

Relatório Mensal de Gestão



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.

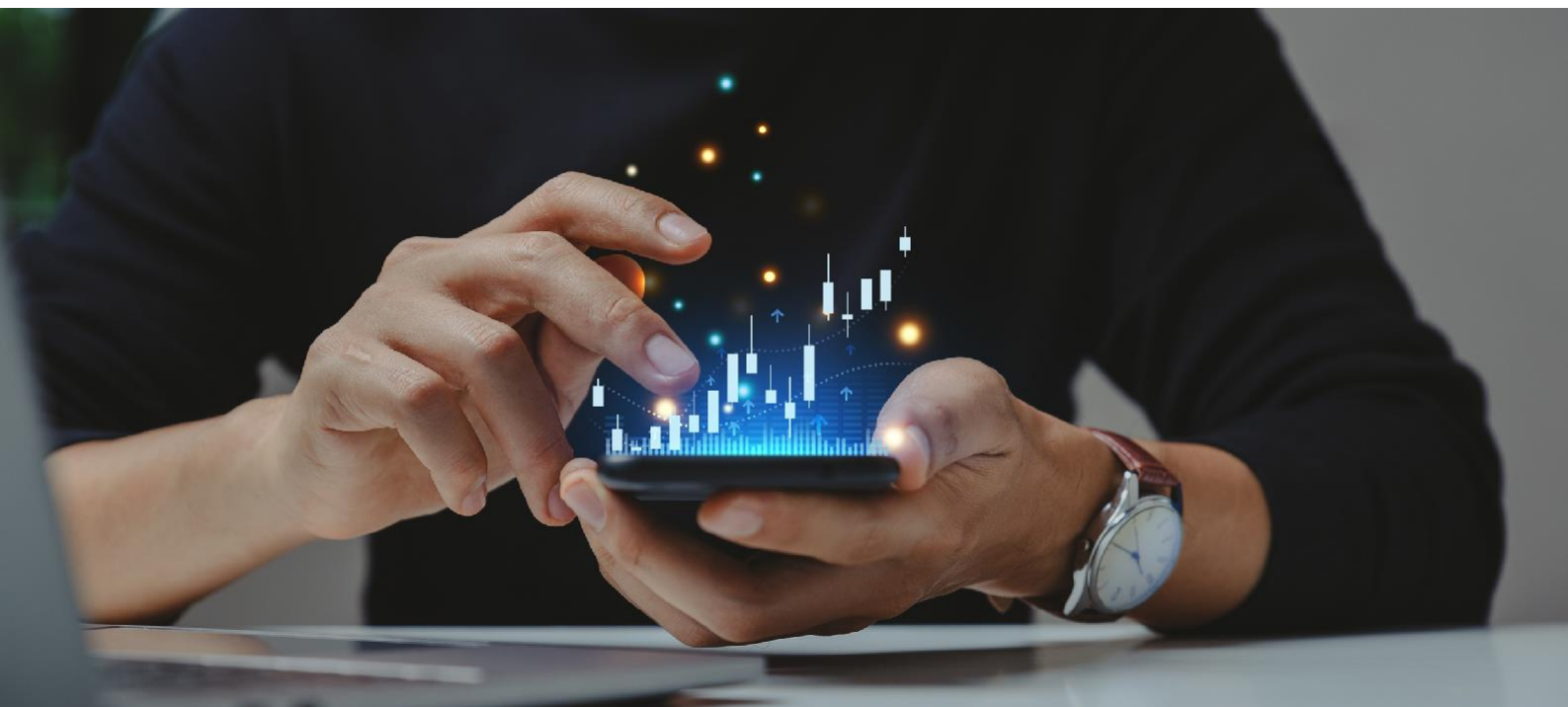
INFORMAÇÕES GERAIS:

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\$ 387.514.867,40	Taxa de Gestão: 0,60%
Quantidade de Cotistas: 13.191	Benchmark: IFIX
ISIN: BRAJFICTF001	Cota Patrimonial R\$ 12,25
Tipo/segmento ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa/Shopping	Cota de Mercado R\$ 7,27

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 Fundo no mês de outubro foi de R\$ 2.282.676 ou R\$ 0,0722/cota. No mês de outubro, anunciamos um dividendo de R\$ 0.07/cota. O Fundo possui hoje resultado acumulado, sendo esse de R\$ 0.004/cota.

O Fundo teve negócios em todos os pregões do mês, com um volume de R\$ 14.761.037 e giro de 6,42% de suas cotas.

O número de cotistas teve ligeira diminuição atingindo 13.191, o crescimento frente ao IPO ainda é expressivo, sendo de 111,97%, 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 Balneário: 13,77% YTD e 12,90% LTM.

Em relação às VENDAS, na comparação YTD e LTM, todos os ativos estão no campo positivo, com destaque para o Garten: 11,16% YTD e 10,72% LTM.

Em relação ao CUSTO DE OCUPAÇÃO o Continente Shopping é o ativo em que tivemos a maior variação negativa no indicador, indicando lojistas ainda mais saudáveis, com 5.63% de redução esse ano.

A INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA está abaixo de 2% em todos os shoppings, com destaque para o Garten Shopping que apresentou indicador negativo em -2.2%.

Em relação às VENDAS, todos os ativos tiveram desempenho positivo no mês na comparação YoY, com destaque para o Garten, com 11.16%

Em termos de SSS, o destaque fica por conta do Garten, com 7.9% no YoY.

Com a piora na confiança em relação ao cenário fiscal brasileiro, cada vez mais o Fundo AJ Malls segue uma trajetória de preço mais distorcida no mercado secundário. O desconto do Fundo se torna cada vez mais amplo para imóveis que na contrapartida estão performando melhor hoje do que no passado.



PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24
Receitas	1,724,265	3,287,880	2,445,186	2,460,796	2,542,020	2,512,276
Resultado Shoppings	1,600,073	3,164,495	2,300,775	2,300,849	2,300,190	2,300,717
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	-	23,305	57,864	147,640	128,962
Resultado Caixa (líquido)	124,192	123,385	121,107	102,083	94,189	82,597
Despesas	-383,178	-308,722	- 291,068	- 301,727	- 240,175	-229,600
Taxa de Gestão	- 216,641	-206,691	-196,267	-196,267	-212,326	-202,596
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	- 24,071	-22,966	- 22,097	- 22,097	-23,592	-22,584
Outras Despesas Operacionais ¹	- 142,465	-79,065	- 72,704	- 72,704	-4,256	-4,419
Resultado	1,341,087	2,979,158	2,154,118	2,154,118	2,301,845	2,286,676
Resultado/cota	0.04	0.09	0.0681	0.0681	0.0728	0.0722
Distribuição	1,897,559	1,897,559	2,154,045	2,154,045	2,213,818	2,213,818
Distribuição/cota	0.0600	0.0600	0.0681	0.0681	0.0700	0.0700
Dividend Yield (mensal) Cota Mercado	0.68%	0.76%	0.82%	0.83%	0.92%	0.96%
Dividend Yield Anualizado Cota Mercado	8.50%	9.52%	10.26%	10.43%	11.68%	12.18%
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.

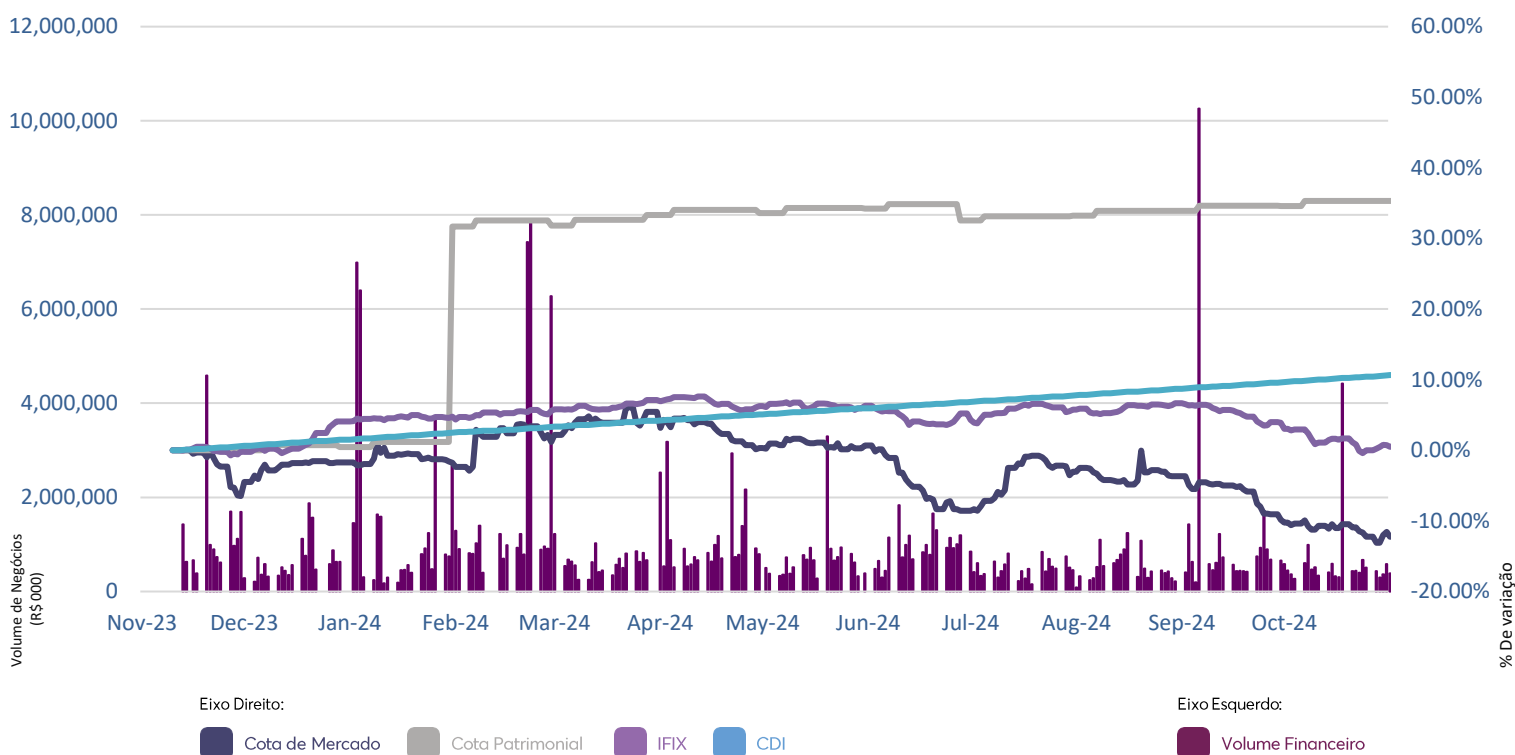


Balço Patrimonial	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24
Ativos	410,696,546	410,675,823	410,590,368	410,603,520
Caixa	20,984,969	20,968,547	20,888,588	20,906,598
Contas a receber	66,458	62,156	56,909	51,802
Garten (GS)	25,935,700	25,935,700	25,935,700	25,935,700
Neumarkt (NK)	46,977,400	46,977,400	46,977,400	46,977,400
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	23,088,015	23,077,371	23,066,654	23,088,653
Patrimônio Líquido	387,608,531	387,598,451	387,523,714	387,514,867
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial dsa Cotas	12.26	12.26	12,25	12,25

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\$ 14,7 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 642 mil.

