

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\$ 394.526.709,25

Quantidade de Cotistas:

13.805

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\$ 12,47

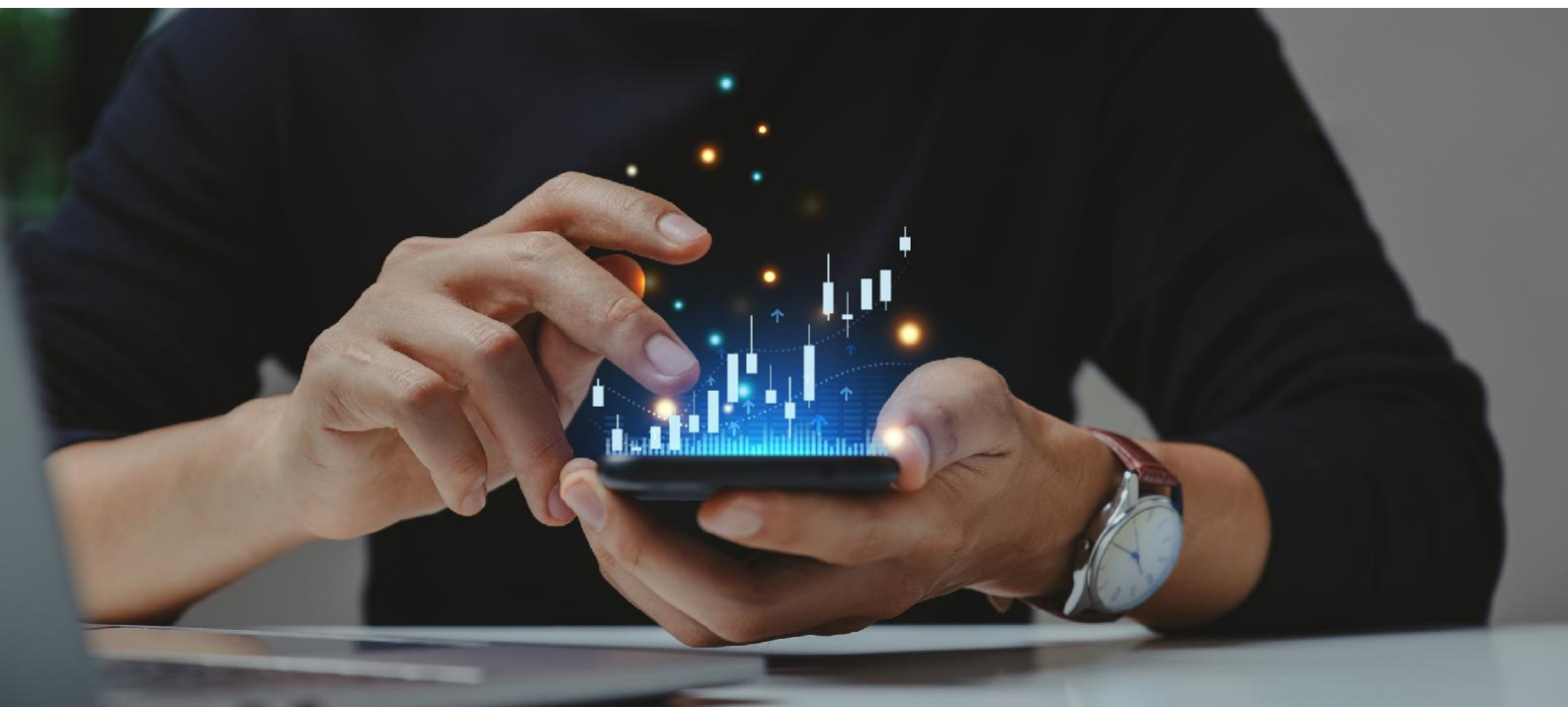
Cota de Mercado

R\$ 9,15

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

Antes de entrarmos nos indicadores financeiros e operacionais do mês de maio, vale destacar os recentes movimentos realizados pelo Fundo. Conforme o [Fato Relevante](#) do dia 28/06/2024, o Fundo pactuou com a Almeida Junior uma **renda garantida** no valor de R\$ 2,3 milhões no que diz respeito às receitas dos shoppings. Ou seja, caso o resultado dos shoppings seja inferior a este valor, a Cia. aportará recursos, de seu caixa, para complementar o resultado de cada mês. Caso o resultado dos shoppings seja igual ou maior que R\$ 2,3 milhões, a Almeida Junior não precisará realizar esses aportes. Além disso, a Almeida Junior concedeu **desconto na taxa de administração dos shoppings**. Por fim, **adiou a parcela final** a ser paga pela aquisição dos shoppings por seis meses, que passou de julho/25 para janeiro/26.

Essas medidas são uma ação conjunta da Gestora e da Almeida Junior no sentido de reforçar o compromisso com o investidor do Fundo. O nosso objetivo em comum é que este Fundo seja uma das melhores alternativas de investimentos para o investidor, pela **qualidade e dominância** dos shoppings da Almeida Junior.

Outro ponto frequentemente questionado pelos investidores diz respeito ao [Ofício](#) recebido pelo Fundo. A Gestora reitera que o ofício **não apresenta riscos ao Fundo**, sendo uma questão exclusiva da empresa, de relevância baixa em relação ao porte da mesma, e que vem sendo tratada de forma muito assertiva por eles juntamente com seus assessores legais.

Falando um pouco dos shoppings em si, o desempenho continua satisfatório, com boas perspectivas, conforme veremos abaixo:

Em termos de **NOI** (competência abril, caixa maio), tivemos um resultado inferior ao mesmo mês do ano anterior em todos os shoppings, exceto no Balneário. Isso se deu em razão da Páscoa ter acontecido em março neste ano e em abril no ano passado, impactando a comparação de abril contra abril.

Os shoppings menos maduros são mais dependentes das datas festivas, pois estas atraem um fluxo maior de pessoas nesse período, refletindo em maiores vendas e receitas para esses shoppings.

O NOI dos últimos doze meses é crescente para todos os shoppings, com destaque positivo para o Garten e o Continente.

Em termos de **VENDAS** (competência maio), o resultado é muito positivo na comparação anual, com todos os ativos entregando crescimento de dois dígitos. Os destaques são o Norte, Nações e Garten. Em relação aos últimos doze meses, os destaques positivos são o Continente e o Garten.

O cenário é igualmente otimista quando olhamos o **SSS** (competência maio), com destaque positivo para o Balneário.

Em relação ao **FLUXO DE VEÍCULOS** (competência maio), todos os shoppings apresentam crescimento na janela de doze meses, exceto o Continente. A explicação para a queda no fluxo de veículos do Continente se dá pelo fechamento de um acesso que era utilizado pelas pessoas para cortar caminho pelo shopping. Dito isto, o fluxo de veículos pagantes é positivo, enquanto o fluxo de veículos totais apresentou queda. É uma medida positiva que visa aumentar a segurança e comodidade para os consumidores que entram no shopping para frequentá-lo.

Os shoppings, de uma forma geral, têm experimentado um crescimento mais lento do fluxo de veículos pagantes em função da disponibilidade e do barateamento do transporte privado. No entanto, de forma geral, os tickets de estacionamento têm ficado mais caros, seja pelo maior tempo despendido pelo cliente nos shoppings, seja pelo aumento do valor da tarifa.

Em relação à **TAXA DE OCUPAÇÃO**, todos os shoppings apresentam leve queda em relação ao ano anterior, com destaque negativo para o Balneário. Em conversas com a empresa, nos informaram que foram feitos investimentos significativos na contratação de profissionais na parte comercial, o que deve ajudar na retomada da taxa de ocupação.

Os shoppings menos maduros do portfólio possuem mais lojas vagas. Cada nova locação representa um incremento considerável no NOI, dado que o empreendedor deixa de pagar o condomínio por aquela loja vaga, além do recebimento do aluguel em si. Dito isto, o acréscimo de NOI para cada locação é bastante relevante. Já os shoppings mais maduros se beneficiam mais do leasing spread, ou seja, do diferencial entre os níveis atuais e novos de aluguéis.

Por fim, os **DESCONTOS** têm se reduzido e a **INADIMPLÊNCIA** segue em níveis normais do negócio.



PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24
Receitas	2,636,802	2,688,539	2,435,510	2,537,458	1,724,265
Resultado Shoppings	2,476,975	2,560,135	2,303,127	2,404,025	1,600,073
Resultado FIIs	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	159,827	128,404	132,383	133,433	124,192
Despesas	-172,727	-201,491	-214,029	-513,970	-383,178
Taxa de Gestão	- 148,688	- 164,382	- 188,265	- 196,991	- 216,641
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	- 20,000	- 20,000	- 20,000	- 22,153	- 24,071
Outras Despesas Operacionais	- 4,039	- 17,109	- 5,763	- 294,826	- 142,465
Resultado	2,464,075	2,487,048	2,221,481	2,023,487	1,341,087
Resultado/cota	0.08	0.08	0.07	0.06	0.04
Distribuição	2,593,330	2,530,078	2,530,078	2,213,818	1,897,559
Distribuição/cota	0.08	0.08	0.08	0.07	0.06
Dividend Yield (mensal)¹	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%
Dividend Yield acumulado¹	2.2%	3.0%	3.8%	4.5%	5.1%
Dividend Yield anualizado acumulado¹	9.2%	9.3%	9.4%	9.2%	8.9%
Quantidade de Cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978

