

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.

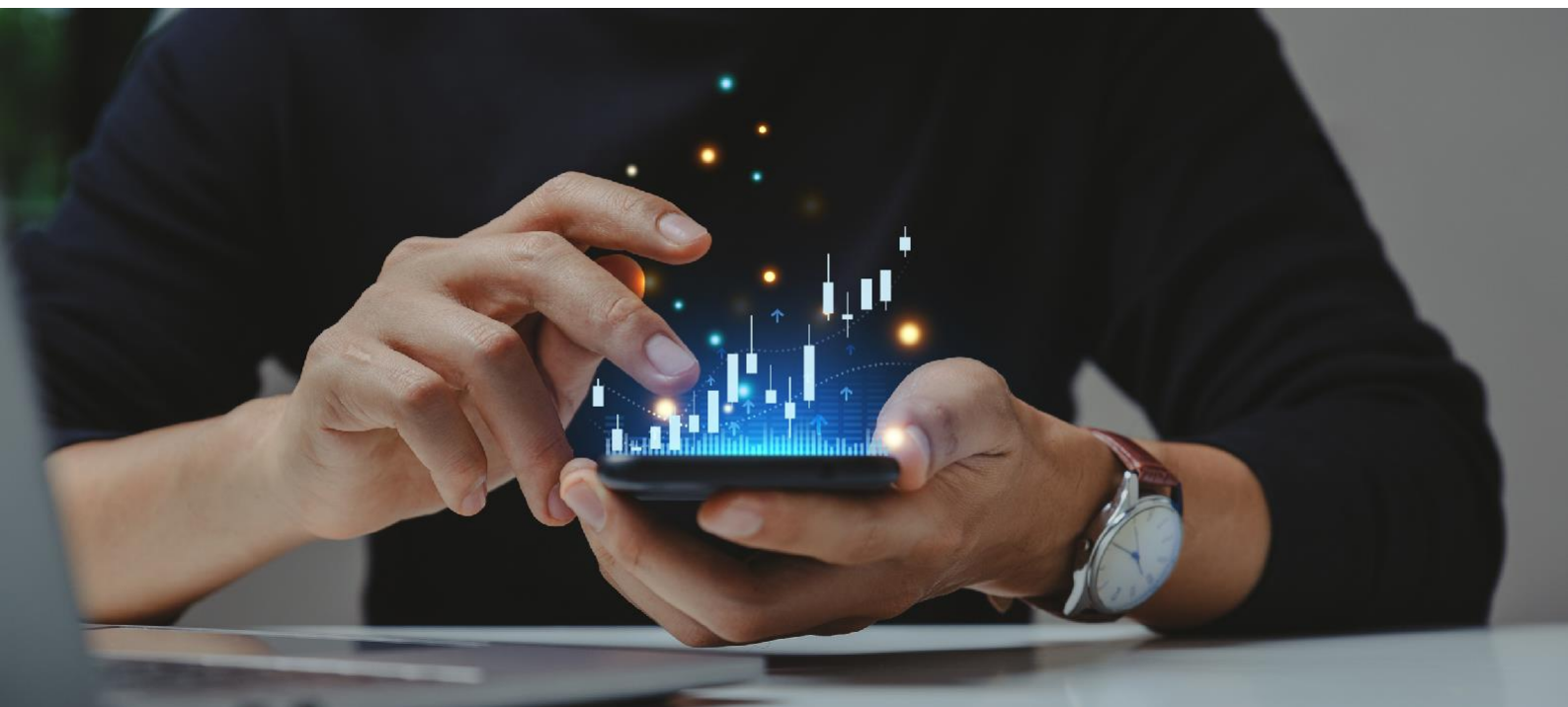
INFORMAÇÕES GERAIS:

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\$ 396.182.773,87	Taxa de Gestão: 0,60%
Quantidade de Cotistas: 12.636	Benchmark: IFIX
ISIN: BRAJFICTF001	Cota Patrimonial R\$ 12,53
Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping	Cota de Mercado R\$ 9,90

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 março foi de **R\$ 2.222.281**, equivalente a **R\$ 0,07** por cota. O dividendo anunciado em Abril, com referência de março foi de **R\$ 0.0715** por cota equivalente a um **DY 0,72%**¹.
- Se considerarmos o resultado distribuído desde o início, o Fundo entregou um DY anualizado de 9,20% (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 março, um resultado realizado e não distribuído acumulado de **R\$ 0,001** por cota

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

No mês de março, de uma maneira geral, temos o impacto de uma maior sazonalidade no desempenho dos Shoppings Centers, isso ocorre uma vez que o caixa de março faz referência aos aluguéis da competência de fevereiro, se tratando de um mês mais curto e com o feriado prolongado do carnaval.

Se olharmos o consolidado dos meses anteriores, as distribuições em média alcançaram um Dividend Yield médio consolidado de 9,20%, resultado que continua sendo bem acima do que foi inicialmente previsto no estudo de viabilidade.

