

# COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

## AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.472.985/0001-99

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRAJFICTF001

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: AJFI11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/00020, em 15 de setembro de 2023\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Ordinário de distribuição,

nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160,

de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").



O **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 51.472.985/0001-99 ("**Fundo**"), 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, nº 153, sala 201 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administradora**"), a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021 para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na qualidade de gestora do Fundo, ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder, vêm, a público **COMUNICAR**, que a Administradora recebeu ontem (26/10/2023), por e-mail, 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**"). A existência e potenciais riscos decorrentes da ação judicial que deu origem ao Ofício estão devidamente descritas na Seção de Fatores de Risco do Prospecto (páginas 19 a 41 do Prospecto Definitivo).

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.**

**PARA MAIS INFORMAÇÕES, VERA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVISTOS NAS PÁGINAS 19 A 41, EM ESPECIAL O RISCO "CONTINGÊNCIAS MARIALVA – SHOPPING NEUMARKT" DO PROSPECTO DEFINITIVO.**

COMUNICADO AO MERCADO

**AJ MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

## POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e o Anúncio de Início e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta encontram-se disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora e da B3, conforme *websites* indicados abaixo (“Meios de Divulgação”):

- (i) **Administradora:** [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/) (neste *website* clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar na opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar na opção desejada);
- (iii) **Gestora:** [www.capitaniainvestimentos.com.br](http://www.capitaniainvestimentos.com.br) (neste *website* clicar na parte interior com os dizeres “OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” para download de arquivo no formato “.zip” contendo todos os documentos da Oferta disponibilizados);
- (iv) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas/Dispensadas na CVM”, selecionar o ano “2023”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e, em seguida, buscar por “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a opção desejada);
- (v) **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);
- (vi) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a opção desejada); e
- (vii) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Definitivo ou no regulamento do Fundo, sendo que estes se encontram disponíveis nos Meios de Divulgação.

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado e no Prospecto Definitivo.

São Paulo, 27 de outubro de 2023

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL  
DO COORDENADOR LÍDER

CESCON  
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL  
DA GESTORA

TAUIL | CHEQUER  
MAYER | BROWN

GESTORA

CAPITÂNIA  
INVESTIMENTOS

COMUNICADO AO MERCADO

AJ MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO