

RELATÓRIO MENSAL DE FEVEREIRO 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\$ 8,34

Valor Patrimonial (R\$/Cota):
R\$ 11,05

Valor de Mercado:
R\$ 280.389.894,12

Patrimônio Líquido:
R\$ 371.639.012,38

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

Dividend Yield¹:
7,4 % a.a.

Valor dos Ativos Imobiliários (R\$):
R\$ 357.905.312,00

Obrigações por Aquisição de Imóveis (R\$):
R\$ 9.561.081,98

ABL Própria (m²):
22.496 m²

¹ Considerando a cota de fechamento de 27/02/2026. 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

No mundo, ações subiram 0,6%, com altas de 3% na Europa, 8% no Japão e 1% na China. Fundos imobiliários globais ganharam 6% (9% no ano). A taxa dos Treasuries de 10 anos caiu de 4,24% para 3,94%. A rotação de ativos acelerou com a teoria do debasement, direcionando fluxos para emergentes. O ouro subiu 8%, fechando acima de US\$ 5 mil. No Brasil, o Ibovespa subiu 4,1% e o real ganhou 2,4%. O IFIX subiu 1,3% e o IMA-B avançou 1,8%, estimulados pela queda nas NTNBs de 7,44% para 7,24%. O mercado já embute o início de cortes de juros pelo BC em março, com SELIC projetada em 12,2% ao fim do ano.

Desempenho do portfólio

Em fevereiro, o portfólio do AJFI manteve bom desempenho operacional, com ocupação média ponderada por ABL de 91,72%, vendas de R\$ 1.178,60/m² (LTM) e NOI de R\$ 74,66/m² (LTM). Na comparação dos últimos 12 meses (fev/25 a fev/26) contra o período anterior (fev/24 a fev/25), as vendas/m² cresceram 8,38% e o NOI/m² avançou 12,48%. Os destaques do período foram o Nações Shopping, com alta de 13,15% nas vendas/m² e 21,23% no NOI/m², e o Continente Shopping, o empreendimento mais representativo na carteira, com avanço de 13,26% no NOI/m². O Balneário Shopping também se destacou com crescimento de 12,94% no NOI/m².

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.



+ RESULTADO

DESCRIÇÃO	Fevereiro
Receitas	1,947,355
Shoppings	2,120,932
Taxa de Administração (AJ)	- 279,897
Resultado CRIs	106,320
Despesas	- 232,059
Taxa de Gestão, Adm., Custódia e Controladoria	-170,179
Desp. Fin. Prop. para Investimentos	0
Outras Despesas	- 61,879
Resultado	1,715,296
Resultado / Cota	R\$ 0.0542
Distribuição	1,581,299
Distribuição / Cota	R\$ 0.0500

+ DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS



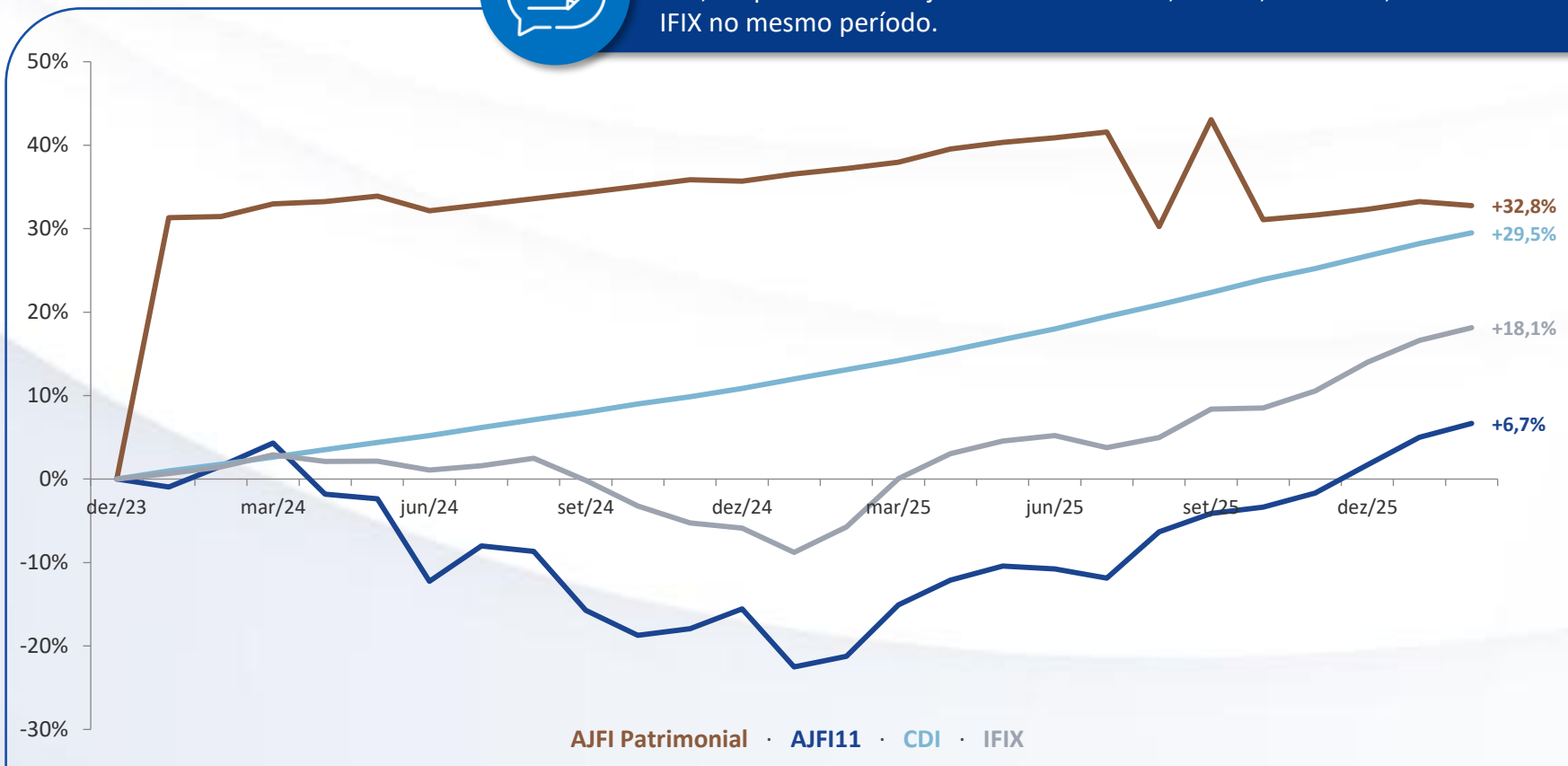
O Fundo distribuiu, no mês de fevereiro, R\$ 0,05 por cota, o equivalente a um dividend yield de 7,4% a.a., considerando a cota de fechamento de 27/02/2026.



