

Demonstrações Financeiras

AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A. -

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024 com Relatório do Auditor Independente



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.

(“Administradora do Fundo”)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”/“Classe”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5.a, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 357.162 mil, que representava 99,96% do patrimônio líquido. Considerando a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, as propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação da totalidade das matrículas dos imóveis. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa no 5.a as demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



**Shape the future
with confidence**

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de dezembro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.472.985/0001-99
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025		2024	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		8.783	0,83%	20.825	4,90%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		2.967	0,83%	18.966	4,90%
Caixa e equivalentes de caixa		2.967	0,83%	18.966	4,90%
Cotas de fundos de renda fixa	4	2.967	0,83%	18.966	4,90%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.b	-	0,00%	1.788	0,46%
Certificados de recebíveis imobiliários		-	0,00%	1.788	0,46%
Valores a receber		5.159	1,44%	2	0,00%
Aluguéis a receber	5.c	9.764	2,73%	2	0,00%
(-) Provisão para aluguéis a receber		(4.605)	-1,29%	-	0,00%
Despesas antecipadas		657	0,18%	69	0,02%
Despesas com Incentivo de Locação		589	0,16%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM a diferir		31	0,01%	35	0,01%
Adiantamentos concedidos		27	0,01%	27	0,01%
Taxa ANBIMA a diferir		1	0,00%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC		9	0,00%	7	0,00%
Não circulante		357.162	99,96%	389.645	100,57%
Propriedade para investimento	5.a	357.162	99,96%	389.645	100,57%
Centros Comerciais para renda		357.162	99,96%	389.645	100,57%
Total do ativo		365.945	102,41%	410.470	105,95%
Passivo					
Circulante		8.625	2,41%	23.051	5,95%
Valores a pagar		8.625	2,41%	23.051	5,95%
Aquisição de Imóveis	5.a	5.678	1,59%	22.758	5,87%
Correção monetária sobre compra de imóveis		2.472	0,69%	-	0,00%
Taxa de Administração		213	0,06%	218	0,06%
Auditoria externa		180	0,05%	-	0,00%
Lucros a distribuir	7.a.v	69	0,02%	62	0,02%
Créditos a Identificar		9	0,00%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC a pagar		4	0,00%	13	0,00%
Total do passivo		8.625	2,41%	23.051	5,95%
Patrimônio líquido	7	357.320	100,00%	387.419	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		316.260	88,51%	316.260	81,63%
Custos relacionados à emissão de cotas		(13.870)	-3,88%	(13.870)	-3,58%
Distribuição de rendimentos aos cotistas		(41.742)	-11,68%	(15.924)	
Lucros/prejuízos acumulados		96.672	27,05%	100.953	26,06%
Total do passivo e patrimônio líquido		365.945	102,41%	410.470	105,95%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos resultados do exercício

Exercício findo em 30 de junho e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025	2024
Propriedades para investimento		(2.444)	84.003
Receitas com aluguel	5.c	37.702	16.738
(-) Provisão para aluguéis a receber		(4.605)	-
Resultado com ajuste ao valor justo	5.a	(32.787)	84.929
Resultado com correção monetária sobre compra de imóveis	5.a	(2.472)	-
Despesas com manutenção e conservação		(232)	(926)
Despesas com Laudo de Avaliação		(50)	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		257	13
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliário	5.b	139	13
Prêmio Certificados de Recebíveis Imobiliário		118	-
Cotas de Fundos de investimento de Renda Fixa		688	2.999
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	4	688	2.999
Receitas		218	-
Reversão de provisões		218	-
Despesas	8	(3.000)	(2.800)
Taxa de administração		(2.182)	(1.659)
Auditoria externa		(360)	-
Taxa B3/SELIC		(69)	(254)
Taxa de fiscalização CVM		(43)	(16)
Taxa ANBIMA		(6)	(22)
Demais Despesas		(340)	(849)
Resultado líquido do exercício / período		(4.281)	84.215
Quantidade de cotas		31.625.978	31.625.978

