

# Genial Malls FII MALL11

# genial





#### Índice

1)	Dados Gerais	3
-, 2)	Destaques	
-, 3)	Mensagem do Gestor	
4)	Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos	
-, 5)	Liquidez	
6)	Rentabilidade	
7)		
8)	Indicadores Operacionais do Portfólio	
9)	Resumo dos Ativos	14
10)	Tese de Investimento	17
11)	Lives Sobre o Fundo	20
12)	Saiba mais sobre a Genial Gestão	21
13)	Saiba mais sobre o Grupo Genial	22
14)	Comunicados do Fundo	23
15)	Contatos	<b>2</b> 4
16)	Glossário	24
17)	Notas	25



# 1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	
Código de		DATA BASE
Negociação	MALL11	30/06/2023
CNPJ	26.499.833/0001-32	
Site do Fundo	http://mallsbrasilplural.com.br/	
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil, e ganho de capital, através da compra e venda dos ativos na carteira do Fundo.	122.041
Início das Atividades	Dezembro de 2017	COTA PATRIMONIAL
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.	R\$ 119,99
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	COTA DE MERCADO
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	R\$ 117,48
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
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.	9.124.659
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017  Oferta ICVM 400 Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais)  2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018 Oferta ICVM 400 Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais)  3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019 Oferta ICVM 400 Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas Volume total de R\$ 499.743.573,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e setecentos e quarenta e três mil e quinhentos e setenta e três reais)  4ª Emissão de Cotas – Dezembro/2022 Oferta ICVM 476 Emissão de 1.564.308 (um milhão quinentos 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	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.094.884.496  VALOR DE MERCADO R\$ 1.071.964.939  DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,80/cota  Anúncio em 30/06/23 e data de pagamento de proventos em 14/07/23.

 $<sup>^{</sup>m 1}$  Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas



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

ABL PRÓPRIA <sup>3</sup>	N° DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA⁴	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
103.581 m²	9	95%	R\$ 12.015 / m²	~R\$ 3,04 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,75 / cota	R\$ 0,49/ cota	7,97%	8,17% a.a.	8,00% a.a.



### 3) Mensagem do Gestor

#### Cenário Macroeconômico

Em junho, apesar da desaceleração da inflação observada nos últimos meses e da pressão por parte do governo federal, empresários e entidades representantes dos setores produtivos para redução da taxa básica de juros, o Banco Central não alterou a taxa. O Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu de forma unânime pela manutenção da taxa Selic em 13,75% ao ano. Esta é a sétima vez consecutiva que o Comitê opta pela manutenção da taxa, que persiste no maior patamar desde janeiro de 2017. Em comunicado, o Comitê indicou ainda que existem riscos e incertezas sobre a inflação, principalmente no que diz respeito às pressões globais sobre os preços, e sobre a votação do arcabouço fiscal. Apesar de grande parte do mercado acreditar que o Banco Central deva começar a cortar os juros a partir do seu próximo encontro, no começo de agosto, a autoridade monetária não informou se e nem quando pretende cortar a Selic.

O IFIX e o IBOV reagiram positivamente no mês de junho. Refletindo, entre outros, os indicadores de inflação, novamente abaixo das projeções de mercado, e novos dados de desemprego divulgados pelo IBGE, o Ibovespa (IBOV) avançou 9,00% no fechamento do junho, atingindo 118.087 pontos. Tal avanço representa o 4º melhor desempenho mensal desde a criação do índice. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, registrou um crescimento forte na comparação mensal, avançando 4,71% na comparação com maio. O índice registrou crescimento de 10,05% no fechamento deste primeiro semestre.

As últimas leituras da inflação ao consumidor apresentaram tendências de arrefecimento. Os sinais advindos das aberturas mostraram o início de um processo de desinflação mais forte em curso, passando a haver agora uma grande chance da inflação de 2023 encerrar o ano abaixo da registrada em 2022 (5,79%), um forte contraste em relação às expectativas de poucos meses

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

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> A variação da ABL própria do portfólio se deu pelo ganho de ABL do Maceió Shopping e do Shopping Madureira.

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



atrás. Tal mudança no cenário inflacionário está relacionada diretamente com o arrefecimento do preço da commodities e com o cenário externo mais favorável. Nesse sentido, o Índice Geral de Preços (IGP-M), por exemplo, já está no terceiro mês seguido de deflação. O IPCA-15, a prévia da inflação oficial do país, mostrou nova desaceleração, avançando 0,04% em junho e ficando 0,03 ponto percentual acima das estimativas dos analistas de mercado, segundo o consenso Refinitiv. Com o resultado, o indicador acumulou 3,40% na janela de 12 meses.

