



# Genial Malls FII

## MALL11

genial



JANEIRO DE 2025  
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>31/01/2025</b>  <b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>128.218</b>  <b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 121,78</b>  <b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 93,57</b>  <b>NÚMERO DE COTAS</b> <b>13.982.093</b>  <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> <b>R\$ 1.702.735.978</b>  <b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 1.308.304.442</b>  <b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b> <b>R\$ 0,83/cota</b> Anúncio em 31/01/25 e data de pagamento de proventos em 14/02/25.
<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 - Oferta ICVM 400</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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 - Oferta ICVM 400</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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 - Oferta ICVM 400</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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 - Oferta ICVM 476</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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 - Oferta ICVM 160</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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, setecentos e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) <sup>1</sup></li> </ul> <p><b>6ª Emissão de Cotas – Janeiro/2025 - Oferta ICVM 160</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emissão de 1.009.126 (um milhão, nove mil, cento e vinte e seis) cotas</li> <li>Volume total de R\$ 120.368.549,28 (cento e vinte milhões, trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte 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</sup>

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA <sup>3</sup>	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
128.276 m <sup>2</sup>	14	96%	R\$ 9.839/ m <sup>2</sup>	~R\$ 1,6 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 1,22 / cota	R\$ 0,58 / cota	-1,11%	10,64% a.a.	8,18% a.a.




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

**96%**




Shoppings únicos em suas cidades (Boulevard Feira de Santana, Park Lagos, Taboão e Suzano Shopping)

**Shoppings únicos**




Menor Taxa de Administração dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings

**0,50% a.a.**



Forte histórico de resultado recorrente

**Portfólio resiliente**



Baixa Alavancagem do Fundo, após as amortizações realizadas

**~8,8%**

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Cenário Macroeconômico

O Banco Central (BCB) decidiu, de forma unânime, elevar a Selic em 1,0 p.p., de modo que, a taxa atingiu o patamar de 13,25% a.a., vindo amplamente em linha com o consenso de mercado e com o guidance dado pelo comitê na reunião de dezembro.

O Banco Central dos Estados Unidos (Federal Reserve) decidiu não dar continuidade ao ciclo de afrouxamento monetário iniciado em setembro, deixando a taxa de juros inalterada no intervalo entre 4,25% e 4,50% ao ano. A decisão veio em linha com o esperado pelo mercado, com a votação sendo unânime entre os diretores.

O IPCA de dezembro de 2024 (divulgado em janeiro de 2025) registrou variação de 0,52% m/m e próximo ao consenso de mercado.

Em dezembro de 2024 (divulgado em janeiro de 2025), o saldo de crédito avançou 10,9% a/a em relação ao mesmo período do ano anterior, de modo que, o volume de crédito do Sistema Financeiro Nacional (SFN) totalizou R\$ 6,4 tri. Este resultado é derivado das expansões de 12,1% a/a do saldo da carteira de pessoas físicas e 9,1% a/a das pessoas jurídicas. Em relação às modalidades de crédito, houve alta de 10,6% a/a no saldo da carteira de crédito livre e de 11,4% a/a na carteira de crédito direcionado.

<sup>2</sup> Os indicadores operacionais são de competência dezembro de 2024, logo desconsideram a transação concluída em janeiro de 2025 do Rio Anil Shopping.

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

### Resultados do Mês

No mês de janeiro, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) o **montante de R\$ 16,5 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio.

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

- **Vendas:** as vendas totais atingiram R\$ 300 milhões, um crescimento de aproximadamente **19%** comparado ao mesmo mês do ano anterior. As vendas totais/m<sup>2</sup> apresentaram aumento de **18%** comparado ao mesmo mês do ano anterior.

- **NOI Caixa:** o NOI Caixa apresentou crescimento de **20%** quando comparado ao mesmo mês de 2024. O NOI caixa/m<sup>2</sup> apresentou crescimento de aproximadamente **10%** 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.

Na data de 31/01/2025, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **janeiro de 2025**, com pagamento no dia 14/02/2024. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 1,22/cota** e distribuiu **R\$ 0,83/cota** para as cotas MALL11, **R\$ 0,94/cota** para os recibos MALL13 (R\$ 0,83 referente a Janeiro/2025 e R\$ 0,11 proporcionais a Dezembro/2024) e **R\$ 0,53/cota** para os recibos MALL14. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza aproximadamente **R\$ 0,58/cota**.

### ➤ 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
<b>Total</b>		-	<b>543.576</b>	<b>164.920</b>	<b>93.723</b>	<b>23.804</b>

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.



Dos Investimentos Orçados 2025, destaque para 4 projetos especiais:

**Shopping Park Sul - expansão comercial:** adição de 3.480 m<sup>2</sup> de área construída, sendo 2.594 m<sup>2</sup> de ABL, com Coco Bambu, até 40 novas lojas e 10 novos quiosques. Previsão de inauguração em 2025.

**Shopping Park Sul - expansão do estacionamento:** mais de 500 novas vagas no estacionamento, com o objetivo de melhorar a experiência do cliente (disponibilidade de vagas e cobertas) e suportar o fluxo adicional de carros em função da expansão do shopping. Previsão de inauguração em 2025.

**Campinas Shopping - alameda gourmet:** criação de uma alameda Gourmet no Campinas Shopping, com o objetivo de reforçar a área gastronômica do shopping e com operações de destino e previsão de inauguração em 2025.

**Tacaruna Shopping - praças de alimentação e fachada:** conclusão da revitalização da fachada e *retrofit* das praças de alimentação Olinda e Recife.

➤ **Comparativo 2024 x 2023**

Foram considerados apenas os shoppings que estavam no portfólio do Fundo de janeiro de 2023 a dezembro de 2024.

	Δ NOI 24 x 23	Δ NOI/m <sup>2</sup> 24 x 23	Δ Vendas 24 x 23	Δ Vendas/m <sup>2</sup> 24 x 23	Taxa de Ocupação dez/23	Taxa de Ocupação dez/24
Maceió Shopping	12%	10%	7%	7%	100%	100%
Suzano Shopping	4%	4%	12%	12%	99%	90%
Shopping Tacaruna	7%	7%	6%	6%	93%	94%
Shopping Taboão	5%	4%	6%	6%	100%	99%
Boulevard Shopping Feira	6%	6%	21%	17%	92%	97%
Shopping Park Lagos	12%	7%	12%	11%	88%	97%
Shopping Park Sul	48%	41%	30%	28%	96%	99%
Madureira Shopping	2%	3%	8%	8%	93%	93%
Campinas Shopping	10%	10%	5%	5%	96%	95%

➤ **Alguns dos eventos ocorridos em janeiro/25 nos shoppings**



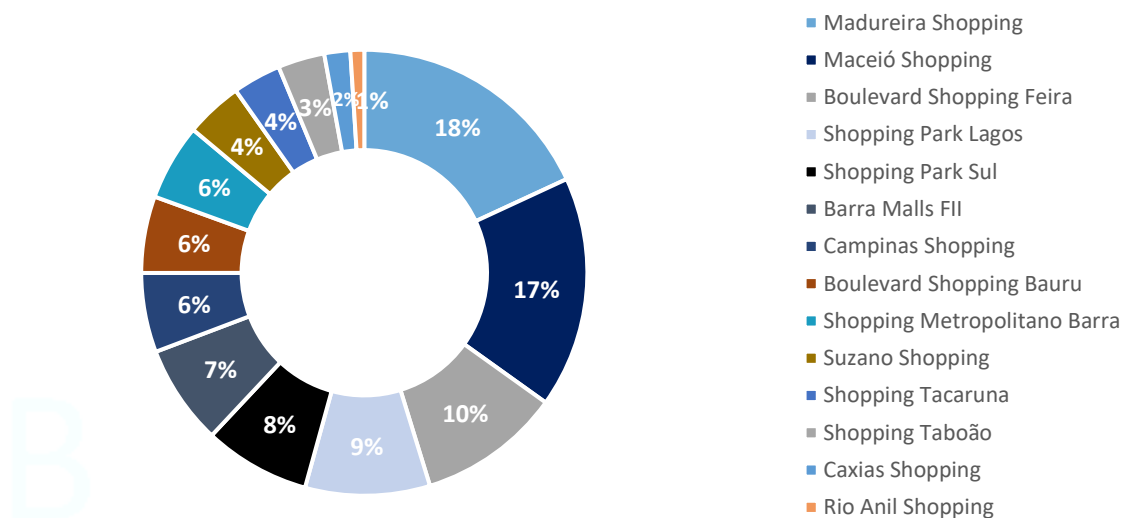
#### 4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

