

MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 26.499.833/0001-32

ISIN: BRMALLCTF007

Código de Negociação na B3: MALL11

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO DO MADUREIRA SHOPPING



Nota: Imagem da Fachada do Madureira 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.** (atual denominação social da BRPP Gestão de Produtos Estruturados 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:

Hoje, dia 29 de dezembro de 2021, foi concluída a aquisição indireta de 100% (cem por cento) do Madureira Shopping, situado na Estrada do Portela, nº 222, Madureira, Rio de Janeiro



– RJ, pelo valor total de R\$ 286.176.604,00 (duzentos e oitenta e seis milhões, cento e setenta e seis mil e seiscentos e quatro reais) (“Operação”).

O valor liquidado inicialmente foi de R\$ 278.226.604,00 (duzentos e setenta e oito milhões, duzentos e vinte e seis mil, seiscentos e quatro reais). O valor equivalente a R\$ 7.950.000,00 (sete milhões, novecentos e cinquenta mil reais) ficou retido e só será pago ao Vendedor em até 15 (quinze) meses, após a confirmação das informações financeiras das companhias e do desempenho mínimo do Madureira Shopping.

RESULTADO ESPERADO

A receita operacional líquida (NOI) do shopping adquirido esperada para os próximos 12 (doze) meses é de cerca de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). Logo, estima-se um *cap rate* anual de 8,74% (oito vírgula setenta e quatro por cento) para os próximos 12 (doze) meses.

Desta forma, o resultado da aquisição representa potencial distribuição anual de dividendos bruta de R\$ 1,10 (um real e dez centavos) por cota (já líquido do serviço da Securitização – conforme abaixo definido – e suas respectivas despesas), considerando o número de cotas emitidas pelo Fundo nesta data.

As distribuições futuras de rendimentos do Fundo estão sujeitas ao desempenho operacional dos shoppings detidos pelo Fundo, bem como à rentabilidade dos Ativos Financeiros aplicados com os recursos disponíveis em caixa.

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 DO FUNDO.

Com a liquidação da Operação, o Fundo terá direito ao recebimento dos rendimentos mensais decorrentes do Madureira Shopping. A primeira distribuição ao Fundo, referente aos

dias remanescentes do mês de dezembro, será proporcional à data da Operação e está prevista para ocorrer no início do mês de janeiro de 2022.

A partir de janeiro de 2022 (competência), o Fundo terá direito à integralidade dos recebimentos do Madureira Shopping.

Como trata-se de uma aquisição indireta, através de ações de companhias que detêm os imóveis que compõem o Madureira Shopping, a Gestora envidará os melhores esforços para que tais companhias sejam liquidadas no menor prazo possível, para que o Fundo passe a deter diretamente os imóveis e possa usufruir integralmente de seu benefício fiscal.

ESTRUTURA DA TRANSAÇÃO

Os recursos utilizados para a efetivação da aquisição do Madureira Shopping foram oriundos do caixa do Fundo (R\$ 27,05 milhões) e de operação de securitização (“Securitização”) (R\$ 250 milhões).

No âmbito da Securitização, foi emitido um CRI (certificado de recebíveis imobiliários) no valor total de R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) com duas séries e seguintes características:

- 1ª série: volume de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) com vencimento em 10 (dez) anos, corrigidos por IPCA-IBGE + 6,50% ao ano e 2 (dois) anos de carência de amortização de principal.
- 2ª série: volume de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) com vencimento em 15 (quinze) anos, corrigidos por IPCA-IBGE + 6,50% ao ano e 2 (dois) anos de carência de amortização de principal.

Importante ressaltar que essa é a primeira operação de securitização que o Fundo realiza. A decisão de realizar esse tipo de operação se deve ao fato de o momento atual de mercado não estar favorável a novas emissões, principalmente considerando-se o valor atual da cota.

MADUREIRA SHOPPING

Localizado no bairro de Madureira, o Madureira Shopping é um ativo dominante em sua região e está entre os principais shopping centers da Zona Norte do Rio de Janeiro, possuindo mais de 30 anos de existência.

Situado na Estrada do Portela, em frente ao Parque Madureira, no centro do comércio de rua do bairro, o shopping oferece diversas opções de lojas, alimentação e serviços pensados para atender todas as necessidades de seus clientes.

