

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.

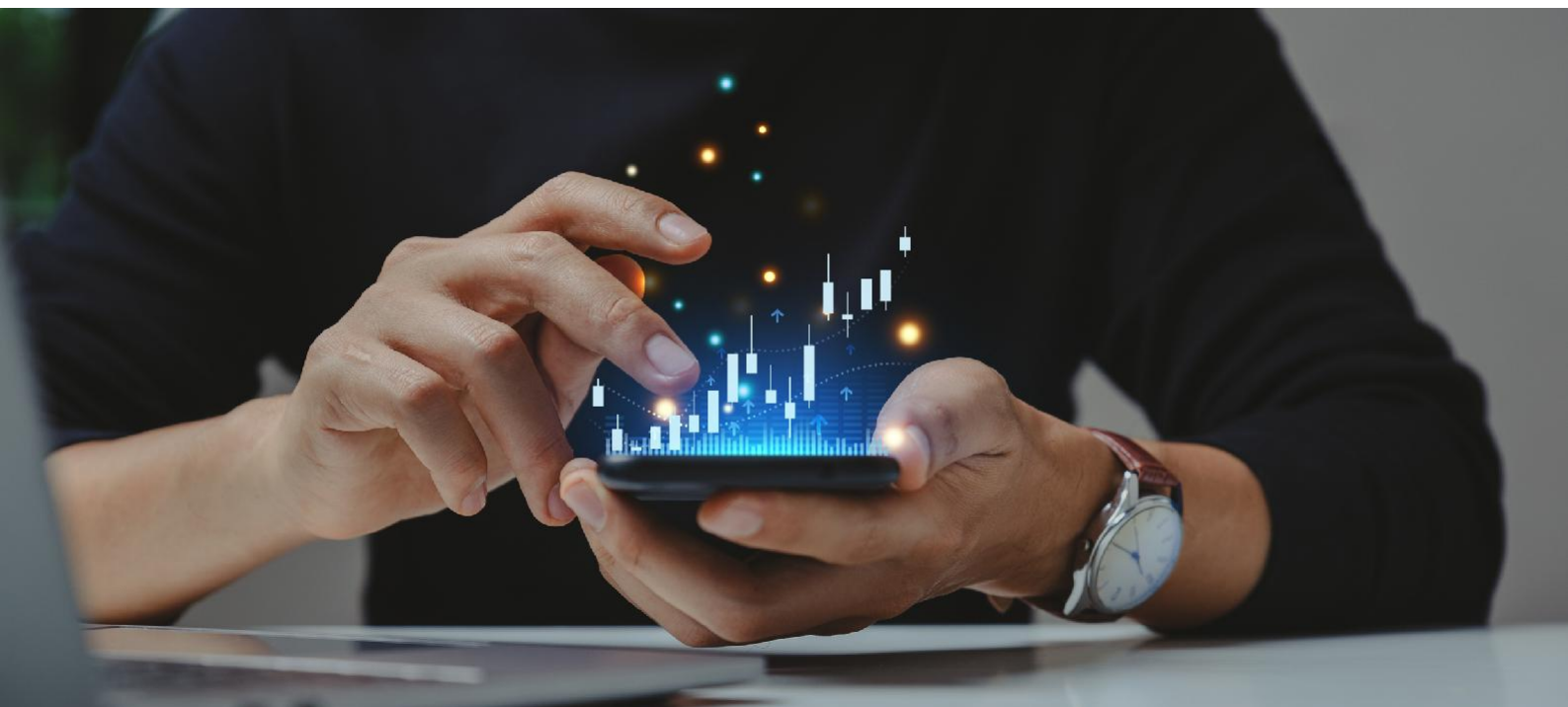
INFORMAÇÕES GERAIS:

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\$ 384.888.152,26	Taxa de Gestão: 0,60%
Quantidade de Cotistas: 12.911	Benchmark: IFIX
ISIN: BRAJFICTF001	Cota Patrimonial R\$ 12,17
Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping	Cota de Mercado R\$ 7,24

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

Em dezembro tivemos o pagamento de R\$ 17.062.456 a título da parcela intermediária na aquisição dos ativos que compõe a carteira do AJFI. Tendo em vista esse pagamento, tivemos uma diminuição no saldo em caixa do Fundo, diminuição que também aborda o passivo do Fundo, uma vez que temos uma redução nas obrigações referentes a aquisição de imóveis.

O resultado do Fundo no mês de dezembro foi de R\$ 2.190.827 ou R\$ 0,069/cota. No mês de janeiro, anunciamos um dividendo de R\$ 0.07/cota.

O Fundo teve negócios em todos os pregões do mês, com um volume de R\$ 3.590.680 e giro de 1,57% de suas cotas.

O número de cotistas teve ligeira diminuição atingindo 12.911, o crescimento frente ao IPO ainda é expressivo, sendo de 107,47%, 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 Neumarkt: 11,94% LTM.

Em relação às VENDAS, na comparação YTD e LTM, todos os ativos estão no campo positivo, com destaque para o Garten: 11,87% LTM.

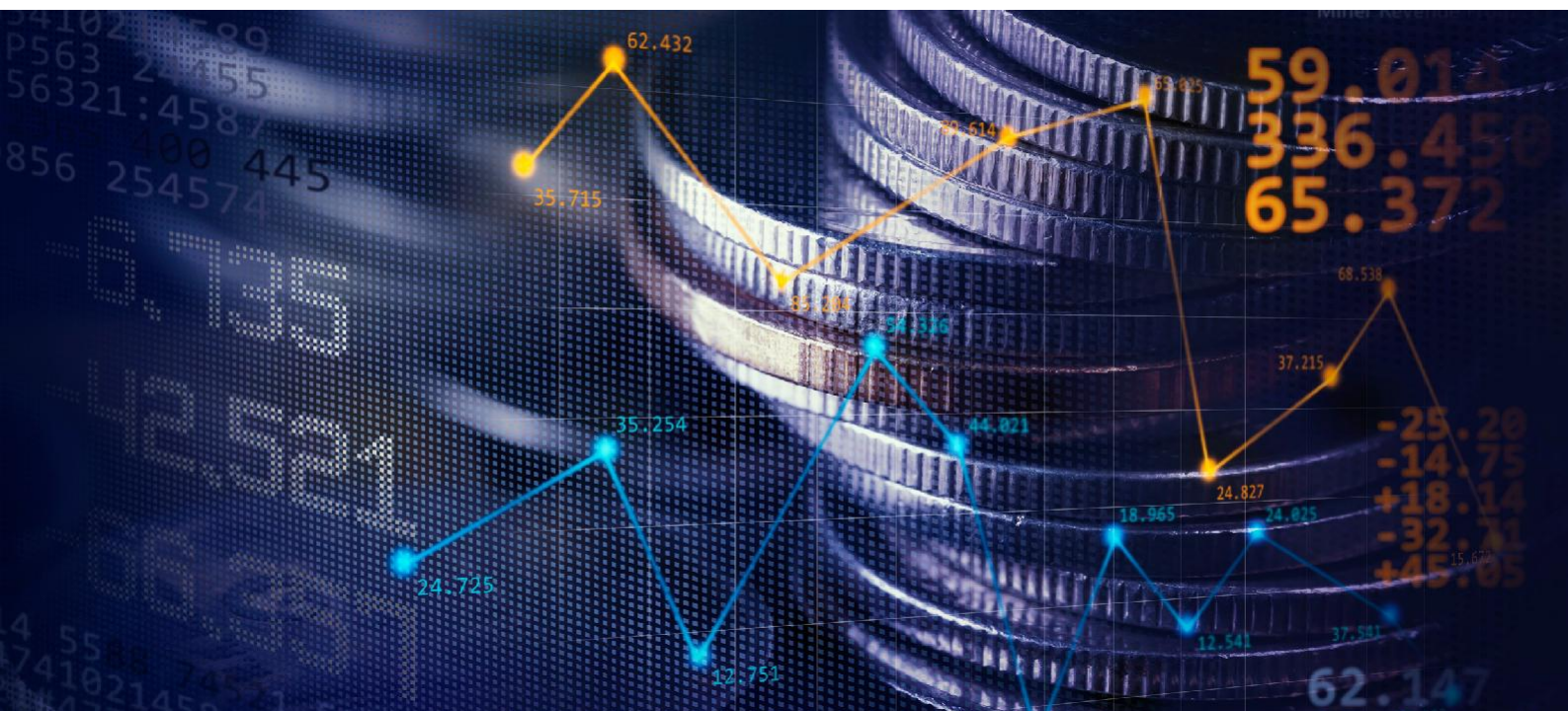
Em relação ao CUSTO DE OCUPAÇÃO o Neumarkt é um ativo com grande destaque com a variação negativa de 3.43% no indicador esse ano, indicando lojistas mais saudáveis.

A INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA está abaixo de 2% em todos os shoppings, com destaque para o Nações Shopping que apresentou indicador negativo em -9.2%.

Com a deterioração da confiança no cenário fiscal brasileiro, o Fundo continua a apresentar uma desvalorização no mercado secundário. O valor patrimonial do Fundo está se ampliando em relação ao seu valor de mercado, enquanto os imóveis, especialmente os shopping centers, demonstram um desempenho superior em relação ao passado.

De acordo com a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), o setor registrou um crescimento de 2,3% nas vendas e no fluxo de visitantes no terceiro trimestre de 2024, em comparação ao mesmo período do ano anterior.

Além disso, o setor de shopping centers no Brasil continua a mostrar sinais de crescimento robusto que devem ser mantidos para 2025, destacando oportunidades para investidores e lojistas.



PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
Receitas	2,445,186	2,460,796	2,542,020	2,512,276	2,445,497	2,327,710
Resultado Shoppings	2,300,775	2,300,849	2,300,190	2,300,717	2,300,880	2,300,683
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	23,305	57,864	147,640	128,962	-	-
Resultado Caixa (líquido)	121,107	102,083	94,189	82,597	144,617	27,027
Despesas	- 291,068	- 301,727	- 240,175	-229,600	-233,219	-136,883
Taxa de Gestão	-196,267	-196,267	-212,326	-202,596	-129,635	-102,199
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	- 22,097	- 22,097	-23,592	-22,584	-20,000	-20,000
Outras Despesas Operacionais ¹	- 72,704	- 72,704	-4,256	-4,419	-83,584	-14,684
Resultado	2,154,118	2,154,118	2,301,845	2,286,676	2,212,278	2,190,827
Resultado/cota	0.0681	0.0681	0.0728	0.0722	0.0700	0.0693
Distribuição	2,154,045	2,154,045	2,213,818	2,213,818	2,231,818	2,213,818
Distribuição/cota	0.0681	0.0681	0.0700	0.0700	0.0700	0.0700
Dividend Yield (mensal) Cota Mercado	0.82%	0.83%	0.92%	0.96%	0.97%	0.97%
Dividend Yield Anualizado Cota Mercado	10.26%	10.43%	11.68%	12.18%	12.26%	12.24%
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.

