

## GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: Nº 26.499.833/0001-32

Ticker B3: MALL11

Código ISIN: BRMALLCTF007

### FATO RELEVANTE

#### VENDA DE 20% DO MADUREIRA SHOPPING E AQUISIÇÃO DE 35% DO BOULEVARD SHOPPING BAURU

O **BANCO GENIAL S.A.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 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 sob o nº 22.119.959/0001-83, na qualidade de Administrador e Gestora, respectivamente, do **GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.499.833/0001-32 (“Fundo”), vêm apresentar as seguintes informações relevantes.

#### 1. VENDA DE 20% DO MADUREIRA SHOPPING



Foi concluída a alienação de 20% (vinte por cento) do Madureira Shopping, localizado na Estrada do Portela, 222, Madureira, Rio de Janeiro – RJ (“Venda Madureira” ou “Alienação Madureira”) para o Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário (“VISC11”).

O valor da Alienação Madureira foi de R\$ 70.080.000,00 (setenta milhões e oitenta mil reais), pagos da seguinte forma: (i) R\$ 56.115.653,94 (cinquenta e seis milhões, cento e quinze mil, seiscentos e cinquenta e três reais e noventa e quatro centavos) à vista, compensados por meio da subscrição e recebimento de cotas do VISC11 pelo Fundo; e (ii) 13.964.346,06 (treze milhões, novecentos e sessenta e quatro mil, trezentos e quarenta e seis reais e seis centavos), em dinheiro, até 05 de janeiro de 2024.

O valor da Venda Madureira foi baseado no último laudo de avaliação do ativo<sup>1</sup>, que representa um *cap rate* estimado de 8,56% (oito vírgula cinquenta e seis por cento), considerando o Resultado Operacional Líquido (“NOI”) estimado para o ano de 2023.

A TIR (taxa interna de retorno) nominal da Alienação Madureira foi de, aproximadamente, 19,0% (dezenove por cento) ao ano, tendo como base a data de aquisição do ativo em dezembro de 2021, o que equivale a um retorno de IPCA + 13,7% (treze vírgula sete por cento) ao ano. O cálculo da TIR tomou como base o conceito de *total return*, ou seja, o resultado do ganho de capital da transação mais o *NOI* distribuído pelo ativo ao Fundo no período, descontando-se os custos de aquisição e *capex* empenhado no período, relativos ao ativo.

Estima-se que a Venda Madureira irá gerar um ganho de capital para o Fundo de R\$ 9.810.941,01 (nove milhões, oitocentos e dez mil, novecentos e quarenta e um reais e um centavo).

Importante ressaltar que o potencial ganho de capital será efetivado a partir do resultado caixa obtido com a venda das cotas detidas pelo Fundo na Alienação Madureira, que serão realizadas a partir do 1º semestre de 2024.

---

<sup>1</sup> Dezembro de 2022.

## 2. AQUISIÇÃO DE 35% NO BOULEVARD SHOPPING BAURU



Foi concluída a aquisição da participação indireta de 35% (trinta e cinco por cento) do Boulevard Shopping Bauru<sup>2</sup>, localizado na Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Chácara das Flores, Bauru - SP, com uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 34.700 m<sup>2</sup> (trinta e quatro mil e setecentos metros quadrados) (“Aquisição Bauru”).

O valor da Aquisição Bauru foi de R\$ 81.895.379,00 (oitenta e um milhões, oitocentos e noventa e cinco mil, trezentos e setenta e nove reais). O pagamento será realizado da seguinte forma: (i) R\$60.000.118,08 (sessenta milhões, cento e dezoito reais e oito centavos) pagos à vista, compensados com a entrega de cotas do Fundo, subscritas pelo vendedor, emitidas no âmbito da 5ª emissão de cotas do Fundo e (ii) R\$ 21.895.260,92 (vinte e um milhões, oitocentos e noventa e cinco mil, duzentos e sessenta reais e noventa e dois centavos) a ser pago no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, corrigidos pela variação de 100% (cem por cento) do CDI, contados de 21 de dezembro de 2023 até a data do efetivo pagamento.

Desta forma, a partir do dia 21 de dezembro de 2023, o Fundo passou a ter o direito ao recebimento dos resultados do shopping, em regime caixa, referente à participação adquirida.

---

<sup>2</sup> Noticiada no Fato relevante divulgado em 13 de novembro de 2023.



O *cap rate* estimado da Aquisição Bauru é de 9,00% (nove por cento), considerando o *NOI* estimado para o ano de 2023.

O vendedor poderá fazer jus a eventual recebimento de um *Earn-Out* considerando, dentre outros fatores, o potencial incremento do *NOI* de 2024 em comparação com o *NOI* de 2023 tomando-se como base o *cap rate* de 9,00% (nove por cento).

O *NOI* do Boulevard Shopping Bauru estimado para os próximos 12 (doze) meses é de aproximadamente R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais). Logo, a receita esperada pelo Fundo, em 2024, representa cerca de R\$ 7.350.000,00 (sete milhões, trezentos e cinquenta mil reais).

As futuras distribuições de rendimentos do Fundo estão sujeitas ao desempenho operacional de todos os shoppings do portfólio, bem como à rentabilidade do caixa, aplicado em ativos financeiros.