O shopping possui 37.188 m² de ABL (área bruta total), com aproximadamente 74.197m² de área total construída e recebe uma média de 1,4 milhão de clientes por mês¹.



Atualmente, o shopping apresenta um mix completo distribuído em 170 lojas, sendo 7 âncoras, 8 megalojas e 25 opções de alimentação, além de contar com um amplo espaço de estacionamento que abriga aproximadamente 600 vagas e forte ancoragem de lojas, com

¹ Fonte: Ancar Ivanhoe – Administradora do Shopping



marcas renomadas como: Renner, Riachuelo, Leader, Lojas Americanas, Pernambucanas, Outback Steakhouse e Universidade Estácio de Sá. Possui também cinema de alto padrão, dispondo de 5 salas com equipamentos de última geração, operado pela Kinoplex².

O Madureira Shopping conta com administração profissional, realizada pela Ancar Ivanhoe, administradora de qualidade reconhecida no mercado de shopping centers do Brasil.

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.

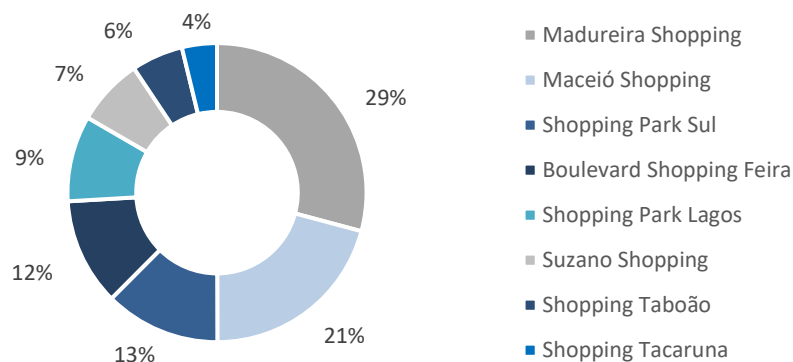
O Madureira Shopping é o oitavo ativo investido pelo Fundo (o sétimo desde o 2º semestre de 2019), sendo o primeiro localizado no município do Rio de Janeiro – RJ e com participação de 100% (cem por cento).

Com a conclusão desta aquisição, o portfólio do Fundo passa a ter 8 (oito) shopping centers, distribuídos em 5 (cinco) estados, com presença no Sudeste e Nordeste, e administrados por 6 (seis) administradoras distintas. A ABL Própria do Fundo passa a somar mais de 95 mil m², sendo que apenas o Madureira Shopping representou um aumento de aproximadamente 64% da ABL Própria do Fundo.

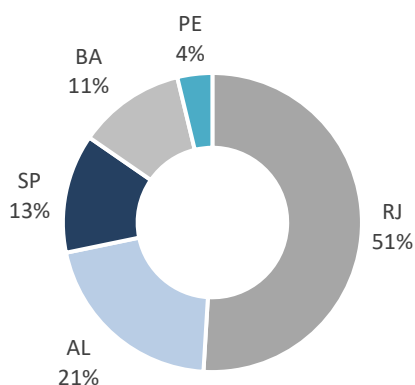
Abaixo informações de como a aquisição passa a impactar a diversificação do portfólio do Fundo:

² Fonte: Ancar Ivanhoe – Administradora do Shopping

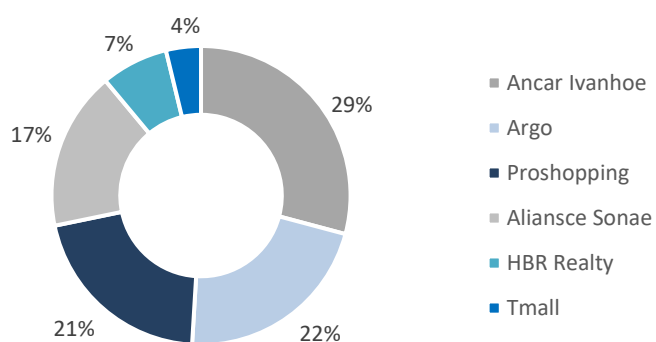
% NOI por Shopping



% NOI por Estado



% NOI por Administradora de Shoppings



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, 29 de dezembro de 2021.

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

GENIAL GESTÃO LTDA.
Gestora