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 **31/01/2025**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/02/2025**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **janeiro de 2025**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	jan/25	2025	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	16.523.619	16.523.619	130.673.481	(a)
Receitas Financeiras	1.945.823	1.945.823	24.487.540	(b)
<b>Total das Receitas</b>	<b>18.469.443</b>	<b>18.469.443</b>	<b>155.161.021</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>
Despesas Financeiras	772.847	772.847	17.581.009	(d)
Despesas Operacionais	571.021	571.021	7.886.636	(e)
<b>Total Despesas</b>	<b>1.343.868</b>	<b>1.343.868</b>	<b>25.467.645</b>	<b>(f) = (d) + (e)</b>
<b>Resultado</b>	<b>17.125.575</b>	<b>17.125.575</b>	<b>129.693.375</b>	<b>(g) = (c) - (f)</b>
<b>Resultado por Cota – Total</b>	<b>1,22</b>	<b>1,22</b>	<b>9,91</b>	
Rendimento Distribuído	11.303.247	11.303.247	129.488.589	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,83	0,83	9,94	
<b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>	-
<b>Base de Resultados Acumulado – Inicial</b>	<b>2.598.875</b>	<b>2.598.875</b>	-	-
<b>Base de Resultados Acumulado – A distribuir</b>	<b>8.421.203</b>	<b>8.421.203</b>	-	-

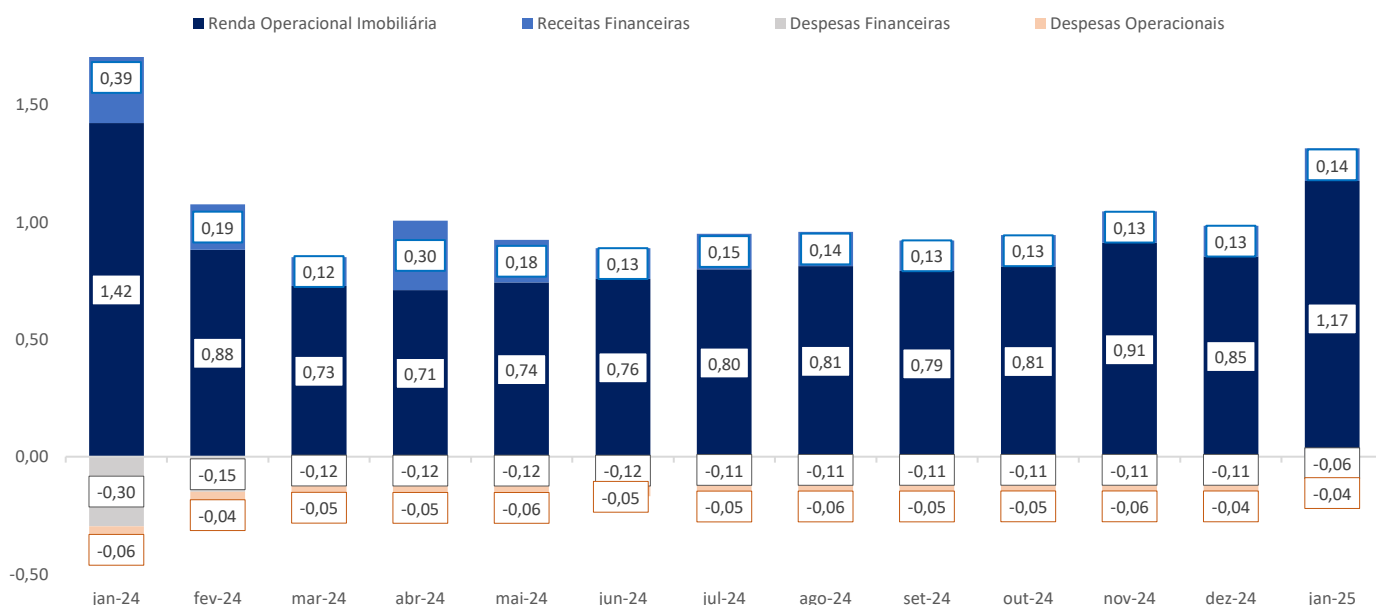
A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,58/cota**.

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



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

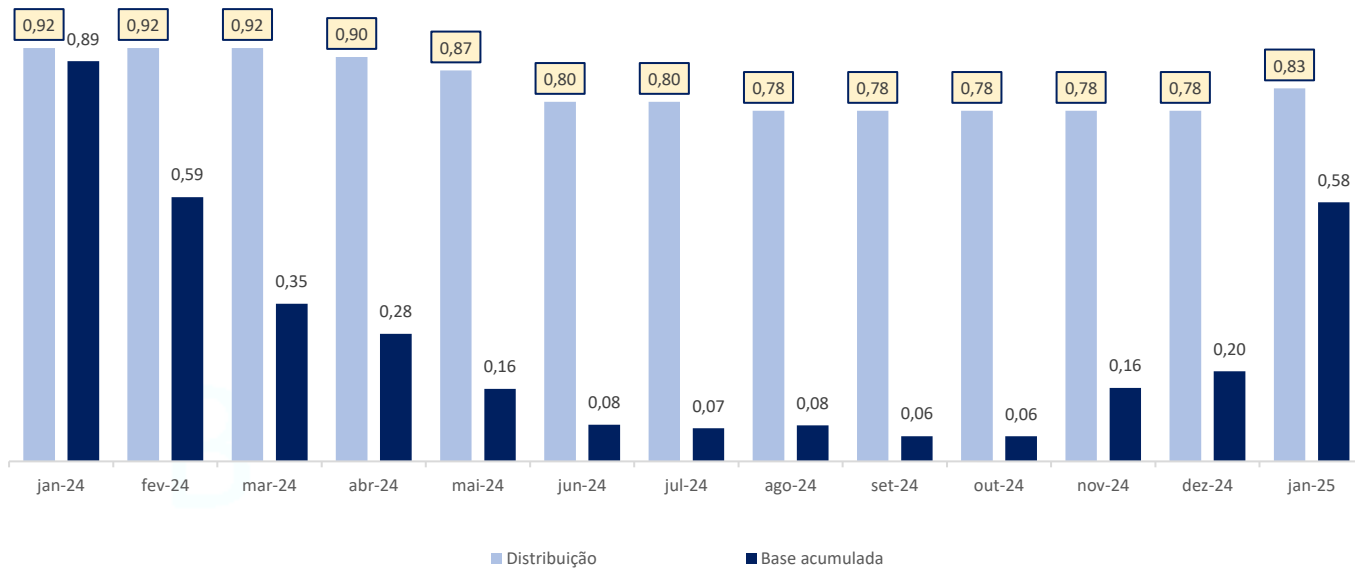
**Despesas Financeiras** - Despesas financeiras do pagamento de juros e correção monetária do CRI.