¹Com base na cota R\$ 10 de emissão

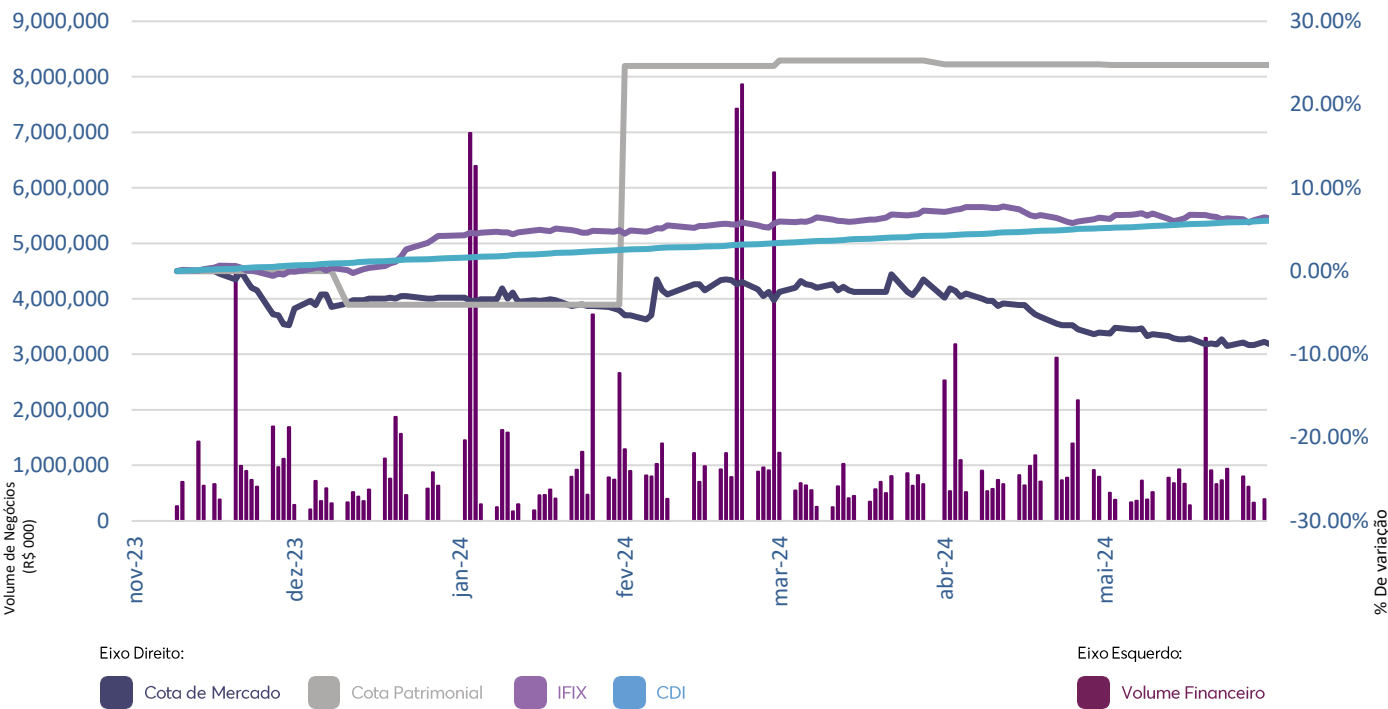


Balanco Patrimonial	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24
Ativos	416,889,295	419,094,456	417,782,495	417,590,722
Caixa	19,140,021	21,239,109	19,964,981	19,046,283
Contas a receber	41,784	147,857	110,024	110,045
Garten (GS)	25,563,850	25,563,850	25,563,850	25,563,850
Neumarkt (NK)	46,518,600	46,518,600	46,518,600	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	22,758,073	22,911,683	23,075,069	23,064,013
Patrimônio Líquido	394,131,222	396,182,774	394,707,426	394,526,709
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial dsa Cotas	12.46	12.53	12.48	12.47

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\$ 15,2 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 723 mil.

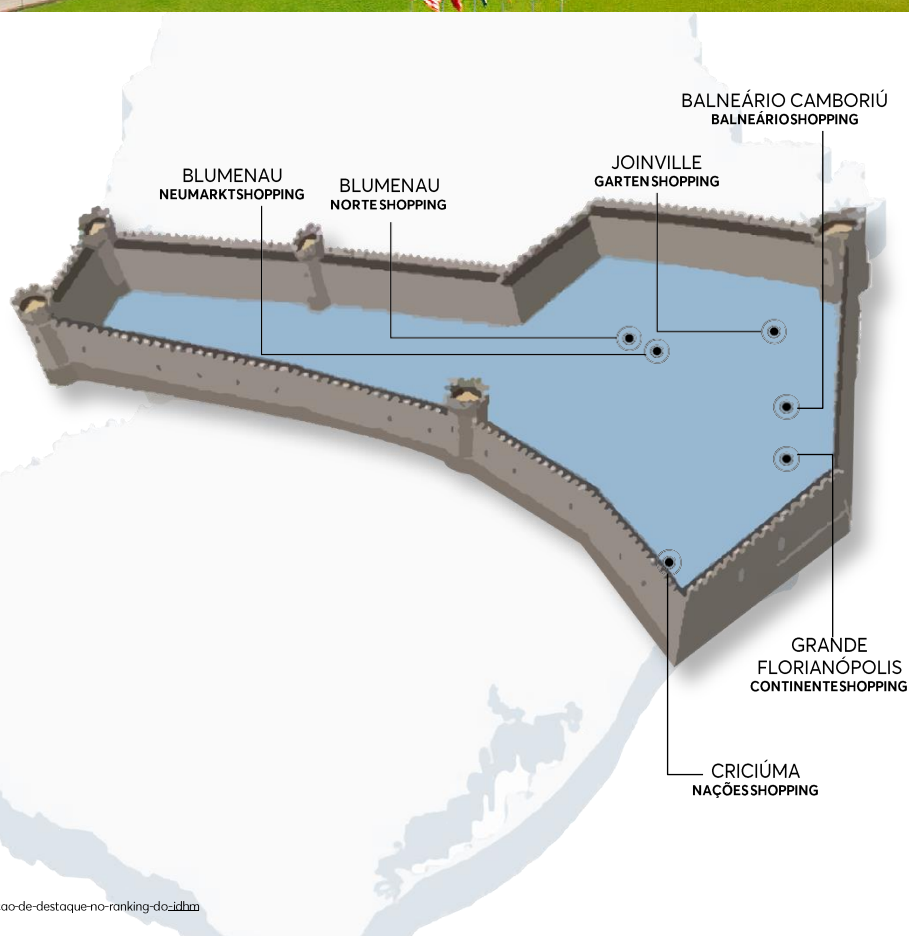


Negociação das cotas	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	32,481,016	36,793,249	12,541,161	25,335,010	15,193,226
Número de Negócios	100,877	144,215	144,263	136,658	87,547
Giro (% total de cotas)	10.96%	12.15%	4.04%	8.21%	5.25%
Valor de Mercado	301,395,570	305,190,688	313,097,182	292,856,556	289,377,699



