

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\$ 387.531.564,13	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\$ 7,23

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\$ 2.212.278 ou R\$ 0,070/cota. No mês de outubro, anunciamos um dividendo de R\$ 0.07/cota.

O Fundo teve negócios em todos os pregões do mês, com um volume de R\$ 10.442.998 e giro de 4,57% de suas cotas.

O número de cotistas teve ligeira diminuição atingindo 13.081, o crescimento frente ao IPO ainda é expressivo, sendo de 110,20%, 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 Continente: 8,63% YTD e 10,23% LTM.

Em relação às VENDAS, na comparação YTD e LTM, todos os ativos estão no campo positivo, com destaque para o Garten: 10,64% YTD e 10,19% LTM.

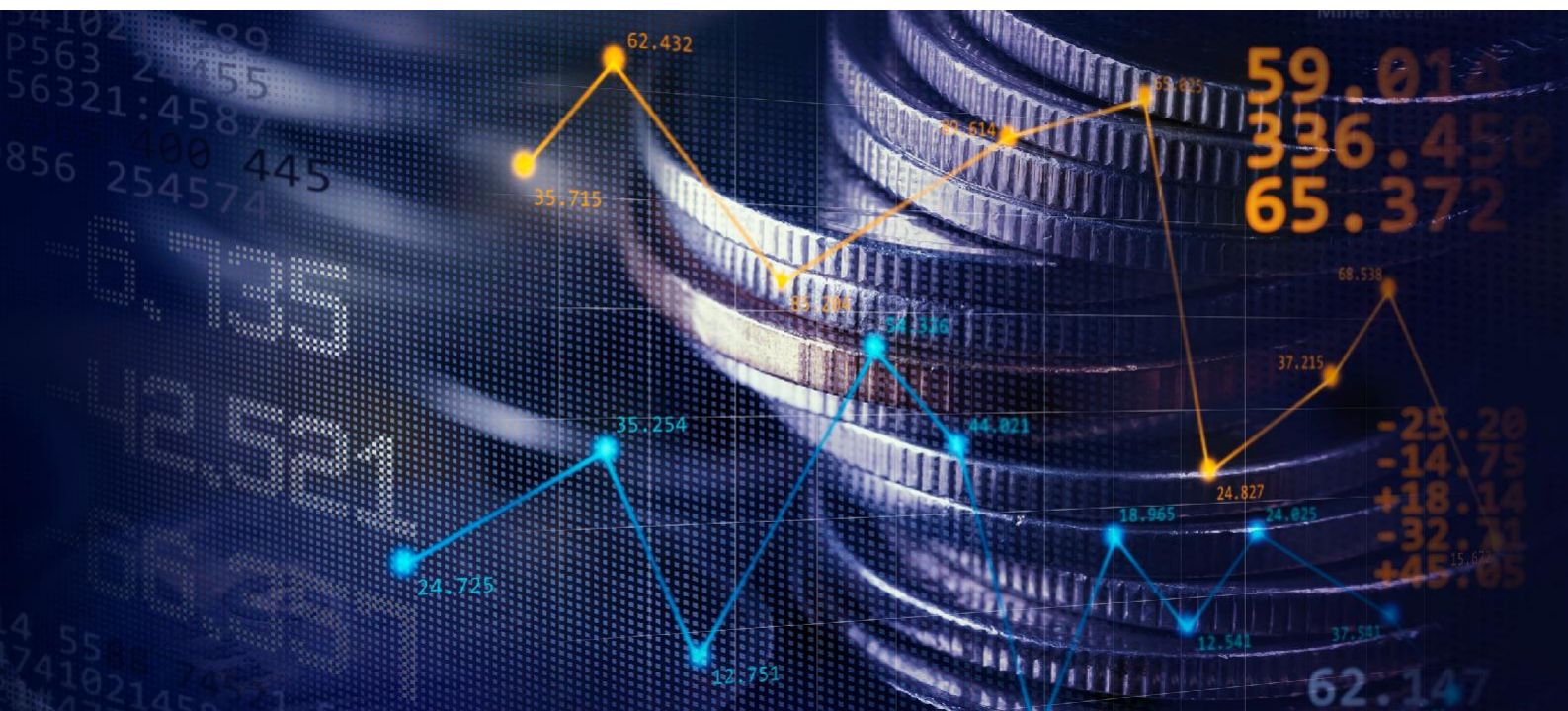
Em relação ao CUSTO DE OCUPAÇÃO o Neumarkt Shopping é um ativo com grande destaque com a variação negativa de 2.27% no indicador esse ano, indicando lojistas mais saudáveis.

A INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA está abaixo de 2% em todos os shoppings, com destaque para o Norte Shopping que apresentou indicador negativo em -1.2%.

Em relação às VENDAS, todos os ativos tiveram desempenho positivo no mês na comparação YoY, com destaque para o Garten, com 10.64%

Em termos de SSS, o destaque fica por conta do Nações, com 9.1% no YoY.

Com a deterioração da confiança no cenário fiscal brasileiro, o Fundo continua a seguir uma tendência de preços mais desajustados no mercado secundário. O desconto do Fundo está se ampliando, enquanto os imóveis, por outro lado, apresentam um desempenho superior em relação ao passado.