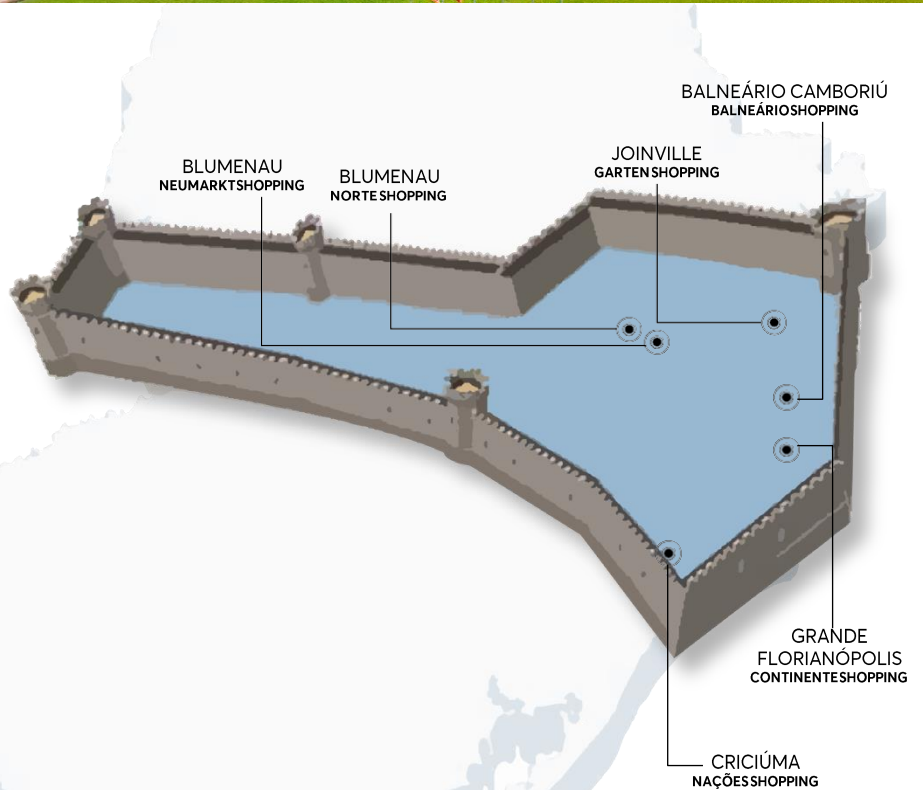


Negociação das cotas	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	15,193,226	19,190,683	11,589,612	11,673,210	24,353,292	14,761,036
Número de Negócios	87,547	106,361	90,980	117,651	111,182	106,943
Giro (% total de cotas)	5.25%	7.75%	4.32%	4.46%	10.17%	6.42%
Valor de Mercado	289,377,699	257,751,720	268,222,575	261,878,315	239,385,227	229,953,547

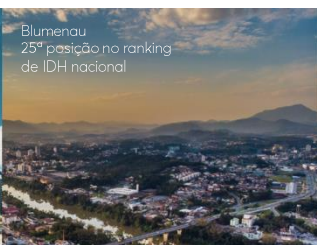


PORTFÓLIO DE ATIVOS

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

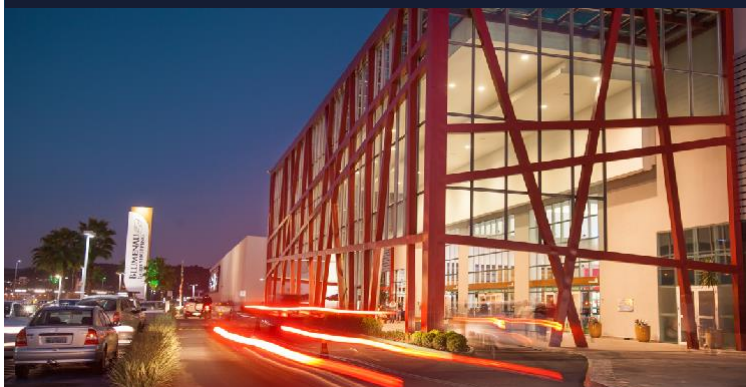
Data de Inauguração: 23/04/2010
ABL Total: 35 mil m2
Participação AJFI: 3,35%
Qtde. lojas: 260
Vagas de estacionamento: 1800



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

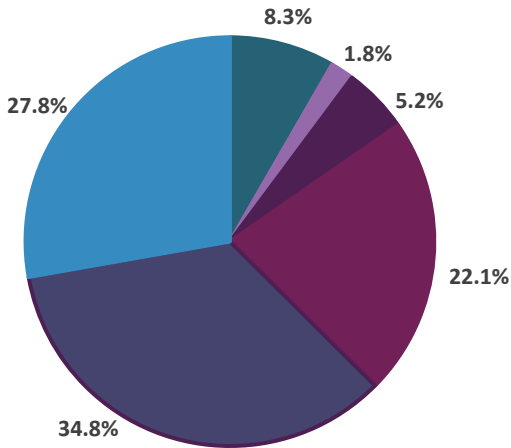
Sete de Setembro, 1213
Centro | 89010-911
Blumenau, SC

