



# FII AJ MALLS

## **AJFI11**

---

SETEMBRO 2024  
RAYANNY LAÍS  
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



## INTRODUÇÃO

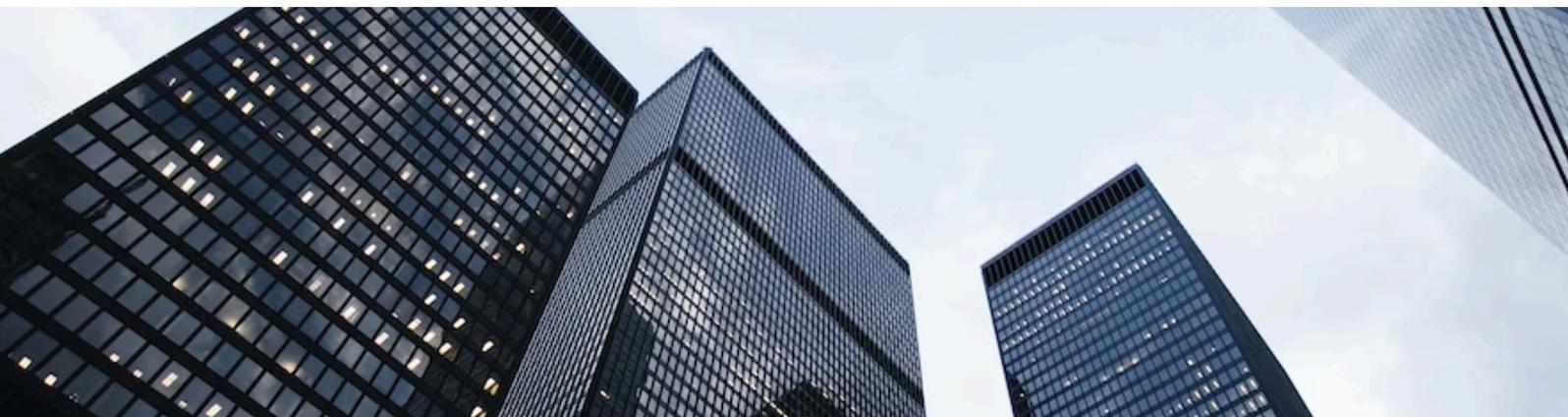
---

O AJ MALLS FII (AJFI11) é um fundo que adota uma abordagem ativa para a gestão de seus ativos, sendo caracterizado como Renda Gestão Ativa, no segmento de shopping centers. É um fundo de tijolo, que possui seus investimentos em imóveis físicos, sendo viabilizado por estratégias ativas realizadas pelo gestor. O objetivo do FII é evidenciado por meio do investimento do seu patrimônio líquido em imóveis, do tipo shopping centers, que sejam originados e administrados pelo conglomerado econômico da Almeida Junior. O seu patrimônio líquido é representado pelo valor de R\$387.608.531,51. Além de compreender em sua política a taxa de gestão e administração, que somadas ao ano alcançam 0,70%, demonstrando um baixo custo para o investidor. A composição do seu PL é segmentado entre seis ativos, dentre eles o Shopping Continente e o Nações. Além disso, o fundo distribuiu todo o resultado gerado, não possuindo nenhum saldo acumulado.

## SEGMENTO

---

O AJ MALLS FII é um fundo caracterizado como de Renda com Gestão Ativa, segundo a categoria da Anbima, ou seja, o gestor tem a liberdade para adotar estratégias que viabilizem uma rentabilidade maior para o investimento. Dentre essas estratégias, a aquisição de ativos é uma das alternativas viáveis para maximizar o rendimento do fundo. Por ser um fundo de tijolo, seus investimentos são realizados por meio de imóveis físicos. O segmento de shoppings centers é de extrema importância não somente para a sociedade, mas também para a economia. Entretanto, em consequência do consumo exacerbado pela população, impulsionado pelo grande avanço das redes sociais, tem-se um padrão de consumo moldado. Ademais, é notório o quanto as compras online cresceram após o período pandêmico, prejudicando o fluxo de pessoas em ambientes comerciais e afetando o segmento, visto que realizar compras online acaba apresentando um custo menor. Em contrapartida, o Censo Brasileiro de Shopping Centers, da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers), divulgou que, no ano de 2023, o segmento atingiu um faturamento de R\$ 194,7 bilhões, reforçando a presença desses locais na vida da população brasileira. Esse resultado crescente, posteriormente à evolução do e-commerce, retrata a necessidade do brasileiro de adquirir uma experiência nos shoppings centers, que são vistos não somente como centros de compras. Uma forma de perceber isso é que esses empreendimentos acabam focando em eventos que unem pessoas, com a criação de espaços de convivência e trabalho, além do lançamento de espaços Pet Friendly e eventos culturais, demonstrando ser um segmento bastante resiliente e adaptável à inovação.