+ RENTABILIDADE



Desde o seu início, o AJFI11 a mercado apresenta rentabilidade de +2,9% a.a., enquanto a cota ajustada acumula +13,4% a.a., versus +7,7% a.a. do IFIX no mesmo período.

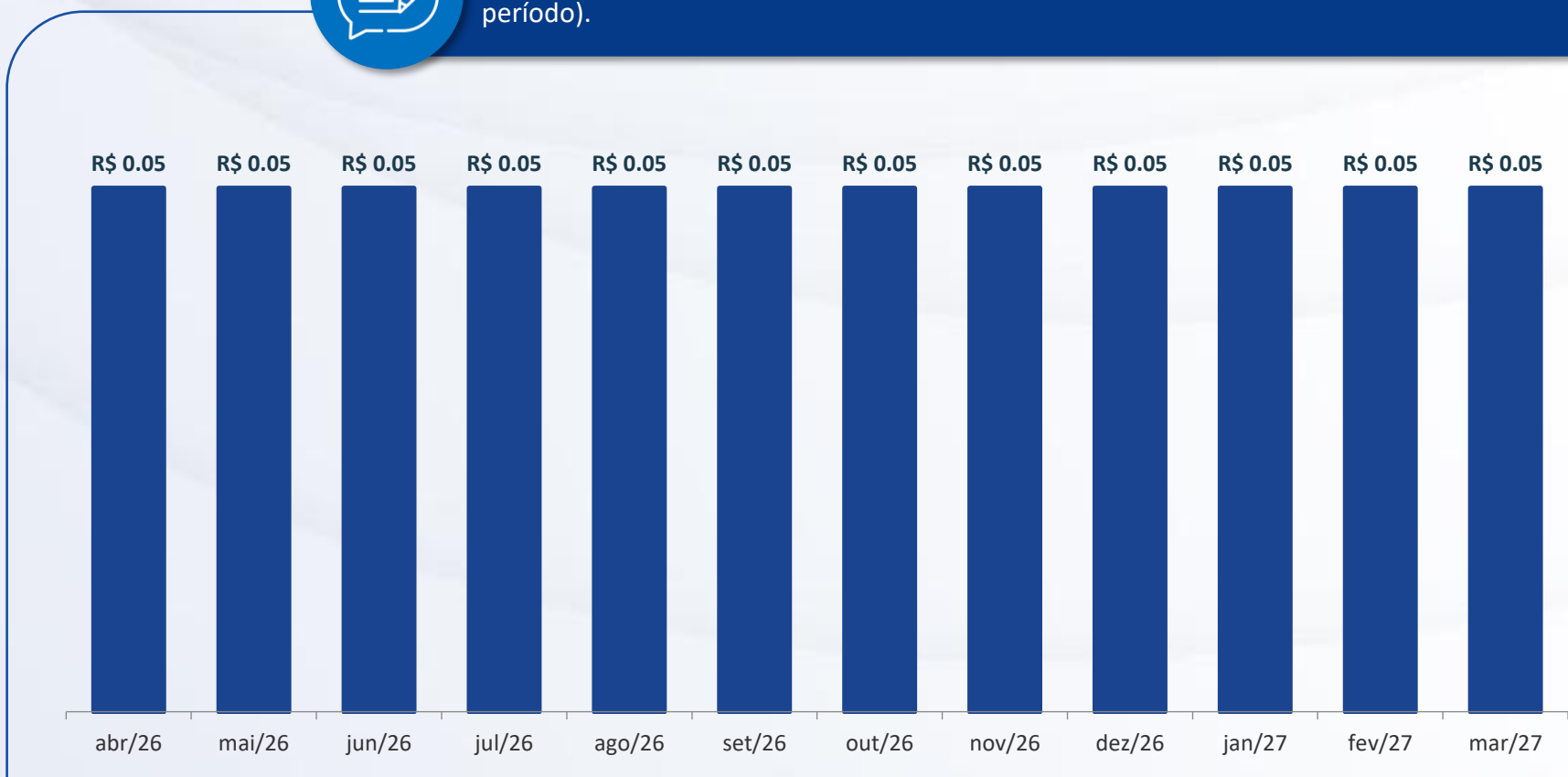