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

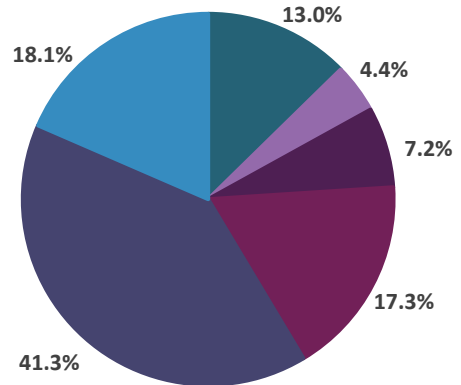


PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

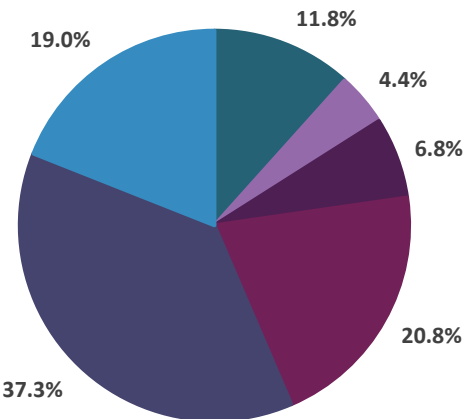


Por NOI



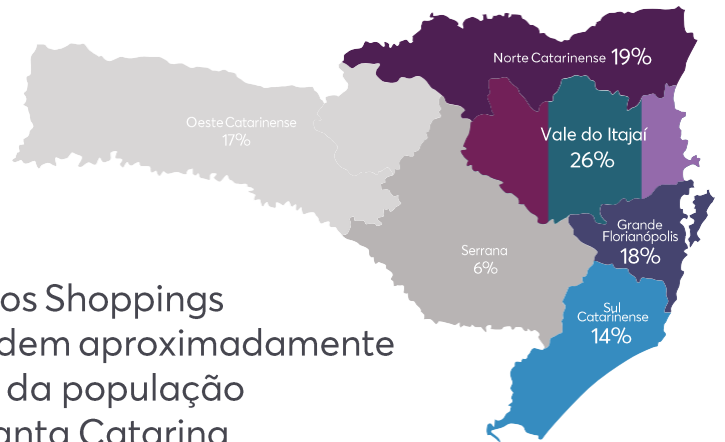
