



Genial Malls FII

MALL11

genial



FEVEREIRO DE 2025
Relatório Gerencial

Índice

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

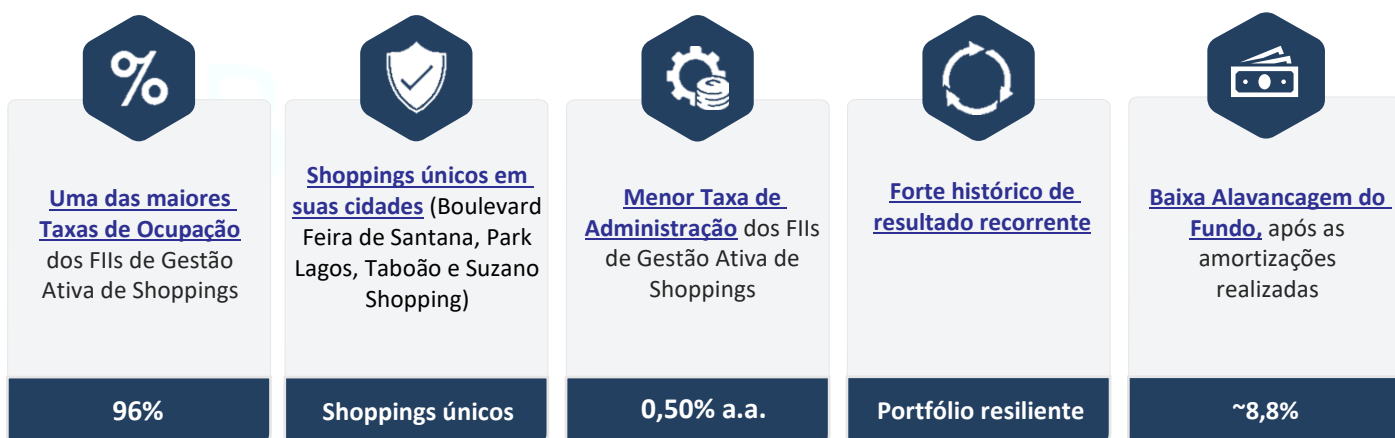
1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 28/02/2025	
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 130.380
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\$ 122,31
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center		COTA DE MERCADO R\$ 94,96
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 13.982.093	
Taxa de Administração	0,5% a.a. à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 ajustado pelo IPCA.	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.710.169.861	
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 – Janeiro/2025 - Oferta ICVM 160</p> <ul style="list-style-type: none"> Emissão de 1.009.126 (um milhão, nove mil, cento e vinte e seis) cotas 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)¹ 	VALOR DE MERCADO R\$ 1.327.739.551	
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,85/cota Anúncio em 28/02/25 e data de pagamento de proventos em 18/03/25.	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques ²

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ³	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
146.484 m ²	15	96%	R\$ 9.994/ m ²	~R\$ 2 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 1,00 / cota	R\$ 0,73 / cota	2,38%	10,74% a.a.	8,34% a.a.



3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

O IPCA de janeiro de 2025 (divulgado em fevereiro de 2025) registrou variação de 0,16% m/m. A média dos núcleos e a inflação de serviços vieram novamente pressionadas, apontando para uma inflação anualizada na margem ao redor de 7,5% e 8,0%, respectivamente.

Em dezembro de 2024 (divulgado em fevereiro de 2025), o volume de vendas no setor varejista registrou contração de 0,1% m/m. Apesar do recuo no último bimestre do ano, o varejo acumulou expansão de 4,7% em 2024 e se encontra próximo ao patamar mais elevado já registrado em sua série histórica.

De acordo com o IBGE, no trimestre encerrado em janeiro de 2025 (divulgado em fevereiro de 2025), a taxa de desemprego avançou para 6,5% da força de trabalho. Com este resultado, a taxa de desemprego registrou uma elevação de 0,3 p.p. frente ao trimestre móvel encerrado em dez/24, mas registra recuo de 1,1 p.p. frente ao mesmo período do ano anterior

Por fim, em fevereiro de 2025, o Índice Geral de Preços (IGP-M) registrou variação de 1,06% m/m, frente a elevação de 0,27% m/m em janeiro de 2025. O IGP-M de fevereiro traz uma leitura similar ao IPCA15, com desaceleração em alguns serviços, queda em carnes e frutas, mas sugere sustentação do ritmo de alta do café.

² Os indicadores operacionais são de competência janeiro de 2025, logo consideram 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 fevereiro de 2025, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) o **montante de R\$ 13,9 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio.

Apresentamos abaixo, os principais **Indicadores Operacionais** dos shoppings do portfólio para o mês de **janeiro de 2025**, considerando a participação do Fundo em cada um dos ativos:

- **Vendas:** as vendas totais atingiram R\$ 203 milhões, um crescimento de aproximadamente **21%** comparado ao mesmo mês do ano anterior. As vendas totais/m² apresentaram aumento de **5%** comparado ao mesmo mês do ano anterior.

- **NOI Caixa:** o NOI Caixa apresentou crescimento de **17%** quando comparado ao mesmo mês de 2024. O NOI caixa/m² apresentou crescimento de aproximadamente **2%** 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 28/02/2025, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **fevereiro de 2025**, com pagamento no dia 18/03/2024. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 1,00/cota** e distribuiu **R\$ 0,85/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza aproximadamente **R\$ 0,73/cota**.

➤ Alguns dos eventos ocorridos em fevereiro/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 **28/02/2025**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **18/03/2025**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **fevereiro de 2025**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	fev/25	2025	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	13.938.321	30.461.940	133.175.738	(a)
Receitas Financeiras	1.751.910	3.832.308	23.309.421	(b)
Total das Receitas	15.690.231	34.294.248	156.485.159	(c) = (a) + (b)
Despesas Financeiras	969.989	1.742.836	16.612.716	(d)
Despesas Operacionais	796.652	1.391.780	8.092.469	(e)
Total Despesas	1.766.641	3.134.616	24.705.184	(f) = (d) + (e)
Resultado	13.923.590	31.159.632	131.779.975	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota – Total	1,00	2,23	10,04	
Rendimento Distribuído	11.884.779	22.956.063	129.206.275	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,85	1,64	9,87	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,85	0,82	0,82	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	8.421.203	2.598.875	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	10.952.749	10.952.749	-	-

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,73/cota**.

