

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.

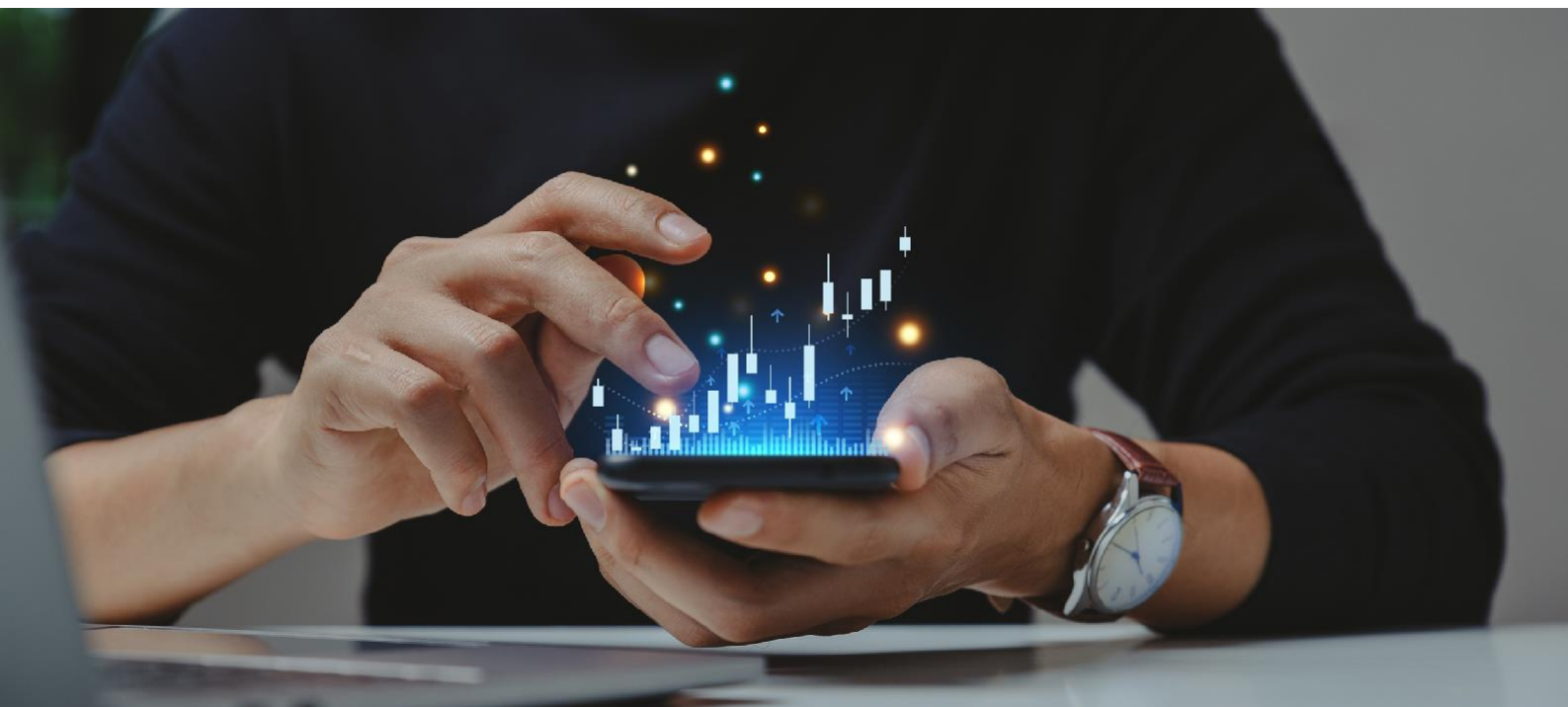
INFORMAÇÕES GERAIS:

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\$ 387.598.451,42	Taxa de Gestão: 0,60%
Quantidade de Cotistas: 13.583	Benchmark: IFIX
ISIN: BRAJFICTF001	Cota Patrimonial: R\$ 12,26
Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping	Cota de Mercado: R\$ 8,28

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





COMENTÁRIO DO GESTOR

O resultado do Fundo no mês de agosto foi de R\$ 2.159.069,32 ou R\$ 0,068/cota. No mês de agosto, anunciamos um dividendo neste mesmo valor. O Fundo não tem resultado acumulado, tendo, portanto, distribuído todo o resultado gerado desde então.

O Fundo teve negócios em todos os pregões do mês, com um volume de R\$ 11.673.210 e giro de 4,46% de suas cotas.

O número de cotistas atingiu 13.583, representando um crescimento de 118,27% em relação ao número de cotistas no IPO do Fundo, o que evidencia um crescimento orgânico em nossa base de cotistas.

Resultado Operacional e Financeiro do Portfólio e dos Ativos

Em relação ao NOI, na comparação YTD e LTM, todos os ativos estão no campo positivo, com destaque para o Balneário: 10,17% YTD e 9,95% LTM.

Em relação às VENDAS, na comparação YTD e LTM, todos os ativos estão no campo positivo, com destaque para o Garten: 10,78% YTD e 9,89% LTM.

Em relação ao FLUXO DE VEÍCULOS TOTAL, o destaque positivo fica por conta do Nações: 2,87% YoY, 4,38% YTD e 3,13% LTM, enquanto o destaque negativo fica por conta do Continente: -19,04% YoY, -16,43% YTD e -8,79% LTM. Essa métrica leva em consideração fluxo de veículos total, ou seja, tanto veículos pagantes quanto veículos não pagantes. O Continente fechou uma de suas entradas do estacionamento que era utilizada para "cortar caminho", então esta redução é ocasionada pela queda do número de veículos não pagantes.

