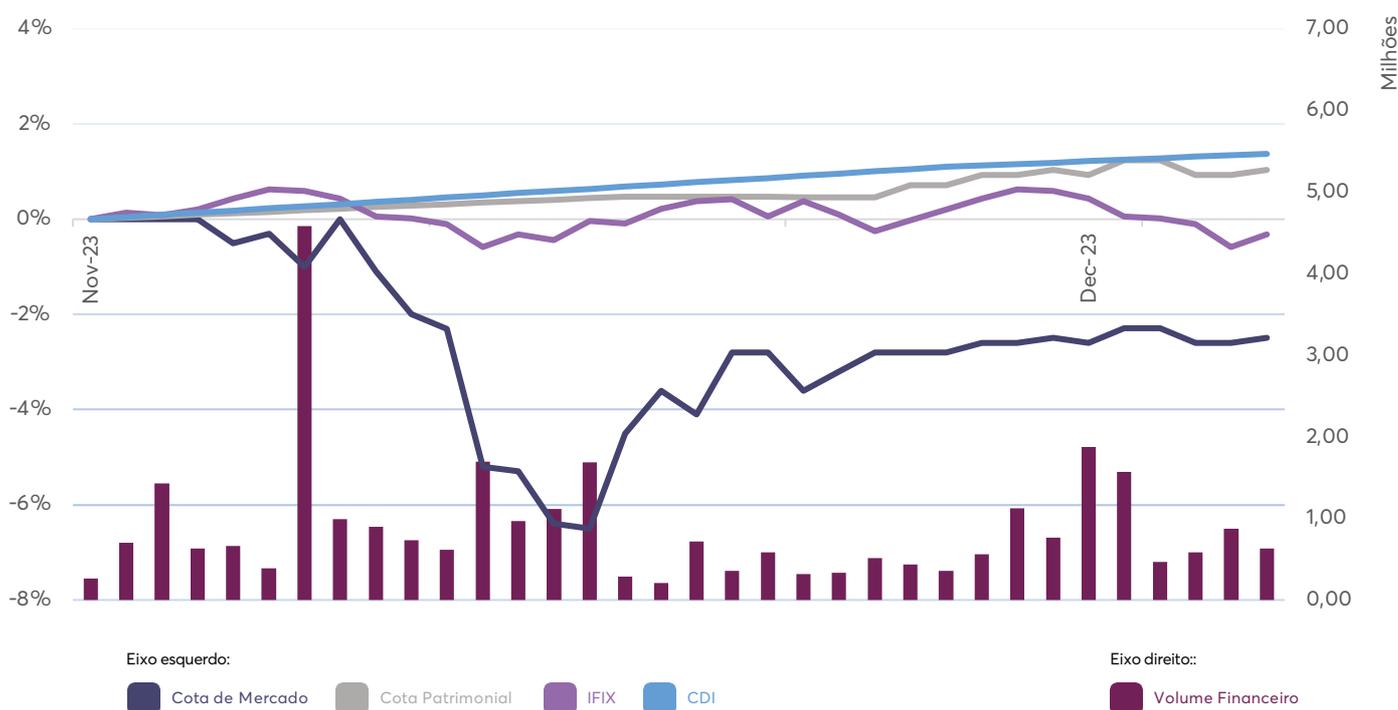


Balço Patrimonial	Nov-23	Dec-23
Ativos	304,520,847.44	303,693,101.52
Caixa	258,689,728.26	21,705,016.76
Contas a receber	5,277,934.35	5,280,898.13
Garten (GS)	18,261,419.24	18,261,419.24
Neumarkt (NK)	22,291,765.59	22,291,765.59
Balneário (BS)	0.00	15,081,323.79
Nações (NS)	0.00	33,236,490.60
Norte (NR)	0.00	55,180,197.17
Continente (CS)	0.00	132,655,990.24
Passivo	160,510.35	170,769.65
Patrimônio Líquido	304,360,337.09	303,522,331.87
Quantidade de cotas	31,625,978.00	31,625,978.00
Valor Patrimonial dsa Cotas	9.62	9.60

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código AJF111.

