

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\$ 396.374.390,23	Taxa de Gestão: 0,60%
Quantidade de Cotistas: 8.393	Benchmark: IFIX
ISIN: BRAJFICTF001	Cota Patrimonial R\$ 12,53
Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping	Cota de Mercado R\$ 9,37

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 janeiro foi de **R\$ 2.464.075**, equivalente a **R\$ 0,08** por cota. O dividendo anunciado em janeiro de R\$ 0,07 por cota equivale a um DY de **0,75%**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.
- O Fundo carrega, ao fim de janeiro, um resultado realizado e não distribuído acumulado de **R\$ 0,0143** por cota

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de janeiro, tivemos a importante notícia referente à reprecificação da carteira de shoppings do AJ Malls. Esse foi um movimento significativo, já antecipado pela gestão, uma vez que o portfólio foi adquirido com desconto em relação ao valor contábil que a consultoria Jones Lang Lasalle havia estimado anteriormente.

A consultoria responsável pela atualização do laudo de avaliação é a mesma contratada pela Almeida Junior para elaborar seus laudos de avaliação, e possui renome internacional. Existe uma diferença fundamental na precificação das duas participações, relacionada à cobrança da taxa de administração dos shoppings. Essa é uma linha de despesa que impacta a precificação dos ativos do Fundo de forma exclusiva, uma vez que o prestador desse serviço é a própria companhia Almeida Junior

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

O resultado é muito positivo, uma vez que o AJ Malls segue conseguindo entregar um resultado por cota acima do que o previsto originalmente em seu estudo de viabilidade. Esse comportamento demonstra o caráter extremamente vencedor dos shoppings que compõe o portfólio desse Fundo, e os potenciais ganhos que uma sinergia na gestão de ativos imobiliários pode dar.





Demonstrativo do Resultado do Exercício (Regime de Caixa)	Nov-23	Dec-23	Jan-24
Receitas	2,360,707	2,521,551	2,683,203
Resultado Shoppings	-	2,227,000	2,476,975
Resultado FIIs	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-
Resultado Caixa	2,360,707	294,551	206,258
Despesas	-	-252,293	-219,128
Taxa de Gestão	-	-141,510	-148,688
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	-	-39,000	-20,000
Outras Despesas Operacionais	-	-71,783	-50,440
Resultado	2,360,707	2,269,258	2,464,075
Resultado/cota	0.07464	0.07175	0.07791
Distribuição	2,213,818	2,213,818	2,213,818
Distribuição/cota	0.07000	0.07000	0.07000
Resultado realizado e não distribuído	146,889	55,439	250,257
Resultado realizado e não distribuído/cota	0.00464	0.00175	0.00791
Resultado realizado e não distribuído acumulado	146,889	202,328	452,585
Resultado realizado e não distribuído acumulado/cota	0.0046	0.0064	0.01431