PERFORMANCE DO FUNDO

Demonstrativo do Resultado do Exercício (regime de caixa)	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24
Receitas	3,287,880	2,445,186	2,460,796	2,542,020	2,512,276	2,445,497
Resultado Shoppings	3,164,495	2,300,775	2,300,849	2,300,190	2,300,717	2,300,880
Resultado FIIs	-	-	-	-	-	-
Resultado CRIs	-	23,305	57,864	147,640	128,962	-
Resultado Caixa (líquido)	123,385	121,107	102,083	94,189	82,597	144,617
Despesas	-308,722	- 291,068	- 301,727	- 240,175	-229,600	-233,219
Taxa de Gestão	-206,691	-196,267	-196,267	-212,326	-202,596	-129,635
Taxa de Administração, Custódia e Controladoria	-22,966	- 22,097	- 22,097	-23,592	-22,584	-20,000
Outras Despesas Operacionais ¹	-79,065	- 72,704	- 72,704	-4,256	-4,419	-83,584
Resultado	2,979,158	2,154,118	2,154,118	2,301,845	2,286,676	2,212,278
Resultado/cota	0.09	0.0681	0.0681	0.0728	0.0722	0.0700
Distribuição	1,897,559	2,154,045	2,154,045	2,213,818	2,213,818	2,231,818
Distribuição/cota	0.0600	0.0681	0.0681	0.0700	0.0700	0.0700
Dividend Yield (mensal) Cota Mercado	0.76%	0.82%	0.83%	0.92%	0.96%	0.97%
Dividend Yield Anualizado Cota Mercado	9.52%	10.26%	10.43%	11.68%	12.18%	12.26%
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.

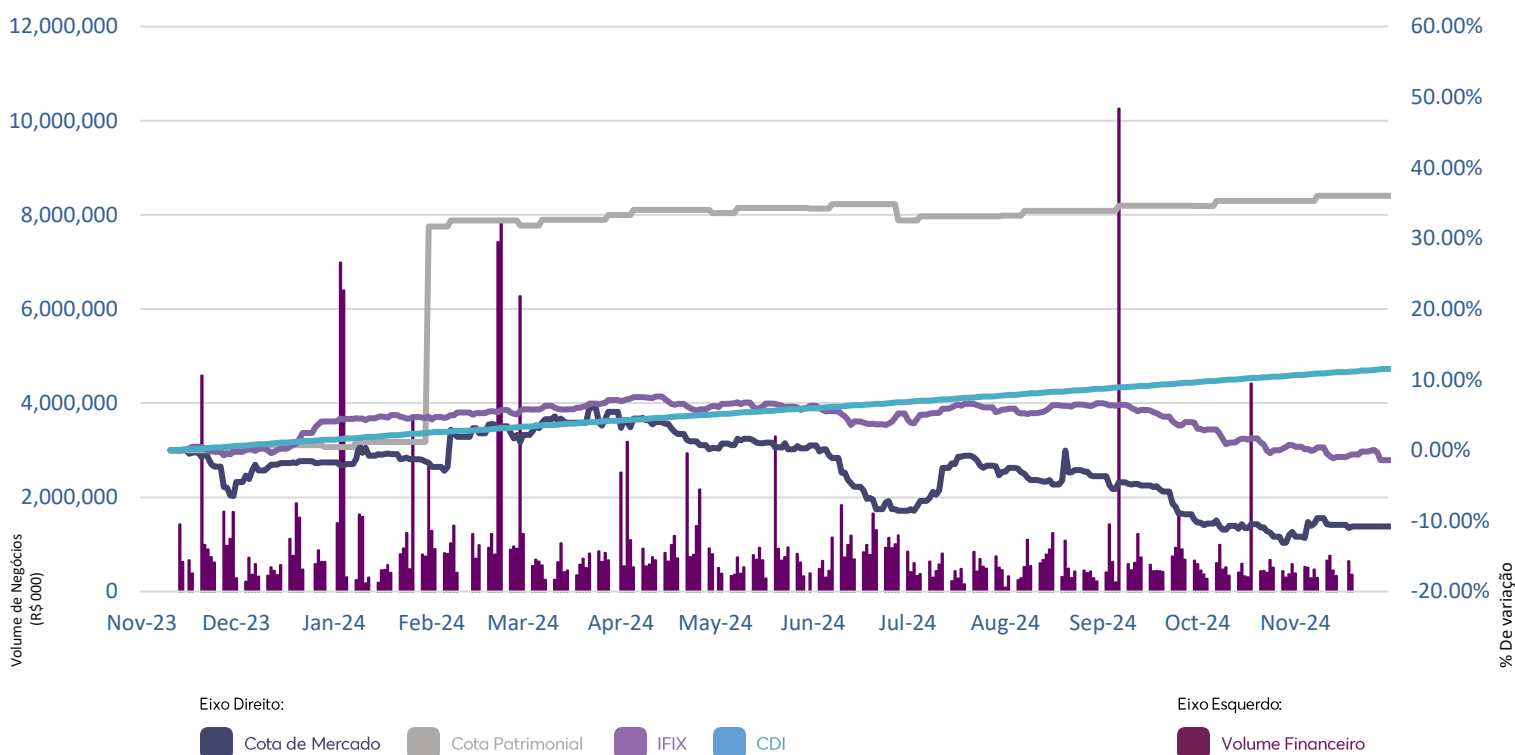


Balço Patrimonial	Ago-24	Set-24	Out-24	Nov-24
Ativos	410,675,823	410,590,368	410,603,520	410,577,358
Caixa	20,968,547	20,888,588	20,906,598	20,884,655
Contas a receber	62,156	56,909	51,802	47,583
Garten (GS)	25,935,700	25,935,700	25,935,700	25,935,700
Neumarkt (NK)	46,977,400	46,977,400	46,977,400	46,977,400
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	23,077,371	23,066,654	23,088,653	23,045,794
Patrimônio Líquido	387,598,451	387,523,714	387,514,867	387,531,564
Quantidade de cotas	31,625,978	31,625,978	31,625,978	31,625,978
Valor Patrimonial dsa Cotas	12.26	12,25	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\$ 10,4 milhões no mês, equivalente a uma liquidez diária média de R\$ 348 mil.

