

## **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)

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025  
com Relatório do Auditor Independente



## **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 2026 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 2026, 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 as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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

#### 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\$ 338.010 mil, que representava 96,12% 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 a existência e mensuração do valor justo da propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, 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.



## **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 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.



Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 07 de outubro de 2026.

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

Rui Borges  
Contador CRC SP-207135/O

# AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

## Balanco patrimonial

Em 30 de Junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

|                                               | Nota | 2026     |              | 2025     |              |
|-----------------------------------------------|------|----------|--------------|----------|--------------|
|                                               |      | Valores  | % sobre o PL | Valores  | % sobre o PL |
| Ativo                                         |      |          |              |          |              |
| Circulante                                    |      | 14.148   | 4,02%        | 8.783    | 2,45%        |
| Caixa e Equivalentes de Caixa                 |      | 2.795    | 0,79%        | 2.967    | 0,83%        |
| Cotas de Fundos de Renda Fixa                 | 4    | 2.795    | 0,79%        | 2.967    | 0,83%        |
| Ativos financeiros de natureza Imobiliária    | 5.b  | 10.007   | 2,85%        | -        | 0,00%        |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários       |      | 10.007   | 2,85%        | -        | 0,00%        |
| Realização                                    | 5.a  | 648      | 0,18%        | 5.159    | 1,44%        |
| Aluguéis a receber                            |      | 1.216    | 0,35%        | 9.764    | 2,73%        |
| (-) Provisão para aluguéis a receber          |      | (568)    | -0,16%       | (4.605)  | -1,29%       |
| Despesas Antecipadas                          |      | 698      | 0,20%        | 657      | 0,18%        |
| Despesas com Incentivo de Locação (Allowance) | 5.iv | 639      | 0,18%        | 589      | 0,16%        |
| Taxa de Fiscalização CVM                      |      | 40       | 0,01%        | 31       | 0,01%        |
| Taxa B3/SELIC                                 |      | 18       | 0,01%        | 9        | 0,00%        |
| Taxa ANBIMA                                   |      | 1        | 0,00%        | 1        | 0,00%        |
| Adiantamentos Concedidos                      |      | -        | 0,00%        | 27       | 0,01%        |
| Não Circulante                                |      | 338.010  | 96,12%       | 357.162  | 99,96%       |
| Propriedade para Investimento                 | 5.a  | 338.010  | 96,12%       | 357.162  | 99,96%       |
| Centros Comerciais para renda                 |      | 338.010  | 96,12%       | 357.162  | 99,96%       |
| Total do Ativo                                |      | 352.158  | 100,14%      | 365.945  | 102,41%      |
| Passivo                                       |      |          |              |          |              |
| Circulante                                    |      | 514      | 0,14%        | 8.625    | 2,41%        |
| Valores a pagar                               |      | 514      | 0,14%        | 8.625    | 2,41%        |
| Taxa de Administração                         |      | 263      | 0,07%        | 213      | 0,06%        |
| Auditoria Externa                             |      | 168      | 0,05%        | 180      | 0,05%        |
| Lucros a distribuir                           |      | 69       | 0,02%        | 69       | 0,02%        |
| Valores a conciliar                           |      | 9        | 0,00%        | 9        | 0,00%        |
| Taxa B3/SELIC                                 |      | 5        | 0,00%        | 4        | 0,00%        |
| Aquisição de Imóveis                          | 5.a  | -        | 0,00%        | 8.150    | 2,28%        |
| Total do Passivo                              |      | 514      | 0,14%        | 8.625    | 2,41%        |
| Patrimônio Líquido                            | 8    | 351.644  | 100,00%      | 357.320  | 100,00%      |
| Cotas subscritas e integralizadas             |      | 336.260  | 95,63%       | 316.260  | 88,51%       |
| Custos relacionados à emissão de cotas        |      | (14.034) | -3,99%       | (13.870) | -3,88%       |
| Lucros acumulados                             |      | 90.667   | 25,78%       | 96.672   | 27,05%       |
| Distribuição de rendimentos                   |      | (61.249) | -17,42%      | (41.742) | -11,68%      |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido         |      | 352.158  | 100,14%      | 365.945  | 102,41%      |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

# **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** **RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**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**