¹ Últimos 12 meses

Por Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

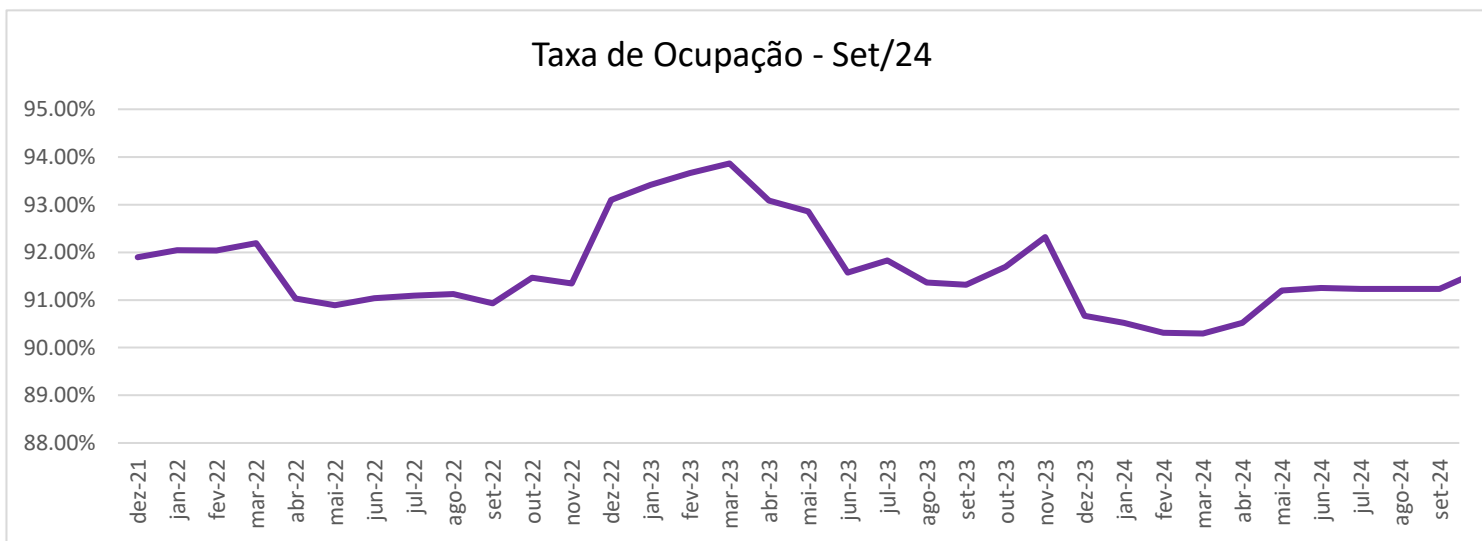




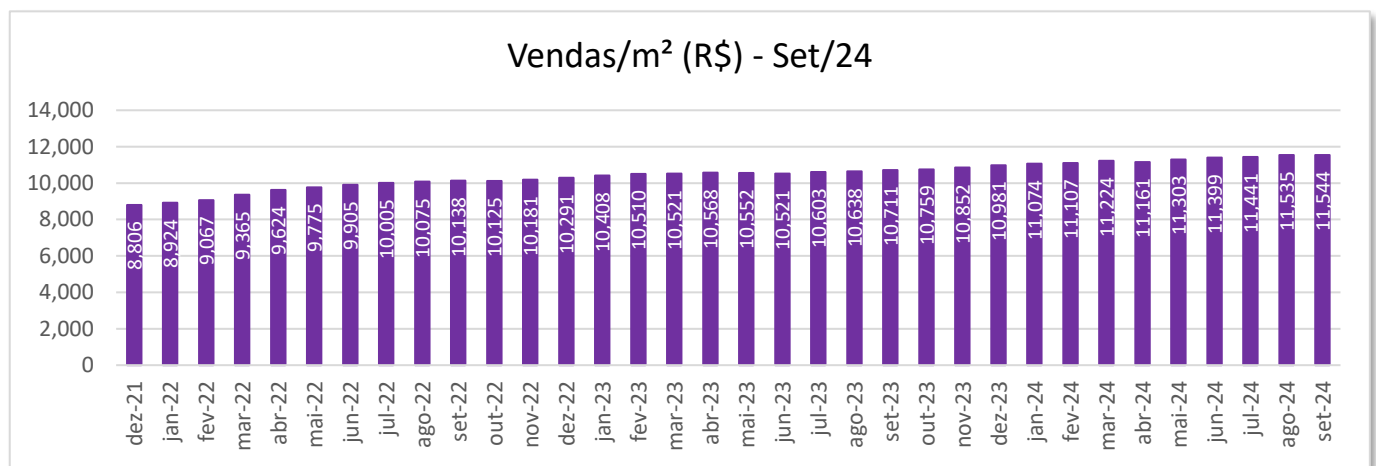
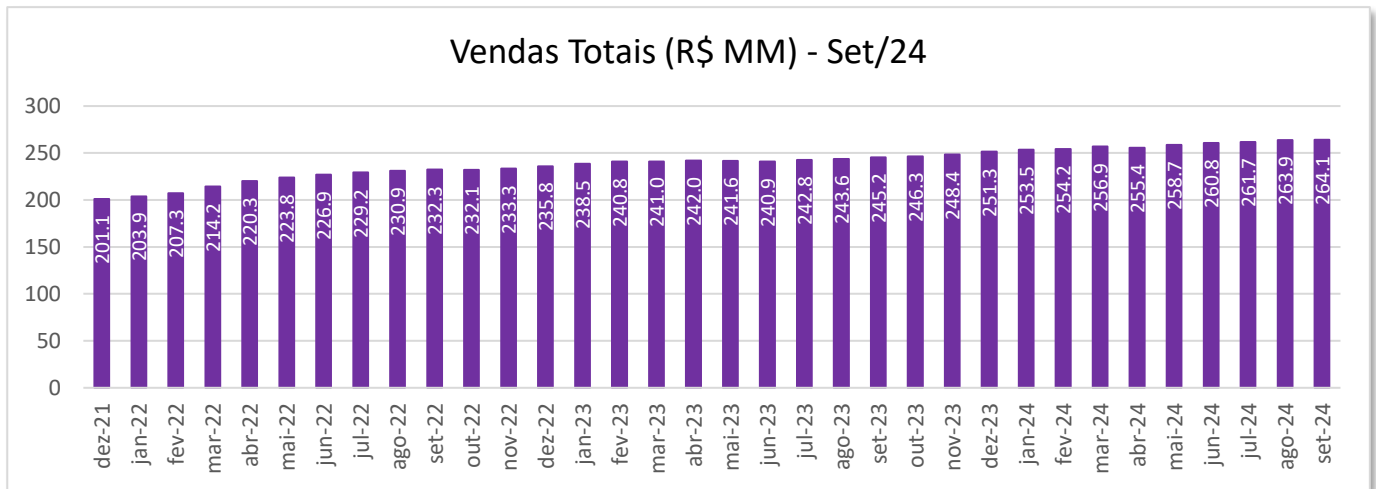
INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

