



Genial Malls FII

MALL11

genial



Imagem Boulevard Shopping Bauru

DEZEMBRO DE 2023
Relatório Gerencial

Índice

1) Dados Gerais.....	3
2) Destaques	4
3) Mensagem do Gestor	4
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	14
9) Resumo dos Ativos.....	17
10) Tese de Investimento.....	21
11) Lives Sobre o Fundo	24
12) Saiba mais sobre a Genial Gestão	25
13) Saiba mais sobre o Grupo Genial	26
14) Comunicados do Fundo.....	27
15) Contatos.....	28
16) Glossário	28
17) Notas.....	29

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 29/12/2023	
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.		QUANTIDADE DE COTISTAS 132.172
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.		COTA PATRIMONIAL R\$ 121,01
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center		COTA DE MERCADO R\$ 118,80
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)	NÚMERO DE COTAS 9.124.659	
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.	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.104.137.381	
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 	VALOR DE MERCADO R\$ 1.084.009.489	
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,80/cota Anúncio em 28/12/23 e data de pagamento de proventos em 15/01/24.	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques ^{2 3}

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ⁴	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
103.497 m ²	9	95%	R\$ 12.049 / m ²	~R\$ 2,06 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 1,21 / cota	R\$ 0,55/ cota	2,45%	8,08% a.a.	7,93% 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. **21% da ABL de seu Portfólio com renda (NOI) mínima garantida** até 2024

2 Shoppings



Aquisição do Boulevard Shopping Bauru representa um acréscimo de aprox. 12 mil m² de ABL própria para o Fundo.

+ 12 mil de ABL

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

No mês, a divulgação dos dados de atividade econômica mostrou uma desaceleração entre os diversos setores da economia, frente a um cenário macroeconômico adverso marcado por uma taxa de juro contracionista ao passo em que os indicadores de crédito seguem em trajetória de deterioração. Nesse sentido, o setor de serviços recuou 0,6% na comparação mensal, impactado negativamente pela dissipação dos efeitos positivos da produção agrícola sobre o setor de transportes e armazenamento de grãos. Além disso, as vendas no varejo recuaram 0,3%, com destaque para a desaceleração em 5 das 8 atividades pesquisadas. As leituras mais negativas no mês foram responsáveis por fazer com que o IBC-Br registrasse um recuo de 0,06%. Por outro lado, o monitor do PIB da FGV mostrou um crescimento de 0,1% da atividade econômica no mês de outubro.

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa (IBOV) registrou uma alta no mês dezembro, avançando 5,38% no mês, atingindo 134.185 pontos. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, teve um avanço de 4,25% na comparação com novembro. No acumulado de 2023, o índice registra agora uma valorização de 15,50%.

Embora o IPCA-15 de dezembro tenha vindo bem acima das expectativas (0,40% m/m, ante expectativa de 0,25% m/m), nos 12 meses, a inflação caiu abaixo do limite superior do intervalo de metas (4,75%), se encontrando agora em 4,72%. Apesar da já conhecida, a sazonalidade de final de ano ocasionada pela alta temporada do turismo, se destacam as passagens aéreas surpreendendo para cima. Ademais, a inflação de serviços e de serviços subjacentes voltou a subir na métrica da média móvel de três meses, se afastando ainda mais de um patamar condizente com a meta de 3,0%.

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 Os indicadores são de competência novembro/23, por isso, desconsideram as transações da venda parcial do Madureira Shopping e aquisição parcial do Boulevard Shopping Bauru.

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

Diante dos últimos resultados da inflação, o atual cenário corrobora o ritmo de cortes da Selic, visto que representa um bom equilíbrio entre a necessidade de afrouxar a política monetária em um cenário mais adverso que demanda maior cautela.

No cenário dos Estados Unidos, após sofrer uma revisão positiva de 0,3 p.p na segunda prévia, a taxa de crescimento anual do PIB do terceiro trimestre foi revista para baixo, voltando ao número obtido na primeira leitura (4,9% t/t). Já na métrica trimestral do índice de preços do PCE, a revisão sofrida em relação a estimativa anterior foi negativa em 0,2 p.p (saindo de 2,8% t/t para 2,6% t/t). Nesta mesma métrica, o núcleo do índice de preços do PCE sofreu uma revisão para baixo (de 0,3 p.p.), saindo de 2,3% t/t para 2,0% t/t. Esses dados mostram que apesar de uma atividade econômica forte no terceiro trimestre, a medida de inflação do Banco Central norte-americano (Fed) gira em patamares condizentes com a meta de inflação de 2,0% ao ano.

➤ Resultados do Mês

No mês de dezembro, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) o **montante de R\$ 12,5 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio. Ressaltamos que o resultado deste mês foi impactado positivamente por dois efeitos, não recorrentes, que totalizam R\$ 3,1 milhões, referente aos ativos Shopping Park Sul e Madureira Shopping.

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

- **Vendas:** as vendas totais atingiram R\$ 130,0 milhões, um crescimento de 15,4% comparado ao mesmo mês de 2022. Na análise considerando os mesmos ativos do portfólio (nov/2023 vs. nov/2022), observamos um crescimento de 8,6% nas vendas totais. As vendas totais/m² apresentaram crescimento de 5,3% quando comparadas com o mesmo mês do ano anterior, enquanto na comparação com os mesmos ativos temos um crescimento de 7,6%.

- **NOI Caixa:** o NOI Caixa apresentou crescimento de 6,1% quando comparado ao mesmo mês de 2022, e redução de 2,4% se considerarmos apenas os mesmos ativos do portfólio. O NOI caixa/m² reduziu 3,1% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, na comparação dos mesmos ativos o indicador teve queda de 3,3%.

- **Vacância:** O Fundo encerrou o mês 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: (i) 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, (ii) a venda de 20% Madureira Shopping e (iii) a aquisição de 35% do Boulevard Shopping Bauru, uma vez que foram realizadas em dezembro de 2023.

As análises dos mesmos ativos do portfólio desconsideram o Campinas Shopping, uma vez que a aquisição do ativo foi em dezembro de 2022.

No mês de dezembro de 2023, o Fundo realizou uma amortização extraordinária de R\$ 86,5 milhões das Séries 468 e 470 utilizando parte dos recursos captados na 5ª Emissão de cotas do Fundo. Com isso, no fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 115,8 milhões, representando 9,6% do valor total dos ativos do fundo.

Na data de 28/12/2023, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **dezembro**, com pagamento no dia 15/01/2024. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 1,21/cota** e distribuiu **R\$ 0,80/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza aproximadamente **R\$ 5,0 milhões** ou **R\$ 0,55/cota**. Tal base poderá ser utilizada em futuras distribuições permitindo maior previsibilidade na distribuição de rendimentos mensais.

O Fundo conta com garantia de renda mínima em, aproximadamente, 21% da ABL do portfólio de seus ativos, dando uma maior garantia no curto prazo.

Em 2023, o Genial Malls FII obteve o seu maior resultado histórico totalizando R\$ 90,6 milhões, equivalente a **R\$ 9,93/cota**. A distribuiu anual foi de **R\$ 8,85/cota**, ou equivalente à média mensal de **R\$ 0,80/cota**. De forma comparativa ao ano de 2022, o Fundo teve um crescimento na distribuição de rendimentos de 6,7%.