As TAXAS DE OCUPAÇÃO de todos os shoppings se mantiveram praticamente inalteradas na comparação mensal (MoM).

Em relação ao CUSTO DE OCUPAÇÃO o Neumarkt e o Norte tiveram o maior e menor índice do mês, respectivamente: 9,85% e 6,88%.

A INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA está abaixo de 2% em todos os shoppings LTM, exceto nos casos do Norte, com 2,67%.

Por fim, os DESCONTOS estão abaixo de 3% em todos os shoppings, exceto no caso do Norte, com 3,34%.

Em relação às VENDAS, todos os ativos tiveram desempenho positivo no mês na comparação YoY, com destaque para o Norte, com 14,05%

Em termos de SSS, o destaque fica por conta do Balneário, com 11,97% no YoY e 8,38% LTM.

Para SSR, os destaques são o Norte e o Balneário.



PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24
Receitas	2,435,510	2,537,458	1,724,265	3,287,880	2,445,186	2,460,796
Resultado Shoppings	2,303,127	2,404,025	1,600,073	3,164,495	2,300,775	2,300,849
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	23,305	57,864
Resultado Caixa (líquido)	132,383	133,433	124,192	123,385	121,107	102,083
Despesas	-214,029	-513,970	-383,178	-308,722	- 291,068	- 301,727
Taxa de Gestão	- 188,265	- 196,991	- 216,641	-206,691	-196,267	-196,267
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	- 20,000	- 22,153	- 24,071	-22,966	- 22,097	- 22,097
Outras Despesas Operacionais ¹	- 5,763	- 294,826	- 142,465	-79,065	- 72,704	- 72,704
Resultado	2,221,481	2,023,487	1,341,087	2,979,158	2,154,118	2,154,118
Resultado/cota	0.07	0.06	0.04	0.09	0.0681	0.0681
Distribuição	2,530,078	2,213,818	1,897,559	1,897,559	2,154,045	2,154,045
Distribuição/cota	0.08	0.07	0.06	0.06	0.0681	0.0681
Dividend Yield (mensal)²	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.68%	0.68%
Dividend Yield acumulado²	3.92%	4.93%	5.63%	7.02%	7.45%	7.45%
Dividend Yield anualizado acumulado¹	9.4%	9.2%	8.9%	8.7%	8.75%	8.75%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

¹ Outras despesas se referem a TAXA DE COMERCIALIZAÇÃO dos shoppings da Almeida Junior, assim como a despesas referentes aos laudos de avaliação que estão sendo elaborados para marcação dos ativos em carteira do Fundo.

