



Genial Malls FII

MALL11

genial



ABRIL DE 2023

Relatório Gerencial



O **informe de rendimentos dos ativos escriturados pela Genial** (fundos negociados na Bolsa) está disponível em um novo site neste ano: ir.genial.com.vc.

Para acessar o portal e baixar o informe de rendimentos, você **precisará usar os dados de login e senha enviados para o e-mail cadastrado na B3** pela sua corretora com o assunto "O Informe de Rendimentos 2022 já está disponível".

Caso não tenha recebido o e-mail, entre em contato por meio do atendimento@genial.com.vc com o seguinte assunto: "**Preciso de senha - Informe Bolsa**".

Índice

1) Dados Gerais.....	4
2) Destaques	5
3) Mensagem do Gestor	5
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos	8
5) Liquidez	10
6) Rentabilidade	11
7) Portfólio do Fundo.....	12
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	13
9) Resumo dos Ativos.....	15
10) Tese de Investimento.....	18
11) Lives Sobre o Fundo	21
12) Saiba mais sobre a Genial Gestão	22
13) Saiba mais sobre o Grupo Genial	23
14) Comunicados do Fundo.....	24
15) Contatos.....	25
16) Glossário	25
17) Notas.....	26

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 28/04/2023 QUANTIDADE DE COTISTAS 114.154 COTA PATRIMONIAL R\$ 120,16 COTA DE MERCADO R\$ 104,32 NÚMERO DE COTAS 9.124.659 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.096.401.740 VALOR DE MERCADO R\$ 951.884.427 <hr/> DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,78/cota Anúncio em 28/04/23 e data de pagamento de proventos em 15/05/23.
Código de Negociação	MALL11	
CNPJ	26.499.833/0001-32	
Site do Fundo	http://mallsbrasilplural.com.br/	
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil, e ganho de capital, através da compra e venda dos ativos na carteira do Fundo.	
Início das Atividades	Dezembro de 2017	
Público-alvo	Pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil.	
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
Gestora	Genial Gestão LTDA.	
Consultor Especializado	One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (representada por Henrique Cordeiro Guerra)	
Taxa de Administração	0,5% a.a. à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 ajustado pelo IPCA.	
Ofertas Públicas	<p>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017</p> <ul style="list-style-type: none"> Oferta ICVM 400 Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais) ¹ <p>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018</p> <ul style="list-style-type: none"> Oferta ICVM 400 Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais) ¹ <p>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019</p> <ul style="list-style-type: none"> Oferta ICVM 400 Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas Volume total de R\$ 499.743.573,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e setecentos e quarenta e três mil e quinhentos e setenta e três reais)¹ <p>4ª Emissão de Cotas – Dezembro/2022</p> <ul style="list-style-type: none"> Oferta ICVM 476 Emissão de 1.564.308 (um milhão quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e oito) cotas Volume total de R\$ 170.087.208,84 (cento e setenta milhões, oitenta e sete mil, duzentos e oito reais e oitenta e quatro centavos)¹ 	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques ²

ABL PRÓPRIA ³	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ⁴	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
103.425 m ²	9	95%	R\$ 10.842 / m ²	~R\$ 1,88 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,60 / cota	R\$ 0,54/ cota	6,12%	8,97% a.a.	7,79% a.a.



Uma das maiores Taxas de Ocupação dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings

~ 95%



Portfólio resiliente com **shoppings únicos em suas cidades** (Boulevard Feira de Santana, Park Lagos, Taboão e Suzano Shopping)

Portfólio resiliente



Menor Taxa de Administração dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings

0,50% a.a.



FII de Shopping com aprox. **22% da ABL de seu Portfólio com renda (NOI) mínima garantida** até 2024

2 Shoppings



Aquisição do Campinas Shopping representou um aumento de aprox. 7,6% da ABL própria do Fundo.

+ 7,6% de ABL

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em abril, o governo encaminhou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei Complementar do novo arcabouço fiscal, prevendo o crescimento das despesas em termos reais em, no mínimo, 0,6% e, no máximo, 2,5% no ano. De acordo com o Projeto de Lei, o crescimento de despesas estará correlacionado ao crescimento das receitas recorrentes acumuladas em 12 meses até junho do ano anterior e do cumprimento da meta de resultado primário. A regra apresentada pelo governo por si só pode não ser capaz de estabilizar a dívida pública em um patamar razoável nos próximos anos, de modo que seu sucesso venha a depender da capacidade de aumentar a arrecadação em cerca de R\$ 250 bilhões nos próximos anos. A relação dívida/PIB projetada pelo governo é de 77,3% ao final de 2026, segundo divulgado pelo Banco Central.

Neste mês o mercado financeiro voltou a apresentar crescimento após 2 meses consecutivos de queda. Refletindo, entre outros, os resultados positivos do IBC-Br, o Índice de Atividade Econômica do Banco Central - Brasil, e do payroll norte americano, que reflete a criação de empregos do Estados Unidos, que ficaram acima das expectativas do mercado, o Ibovespa avançou 2,50% no fechamento do abril, atingindo 104.431 pontos. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, registrou um crescimento mais expressivo de 3,52% na comparação com março.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15) – considerada a prévia da inflação oficial do país, subiu 0,57% em abril. Dessa forma o país passa a ter uma inflação acumulada de 4,16% para os últimos 12 meses, dentro das metas de inflação do país (3,25% com tolerância de 1,5 ponto percentual). No ano de 2023 o acumulado é de 2,57%. Todos os grupos pesquisados pelo IBGE apresentaram alta na variação mensal. Ainda com reflexo da reoneração nos preços da gasolina, o grupo de Transportes

² Renda Mínima Garantida: Shopping Park Lagos / Shopping Park Sul – 8% a.a. sobre o capital investido corrigido pelo IPCA até dez de 2024.

³ A variação da ABL própria do portfólio se deu pelo ganho de ABL do Maceió Shopping e do Shopping Madureira.

⁴ Valor de mercado do Fundo subtraído do caixa disponível, somado a dívida e dividido pela ABL própria.

apresentou a maior alta percentual no mês, de 1,44%.

Em março, o indicador de criação de postos de trabalho formal superou o teto das projeções do mercado. Apesar disso, destacamos que esta pode não ser a dinâmica que o mercado de trabalho desempenhará nas próximas leituras. Como embasamento para esta tese, ressaltamos a desaceleração do número de postos criados no acumulado no ano até março, que passou de 619,3 mil em 2022 para 526,2 mil em 2023. Ademais, o bom desempenho do resultado geral foi liderado pelo setor de serviços, cuja dinâmica de preços apresenta maior inércia inflacionária, reforçando o argumento que defende a manutenção da postura firme por parte do BC no que diz respeito à condução da política monetária.

No cenário internacional, a primeira prévia do PIB norte americano cresceu numa taxa anualizada de 1,1% no primeiro trimestre de 2023, de acordo com dados preliminares publicados pelo Departamento de Comércio do país. A combinação das métricas de consumo forte, tanto das famílias, como do governo, aliadas a uma variação de estoques negativa, contribuiu para que os dados do PIB apresentassem um viés inflacionário. O índice de preços ao consumidor norte-americano (CPI) avançou 0,1% na comparação mensal, vindo levemente abaixo das expectativas do mercado (0,2%, Bloomberg) e o dólar fechou o mês cotado a R\$ 4,98, uma retração de 1,63% m/m.

➤ Resultados do Mês

No mês de abril, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) o **montante de R\$ 7,2 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio.

Contudo, o resultado do Fundo foi impactado negativamente por dois fatores:

- i) Despesa não recorrente em um dos ativos do portfólio no valor de aproximadamente R\$ 520 mil, representando R\$ 0,06 por cota.
- ii) Resultado negativo de venda de cotas de FIIs de R\$ 340 mil, representando R\$ 0,04 por cota.

Apesar do impacto, os ativos do portfólio do Fundo estão com resultados 6,9% acima dos orçamentos de NOI para o primeiro trimestre de 2023.