➤ **5ª Emissão de Cotas do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) no dia 02/10/2023 foi aprovada a 5ª emissão de cotas do Fundo. A Oferta será destinada aos investidores em geral, divididos entre Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais e serão emitidas, inicialmente, até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas da 5ª Emissão, pelo Valor da Cota de R\$ 119,50 e considerando a os valores da Taxa de Distribuição, tem-se o montante de R\$ 123,06. Perfazendo o montante de até R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais) no Volume Total da Oferta, sem considerar o Lote Adicional. O [Prospecto Definitivo da Oferta](#) encontra-se disponibilizado no site do Fundo, da CVM e da B3.

No dia 20/11/2023, foi divulgado um [Comunicado ao Mercado](#) referente à Modificação da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário, para alterar o cronograma indicativo da oferta que constou no Prospecto divulgado em 16/10/2023. O novo cronograma indicativo da oferta encontra-se no referido [Comunicado ao Mercado](#). Na mesma data, foi apresentado o novo [Prospecto Definitivo](#) refletindo essas alterações. A data de Encerramento da Oferta está prevista para 26/01/2024.

➤ **Fato Relevante – Venda de 20% do Madureira Shopping/RJ e Aquisição de 35% do Boulevard Shopping Bauru/SP.**

Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) no dia 22/12/2023, foi concluída a Venda de 20% (vinte por cento) do Madureira Shopping, para o Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário (“VISC11”) por 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 do Madureira Shopping foi baseado no último laudo de avaliação do ativo, 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 dessa alienação 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.

Além disso, foi concluída a aquisição da participação indireta de 35% (trinta e cinco por cento) do Boulevard Shopping Bauru, com uma área bruta locável (ABL) de, aproximadamente, 34.700 m² (trinta e quatro mil e setecentos metros quadrados) por 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, inscritas 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.

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).

➤ **Venda Parcial de Área do Estacionamento do Boulevard Shopping Feira para Incorporação de torre Residencial.**

Em outubro/23, foi celebrada a promessa de compra e venda de 2.852,27m² (dois mil, oitocentos e cinquenta e dois vírgula vinte e sete metros quadrados) de área de estacionamento do Boulevard Shopping Feira, ao preço de R\$ 5.389.248,00 (cinco milhões, trezentos e oitenta e nove mil, duzentos e quarenta e oito reais), sendo (i) 20% à vista, recebido em dezembro/23 e (ii) 80% parcelado em 24 vezes a partir de janeiro/24, corrigido pelo IPCA-IBGE.

O Genial Malls FII, em função da sua participação de 29,80%, fez jus ao recebimento do valor total de R\$ 1.605.995,90 (um milhão, seiscentos e cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), sendo R\$ 321.199,18 (trezentos e vinte e um mil, cento e noventa e nove reais e dezoito centavos) à vista e R\$ 1.284.796,72 (um milhão, duzentos e oitenta e quatro mil, setecentos e noventa e seis reais e setenta e dois centavos) em 24 parcelas, corrigido pelo IPCA-IBGE.

O comprador é um incorporador local com *track record* no desenvolvimento imobiliário da região, já tendo incorporado uma torre comercial integrada ao shopping. O novo projeto, em fase de aprovação legal, trata-se de uma torre residencial para as classes A e B, com 228 apartamentos de um e dois quartos.

A negociação foi motivada pela ociosidade parcial de uma pequena área do terreno e por ser um projeto complementar, gerando um novo fluxo de frequentadores cativos ao shopping. A área em questão está em região secundária do estacionamento (distante dos acessos ao shopping) e representa cerca de 8% da área total deste.

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



Parada Natalina
Suzano Shopping



Caravana Iluminada
Shopping Park Lagos



Natal
Shopping Park Sul

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 **28/12/2023**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **15/01/2024**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **dezembro de 2023**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	dez/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	12.529.378	107.552.557	107.552.557	(a)
Receitas/Despesas Financeiras	131.596	2.519.683	2.519.683	(b)
Total das Receitas	12.660.974	110.072.240	110.072.240	(c) = (a) + (b)
Despesas Financeiras	1.070.457	12.651.496	12.651.496	(d)
Despesas Operacionais	529.619	6.777.490	6.777.490	(e)
Total Despesas	1.600.076	19.428.986	19.428.986	(f) = (d) + (e)
Resultado	11.060.898	90.643.254	90.643.254	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota – Total	1,21	9,93	9,93	
Rendimento Distribuído*	7.588.950	88.342.182	88.342.182	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,80	8,85	9,65	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,80	0,80	0,80	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	1.529.870	2.717.795	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	5.001.818	5.001.818	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,55/cota**.

***Rendimento Distribuído:** Vale ressaltar que, em função da Oferta, realizamos uma distribuição pro rata para os investidores que entraram no Direito de Preferência e nas Sobras, referente ao resultado deste mês. Com isso, o montante adicional distribuído foi de R\$ 289,2 mil para os tickers MALL13, MALL14, MALL15, MALL16, MALL17, MALL18 e MALL21. Este montante foi considerado para fins do cálculo da base de resultados acumulados a distribuir do mês corrente, totalizando R\$ 0,03/cota de consumo de base, conforme tabela acima.

Gráfico 1: NOI % por Shopping ⁵

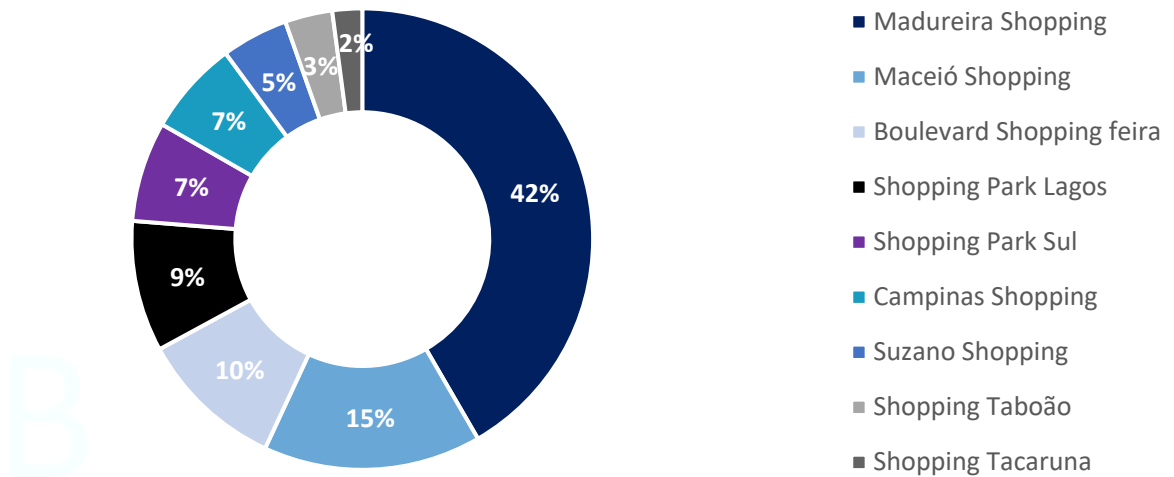
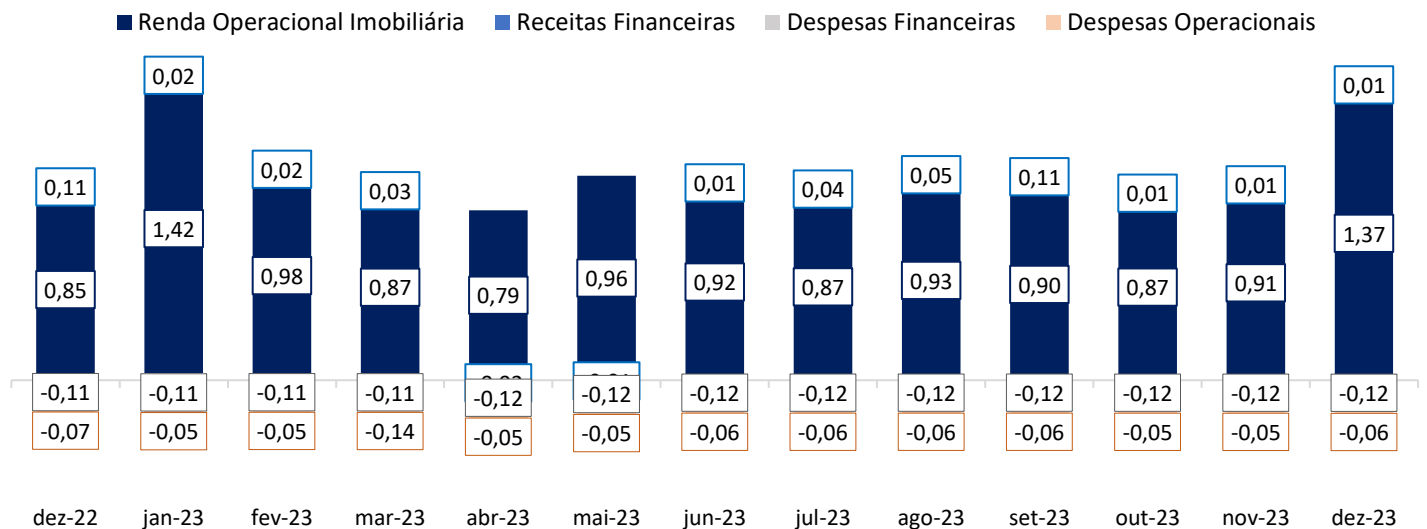


