

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\$ 395.481.544,95

Quantidade de Cotistas:

13.666

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\$ 12,50

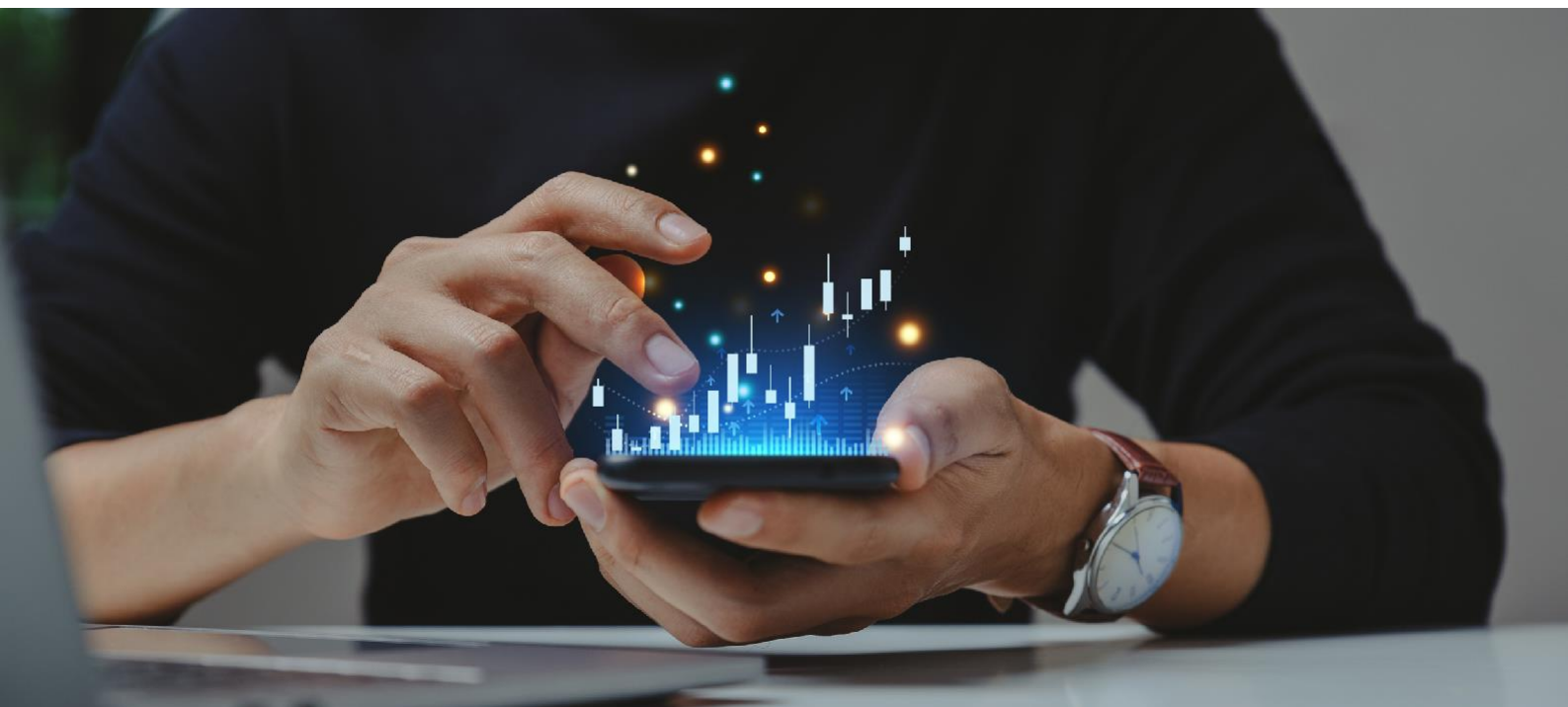
Cota de Mercado

R\$ 8,15

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

O relatório de junho está sendo enviado logo na sequência do relatório de maio, para seguirmos o mesmo padrão adotado pelos demais Fundos da Gestora.

Até então, o relatório do AJFI vinha sendo divulgado com um delay em relação aos demais relatórios, para que pudéssemos antecipar as informações financeiras e operacionais dos shoppings.

Para deixar claro: os shoppings apuram o resultado do mês anterior no início do segundo mês subsequente (exemplo: o resultado de junho será apurado apenas no início de agosto, pois os lojistas pagam os aluguéis de junho ao longo de julho). Com isso, recebemos as informações de junho somente no início de agosto, o que ocasiona o atraso no envio do relatório.

Para evitar que o relatório de junho seja enviado em agosto, decidimos enviar o relatório de junho no mês de julho, mas com as informações dos shoppings referentes ao mês de maio.

Dito isso, neste relatório, estamos repetindo os indicadores operacionais e financeiros do relatório anterior.

De qualquer forma, sugerimos a leitura do relatório anterior (colocar hyperlink), pois contém diversos comentários sobre o desempenho do portfólio, além de elucidar as medidas tomadas em conjunto pela Gestão e Almeida Junior para reforçar o compromisso de ambos com os investidores do Fundo.

O Fundo distribuiu no semestre de R\$ 0,43/cota, o que dá um DY anualizado de 8,83% em relação ao valor de emissão de R\$ 10,00/cota. Em relação a cota de fechamento do semestre, de R\$ 8,15/cota, o DY anualizado é de 10,88%.

