



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DO AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	X	perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	50.000.000 (cinquenta milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$10,00 (dez reais) cada.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	N/A	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25%	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”)	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
Código de negociação	AJFI11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: https://www.xpi.com.br	Capa do Prospecto
Gestor	CAPITÂNIA CAPITAL S.A. CNPJ: 41.793.345/0001-27 Página Eletrônica: https://capitaniainvestimentos.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos nos artigos 4º e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA , sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a gestora	A Capitânia Capital S.A. é a gestora do segmento de crédito, imobiliário e infraestrutura do conglomerado Capitânia, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de junho de 2023, o conglomerado tinha o PL de R\$ 24,8 bilhões sob gestão (Capitânia e Quantum).	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 15 do Prospecto



Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Risco Decorrente da Estrutura de Exploração dos Shoppings: A estrutura concebida para a exploração dos Ativos-Alvo Oferta envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Risco do Investimento em Shopping Center: O aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Ativos-Alvo Oferta, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input checked="" type="checkbox"/> Menor
4. Riscos Tributários: Alterações no tratamento tributário aplicável aos FII podem afetar adversamente a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Riscos relativos ao setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades. Existe a possibilidade de as leis competentes serem alteradas após a aquisição de Ativos-Alvo Oferta, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Ativos-Alvo Oferta, cujos custos serão arcados pelo Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	500 (quinhentas) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar a sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<p>Oferta Não Institucional: Será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas.</p> <p>Oferta Institucional: De forma discricionária, pelo Coordenado Líder.</p>	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Termos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste <i>website</i> clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste <i>website</i> 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 em “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p>	Seção 5.1 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	<p>Gestora:</p> <p>www.capitaniainvestimentos.com.br (neste <i>website</i> 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, tais como “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>CVM:</p> <p>www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>Fundos.NET:</p> <p>https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> 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 “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>B3:</p> <p>www.b3.com.br (neste <i>website</i> 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 “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);</p> <p>Participantes Especiais:</p> <p>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).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	29 de agosto de 2023 a 26 de outubro de 2023	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	17 de julho de 2023, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	27 de outubro de 2023	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	01 de novembro de 2023	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas ficarão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e passarão a ser livremente negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 2 do Prospecto