**Exercícios findos em 30 de Junho de 2026 e 2025**

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)*

|                                                   | <b>Nota</b> | <b>2026</b>       | <b>2025</b>       |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>             |             | <b>(4.264)</b>    | <b>(2.444)</b>    |
| Receitas com Aluguel                              |             | 25.414            | 37.702            |
| (-) Provisão para aluguéis a receber              |             | (4.655)           | (4.605)           |
| Resultado com ajuste a valor justo                | <b>5.iv</b> | (20.173)          | (32.787)          |
| Juros/Correção monetária aquisição de imóveis     |             | (1.601)           | (2.472)           |
| Despesas com manutenção e conservação             |             | (2.610)           | (821)             |
| Resultado com Incentivo de Locação                |             | (172)             | 589               |
| Despesas com Laudo de Avaliação                   |             | (175)             | (50)              |
| Despesas com Consultoria de imóveis               |             | (292)             | -                 |
| <b>Ativos financeiros de natureza Imobiliária</b> |             | <b>32</b>         | <b>257</b>        |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários            | <b>5.b</b>  | 32                | 139               |
| Prêmio de Certificado de Recebíveis Imobiliários  |             | -                 | 118               |
| <b>Cotas de fundos de investimento</b>            |             | <b>862</b>        | <b>688</b>        |
| Cotas de fundos de renda fixa                     |             | 862               | 688               |
| <b>Demais receitas</b>                            |             | <b>-</b>          | <b>218</b>        |
| Reversão de provisões                             |             | -                 | 218               |
| <b>Despesas operacionais</b>                      | <b>10</b>   | <b>(2.635)</b>    | <b>(3.000)</b>    |
| Taxa de administração                             |             | (1.796)           | (2.182)           |
| Consultoria                                       |             | (260)             | -                 |
| Advogados                                         |             | (214)             | (256)             |
| Auditoria externa                                 |             | (154)             | (360)             |
| Taxa B3/SELIC                                     |             | (137)             | (69)              |
| Demais despesas                                   |             | (74)              | (133)             |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>             |             | <b>(6.005)</b>    | <b>(4.281)</b>    |
| <b>Quantidade de cotas</b>                        |             | <b>33.625.978</b> | <b>31.625.978</b> |
| <b>Resultado líquido por cota (em Reais)</b>      |             | <b>(0,18)</b>     | <b>(0,14)</b>     |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

# AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

Exercícios findos em 30 de Junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

|                                        | Nota | Cotas subscritas e<br>integralizadas | Lucros acumulados | Custos relacionados à<br>emissão de cotas | Distribuição de<br>rendimentos | Total    |
|----------------------------------------|------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|----------|
| Em 30 de junho de 2024                 | 8    | 316.260                              | 100.953           | (13.870)                                  | (15.924)                       | 387.419  |
| Distribuição de rendimentos            | 8.vi | -                                    | -                 | -                                         | (25.818)                       | (25.818) |
| Resultado líquido do exercício         |      | -                                    | (4.281)           | -                                         | -                              | (4.281)  |
| Em 30 de junho de 2025                 | 8    | 316.260                              | 96.672            | (13.870)                                  | (41.742)                       | 357.320  |
| Integralização de cotas                | 8.i  | 20.000                               | -                 | -                                         | -                              | 20.000   |
| Distribuição de rendimentos            | 8.vi | -                                    | -                 | -                                         | (19.507)                       | (19.507) |
| Resultado líquido do exercício         |      | -                                    | (6.005)           | -                                         | -                              | (6.005)  |
| Custos relacionados à emissão de cotas | 8.iv | -                                    | -                 | (164)                                     | -                              | (164)    |
| Em 30 de junho de 2026                 | 8    | 336.260                              | 90.667            | (14.034)                                  | (61.249)                       | 351.644  |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

# AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

Exercícios findos em 30 de Junho de 2026 e 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

|                                                          | 2026           | 2025            |
|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>        |                |                 |
| Cotas de fundo de renda fixa                             | 862            | 688             |
| Manutenção e conservação de imóveis                      | (2.610)        | (821)           |
| Taxa de administração                                    | (1.077)        | (1.969)         |
| Taxa de Gestão                                           | (472)          | -               |
| Consultoria                                              | (552)          | -               |
| Despesas com Incentivo de Locação                        | (222)          | -               |
| Advogados                                                | (214)          | (256)           |
| Laudo de avaliação                                       | (175)          | (50)            |
| Taxa de controladoria                                    | (174)          | -               |
| Auditoria externa                                        | (167)          | (180)           |
| Taxa B3/SELIC                                            | (145)          | (70)            |
| Demais pagamentos                                        | (78)           | (129)           |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>         | <b>(5.024)</b> | <b>(2.787)</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>     |                |                 |
| Obrigação por aquisição de imóveis                       | (9.751)        | -               |
| CAPEX                                                    | (1.021)        | (304)           |
| Aquisição/ venda de Imóveis                              | -              | (17.081)        |
| Aluguéis                                                 | 25.271         | 27.940          |
| Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários     | (9.975)        | (4.048)         |
| Aquisição / venda de CRI                                 | -              | 5.975           |
| Prêmio CRI                                               | -              | 118             |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>      | <b>4.524</b>   | <b>12.600</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>    |                |                 |
| Integralização de cotas                                  | 20.000         | -               |
| Distribuição de rendimentos                              | (19.508)       | (25.812)        |
| Custos relacionados à emissão de cotas                   | (164)          | -               |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>     | <b>328</b>     | <b>(25.812)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(172)</b>   | <b>(15.999)</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício     | 2.967          | 18.966          |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício      | 2.795          | 2.967           |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>(172)</b>   | <b>(15.999)</b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **1 Contexto operacional**

O AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada denominada (“Classe Única”), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“administradora”), constituído em 18 de julho de 2023, início das atividades 01 de novembro de 2023, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

A Classe Única 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 formas 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 carteira da classe será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

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

As aplicações realizadas na classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A classe adota regime de responsabilidade limitada, nos termos do regulamento e da legislação aplicável, de modo que a responsabilidade dos cotistas está restrita ao valor por eles subscrito, não havendo solidariedade ou coobrigação entre os cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido da classe se tornar negativo, a administradora deverá adotar os procedimentos previstos no regulamento, incluindo a elaboração de plano de resolução e a convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as medidas cabíveis, que podem incluir, dentre alternativas, eventual aporte de recursos.

## **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.

## **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11 e a Resolução CVM nº 175 (Anexo Normativo III), em vigor desde 2 de outubro de 2023, alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 07 de outubro de 2026.

## **3 Descrição das políticas contábeis materiais**

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela classe 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 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”.

### **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 2026 e 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

### **d) Resultado líquido por cota (em Reais)**

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas da Classe ao final de cada período.

### **e) 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 é inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

### **f) 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 e passivos financeiros para fins de mensuração**

Os ativos e passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

## **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**Ativos e passivos 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. Estão compostos por certificados de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na NE 5.

**Ativos e passivos financeiros mensurados ao custo amortizado:** esses ativos e passivos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos e passivos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, caso tenha incorrência desta. Os ativos financeiros estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. A categoria de ativos financeiros está composta pelos valores de aluguéis a receber.

**Provisão para perdas esperadas:** A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor para perdas esperadas dos ativos financeiros da classe avaliados pelo custo amortizado. A provisão para perdas esperadas é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

A classe não possui passivos financeiros a valor justo por meio do resultado.

#### **g) Propriedades para Investimento**

- **Imóveis acabados**

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 da 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, nova avaliação deverá ser efetuada.

#### **h) Recebimento de aluguéis**

A receita de arrendamento de propriedades para investimento é registrada, em contrapartida de aluguéis a receber, seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessária a constituição de perda do valor recuperável quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**i) Incentivos de Locação (Incentivos de Arrendamento - Allowance)**

Subsídios, aportes e auxílios financeiros concedidos pela Classe aos locatários destinados ao custeio de obras iniciais de adequação, benfeitorias são classificados e mensurados como Incentivos de Locação (Incentivos de Arrendamento - Allowance).

No momento do compromisso de concessão, o montante é reconhecido no ativo como um valor diferir. O saldo ativado é diferido e reconhecido no resultado da Classe de forma linear ao longo de todo o prazo de vigência do contrato de locação, a partir da data de início da locação.

**j) Valores a pagar pela aquisição de imóveis**

As obrigações assumidas pela Classe decorrentes de aquisições de propriedades para investimento com pagamento parcelado, são reconhecidas inicialmente no passivo na data de transferência dos riscos e benefícios significativos do ativo ou da assinatura do instrumento de compra e venda. Os passivos são atualizados e mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa de juros efetiva. Os encargos financeiros, variações monetárias contratuais e atualizações financeiras são alocados periodicamente ao resultado do Fundo na conta de “Juros/Correção monetária aquisição de imóveis”.

**k) 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).

**4 Caixa e equivalente de caixa**

O saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2026 e 2025 estão assim representados:

|                                     | 2026         | 2025         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Cotas de fundos de investimento (i) | 2.795        | 2.967        |
| <b>Total</b>                        | <b>2.795</b> | <b>2.967</b> |

**(i) Cotas de fundo de investimentos**

| Fundos de Investimento     | 2026       |                     |                       | 2025         |                     |                       |
|----------------------------|------------|---------------------|-----------------------|--------------|---------------------|-----------------------|
|                            | Quantidade | Valor da Cota (*)   | Valor de Mercado (**) | Quantidade   | Valor da Cota (*)   | Valor de Mercado (**) |
| OT SOBERANO FIRF REF DI LP | 825        | 3.388,939264        | 2.795                 | 1.003        | 2.958,398358        | 2.967                 |
| <b>Total</b>               | <b>825</b> | <b>3.388,939264</b> | <b>2.795</b>          | <b>1.003</b> | <b>2.958,398358</b> | <b>2.967</b>          |

(\*) Valor de cota expresso em reais.

