

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\$ 394.131.222,07	Taxa de Gestão: 0,60%
Quantidade de Cotistas: 11.173	Benchmark: IFIX
ISIN: BRAJFICTF001	Cota Patrimonial R\$ 12,46
Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping	Cota de Mercado R\$ 9,57

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





DESTAQUES DO RELATÓRIO

- O resultado do mês de fevereiro foi de **R\$ 2.486.312**, equivalente a **R\$ 0,08** por cota. O dividendo anunciado em fevereiro foi de R\$ 0.082 por cota equivalente a um DY **0,86%**¹.
- Se considerarmos o resultado distribuído desde o início, o Fundo entregou um DY anualizado de 9,25% (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 fevereiro, um resultado realizado e não distribuído acumulado de **R\$ 0,01** por cota

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de fevereiro, tivemos a maior distribuição de dividendos da história do Fundo. O resultado distribuído de R\$ 0,082 por cota equivale a um Dividend Yield anualizado sobre a cota de emissão de 10,30%.

Se olharmos o consolidado dos meses anteriores, as distribuições em média alcançaram um Dividend Yield médio consolidado de 9,25%, resultado que continua sendo bem acima do que foi inicialmente previsto no estudo de viabilidade.

De maneira operacional, os ativos continuam apresentando desempenho positivo, com a inadimplência média do portfólio nos últimos 12 meses permanecendo negativa, e o patamar de desconto em trajetória descendente nos últimos meses. O custo de ocupação permanece baixo, o que sugere um potencial de crescimento real nos aluguéis praticados nos shoppings da carteira.



Demonstrativo do Resultado do Exercício (Regime de Caixa)	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Fev-24
Receitas	2,360,707	2,521,551	2,683,203	2,725,818
Resultado Shoppings	-	2,227,000	2,476,975	2,560,135
Resultado FIIs	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-
Resultado Caixa	2,360,707	294,551	206,258	165,682
Despesas	-	-252,293	-219,128	-239,505
Taxa de Gestão	-	-141,510	-148,688	-164,382
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	-	-39,000	-20,000	-20,000
Outras Despesas Operacionais	-	-71,783	-50,440	-55,124
Resultado	2,360,707	2,269,258	2,464,075	2,486,312
Resultado/cota	0.07464	0.07175	0.07791	0.07862
Distribuição	2,213,818	2,213,818	2,213,818	2,593,330
Distribuição/cota	0.07000	0.07000	0.07000	0.08200
Resultado realizado e não distribuído	146,889	55,439	250,257	-107,018
Resultado realizado e não distribuído/cota	0.00464	0.00175	0.00791	-0.00338
Resultado realizado e não distribuído acumulado	146,889	202,328	452,585	345,567
Resultado realizado e não distribuído acumulado/cota	0.0046	0.0064	0.01431	0.01093