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 30 de junho e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas/ amortizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Distribuição de rendimentos aos cotistas	Lucros / Prejuízos acumulados	Total
Em 01 de novembro de 2023	7.a	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	7.a.i	316.260	-	-	-	316.260
Resultado líquido do exercício		-	-	-	100.953	100.953
Custos relacionados a emissão de cotas	7.a.ii	-	(13.870)	-	-	(13.870)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	7.a.v	-	-	(15.924)	-	(15.924)
Em 30 de junho de 2024	7.a	316.260	(13.870)	(15.924)	100.953	387.419
Distribuição de rendimentos aos cotistas	7.a.v	-	-	(25.818)	-	(25.818)
Resultado líquido do exercício		-	-	-	(4.281)	(4.281)
Em 30 de junho de 2025		316.260	(13.870)	(41.742)	96.672	357.320

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa

Exercício findo em 30 de junho e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Cotas de fundos de renda fixa	688	2.999
Taxa de administração	(1.969)	(1.441)
Despesas com manutenção e conservação	(821)	(926)
Auditoria externa	(180)	-
Despesas com Laudo de Avaliação	(50)	-
Taxa B3/SELIC	(70)	(257)
Taxa CVM	(39)	-
Taxa ANBIMA	(6)	-
Demais despesas	(340)	(941)
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.787)	(566)
Aquisição de Imóveis	(17.081)	(276.707)
Custos com propriedades para investimento acabadas	(304)	(5.251)
Recebimento de aluguel	27.940	16.736
Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliário	(4.048)	(1.791)
Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliário	5.975	16
Prêmio certificados de recebíveis imobiliário	118	-
Caixa líquido das atividades de investimento	12.600	(266.997)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas no período	-	316.260
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(13.870)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(25.812)	(15.861)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(25.812)	286.529
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(15.999)	18.966
Caixa e equivalentes de caixa no início do período / exercício	18.966	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período / exercício	2.967	18.966
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(15.999)	18.966

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.472.985/0001-99
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação, direta ou indiretamente, em Imóveis Alvo e constituído sob a forma de condomínio fechado. Iniciou suas atividades em 01 de novembro de 2023, com prazo indeterminado de duração, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliário (“CVM”), pelo código ANBIMA de regulação e melhores práticas para administração de recursos de terceiros”, conforme em vigor, de forma subsidiária, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe é destinada ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

A Classe tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo, em especial nos Imóveis Alvo, que se caracterizam como centros comerciais que reúnem um mix de lojas de produtos, serviços variados, lazer e entretenimento (shopping centers e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, dentre outros), mediante a locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras forma de exploração dos direitos reais sobre os referidos Imóveis Alvo, bem como a obtenção de ganho de capital, mediante a compra e venda dos Ativos-Alvo, em especial dos Imóveis Alvo. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis Alvo ou indiretamente por meio das SPEs. Adicionalmente, de forma remanescente do seu Patrimônio Líquido, a Classe poderá realizar investimentos em Outros Ativos.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Capitânia Capital S.A.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025. Considerando esse prazo, a Classe encontra-se adaptada à nova Resolução CVM nº 175/22.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora da Classe para emissão e divulgação em 12 de dezembro de 2025.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “*pro rata die*”.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela Classe tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 30 de junho de 2025 e 2024, os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão compostos por cotas de fundo de investimento de renda fixa não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175 cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, e por certificados de recebíveis imobiliário cuja forma de precificação está na nota 5.b.

III. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

IV. Propriedades para Investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da Classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, uma nova realização deverá ser efetuada.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

V. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber de propriedades para investimento são registrados seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

I. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2025 e 2024 estão assim representados:

	2025	2024
Cotas de fundos de investimento (a)	2.967	18.966
Total	2.967	18.966

(a)Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	2025			2024		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	1.003	2.958,40	2.967	7.175	2.643,52	18.966

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.472.985/0001-99
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários
S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

5. Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²	Construída m²	Valor justo em 2025	Valor justo em 2024
Continente Shopping	85.133	Rodovia BR-101, km 211, Distrito Industrial – São José / SC	Shoppings - Acabado	132.724	116.018,17	141.461	155.384
Balneário Shopping	90.358	Avenida Santa Catarina, 1, Bairro dos Estados – Balneário Camboriú / SC	Shoppings – Acabado	58.140	123.405,46	14.980	16.182
Nações Shopping	132.745 132.746 132.747	Avenida Jorge Elias de Luca, 765, Nossa Senhora de Salette – Criciúma / SC	Shoppings – Acabado	88.611	138.951,51	72.225	76.804
Garten Shopping	152.661	Avenida Rolf Wiest, 333, Bom Retiro – Joinville / SC	Shoppings – Acabado	78.439	88.124,23	23.989	25.936
Norte Shopping	33.660 40.074 40.075 40.076 40.077	BR-470, nº 3.000	Shoppings – Acabado	114.744	81.308,91	62.613	68.362
Neumarkt Shopping	22.139	Rua Sete de Setembro, 1.213, Centro – Blumenau / SC	Shoppings - Acabado	37.790	92.334,40	41.893	46.977
Total						357.162	389.645

Atualização das propriedades para investimento

Com base nos laudos efetuados, durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, a Classe reconheceu uma desvalorização dos imóveis no valor de (R\$ 32.787), (no período de período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024, a Classe reconheceu uma valorização dos imóveis no valor de R\$ 84.929), contabilizados conforme demonstrado na rubrica “Resultado com ajuste ao valor justo” na demonstração dos resultados do período.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	2025			
	Saldo	Custos	Ajuste ao Valor	Total
	Inicial		Justo	
Continente Shopping	155.384	111	(14.001)	141.415
Balneário Shopping	16.182	5	(1.210)	14.973
Nações Shopping	76.804	67	(4.643)	72.218
Garten Shopping	25.936	24	(1.963)	24.120
Norte Shopping	68.362	65	(5.866)	62.560
Neumarkt Shopping	46.977	32	(5.104)	41.876
Total	389.645	304	(32.787)	357.162
Posição em 30.06.2025	389.645	304	(32.787)	357.162

Ativo	2024			
	Aquisição	custos	Ajuste ao Valor	Total
			Justo	
Posição em 01.11.2023	-	-	-	-
Continente Shopping	132.783	2.656	19.945	155.384
Balneário Shopping	15.081	452	648	16.182
Nações Shopping	40.460	-	36.344	76.804
Garten Shopping	18.261	365	7.309	25.936
Norte Shopping	55.180	1.104	12.078	68.362
Neumarkt Shopping	37.699	674	8.604	46.977
Total	299.466	5.251	84.929	389.645
Posição em 30.06.2024	299.466	5.251	84.929	389.645

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Exercício 2025						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Taxa de Capitalização	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Continente Shopping	30/06/2025	13,25%	8,00%	10,00%	(1)	DFC
Balneário Shopping	30/06/2025	12,50%	7,50%	1,00%	(1)	DFC
Nações Shopping	30/06/2025	14,00%	8,50%	9,50%	(1)	DFC
Garten Shopping	30/06/2025	12,75%	7,75%	4,00%	(1)	DFC
Norte Shopping	30/06/2025	13,50%	8,50%	9,00%	(1)	DFC
Neumarkt Shopping	30/06/2025	13,25%	8,00%	6,50%	(1)	DFC

Exercício 2024						
Denominação	Data-base*	Taxa de desconto	Taxa de Capitalização	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Continente Shopping	30/06/2024	11,25%	7,00%	11%	(1)	DFC
Balneário Shopping	30/06/2024	10,50%	6,50%	1%	(1)	DFC
Nações Shopping	30/06/2024	12,00%	7,50%	10%	(1)	DFC
Garten Shopping	30/06/2024	10,75%	6,75%	3,50%	(1)	DFC
Norte Shopping	30/06/2024	11,50%	7,50%	6,50%	(1)	DFC
Neumarkt Shopping	30/06/2024	12,00%	7,00%	3,00%	(1)	DFC

Avaliador

(1) A JLL atua no assessoramento dos seus clientes na compra, venda, ocupação e investimentos em uma variedade de ativos, incluindo imóveis industriais, corporativos, de varejo, residenciais e hoteleiros. Desde startups de tecnologia a empresas globais, seus clientes abrangem setores como financeiro, energia, saúde, direito, *life sciences*, manufatura e tecnologia, entre outros.

Metodologia de avaliação

Capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.