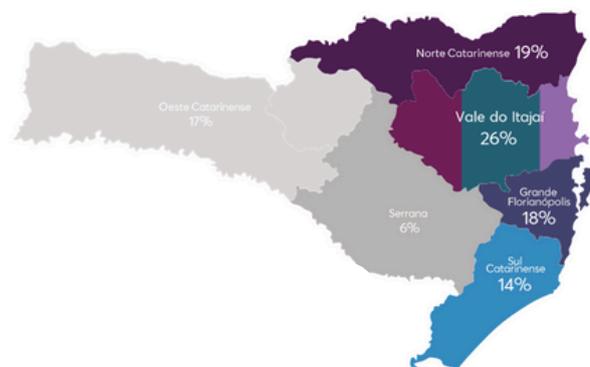
## PORTFÓLIO

O fundo tem um portfólio composto por 6 imóveis, que atende 80% da população de Santa Catarina, o 3 maior estado em fins de PIB per capita.

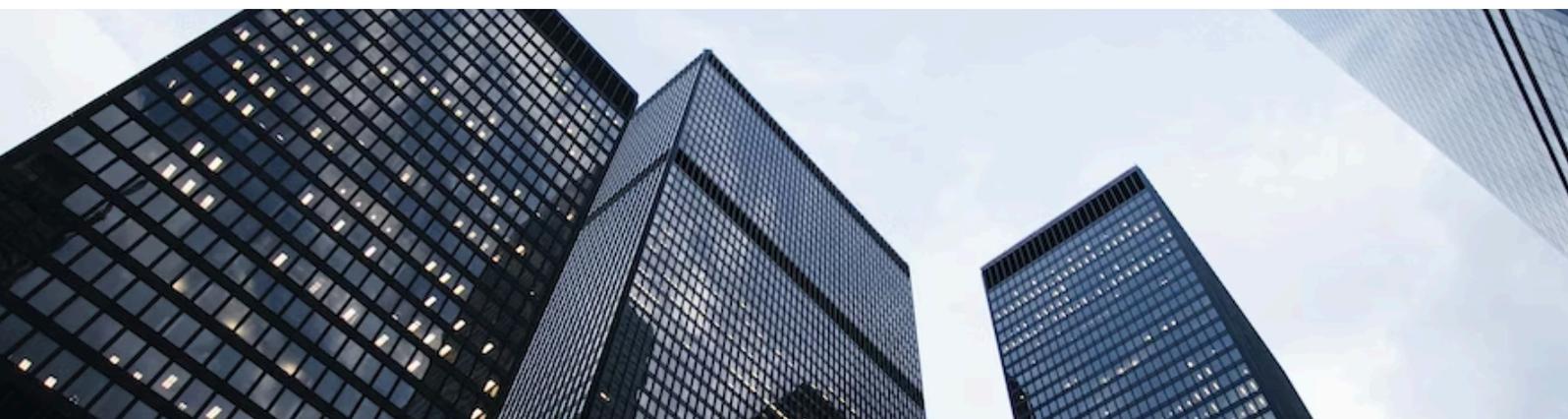
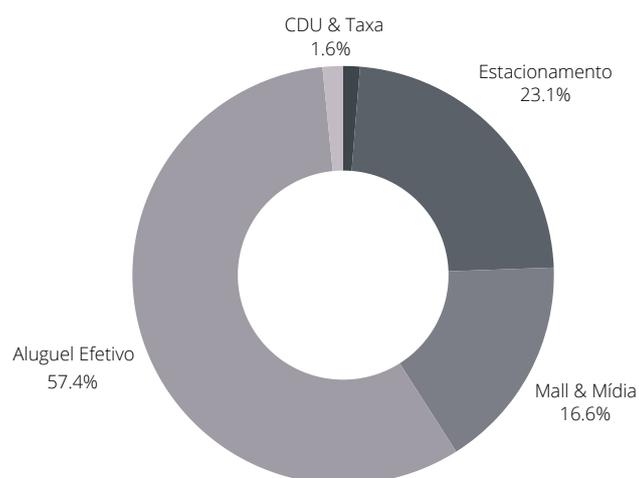
Os indicadores refletiram a principal fonte de receita do FII, sendo através de aluguel efetivo, responsável por mais da metade da receita auferida pelo fundo.