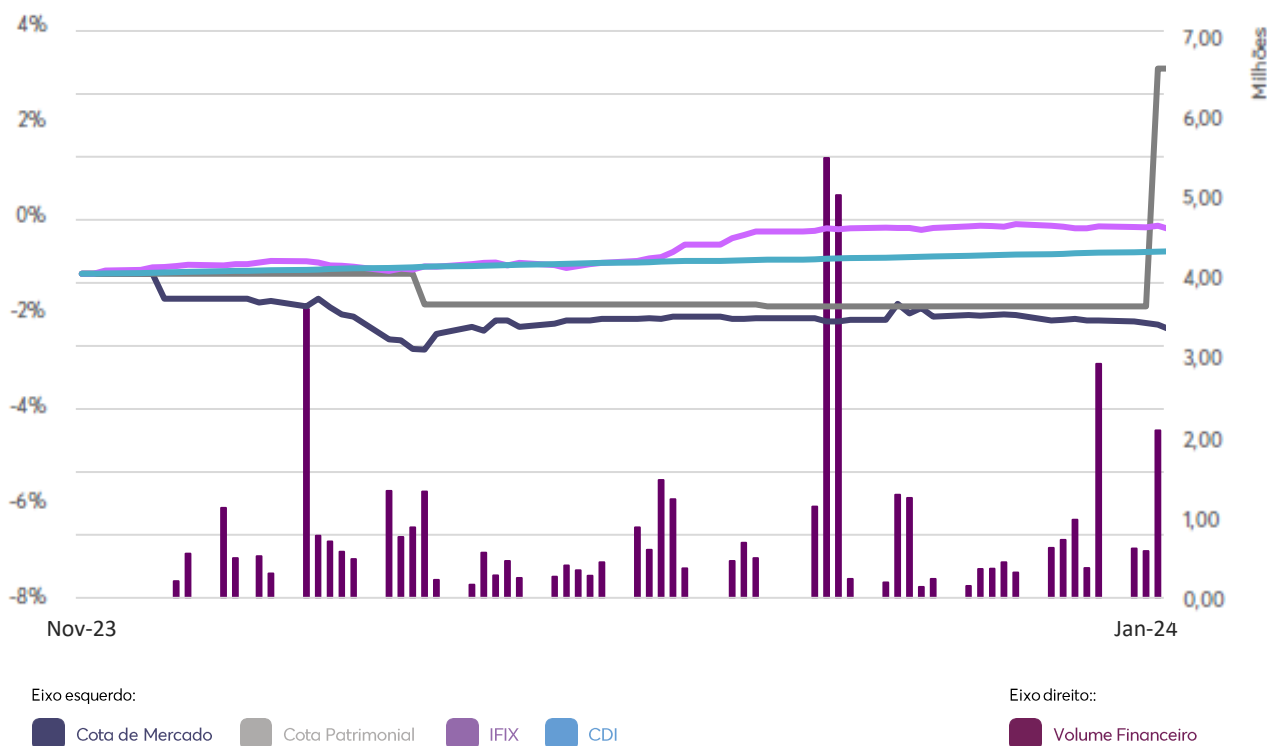


Balço Patrimonial	Nov-23	Dec-23	Jan-24
Ativos	304,520,847	303,693,102	419,492,979
Caixa	258,689,728	21,705,017	21,755,896
Contas a receber	5,277,934	5,280,898	29,592
Garten (GS)	18,261,419	18,261,419	25,563,850
Neumarkt (NK)	22,291,766	22,291,766	46,518,600
Balneário (BS)	-	15,081,324	14,978,000
Nações (NS)	-	33,236,491	80,815,750
Norte (NR)	-	55,180,197	72,090,840
Continente (CS)	-	132,655,990	157,740,450
Passivo	160,510	170,770	23,118,588
Patrimônio Líquido	304,360,337	303,522,332	396,374,390
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial dsa Cotas	9.62	9.60	12.53

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\$ 32,4 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 1,48 milhões.



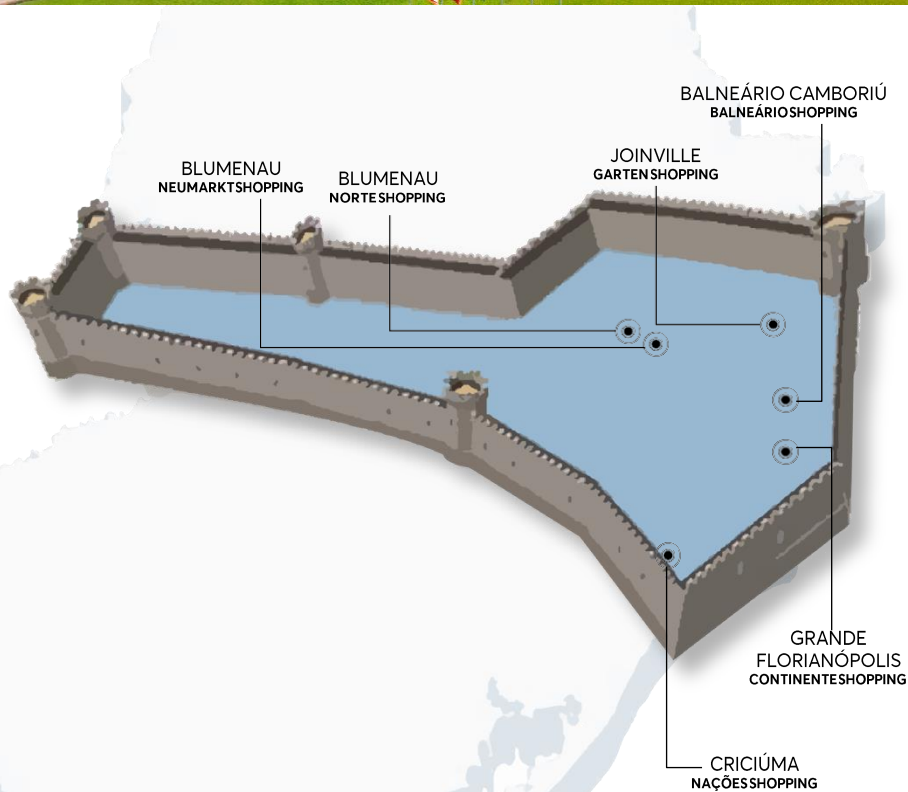
Negociação das cotas	Nov/23 ¹	Dez/23	Jan/24
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado	17,373,002	12,562,127	32,481,016
Número de Negócios	77,848	74,135	100,877
Giro (% total de cotas)	5.44%	4.13%	10.96%
Valor de Mercado	286,679,762	298,950,809	296,466,616