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

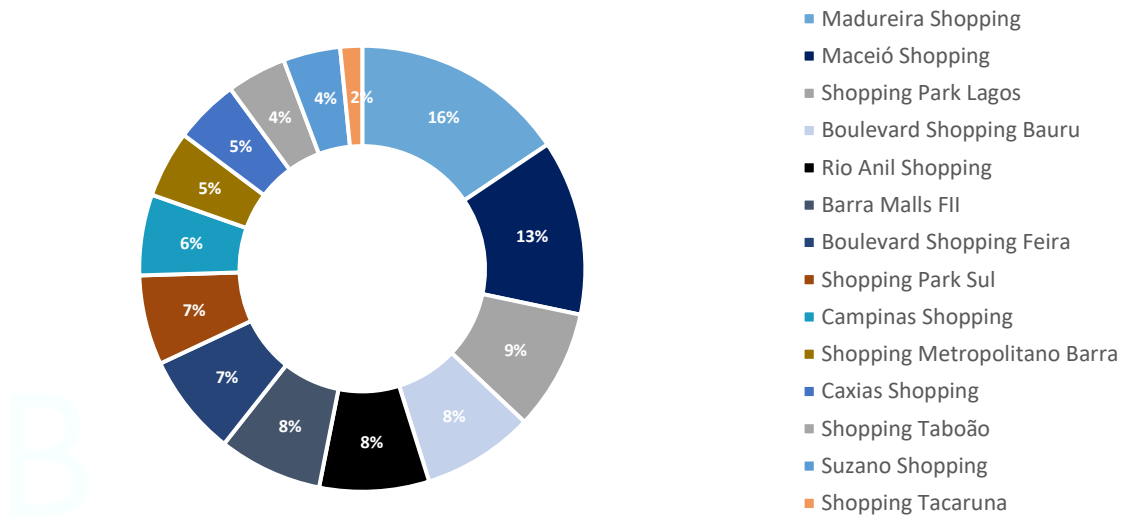
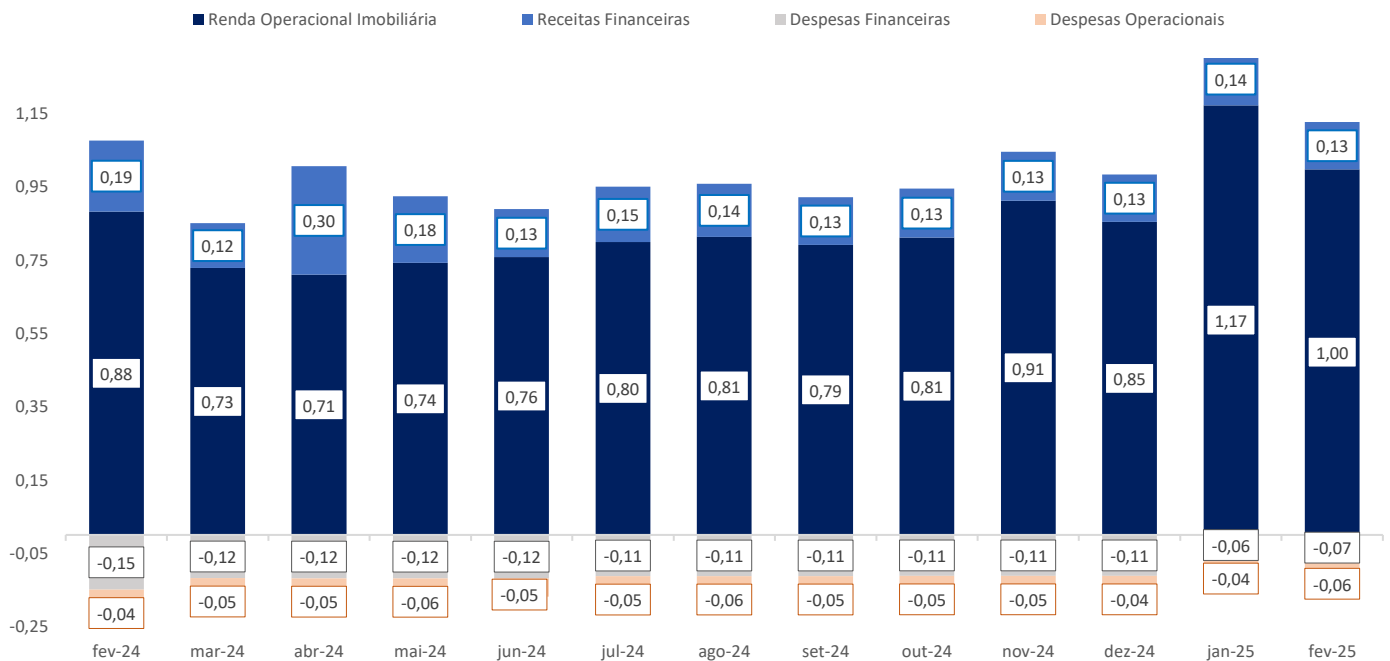


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

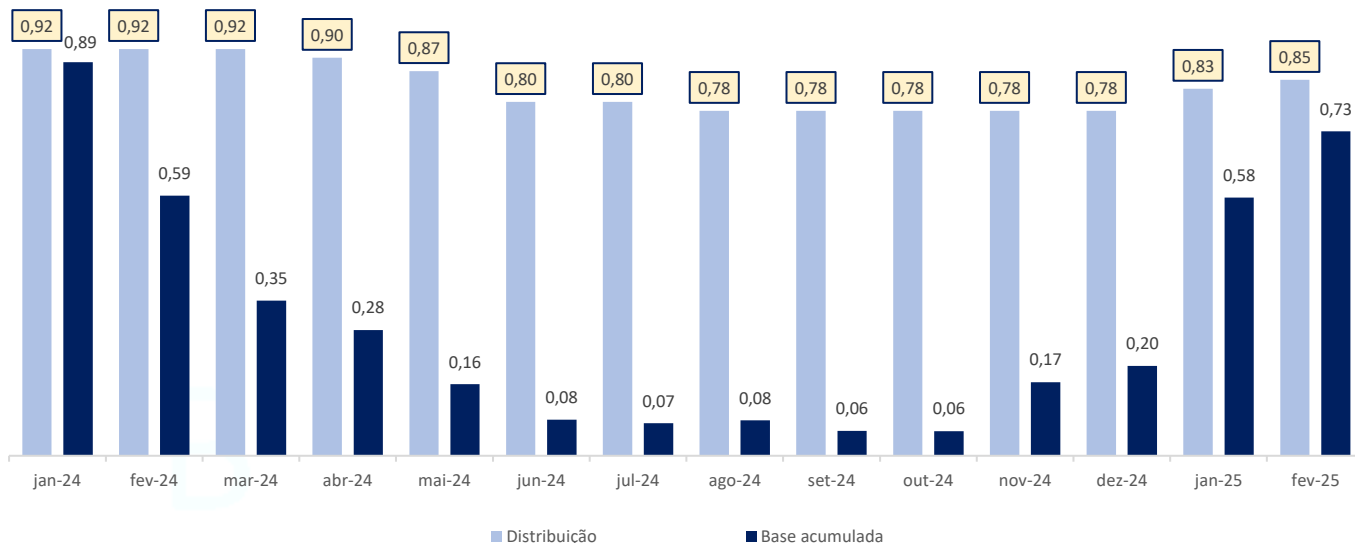
Receitas Financeiras – Inclui os dividendos de FIIs, Rentabilidade de Caixa e Trades de Cotas dos FIIs na carteira do Fundo.

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)*

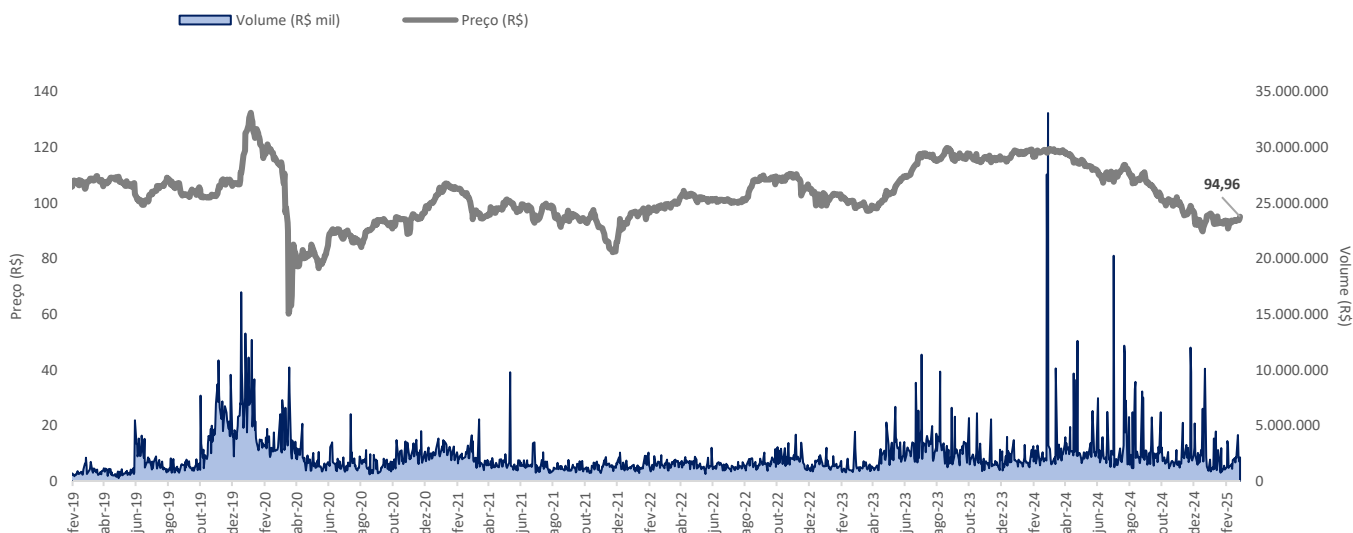


*A partir de janeiro/25, considera-se a nova quantidade de cotas após o encerramento 6ª Emissão para o cálculo da distribuição e base acumulada a distribuir por cota.