**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)\*

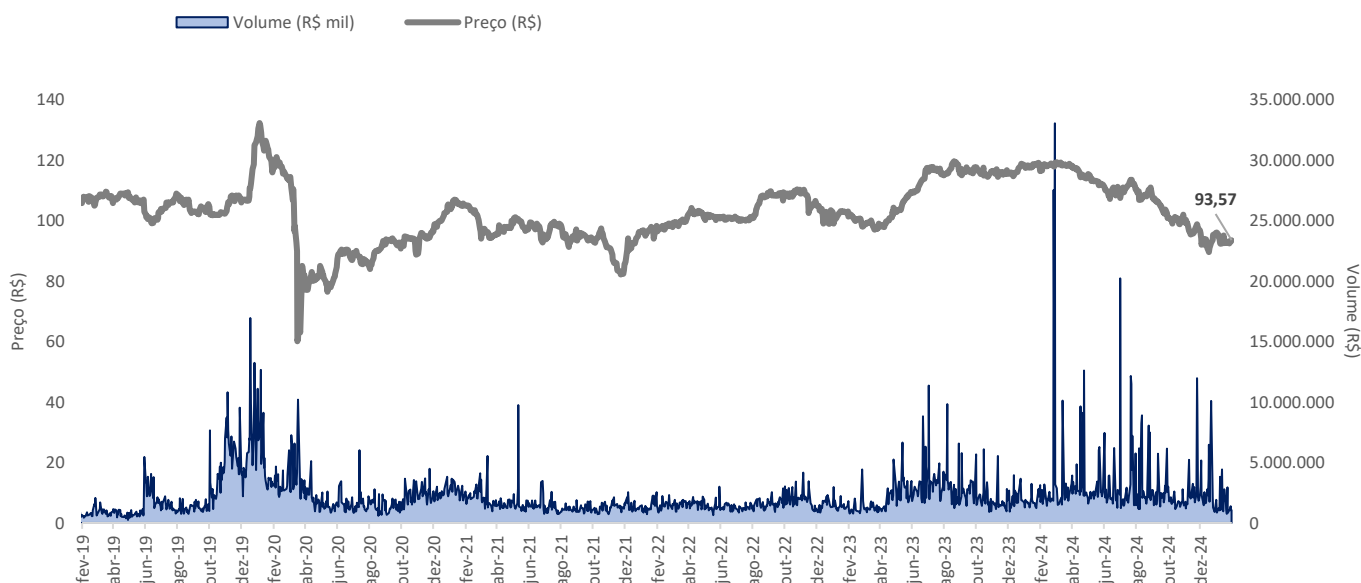


\*A partir de janeiro/25, considera-se a nova quantidade de cotas após o encerramento 6ª Emissão para o cálculo da distribuição e base acumulada a distribuir por cota.

## 5) Liquidez

Em **janeiro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 1,6 milhão** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/01/2025 foi de **R\$ 93,57**.

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 **48,06%**. 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>5</sup>:

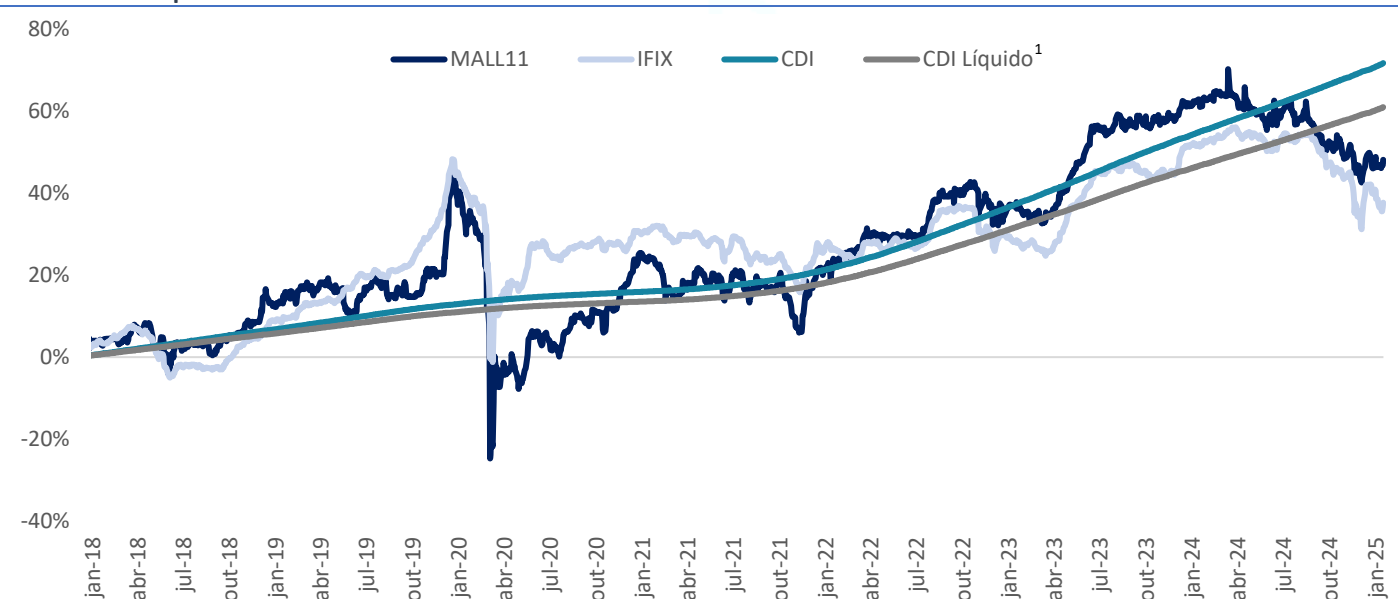
	jan/25	2025	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>-1,11%</b>	<b>-1,11%</b>	<b>-12,28%</b>	<b>48,06%</b>
Ganho de Capital	-2,00%	-2,00%	-20,70%	-6,43%
Distribuição de Rendimentos	0,89%	0,89%	8,42%	54,49%
<b>IFIX</b>	<b>-3,07%</b>	<b>-3,07%</b>	<b>-9,39%</b>	<b>37,62%</b>

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>1,71%</b>	<b>0,55%</b>	<b>-2,88%</b>	<b>-1,47%</b>	<b>0,08%</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,26%</b>	<b>-6,88%</b>	<b>0,27%</b>	<b>-2,51%</b>	<b>-0,98%</b>	<b>-1,11%</b>
Ganho de Capital	0,94%	-0,23%	-3,67%	-2,24%	-0,63%	0,24%	-0,44%	-7,64%	-0,50%	-3,31%	-1,80%	-2,00%
Distribuição de Rendimentos	0,77%	0,77%	0,79%	0,78%	0,72%	0,72%	0,70%	0,76%	0,76%	0,80%	0,82%	0,89%
<b>IFIX</b>	<b>0,79%</b>	<b>1,43%</b>	<b>0,99%</b>	<b>0,03%</b>	<b>0,03%</b>	<b>-2,30%</b>	<b>0,86%</b>	<b>-2,58%</b>	<b>-3,06%</b>	<b>-2,07%</b>	<b>-0,67%</b>	<b>-3,07%</b>

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

	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	0,92	0,92	0,90	0,87	0,80	0,80	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,83

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

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

<sup>5</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>6</sup>	Data do Investimento	ABL (m <sup>2</sup> )		% Remessa ou Distribuição	% PL
						Total	Próprio		
<b>Maceió Shopping</b>	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	32.896	17.386	17%	15%
<b>Shopping Tacaruna</b>	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	4%	3%
<b>Suzano Shopping</b>	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.949	6.237	4%	5%
<b>Shopping Taboão</b>	Taboão da Serra, SP	Allos	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.368	2.989	3%	4%
<b>Boulevard Shopping Feira<sup>7</sup></b>	Feira de Santana, BA	Allos	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.093	7.289	10%	7%
<b>Shopping Park Lagos</b>	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	28.327	11.331	9%	8%
<b>Shopping Park Sul</b>	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	30.367	12.147	8%	7%
<b>Madureira Shopping</b>	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	36.603	29.282	18%	16%
<b>Campinas Shopping</b>	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	34.166	6.833	6%	5%
<b>Boulevard Shopping Bauru</b>	Bauru, SP	Allos	35,0%	R\$ 81.895.379	dez/23	34.550	12.092	6%	5%
<b>Caxias Shopping</b>	Duque de Caxias, RJ	Allos	17,5%	R\$ 65.887.227	jan/24	28.191	4.933	2%	4%
<b>Península Open Mall*</b>	Rio de Janeiro, RJ	Argo	100,0%	R\$ 70.900.000	jan/24	2.755	2.755	4%	4%
<b>Rio2 Shopping*</b>	Rio de Janeiro, RJ	Argo	100,0%	R\$ 48.500.000	jan/24	2.865	2.865	3%	3%
<b>Shopping Metropolitano Barra</b>	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20,0%	R\$ 81.000.000	jan/24	44.035	8.807	6%	5%
<b>Rio Anil Shopping</b>	São Luís, MA	Allos	45,0%	R\$ 172.234.000	Jan/25	39.529	17.788	1%**	10%
				<b>R\$ 1.325.525.540</b>		<b>449.612</b>	<b>146.064</b>		

\*Ativos do Portfólio do Barra Malls FII.

