

AJ Malls FII

FATO RELEVANTE



AJ Malls FII conclui a aquisição de participação em 6 shoppings

CAPITÂNIA CAPITAL S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, na qualidade de gestora do AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.472.985/0001-99 ("Fundo") e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de administradora do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

O Fundo realizou a aquisição de participação nos seguintes shoppings:

1. 6,20% do Neumarkt Shopping, localizado em Blumenau-SC2
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 de 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).

* O referido pagamento ocorreu em consonância com a decisão liminar proferida nos autos Mandado de Segurança nº 1.0000.23.320814-9/000 em trâmite junto ao Órgão Especial do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, tendo ainda a Almeida Junior e os demais Vendedores prestado as garantias e assumido as obrigações pertinentes perante o Fundo.

Neumarkt Shopping



O Neumarkt Shopping foi o **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.

O shopping conta com lojas de destaque nacional, tais como: Body Tech, Adidas, Arezzo, Madero, Outback, Centauro, Renner, Cobasi, entre outras.

Está com ocupação acima de 97% e vende mais de R\$ 450 milhões por ano, com circulação de mais de 4 milhões de pessoas por ano.



Balneário Shopping



O Balneário Shopping foi 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.

O shopping conta com lojas de destaque nacional, tais como: Adidas, Arezzo, Madero, Outback, Centauro, Renner, Cobasi, Boss, Calvin Klein Lacoste, Sephora, entre outras.

Está com ocupação de 99% e vende mais de R\$ 1 bilhão por ano, com circulação de mais de 6 milhões de pessoas por ano.

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.

Por fim, será entregue/inaugurado, ainda em 2023, o The Spot I, primeiro projeto de incorporação residencial da Almeida Junior, que contribuirá com fluxo de pessoas de alta renda para o shopping.



Garten Shopping



O Garten Shopping foi 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.

O shopping conta com lojas de destaque nacional, tais como: Adidas, Arezzo, Madero, Outback, Centauro, Renner, Cobasi, Farm, Havan, entre outras.

Está com ocupação acima de 96% e vende mais de R\$ 500 milhões por ano, com circulação de mais de 4,2 milhões de pessoas por ano.



Continente Shopping



O Continente foi 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.

O shopping conta com lojas de destaque nacional, tais como: Arezzo, Madero, Outback, Centauro, Renner, Cobasi, além da única Nike Store de Santa Catarina.

Está com ocupação de 97% e vende mais de R\$ 520 milhões por ano, com circulação de mais de 4 milhões de pessoas por ano.



Norte Shopping



O Norte Shopping foi 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.

O shopping conta com lojas de destaque nacional, tais como: Arezzo, Centauro, Renner, Cobasi, Riachuelo, Mc Donald's, entre outras.

Está com ocupação de 96% e vende mais de R\$ 420 milhões por ano, com circulação de mais de 3 milhões de pessoas por ano.



Nações Shopping



O 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 media 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.

O shopping conta com lojas de destaque nacional, tais como: Adidas, Arezzo, Centauro, Renner, Cobasi, Farm, entre outras.

Está com ocupação acima de 95% e vende mais de R\$ 300 milhões por ano, com circulação de mais de 3 milhões de pessoas por ano.



Portfólio AJ Malls

BALNEÁRIO
ShoppingGARTEN
ShoppingNAÇÕES
ShoppingNORTE
ShoppingNEUMARKT
ShoppingCONTINENTE
Shopping

Os shoppings da Almeida Junior tem características de shoppings regionais, abrangendo como zona de influência diversos municípios vizinhos. Quando analisados em um contexto de um *portfolio*, atendem praticamente todas as praças importantes de Santa Catarina, o que reflete em sua dominância estadual e indicadores operacionais e financeiros acima da média nacional.

Com a aquisição dos seis shoppings, o Fundo deterá participação em todos os ativos da Almeida Junior e se tornará o principal sócio/parceiro da empresa.

Este portfólio está sendo adquirido a um cap rate de 8,92%, com base na expectativa de resultado dos shoppings para os próximos doze meses.

Para os doze primeiros meses, a expectativa é que o dividendo mensal seja entre R\$ 0,07 e R\$ 0,08 por cota, garantindo para o investidor um *dividend yield* em torno de 8,70%.

Além disso, o valor de aquisição do *portfolio* está com mais de 20% de desconto em relação ao valor patrimonial atribuído pela Almeida Junior em seus demonstrativos financeiros auditados. Dito isto, o valor patrimonial do Fundo deve ter um impacto bastante positivo nos próximos meses.

A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



AJ Malls FII

FATO RELEVANTE