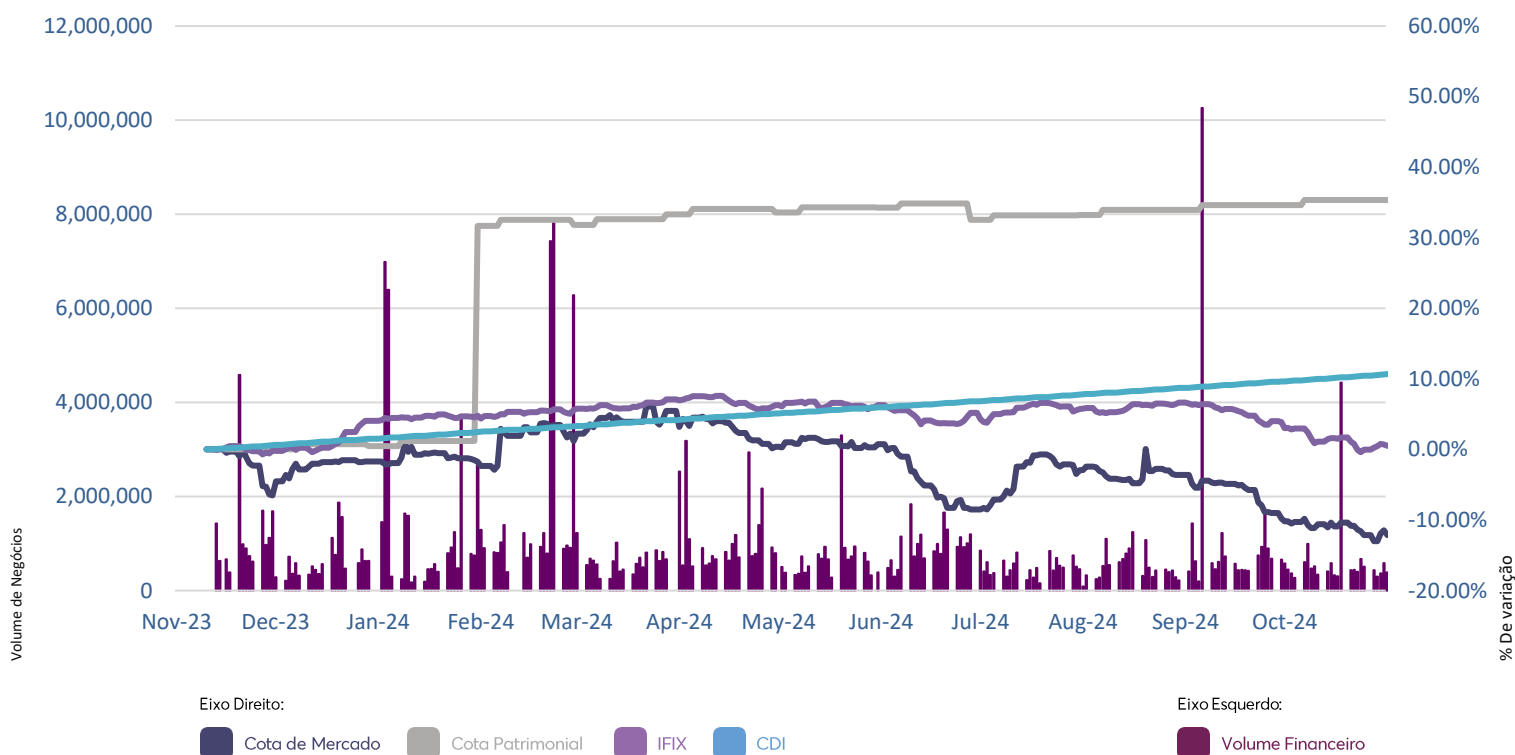


Balanco Patrimonial	Set-24	Out-24	Nov-24	Dez-24
Ativos	410,590,368	410,603,520	410,577,358	393,347,526
Caixa	20,888,588	20,906,598	20,884,655	3,659,124
Contas a receber	56,909	51,802	47,583	47,583
Garten (GS)	25,935,700	25,935,700	25,935,700	25,935,700
Neumarkt (NK)	46,977,400	46,977,400	46,977,400	46,977,400
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
Passivo	23,066,654	23,088,653	23,045,794	8,457,243
Patrimônio Líquido	387,523,714	387,514,867	387,531,564	384,890,234
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial da Cotas	12,25	12,25	12,25	12,17

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\$ 3,6 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 171 mil.