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

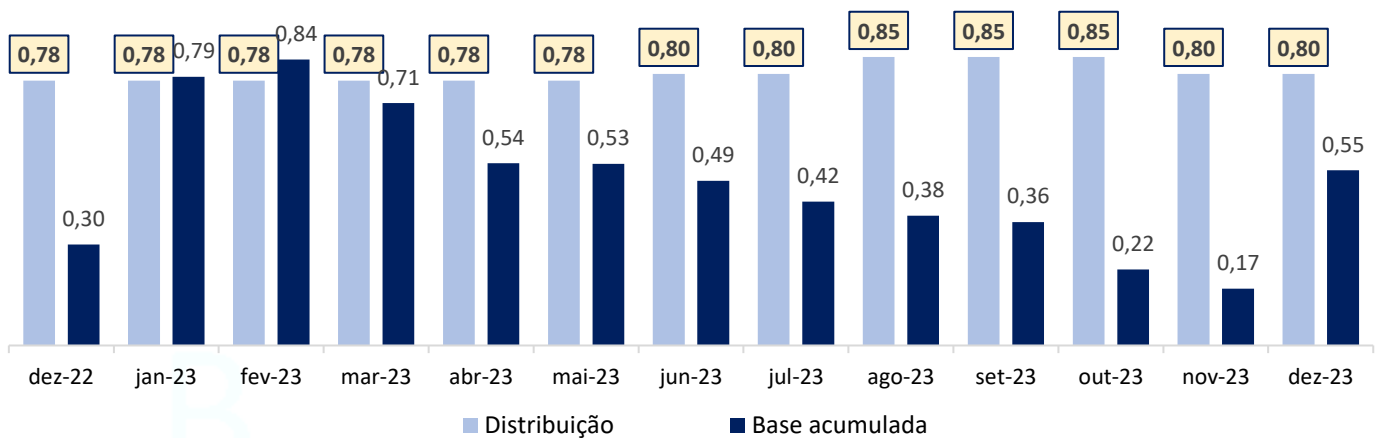
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings e descontados pelas suas despesas operacionais, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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.

⁵ Os indicadores são de competência novembro/23, por isso, desconsideram as transações da venda parcial do Madureira Shopping e aquisição parcial do Boulevard Shopping Bauru.

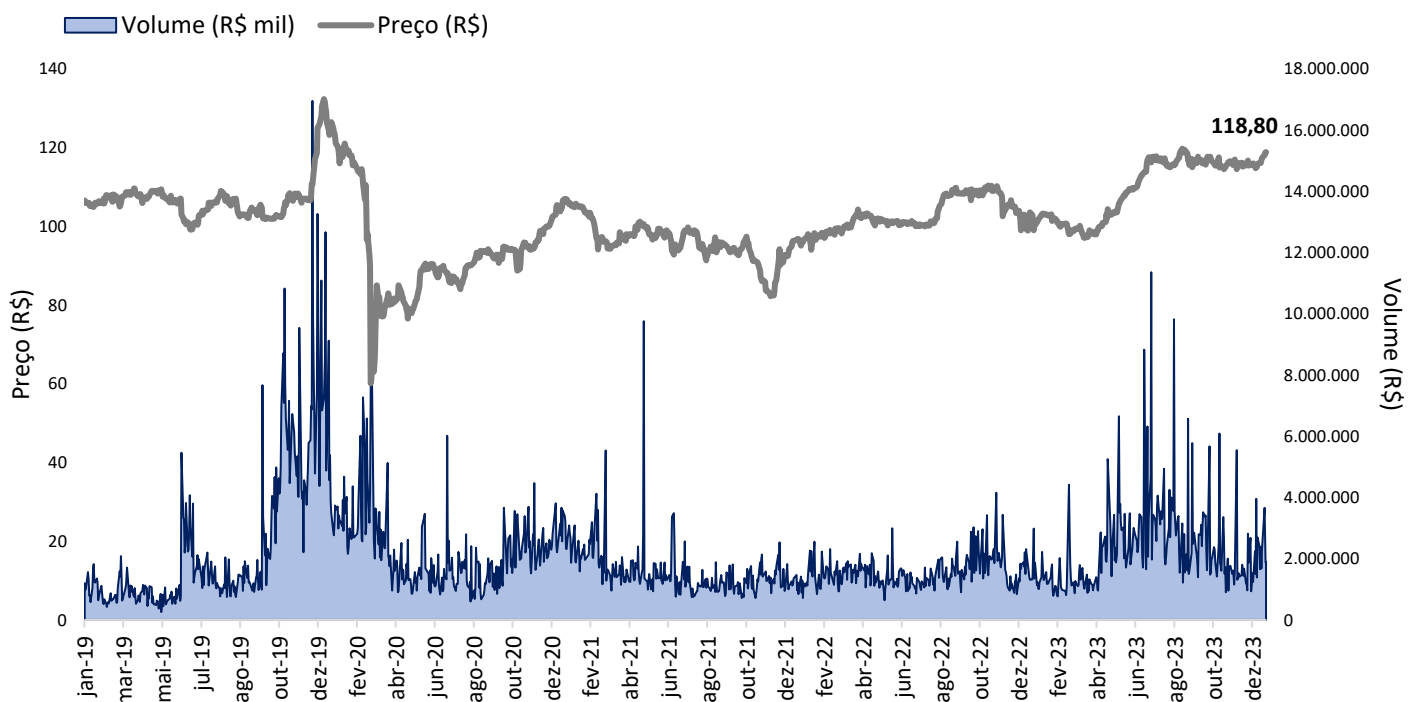
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **dezembro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 2.058 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 28/12/2023 foi de **R\$ 118,80**.

