



# Genial Malls FII

## MALL11

genial



FEVEREIRO DE 2024  
Relatório Gerencial

**Índice**

<b>1) Dados Gerais.....</b>	<b>3</b>
<b>2) Destaques .....</b>	<b>4</b>
<b>3) Mensagem do Gestor .....</b>	<b>4</b>
<b>4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos .....</b>	<b>7</b>
<b>5) Liquidez .....</b>	<b>9</b>
<b>6) Rentabilidade .....</b>	<b>10</b>
<b>7) Portfólio do Fundo.....</b>	<b>11</b>
<b>8) Indicadores Operacionais do Portfólio .....</b>	<b>13</b>
<b>9) Resumo dos Ativos.....</b>	<b>16</b>
<b>10) Tese de Investimento.....</b>	<b>23</b>
<b>11) Lives Sobre o Fundo .....</b>	<b>26</b>
<b>12) Saiba mais sobre a Genial Gestão .....</b>	<b>27</b>
<b>13) Saiba mais sobre o Grupo Genial .....</b>	<b>28</b>
<b>14) Comunicados do Fundo.....</b>	<b>29</b>
<b>15) Contatos.....</b>	<b>30</b>
<b>16) Glossário .....</b>	<b>30</b>
<b>17) Notas.....</b>	<b>31</b>

## 1) Dados Gerais

<b>Nome do Fundo</b>	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	<b>DATA BASE</b> <b>29/02/2024</b>  <b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>134.104</b>  <b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 120,08</b>  <b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 119,11</b>  <b>NÚMERO DE COTAS</b> <b>12.972.967</b>  <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> <b>R\$ 1.557.794.255</b>  <b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 1.545.210.099</b>  <hr/> <b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b> <b>R\$ 0,92/cota</b> Anúncio em 29/02/24 e data de pagamento de proventos em 14/03/24.
<b>Código de Negociação</b>	MALL11	
<b>CNPJ</b>	26.499.833/0001-32	
<b>Site do Fundo</b>	<a href="http://genialmalls.com.br/">http://genialmalls.com.br/</a>	
<b>Objetivo do Fundo</b>	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.	
<b>Início das Atividades</b>	Dezembro de 2017	
<b>Público-alvo</b>	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.	
<b>Tipo ANBIMA</b>	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
<b>Administradora</b>	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
<b>Gestora</b>	Genial Gestão LTDA.	
<b>Consultor Especializado</b>	One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (representada por Henrique Cordeiro Guerra)	
<b>Taxa de Administração</b>	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.	
<b>Ofertas Públicas</b>	<p><b>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta ICVM 400</li> <li>▪ Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas</li> <li>▪ Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais) <sup>1</sup></li> </ul> <p><b>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta ICVM 400</li> <li>▪ Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas</li> <li>▪ Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais) <sup>1</sup></li> </ul> <p><b>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta ICVM 400</li> <li>▪ Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas</li> <li>▪ 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) <sup>1</sup></li> </ul> <p><b>4ª Emissão de Cotas – Dezembro/2022</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta ICVM 476</li> <li>▪ Emissão de 1.564.308 (um milhão quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e oito) cotas</li> <li>▪ 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) <sup>1</sup></li> </ul> <p><b>5ª Emissão de Cotas – Janeiro/2024</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oferta ICVM 160</li> <li>▪ Emissão de 3.848.308 (três milhões oitocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oito) cotas</li> <li>▪ Volume total de R\$ 473.572.782,48 (quatrocentos e setenta e três milhões, quinhentos e setenta e dois mil, setessentos e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) <sup>1</sup></li> </ul>	

<sup>1</sup> Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

## 2) Destaques <sup>2 3</sup>

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA <sup>4</sup>	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
127.762 m <sup>2</sup>	14	95%	R\$ 9.827 / m <sup>2</sup>	~R\$ 5,59 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,88 / cota	R\$ 0,59/ cota	1,71%	9,27% a.a.	9,19% a.a.

<p><b>Uma das maiores Taxas de Ocupação</b> dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings</p> <p>~ 95%</p>	<p>Portfólio resiliente com <b>shoppings únicos em suas cidades</b> (Boulevard Feira de Santana, Park Lagos, Taboão e Suzano Shopping)</p> <p>Portfólio resiliente</p>	<p><b>Menor Taxa de Administração</b> dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings</p> <p>0,50% a.a.</p>	<p>FII de Shopping com aprox. <b>18% da ABL de seu Portfólio com renda (NOI) mínima garantida</b> até 2024</p> <p>2 Shoppings</p>	<p><b>Aquisição de Novos Ativos</b> (Caxias Shopping, Shopping Metropolitan Barra e Barra Malls FII)</p> <p>+ 19 mil m<sup>2</sup> de ABL</p>
--	--	---	---	---

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Cenário Macroeconômico

O PIB da economia brasileira cresceu 2,9% em 2023 em relação ao ano de 2022. Um crescimento abaixo das projeções tanto dos analistas, quanto do governo, que projetavam um crescimento de 3,0% e 3,2%, respectivamente.

A leitura dos dados do 4º trimestre de 2023 confirmou a expectativa de desaceleração da economia brasileira ao longo do segundo semestre, refletindo o esgotamento das contribuições advindas do setor agro e o efeito do cenário macroeconômico ainda adverso sob o consumo das famílias. Em relação ao mercado de crédito, os dados apontam resultados melhores, com destaque para a queda da taxa média de juros e da inadimplência. Vale destacar os efeitos positivos do programa de renegociação de dívidas do governo sobre a inadimplência das famílias.

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa (IBOV) registrou uma valorização no mês fevereiro de 1%, atingindo 129.020 pontos. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, teve um avanço de 0,8% na comparação com janeiro, fechamento em 3.360 pontos.

Embora o IPCA-15 de fevereiro tenha apresentado variação de 0,78%, melhor do que as expectativas do mercado que estavam em 0,83%, a composição, com destaque para serviços subjacentes e intensivos em trabalho, apresentou resultado negativo. Por outro lado, o comportamento positivo do grupo de serviços com uma variação abaixo da expectativa, de 1,13%, está relacionado com o comportamento benigno das passagens aéreas.

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

<sup>3</sup> Os indicadores são de competência janeiro/24, logo consideram todas as transações efetivadas em janeiro/24 (Shopping Metropolitan Barra, Barra Malls FII e Caxias Shopping).

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

No âmbito da política monetária americana, o banco central norte-americano (*FED*) segue com seu esforço de tentar conter as expectativas excessivamente otimistas do mercado acerca do início do ciclo de corte de juros. Na Ata do Comitê Federal de Mercado Aberto (*FOMC*), os diretores do *FED* ressaltaram que os riscos de uma flexibilização rápida da política monetária se sobrepõem aos riscos de promover um aperto monetário excessivo. Nesse sentido, a probabilidade de ocorrer um afrouxamento monetário é mais factível na reunião de junho. De modo geral, o *FED* ainda se depara com cenários mistos, o que recomenda uma maior cautela na condução da política monetária.

#### ➤ Resultados do Mês

No mês de fevereiro, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) **o montante de R\$ 11,4 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio.

Apresentamos abaixo, os principais **Indicadores Operacionais** dos shoppings do portfólio para o mês de **janeiro de 2024**, considerando a participação do Fundo em cada um dos ativos:

- **Vendas:** as vendas totais atingiram R\$ 153,2 milhões, um crescimento de 34,5% comparado ao mesmo mês de 2023. As vendas totais/m<sup>2</sup> apresentaram crescimento de 7,0%.

- **NOI Caixa:** o NOI Caixa apresentou crescimento de 25,3% quando comparado ao mesmo mês de 2023. O NOI caixa/m<sup>2</sup> apresentou queda de 0,2% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.

- **Vacância:** O Fundo encerrou o mês com uma vacância de cerca de 5% em relação a sua ABL própria.

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.

Na data de 29/02/2024, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **fevereiro**, com pagamento no dia 14/03/2024. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,88/cota** e distribuiu **R\$ 0,92/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza aproximadamente **R\$ 7,6 milhões** ou **R\$ 0,59/cota, já considerando o novo número de cotas do Fundo após a 5ª Emissão**. 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, 18% da ABL do portfólio de seus ativos, dando uma maior garantia no curto prazo.

➤ **NOI e Investimentos Orçados para 2024 dos ativos do portfólio do Fundo**

O NOI (Net Operating Income) e os Investimentos Orçados (Capex e Allowance) estimados, dos shoppings investidos, correspondem respectivamente aos montantes de R\$ 139,9 milhões e R\$ 20,2 milhões para a participação do MALL11 no ano de 2024, conforme demonstrado no quadro abaixo:

#	Ativo	Part. MALL11	NOI Orçado 2024 (R\$'000) 100%	NOI Orçado 2024 (R\$'000) MALL11	Investimentos Orçados 2024 (R\$'000) 100%	Investimentos Orçados 2024 (R\$'000) MALL11
1	Madureira Shopping	80,00%	30.324	24.259	1.886	1.509
2	Maceió Shopping	52,82%	42.658	22.694	5.291	2.796
3	Boulevard Shopping Feira	29,80%	42.606	12.947	3.495	1.042
4	Suzano Shopping	25,00%	29.678	7.420	6.722	1.681
5	Shopping Park Lagos	40,00%	29.256	11.702	4.862	1.945
6	Shopping Park Sul	40,00%	21.037	10.271	2.075	830
7	Shopping Tacaruna	6,67%	63.554	4.240	29.905	1.995
8	Shopping Taboão	8,00%	75.951	6.076	22.285	1.783
9	Campinas Shopping	20,00%	41.501	8.300	8.016	1.603
10	Boulevard Shopping Bauru	35,00%	22.650	7.927	1.133	396
11	Península Open Mall	100,00%	6.387	6.387	790	790
12	Rio2 Shopping	100,00%	4.607	4.607	675	675
13	Caxias Shopping	17,50%	32.428	5.675	5.351	937
14	Shopping Metropolitano Barra	20,00%	37.000	7.400	11.312	2.262
<b>Total</b>		-	<b>479.638</b>	<b>139.905</b>	<b>103.798</b>	<b>20.243</b>

No NOI Orçado 2024 MALL11 referente ao Shopping Park Sul, utilizou-se, para fins de cálculo, o complemento da renda garantida pelo Vendedor. Ainda no NOI Orçado 2024, referente ao Boulevard Shopping Feira, considerou-se, também, o NOI referente à participação do fundo na Loja C&A Feira. Importante ressaltar que o Península Open Mall e o Rio2 Shopping são ativos investidos através do Barra Malls FII.

Importante ressaltar que (i) o NOI e os Investimentos Orçados são as melhores estimativas das administradoras dos shoppings e da Gestora, com base nos orçamentos aprovados para o ano de 2024 para cada um dos shoppings investidos; (ii) o NOI depende da performance dos ativos, com exceção dos shoppings Park Sul e Park Lagos, os quais possuem mecanismos de renda garantida; (iii) os Investimentos Orçados podem variar em função das necessidades dos shoppings investidos ao longo do ano; e (iv) lembrando que os Investimentos Orçados não impactam a distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas. Para fins de estimativa das distribuições mensais é necessário que subtraia do NOI as despesas ordinárias e financeiras do Fundo.

➤ **Alguns dos eventos ocorridos em fevereiro/24 nos shoppings**



Evento de Carnaval  
Madureira Shopping



Carnaval  
Shopping Park Lagos



Evento de Férias  
Suzano Shopping

#### 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 **29/02/2024**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/03/2024**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **fevereiro de 2024**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	fev/24	Ano 2024	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	11.406.064	24.374.555	110.076.249	(a)
Receitas/Despesas Financeiras	2.517.919	6.074.392	8.301.089	(b)
<b>Total das Receitas</b>	<b>13.923.983</b>	<b>30.448.947</b>	<b>118.377.338</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>
Despesas Financeiras	1.944.788	4.656.005	15.244.123	(d)
Despesas Operacionais	572.626	1.115.605	7.015.606	(e)
<b>Total Despesas</b>	<b>2.517.414</b>	<b>5.771.610</b>	<b>22.259.729</b>	<b>(f) = (d) + (e)</b>
<b>Resultado</b>	<b>11.406.568</b>	<b>24.677.337</b>	<b>96.117.609</b>	<b>(g) = (c) - (f)</b>
<b>Resultado por Cota – Total</b>	<b>0,88</b>	<b>2,33</b>	<b>10,16</b>	
Rendimento Distribuído	11.935.130	22.085.382	96.193.096	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,92	1,84	9,93	
<b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>	<b>0,92</b>	<b>0,92</b>	<b>0,83</b>	-
<b>Base de Resultados Acumulado – Inicial</b>	<b>5.001.818</b>	<b>5.001.818</b>	-	-
<b>Base de Resultados Acumulado – A distribuir</b>	<b>7.593.772</b>	<b>7.593.772</b>	-	-

##### **Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo**

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,59/cota**.

A partir de fevereiro/24, para o cálculo da distribuição e base acumulada a distribuir por cota, considera-se a nova quantidade de cotas após a 5ª Emissão.

Gráfico 1: NOI % por Shopping<sup>5</sup>

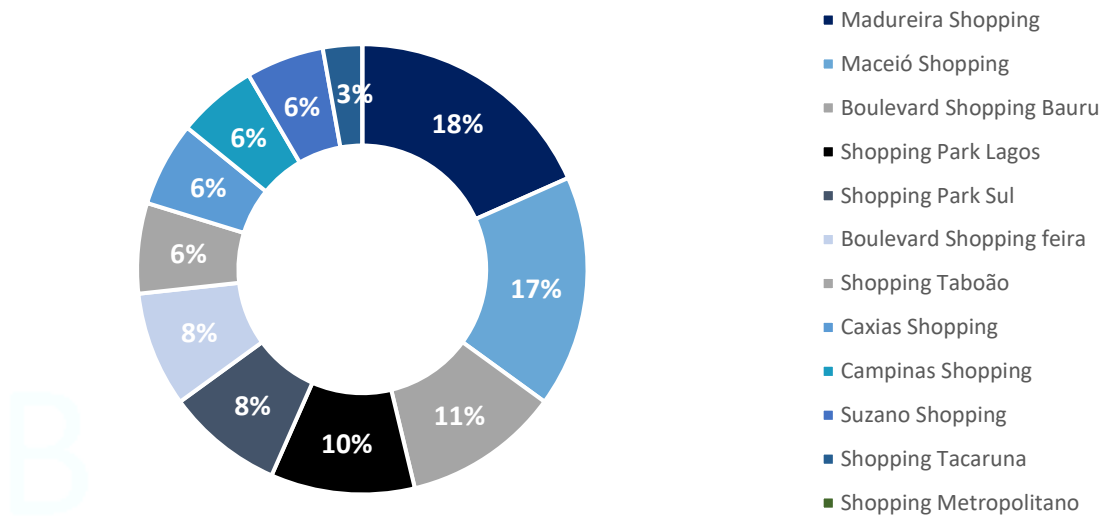
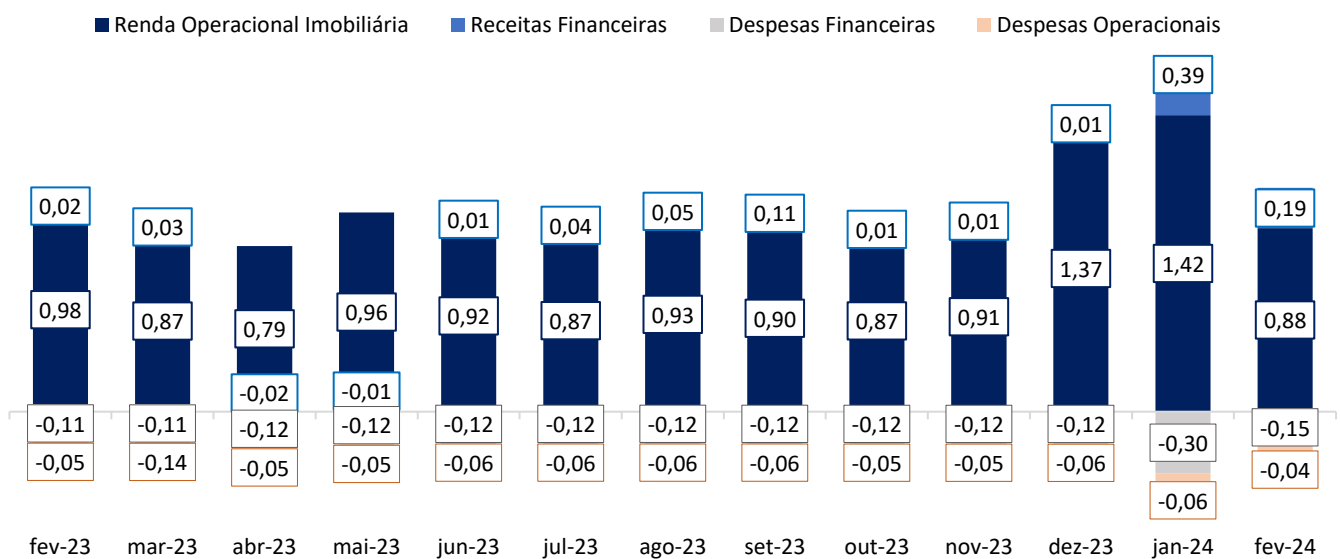