Apesar do cenário macro ter se apresentado de forma um pouco mais desafiadora, o cenário micro do portfólio da Almeida Junior segue sendo bem favorável com o custo de ocupação em um patamar saudável e a inadimplência trabalhando em patamar mais favorável.



Demonstrativo do Resultado do Exercício (Regime de Caixa)	Dec-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24
Receitas	2,521,551	2,683,203	2,725,818	2,473,944
Resultado Shoppings	2,227,000	2,476,975	2,560,135	2,303,127
Resultado FIIs	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-
Resultado Caixa	294,551	206,258	165,682	170,816
Despesas	-252,293	-219,128	-239,505	-251,662
Taxa de Gestão	-141,510	-148,688	-164,382	-188,265
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	-39,000	-20,000	-20,000	-20,000
Outras Despesas Operacionais	-71,783	-50,440	-55,124	-43,397
Resultado	2,269,258	2,464,075	2,486,312	2,222,281
Resultado/cota	0.07175	0.07791	0.07862	0.0703
Distribuição	2,213,818	2,213,818	2,593,330	2,530,078
Distribuição/cota	0.07000	0.07000	0.08200	0.0800
Resultado realizado e não distribuído	55,439	250,257	-107,018	-307,797
Resultado realizado e não distribuído/cota	0.00175	0.00791	-0.00338	-0.00973
Resultado realizado e não distribuído acumulado	202,328	452,585	345,567	37,770
Resultado realizado e não distribuído acumulado/cota	0.0064	0.01431	0.01093	0.00119