² Com base na cota R\$ 10 de emissão

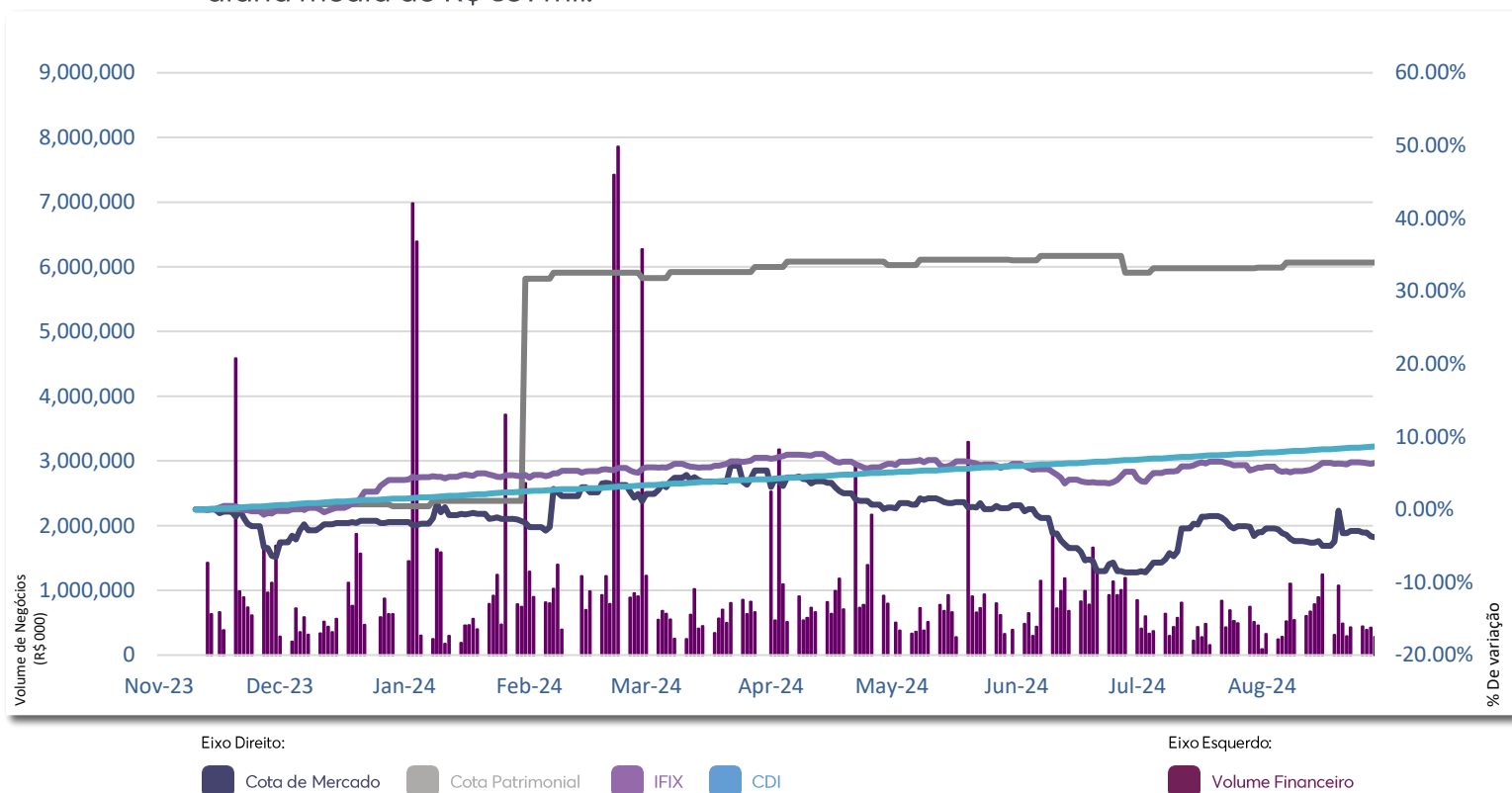


Balço Patrimonial	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24
Ativos	417,590,722	410,417,901	410,696,546	410,675,823
Caixa	19,046,283	20,754,577	20,984,969	20,968,547
Contas a receber	110,045	72,204	66,458	62,156
Garten (GS)	25,563,850	25,935,700	25,935,700	25,935,700
Neumarkt (NK)	46,518,600	46,977,400	46,977,400	46,977,400
Balneário (BS)	14,978,000	16,182,000	16,182,000	16,182,000
Nações (NS)	80,815,750	76,804,250	76,804,250	76,804,250
Norte (NR)	72,090,840	68,361,520	68,361,520	68,361,520
Continente (CS)	157,740,450	155,384,250	155,384,250	155,384,250
Passivo	23,064,013	23,052,726	23,088,015	23,077,371
Patrimônio Líquido	394,526,709	387,419,175	387,608,531	387,598,451
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial das Cotas	12.47	12.25	12.26	12.26

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\$ 11,6 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 531 mil.

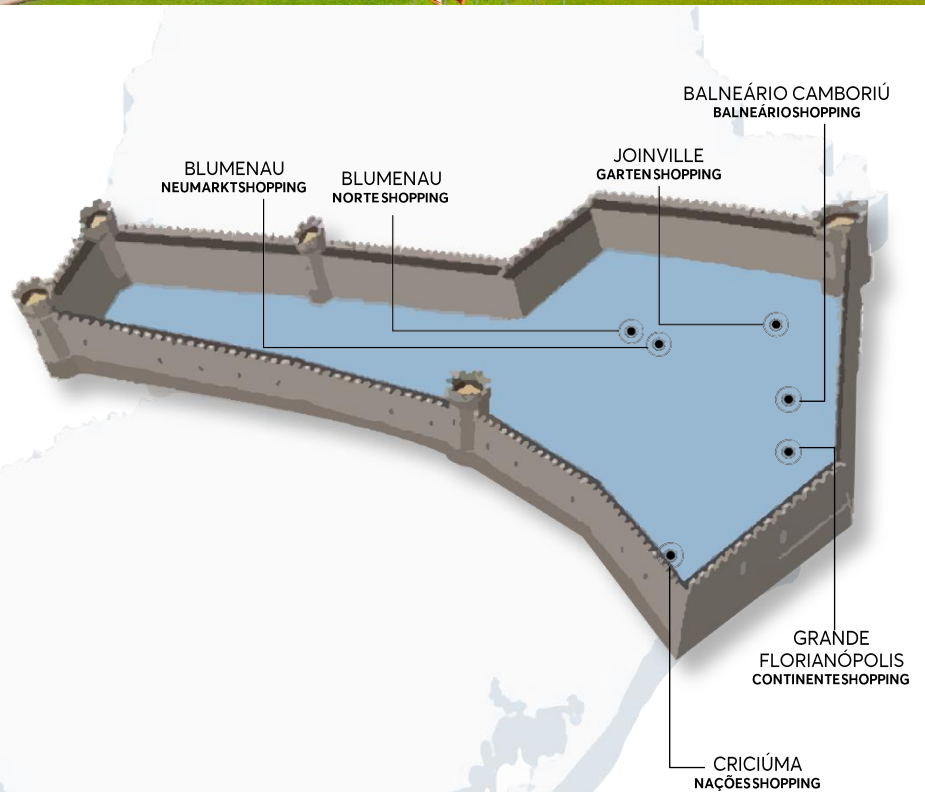


Negociação das cotas	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	12,541,161	25,335,010	15,193,226	19,190,683	11,589,612	11,673,210
Número de Negócios	144,263	136,658	87,547	106,361	90,980	117,651
Giro (% total de cotas)	4.04%	8.21%	5.25%	7.75%	4.32%	4.46%
Valor de Mercado	313,097,182	292,856,556	289,377,699	257,751,720	268,222,575	261,878,315



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>



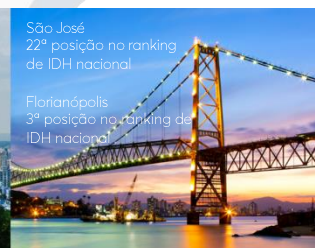
Balneário Camboriú
4ª posição no ranking de IDH nacional



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

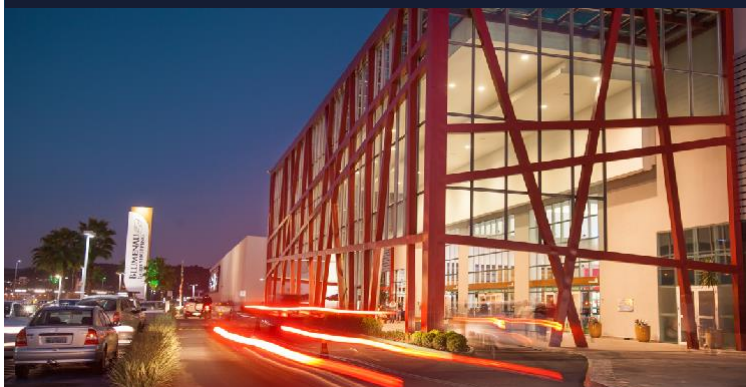
Data de Inauguração: 23/04/2010
ABL Total: 35 mil m2
Participação AJFI: 3,35%
Qtde. lojas: 260
Vagas de estacionamento: 1800