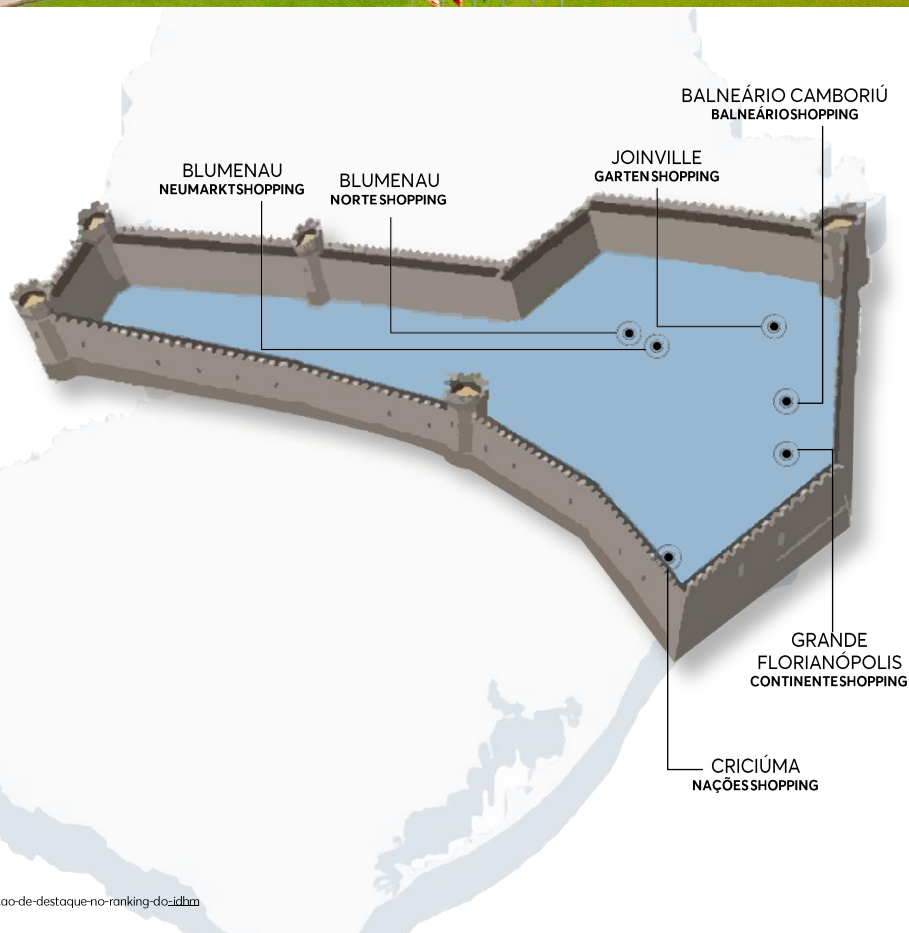


Negociação das cotas	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24
Presença em pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Volume Negociado	19,190,683	11,589,612	11,673,210	24,353,292	14,761,037	10,442,998
Número de Negócios	106,361	90,980	117,651	111,182	106,943	53,628
Giro (% total de cotas)	7.84%	4.48%	4.59%	10.37%	6.48%	4.57%
Valor de Mercado	289,377,699	257,751,720	268,222,575	261,878,315	239,385,227	230,869,639

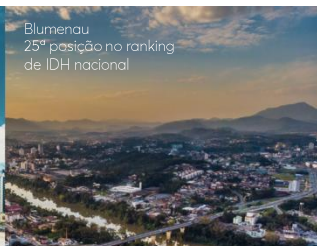


PORTFÓLIO DE ATIVOS

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

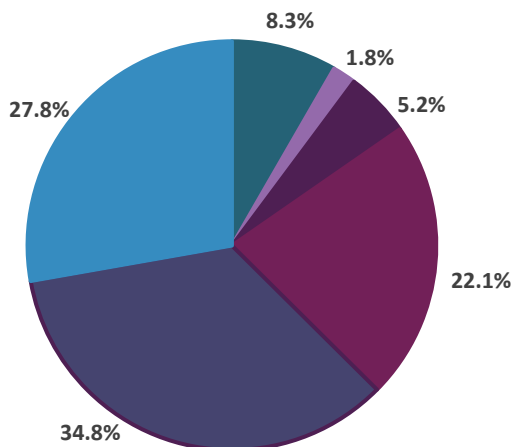
Sete de Setembro, 1213
 Centro | 89010-911
 Blumenau, SC

