

Genial Malls FII MALL11

genial





Índice

1)	Dados Gerais	3
2)	Destaques	4
3)	Mensagem do Gestor	4
4)	Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos	7
5)	Liquidez	9
6)	Rentabilidade	. 10
7)	Portfólio do Fundo	. 11
8)	Indicadores Operacionais do Portfólio	. 13
9)	Resumo dos Ativos	. 16
10)	Tese de Investimento	. 20
11)	Lives Sobre o Fundo	. 23
12)	Saiba mais sobre a Genial Gestão	. 24
13)	Saiba mais sobre o Grupo Genial	. 25
14)	Comunicados do Fundo	. 26
15)	Contatos	. 27
16)	Glossário	. 27
17)	Notas	. 28



1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	
Código de		DATA BASE
Negociação	MALL11	31/10/2023
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.	131.022
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\$ 119,31
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	COTA DE MERCADO
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	R\$ 116,32
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) ¹ 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) ¹ 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)¹ 4ª Emissão de Cotas – Dezembro/2022 Oferta ICVM 476 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 	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.088.642.675 VALOR DE MERCADO R\$ 1.061.380.335 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,85/cota Anúncio em 31/10/23 e data de pagamento de proventos em 16/11/23.

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



2) Destaques²

ABL PRÓPRIA ³	N° DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA⁴	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
103.467 m²	9	95%	R\$ 11.985 / m²	~R\$ 2,27 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,72 / cota	R\$ 0,22/ cota	-0,43%	8,77% a.a.	8,55% a.a.



3) Mensagem do Gestor

Cenário Macroeconômico

No mês, a divulgação dos dados de atividade econômica mostra uma desaceleração entre os diversos setores da economia, frente a um cenário macroeconômico adverso marcado por uma taxa de juro contracionista ao passo em que os indicadores de crédito seguem em trajetória de deterioração. Nesse sentido, o setor de serviços recuou 0,9% na comparação mensal. As vendas no varejo recuaram 0,2% m/m, com destaque negativo para a queda de 1,3% m/m do varejo ampliado. Na mesma direção, o monitor do PIB da FGV apontou para uma queda de 0,6% m/m da atividade no mês de agosto.

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa (IBOV) registrou queda e recuou 2,94% no mês de outubro, atingindo 113.144 pontos. O mês foi movimentado principalmente pelas novas declarações do presidente e do ministro da Fazenda referentes a meta fiscal. Na leitura do presidente, "dificilmente um déficit zero seria alcançado". O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, após seis meses consecutivos de crescimento, recuou 1,97% na comparação com setembro. No acumulado de 2023, o índice registra agora um avanço de 10,06%.

Apesar da recente alta no preço do petróleo, a melhora dos fundamentos da inflação nas últimas leituras aumentou a probabilidade de o IPCA/IBGE fechar o ano abaixo do teto da meta (4,75%). As divulgações tanto do IPCA/IBGE de setembro quanto do IPCA-15 de outubro permaneceram em linha com o esperado pelo mercado. O IPCA-15 de outubro registrou alta de 0,21%, puxado principalmente pela alta no preço das passagens aéreas. O acumulado da previa da inflação no ano agora soma 3,96%. O número registrado em outubro desacelerou 0,14 ponto percentual quando comparado ao mesmo período de 2022.

Ainda em outubro, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) divulgou os dados de desemprego referentes ao intervalo

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

³ A variação da ABL própria do portfólio se deu pelo ganho de ABL do Maceió Shopping e do Shopping Madureira.

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



entre os meses de julho a setembro deste ano. A taxa média ficou em 7,7%, número que representa uma redução de 0,4% frente ao último intervalo e a menor taxa percentual desde o ano de 2015.

