



Genial Malls FII

MALL11

genial



DEZEMBRO DE 2024
Relatório Gerencial

Índice

1) Dados Gerais.....	3
2) Destaques	4
3) Mensagem do Gestor	4
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos	9
5) Liquidez	11
6) Rentabilidade	12
7) Portfólio do Fundo.....	13
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	15
9) Resumo dos Ativos.....	18
10) Tese de Investimento.....	25
11) Lives Sobre o Fundo	28
12) Saiba mais sobre a Genial Gestão	29
13) Saiba mais sobre o Grupo Genial	30
14) Comunicados do Fundo.....	31
15) Contatos.....	32
16) Glossário	32
17) Notas.....	33

1) Dados Gerais


Nome do Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 30/12/2024	
Código de Negociação	MALL11		
CNPJ	26.499.833/0001-32		
Site do Fundo	http://genialmalls.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 129.304
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\$ 121,91
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center		COTA DE MERCADO R\$ 95,48
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* 12.975.034	
Taxa de Administração	0,5% a.a. à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 ajustado pelo IPCA.		
Ofertas Públicas	<p>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017 - Oferta ICVM 400</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 - Oferta ICVM 400</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 - Oferta ICVM 400</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 - Oferta ICVM 476</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>5ª Emissão de Cotas – Janeiro/2024 - Oferta ICVM 160</p> <ul style="list-style-type: none"> Emissão de 3.848.308 (três milhões oitocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oito) cotas Volume total de R\$ 473.572.782,48 (quatrocentos e setenta e três milhões, quinhentos e setenta e dois mil, setecentos e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos)¹ <p>6ª Emissão de Cotas – Dezembro/2024 - Oferta ICVM 160 (em andamento)</p> <ul style="list-style-type: none"> Quantidade máxima de cotas a serem emitidas: 1.676.728 (um milhão, seiscentos e setenta e seis mil e setecentos e vinte e oito) cotas Volume total de até R\$ 200.000.115,84 (duzentos milhões, cento e quinze reais e oitenta e quatro centavos)¹ 	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.581.779.815	
		VALOR DE MERCADO R\$ 1.238.856.246	
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,78/cota Anúncio em 30/12/24 e data de pagamento de proventos em 15/01/25.	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

*Já considera as 2.067 cotas liquidadas no âmbito do [direito de preferência da 6ª Emissão de Cotas](#)


2) Destaques ²

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ³	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
128.274 m ²	14	96%	R\$ 8.909/ m ²	~R\$ 2,9 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,82 / cota	R\$ 0,18 / cota	-0,98%	9,80% a.a.	7,68% a.a.



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

96%




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. **18% da ABL de seu Portfólio com renda (NOI) mínima garantida** até 2024

2 Shoppings



Baixa Alavancagem do Fundo, após as amortizações realizadas

~6,2%

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em dezembro de 2024, o Banco Central (BCB) decidiu, de forma unânime, acelerar o ritmo de alta da taxa Selic para 1,0 p.p., de modo que a taxa atingiu o patamar de 12,25% a.a., sendo a primeira vez que o Copom aumenta a Selic acima da mediana desde out/21. O protagonismo ficou por conta do guidance dado de mais duas altas da mesma magnitude, caso o cenário esperado se confirme nas próximas duas reuniões, antecipando uma Selic de 14,25% a.a. ao final do primeiro trimestre de 2025.

Também em dezembro de 2024, o banco central norte-americano (Federal Reserve) decidiu dar continuidade ao ciclo de afrouxamento monetário iniciado em setembro, ao repetir a magnitude de corte de 25 bps da reunião anterior, levando a taxa de juro (Fed Funds rate) para o intervalo entre 4,25% e 4,50% a.a..

Em outubro de 2024 (divulgado em dezembro de 2024), o volume de vendas no setor varejista registrou alta de 0,4% m/m e, assim como o setor de serviços, renovou o patamar mais elevado já registrado em sua série histórica. Na mesma direção, o varejo no conceito ampliado (que inclui Veículos, Motos, Partes e Peças; Material de Construção; e Atacado de Produtos Alimentícios) avançou 0,9% m/m.

Em novembro de 2024 (divulgado em dezembro de 2024), o saldo de crédito avançou 1,2% m/m, de modo que, o volume de crédito do Sistema Financeiro Nacional (SFN) totalizou R\$ 6,3 trilhões no mês. Este resultado é derivado dos crescimentos de 1,1% m/m no saldo da carteira de crédito direcionado e de 1,1% m/m do saldo de crédito livre. No que diz respeito ao público, houve alta de 1,4% m/m no saldo de crédito destinado às empresas e de 1,0% m/m às famílias.

Por fim, o IPCA de novembro de 2024 (divulgado em dezembro de 2024) registrou variação de 0,39% m/m, acima das expectativas de mercado de 0,36% m/m (Broadcast+).

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

² Os indicadores operacionais são de competência novembro de 2024, logo desconsideram a transação concluída em janeiro de 2025 do Rio Anil Shopping.

³ Valor de mercado do Fundo subtraído do caixa disponível, somado a dívida e dividido pela ABL própria.

Resultados do Mês

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

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

- **Vendas:** as vendas totais atingiram R\$ 187 milhões, um crescimento de aproximadamente **44%** comparado ao mesmo mês de 2023. As vendas totais/m² apresentaram aumento de **14%** comparado ao mesmo mês do ano anterior.

- **NOI Caixa:** o NOI Caixa apresentou crescimento de **43%** quando comparado ao mesmo mês de 2023. O NOI caixa/m² apresentou crescimento de aproximadamente **13%** quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.

- **Vacância:** O Fundo encerrou o mês com uma vacância de cerca de 4% em relação a sua ABL própria.

As análises acima de Vendas e NOI Caixa, desconsideram o Shopping Park Sul, uma vez que o ativo está em processo de maturação comercial e a aquisição de 45% do Rio Anil Shopping, uma vez que foi concluída em janeiro de 2025.

Na data de 30/12/2024, 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\$ 0,82/cota** e distribuiu **R\$ 0,78/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza aproximadamente **R\$ 0,18/cota**.

O Fundo conta com renda mínima garantida em dois ativos do portfólio até dezembro de 2024, aproximadamente 18% da ABL do portfólio e no mês de dezembro/24, ambos performaram acima do 8% a.a. sobre o capital investido corrigido pelo IPCA, logo não houve complemento de renda pelo vendedor dos ativos.

➤ Reavaliação anual dos ativos do fundo

Foi concluída a reavaliação anual (competência 2024) dos ativos, em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 516/2011. Os ativos foram avaliados a valor de mercado (valor justo) pela CBRE. A reavaliação resultou em uma variação positiva de, aproximadamente, 2,9% (dois vírgula nove por cento) em relação ao valor anterior dos referidos ativos. O que também representa uma variação positiva de, aproximadamente, 2,7% (dois vírgula sete por cento) no valor patrimonial da cota na data base de 30 de dezembro de 2024.

➤ Guidance

Estima-se que a distribuição ao longo do primeiro semestre de 2025 será na média R\$ 0,83 por cota por mês, podendo variar entre R\$ 0,81 e R\$ 0,85. As distribuições futuras de rendimentos do Fundo consideram a aquisição do Rio Anil Shopping, o Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 470 (do Madureira Shopping) e dos novos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Aquisição Rio Anil e estão sujeitas ao desempenho operacional dos demais shoppings, bem como à rentabilidade dos ativos financeiros aplicados com os recursos disponíveis em caixa e despesas operacionais e financeiras. **Cumprir esclarecer que a rentabilidade estimada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas por parte da Administradora ou da Gestora.**

➤ Compromisso de Compra e Venda para Aquisição de 45% do Rio Anil Shopping

Conforme divulgado no **Fato Relevante** publicado em 30 de dezembro de 2024, foi assinado no dia 27 de dezembro de 2024 o Compromisso de Compra e Venda para a aquisição da participação direta de 45% (quarenta e cinco por cento) da fração imobiliária do Rio Anil Shopping (“Aquisição Rio Anil”).

Localizado na Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís - MA, com área bruta locável de, aproximadamente, 39.519 m² (trinta e nove mil, quinhentos e dezenove metros quadrados), taxa de ocupação de 97,1% (noventa e sete vírgula um por cento) e nos últimos 12 meses, aproximadamente, R\$ 583.000.000,00 (quinhentos e oitenta e três milhões de reais) em vendas.

No aspecto qualitativo, com um mix altamente diversificado, apresenta confortável estrutura para compras, lazer, serviços e entretenimento, através de lojas, academia, cartório, lotérica, hospital, laboratório, locadora de carros, caixas eletrônicos, banco, clínica de oftalmologia, salão de beleza, consultório dentário, operações de depilação e estética, pet shop e instituições de ensino. Algumas das marcas presentes e de destaque são: Renner, Riachuelo, C&A, Casas Bahia, Centauro, Kalunga, Le Biscuit, Lojas Americanas, Marisa, Mateus Supermercados, Nagem, Smart Fit, Terra Zoo, Youplay Club, Hospital São Domingos, Hospital de Referência Oftalmológica, Universidade Ceuma e Instituto de Pós-Graduação e Graduação (IPOG), além de outras opções que compõem um mix qualificado.

➤ Estrutura Aquisição Rio Anil Shopping

Pela Aquisição Rio Anil, o Fundo pagou R\$ 172.234.000,00 (cento e setenta e dois milhões, duzentos e trinta e quatro mil reais) (“Valor da Aquisição”). O pagamento do Valor da Aquisição foi realizado da seguinte forma:

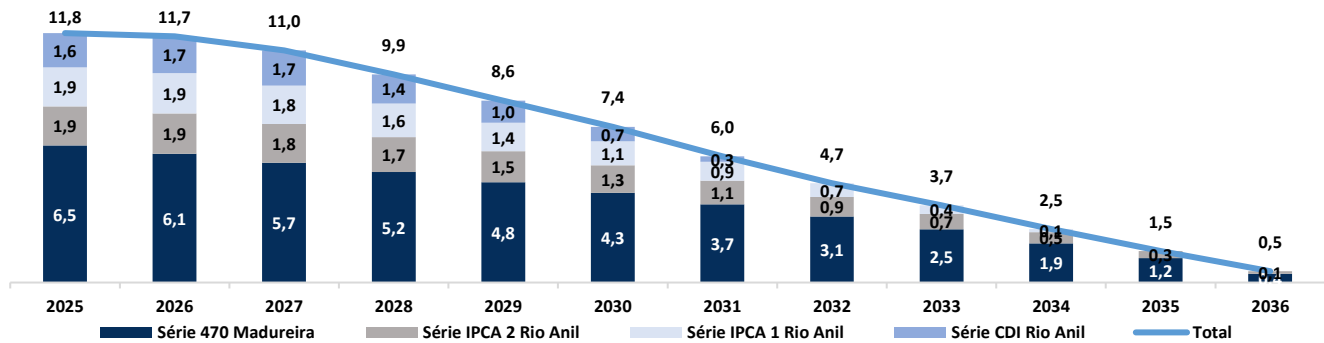
- (i) R\$ 121.129.056,52 (cento e vinte e um milhões, cento e vinte e nove mil, cinquenta e seis reais e cinquenta e dois centavos) compensados com a entrega de 1.007.059 (um milhão, sete mil e cinquenta e nove) cotas do Fundo, inscritas pelo vendedor, emitidas no âmbito da 6ª Emissão de Cotas do Fundo.
- (ii) R\$ 48.853.455,90 (quarenta e oito milhões, oitocentos e cinquenta e três mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e noventa centavos) foram pagos pela Virgo (“Securizadora”) com recursos obtidos via emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários:
 - a. R\$ 24.458.542,06 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e quarenta e dois reais e seis centavos), cuja remuneração está atrelada ao IPCA com *spread* de 7,95% a.a. (sete vírgula noventa e cinco por cento ao ano), carência de principal durante 24 meses, prazo total de 120 meses e *accrual* de correção monetária durante 12 meses.
 - b. R\$ 24.394.913,84 (vinte e quatro milhões, trezentos e noventa e quatro mil, novecentos e treze reais e oitenta e quatro centavos), cuja remuneração está atrelada ao IPCA com *spread* de 7,95% a.a. (sete vírgula noventa e cinco por cento ao ano), carência de principal durante 24 meses, prazo de 144 meses e *accrual* de correção monetária durante 12 meses.
- (iii) R\$ 2.251.487,58 (dois milhões, duzentos e cinquenta e um mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e cinquenta e oito centavos) com recursos do caixa do Fundo.

Para outros investimentos ao longo de 2025, o Fundo obteve recursos através da emissão de um terceiro Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) também pela Securizadora de R\$ 12.250.000,00 (doze milhões duzentos e cinquenta mil reais), cuja remuneração está atrelada ao CDI com *spread* de 1,95% a.a. (um vírgula noventa e cinco por cento ao ano), carência de principal durante 24 meses, prazo de 84 meses e *accrual* de 35% da PMT por 24 meses.

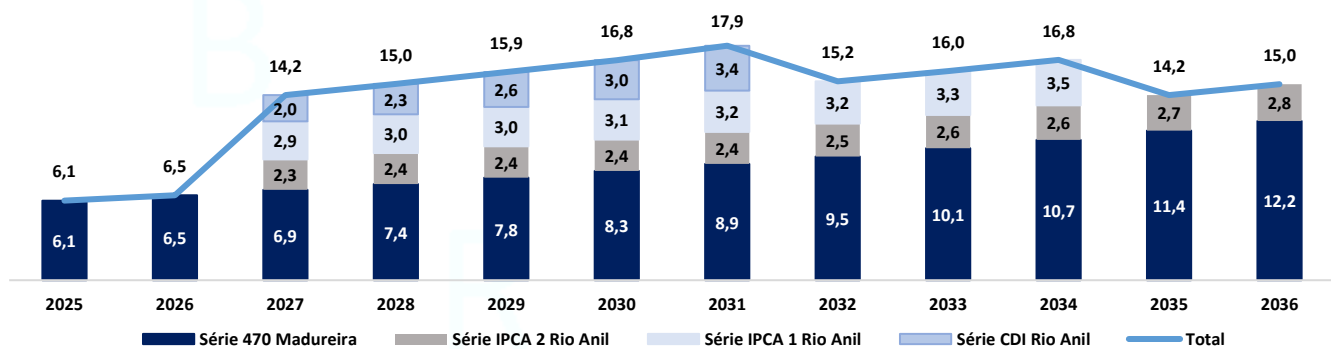
➤ Certificados de Recebíveis Imobiliários

Considerando as condições atuais do [Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 470](#) (do Madureira Shopping) e dos novos [Certificados de Recebíveis Imobiliários da Aquisição Rio Anil](#) (a incidir a partir de janeiro de 2025 nos resultados do fundo), estima-se que as obrigações do Fundo (sempre com base no último dia útil de cada ano e sem considerar eventuais efeitos mensais de correção monetária), com base nas memórias de cálculo disponibilizadas nos sites das securizadoras, serão:

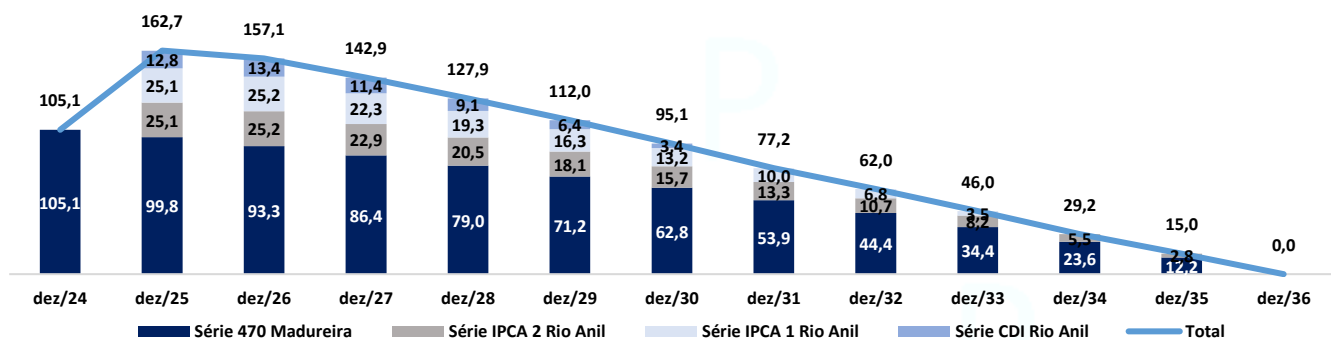
Cronograma de Juros das Séries dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (valores em R\$ mm)



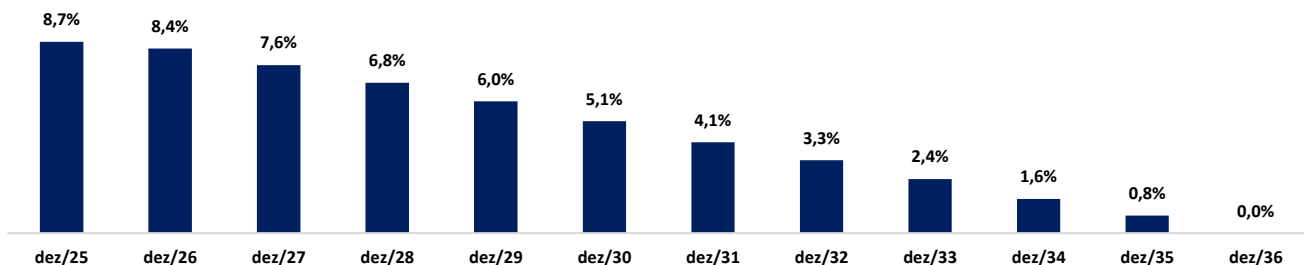
Cronograma de Amortização das Séries dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (valores em R\$ mm)



Saldo Devedor das Séries dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (valores em R\$ mm)



Considerando o valor do ativo do Fundo do final de dezembro de 2024, o Valor da Aquisição e o saldo devedor estimado para os finais dos próximos anos, tem-se a seguinte distribuição de LTV:



*LTV: Loan-to-Value, indicador financeiro que mede a relação entre o valor de um empréstimo e o valor do ativo

➤ **NOI e Investimentos Orçados para 2025 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\$ 164,9 milhões e R\$ 23,8 milhões para a participação do MALL11 no ano de 2025, conforme demonstrado no quadro abaixo:

#	Ativo	Part. MALL11	NOI Orçado 2025	NOI Orçado 2025	Investimentos	Investimentos
			(R\$'000)	(R\$'000)	Orçados 2025 (R\$'000)	Orçados 2025 (R\$'000)
			100%	MALL11	100%	MALL11
1	Madureira Shopping	80,00%	32.604	26.083	3.296	2.637
2	Maceió Shopping	52,85%	45.922	24.270	2.454	1.297
3	Boulevard Shopping Feira	29,80%	42.001	12.516	2.060	614
4	Suzano Shopping	25,00%	31.856	7.964	7.976	1.994
5	Shopping Park Lagos	40,00%	33.797	13.519	2.348	939
6	Shopping Park Sul	40,00%	25.898	10.359	11.300	4.520
7	Shopping Tacaruna	6,67%	65.969	4.400	17.084	1.139
8	Shopping Taboão	8,00%	76.597	6.128	10.785	863
9	Campinas Shopping	20,00%	45.113	9.023	15.457	3.091
10	Boulevard Shopping Bauru	35,00%	23.241	8.134	1.465	513
11	Península Open Mall	100,00%	7.489	7.489	600	600
12	Rio2 Shopping	100,00%	5.472	5.472	740	740
13	Caxias Shopping	17,50%	34.937	6.114	4.460	780
14	Shopping Metropolitano Barra	20,00%	37.027	7.405	8.350	1.670
15	Rio Anil Shopping	45,00%	35.654	16.044	5.348	2.407
Total		-	543.576	164.920	93.723	23.804

Península Open Mall e o Rio2 Shopping são ativos investidos através do Barra Malls FII.

Importante ressaltar que (i) o NOI Orçado e os Investimentos Orçados são as melhores estimativas das administradoras dos shoppings e da Gestora, com base nos orçamentos aprovados para o ano de 2025 para cada um dos shoppings investidos; (ii) o NOI depende da performance dos ativos; (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.

No próximo relatório gerencial, serão apresentados maiores detalhes sobre os Investimentos Orçados 2025.

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



4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **30/12/2024**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **15/01/2025**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **dezembro de 2024**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

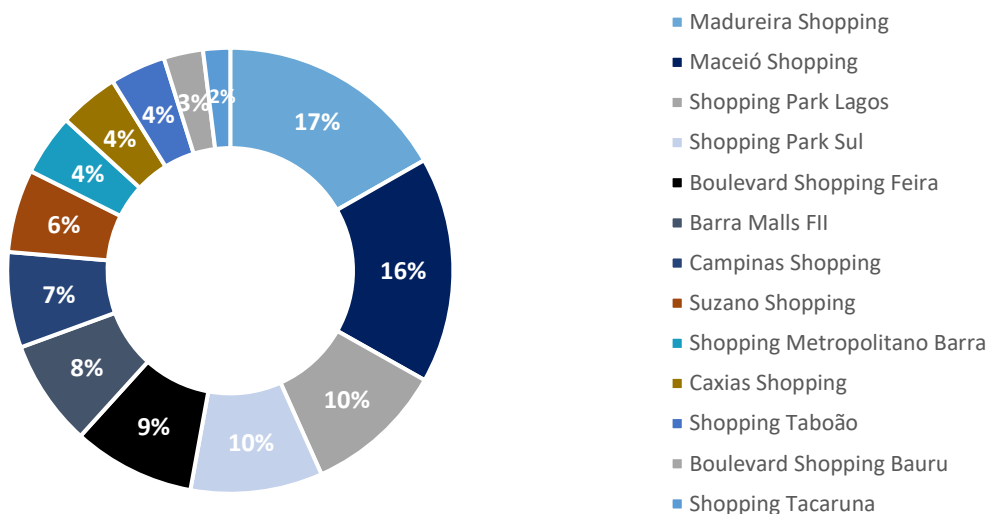
Valores em R\$	dez/24	2024	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	11.017.072	126.763.344	126.763.344	(a)
Receitas Financeiras	1.682.356	26.192.271	26.192.271	(b)
Total das Receitas	12.699.428	152.955.615	152.955.615	(c) = (a) + (b)
Despesas Financeiras	1.450.016	19.485.471	19.485.471	(d)
Despesas Operacionais	576.319	7.858.594	7.858.594	(e)
Total Despesas	2.026.335	27.344.064	27.344.064	(f) = (d) + (e)
Resultado	10.673.094	125.611.551	125.611.551	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota – Total	0,82	9,68	9,68	
Rendimento Distribuído	10.118.914	128.333.981	128.333.981	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,78	9,89	9,89	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,78	0,82	0,82	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	1.725.208	5.001.818	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	2.279.387	2.279.387	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,18/cota**.

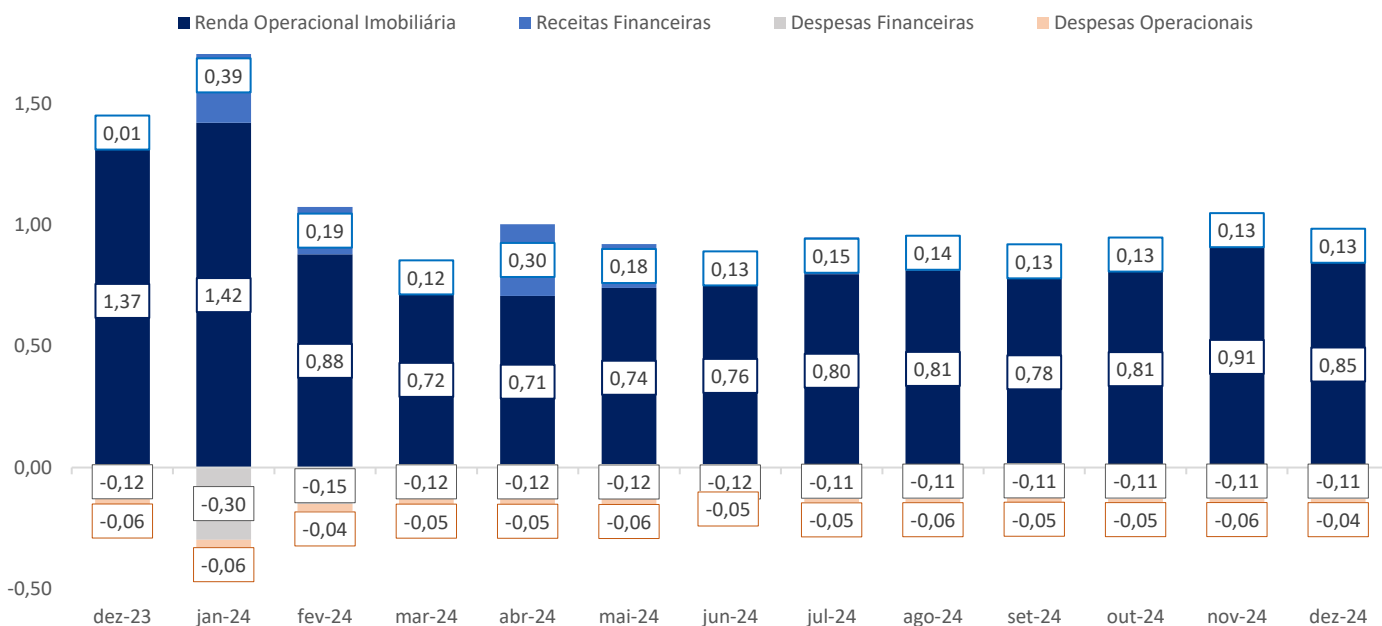
A partir de dezembro/24, para o cálculo da distribuição e da base de resultados acumulados a distribuir por cota, considera-se a nova quantidade de cotas após a liquidação do direito de preferência da 6ª Emissão.

Gráfico 1: Remessa por Shopping e Distribuição por FII Estratégico*



O Fundo terá direito ao recebimento parcial da remessa do Rio Anil Shopping, referente à participação adquirida, a partir do dia 13/01/2025. A partir de fevereiro de 2025, o recebimento será integral.

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



Receita Operacional Imobiliária – 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.

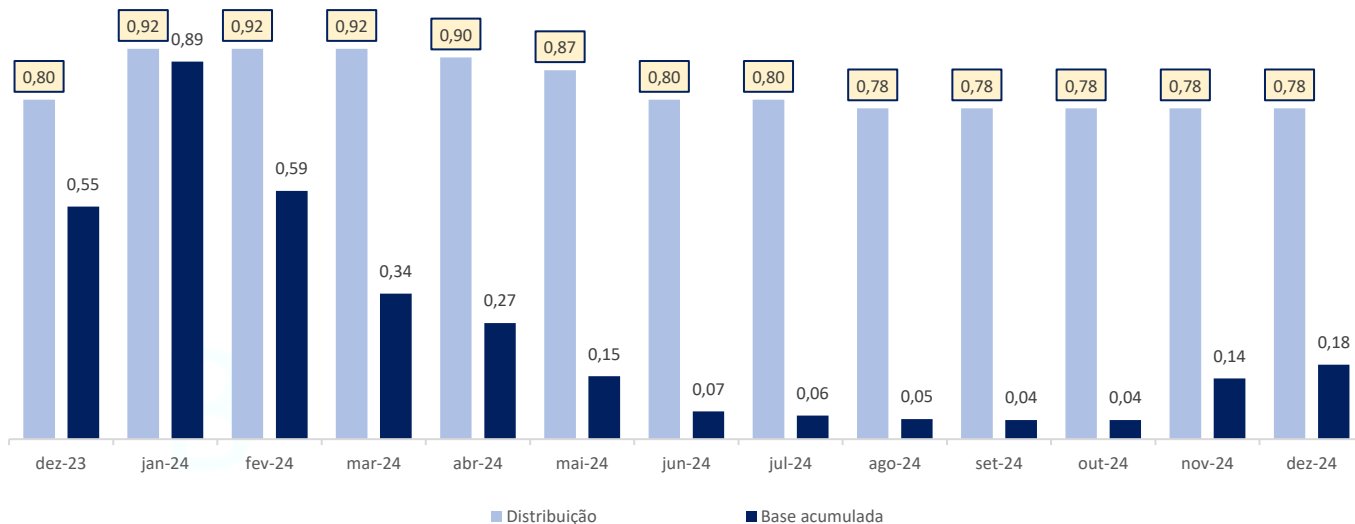
Receitas Financeiras – Inclui os dividendos de FIIs, Rentabilidade de Caixa e Trades de Cotas dos FIIs na carteira do Fundo.

Despesas Financeiras - Despesas financeiras do pagamento de juros e correção monetária do CRI.