O rendimento do Fundo desde o início está acima do que foi apresentado no prospecto da 1ª emissão:

Rentabilidade do AJFI	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
DY Efetivo Anualizado ¹	8.69%				
DY Projetado ²	8.40%	8.89%	9.49%	10.23%	11.04%

¹ Em Relação ao preço da 1ª Emissão de Cotas: R\$ 10,00

² DY informado no Estudo de Viabilidade que compõe o Prospecto da 1ª Emissão de Cotas do Fundo (IPO)

Em relação ao resultado do mês (R\$ 0,094/cota), em contraste ao resultado do mês anterior (R\$ 0,042), temos o efeito da sazonalidade dos shoppings. Ou seja, no mês de junho, recebemos o repasse referente a maio, um mês importante no calendário de shoppings devido ao Dia das Mães. Já no mês de maio, recebemos o repasse do mês de abril, o qual, conforme mencionado no relatório anterior, foi um abril sem Páscoa, visto que a mesma ocorreu em março deste ano. Apesar da sazonalidade do resultado do Fundo, a Gestão procura linearizar a distribuição, respeitando a obrigação mínima de 95% do resultado do semestre.

O Fundo negociou no semestre um volume de R\$ 141.5 milhões, o que dá um giro de 48.2%. O Fundo também cresceu em número de cotistas, passando de 8.393 para 13.666 cotistas.

A Gestão acredita que o track record do Fundo deve ajudar no incremento da confiança dos investidores, refletindo também na liquidez do Fundo.

Por fim, temos sido questionados sobre o aumento das despesas do Fundo. Segue explicação:

A Almeida Junior não estava nos cobrando as comissões dos corretores, pois estávamos discutindo com o Administrador do Fundo se tais despesas poderiam ser consideradas investimentos ou se poderiam ser cobradas conforme o prazo do contrato.

De forma a tornar a situação mais clara: para cada loja locada, é gerada uma comissão para o time comercial responsável pela locação. Essas despesas são pagas à vista, mas referem-se a um contrato de 3, 4 ou 5 anos, na maioria dos casos.

Dito isso, não faz muito sentido reconhecermos essas despesas de uma única vez. Inclusive, é prática das companhias de capital aberto reconhecer esse pagamento ao longo do prazo do contrato, de forma pro-rata (ao longo de 3, 4 ou 5 anos). Como não chegamos a um consenso com o Administrador, a empresa nos cobrou tais despesas de forma retroativa, impactando o resultado do mês de abril.

A partir de então, eles têm nos cobrado essas despesas mensalmente, que tem girado em torno de R\$ 70 mil mensais.

Para o segundo semestre, receberemos o resultado líquido dessas despesas, então a linha de despesas voltará a ter somente despesas relacionadas ao Fundo em si e não mais à operação do shopping. Com a renda garantida pelos próximos doze meses, essas despesas serão incluídas nessa linha, garantindo assim um rendimento mínimo ao investidor.

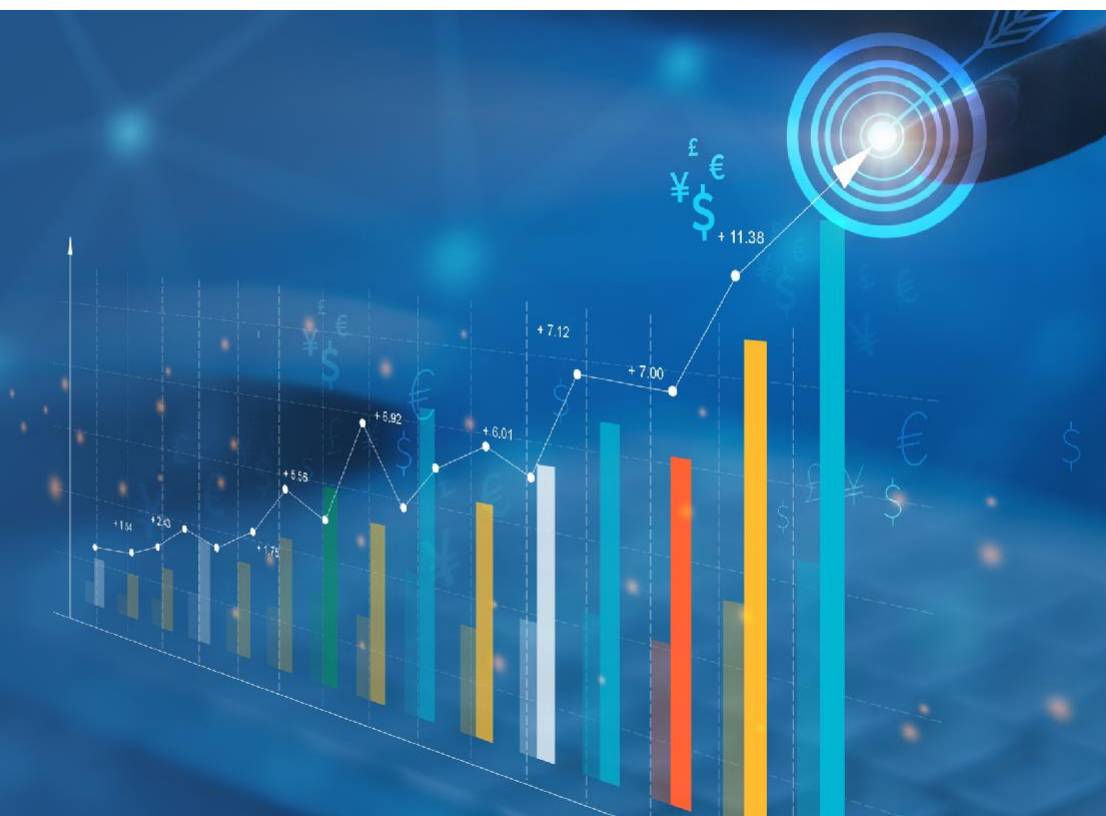


PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24
Receitas	2,636,802	2,688,539	2,435,510	2,537,458	1,724,265	3,287,880
Resultado Shoppings	2,476,975	2,560,135	2,303,127	2,404,025	1,600,073	3,164,495
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	-	-	-	-
Resultado Caixa (líquido)	159,827	128,404	132,383	133,433	124,192	123,385
Despesas	-172,727	-201,491	-214,029	-513,970	-383,178	-308,722
Taxa de Gestão	- 148,688	- 164,382	- 188,265	- 196,991	- 216,641	-206,691
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	- 20,000	- 20,000	- 20,000	- 22,153	- 24,071	-22,966
Outras Despesas Operacionais ¹	- 4,039	- 17,109	- 5,763	- 294,826	- 142,465	-79,065
Resultado	2,464,075	2,487,048	2,221,481	2,023,487	1,341,087	2,979,158
Resultado/cota	0.08	0.08	0.07	0.06	0.04	0.09
Distribuição	2,593,330	2,530,078	2,530,078	2,213,818	1,897,559	1,897,559
Distribuição/cota	0.08	0.08	0.08	0.07	0.06	0.06
Dividend Yield (mensal)²	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%
Dividend Yield acumulado²	2.2%	3.0%	3.8%	4.5%	5.1%	5.7%
Dividend Yield anualizado acumulado¹	9.2%	9.3%	9.4%	9.2%	8.9%	8.7%
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

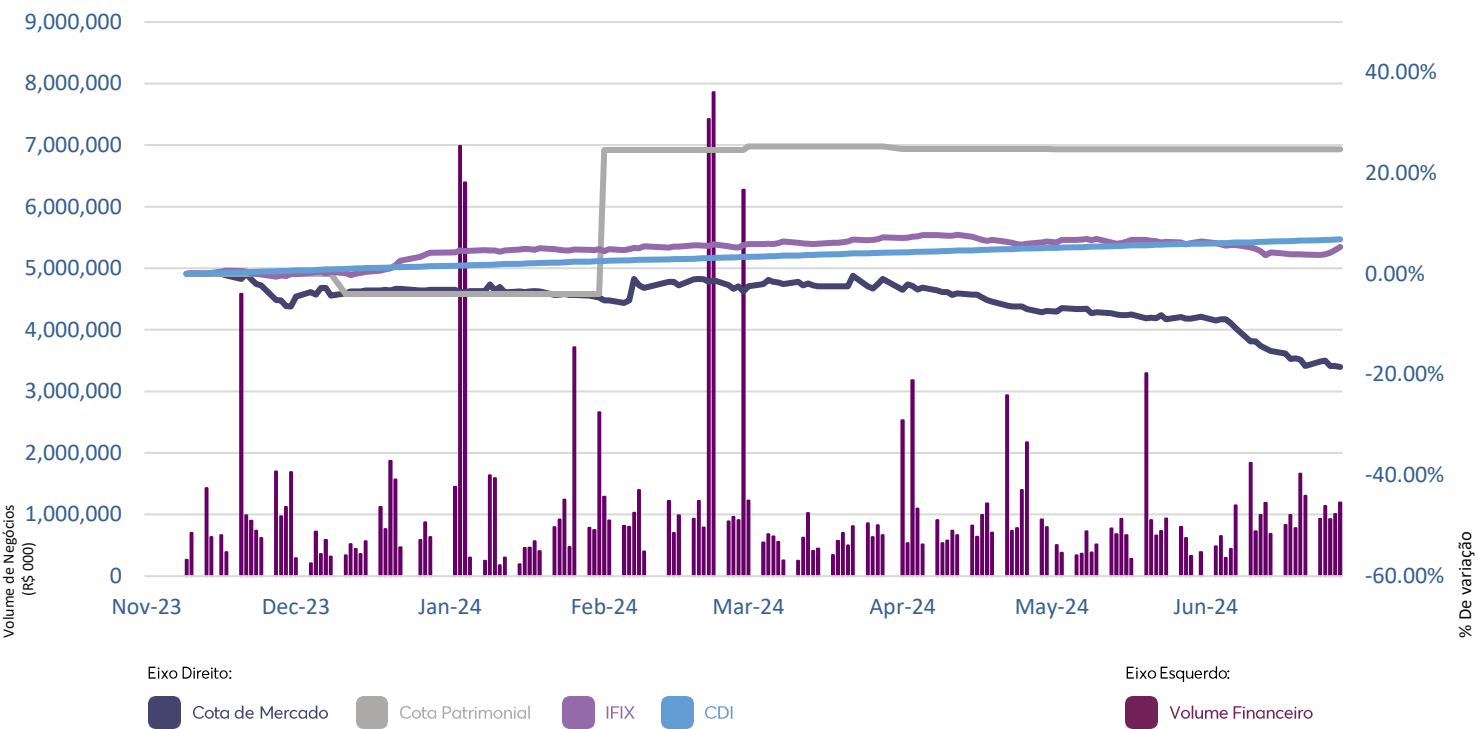


Balanco Patrimonial	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24
Ativos	419,094,456	417,782,495	417,590,722	418,534,271
Caixa	21,239,109	19,964,981	19,046,283	20,754,577
Contas a receber	147,857	110,024	110,045	72,204
Garten (GS)	25,563,850	25,563,850	25,563,850	25,563,850
Neumarkt (NK)	46,518,600	46,518,600	46,518,600	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	22,911,683	23,075,069	23,064,013	23,052,726
Patrimônio Líquido	396,182,774	394,707,426	394,526,709	395,481,545
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial dsa Cotas	12.53	12.48	12.47	12.50

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\$ 19,2 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 960 mil.