(\*\*) O valor refere-se ao saldo líquido após a dedução do imposto de renda incidente.

## **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

## **5 Ativos de natureza imobiliária**

### **a) Propriedades para investimento**

#### **i. 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/venda de Imóveis”.

O pagamento da terceira parcela ocorreu em 21 de maio de 2026, refletindo-se na liquidação do saldo apresentado na conta “Obrigação por aquisição de imóveis” na Demonstração dos fluxos de caixa.

#### **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.

#### **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.

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**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.

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.

**ii. Relação dos imóveis**

| Ativo               | Matrícula                                      | Endereço                                                                         | Características/<br>estágio | Metragem<br>m² | Construída<br>m² | Valor justo<br>em 2026 | Valor justo<br>em 2025 |
|---------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|------------------|------------------------|------------------------|
| Continente Shopping | 85.133                                         | Rodovia BR-101, km 211,<br>Distrito Industrial – São José /<br>SC                | Shoppings - Acabado         | 132.724        | 116.018          | 138.690                | 141.461                |
| Balneário Shopping  | 90.358                                         | Avenida Santa Catarina, 1,<br>Bairro dos Estados – Balneário<br>Camboriú / SC    | Shoppings - Acabado         | 52.157         | 123.405          | 15.130                 | 14.980                 |
| Nações Shopping     | 132.745<br>132.746<br>132.747                  | Avenida Jorge Elias de Luca,<br>765, Nossa Senhora de Salette –<br>Criciúma / SC | Shoppings - Acabado         | 80.067         | 138.952          | 69.680                 | 72.225                 |
| Garten Shopping     | 152.661                                        | Avenida Rolf Wiest, 333, Bom<br>Retiro – Joinville / SC                          | Shoppings - Acabado         | 78.439         | 88.124           | 21.520                 | 23.989                 |
| Norte Shopping      | 33.660<br>40.074<br>40.075<br>40.076<br>40.077 | BR-470, n° 3.000 – Salto Norte,<br>Blumenau/ SC                                  | Shoppings - Acabado         | 105.067        | 81.308           | 56.660                 | 62.613                 |
| Neumarkt Shopping   | 22.139                                         | Rua Sete de Setembro, 1.213,<br>Centro – Blumenau / SC                           | Shoppings - Acabado         | 37.790         | 92.050           | 36.330                 | 41.893                 |
| <b>Total</b>        |                                                |                                                                                  |                             |                |                  | <b>338.010</b>         | <b>357.162</b>         |

**iii. Atualização das propriedades para investimento**

Conforme demonstrado no quadro abaixo baseado em laudos de avaliação, houve uma desvalorização nas propriedades para investimento, em que a classe registrou no exercício findo em 30 de junho de 2026 uma perda de R\$ 20.173.

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| Exercício 2026      |            |                  |                        |                  |           |                     |
|---------------------|------------|------------------|------------------------|------------------|-----------|---------------------|
| Denominação         | Data-base* | Taxa de desconto | Terminal capitalização | Taxa de vacância | Avaliador | Método de avaliação |
| Continente Shopping | 01/05/2026 | 8,75%            | 8,25%                  | 2,30%            | (1)       | (1)                 |
| Balneário Shopping  | 01/05/2026 | 8,50%            | 8,00%                  | 1,50%            | (1)       | (1)                 |
| Nações Shopping     | 01/05/2026 | 9,25%            | 8,75%                  | 10,00%           | (1)       | (1)                 |
| Garten Shopping     | 01/05/2026 | 9,25%            | 8,75%                  | 2,75%            | (1)       | (1)                 |
| Norte Shopping      | 01/05/2026 | 9,50%            | 9,00%                  | 3,70 %           | (1)       | (1)                 |
| Neumarkt Shopping   | 01/05/2026 | 9,25%            | 8,75%                  | 5,00%            | (1)       | (1)                 |

| 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%                 | 6,00%            | (1)       | (1)                 |
| Balneário Shopping  | 30/06/2025 | 12,50%           | 7,50%                 | 0,50%            | (1)       | (1)                 |
| Nações Shopping     | 30/06/2025 | 14,00%           | 8,50%                 | 6,50%            | (1)       | (1)                 |
| Garten Shopping     | 30/06/2025 | 12,75%           | 7,75%                 | 2,50%            | (1)       | (1)                 |
| Norte Shopping      | 30/06/2025 | 13,50%           | 8,50%                 | 4,50%            | (1)       | (1)                 |
| Neumarkt Shopping   | 30/06/2025 | 13,25%           | 8,00%                 | 3,00%            | (1)       | (1)                 |

(\*) Não obstante o descasamento entre a data-base da classe e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 30 de junho de 2026.