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

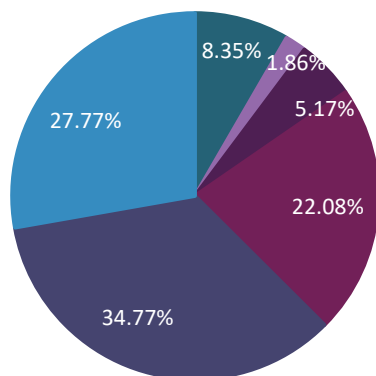
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

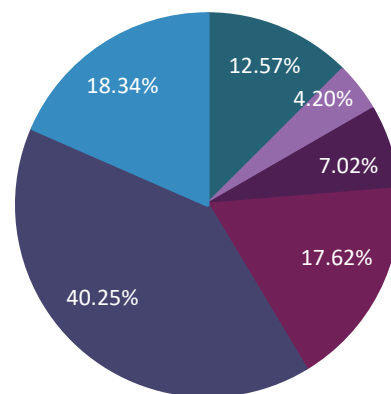


PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

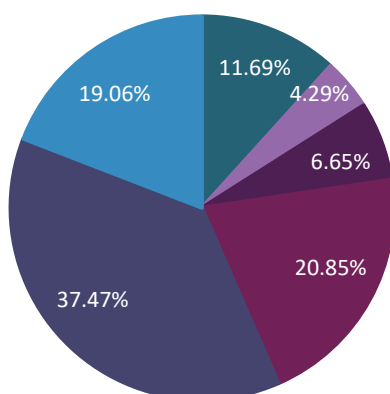


Por NOI



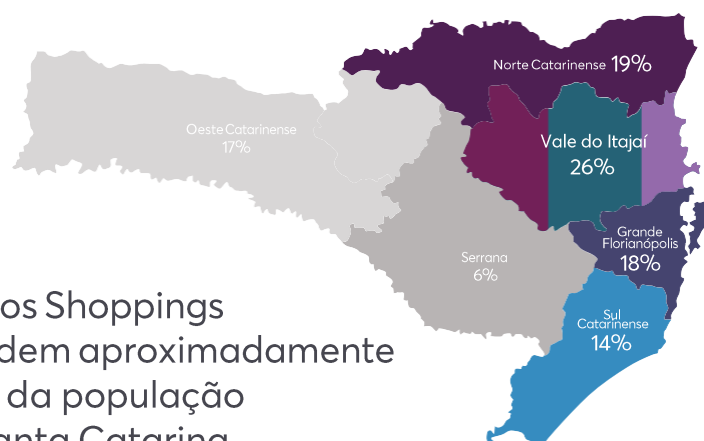
¹ Últimos 12 meses

Por Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings
 atendem aproximadamente
 80% da população
 de Santa Catarina

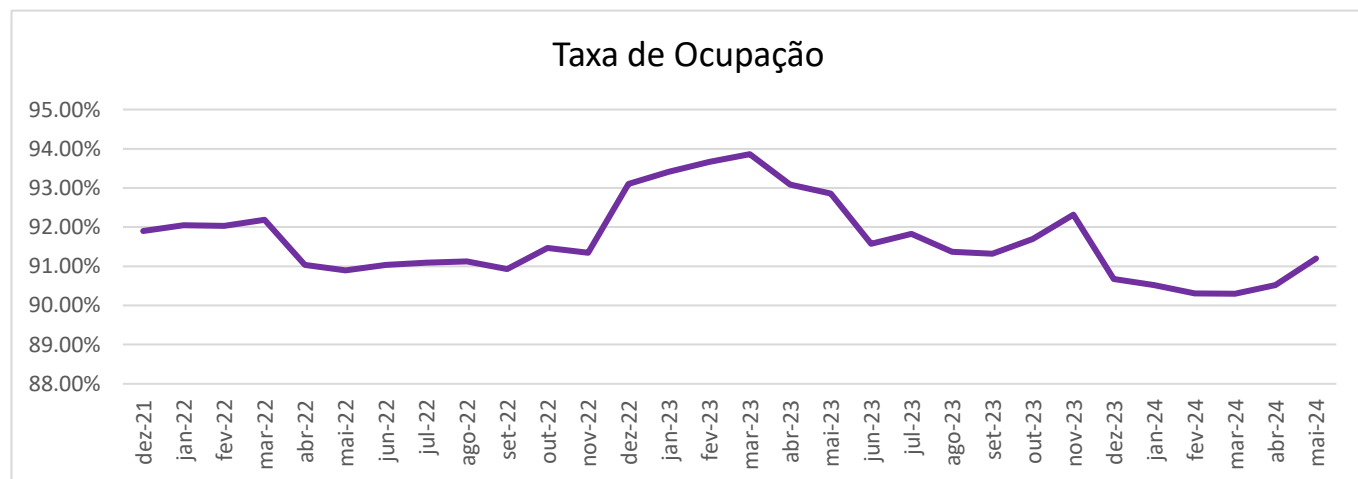
Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion





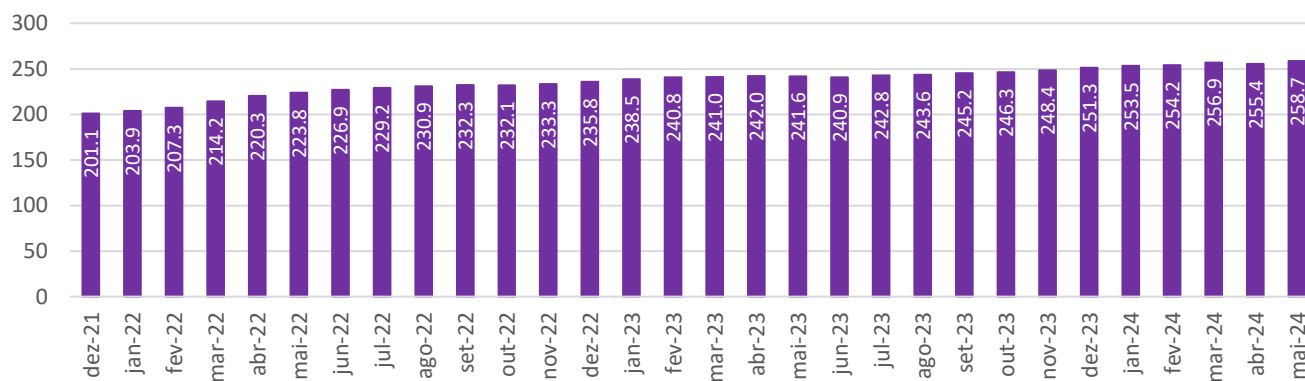
INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

