

ANÚNCIO DE INÍCIO

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").



Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da 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, em conjunto com as seguintes instituições convidadas pelo Coordenador Líder por meio da carta convite disponibilizada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CâMBIO LTDA.; MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CCTVM LTDA.; ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CâMBIO E VALORES; NU INVEST CORRETORA DE VALORES S.A.; TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; BANCO BTG PACTUAL S.A.; GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES; ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.; EQI INVESTIMENTOS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; MODAL DTVM LTDA.; INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.; GENIAL INVESTIMENTOS CVM S.A.; GENIAL INSTITUCIONAL CCTVM; ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.; BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.; ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.; E BB BANCO DE INVESTIMENTOS S.A. ("Participantes Especiais" e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de Cotas, nominativas e escriturais, sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo, todas com valor unitário de R\$10,00 (dez reais), perfazendo o montante total de, inicialmente,**

R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

Serão alvo de investimento pelo Fundo determinados ativos-alvo que, no todo ou em parte, sejam detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela **ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, Conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 82.120.676/0001-83 ("**Almeida Júnior**") ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da Almeida Junior.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário*" ("**Prospecto Definitivo**") ou "**Prospecto**" sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	20/07/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	22/08/2023
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	22/08/2023
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/08/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	15/09/2023

ANÚNCIO DE INÍCIO

AJ MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

AJ MALLS

ALMEIDA JUNIOR

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
6	Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/09/2023
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/10/2023
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	27/10/2023
9	Data da Liquidação da Oferta	01/11/2023
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	23/04/2024

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da Gestora e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Administradora:** 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 em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (ii) **Coordenador Líder:** 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 em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (iii) **Gestora:** 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, tais como “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (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 “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou 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 o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);
- (vi) **B3:** 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 o Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou 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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 19 de setembro de 2023

COORDENADOR LÍDER E ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL
DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL
DA GESTORA

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN

ALMEIDA JÚNIOR

ALMEIDA JUNIOR

ANÚNCIO DE INÍCIO

AJ MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

AJ MALLS

ALMEIDA JUNIOR

LUZ CAPITAL MARKETS