¹A partir do dia 09/11/2023

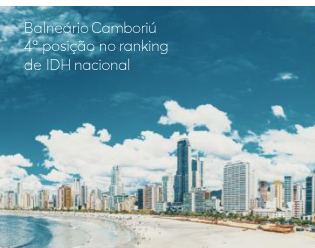


PORTFÓLIO DE ATIVOS

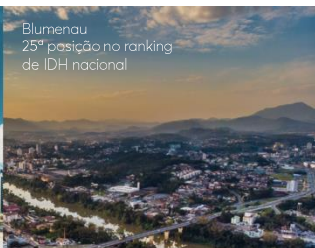
Público qualificado no estado com o 3º maior PIB per capita do Brasil.



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



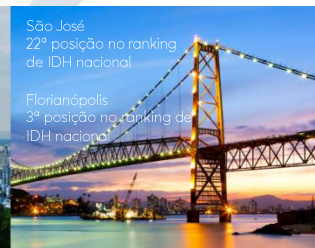
Balneário Camboriú
4ª posição no ranking de IDH nacional



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 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

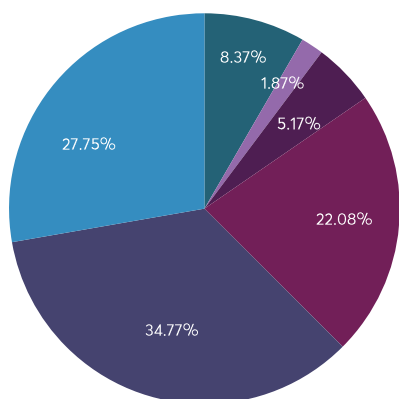
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

