

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

CNPJ:

41.793.345/0001-27

Código B3:

AJFI11

Patrimônio Líquido:

R\$ 394.707.726,42

Quantidade de Cotistas:

13.485

ISIN:

BRAJFICTF001

Tipo/segmento ANBIMA:

FII Renda Gestão Ativa/Shopping

Gestor:

Capitânia Capital S.A.

Administrador:

XP Investimentos CTVM S.A.

Taxa de Administração:

0,10%

Taxa de Gestão:

0,60%

Benchmark:

IFIX

Cota Patrimonial

R\$ 12,48

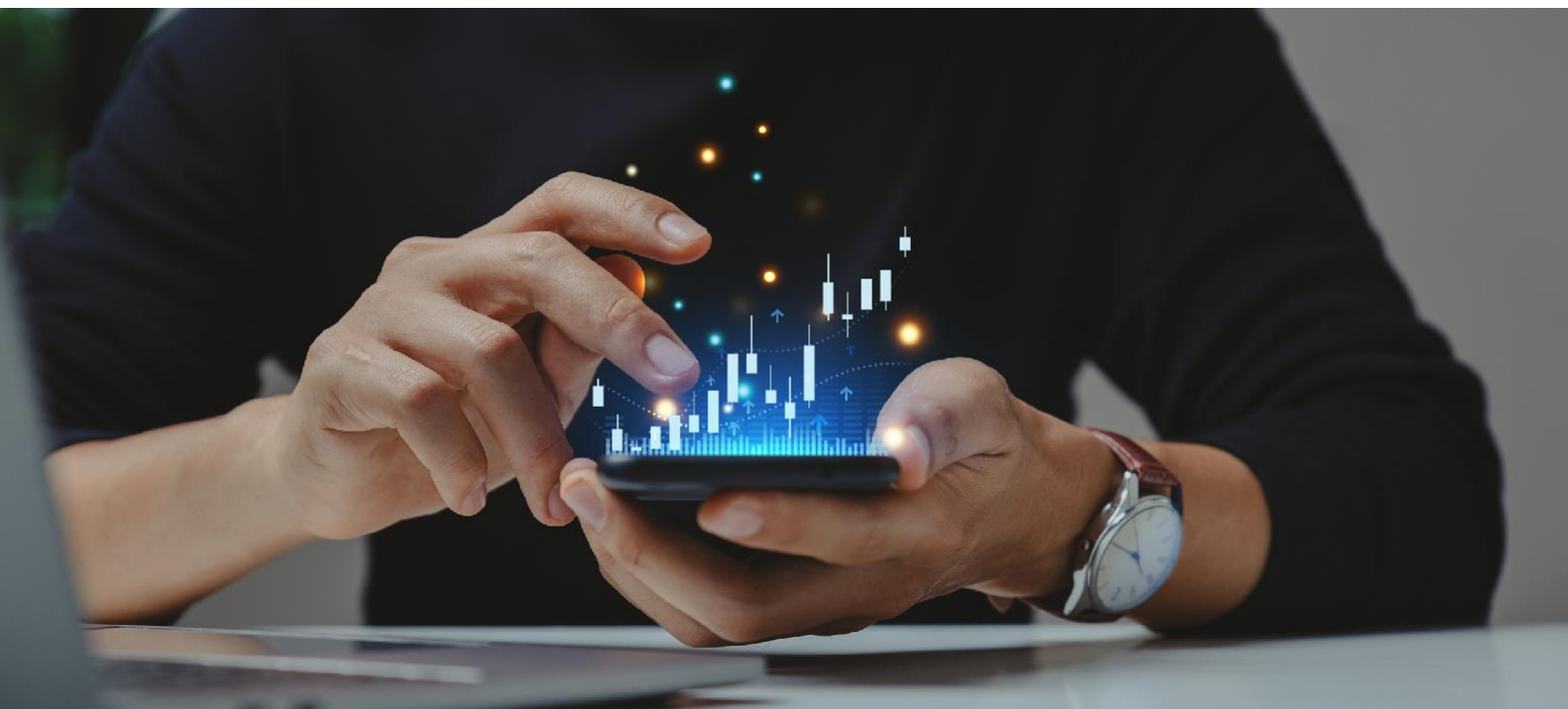
Cota de Mercado

R\$ 9,26

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 mês de abril foi de **R\$ 2.023.487**, equivalente a **R\$ 0,064** por cota. O dividendo anunciado em maio com o período de referência de abril foi de **R\$ 0.07** por cota equivalente a um **DY 0,76%**¹.

Em função da páscoa ter acontecido em março, tivemos um desempenho bem superior na comparação anual para este mês.

Já em abril, a comparação anual fica comprometida pelo mesmo motivo.

Por conta disso, vemos crescimento no NOI (base março), mas vemos queda em indicadores operacionais, tais como venda (base abril).

Dito isto, a melhor maneira de analisar o resultado do mês é analisando o bimestre março/abril.

É importante ressaltar que os shoppings da Almeida Junior não foram afetados pelos desastres na região Sul, dado que Santa Catarina não teve problemas com enchentes.