**Avaliador**

(1) A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária com foco no segmento de Real Estate Corporativo, fundada em 1931 nos Estados Unidos e passou a atuar no Brasil em 1997. A metodologia aplicada está em conformidade com as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), bem como Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã-Bretanha.

**Metodologia de avaliação****(1) Capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.**

O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigentes 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 (taxa de capitalização terminal). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis**

| Ativo               | 2026           |              |                       |                | 2025           |            |                       |                |
|---------------------|----------------|--------------|-----------------------|----------------|----------------|------------|-----------------------|----------------|
|                     | Saldo Inicial  | CAPEX        | Ajuste ao Valor Justo | Total          | Saldo Inicial  | CAPEX      | Ajuste ao Valor Justo | Total          |
| Continente Shopping | 141.415        | 94           | (2.866)               | 138.643        | 155.384        | 111        | (14.001)              | 141.415        |
| Balneário Shopping  | 14.973         | 94           | 55                    | 15.122         | 16.182         | 5          | (1.210)               | 14.973         |
| Nações Shopping     | 72.218         | 49           | (2.593)               | 69.674         | 76.804         | 67         | (4.643)               | 72.218         |
| Garten Shopping     | 24.120         | 237          | (2.706)               | 21.651         | 25.936         | 24         | (1.963)               | 24.120         |
| Norte Shopping      | 62.560         | 279          | (6.232)               | 56.607         | 68.362         | 65         | (5.866)               | 62.560         |
| Neumarkt Shopping   | 41.876         | 268          | (5.831)               | 36.313         | 46.977         | 32         | (5.104)               | 41.876         |
| <b>Total</b>        | <b>357.162</b> | <b>1.021</b> | <b>(20.173)</b>       | <b>338.010</b> | <b>389.645</b> | <b>304</b> | <b>(32.787)</b>       | <b>357.162</b> |

**v. Aluguéis a receber e Provisão para aluguéis a receber**

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026, compreendem os aluguéis a receber relativos à locação dos ativos no montante de R\$ 1.216 e R\$ 9.764, respectivamente.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, compreendem provisões para redução ao valor recuperável em análise efetuada pela Administradora no montante de R\$ 568 e R\$ 4.605, respectivamente.

**Perdas de crédito esperadas sobre aluguéis a receber**

O Fundo reconhece perdas de crédito esperadas sobre os valores a receber decorrentes de aluguéis, cessão de direitos (1ª e 2ª luvas), multas rescisórias e demais valores decorrentes dos contratos de locação dos empreendimentos imobiliários comerciais integrantes de sua carteira.

A estimativa das perdas de crédito esperadas é realizada mensalmente e considera, entre outros fatores, a faixa de atraso dos recebíveis, o histórico de inadimplência e recuperação dos créditos, as características individuais dos devedores, as garantias existentes, as negociações em andamento e as expectativas de recuperação dos valores em aberto.

Para fins de mensuração da perda esperada, são aplicados os seguintes percentuais sobre os saldos dos recebíveis, de acordo com a respectiva faixa de atraso:

| Faixa de vencimento             | Percentual de perda estimada               |
|---------------------------------|--------------------------------------------|
| A vencer e vencidos até 60 dias | Conforme índice histórico de inadimplência |
| Vencidos de 61 a 180 dias       | 20%                                        |
| Vencidos de 181 a 359 dias      | 30%                                        |
| Vencidos há mais de 360 dias    | 100%                                       |
| Clientes inativos               | 100%                                       |

## **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Para os títulos a vencer e vencidos há até 60 dias, a estimativa é determinada com base nos índices históricos de inadimplência e recuperação observados em períodos anteriores, sendo revisada mensalmente. A metodologia considera, adicionalmente, informações prospectivas e condições econômicas relevantes que possam impactar a capacidade de pagamento dos devedores, incluindo indicadores macroeconômicos e sua relação histórica com os níveis de inadimplência observados.

Para os títulos vencidos entre 61 e 359 dias, os percentuais de perda são determinados com base no histórico de recuperação dos créditos submetidos aos processos de cobrança e nas expectativas de recuperação dos respectivos recebíveis.