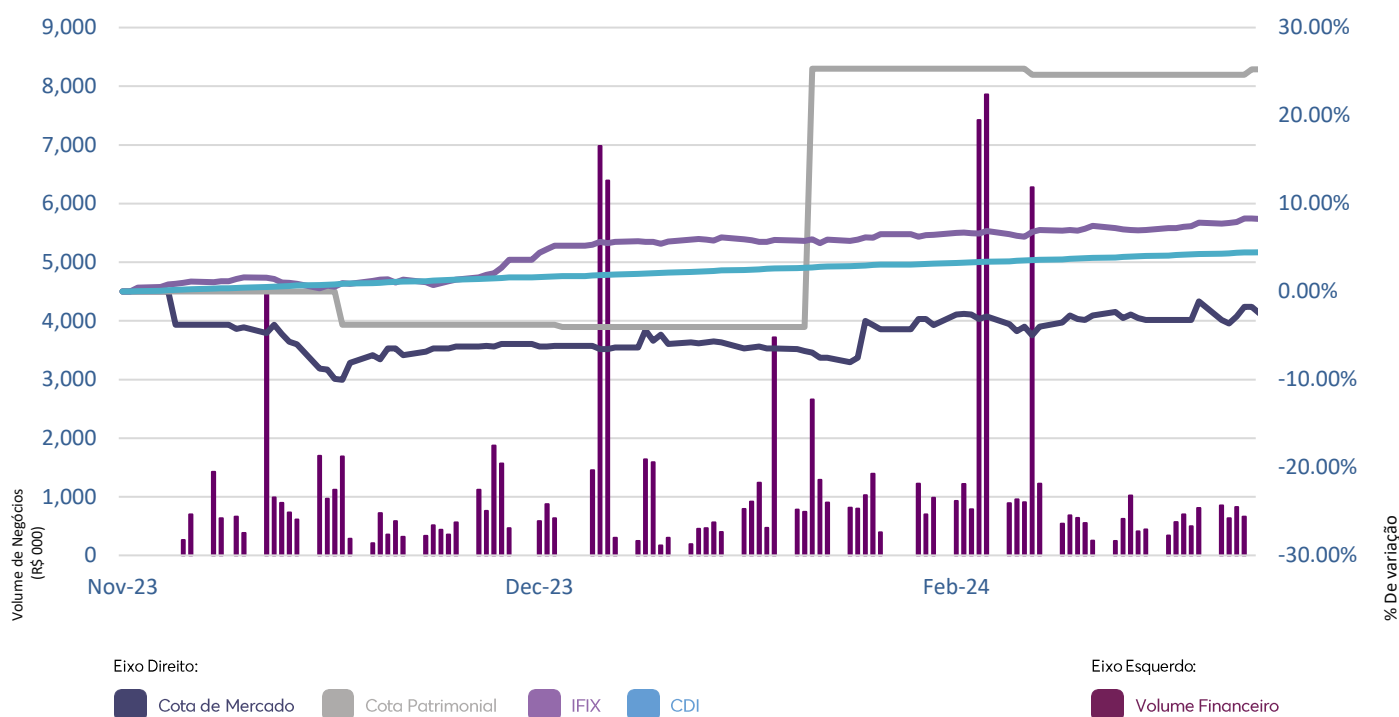


Balanco Patrimonial	Dec-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24
Ativos	303,693,102	419,492,979	416,889,295	419,094,456
Caixa	21,705,017	21,755,896	19,140,021	21,239,109
Contas a receber	5,280,898	29,592	41,784	147,857
Garten (GS)	18,261,419	25,563,850	25,563,850	25,563,850
Neumarkt (NK)	22,291,766	46,518,600	46,518,600	46,518,600
Balneário (BS)	15,081,324	14,978,000	14,978,000	14,978,000
Nações (NS)	33,236,491	80,815,750	80,815,750	80,815,750
Norte (NR)	55,180,197	72,090,840	72,090,840	72,090,840
Continente (CS)	132,655,990	157,740,450	157,740,450	157,740,450
Passivo	170,770	23,118,588	22,758,073	22,911,683
Patrimônio Líquido	303,522,332	396,374,390	394,131,222	396,182,774
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	9.60	12.53	12.46	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\$ 12,5 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 627 mil.



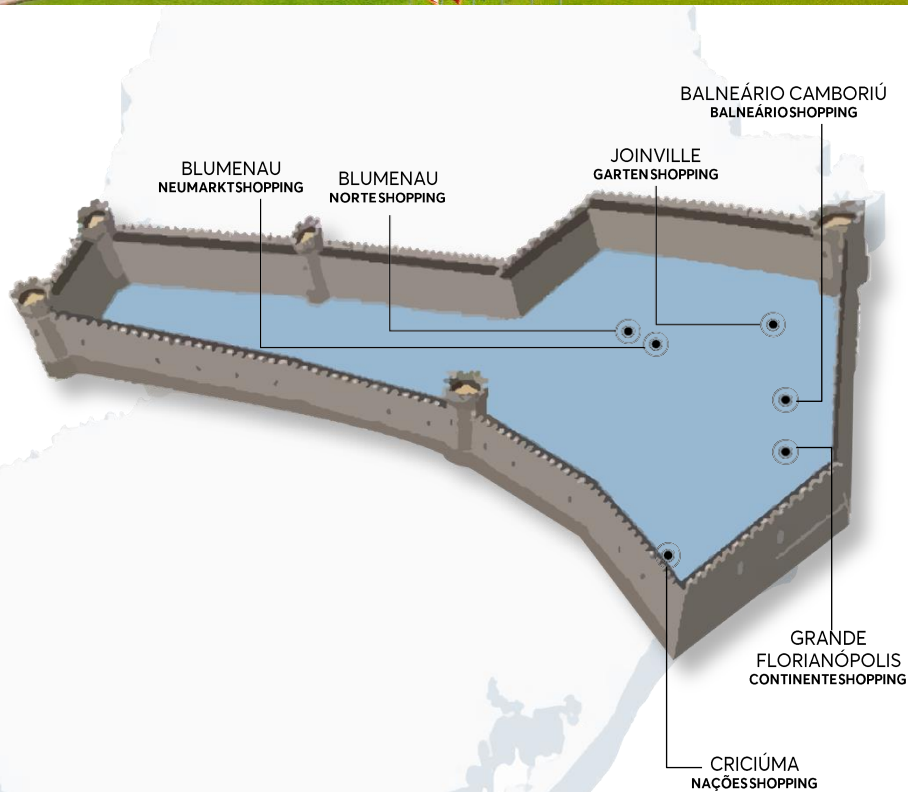
Negociação das cotas	Nov/23 ¹	Dez/23	Jan/24	Fev/24	Mar/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	17,373,002	12,562,127	32,481,016	36,793,249	12,541,161
Número de Negócios	77,848	74,135	100,877	144,215	144,263
Giro (% total de cotas)	5.44%	4.13%	10.96%	12.15%	4.04%
Valor de Mercado	295,702,894	306,139,467	396,374,390	394,131,222	313,097,182

¹A partir do dia 09/11/2023

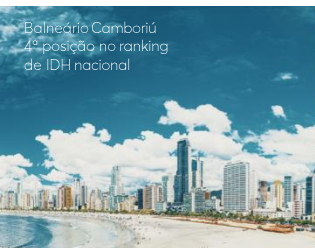


PORTFÓLIO DE ATIVOS

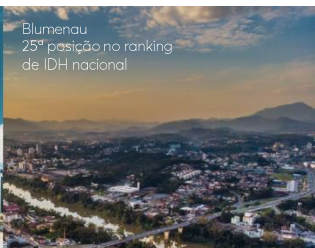
Público qualificado no estado com o 3º maior PIB per capita do Brasil.



