

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 51.472.985/0001-99

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRAJFICTF001

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: AJFI11

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Shoppings

Registro da Oferta na CVM sob o nº [●], em 16 de janeiro de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da
Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 51.472.985/0001-99 ("**Fundo**"), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de novas cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("2ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas ("Novas Cotas"), com preço unitário de emissão de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos) ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 30.000.000,00*

(trinta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*considerando a Taxa de Distribuição Primária.

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas, inclusive no âmbito do Exercício do Direito de Preferência, deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,10 (dez centavos de real) por cada Nova Cota, equivalente a 1,01% (um inteiro e um centésimo por cento) do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das cotas da 2ª Emissão, desde que subscritas Novas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Novas Cotas ("Distribuição Parcial").

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais do AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em [●] de janeiro de 2026 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾	Data Prevista
1	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta e do respectivo Fato Relevante Registro Automático da Oferta Divulgação deste Anúncio de Início	16/01/2026
2	Data de Corte para Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	21/01/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Negociação do Exercício do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	23/01/2026
4	Data estimada para a Primeira Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador ⁽⁴⁾	28/01/2026
5	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	05/02/2026
6	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência na B3 Segunda Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador ⁽⁵⁾	06/02/2026
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/02/2026
8	Início do Período de Subscrição	10/02/2026
9	Data estimada para a Primeira Liquidação da Oferta	11/02/2026
10	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	15/07/2026

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e da Gestora. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

(2) Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

(3) As datas de liquidação estarão sujeitas ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

(4) Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência até 28/01/2026 poderão solicitar ao Coordenador Líder e à Administradora, por escrito e até a referida data, que a subscrição e liquidação das Cotas objeto de seu Direito de Preferência ocorra antecipadamente perante o escriturador das Cotas, na Data estimada para a “Primeira Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador” (“**Liquidação Antecipada do Direito de Preferência**”). A Liquidação Antecipada do Direito de Preferência somente poderá abranger a totalidade das Cotas objeto do Direito de Preferência do respectivo Cotista, de modo que somente participarão da “Segunda Liquidação do Direito de Preferência no Escriturador” os Cotistas que (i) exercerem seu Direito de Preferência, e (ii) não tiverem optado pela Liquidação Antecipada do Direito de Preferência.

(5) Os Cotistas que (i) exercerem seu Direito de Preferência até 05/02/2026, e (ii) não tiverem optado pela Liquidação Antecipada do Direito de Preferência, poderão solicitar ao Coordenador Líder e à Administradora, por escrito e até a referida data, que a subscrição e liquidação das Cotas objeto de seu Direito de Preferência ocorra perante o escriturador das Cotas (e não perante a B3).

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

Administradora e Coordenador Líder: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Gestora: <https://capitaniafii.com.br/ajfi11/> (neste website clicar na opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada); e

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados nos documentos da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O(A) INVESTIDOR(A) DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A ORDEM DE INVESTIMENTOS POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS DA 2ª EMISSÃO QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA DISCRICIONÁRIA PELO COORDENADOR LÍDER, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO.

AO DECIDIR INVESTIR NAS COTAS DA 2ª EMISSÃO, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 2ª EMISSÃO.

São Paulo, 16 de janeiro de 2026.



GESTORA

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER

