

Demonstrações Financeiras

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)

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a
30 de junho 2024
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

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades do Fundo) a 30 de junho 2024, 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 em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 01 de novembro de 2023 a 30 de junho 2024, 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 contábeis”. Somos independentes em relação à Companhia, 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado nas notas explicativas nº 5, o Fundo possuía propriedade para investimento mensurada a valor justo no montante de R\$ 389.645 mil, que representava 100,57% 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. Também realizamos a análise das aquisições efetuadas durante o período. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis.

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 contábeis

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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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.

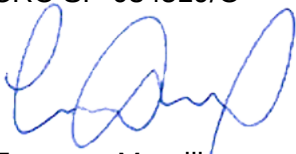
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 período 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, 21 de outubro de 2024.

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



Emerson Morelli
Contador CRC SP-249401/O

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)

Balanço patrimonial

Em 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativo	Nota	2024	
		Valor	% sobre PL
Circulante		20.825	5,38%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		18.966	4,90%
Caixa e equivalente de caixa	4	18.966	4,90%
Cotas de fundos de investimento renda fixa	4.a.i	18.966	4,90%
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	1.788	0,46%
Certificados de Recebíveis Imobiliário	5.b.i	1.788	0,46%
Valores a receber		29	0,01%
Adiantamentos concedidos		27	0,01%
Aluguéis a receber		2	0,00%
Despesas antecipadas		42	0,01%
Taxa de fiscalização CVM		35	0,01%
Taxa Bovespa		7	0,00%
Não Circulante		389.645	100,57%
Propriedades para Investimento	5	389.645	100,57%
Centros Comerciais para renda	5.a.i	389.645	100,57%
Total do ativo		410.470	105,95%
Passivo			
Valores a pagar		23.051	5,95%
Aquisição de imóveis	5.a.i	22.758	5,87%
Taxa de administração		218	0,06%
IR s/ pagamentos de rendimentos		62	0,02%
Demais valores a pagar		13	0,00%
Total do passivo		23.051	5,95%
Patrimônio líquido	7	387.419	100,00%
Cotas integralizadas / amortizadas	7.a.i	316.260	81,63%
Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	7.a.ii	(13.870)	-3,58%
Reserva de lucros		85.029	21,95%
Total do passivo e patrimônio líquido		410.470	105,95%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstração da composição e diversificação da carteira

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Nota	<u>2024</u> <u>Valor</u>
Propriedades para investimento		
Resultado com ajuste ao valor justo	5.a.iii	84.929
Receitas com aluguel	5.a.iv	16.738
Despesas com manutenção e conservação	5.a.v	(926)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>100.741</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		<u>13</u>
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliário	5.b.ii	13
Outros Ativos Financeiros	4	
Resultado com Cotas de fundo de investimentos de renda fixa		3.879
Despesas tributárias		(880)
Resultado Líquido de Outros Ativos Financeiros		<u>2.999</u>
Outras despesas	9	<u>(2.800)</u>
Advogados		(849)
Taxa de gestão		(839)
Taxa de administração		(777)
Taxa Bovespa		(220)
Demais despesas		(115)
Resultado líquido do período		<u><u>100.953</u></u>
Quantidade de cotas		<u>31.625.978</u>
Lucro/(prejuízo) por cota (em Reais)		<u>3,19</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstração da composição e diversificação da carteira

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

		Cotas integralizadas/ amortizadas	Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	Reserva de lucros	Lucros / Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 01 de novembro de 2023	Nota	-	-	-	-	-
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)
Constituição de reserva		-	-	85.029	(85.029)	-
Saldos em 30 de junho de 2024		316.260	(13.870)	85.029	-	387.419

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

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)

Demonstração da evolução do patrimônio líquido

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2024
	Valor
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Receitas com aluguel	16.736
Resultado com Cotas de fundo de investimentos de renda fixa	2.999
Despesas com manutenção e conservação	(926)
Advogados	(849)
Taxa de gestão	(840)
Taxa de administração	(559)
Taxa Bovespa	(227)
Demais pagamentos	(163)
Caixa líquido das atividades operacionais	16.170
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedades para investimento	(276.707)
Custos com propriedades para investimento acabadas	(5.251)
Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliário	(1.791)
Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliário	16
Caixa líquido das atividades de investimento	(283.733)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	316.260
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(15.861)
Custos relacionados a emissão de cotas	(13.870)
Caixa líquido das atividades de financiamento	286.528
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	18.966
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	18.966
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	18.966

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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 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, regido pelo presente Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. 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.