INDICADORES OPERACIONAIS

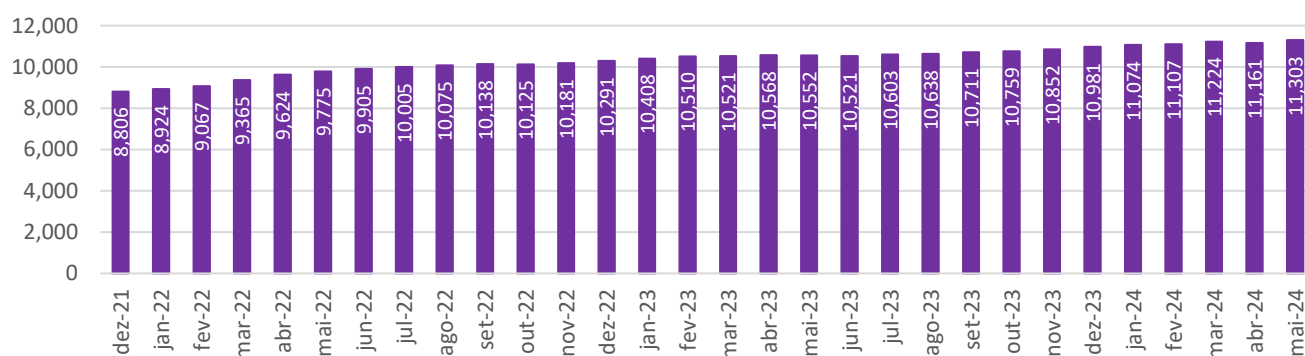


¹ Histórico do portfólio

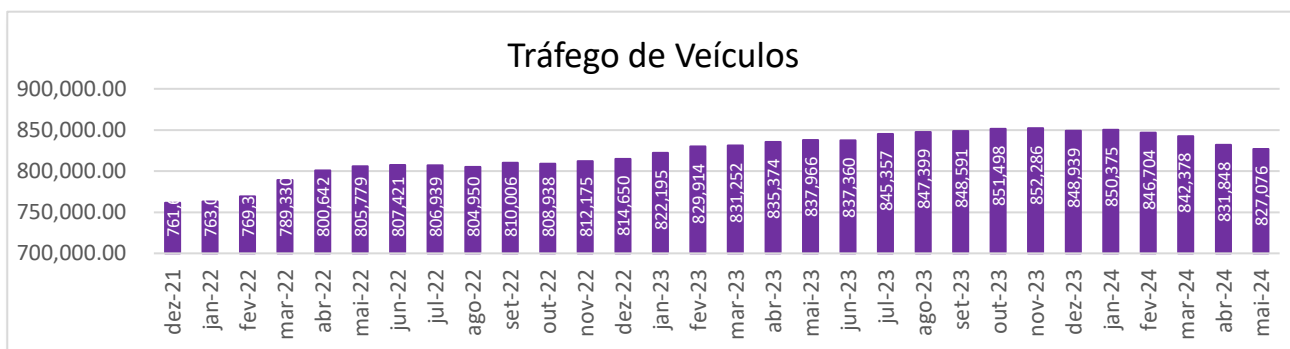
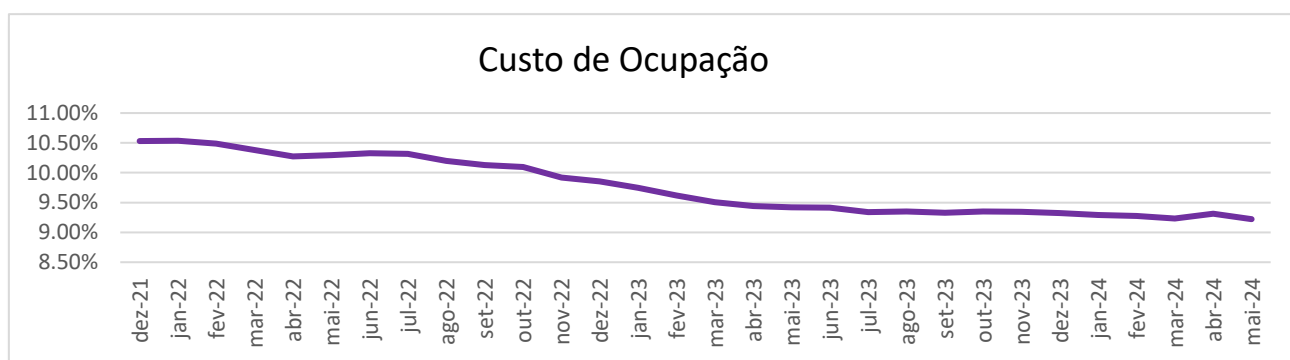
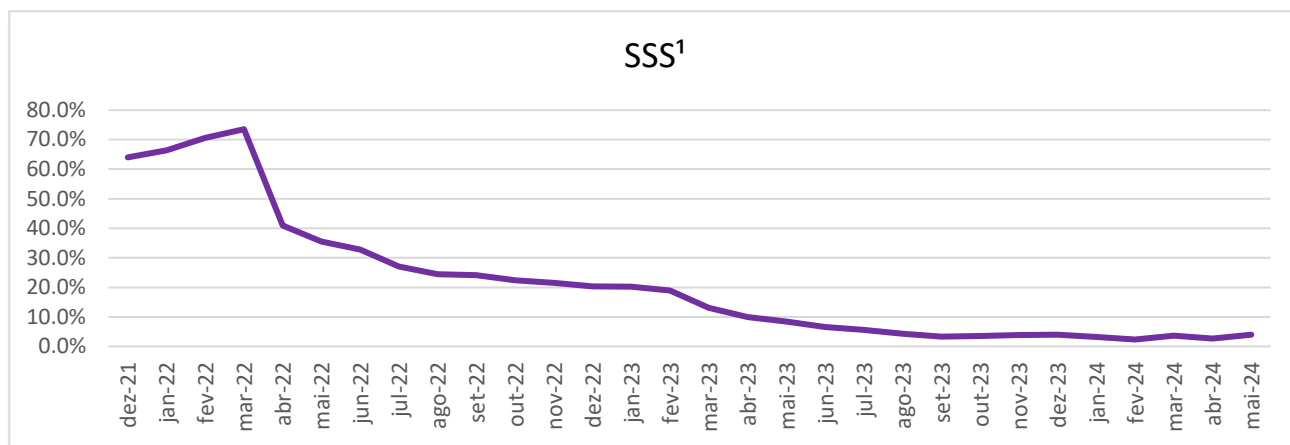
Vendas Totais (R\$ MM)



Vendas/m² (R\$)