INDICADORES OPERACIONAIS

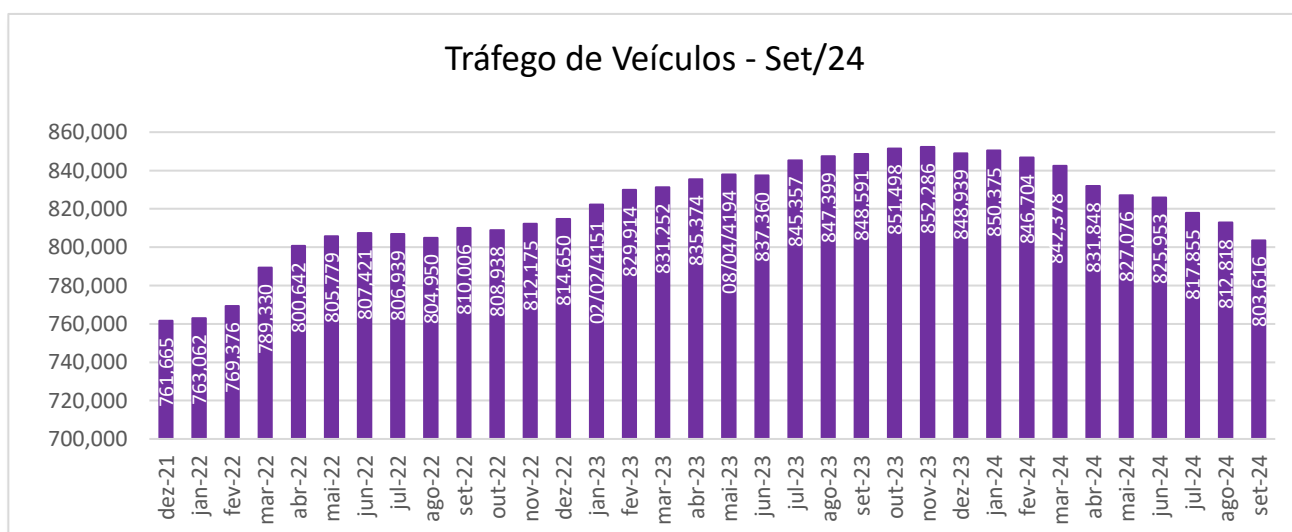
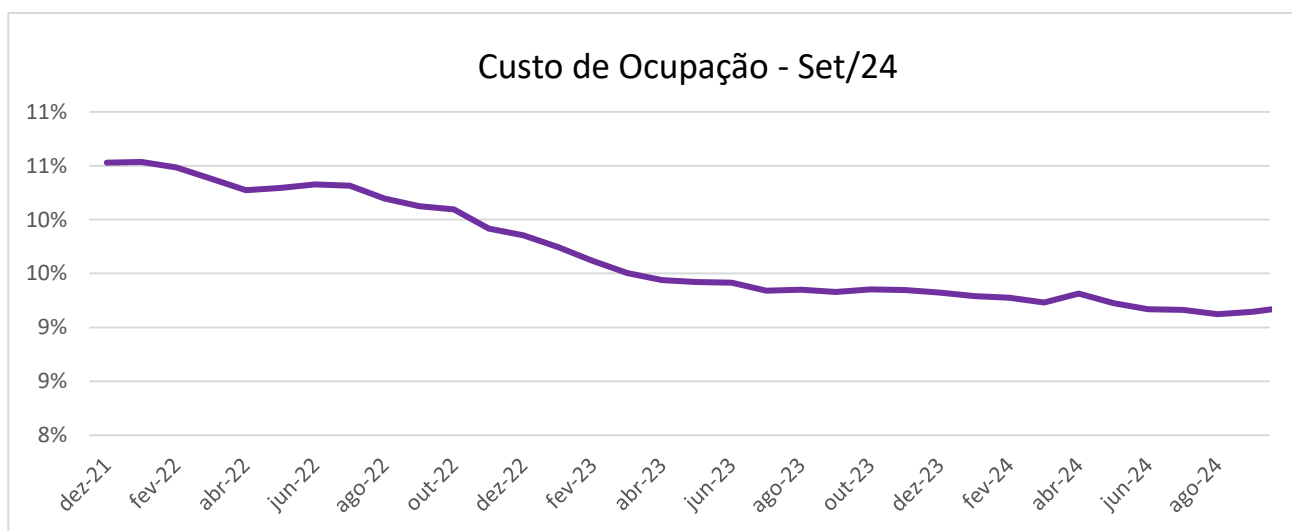
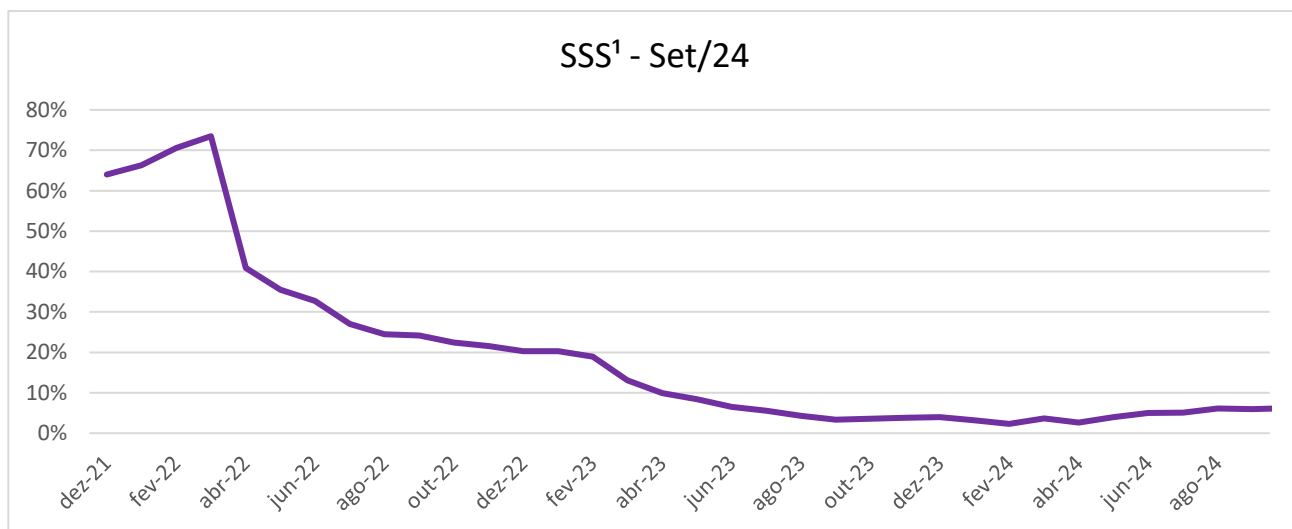
Taxa de Ocupação - Set/24



