

RELATÓRIO MENSAL DE MARÇO DE 2026

AJ MALLS FII – AJFI11



CNPJ:
51.472.985/0001-99

Início do Fundo:
01/11/2023

Gestor:
Capitânia Investimentos

Administrador:
XP Investimentos

Classificação Anbima:
Tijolo Renda Gestão Ativa - Shopping

Benchmark:
IFIX

Público-Alvo:
Investidores em Geral

Taxa de Administração e Gestão:
0,70% a.a.

Quantidade de Cotas:
33.625.978

+ AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RL

(TICKER B3: AJFI11)

O “AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RL” é um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração.

OBJETIVO: O FUNDO tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO em imóveis do tipo shopping centers, construídos ou em fase de construção e/ou de expansão, desde que, no todo ou em parte, sejam detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela ALMEIDA JUNIOR ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da ALMEIDA JUNIOR.

PROVENTOS: A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Cotistas. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

+ OVERVIEW

Valor de Mercado (R\$/Cota)¹:
R\$ 8,30

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 11,07

Valor de Mercado:
R\$ 279.095.617,00

Patrimônio Líquido:
R\$ 372.202.311,00

Último rendimento (R\$/Cota):
R\$ 0,05

Dividend Yield¹:
7,5% a.a.

Valor dos Ativos Imobiliários (R\$):
R\$ 357.998.078,00

Obrigações por Aquisição de Imóveis (R\$):
R\$ 10.364.075,00

ABL Própria (m²):
22.496 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 31/03/2026. Dividendo mensal anualizado.



+ SUMÁRIO

01	Fundo	4
	Comentário do Gestor Resultado e Distribuição Rentabilidade Histórica e Guidance Mercado Secundário Composição do Patrimônio e Carteira	
02	Portfólio	10
	Portfólio de Ativos Imobiliários Indicadores Operacionais	
03	Ativos	12
	Balneário Shopping Continente Shopping Garten Shopping Nações Shopping Neumarkt Shopping Norte Shopping	
04	Anexos	19
	Glossário Disclaimer	

+ COMENTÁRIO DO GESTOR

(TICKER B3: AJFI11)

Contexto Macroeconômico

Em março, a escalada do conflito no Irã inverteu a direção dos mercados globais: as bolsas internacionais recuaram 8,0%, os títulos corporativos cederam 2,0% e os REITs globais caíram 8,0%, enquanto o petróleo disparou 63,0%. O movimento de flight to quality favoreceu apenas o dólar (+2,0%) e penalizou os emergentes, cujas bolsas caíram 14,0% e as moedas, 3,0%. Na Super-Quarta, o Copom cortou a Selic em 0,25 p.p. e o FED manteve os juros; o choque dos combustíveis alimentou especulações de alta nas taxas americanas, e o Treasury de 10 anos subiu de 3,9% para 4,3%. O Brasil mostrou resiliência relativa: o Ibovespa recuou apenas 0,7% (ante -5,0% do Dow Jones) e o IFIX cedeu somente 1,0% (ante -8,0% dos REITs globais), sustentado por valuation atraente e expectativas eleitorais. As NTN-Bs de dez anos avançaram de 7,2% para 7,8%, exigindo as maiores intervenções do Tesouro desde a pandemia, e o relatório FOCUS elevou a projeção de IPCA de 3,9% para 4,3%.

Desempenho do portfólio

O portfólio do AJFI manteve bom desempenho operacional, com ocupação média ponderada por ABL de 91,6%, vendas de R\$ 14.193,47/m² (LTM) e NOI de R\$ 1.182,51/m² (LTM). Na comparação dos últimos doze meses (mar/25 a fev/26) contra o período anterior (mar/24 a fev/25), as vendas/m² cresceram 6,9% e o NOI/m² avançou 13,4%. Entre os ativos, destacam-se o Balneário Shopping, com a maior ocupação e o maior NOI por m² da carteira (97,1% e R\$ 2.811/m² em base LTM), e o Neumarkt Shopping, com 97,0% de ocupação. O Continente Shopping, empreendimento mais representativo da carteira, encerrou o período com 93,7% de ocupação e NOI de R\$ 1.446/m² (LTM).

Perspectivas

O cenário de início de flexibilização monetária é favorável ao segmento de FIIs de shopping centers. A queda nas taxas longas reduz o custo de capital dos lojistas e alivia o nível de endividamento, refletindo-se em baixa inadimplência.

No mês passado foi publicado o encerramento da 2ª Emissão de cotas do AJ Malls FII (AJFI11). A oferta contou com duas destinações: (i) o pagamento da última parcela referente à aquisição dos ativos, no valor aproximado de R\$ 9,6 milhões (a ser liquidada em maio); e (ii) a constituição de reserva de caixa para investimentos (capex) futuros.