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

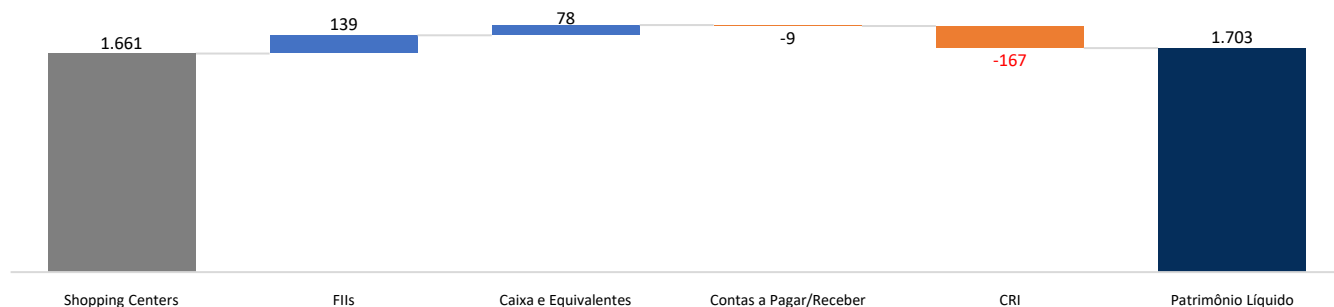
<sup>6</sup> Valor histórico de aquisição do ativo.

<sup>7</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 **31/01/2025**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 217 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, 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**

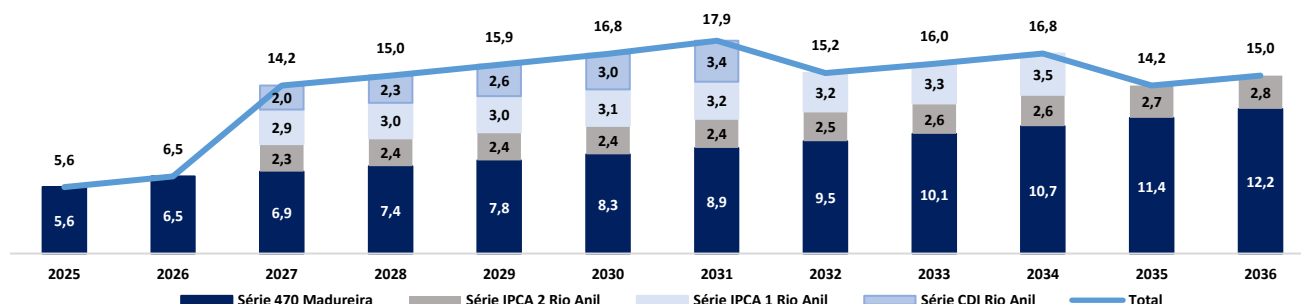
Após a aquisição do Madureira Shopping, o Fundo passou a ter obrigações a prazo, devido a emissão de um CRI (com duas séries) no valor total de R\$ 250 milhões. No mês de outubro de 2022, o Fundo realizou uma amortização extraordinária de R\$ 72,7 milhões da Série 468 utilizando parte dos recursos captados 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. Em janeiro de 2025, após a aquisição do Rio Anil Shopping, o Fundo passou a ter novas obrigações a prazo, devido a emissão de um CRI (com três séries) no valor total de aproximadamente R\$ 62,3 milhões.

Com isso, no **fechamento** do mês de janeiro de 2025, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 167 milhões, representando 8,8% 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 + 6,50%	15 anos	dez-36	104.644	1.043	Jan/24	5,5%
3ª	Virgo	25A1532621	IPCA + 7,95%	12 anos	dez-36	25.053	84	Jan/25	1,3%
2ª	Virgo	25A1532620	IPCA + 7,95%	10 anos	dez-34	25.053	84	Jan/25	1,3%
1ª	Virgo	25A1532619	CDI + 2,00%	7 anos	dez-31	12.275	47	Jan/25	0,6%
<b>Total</b>	<b>Total</b>					<b>167.027</b>	<b>1.282</b>		<b>8,8%</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. Especificamente para janeiro de 2025, o valor das PMTs das 3 novas séries (Securitizadora Virgo) foi parcial em função do prazo de vigência. A partir de fevereiro, o valor será integral.

**Gráfico 7: Cronograma de Amortização dos CRIs (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

Abaixo destacamos os principais indicadores operacionais do portfólio do Fundo referentes ao mês de **dezembro de 2024**. A partir do relatório gerencial de fevereiro de 2025, referente aos indicadores de janeiro de 2025, os dados do Rio Anil Shopping estarão nos indicadores consolidados do portfólio.