Para os títulos vencidos há mais de 360 dias, é reconhecida perda de crédito esperada correspondente a 100% do saldo devedor, considerando o maior risco de não recuperação dos créditos. Exceções podem ser aplicadas quando houver garantias reais formalmente constituídas e consideradas suficientes para suportar a recuperação dos valores em aberto.

Adicionalmente, para os créditos de locatários considerados inativos, é reconhecida perda de crédito esperada correspondente a 100% do saldo devedor, considerando o maior risco de não recuperação dos valores, inclusive quando os créditos estiverem submetidos a processos de cobrança judicial.

A Administração revisa periodicamente as estimativas de perdas de crédito esperadas e reconhece os respectivos ajustes sempre que houver alteração nas expectativas de recuperação dos créditos.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, foi constituída provisão para redução ao valor recuperável em análise efetuada pelo Administrador no montante de R\$ (4.655) e R\$ (4.605) respectivamente.

### **Vacância**

No período, houve encerramento e devolução de unidades em parte dos shoppings, seja por término de contrato, seja por desocupação antecipada, cuja recomercialização ainda estava em andamento na data-base do laudo. A avaliadora, de forma conservadora, considerou como vagas na data-base as unidades sem contrato de locação vigente ou cuja nova operação ainda não havia iniciado o pagamento de aluguel, mesmo nos casos em que já havia negociação em curso ou contrato assinado com inauguração prevista para data posterior. O efeito foi mais acentuado nos empreendimentos que ainda se encontram em fase de estabilização, nos quais a rotatividade de lojistas é naturalmente maior.

Como referência complementar, a taxa de ocupação física dos empreendimentos em 30 de junho de 2026, conforme os relatórios gerenciais mensais da administradora, era de 97,0% no Balneário Shopping, 95,0% no Garten Shopping, 94,2% no Continente Shopping, 92,5% no Norte Shopping, 92,4% no Nações Shopping e 87,9% no Neumarkt Shopping. Esclarecemos que esses percentuais têm data-base de 30 de junho de 2026, posterior, portanto, à data-base dos laudos de avaliação (31 de maio de 2026), e são apresentados apenas como referência complementar da ocupação física dos ativos.

A ocupação apurada para o Neumarkt Shopping decorre do encerramento de uma loja âncora de 3.035 m<sup>2</sup> em junho de 2026, área posteriormente destinada a satelitização e reclassificada como reserva técnica, com retorno da taxa de ocupação do empreendimento a 98,0% em julho de 2026.

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**vi. Despesas com Incentivo de Locação (Allowance)**

Segue abaixo a movimentação dos valores de Incentivo de Locação (Allowance):

|                                                | 2026  | 2025 |
|------------------------------------------------|-------|------|
| Saldo inicial                                  | 589   | -    |
| Resultado com Incentivo de Locação (Allowance) | (172) | 589  |
| Despesas com Incentivo de Locação              | 222   |      |
| Saldo final                                    | 639   | 589  |

**b) Títulos privados****i. Certificados de Recebíveis Imobiliários**

A classe pode investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) com lastro em créditos imobiliários relacionados a empreendimentos concluídos ou em construção das seguintes modalidades: unidades comerciais (lojas e salas comerciais) os chamados “Ativos-Alvo”, além dos ativos de liquidez.

Os certificados de recebíveis imobiliários são investimentos 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.

**Características de CRI**

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

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| Securitizadora | Código Cetip | Características        | Taxa %a.a                | Garantia(*) | Rating | Coobrigação | Emissão    | Vencimento | 2026       |             | 2025       |             |
|----------------|--------------|------------------------|--------------------------|-------------|--------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|
|                |              |                        |                          |             |        |             |            |            | Quantidade | Valor Justo | Quantidade | Valor Justo |
| OPEA           | 25L0159688   | SÉRIE 002 539ª EMISSÃO | IPCA + 8,28% a.a.        | (i) e (ii)  | N/A    | Não         | 12/12/2025 | 19/12/2035 | 3.000      | 3.077       | -          | -           |
| OPEA           | 25L0158987   | SÉRIE 001 539ª EMISSÃO | 100% do CDI + 0,55% a.a. | (i) e (ii)  | N/A    | Não         | 12/12/2025 | 17/12/2031 | 7.000      | 6.930       | -          | -           |
| TOTAL          |              |                        |                          |             |        |             |            |            |            | 10.007      |            | -           |

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis

(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

|                                                                                   | 2026   | 2025    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| Saldo inicial                                                                     | -      | 1.788   |
| (+) Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliários                    | 9.975  | 4.048   |
| (-) Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários | -      | (5.975) |
| (+) Resultado com certificado de recebíveis imobiliários                          | 32     | 139     |
| Saldo final                                                                       | 10.007 | -       |

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários não pagaram juros e prêmio durante o exercício findo em 30 de junho de 2026.