Por fim, sobre o Fato Relevante divulgado pelo Fundo em razão de ofício recebido, reiteramos que a discussão diz respeito à Almeida Junior e não ao Fundo. De todo o modo, temos acompanhado o caso de perto.

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



Demonstrativo do Resultado do Exercício (Regime de Caixa)	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24
Receitas	2,636,802	2,688,539	2,435,510	2,537,458
Resultado Shoppings	2,476,975	2,560,135	2,303,127	2,404,025
Resultado FIIs	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-
Resultado Caixa ¹	159,827	128,404	132,383	133,433
Despesas	- 172,727	- 201,491	- 214,029	- 513,970
Taxa de Gestão	- 148,688	- 164,382	- 188,265	- 196,991
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	- 20,000	- 20,000	- 20,000	- 22,153
Outras Despesas Operacionais	- 4,039	- 17,109	- 5,763	- 294,826
Resultado	2,464,075	2,487,048	2,221,481	2,023,487
Resultado/cota	0.0779	0.0786	0.0702	0.0640
Distribuição	2,593,330	2,530,078	2,261,257	2,213,818
Distribuição/cota	0.0820	0.0800	0.0715	0.0700
Resultado realizado e não distribuído	- 129,255	- 43,030	- 39,776	- 190,331
Resultado realizado e não distribuído/cota	- 0.00409	- 0.00136	- 0.00126	- 0.00602
Resultado realizado e não distribuído acumulado	73,073	30,043	- 9,733	- 200,064
Resultado realizado e não distribuído acumulado/cota	0.00231	0.00095	- 0.00031	- 0.00633

¹Resultado do caixa líquido do imposto de renda, anteriormente imposto agregava a linha de outras despesas.