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



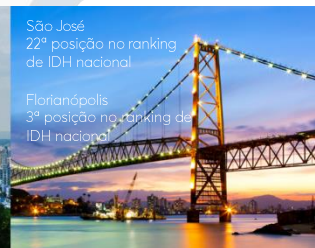
Balneário Camboriú
 4ª posição no ranking de IDH nacional



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

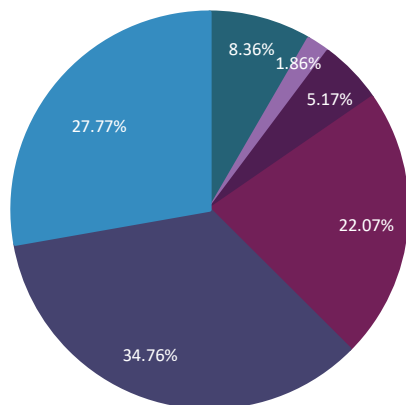
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

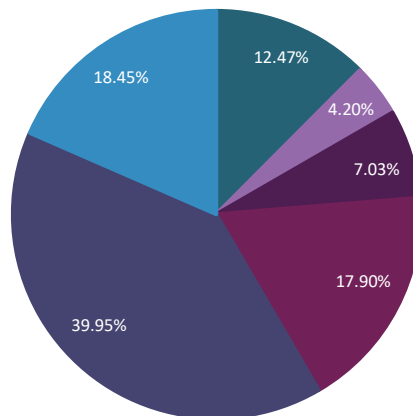


PORTFÓLIO DE ATIVOS

ABL

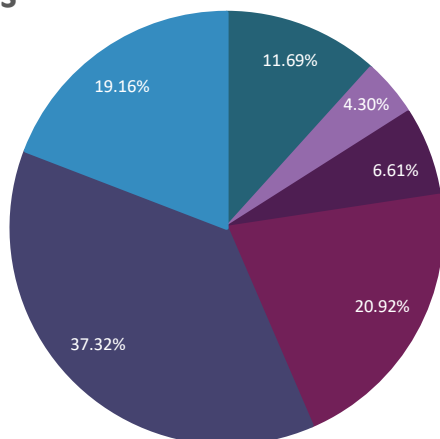


NOI



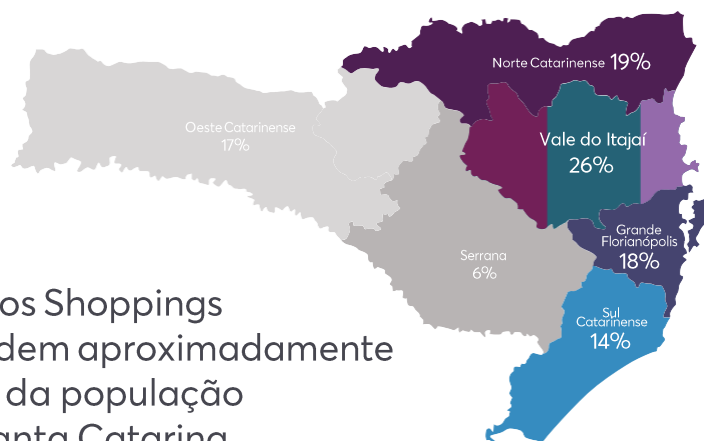
¹ Últimos 12 meses

Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

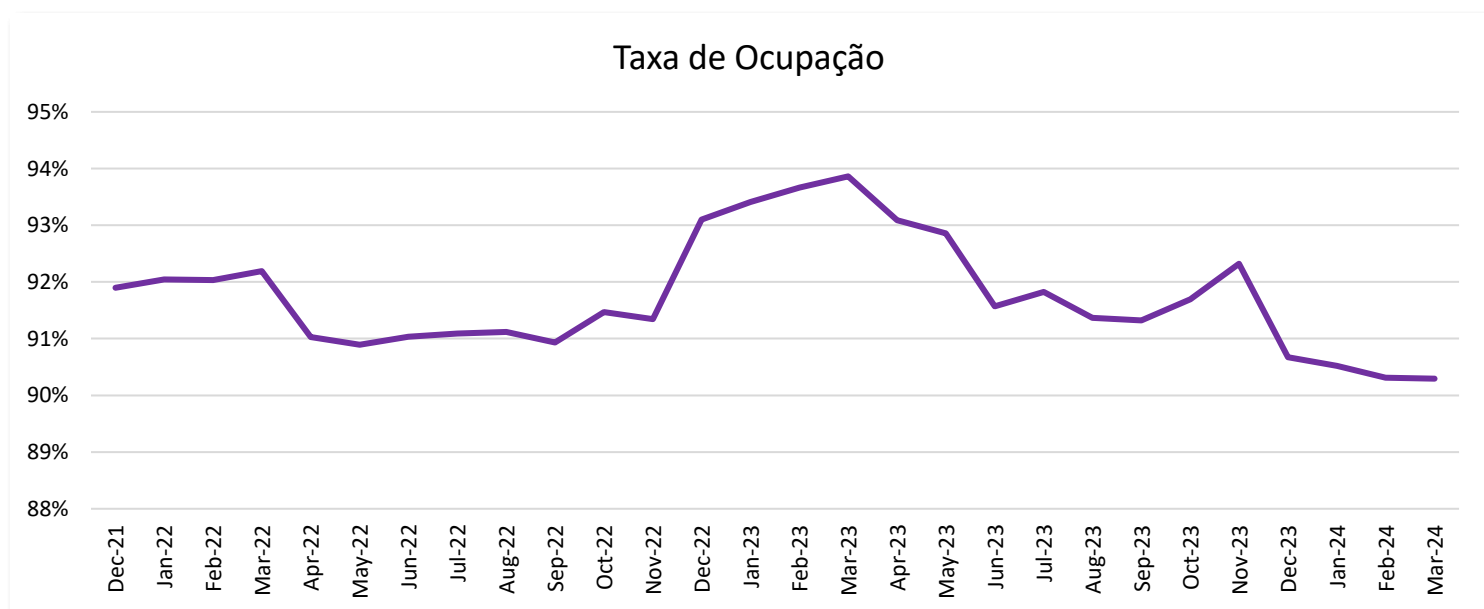
Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion





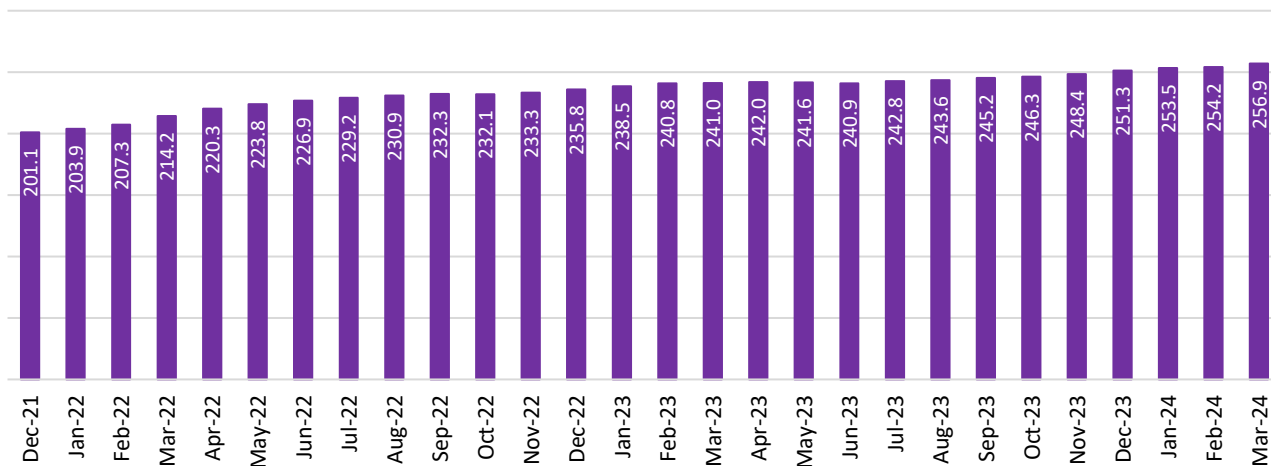
INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

INDICADORES OPERACIONAIS

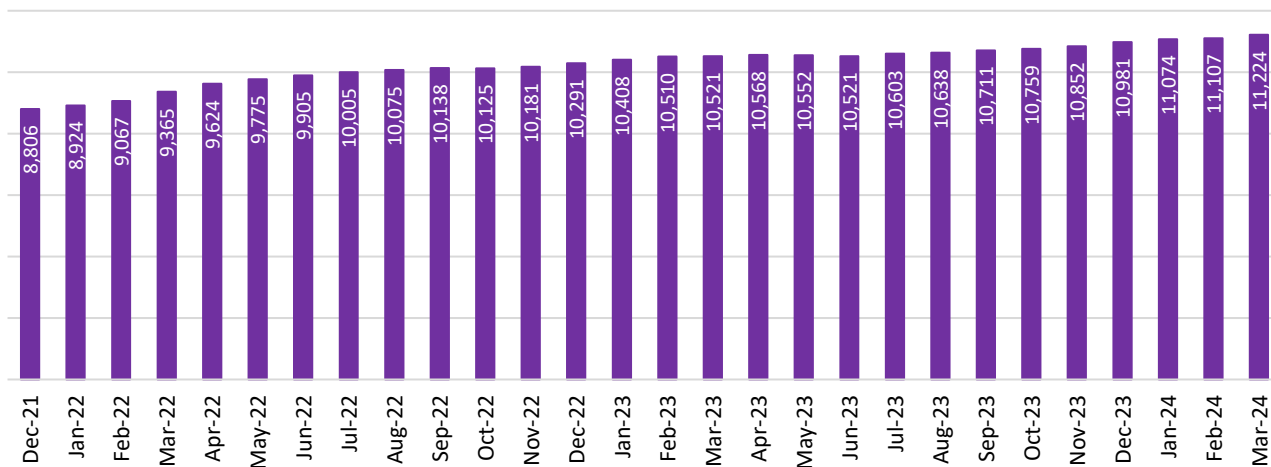


¹ Histórico do portfólio

Vendas Totais (R\$ MM)