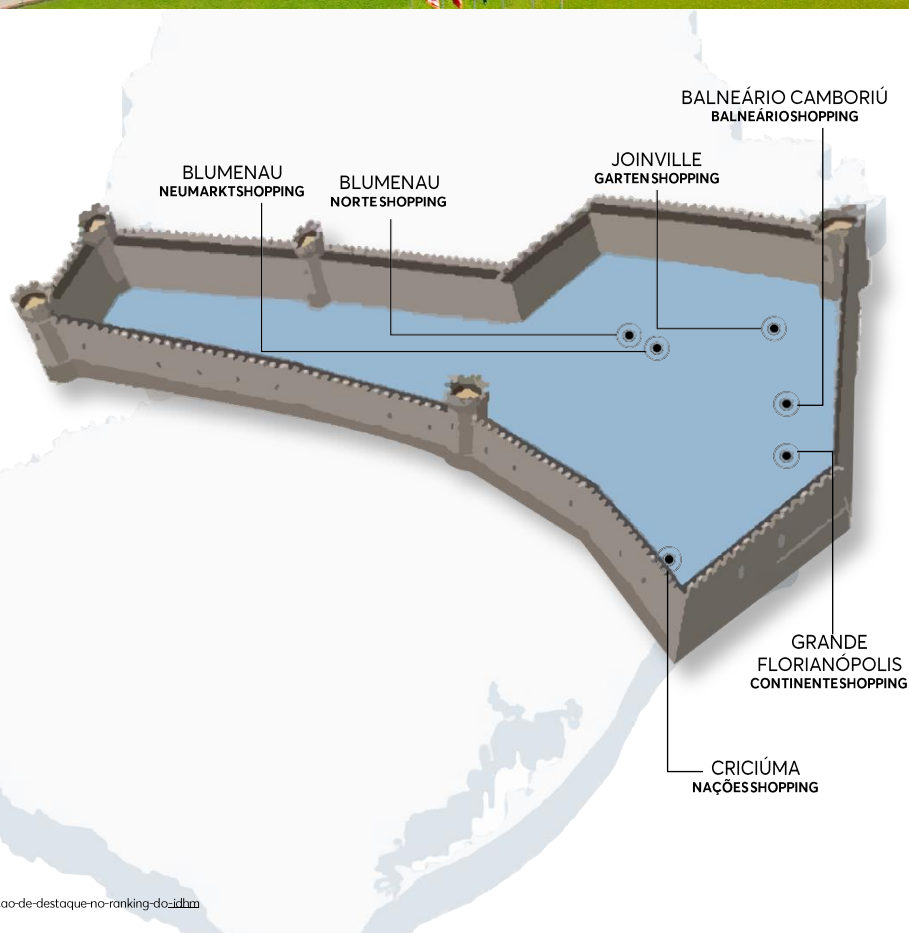


Negociação das cotas	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	32,481,016	36,793,249	12,541,161	25,335,010	15,193,226	19,190,683
Número de Negócios	100,877	144,215	144,263	136,658	87,547	106,361
Giro (% total de cotas)	10.96%	12.15%	4.04%	8.21%	5.25%	7.75%
Valor de Mercado	301,395,570	305,190,688	313,097,182	292,856,556	289,377,699	257,751,720



PORTFÓLIO DE ATIVOS

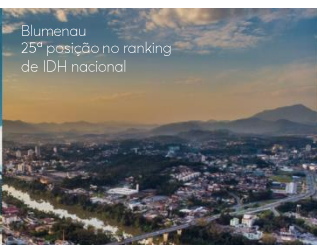
Público qualificado no estado com o 3º maior PIB per capita do Brasil.



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

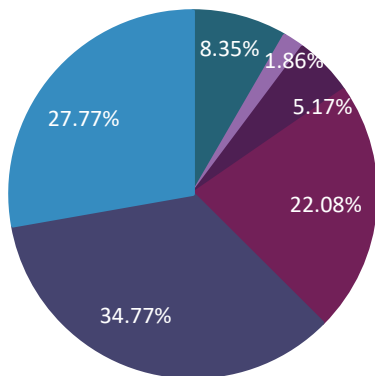
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

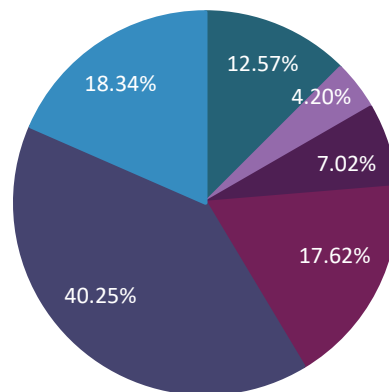


PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

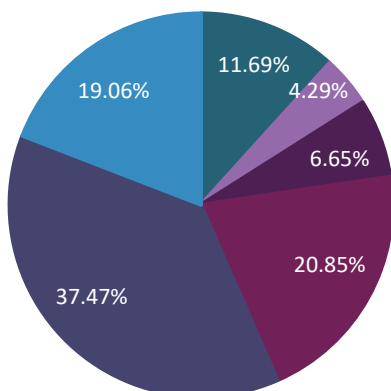


Por NOI



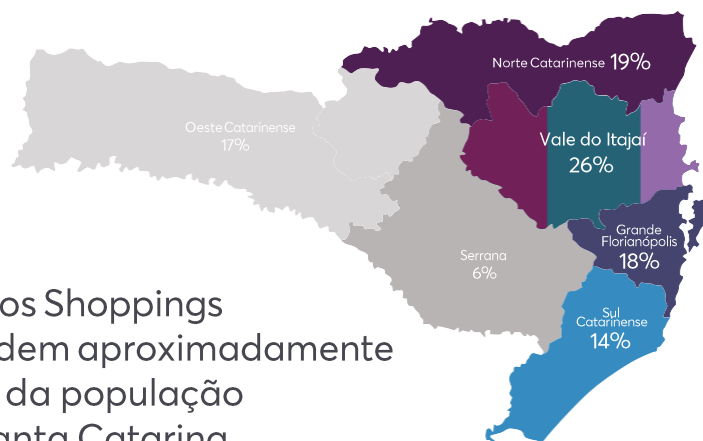
¹ Últimos 12 meses

Por Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings
atendem aproximadamente
80% da população
de Santa Catarina