No cenário internacional, na revisão final do PIB norte-americano do 1º trimestre, o número ficou 0,7 p.p. acima da estimativa obtida na segunda prévia (1,3% t/t anualizado) e 0,6 p.p. acima da projeção dos analistas (1,4% t/t anualizado), crescendo a taxa anualizada de 2,0% t/t. Em um cenário no qual a economia norte-americana deve desacelerar nos próximos trimestres, passando a crescer abaixo do potencial, esse excesso de poupança remanescente dos anos de pandemia deve, junto ao forte crescimento do PIB visto no 1º trimestre do ano, reduz, ao menos por ora, a chance de que uma recessão venha a ocorrer mais à frente. Em relação aos dados de desemprego, apesar das expectativas de desaceleração, o Payroll segue registrando forte criação de postos de trabalho, com o setor de serviços responsável pela maior parte das vagas. Já o processo de desinflação tem ficado mais circunscrito ao índice cheio, que já apresenta queda sustentada desde meados do ano passado, enquanto o núcleo de inflação segue praticamente estável desde o início do ano, oscilando entre 4,5% e 5,0%. Por fim, o dólar fechou o mês cotado a R\$ 4,79, uma retração de 5,37% m/m.

#### Resultados do Mês

No mês de junho, o Fundo auferiu com Renda Operacional Imobiliária (remessas de resultados dos shoppings) o montante de R\$ 8,3 milhões, considerando todos os ativos do portfólio.

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

- Vendas: as vendas totais atingiram R\$ 114,7 milhões, um crescimento de 8,6% comparado ao mesmo mês de 2022. Na análise considerando os mesmos ativos do portfólio (mai/2023 vs. mai/2022), observamos um crescimento de 2,0% nas vendas totais. As vendas totais/m² apresentaram uma queda de 1,8% quando comparadas com o mesmo mês do ano anterior, enquanto na comparação com os mesmos ativos temos um crescimento de 0,1%.
- NOI Caixa: o NOI Caixa apresentou crescimento de 13,8% quando comparado ao mesmo mês de 2022, e um crescimento de 5,8% se considerarmos apenas os mesmos ativos do portfólio. O NOI caixa/m² apresentou crescimento de 4,2% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior e na comparação dos mesmos ativos o crescimento foi de 5,1%.
- Vacância: O Fundo encerrou maio com uma vacância de cerca de 5% em relação a sua ABL própria, em linha com o número apresentado no mês anterior.

As análises acima, desconsideram o Shopping Park Sul, uma vez que o ativo está em processo de maturação comercial e o Fundo conta com um mecanismo de renda mínima garantida. As análises dos mesmos ativos do portfólio desconsideram o Campinas Shopping, uma vez que a aquisição do ativo foi em dezembro de 2022.

Na data de 30/06/2023, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **junho**, com pagamento no dia 14/07/2023. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,75/cota** e distribuiu **R\$ 0,80/cota**. Ao fim do mês, a base acumulada de resultados a distribuir totaliza **R\$ 4,4 milhões** ou **R\$ 0,49/cota**. Tal base poderá ser utilizada em futuras distribuições permitindo maior previsibilidade na distribuição de rendimentos mensais.

No primeiro semestre deste ano, o Fundo distribuiu 96,17% dos resultados auferidos no período, consolidando uma distribuição total no semestre de R\$ 4,70/cota.

O Fundo conta com garantia de renda mínima em, aproximadamente, 22% da ABL do portfólio de seus ativos, dando uma maior garantia no curto prazo.



#### Alguns dos eventos ocorridos em junho/23 nos shoppings









# 4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em 30/06/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 14/07/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em junho de 2023, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	junho/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	8.378.215	54.125.835	102.962.986	(a)
Receita/Despesa Financeira	72.896	383.086	2.123.184	(b)
Total das Receitas	8.451.111	54.508.921	105.086.170	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	1.062.317	6.263.887	18.374.846	(d)
Despesas Operacionais	541.087	3.648.933	6.440.871	(e)
Total Despesas	1.603.404	9.912.820	24.815.716	(f) = (d) + (e)
Resultado	6.847.707	44.596.101	80.270.454	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota – Total*	0,75	4,89	9,45	
Rendimento Distribuído	7.299.727	42.885.897	79.337.293	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,80	4,70	9,36	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,80	0,78	0,78	-
Rendimento Distribuido MALL13 e MALL14 <sup>5</sup>	_	-	997.700	(i)
Rendimento Total Distribuido	-	-	80.334.994	(j) = (h) + (i)
Base de Resultados Acumulado – Inicial	4.880.019	2.717.795	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	4.427.999	4.427.999	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente R\$ 0,49/cota.

\* Resultado por Cota – Total: na coluna "Últimos 12 meses" foi considerado o Resultado obtido nos meses de julho/2022 a novembro/2022, divididos pelo número total de cotas deste período (7.560.351 cotas), somado ao Resultado de dezembro/22 a junho/23 dividido pelo número total de cotas desses meses (9.124.659 cotas).