5) Liquidez

Em **fevereiro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 2 milhões** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 28/02/2025 foi de **R\$ 94,96**.

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 **50,30%**. 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:

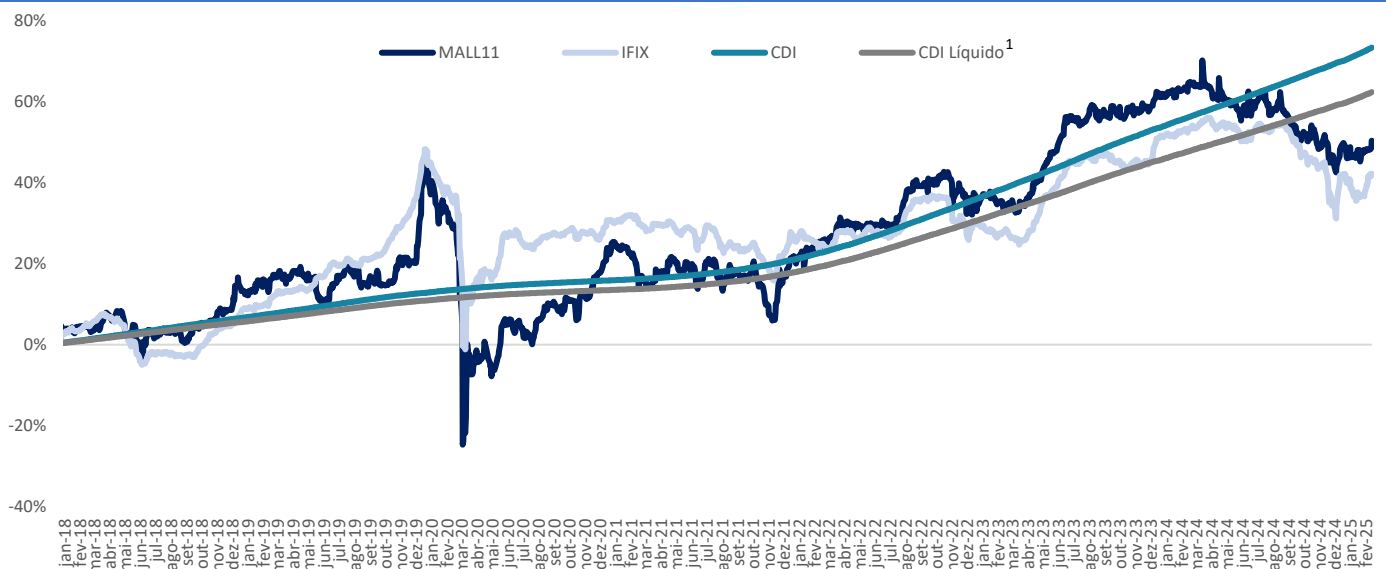
	fev/25	2025	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	2,38%	1,21%	-11,99%	50,30%
Ganho de Capital	1,49%	-0,54%	-20,28%	-5,04%
Distribuição de Rendimentos	0,90%	1,76%	8,29%	55,34%
IFIX	3,34%	0,17%	-7,10%	42,22%

	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,55%	-2,88%	-1,47%	0,08%	0,96%	0,26%	-6,88%	0,27%	-2,51%	-0,98%	-1,11%	2,38%
Ganho de Capital	-0,23%	-3,67%	-2,24%	-0,63%	0,24%	-0,44%	-7,64%	-0,50%	-3,31%	-1,80%	-2,00%	1,49%
Distribuição de Rendimentos	0,77%	0,79%	0,78%	0,72%	0,72%	0,70%	0,76%	0,76%	0,80%	0,82%	0,89%	0,90%
IFIX	1,43%	0,99%	0,03%	0,03%	-2,30%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,07%	-0,67%	-3,07%	3,34%

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

	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	jan/25	fev/25
Dividendos (R\$/Cota)	0,92	0,90	0,87	0,80	0,80	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,83	0,85

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	32.941	17.854	13%	15%
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	4%	5%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.368	2.989	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	7%	7%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	28.327	11.331	9%	8%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	30.367	12.147	7%	7%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	36.603	29.282	16%	16%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	34.166	6.833	6%	5%
Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35,0%	R\$ 81.895.379	dez/23	34.550	12.092	8%	5%
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Allos	17,5%	R\$ 65.887.227	jan/24	28.191	4.933	5%	4%
Península Open Mall*	Rio de Janeiro, RJ	Argo	100,0%	R\$ 70.900.000	jan/24	2.755	2.755	4%	4%
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	5%	5%
Rio Anil Shopping	São Luís, MA	Allos	45,0%	R\$ 172.234.000	Jan/25	39.519	17.784	8%	10%
				R\$ 1.325.525.540		449.417	146.484		

*Ativos do Portfólio do Barra Malls FII.

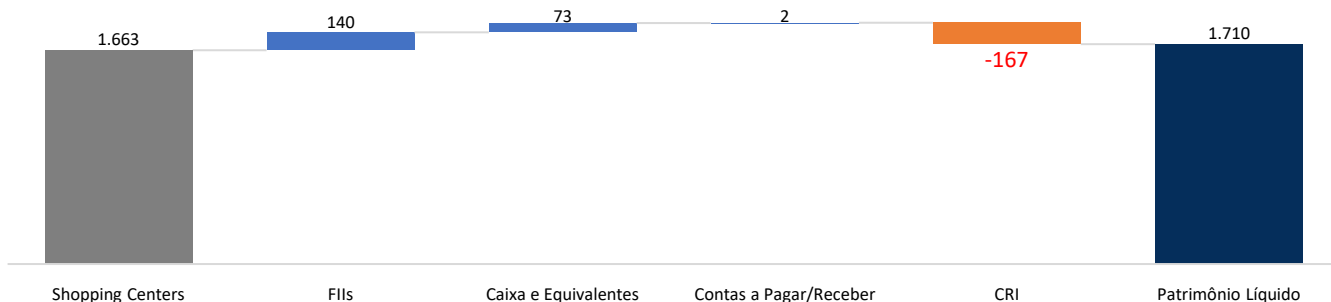
⁶ Valor histórico de aquisição do ativo.