Despesas Operacionais – Despesas operacionais do Fundo (taxa de administração, laudo de avaliação, taxa CVM, taxa SELIC, taxa CETIP, entre outros)

A distribuição do Barra Malls FII é incluída dentro das Receitas Financeiras.

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

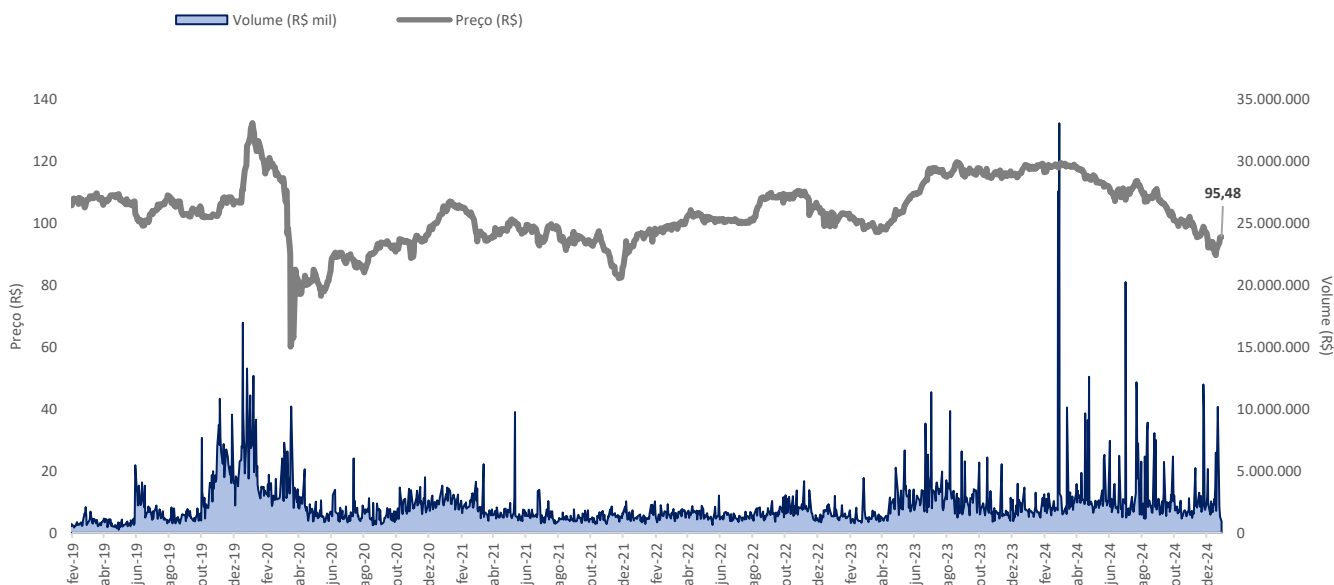


*A partir de dezembro/24, considera-se a nova quantidade de cotas após liquidação do direito de preferência da 6ª Emissão para o cálculo da distribuição e base acumulada a distribuir por cota.

5) Liquidez

Em **dezembro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 2,9 milhões** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/12/2024 foi de **R\$ 95,48**.

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 **58,30%**. 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)⁵:

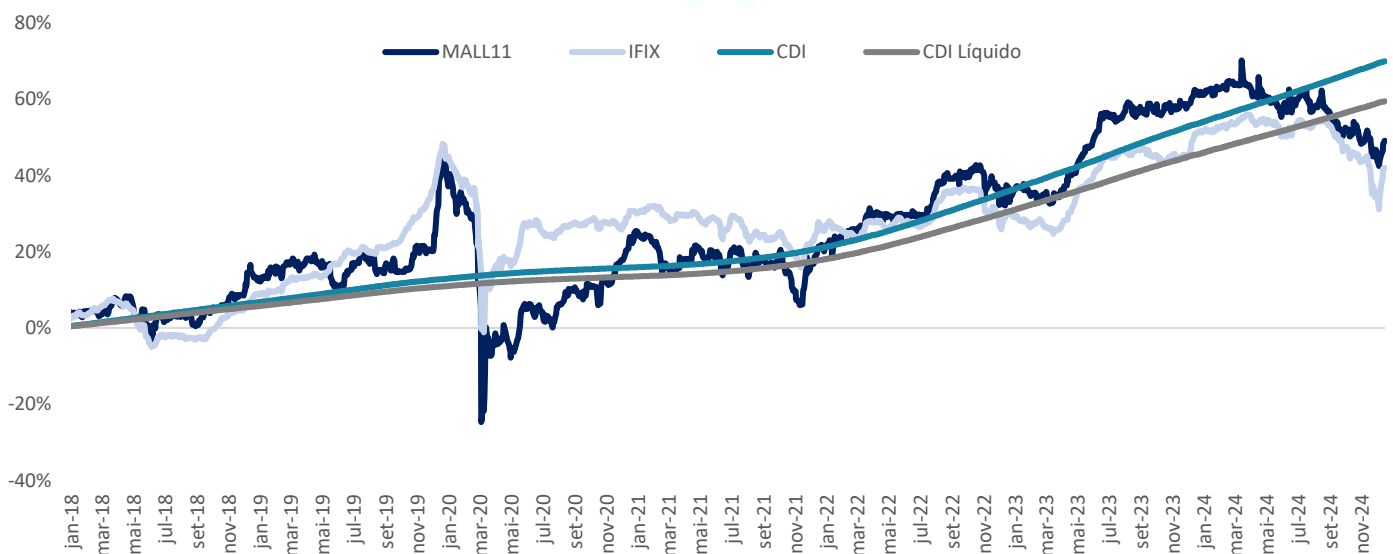
	dez/24	2024	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-0,98%	-11,19%	-11,19%	58,30%
Ganho de Capital	-1,80%	-19,63%	-19,63%	-4,52%
Distribuição de Rendimentos	0,82%	8,44%	8,44%	62,82%
IFIX	-0,67%	-5,89%	-5,89%	41,98%

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,11%	1,71%	0,55%	-2,88%	-1,47%	0,08%	0,96%	0,26%	-6,88%	0,27%	-2,51%	-0,98%
Ganho de Capital	-0,67%	0,94%	-0,23%	-3,67%	-2,24%	-0,63%	0,24%	-0,44%	-7,64%	-0,50%	-3,31%	-1,80%
Distribuição de Rendimentos	0,78%	0,77%	0,77%	0,79%	0,78%	0,72%	0,72%	0,70%	0,76%	0,76%	0,80%	0,82%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	0,99%	0,03%	0,03%	-2,30%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,07%	-0,67%

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

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Dividendos (R\$/Cota)	0,92	0,92	0,92	0,90	0,87	0,80	0,80	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

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

⁵ 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 ⁶	Data do Investimento	ABL (m ²)		% Remessa ou Distribuição	% PL
						Total	Próprio		
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	32.896	17.385	16%	16%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	2%	3%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.949	6.237	6%	5%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.339	2.987	4%	4%
Boulevard Shopping Feira⁷	Feira de Santana, BA	Allos	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.093	7.289	9%	8%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	28.327	11.331	10%	9%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	30.367	12.147	10%	8%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	36.603	29.282	17%	18%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	34.166	6.833	7%	6%
Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35,0%	R\$ 81.895.379	dez/23	34.550	12.093	3%	6%
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Allos	17,5%	R\$ 65.887.227	jan/24	28.191	4.933	4%	4%
Península Open Mall*	Rio de Janeiro, RJ	Argo	100,0%	R\$ 70.900.000	jan/24	2.755	2.755	4%	5%
Rio2 Shopping*	Rio de Janeiro, RJ	Argo	100,0%	R\$ 48.500.000	jan/24	2.865	2.865	4%	3%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20,0%	R\$ 81.000.000	jan/24	44.035	8.807	4%	5%
				R\$ 1.325.525.540		410.053	128.274		

*Ativos do Portfólio do Barra Malls FII.

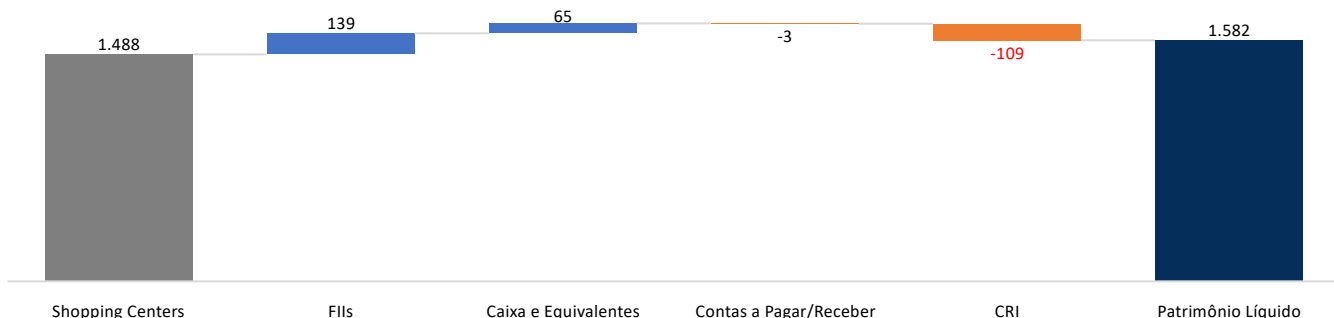
⁶ Valor histórico de aquisição do ativo.

⁷ 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%.

➤ Aplicações Financeiras

Em **30/12/2024**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 204 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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) eventual *earn out* do Caxias Shopping e (ii) eventual *earn out* do Boulevard Shopping Bauru.