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> O Rendimento Distribuído na coluna "Últimos 12 meses" considera o valor distribuído de R\$ 189 mil para os *tickers* MALL13 e MALL14, referente a competência do mês de outubro/2022 e R\$ 808 mil referente a competência do mês de novembro/22.



Gráfico 1: NOI % por Shopping

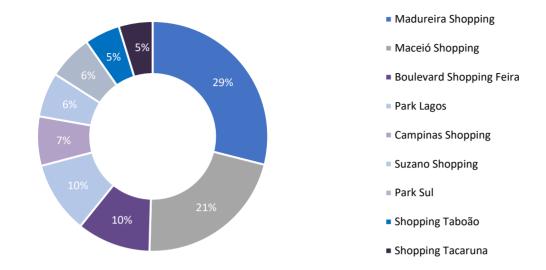
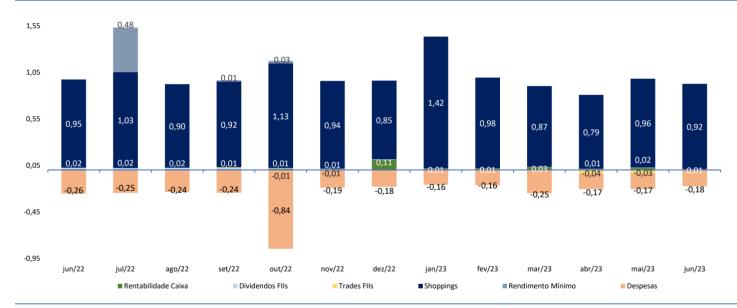


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



Rentabilidade Caixa – Rendimento bruto auferido na venda e avaliação a mercado de LFTs detidas pelo Fundo.

Dividendos FIIs - Dividendos de FIIs adquiridos pelo Fundo.

**Trades FIIs –** Rendimento bruto auferido na estratégia de trading de FIIs.

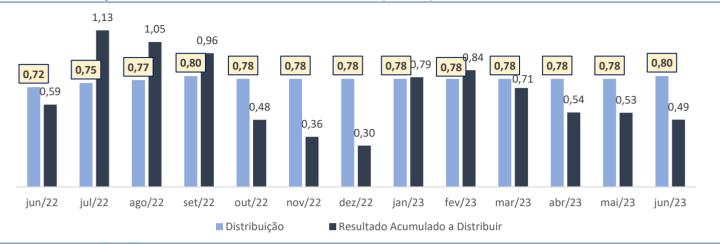
**Shoppings** – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings e descontados pelas suas despesas operacionais, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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

**Despesas** – Despesas operacionais do Fundo (taxa de administração, laudo de avaliação, taxa CVM, taxa SELIC, taxa CETIP, entre outros), além das despesas financeiras do CRI.



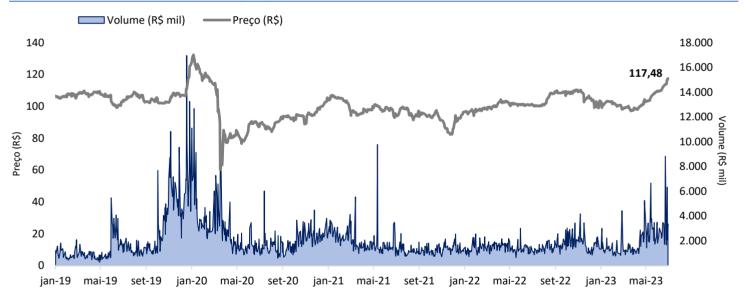
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



# 5) Liquidez

Em junho, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de R\$ 3.083 mil com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/06/2023 foi de R\$ 117,48.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado





#### 6) Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do Genial Malls FII – desde o início das atividades do fundo em 18/12/2017 – foi de 56,16%. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a valorização do preço da cota e os dividendos acumulados no período. A seguir apresentamos as tabelas com os valores de rentabilidade do fundo e do índice de mercado (IFIX) 6:

	jun/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	7,97%	18,05%	25,16%	56,16%
Ganho de Capital	7,29%	13,51%	15,93%	17,48%
Distribuição de Rendimentos	0,68%	4,54%	9,24%	38,68%
IFIX	4,71%	10,05%	12,87%	43,76%

Rentabilidade Total Bruta do Fundo	jul/22 0,65%	ago/22 8,56%	set/22 0,92%	out/22 1,51%	nov/22 -2,62%	dez/22 -2,15%	jan/23 0,29%	fev/23 -3,89%	mar/23 1,61%	abr/23 6,12%	mai/23 5,68%	jun/23 7,97%
Ganho de Capital	-0,09%	7,85%	0,19%	0,80%	-3,35%	-2,90%	-0,46%	-4,69%	0,82%	5,37%	4,97%	7,29%
Distribuição de Rendimentos	0,74%	0,71%	0,73%	0,71%	0,73%	0,75%	0,76%	0,79%	0,79%	0,75%	0,71%	0,68%
IFIX	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%