Além disso, a vacância do fundo, manteve-se inalterada, com 9%.

### RECEITA POR POPULAÇÃO



### RECEITA POR TIPO



# IMÓVEIS

**CONTINENTE Shopping**

Rodovia BR 101 - KM 210 -  
Escarpa 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 das Estrelas | 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



**GARTEN Shopping**

Avenida Rolf West, 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



**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



**NACÕES Shopping**

Avenida Jorge Elias De Lucca, 765  
Nossa Senhora da Saleta | 88813-901  
Criciúma, SC

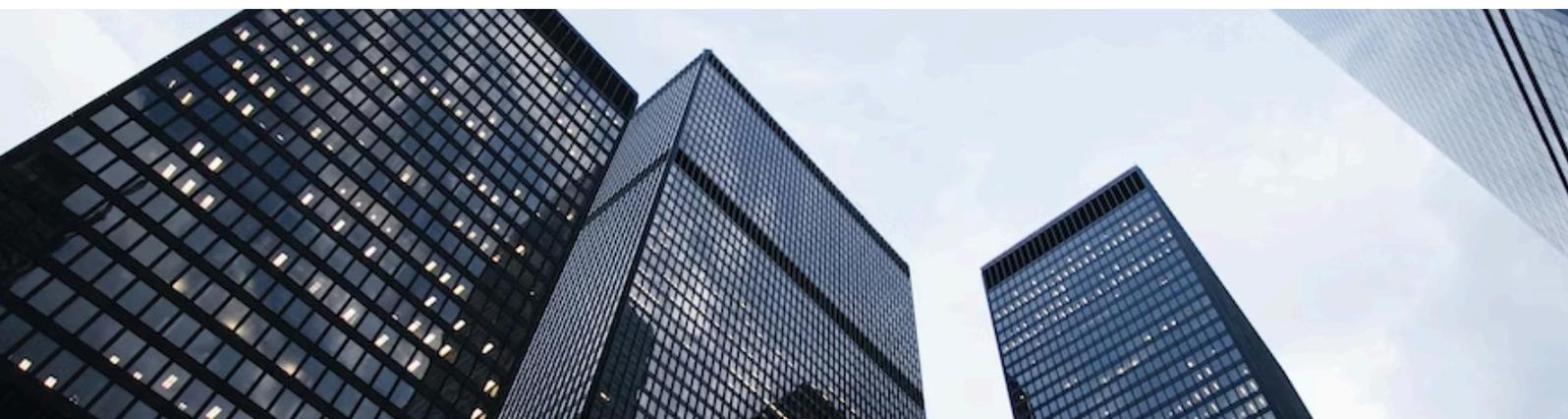
Data de Inauguração: 16/04/2016  
ABL Total: 36 mil m2  
Participação AJFI: 17,75%  
Qtde. lojas: 240  
Vagas de estacionamento: 2000