***FIIs:** Essa rubrica contém a participação estratégica de R\$ 126 milhões no Barra Malls FII.

➤ Obrigações Atuais 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. **Em dezembro de 2024, a série 468 foi 100% amortizada.**

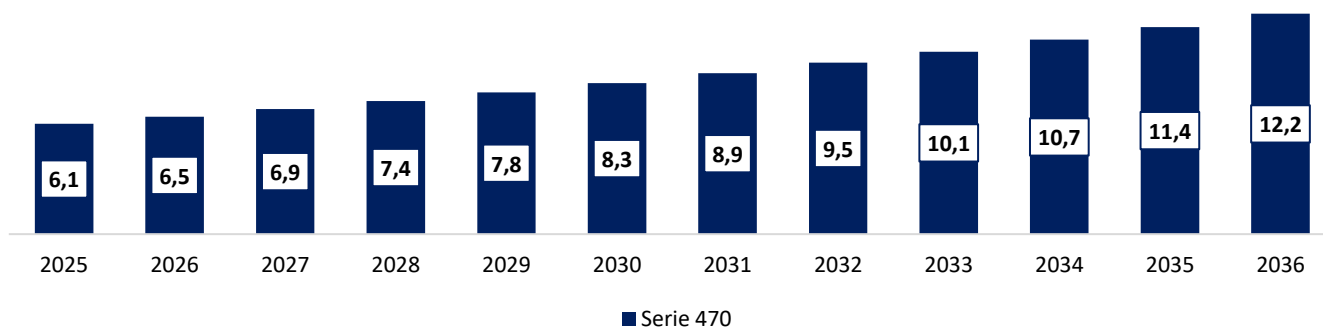
Com isso, no **fechamento** do mês de dezembro de 2024, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 105,1 milhões, representando 6,2% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a.)	Prazo	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	*PMT (R\$ mil)	1º Pgto PMT	% Ativo
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	105.143	1.459	Jan/24	6,2%
Total	Total					105.143	1.459		6,2%

*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.

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Aquisição Rio Ani foram liquidados em janeiro de 2025, por isso todas as obrigações relacionadas à essa operação estarão no próximo relatório gerencial.

Gráfico 7: Cronograma de Amortização da Série 470 (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 da série.

8) Indicadores Operacionais do Portfólio

Vale destacar que os indicadores operacionais abaixo refletem a composição da carteira do Fundo em seu mês de competência, porém desconsideram o Shopping Park Sul, dado que o shopping está em fase final de maturação.