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



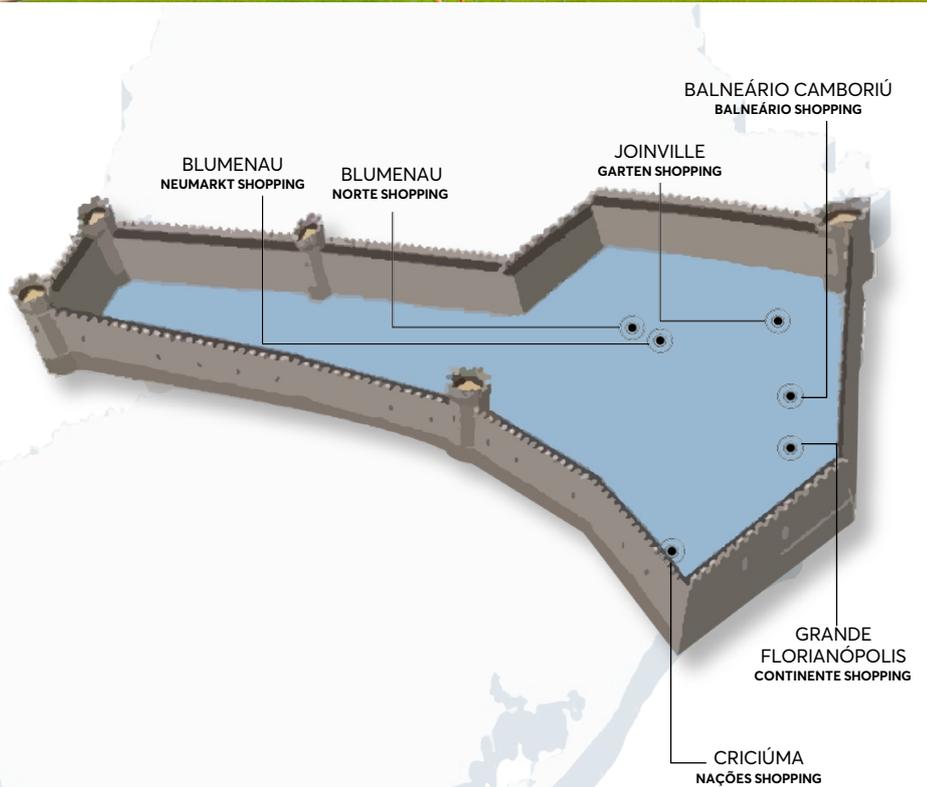
Negociação das cotas	Nov/23 ¹	Dez/23
Presença em pregões	100%	100%
Volume Negociado	17,373,001.91	12,562,127.03
Número de Negócios	77,848.00	74,135.00
Giro (% total de cotas)	5.44%	4.13%
Valor de Mercado	295,702,894.30	306,139,467.04

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-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 Jarge 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

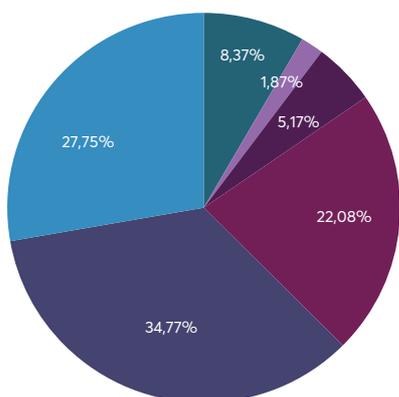
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

