

## GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: Nº 26.499.833/0001-32

Ticker B3: MALL11

Código ISIN: BRMALLCTF007

### FATO RELEVANTE

#### GENIAL MALLS ADQUIRE NOVOS ATIVOS E AMORTIZA PARCIALMENTE O CRI

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.

Nestes últimos dias no mês de janeiro, o Fundo realizou as seguintes operações:

1. Aquisição indireta de 20% do Shopping Metropolitano Barra;
2. Aquisição de 100% das cotas do Barra Malls Fundo de Investimento Imobiliário (detentor de 100% do Península Open Mall e de 100% do Rio2 Shopping).
3. Celebração de instrumento vinculante para aquisição direta de 17,5% do Caxias Shopping (a conclusão da operação depende da superação de condições precedentes);

Além disso, o Fundo havia concluído as seguintes operações ao longo do mês de dezembro:

4. Aquisição de 35,0% no Boulevard Shopping Bauru, já informado no [Fato Relevante](#) do dia 22 de dezembro de 2023;
5. Venda de 20,0% do Madureira Shopping, já informado no [Fato Relevante](#) do dia 22 de dezembro de 2023; e

6. Pré-pagamento parcial do CRI das Séries 468 e 470, no valor total de R\$ 88,1 milhões, realizado nos dias 26 de dezembro de 2023 e 03 de janeiro de 2024.

O valor total das aquisições, no âmbito da 5ª Emissão de Cotas do Genial Malls, soma o montante de, aproximadamente, **R\$ 355,1 milhões**, o que representa um **cap rate médio de 9,2%**, considerando os orçamentos de 2024 estimados pelas administradoras, conforme tabela abaixo.

Ativos	Valor de Aquisição (R\$)	NOI Próprio 2024 (R\$)	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	NOI/m <sup>2</sup>	Cap Rate 2024
Boulevard Shopping Bauru	81.895.379	7.350.000	12.145	605	9,0%
Caxias Shopping	65.887.227	5.670.000	4.935	1.149	9,5% <sup>1</sup>
Shopping Metropolitano Barra	81.000.000	7.360.000	8.800	836	9,1%
Barra Malls FII	126.319.662	11.000.000	5.600	1.964	9,1% <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>355.102.268</b>	<b>31.380.000</b>	<b>31.480</b>	<b>997</b>	<b>9,2%</b>

As transações representam:

- (i) Incremento de *NOI* do Fundo para 2024 de, aproximadamente, R\$ 31.400.000,00 (trinta e um milhões e quatrocentos mil reais);
- (ii) *NOI/m<sup>2</sup>* de, aproximadamente, R\$ 997/m<sup>2</sup>; e
- (iii) Acréscimo de ABL própria de, aproximadamente, 31.480 m<sup>2</sup> (trinta e um mil, quatrocentos e oitenta metros quadrados) ou um crescimento de 23,3% (vinte e três vírgula três) na ABL própria do Fundo, conforme tabela a seguir:

<sup>1</sup> *Cap rate* (%) calculado com o NOI estimado para o ano de 2024 e o efeito da estrutura de pagamento.

<sup>2</sup> *Cap rate* (%) calculado com o NOI estimado para o ano de 2024 e descontando o caixa do Barra Malls FII.

<b>Tabela Variação ABL Própria (m<sup>2</sup>)</b>	
ABL Própria Pré-Oferta (m <sup>2</sup> )	103.497
(-) ABL Venda de Ativos (m <sup>2</sup> )	7.406
(+) ABL Aquisição de Ativos (m <sup>2</sup> )	31.480
<b>Nova ABL Própria Pós-Oferta (m<sup>2</sup>)</b>	<b>127.571</b>
<b>Crescimento ABL Própria (%)</b>	<b>23,3%</b>

#### **IMPACTO NA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS NO PRIMEIRO SEMESTRE DE 2024**

Após todas as transações realizadas pelo Fundo, considerando o ganho de capital realizado na operação de venda do Madureira Shopping e o *NOI* dos novos ativos do Fundo, estima-se que a distribuição ao longo do primeiro semestre de 2024 será entre **R\$ 0,90 e R\$ 0,95 por cota por mês**. Importante ressaltar que este número é uma estimativa com base nos orçamentos realizados pelas administradoras e com base na performance estimada dos ativos de acordo com a composição atual do portfólio.