Gráfico 8: Vendas por m²

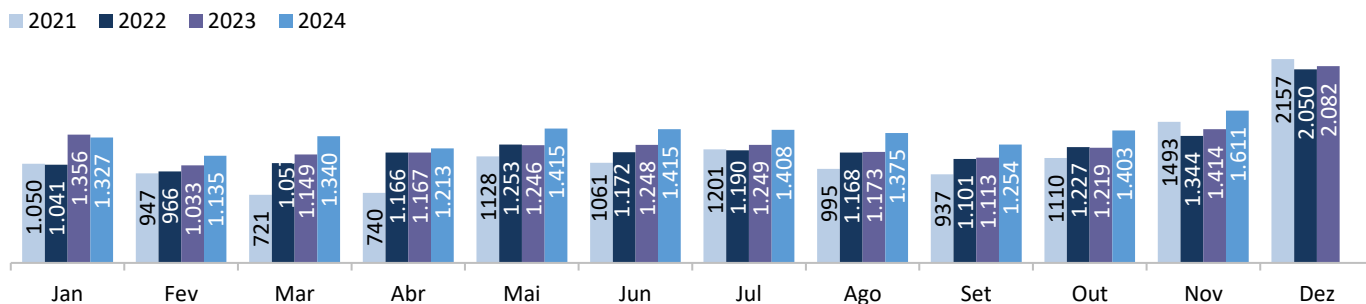


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

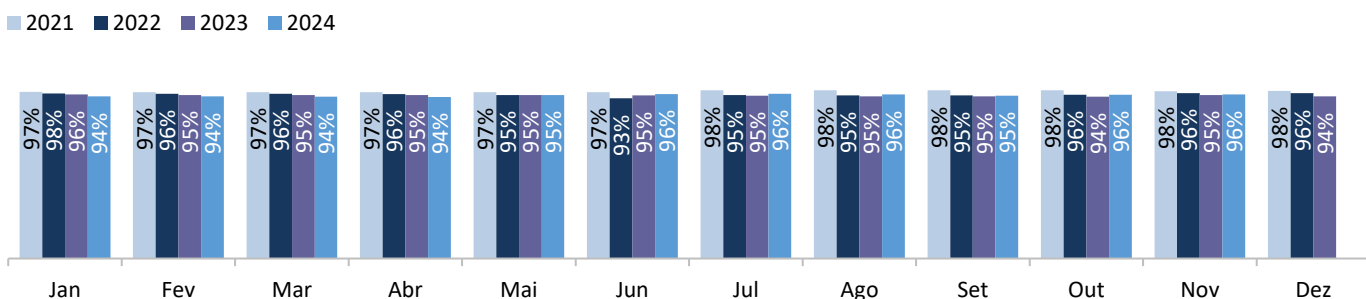


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

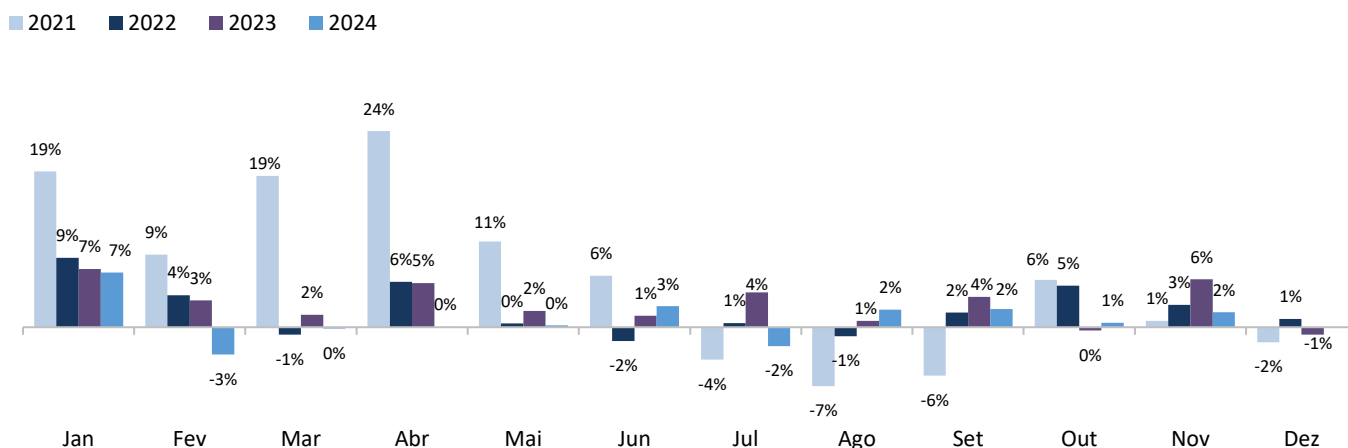


Gráfico 11: NOI/m² - Mês

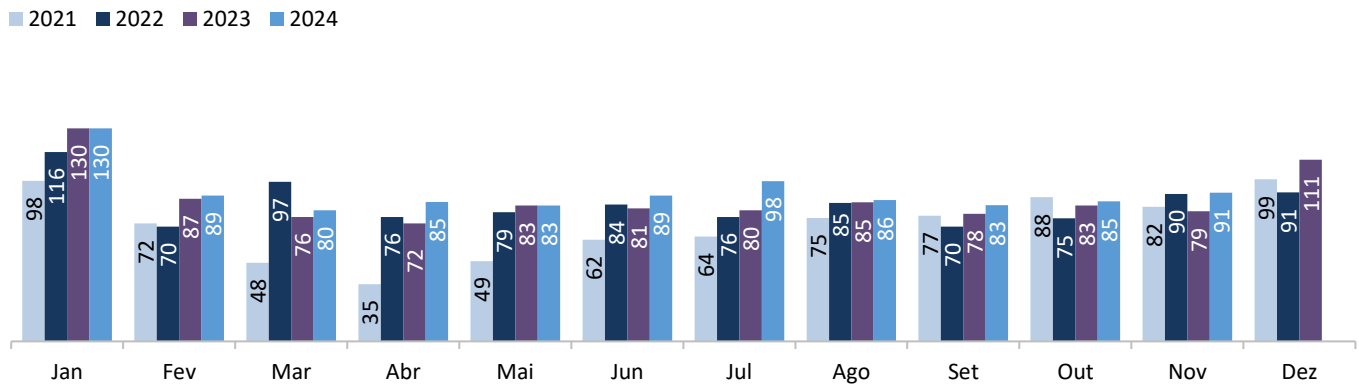


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

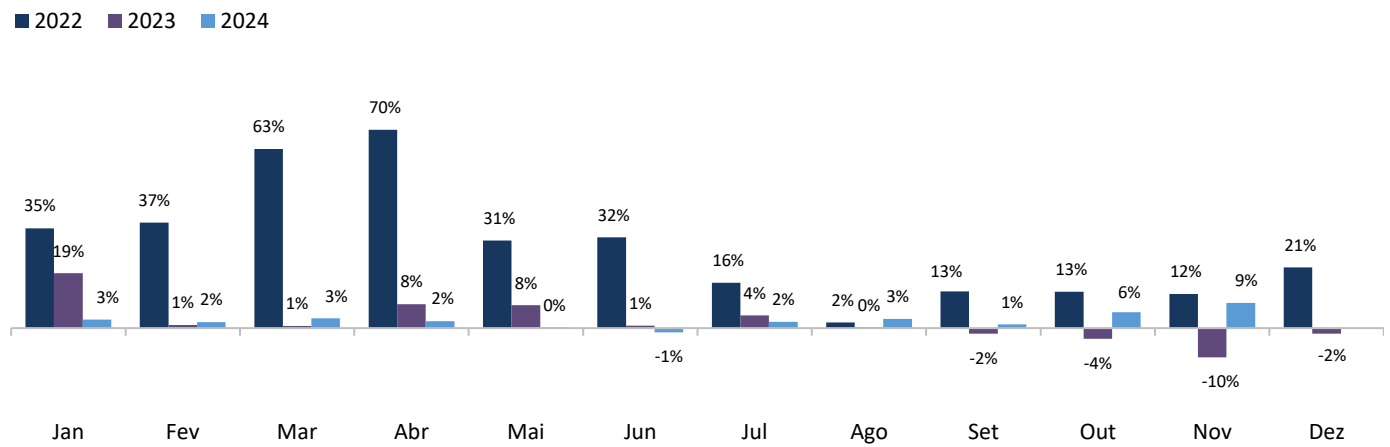


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

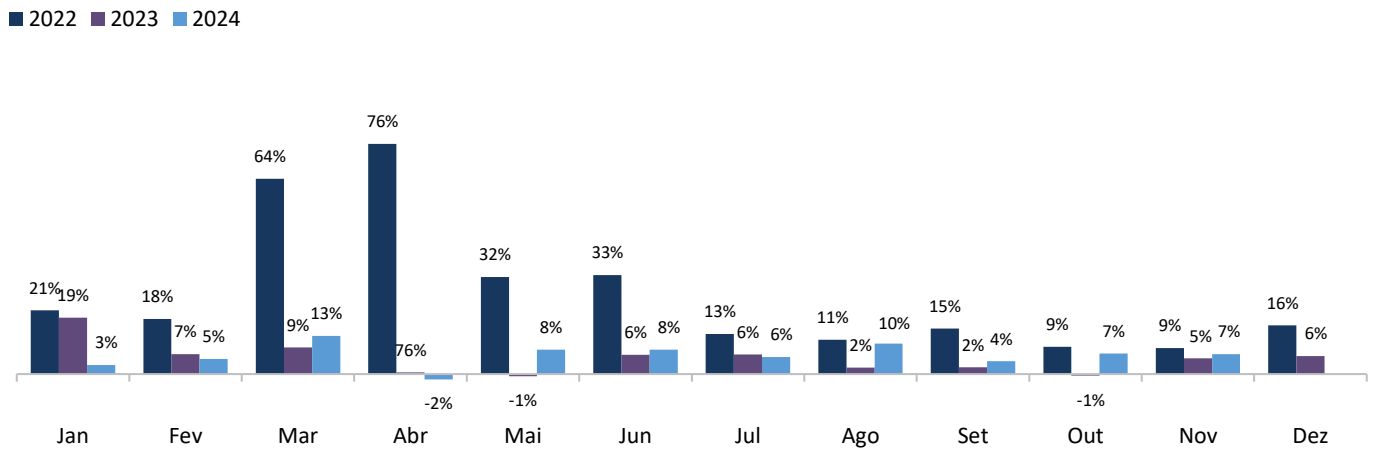
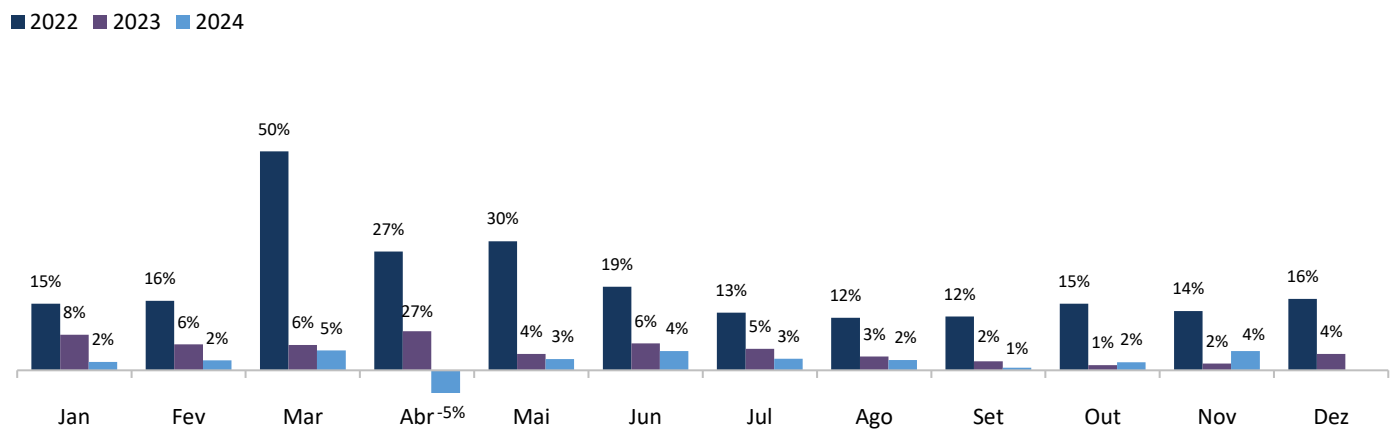


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



9) Resumo dos Ativos

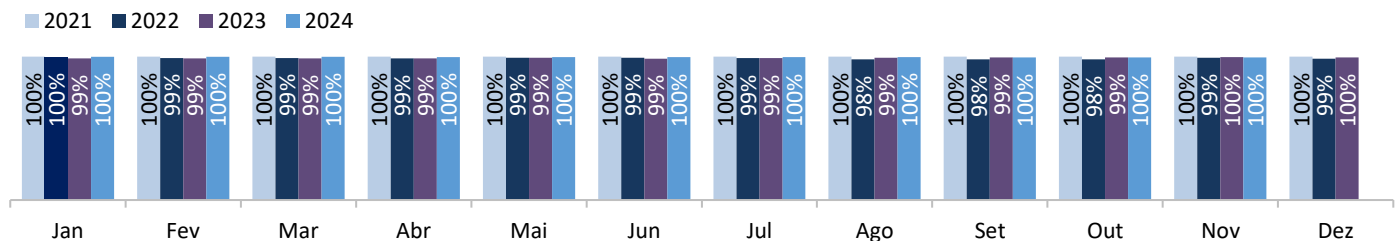
Abaixo destacamos os principais indicadores operacionais do portfólio do Fundo referentes ao mês de **novembro de 2024**.

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

No NOI, destaque para o aumento da linha de aluguel mínimo e redução das despesas com lojas vagas.

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.454.318	15%
Vendas totais (R\$)	69.617.372	8%
NOI (R\$/m ²)	105	12%
Vendas totais (R\$/m ²)	2.116	6%
SSS (%)	6%	n.a
SSR (%)	7%	n.a

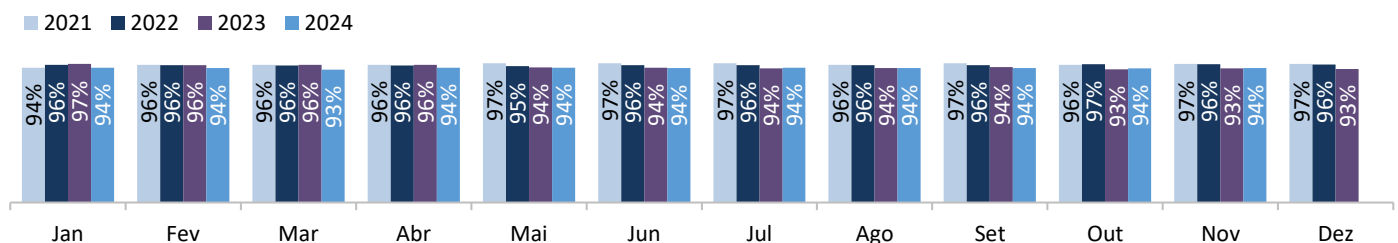
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.859.413	-9%
Vendas totais (R\$)	79.007.423	3%
NOI (R\$/m ²)	77	-9%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.583	3%
SSS (%)	3%	n.a
SSR (%)	4%	n.a

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna

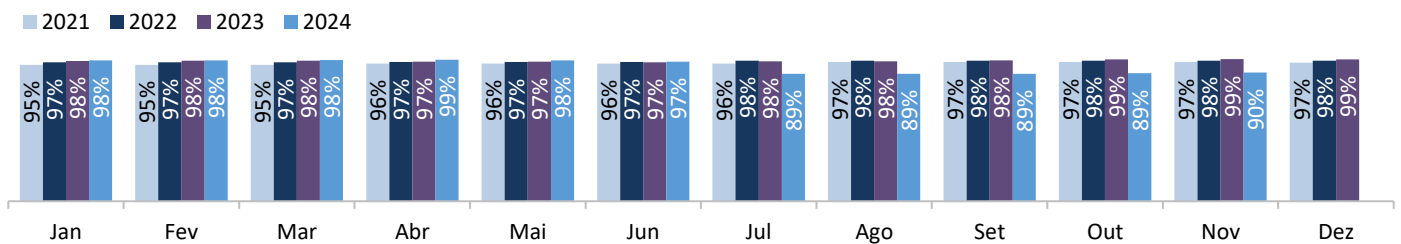


➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP** (25,0% de Participação do Fundo)

Nas vendas, destaque para as âncoras, entretenimento e quiosque. No NOI, destaque para o aumento das receitas de *mall&midia* e receitas comerciais. Estrategicamente houve a migração da operação do Poupatempo para um terreno interligado ao shopping, que aumentou a vacância, porém com negociação para reposição desta área.