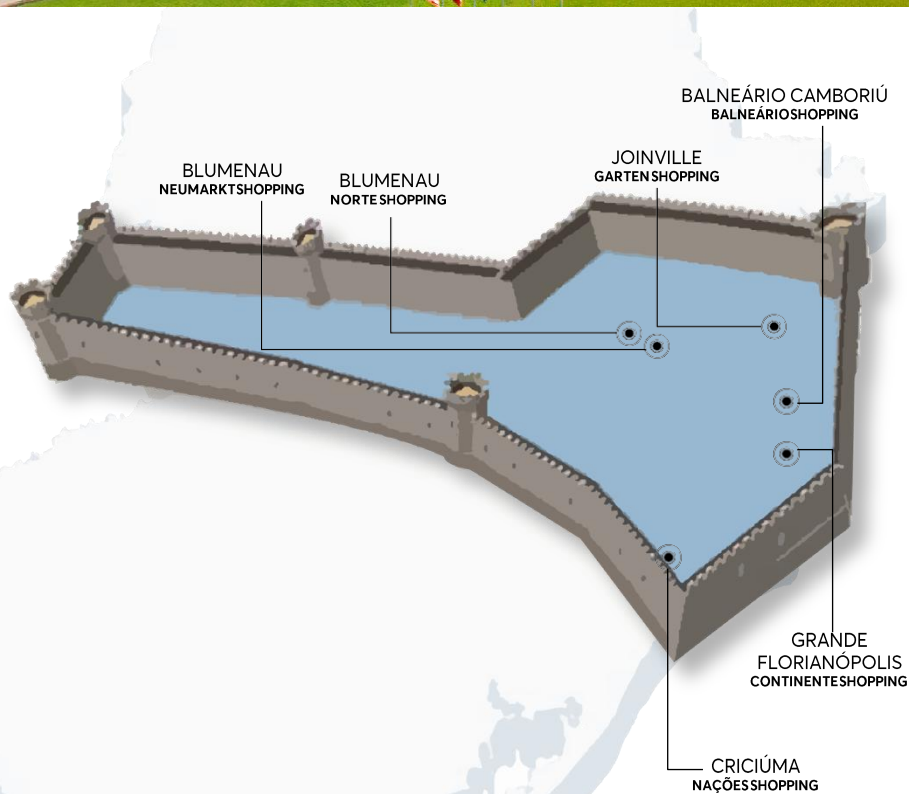


Negociação das cotas	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	11,589,612	11,673,210	24,353,292	14,761,037	10,442,998	3,590,680
Número de Negócios	90,980	117,651	111,182	106,943	53,628	9,852
Giro (% total de cotas)	4.48%	4.59%	10.37%	6.48%	4.57%	1.57%
Valor de Mercado	258,550,704	254,554,534	234,865,173	227,751,529	228,658,849	228,972,080

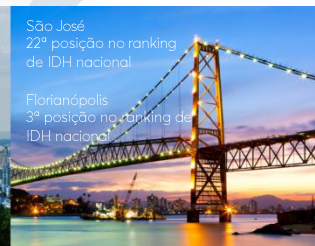
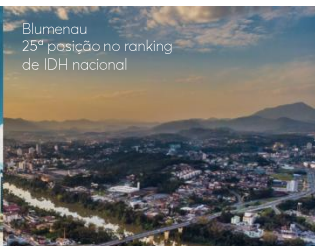


PORTFÓLIO DE ATIVOS

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

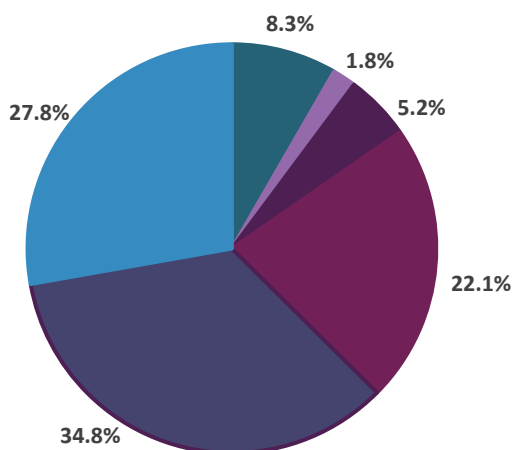
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