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



**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.

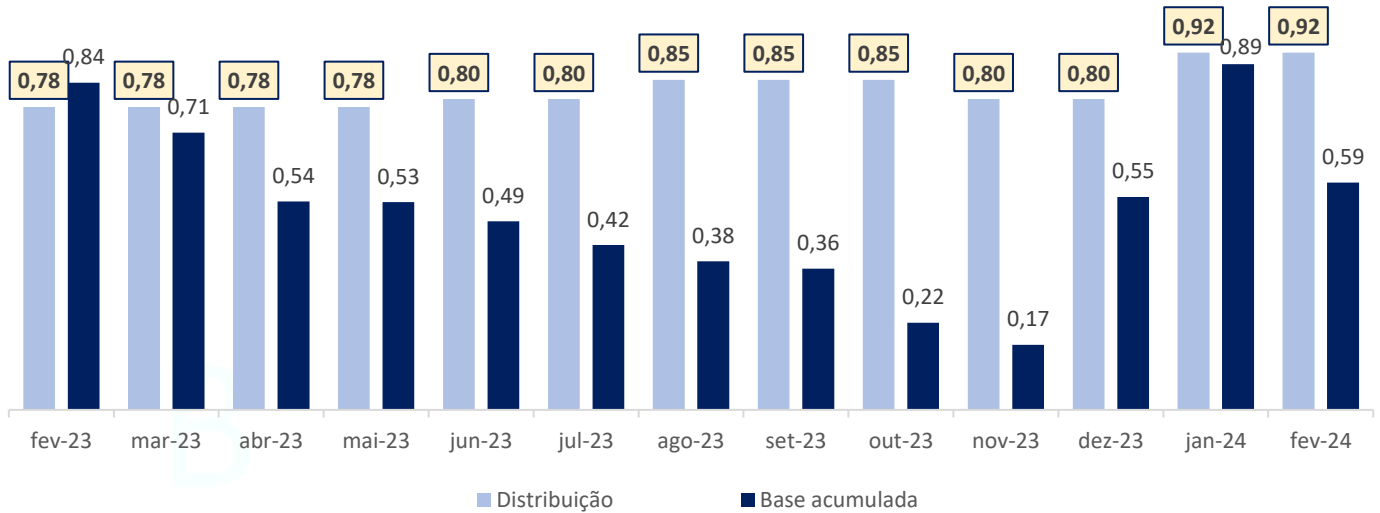
**Rendimento Mínimo** – Rendimentos decorrentes dos mecanismos de renda mínima garantida negociados pelo Fundo no momento de determinadas aquisições junto aos vendedores.

**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.

<sup>5</sup> No momento que o resultado do Fundo for impactado pelo NOI dos ativos adquiridos, estes serão incorporados ao gráfico.



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

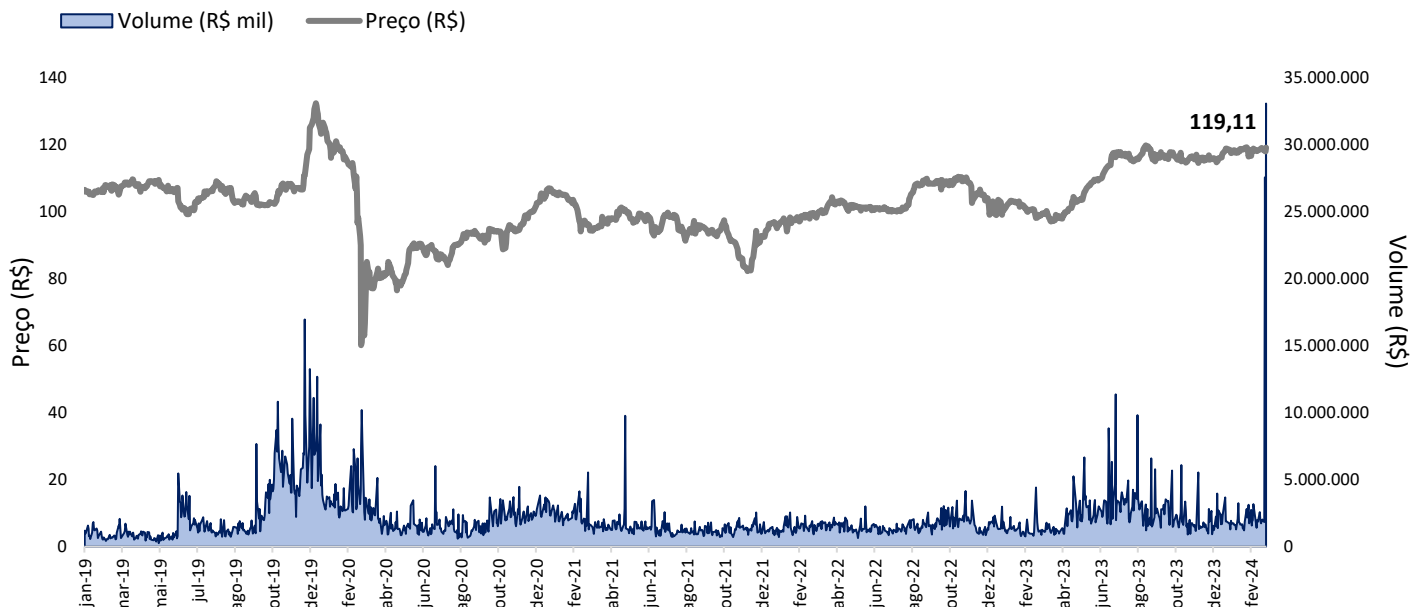


\*A partir de fevereiro/24, considera-se a nova quantidade de cotas após a 5ª Emissão para o cálculo da distribuição e base acumulada a distribuir por cota.

## 5) Liquidez

Em **fevereiro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 5.592 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 29/02/2024 foi de **R\$ 119,11**.

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 **64,58%**. 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) <sup>6</sup>:

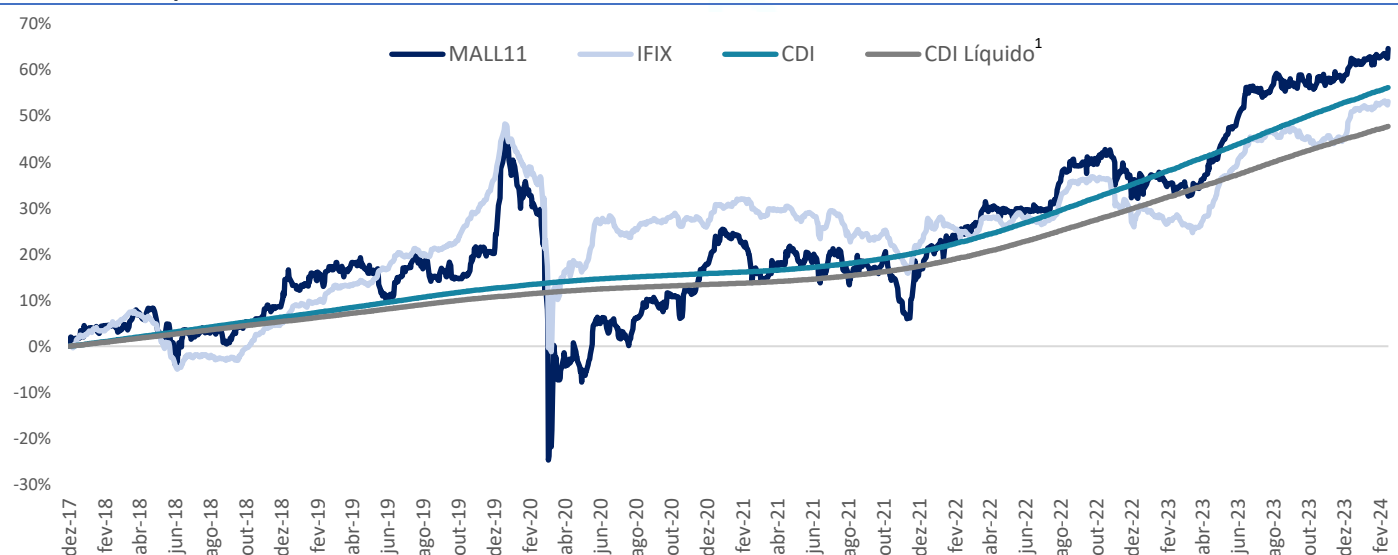
	fev/24	2024	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>1,71%</b>	<b>1,81%</b>	<b>31,42%</b>	<b>64,58%</b>
Ganho de Capital	0,94%	0,26%	21,31%	19,11%
Distribuição de Rendimentos	0,77%	1,55%	10,11%	45,47%
<b>IFIX</b>	<b>0,79%</b>	<b>1,47%</b>	<b>19,64%</b>	<b>53,08%</b>

	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>1,61%</b>	<b>6,12%</b>	<b>5,68%</b>	<b>7,97%</b>	<b>-0,99%</b>	<b>2,29%</b>	<b>1,05%</b>	<b>-0,43%</b>	<b>1,04%</b>	<b>2,45%</b>	<b>0,11%</b>	<b>1,71%</b>
Ganho de Capital	0,82%	5,37%	4,97%	7,29%	-1,69%	1,57%	0,32%	-1,16%	0,35%	1,77%	-0,67%	0,94%
Distribuição de Rendimentos	0,79%	0,75%	0,71%	0,68%	0,69%	0,72%	0,72%	0,73%	0,69%	0,67%	0,78%	0,77%
<b>IFIX</b>	<b>-1,69%</b>	<b>3,52%</b>	<b>5,43%</b>	<b>4,71%</b>	<b>1,33%</b>	<b>0,49%</b>	<b>0,20%</b>	<b>-1,97%</b>	<b>0,66%</b>	<b>4,25%</b>	<b>0,67%</b>	<b>0,79%</b>