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 **28/02/2025**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 213 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



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

➤ **Obrigações Atuais do Fundo**

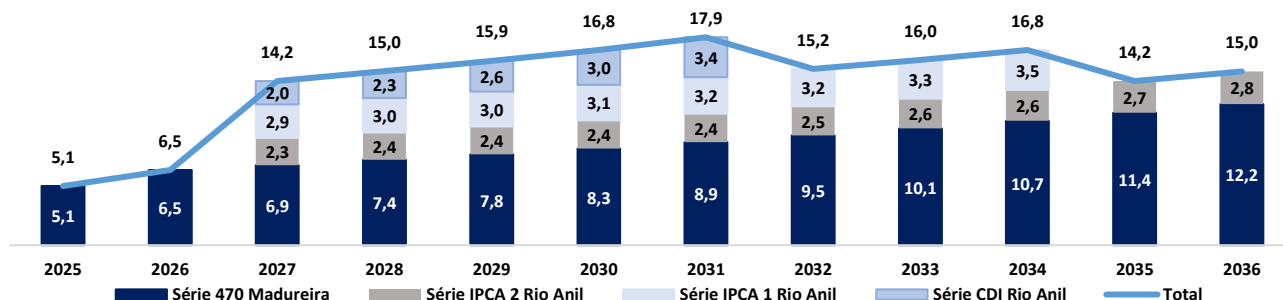
Após a aquisição do Madureira Shopping, o Fundo passou a ter obrigações a prazo, devido a emissão de um CRI (com duas séries) no valor total de R\$ 250 milhões. No mês de outubro de 2022, o Fundo realizou uma amortização extraordinária de R\$ 72,7 milhões da Série 468 utilizando parte dos recursos captados 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 fevereiro 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	104.693	1.048	Jan/24	5,5%
3ª	Virgo	25A1532621	IPCA + 7,95%	12 anos	dez-36	25.183	161	Jan/25	1,3%
2ª	Virgo	25A1532620	IPCA + 7,95%	10 anos	dez-34	25.183	161	Jan/25	1,3%
1ª	Virgo	25A1532619	CDI + 1,95%	7 anos	dez-31	12.323	89	Jan/25	0,6%
Total	Total					167.382	1.459		8,8%