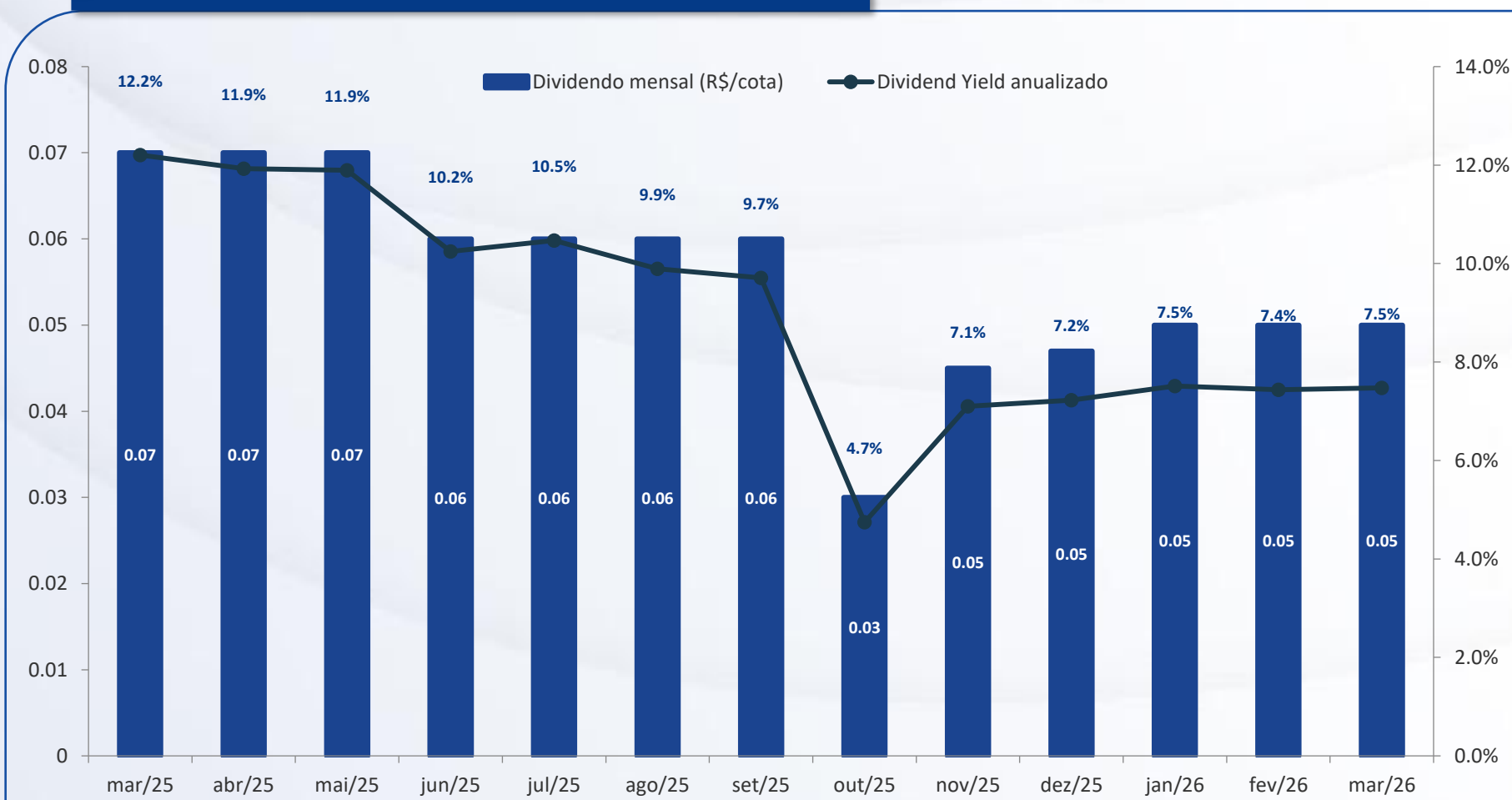
+ RESULTADO

DESCRIÇÃO	Março
Receitas	2,432,082
Shoppings	2,478,986
Taxa de Administração (AJ)	-256,621
Resultado RF	209,717
Despesas	-207,747
Taxa de Gestão, Adm., Custódia e Controladoria	-145,868
Desp. Fin. Prop. para Investimentos	0
Resultado	2,224,335
Resultado / Cota	R\$ 0.0703
Distribuição	1,581,299
Distribuição / Cota	R\$ 0.0500

+ DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



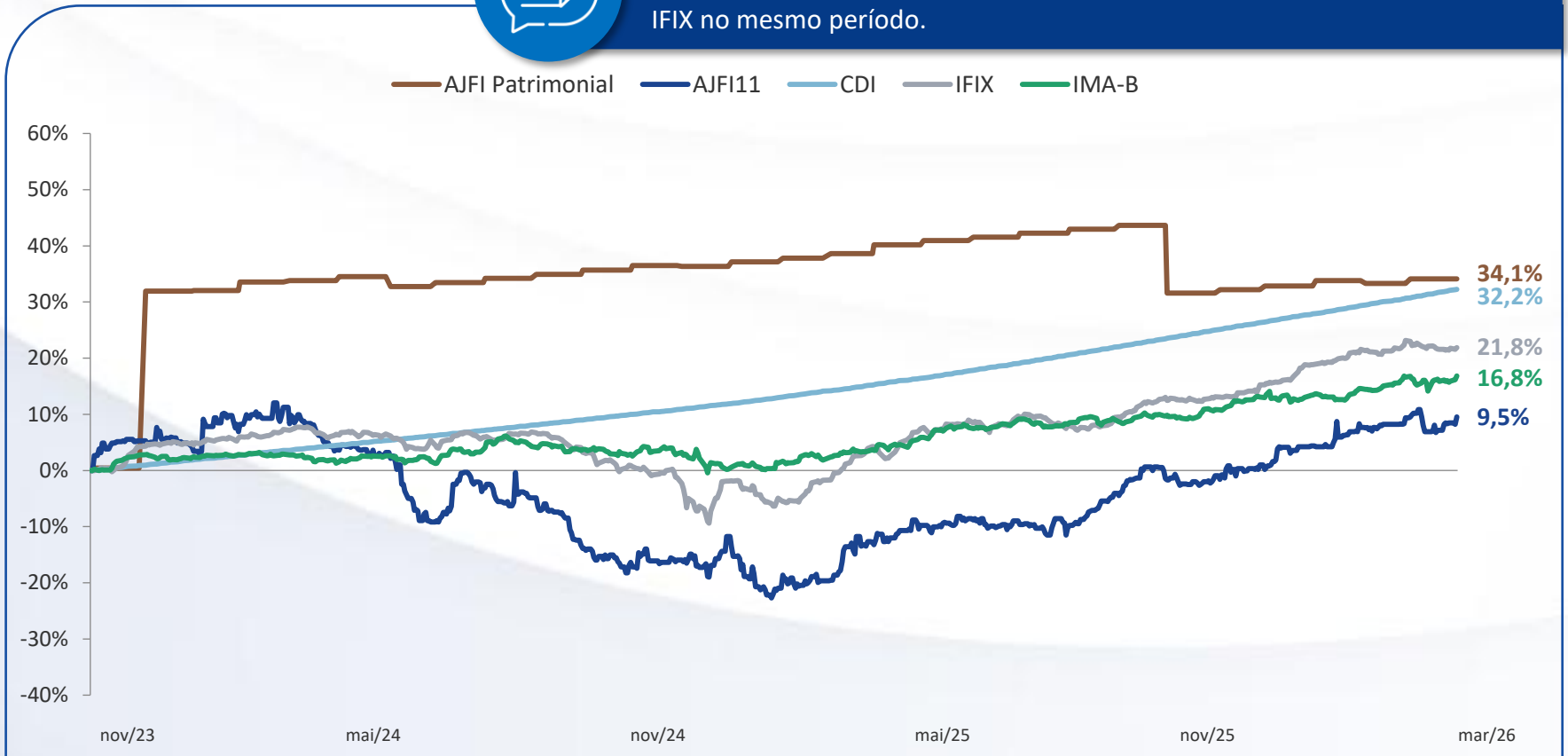
O Fundo distribuiu, no mês de março, R\$ 0,05 por cota, o equivalente a um dividend yield de 7,5% a.a., considerando a cota de fechamento de 31/03/2026.