Por fim, no cenário internacional, o aumento de incerteza no cenário global, tanto pela escalada do rendimento das Treasuries quanto pelo aumento das tensões geopolíticas, recomenda cautela adicional na condução da política. Dentre os pontos que advogam a favor da continuidade do movimento de alta, ainda que menos intenso, do rendimento das Treasuries estão: crescimento econômico resiliente, inflação ainda persistente e com riscos de apresentar repique, emissão de um grande volume de títulos para fazer frente ao elevado déficit do governo e para recompor o caixa do Tesouro e a forte diminuição na demanda de títulos do governo americano por parte de países como a China e o Japão. Por outro lado, podem contribuir para a diminuição no rendimento das Treasuries: a queda no preço desses títulos ter atingido um patamar no qual eles voltam a ser atrativos para os investidores, voltando a haver uma maior demanda por eles, e a divulgação de alguns indicadores apontando para uma maior probabilidade de recessão nos EUA mais à frente. O dólar fechou o mês cotado a R\$ 5,05, um avanço de 0,69% m/m.

Resultados do Mês

No mês de outubro, o Fundo auferiu com Renda Operacional Imobiliária (remessas de resultados dos shoppings) o montante de R\$ 8,0 milhões, considerando todos os ativos do portfólio.

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

- Vendas: as vendas totais atingiram R\$ 102,3 milhões, um crescimento de 10,2% comparado ao mesmo mês de 2022. Na análise considerando os mesmos ativos do portfólio (set/2023 vs. set/2022), observamos um crescimento de 3,4% nas vendas totais. As vendas totais/m² apresentaram um crescimento de 1,1% quando comparadas com o mesmo mês do ano anterior, enquanto na comparação com os mesmos ativos temos um crescimento de 2,9%.
- NOI Caixa: o NOI Caixa apresentou crescimento de 18,4% quando comparado ao mesmo mês de 2022, e crescimento de 9,4% se considerarmos apenas os mesmos ativos do portfólio. O NOI caixa/m² cresceu 8,6% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, na comparação dos mesmos ativos o indicador teve crescimento de foi de 8,9%.
- Vacância: O Fundo encerrou agosto 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 31/10/2023, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **outubro**, com pagamento no dia 16/11/2023. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,72/cota** e distribuiu **R\$ 0,85/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza aproximandamente **R\$ 2,0 milhões** ou **R\$ 0,22/cota**. Tal base poderá ser utilizada em futuras distribuições permitindo maior previsibilidade na distribuição de rendimentos mensais.

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

5ª Emissão de Cotas do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário

Conforme divulgado no Fato Relevante no dia 02/10/2023 foi aprovada a 5ª emissão de cotas do Fundo. A Oferta será destinada aos investidores em geral, divididos entre Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais e serão emitidas, inicialmente, até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas da 5ª Emissão, pelo Valor da Cota de R\$ 119,50 e considerando a os valores da Taxa de Distribuição, tem-se o montante de R\$ 123,06. Perfazendo o montante de até R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais) no Volume Total da Oferta, sem considerar o Lote Adicional. O Prospecto Definitivo da Oferta encontra-se disponibilizado no site do Fundo, da CVM e da B3.



Alguns dos eventos ocorridos em outubro/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 31/10/2023, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 16/11/2023. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em outubro de 2023, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	out/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	7.979.112	86.709.635	101.567.025	(a)
Receitas/Despesas Financeiras	66.387	2.335.884	3.420.271	(b)
Total das Receitas	8.045.498	89.045.519	104.987.296	(c) = (a) + (b)
Despesas Financeiras	1.064.434	10.514.087	12.498.183	(d)
Despesas Operacionais	455.646	5.750.478	6.827.594	(e)
Total Despesas	1.520.080	16.264.565	19.325.777	(f) = (d) + (e)
Resultado	6.525.419	72.780.954	85.6611.519	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota – Total*	0,72	7,98	9,52	
Rendimento Distribuído	7.755.960	73.453.505	86.467.813	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,85	8,05	9,61	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,85	0,81	0,80	-
Rendimento Distribuido MALL13 e MALL14 ⁵	-	-	997.700	(i)
Rendimento Total Distribuido	-	-	87.465.513	(j) = (h) + (i)
Base de Resultados Acumulado – Inicial	3.275.786	2.717.795	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	2.045.245	2.045.245	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente R\$ 0,22/cota.

* Resultado por Cota – Total: na coluna "Últimos 12 meses" foi considerado o Resultado obtido no mês de novembro/2022, divididos pelo número total de cotas deste período (7.560.351 cotas), somado ao Resultado de dezembro/22 a outubro/23 dividido pelo número total de cotas desses meses (9.124.659 cotas).