Tendo em vista que a 5ª emissão de cotas do Fundo está prevista para ser encerrada em 26 de janeiro de 2024, informamos que os impactos da Alienação Madureira, Aquisição Bauru e de eventuais outras operações serão divulgadas após o encerramento da Oferta, considerando a totalidade de cotas emitidas pelo Fundo no âmbito das 5 (cinco) ofertas.

**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.**

**BOULEVARD SHOPPING BAURU:**

O Boulevard Shopping Bauru é o maior e mais moderno shopping da cidade de Bauru/SP. Sua localização é privilegiada, no vetor de crescimento da cidade e atende também aos demais municípios da região.

Foi inaugurado em 2012, conta, atualmente, com 34.700 m<sup>2</sup> (trinta e quatro mil e setecentos metros quadrados) de ABL (área bruta locável) e taxa de ocupação de 93,6% (noventa e três vírgula seis por cento)<sup>3</sup>.

Apresenta ampla, moderna e confortável estrutura, seja para compras, lazer, serviços e entretenimento através de lojas, cinema, boliche, praça de alimentação, restaurantes e estacionamento. Algumas das marcas presentes e de destaque são: Farm, Outback, Reserva, Centauro, Riachuelo, Renner, Pernambucanas, Casas Bahia, Cinépolis, Parkland e Hobby Boliche, além de diversas outras que compõem um excelente mix.

A administração do shopping é realizada pela Allos S.A., uma das maiores empresas de shoppings centers da América Latina e esse será o 3º shopping do portfólio do Fundo administrado pela Allos.

### **3. NOVO PERFIL DO PORTFÓLIO DO FUNDO**

Com as duas transações mencionadas acima, o portfólio do Fundo passa a ter participação em 10 (dez) 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 108.000 m<sup>2</sup> (cento e oito mil metros quadrados), sendo o crescimento de ABL própria resultante das duas transações de, aproximadamente, 4,6% (quatro vírgula seis por cento).

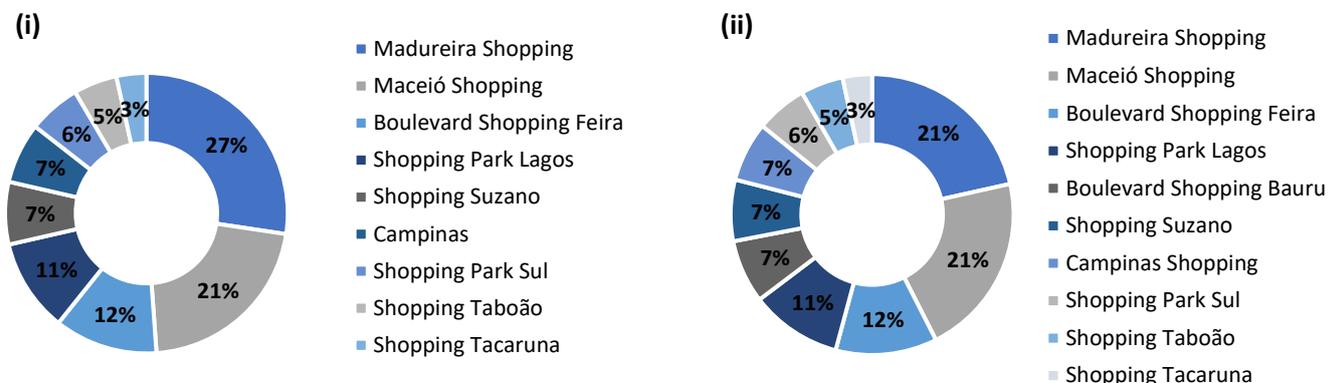
Abaixo informações de como as operações passam a impactar a diversificação do portfólio do Fundo<sup>4</sup>:

---

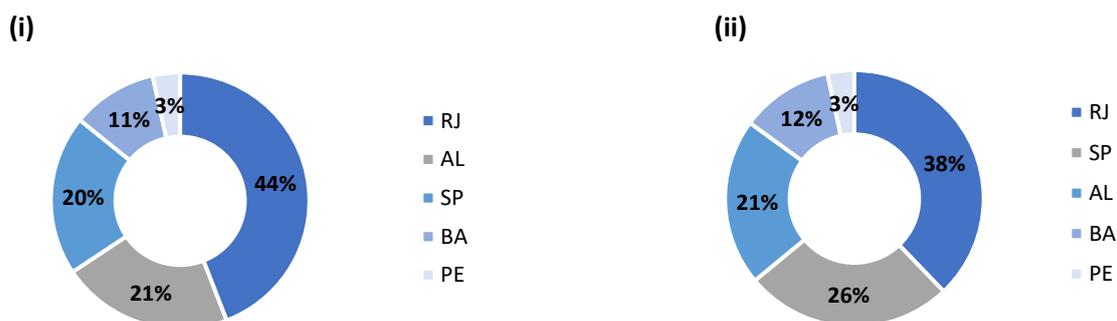
<sup>3</sup> Data base: outubro 2023

<sup>4</sup> Dados estimados para o exercício de 2024.

## % NOI 2024 por Shopping: (i) Pré Transações e (ii) Pós Transações:



## % NOI 2024 por Estado: (i) Pré Transações e (ii) Pós Transações:



As Transações são 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 e eventuais oportunidades de venda estratégica de ativos.



O Administrador 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, 22 de dezembro de 2023.

**BANCO GENIAL S.A**

Administrador

**GENIAL GESTÃO LTDA**

Gestora