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

	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23
Dividendos (R\$/Cota)	0,75	0,77	0,80	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,80

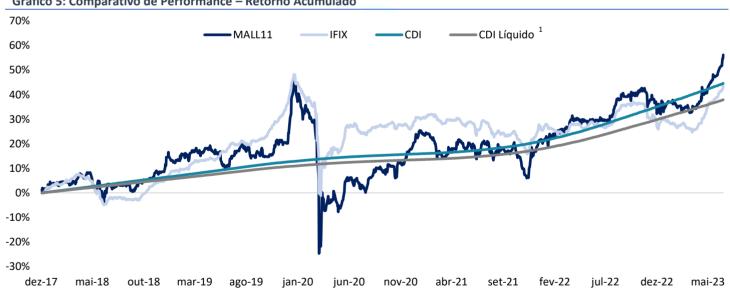


Gráfico 5: Comparativo de Performance - Retorno Acumulado

Fonte: Bloomberg, B3

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

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Tal indicador é apenas uma referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.



# 7) Portfólio do Fundo

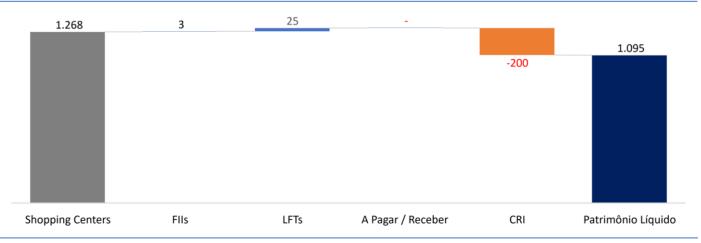
#### Shopping Centers

	Localização Ad	Administração	Participação	Valor de	Data do	ABL	(m²)		
	LOCAlização	Administração	Participação	Aquisição <sup>7</sup>	Investimento	Total	Próprio	% NOI	% PL
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	32.179	17.007	19%	21%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	3%	4%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.994	6.249	6%	8%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	5%	6%
Boulevard Shopping Feira <sup>8</sup>	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.054	7.271	11%	13%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.088	10.824	10%	12%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.839	11.536	6%	10%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	100,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	37.171	37.171	33%	32%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	36.146	7.229	7%	8%
				R\$ 1.025.842.934		296.447	103.581		

#### > Aplicações Financeiras

Em **30/06/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 27,8 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



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

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> 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%.



#### Obrigações do Fundo

Após a aquisição do Madureira Shopping, o Fundo passou a ter obrigações a prazo, devido a emissão de um CRI (com duas séries) no valor total de R\$ 250 milhões. Destacamos que o NOI dos ativos do Fundo é superior ao valor das *PMTs* futuras referentes ao CRI, possibilitando o pagamento de ambas as séries. Explicando com um exemplo prático: no presente mês, o NOI dos ativos do fundo foi de R\$ 8,3 milhões. O valor total das *PMTs* seria de R\$ 1,94 milhão. Ou seja, o fundo teria um resultado (NOI) suficiente para realizar o pagamento da dívida de ambas as séries e ainda distribuir dividendos aos cotistas. Vale ressaltar que 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 da oferta. Com isso, no fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 199,9 milhões, representando 16% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a.)	Prazo	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	* <i>PMT</i> (R\$ mil)	1º Pgto <i>PMT</i>	% Ativo
468	Opea	21L0736589	IPCA + 6,5%	10 anos	dez-31	34.446	434	Jan/24	3%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	165.503	1.514	Jan/24	13%
Total	Total					199.949	1.948		16%

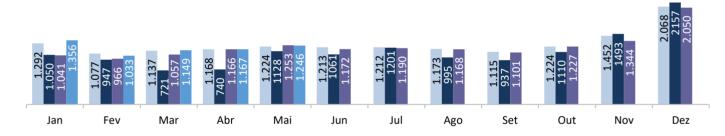
<sup>\*</sup>PMT: abreviação do inglês, payment. Refere-se ao valor da prestação mensal, ou seja, o pagamento do somatório dos juros, inflação e principal, de uma operação de financiamento. A operação dos CRIs do MALL11 conta com dois anos de carência (até dezembro de 2023) de amortização de principal, portanto, durante este período o MALL11 vem realizando apenas o pagamento dos juros.

#### 8) Indicadores Operacionais do Portfólio9

Os indicadores operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos<sup>10</sup>.