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 **62,43%**. 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:

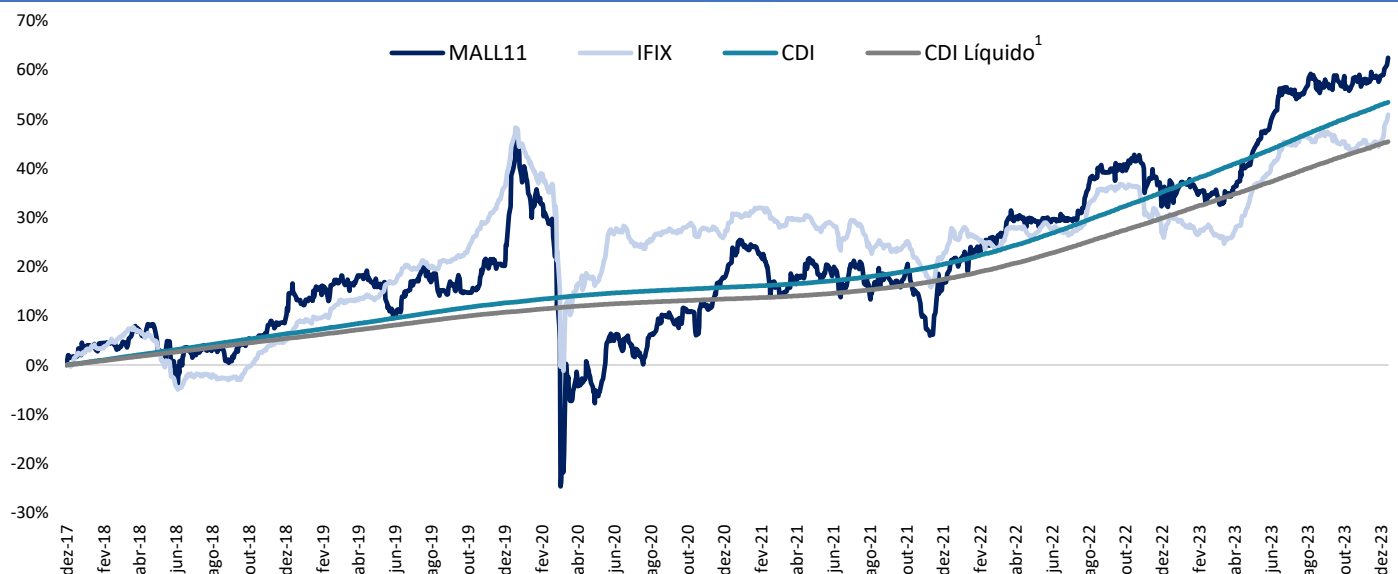
	dez/23	2023	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	2,45%	24,11%	24,11%	62,43%
Ganho de Capital	1,77%	14,78%	14,78%	18,80%
Distribuição de Rendimentos	0,67%	9,32%	9,32%	43,63%
IFIX	4,25%	15,50%	15,50%	50,87%

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,29%	-3,89%	1,61%	6,12%	5,68%	7,97%	-0,99%	2,29%	1,05%	-0,43%	1,04%	2,45%
Ganho de Capital	-0,46%	-4,69%	0,82%	5,37%	4,97%	7,29%	-1,69%	1,57%	0,32%	-1,16%	0,35%	1,77%
Distribuição de Rendimentos	0,76%	0,79%	0,79%	0,75%	0,71%	0,68%	0,69%	0,72%	0,72%	0,73%	0,69%	0,67%
IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%

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

	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Dividendos (R\$/Cota)	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,80	0,80	0,85	0,85	0,85	0,80	0,80

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, considerando as transações celebradas em dezembro de 2023

➤ 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	32.186	17.010	15%	19%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	2%	5%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	25.032	6.258	5%	7%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	3%	6%
Boulevard Shopping Feira⁸	Feira de Santana, BA	Allos	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.054	7.271	10%	11%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.088	10.835	9%	9%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.915	11.566	7%	7%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	37.003	29.625	42%	28%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	36.152	7.230	7%	7%
Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35,0%	R\$ 81.895.379	dez/23	34.501	12.075	-	-
				R\$ 1.025.842.934		330.907	108.166		

➤ Aplicações Financeiras

Em **29/12/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 96,2 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



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%.

⁶ Para facilitar o entendimento do cotista, no gráfico 6: Bridge Patrimônio Líquido, foram excluídos tanto do ativo quanto do passivo, os efeitos transitórios referentes à 5ª Emissão de cotas das 1ª e 2ª liquidações, uma vez que os efeitos se anulam e não há impacto no Patrimônio Líquido.

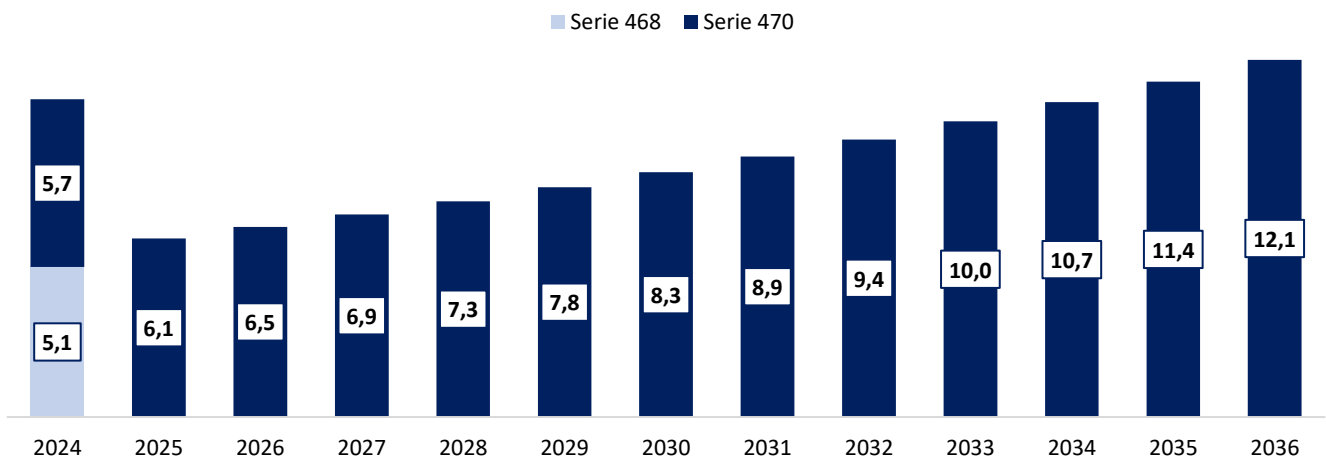
➤ **Obrigações do Fundo**

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. 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 na 4ª Emissão de cotas do Fundo. No mês de dezembro de 2023, o Fundo realizou uma amortização extraordinária de R\$ 86,5 milhões das Séries 468 e 470 utilizando parte dos recursos captados na 5ª Emissão de cotas do Fundo. Com isso, no fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 115,8 milhões, representando 9,6% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Securizadora	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	5.315	28	Jan/24	0,4%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	110.476	580	Jan/24	9,2%
Total	Total					115.792	608		9,6%

*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.

Gráfico 7: Cronograma de Amortização das Séries do CRI (valores em R\$ mm)*



* Os valores consideram o pagamento de principal acrescido da inflação acumulada até o mês de referência deste relatório. Os valores acima não incluem juros das series.