**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.**

## 1- AQUISIÇÃO INDIRETA DE 20% DO SHOPPING METROPOLITANO BARRA



Foi concluída a aquisição da participação indireta de 20% (vinte por cento) do Shopping Metropolitano Barra, localizado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 1300 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 44.000 m<sup>2</sup> (quarenta e quatro mil metros quadrados) e taxa de ocupação de 96,5% (noventa e seis vírgula cinco por cento) (“Aquisição Metropolitano”).

O valor da Aquisição Metropolitano foi de R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais). O pagamento será realizado da seguinte forma: (i) R\$ 2.429.881,80 (dois milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, oitocentos e oitenta mil reais e oitenta centavos) até a data de 31 de janeiro de 2024; e (ii) R\$ 78.570.118,20 (setenta e oito milhões, quinhentos e setenta mil, cento e dezoito reais e vinte centavos) à vista, compensados com a entrega de cotas do Fundo, subscritas pelo vendedor, emitidas no âmbito da 5ª emissão de cotas do Fundo. O vendedor fará jus a eventual recebimento de *earn out* dependendo de métricas acordadas na negociação.

O *cap rate* estimado da Aquisição Metropolitano é de 9,1% (nove vírgula um por cento), considerando o *NOI* estimado para o ano de 2024 de R\$ 36.800.000,00 (trinta e seis milhões e oitocentos mil reais).

O Shopping Metropolitano Barra, localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, foi inaugurado em dezembro de 2013. Apresenta moderna e confortável estrutura, seja para compras, lazer, serviços e entretenimento através de lojas, cinema, bancos, academia, gastronomia, área de eventos e estacionamento. Algumas das marcas presentes e de destaque são: Bio Ritmo, Outback, Centauro, Riachuelo, Renner, Cinemark, Alô Bebê, Estação Turma da Mônica, Reserva e C&A, além de diversas outras que compõem um excelente mix. A administração é realizada pela SYN Prop e Tech.

Localizado na Av. Embaixador Abelardo Bueno, com fácil acesso e rota para a Avenida Ayrton Senna, Linha Amarela e Transolímpica, o ativo está localizado na região que mais cresce e recebe investimentos na Cidade do Rio de Janeiro.

## **2- AQUISIÇÃO DE 100% DAS COTAS DO BARRA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, DETENTOR DE 100% DO PENÍNSULA OPEN MALL E DE 100% DO RIO2 SHOPPING**



Foi concluída a aquisição de 100% das cotas do Barra Malls FII, administrado pela RJI CTVM. A transação foi realizada via B3, totalizando o valor de R\$ 126.319.662,62 (cento e vinte e seis milhões, trezentos e dezenove mil, seiscentos e sessenta e dois reais e sessenta e dois centavos), o que representa um *cap rate* de 9,1% (nove vírgula um por cento).

Dessa forma, foram concluídas as aquisições das participações indiretas de 100,0% (cem por cento) do (i) Península Open Mall, localizado na Avenida Flamboyants da Península, 855 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, com uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 2.750 m<sup>2</sup> (dois mil e setecentos e cinquenta metros quadrados) e taxa de ocupação de 90,2% (noventa vírgula dois por cento) (“Aquisição Península”) e (ii) Rio2 Shopping, localizado na Rua Bruno Giorgi, 144 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, com uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 2.850 m<sup>2</sup> (dois mil e oitocentos e cinquenta metros quadrados) e taxa de ocupação de 93,2% (noventa e três vírgula dois por cento) (“Aquisição Rio2”).

O NOI estimado para 2024 para (i) o Península Open Mall é de R\$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais) e (ii) o Rio2 Shopping é de R\$ 4.600.000,00 (quatro milhões e seiscentos mil reais).

O Península Open Mall e o Rio2 Shopping são ativos localizados em bairros planejados de grande adensamento demográfico, fluxo de pessoas, alta renda per capita e localização estratégica na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ. São considerados os principais centros de conveniência dessas regiões, compondo um mix planejado e qualificado para atender as demandas de supermercado, gastronomia, academia, farmácia, eventos, clínicas e serviços. Esses ativos demonstraram alta resiliência em suas métricas de performance, inclusive durante o período de pandemia, em função dos principais segmentos de atuação de seus locatários, voltados principalmente para setores de varejo essencial, como por exemplo, alimentação e serviços. A administração é realizada pela Lumine.