***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 **janeiro de 2025**.

Gráfico 8: Vendas por m²

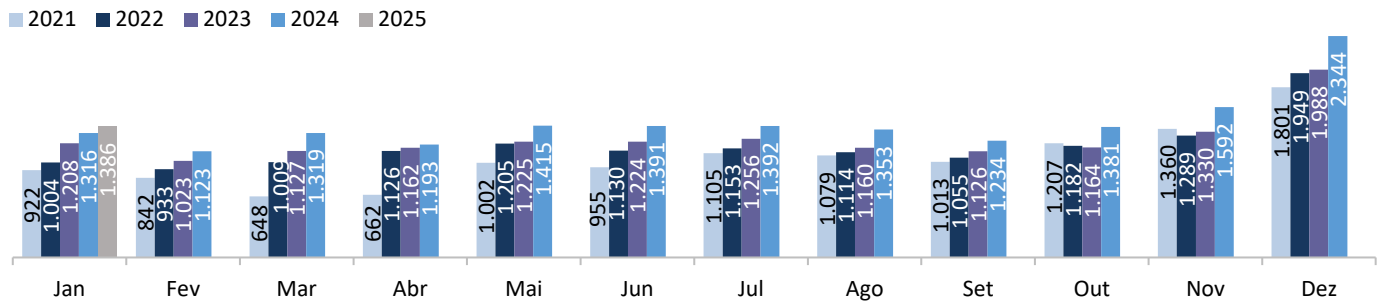


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

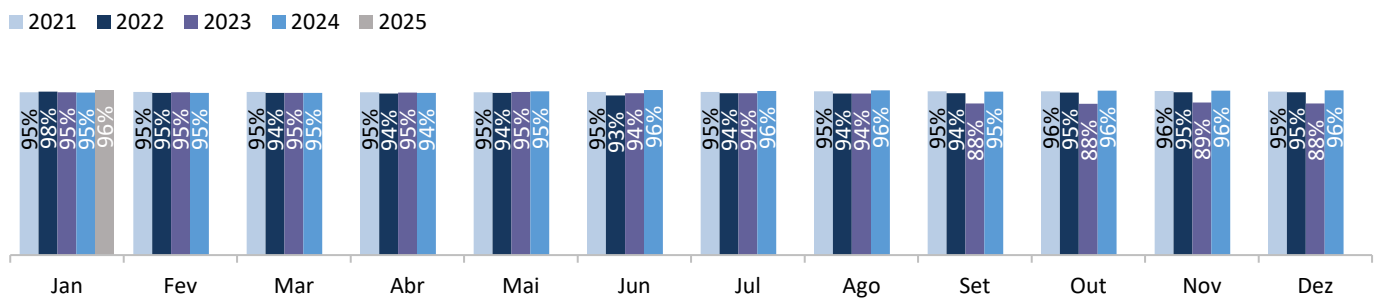


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

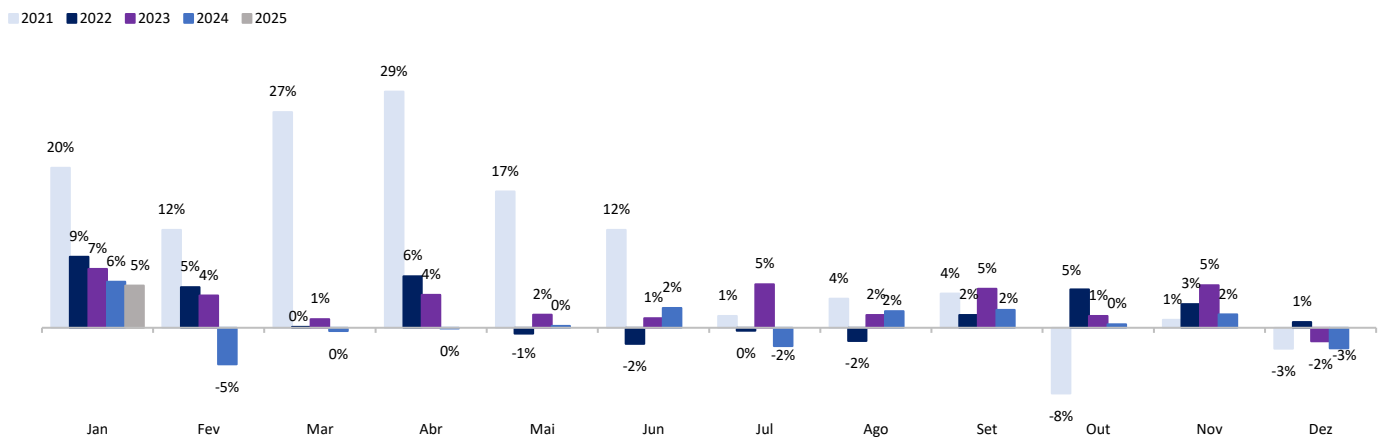


Gráfico 11: NOI/m² - Mês

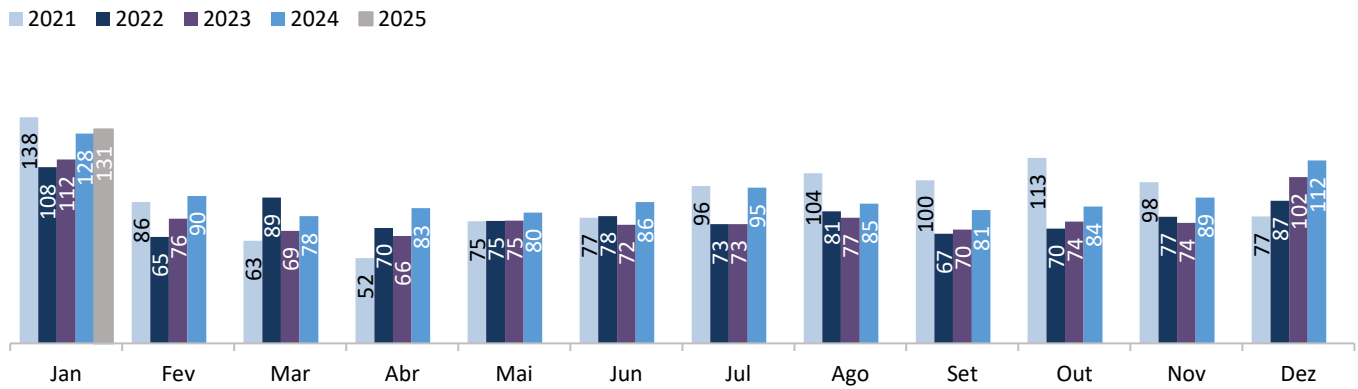


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

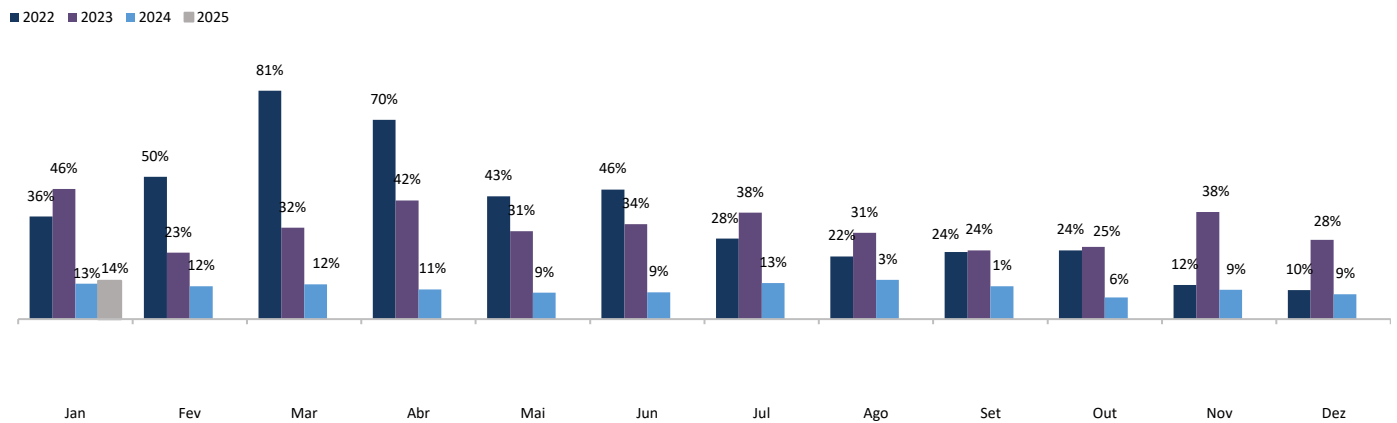


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

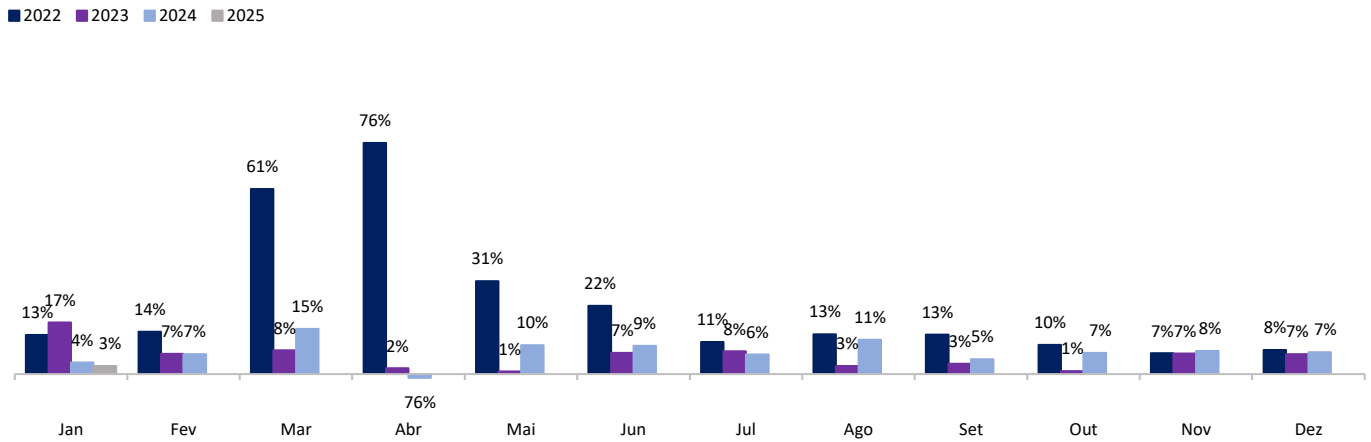
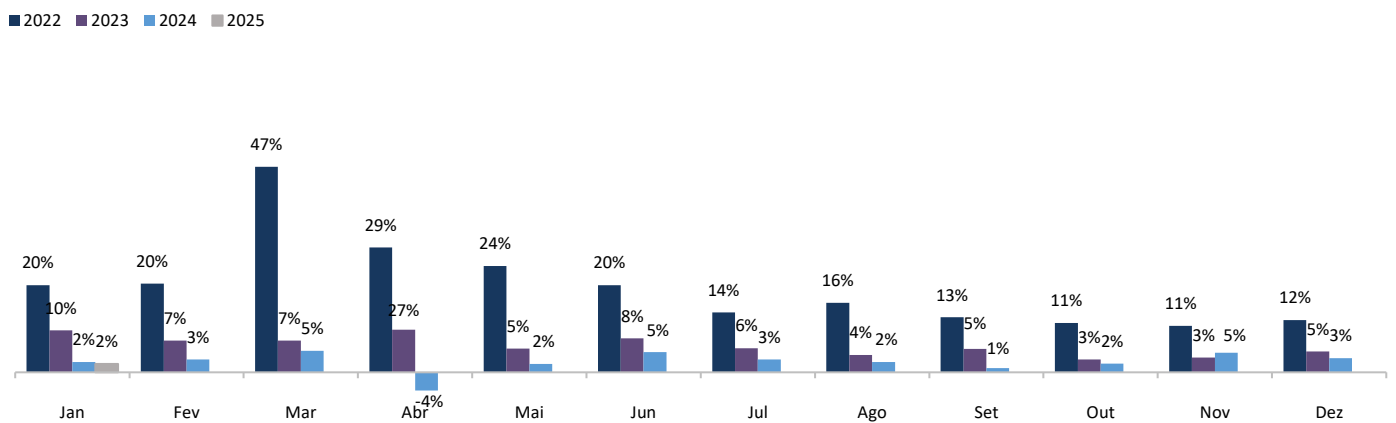


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



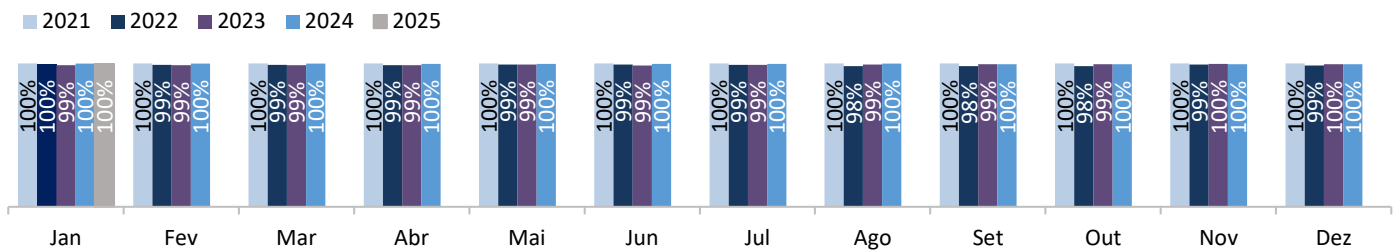
9) Resumo dos Ativos

Abaixo destacamos os principais indicadores operacionais do portfólio do Fundo referentes ao mês de **janeiro de 2025**.