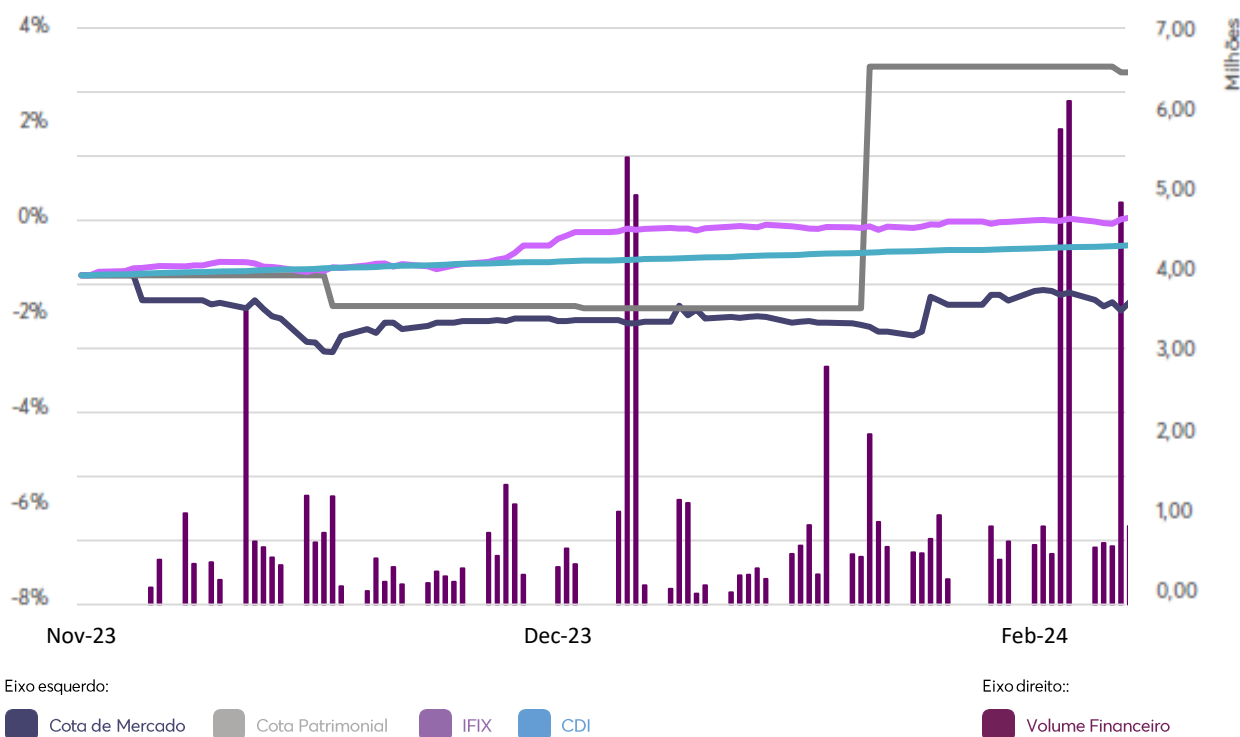


Balanco Patrimonial	Nov-23	Dec-23	Jan-24	Fev-24
Ativos	304,520,847	303,693,102	419,492,979	416,889,295
Caixa	258,689,728	21,705,017	21,755,896	19,140,021
Contas a receber	5,277,934	5,280,898	29,592	41,784
Garten (GS)	18,261,419	18,261,419	25,563,850	25,563,850
Neumarkt (NK)	22,291,766	22,291,766	46,518,600	46,518,600
Balneário (BS)	-	15,081,324	14,978,000	14,978,000
Nações (NS)	-	33,236,491	80,815,750	80,815,750
Norte (NR)	-	55,180,197	72,090,840	72,090,840
Continente (CS)	-	132,655,990	157,740,450	157,740,450
Passivo	160,510	170,770	23,118,588	22,758,073
Patrimônio Líquido	304,360,337	303,522,332	396,374,390	394,131,222
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	9.62	9.60	12.53	12.46

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação no mercado secundário sob o código AJF11.

Foi negociado um volume de R\$ 36,8 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 1,94 milhões.



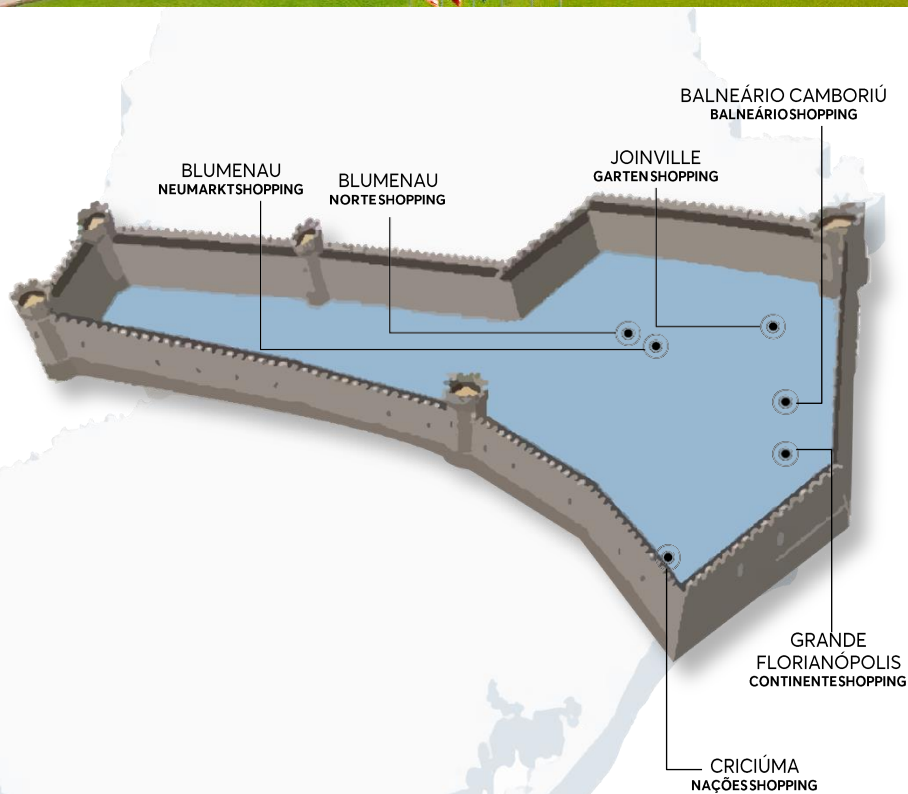
Negociação das cotas	Nov/23 ¹	Dez/23	Jan/24	Fev/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	17,373,002	12,562,127	32,481,016	36,793,249
Número de Negócios	77,848	74,135	100,877	144,215
Giro (% total de cotas)	5.44%	4.13%	10.96%	12.15%
Valor de Mercado	295,702,894	306,139,467	396,374,390	394,131,222