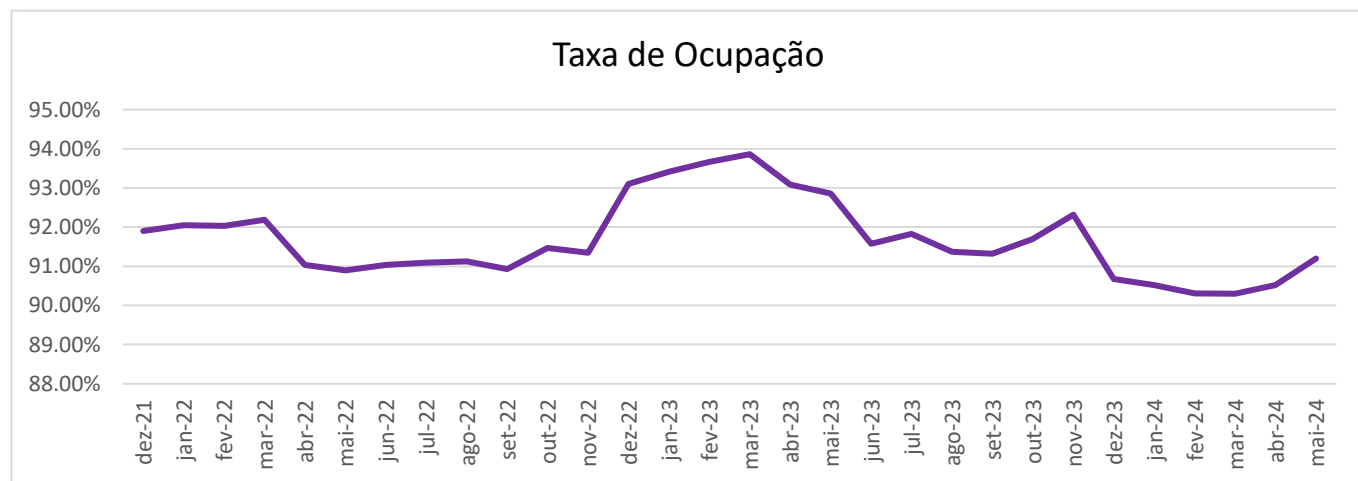
Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion





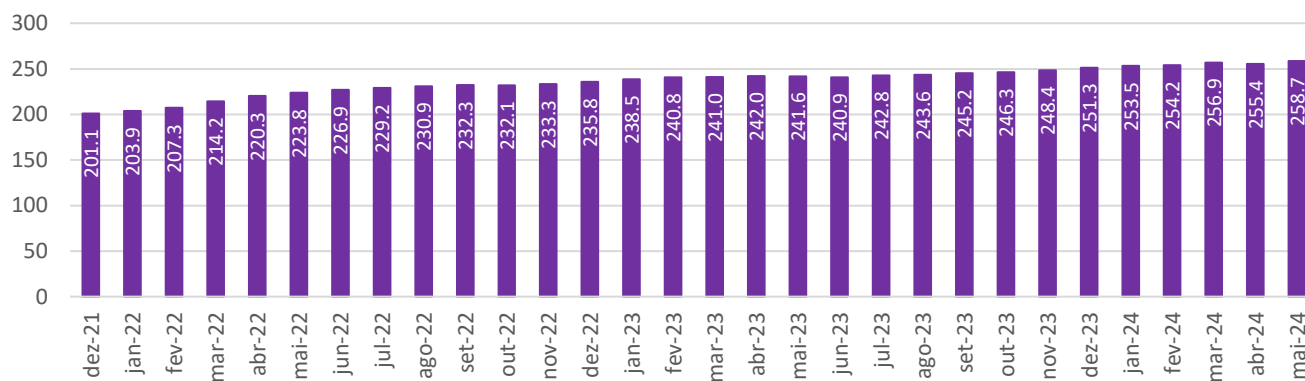
INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