* Cota patrimonial ajustada pelas distribuições realizadas.

+ GUIDANCE



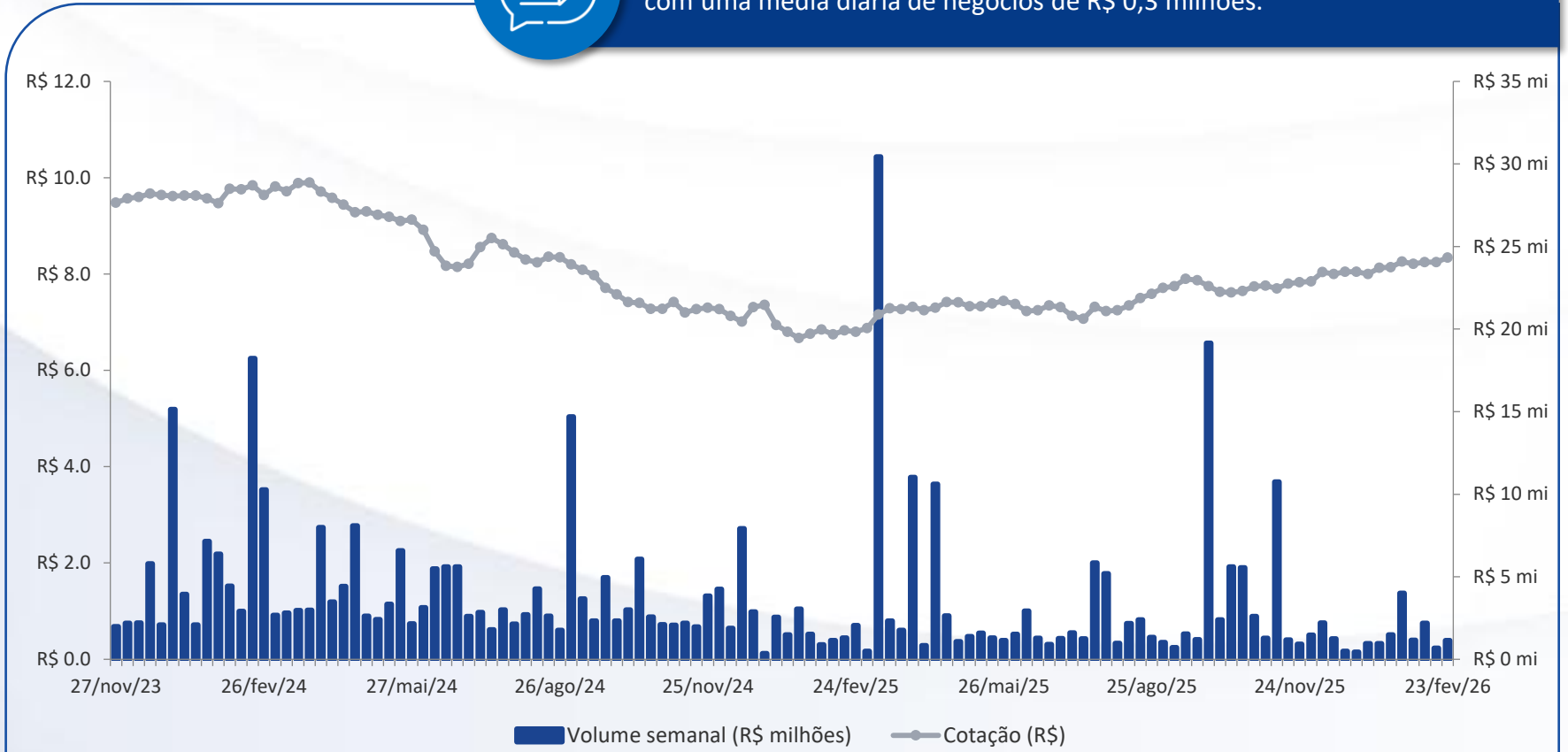
Distribuição prevista de R\$ 0,05/cota ao mês para os próximos 12 meses (R\$ 0,60/cota no período).