¹A partir do dia 09/11/2023

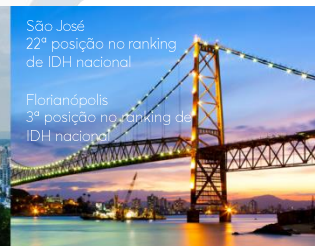
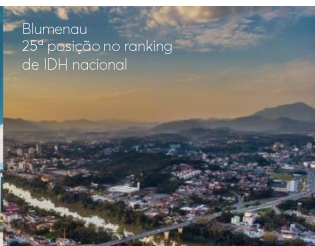


PORTFÓLIO DE ATIVOS

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>



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

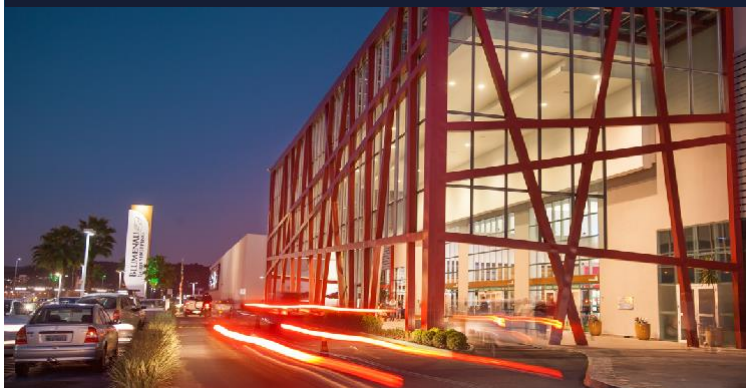
Data de Inauguração: 23/04/2010
ABL Total: 35 mil m2
Participação AJFI: 3,35%
Qtde. lojas: 260
Vagas de estacionamento: 1800



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

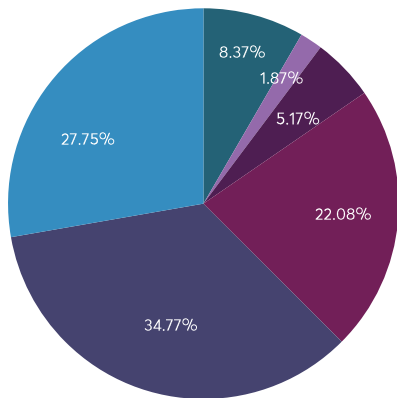
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