Alguns dos indicadores de performance dos ativos:

Vendas/m<sup>2</sup> mensal:

- (i) Península Open Mall: **R\$ 4.188/m<sup>2</sup>**
- (ii) Rio2 Shopping: **R\$ 2.373/m<sup>2</sup>**

NOI/m<sup>2</sup> anual:

- (i) Península Open Mall: **R\$ 2.323/m<sup>2</sup>**
- (ii) Rio2 Shopping: **R\$ 1.614/m<sup>2</sup>**

### 3- CELEBRAÇÃO DE INSTRUMENTO VINCULANTE PARA AQUISIÇÃO DIRETA DE 17,5% DO CAXIAS SHOPPING



Foi assinado instrumento vinculante para aquisição da participação direta de 17,5% (dezesete vírgula cinco por cento) do Caxias Shopping, localizado na Rodovia Washington Luiz, 2895 – Parque Duque, Duque de Caxias – RJ, com uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 28.200 m<sup>2</sup> (vinte e oito mil e duzentos metros quadrados) com taxa de ocupação de 98,2% (noventa e oito vírgula dois por cento) (“Operação Caxias”).

O valor da Operação Caxias foi de R\$ 65.887.226,84 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, duzentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos). O pagamento será realizado em duas parcelas: (i) R\$ 52.709.781,47 (cinquenta e dois milhões, setecentos e nove mil, setecentos e oitenta e um reais e quarenta e sete centavos) à vista, na data do fechamento; e (ii) 13.177.445,37 (treze milhões, cento e setenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos) até julho de 2024, atualizado pela variação do IPCA-IBGE. O vendedor fará jus a eventual recebimento de *earn out* considerando o potencial incremento do *NOI* de 2024 em comparação com o *NOI* de 2023.



O *cap rate* estimado da Operação Caxias é de 9,5% (nove vírgula cinco por cento), considerando o *NOI* estimado para o ano de 2024 de, aproximadamente, R\$ 32.400.000,00 (trinta e dois milhões e quatrocentos mil reais) e o efeito da estrutura de pagamento.

O Caxias Shopping é considerado o principal centro de compras e lazer do município de Duque de Caxias/RJ. Sua localização é privilegiada, no vetor de crescimento da cidade e atende também aos demais municípios da região.

Foi inaugurado em 2008, conta com seis âncoras e quatro megalojas (C&A, Renner, Riachuelo, Casa & Vídeo, Casas Bahia, Ponto Frio, Cine Araújo, Poupa Tempo, Kalunga e Outback) e mais 167 operações de vários segmentos.

A administração do shopping é realizada pela Allos S.A., uma das maiores empresas de shoppings centers da América Latina e esse será o 4º shopping do portfólio do Fundo administrado pela Allos.

#### **4- AQUISIÇÃO DE 35% NO BOULEVARD SHOPPING BAURU**

O detalhamento da transação do Boulevard Shopping Bauru está disponível no [Fato Relevante](#) do dia 22 de dezembro de 2023.

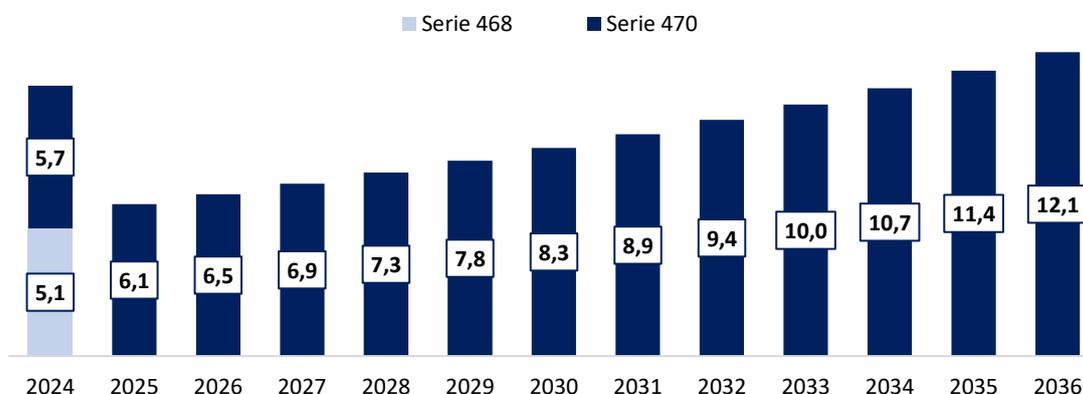
#### **5- VENDA DE 20% DO MADUREIRA SHOPPING**

O detalhamento da transação do Madureira Shopping está disponível no [Fato Relevante](#) do dia 22 de dezembro de 2023.