## **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **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 segregados entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos 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 fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da classe.

### **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 por adquirentes dos Ativos Alvo, a título de arrendamento 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 exposta 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 a que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

## **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **7 Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da classe.

## **8 Patrimônio Líquido**

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

### **a) Integralização, amortização e resgates de cotas**

#### ***i. 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 sessenta mil reais), 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 à Classe e à sua forma de integralização.

O Fundo iniciou a oferta pública da 2ª emissão de cotas, destinada a investidores profissionais, para distribuição inicial de 3.000.000 de novas cotas, ao preço de R\$ 10 (dez reais) por cota, totalizando R\$ 30.000. A oferta contou com distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 10.000, e taxa de distribuição primária de R\$ 0,10 (dez centavos) por cota.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026, a classe integralizou 2.000.000 cotas no montante de 20.000 (2025 a classe não realizou integralização de novas cotas).

#### ***ii. Amortização***

A Classe poderá realizar amortização de cotas, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, suas Cotas total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no regulamento da classe.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, a classe não realizou amortização de cotas.

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**iii. Resgate**

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas da Classe será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do Prazo de Duração; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

**iv. Custos relacionados à emissão de cotas**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a classe reconheceu o montante de R\$ 164, referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo a composição destes custos:

|                       | 2026   | 2025   |
|-----------------------|--------|--------|
| Saldo inicial         | 13.870 | 13.870 |
| Consultoria Jurídica  | 100    | -      |
| Distribuição de Cotas | 64     | -      |
| Saldo final           | 14.034 | 13.870 |

**v. 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 no mercado secundário relativos aos últimos dias de negociação de cada mês nos exercícios de 2026 e 2025 foram os seguintes:

| 2026       |     |                     | 2025       |     |                     |
|------------|-----|---------------------|------------|-----|---------------------|
| Data       |     | Preço de fechamento | Data       |     | Preço de fechamento |
| 31/07/2025 | R\$ | 7,34                | 31/07/2024 | R\$ | 8,55                |
| 29/08/2025 | R\$ | 7,75                | 30/08/2024 | R\$ | 8,35                |
| 30/09/2025 | R\$ | 7,89                | 30/09/2024 | R\$ | 7,64                |
| 31/10/2025 | R\$ | 7,90                | 31/10/2024 | R\$ | 7,34                |
| 28/11/2025 | R\$ | 8,00                | 29/11/2024 | R\$ | 7,30                |
| 30/12/2025 | R\$ | 8,22                | 31/12/2024 | R\$ | 7,55                |
| 30/01/2026 | R\$ | 8,26                | 31/01/2025 | R\$ | 6,78                |
| 27/02/2026 | R\$ | 8,34                | 28/02/2025 | R\$ | 6,81                |
| 31/03/2026 | R\$ | 8,30                | 31/03/2025 | R\$ | 7,26                |
| 30/04/2026 | R\$ | 8,35                | 30/04/2025 | R\$ | 7,42                |
| 29/05/2026 | R\$ | 8,50                | 30/05/2025 | R\$ | 7,44                |
| 30/06/2026 | R\$ | 8,35                | 30/06/2025 | R\$ | 7,35                |

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**vi. Distribuição de rendimentos**

A classe distribui 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.

|                                                            | 2026           | 2025           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Lucro líquido contábil</b>                              | <b>(6.005)</b> | <b>(4.281)</b> |
| (+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa            | (196)          | (9.783)        |
| (+/-) Ajuste das despesas transitadas via caixa            | 26.755         | 40.054         |
| <b>Lucro conforme regime de caixa</b>                      | <b>20.554</b>  | <b>25.990</b>  |
| <br>                                                       |                |                |
| Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)        | 19.507         | 23.922         |
| Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte(ii) | (1.898)        | 1.966          |
| Rendimentos a distribuir (*)                               | 1.849          | 1.898          |
| <br>                                                       |                |                |
| <b>Percentual distribuído</b>                              | <b>95%</b>     | <b>10%</b>     |

(\*) O resultado caixa referente a junho de 2026, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em julho de 2026. Os referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2026, auditados.

- (i) Os rendimentos apropriados pela classe nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, levam 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 2026.

- (ii) A parcela de R\$ 1.896 liquidada em 07 de julho de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2026.