⁵ 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

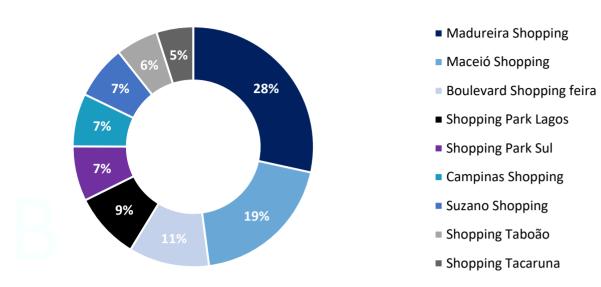
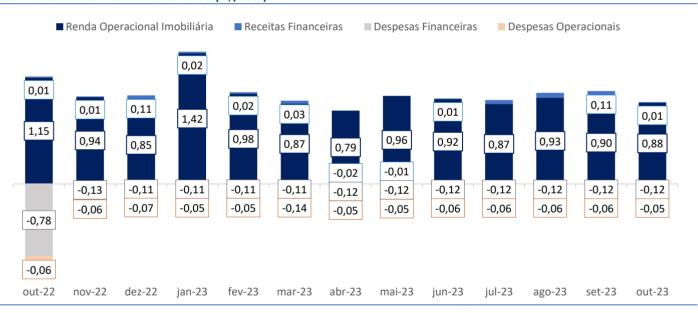


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

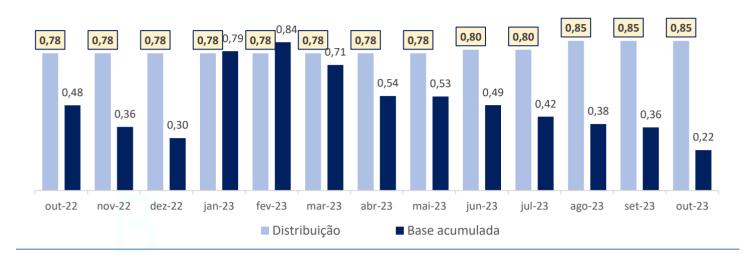
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings e descontados pelas suas despesas operacionais, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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.



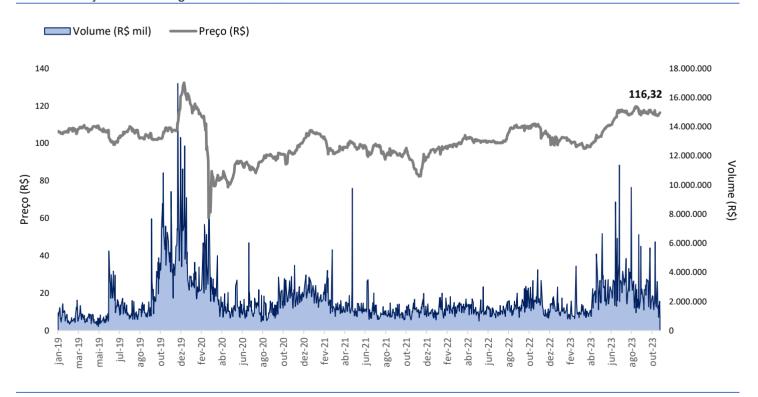
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **outubro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 2.268 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/10/2023 foi de **R\$ 116,32**.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado





6) Rentabilidade

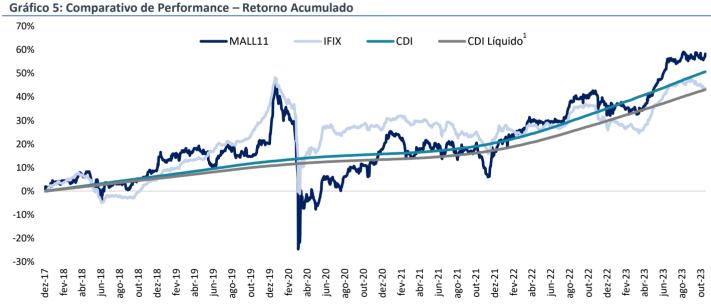
A rentabilidade acumulada total das cotas do Genial Malls FII – desde o início das atividades do fundo em 18/12/2017 – foi de 58,35%. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a valorização do preço da cota e os dividendos acumulados no período. A seguir apresentamos as tabelas com os valores de rentabilidade do fundo e do índice de mercado (IFIX) 6:

	out/23	2023	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-0,43%	20,16%	14,18%	58,35%
Ganho de Capital	-1,16%	12,39%	5,47%	16,32%
Distribuição de Rendimentos	0,73%	7,78%	8,71%	42,03%
IFIX	-1,97%	10,06%	5,49%	43,77%

