

# 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.

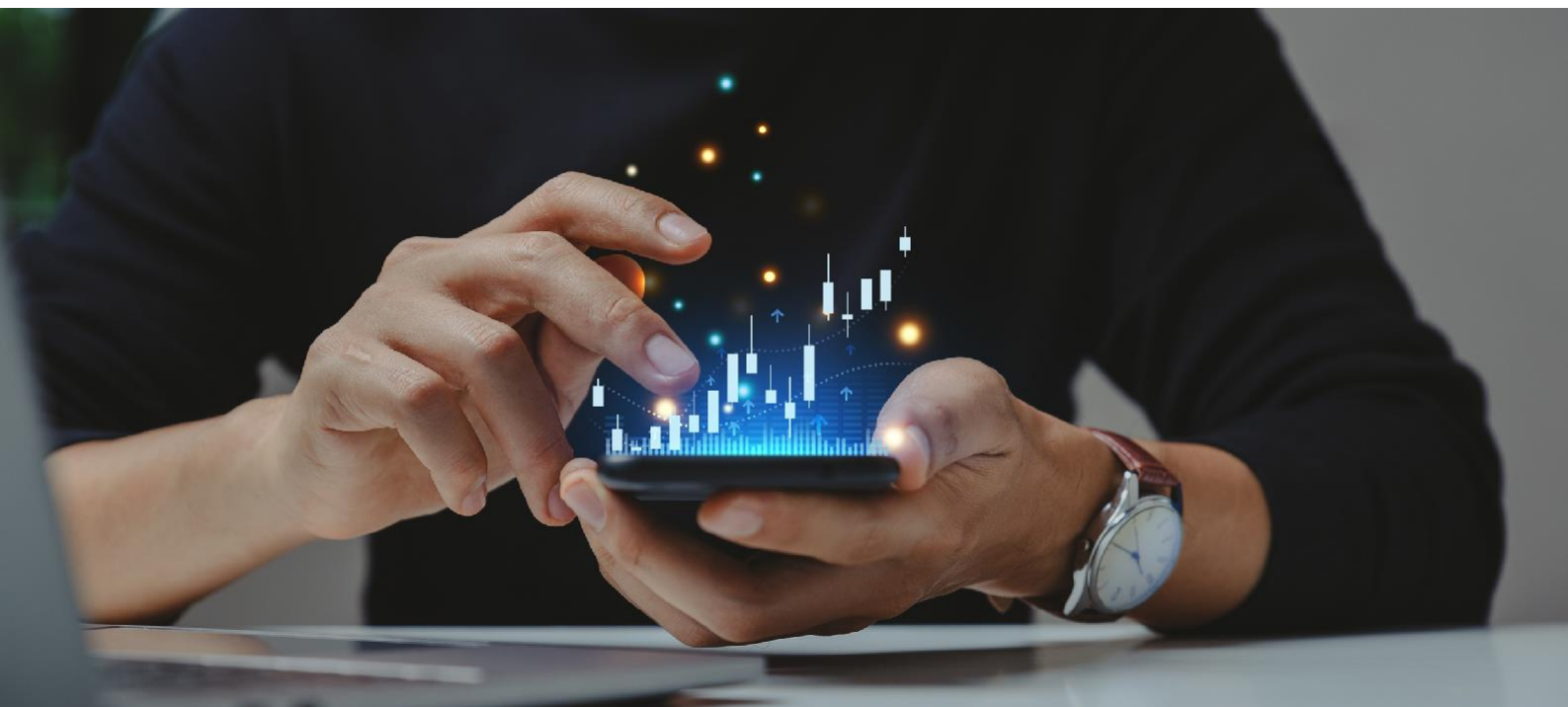
## INFORMAÇÕES GERAIS:

<b>Início do Fundo:</b> 01/11/2023	<b>Gestor:</b> Capitânia Capital S.A.
<b>CNPJ:</b> 41.793.345/0001-27	<b>Administrador:</b> XP Investimentos CTVM S.A.
<b>Código B3:</b> AJF111	<b>Taxa de Administração:</b> 0,10%
<b>Patrimônio Líquido:</b> R\$ 387.523.963,60	<b>Taxa de Gestão:</b> 0,60%
<b>Quantidade de Cotistas:</b> 13.438	<b>Benchmark:</b> IFIX
<b>ISIN:</b> BRAJFICTF001	<b>Cota Patrimonial:</b> R\$ 12,25
<b>Tipo/segmento ANBIMA:</b> FII Renda Gestão Ativa/Shopping	<b>Cota de Mercado:</b> R\$ 7,57

# 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





## COMENTÁRIO DO GESTOR

O resultado do Fundo no mês de setembro foi de R\$ 2.301.845 ou R\$ 0,0728/cota. No mês de setembro, anunciamos um dividendo de R\$ 0.07/cota. O Fundo possui hoje resultado acumulado, sendo resultado dessa diferença entre o valor apurado no mês de setembro e a distribuição que foi realizada.

O Fundo teve negócios em todos os pregões do mês, com um volume de R\$ 24.353.292 e giro de 10,17% de suas cotas.

O número de cotistas teve ligeira diminuição atingindo 13.438, o crescimento frente ao IPO ainda é expressivo, sendo de 115,94%, 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: 13,30% YTD e 12,54% LTM.

Em relação às VENDAS, na comparação YTD e LTM, todos os ativos estão no campo positivo, com destaque para o Continente: 7,18% YTD e 8,94% LTM.

Em relação ao CUSTO DE OCUPAÇÃO o Neumarkt e o Norte tiveram o maior e menor índice do mês, respectivamente: 10,01% e 7,12%.

A INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA está abaixo de 2% em todos os shoppings LTM, exceto nos casos do Norte, com 2,11%.

Em relação às VENDAS, todos os ativos tiveram desempenho positivo no mês na comparação YoY, com destaque para o Garten, com 7.41%

Em termos de SSS, o destaque fica por conta do Nações, com 8.03% no YoY e 8,19% LTM.

Com a piora na confiança em relação ao cenário fiscal brasileiro, cada vez mais o Fundo AJ Malls segue uma trajetória de preço mais distorcida no mercado secundário. O desconto do Fundo se torna cada vez mais amplo para imóveis que na contrapartida estão performando melhor hoje do que no passado.



## PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24
<b>Receitas</b>	<b>2,537,458</b>	<b>1,724,265</b>	<b>3,287,880</b>	<b>2,445,186</b>	<b>2,460,796</b>	<b>2,542,020</b>
Resultado Shoppings	2,404,025	1,600,073	3,164,495	2,300,775	2,300,849	2,300,190
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	23,305	57,864	147,640
Resultado Caixa (líquido)	133,433	124,192	123,385	121,107	102,083	94,189
<b>Despesas</b>	<b>-513,970</b>	<b>-383,178</b>	<b>-308,722</b>	<b>- 291,068</b>	<b>- 301,727</b>	<b>- 240,175</b>
Taxa de Gestão	- 196,991	- 216,641	-206,691	-196,267	-196,267	-212,326
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	- 22,153	- 24,071	-22,966	- 22,097	- 22,097	-23,592
Outras Despesas Operacionais <sup>1</sup>	- 294,826	- 142,465	-79,065	- 72,704	- 72,704	-4,256
<b>Resultado</b>	<b>2,023,487</b>	<b>1,341,087</b>	<b>2,979,158</b>	<b>2,154,118</b>	<b>2,154,118</b>	<b>2,301,845</b>
<b>Resultado/cota</b>	<b>0.06</b>	<b>0.04</b>	<b>0.09</b>	<b>0.0681</b>	<b>0.0681</b>	<b>0.0728</b>
<b>Distribuição</b>	<b>2,213,818</b>	<b>1,897,559</b>	<b>1,897,559</b>	<b>2,154,045</b>	<b>2,154,045</b>	<b>2,213,818</b>
<b>Distribuição/cota</b>	<b>0.07</b>	<b>0.06</b>	<b>0.06</b>	<b>0.0681</b>	<b>0.0681</b>	<b>0.0700</b>
<b>Dividend Yield (mensal) Cota Mercado</b>	<b>0.79%</b>	<b>0.68%</b>	<b>0.76%</b>	<b>0.82%</b>	<b>0.83%</b>	<b>0.92%</b>
<b>Dividend Yield Anualizado Cota Mercado</b>	<b>9.94%</b>	<b>8.50%</b>	<b>9.52%</b>	<b>10.26%</b>	<b>10.43%</b>	<b>11.68%</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>	<b>31,625,978</b>

<sup>1</sup> 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.