Na data de 28/04/2023, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **abril**, com pagamento no dia 15/05/2023. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,60/cota** e distribuiu **R\$ 0,78/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza **R\$ 4,9 milhões** ou **R\$ 0,54/cota** no final de abril. Tal base poderá ser utilizada em futuras distribuições permitindo maior previsibilidade na distribuição de rendimentos mensais.

Vale ressaltar que ao analisar o resultado do Fundo no mês, eliminando os dois impactos negativos não recorrentes, o resultado do Fundo é equivalente a R\$ 0,70/cota.

Apresentamos abaixo, os principais **Indicadores Operacionais** dos shoppings do portfólio para o mês de **março de 2023**, considerando a participação do Fundo em cada um dos ativos:

- **Vendas:** as vendas totais atingiram R\$ 105,6 milhões, um crescimento de 17,8% comparado ao mesmo mês de 2022. Na análise considerando os mesmos ativos do portfólio (mar/2023 vs. mar/2022), observamos um crescimento de 10,6% nas vendas totais. As vendas totais/m² apresentaram um crescimento de 8,6% quando comparadas com o mesmo mês do ano anterior, enquanto na comparação com os mesmos ativos o crescimento foi de 10,8%.

- **NOI Caixa:** o NOI Caixa apresentou crescimento de 10,2% quando comparado ao mesmo mês de 2022, e uma redução de 0,7% se considerarmos apenas os mesmos ativos do portfólio. O NOI caixa/m² apresentou um crescimento de 1,7% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, na comparação dos mesmos ativos houve uma redução de 0,5%.

- **Vacância:** O Fundo encerrou março com uma vacância de cerca de 5% em relação a sua ABL própria, em linha com o número apresentado no mês anterior.

As análises acima, desconsideram o shopping Park Sul, uma vez que o ativo está em processo de maturação comercial e o Fundo conta com um mecanismo de renda mínima garantida. As análises dos mesmos ativos do portfólio desconsideram o Campinas Shopping, uma vez que a aquisição do ativo foi em dezembro de 2022.

O Fundo conta com garantia de renda mínima em, aproximadamente, 22% da ABL do portfólio de seus ativos.

➤ **Alguns dos eventos ocorridos em abril/23 nos shoppings**



4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **28/04/2023**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **15/05/2023**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **abril de 2023**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	abr/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	7.250.205	37.031.609	100.169.174	(a)
Receita/Despesa Financeira	-222.684	371.537	2.439.792	(b)
Total das Receitas	7.027.521	37.403.146	102.608.966	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	1.050.032	4.144.002	19.031.377	(d)
Despesas Operacionais	477.955	2.610.403	6.325.734	(e)
Total Despesas	1.527.987	6.754.405	25.357.111	(f) = (d) + (e)
Resultado	5.499.534	30.648.741	77.251.855	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota – Total*	0,60	3,36	9,36	
Rendimento Distribuído	7.117.234	28.468.936	75.807.237	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,78	3,12	9,22	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,78	0,78	0,77	-
Rendimento Distribuído MALL13 e MALL14 ⁵	-	-	997.700	(i)
Rendimento Total Distribuído	-	-	76.804.938	(j) = (h) + (i)
Base de Resultados Acumulado – Inicial	6.604.300	2.717.795	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	4.897.600	4.897.600	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,54/cota**.

* **Resultado por Cota – Total**: na coluna “Últimos 12 meses” foi considerado o Resultado obtido nos meses de maio/2022 a novembro/2022, divididos pelo número total de cotas deste período (7.560.351 cotas), somado ao Resultado de dezembro/22 a abril/23 dividido pelo número total de cotas desses meses (9.124.659 cotas).

A linha de **Receita/Despesa Financeira** no mês de abril/2023 apresentou um resultado negativo pois o Fundo realizou a venda de parte da posição em cotas do Fundos de Investimentos Imobiliários de sua carteira, realizando um prejuízo de R\$ 340.079.

⁵ O Rendimento Distribuído na coluna “Últimos 12 meses” considera o valor distribuído de R\$ 189 mil para os *tickers* MALL13 e MALL14, referente a competência do mês de outubro/2022 e R\$ 808 mil referente a competência do mês de novembro/22.

Gráfico 1: NOI % por Shopping

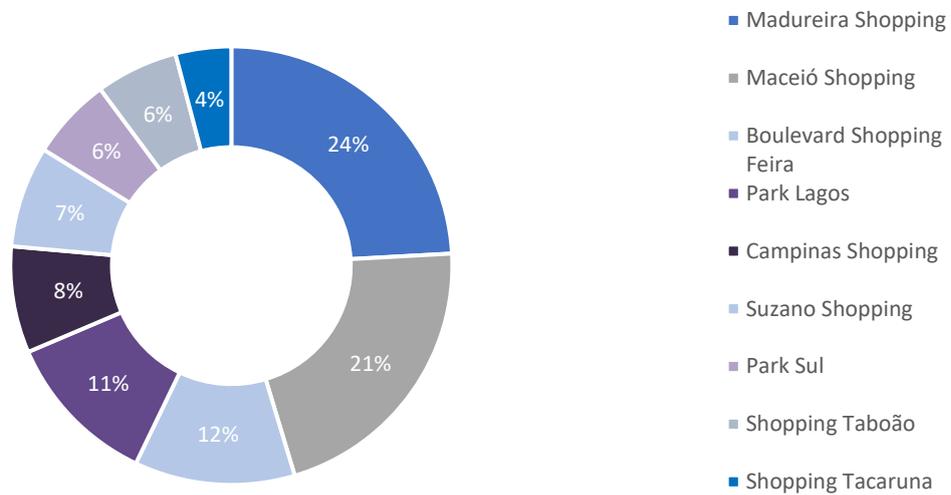
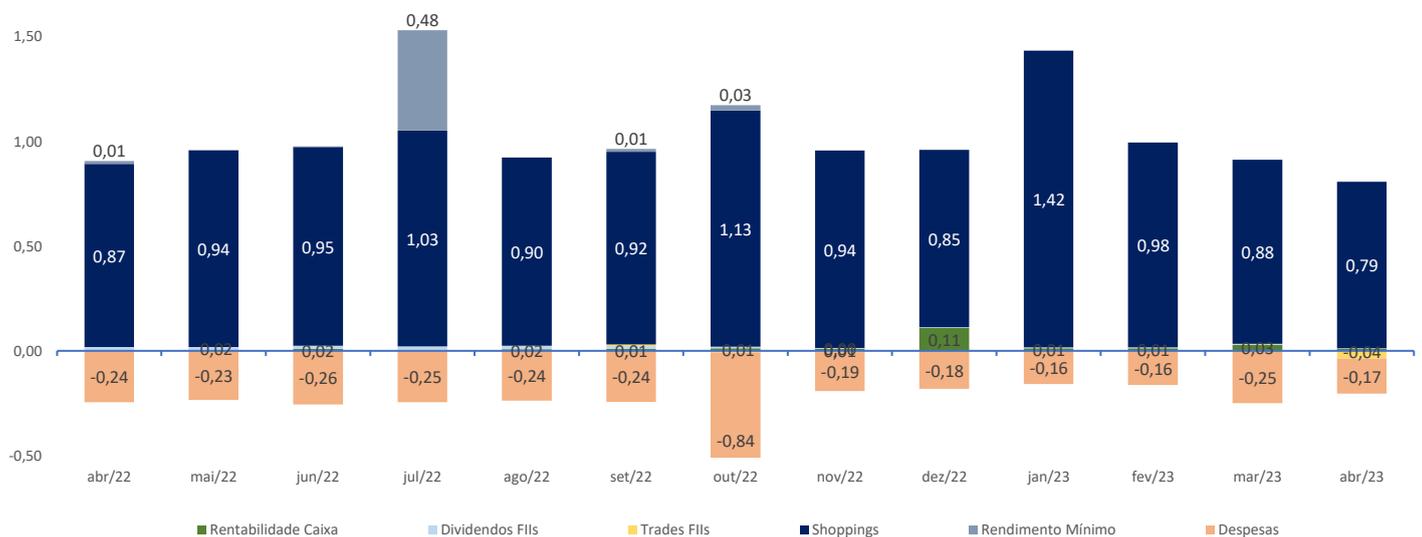


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



Rentabilidade Caixa – Rendimento bruto auferido na venda e avaliação a mercado de LFTs detidas pelo Fundo.