+ LIQUIDEZ



No mês de fevereiro de 2026, as cotas do AJFI11 fecharam em R\$ 8,34, com uma média diária de negócios de R\$ 0,3 milhões.



+ COTISTAS



O Fundo encerrou fevereiro com 10.331 cotistas, um recuo de 7,7% em relação ao mês anterior.



+ COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO



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



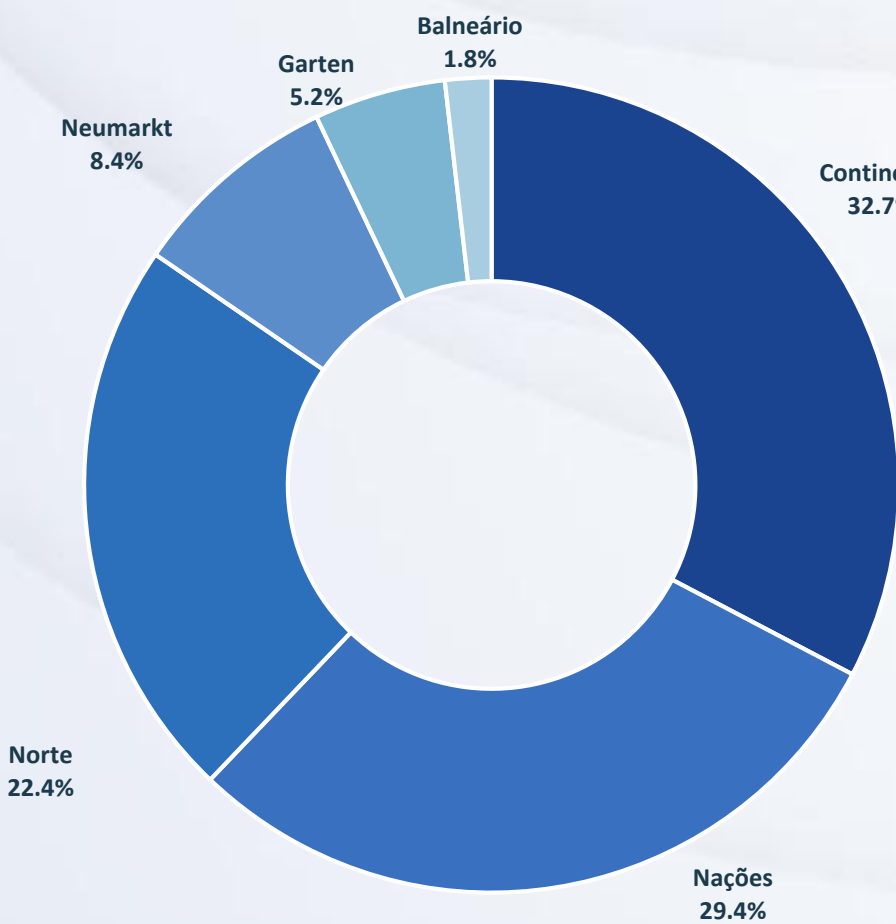
+ CARTEIRA DE ATIVOS

Ativo	% Carteira (NOI)	ABL (Total)	Ocupação	V E N D A S		N O I	
				R\$/m ² (LTM)	vs LTM Anterior	R\$/m ² (LTM)	vs LTM Anterior
Balneário Shopping	4,49%	41.260	97,11%	32.861,10	▲ 10,91%	2.192,36	▲ 12,94%
Continente Shopping	38,99%	41.200	94,01%	15.588,57	▲ 7,83%	1.068,50	▲ 13,26%
Garten Shopping	7,06%	35.130	94,82%	17.285,24	▲ 5,89%	1.209,19	▲ 7,04%
Nações Shopping	20,57%	37.320	91,06%	10.198,08	▲ 13,15%	625,97	▲ 21,23%
Neumarkt Shopping	12,77%	30.350	97,27%	19.302,48	▲ 6,36%	1.367,36	▲ 6,72%
Norte Shopping	16,11%	35.990	86,03%	13.026,49	▲ 6,12%	643,54	▲ 7,64%
		221.250	91,72%	14.143,21	▲ 8,38%	895,87	▲ 12,48%