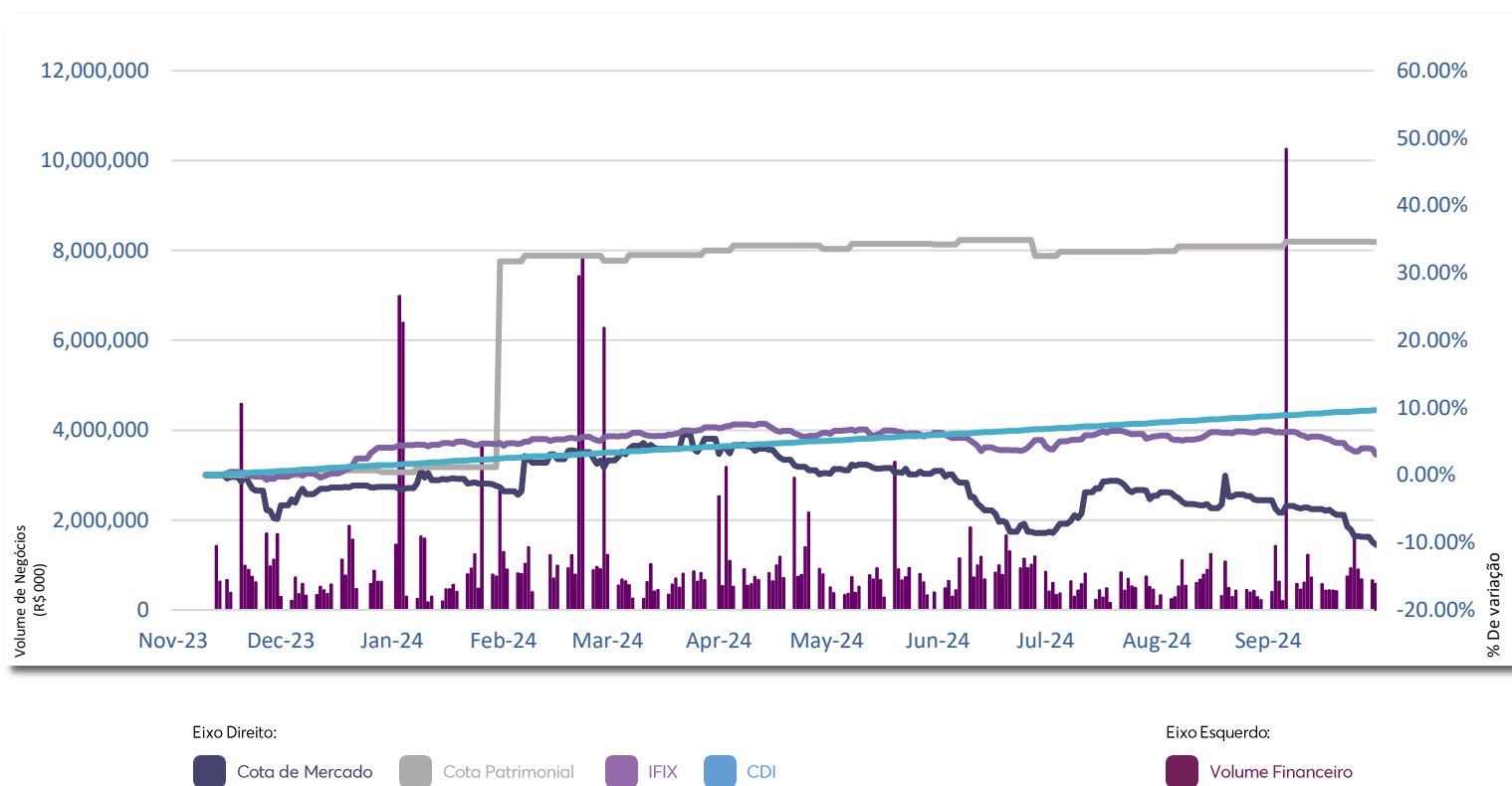


Balço Patrimonial	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24
<b>Ativos</b>	<b>410,417,901</b>	<b>410,696,546</b>	<b>410,675,823</b>	<b>410,590,368</b>
Caixa	20,754,577	20,984,969	20,968,547	20,888,588
Contas a receber	72,204	66,458	62,156	56,909
Garten (GS)	25,935,700	25,935,700	25,935,700	25,935,700
Neumarkt (NK)	46,977,400	46,977,400	46,977,400	46,977,400
Balneário (BS)	16,182,000	16,182,000	16,182,000	16,182,000
Nações (NS)	76,804,250	76,804,250	76,804,250	76,804,250
Norte (NR)	68,361,520	68,361,520	68,361,520	68,361,520
Continente (CS)	155,384,250	155,384,250	155,384,250	155,384,250
<b>Passivo</b>	<b>23,052,726</b>	<b>23,088,015</b>	<b>23,077,371</b>	<b>23,066,654</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>387,419,175</b>	<b>387,608,531</b>	<b>387,598,451</b>	<b>387,523,714</b>
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial dsa Cotas	12.25	12.26	12.26	12,25

## 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\$ 24,3 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 1,1 milhão.



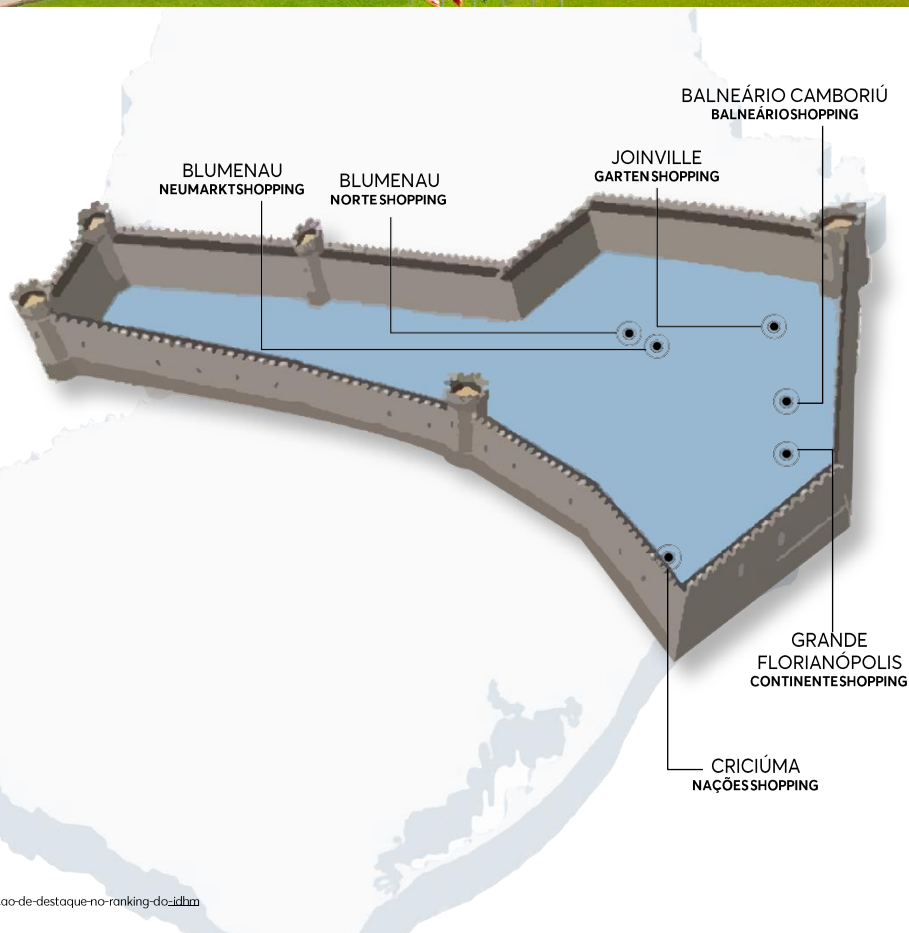
Negociação das cotas	Abr/24	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	25,335,010	15,193,226	19,190,683	11,589,612	11,673,210	24,353,292
Número de Negócios	136,658	87,547	106,361	90,980	117,651	111,182
Giro (% total de cotas)	8.21%	5.25%	7.75%	4.32%	4.46%	10.17%
Valor de Mercado	292,856,556	289,377,699	257,751,720	268,222,575	261,878,315	239,385,227



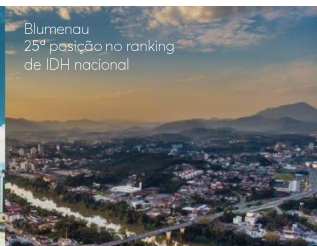
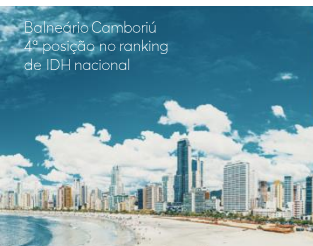


# PORTFÓLIO DE ATIVOS

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

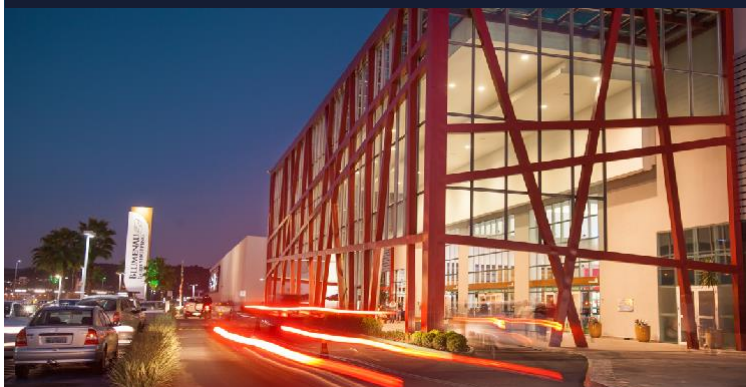
Data de Inauguração: 23/04/2010  
ABL Total: 35 mil m2  
Participação AJFI: 3,35%  
Qtde. lojas: 260  
Vagas de estacionamento: 1800