+ RENTABILIDADE



Desde nov/23, o AJFI11 a mercado apresenta rentabilidade de +4,0% a.a., enquanto a cota ajustada acumula +13,4% a.a., versus +8,8% a.a. do IFIX no mesmo período.



* Cota patrimonial ajustada pelas distribuições realizadas.

+ GUIDANCE



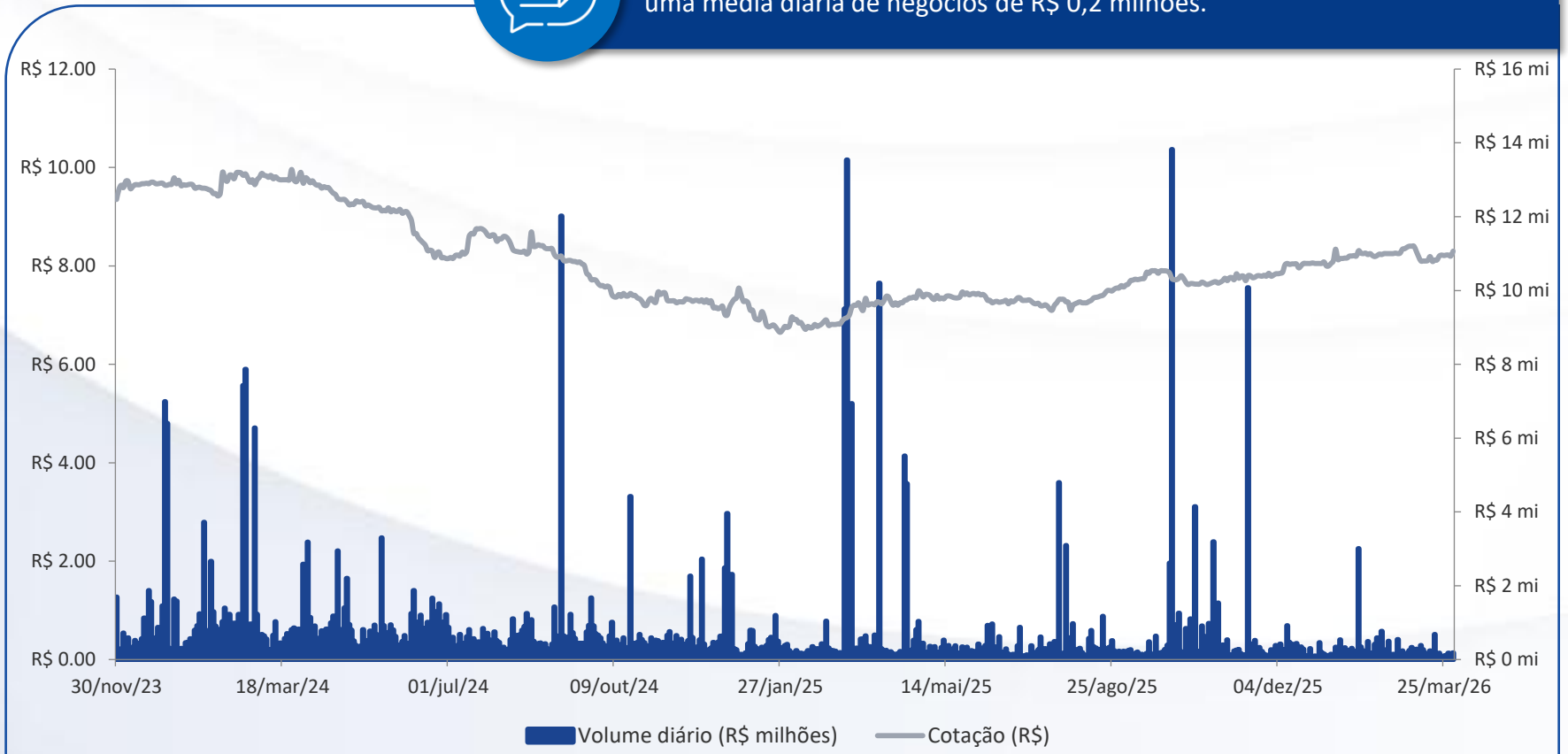
Distribuição prevista de, em média, R\$ 0,05/cota ao mês para os próximos 12 meses (R\$ 0,61/cota no período).



+ LIQUIDEZ



No mês de março de 2026, as cotas do AJFI11 fecharam em R\$ 8,30, com uma média diária de negócios de R\$ 0,2 milhões.