#### **6- PRÉ-PAGAMENTO PARCIAL DO CRI DAS SÉRIES 468 E 470**

Foram realizados, nos dias 26 de dezembro de 2023 e 03 de janeiro de 2024, pagamentos pelo Fundo relativos aos CRI's das Séries 468 e 470, no valor total de R\$ 88.151.714,04 (oitenta e oito milhões, cento e cinquenta e um mil, setecentos e quatorze reais e quatro centavos).

Com isso, o saldo devedor encontra-se em, aproximadamente, R\$ 115,8 milhões, com a data base janeiro de 2024, e o fluxo de amortização está ilustrado no gráfico abaixo:



Por fim, essa amortização extraordinária, representou uma redução no saldo devedor do CRI de, aproximadamente, 47,9% (quarenta e sete vírgula nove por cento). O montante atual das obrigações do Fundo representa cerca de 7,4% (sete vírgula quatro por cento) de seus Ativos.

### IMPACTO NA POSIÇÃO DE CAIXA DO FUNDO

Após o encerramento da oferta, com os recursos obtidos e operações celebradas no âmbito da 5ª Emissão de Cotas do Genial Malls FII, o Fundo projeta uma posição de caixa e de fundos imobiliários líquidos, majoritariamente composto pelo VISC11 de, aproximadamente, **R\$ 106 milhões** no final de janeiro de 2024.

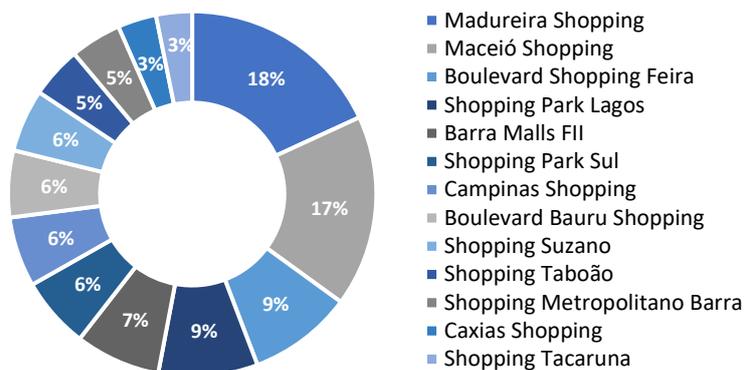
### IMPACTO NA DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO DO FUNDO

Com as transações mencionadas acima, o portfólio do Fundo passa a ter participação em 14 (quatorze) ativos, distribuídos em 5 (cinco) estados, com presença relevante no Sudeste e Nordeste, e administrados por 8 (oito) administradoras distintas.

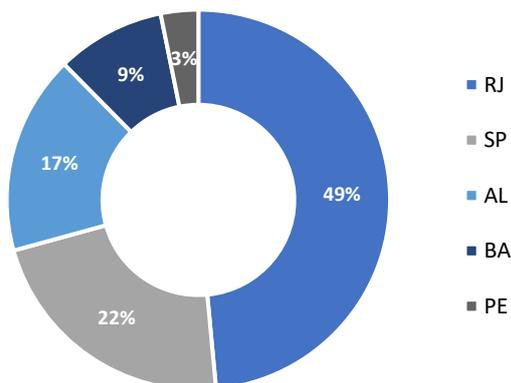
A ABL Própria do Fundo passa a somar mais de 127.571 m<sup>2</sup> (cento e vinte e sete mil, quinhentos e setenta e um metros quadrados), sendo o crescimento da ABL própria resultante das transações de, aproximadamente, 23,3%.

Abaixo informações de como as operações passam a impactar a diversificação do portfólio do Fundo<sup>3</sup>:

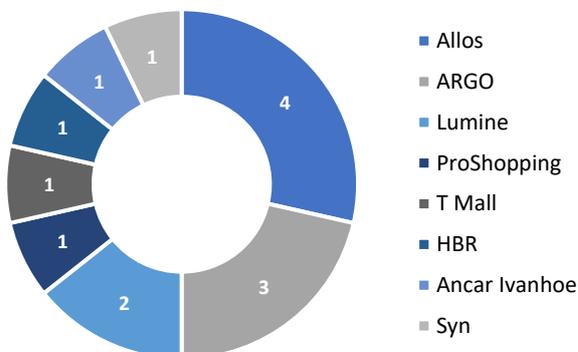
**(i) Representatividade do NOI 2024 por ativo do Fundo**



**(ii) Representatividade do NOI 2024 por Estado**



**(iii) Número de ativos por administradora**



<sup>3</sup> Dados estimados para o exercício de 2024.



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, 26 de janeiro de 2024.

**BANCO GENIAL S.A**

Administrador

**GENIAL GESTÃO LTDA**

Gestora