8) Indicadores Operacionais do Portfólio⁹

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

Gráfico 8: Vendas por m²

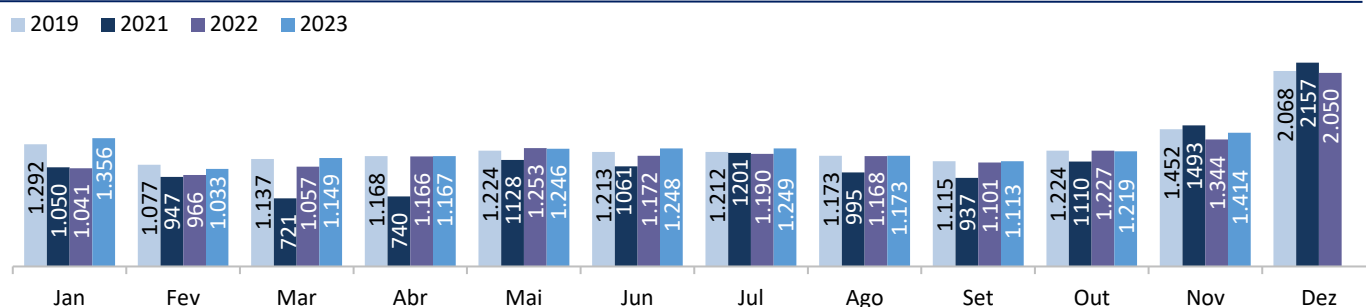


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

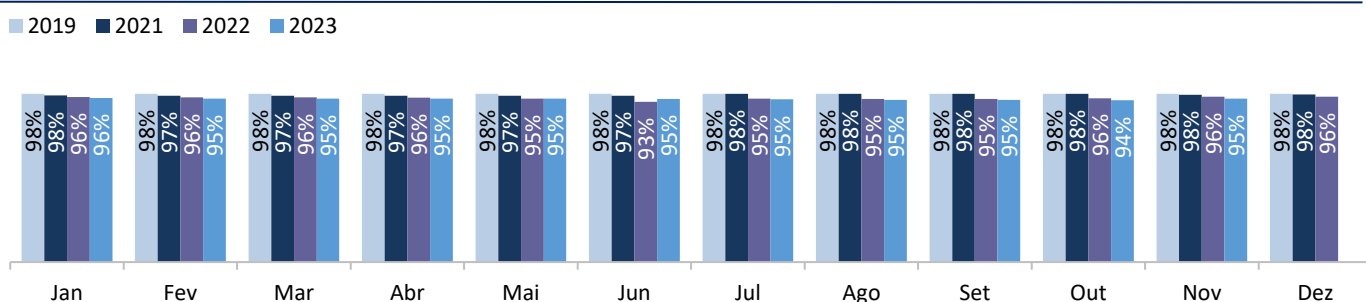
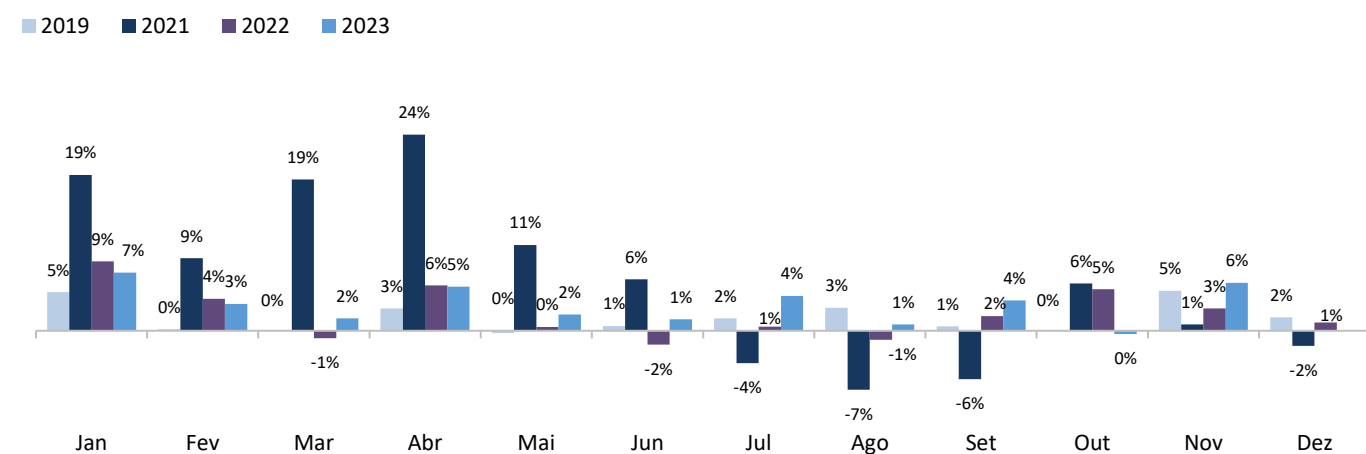


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado



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. A venda de 20% do Shopping Madureira e aquisição de 35% do Boulevard Shopping Bauru terão impacto nos indicadores a partir do relatório gerencial de janeiro de 2024.