+ COTISTAS



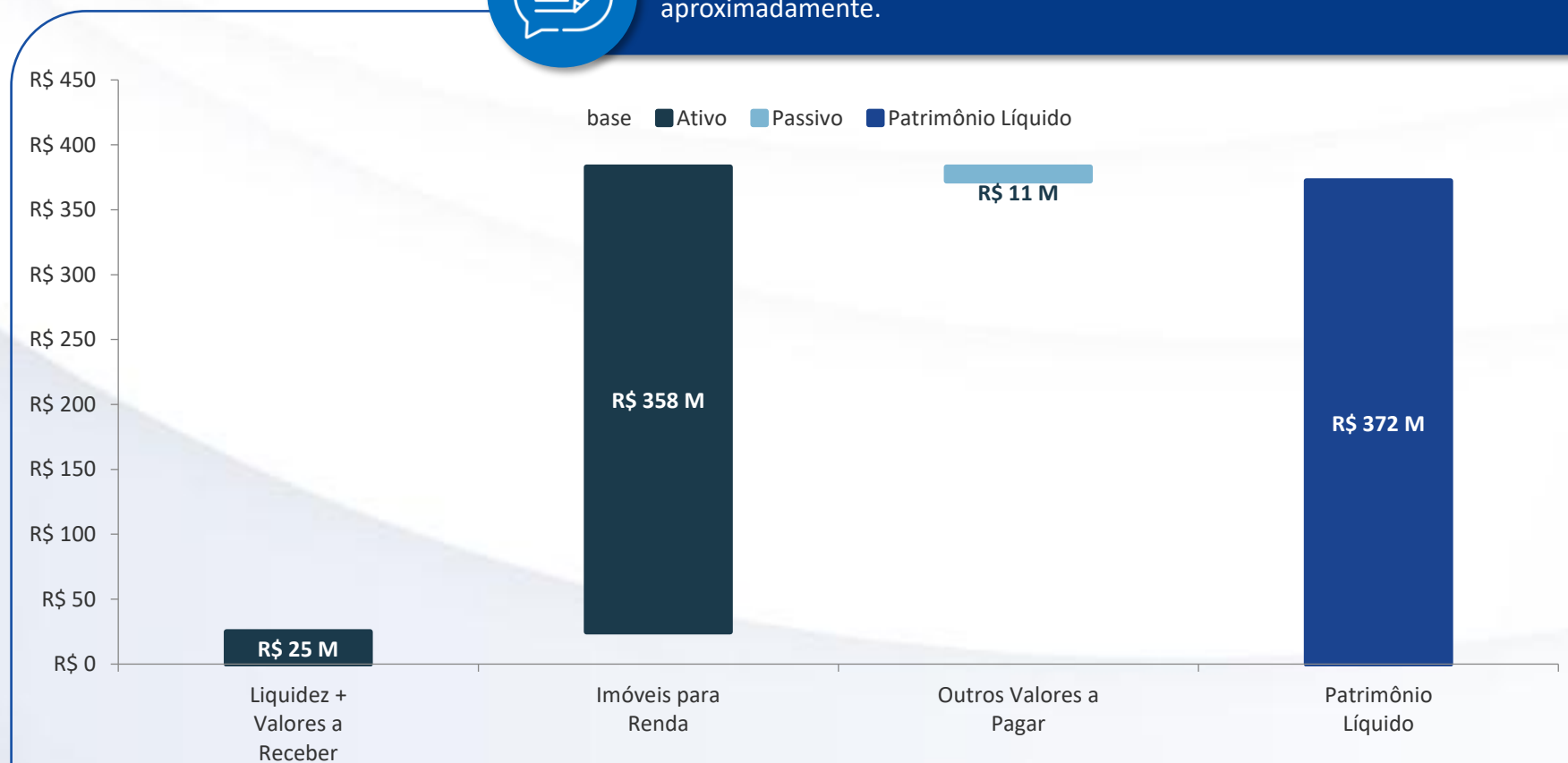
O Fundo encerrou março com 10.021 cotistas, um recuo de 3,0% em relação ao mês anterior.



+ COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



O Fundo possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 372 milhões, aproximadamente.