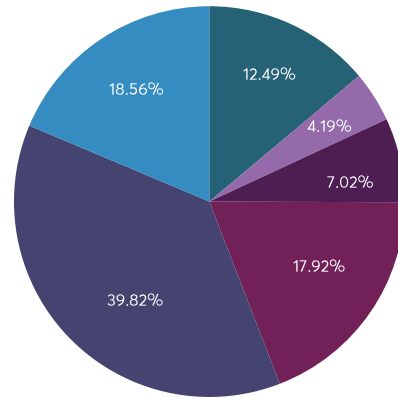


PORTFÓLIO DE ATIVOS

POR ABL

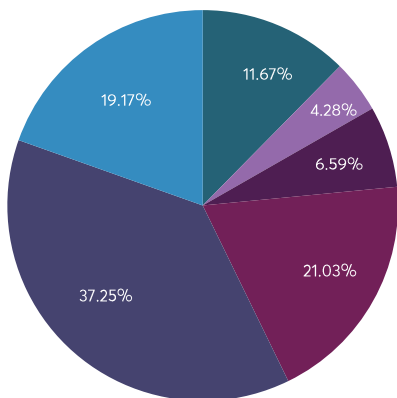


POR NOI



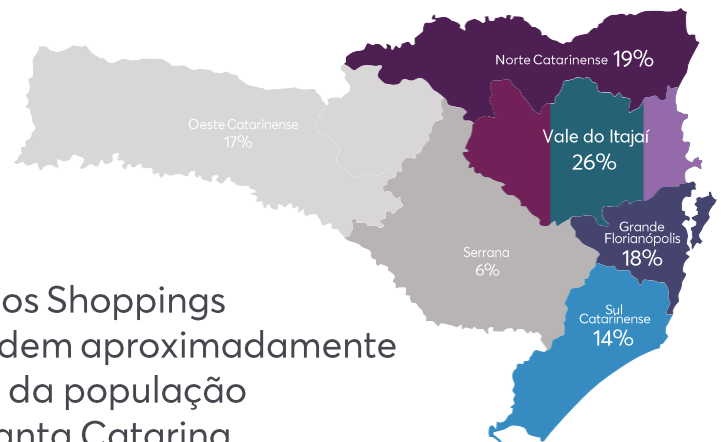
¹ Últimos 12 meses

POR VENDAS



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

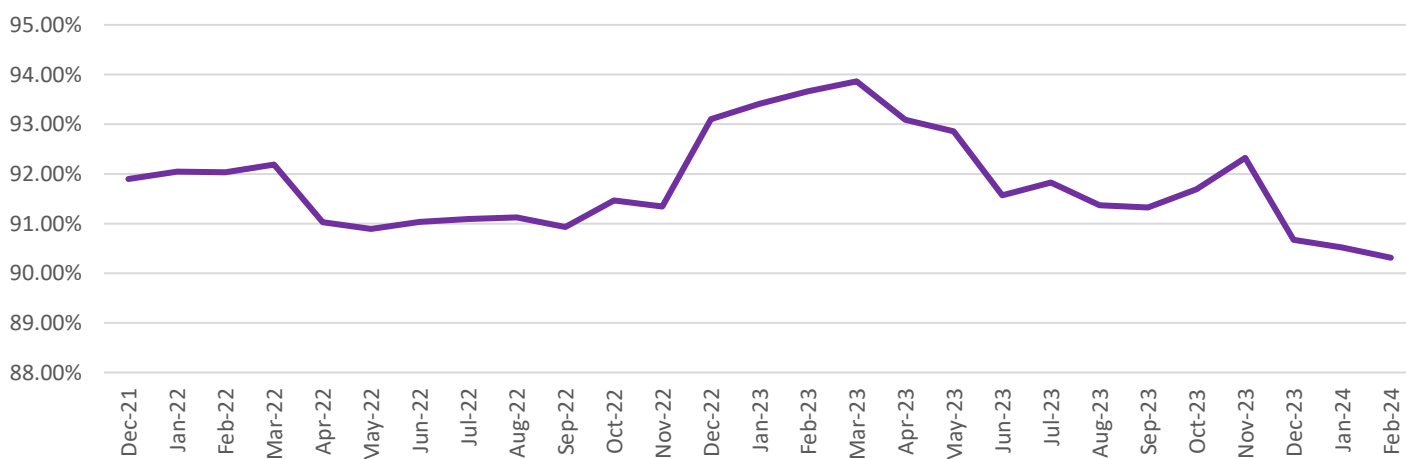




INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

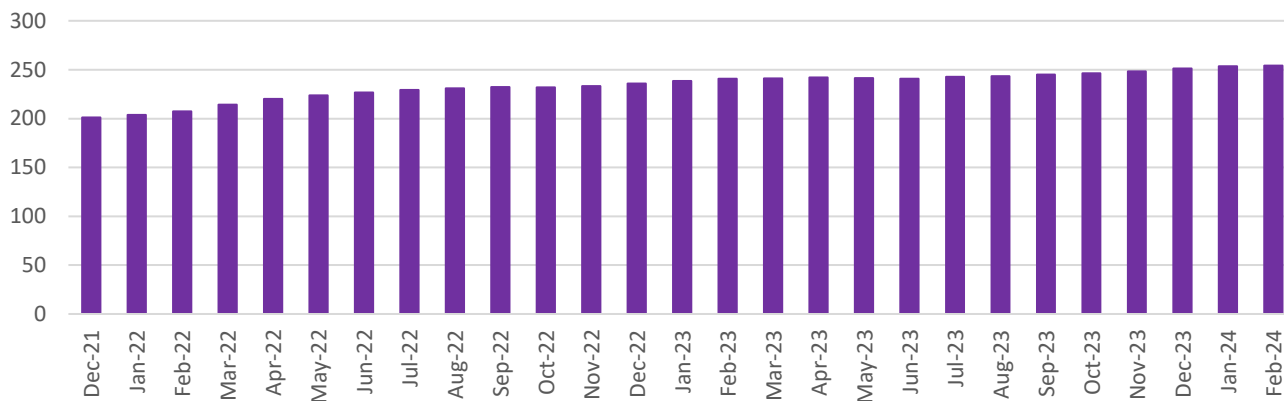
INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de Ocupação