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.790.641	17%
Vendas totais (R\$)	34.558.318	11%
NOI (R\$/m ²)	112	17%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.385	12%
SSS (%)	7%	n.a
SSR (%)	5%	n.a

Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

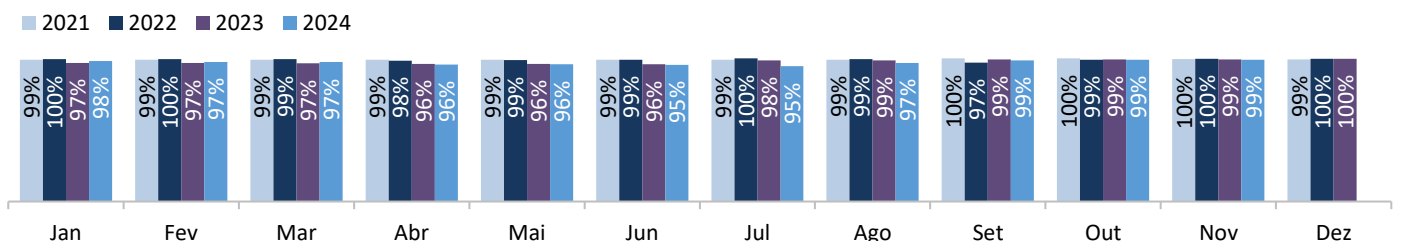


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP** (8,0% de Participação do Fundo)

Nas vendas, destaque para o crescimento de âncoras, megalojas e *mall&midia*.

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	5.954.090	5%
Vendas totais (R\$)	70.616.757	11%
NOI (R\$/m ²)	159	5%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.891	10%
SSS (%)	9%	n.a
SSR (%)	5%	n.a

Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

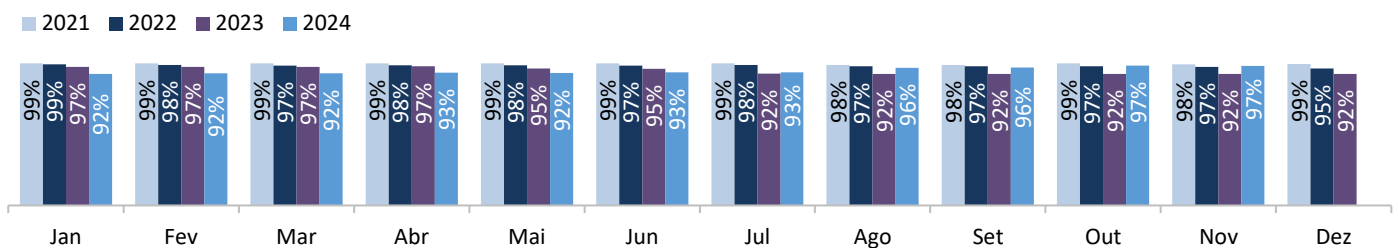


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)**

Nas vendas, destaque para o crescimento das megalojas e âncoras. No NOI, destaque para os crescimentos em aluguel variável e estacionamento.

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.353.688	11%
Vendas totais (R\$)	55.370.490	35%
NOI (R\$/m ²)	152	5%
Vendas totais (R\$/m ²)	2.636	24%
SSS (%)	12%	n.a
SSR (%)	4%	n.a

Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

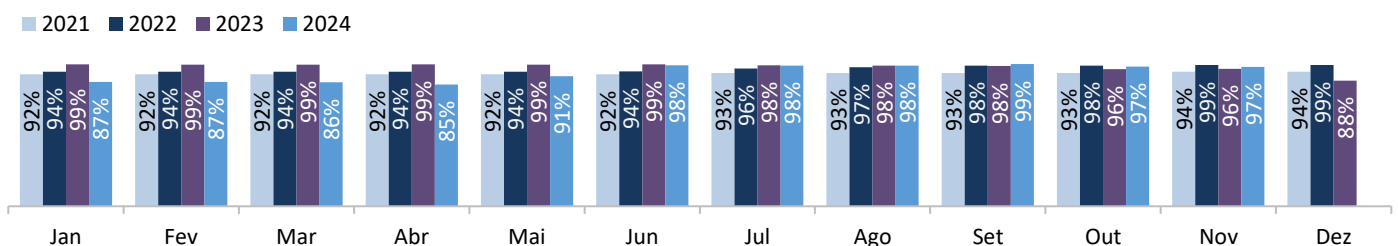


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

Nas vendas, destaque para as semi-âncoras e serviços. No NOI, destaque para o aumento de aluguel variável e estacionamento.

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.594.450	18%
Vendas totais (R\$)	47.402.932	26%
NOI (R\$/m ²)	92	13%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.673	21%
SSS (%)	6%	n.a
SSR (%)	13%	n.a

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



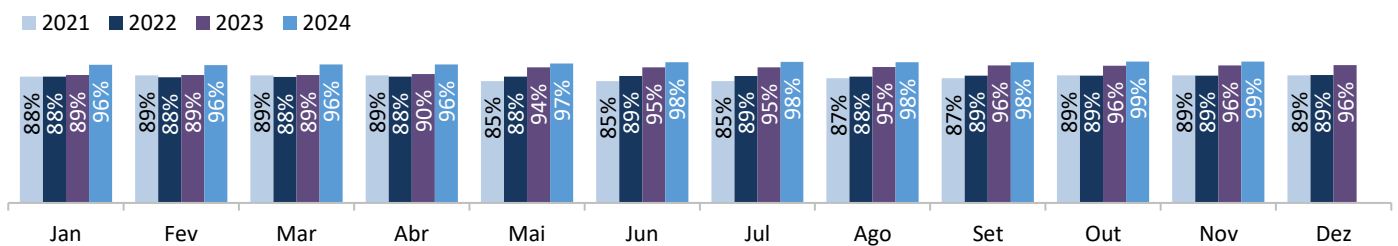
➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

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

No NOI, destaques para o crescimento de aluguel mínimo e estacionamento, bem como redução das despesas operacionais. Nas vendas totais, destaque para os segmentos de megalojas e alimentação.

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.282.500	35%
Vendas totais (R\$)	42.400.845	29%
NOI (R\$/m ²)	75	28%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.396	23%
SSS (%)	19%	n.a
SSR (%)	7%	n.a

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul

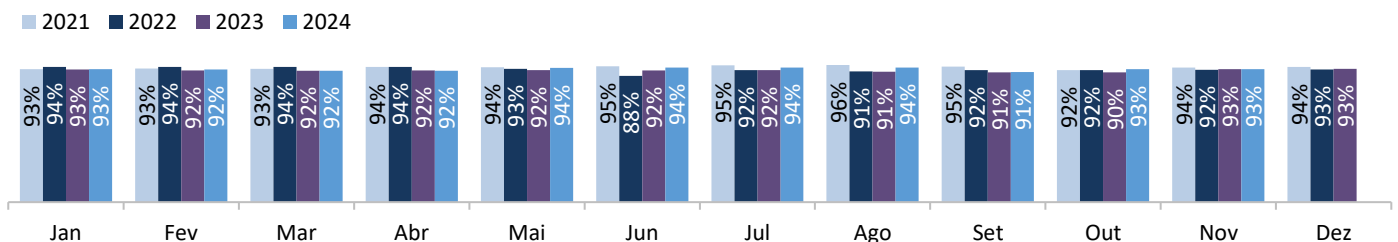


➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (80,0% de Participação do Fundo)

Nas vendas totais, destaque para as satélites e *fast food*. No NOI, destaque para *mall&midia* e estacionamento.

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.336.277	16%
Vendas totais (R\$)	45.393.238	10%
NOI (R\$/m ²)	64	17%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.240	11%
SSS (%)	5%	n.a
SSR (%)	-1%	n.a

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



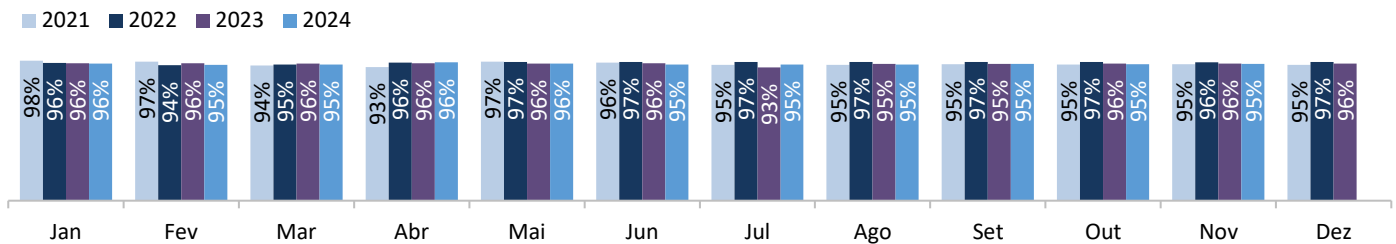
➤ **Campinas Shopping – Campinas, SP**

(20,0% de Participação do Fundo)

Nas vendas totais, destaque para o crescimento das âncoras e entretenimento. No NOI, aumento de aluguel mínimo e estacionamento.