O Fundo é destinado 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.

O Fundo 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, o Fundo poderá realizar investimentos em Outros Ativos.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Capitânia Capital S.A.

As aplicações realizadas no Fundo 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.

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 do Fundo. 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.

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

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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. Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

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.

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei nº 14.754 ("Lei 14.754"), que trouxe alterações à tributação dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado.

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. No momento do resgate, amortização ou distribuição de rendimentos deverá ser aplicada alíquota complementar, se aplicável, conforme o prazo de investimento de cada cotista.

A Lei 14.754 também prevê a tributação do estoque de rendimentos acumulados até 31/12/2023 para os referidos fundos à alíquota de 15%, com pagamento à vista em maio/2024 ou em até 24 parcelas. Alternativamente, o cotista pessoa física residente poderá optar pela tributação do estoque à alíquota de 8%, em duas etapas: (i) sobre os rendimentos apurados até 30/11/2023, com pagamento em 4 parcelas entre dezembro/2023 a março/2024 e (ii) sobre rendimentos apurados entre 01/12/2023 à 31/12/2023, com pagamento à vista em maio/2024.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 21 de outubro de 2024.

3. Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo 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".

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.

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

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 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e 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 pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo 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

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 pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

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.

Em 30 de junho de 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 555 cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos, por certificados de recebíveis imobiliário, cuja forma de precificação está na nota 5.

f) 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)

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

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

g) Lucro/(prejuízo) por cota

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 do Fundo ao final de cada período.

h) Propriedades para Investimento

- Propriedades para Investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizadas 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 do Fundo 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 do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

i) 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

a. 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 convertíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2024 estão assim representados:

	2024
Cotas de fundos de investimento renda fixa (i)	18.966
Total	18.966

(i.) Cotas de fundo de investimentos

Fundos de Investimento	Quantidade	Valor da Cota	Valor de Mercado
OT Soberano Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo	7.174,66	2.643,52	18.966

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

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

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo adquiriu o conjunto de shoppings centers, construídos ou em fase de construção e/ou de expansão, desde que, no todo ou em parte, sejam detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela Almeida Junior ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da Almeida Junior. O valor total de aquisição é de R\$ 299.466, sendo R\$ 276.707 a vista e o saldo restante de R\$ 22.758 serão pagos em duas parcelas (a primeira em novembro/24 e a segunda em janeiro/26).

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 o empreendimento está 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 42 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.

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 45 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

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

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

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 36 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

Imóvel	Valor Justo 2024
Continente Shopping	155.384
Balneário Shopping	16.182
Nações Shopping	76.804
Garten Shopping	25.936
Norte Shopping	68.362
Neumarkt Shopping	46.977
Total	389.645

iii. Atualização dos imóveis

O Fundo adquiriu os shoppings: Garten e Neumak em 30 de novembro e Balneário, Continente, Norte e Nações em 01 de dezembro de 2023.

No período findo em 30 de junho de 2024, as propriedades foram avaliadas ao valor justo através de laudo de avaliação elaborado pela JLL. A avaliação para mensuração do valor justo foi pelo método de avaliação de Capitalização da Renda ou Fluxo de Caixa Descontado.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

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.

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

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Exercício 2024							
Shopping	Matrícula	Data-base	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
Balneário	90.358	jun/24	10,50%	6,50%	3,00%	JLL	Método da renda – Fluxo de caixa descontado
Continente	85.133	jun/24	11,25%	7,00%	11,30%	JLL	Método da renda – Fluxo de caixa descontado
Garten	152.661	jun/24	10,75	6,75	3,50%	JLL	Método da renda – Fluxo de caixa descontado
Nações	132.745	jun/24	12,00%	7,50%	11,00%	JLL	Método da renda – Fluxo de caixa descontado
Neumarkt	22.139	jun/24	12,00%	7,00%	4,30%	JLL	Método da renda – Fluxo de caixa descontado
Norte	33.660/40.074/40.075/40.076/40.077	jun/24	11,50%	7,50%	6,50%	JLL	Método da renda – Fluxo de caixa descontado

Com base nos laudos efetuados, durante o período findo em 30 de junho de 2024, o Fundo reconheceu uma valorização dos imóveis no valor de R\$ 84.929 contabilizados conforme demonstrado na rubrica “Resultado com ajustes a valor justo” na demonstração dos resultados do período.