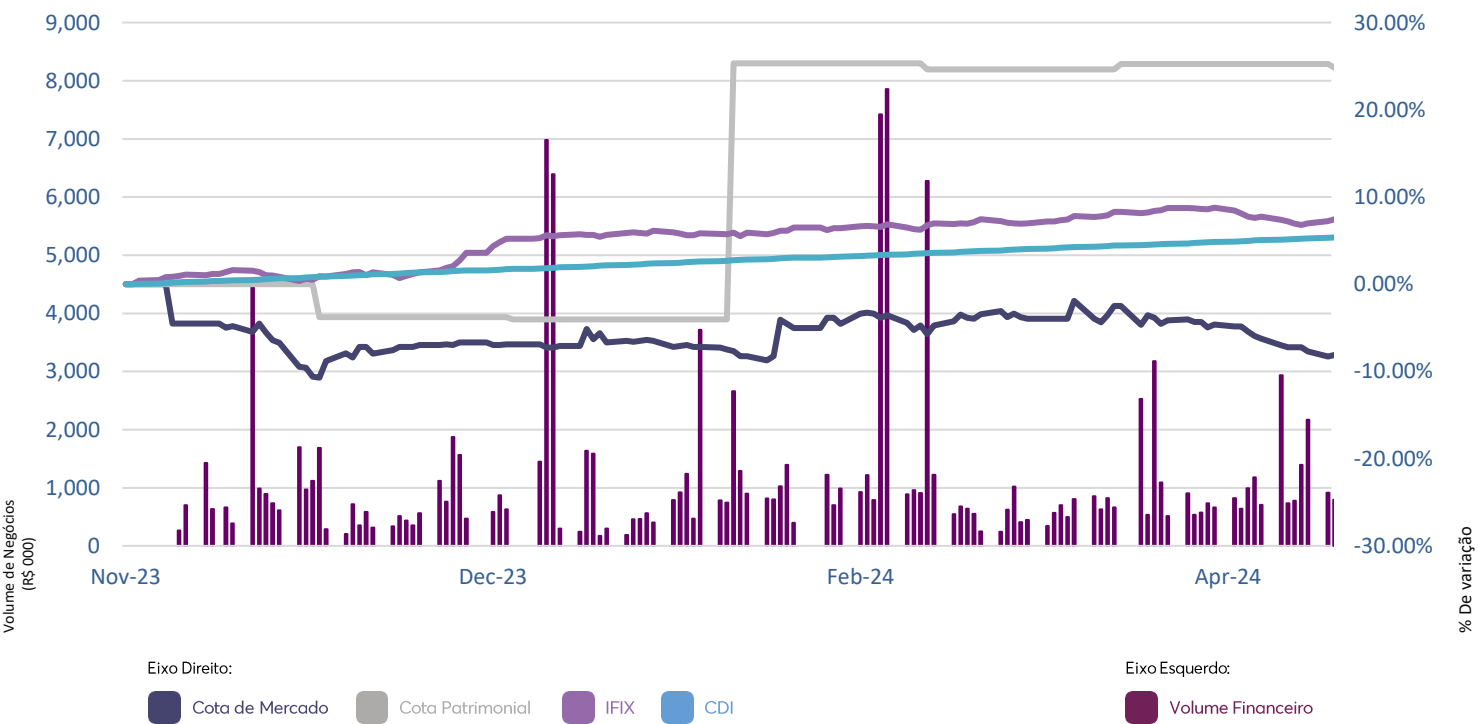


Balanco Patrimonial	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24
Ativos	419,492,979	416,889,295	419,094,456	417,782,495
Caixa	21,755,896	19,140,021	21,239,109	19,964,981
Contas a receber	29,592	41,784	147,857	110,024
Garten (GS)	25,563,850	25,563,850	25,563,850	25,563,850
Neumarkt (NK)	46,518,600	46,518,600	46,518,600	46,518,600
Balneário (BS)	14,978,000	14,978,000	14,978,000	14,978,000
Nações (NS)	80,815,750	80,815,750	80,815,750	80,815,750
Norte (NR)	72,090,840	72,090,840	72,090,840	72,090,840
Continente (CS)	157,740,450	157,740,450	157,740,450	157,740,450
Passivo	23,118,588	22,758,073	22,911,683	23,075,069
Patrimônio Líquido	396,374,390	394,131,222	396,182,774	394,707,426
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial dsa Cotas	12.53	12.46	12.53	12.48

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\$ 25,3 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 1.1 milhão.

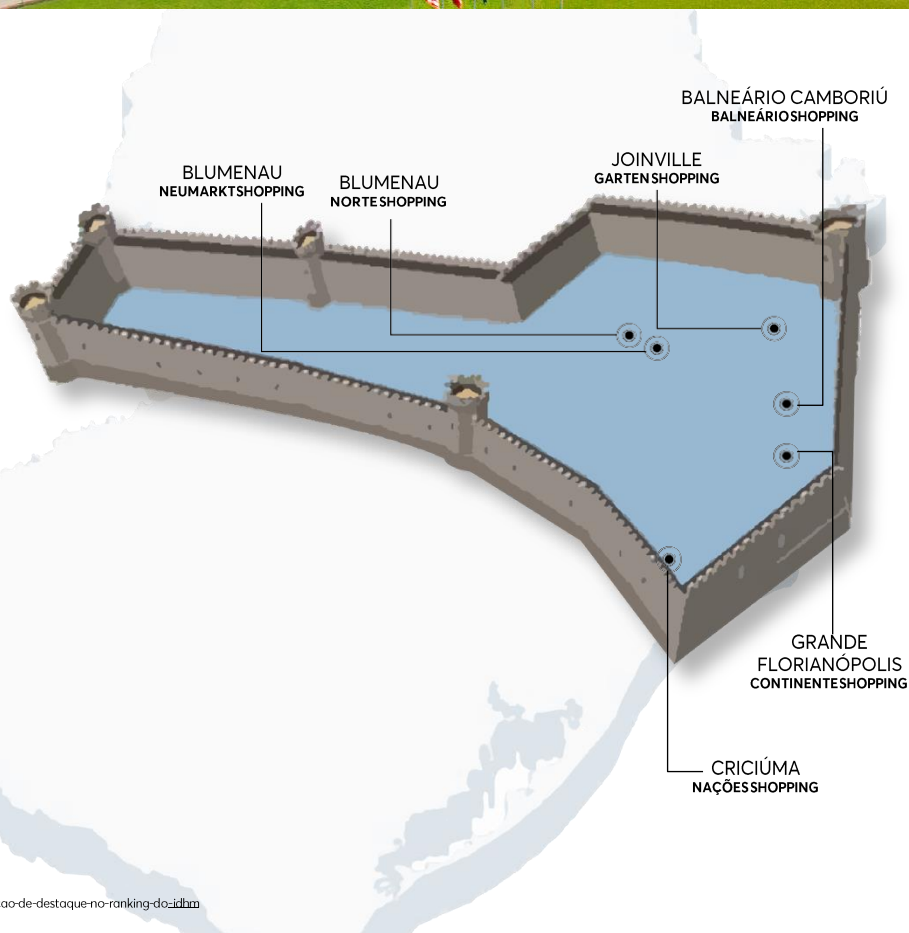


Negociação das cotas	Dez/23	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	12,562,127	32,481,016	36,793,249	12,541,161	25,335,010
Número de Negócios	74,135	100,877	144,215	144,263	136,658
Giro (% total de cotas)	4.13%	10.96%	12.15%	4.04%	8.21%
Valor de Mercado	306,139,467	301,395,570	305,190,688	313,097,182	292,856,556



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 Salete | 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

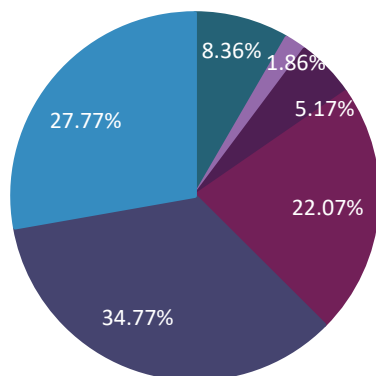
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