INDICADORES OPERACIONAIS

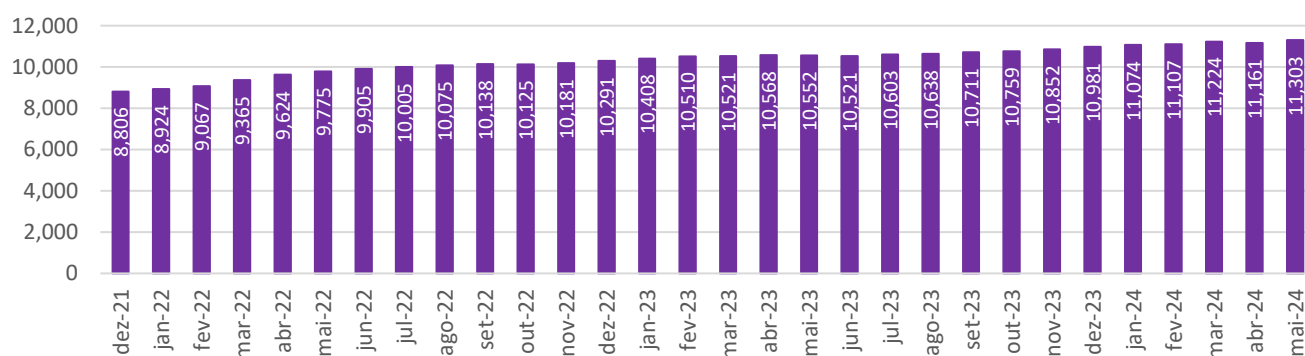


¹ Histórico do portfólio

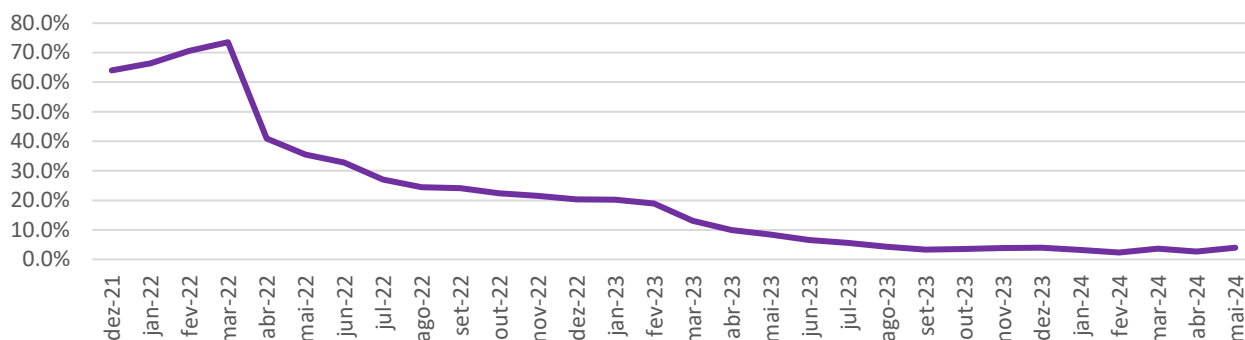
Vendas Totais (R\$ MM)



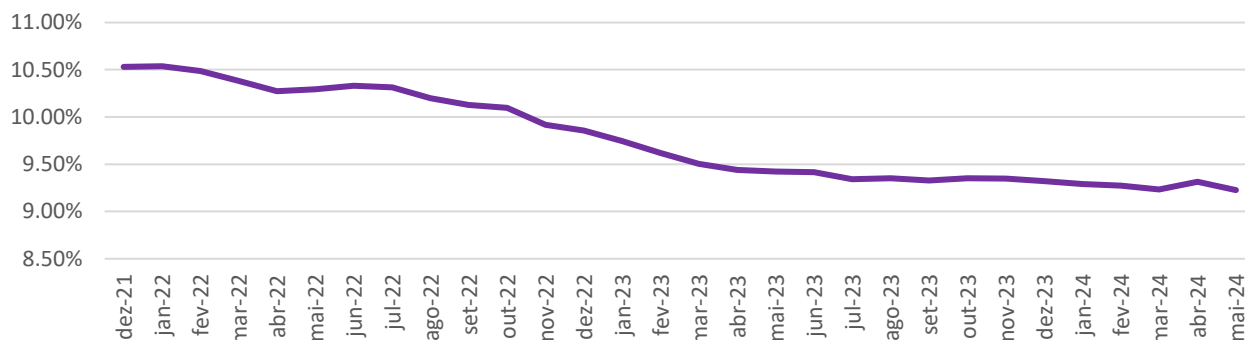
Vendas/m² (R\$)



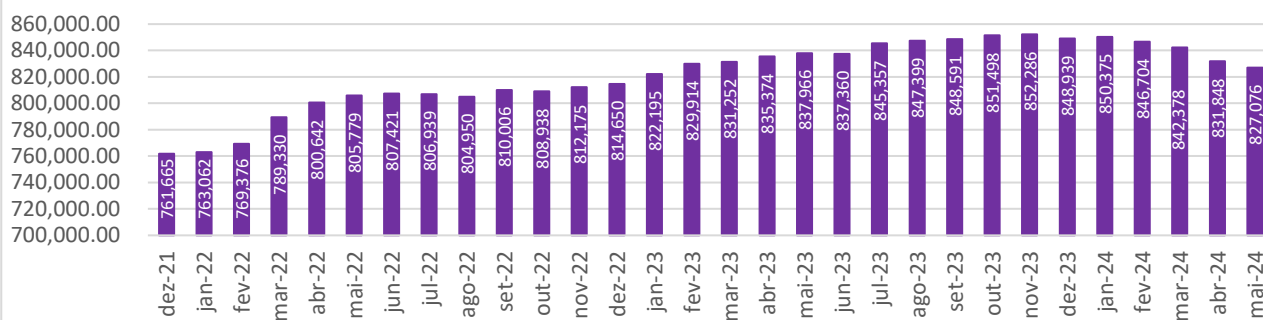
*Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