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

	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	0,78	0,78	0,78	0,80	0,80	0,85	0,85	0,85	0,80	0,80	0,92	0,92

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

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

<sup>6</sup> 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 <sup>67</sup>	Data do Investimento	ABL (m <sup>2</sup> )		% NOI <sup>78</sup>	% PL
						Total	Próprio		
<b>Maceió Shopping</b>	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	32.186	17.010	17%	17%
<b>Shopping Tacaruna</b>	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	3%	3%
<b>Suzano Shopping</b>	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	25.036	6.259	6%	6%
<b>Shopping Taboão</b>	Taboão da Serra, SP	Allos	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	6%	4%
<b>Boulevard Shopping Feira<sup>9</sup></b>	Feira de Santana, BA	Allos	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.054	7.271	8%	9%
<b>Shopping Park Lagos</b>	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.343	10.937	10%	8%
<b>Shopping Park Sul</b>	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	29.405	11.762	8%	7%
<b>Madureira Shopping</b>	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	37.025	29.620	18%	18%
<b>Campinas Shopping</b>	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	34.154	6.835	6%	6%
<b>Boulevard Shopping Bauru</b>	Bauru, SP	Allos	35,0%	R\$ 81.895.379	dez/23	34.501	12.075	11%	5%
<b>Caxias Shopping</b>	Duque de Caxias, RJ	Argo	17,5%	R\$ 65.887.227	Jan/24	28.181	4.932	6%	4%
<b>Península Open Mall</b>	Rio de Janeiro, RJ	Lumine	100,0%	R\$ 70.900.000	Jan/24	2.755	2.755	-	5%
<b>Rio2 Shopping</b>	Rio de Janeiro, RJ	Lumine	100,0%	R\$ 48.500.00	Jan/24	2.865	2.865	-	3%
<b>Shopping Metropolitano Barra</b>	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20,0%	R\$ 81.000.000	Jan/24	42.787	8.557	-	5%
				<b>R\$ 1.325.525.540</b>		<b>406.287</b>	<b>127.173</b>		

<sup>7</sup> Valor histórico de aquisição do ativo.

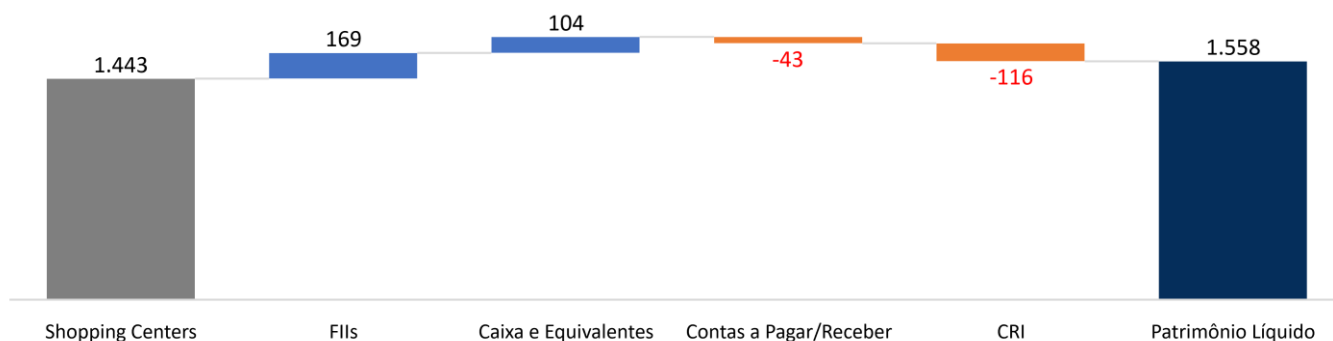
<sup>8</sup> No momento que o resultado do Fundo for impactado pelo NOI dos ativos adquiridos, estes serão incorporados na tabela.

<sup>9</sup> Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m<sup>2</sup>, e fração ideal de um terreno em Feira de Santana, de 29,8%.

➤ **Aplicações Financeiras**

Em **29/02/2024**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 273,2 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIIs.

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



\***Contas a Pagar/Receber:** Essa rubrica contém, dentre outros, a projeção das obrigações do Fundo nas aquisições de ativos realizadas na 5ª Emissão, sendo: (i) última parcela do Caxias Shopping, (ii) eventual *earn out* do Caxias Shopping, (iii) última parcela do Boulevard Shopping Bauru e (iv) eventual *earn out* do Boulevard Shopping Bauru.

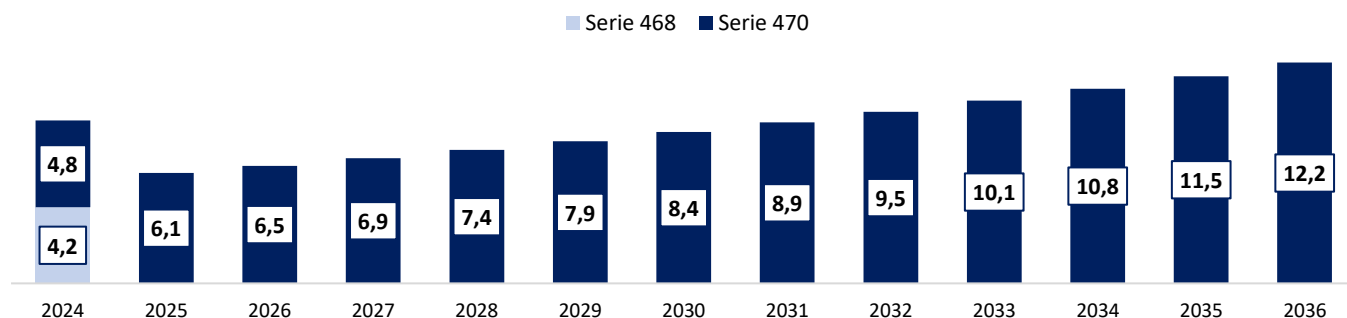
➤ **Obrigações do Fundo**

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\$ 115,5 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	5.282	42	Jan/24	0,4%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	110.220	458	Jan/24	9,2%
<b>Total</b>	<b>Total</b>					<b>115.502</b>	<b>500</b>		<b>9,6%</b>

\*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 séries.

## 8) Indicadores Operacionais do Portfólio

Vale destacar que os indicadores operacionais abaixo refletem a composição da carteira do Fundo em seu mês de competência, já contemplando as últimas transações de janeiro de 2024, porém desconsideram o Shopping Park Sul, dado que o shopping se encontra em fase de maturação.