Rentabilidade Total Bruta do Fundo	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%	jul/23 -0,99%	ago/23 2,29%	set/23 1,05%	out/23 -0,43%
Ganho de Capital	-3,35%	-2,90%	-0,46%	-4,69%	0,82%	5,37%	4,97%	7,29%	-1,69%	1,57%	0,32%	-1,16%
Distribuição de Rendimentos	0,73%	0,75%	0,76%	0,79%	0,79%	0,75%	0,71%	0,68%	0,69%	0,72%	0,72%	0,73%
IFIX	-4,15%	0,00%	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%

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

	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23
Dividendos (R\$/Cota)	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,80	0,80	0,85	0,85	0,85



Fonte: Bloomberg, B3

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

⁶ Tal indicador é apenas uma referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.



7) Portfólio do Fundo

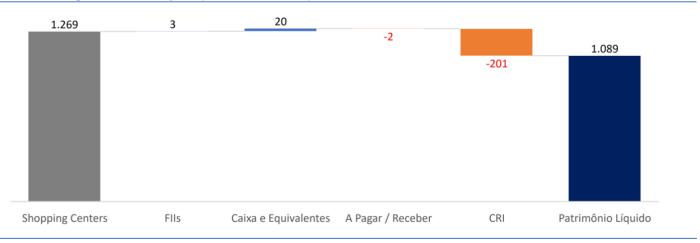
Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de	Data do	ABL (m²)		- °/ NO!	
		,	. a. t.o.paşao	Aquisição ⁷	Investimento	Total	Próprio	% NOI	% PL
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	32.186	17.010	20%	19%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	4%	5%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	25.032	6.249	6%	7%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	6%	6%
Boulevard Shopping Feira ⁸	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.054	7.271	11%	11%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.088	10.835	9%	9%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.915	11.566	7%	7%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	100,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	37.001	37.177	31%	28%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	36.152	7.230	7%	7%
				R\$ 1.025.842.934		296.404	103.467		

> Aplicações Financeiras

Em **31/10/2023**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 22,8 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



⁷ Valor histórico de aquisição do ativo.

⁸ 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. 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. Com isso, no fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 201,1 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	34.650	451	Jan/24	3%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	166.480	1.547	Jan/24	13%
Total	Total					201.130	1.998		16%

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

Gráfico 7: Cronograma de Amortização das Séries do CRI (valores em R\$ mm)*



^{*} Os valores consideram o pagamento de principal acrescido da inflação acumulada até o mês de referência deste relatório. Os valores acima não incluem juros das series.



8) Indicadores Operacionais do Portfólio9

Os indicadores operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos¹⁰.

Gráfico 8: Vendas por m²



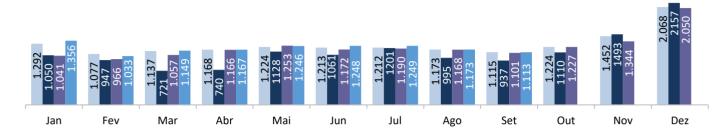
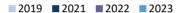


Gráfico 9: Taxa de Ocupação



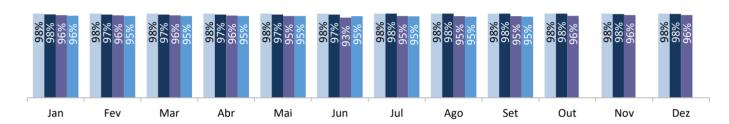
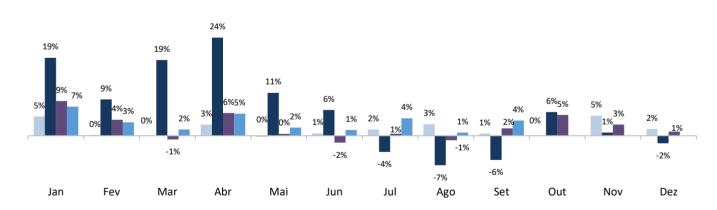


