

# 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, 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-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 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 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, e há 30 anos faz história em Blumenau.

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 IstoÉ e detém o 6º melhor IDH de Santa Catarina e 25º do Brasil.

O shopping conta com a presença de lojas de destaque nacional, tais como: Academia Body Tech, Adidas, Arezzo, Madero, Farm, Outback, Brookfield, Victor Hugo, Intimissimi, além de âncoras como: Centauro, Renner, Cobasi, entre outras.



**30**  
Idade

**31k m<sup>2</sup>**  
ABL

**+ de 240** LUCs

**1.1k** Vagas de estacionamento



Com circulação de mais de 4 milhões de pessoas em seus corredores por ano, o Neumarkt conta com ocupação atual superior à 97%.



# Balneário Shopping



O Balneário Shopping foi inaugurado em 2007 e fica localizado em Balneário Camboriú-SC, cidade com o 4º maior IDH do Brasil, renda média entre as 20 maiores do país, destino turístico no top 10 nacional.



**16**  
Idade

**43k m<sup>2</sup>**  
ABL

**+ de 300** LUCs



**1.3k** Vagas de estacionamento

O shopping conta com renomadas marcas nacionais e internacionais, como:

The North Face, Boss, Calvin Klein, Lacoste, Sephora, Zara, Adidas, Arezzo, PatBo, Ugg, Carter's, Le Lis Blanc, Animale, Madero, Outback, Centauro, Shoulder, entre outras.

A ocupação atual é de 99% e as vendas superam a marca de R\$ 1 bilhão por ano, com circulação de mais de 7 milhões de pessoas/ano.

Com a expansão prevista para o próximo ano, o shopping firmará sua posição de principal shopping do estado e entre os maiores e melhores shoppings do Brasil. Em Dezembro/23 será entregue o The Spot One, primeiro projeto de incorporação residencial da Almeida Junior, anexo ao shopping, ampliando o fluxo de pessoas no mall.



# Garten Shopping



O Garten Shopping é um ícone em Joinville-SC, uma cidade que desempenha um papel crucial na economia catarinense, sendo responsável por 10,70% do PIB do estado, como a 3ª maior economia da região Sul e a principal do Estado.

Entre as lojas presentes, destacam-se marcas nacionais e internacionais de renome, como Adidas, Farm, Arezzo, Shoulder, Chuá, Calvin Klein, Madero, Aramis, Outback, Centauro, Renner, Cobasi, entre outras.



**13**  
Idade

**35k m<sup>2</sup>**  
ABL

**+ de 260** LUCs

**1.8k** Vagas de estacionamento



Com uma ocupação que supera os 96% e a presença de mais de 4,5 milhões de pessoas em seus corredores a cada ano.



# Continente Shopping



O Continente Shopping é um empreendimento de destaque na Grande Florianópolis, situado em São José-SC. A região da Grande Florianópolis é reconhecida como a 2ª melhor região para se viver no Brasil, sendo um dos principais destinos turísticos do país, sendo a 4ª maior renda nacional.



**11**  
Idade

**44k m<sup>2</sup>**  
ABL

**+de 270** LUCs



**1.9k** Vagas de estacionamento

Entre as lojas de renome nacional, destacam-se Arezzo, Live!, Brookfield, Centauro, Renner, Cobasi, Madero, Outback, Decathlon e a única Nike Unite de Santa Catarina, agregando ainda mais prestígio ao shopping.

Com uma ocupação atingindo 95%, o Continente conta com a presença de mais de 4 milhões de pessoas em seus corredores anualmente.



# Norte Shopping



O Norte Shopping, localizado em Blumenau-SC, cidade destaque entre os cinco maiores PIB do estado, ocupando o 3º lugar no ranking das "Melhores Cidades do Brasil" pela revista Isto É, com o 6º melhor IDH de Santa Catarina e 25º do Brasil, é o shopping referência de todas as cidades que compõem o Vale Europeu.



**12**  
Idade

**36k m<sup>2</sup>**  
ABL

**+de 260** LUCs



**1.5k** Vagas de estacionamento

Dentre as lojas de renome nacional, destacam-se Arezzo, Centauro, Renner, Cobasi, Riachuelo, Vivara, entre outras.

Com uma ocupação de 94% e recebendo quase 4 milhões de pessoas em seus corredores a cada ano.

Para complementar o sua estrutura, o Norte Shopping conta ainda com centro Médico integrado a sua operação, com Laboratório Médico, Clínica de Diagnóstico por Imagem e Centro Médico.



# Nações Shopping



O Nações Shopping é o mais novo shopping da Almeida Junior. Localizado em Criciúma-SC, região sul de Santa Catarina que possui renda média 2x superior à média nacional e PIB per capita 13% acima da média do país.



**7**  
Idade

**36k m<sup>2</sup>**  
ABL

**+de 240** LUCs



**2k** Vagas de estacionamento

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

Com ocupação de 91%, o shopping recebe anualmente mais de 3,3 milhões de pessoas.



# Portfólio AJ Malls

BALNEÁRIO  
Shopping

GARTEN  
Shopping

NAÇÕES  
Shopping

NORTE  
Shopping

NEUMARKT  
Shopping

CONTINENTE  
Shopping

A Almeida Junior Shopping Centers, é detentora de 71% do Market Share no estado. Todos os shopping da rede foram planejados, construídos e empreendidos pela companhia.

Os shoppings da rede estão localizados nas principais cidades de Santa Catarina, que detém indicadores de destaque no âmbito nacional. A dominância regional da companhia aliada a shoppings com bons resultados, gera atratividade para a população de diversos municípios nas áreas de abrangência dos shoppings, atingindo ao todo mais de 90 municípios.

Com a aquisição da participação nos 6 shoppings, o FII 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 12 (doze) meses.

Para os 12 (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% em relação ao valor da 1ª emissão de cotas.

**\*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