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

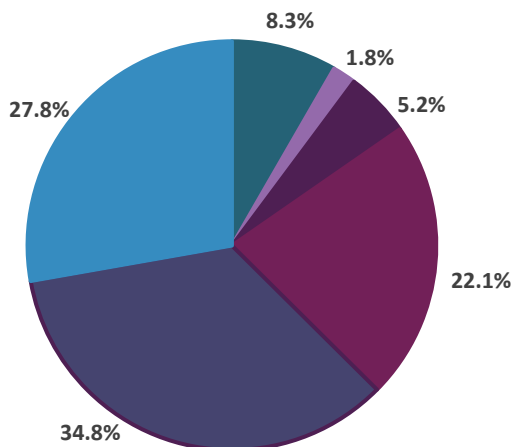
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

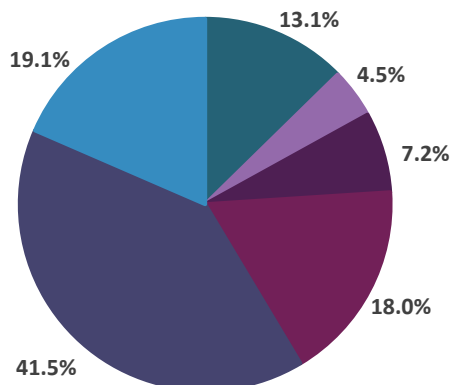


PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

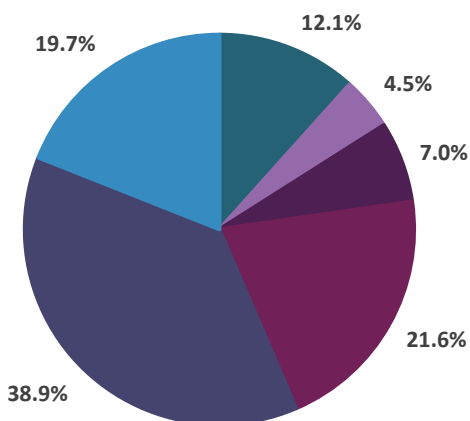


Por NOI



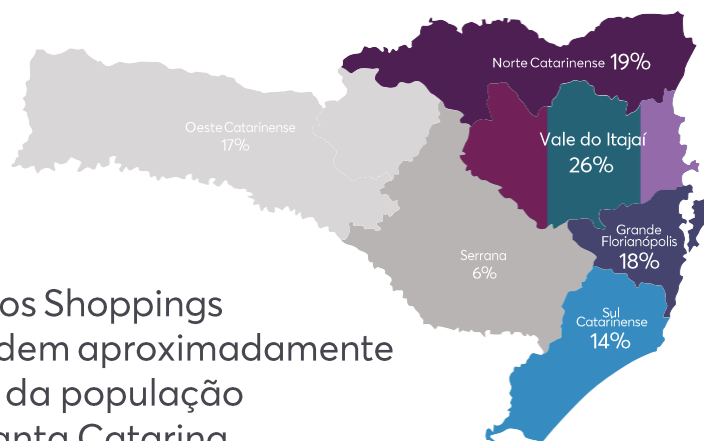
¹ Últimos 12 meses

Por Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

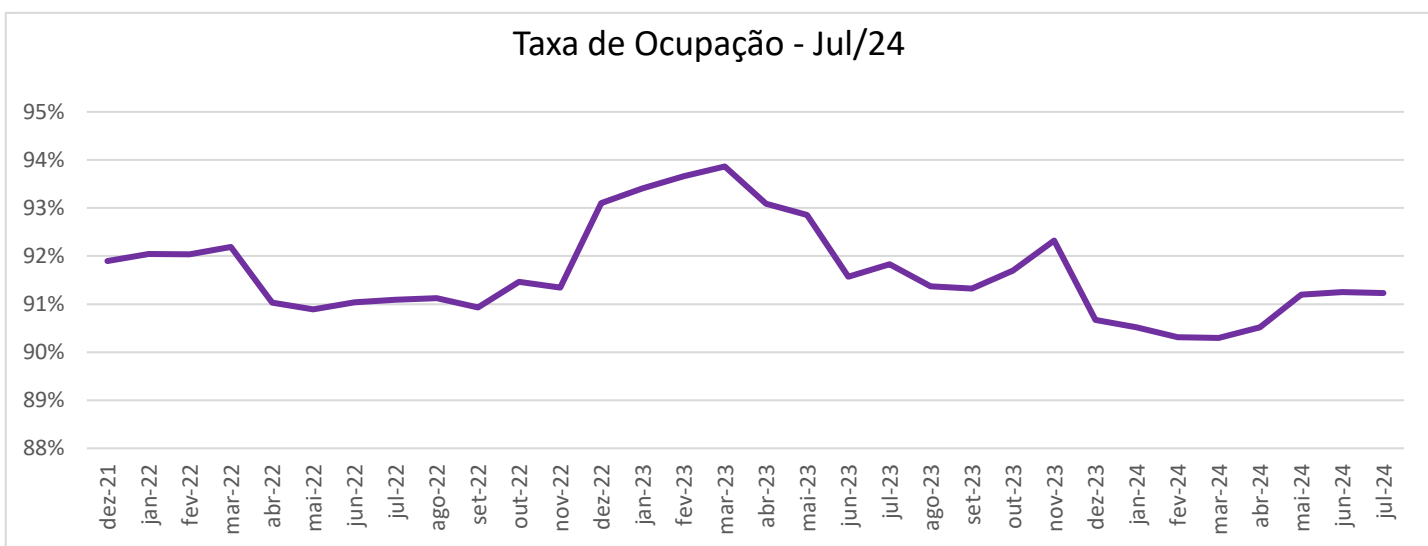
Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion





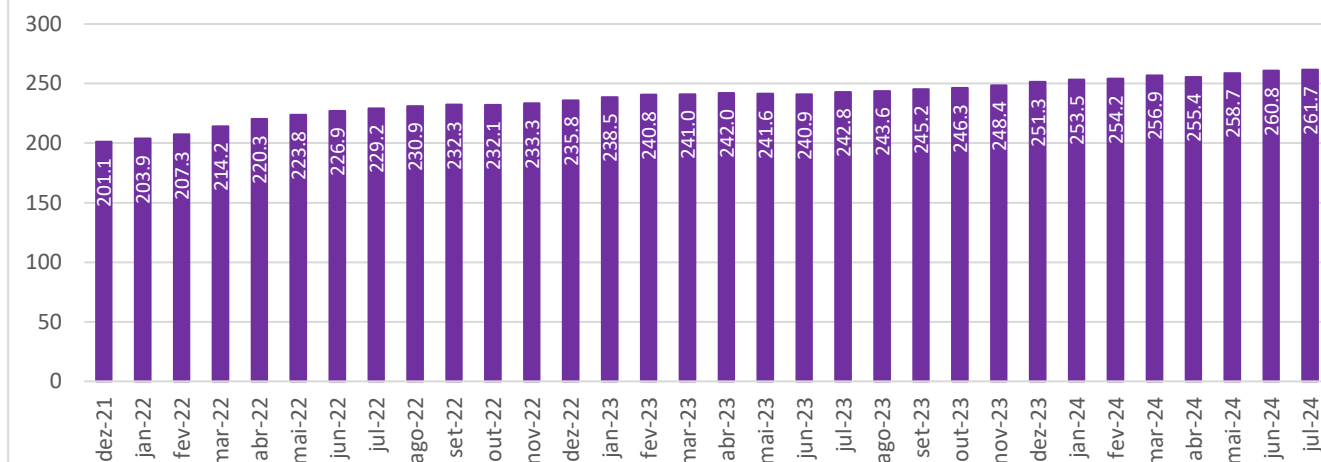
INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