SSS¹

Custo de Ocupação

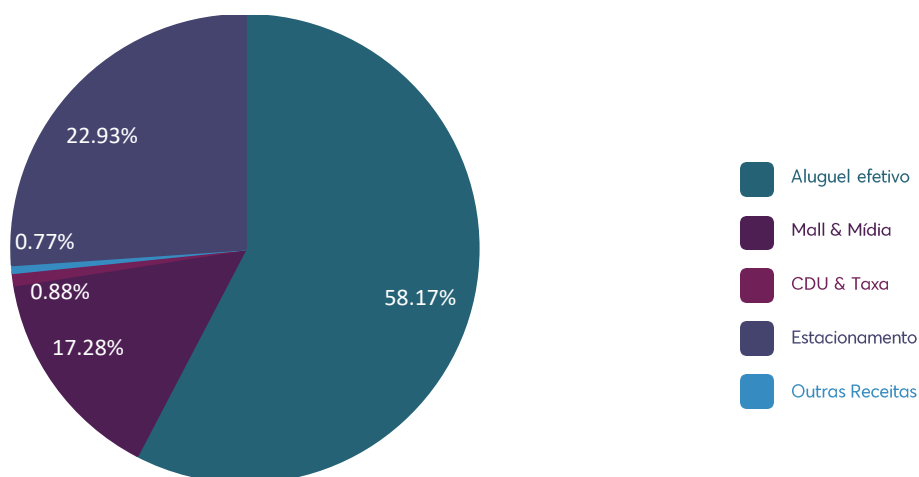


Tráfego de Veículos

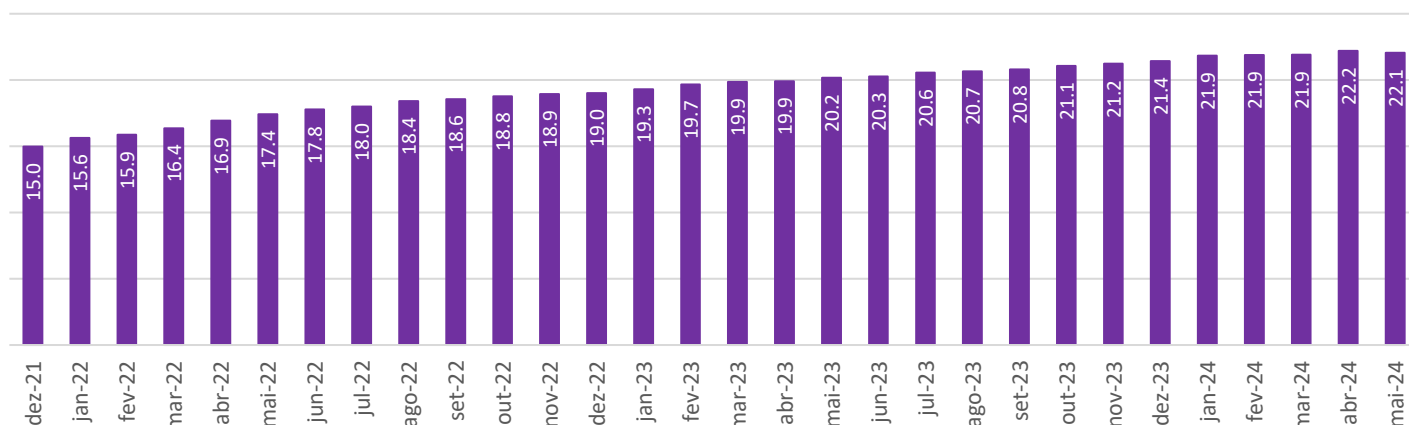


INDICADORES FINANCEIROS

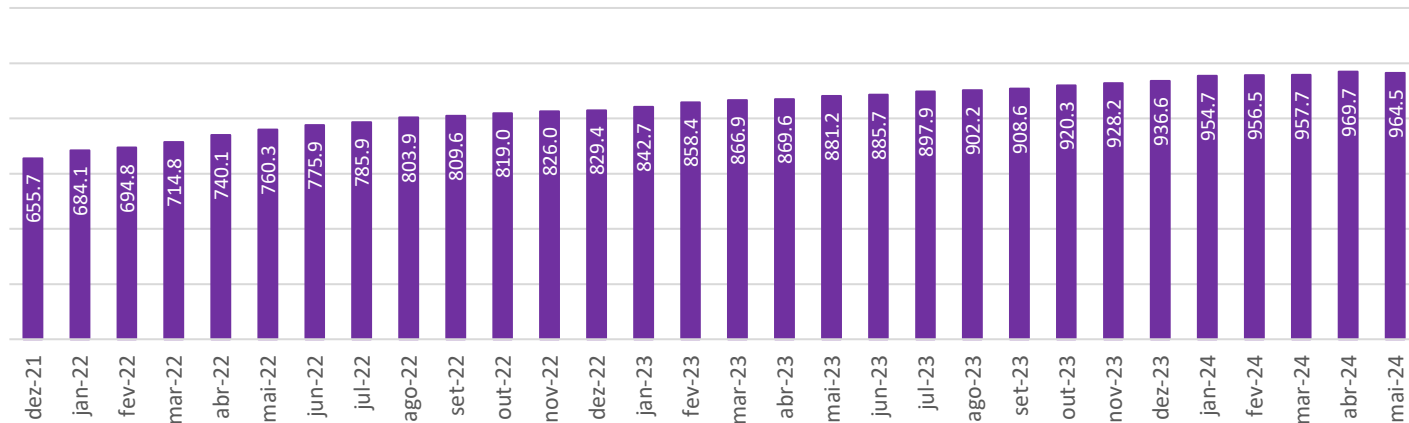
RECEITA POR TIPO



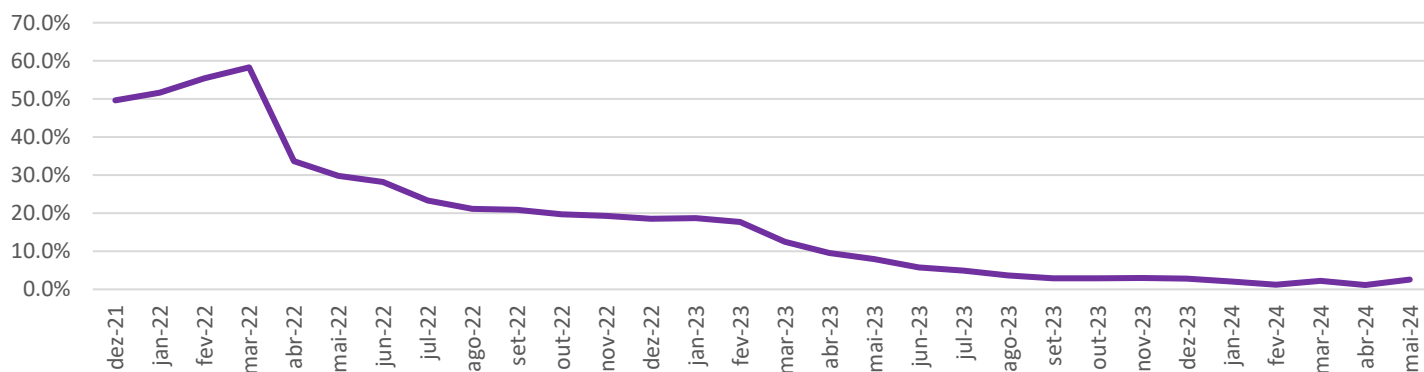
NOI Caixa (R\$ MM)