Gráfico 8: Vendas por m<sup>2</sup>

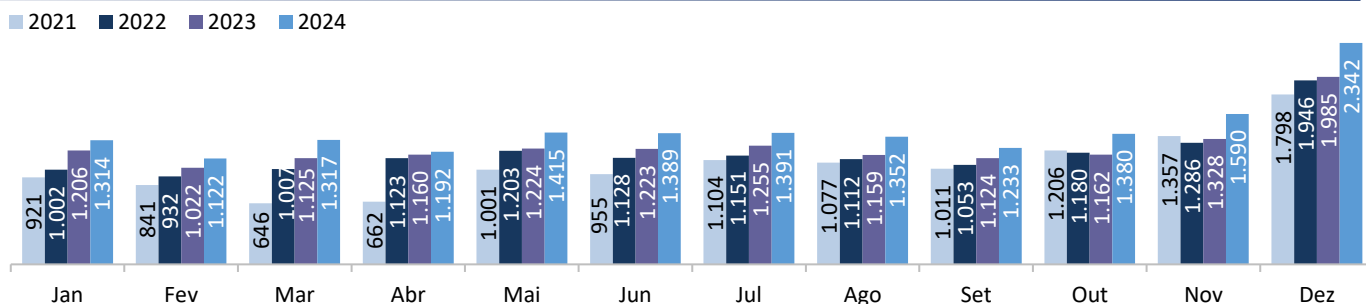


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

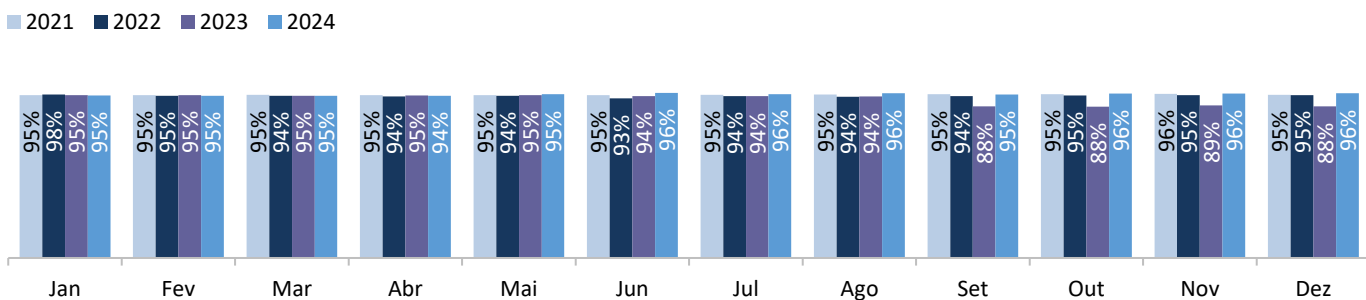


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

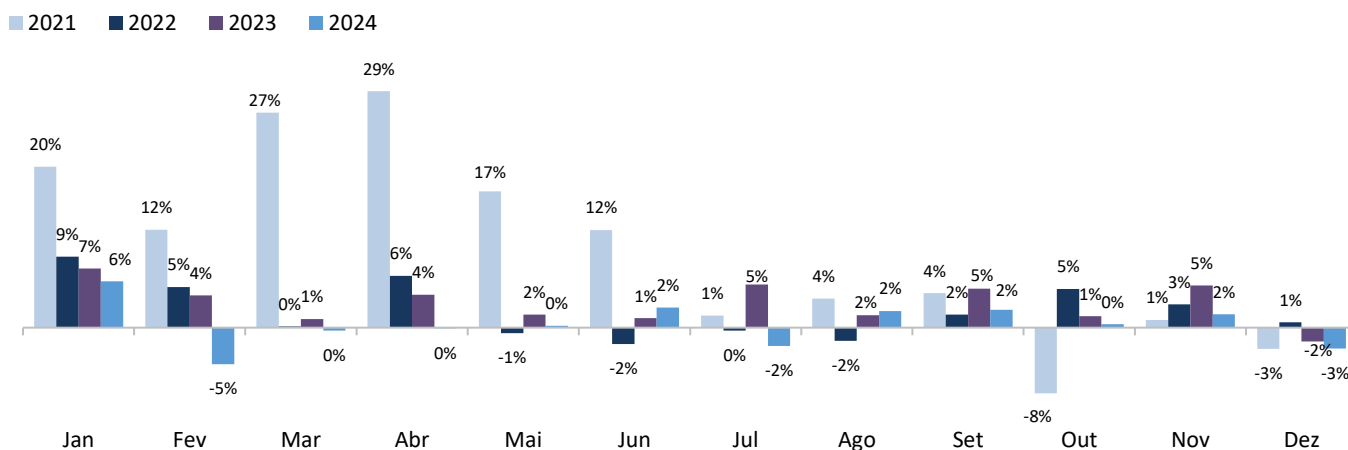


Gráfico 11: NOI/m<sup>2</sup> - Mês

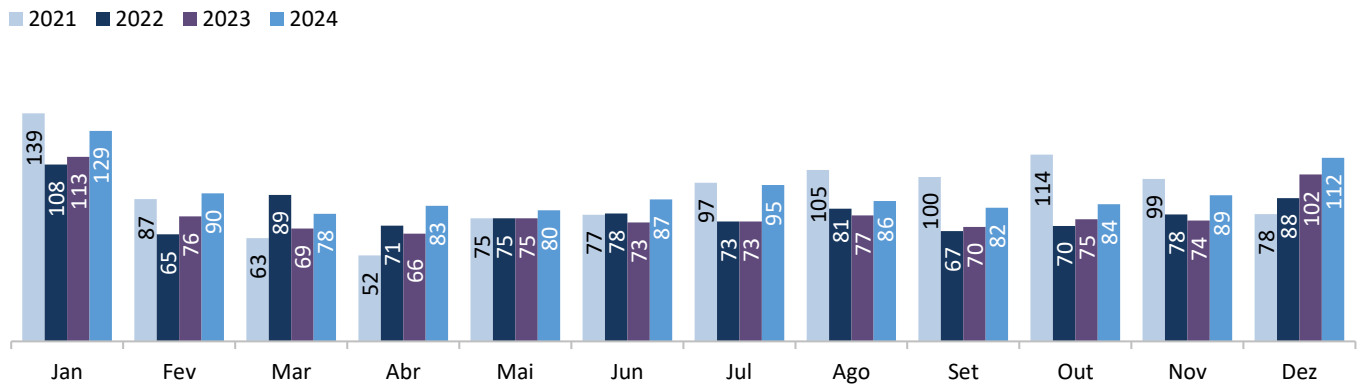


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

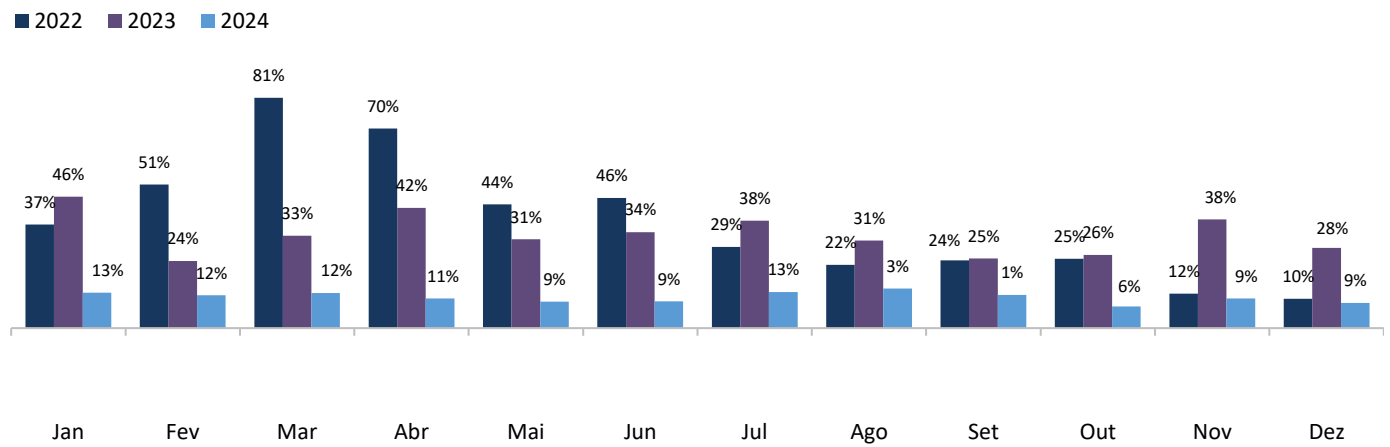




Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

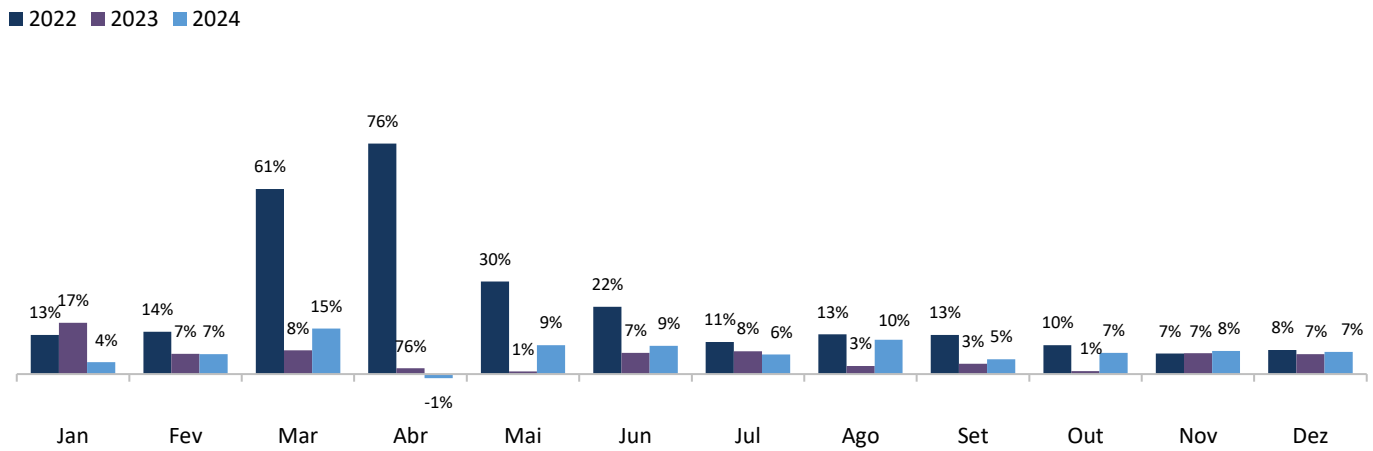
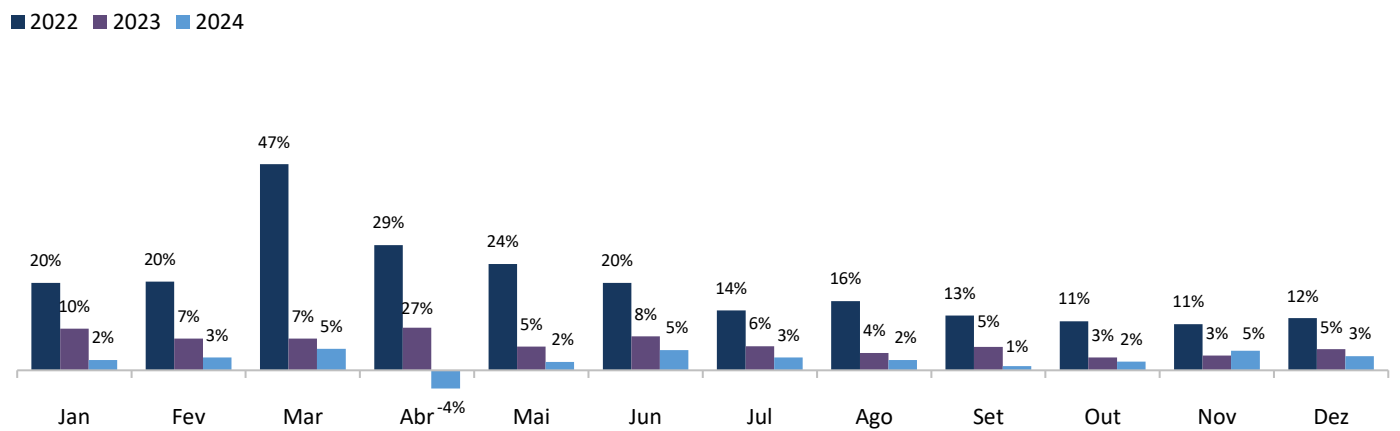