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado



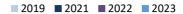


⁹ Os indicadores operacionais por metro quadrado, indicados dentro do gráfico de barras, a partir do ano de 2022 consideram em sua análise o Madureira Shopping, 100% detido pelo Fundo. Os mesmos indicadores passam a ter impacto do Campinas Shopping em janeiro de 2023.

¹⁰ 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 11: NOI/m² - Mês



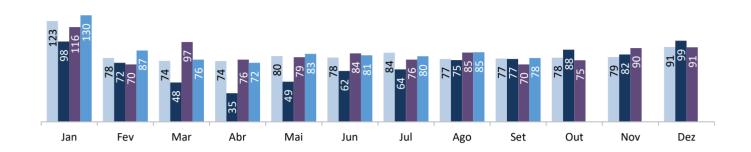


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

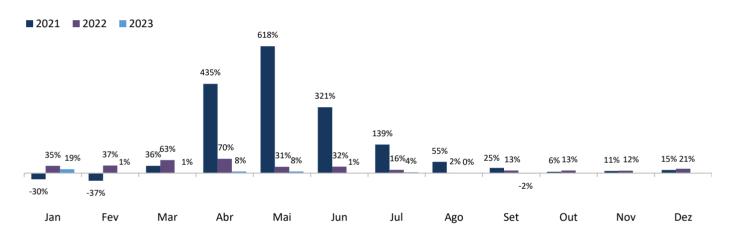




Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

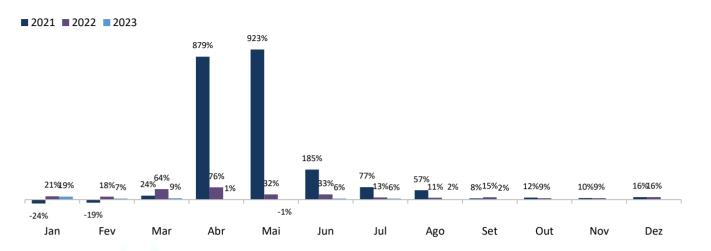
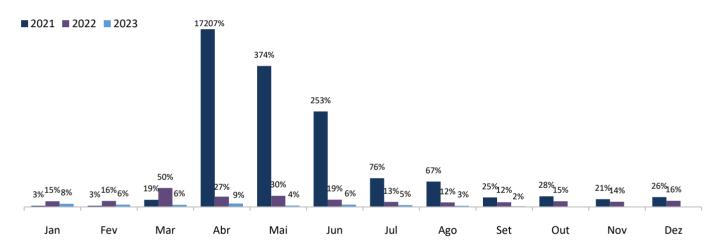


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior





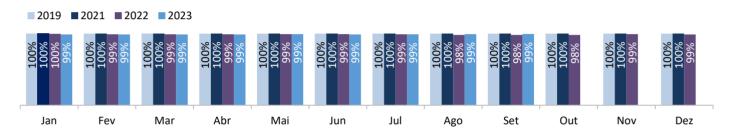
9) Resumo dos Ativos

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

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

Indicadores	set/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	3.076.582	8%
Vendas totais (R\$)	48.787.977	1%
NOI (R\$/m²)	96	5%
Vendas totais (R\$/m²)	1.516	1%
SSS (%)	+1%	n.a
SSR (%)	+4%	n.a

Gráfico 15: Taxa de Ocupação - Maceió Shopping

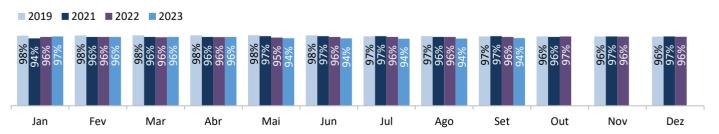


Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

A queda de 16% do NOI em comparação ao mesmo mês do ano anterior, se deu em razão de dois recebimentos não recorrentes de recuperação de inadimplência em setembro/22, que somaram aproximadamente R\$ 601 mil, o que distorce a comparação do indicador com o mesmo mês do último ano.