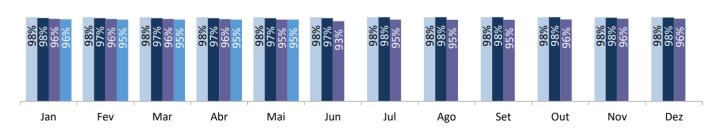


**■** 2019 **■** 2021 **■** 2022 **■** 2023



#### Gráfico 8: Taxa de Ocupação

**■** 2019 **■** 2021 **■** 2022 **■** 2023

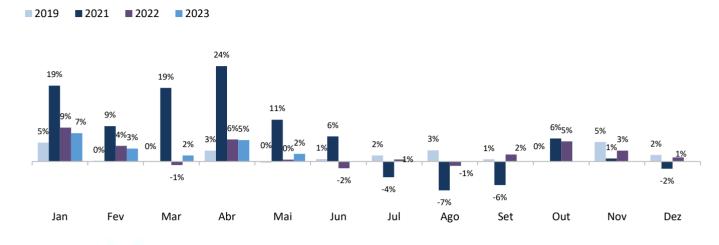


<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Os indicadores operacionais por metro quadrado, indicados dentro do gráfico de barras, a partir do ano de 2022 consideram em sua análise o Madureira Shopping, 100% detido pelo Fundo. Os mesmos indicadores passam a ter impacto do Campinas Shopping em janeiro de 2023.

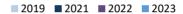
<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.



#### Gráfico 9: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado



#### Gráfico 10: NOI/m² - Mês



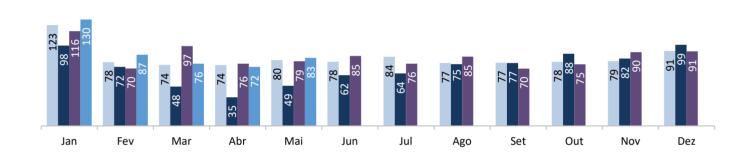


Gráfico 11: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

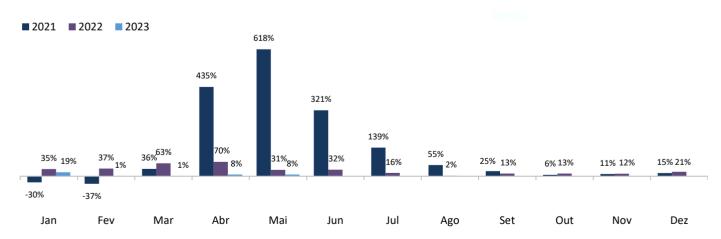




Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sales (SSS) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

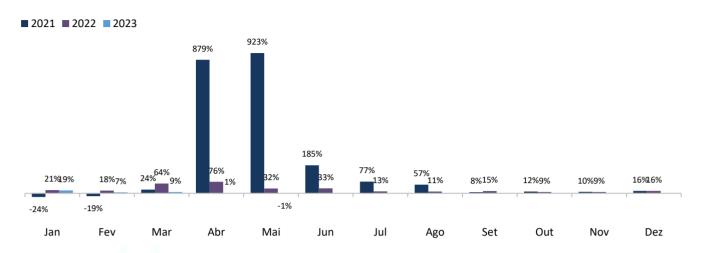
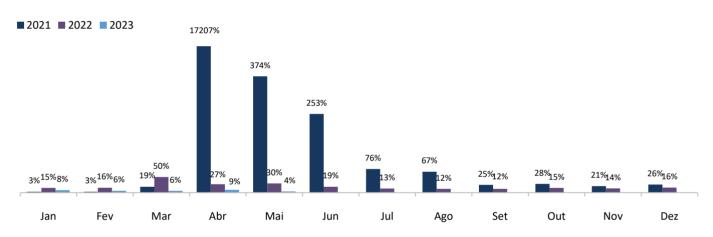


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior



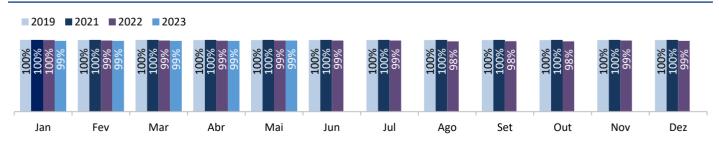
#### 9) Resumo dos Ativos

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

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

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 55,5 milhões**, 5% superior a maio/2022. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 2,9 milhões**, 6% superior ao mesmo período de 2022. O indicador **SSS (***Same Store Sales***)** avançou **3**% neste mês e o indicador **SSR (***Same Store Rent***)** avançou **8**%, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