Dividendos FIIs – Dividendos de FIIs adquiridos pelo Fundo.

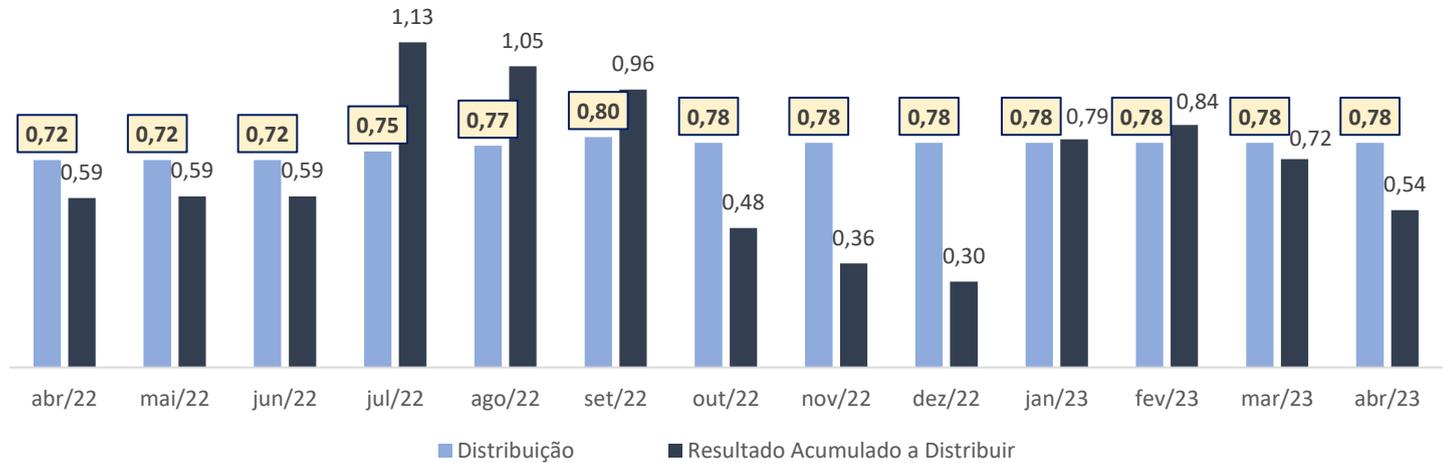
Trades FIIs – Rendimento bruto auferido na estratégia de trading de FIIs.

Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings e descontados pelas suas despesas operacionais, proporcional à participação do Fundo no ativo.

Rendimento Mínimo – Rendimentos decorrentes dos mecanismos de renda mínima garantida negociados pelo Fundo no momento de determinadas aquisições junto aos vendedores.

Despesas – Despesas operacionais do Fundo (taxa de administração, laudo de avaliação, taxa CVM, taxa SELIC, taxa CETIP, entre outros), além das despesas financeiras do CRI.

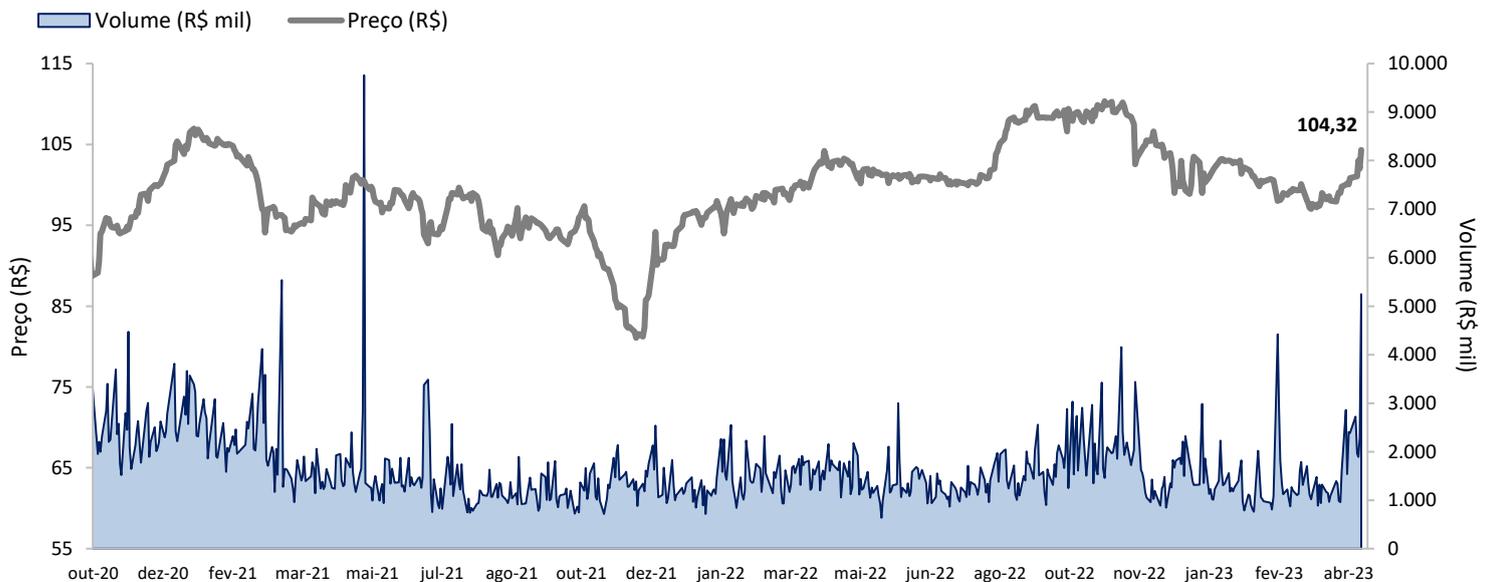
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **abril**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 1.885 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 28/04/2023 foi de **R\$ 104,32**.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado



6) Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do Genial Malls FII – desde o início das atividades do fundo em 18/12/2017 – foi de **41,42%**. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a valorização do preço da cota e os dividendos acumulados no período. A seguir apresentamos as tabelas com os valores de rentabilidade do fundo e do índice de mercado (IFIX) ⁶:

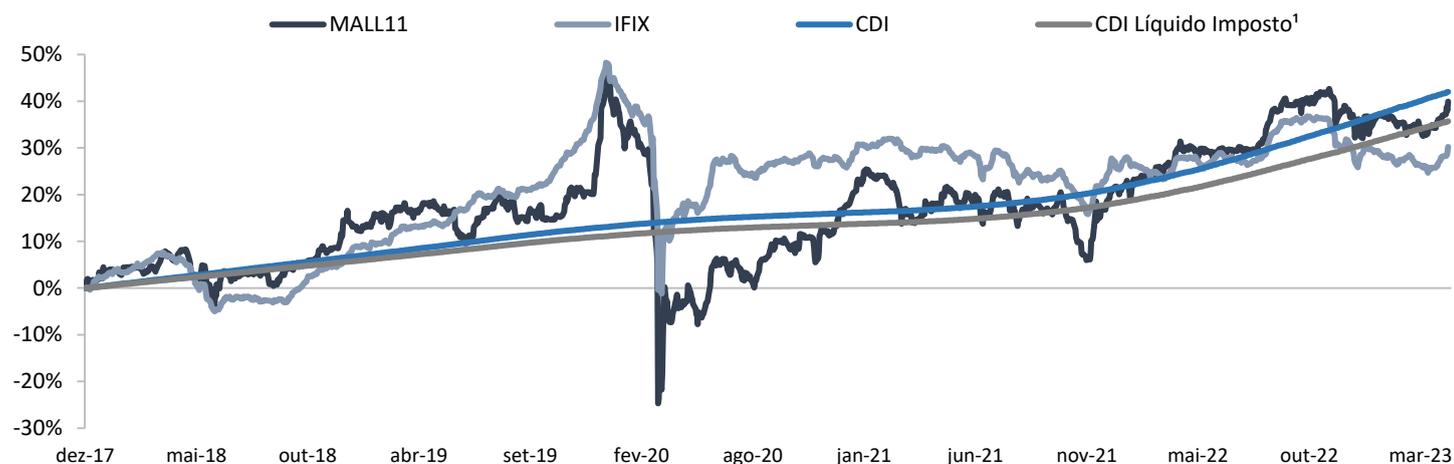
	abr/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	6,12%	3,81%	11,26%	41,42%
Ganho de Capital	5,37%	0,79%	2,22%	4,32%
Distribuição de Rendimentos	0,75%	3,01%	9,03%	37,10%
IFIX	3,52%	-0,31%	1,61%	30,22%