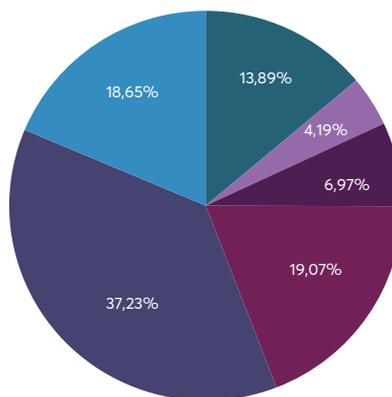


PORTFÓLIO DE ATIVOS

POR ABL

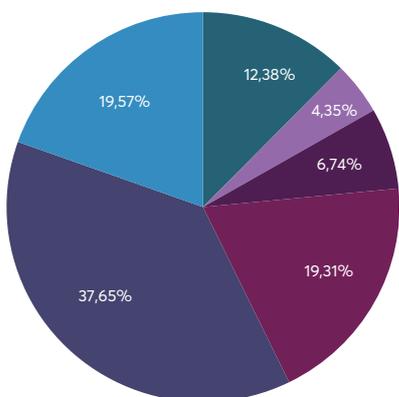


POR NOI



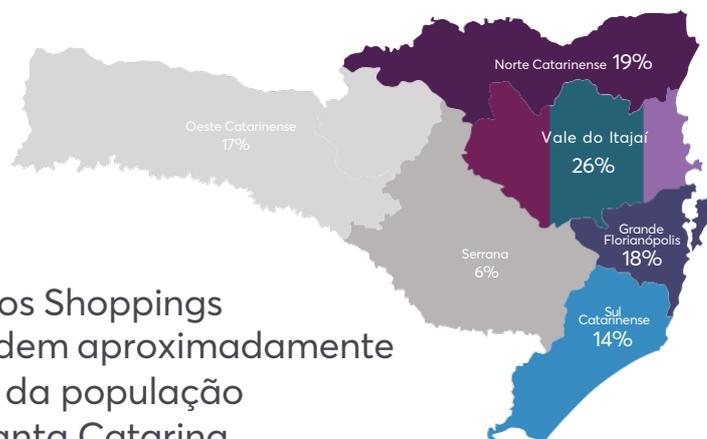
¹ Últimos 12 meses

POR VENDAS



¹ Últimos 12 meses

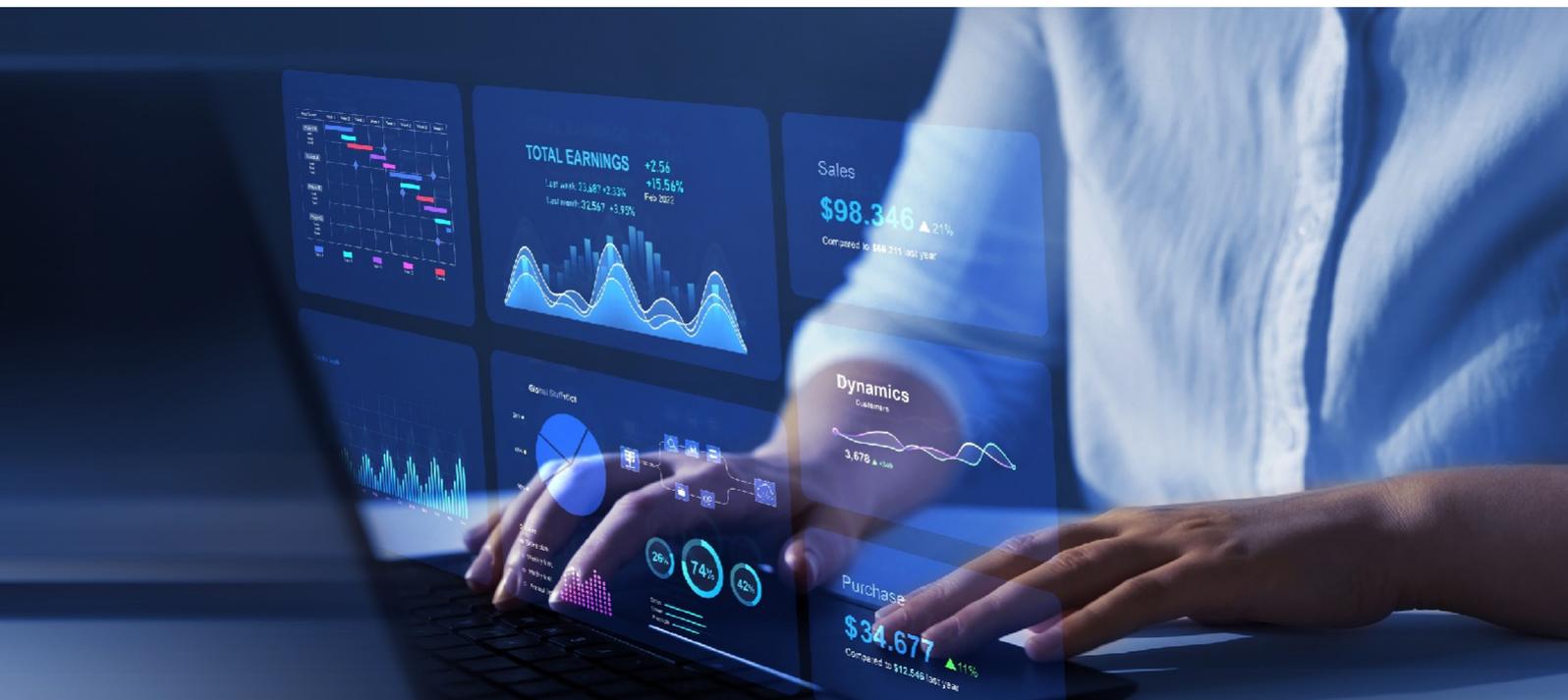
POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