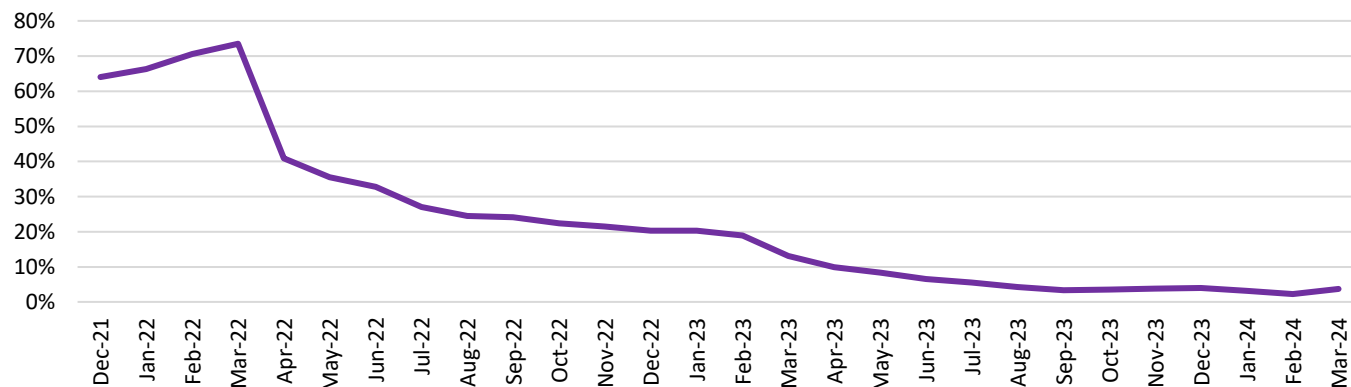


Vendas/m² (R\$)

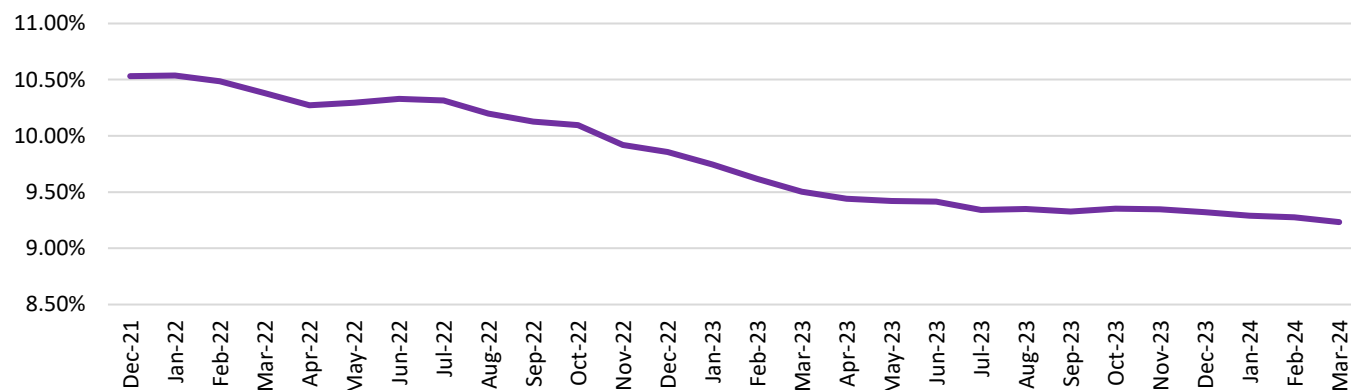


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

SSS¹ - Mar/24



Custo de Ocupação - Mar/24



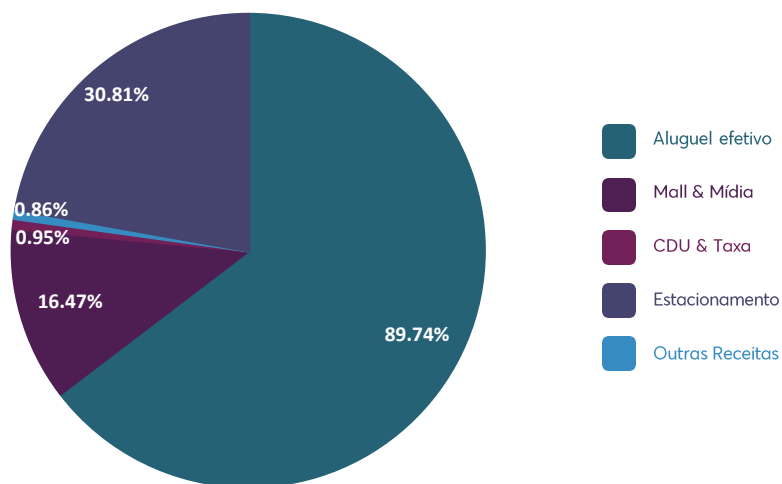
Tráfego de Veículos - Mar/24



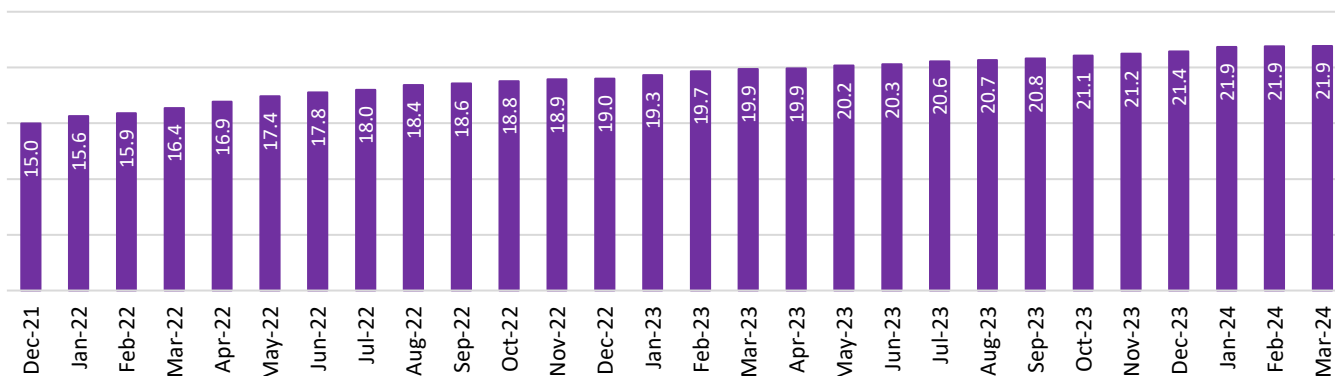
¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

INDICADORES FINANCEIROS

RECEITA POR TIPO



NOI Caixa (R\$ MM)

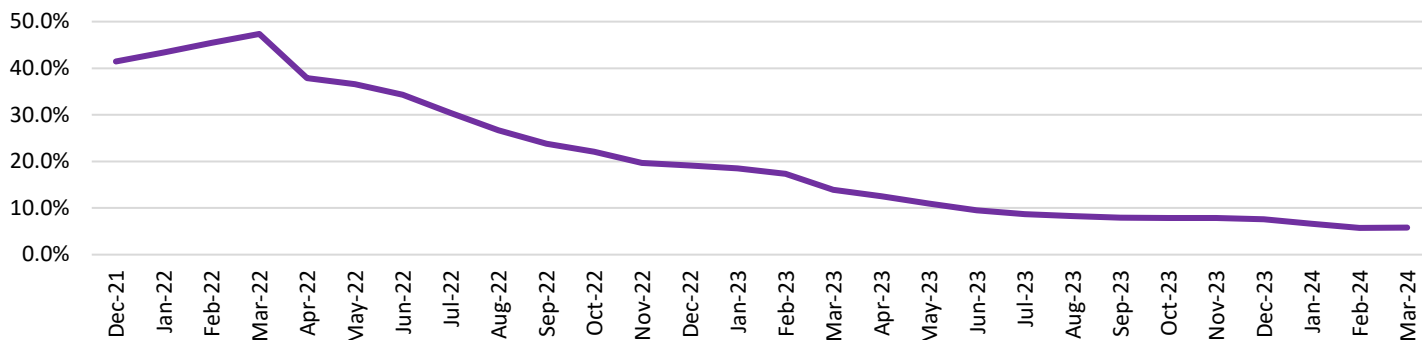


NOI/m² (R\$/m²)