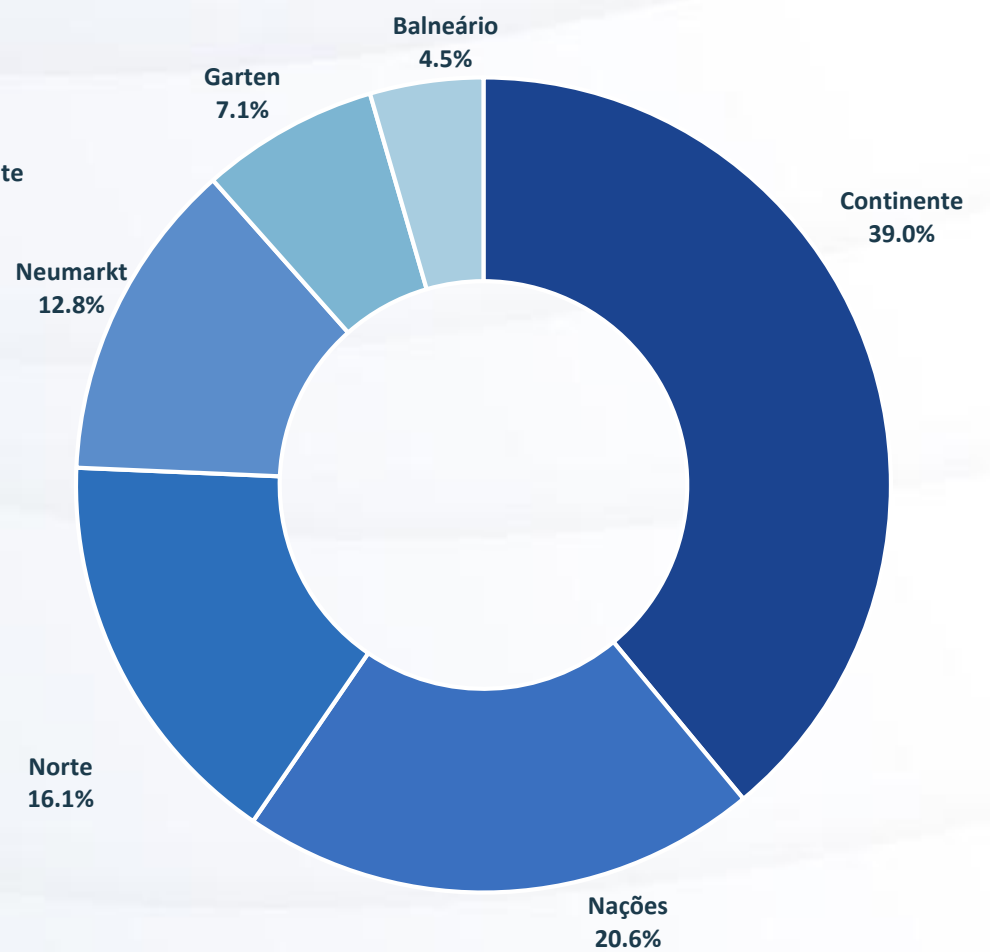
+ PORTFÓLIO DE ATIVOS



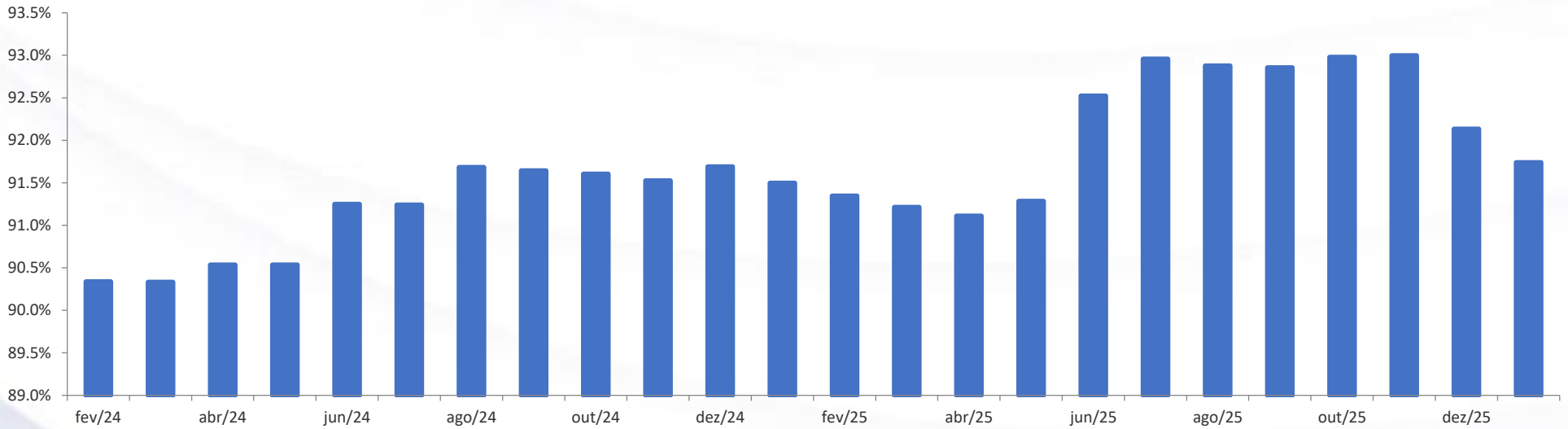
+ Distribuição por ABL (%)