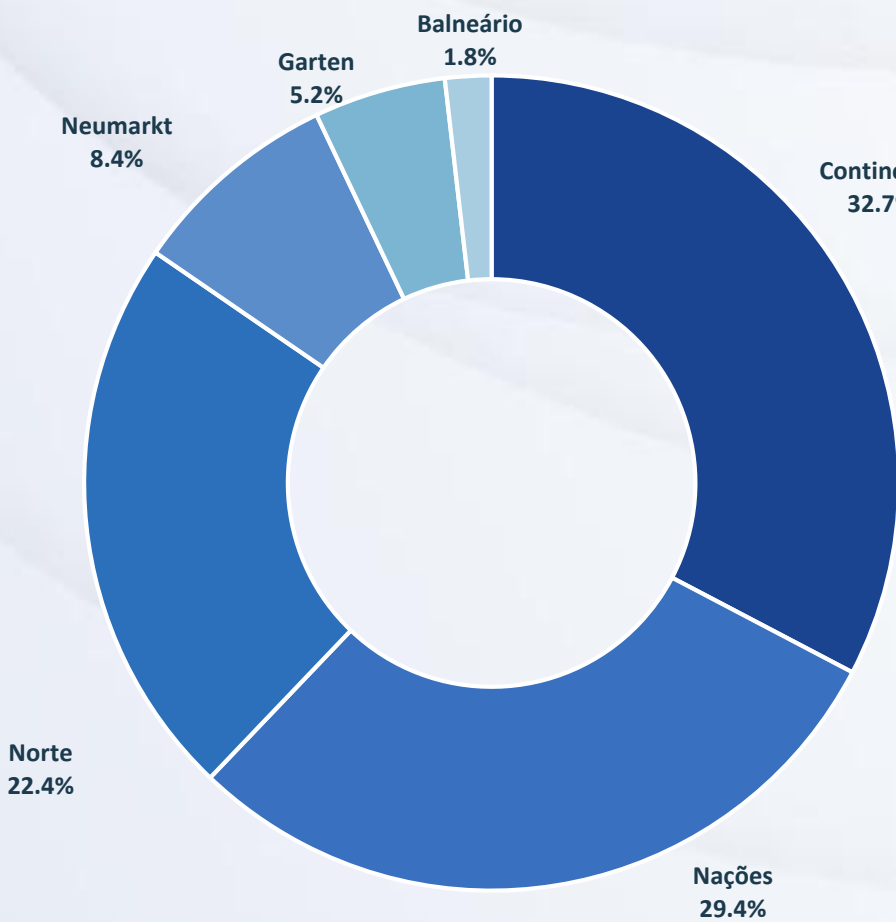
+ CARTEIRA DE ATIVOS

Ativo	Exposição	% Carteira (NOI)	Ocupação	A B L		V E N D A S		N O I	
				100%	Fundo	R\$/m² (LTM)	vs LTM Anterior	R\$/m² (LTM)	vs LTM Anterior
Continente Shopping	Imóvel	41,83%	93,69%	44.000	7.854	15.507,46	▲ 4,69%	1.446,43	▲ 15,78%
Nações Shopping	Imóvel	19,49%	91,04%	37.000	6.568	10.272,84	▲ 13,55%	805,98	▲ 21,85%
Norte Shopping	Imóvel	15,65%	86,15%	36.000	5.047	13.031,00	▲ 5,65%	841,93	▲ 6,93%
Neumarkt Shopping	Imóvel	11,73%	97,04%	30.000	1.860	19.338,39	▲ 5,95%	1.712,11	▲ 5,30%
Garten Shopping	Imóvel	6,85%	94,39%	36.000	1.206	17.430,08	▲ 6,44%	1.542,05	▲ 7,99%
Balneário Shopping	Imóvel	4,45%	97,11%	43.000	430	32.386,45	▲ 6,42%	2.811,43	▲ 13,42%
			91,65%	226.000	22.965	14.193,47	▲ 6,94%	1.182,51	▲ 13,42%