➤ Maceió Shopping – Maceió, AL (54,20% de Participação do Fundo)

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	5.608.286	4%
Vendas totais (R\$)	60.574.132	5%
NOI (R\$/m ²)	170	2%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.839	2%
SSS (%)	2%	n.a
SSR (%)	3%	n.a

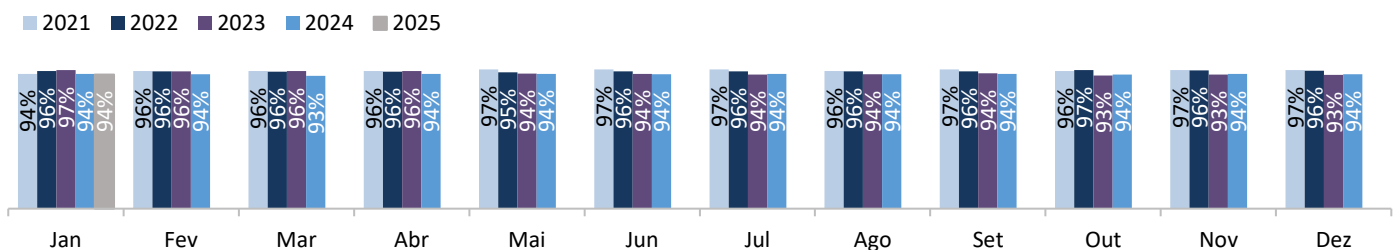
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	7.205.703	-5%
Vendas totais (R\$)	66.269.920	-5%
NOI (R\$/m ²)	144	-5%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.328	-5%
SSS (%)	-5%	n.a
SSR (%)	1%	n.a

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna

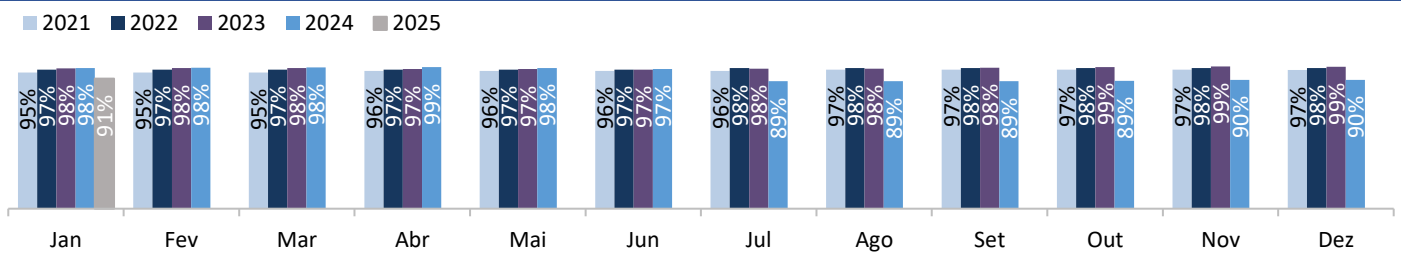


➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP** (25,0% de Participação do Fundo)

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	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	2.906.603	-7%
Vendas totais (R\$)	29.746.693	4%
NOI (R\$/m ²)	117	-6%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.195	4%
SSS (%)	2%	n.a
SSR (%)	6%	n.a

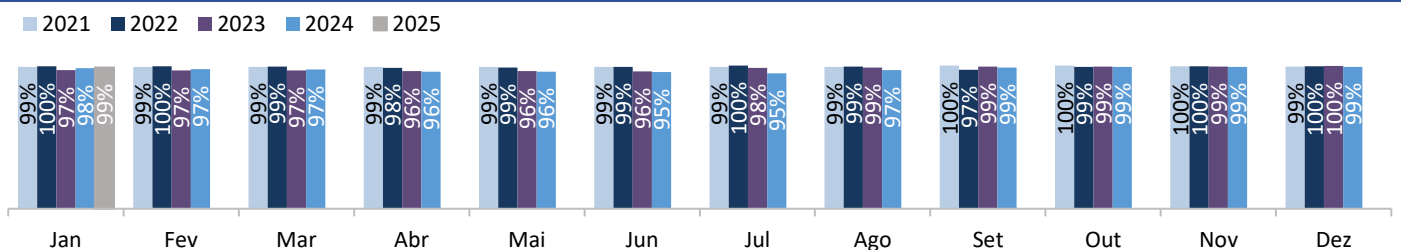
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	8.813.185	-4%
Vendas totais (R\$)	54.657.737	5%
NOI (R\$/m ²)	236	-5%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.463	4%
SSS (%)	1%	n.a
SSR (%)	5%	n.a

Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

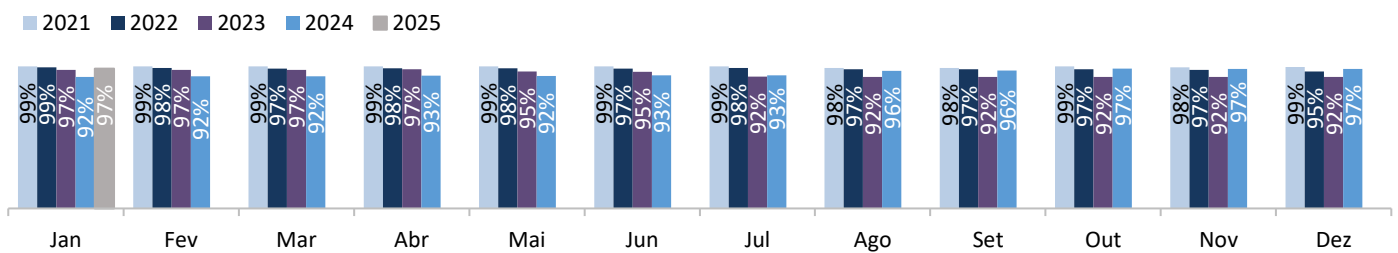


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)**

No NOI, destaque para o crescimento para estacionamento e recuperação de inadimplência. Nas vendas, destaque para o crescimento de semi-âncoras e alimentação.

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	4.956.497	14%
Vendas totais (R\$)	45.958.987	17%
NOI (R\$/m ²)	230	15%
Vendas totais (R\$/m ²)	2.188	12%
SSS (%)	1%	n.a
SSR (%)	2%	n.a

Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

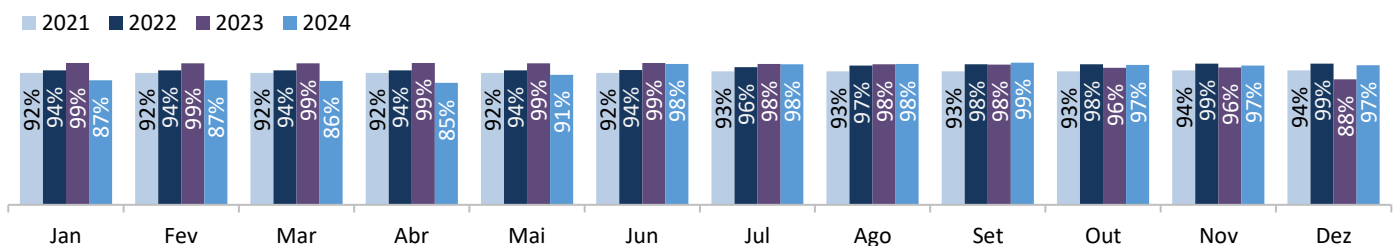


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

No NOI, destaque para o crescimento de aluguel variável e receita de estacionamento. Nas vendas, destaque para o crescimento de âncoras e semi-âncoras.