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**vii. Evolução e rentabilidade**

| Exercício findo     | Valor da cota (*) | Rentabilidade (**) |
|---------------------|-------------------|--------------------|
| 30 de junho de 2026 | 10,46             | (7,47%)            |
| 30 de junho de 2025 | 11,30             | (1,11%)            |

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(\*) Valores expressos em reais.

(\*\*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos e integralização de cotas.

**9 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.       |

**10 Encargos da classe**

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

|                                 | 2026         |                    | 2025         |                    |
|---------------------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|
|                                 | R\$          | % sobre o PL Médio | R\$          | % sobre o PL Médio |
| <b>Despesas administrativas</b> |              |                    |              |                    |
| Taxa de administração           | 1.796        | 0,50%              | 2.182        | 0,57%              |
| Consultoria                     | 260          | 0,07%              | -            | 0,00%              |
| Advogados                       | 214          | 0,06%              | 256          | 0,07%              |
| Auditoria externa               | 154          | 0,04%              | 360          | 0,09%              |
| Taxa B3/SELIC                   | 137          | 0,04%              | 69           | 0,02%              |
| Taxa de fiscalização CVM        | 46           | 0,01%              | 43           | 0,01%              |
| Cartório                        | 27           | 0,01%              | 74           | 0,02%              |
| Taxa ANBIMA                     | 1            | 0,00%              | 6            | 0,00%              |
| Despesas de comunicações        | -            | 0,00%              | 10           | 0,00%              |
| <b>Total</b>                    | <b>2.635</b> | <b>0,73%</b>       | <b>3.000</b> | <b>0,78%</b>       |
| <b>Patrimônio líquido médio</b> |              | <b>359.359</b>     |              | <b>385.038</b>     |

## **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **a) Remuneração do Administrador e do Custodiante**

##### **i. Taxa Global**

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das Cotas e gestão da carteira da Classe, será paga 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.

Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o Patrimônio Líquido Base de todas as tranches serão atualizados para o Patrimônio Líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o Patrimônio Líquido 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 de ingresso e taxa de saída.

## **11 Atos societários**

Em 17 de março de 2026, por meio do Instrumento particular de alteração do regulamento foi deliberado o ajuste na redação do Capítulo denominado “D. Taxas e outros Encargos” e consolidação o Regulamento para todos os fins, o qual passou a vigorar a partir da abertura de 17 de março de 2026.

Conforme Assembleia geral ordinária realizada em 13 de janeiro de 2026, houve as seguintes deliberações: Aprovação das demonstrações financeiras referente ao exercício de 30 de junho de 2025 sem quaisquer restrições ou ressalvas.

## **12 Política de divulgação das informações**

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a classe:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

## **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

### **Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

## **13 Informações tributárias**

A classe, conforme legislação em vigor, é isenta 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 11.033/2004, 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 retidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, 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, passaram 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 da classe.

Ficam ressalvadas do disposto na referida lei as regras aplicáveis aos seguintes fundos de investimento: os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro), de que trata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**14 Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados na NE.9, e pelas operações mencionada na NE. 10, no exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à classe.

| <b>Parte relacionada</b>                                                 | <b>Natureza do relacionamento</b> | <b>Ativos/passivos financeiros</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. | Administradora                    | Taxa de administração              |
| Capitânia Capital S.A                                                    | Gestora                           | Taxa de Gestão                     |
| Oliveira Trust DTVM S.A.                                                 | Custodiante                       | Taxa de Custódia                   |
| Oliveira Trust Service S.A.                                              | Controladora                      | Taxa de controladoria              |

**15 Valor justo**

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

**Nível 1** - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

**Nível 3** - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA****CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

**30/06/2026**

| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cotas de fundos de renda fixa                                  | -              | 2.795          | -              | 2.795          |
| Certificados de recebíveis imobiliários                        | -              | 10.007         | -              | 10.007         |
| Propriedades para investimento                                 | -              | -              | 338.010        | 338.010        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>12.802</b>  | <b>338.010</b> | <b>350.812</b> |

**30/06/2025**

| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cotas de fundos de renda fixa                                  | -              | 2.967          | -              | 2.967          |
| Propriedades para investimento                                 | -              | -              | 357.162        | 357.162        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b>       | <b>2.967</b>   | <b>357.162</b> | <b>360.129</b> |

**16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela 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.

**17 Demandas judiciais**

A Administradora não tem conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

**18 Eventos subsequentes**

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras

**AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ: 51.472.985/0001-99**

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

**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

\* \* \*

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

Lizandro Sommer Arnoni  
Diretor responsável - CPF: 279.902.288-07