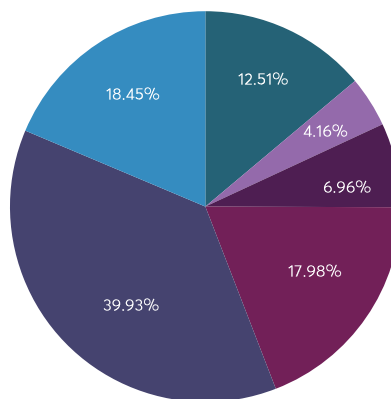


PORTFÓLIO DE ATIVOS

POR ABL

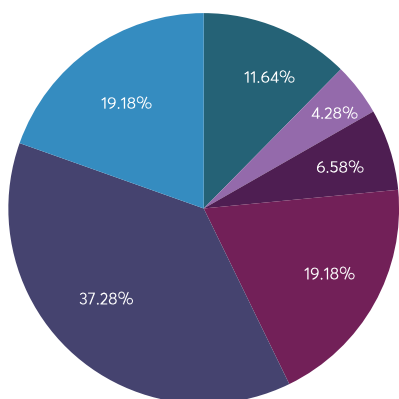


POR NOI



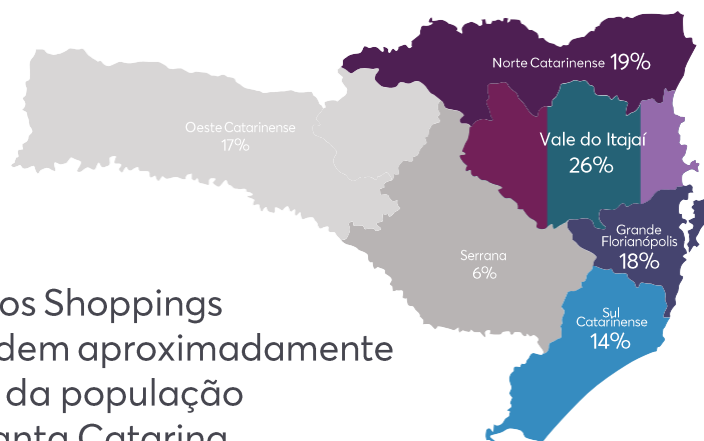
¹ Últimos 12 meses

POR VENDAS



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

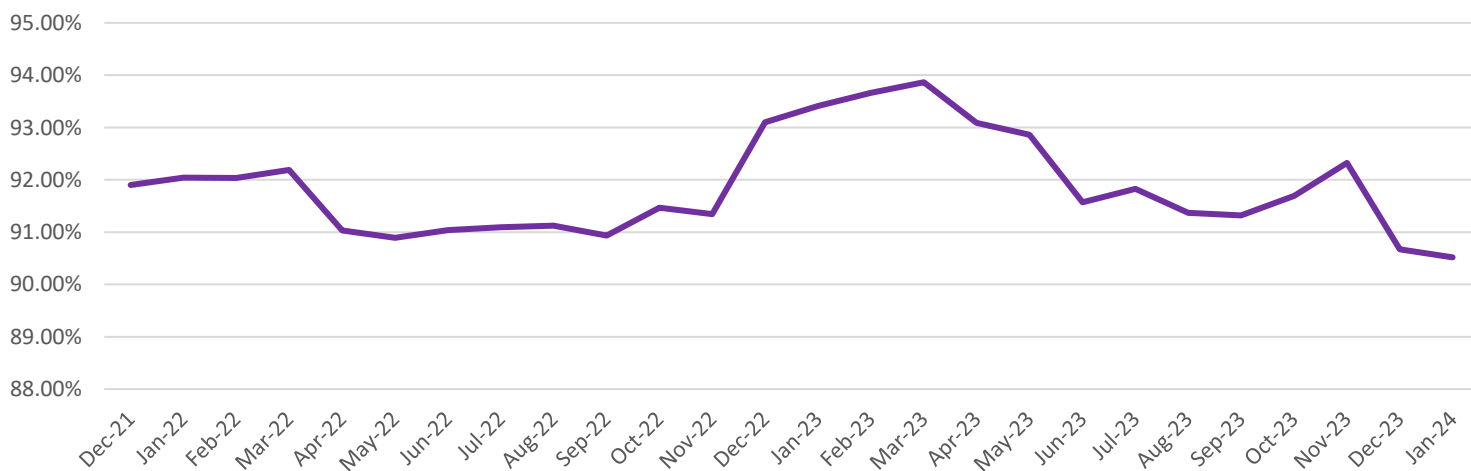




INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

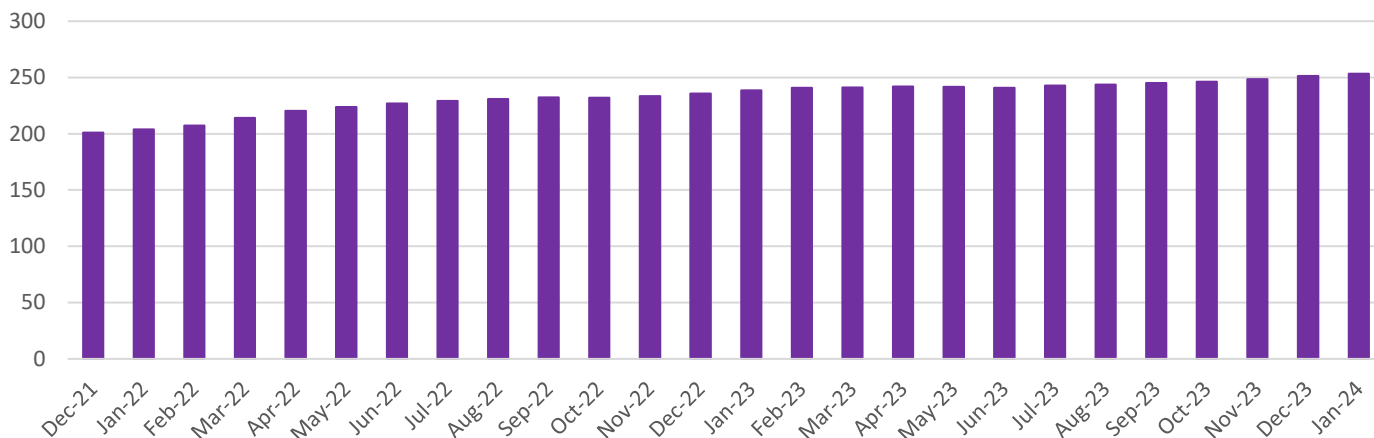
INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de Ocupação