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

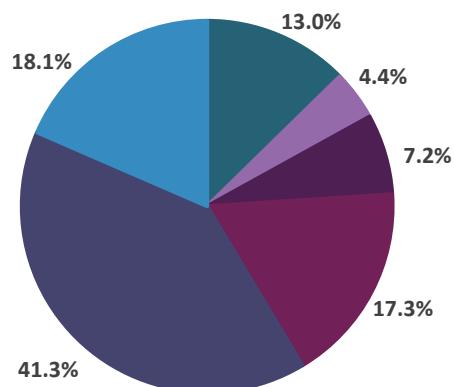


PORTFÓLIO DE ATIVOS

Por ABL

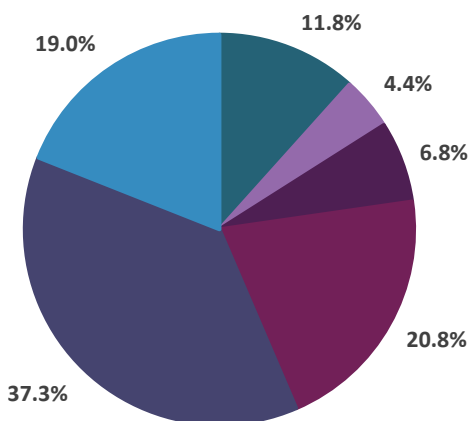


Por NOI



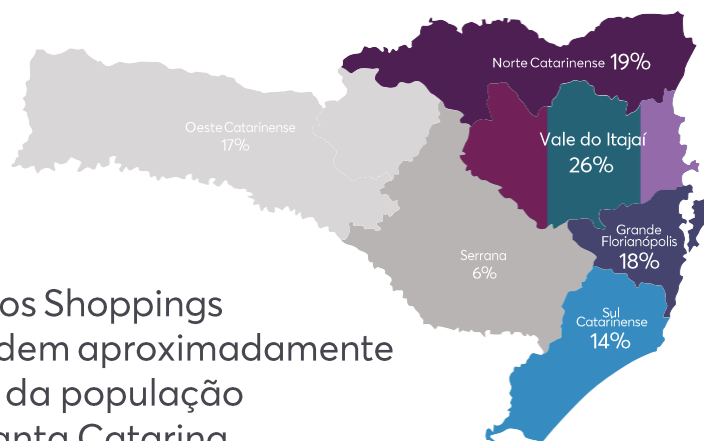
¹ Últimos 12 meses

Por Vendas



¹ Últimos 12 meses

POR POPULAÇÃO



Nossos Shoppings atendem aproximadamente 80% da população de Santa Catarina

Fonte: População - Censo 2022 - GeoFusion