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



## 9) Resumo dos Ativos

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

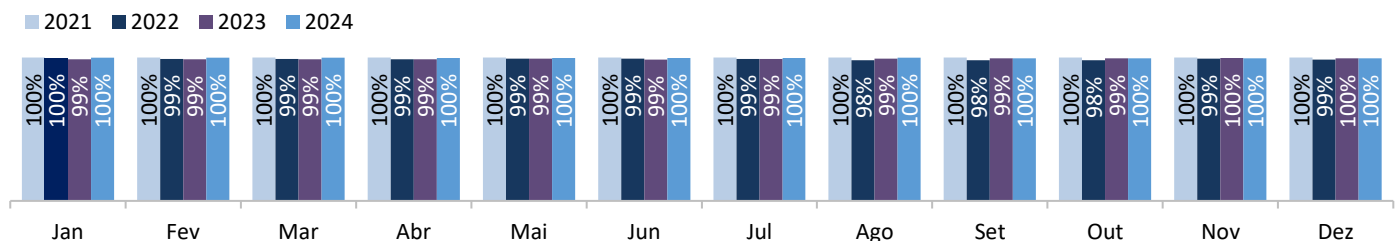
Os dados do Rio Anil Shopping serão apresentados a partir do relatório gerencial de fevereiro de 2025, referente aos indicadores de janeiro de 2025.

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

No NOI, destaque para o aumento de aluguel mínimo.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	4.382.293	32%
Vendas totais (R\$)	95.208.027	7%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	133	29%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	2.894	5%
SSS (%)	5%	<i>n.a</i>
SSR (%)	4%	<i>n.a</i>

Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping

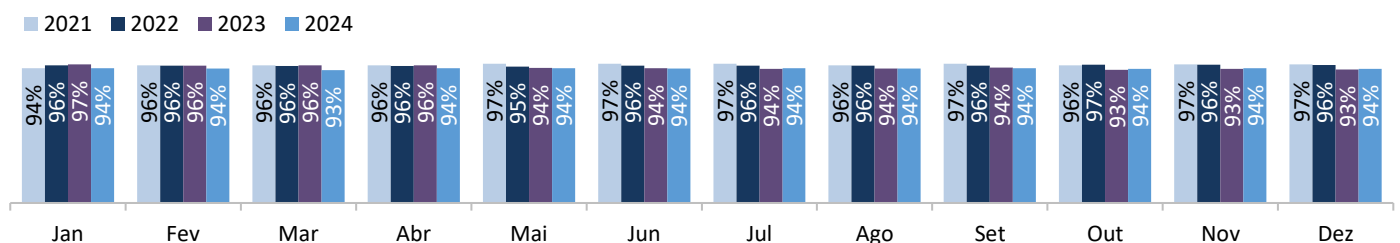


### ➤ Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

No NOI, destaque o aumento de aluguel mínimo e estacionamento, bem como redução de despesas operacionais.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	5.592.596	15%
Vendas totais (R\$)	114.273.411	5%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	112	15%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	2.290	5%
SSS (%)	3%	<i>n.a</i>
SSR (%)	4%	<i>n.a</i>

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna

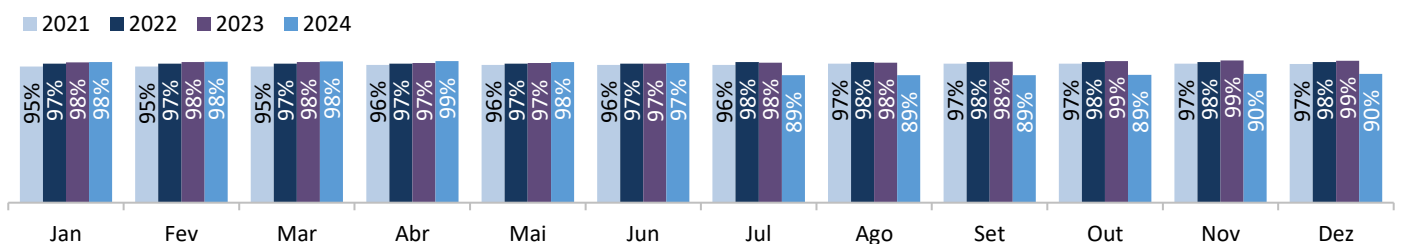


➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)**

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	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.028.495	4%
Vendas totais (R\$)	53.950.104	8%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	121	5%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	2.162	9%
SSS (%)	7%	n.a
SSR (%)	4%	n.a

Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

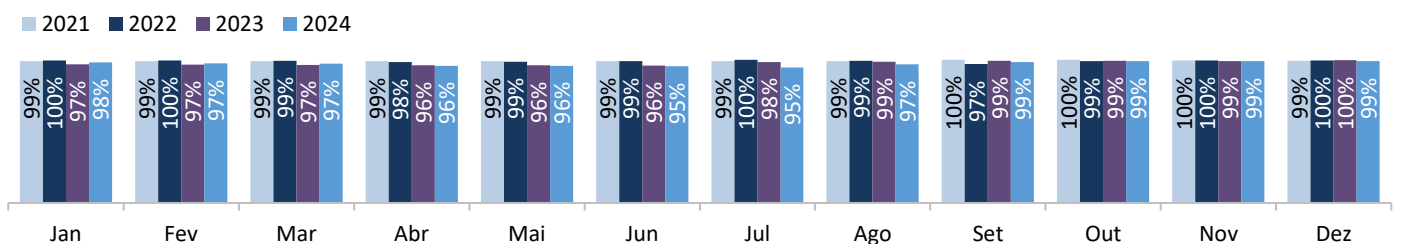


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)**

No NOI, destaque para o aumento do aluguel percentual e redução dos encargos com lojas vagas e contratuais.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	7.556.436	10%
Vendas totais (R\$)	113.950.523	9%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	202	9%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	3.049	8%
SSS (%)	7%	n.a
SSR (%)	8%	n.a

Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

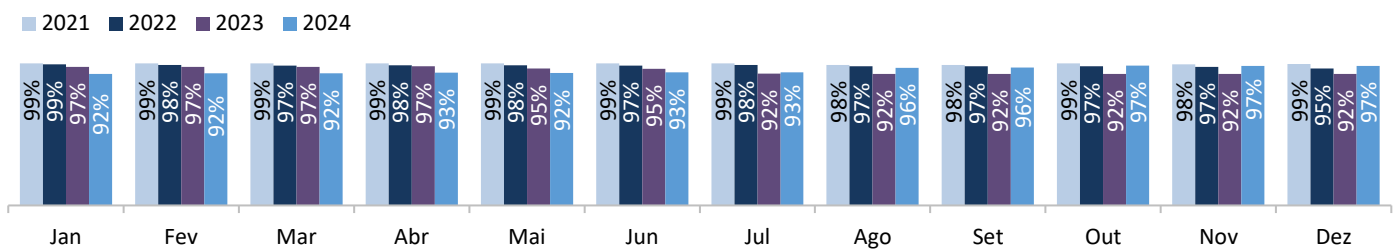


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)**

Nas vendas, destaque para o crescimento das semi-âncoras, alimentação e roupas e calçados. No NOI, destaque para os crescimentos em aluguel variável e estacionamento, bem como redução de despesas operacionais.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	4.564.227	24%
Vendas totais (R\$)	85.922.664	45%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	209	19%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	4.091	29%
SSS (%)	11%	n.a
SSR (%)	4%	n.a

Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

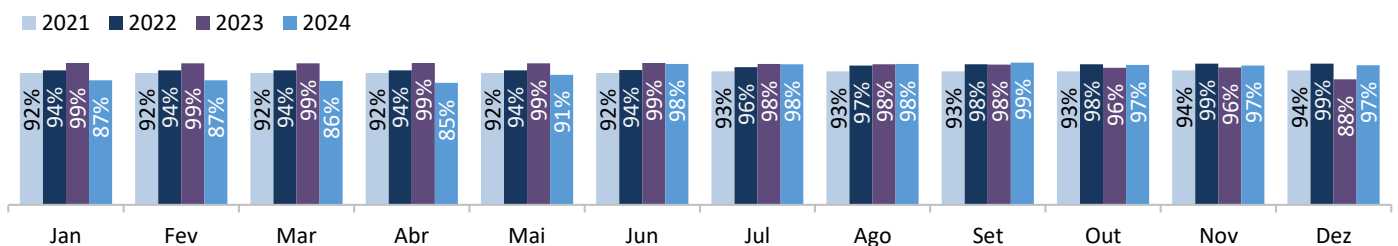


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

Nas vendas, destaque para as âncoras e semi-âncoras. No NOI, destaque para o aumento de aluguel variável e estacionamento, bem como redução de despesas operacionais.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.254.599	13%
Vendas totais (R\$)	75.304.494	25%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	115	8%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	2.658	20%
SSS (%)	7%	n.a
SSR (%)	7%	n.a

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

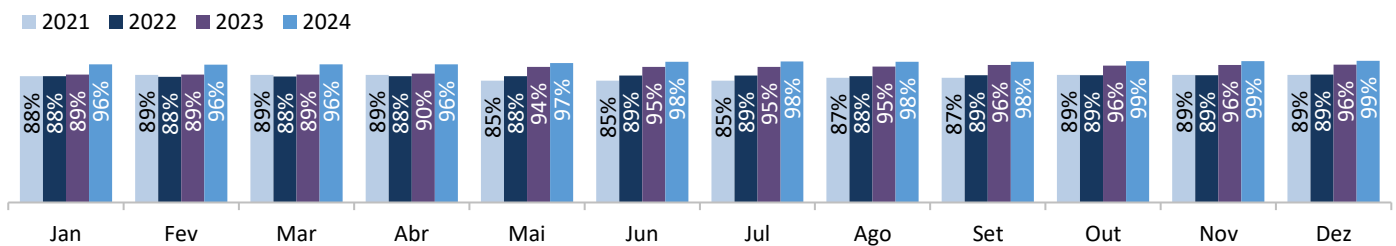


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

No NOI, destaques para o crescimento de aluguel variável e estacionamento, bem como redução de despesas operacionais, bem como redução das despesas operacionais. Nas vendas totais, destaque para os segmentos de âncoras e semi-âncoras.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.625.123	35%
Vendas totais (R\$)	64.218.409	19%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	86	29%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	2.115	13%
SSS (%)	11%	n.a
SSR (%)	7%	n.a

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul

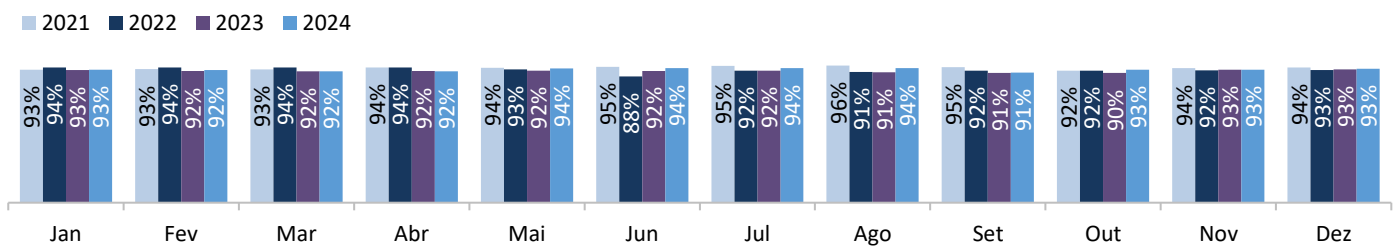


➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (80,0% de Participação do Fundo)

Nas vendas totais, destaque para megalojas e entretenimento.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.234.221	-8%
Vendas totais (R\$)	71.748.033	13%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	88	-7%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.960	14%
SSS (%)	9%	n.a
SSR (%)	1%	n.a

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping

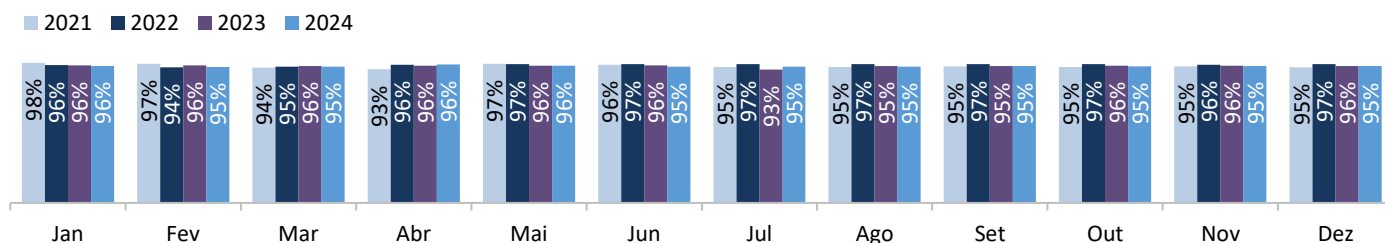


➤ **Campinas Shopping – Campinas, SP**

(20,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.834.920	2%
Vendas totais (R\$)	60.951.743	7%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	112	2%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.784	7%
SSS (%)	5%	n.a
SSR (%)	-9%	n.a

Gráfico 23: Taxa de Ocupação – Campinas Shopping



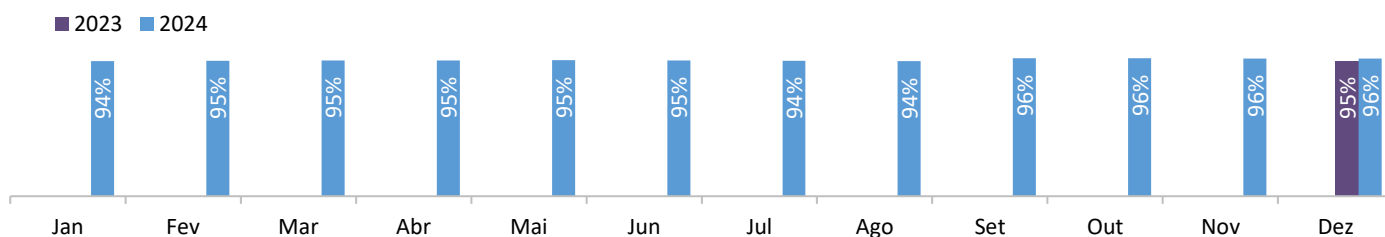
➤ **Boulevard Shopping Bauru – Bauru, SP**

(35,0% de Participação do Fundo)

Nas vendas, destaque para megalojas e lazer.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.715.301	8%
Vendas totais (R\$)	58.002.445	15%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	79	8%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.679	15%
SSS (%)	9%	n.a
SSR (%)	7%	n.a

Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Boulevard Bauru Shopping

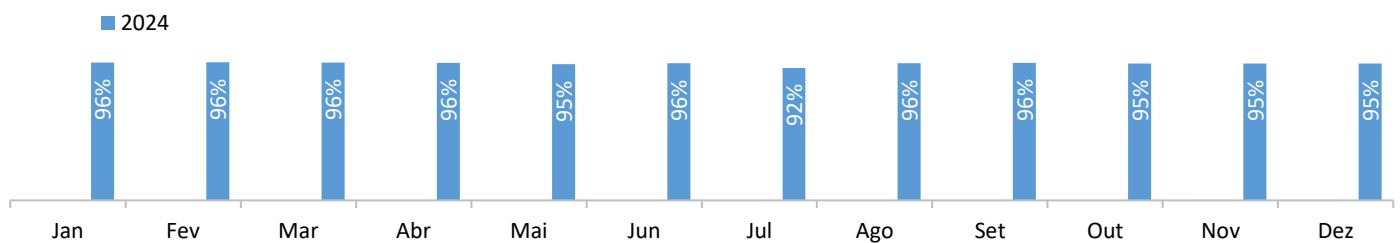




➤ **Shopping Metropolitan Barra – Rio de Janeiro, RJ** (20,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.957.457	9%
Vendas totais (R\$)	70.177.327	8%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	67	6%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	1.594	5%
SSS (%)	2%	n.a
SSR (%)	-13%	n.a