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 11: NOI/m² - Mês

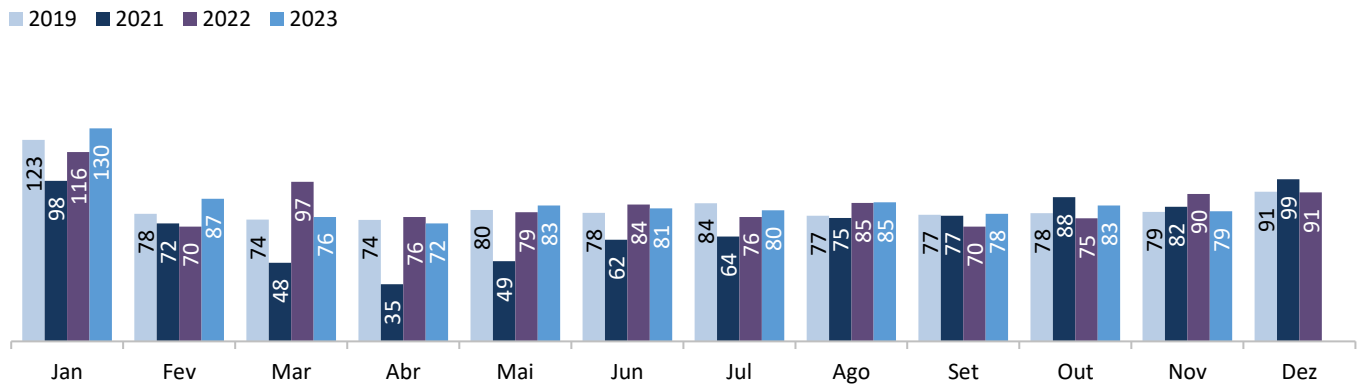


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

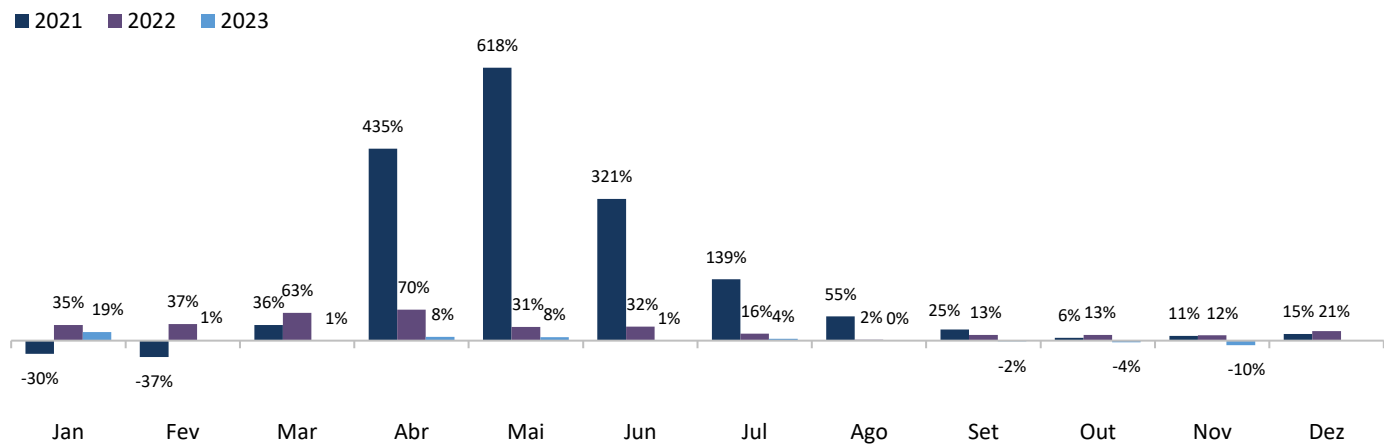


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

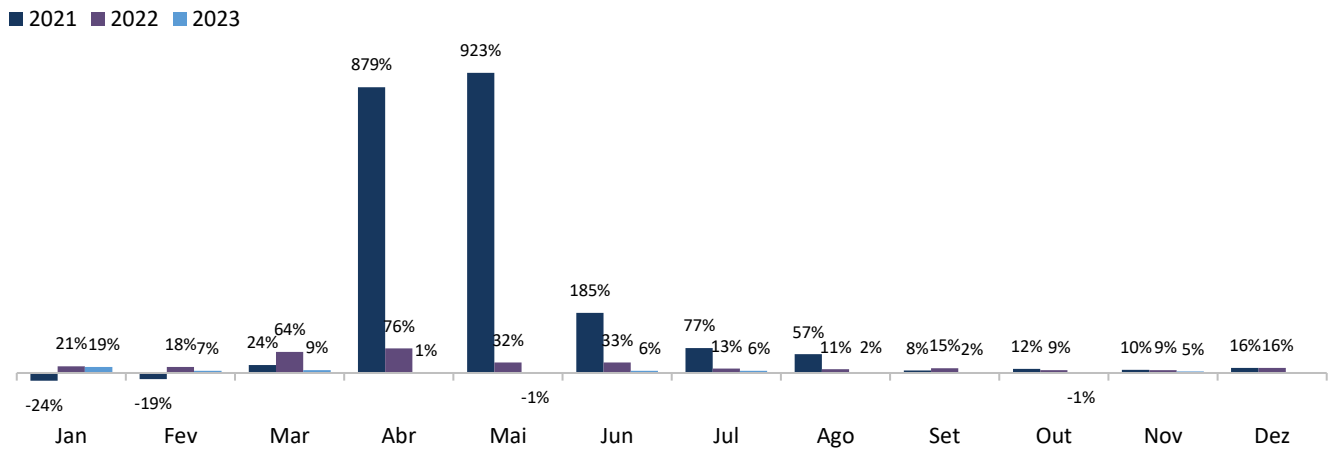
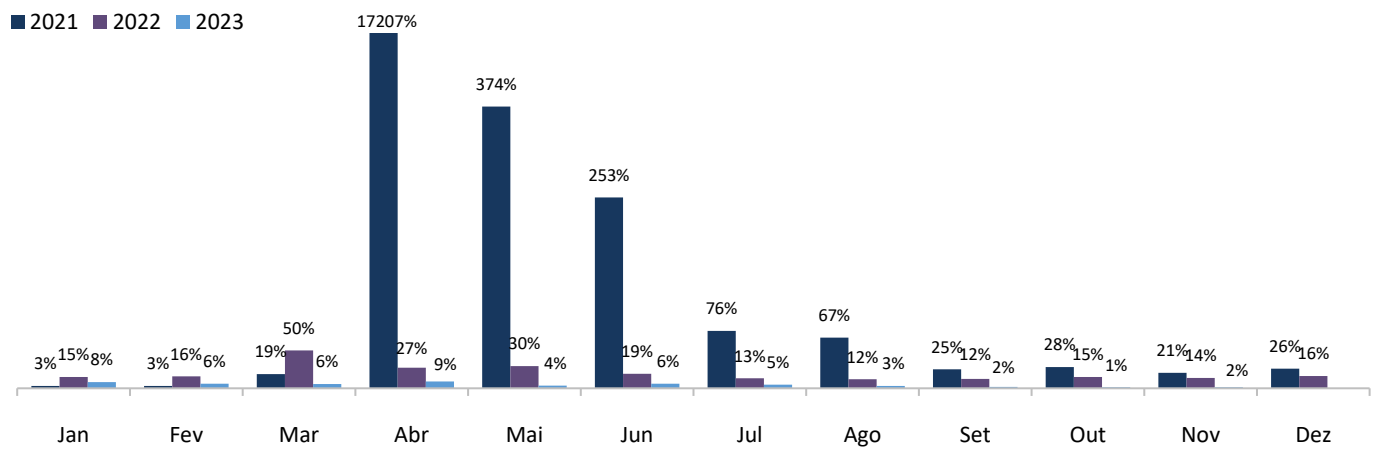


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



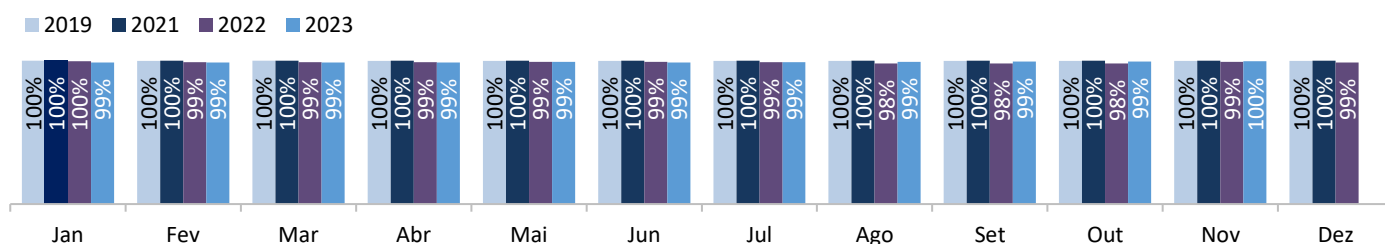
9) Resumo dos Ativos

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

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

Indicadores	nov/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	3.012.555	8%
Vendas totais (R\$)	64.427.873	2%
NOI (R\$/m ²)	94	6%
Vendas totais (R\$/m ²)	2.002	0%
SSS (%)	+2%	n.a
SSR (%)	+4%	n.a

Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping

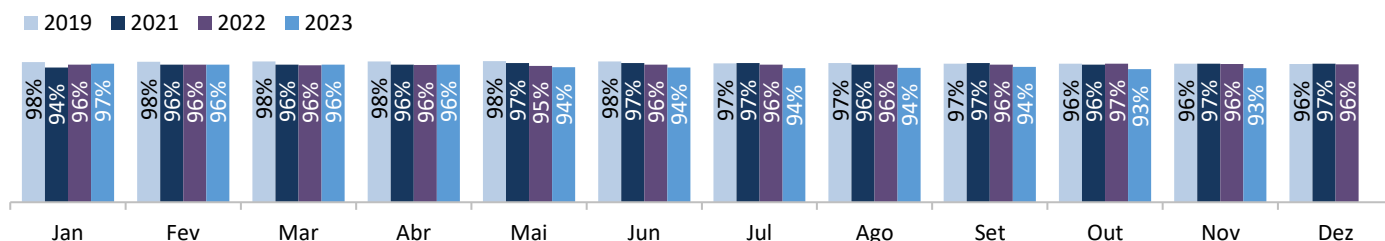


➤ Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

A queda do indicador de NOI é referente aos impactos do aumento da vacância no ativo. Importante ressaltar que o NOI do ativo está 3,5% acima no acumulado até novembro/23 contra o mesmo período do ano de 2022.