Gráfico 8: Vendas por m<sup>2</sup>

■ 20212 ■ 20222 ■ 20232 ■ 2024

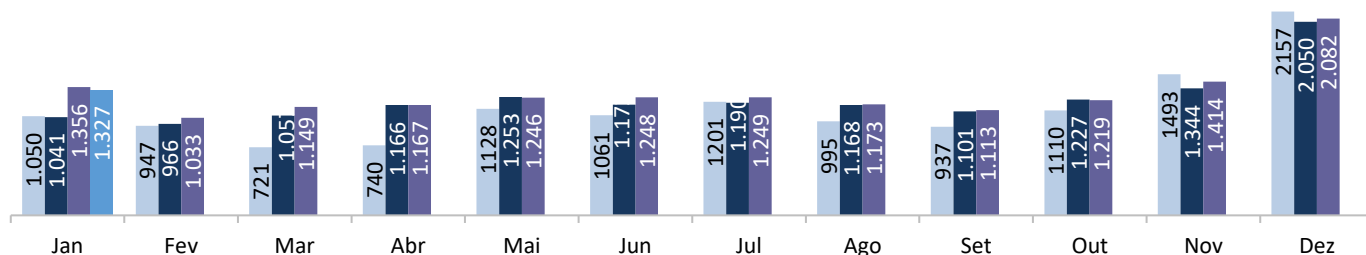


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024

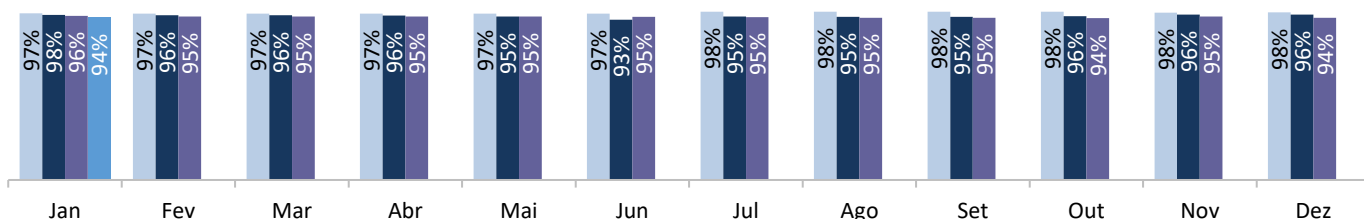


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

■ 2021 ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024

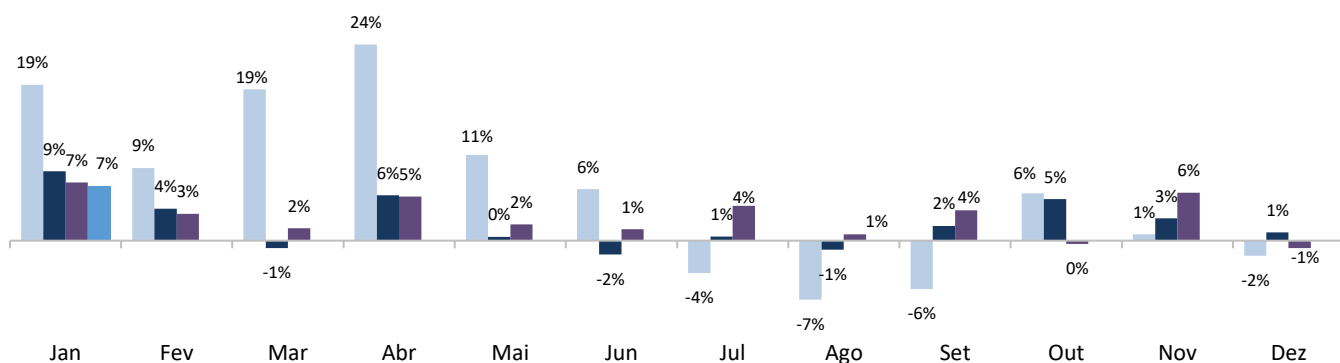


Gráfico 11: NOI/m<sup>2</sup> - Mês

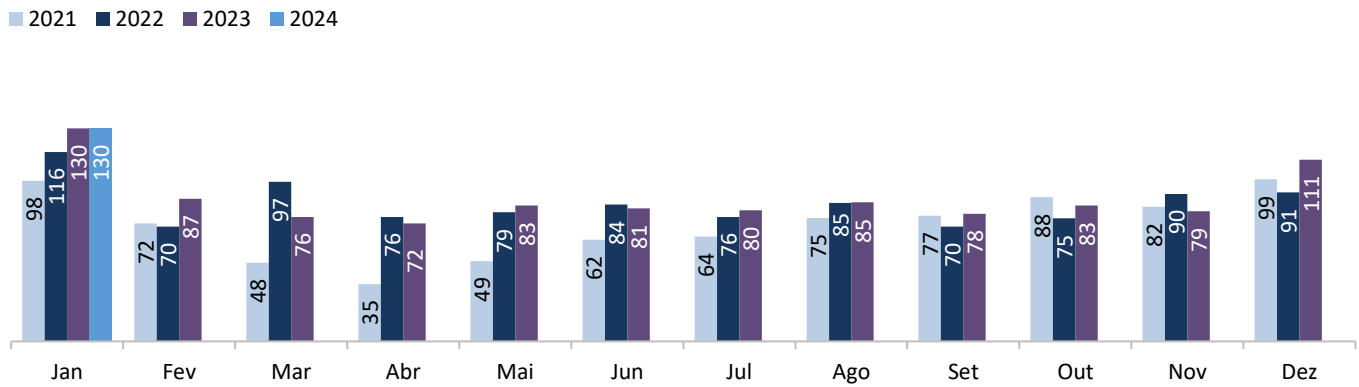
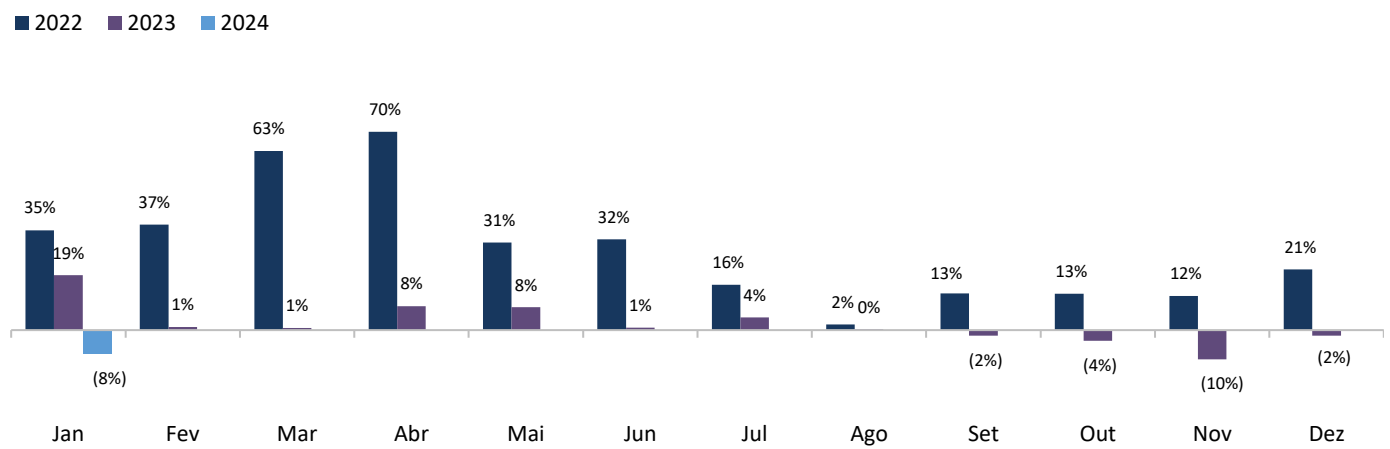
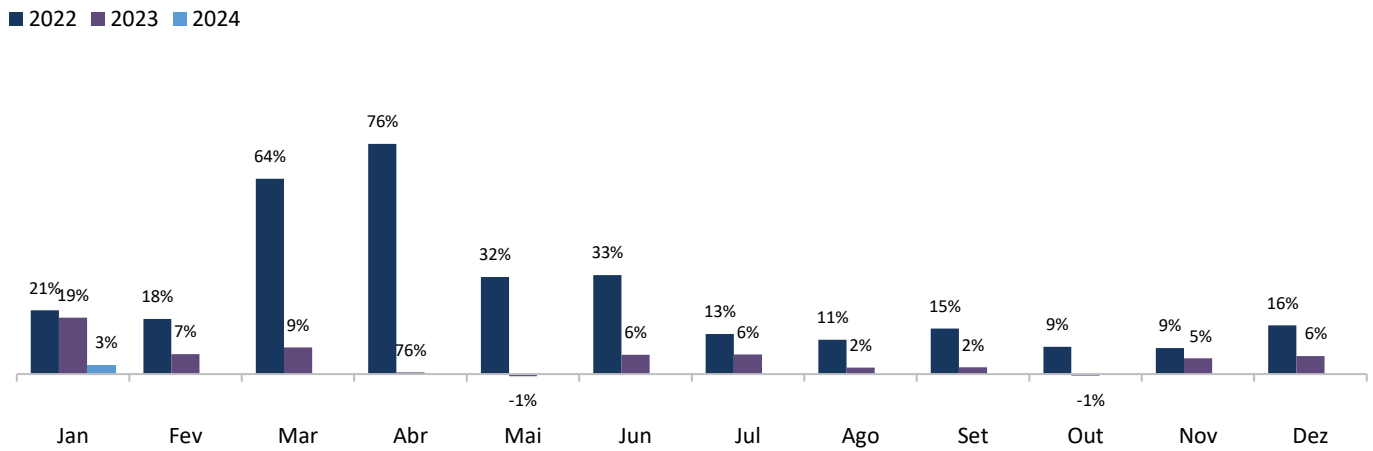


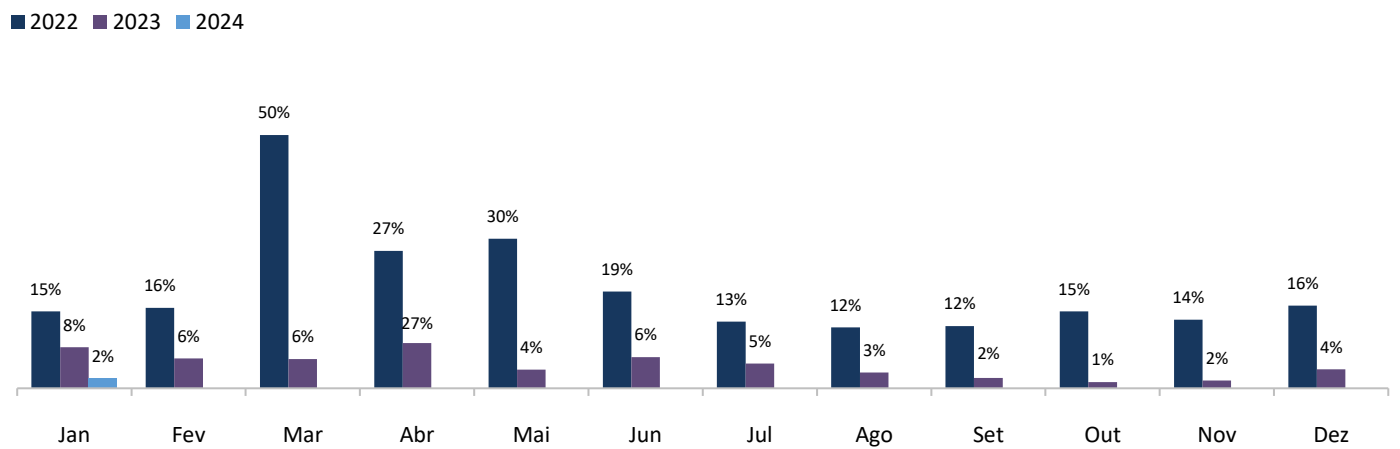
Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior



**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**



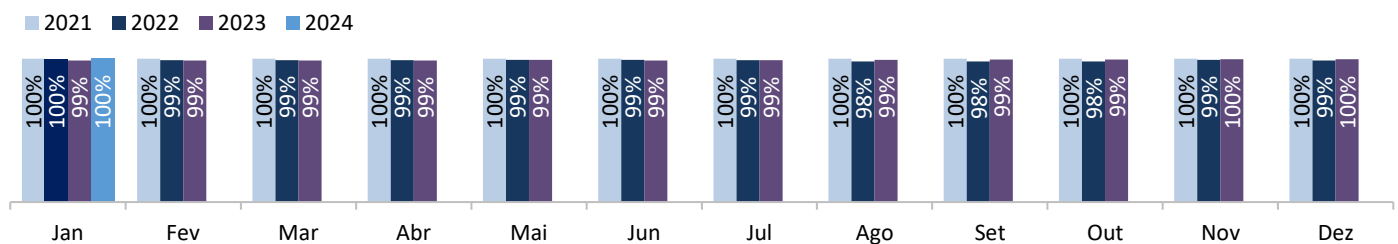
## 9) Resumo dos Ativos

Abaixo destacamos os principais indicadores operacionais do portfólio do Fundo referentes ao mês de **janeiro de 2024**.

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

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	5.382.511	10%
Vendas totais (R\$)	57.831.612	2%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	167	10%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.797	2%
SSS (%)	+1%	n.a
SSR (%)	+3%	n.a

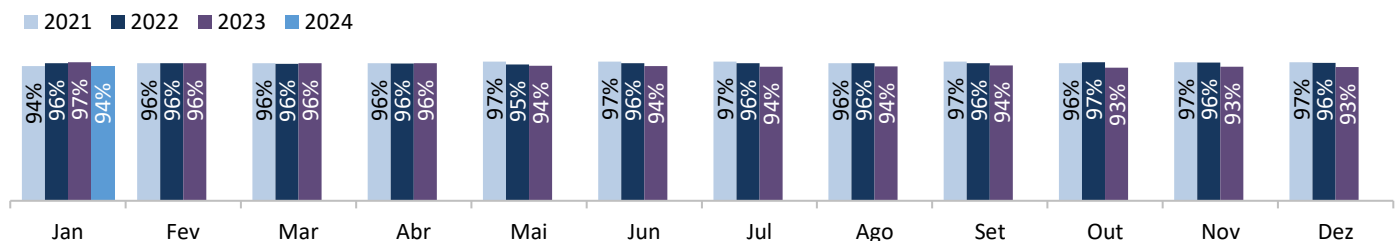
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	7.556.581	11%
Vendas totais (R\$)	69.420.059	8%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	151	11%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.391	1%
SSS (%)	5%	n.a
SSR (%)	7%	n.a

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna

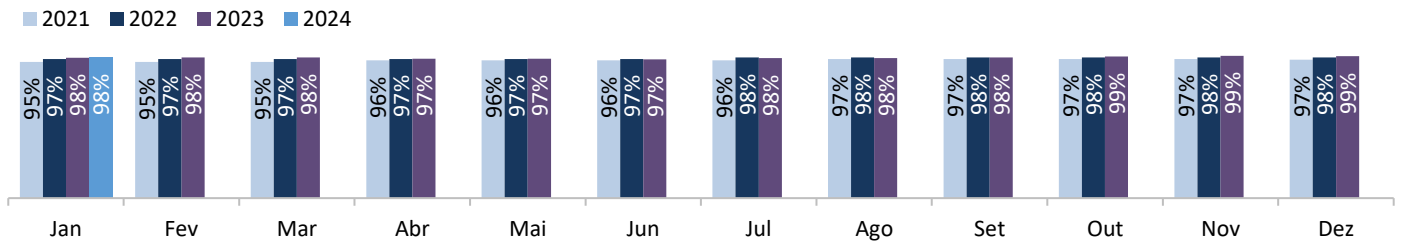




➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP** (25,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.112.066	-1%
Vendas totais (R\$)	28.631.156	13%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	124	-3%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.144	11%
SSS (%)	4%	<i>n.a</i>
SSR (%)	8%	<i>n.a</i>

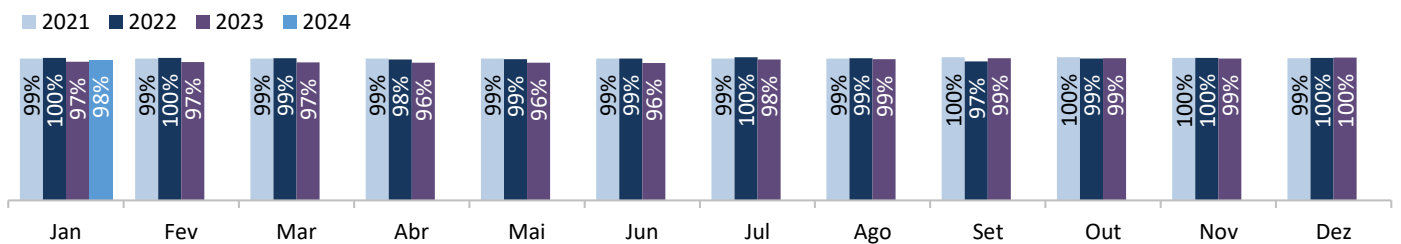
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	9.207.379	29%
Vendas totais (R\$)	51.959.640	4%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	248	29%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.401	0%
SSS (%)	0%	<i>n.a</i>
SSR (%)	+3%	<i>n.a</i>

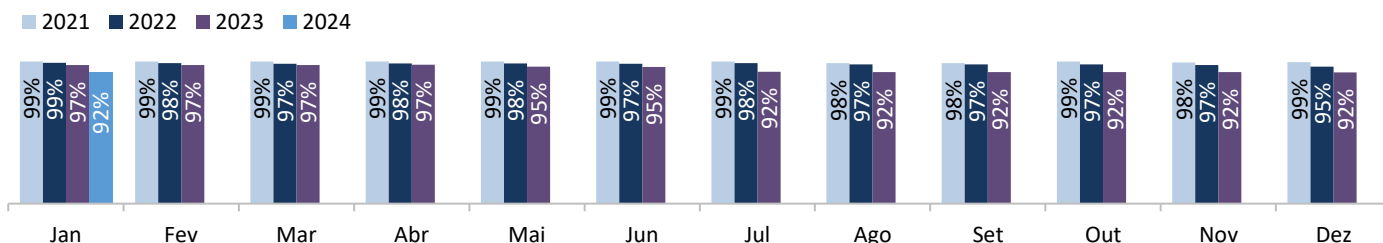
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	4.338.293	-4%
Vendas totais (R\$)	39.231.959	13%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	207	-6%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.873	13%
SSS (%)	+4%	<i>n.a</i>
SSR (%)	+2%	<i>n.a</i>

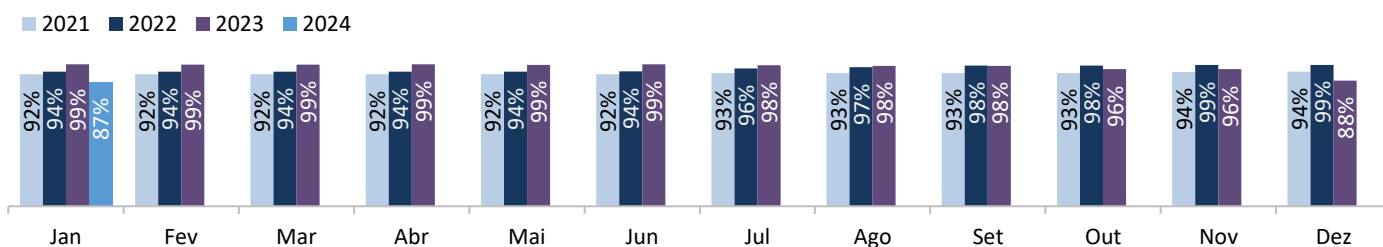
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.281.969	4%
Vendas totais (R\$)	46.352.112	4%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	120	3%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.695	2%
SSS (%)	+4%	<i>n.a</i>
SSR (%)	+12%	<i>n.a</i>