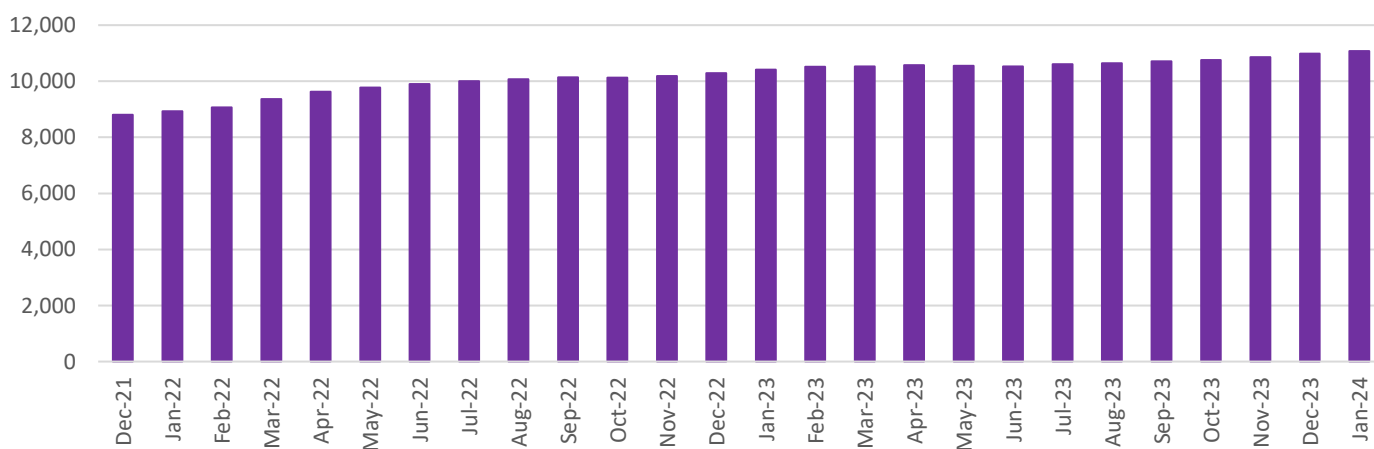


¹ Histórico do portfólio

Vendas Totais (R\$ MM)¹

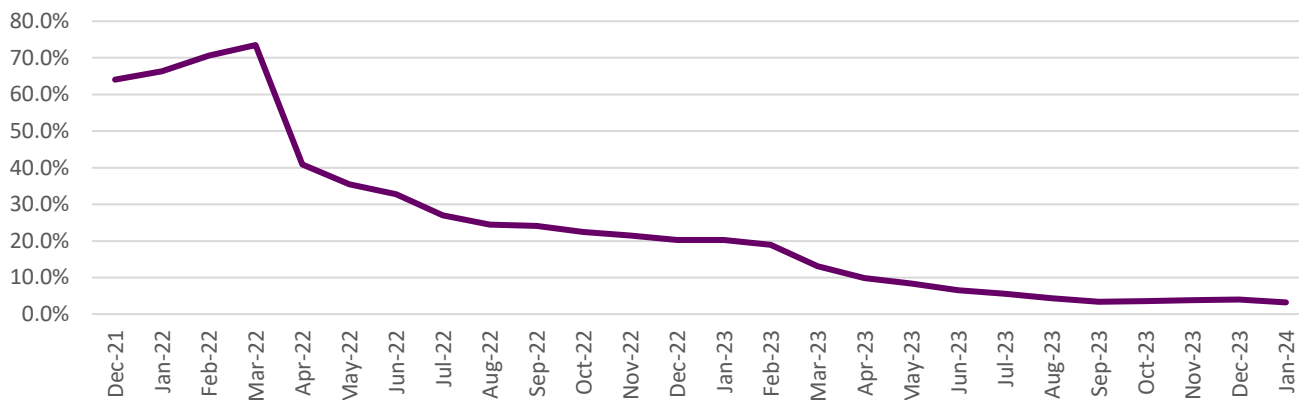


Vendas/m² (R\$)¹

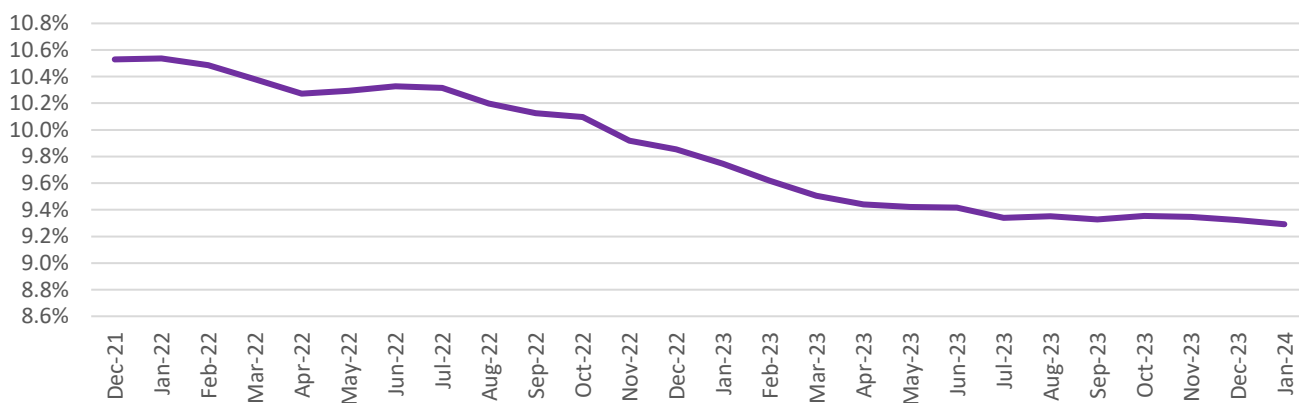


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