Gráfico 14: Taxa de Ocupação - Maceió Shopping

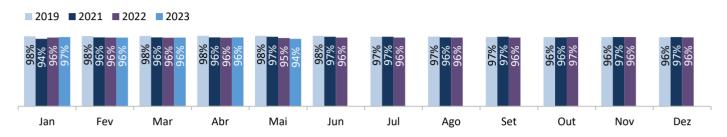




#### Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

As Vendas Totais do shopping apresentaram um volume de R\$ 69,4 milhões, 13% superior a maio/2022. O NOI Caixa auferido no mês foi de aproximadamente R\$ 6,0 milhões, 43% superior ao mesmo período de 2022. O indicador SSS (Same Store Sales) avançou 9% neste mês e o indicador SSR (Same Store Rent) avançou 41%, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

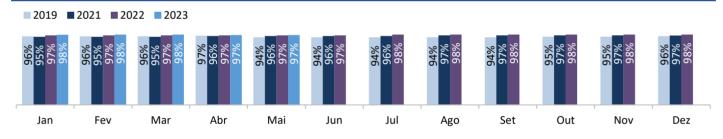
Gráfico 15: Taxa de Ocupação - Shopping Tacaruna



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

As Vendas Totais do shopping apresentaram um volume de R\$ 28,1 milhões, 1% inferior a maio/2022. O NOI Caixa auferido no mês foi de aproximadamente R\$ 2,2 milhões, 17% inferior ao mesmo período de 2022. O indicador SSS (Same Store Sales) avançou 1% neste mês e o indicador SSR (Same Store Rent) avançou 6%, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

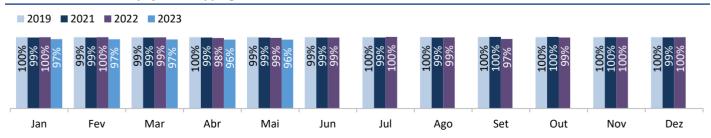
#### Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

As Vendas Totais do shopping apresentaram um volume de R\$ 57,9 milhões, 3% inferior a maio/2022. O NOI Caixa auferido no mês foi de aproximadamente R\$ 5,5 milhões, 8% superior ao mesmo período de 2022. O indicador SSS (Same Store Sales) recuou 1% neste mês e o indicador SSR (Same Store Rent) avançou 10%, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

Gráfico 17: Taxa de Ocupação - Shopping Taboão

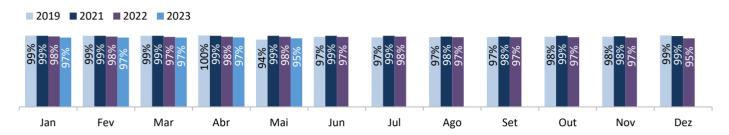




#### ➤ Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)

As Vendas Totais do shopping apresentaram um volume de R\$ 37,5 milhões, 1% superior a maio/2022. O NOI Caixa auferido no mês foi de aproximadamente R\$ 2,9 milhões, 8% superior ao mesmo período de 2022. O indicador SSS (Same Store Sales) recuou 1% neste mês e o indicador SSR (Same Store Rent) avançou 3%, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

#### Gráfico 18: Taxa de Ocupação - Boulevard Shopping Feira

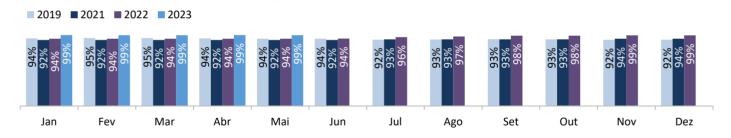


#### Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ

#### (40,0% de Participação do Fundo)

As Vendas Totais do shopping apresentaram um volume de R\$ 33,3 milhões, 2% superior a maio/2022. O NOI Caixa auferido no mês foi de aproximadamente R\$ 2,2 milhões, 15% superior ao mesmo período de 2022. O indicador SSS (Same Store Sales) avançou 4% neste mês e o indicador SSR (Same Store Rent) avançou 4%, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

#### Gráfico 19: Taxa de Ocupação - Shopping Park Lagos



#### Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ

#### (40,0% de Participação do Fundo)

As Vendas Totais do shopping apresentaram um volume de R\$ 24,5 milhões, 2% superior a maio/2022. O NOI Caixa auferido no mês foi de aproximadamente R\$ 1,4 milhões, 14% superior ao mesmo período de 2022. O indicador SSS (Same Store Sales) avançou 1% neste mês e o indicador SSR (Same Store Rent) avançou 26%, ambos comparados ao mesmo mês de 2022. Vale destacar que o Park Sul é um ativo em curva de maturação e o ano de 2023 tem sido positivo para o ramp up de ocupação do ativo.