INDICADORES OPERACIONAIS

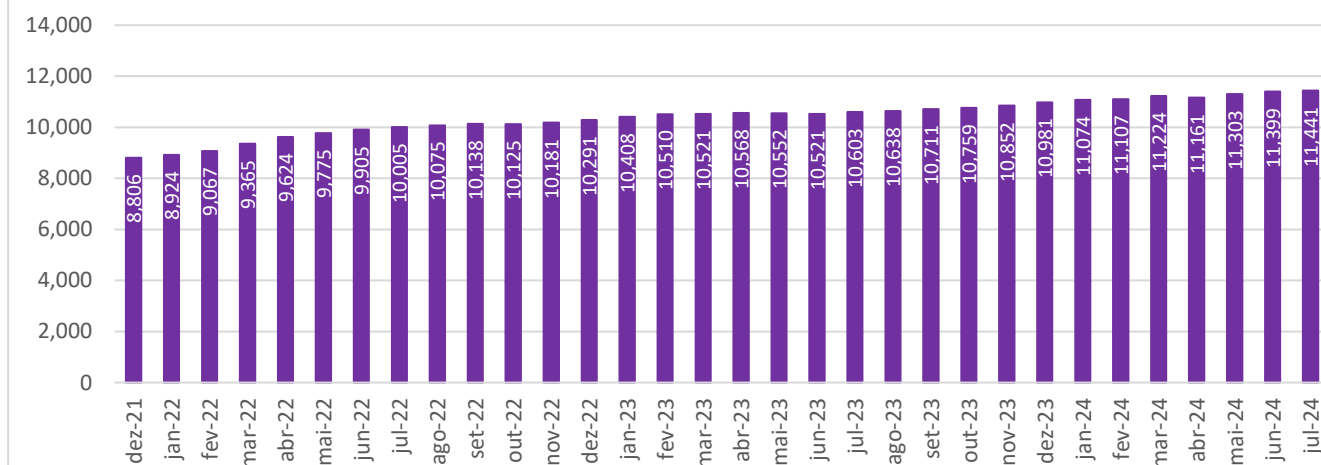


¹ Histórico do portfólio

Vendas Totais (R\$ MM) - Jul/24



Vendas/m² (R\$)- Jul/24

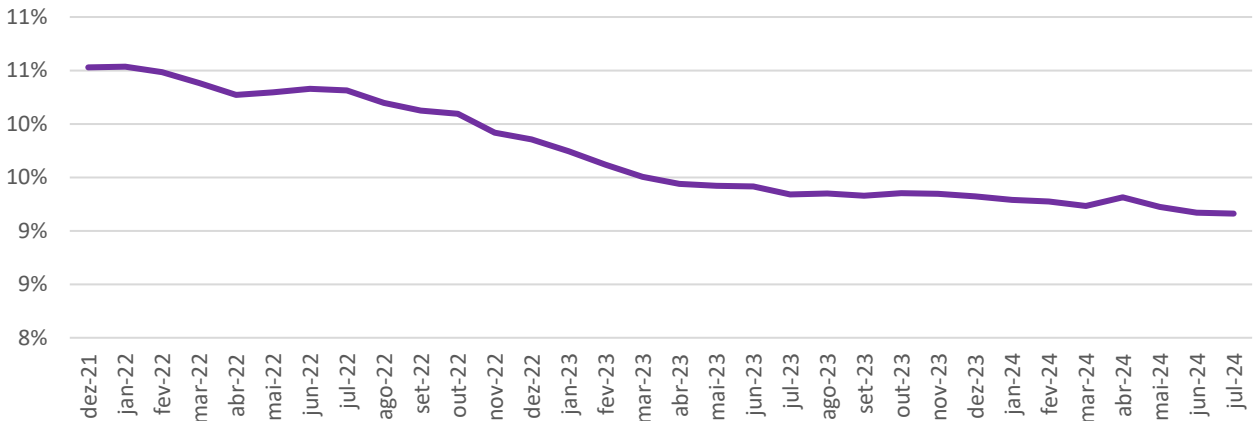


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

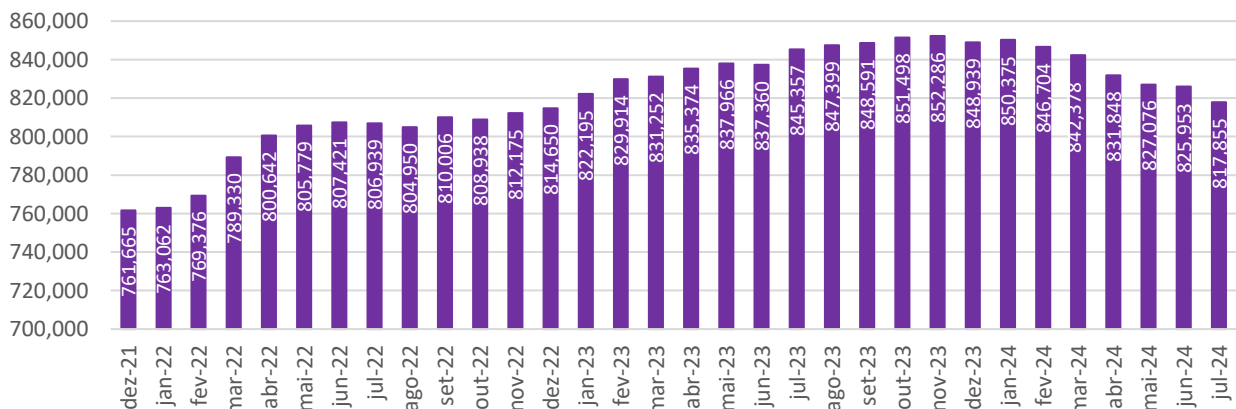
SSS¹ - Jul/24



Custo de Ocupação - Jul/24

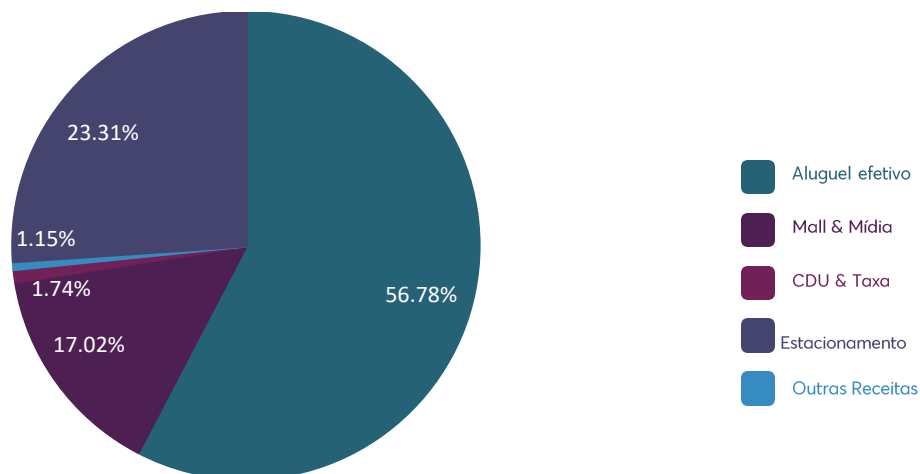


Tráfego de Veículos - Jul/24

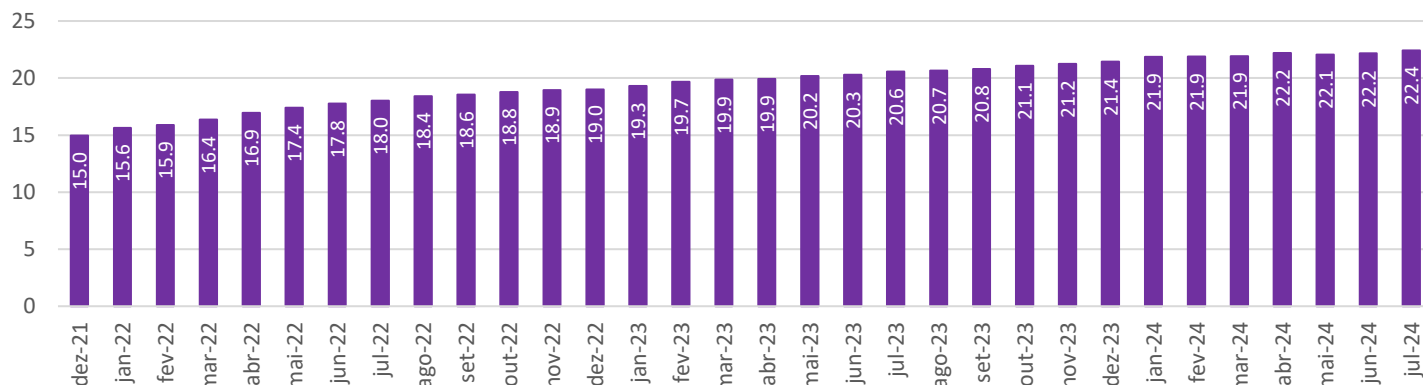


INDICADORES FINANCEIROS

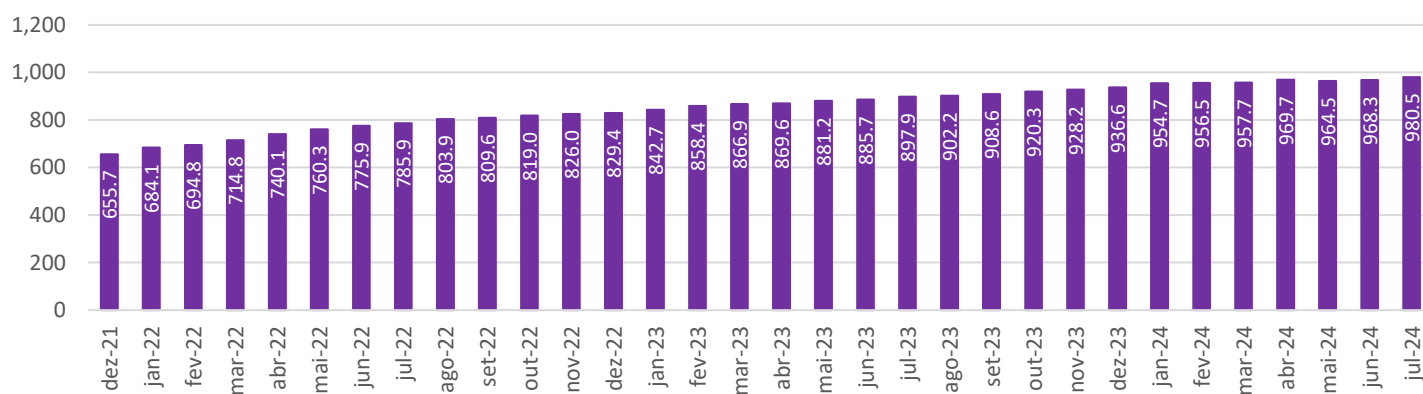
RECEITA POR TIPO

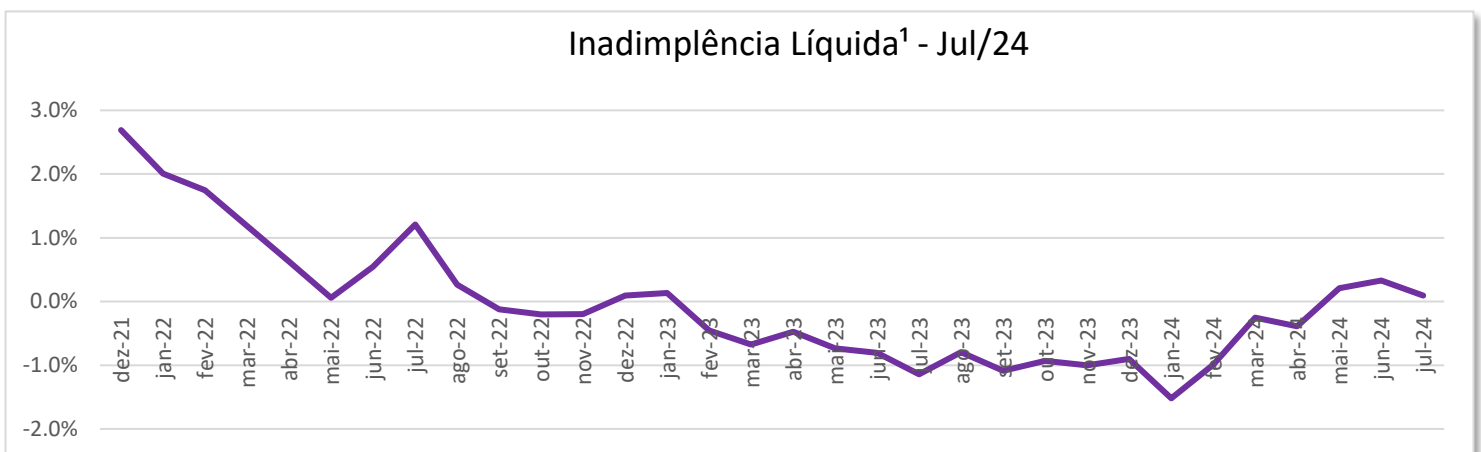
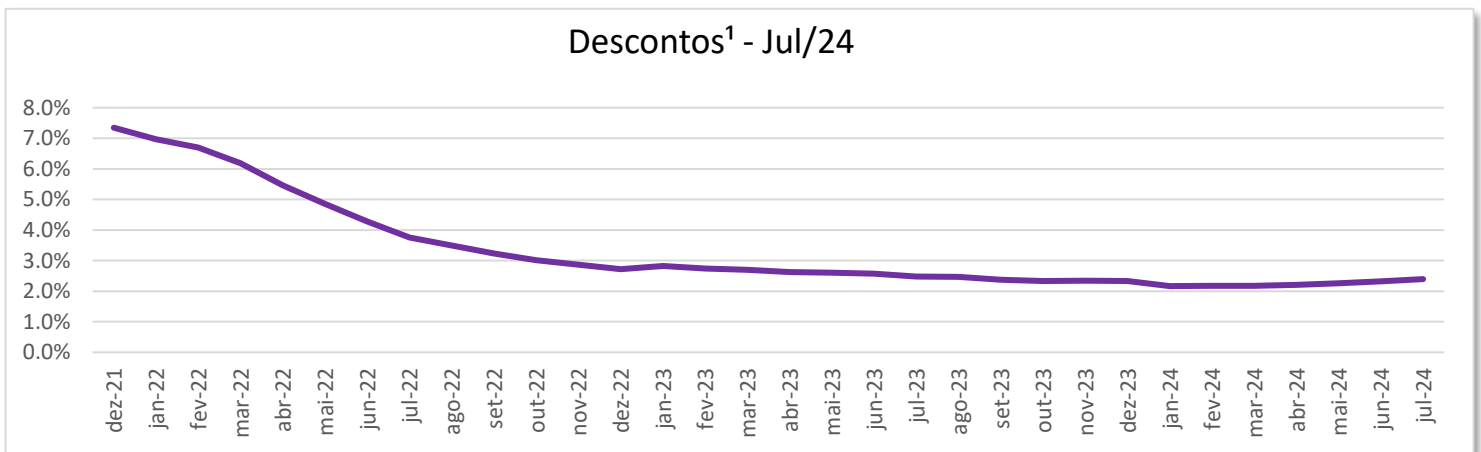
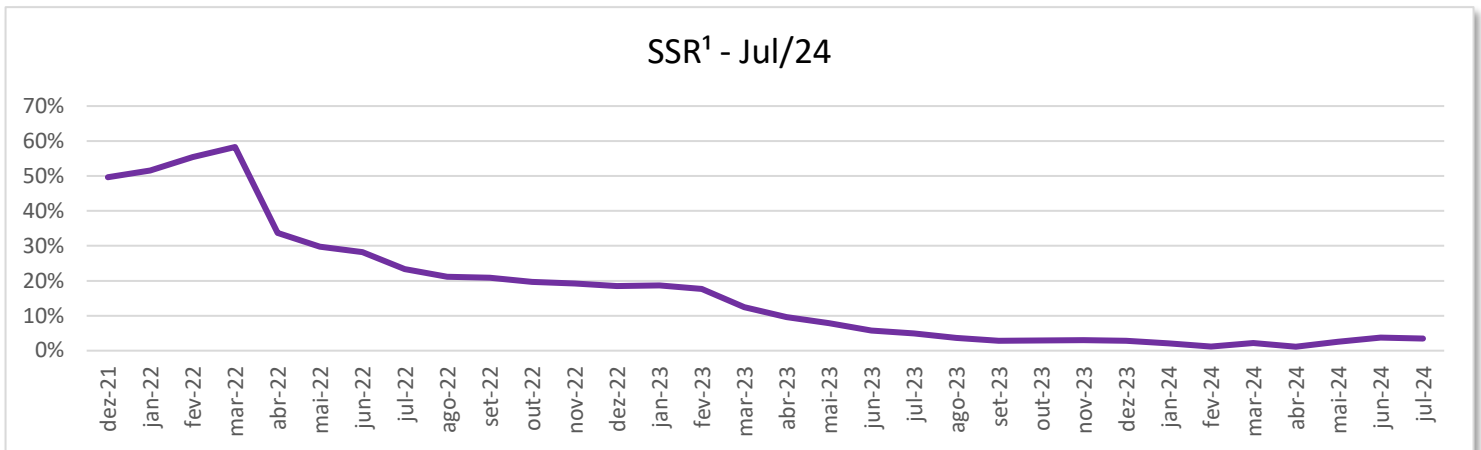


NOI Caixa (R\$ MM) - Jul/24



NOI/m² (R\$/m²) - Jul/24





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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Em julho, os shoppings Almeida Junior lançaram a campanha de Dia dos Pais, que sorteará 60 kits da Samsung para celebrar a data em agosto.

