

MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 26.499.833/0001-32

Ticker B3: MALL11

Código ISIN: BRMALLCTF007

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO DE 20% NO CAMPINAS SHOPPING



A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (parte), CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62 e a **GENIAL GESTÃO LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.119.959/0001-



83, na qualidade de Administradora e Gestora, respectivamente, do **MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.499.833/0001-32 (“Fundo”), vêm informar que:

Conforme informado no [Fato Relevante](#) publicado em 22 de setembro de 2022, o Fundo concluiu a aquisição, nesta data, da participação direta de 20% (vinte por cento) da fração ideal do Campinas Shopping, localizado em Campinas/SP (“Operação”).

O valor total da Operação foi de R\$ 82.280.000,00 (oitenta e dois milhões, duzentos e oitenta mil reais). A forma de pagamento foi a seguinte: (i) R\$ 26.341.459,44 (vinte e seis milhões, trezentos e quarenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e quarenta e quatro centavos) pagos à vista, na data de hoje, com recursos financeiros oriundos da 4ª emissão de cotas do Fundo e (ii) R\$ 55.938.540,56 (cinquenta e cinco milhões, novecentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta reais e cinquenta e seis centavos) pagos à vista, na data de hoje, com entrega de cotas do Fundo, emitidas no âmbito da 4ª emissão de cotas do Fundo.

Desta forma, a partir do dia 08 de dezembro de 2022, o Fundo passa a ter o direito ao recebimento integral dos resultados, em regime caixa, do shopping referente à fração imobiliária adquirida.

Conforme previsto nos documentos de aquisição, o Fundo poderá ter parte do preço restituído em função de determinadas métricas de performance a serem verificadas ainda esse ano. Tal restituição está limitada a R\$ 5.885.559,68 (cinco milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e sessenta e oito centavos).

Para esta transação, estima-se um *cap rate* anual de 9,50% (nove vírgula cinquenta por cento), calculado com base na receita operacional líquida (*NOI*) estimada para o Campinas Shopping no ano de 2023 de cerca de R\$ 39.000.000 (trinta e nove milhões de reais).

As distribuições futuras de rendimentos do Fundo estão sujeitas ao desempenho operacional dos demais shoppings, bem como à rentabilidade dos Ativos Financeiros aplicados com os recursos disponíveis em caixa. Considerando a estimativa dos próximos 12 (doze) meses de geração de caixa do Campinas Shopping, o resultado



deste ativo representará, potencialmente, uma distribuição anual de dividendos de R\$ 0,70 (setenta centavos) por cota ou, aproximadamente, R\$ 0,06 (seis centavos) por cota, por mês, já considerando a quantidade de cotas do Fundo após o encerramento da 4ª emissão.

CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

O CAMPINAS SHOPPING

O Campinas Shopping é um ativo maduro e bem ancorado, sendo um dos principais shoppings da região. Sua localização privilegiada, próximo às principais rodovias da região (Anhanguera e Santos Dummont), fazem com que o shopping tenha se tornado uma excelente opção de compras, lazer, serviços e entretenimento para Campinas e região. O shopping foi inaugurado em 1994, e desde 2002 vem fortalecendo o seu posicionamento com a chegada de 10 (dez) salas de cinema e a expansão do seu estacionamento.

Esta aquisição aumenta a participação do portfólio do Fundo na região Sudeste, uma região com notório potencial de consumo. Com infraestrutura privilegiada e economia dinâmica, Campinas é detentora de um Produto Interno Bruto (PIB) de cerca de R\$ 57 (cinquenta e sete) bilhões, o décimo maior do País, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística -IBGE 2019. A cidade é a maior do interior do Estado de São Paulo e desempenha importante papel no escoamento da produção e distribuição de produtos e insumos na região.

O shopping possui hoje aproximadamente 36.165 m² (trinta e seis mil, cento e sessenta e cinco metros quadrados) de ABL (área bruta locável) total, distribuídos em cerca de 150 (cento e cinquenta) lojas, complexo de cinema, praça de alimentação com restaurantes diversificados e estacionamento coberto. Além das mais variadas lojas, o Campinas Shopping possui uma alameda de serviços, considerada referência por concentrar em um único lugar diversos segmentos que atendem à demanda dos clientes. Dentre as marcas presentes no shopping, que proporcionam forte ancoragem, destacam-se: Poupatempo, Smartfit, Cinépolis, Renner, Marisa, Riachuelo, Casas



Bahia, Pernambucanas, Centauro, C&A, Outback além de diversas lojas satélites que compõe um excelente mix para o empreendimento¹.

O Campinas Shopping apresentou um *NOI Caixa/m²* nos últimos 12 meses de R\$ 1.088/m² (um mil e oitenta e oito reais por metro quadrado) e um fluxo médio mensal de veículos superior a 140 (cento e quarenta) mil veículos/mês. Atualmente, apresenta uma taxa de ocupação de 94% (noventa e quatro por cento) e um nível de inadimplência saudável para o setor de *shopping centers*.