Gráfico 25: Taxa de Ocupação – Shopping Metropolitan Barra

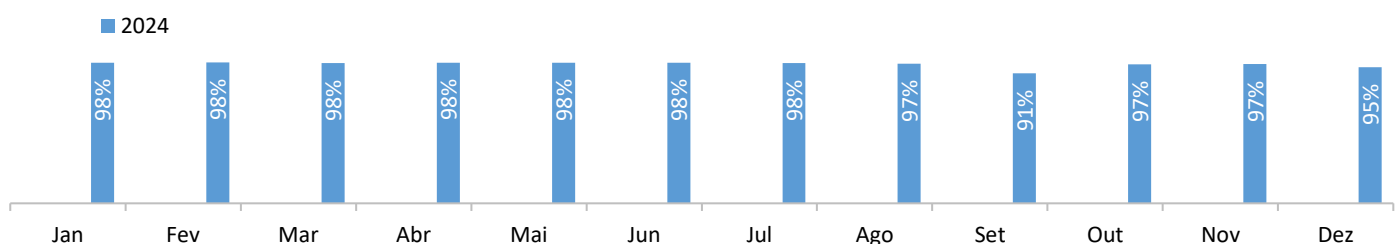


➤ **Caxias Shopping – Duque de Caxias, RJ** (17,5% de Participação do Fundo)

No NOI, destaque para o crescimento de aluguel percentual e resultado de estacionamento. Nas vendas, destaque para as âncoras.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.575.071	15%
Vendas totais (R\$)	62.216.438	17%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	127	15%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	2.207	17%
SSS (%)	16%	n.a
SSR (%)	5%	n.a

Gráfico 26: Taxa de Ocupação – Caxias Shopping

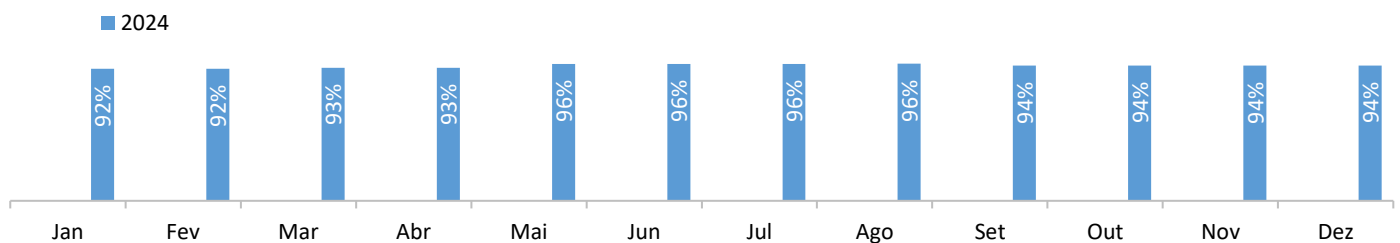


➤ **Península Open Mall – Rio de Janeiro, RJ** (100,0% de Participação do Fundo)

No NOI, destaque para o crescimento de aluguel mínimo e média, bem como redução das despesas operacionais.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	423.477	23%
Vendas totais (R\$)	14.179.836	6%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	224	23%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	4.949	6%
SSS (%)	5%	n.a
SSR (%)	5%	n.a

Gráfico 27: Taxa de Ocupação – Península Open Mall

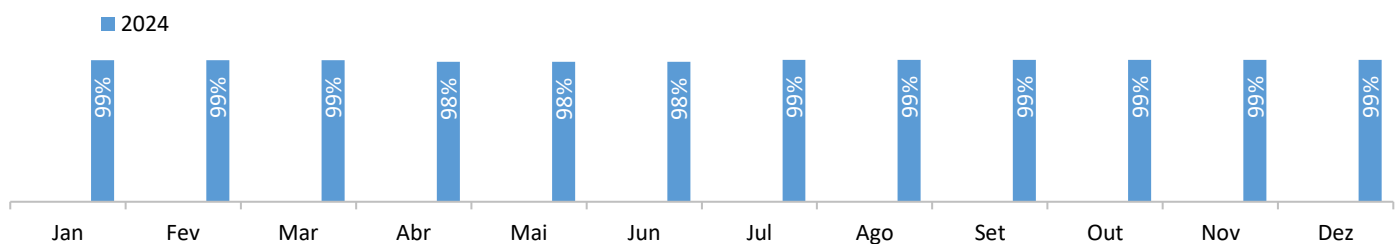


➤ **Rio2 Shopping – Rio de Janeiro, RJ** (100,0% de Participação do Fundo)

No NOI, destaque para o crescimento de aluguel variável e mall, bem como redução das despesas operacionais.

Indicadores	dez/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	642.668	33%
Vendas totais (R\$)	7.795.059	7%
NOI (R\$/m <sup>2</sup> )	154	33%
Vendas totais (R\$/m <sup>2</sup> )	2.829	7%
SSS (%)	4%	n.a
SSR (%)	3%	n.a

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 janeiro de 2025, o Fundo conta com a participação em 15 (quinze) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

### Shopping Centers – Portfólio do MALL11



#### Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 32.896 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: 24.949 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: 37.368 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: 23.113 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: 28.327 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: 30.367 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: 36.603 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: 34.166 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: 34.550 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: 44.035 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: 2.865 m<sup>2</sup>
- Administradora: Argo
- 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: 2.755 m<sup>2</sup>
- 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](http://peninsulaopenmall.com.br)



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



### **Caxias Shopping**

- Participação: 17,5%
- Localização: Duque de Caxias, RJ
- ABL: 28.191 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)



### **Rio Anil Shopping**

- Participação: 45%
- Localização: São Luís, MA
- ABL: 39.529 m<sup>2</sup>
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2010
- Número de Lojas: 165
- Endereço: Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís - MA, 65065-470



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



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

\*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 Gestão<sup>11</sup>

## Nossos Números



+R\$ 47,1 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIs listados



4 FIs listados

Com ~R\$ 15,1 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/2025) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	KINEA	33.252
2	BTG PACTUAL	32.685
3	XP ASSET MANAGEMENT	20.088
4	BRL DTVM	17.448
<b>5</b>	<b>GRUPO GENIAL</b>	<b>15.123</b>
6	PATRIA INVESTIMENTOS	12.588
7	VBI REAL ESTATE	10.606
8	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	9.270
9	CAIXA	8.680
10	HEDGE INVESTMENTS	8.344

Para mais informações acesse nosso [site](#)

<sup>11</sup> R\$ 47,1 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs.  
Fonte: Ranking Anbima - Janeiro/2025.

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS

<p><b>+140 bi</b> WuM+AuM &amp; AuA</p>	<p><b>+150 bi</b> TRANSAÇÕES DE IB</p>	<p><b>+52 bi</b> WuM+AuM</p>	
<p><b>+1mi</b> CONTAS ABERTAS VAREJO</p>	<p><b>+600k</b> SEGUIDORES</p>	<p><b>+800</b> COLABORADORES</p>	
<p><b>1º</b> ASSESSOR DO BNDES EM PRIVATIZAÇÕES</p>	<p><b>2º</b> ESTRUTURAÇÃO FII</p>	<p><b>3º</b> EM VOLUME NEGOCIADO DE CONTRATOS FUTUROS</p>	<p><b>3º</b> EM VOLUME NEGOCIADO NO MERCADO À VISTA</p>

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

## 14) Comunicados do Fundo

- 31 de Janeiro de 2025 – Anúncio de Encerramento da 6ª Emissão de Cotas
- 31 de Janeiro de 2025 – Rendimentos e Amortizações
- 14 de Janeiro de 2025 – Fato Relevante – Conclusão da Aquisição do Rio Anil Shopping
- 02 de Janeiro de 2025 – Fato Relevante – Reavaliação Anual dos Ativos do Fundo
- 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

## 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>	Variação 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>	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>