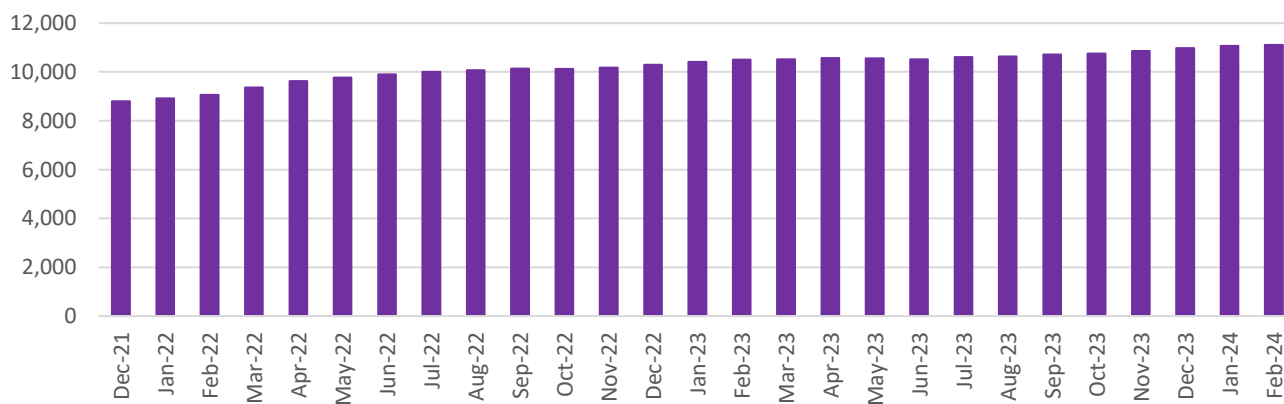


¹ Histórico do portfólio

Vendas Totais (R\$ MM)¹

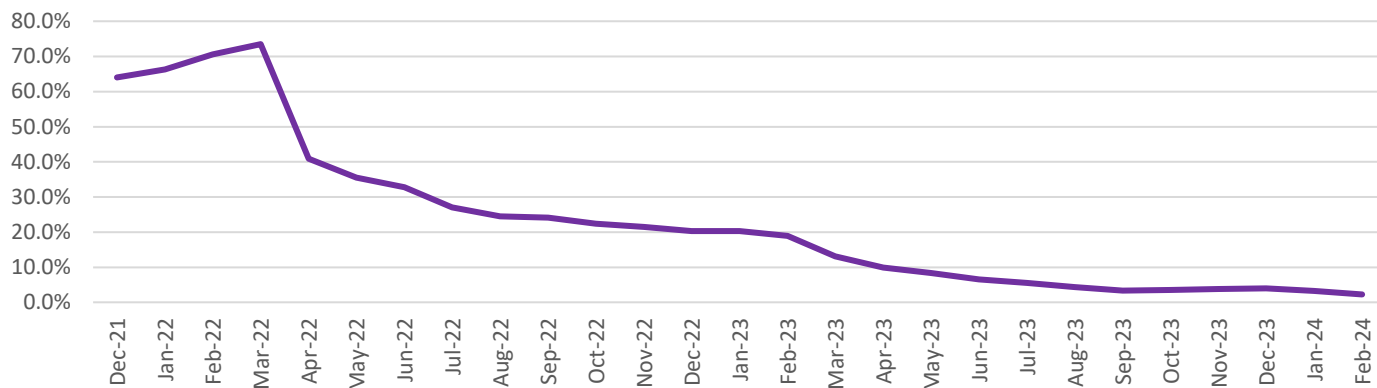


Vendas/m² (R\$)¹

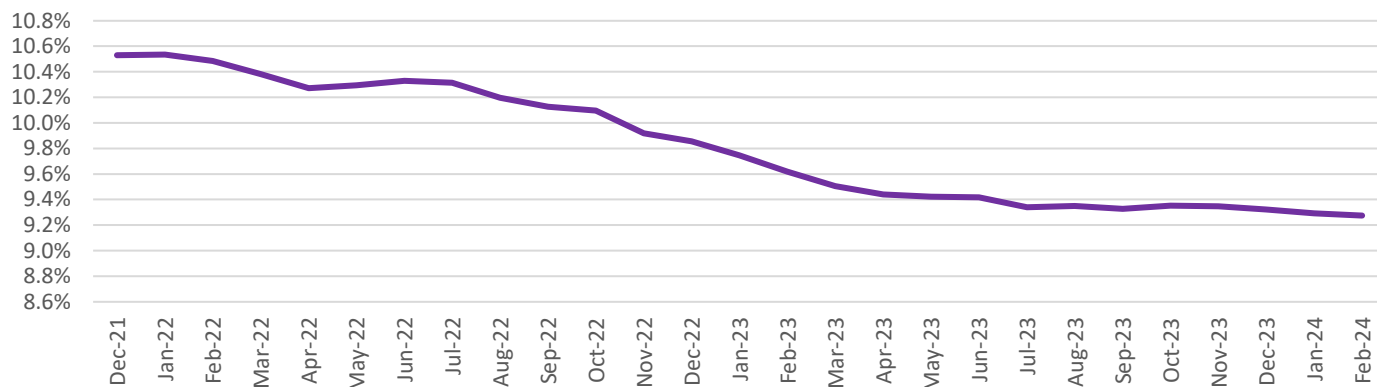


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