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-0,08%	0,81%	0,65%	8,56%	0,92%	1,51%	-2,62%	-2,15%	0,29%	-3,89%	1,61%	6,12%
Ganho de Capital	-0,79%	0,10%	-0,09%	7,85%	0,19%	0,80%	-3,35%	-2,90%	-0,46%	-4,69%	0,82%	5,37%
Distribuição de Rendimentos	0,71%	0,71%	0,74%	0,71%	0,73%	0,71%	0,73%	0,75%	0,76%	0,79%	0,79%	0,75%
IFIX	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%

Em relação à distribuição de dividendos aos cotistas do MALL11, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo Fundo:

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
Dividendos (R\$/Cota)	0,72	0,72	0,75	0,77	0,80	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

Nota 1: CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

⁶ Tal indicador é apenas uma referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

7) Portfólio do Fundo

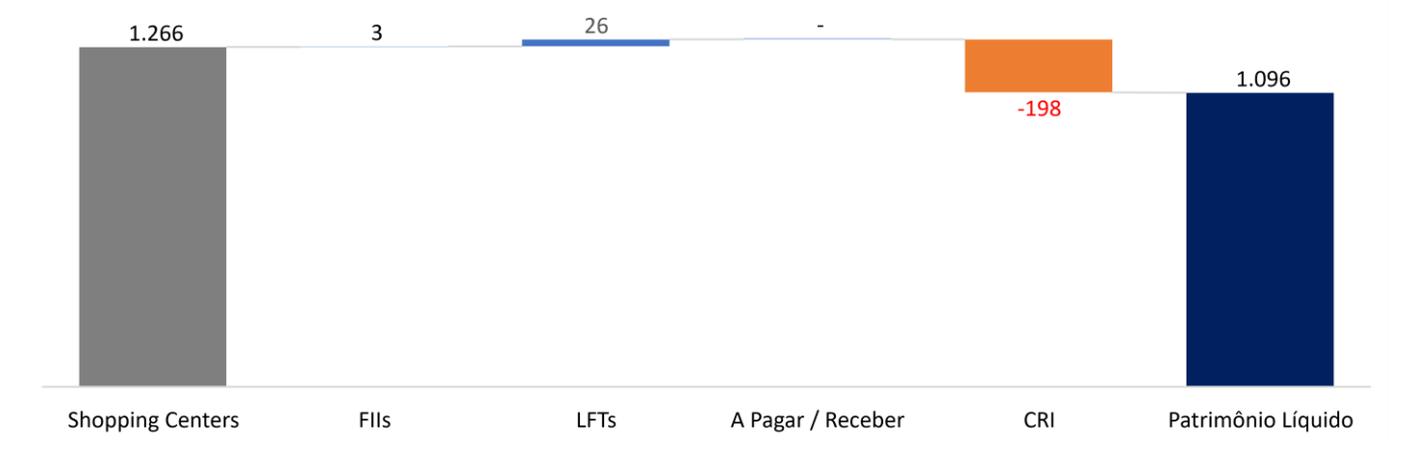
➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição ⁷	Data do Investimento	ABL (m ²)		% NOI	% PL
						Total	Próprio		
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	32.135	16.983	21%	21%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	4%	4%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.465	6.116	7%	8%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.138	2.971	6%	6%
Boulevard Shopping Feira⁸	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.054	7.271	12%	13%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.061	10.824	12%	12%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.839	11.536	6%	10%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	100,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	37.161	37.161	24%	32%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	36.169	7.233	8%	8%
				R\$ 1.025.842.934		295.920	103.425		

➤ Aplicações Financeiras

Em **28/04/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 28,4 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

Gráfico 6: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



⁷ Valor histórico de aquisição do ativo.

⁸ Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m², e fração ideal de um terreno em Feira de Santana, de 29,8%.

➤ Obrigações do Fundo

Após a aquisição do Madureira Shopping, o Fundo passou a ter obrigações a prazo, devido a emissão de um CRI (com duas séries) no valor total de R\$ 250 milhões. Destacamos que o NOI dos ativos do Fundo é superior ao valor das *PMTs* futuras referentes ao CRI, possibilitando o pagamento de ambas as séries. Explicando com um exemplo prático: no presente mês, o NOI do fundo foi de R\$ 5,5 milhões. O valor total das *PMTs* seria de R\$ 1,90 milhão. Ou seja, o fundo teria um resultado (NOI) suficiente para realizar o pagamento da dívida de ambas as séries e ainda distribuir dividendos aos cotistas. Vale ressaltar que no mês de outubro de 2022, o Fundo realizou uma amortização extraordinária de R\$ 72,7 milhões da Série 468 utilizando parte dos recursos captados da oferta. Com isso, no fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 197,5 milhões, representando 16% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a.)	Prazo	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	*PMT (R\$ mil)	1º Pgto PMT	% Ativo
468	Opea	21L0736589	IPCA + 6,5%	10 anos	dez-31	34.026	423	Jan/24	3%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	163.486	1.484	Jan/24	13%
Total	Total					197.512	1.907		16%

*PMT: abreviação do inglês, *payment*. Refere-se ao valor da prestação mensal, ou seja, o pagamento do somatório dos juros, inflação e principal, de uma operação de financiamento. A operação dos CRIs do MALL11 conta com dois anos de carência (até dezembro de 2023) de amortização de principal, portanto, durante este período o MALL11 vem realizando apenas o pagamento dos juros.

8) Indicadores Operacionais do Portfólio⁹

Os indicadores operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos¹⁰.

Gráfico 7: Vendas por m²

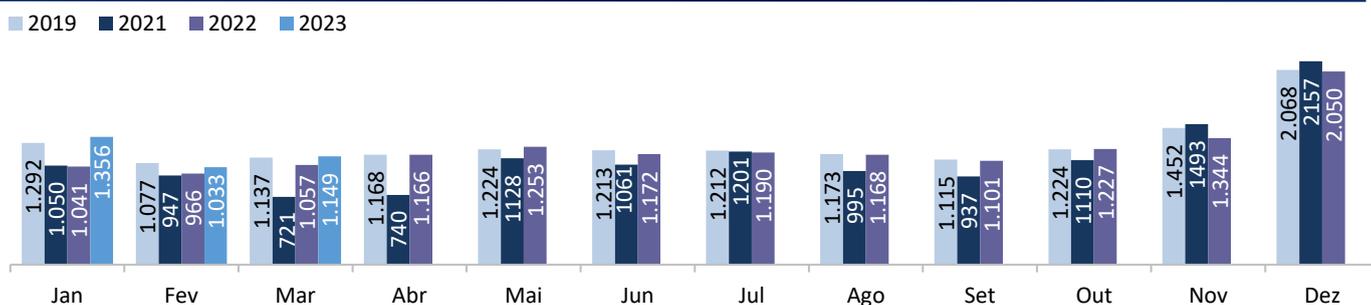
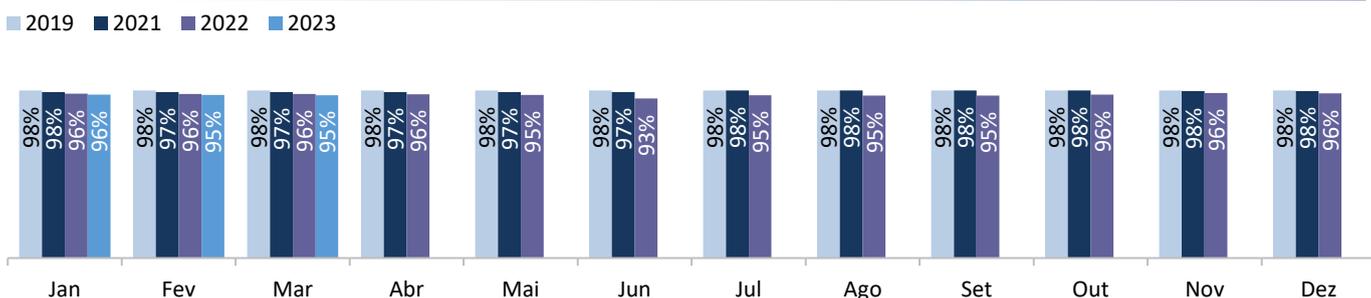


Gráfico 8: Taxa de Ocupação



⁹ Os indicadores operacionais por metro quadrado, indicados dentro do gráfico de barras, a partir do ano de 2022 consideram em sua análise o Madureira Shopping, 100% detido pelo Fundo. Os mesmos indicadores passam a ter impacto do Campinas Shopping em janeiro de 2023.