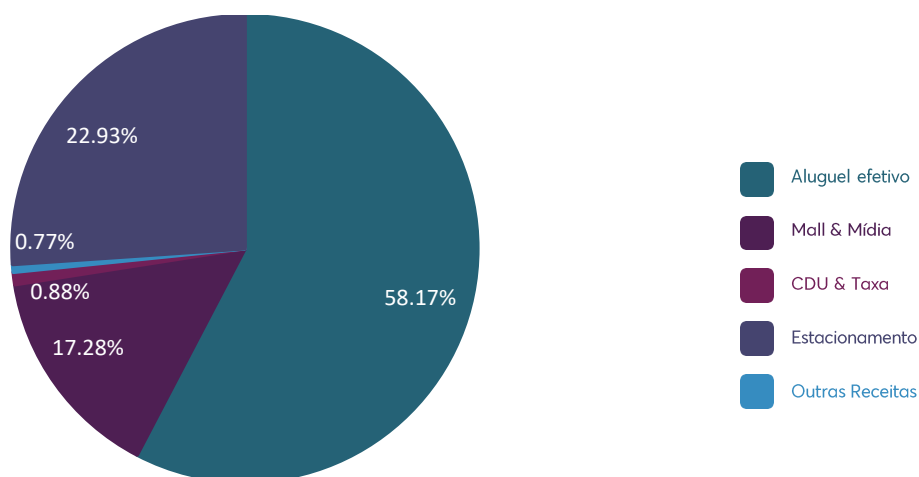


*Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

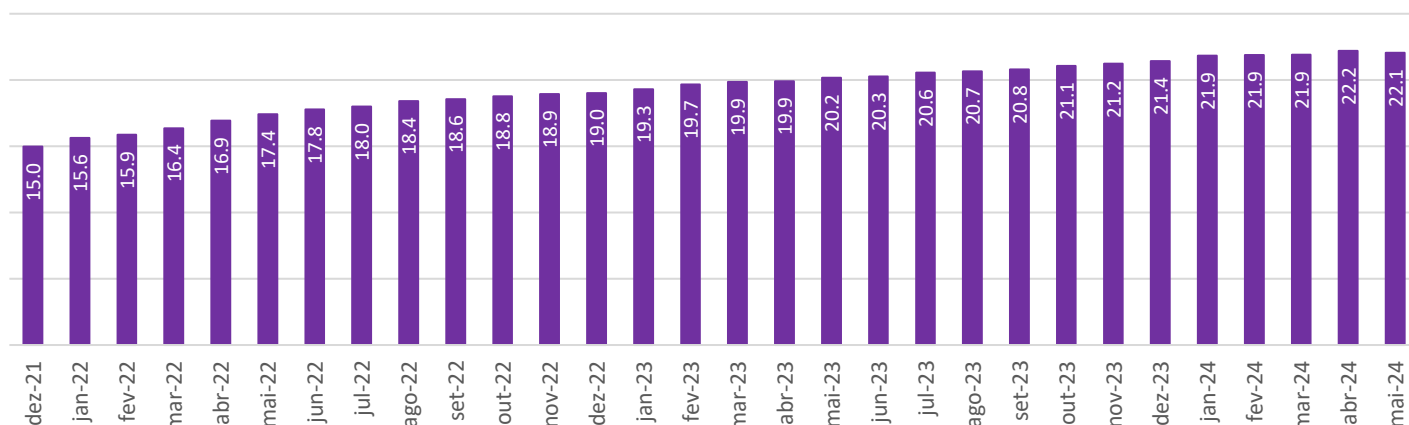


INDICADORES FINANCEIROS

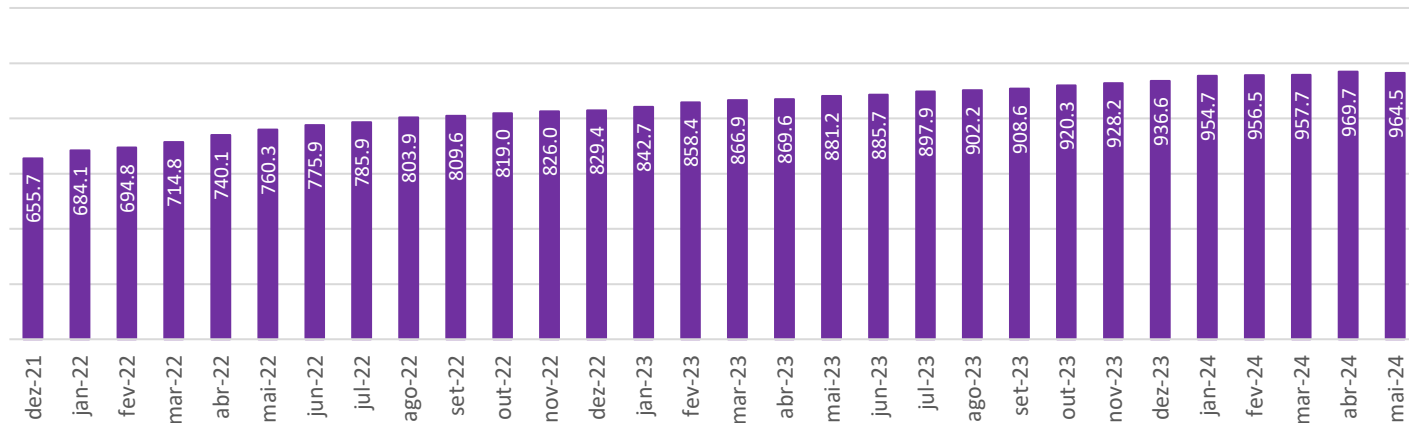
RECEITA POR TIPO



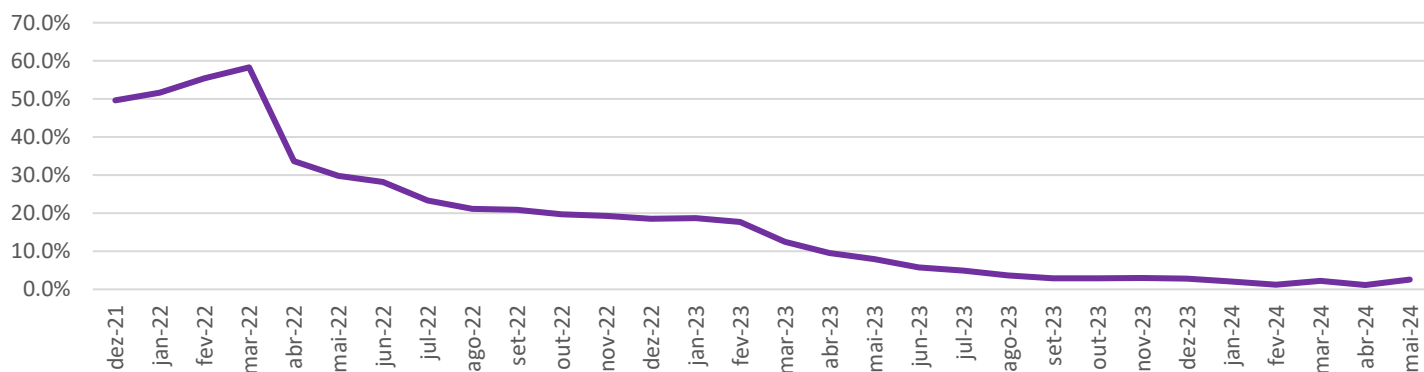
NOI Caixa (R\$ MM)