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul





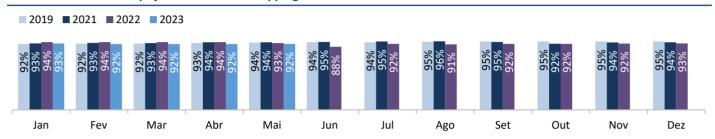
#### Madureira Shopping – Madureira, RJ

(100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2022

As Vendas Totais do shopping apresentaram um volume de R\$ 35,8 milhões, 1% superior a maio/2022. O NOI Caixa auferido no mês foi de aproximadamente R\$ 2,3 milhões, 3% superior ao mesmo período de 2022. O indicador SSS (Same Store Sales) recuou 6% neste mês e o indicador SSR (Same Store Rent) recuou 4%, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



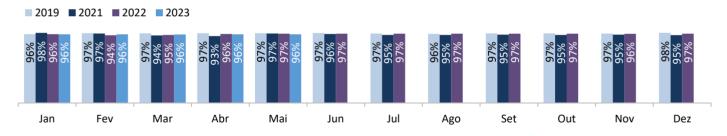
#### Campinas Shopping – Campinas, SP

(20,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 08/12/2022

As Vendas Totais do shopping apresentaram um volume de R\$ 35,2 milhões. O NOI Caixa auferido no mês foi de aproximadamente R\$ 2,7 milhões. O indicador SSS (Same Store Sales) recuou 3% neste mês e o indicador SSR (Same Store Rent) avançou 4%, ambos comparados ao mesmo mês de 2022.

Gráfico 22: Taxa de Ocupação - Campinas Shopping



#### 10) Tese de Investimento

O Genial Malls FII é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição/gestão de participação em shopping centers pelo Brasil, com o objetivo de promover renda imobiliária a seus cotistas. Sua tese de investimentos consiste nos seguintes pilares: (i) Ativos Estratégicos; (ii) Consolidação do Setor; (iii) Expertise da Gestão.

- Ativos Estratégicos: Prospecção de ativos com *cap rates* na ordem de 7-10% a.a., já consolidados, com dominância regional e com gestão profissional.
- Consolidação do Setor: O mercado de shoppings é altamente competitivo e fragmentado além de possuir vasto potencial de uma consolidação no setor.
- **Expertise da Gestão:** Equipe de Gestão e Consultoria altamente qualificadas, com foco no setor imobiliário e qualidade reconhecida de gestão, com melhores práticas de governança.



Hoje o Fundo conta com a participação em 9 (nove) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

#### **Shopping Centers – Portfolio do MALL11**



#### **Maceió Shopping**

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 32.179 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



@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

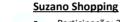




shoppingtacaruna.com.br



@shoppingtacaruna



- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.994 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



@suzanoshopping



#### **Shopping Taboão**

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.078 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 2002
- Número de Lojas: 206
- Endereço: Rod. Régis Bittencourt, 2643 –
   Jardim Helena, Taboão da Serra SP, 06768-200





shoppingtaboao.com.br



@shoppingtaboao



#### **Boulevard Shopping Feira**

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





boulevardfeira.com.br



@boulevardfeira



#### **Shopping Park Lagos**

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 27.061 m²
- Administradora: ArgoInauguração: 2013
- Mumero de Lojas: 124
- Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 –
   Palmeiras, Cabo Frio RJ, 28911-320





shoppingparklagos.com.br



@parklagos









#### **Shopping Park Sul**

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

#### **Madureira Shopping**

- Participação: 100,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 37.171 m<sup>2</sup>
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 Madureira, RJ RJ, 21351-050

#### **Campinas Shopping**

- Participação: 20,0%
- Localização: Campinas, SP
- ABL: 36.146 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 1994
- Número de Lojas: 150
- Endereço:R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 Jardim do Lago, Campinas - SP, 13050-913





shoppingparksul.com.br



@shoppingparksul





madureirashopping.com.br



@madureira.shopping





campinasshopping.com.br



@campinasshopping



#### 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 - <u>Professor Baroni - Conheçam</u> mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, <u>JFLL11 e PLOG11 - YouTube</u>



15/09/2020 - Os tipos de FIIs que ignoram a crise - Youtube



10/09/2020 - MALL11 – Apresentação <u>Trimestral de Resultados – 2T2020 -</u> Youtube



#### 12) Saiba mais sobre a Genial Gestão<sup>11</sup>

# **Nossos Números**



+R\$ 38,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+154 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 11,7 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 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 (junho/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	26.400
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	24.188
3	BRL DTVM	16.371
4	XP ASSET MANAGEMENT	13.638
5	GENIAL GESTÃO	11.652
6	CREDIT SUISSE	10.361
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.661
8	HEDGE INVESTMENTS	8.223
9	VBI REAL ESTATE	6.138
10	VINCI PARTNERS	6.051

Para mais informações acesse nosso site



<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> R\$ 38,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Junho/2023.