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.799.473	30%
Vendas totais (R\$)	42.178.728	11%
NOI (R\$/m ²)	111	37%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.235	17%
SSS (%)	8%	n.a
SSR (%)	-5%	n.a

Gráfico 23: Taxa de Ocupação – Campinas Shopping

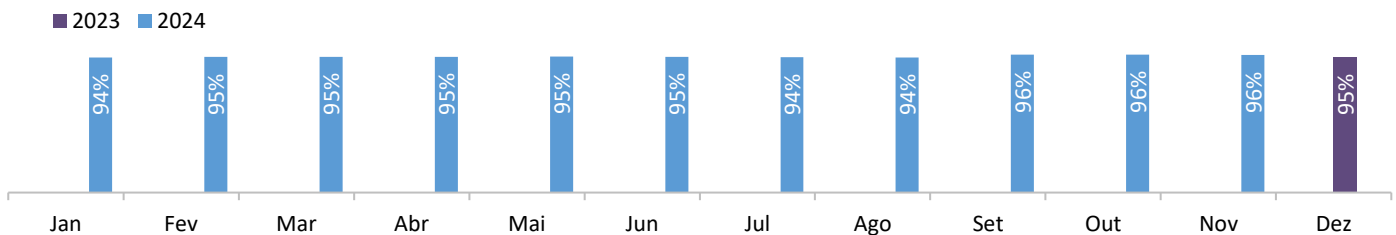


➤ **Boulevard Shopping Bauru – Bauru, SP**

(35,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	1.773.337	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	38.712.726	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m ²)	51	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m ²)	1.120	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	11%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	8%	Aquisição do ativo em Dez/2023

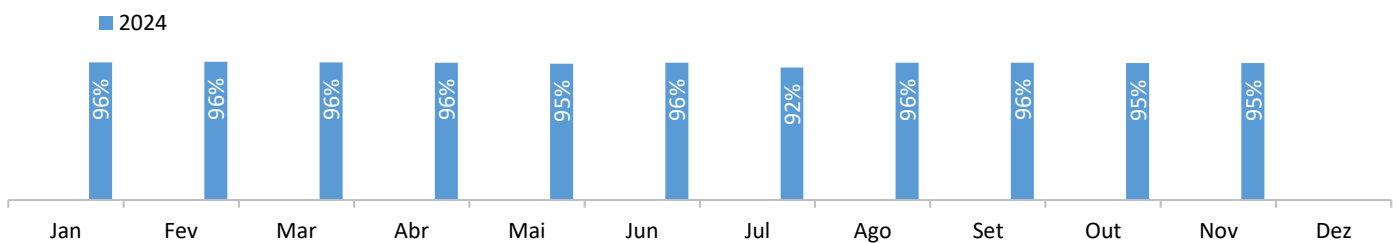
Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Boulevard Bauru Shopping



➤ **Shopping Metropolitan Barra – Rio de Janeiro, RJ** (20,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.410.397	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	43.946.777	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m ²)	55	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m ²)	998	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	-1%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	10%	Aquisição do ativo em Dez/2023

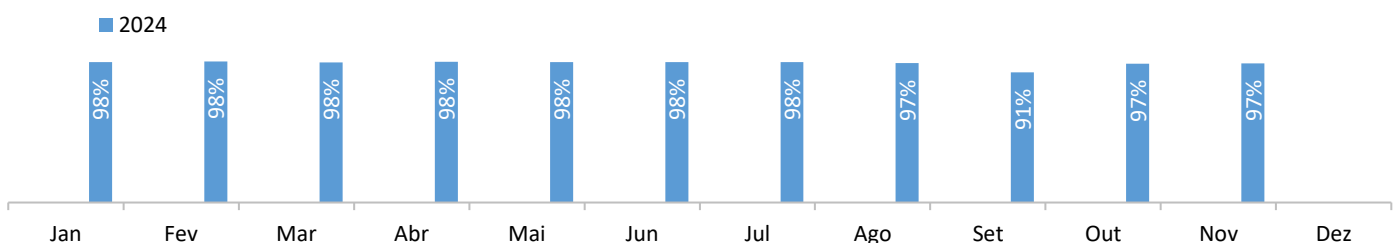
Gráfico 25: Taxa de Ocupação – Shopping Metropolitan Barra



➤ **Caxias Shopping – Duque de Caxias, RJ** (17,5% de Participação do Fundo)

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.989.904	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	42.632.671	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m ²)	106	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m ²)	1.512	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	10%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	16%	Aquisição do ativo em Dez/2023

Gráfico 26: Taxa de Ocupação – Caxias Shopping

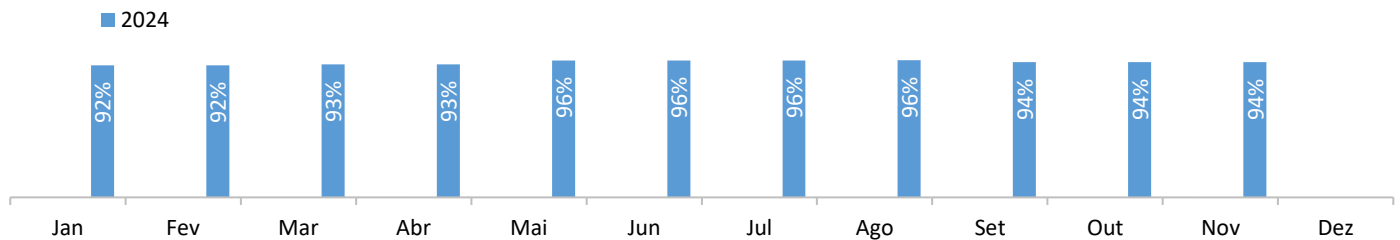


➤ **Península Open Mall – Rio de Janeiro, RJ**

(100,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	416.000	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	12.757.028	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m ²)	189	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m ²)	4.452	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	7%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	3%	Aquisição do ativo em Dez/2023

Gráfico 27: Taxa de Ocupação – Península Open Mall

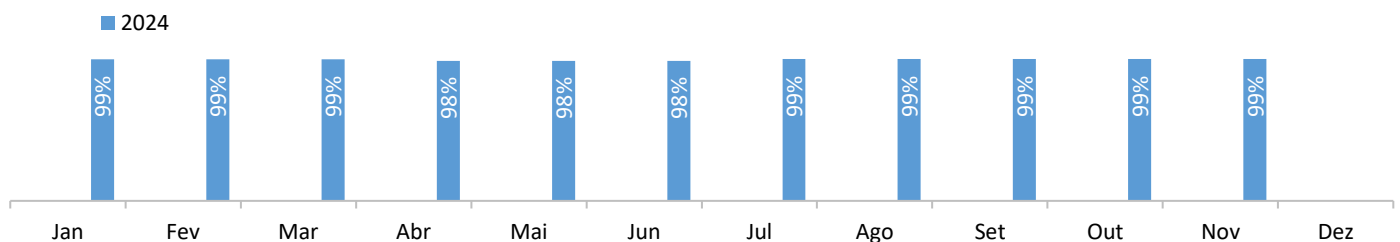


➤ **Rio2 Shopping – Rio de Janeiro, RJ**

(100,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	nov/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	541.000	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	7.142.231	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m ²)	151	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m ²)	2.592	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	7%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	2%	Aquisição do ativo em Dez/2023

Gráfico 28: Taxa de Ocupação – Rio2 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: 32.896 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



maceioshopping.com



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



Shopping Tacaruna

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



shoppingtacaruna.com.br



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



Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.949 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: 37.339 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: 23.113 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: 28.327 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: 30.367 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: 36.603 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: 34.166 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 1994
- Número de Lojas: 150
- Endereço: R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas - SP, 13050-913



campinasshopping.com.br



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



Boulevard Shopping Bauru

- Participação: 35,0%
- Localização: Bauru, SP
- ABL: 34.550 m²
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2014
- Número de Lojas: 180
- Endereço: R. Marcondes Salgado, Quadra 11 Chácara das Flores - Bauru - SP, 17013-113



boulevardshoppingbauru.com.br



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



Shopping Metropolitano Barra

- Participação: 20,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 44.035 m²
- Administradora: SYN
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 196
- Endereço: Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1300 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, 22775-040



shoppingmetropolitanobarra.com.br



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



Rio2 Shopping*

- Participação: 100,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 2.865 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2007
- Número de Lojas: 85
- Endereço: R. Bruno Giorgi, 114 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, 22775-054



rio2shopping.com.br



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



Península Open Mall*

- Participação: 100,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 2.755 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 60
- Endereço: Av. Flamboyants da Península, 855 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22776-070



peninsulaopenmall.com.br



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



Caxias Shopping

- Participação: 17,5%
- Localização: Duque de Caxias, RJ
- ABL: 28.191 m²
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2008
- Número de Lojas: 176
- Endereço: Rod. Washington Luiz, 2895 - Parque Duque, Duque de Caxias - RJ, 25085-008



caxiasshopping.com.br



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

*Ativos do Portfólio do Barra Malls FII.

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\$ 48,4 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 15,3 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 (dezembro/2024) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	KINEA	33.132
2	BTG PACTUAL	32.832
3	XP ASSET MANAGEMENT	20.653
4	BRL DTVM	16.867
5	GRUPO GENIAL	15.354
6	PATRIA INVESTIMENTOS	12.603
7	VBI REAL ESTATE	10.615
8	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	9.313
9	CAIXA	8.696
10	HEDGE INVESTMENTS	8.256



MALL11 Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 14
- ABL própria: 127 mil m²
- PL: ~R\$ 1,6 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

Para mais informações acesse nosso [site](#)

¹¹ R\$ 48,4 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs.
Fonte: Ranking Anbima - Dezembro/2024.

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/>

- 30 de Dezembro de 2024 – Fato Relevante – Compromisso de Compra e Venda para Aquisição de 45% do Rio Anil Shopping
- 30 de Dezembro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 27 de Dezembro de 2024 – Fato Relevante – Encerramento do Direito de Preferência da 6ª Emissão
- 04 de Dezembro de 2024 – Fato Relevante – Anúncio de Início da 6ª Emissão
- 29 de Novembro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Outubro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Setembro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Agosto de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Julho de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 28 de Junho de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Maio de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 02 de Maio de 2024 – AGO: Ata da Assembleia
- 30 de Abril de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 01 de Abril de 2024 – Proposta do Administrador
- 01 de Abril de 2024 – Carta Consulta
- 29 de Março de 2024 – Demonstrações Financeiras
- 28 de Março de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 22 de Março de 2024 – Comunicado ao Mercado – Informe de Rendimentos
- 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
- 31 de Julho de 2023 – 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 portfólio
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 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 30 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>