O fluxo de caixa descontado (*Discounted Cash Flow – DCF*) do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização (“*terminal capital rate*”). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Descrição das características dos ativos imobiliários

Em 30 de novembro de 2023, a Classe adquiriu um conjunto de shopping centers (construídos, em fase de construção e/ou expansão), que são detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela Almeida Junior ou por qualquer sociedade integrante de seu conglomerado econômico. O valor total de aquisição foi de R\$ 299.466, dividido em três parcelas. A primeira foi paga à vista, no dia da compra do imóvel. A segunda, com vencimento em novembro de 2024 (12 meses após a compra), foi paga em dezembro de 2024, conforme apresentado na Demonstração dos fluxos de caixa na rubrica “Aquisição de Imóveis”. A terceira parcela consta a pagar no final do exercício, conforme apresentado no Balanço Patrimonial na rubrica de “Aquisição de imóveis”.

Aquisição de imóveis	299.466
(-) Pagamento primeira parcela	(276.707)
(-) Pagamento segunda parcela	(17.081)
Aquisição de imóveis e Correção monetária – A pagar	<u>5.678</u>

Neumarkt Shopping

Primeiro shopping desenvolvido pela Almeida Junior, em 1993. Fica localizado na região central de Blumenau-SC, cidade que está entre os cinco maiores PIB do estado, ocupa o 3º lugar no ranking das “Melhores Cidades do Brasil” da revista Isto É e detém o 6º melhor IDH de Santa Catarina e 25º do Brasil.

O shopping conta com 31 mil m² de área bruta locável, 240 lojas, 5 salas de cinema e mais de 35 opções de restaurantes/alimentação e 1.100 vagas de estacionamento.

Balneário Shopping

Inaugurado em 2006 e fica localizado em Balneário Camboriú/SC, cidade com o 4º maior IDH do Brasil, renda média entre as 20 maiores do país e destino turístico mais buscado de Santa Catarina e top10 nacional.

O shopping conta com 43 mil m² de área bruta locável, 308 lojas, 8 salas de cinema e mais de 45 opções de restaurantes/alimentação e 1.300 vagas de estacionamento.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Com a expansão que se iniciará em 2025, se tornará o principal shopping do estado e figurará entre os maiores e melhores shoppings do Brasil.

Garten Shopping

Inaugurado em 2010 e fica localizado em Joinville/SC, cidade responsável por 10,70% do PIB catarinense, 3ª maior economia da região Sul e a 1ª do Estado.

O shopping conta com 35 mil m² de área bruta locável, 263 lojas, 6 salas de cinema e mais de 30 opções de restaurantes/alimentação e 1.800 vagas de estacionamento.

Continente Shopping

Inaugurado em 2012 e fica localizado na Grande Florianópolis, em São José/SC, a região da Grande Florianópolis é considerada a 2ª melhor região para se viver no Brasil, um dos principais destinos turísticos do país e a 4ª maior renda nacional.

O Continente é o maior shopping de Santa Catarina, com 44 mil m² de área bruta locável, 271 lojas, 8 salas de cinema e mais de 35 opções de restaurantes/alimentação e 1.900 vagas de estacionamento.

Norte Shopping

Inaugurado em 2016 e fica localizado na região central de Blumenau/SC, cidade que está entre os cinco maiores PIB do estado, ocupa o 3º lugar no ranking das “Melhores Cidades do Brasil” da revista Isto É e detém o 6º melhor IDH de Santa Catarina e 25º do Brasil. O Norte Shopping é complementar ao Neumarkt, pois fica na porção norte da cidade, à beira da rodovia, atendendo municípios como Indaial, Timbó e Pomerode.

O shopping conta com 36 mil m² de área bruta locável, 262 lojas, 7 salas de cinema e mais de 25 opções de restaurantes/alimentação e 1.500 vagas de estacionamento.

Nações Shopping

É o shopping mais novo da Almeida Junior. Foi inaugurado também em 2016 e fica localizado em Criciúma/SC, no sul do estado. A região sul de Santa Catarina possui renda média 2x superior à média nacional e PIB per capita 13% acima da média do país.