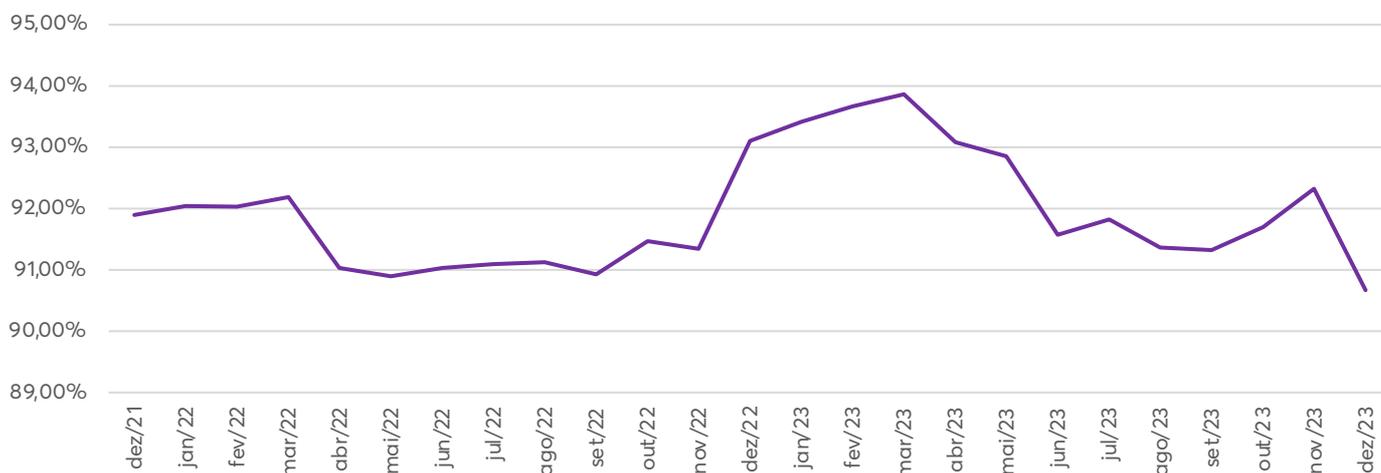




INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

INDICADORES OPERACIONAIS

TAXA DE OCUPAÇÃO

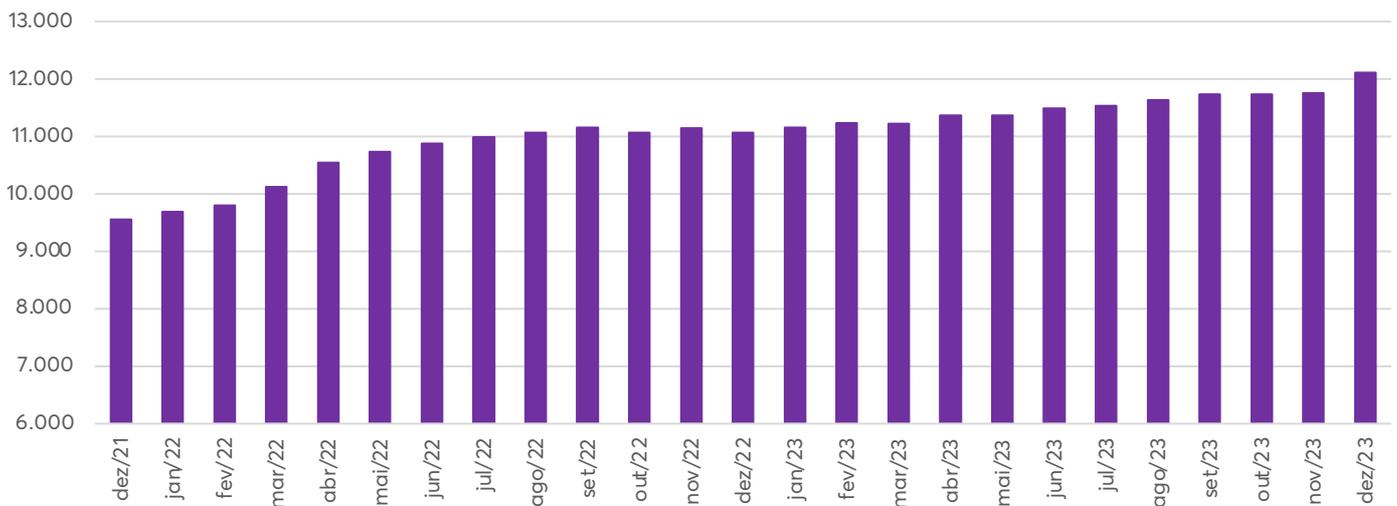


¹ Histórico do portfólio

VENDAS TOTAIS¹

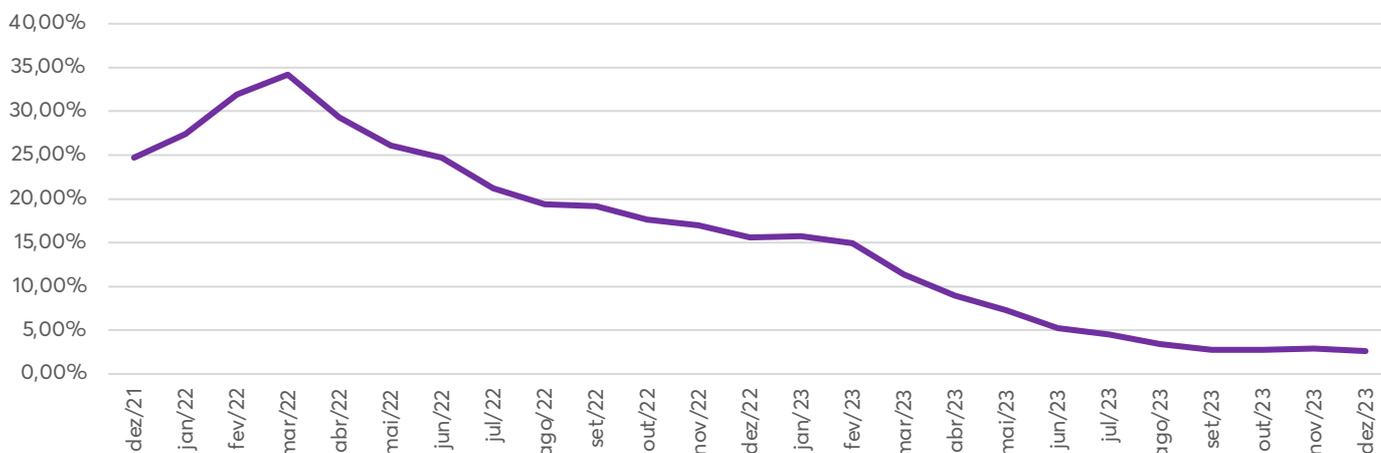


VENDAS/M² ¹

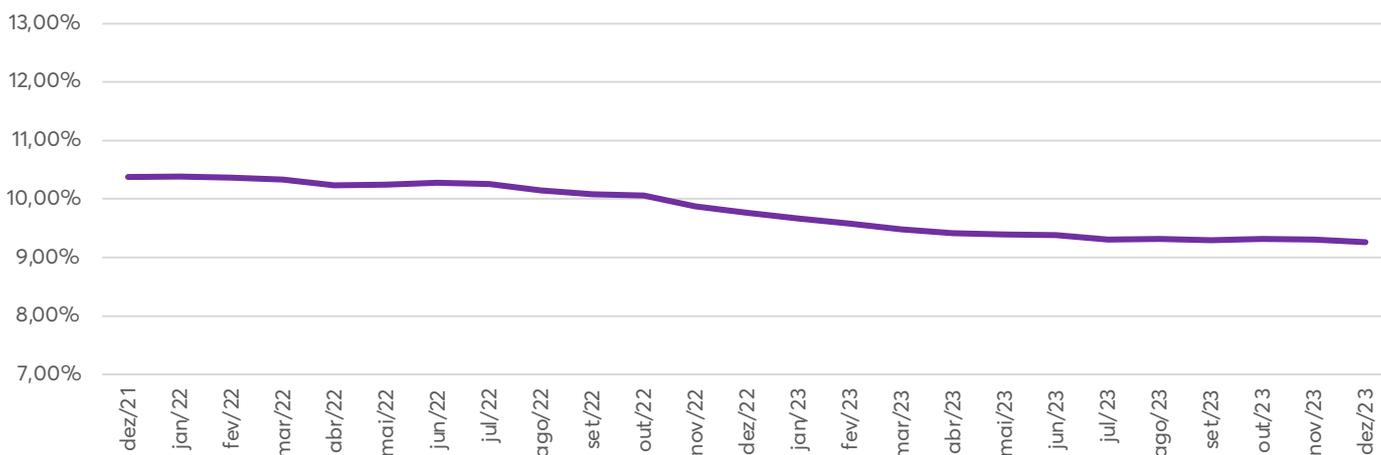


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