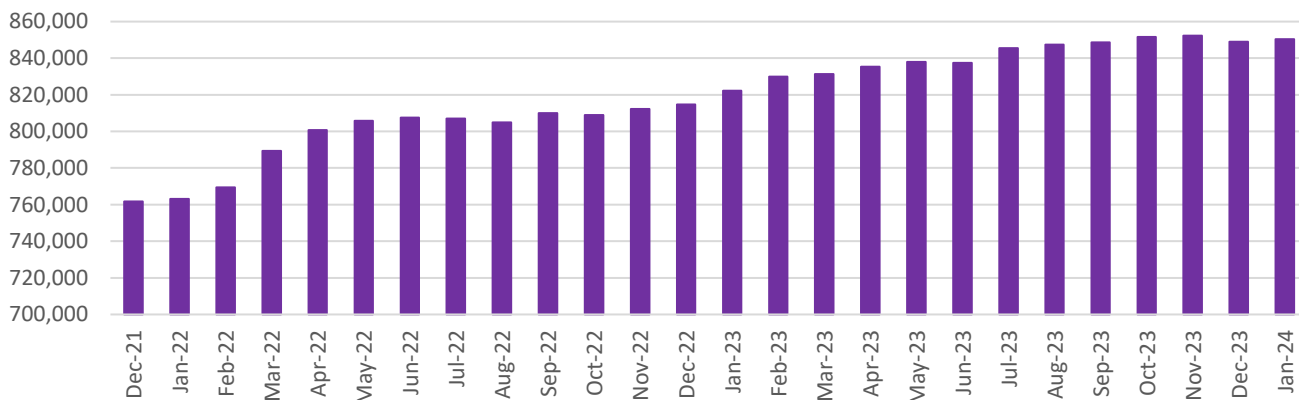
SSS¹



Custo de Ocupação¹



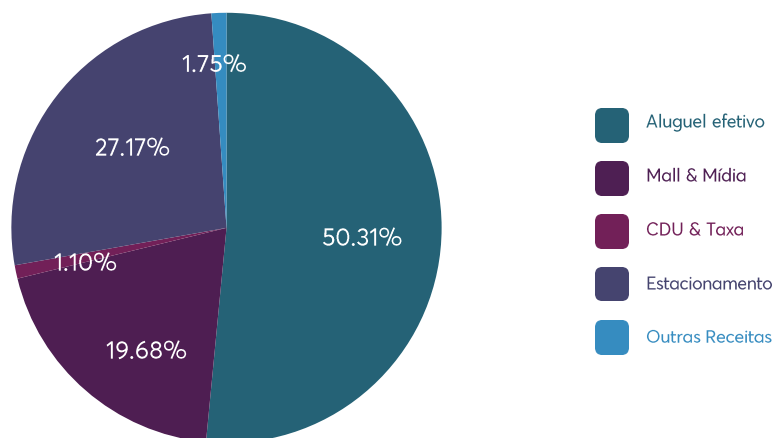
Tráfego de Veículos¹



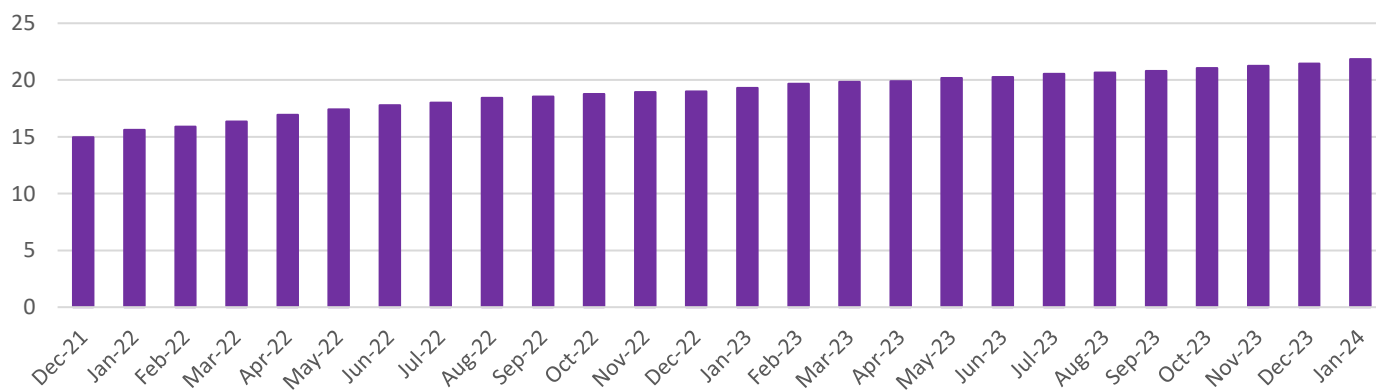
¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