Ativo	R\$ Aquisição	R\$ Custos (*)	Ajuste ao Valor Justo	Total
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

(*) Custos de ITBI

iv. Receitas com aluguel

Durante o período findo em 30 de junho de 2024 o Fundo registrou o montante de R\$ 16.738 referentes ao aluguel conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Receitas com aluguel”.

v. Despesas com Manutenção e Conservação

Durante o período findo em 30 de junho de 2024 o Fundo registrou o montante de R\$ 926 referentes a despesa com manutenção dos shoppings conforme apresentado na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Despesas com manutenção e conservação”.

b) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

O Fundo 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.

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

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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".

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

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

(Aministrado 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

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

										2024	
Securitizadora	Código Cetip	Características	Taxa %a.a	Índice	Garantia	Rating	Coobrigação	Emissão	Vencimento	Quantidade	Valor
Opea Securitizadora S. A	21I0801132	1ª emissão 380 série	100% do CDI + 2,90%	CDI	(i); (ii) e (iii)	N/A	N/A	23/09/2021	19/09/2033	1.944	1.788

Garantias:

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

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 às demonstrações financeiras

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Segue abaixo a movimentação dos CRIs:

	<u>2024</u>
Saldo inicial	-
(+) Aquisição/Venda de certificados de recebíveis imobiliário	1.791
(-) Recebimento de amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliário	(16)
(+) Resultado com certificado de recebíveis imobiliário	13
Saldo final	<u>1.788</u>

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 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 do fundo.

b) Fatores de Risco

Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo 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, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. Nessas hipóteses, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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 às demonstrações financeiras

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de mercado

Caso os contratos de locação não sejam renovados ao final do período contratual, o Fundo 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 pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os cotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos imóveis impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo.

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 pelo Fundo, 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 o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo 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 ao Fundo e à sua forma de integralização.

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 às demonstrações financeiras

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não ocorreram novas emissões de cotas durante o período findo em 30 de junho de 2024.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho de 2024, o Fundo 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
Comissão dos participantes	13.706
Passagem aérea	5
Consultoria	22
Publicidade	4
Custo de oferta com diferimento	133
Total dos custos	13.870

iii. Amortização

O Fundo 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 amortização de cotas durante o 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 472, não é permitido o resgate de Cotas do Fundo.

v. Distribuição de rendimentos

O Fundo 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 pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

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 às demonstrações financeiras

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Distribuição de rendimentos

	2024
Resultado líquido contábil	100.953
(+/-) Ajuste das receitas transitadas no caixa	(83.724)
(+/-) Ajuste das despesas transitadas no caixa	526
Lucro conforme regime de caixa	17.755
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	15.924
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento (ii)	1.890
Percentual distribuído	100%

(i). Os rendimentos apropriados pelo Fundo no 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 período findo em 30 de junho de 2024.

(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.

vi. Ambiente de negociação das cotas

O Fundo 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:

Data	2024 Preço de fechamento (em reais)
30/11/2023	R\$ 9,35
28/12/2023	R\$ 9,68
31/01/2024	R\$ 9,53
29/02/2024	R\$ 9,65
28/03/2024	R\$ 9,90
30/04/2024	R\$ 9,26
28/05/2024	R\$ 9,15
28/06/2024	R\$ 8,15

vii. Evolução e rentabilidade

Período	Valor da Cota	Rentabilidade (*)
30 de junho de 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.

AJ Malls Fundo De Investimento Imobiliário

CNPJ: 51.472.985/0001-99

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

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

- 1.1.1.1 Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- 1.1.1.2 Gestão: Capitânia Capital S.A
- 1.1.1.3 Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.
- 1.1.1.4 Controladoria: Oliveira Trust Servicer S.A
- 1.1.1.5 Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

9. Encargos do Fundo

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

	2024	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesas administrativas		
Advogados	849	0,24%
Taxa de gestão	839	0,23%
Taxa de administração	777	0,22%
Taxa Bovespa	220	0,06%
Taxa de custódia	42	0,01%
Taxa B3/Selic	34	0,01%
Taxa Anbima	22	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	16	0,00%
Outras despesas	1	0,00%
Total	2.800	0,78%
Patrimônio líquido médio	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 às demonstrações financeiras

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Remuneração do Administrador

i. Administrador

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das Cotas e gestão da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, 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 (quinto) 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.

ii. O Fundo não possui taxa ingresso e taxa de saída.