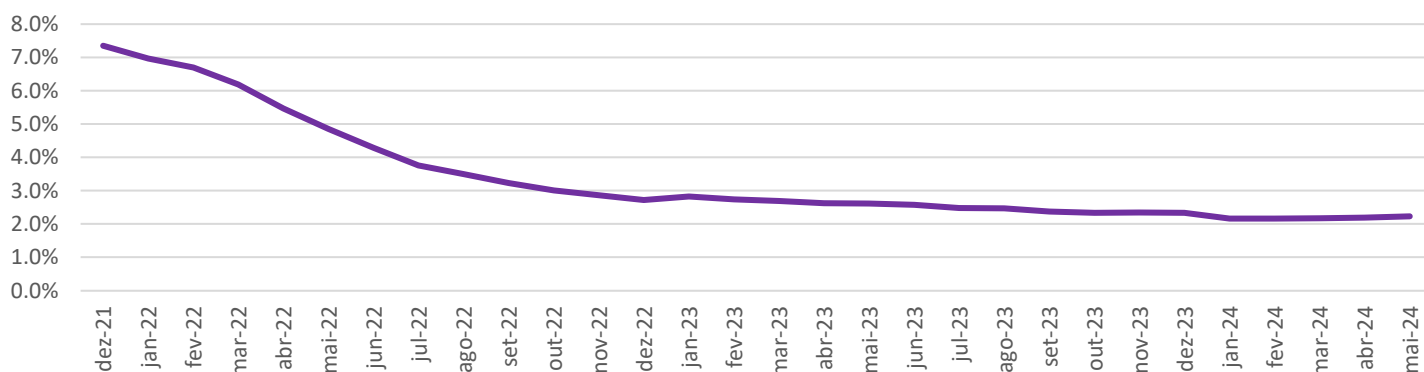
NOI/m² (R\$/m²)



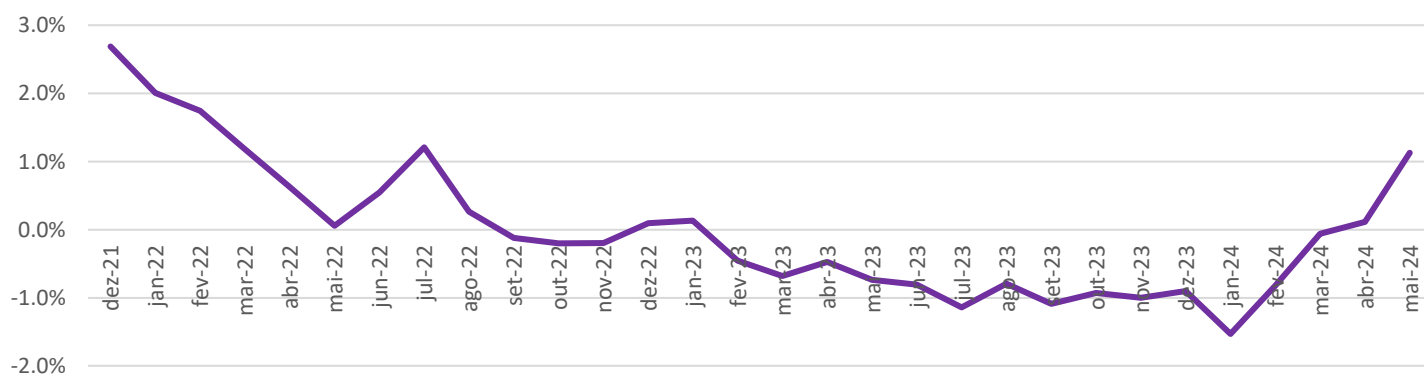
SSR¹



Descontos¹



Inadimplência Líquida¹



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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

*Dia das Mães dos shoppings Almeida Junior.
Sorteio de 6 carros e 60 pacotes de
experiências em Urubici na Serra Catarinense.*

Os shoppings Almeida Junior buscaram criar experiências incríveis e oferecer momentos de relaxamento, bem-estar e entretenimento para os clientes durante a promoção do Dia das Mães. Cada shopping sorteou um carro elétrico GWM ORA Skin, além de 10 pacotes de estadia e experiências na Serra Catarinense. No total, foram distribuídos seis carros e 60 pacotes de hospedagem aos nossos clientes.



CEO da Almeida Junior, Jaimes Almeida Junior participa do lançamento da Vertical de Governança do LIDE SC.

Jaimes Almeida Junior, CEO da maior rede de shopping centers de Santa Catarina, participou do lançamento da Vertical de Governança do LIDE SC em Florianópolis. Ele destacou como a governança corporativa tem sido fundamental para o crescimento da empresa desde os anos 90. Jaimes enfatizou a importância da transparência na gestão, que é auditada pelas principais empresas do ramo desde 1994, e atualmente pela Ernest & Young.

Grupo Almeida Junior expressou solidariedade às vítimas das enchentes no Rio Grande do Sul, transformando os seis shoppings em pontos de coleta para doações ao estado do RS.

Os seis shoppings da Almeida Junior arrecadaram doações para ajudar as famílias atingidas pelas enchentes no Rio Grande do Sul. Foram coletados alimentos, água, produtos de limpeza, roupas e outros itens necessários. Os shoppings receberam, triaram, organizaram e enviaram as doações, garantido que os itens chegassem às mãos das pessoas afetadas. Ao todo durante o mês de maio, foram enviadas mais de 45 toneladas de doações, e os pontos de arrecadação seguem ativos





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.