**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

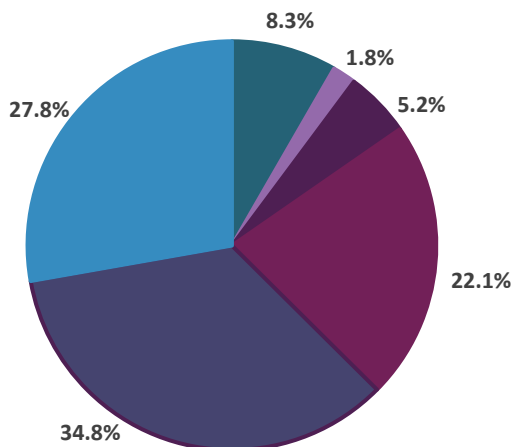
Sete de Setembro, 1213  
Centro | 89010-911  
Blumenau, SC

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

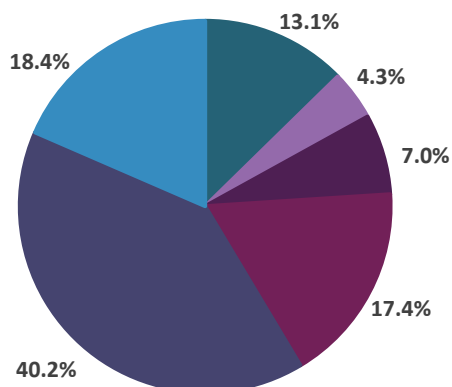


# PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

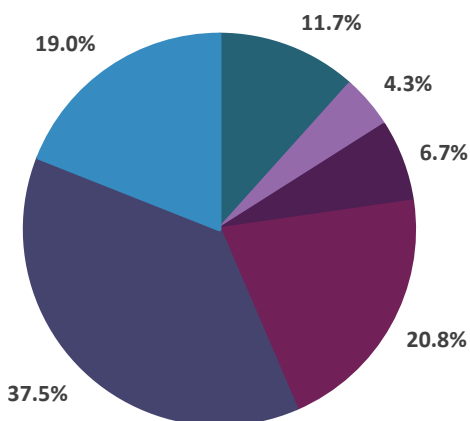


Por NOI