10. Atos societários

Em 27 de outubro de 2023 foram aprovadas as seguintes deliberações:

Vem, por meio deste, informar que, em 25 de outubro de 2023, com posterior complementação em 26 de outubro de 2023, recebeu Ofício Judicial emitido pelo Juiz de Direito da Comarca de Sete Lagoas do TJMG ("Ofício"), a respeito de ordem de constrição de recursos a serem pagos a Almeida Junior e ao grupo econômico da Almeida Junior ("Vendedores"). Nesse sentido, informamos o que segue:

I. A constrição a que o Ofício faz referência mantém direta relação com a pretendida compra, pelo Fundo, de empreendimentos imobiliários detidos pelos Vendedores e, por este motivo, constam dos documentos da Oferta a existência e potenciais riscos decorrentes da ação judicial que deu origem ao Ofício, as quais estão devidamente descritas na Seção de Fatores de Risco do Prospecto (páginas 19 a 41 do Prospecto Definitivo) de modo que os subscritores, tanto atuais quanto futuros, da Oferta tiveram acesso à referida informação;

II. O Ofício esclarece que "esta ordem não interfere no direito e nos recursos dos investidores no mercado financeiro", de modo que, conforme previsto nos itens acima, a constrição está relacionada aos Vendedores e não ao Fundo;

III. O efetivo pagamento e o direito de receber dos Vendedores estão condicionados ao disposto nos documentos da aquisição, a qual ainda não foi concluída, conforme previsto na Seção "Destinação de Recursos" do Prospecto;

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 às demonstrações financeiras

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

IV. Neste sentido, no caso da captação de recursos ser efetivamente concluída no âmbito da Oferta e considerando que condições para o investimento pelo Fundo venham a ser atendidas (conforme descrito na Seção Destinação de Recursos nas páginas 7 a 17 do Prospecto Definitivo), caso a ordem judicial objeto do Ofício ainda esteja em vigor, a Administradora atuará conforme determinado pelo juízo supramencionado, de modo que parte do pagamento do preço de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta será realizado diretamente aos Vendedores e parte terá a destinação prevista no Ofício, sem qualquer prejuízo à aquisição dos Imóveis pelo Fundo, a qual, se e quando realizada, será realizada de forma válida e eficaz, e, conseqüentemente, sem qualquer prejuízo aos Investidores.

Em 01 de dezembro de 2023 foram aprovadas as seguintes deliberações:

Informam aos cotistas e ao mercado em geral o que se segue:

O Fundo realizou a aquisição de participações nos seguintes shoppings:

1. 6,20% do Neumarkt Shopping, localizado em Blumenau-SC
2. 3,35% do Garten Shopping, localizado em Joinville-SC
3. 14,02% do Norte Shopping, localizado em Blumenau-SC
4. 17,85% do Continente Shopping, localizado em São José-SC
5. 17,75% do Nações Shopping, localizado em Criciúma-SC
6. 1,00% do Balneário Shopping, localizado em Balneário Camboriú-SC

O valor total da aquisição é de R\$ 299.465.644,93, tendo sido pagos R\$ 276.707.186,63. O saldo restante (R\$ 22.758.457,39) será pago em duas parcelas (a primeira em 12 meses e a segunda em 18 meses).

Em 24 de maio de 2024 foram aprovadas as seguintes deliberações:

Em 20 de maio de 2024, a Administradora recepcionou ofício emitido pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais ("Ofício") informando o restabelecimento da ordem de que parte dos pagamentos devidos pelo Fundo ao grupo econômico da Almeida Junior sejam realizados em conta judicial ("Ordem Judicial"). A Ordem Judicial havia sido anteriormente suspensa em razão de decisão liminar no Mandado de Segurança 1.0000.23.320814-9/000, conforme informado aos cotistas por ocasião do Comunicado.

Considerando que o Fundo não tem qualquer relação com o processo judicial em questão, ressaltamos que as informações solicitadas no Ofício, bem como o restabelecimento da Ordem Judicial, não devem interferir nos direitos e recursos do Fundo. A Administradora compartilhará com referido juízo informações a respeito da operação já realizada entre o Fundo e o grupo Almeida Junior.

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 às demonstrações financeiras

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11. Política de divulgação das informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores www.xpi.com.br em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

12. Informações tributárias

O Fundo, 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%.

13. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no período findo em 30 de junho de 2024, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2024
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	777
			Passivo	218
Capitânia Capital S.A.	Gestora	Taxa de gestão	Despesa	839
			Passivo	-

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração 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 às demonstrações financeiras

Período de 01 de novembro de 2023 (início das atividades) a 30 de junho 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

15. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução nº 381/03 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 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.

* * *

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

Lizandro Sommer Arnoni
CPF:279.902.288-07