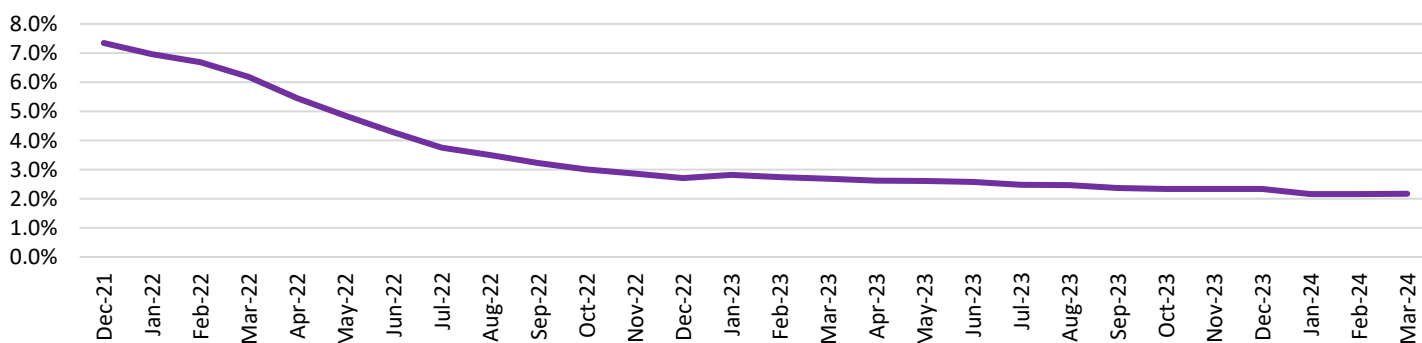


Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

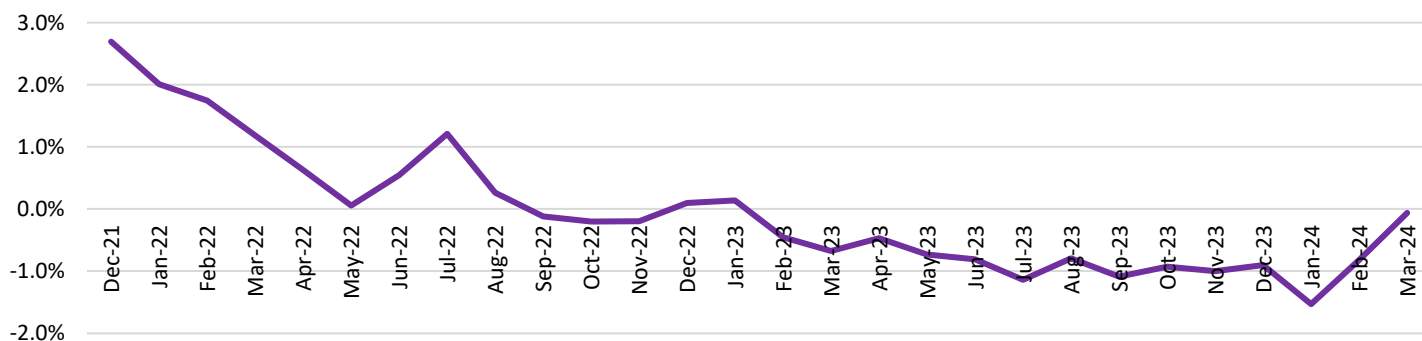
SSR¹ - Mar/24



Descontos¹ - Mar/24



Inadimplência Líquida¹ - Mar/24



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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Ações na Almeida Junior celebram o mês da mulher nos shoppings da rede.

No mês de março, o maior grupo de shoppings do Sul, a Almeida Junior, promoveu uma série de ações institucionais para celebrar o Dia Internacional da Mulher em seus empreendimentos. Foram realizados eventos especiais que destacaram os shoppings como espaços de reconhecimento e valorização da diversidade feminina, com atividades temáticas de moda e beleza e palestras inspiradoras, alinhadas a momentos de networking e conexões.

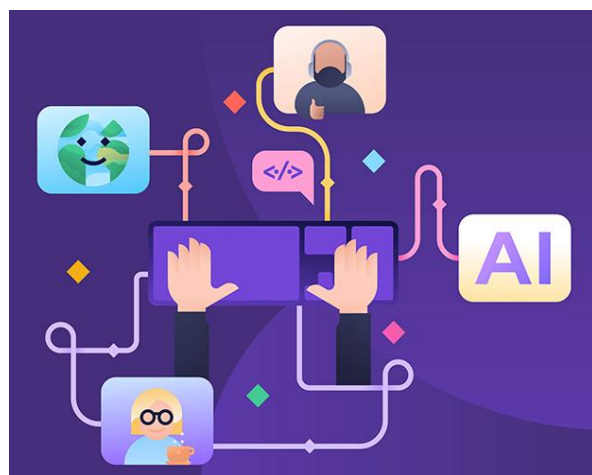


*Páscoa nos Shoppings Almeida Junior:
Um mês repleto de atrações e atividades.*

No mês de março passado, os shoppings da rede Almeida Junior realizaram uma série de ações especiais em celebração à Páscoa. Entre as atividades estiveram o Café com o Coelho, Oficinas de Páscoa, Decoração de Páscoa, Musical de Páscoa "Tradições" e Espaço Instagramável de Páscoa. Foram momentos encantadores que proporcionaram aos visitantes experiências memoráveis e alegres durante a temporada festiva.

Estratégia de ativação digital & Mídia.

Campanhas digitais para divulgação de eventos, incluindo inteligência artificial generativa e TikTok, impactaram positivamente com aumento de 127% nas impressões (MoM). Métricas de integração online-offline apresentaram crescimento de visitas físicas em 72% e rotas via Google Maps para os shoppings em 81%. O TikTok destacou-se, com alcance aumentado em 420% e seguidores em 16%.





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.