¹⁰ Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

Gráfico 9: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

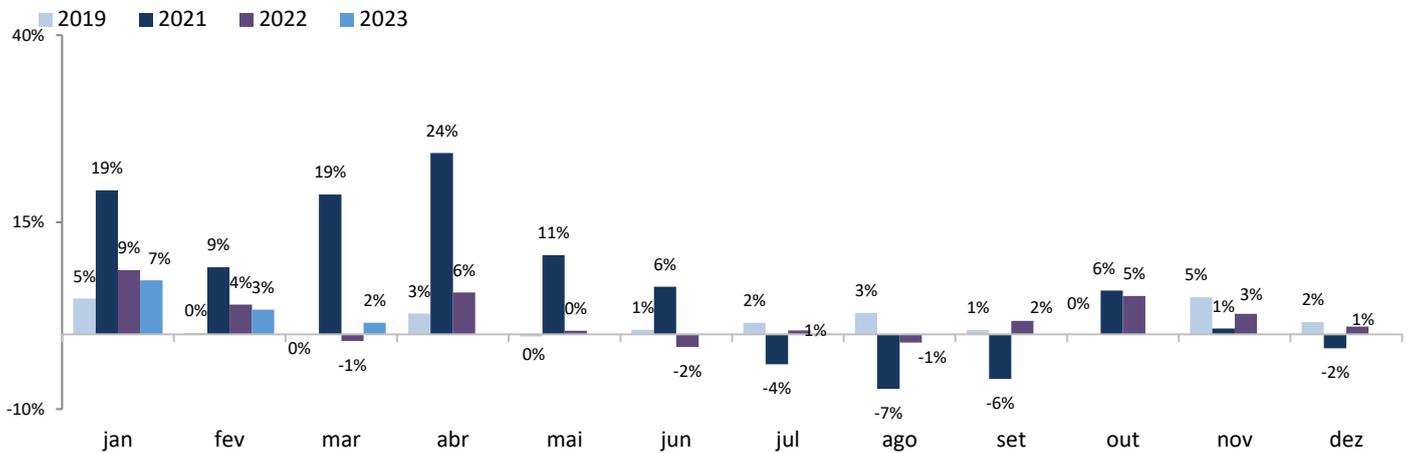


Gráfico 10: NOI/m² - Mês

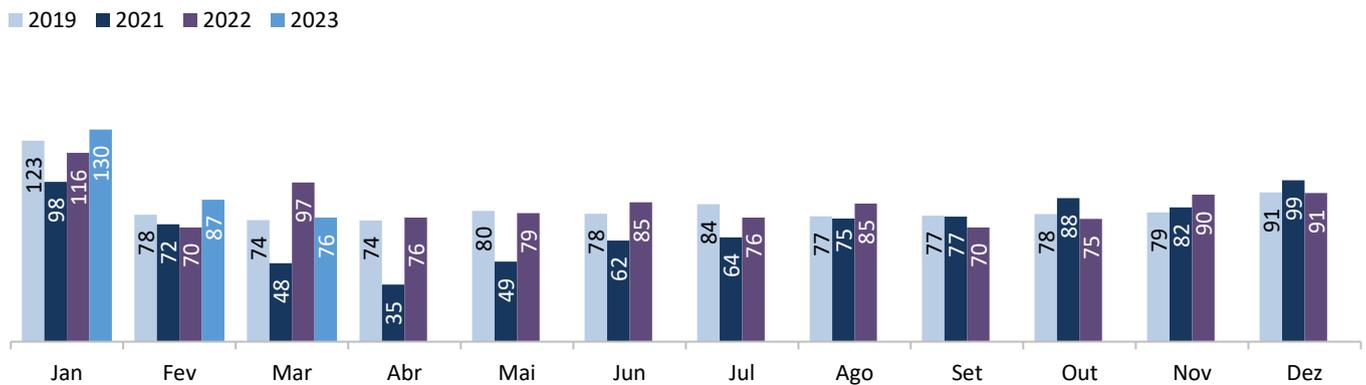


Gráfico 11: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

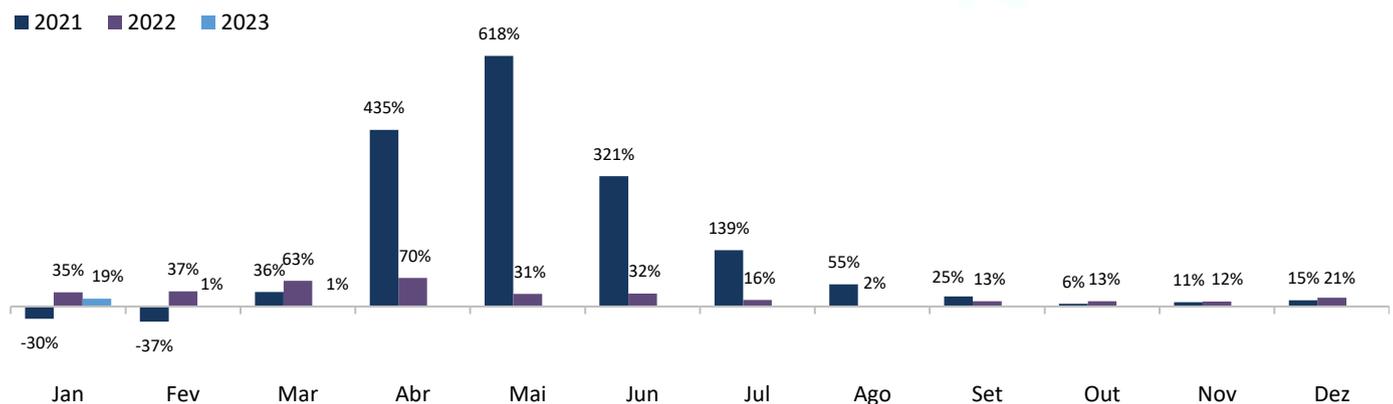


Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

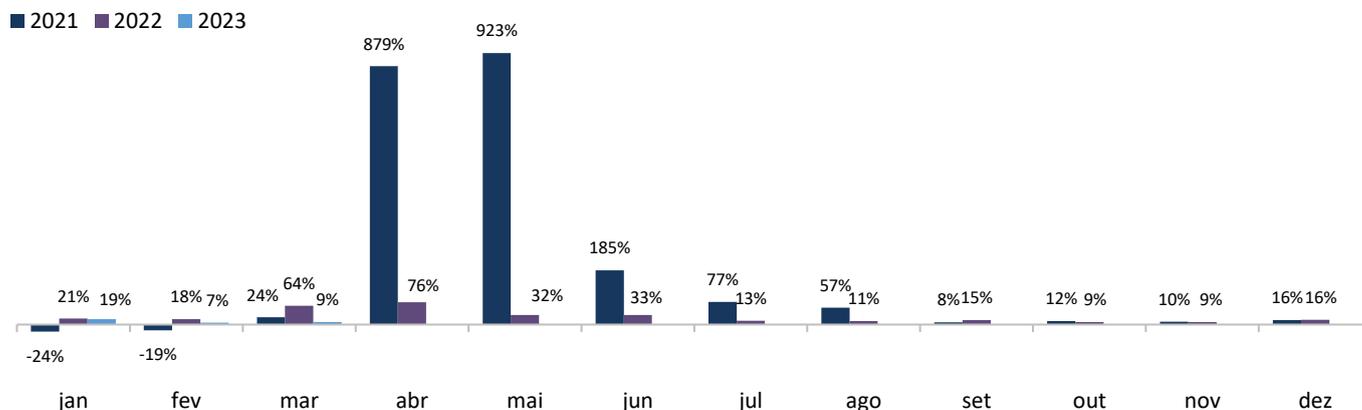
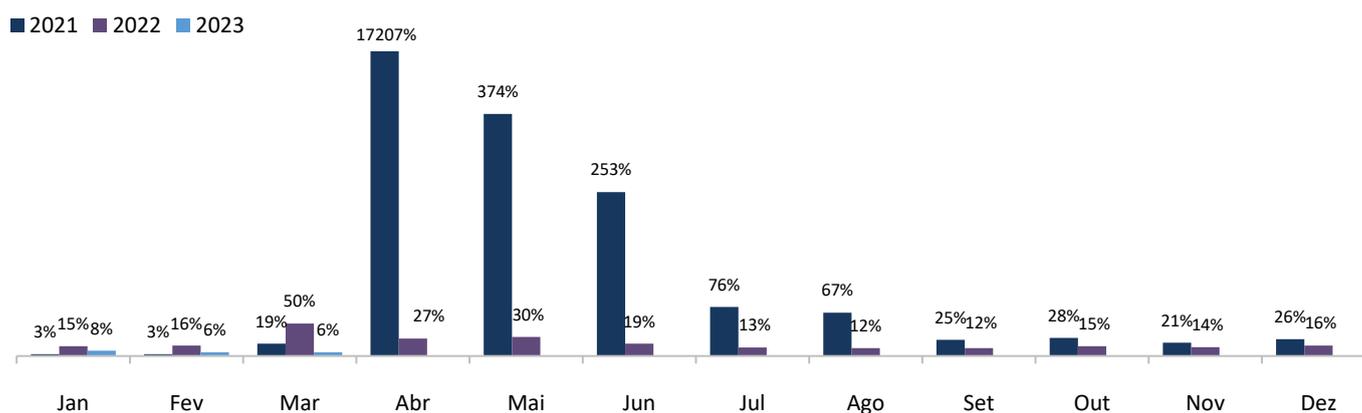


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



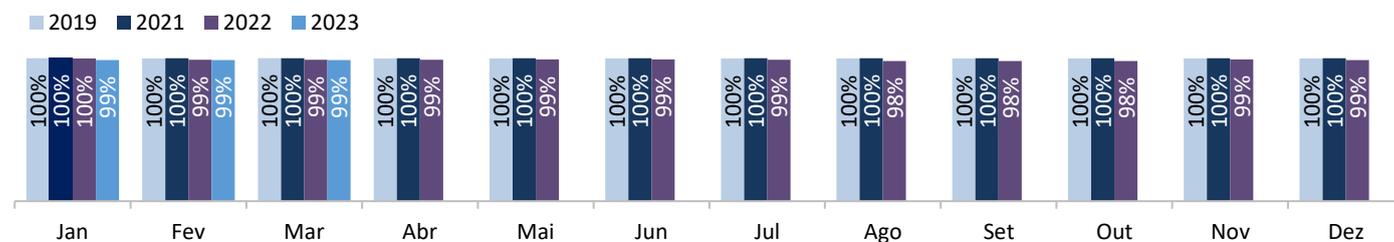
9) Resumo dos Ativos

Abaixo destacamos os principais indicadores operacionais do portfólio do Fundo referentes ao mês de **março de 2023**.

➤ Maceió Shopping – Maceió, AL (52,85% de Participação do Fundo)

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 50,6 milhões**, 10% superior a março/2022. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 2,7 milhões**, 3% superior ao mesmo período de 2022. O indicador **SSS (Same Store Sales)** **avançou 10%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent)** **avançou 13%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

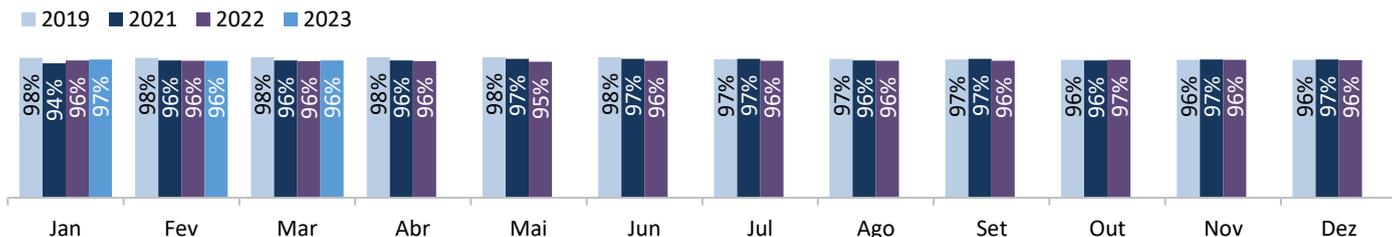
Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



➤ **Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)**