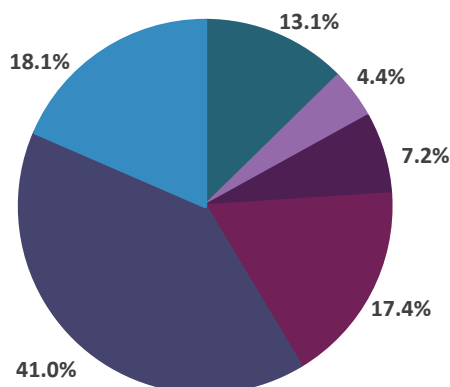


PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

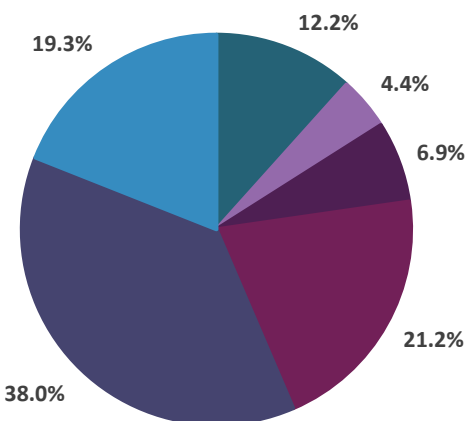


Por NOI



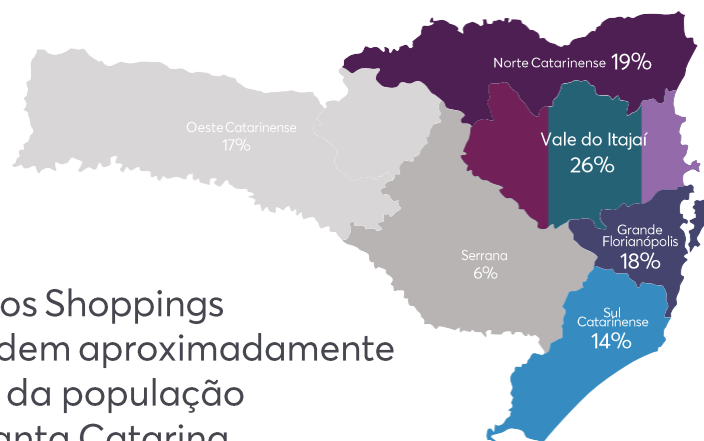
¹ Últimos 12 meses

Por Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

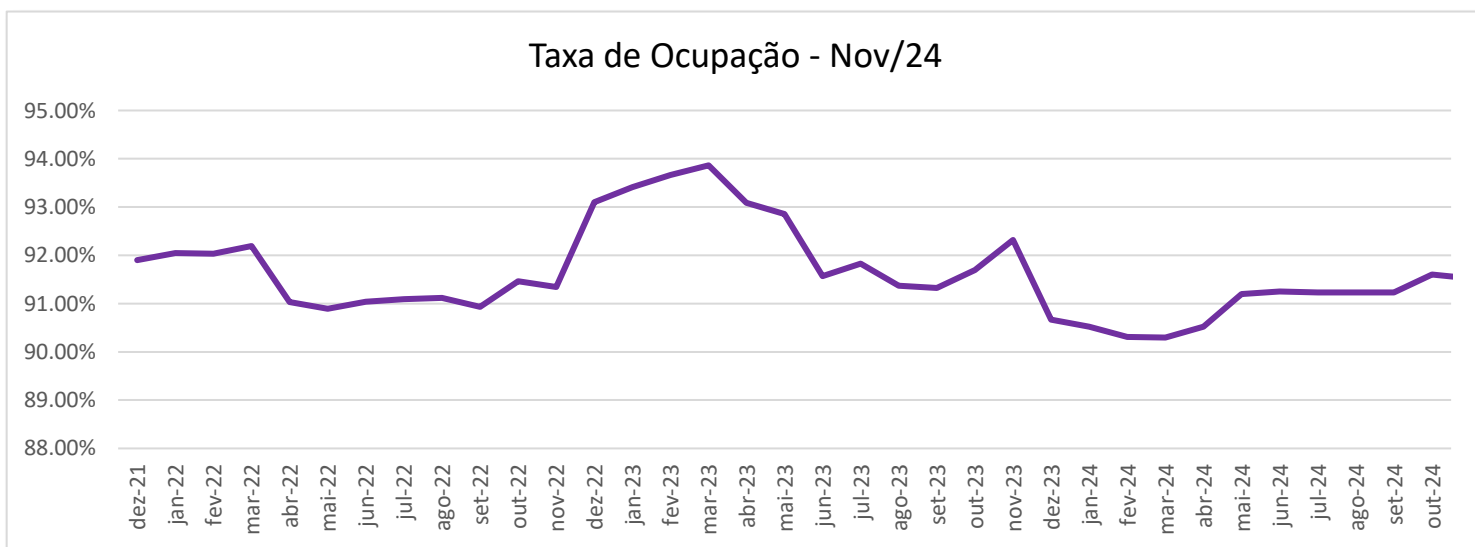




INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

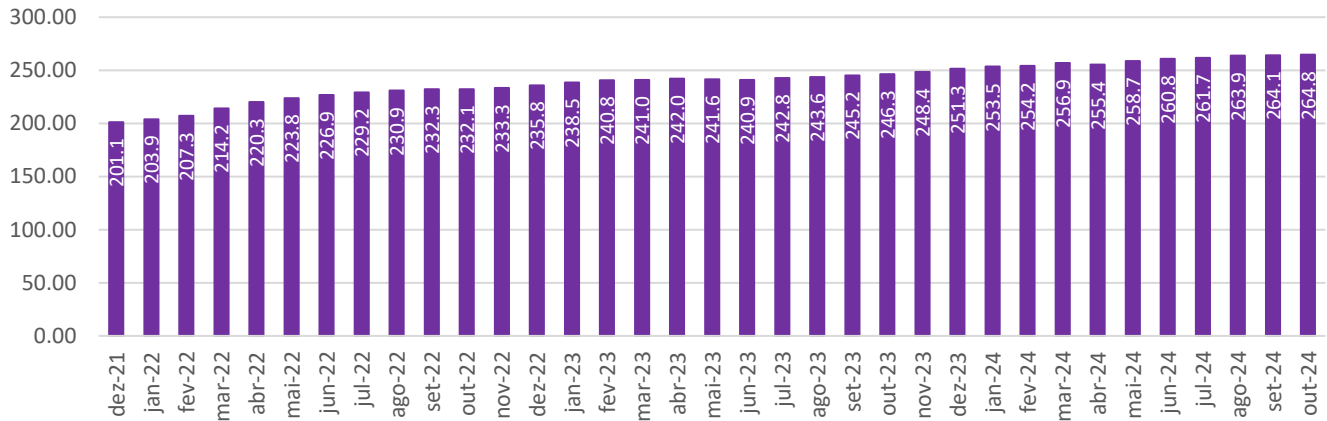
INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de Ocupação - Nov/24