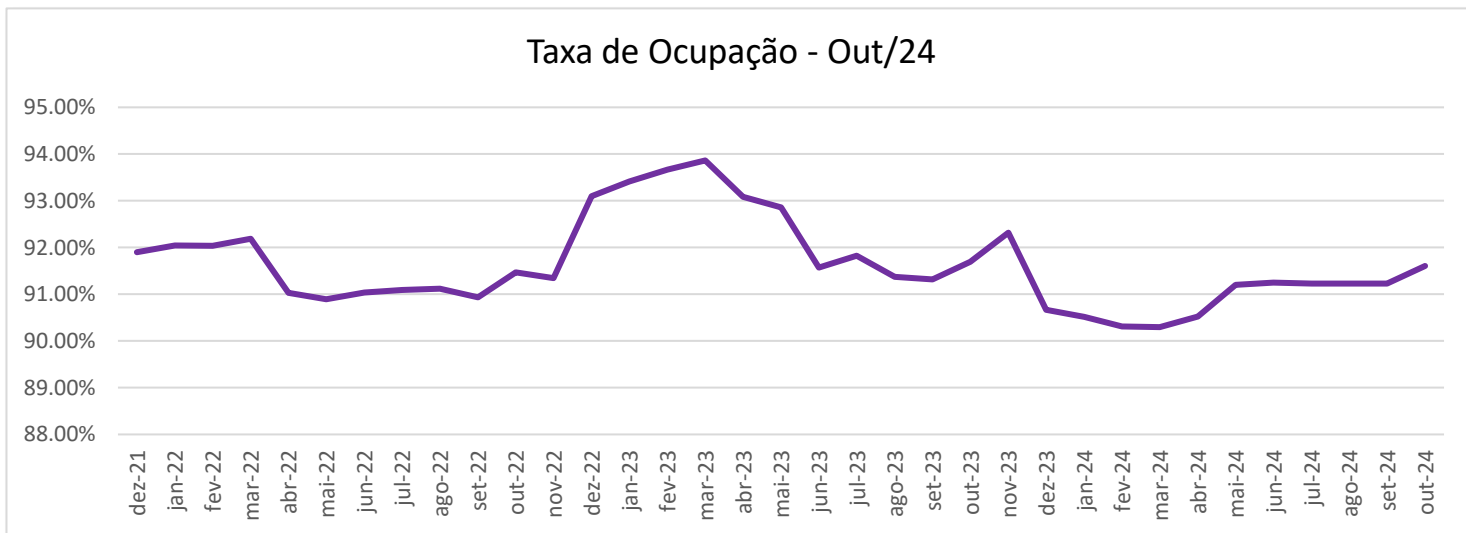




INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS DO PORTFÓLIO¹

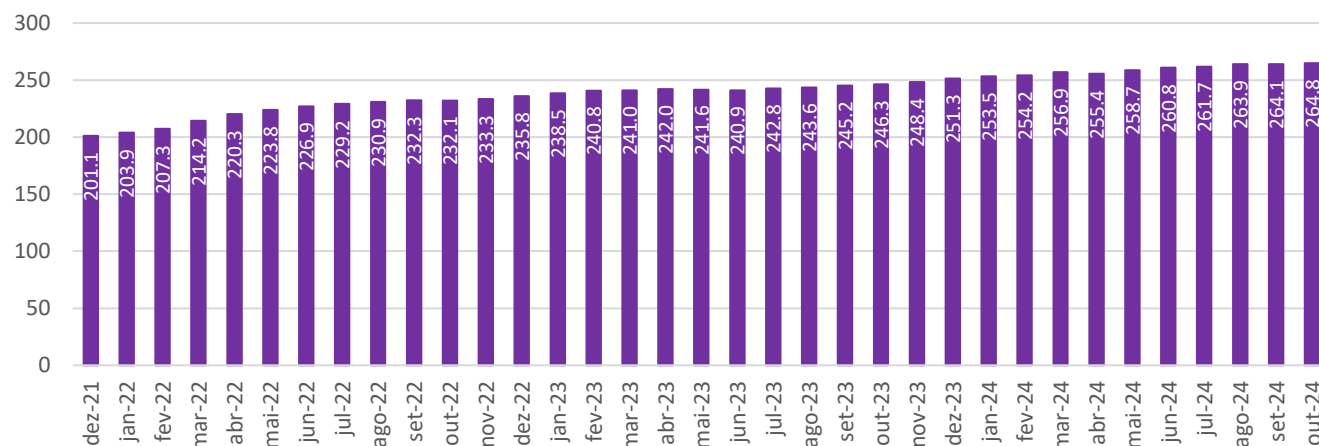
INDICADORES OPERACIONAIS

Taxa de Ocupação - Out/24

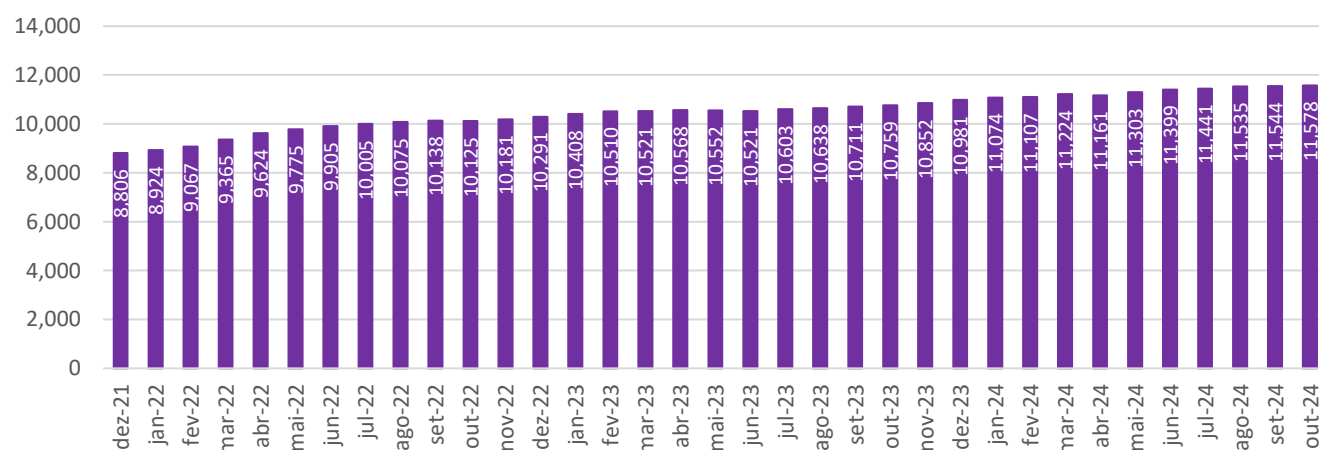


¹ Histórico do portfólio

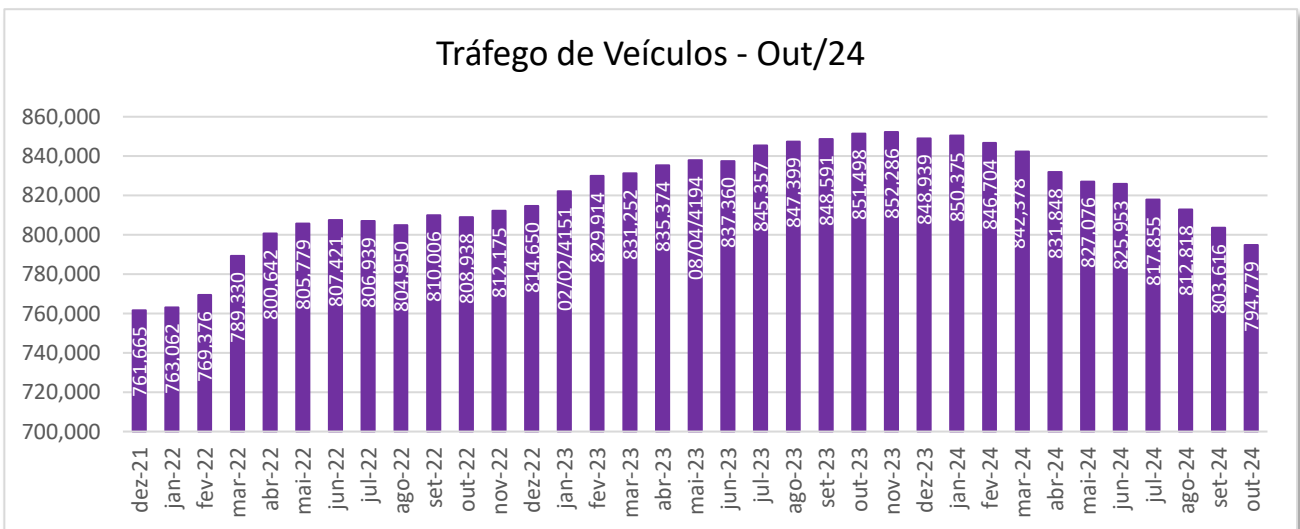
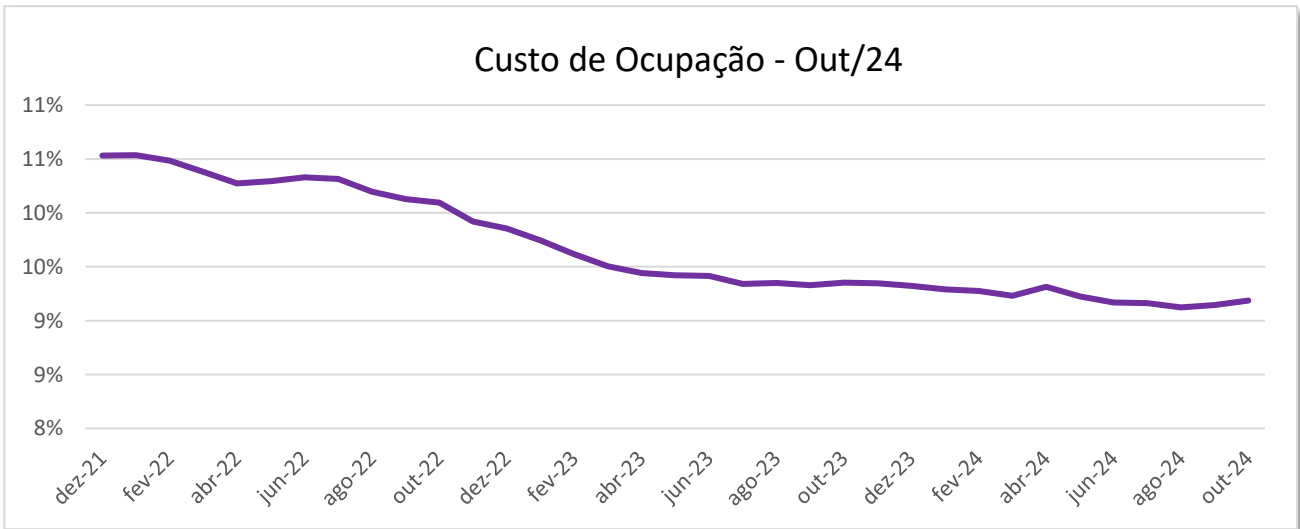
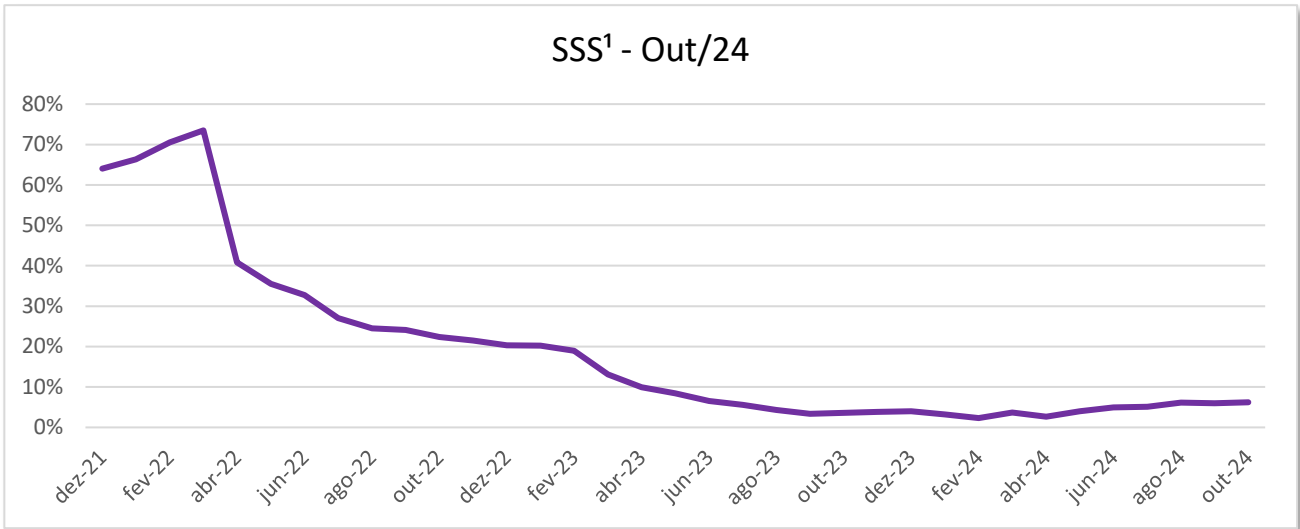
Vendas Totais (R\$ MM) - Out/24