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

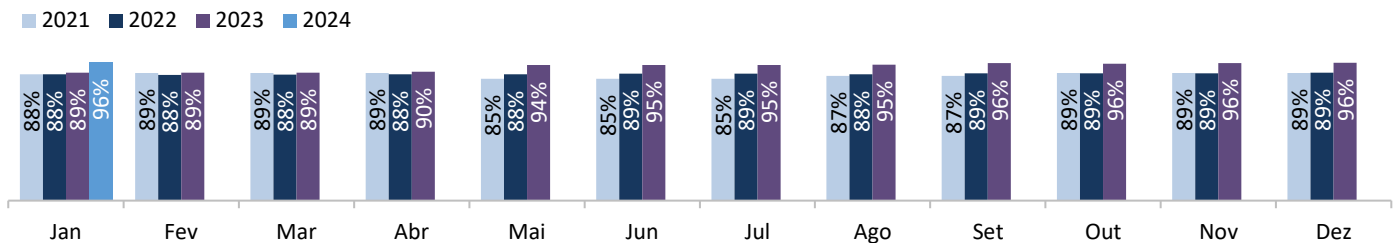


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

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

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.147.057	62%
Vendas totais (R\$)	33.280.473	27%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	107	58%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.132	25%
SSS (%)	+14%	n.a
SSR (%)	+7%	n.a

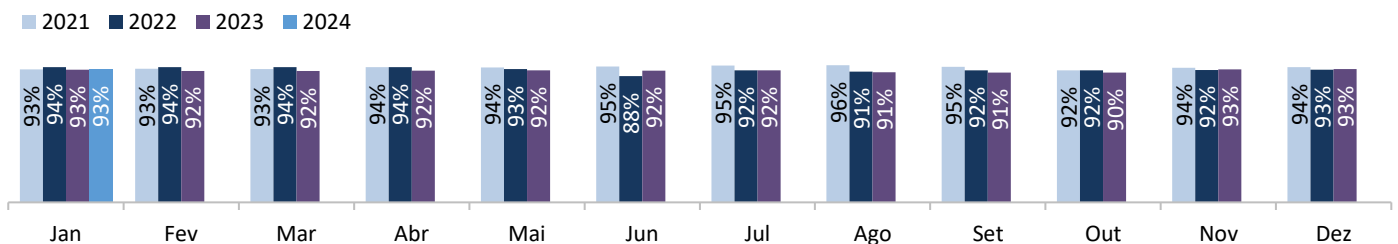
Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (80,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.730.572	-4%
Vendas totais (R\$)	34.957.929	6%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	101	-3%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	944	6%
SSS (%)	2%	n.a
SSR (%)	-3%	n.a

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping

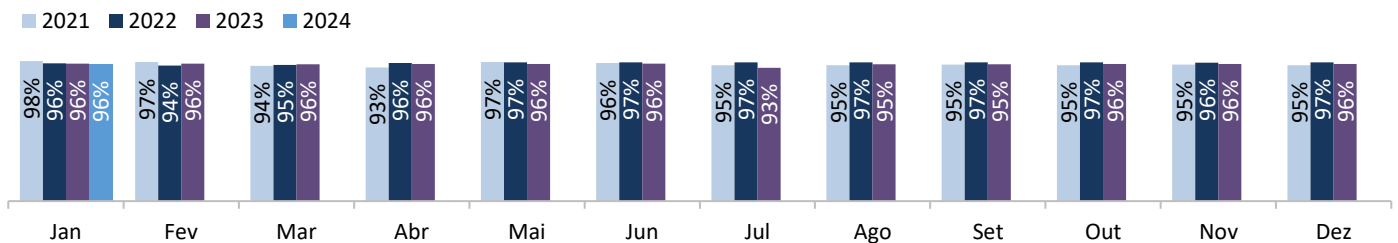


➤ **Campinas Shopping – Campinas, SP**

(20,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	5.080.456	0%
Vendas totais (R\$)	34.524.125	1%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	149	6%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.010	7%
SSS (%)	0%	n.a
SSR (%)	2%	n.a

Gráfico 23: Taxa de Ocupação – Campinas Shopping

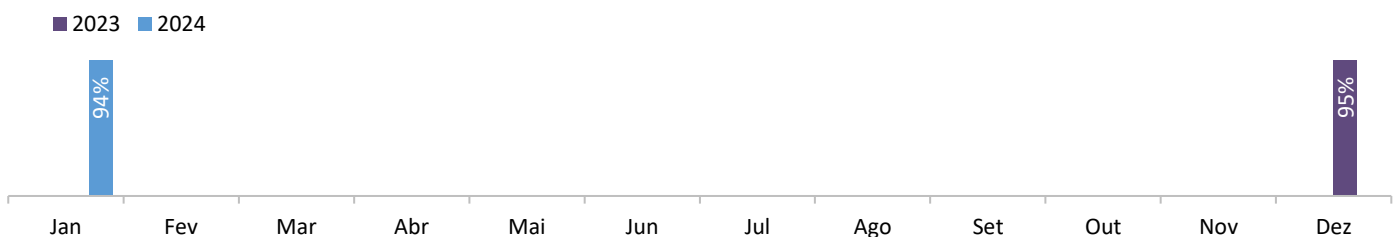


➤ **Boulevard Shopping Bauru – Bauru, SP**

(35,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.899.656	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	27.052.197	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	84	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	784	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	3%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	6%	Aquisição do ativo em Dez/2023

Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Boulevard Bauru Shopping

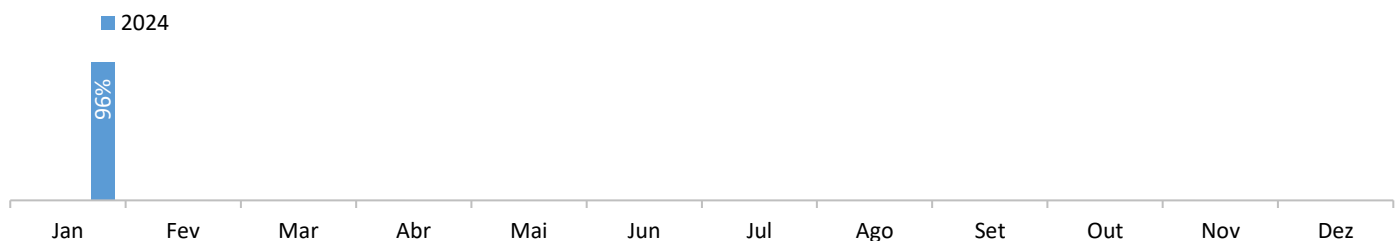


➤ Shopping Metropolitano Barra – Rio de Janeiro, RJ

(20,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	4.606.400	Aquisição do ativo em Jan/2024
Vendas totais (R\$)	42.014.508	Aquisição do ativo em Jan/2024
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	108	Aquisição do ativo em Jan/2024
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	982	Aquisição do ativo em Jan/2024
SSS (%)	7%	Aquisição do ativo em Jan/2024
SSR (%)	-4%	Aquisição do ativo em Jan/2024

Gráfico 25: Taxa de Ocupação – Shopping Metropolitano Barra

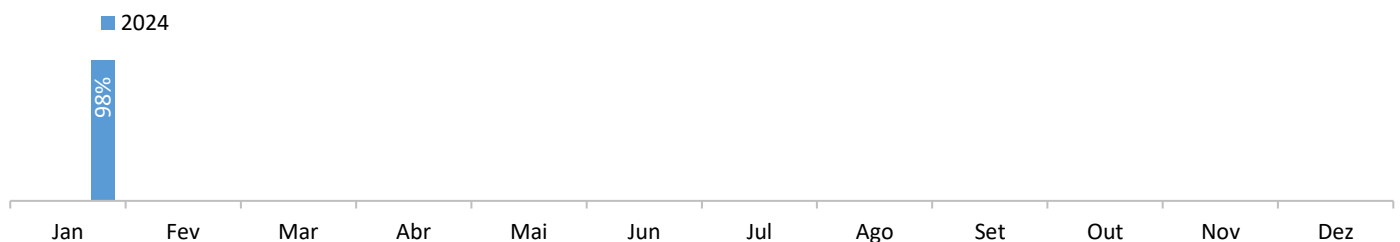


➤ Caxias Shopping – Duque de Caxias, RJ

(17,5% de Participação do Fundo)

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.950.577	Aquisição do ativo em Jan/2024
Vendas totais (R\$)	32.439.779	Aquisição do ativo em Jan/2024
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	140	Aquisição do ativo em Jan/2024
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.151	Aquisição do ativo em Jan/2024
SSS (%)	-4%	Aquisição do ativo em Jan/2024
SSR (%)	2%	Aquisição do ativo em Jan/2024

Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Caxias Shopping

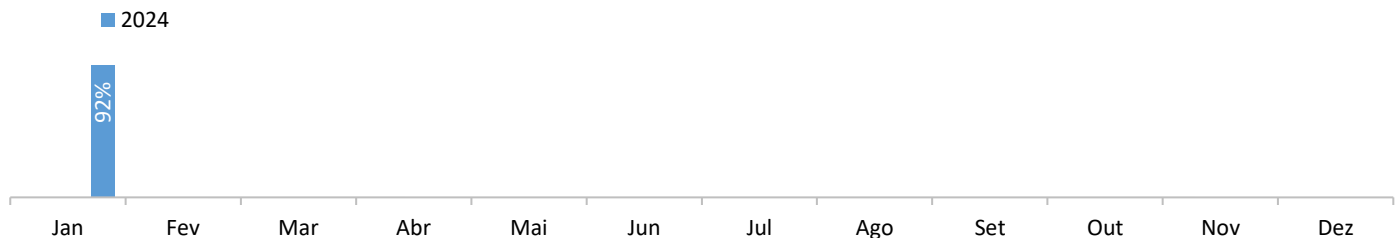


➤ **Península Open Mall – Rio de Janeiro, RJ**

**(100,0% de Participação do Fundo)**

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	578.213	Aquisição do ativo em Jan/2024
Vendas totais (R\$)	11.216.055	Aquisição do ativo em Jan/2024
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	202	Aquisição do ativo em Jan/2024
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	3.915	Aquisição do ativo em Jan/2024
SSS (%)	12%	Aquisição do ativo em Jan/2024
SSR (%)	3%	Aquisição do ativo em Jan/2024

**Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Península Open Mall**

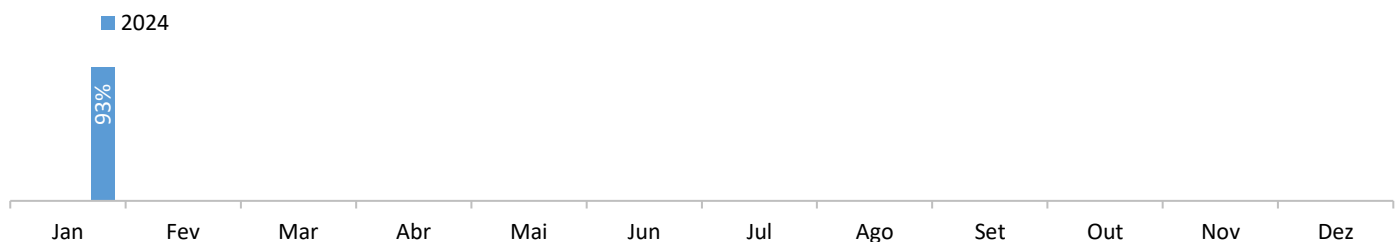


➤ **Rio2 Shopping – Rio de Janeiro, RJ**

**(100,0% de Participação do Fundo)**

Indicadores	jan/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	383.565	Aquisição do ativo em Jan/2024
Vendas totais (R\$)	6.223.374	Aquisição do ativo em Jan/2024
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	139	Aquisição do ativo em Jan/2024
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	2.259	Aquisição do ativo em Jan/2024
SSS (%)	3%	Aquisição do ativo em Jan/2024
SSR (%)	2%	Aquisição do ativo em Jan/2024

**Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Boulevard Bauru 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 14 (quatorze) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

### Shopping Centers – Portfólio do MALL11



#### Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 32.186 m<sup>2</sup>
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



[maceioshopping.com](http://maceioshopping.com)



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



#### Shopping Tacaruna

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 49.898 m<sup>2</sup>
- Administradora: Tmall
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252
- Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153 – Santo Amaro, Recife - PE, 50110-000



[shoppingtacaruna.com.br](http://shoppingtacaruna.com.br)



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



#### Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 25.032 m<sup>2</sup>
- 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](http://suzanoshopping.com.br)



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



#### Shopping Taboão

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.078 m<sup>2</sup>
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2002
- Número de Lojas: 206
- Endereço: Rod. Régis Bittencourt, 2643 – Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200



[shoppingtaboao.com.br](http://shoppingtaboao.com.br)



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



### **Boulevard Shopping Feira**

- Participação: 29,8%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 23.054 m<sup>2</sup>
- Administradora: Allos
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 – Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064



[boulevardfeira.com.br](http://boulevardfeira.com.br)



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



### **Shopping Park Lagos**

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 27.088 m<sup>2</sup>
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 124
- Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 – Palmeiras, Cabo Frio - RJ, 28911-320



[shoppingparklagos.com.br](http://shoppingparklagos.com.br)



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



### **Shopping Park Sul**

- Participação: 40,0%
- Localização: Volta Redonda, RJ
- ABL: 28.839 m<sup>2</sup>
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 – São Geraldo, Volta Redonda - RJ, 27253-005



[shoppingparksul.com.br](http://shoppingparksul.com.br)



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



### **Madureira Shopping**

- Participação: 80,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 37.031 m<sup>2</sup>
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050



MADUREIRA  
SHOPPING



[madureirashopping.com.br](http://madureirashopping.com.br)



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



### **Campinas Shopping**

- Participação: 20,0%
- Localização: Campinas, SP
- ABL: 36.152 m<sup>2</sup>
- 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](http://campinasshopping.com.br)



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



### **Boulevard Shopping Bauru**

- Participação: 35,0%
- Localização: Bauru, SP
- ABL: 34.501 m<sup>2</sup>
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2014
- Número de Lojas: 180
- Endereço: R. Marcondes Salgado, Quadra 11 Chácara das Flores - Bauru - SP, 17013-113



[boulevardshoppingbauru.com.br](http://boulevardshoppingbauru.com.br)



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



### **Shopping Metropolitano Barra**

- Participação: 20,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 44.000 m<sup>2</sup>
- Administradora: SYN
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 196
- Endereço: Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1300 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, 22775-040



[shoppingmetropolitanobarra.com.br](http://shoppingmetropolitanobarra.com.br)



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





### **Rio2 Shopping**

- Participação: 100,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 2.850 m<sup>2</sup>
- Administradora: Lumine
- Inauguração: 2007
- Número de Lojas: 85
- Endereço: R. Bruno Giorgi, 114 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, 22775-054



[rio2shopping.com.br](http://rio2shopping.com.br)



[@shoppingrio2](https://www.instagram.com/shoppingrio2)



### **Península Open Mall**

- Participação: 100,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 2.750 m<sup>2</sup>
- Administradora: Lumine
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 60
- Endereço: Av. Flamboyants da Península, 855 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22776-070



[peninsulaopenmall.com.br](http://peninsulaopenmall.com.br)



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



### **Caxias Shopping**

- Participação: 17,5%
- Localização: Duque de Caxias, RJ
- ABL: 24.300 m<sup>2</sup>
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2008
- Número de Lojas: 176
- Endereço: Rod. Washington Luiz, 2895 - Parque Duque, Duque de Caxias - RJ, 25085-008



[caxiasshopping.com.br](http://caxiasshopping.com.br)



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

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 Gestão<sup>11</sup>

## Nossos Números



+R\$ 41,5 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 13,5 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 (janeiro/2024) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	29.207
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	27.302
3	BRL DTVM	16.893
4	XP ASSET MANAGEMENT	16.141
<b>5</b>	<b>GRUPO GENIAL</b>	<b>13.483</b>
6	CREDIT SUISSE	11.975
7	HEDGE INVESTMENTS	8.766
8	VINCI PARTNERS	7.778
9	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CAR	7.359
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.962



Para mais informações acesse nosso [site](#)



### MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 14
- ABL própria: 127 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 1,6 bilhão



### JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 152 milhões



### SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 100 milhões



### GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 80 milhões

<sup>11</sup> R\$ 39,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Dezembro/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/>

- 29 de Fevereiro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Janeiro de 2024 – Fato Relevante – Aquisição do Caxias Shopping
- 31 de Janeiro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 26 de Janeiro de 2024 – Fato Relevante – Aquisição de Novos Ativos e Amortização do CRI
- 26 de Janeiro de 2024 – Anúncio de Encerramento
- 02 de Janeiro de 2024 – Fato Relevante – Reavaliação de Ativos
- 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

## 15) Contatos

	<a href="#">Site do Fundo</a>
	<a href="#">Siga-nos no LinkedIn</a>
	<a href="mailto:ri@mallsbrasilplural.com.br">ri@mallsbrasilplural.com.br</a>
	<a href="#">Canal no Youtube</a>
<b>CLUBE FII</b>	<a href="#">Espaço RI - Clube FII</a>

## 16) Glossário

Termo	Definição
<b>ABRASCE</b>	Associação Brasileira de Shopping Centers
<b>Área Bruta Locável (“ABL”):</b>	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação
<b>ABL Própria</b>	ABL dos Imóveis de titularidade do Fundo, ponderada pela participação do Fundo nos Imóveis
<b>Aluguel nas mesmas lojas (SSR)</b>	Varição percentual no aluguel de lojas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio
<b>CAGR</b>	Taxa de crescimento anual composta
<b>Cap Rate</b>	É o percentual que representa a renda anual dos Imóveis sobre o valor de mercado dos mesmos
<b>Custo de Ocupação</b>	Custo total do lojista incluindo aluguel e encargos dividido pela receita de vendas
<b>Inadimplência Líquida</b>	Valor do aluguel inadimplente menos o valor recuperado pelo shopping
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
<b>Mídia</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços
<b>Mix de Lojistas</b>	Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
<b>NOI</b>	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
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada dividida pela ABL total
<b>Taxa de Vacância</b>	% do ABL Vago sobre o ABL total
<b>Vacância</b>	ABL no shopping disponível para ser alugada
<b>Vendas</b>	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
<b>Vendas nas mesmas lojas (SSS)</b>	Varição percentual nas vendas de lojistas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio

## 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>