**NORTE Shopping**

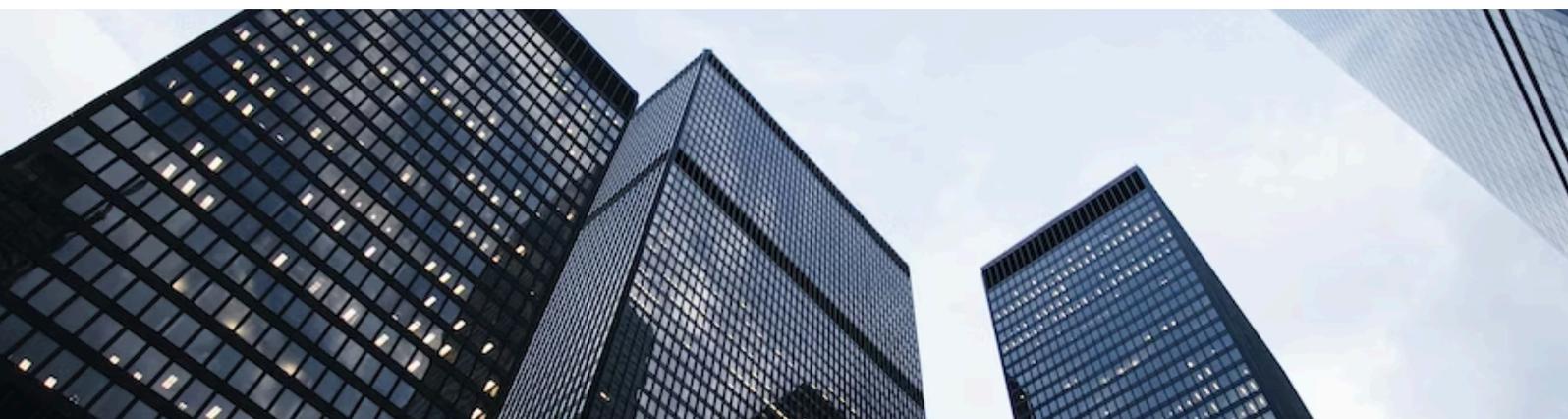
Rodovia BR 470, 3000  
Salto do Norte | 89065-800  
Blumenau, SC

Data de Inauguração: 28/05/2011  
ABL Total: 36 mil m2  
Participação AJFI: 14,02%  
Qtde. lojas: 260  
Vagas de estacionamento: 1500

## GESTÃO

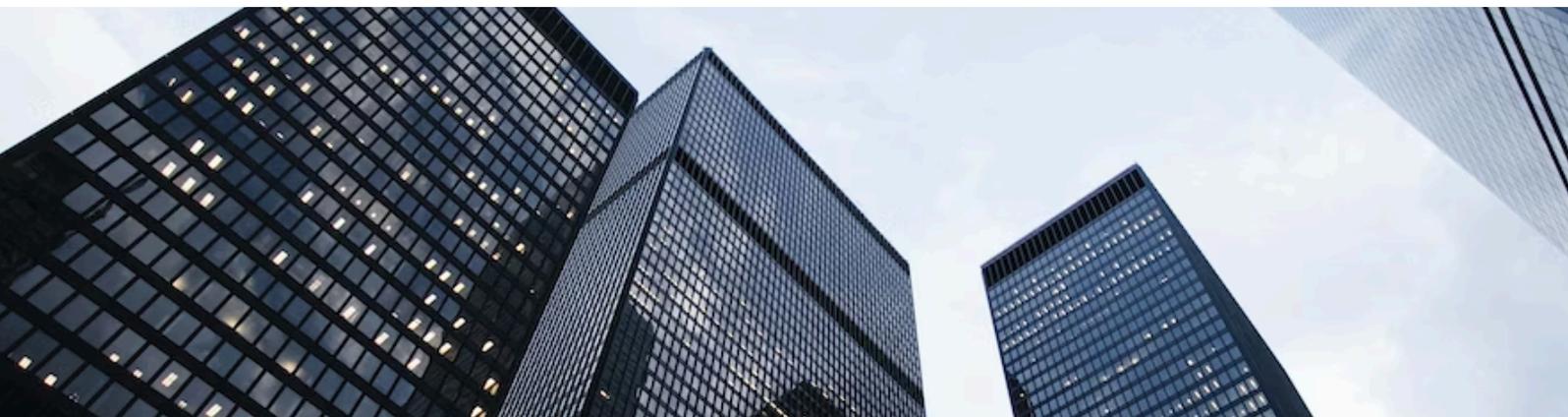
A Capitânia Capital S.A. é uma gestora que administra carteira de valores mobiliários, com uma atuação na gestão de fundos de investimento e foco em crédito privado, crédito estruturado, imobiliário e infraestrutura. A gestora possui sob administração R\$6.8 bilhões (2024) em recursos financeiros. Além disso, atualmente, a companhia conta com mais de 341.006 investidores, divididos em pessoas físicas, jurídicas, instituições financeiras, entidades de previdência complementar, fundos de investimentos e investidores não residentes. O conglomerado da companhia negociou a venda da participação minoritária para um grande grupo de investimentos nacional, o que corroborou para uma reestruturação societária. Esse ponto de partida contribuiu para que a entidade se desmembrasse em uma Consultoria de Valores Mobiliários (Capitânia Advisors) e quatro gestoras que são dedicadas a segmentos específicos, garantindo um controle mais adequado a diversos tipos de investimentos.