Indicadores	set/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	4.187.923	-16%
Vendas totais (R\$)	61.353.472	1%
NOI (R\$/m²)	84	-16%
Vendas totais (R\$/m²)	1.230	1%
SSS (%)	+1%	n.a
SSR (%)	+4%	n.a

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



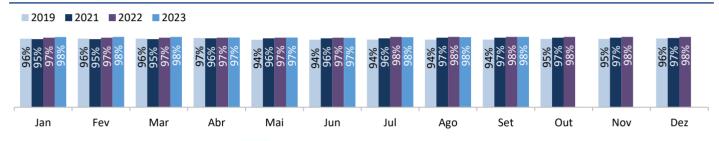


Suzano Shopping – Suzano, SP

(25,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	set/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.417.944	4%
Vendas totais (R\$)	25.448.404	6%
NOI (R\$/m²)	97	2%
Vendas totais (R\$/m²)	1.017	4%
SSS (%)	+4%	n.a
SSR (%)	+5%	n.a

Gráfico 17: Taxa de Ocupação - Suzano Shopping



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

Indicadores	set/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	5.063.355	-8%
Vendas totais (R\$)	51.513.051	2%
NOI (R\$/m²)	137	-8%
Vendas totais (R\$/m²)	1.389	2%
SSS (%)	+1%	n.a
SSR (%)	+6%	n.a

Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

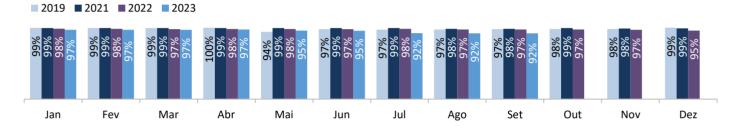




➤ Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)

Indicadores	set/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.756.812	3%
Vendas totais (R\$)	34.856.292	-13%
NOI (R\$/m²)	132	3%
Vendas totais (R\$/m²)	1.664	-13%
SSS (%)	+4%	n.a
SSR (%)	+4%	n.a

Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

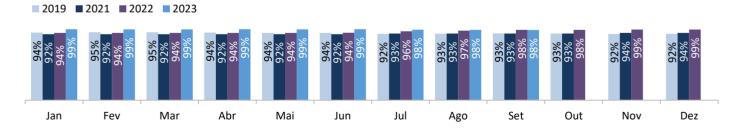


Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ

(40,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	set/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	1.769.221	-3%
Vendas totais (R\$)	30.424.558	7%
NOI (R\$/m²)	65	-3%
Vendas totais (R\$/m²)	1.123	7%
SSS (%)	+5%	n.a
SSR (%)	+12%	n.a

Gráfico 20: Taxa de Ocupação - Shopping Park Lagos





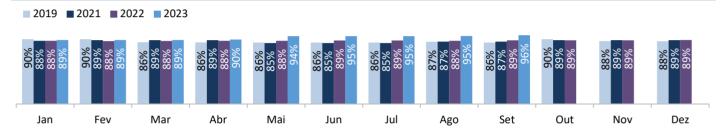
Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ

(40,0% de Participação do Fundo)

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

Indicadores	set/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	1.313.214	31%
Vendas totais (R\$)	24.895.612	23%
NOI (R\$/m²)	45	31%
Vendas totais (R\$/m²)	861	23%
SSS (%)	+14%	n.a
SSR (%)	+10%	n.a

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



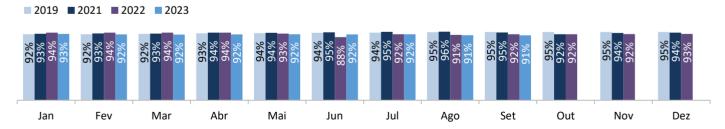
Madureira Shopping – Madureira, RJ

(100,0% de Participação do Fundo)

O crescimento de 31% do NOI Caixa na análise comparativa ano contra ano é pontual. Em setembro/22 o NOI foi impactado especialmente pela cobertura de vacância e uma performance inferior nas receitas do ativo.