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	4.355.784	33%
Vendas totais (R\$)	58.096.521	25%
NOI (R\$/m ²)	154	28%
Vendas totais (R\$/m ²)	2.051	21%
SSS (%)	8%	n.a
SSR (%)	6%	n.a

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

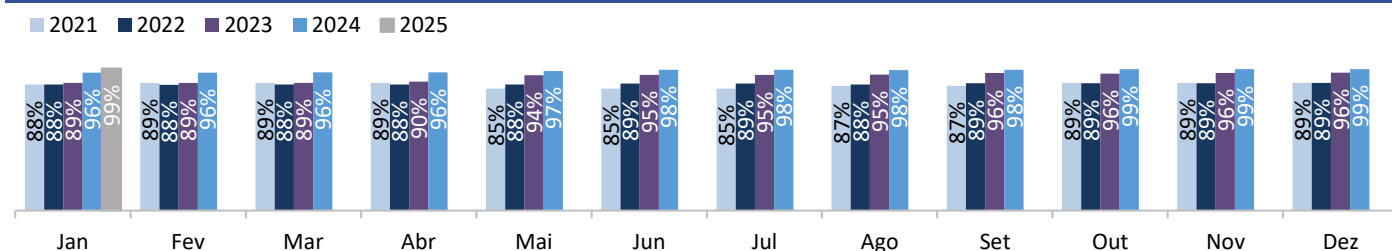


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

No NOI, destaque para o crescimento de aluguel variável e receita de estacionamento. Nas vendas, destaque para o crescimento de semi-âncoras e lazer.

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	3.768.733	20%
Vendas totais (R\$)	39.055.997	17%
NOI (R\$/m ²)	124	16%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.286	14%
SSS (%)	8%	n.a
SSR (%)	12%	n.a

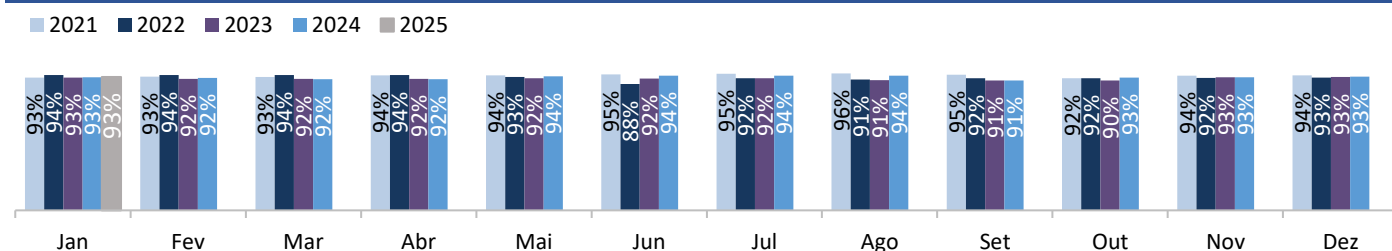
Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



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

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	3.816.721	2%
Vendas totais (R\$)	38.141.309	9%
NOI (R\$/m ²)	104	3%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.042	10%
SSS (%)	1%	n.a
SSR (%)	-2%	n.a

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping

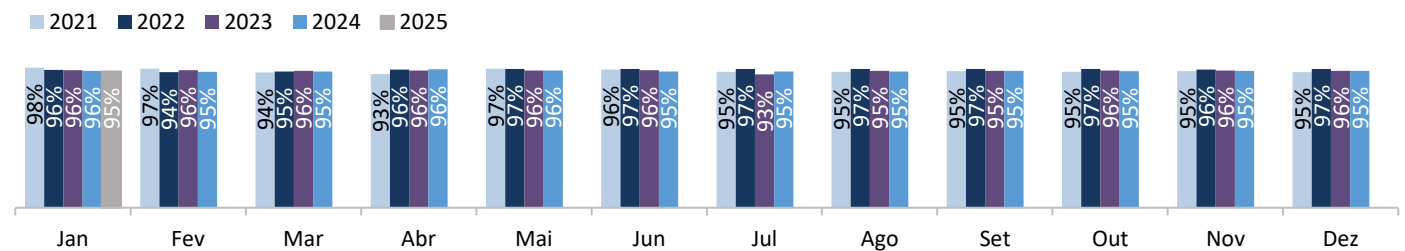


➤ **Campinas Shopping – Campinas, SP**

(20,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	5.382.087	6%
Vendas totais (R\$)	36.584.113	6%
NOI (R\$/m ²)	158	6%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.071	6%
SSS (%)	5%	n.a
SSR (%)	-4%	n.a

Gráfico 23: Taxa de Ocupação – Campinas Shopping



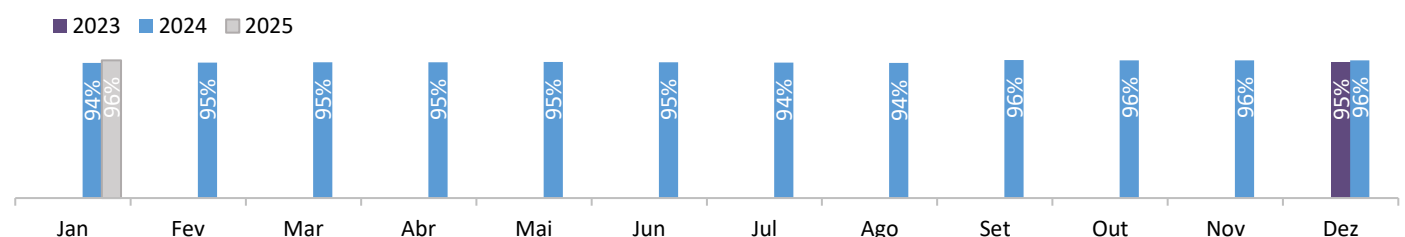
➤ **Boulevard Shopping Bauru – Bauru, SP**

(35,0% de Participação do Fundo)

Nas vendas, destaque para o crescimento de âncoras e megalojas.

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	3.137.629	8%
Vendas totais (R\$)	30.488.021	13%
NOI (R\$/m ²)	91	8%
Vendas totais (R\$/m ²)	882	13%
SSS (%)	4%	n.a
SSR (%)	1%	n.a

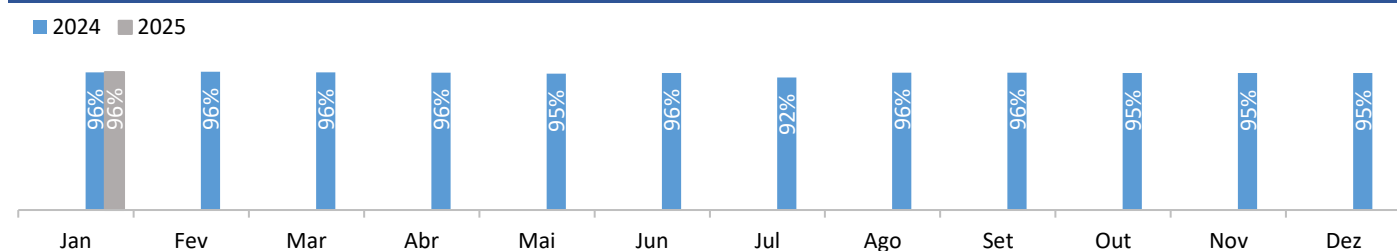
Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Boulevard Bauru Shopping



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

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	4.687.195	2%
Vendas totais (R\$)	43.732.142	4%
NOI (R\$/m ²)	106	-1%
Vendas totais (R\$/m ²)	993	1%
SSS (%)	-3%	<i>n.a</i>
SSR (%)	-2%	<i>n.a</i>

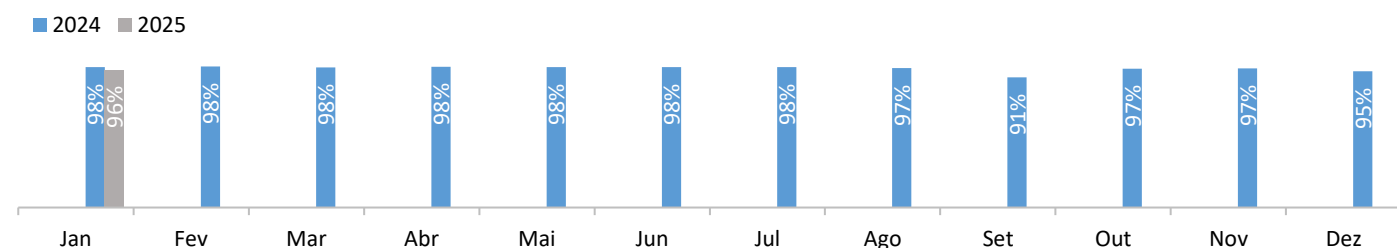
Gráfico 25: Taxa de Ocupação – Shopping Metropolitan Barra



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

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	3.706.027	-6%
Vendas totais (R\$)	35.272.775	9%
NOI (R\$/m ²)	132	-6%
Vendas totais (R\$/m ²)	1.259	9%
SSS (%)	8%	<i>n.a</i>
SSR (%)	1%	<i>n.a</i>

Gráfico 26: Taxa de Ocupação – Caxias Shopping

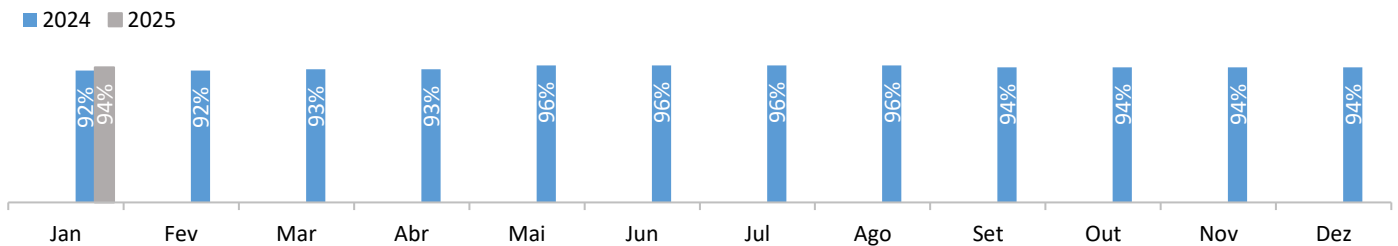


➤ **Península Open Mall – Rio de Janeiro, RJ** (100,0% de Participação do Fundo)

No NOI, destaque para o crescimento de aluguel mínimo e *mall&mídia*.

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	692.383	20%
Vendas totais (R\$)	12.081.231	8%
NOI (R\$/m ²)	242	20%
Vendas totais (R\$/m ²)	4.216	8%
SSS (%)	7%	<i>n.a</i>
SSR (%)	5%	<i>n.a</i>

Gráfico 27: Taxa de Ocupação – Península Open Mall

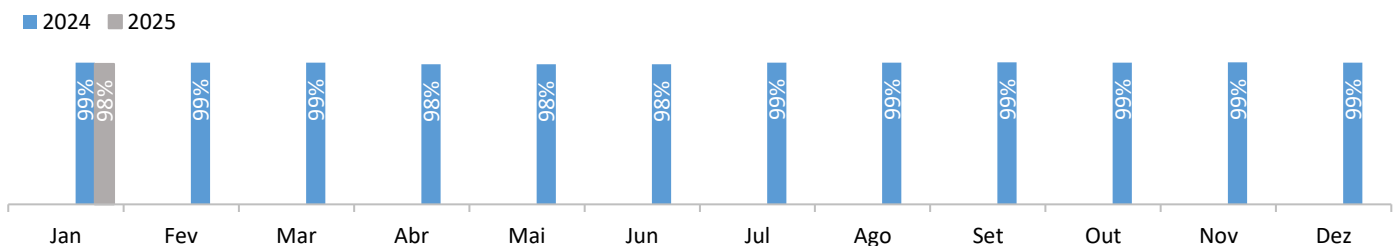


➤ **Rio2 Shopping – Rio de Janeiro, RJ** (100,0% de Participação do Fundo)

No NOI, destaque para o crescimento de aluguel variável.

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	461.482	20%
Vendas totais (R\$)	7.260.467	17%
NOI (R\$/m ²)	167	20%
Vendas totais (R\$/m ²)	2.635	17%
SSS (%)	10%	<i>n.a</i>
SSR (%)	3%	<i>n.a</i>

Gráfico 28: Taxa de Ocupação – Rio2 Shopping*

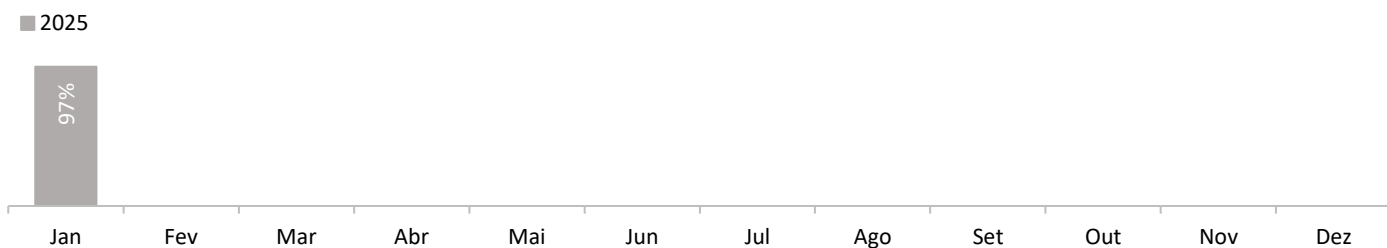


➤ Rio Anil Shopping – São Luís, MA

(45,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	jan/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	3.434.387	Aquisição em Janeiro de 2025
Vendas totais (R\$)	40.040.876	Aquisição em Janeiro de 2025
NOI (R\$/m ²)	87	Aquisição em Janeiro de 2025
Vendas totais (R\$/m ²)	1.013	Aquisição em Janeiro de 2025
SSS (%)	-7%	n.a
SSR (%)	0%	n.a

Gráfico 29: Taxa de Ocupação – Rio Anil 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: 54,20%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 32.841 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: 37.368 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)



Rio Anil Shopping

- Participação: 45%
- Localização: São Luís, MA
- ABL: 39.519 m²
- 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



[@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 Gestão¹¹

Nossos Números



+R\$ 59,6 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIs listados



4 FIs listados

Com ~R\$ 17,7 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 (fevereiro/2025) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	KINEA	33.213
2	BTG PACTUAL	32.959
3	XP ASSET MANAGEMENT	20.558
4	GRUPO GENIAL	17.746
5	BRL DTVM	17.569
6	PATRIA INVESTIMENTOS	12.582
7	VBI REAL ESTATE	10.589
8	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	9.212
9	REAG INVESTIMENTOS	8.666
10	HEDGE INVESTMENTS	8.427

Para mais informações acesse nosso [site](#)

¹¹ R\$ 59,6 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs.
Fonte: Ranking Anbima - Fevereiro/2025.

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS

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

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

14) Comunicados do Fundo

- 28 de Fevereiro de 2025 – Rendimentos e Amortizações
- 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 Preferências
- 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

	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>