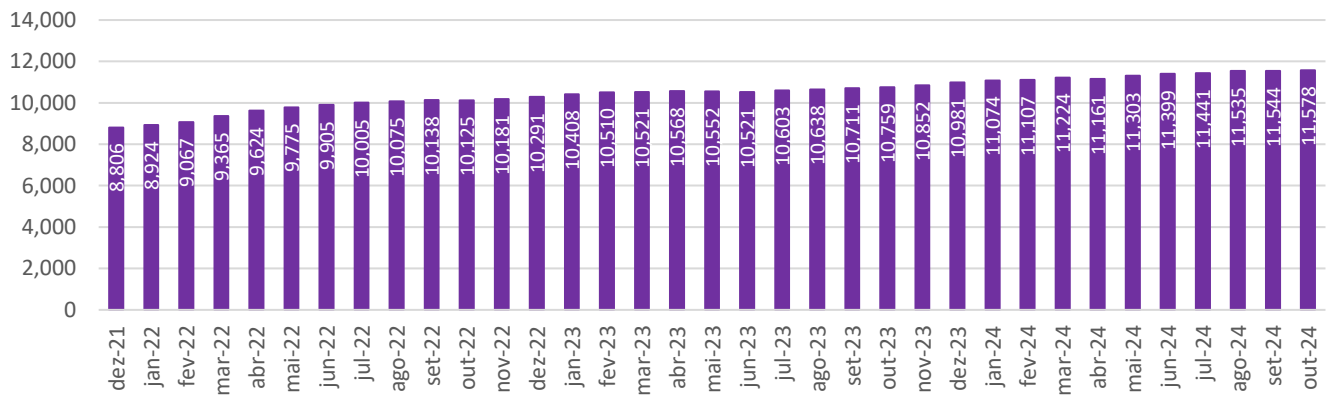


¹ Histórico do portfólio

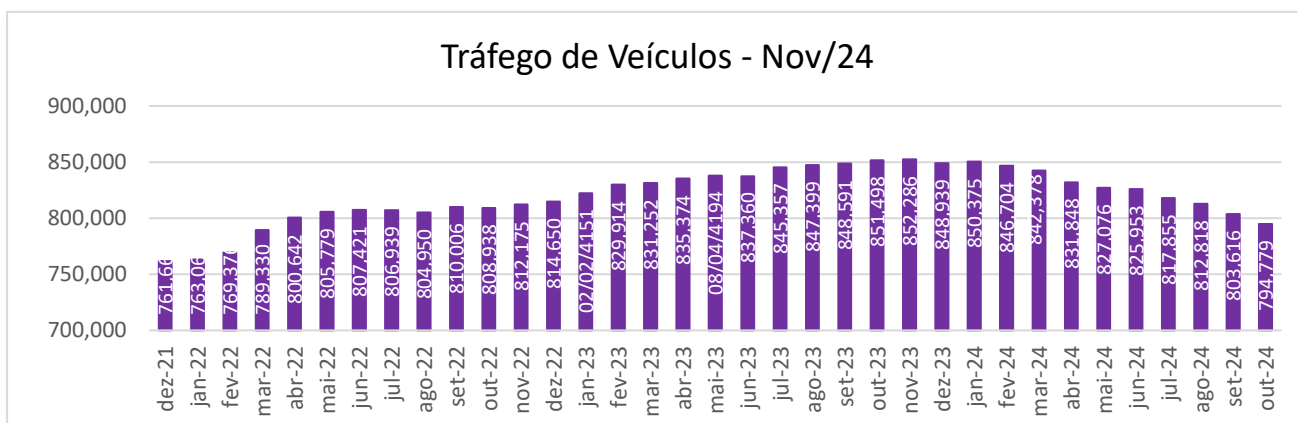
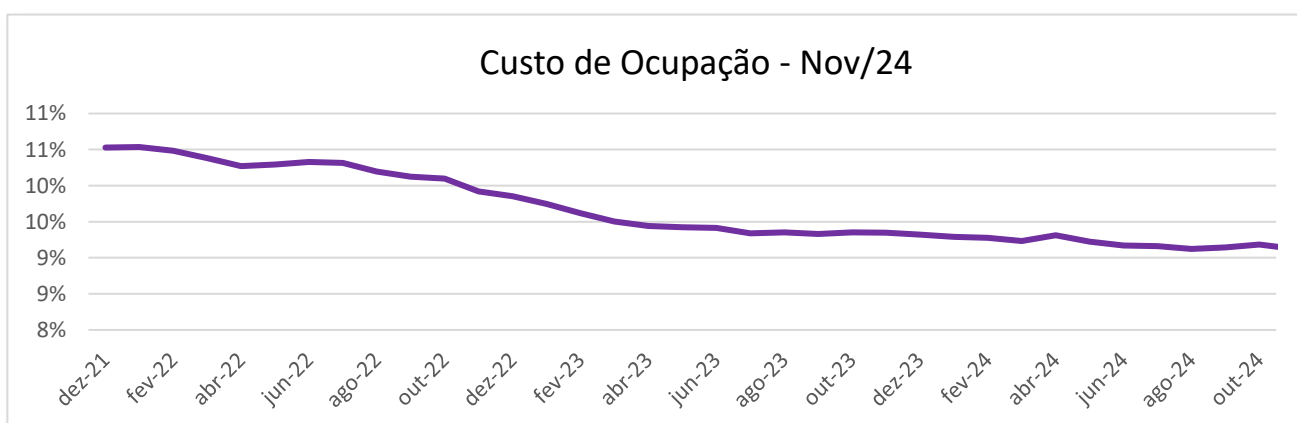
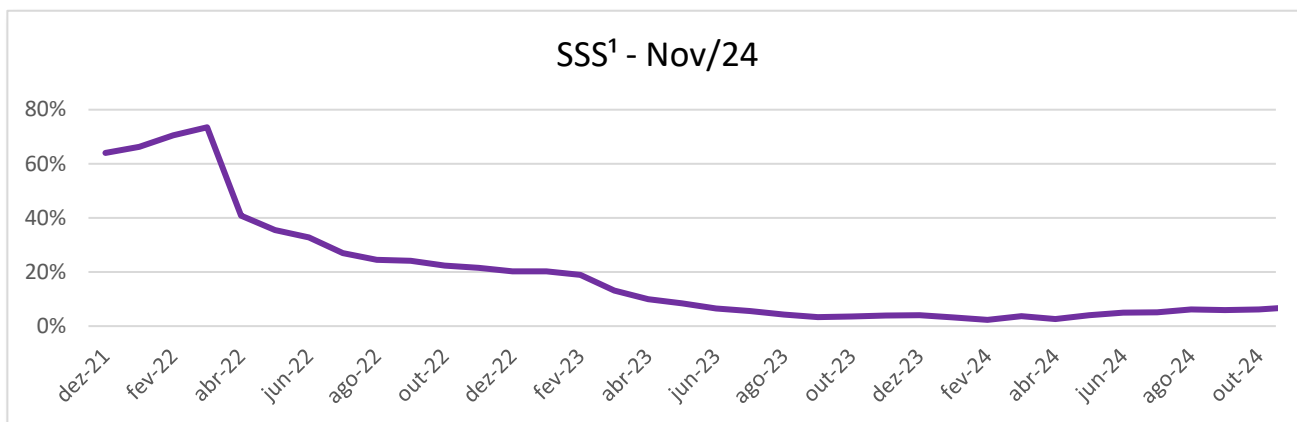
Vendas Totais (R\$ MM) - Nov/24



Vendas/m² (R\$) - Nov/24

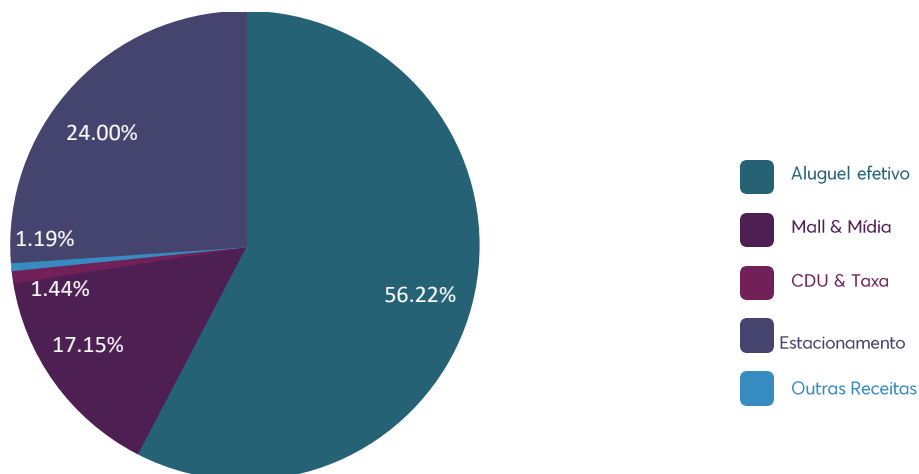


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

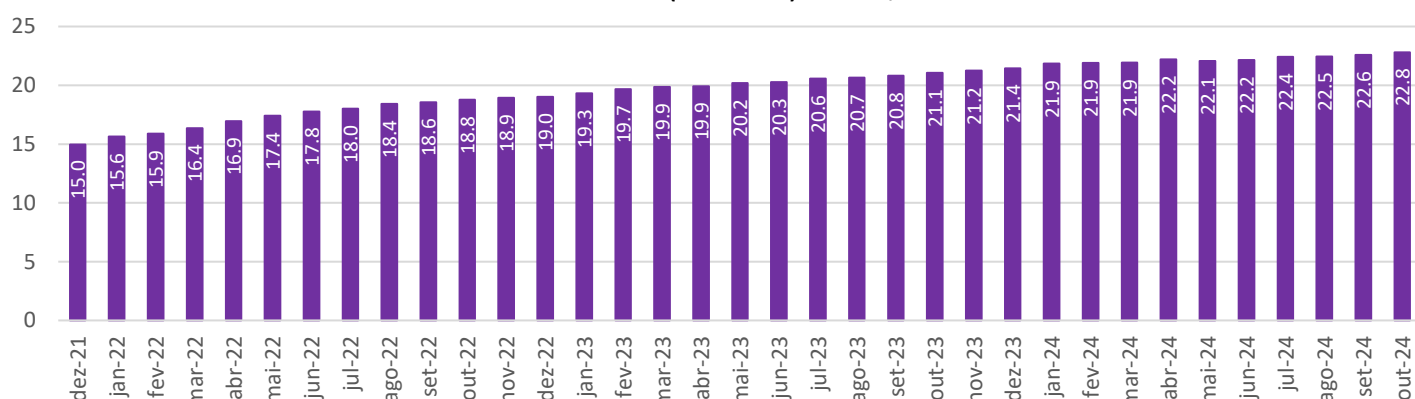


INDICADORES FINANCEIROS

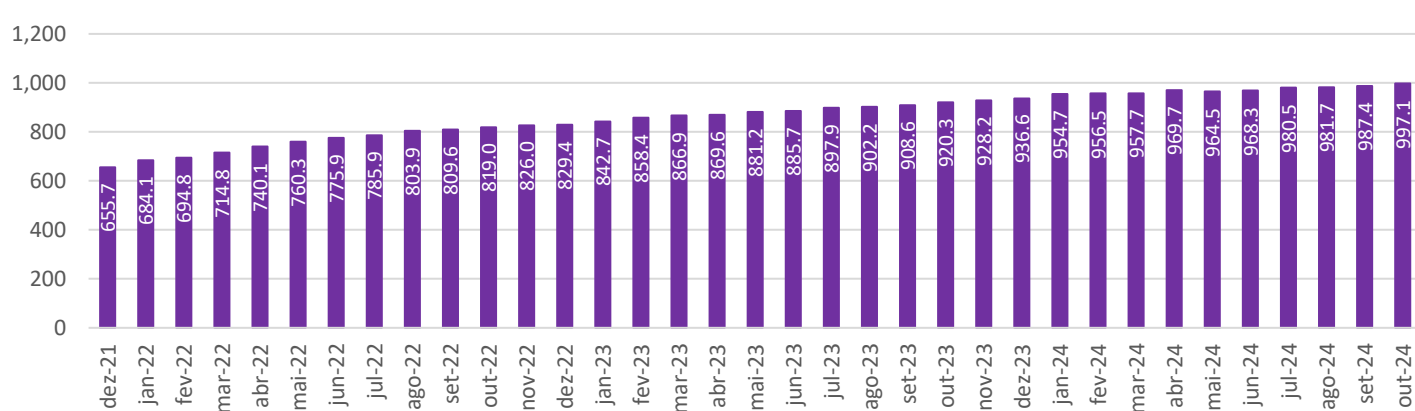
RECEITA POR TIPO

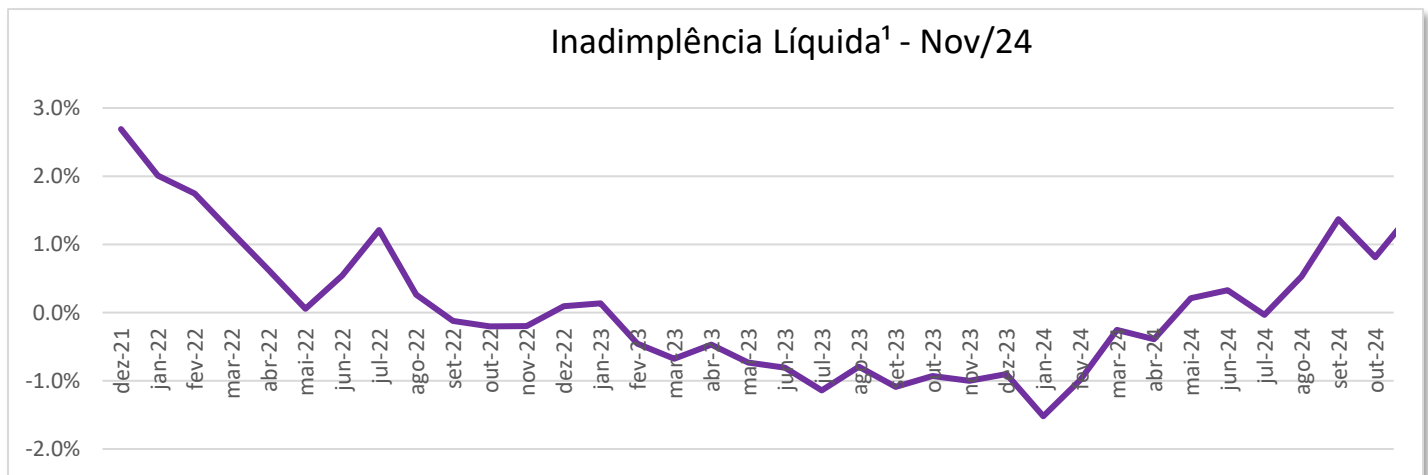
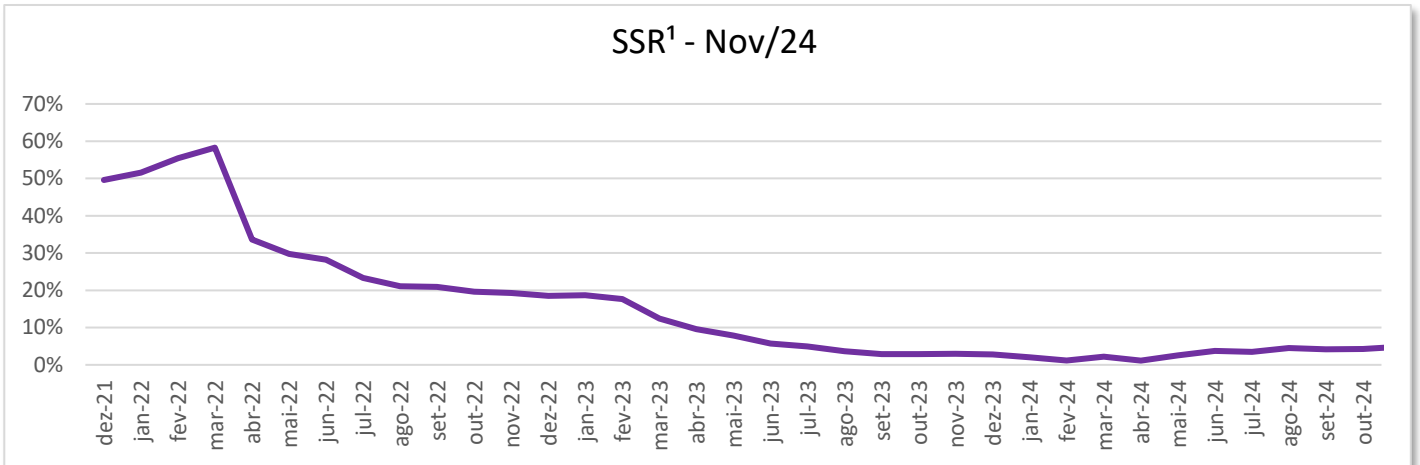


NOI Caixa (R\$ MM) - Nov/24



NOI/m² (R\$/m²) - Nov/24





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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Campanha de Natal 2024 da Almeida Junior alcança resultados impressionantes e engaja mais de 102 mil clientes

A promoção de Natal, realizada entre novembro e janeiro, foi um sucesso absoluto. Com resultado histórico, superou todas as promoções anteriores. O total de vendas lançadas alcançou 98% a mais frente ao desempenho de promoção de Natal de 2023. A campanha sorteou um carro no modelo BYD KING por shopping, consolidando o impacto da ação e celebrando a fidelidade dos consumidores.



Ambiente Mágico Encanta Clientes nos Shoppings da Almeida Junior.

A campanha de Natal 2024 dos shoppings do Grupo Almeida Junior trouxe o espírito natalino com decorações temáticas deslumbrantes, oficinas criativas, paradas de Natal e ações imersivas que encantaram clientes de todas as idades. O ambiente mágico criado reforçou a experiência única de celebrar o Natal nos shoppings, proporcionando momentos memoráveis para as famílias.

Ação de Natal: Almeida Junior lança projeto de voluntariado para crianças em situação de vulnerabilidade social

Os colaboradores da Almeida Junior, maior rede de shoppings de Santa Catarina, lançaram o projeto "AJ em Ação" com uma ação especial de Natal, distribuindo presentes para crianças de seis instituições de caridade. Parte do programa "Mãos e Ações que Transformam", uma iniciativa que promove o voluntariado e a solidariedade, envolvendo unidades como o Continente Shopping, que apoia a CVM - Creche Vinde a Mim as Criancinhas, beneficiando 490 crianças. Com a participação de colaboradores e do Papai Noel, o evento marcou o início de atividades sociais planejadas para 2025, reforçando o impacto positivo na comunidade e nos laços internos da empresa.





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.