Vendas/m² (R\$) - Out/24

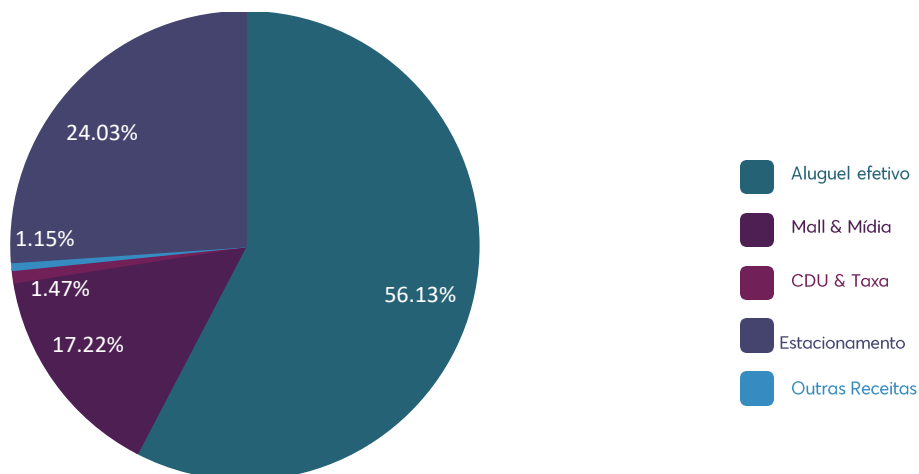


*Os gráficos se referem a uma janela móvel de 12 meses.