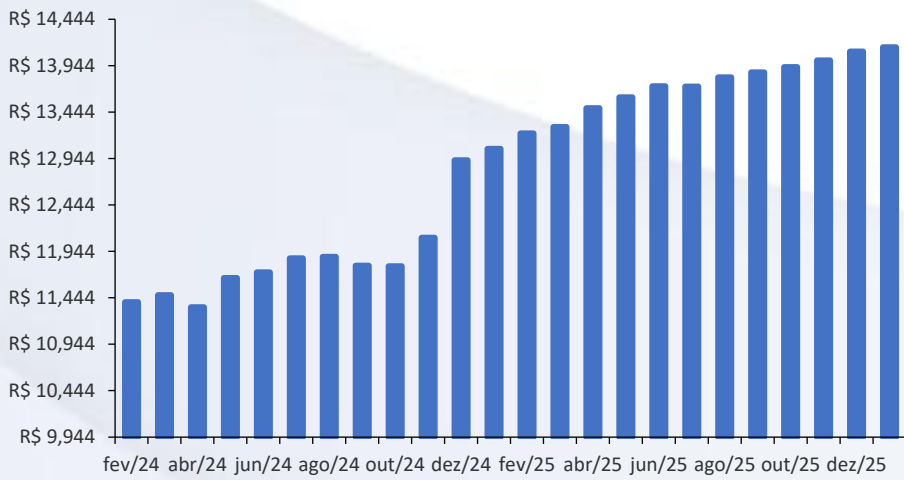
+ Distribuição por NOI (%)



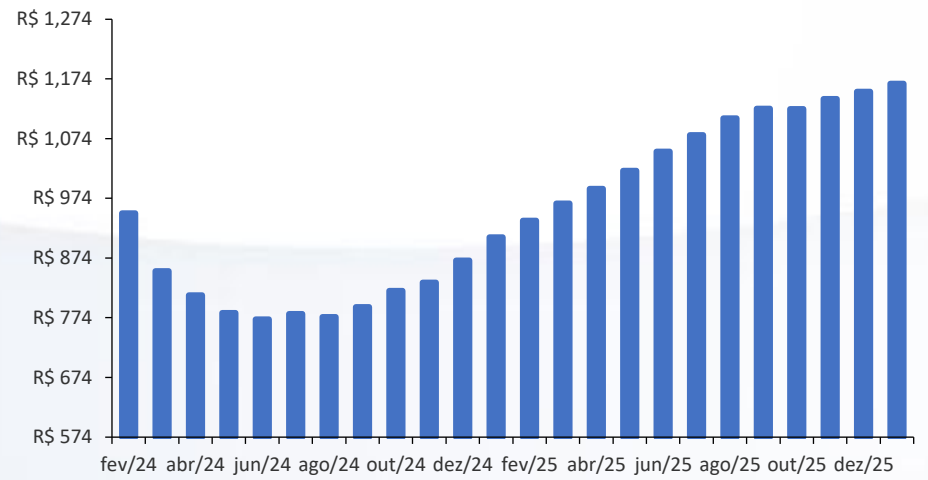
+ Taxa de Ocupação



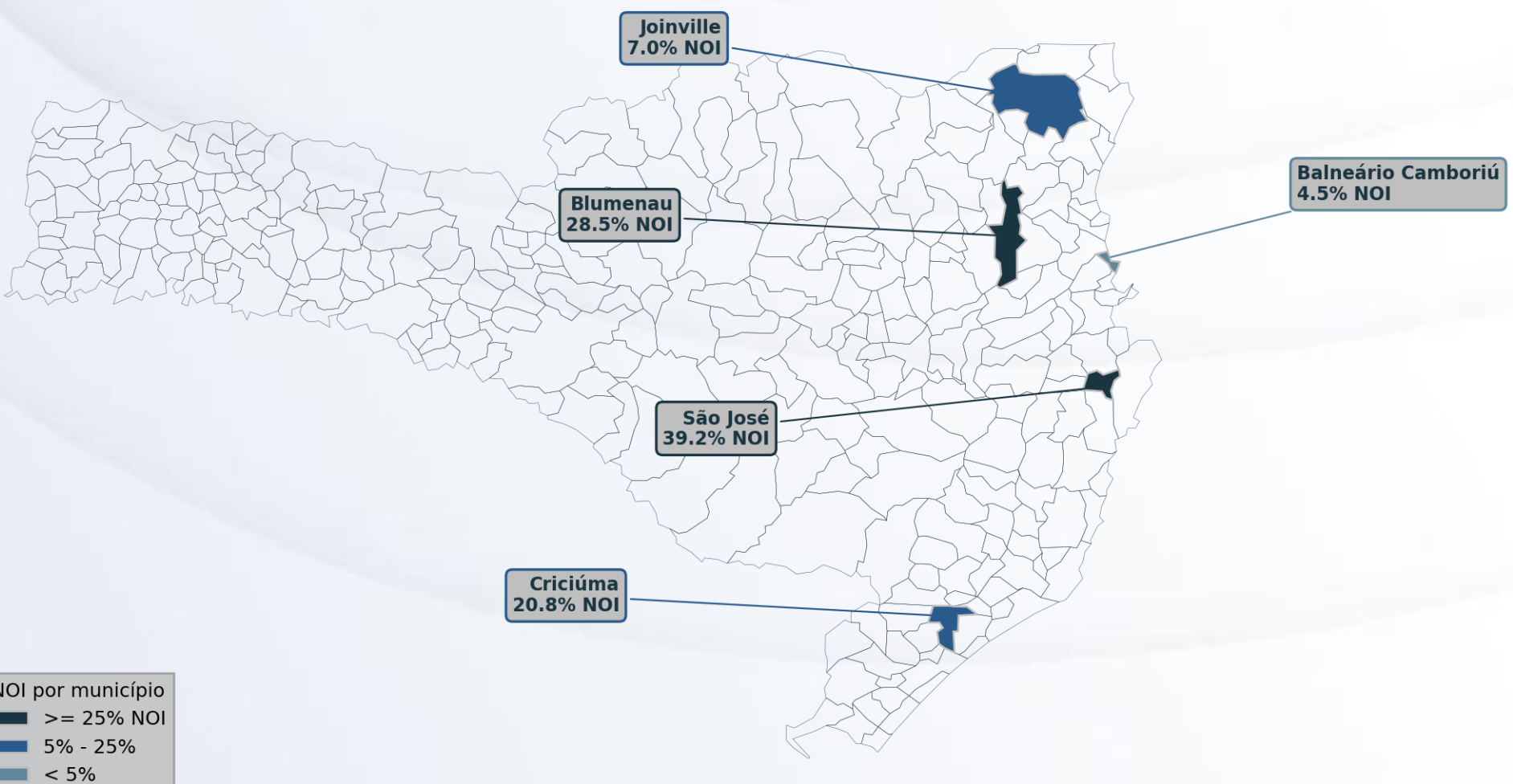
+ Vendas (R\$/m² - LTM)