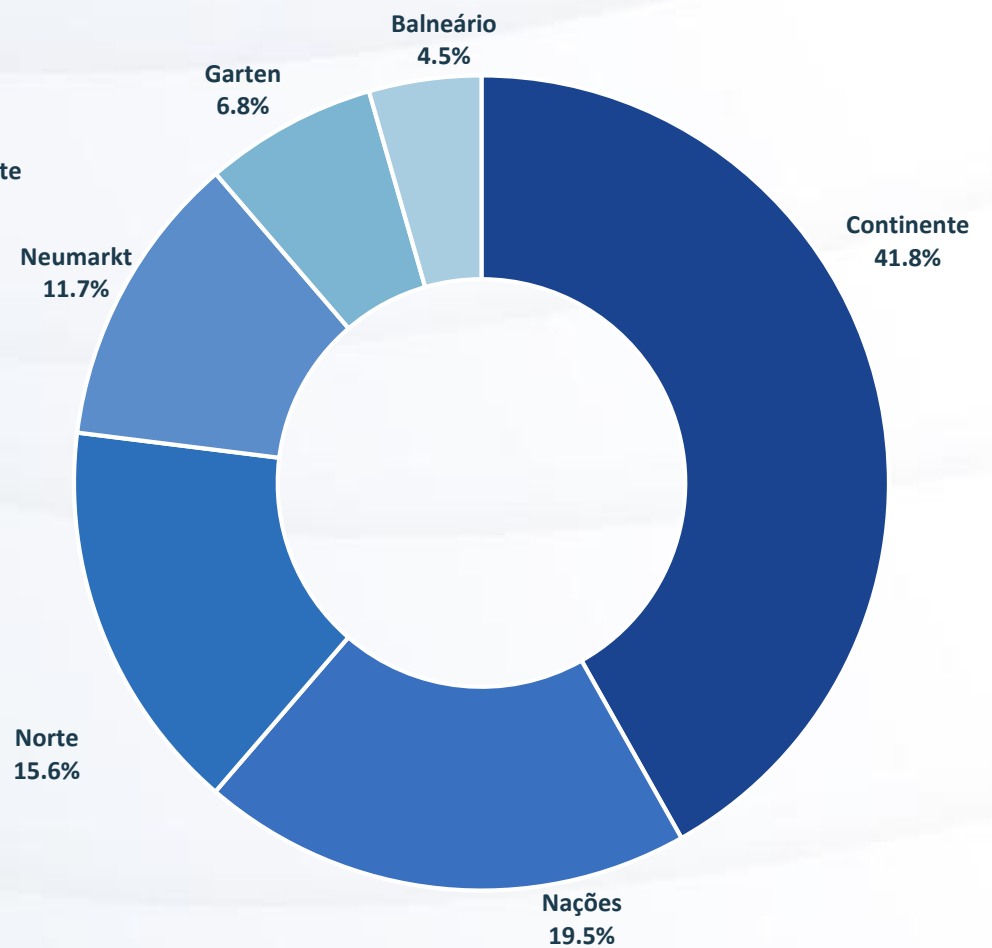
+ PORTFÓLIO DE ATIVOS



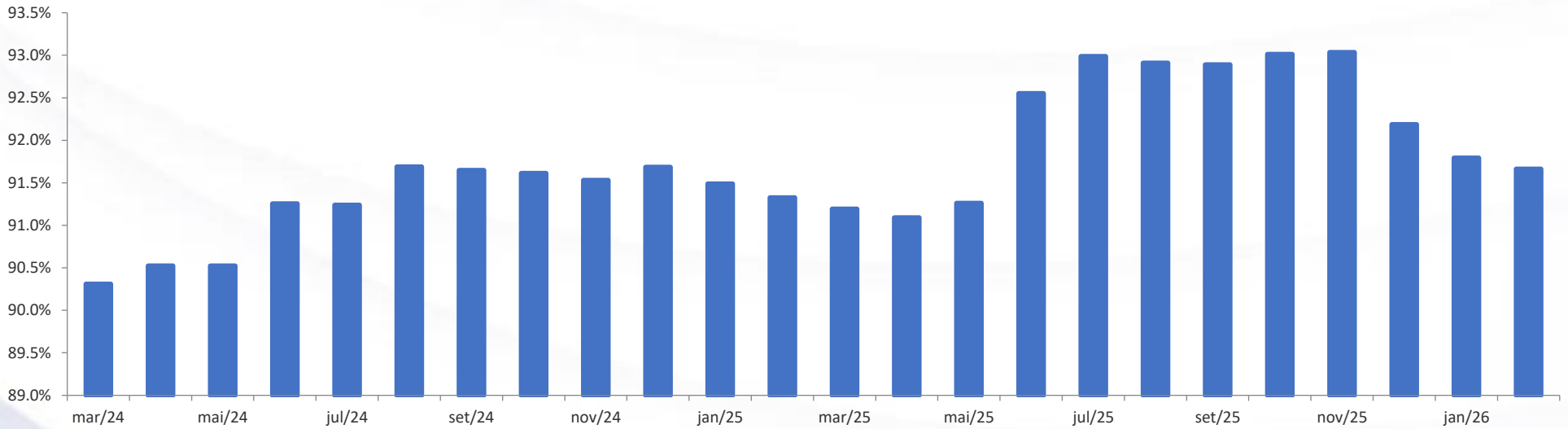
+ Distribuição por ABL (%)



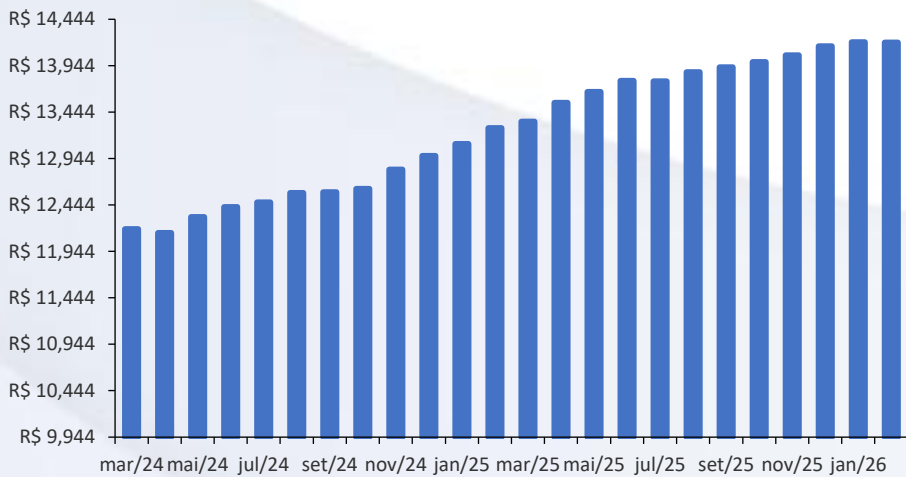
+ Distribuição por NOI (%)