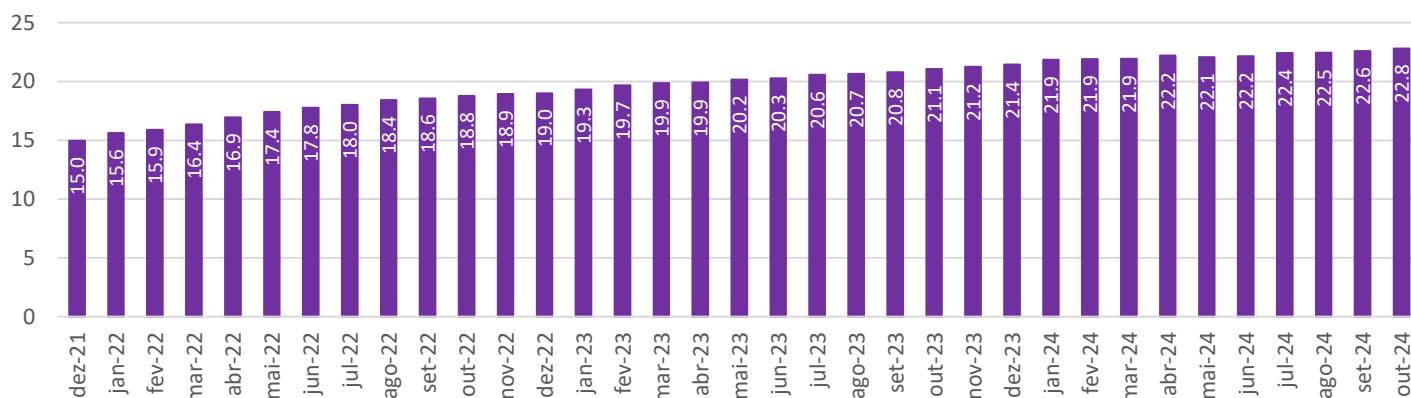


INDICADORES FINANCEIROS

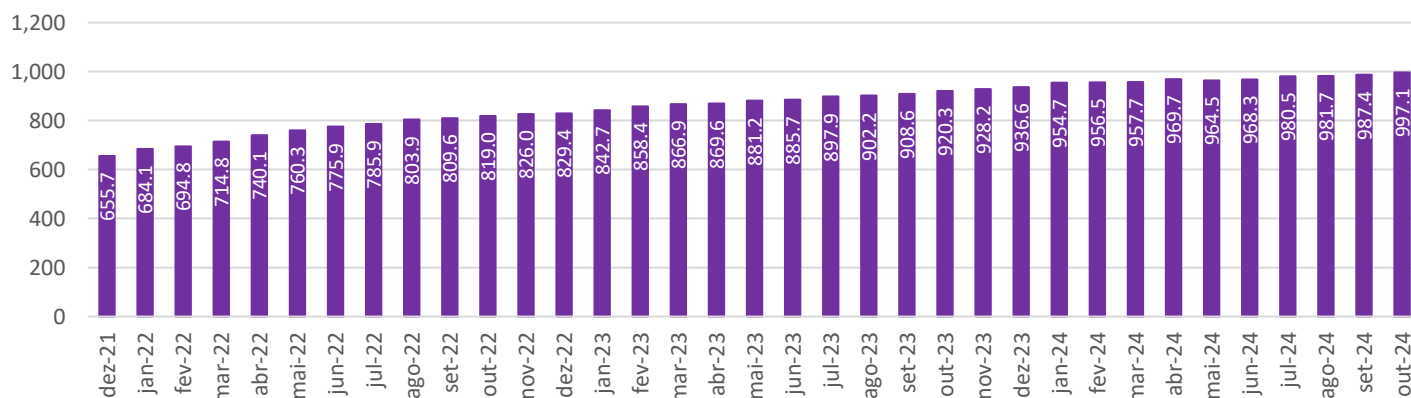
RECEITA POR TIPO

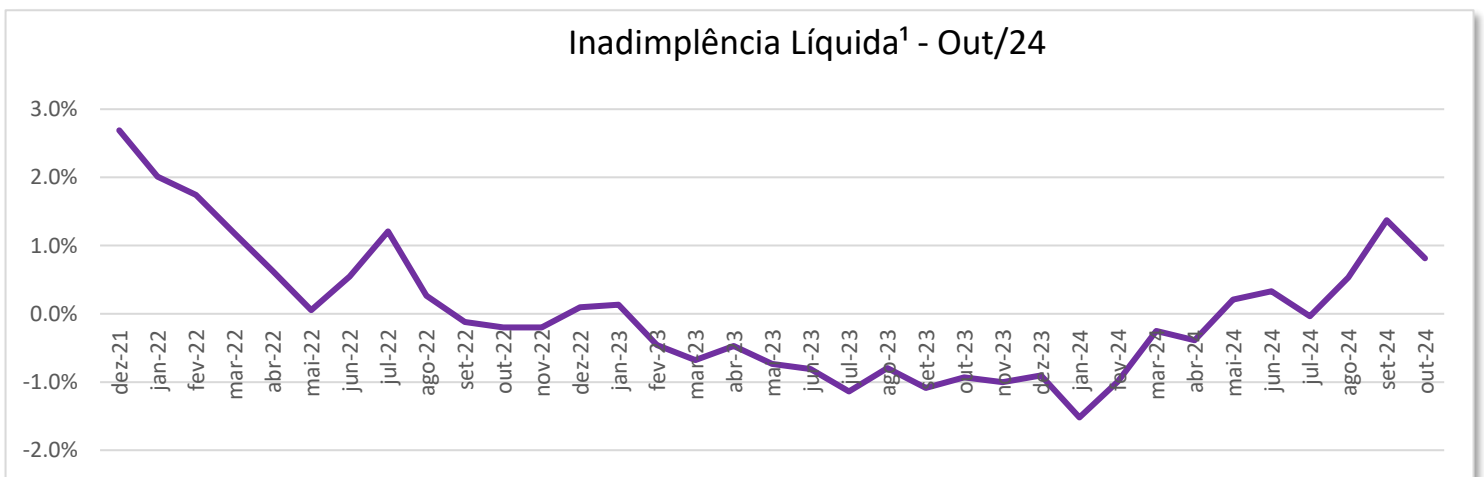
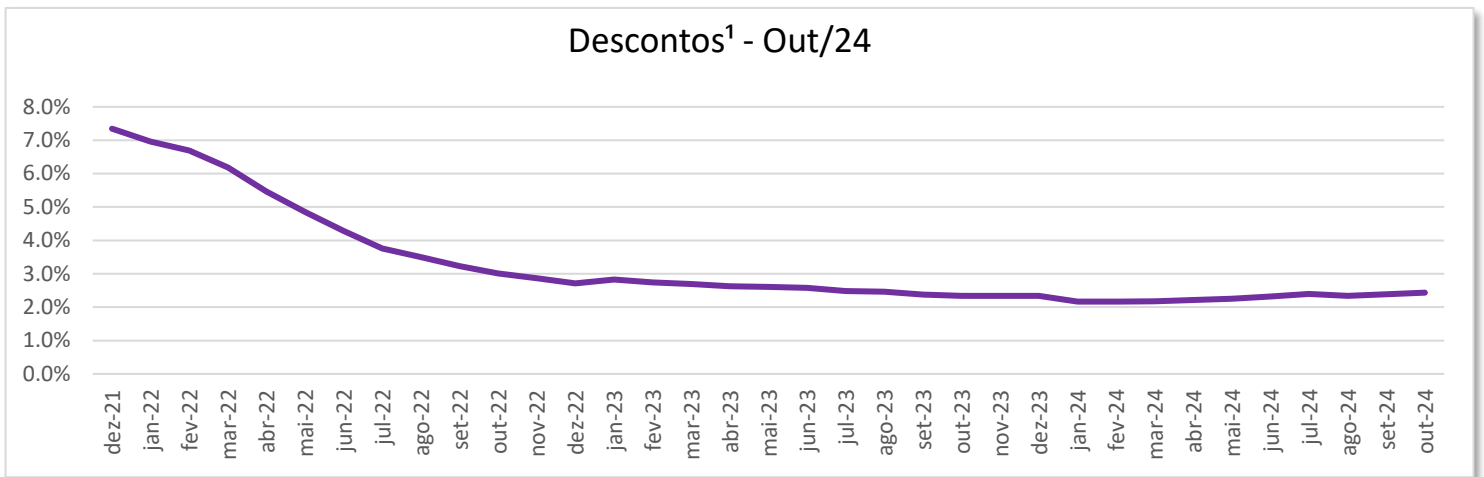
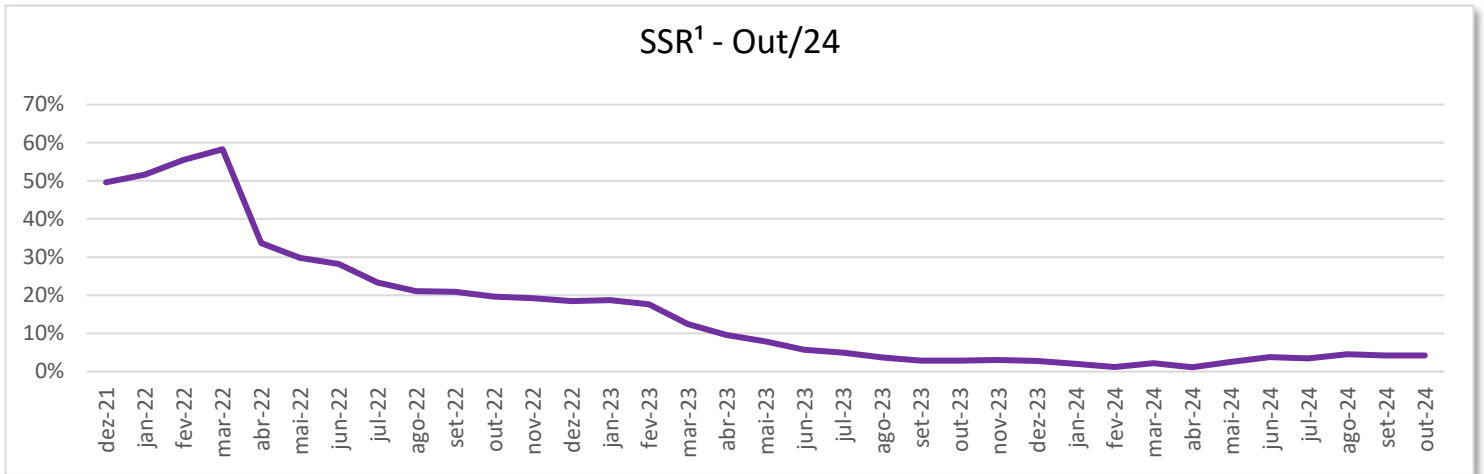


NOI Caixa (R\$ MM) - Out/24



NOI/m² (R\$/m²) - Out/24





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

ACONTECE NA ALMEIDA JUNIOR

Almeida Junior em destaque: companhia ganha Prêmio Líderes SC na categoria 'Governança'

A Almeida Junior, maior rede de shopping centers de Santa Catarina, foi reconhecida pelo Prêmio Líderes Santa Catarina 2024 na categoria 'Governança', promovido pelo LIDE SC, que celebra empresas e empreendedores que se destacam pelo empreendedorismo e inovação. Com 71% de marketshare no estado e com seis grandes shoppings em diferentes cidades, a companhia foi homenageada em um evento que reuniu mais de 300 líderes empresariais em Florianópolis, destacando vencedores em 20 categorias, como tecnologia, varejo e sustentabilidade.



Black Friday dos shoppings Almeida Junior promoveu descontos de até 70%

A Black Friday dos Shoppings da Almeida Junior foi a oportunidade perfeita para aproveitar uma variedade incrível de ofertas, atendendo a todos os estilos e orçamentos. Foi o momento ideal para garantir produtos desejados com descontos de até 70%. As promoções aconteceram de 15 de novembro a 1º de dezembro nos shoppings do grupo, e foram obtidos resultados de até 42% mais vendas gerais em determinados shoppings, e até +39% em fluxo de pessoas quando comparado ao final de semana de Black Friday, em 2023.

Almeida Junior entra em ritmo de Natal e lança campanha promocional com sorteio de seis carros BYD King híbridos.

Com o Natal se aproximando, os shoppings do Grupo Almeida Junior oferecem um ambiente mágico, com decorações temáticas e experiências únicas para os clientes como Oficinas, paradas de natal e ações imersivas. Além disso, a partir de 4 de novembro, cada R\$300 em compras são gerados números da sorte para concorrer a um BYD modelo KING por shopping, via AJFans, balcão de trocas ou sites dos shoppings.

Em 30 dias, a campanha já ostenta números expressivos, como 115% de crescimento, quando comparada ao mesmo período na promoção de natal de 2023.





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.