SSS¹



CUSTO DE OCUPAÇÃO¹



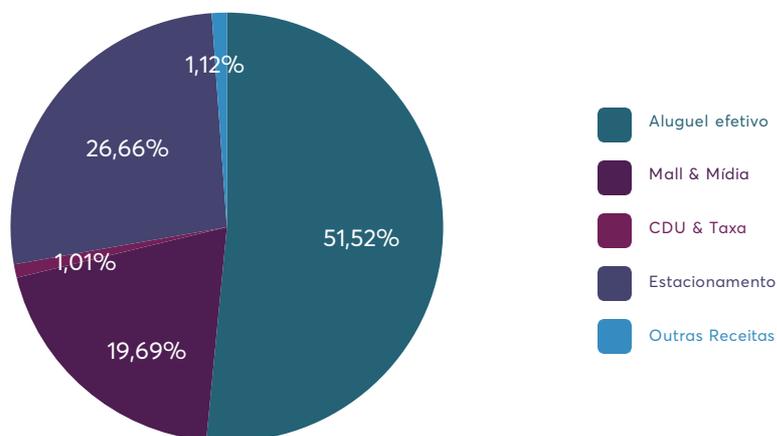
TRÁFEGO DE VEÍCULOS¹



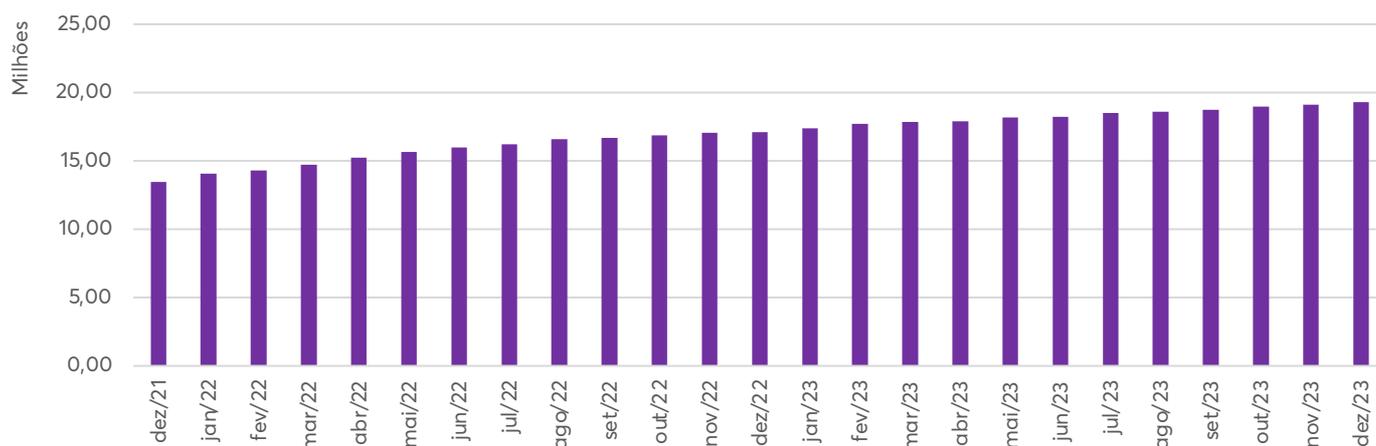
¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