+ 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 : 32.861
NOI LTM/m ² : 2.192



+ Lojas

DOLCE & GABBANA

ZARA

RENNER

THE NORTH FACE

DIESEL

BOSS HUGO BOSS

SEPHORA

OSKLEN

+ CONTINENTE SHOPPING

+ Informações Técnicas do Ativo

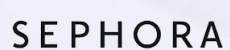
Inauguração: 2012	Lojas: 270	Participação Atual: 17,85%
Expansões: –	Vagas Estac.: 1.900	ABL Própria: 7.354
ABL Total: 41.200 m²	Salas de Cinema: 8	Entrada AJFI: Nov/23

+ Dados Operacionais

Ocupação: 94,0%
Vendas LTM/m ² : 15.589
NOI LTM/m ² : 1.068



+ Lojas



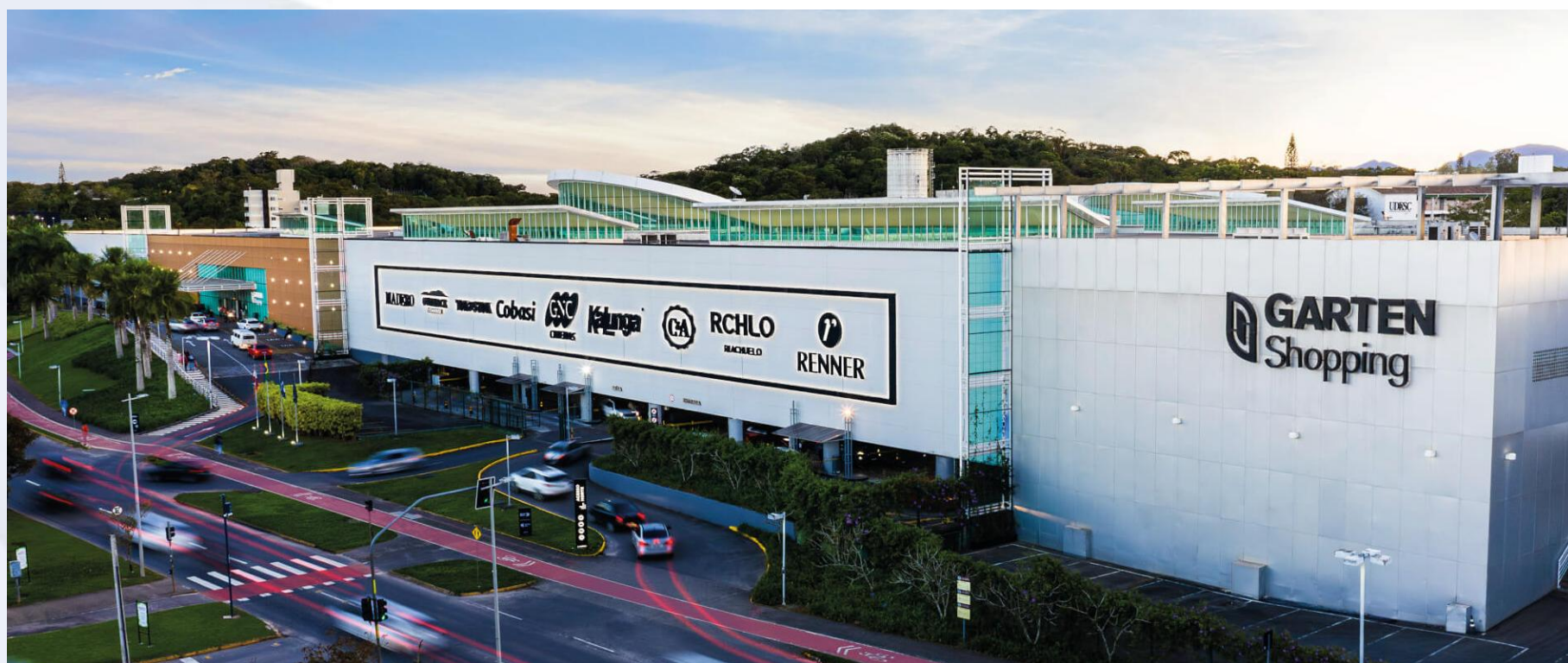
+ GARTEN SHOPPING

+ 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: 94,8%