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.472.985/0001-99
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O shopping conta com 37 mil m² de área bruta locável, 240 lojas, 6 salas de cinema e mais de 25 opções de restaurantes/alimentação e 2.000 vagas de estacionamento.

b) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Classe tem como política investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimento concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades residenciais (casas ou apartamentos); unidades comerciais (lojas e salas comerciais) e loteamento (lotes urbanos), os chamados “Ativos Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Os ativos são mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, com base em preços cotados para ativos ou passivos similares em mercados ativos, preços cotados para ativos ou passivos idênticos, ou similares em mercados que não sejam ativos, ou informações corroboradas pelo mercado.

Estes são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, do mercado secundário, da avaliação do risco de crédito e mercado, além disso, a administradora, em conjunto com a Gestora, prepara uma avaliação do valor recuperável de cada CRI e, para os casos de identificação de indícios de perda, efetua lançamento de provisão na rubrica de “Provisão para perdas por redução ao valor recuperável”.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a Classe não detinha posições em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 51.472.985/0001-99
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

As características dos Certificados de Recebíveis Imobiliários como seus emissores, cedentes e garantias atreladas para cada uma das operações estão apresentadas abaixo:

									2024	
Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor
Opea Securitizadora S. A	2110801132	1ª emissão 380 série	100% do CDI + 2,90%	(i) e (ii)	N/A	N/A	23/09/2021	19/09/2023	1.944	1.788

Garantias:

- (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
- (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.

i. Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	2025	2024
Saldo inicial	1.788	-
(+) Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliário	4.048	1.791
(-) Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliário	(5.975)	(16)
(+) Resultado com certificado de recebíveis imobiliário	139	13
Saldo final	-	1.788

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

c) Aluguéis a receber

Segue abaixo a movimentação dos aluguéis a receber:

Saldo em 01 de novembro de 2023	-
Receitas com aluguel	16.738
Recebimento de aluguel	(16.736)
Saldo final em 30 de junho de 2024	2

Saldo final em 30 de junho de 2024	2
Receitas com aluguel	37.702
Recebimento de aluguel	(27.940)
Saldo final em 30 de junho de 2025	9.764

6. Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos CCTVM e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos das Classes é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada classe, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos das Classes, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários e parceiros rurais ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento, parceria rural ou compra e venda de tais Ativos Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, a Classe estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de mercado

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, a Classe passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação dos imóveis. Não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, sendo que, em caso de vacância de qualquer das unidades, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pela Classe, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas da Classe. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho da Classe.

Risco de liquidez

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pela Classe, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio da Classe é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

I. Subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas 31.625.978 (trinta e um milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, novecentos e setenta e oito) cotas, todas totalmente subscritas e integralizadas, considerando que não houve a colocação das cotas do lote adicional, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª emissão realizada, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), ao preço de emissão de R\$ 10 (dez reais), definido com base no valor patrimonial das cotas ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de R\$ 316.260 (trezentos e dezesseis milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, setecentos e oitenta), em classe e série únicas, conforme demonstrado no quadro das mutações do patrimônio líquido.

No ato de subscrição das cotas, o cotista assinou o respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que contém todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada cotista em relação a Classe e à sua forma de integralização.

Não ocorreram novas emissões de cotas durante o exercício 30 de junho de 2025 e 2024.

II. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício de 30 de junho de 2025, a Classe não reconheceu custos relacionados à emissão de cotas. No exercício findo em 30 de junho de 2024, a Classe reconheceu o montante de R\$ 13.870 referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica "custos relacionados à emissão de cotas" na "demonstração das mutações do patrimônio líquido", tendo em vista que todos os gastos estão relacionados ao custo de emissão.

	2024
Distribuição de Cotas	13.706
Passagem aérea	5
Consultoria	22
Publicidade	4
Custo de oferta com diferimento	133
Total dos custos	13.870

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

III. Amortização

A Classe poderá amortizar, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, suas Cotas total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente Regulamento.

Não ocorreram amortizações de cotas no exercício findo em 30 de junho de 2024 e no período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024.

IV. Resgate

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668/93 e na Instrução CVM 175/22, não é permitido o resgate de Cotas da Classe.