A campanha teve início em 18 de julho e os clientes concorrem a kits Samsung com o celular Galaxy S24, um tablet e um smartwatch de última geração, em todos os seis shoppings do grupo. Celebrar o amor entre pais e filhos é celebrar uma conexão única. Acreditando no poder dessa conexão e visando deixar os pais mais conectados do que nunca, os shoppings Almeida Junior lançaram a campanha de Dia dos Pais em parceria com a Samsung, uma empresa global líder em tecnologia. A ação é válida para os seis shoppings do grupo, com o sorteio de 10 kits por estabelecimento. Cada kit Samsung é composto por um tablet Galaxy Tab A9, um celular Samsung Galaxy S24 e um smartwatch Galaxy Watch7.



ACATE e Almeida Junior promovem evento que impulsiona inovações no varejo durante o Varejo Tech Day em Santa Catarina.

A Almeida Junior, maior rede de shopping centers de Santa Catarina, participou da terceira edição do Varejo Tech Day, realizado em 4 de julho. Promovido pela Vertical de Varejo da ACATE, o evento proporcionou networking e troca de conhecimentos sobre inovações no varejo e inteligência artificial. Considerado o maior evento de tecnologia para o varejo do Sul do Brasil, fomentou visibilidade, conexões e negócios entre startups e varejistas, promovendo a integração e a troca de conhecimento no setor.

Almeida Junior promove segunda edição do AJ Marketing Summit

Os profissionais da equipe de marketing do grupo Almeida Junior participaram, no dia 11 de julho, do AJ Marketing Summit. O evento, voltado para a equipe interna do maior grupo de shopping centers de Santa Catarina, ofereceu uma programação especial para debater o presente e o futuro do setor, trazendo insights valiosos para os participantes. O encontro foi realizado no espaço corporativo da companhia, no Continente Shopping, na Grande Florianópolis.





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.