Indicadores	set/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.106.127	31%
Vendas totais (R\$)	32.459.052	9%
NOI (R\$/m²)	57	30%
Vendas totais (R\$/m²)	877	8%
SSS (%)	+2%	n.a
SSR (%)	-3%	n.a

Gráfico 22: Taxa de Ocupação - Madureira Shopping





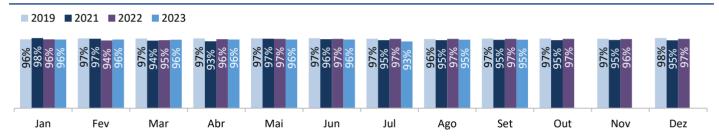
Campinas Shopping – Campinas, SP

(20,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 08/12/2022

Indicadores	set/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.729.130	Aquisição do ativo em Dez/2022
Vendas totais (R\$)	31.794.150	Aquisição do ativo em Dez/2022
NOI (R\$/m²)	75	Aquisição do ativo em Dez/2022
Vendas totais (R\$/m²)	879	Aquisição do ativo em Dez/2022
SSS (%)	8%	Aquisição do ativo em Dez/2022
SSR (%)	1%	Aquisição do ativo em Dez/2022

Gráfico 23: 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 – Portfólio do MALL11



Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 32.186 m²
- 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



Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 25.032 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



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 m²
- 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



<u>@boulevardfeira</u>



Shopping Park Lagos

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 27.088 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número 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 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 –
 São Geraldo, Volta Redonda RJ, 27253-005

Madureira Shopping

- Participação: 100,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 37.001 m²
- 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: 36.152 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



_____ma

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?



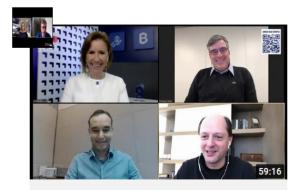
18/05/2022 - Entrevista com gestores de FIIs | Genial Gestão



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 Gestão¹¹

Nossos Números



+R\$ 39,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 10,9 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 (outubro/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	26.703
2	BRL DTVM	15.834
3	XP ASSET MANAGEMENT	15.242
4	KINEA INVESTIMENTO LTDA	25.946
5	CREDIT SUISSE	11.820
6	GENIAL GESTÃO	10.983
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.631
8	HEDGE INVESTMENTS	8.070
9	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTE	6.293
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.099

Para mais informações acesse nosso site



¹¹ R\$ 39,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Outubro/2023.



13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



GRANDES NÚMEROS



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



14) Comunicados do Fundo

https://www.genialmalls.com.br/

- 31 de Outubro de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 26 de Outubro de 2023 Comunicado ao Mercado Encerramento do Direito de Preferencias
- 16 de Outubro de 2023 Prospecto Definitivo 5ª Emissão de Cotas do Fundo
- 09 de Outubro de 2023 Formulário de Subscrição de Cotas (Estruturado)
- 02 de Outubro de 2023 Fato Relevante 5ª Emissão de Cotas do Fundo
- 02 de Outubro de 2023 Instrumento Particular de Emissão de Cotas
- 29 de Setembro de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 22 de Setembro de 2023 Perfil do Fundo (Estruturado)
- 01 de Setembro de 2023 Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 31 de Agosto de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 14 de Agosto de 2023 Informe Trimestral Estruturado
- 31 de Julho de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 31 de Julho de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 30 de Junho de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 26 de Junho de 2023 Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 15 de Junho de 2023 Informe Trimestral Estruturado
- 31 de Maio de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 15 de Maio de 2023 Informe Trimestral Estruturado
- 02 de Maio de 2023 AGO/E: Ata da Assembleia
- 28 de Abril de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 20 de Abril de 2023 Comunicado ao Mercado Esclarecimentos sobre deliberações da AGOE
- 31 de Marco de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 31 de Março de 2023 Consulta Formal AGO/E
- 31 de Março de 2023 Demonstrações Financeiras
- 30 de Março de 2023 Informe Anual
- 28 de Fevereiro de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 28 de Fevereiro de 2023 Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 31 de Janeiro de 2023 Rendimentos e Amortizações
- 24 de Janeiro de 2023 Comunicado ao Mercado Participação de Americanas no NOI do Fundo
- 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



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