INDICADORES FINANCEIROS

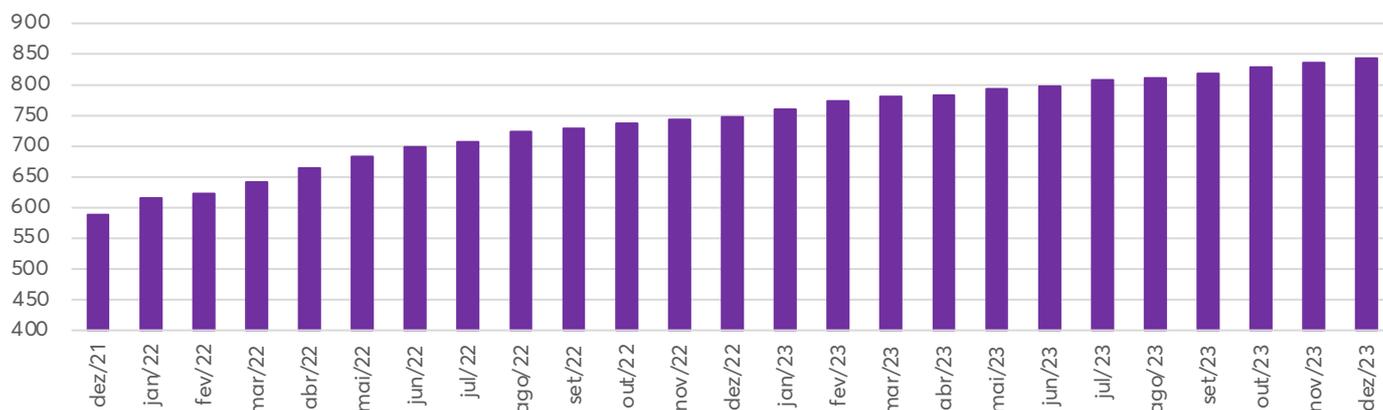
RECEITA POR TIPO



NOI CAIXA¹

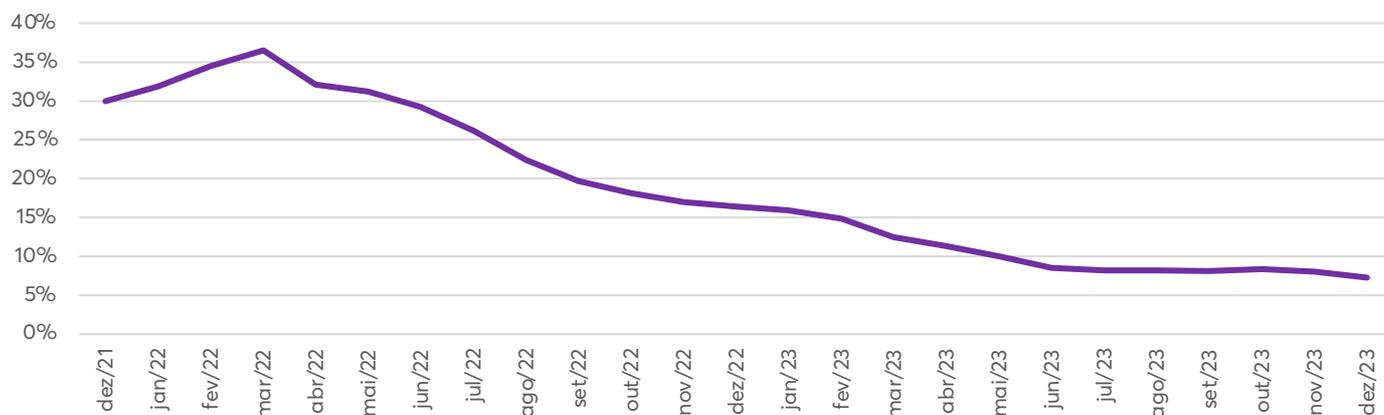


NOI/M² ¹

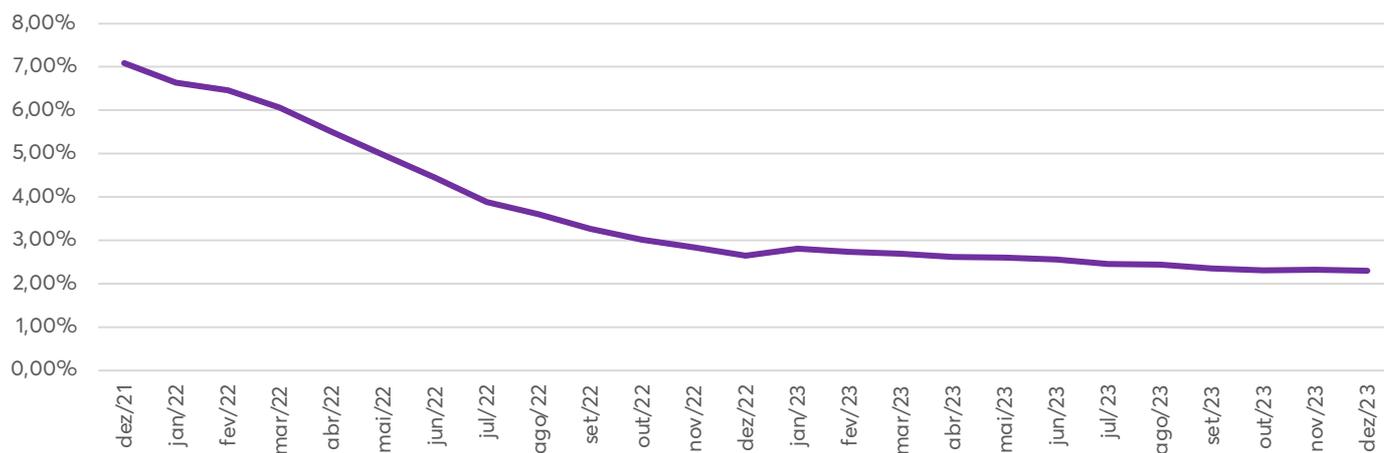


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

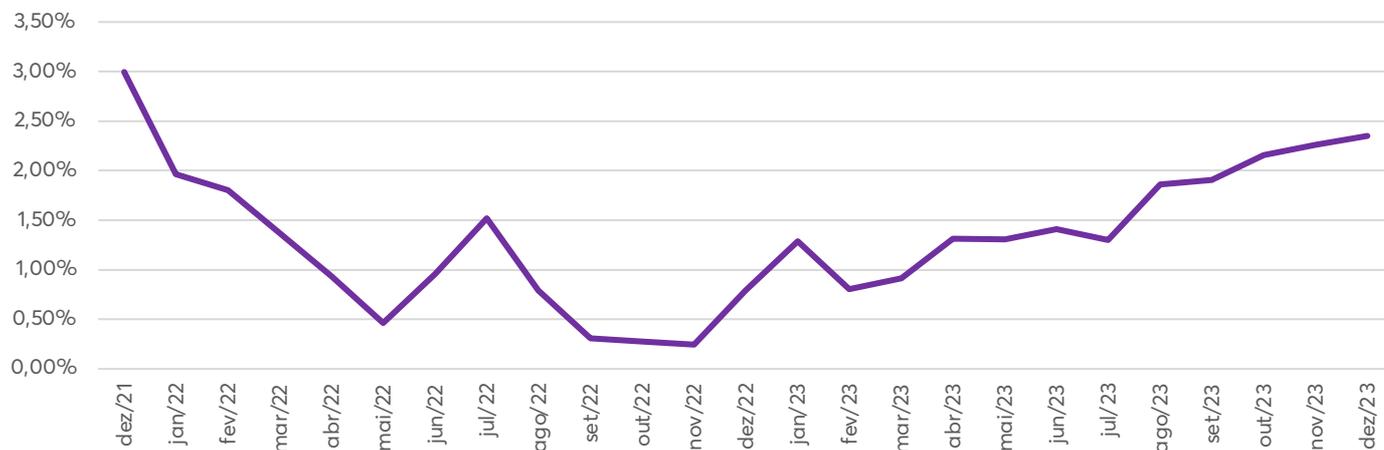
SSR¹



DESCONTOS¹



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA¹



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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

*Promoção "Prêmios pra Valer",
Maior premiação da história da
Almeida Junior.*

Em dezembro de 2023 sorteamos R\$480 mil em vales-compras na Promoção "Prêmios pra Valer"; apontando crescimento de 171% na quantidade de compras lançadas na promoção e dobramos o número total de clientes participantes em relação a novembro de 2023. A promoção acontece no APP AJFans, que obteve crescimento de 33% em downloads no último trimestre, com notável penetração no iOS (iPhone), atingindo 44%. Comparado ao *share* nacional de 9%, refletindo a conquista de um público qualificado.



*Ações de Fim de Ano movimentam os
Shoppings Almeida Junior.*

O clima de natal preencheu os malls da Almeida Junior em dezembro, com a chegada do Papai Noel, diversas paradas de Natal com bandas, personagens natalinos e musicais imersivos que alegraram as famílias. A Decoração de natal também foi cenário para que o público registrasse e pudesse levar pra casa as fotos com o Papai Noel e um pedacinho desse momento.

*Kfc, Diesel, Tommy Hilfiger, Dress to e
Mac chegam pra complementar mix
dos shoppings Almeida Junior.*



A chegada das novas operações reafirmam a missão central dos shoppings Almeida Junior, que é oferecer um ambiente que transcenda o ato de fazer compras e reflete as tendências atuais, com alta qualidade. Se tornando um destino de referência para quem busca o que há de melhor em compras, moda e experiências únicas.





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**

 **CAPITÂNIA**
INVESTIMENTOS