Indicadores	nov/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	4.223.062	-24%
Vendas totais (R\$)	76.547.262	-1%
NOI (R\$/m ²)	85	-24%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.534	-1%
SSS (%)	-2%	n.a
SSR (%)	+3%	n.a

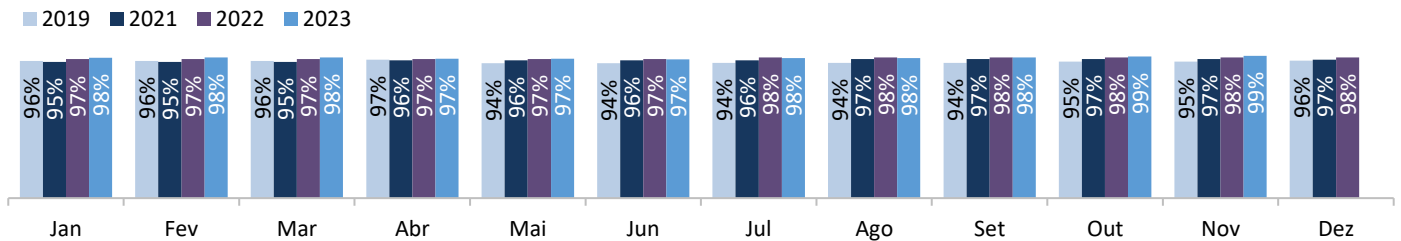
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

Indicadores	nov/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.384.630	0%
Vendas totais (R\$)	31.010.522	12%
NOI (R\$/m ²)	95	0%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.239	11%
SSS (%)	+5%	<i>n.a</i>
SSR (%)	+5%	<i>n.a</i>

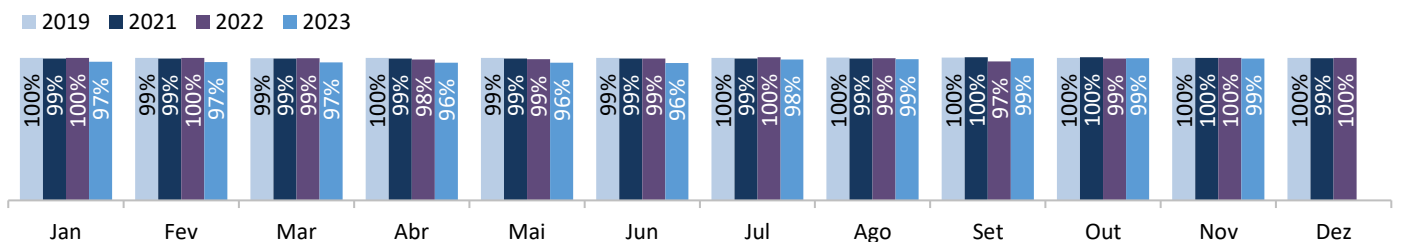
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

Indicadores	nov/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	5.651.754	26%
Vendas totais (R\$)	63.615.514	9%
NOI (R\$/m ²)	152	26%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.716	10%
SSS (%)	+6%	<i>n.a</i>
SSR (%)	+4%	<i>n.a</i>

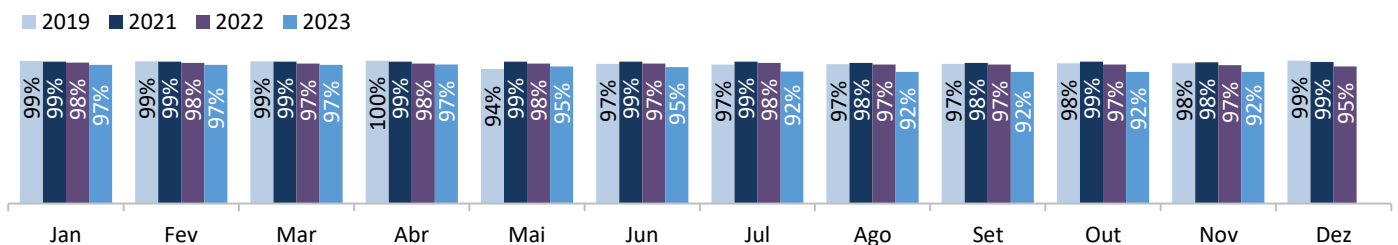
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Indicadores	nov/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	3.028.282	9%
Vendas totais (R\$)	44.476.227	8%
NOI (R\$/m ²)	145	9%
Vendas totais (R\$/m ²)	2.123	8%
SSS (%)	+1%	n.a
SSR (%)	0%	n.a

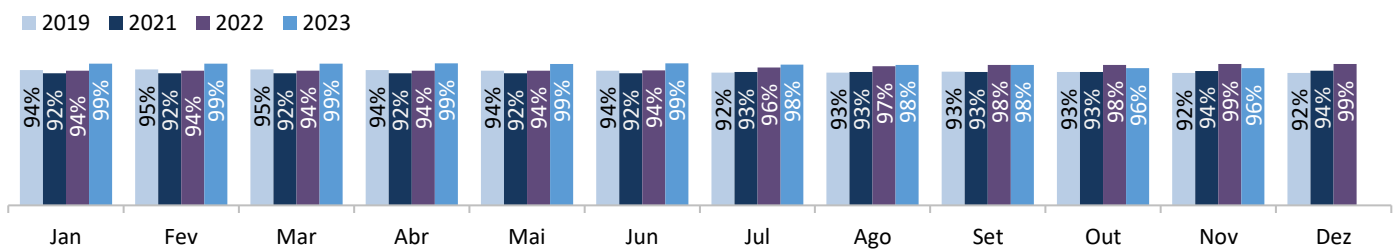
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Indicadores	nov/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.195.904	6%
Vendas totais (R\$)	37.536.102	5%
NOI (R\$/m ²)	81	6%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.386	5%
SSS (%)	+6%	n.a
SSR (%)	+10%	n.a

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

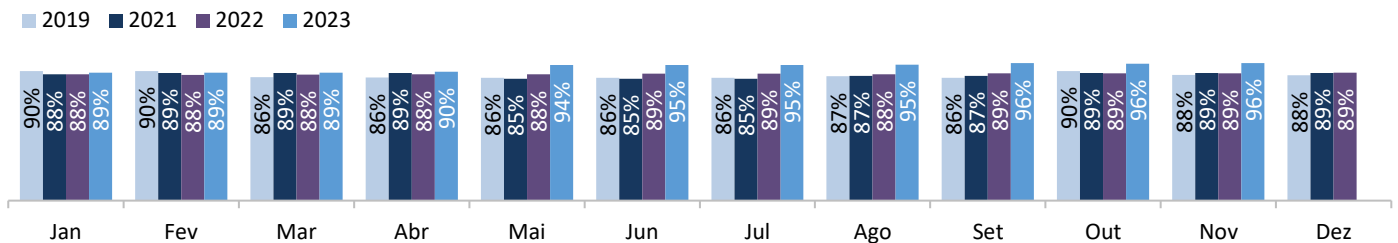


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

Importante destacar que o Park Sul é um ativo em curva de maturação.