# HISTÓRICO E COMPARATIVO

A listagem na bolsa de valores do AJFI11 iniciou em 2023 e evidenciou um curto período de tempo. Esse curto espaço demonstra uma ausência de resiliência, visto que FIIs listados a um espaço de tempo superior reflete uma solidez diante de cenários de crises, como a pandemia da COVID-19, que ocasionou a diminuição no fluxo de pessoas em ambientes como o de shoppings centers. Neste ano (2024), o fundo performa com uma baixa, iniciando a negociação das suas cotas a R\$ 9,38 e recuando -15,46%. Atualmente, o seu PV/P demonstra a ausência de interesse de arriscar em um FII com ausência de solidez.

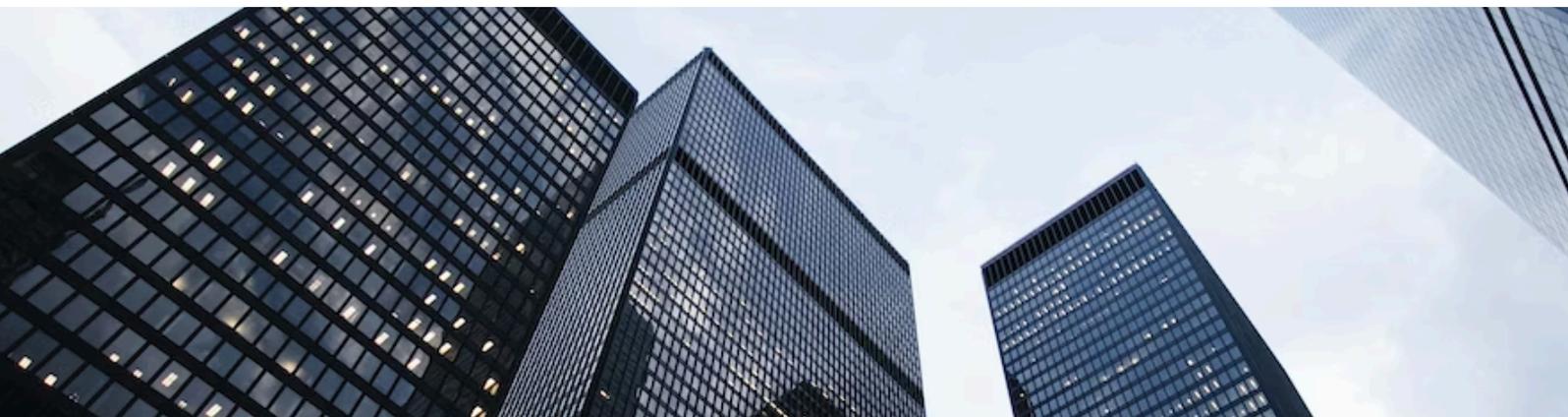
## HISTÓRICO DE COTAÇÕES



## CONCLUSÃO

Em suma, para tomar uma decisão final é necessário analisar os pontos evidenciados anteriormente. Diante disso apesar do segmento demonstrar resiliência durante períodos de crises, o fundo apresenta um tempo curto de listagem, oferecendo riscos ao investidor. Ademais, apresenta um P/VP inferior a 1, evidenciando um pessimismo do mercado em relação ao FII. Com uma performance baixa durante esse ano, a viabilidade do investimento no fundo acompanha a sua performance.

Preço cota	R\$ 7,86
VP cota	R\$ 12,26
Dividend Yield	8,93%
P/VP	0,64



## DISCLAIMER

---

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