¹ Histórico do portfólio

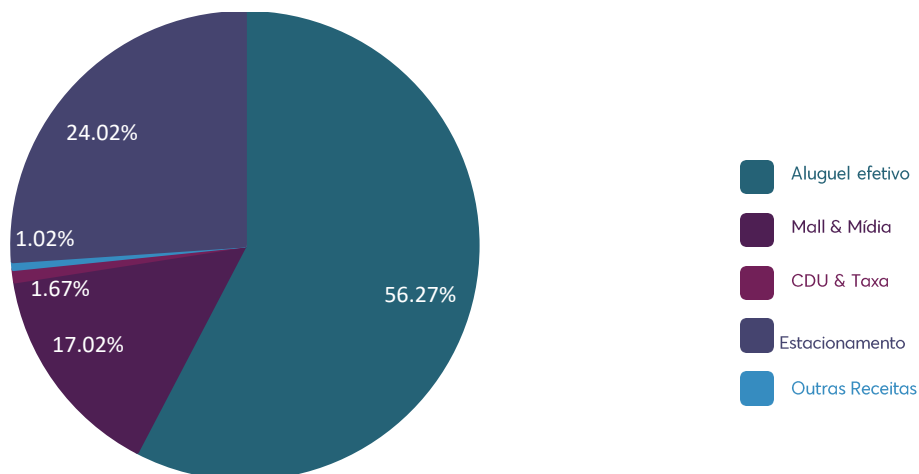


¹Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

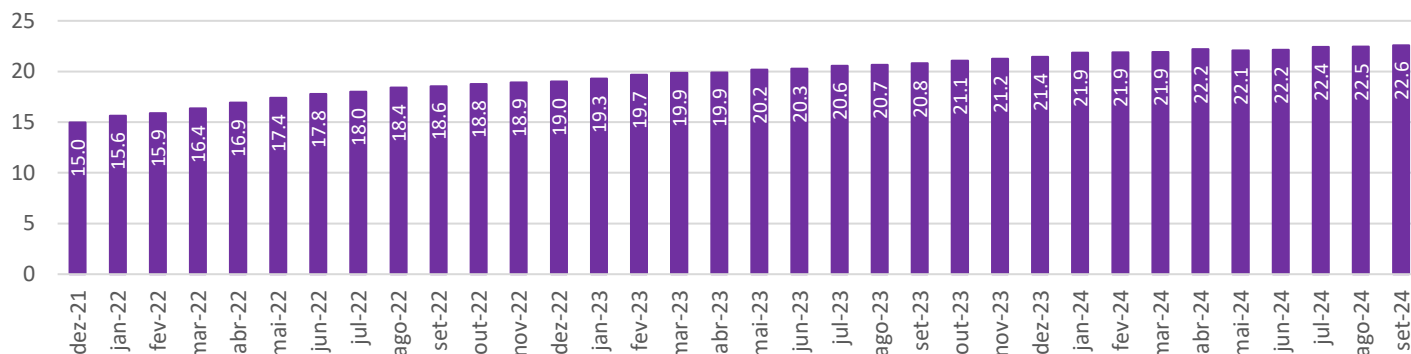


INDICADORES FINANCEIROS

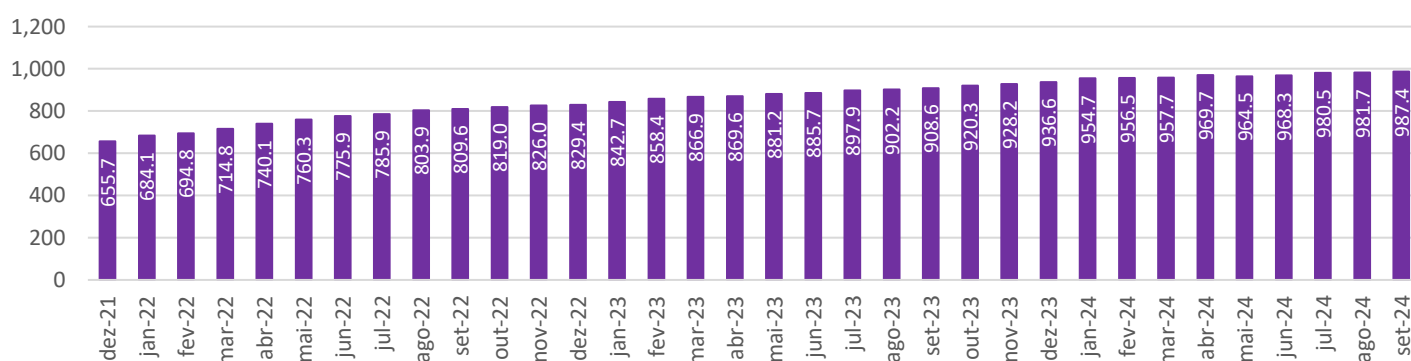
RECEITA POR TIPO

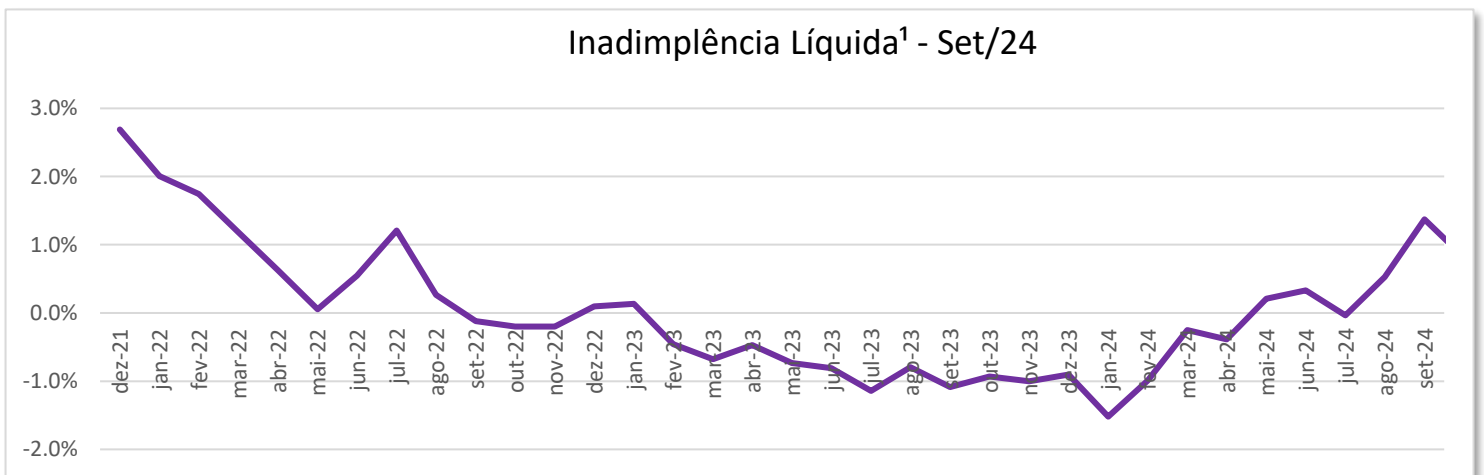
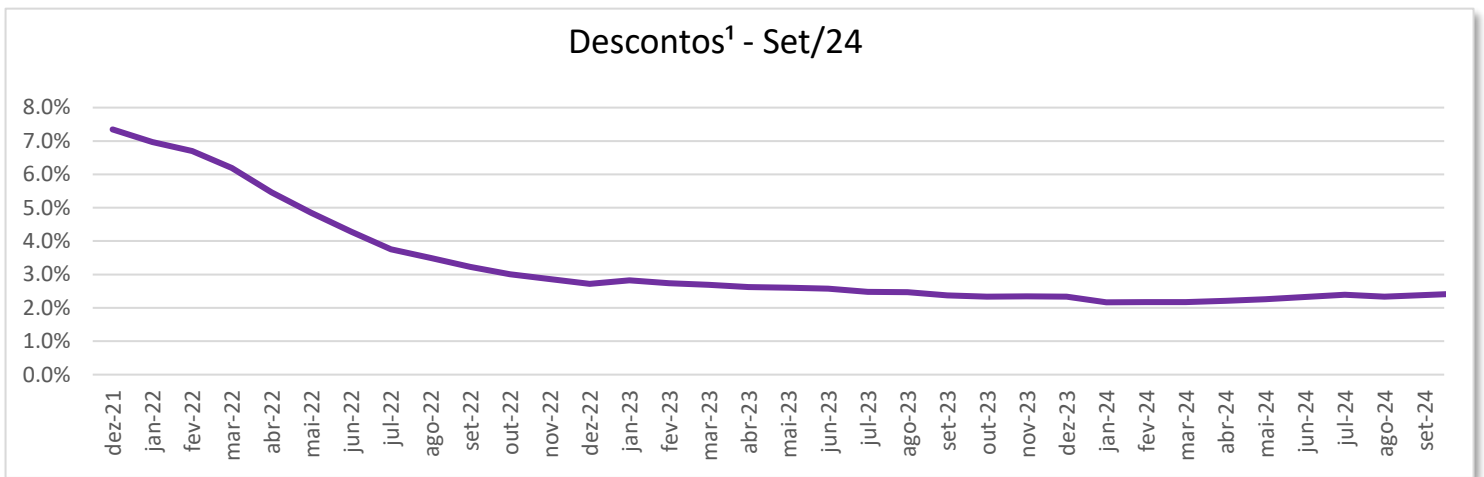
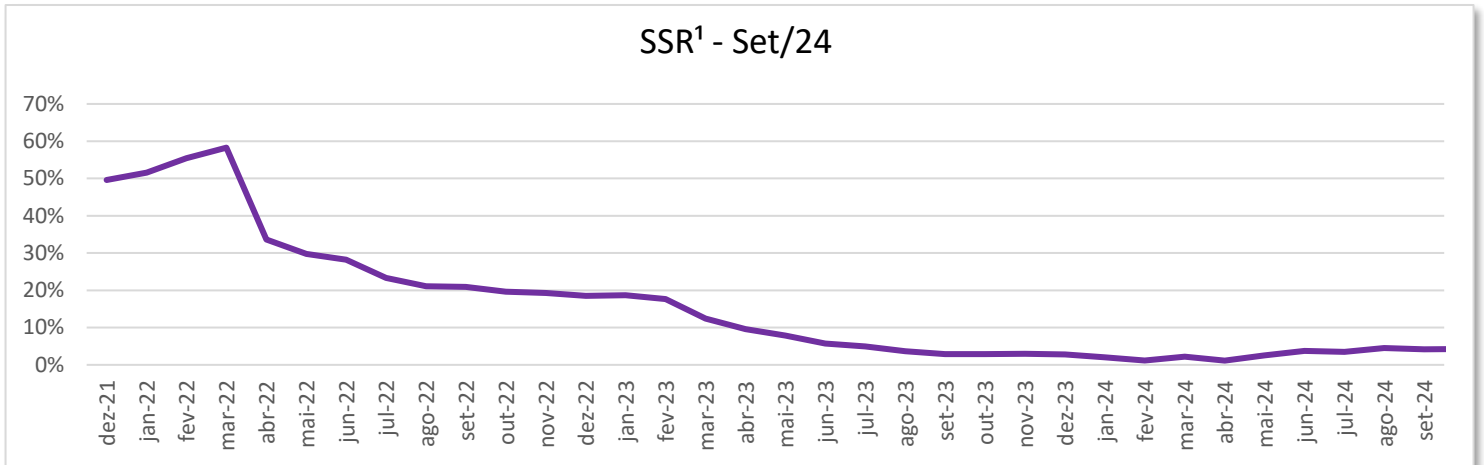


NOI Caixa (R\$ MM) - Set/24



NOI/m² (R\$/m²) - Set/24





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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Ação especial de Dia das Crianças: Almeida Junior oferece kits gratuitos de colorir para famílias.

Em celebração ao Dia das Crianças, a Almeida Junior preparou uma ação especial para o mês de outubro. Os clientes puderam resgatar no aplicativo AJFans, kits personalizados, que incluem um livro exclusivo e autoral de atividades que celebra as festas típicas das cidades/regiões onde estão localizados os shoppings da Almeida Junior, além de um conjunto de giz de cera. O objetivo é proporcionar momentos de diversão e aprendizado para as crianças, explorando a cultura e curiosidades de Santa Catarina.



Educação empreendedora: Almeida Junior reforça apoio em encontro da Junior Achievement