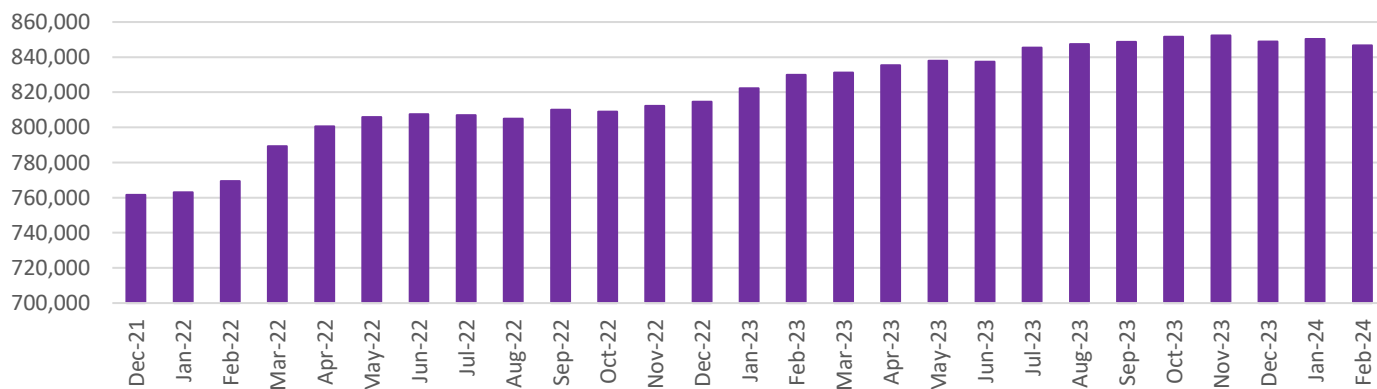
SSS¹



Custo de Ocupação¹



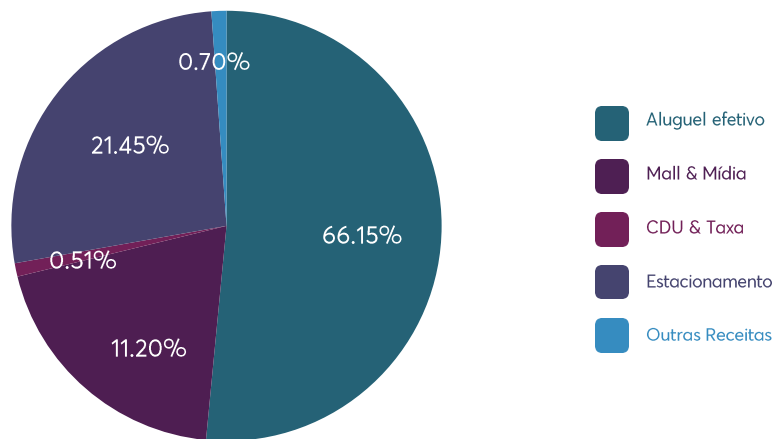
Tráfego de Veículos¹



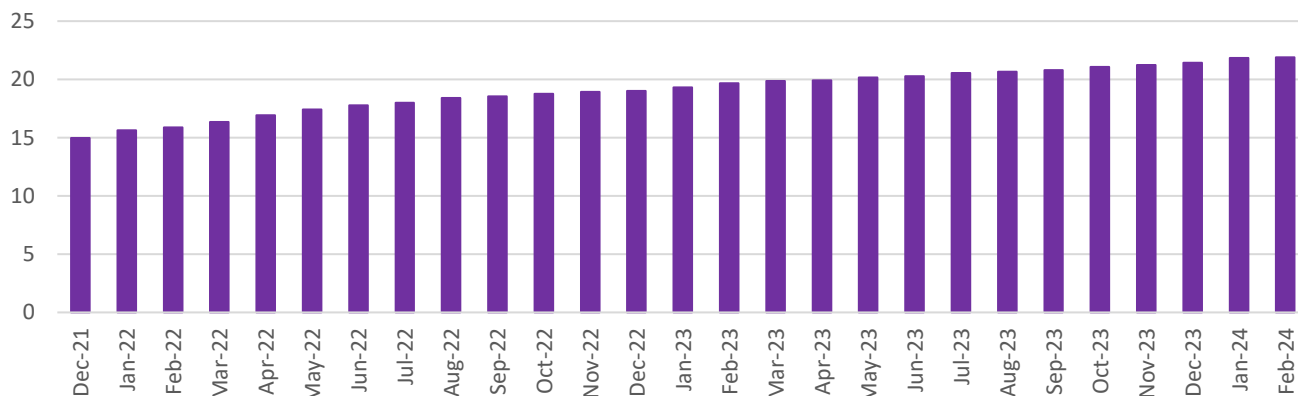
¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