Vendas LTM/m ² : 17.285
NOI LTM/m ² : 1.209



+ 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: 91,1%
Vendas LTM/m ² : 10.198
NOI LTM/m ² : 626



+ Lojas



Calvin Klein



CMICADO



RCHLO
RIACHUELO



SEPHORA

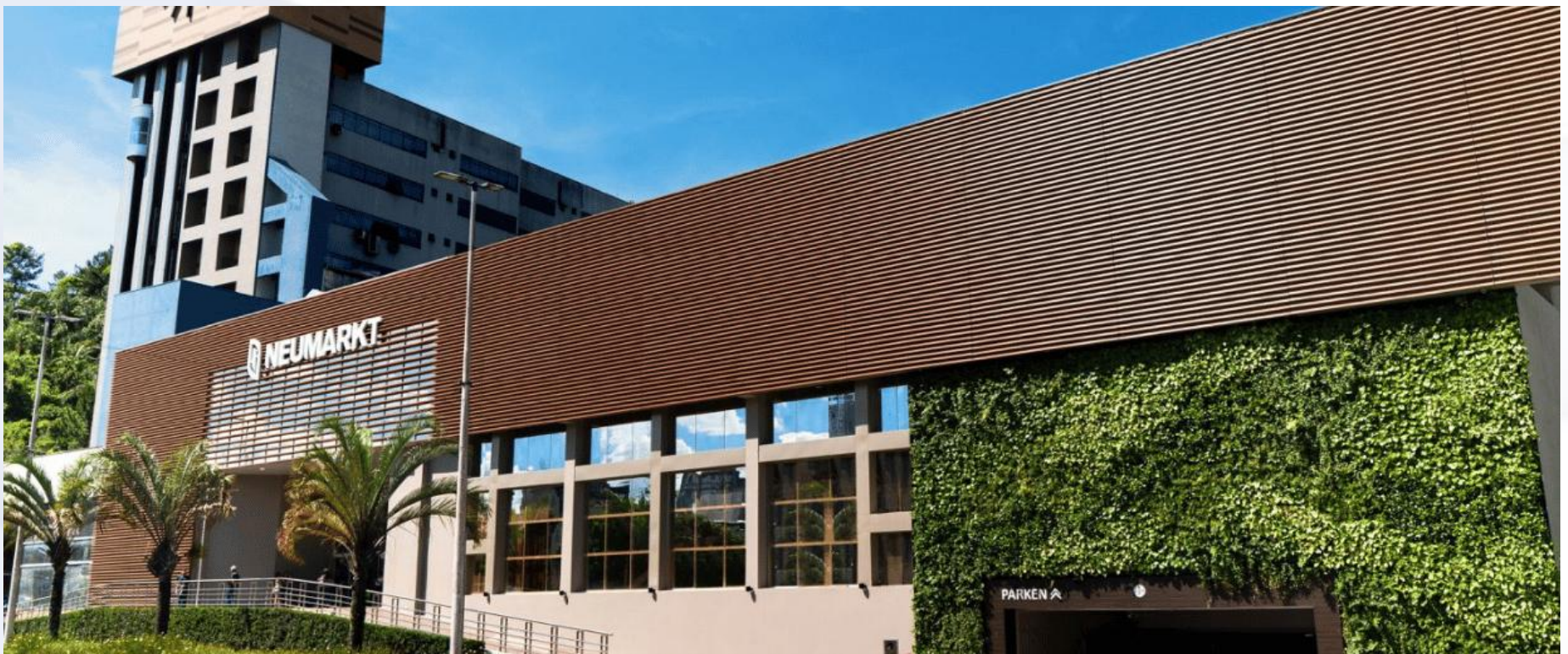
+ NEUMARKT SHOPPING

+ 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: 97,3%
Vendas LTM/m ² : 19.302
NOI LTM/m ² : 1.367



+ 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: 86,0%
Vendas LTM/m ² : 13.026
NOI LTM/m ² : 644



+ 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 varia 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