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 61,7 milhões**, 10% superior a março/2022. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 4,3 milhões**, 15% superior ao mesmo período de 2022. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 5%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 16%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

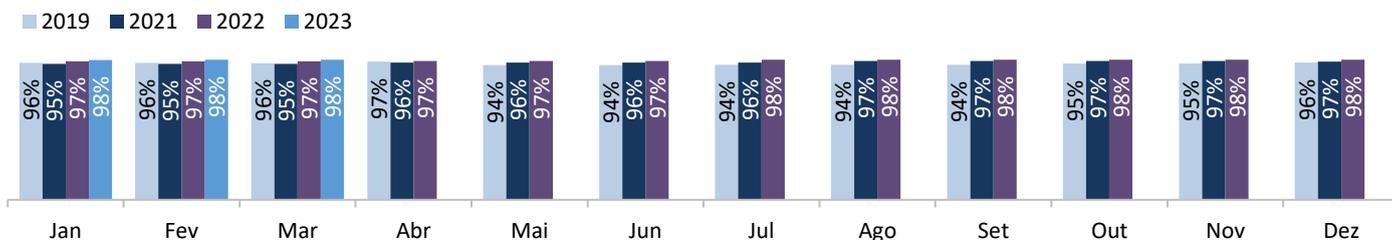
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)**

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 23,5 milhões**, 6% superior a março/2022. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 2,3 milhões**, 3% superior ao mesmo período de 2022. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 6%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 5%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

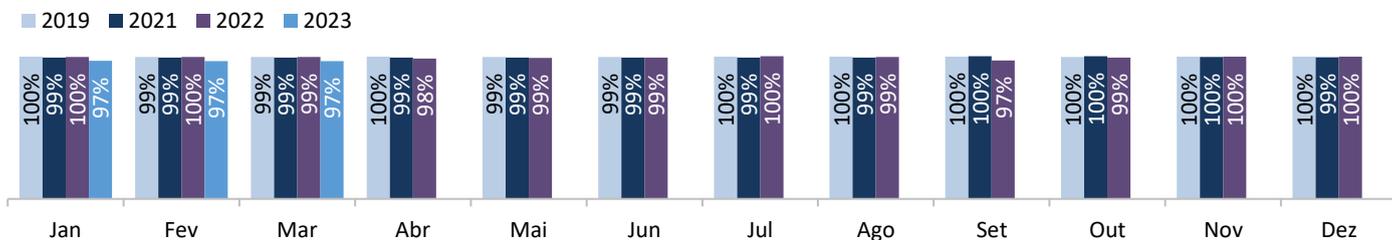
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)**

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 48,8 milhões**, 3% superior a março/2022. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 5,4 milhões**, 1% superior ao mesmo período de 2022. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 5%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 6%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