INDICADORES FINANCEIROS

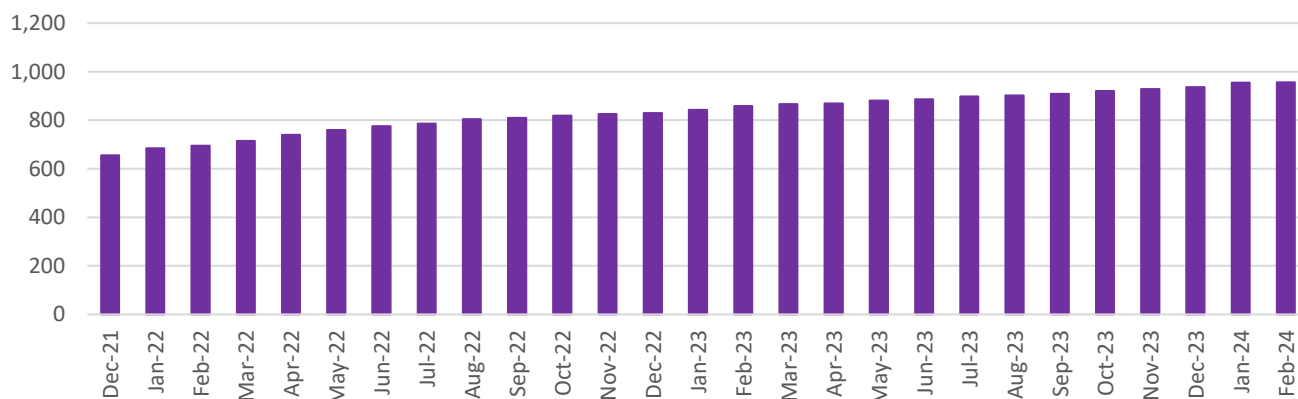
RECEITA POR TIPO



NOI Caixa (R\$ MM)¹

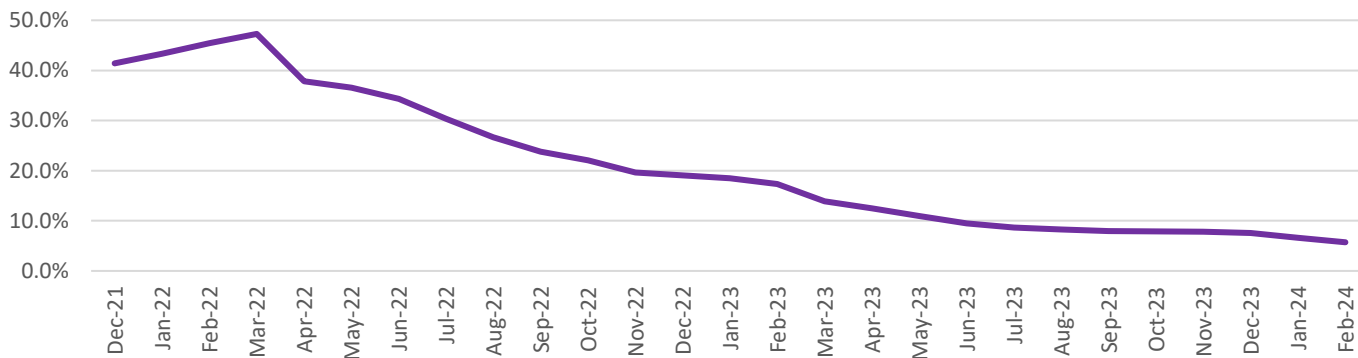


NOI/m² (R\$/m²)¹

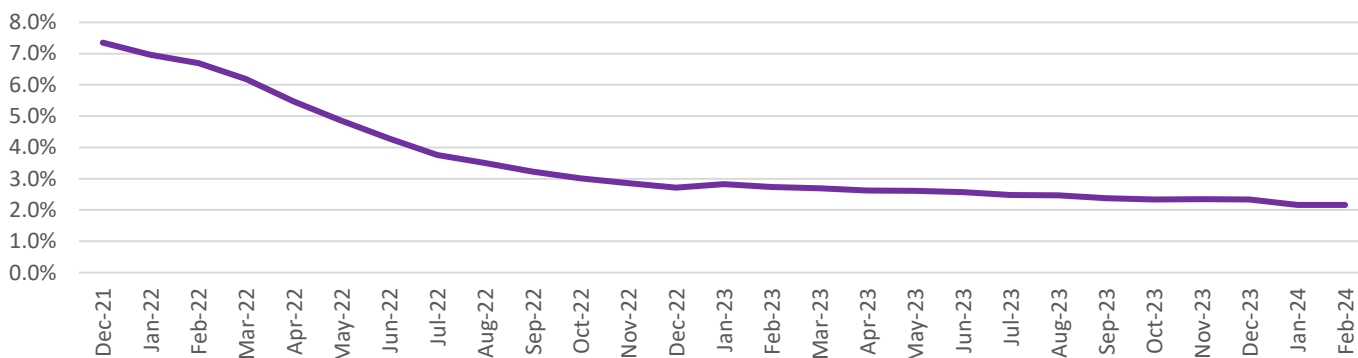


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

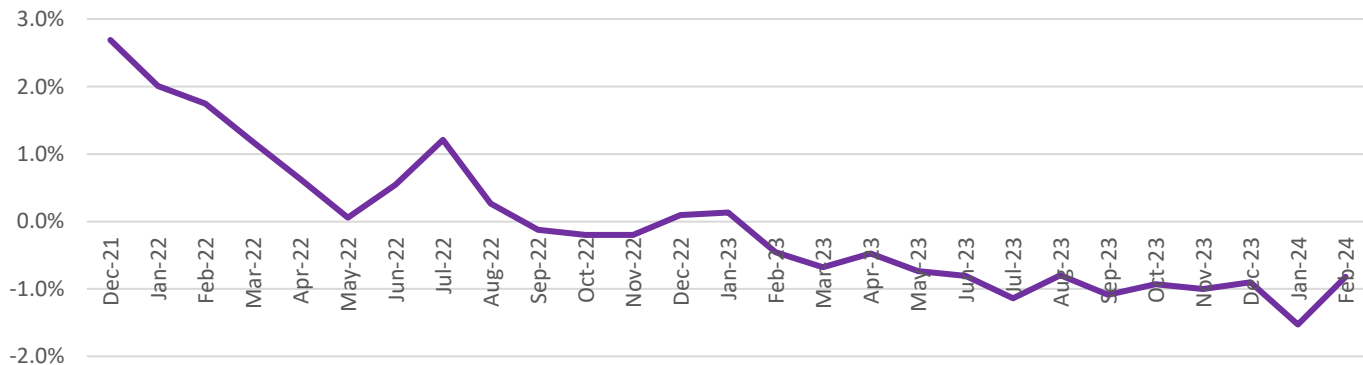
SSR¹



Descontos¹



Inadimplência Líquida¹



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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Bailinhos de Carnaval: Diversão para Crianças e Pets na Almeida Junior

Em fevereiro, a Almeida Junior preparou uma programação especial para as crianças com os animados Bailinhos de Carnaval. As crianças se divertiram com personagens carnavalescos, bandinhas e concursos de melhor fantasia, além de participarem de brincadeiras típicas da época. Também realizamos bailinhos para os pets, com adereços e desfiles dedicados aos nossos amigos de quatro patas. Destaque para o concurso 'Cara de um, focinho de outro', que premiou os tutores mais parecidos com seus animais de estimação.



Carol Trentini Brilha na Campanha de Verão da Almeida Junior

A campanha Summer'24 da Almeida Junior, protagonizada por Carol Trentini e com as cores tendência desta estação, tem sido um grande sucesso desde sua estreia em dezembro nos shoppings do grupo. Fotografada em um dos shoppings da rede, a campanha reforça o posicionamento dos shoppings como centros de moda e tendências, conquistando uma resposta positiva e entusiasmada do público. Ações de encantamento para todas as idades, com foco na geração de fluxo potencial, foram realizadas paralelamente às ativações da campanha.

APP e Programa de Relacionamento AJFans

No mês de fevereiro, alcançamos a marca de 97.000 participantes em nosso programa de relacionamento, proporcionando-nos vastas oportunidades para estudar comportamentos, realizar clusterização de perfis e desenvolver personas para os clientes fidelizados por shopping. Novos benefícios estão com entrada prevista para os próximos meses, gerando ainda mais oportunidades de tração do volume de clientes ativos no programa de relacionamento.





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.