A Almeida Junior recebeu no Continente Shopping o encontro anual de mantenedores da Junior Achievement Santa Catarina, organização reconhecida por promover a educação empreendedora entre jovens. O evento reuniu diversas lideranças empresariais e representantes de instituições parceiras além da Almeida Junior, como Sebrae, WEG, Intelbras, Angeloni, Koerich, Unimed e CDL, entre outras. Em Santa Catarina, a Junior Achievement atua desde 1997 e já beneficiou 840 mil jovens, com 20 mil voluntários envolvidos em seus programas. A Junior Achievement é a maior e mais antiga organização de educação prática e negócios do mundo. Criada em 1919 e hoje está presente em mais de 100 países.

Oktober Kids: Sucesso no Norte Shopping e Expansão para Toda a Rede Almeida Júnior

O Norte Shopping realizou a 2ª edição da Oktober Kids, um evento repleto de bandas, brincadeiras, atrações tradicionais e um concurso da realeza infantil que recebeu mais de 22 mil votos para eleger os representantes da festa. O objetivo do Oktober Kids é levar o clima da Oktoberfest, a festa mais tradicional de Santa Catarina, para o público infantil, além de preservar e celebrar a cultura de Blumenau. Diante do sucesso desta edição, o grupo Almeida Júnior decidiu expandir o evento, levando-o para todos os shoppings da sua rede em 2025.





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.