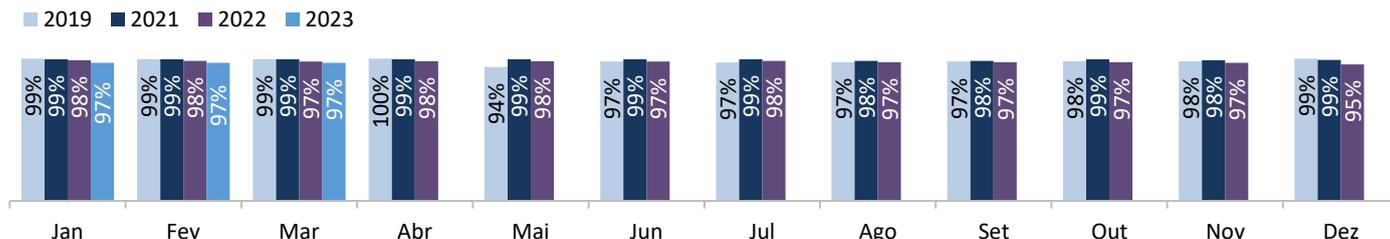
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA** (29,8% de Participação do Fundo)

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 36,0 milhões**, 5% superior a março/2022. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 2,5 milhões**, 7% inferior ao mesmo período de 2022. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 7%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 8%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

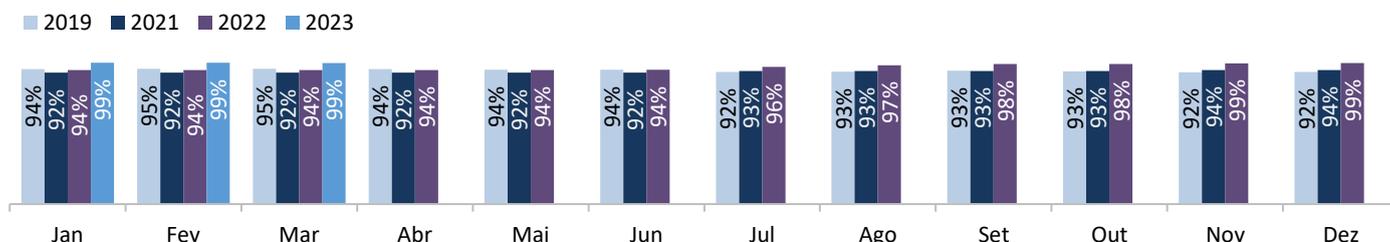
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 31,6 milhões**, 7% superior a março/2022. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 1,8 milhões**, 15% superior ao mesmo período de 2022. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 3%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 6%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

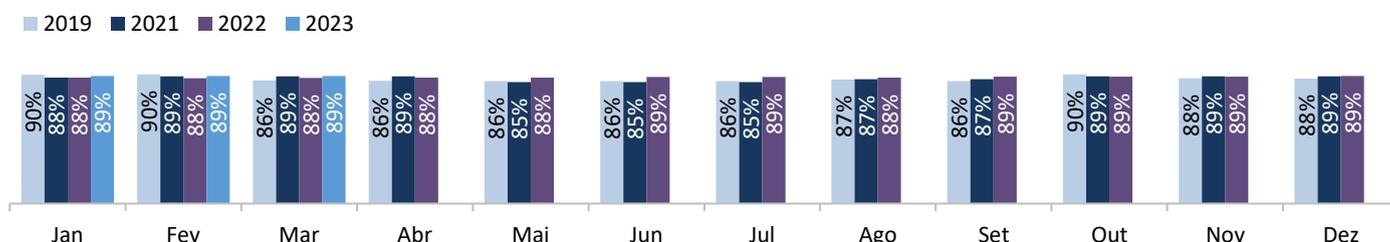
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 19,6 milhões**, 6% superior a março/2022. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 1,2 milhões**, 36% superior ao mesmo período de 2022. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 6%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 16%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2022. Vale destacar que o Park Sul é um ativo em curva de maturação.

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



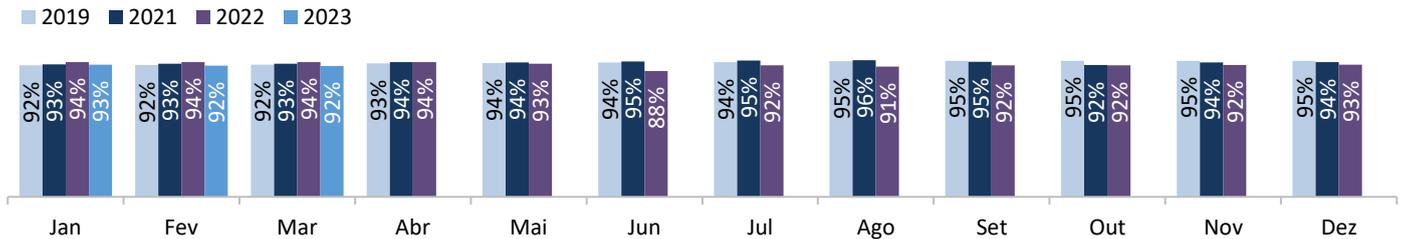
➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ**

(100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2022

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 34,6 milhões**, 15% superior a março/2022. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 2,0 milhões**, 7% inferior ao mesmo período de 2022. O indicador **SSS (Same Store Sales)** **avançou 9%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent)** **reduziu 0,5%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



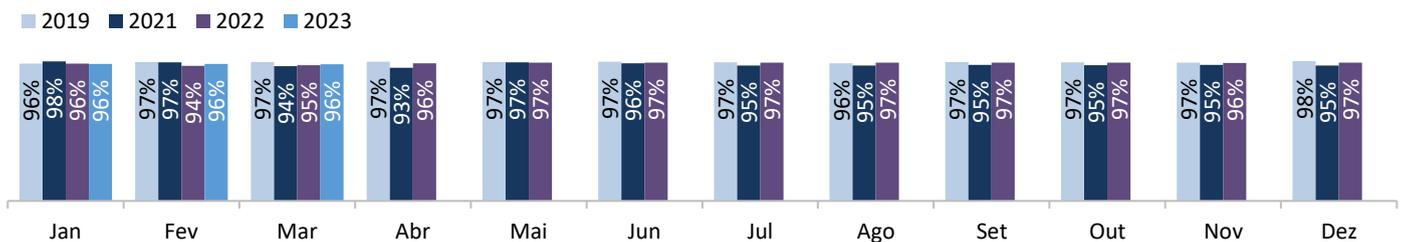
➤ **Campinas Shopping – Campinas, SP**

(20,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 08/12/2022

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 32,1 milhões**. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 3,4 milhões**. O indicador **SSS (Same Store Sales)** **avançou 25%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent)** **avançou 11%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Campinas Shopping



10) Tese de Investimento

O Genial Malls FII é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição/gestão de participação em shopping centers pelo Brasil, com o objetivo de promover renda imobiliária a seus cotistas. Sua tese de investimentos consiste nos seguintes pilares: (i) Ativos Estratégicos; (ii) Consolidação do Setor; (iii) Expertise da Gestão.

- **Ativos Estratégicos:** Prospecção de ativos com *cap rates* na ordem de 7-10% a.a., já consolidados, com dominância regional e com gestão profissional.
- **Consolidação do Setor:** O mercado de shoppings é altamente competitivo e fragmentado além de possuir vasto potencial de uma consolidação no setor.
- **Expertise da Gestão:** Equipe de Gestão e Consultoria altamente qualificadas, com foco no setor imobiliário e qualidade reconhecida de gestão, com melhores práticas de governança.