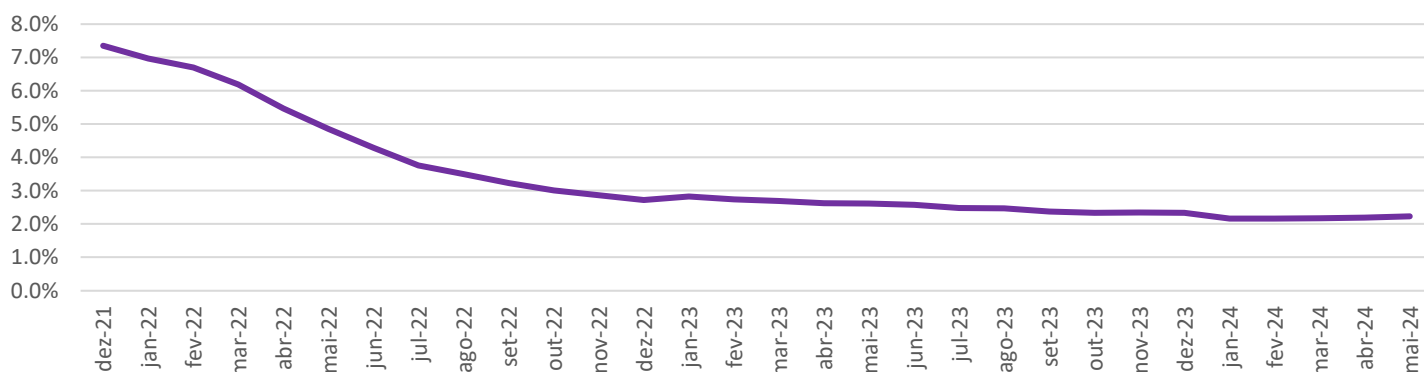
NOI/m² (R\$/m²)



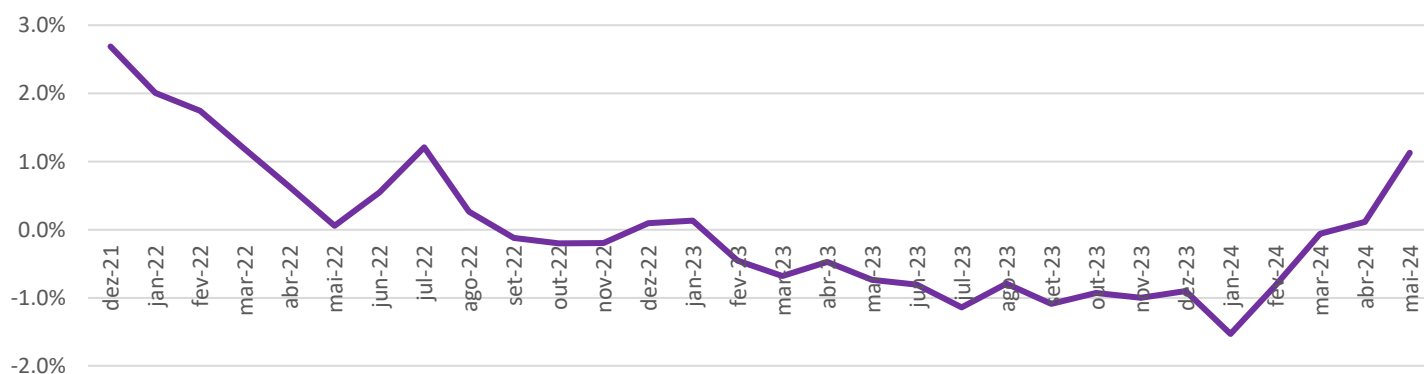
SSR¹



Descontos¹



Inadimplência Líquida¹



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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Dia dos Namorados dos shoppings Almeida Junior sorteia 60 pacotes de experiências em Urubici na Serra Catarinense.

Para proporcionar uma experiência inesquecível aos casais com pacotes de hospedagem na deslumbrante Serra Catarinense, a Almeida Junior realizou uma promoção em todos os seis shoppings do grupo. Em celebração aos seus clientes e ao Dia dos Namorados, foram contemplados 60 clientes e seus acompanhantes, com pacotes de hospedagem, gastronomia e lazer, sendo 10 vencedores por shopping.

O Objetivo, além de fomentar vendas e fluxo nas lojas, foi valorizar ainda mais o Estado de Santa Catarina.



Almeida Junior recebe ouro no Prêmio Abrasce 2024.

A companhia Almeida Junior ganhou ouro na categoria 'Ações de Natal' do Prêmio Abrasce 2024. A cerimônia de premiação ocorreu em São Paulo. Realizado pela Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), o prêmio tem como finalidade reconhecer os projetos inovadores desenvolvidos por shoppings brasileiros nas áreas de transformação social, ambiental e econômica. O projeto premiado com o ouro foi o case 'O Quebra-Nozes ganha vida no Natal do Garten Shopping com Escola do Teatro Bolshoi Brasil', da categoria 'Ações e Natal'.

Festival Made in Fogo nos Shoppings Almeida Junior.

Em junho, alguns dos shoppings da rede Almeida Junior sediaram o Made in Fogo Festival BBQ, um evento sofisticado para os amantes de churrasco e boa comida. Com entrada gratuita, o festival trouxe churrasqueiros renomados, que prepararam mais de uma tonelada de carnes nobres e cortes especiais em estações de churrasco. Além disso, os visitantes puderam desfrutar de acompanhamentos, drinks especiais, comprar itens temáticos e até aproveitar música ao vivo, criando um ambiente descontraído para famílias e amigos.





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.