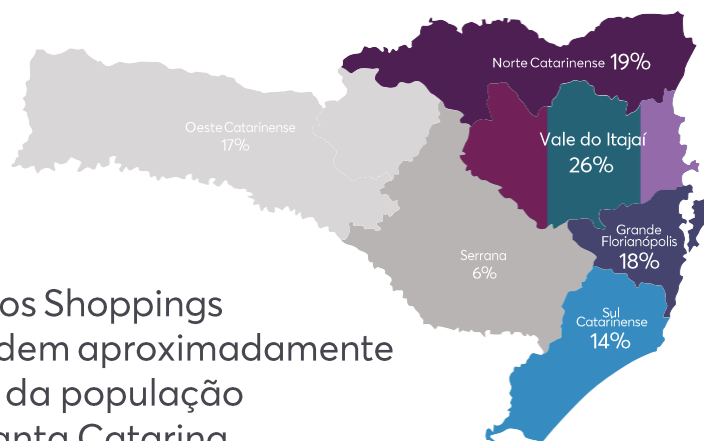
<sup>1</sup> Últimos 12 meses

Por Vendas



<sup>1</sup> Últimos 12 meses

## POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

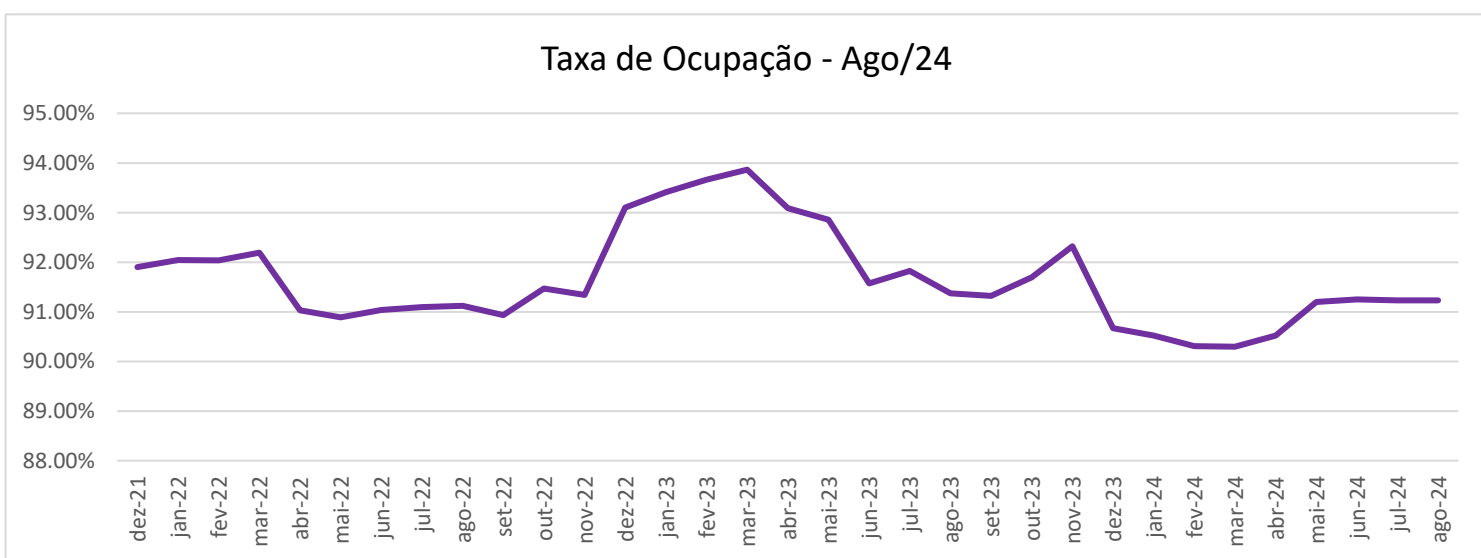




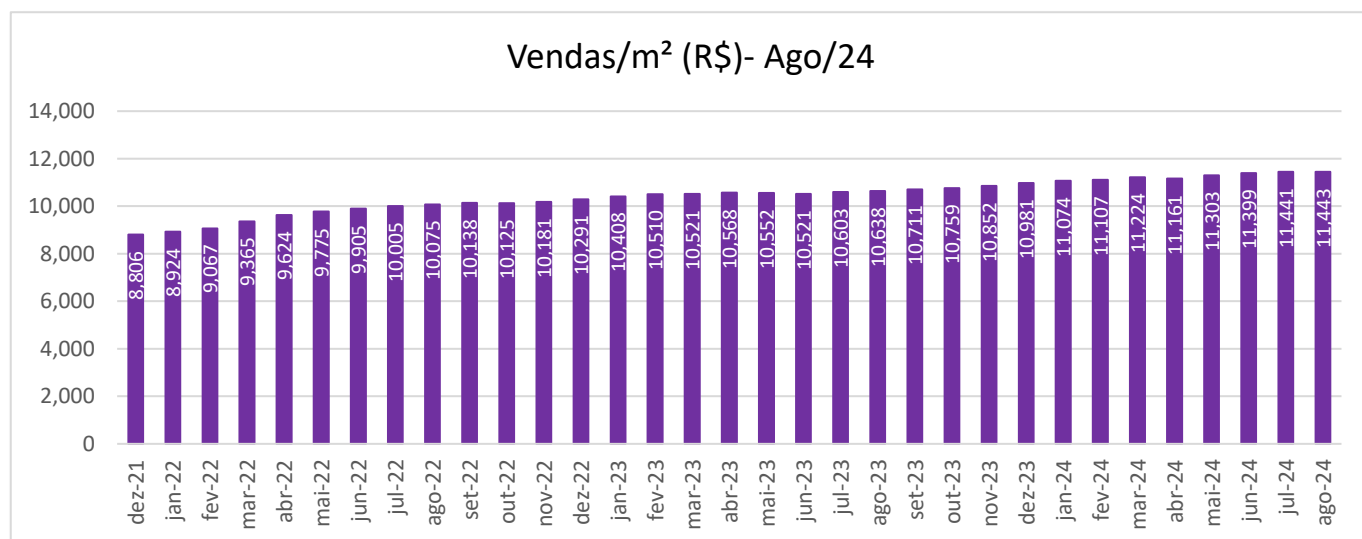
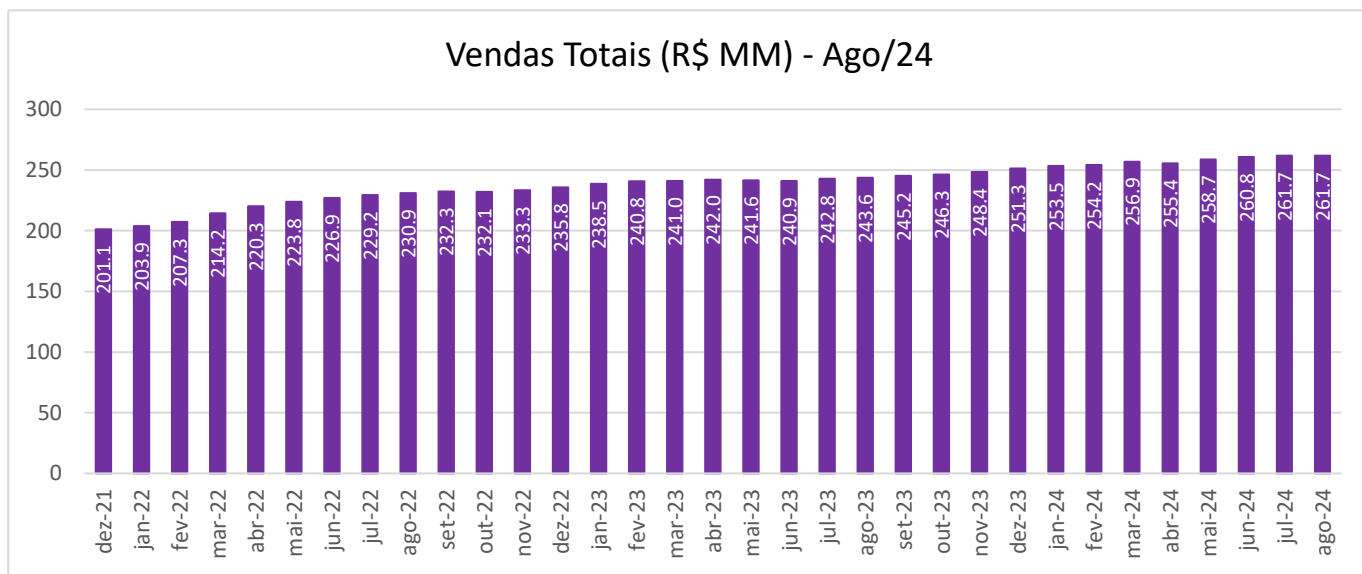
# INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO<sup>1</sup>