INDICADORES FINANCEIROS

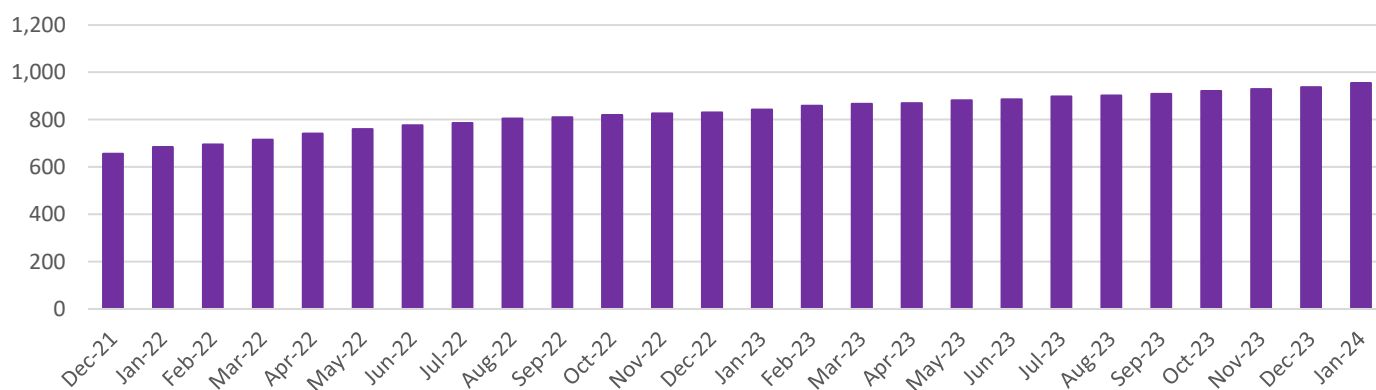
RECEITA POR TIPO



NOI Caixa (R\$ MM)¹

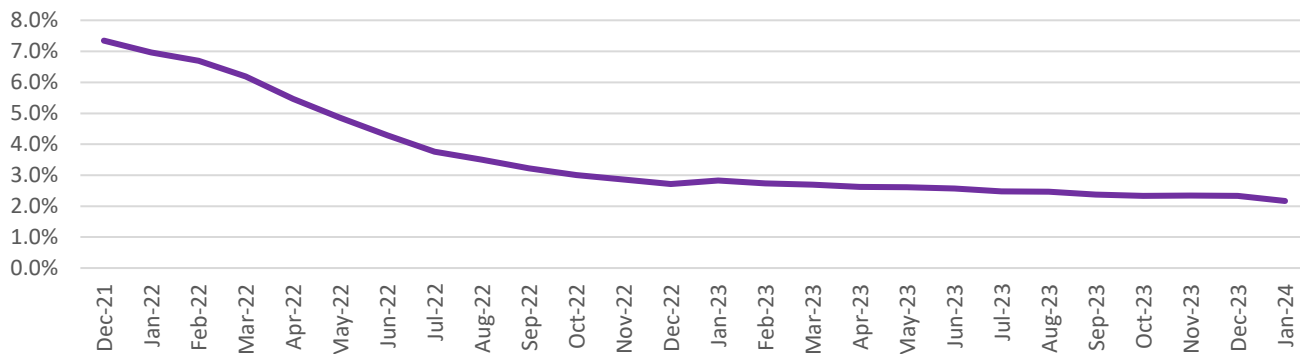


NOI/m² (R\$/m²)¹

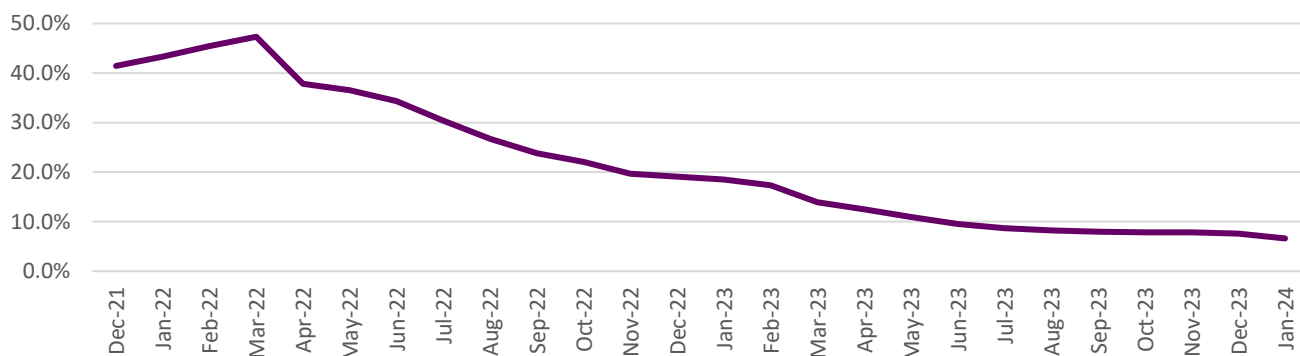


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

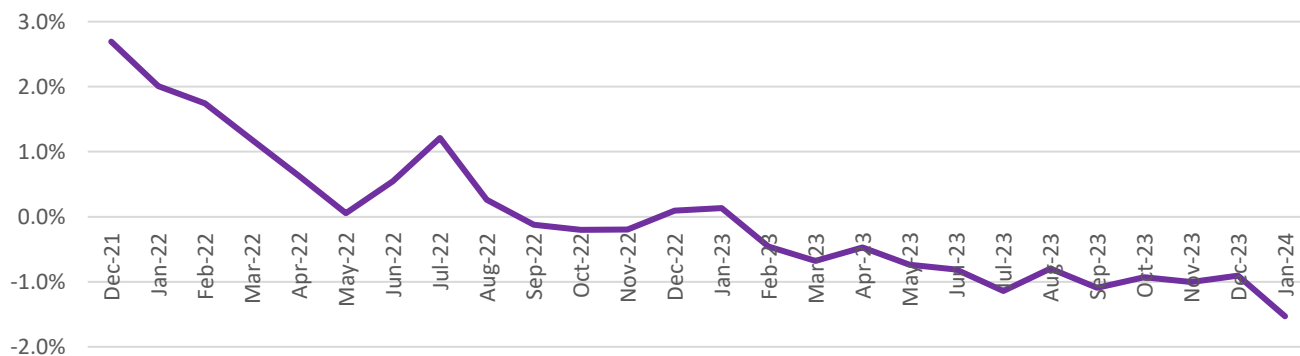
Descontos¹



SSR¹



Inadimplência Líquida¹

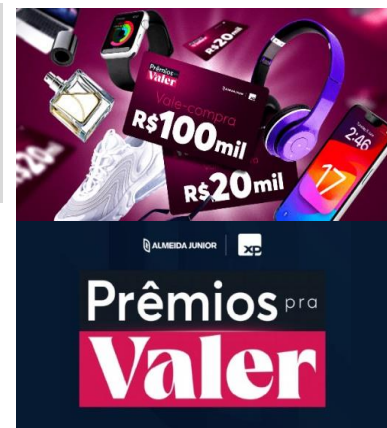


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Shopping Almeida Junior sorteiam seis vale-compra de R\$ 100 mil cada na promoção "prêmios pra valer" em janeiro/2024.

A campanha promocional contou com uma parceria inédita com a XP, e entregou mais de 2 milhões de reais em vales-compras aos clientes desde seu início em outubro/2023. A campanha contou com mais de 230 mil compras lançadas via AJFans e um crescimento de 15% no número total de clientes, comparado à última promoção realizada pelo grupo Almeida Junior, no mesmo período.



Mega Sale Says acontece em janeiro com descontos de até 70% nos shoppings da rede.

A Mega Sale Days possibilita que os clientes dos Shoppings Almeida Junior fiquem em dia com as últimas tendências do momento, em uma oportunidade singular de adquirir produtos de grandes marcas por valores atrativos. O resultado da campanha foi um crescimento de 21.5% nas vendas gerais e um aumento de 14% no fluxo de pessoas, além de 12% no número de veículos em nossos shoppings durante a campanha em relação ao mesmo período do ano anterior.

APP e Programa de Relacionamento AJ Fans

AJFans, nossa plataforma de fidelidade impulsionou a experiência de compras de milhares de pessoas. Atingimos a marca de 300 mil downloads com o sucesso da Promoção Prêmios pra valer encerrada em janeiro, que aconteceu dentro do aplicativo dos Shoppings Almeida Junior.





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.