Hoje o Fundo conta com a participação em 9 (nove) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

Shopping Centers – Portfolio do MALL11



Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 32.135 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



maceioshopping.com



[@maceio_shopping](https://www.instagram.com/maceio_shopping)



Shopping Tacaruna

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 49.898 m²
- Administradora: Tmall
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252
- Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153 – Santo Amaro, Recife - PE, 50110-000



shoppingtacaruna.com.br



[@shoppingtacaruna](https://www.instagram.com/shoppingtacaruna)



Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.465 m²
- Administradora: HBR Realty
- Inauguração: 2000
- Número de Lojas: 105
- Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Jardim dos Ipês, Suzano - SP, 08674-210



suzanoshopping.com.br



[@suzanoshopping](https://www.instagram.com/suzanoshopping)



Shopping Taboão

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.138 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 2002
- Número de Lojas: 206
- Endereço: Rod. Régis Bittencourt, 2643 – Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200



shoppingtaboao.com.br



[@shoppingtaboao](https://www.instagram.com/shoppingtaboao)



Boulevard Shopping Feira

- Participação: 29,8%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 23.054 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 – Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064



boulevardfeira.com.br



[@boulevardfeira](https://www.instagram.com/boulevardfeira)



Shopping Park Lagos

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 27.061 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 124
- Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 – Palmeiras, Cabo Frio - RJ, 28911-320



shoppingparklagos.com.br



[@parklagos](https://www.instagram.com/parklagos)



Shopping Park Sul

- Participação: 40,0%
- Localização: Volta Redonda, RJ
- ABL: 28.839 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 – São Geraldo, Volta Redonda - RJ, 27253-005



shoppingparksul.com.br



[@shoppingparksul](https://www.instagram.com/shoppingparksul)



Madureira Shopping

- Participação: 100,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 37.161 m²
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050



MADUREIRA
SHOPPING



madureirashopping.com.br



[@madureira.shopping](https://www.instagram.com/madureira.shopping)



Campinas Shopping

- Participação: 20,0%
- Localização: Campinas, SP
- ABL: 36.169 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 1994
- Número de Lojas: 150
- Endereço: R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas - SP, 13050-913



campinasshopping.com.br



[@campinasshopping](https://www.instagram.com/campinasshopping)

11) Lives Sobre o Fundo



18/04/2023 - [MALL11: O que os investidores precisam saber sobre a ASSEMBLEIA E POSSÍVEIS MUDANÇAS?](#)



18/05/2022 - [Entrevista com gestores de FIs | Genial Gestão](#)



17/02/2022 - [MALL11: SHOPPINGS EM ALTA? | Entenda os movimentos da Gestão](#)



15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



15/09/2020 - [Os tipos de FIs que ignoram a crise - Youtube](#)



10/09/2020 - [MALL11 – Apresentação Trimestral de Resultados – 2T2020 - Youtube](#)

12) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹¹

Nossos Números



+R\$ 37,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+152 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 10,1 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país.

Ranking Anbima (abril/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	25.310
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	23.529
3	BRL DTVM	16.426
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.756
5	CREDIT SUISSE	10.303
6	GENIAL	10.082
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.597
8	HEDGE INVESTMENTS	7.181
9	VINCI PARTNERS	6.125
10	VBI REAL ESTATE	6.071

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m²
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 152 milhões



GURB11 Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 125 milhões



SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 100 milhões



GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 80 milhões

¹¹ R\$ 35,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Janeiro/2023.

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

+1 milhão
DE CLIENTES

+475k
SEGUIDORES

+800
COLABORADORES

R\$ 150bi
EM ATIVOS

1º
ASSESSOR DO BNDES EM
PRIVATIZAÇÕES

2º
ESTRUTURAÇÃO FII

3º
VOLUME NEGOCIADO DE
CONTRATOS FUTUROS

4º
VOLUME NEGOCIADO
NO MERCADO À VISTA

<https://www.genialinvestimentos.com.br/>

14) Comunicados do Fundo

<https://www.mallsbrasilplural.com.br/>

- 28 de Abril de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 20 de Abril de 2023 – Comunicado ao Mercado – Esclarecimentos sobre deliberações da AGOE
- 31 de Março de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Março de 2023 – Consulta Formal AGO/E
- 31 de Março de 2023 – Demonstrações Financeiras
- 30 de Março de 2023 – Informe Anual
- 28 de Fevereiro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 28 de Fevereiro de 2023 – Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 31 de Janeiro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 24 de Janeiro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Participação de Americanas no NOI do Fundo
- 29 de Dezembro de 2022 – Rendimentos e Amortizações
- 26 de Dezembro de 2022 – Fato Relevante – Reavaliação Anual de Ativos do Fundo
- 14 de Dezembro de 2022 – Comunicado ao Mercado – Conversão de Recibos de Subscrição da 4ª Emissão de Cotas
- 08 de Dezembro de 2022 – Comunicado ao Mercado – Resultado Final da Distribuição Primária da 4ª Emissão de Cotas
- 08 de Dezembro de 2022 – Fato Relevante – Aquisição De Participação de 20% no Campinas Shopping
- 30 de Novembro de 2022 – Rendimentos e Amortizações
- 16 de Novembro de 2022 – Informe Trimestral Estruturado
- 10 de Outubro de 2022 – Fato Relevante – Alteração Características 4ª Emissão de Cotas
- 07 de Outubro de 2022 – Comunicado ao Mercado – 4ª Emissão de Cotas
- 22 de Setembro de 2022 - Memorando De Entendimentos - Aquisição Campinas Shopping
- 19 de Setembro de 2022 - Fato Relevante – 4ª Emissão De Cotas – Oferta Restrita
- 30 de Junho de 2022 – Informe Trimestral
- 02 de Maio de 2022 – AGO: Ata da Assembleia e Sumário das Decisões
- 31 de Março de 2022 – Informe Trimestral
- 31 de Março de 2022 – Demonstrações Financeiras
- 31 de Março de 2022 – Informe Anual
- 25 de Março de 2022 – Divulgação do NOI e Capex estimados dos ativos imobiliários para o ano de 2022
- 11 de Março de 2022 – Acesso aos Informes de Rendimentos
- 31 de Janeiro de 2022 – Desdobramentos Decisão CVM sobre distribuição de dividendos
- 11 de Janeiro de 2022 – Reavaliação dos Ativos da Carteira do Fundo
- 29 de Dezembro de 2021 - Aquisição do Madureira Shopping
- 08 de Dezembro de 2021 - Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 12 de Julho de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 28 de Junho de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 28 de Maio de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 17 de Maio de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 17 de Maio de 2021 – AGO – Resumo das deliberações
- 20 de Abril de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 20 de Abril de 2021 – Comunicado referente ao funcionamento do site do Fundo
- 16 de Abril de 2021 – Carta proposta para voto na AGO a ser realizada em 17 de maio de 2021
- 16 de Abril de 2021 – Liberação das DFs do Fundo
- 14 de Abril de 2021 – Alteração na data de liberação da DF do Fundo
- 08 de Abril de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 06 de Abril de 2021 – Divulgação da data de liberação das demonstrações financeiras

15) Contatos

	Site do Fundo
	Siga-nos no LinkedIn
	ri@mallsbrasilplural.com.br
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

16) Glossário

Termo	Definição
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
Área Bruta Locável (“ABL”):	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação
ABL Própria	ABL dos Imóveis de titularidade do Fundo, ponderada pela participação do Fundo nos Imóveis
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	Varição percentual no aluguel de lojas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfolio
CAGR	Taxa de crescimento anual composta
Cap Rate	É o percentual que representa a renda anual dos Imóveis sobre o valor de mercado dos mesmos
Custo de Ocupação	Custo total do lojista incluindo aluguel e encargos dividido pela receita de vendas
Inadimplência Líquida	Valor do aluguel inadimplente menos o valor recuperado pelo shopping
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mídia	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços
Mix de Lojistas	Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI	Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, <i>Net Operating Income</i> , representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
Taxa de Ocupação	ABL locada dividida pela ABL total
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total
Vacância	ABL no shopping disponível para ser alugada
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	Varição percentual nas vendas de lojistas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfolio

17) Notas

Genial Malls FII é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center, que investe acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento. Descrição do Tipo ANBIMA disponível no formulário de informações complementares. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.

O relatório gerencial do Genial Malls FII é divulgado até o dia 20 de todo mês, ou dia útil subsequente, data estipulada em função do levantamento de todas as informações operacionais e financeiras dos shoppings no Portfolio do Fundo, que são analisadas pela Equipe de Gestão para elaboração do material.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

<http://www.cvm.gov.br>