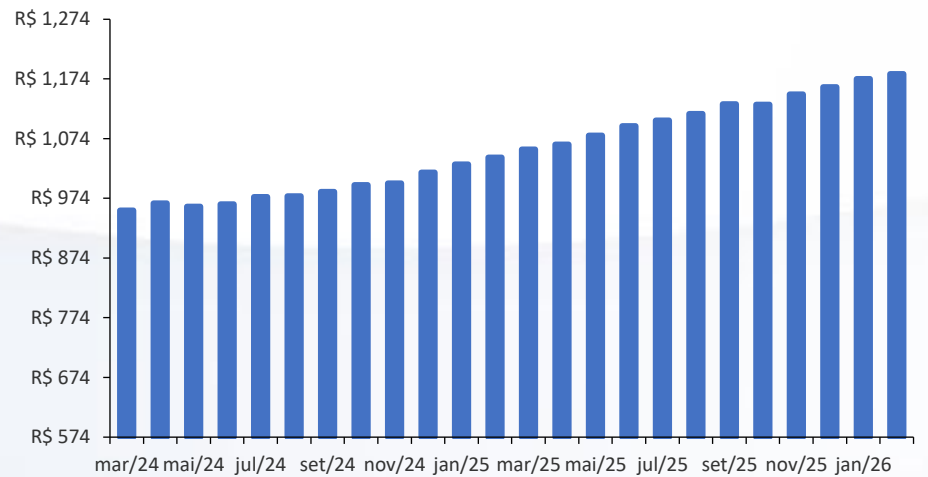
+ Taxa de Ocupação



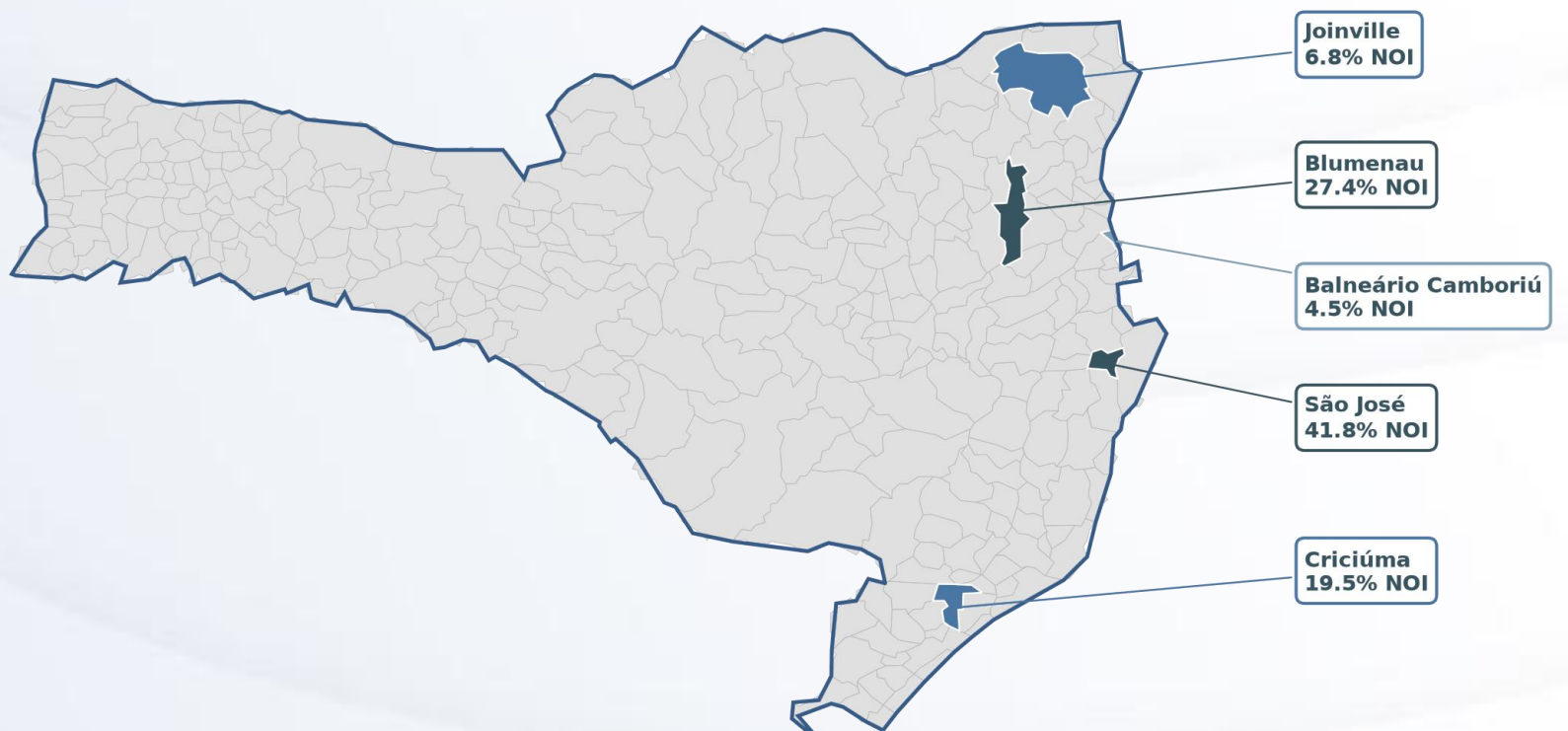
+ Vendas (R\$/m² - LTM)



+ NOI (R\$/m² - LTM)



+ Distribuição Geográfica (% NOI)



NOI por município

- >= 25% NOI
- 5% - 25%
- < 5%

+ BALNEÁRIO SHOPPING

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 2007	Lojas: 300	Participação Atual: 1,00%
Expansões: 1	Vagas Estac.: 1.300	ABL Própria: 413
ABL Total: 41.260 m²	Salas de Cinema: 8	Entrada AJFI: Nov/23

+ Dados Operacionais

Ocupação: 97,1%
Vendas LTM/m ² : 32.386
NOI LTM/m ² : 2.811



+ Lojas

DOLCE & GABBANA

ZARA

RENNER

THE NORTH FACE

DIESEL

BOSS HUGO BOSS

SEPHORA

OSKLEN

+ CONTINENTE SHOPPING

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 2012	Lojas: 270	Participação Atual: 17,85%
Expansões: –	Vagas Estac.: 1.900	ABL Própria: 7.354
ABL Total: 41.200 m²	Salas de Cinema: 8	Entrada AJFI: Nov/23

+ Dados Operacionais

Ocupação: 93,7%
Vendas LTM/m ² : 15.507
NOI LTM/m ² : 1.446



+ Lojas

ZARA

COTTON:ON

DECATHLON



SEPHORA

RENNER

cinépolis

CMICADO

+ GARTEN SHOPPING

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 2010	Lojas: 260	Participação Atual: 3,35%
Expansões: 3	Vagas Estac.: 1.800	ABL Própria: 1.177
ABL Total: 35.130 m²	Salas de Cinema: 6	Entrada AJFI: Nov/23

+ Dados Operacionais

Ocupação: 94,4%
Vendas LTM/m ² : 17.430
NOI LTM/m ² : 1.542



+ Lojas

ZARA	C&A	CENTAURO	RENNER
COTTON:ON	FARM	RCHLO RIACHUELO	SEPHORA

+ NAÇÕES SHOPPING

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 2016	Lojas: 240	Participação Atual: 17,75%
Expansões: Não Possui	Vagas Estac.: 2.000	ABL Própria: 6.624
ABL Total: 37.320 m²	Salas de Cinema: 6	Entrada AJFI: Nov/23