V. Distribuição de rendimentos

A Classe deverá distribuir no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela Classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2025	2024
Resultado Líquido contábil	(4.281)	100.953
(+/-) Ajuste das receitas transitadas no caixa	(9.783)	(83.724)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas no caixa	40.054	526
Resultado conforme regime de caixa	25.990	17.755
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	23.922	15.924
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício/período	1.966	1.890
Rendimentos a distribuir (*),(ii) e (iii)	1.897	1.890
Percentual distribuído	107%	100%

(*) O resultado caixa referente a junho de 2024, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em julho de 2024. Em razão do regime de competência adotado para fins de elaboração das demonstrações contábeis, referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2024, auditados.

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i). Os rendimentos apropriados pela Classe no exercício findo em 2025 e período 06 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, leva em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora. A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2025.

(ii). O rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício referentes a competência de junho de 2024 corresponde a R\$ 1.890 no fechamento de 05 de julho de 2024, sendo que estes foram pagos no dia 19 de julho de 2024.

(iii). O rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do exercício referentes a competência de junho de 2025 corresponde a R\$ 1.897, sendo que estes foram pagos no dia 07 de julho de 2025.

VI. Ambiente de negociação das cotas

A Classe possui suas cotas listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 representado pelo ticker AJFI11.

Os preços de fechamento da cota relativos aos últimos dias de negociação de cada mês no período de novembro de 2023 (início das atividades) a junho 2024 foram os seguintes:

2025		2024	
Data	Preço de fechamento (em reais)	Data	Preço de fechamento (em reais)
31/07/2024	R\$ 8,55	-	-
31/08/2024	R\$ 8,35	-	-
30/09/2024	R\$ 7,64	-	-
31/10/2024	R\$ 7,34	-	-
30/11/2024	R\$ 7,30	30/11/2023	R\$ 9,35
31/12/2025	R\$ 7,55	31/12/2023	R\$ 9,68
31/01/2025	R\$ 6,78	31/01/2024	R\$ 9,53
28/02/2025	R\$ 6,81	29/02/2024	R\$ 9,65
31/03/2025	R\$ 7,26	31/03/2024	R\$ 9,90
30/04/2025	R\$ 7,42	30/04/2024	R\$ 9,26
31/05/2025	R\$ 7,44	31/05/2024	R\$ 9,15
30/06/2025	R\$ 7,35	30/06/2024	R\$ 8,15

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

VII. Evolução e rentabilidade

Exercício findo em	Valor da cota	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2025	11,30	(1,11) %
Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024	12,25	31,92%

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos e dos custos relacionados a emissão de cotas.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

II. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: Capitânia Capital S.A

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Servicer S.A

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

8. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados a Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2025		2024	
	R\$	% sobre o PL Médio	R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas				
Taxa de administração	2.182	0,57%	1.658	0,46%
Auditoria externa	360	0,09%	-	0,00%
Advogados	256	0,07%	849	0,24%
Despesas com cartório	74	0,02%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC	69	0,02%	254	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	43	0,01%	16	0,00%
Despesas de comunicações	10	0,00%	-	-
Taxa ANBIMA	6	0,00%	22	0,01%
Outras despesas operacionais	-	0,00%	1	0,00%
Total	3.000	1,42%	2.800	0,78%
Patrimônio Líquido médio		385.038		360.105

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

9. Remuneração do Administrador

I. Administrador

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das Cotas e gestão da carteira da Classe, serão pagas por essa Classe, uma remuneração equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre a base de cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA em janeiro de cada ano.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do dia útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Será devido ao Administrador, a título de taxa de administração inicial, o valor correspondente a R\$ 20 (vinte mil reais), a ser pago em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira taxa de administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao Administrador, por ser um valor de pagamento único.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil será o valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A Classe não possui taxa ingresso e taxa de saída.

10. Atos societários

Não houve alterações estatutárias ou atos societários para divulgação.

11. Política de divulgação das informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas das classes estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 175, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores www.xpi.com.br/administraçao/fiduciaria, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

12. Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 ("Lei 14.754"), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica ("come-cotas") do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 30 de junho de 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração
Capitânia Capital S.A	Gestora	Taxa de Gestão

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercício findo em 30 de junho 2025 e período de 01 de novembro de 2023 (data de início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra a Classe quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração da Classe.

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07