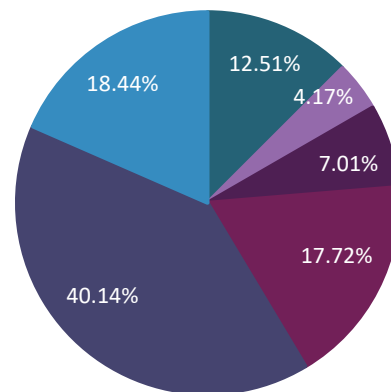


PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

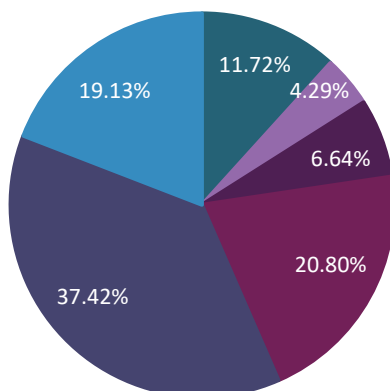


Por NOI



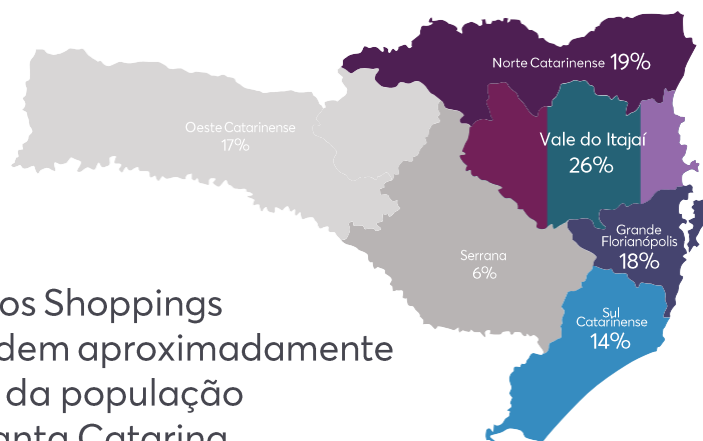
¹ Últimos 12 meses

Por Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings
 atendem aproximadamente
 80% da população
 de Santa Catarina

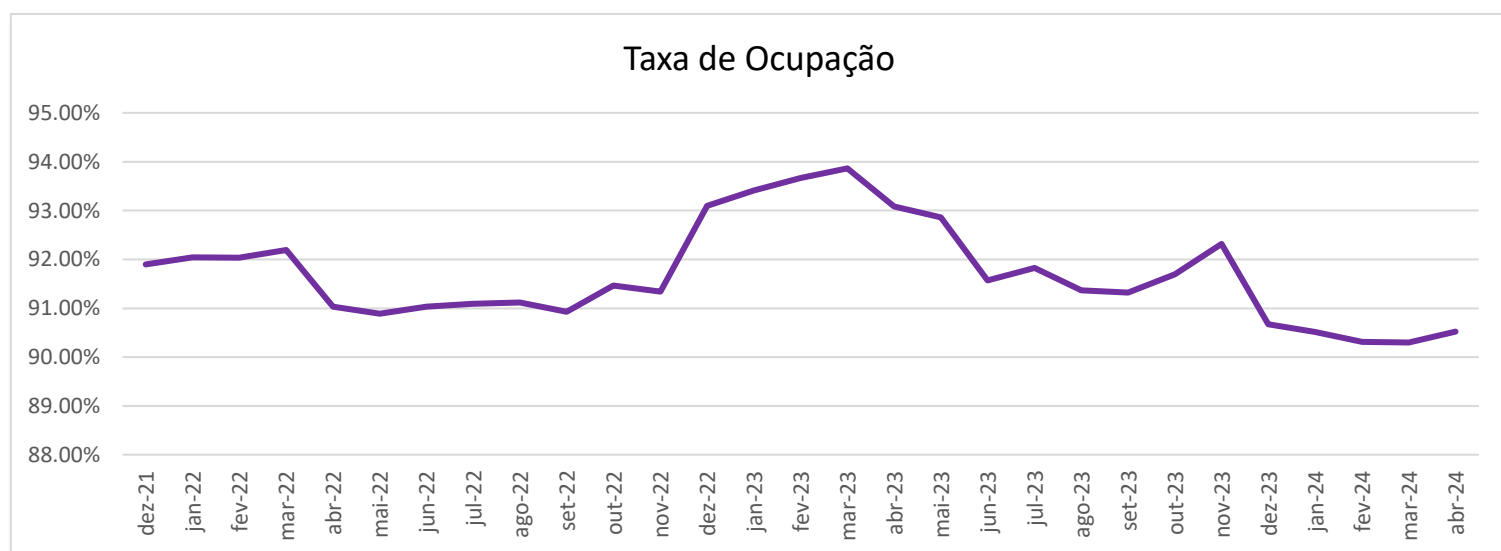
Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion





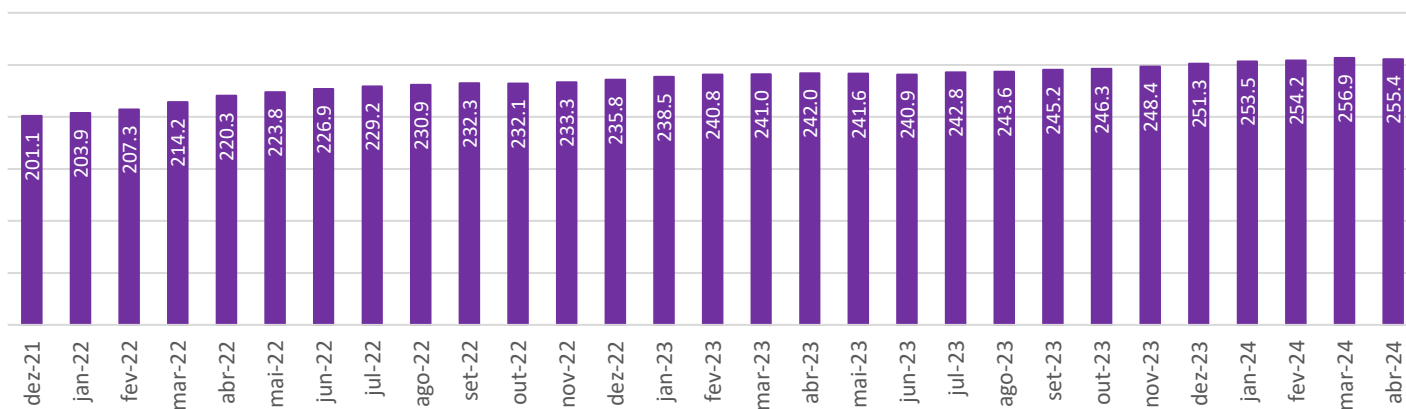
INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

INDICADORES OPERACIONAIS

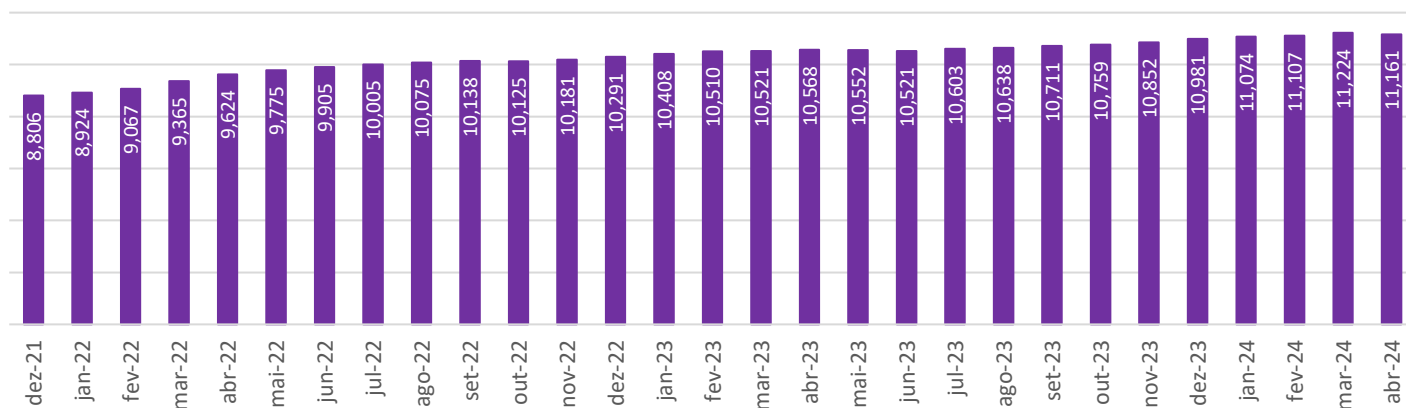


¹ Histórico do portfólio

Vendas Totais (R\$ MM) – Últimos 12 meses

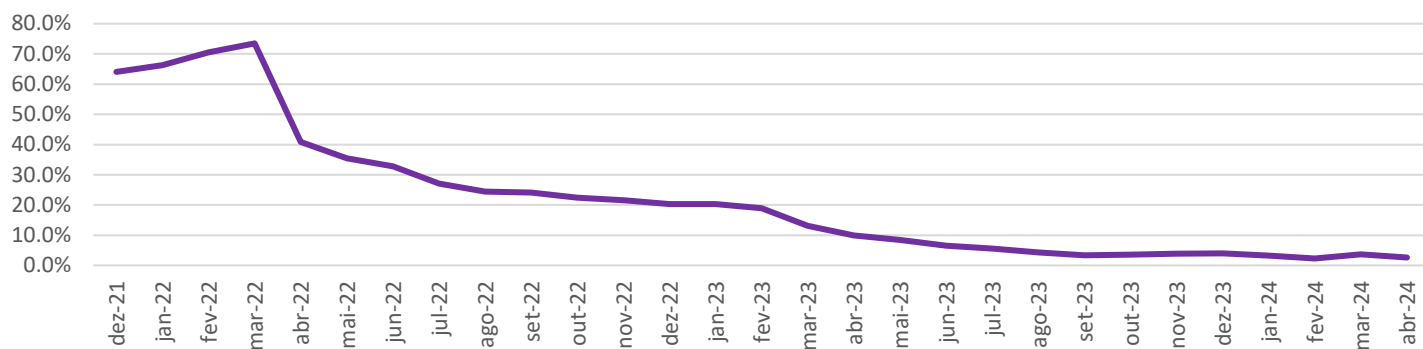


Vendas/m² (R\$) – Últimos 12 meses

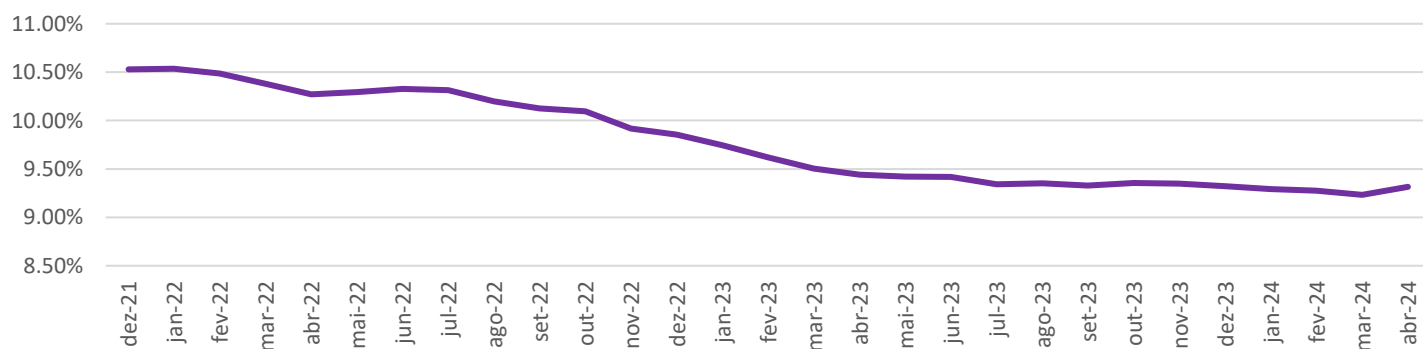


*Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

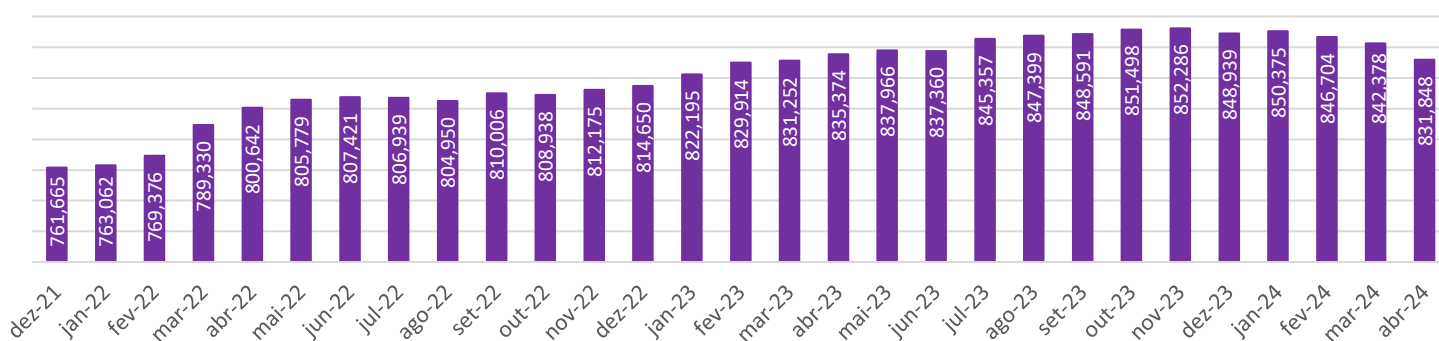
SSS – Últimos 12 meses



Custo de Ocupação – Últimos 12 meses

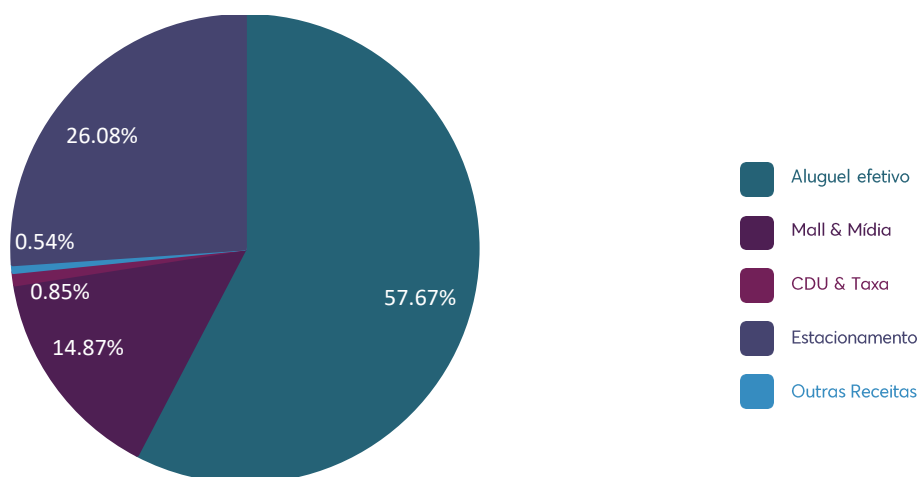


Tráfego de Veículos – Últimos 12 meses

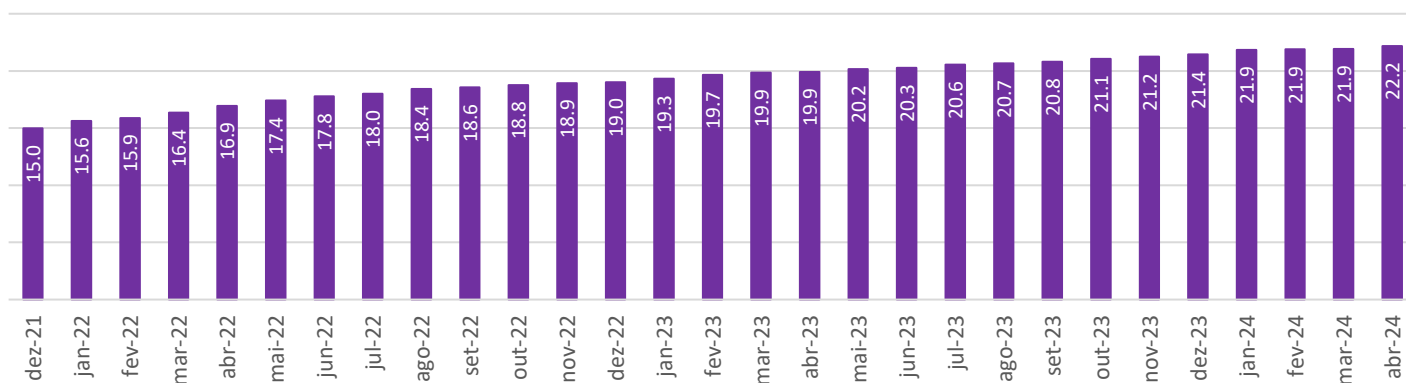


INDICADORES FINANCEIROS

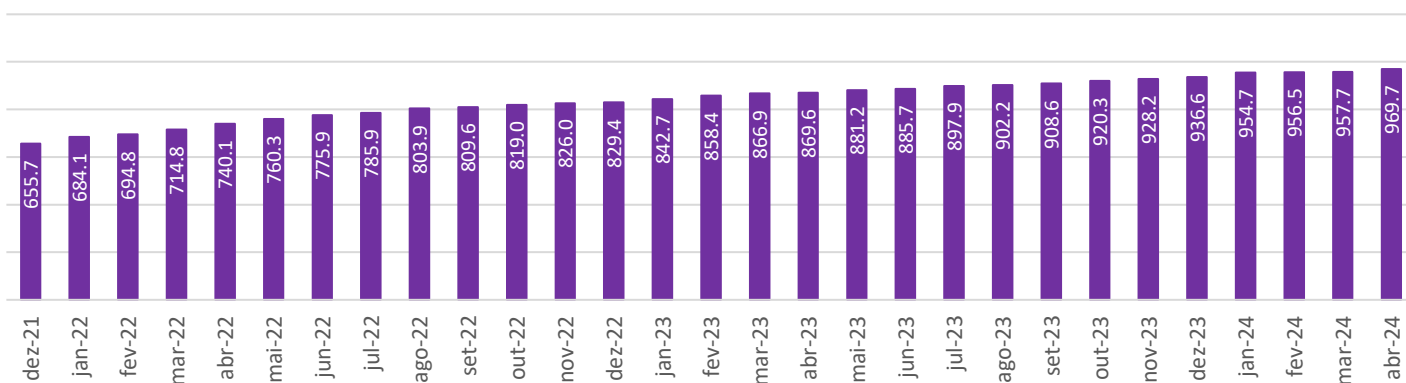
RECEITA POR TIPO



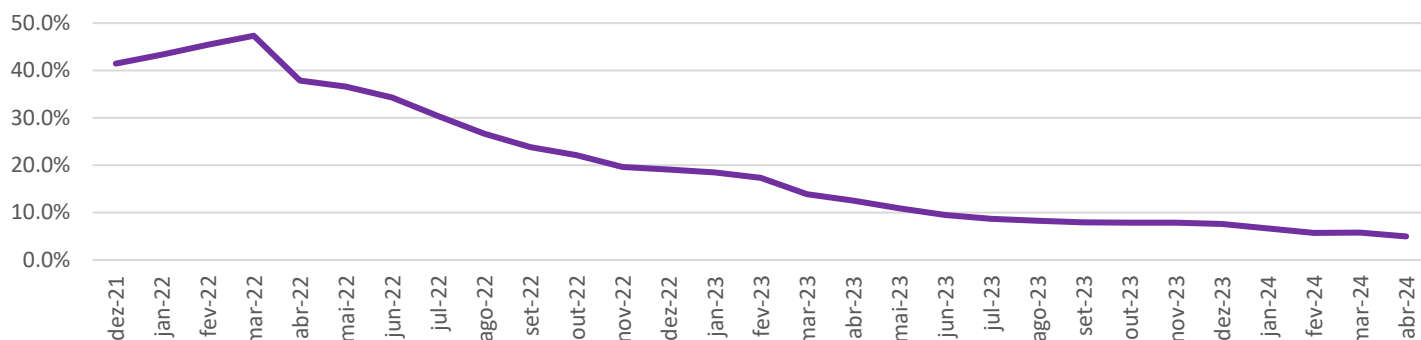
NOI Caixa (R\$ MM) – Últimos 12 meses



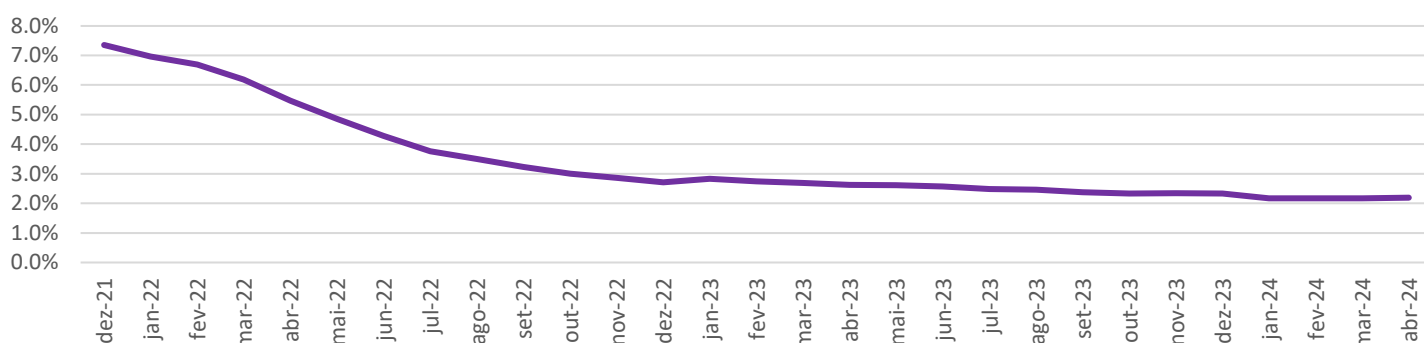
NOI/m² (R\$/m²) – Últimos 12 meses



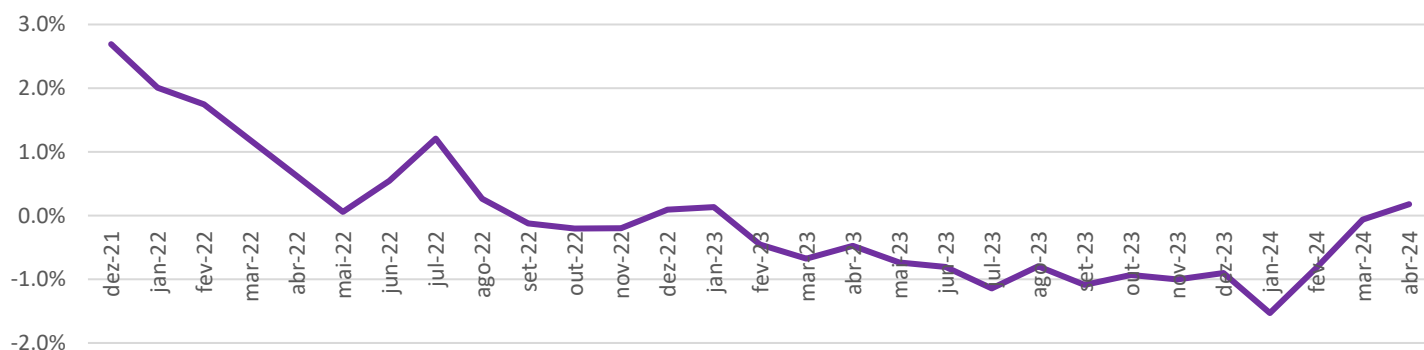
SSR – Últimos 12 meses



Descontos – Últimos 12 meses



Inadimplência Líquida – Últimos 12 meses