## INDICADORES OPERACIONAIS

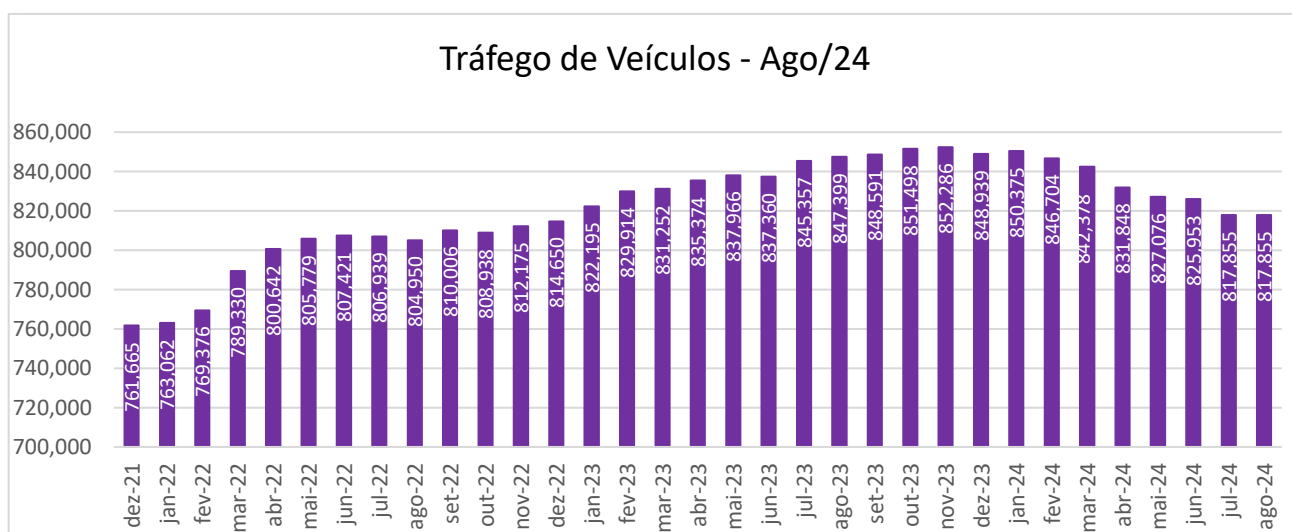
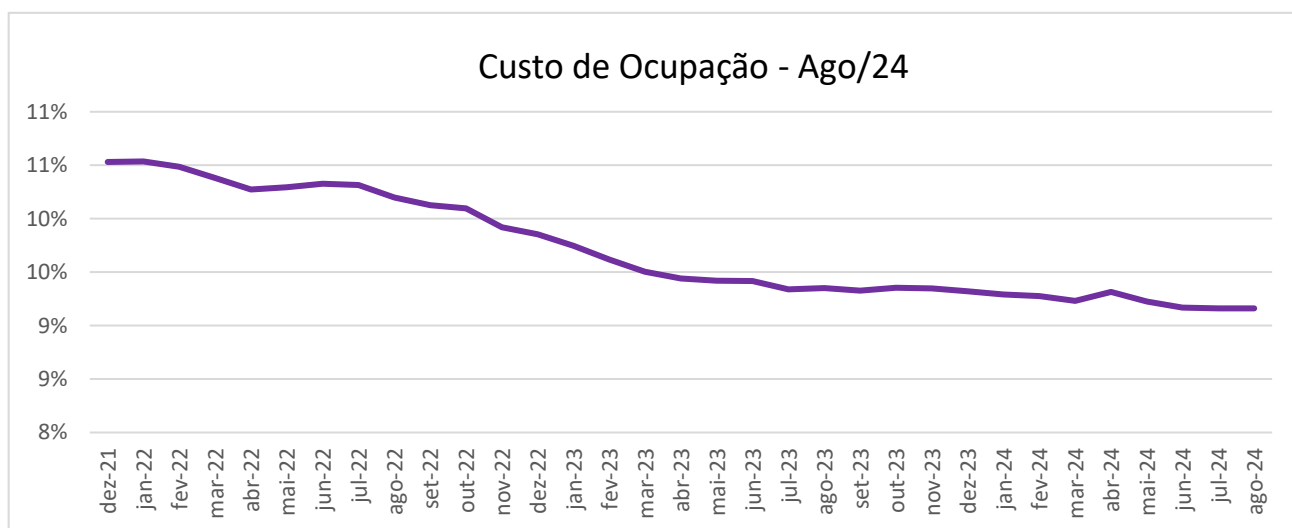
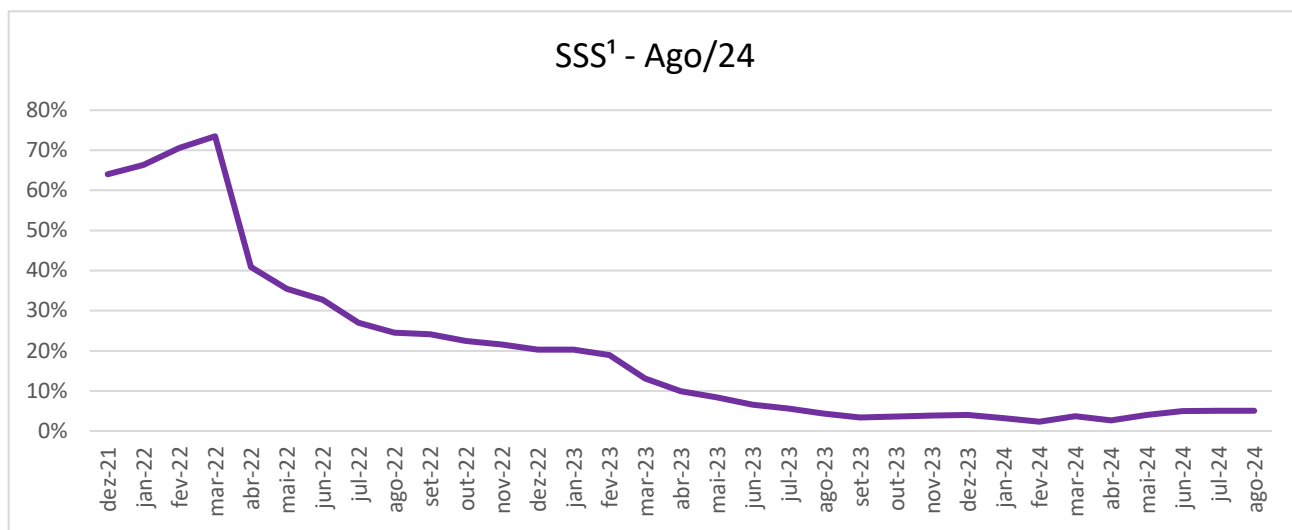
Taxa de Ocupação - Ago/24