Em 2009, a administração do shopping passou a ser realizada pela brMalls, uma das maiores empresas de shoppings centers da América Latina que permanece como administradora até o presente momento. Com a aquisição a mesma será substituída pela Argo Desenvolvimento e Gestão. A Argo foi fundada há 13 (treze) anos e possui em seu time profissionais com mais de 30 (trinta) anos de experiência no setor. É a 5ª (quinta) maior administradora de shoppings do Brasil, com 21 (vinte e um) shoppings centers administrados, em oito estados, representando mais de 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados) de ABL sob administração. Esse será o 3º shopping administrado pela Argo no portfólio do Fundo.

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO DO FUNDO

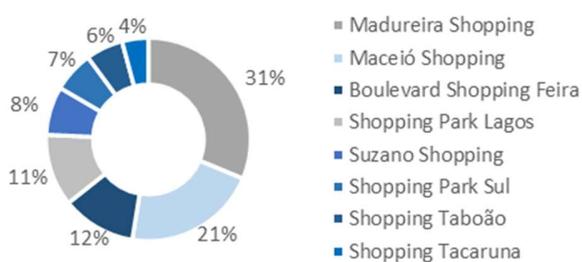
Nesta data, o portfólio do Fundo passa a ter 9 (nove) shopping centers, distribuídos em 5 (cinco) estados, com presença relevante no Sudeste e Nordeste, e administrados por 6 (seis) administradoras distintas. A ABL Própria do Fundo passa a somar mais de 103.000 m² (cento e três mil metros quadrados), sendo que apenas o Campinas Shopping representou um aumento de, aproximadamente, 7,6% (sete vírgula seis por cento) da ABL Própria do Fundo.

¹ Fonte: brMalls – Administradora do Shopping

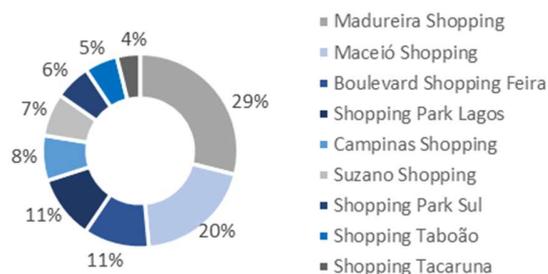
Abaixo informações de como a aquisição passa a impactar a diversificação do portfólio do Fundo²:

% NOI 2023 por Shopping: (i) Pré Aquisição e (ii) Pós Aquisição

(i)

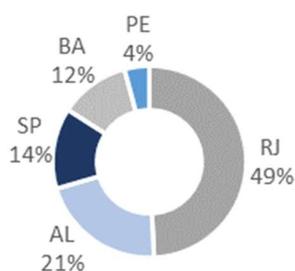


(ii)

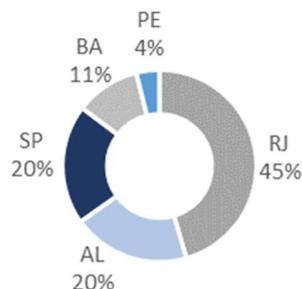


% NOI 2023 por Estado: (i) Pré Aquisição e (ii) Pós Aquisição

(i)

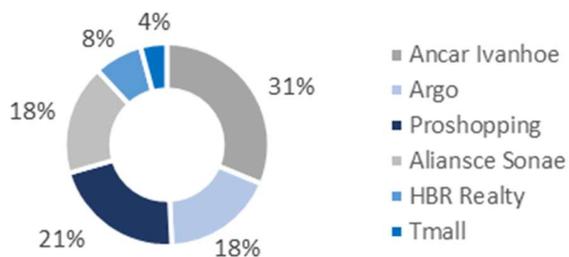


(ii)

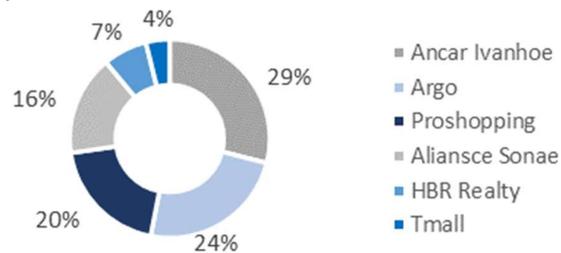


% NOI 2023 por Administradora: (i) Pré Aquisição e (ii) Pós Aquisição

(i)



(ii)



² Gráficos com base nos NOI's estimados para o ano de 2023



A Operação é parte da estratégia da equipe de gestão de diversificação do portfólio do Fundo, buscando otimizar a ótica da sua relação risco e retorno, através da originação de ativos resilientes, dominantes regionalmente e com geração de caixa consistente.

A equipe de gestão e o consultor especializado permanecem atentos a potenciais novas aquisições de participações em outros shoppings.

A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado em geral informados sobre a eventual celebração de novos contratos e/ou eventos que possam de alguma forma impactar os cotistas.

Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2022.

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA
DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Administrador

GENIAL GESTÃO LTDA.
Gestora