# 13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



# Grandes Números



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



#### 14) Comunicados do Fundo

#### https://www.mallsbrasilplural.com.br/

- 30 de Junho de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 26 de Junho de 2023 Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 15 de Junho de 2023 Informe Trimestral Estruturado
- 31 de Maio de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 15 de Maio de 2023 Informe Trimestral Estruturado
- 02 de Maio de 2023 AGO/E: Ata da Assembleia
- 28 de Abril de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 20 de Abril de 2023 Comunicado ao Mercado Esclarecimentos sobre deliberações da AGOE
- 31 de Março de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 31 de Marco de 2023 Consulta Formal AGO/E
- 31 de Março de 2023 Demonstrações Financeiras
- 30 de Março de 2023 Informe Anual
- 28 de Fevereiro de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 28 de Fevereiro de 2023 Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 31 de Janeiro de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 24 de Janeiro de 2023 Comunicado ao Mercado Participação de Americanas no NOI do Fundo
- 29 de Dezembro de 2022 Rendimentos e Amortizações
- 26 de Dezembro de 2022 Fato Relevante Reavaliação Anual de Ativos do Fundo
- 14 de Dezembro de 2022 Comunicado ao Mercado Conversão de Recibos de Subscrição da 4ª Emissão de Cotas
- 08 de Dezembro de 2022 Comunicado ao Mercado Resultado Final da Distribuição Primária da 4ª Emissão de Cotas
- 08 de Dezembro de 2022 Fato Relevante Aquisição De Participação de 20% no Campinas Shopping
- 30 de Novembro de 2022 Rendimentos e Amortizações
- 16 de Novembro de 2022 Informe Trimestral Estruturado
- 10 de Outubro de 2022 Fato Relevante Alteração Características 4ª Emissão de Cotas
- 07 de Outubro de 2022 Comunicado ao Mercado 4ª Emissão de Cotas
- 22 de Setembro de 2022 Memorando De Entendimentos Aquisição Campinas Shopping
- 19 de Setembro de 2022 Fato Relevante 4ª Emissão De Cotas Oferta Restrita
- 30 de Junho de 2022 Informe Trimestral
- 02 de Maio de 2022 AGO: Ata da Assembleia e Sumário das Decisões
- 31 de Março de 2022 Informe Trimestral
- 31 de Março de 2022 Demonstrações Financeiras
- 31 de Março de 2022 Informe Anual
- 25 de Março de 2022 Divulgação do NOI e Capex estimados dos ativos imobiliários para o ano de 2022
- 11 de Março de 2022 Acesso aos Informes de Rendimentos
- 31 de Janeiro de 2022 Desdobramentos Decisão CVM sobre distribuição de dividendos
- 11 de Janeiro de 2022 Reavaliação dos Ativos da Carteira do Fundo
- 29 de Dezembro de 2021 Aquisição do Madureira Shopping
- 08 de Dezembro de 2021 Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 12 de Julho de 2021 Alteração no funcionamento dos shoppings
- 28 de Junho de 2021 Alteração no funcionamento dos shoppings
- 28 de Maio de 2021 Alteração no funcionamento dos shoppings
- 17 de Maio de 2021 Alteração no funcionamento dos shoppings
- 17 de Maio de 2021 AGO Resumo das deliberações
- 20 de Abril de 2021 Alteração no funcionamento dos shoppings



# 15) Contatos

	<u>Site do Fundo</u>
in	Siga-nos no Linkedin
	ri@mallsbrasilplural.com.br
	<u>Canal no Youtube</u>
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

# 16) Glossário

Termo	Definição
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
Área Bruta Locável ("ABL"):	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação
ABL Própria	ABL dos Imóveis de titularidade do Fundo, ponderada pela participação do Fundo nos Imóveis
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	Variação percentual no aluguel de lojas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfolio
CAGR	Taxa de crescimento anual composta
Cap Rate	É o percentual que representa a renda anual dos Imóveis sobre o valor de mercado dos mesmos
Custo de Ocupação	Custo total do lojista incluindo aluguel e encargos divido pela receita de vendas
Inadimplência Líquida	Valor do aluguel inadimplente menos o valor recuperado pelo shopping
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
Mídia	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços
Mix de Lojistas	Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI	Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, <i>Net Operating Income</i> , representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
Taxa de Ocupação	ABL locada dividida pela ABL total
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total
Vacância	ABL no shopping disponível para ser alugada
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	Variação percentual nas vendas de lojistas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfolio



#### 17) Notas

Genial Malls FII é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center, que investe acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento. Descrição do Tipo ANBIMA disponível no formulário de informações complementares. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é liquida de impostos. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.

O relatório gerencial do Genial Malls FII é divulgado até o dia 20 de todo mês, ou dia útil subsequente, data estipulada em função do levantamento de todas as informações operacionais e financeiras dos shoppings no Portfolio do Fundo, que são analisadas pela Equipe de Gestão para elaboração do material.



# Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM Serviço de Atendimento ao Cidadão em http://www.cvm.gov.br