<sup>1</sup> Histórico do portfólio

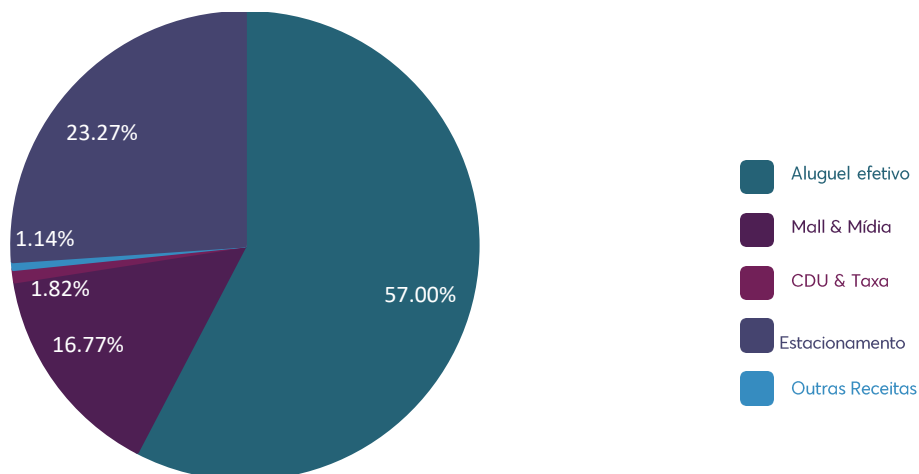


<sup>1</sup>Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

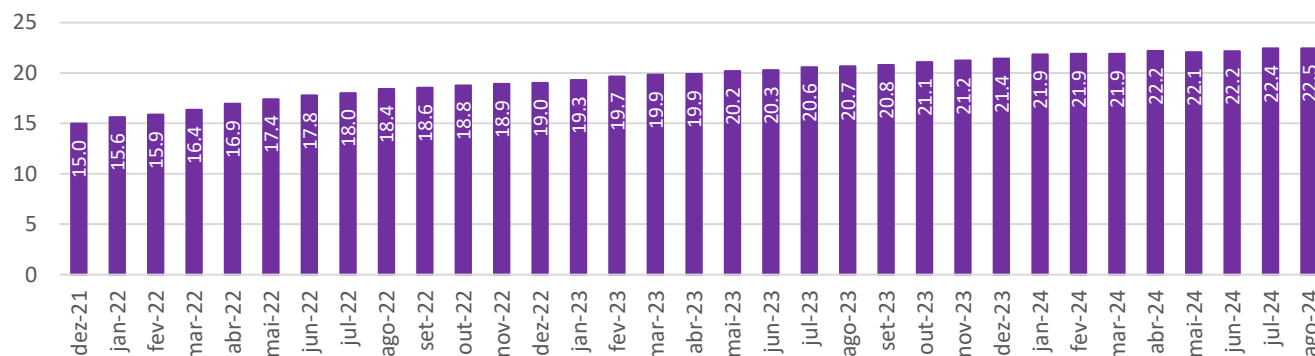


## INDICADORES FINANCEIROS

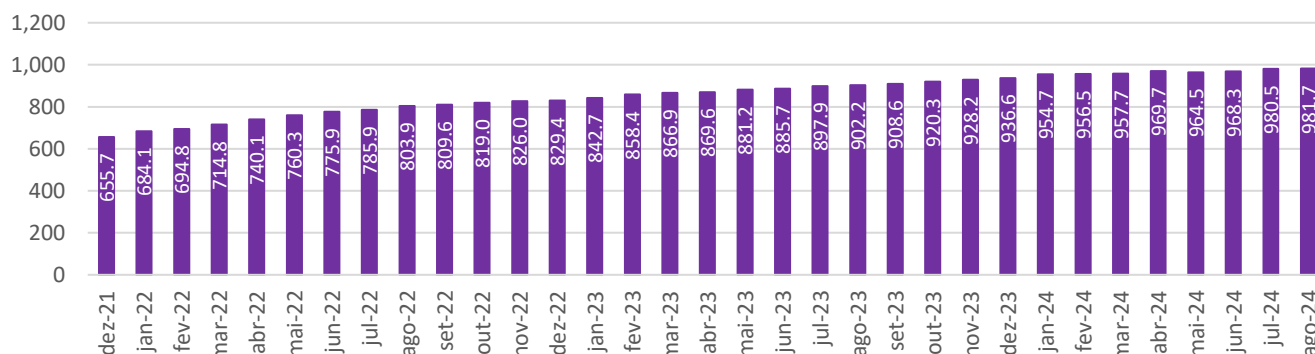
### RECEITA POR TIPO

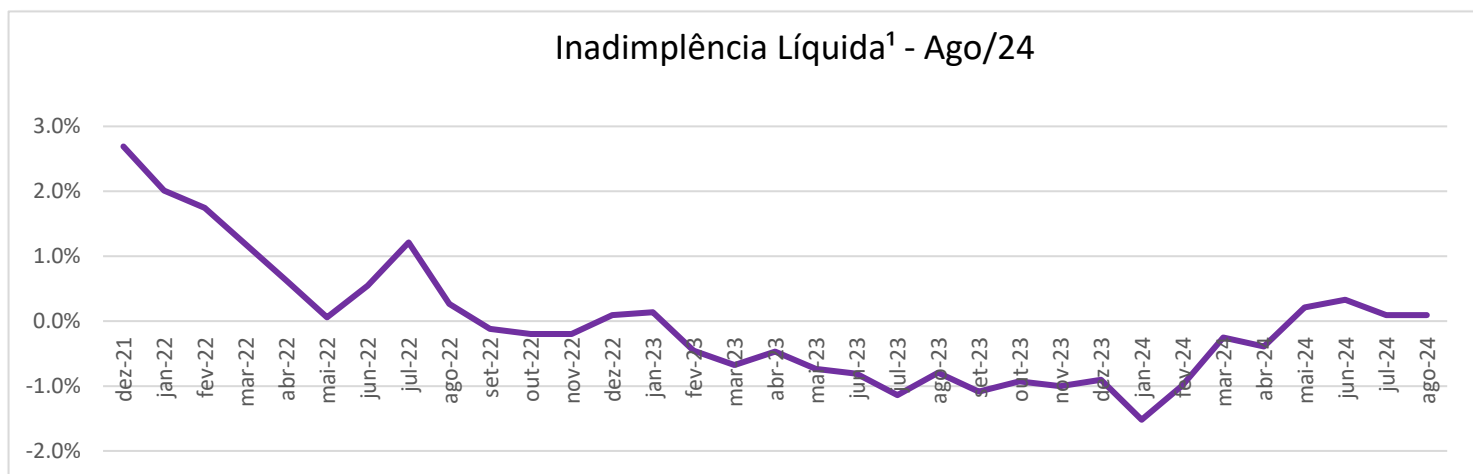
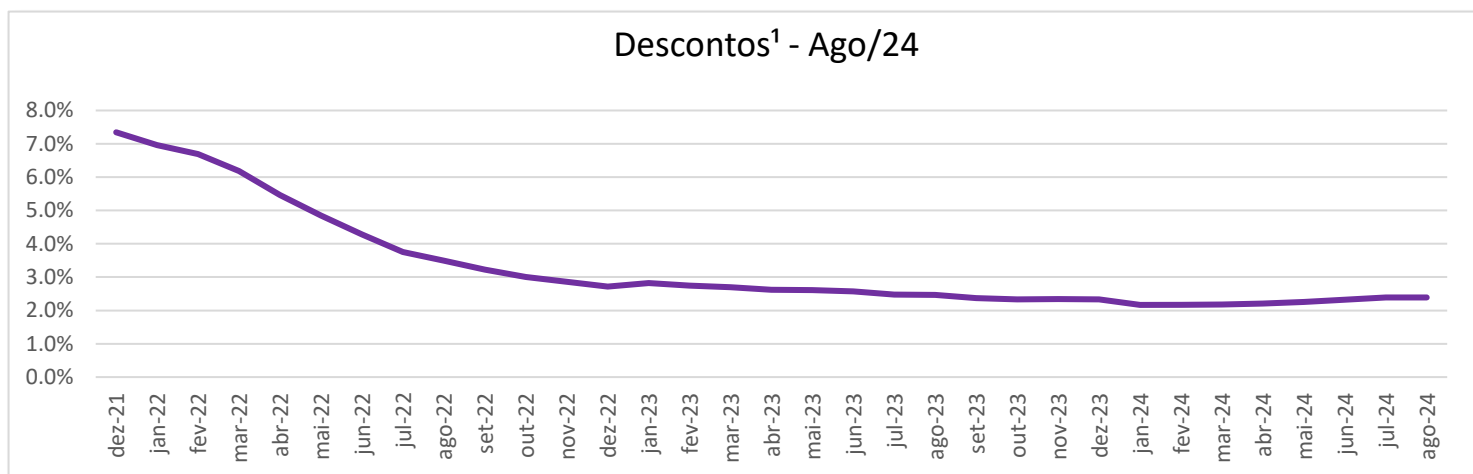
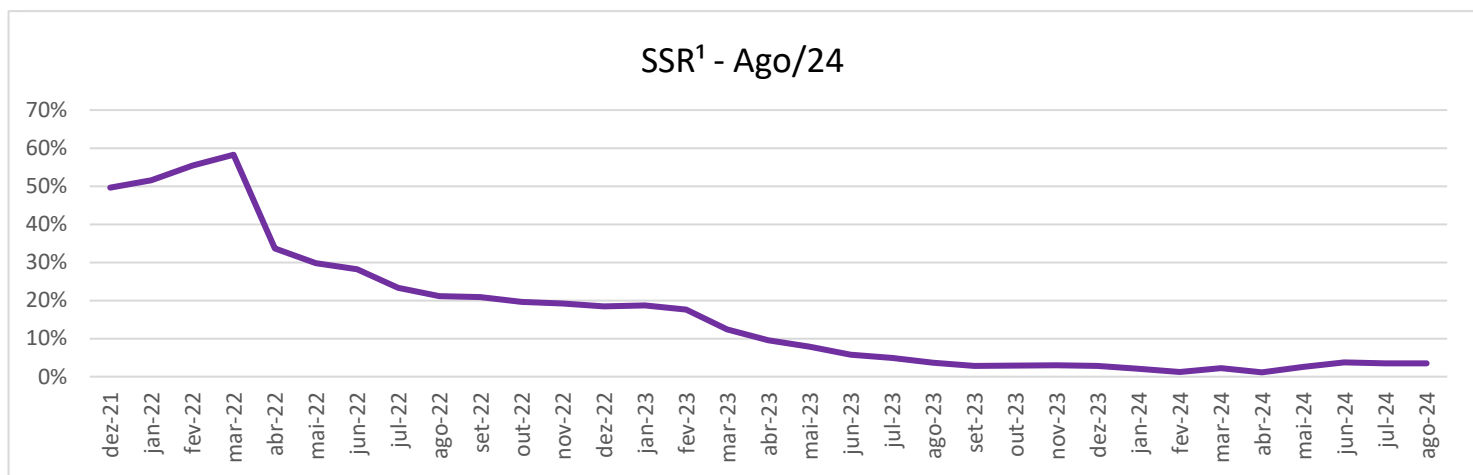


### NOI Caixa (R\$ MM) - Ago/24



### NOI/m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>) - Ago/24





<sup>1</sup>Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.



# ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

*Almeida Junior promove mais uma edição do "MatchDay" com a Vertical de Varejo ACATE.*

No dia 24 de setembro, ocorreu o evento "Conexão Almeida Junior Shopping Centers", promovido pela Almeida Junior em parceria com a vertical de varejo da Associação Catarinense de Tecnologia (ACATE). O evento teve como objetivo apresentar soluções e inovações para o varejo, facilitando o contato entre startups de tecnologia e as áreas de marketing corporativo, unidade e recursos humanos do grupo Almeida Junior. Foram diversos "pitches" apresentados, conexões realizadas e provas de conceito botadas em prática. Desde 2019, a Almeida Junior é patrocinadora da Vertical de Varejo da ACATE, contribuindo para o desenvolvimento do setor por meio de eventos e discussões que fomentam novas iniciativas e soluções.



*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.



*Grupo Almeida Junior reforça inclusão durante Setembro Branco com novas ações para acolhimento de público com autismo.*

O Grupo Almeida Junior promoveu a inclusão durante o Setembro Branco com ações para acolher pessoas com autismo. Foram distribuídos abafadores de ruído e cordões de identificação em seus seis shoppings, destacando a preocupação com esse público e complementando as iniciativas já existentes. Indivíduos com autismo tiveram direito à meia-entrada em cinemas e eventos, e os shoppings ofereceram a Sessão Azul, uma exibição de cinema inclusiva, com volume reduzido, 50% das luzes acesas e liberdade de entrada e saída.





# 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 <sup>2</sup> ) 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.