Indicadores	nov/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	1.696.109	28%
Vendas totais (R\$)	32.793.357	29%
NOI (R\$/m ²)	59	28%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.134	29%
SSS (%)	+15%	n.a
SSR (%)	+13%	n.a

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul

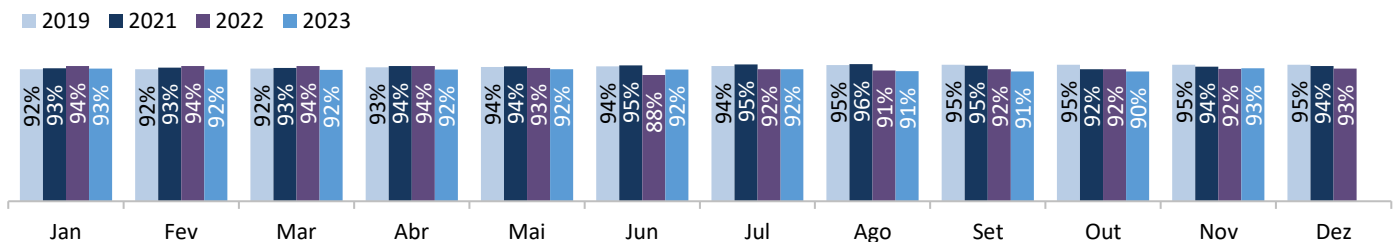


➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (100,0% de Participação do Fundo)

A queda do indicador de NOI é referente aos impactos do aumento da vacância, apesar da sinalização de recuperação de ocupação no mês de novembro/23. Importante ressaltar que o NOI do ativo está 2,2% acima no acumulado até novembro/23 contra o mesmo período do ano de 2022.

Indicadores	nov/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.014.183	-15%
Vendas totais (R\$)	41.406.937	19%
NOI (R\$/m ²)	54	-16%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.118	18%
SSS (%)	+9%	n.a
SSR (%)	-1%	n.a

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



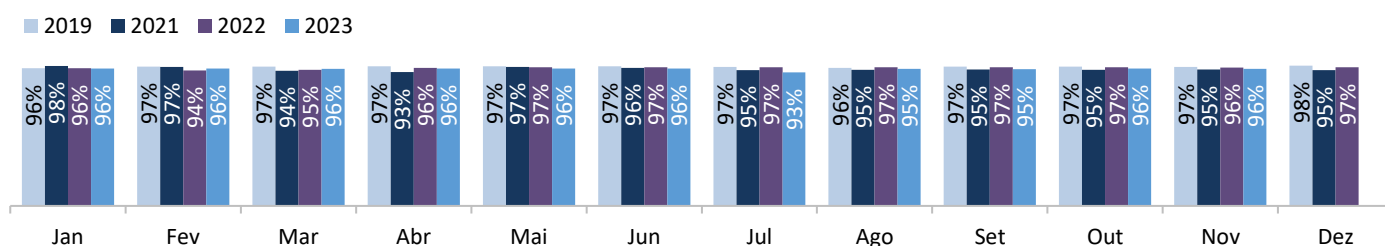
➤ **Campinas Shopping – Campinas, SP**

(20,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 08/12/2022

Indicadores	nov/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.927.968	Aquisição do ativo em Dez/2022
Vendas totais (R\$)	38.158.257	Aquisição do ativo em Dez/2022
NOI (R\$/m ²)	81	Aquisição do ativo em Dez/2022
Vendas totais (R\$/m ²)	1.055	Aquisição do ativo em Dez/2022
SSS (%)	+7%	Aquisição do ativo em Dez/2022
SSR (%)	-8%	Aquisição do ativo em Dez/2022

Gráfico 23: 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.

Considerando as transações de dezembro de 2023, o Fundo conta com a participação em 10 (dez) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

Shopping Centers – Portfólio do MALL11



Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 32.186 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: 25.032 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: 37.078 m²
- Administradora: Allos
- 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: Allos
- 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: 27.088 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: 80,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 37.031 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: 36.152 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 1994
- Número de Lojas: 150
- Endereço: R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas - SP, 13050-913



Campinas Shopping



campinasshopping.com.br



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



Boulevard Shopping Bauru

- Participação: 35,0%
- Localização: Bauru, SP
- ABL: 34.501 m²
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2014
- Número de Lojas: 180
- Endereço: R. Marcondes Salgado, Quadra 11 – Chácara das Flores - Bauru - SP, 17013-113



BOULEVARD
SHOPPING
BAURU



boulevardshoppingbauru.com.br



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

11) Lives Sobre o Fundo



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



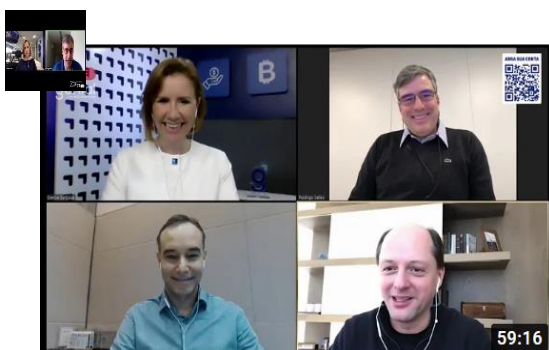
18/05/2022 - [Entrevista com gestores de FIIs | Genial Gestão](#)



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 FIIs 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\$ 39,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIs listados



4 FIs listados

Com ~R\$ 12,5 bilhões sob gestão em 22 fundos imobiliários (sendo 4 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 (novembro/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	28.524
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	26.492
3	BRL DTVM	16.213
4	XP ASSET MANAGEMENT	15.881
5	GRUPO GENIAL	12.533
6	CREDIT SUISSE	12.045
7	HEDGE INVESTMENTS	8.960
8	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.362
9	RBR ASSET MANAGEMENT	7.006
10	VBI REAL ESTATE LTDA	6.960

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



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\$ 38,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Novembro/2023.

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

14) Comunicados do Fundo

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

- 28 de Dezembro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 22 de Dezembro de 2023 – Fato Relevante – Venda do Madureira Shopping e Aquisição do Boulevard Bauru Shopping
- 04 de Dezembro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Resultado Final de Alocação da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Série de Cotas da 5ª Emissão do Genial Malls FII.
- 30 de Novembro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 20 de Novembro de 2023 – Lâmina de Oferta de Fundos Fechados
- 13 de Novembro de 2023 – Fato Relevante – Memorando de Entendimentos para Aquisição do Boulevard Shopping Bauru
- 06 de Novembro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Encerramento do Período Para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Início da Oferta
- 31 de Outubro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 26 de Outubro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Encerramento do Direito de Preferencias
- 16 de Outubro de 2023 – Prospecto Definitivo – 5ª Emissão de Cotas do Fundo
- 09 de Outubro de 2023 – Formulário de Subscrição de Cotas (Estruturado)
- 02 de Outubro de 2023 – Fato Relevante – 5ª Emissão de Cotas do Fundo
- 02 de Outubro de 2023 – Instrumento Particular de Emissão de Cotas
- 29 de Setembro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 22 de Setembro de 2023 – Perfil do Fundo (Estruturado)
- 01 de Setembro de 2023 – Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 31 de Agosto de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 14 de Agosto de 2023 – Informe Trimestral Estruturado
- 31 de Julho de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Julho de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Junho de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 26 de Junho de 2023 – Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 15 de Junho de 2023 – Informe Trimestral Estruturado
- 31 de Maio de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 15 de Maio de 2023 – Informe Trimestral Estruturado
- 02 de Maio de 2023 – AGO/E: Ata da Assembleia
- 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

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)	Variação 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)	Variação 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>