+ Dados Operacionais

Ocupação: 91,0%
Vendas LTM/m²: 10.273
NOI LTM/m²: 806



+ Lojas

Calvin Klein	CMICADO	RCHLO RIACHUELO	SEPHORA

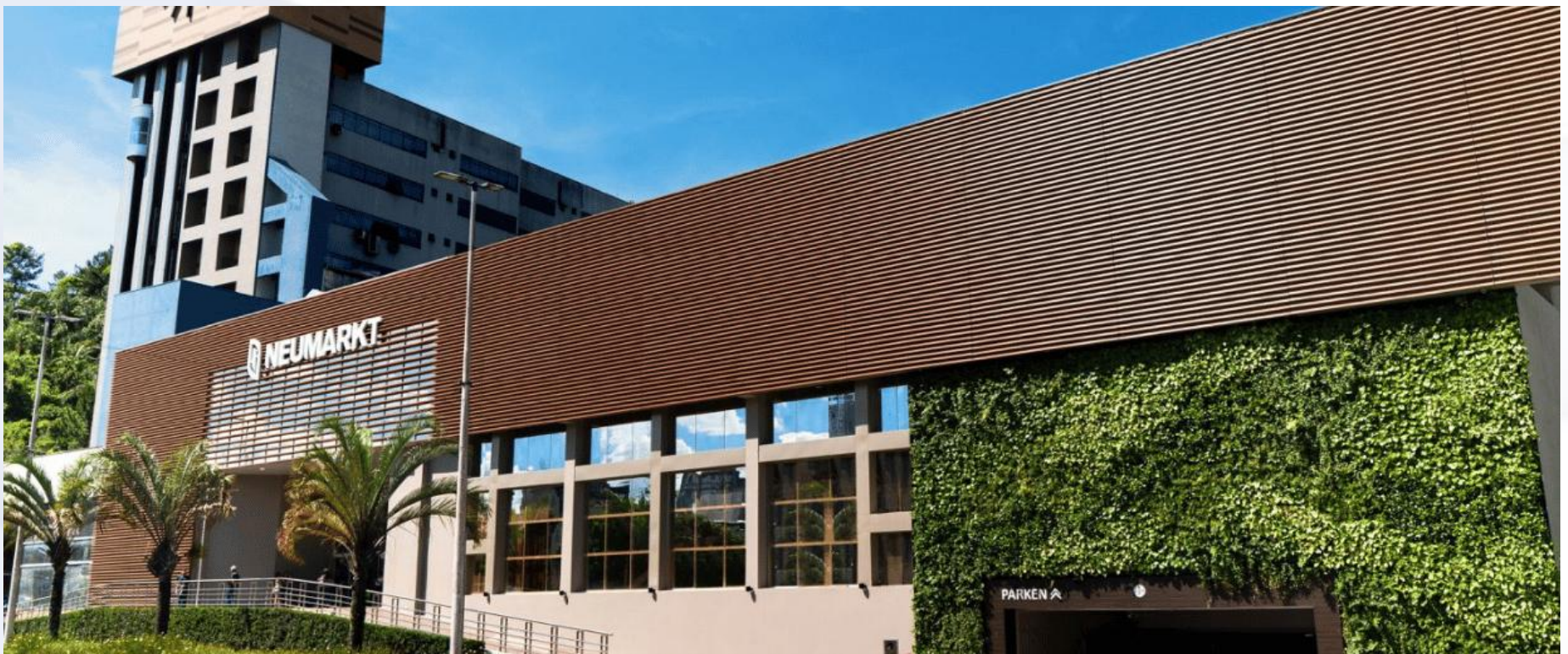
+ NEUMARKT SHOPPING

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 1993	Lojas: 240	Participação Atual: 6,20%
Expansões: 6	Vagas Estac.: 1.100	ABL Própria: 1.882
ABL Total: 30.350 m²	Salas de Cinema: 5	Entrada AJFI: Nov/23

+ Dados Operacionais

Ocupação: 97,0%
Vendas LTM/m²: 19.338
NOI LTM/m²: 1.712



+ Lojas

ZARA



CENTAURO

RENNER

HERING

Brooksfield

RCHLO
RIACHUELO

SEPHORA

+ NORTE SHOPPING

+ Informações Técnicas do Ativo

Inauguração: 2011	Lojas: 260	Participação Atual: 14,02%
Expansões: 2	Vagas Estac.: 1.500	ABL Própria: 5.046
ABL Total: 35.990 m²	Salas de Cinema: 7	Entrada AJFI: Nov/23

+ Dados Operacionais

Ocupação: 86,2%
Vendas LTM/m ² : 13.031
NOI LTM/m ² : 842



+ Lojas



 GLOSSÁRIO

TERMOS	DESCRIÇÃO
Valor de Mercado (R\$/Cota)	Valor da cota no mercado secundário no fechamento do último dia do mês
Valor Patrimonial (R\$/Cota)	Valor da cota patrimonial no último dia do mês
Valor de Mercado do Fundo	Valor da cota no secundário multiplicado pelo número total de cotas
Dividend Yield (Cota Mercado)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota de fechamento do mês
Dividend Yield (Cota de Emissão)	Último valor distribuído anualizado dividido pela cota da última emissão
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ICVA	Índice Cielo do Varejo Ampliado
ABL	Área Bruta Locável, área (m ²) total de um imóvel disponível para locação
ABL Própria	ABL dos imóveis de titularidade do fundo, ponderada pela participação do fundo nos imóveis
IPCA	Índice de Preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mix de Lojistas	Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI (Net Operating Income)	Resultado operacional líquido dos imóveis, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
SSS (Same Store Sales)	Vendas das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
SSR (Same Store Rent)	Aluguéis das mesmas lojas que se encontravam no mesmo local no período atual e mesmo período do ano anterior
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total
CRI	Certificado de recebível imobiliário
Equity	Patrimônio líquido (PL)
SPE	Sociedade de propósito específico
MOU	<i>Memorandum of understanding</i> / Memorando de entendimentos
CVC	Compromisso de venda e compra

DISCLAIMER

As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. Os resultados que foram obtidos para elaboração do estudo foram baseados em interpretações da gestora dos documentos públicos que são disponibilizados por cada um dos Fundos analisados, assim como informações públicas disponibilizadas nos portais dos órgãos reguladores. Por ser um estudo interpretativo, não necessariamente os resultados obtidos vão condizer com os informados pelas gestoras dos respectivos Fundos. A Capitânia não assume nenhum tipo de responsabilidade por tomadas de decisão de investimento levando em consideração o seu estudo que segue linhas meramente interpretativas de informações públicas que são divulgadas pelos Fundos objeto desse estudo. As informações disponibilizadas pelos diferentes Fundos variam em sua forma e periodicidade de informação, de forma que os parâmetros para elaboração do estudo de cada Fundo objeto do estudo podem ser diferentes. A Capitânia não assume qualquer tipo de responsabilidade em razão de qualquer interpretação dos dados do estudo, muito menos trata esse estudo como passível de decisão de investimento. A Capitânia não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Não é autorizada a sua reprodução ou disponibilidade para circulação sem prévia autorização da Capitânia.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 1485 - 3º andar | Pinheiros
São Paulo/SP - Brasil | CEP: 01452-002
Telefone: +55 11 2853-8888
invest@capitaniainvestimentos.com.br