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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Top Carol Trentini é rosto da campanha de inverno da Almeida Junior

A campanha de inverno de 2024 da Almeida Junior, a principal rede de shoppings do Sul do Brasil, apresenta a renomada modelo internacional Carol Trentini como sua protagonista. Com duas décadas de experiência na indústria da moda, Trentini adornou páginas e capas de revistas de prestígio, como a Vogue, tanto nacional quanto internacionalmente. Ela é constantemente requisitada nas principais semanas de moda do mundo, desfilando para renomados designers. A campanha Winter´24 foi lançada em todos os shoppings da rede em 16 de abril.



Shoppings da Almeida Junior promovem ações de conscientização ao transtorno do espectro autista.

A Almeida Junior, está engajada em promover a conscientização sobre o autismo. Em todo o mundo, a Organização Pan-Americana da Saúde (OPAS) estima que uma em cada 160 crianças seja afetada pelo Transtorno do Espectro Autista (TEA). Como parte desse esforço, a Almeida Junior apoia o "Abril Azul", uma iniciativa criada pela Organização das Nações Unidas (ONU) para aumentar a compreensão pública sobre o TEA. Durante todo o mês, os seis shoppings da rede sediarão eventos alusivos ao tema, como parte do compromisso da Almeida Junior com essa causa.

Inovações Transformadoras na Experiência do Cliente

Implementamos melhorias significativas nas plataformas de promoção da AJ, incluindo a integração entre sistemas e nosso aplicativo para atualização em tempo real das lojas participantes. Além disso, a adoção do Salesforce Services para realizar todo o atendimento ao cliente contribuiu para aumentar nossa agilidade e rastreabilidade no cuidado com os clientes. Essas inovações resultaram em uma redução de 96% nos índices de chamados não atendidos, alcançando níveis extremamente baixos.





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.

