



Genial Malls FII

MALL11

genial



Imagem Shopping Metropolitano Barra

JANEIRO DE 2024

Relatório Gerencial

Índice

1) Dados Gerais.....	3
2) Destaques	4
3) Mensagem do Gestor	4
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos	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.....	21
11) Lives Sobre o Fundo	24
12) Saiba mais sobre a Genial Gestão	25
13) Saiba mais sobre o Grupo Genial	26
14) Comunicados do Fundo	27
15) Contatos.....	28
16) Glossário	28
17) Notas.....	29

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 31/01/2024 QUANTIDADE DE COTISTAS 134.208 COTA PATRIMONIAL R\$ 120,75 COTA DE MERCADO R\$ 118,00 NÚMERO DE COTAS 9.124.659 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.101.787.162 VALOR DE MERCADO R\$ 1.076.709.762 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,92/cota Anúncio em 31/01/24 e data de pagamento de proventos em 16/02/24.
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.	
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.	
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
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)	
Taxa de Administração	0,5% a.a. à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 ajustado pelo IPCA.	
Ofertas Públicas	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 5ª Emissão de Cotas – Janeiro/2024 (Conversão dessas cotas a ser realizada em Fevereiro/2024) - Oferta ICVM 160 - 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, setessentos e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) ¹	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques ^{2 3}

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ⁴	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
107.762 m ²	10	94%	R\$ 8.715 / m ²	~R\$ 1,82 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 1,45 / cota	R\$ 0,89/ cota	0,11%	9,36% a.a.	9,14% a.a.

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

~ 94%

Portfólio resiliente com **shoppings únicos em suas cidades** (Boulevard Feira de Santana, Park Lagos, Taboão e Suzano Shopping)

Portfólio resiliente

Menor Taxa de Administração dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings

0,50% a.a.

FII de Shopping com aprox. **21% da ABL de seu Portfólio com renda (NOI) mínima garantida** até 2024

2 Shoppings

Aquisição do Boulevard Shopping Bauru representa um acréscimo de aprox. 12 mil m² de ABL própria para o Fundo.

+ 12 mil de ABL

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

No mês, a divulgação dos dados de atividade econômica mostrou 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, apresentou um crescimento de 0,4%, abaixo das expectativas, impactado negativamente pelas atividades com maior peso, entre elas, transporte e serviços de informação e comunicação. As vendas no varejo apresentaram um crescimento de 0,1% na comparação mensal influenciada positivamente pelos efeitos da *black friday*.

No mercado financeiro brasileiro, o Ibovespa (IBOV) registrou uma queda no mês janeiro, caindo 4,79% no mês, atingindo 127.752 pontos. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, teve um avanço de 0,67% na comparação com dezembro.

Embora o IPCA-15 de janeiro tenha apresentado variação de 0,31%, melhor do que as expectativas do mercado de 0,47%, a composição, com destaque para serviços subjacentes e intensivos em trabalho, apresentou resultado negativo. Por outro lado, o comportamento positivo do grupo de serviços (variação de -0,11%, ante 0,65% em dezembro) está relacionado com o comportamento benigno de passagens aéreas. Por último, itens que repetem a variação do IPCA-15, entre eles passagem aérea e emplacamento de veículos apresentaram comportamento mais positivo.

Contudo, ainda há espaço para o Banco Central permanecer com o atual ciclo de afrouxamento monetário, devido à melhora dos

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 Os indicadores são de competência dezembro/23, logo desconsideram as transações de janeiro/24 (Shopping Metropolitano Barra, Barra Malls FII e Caxias Shopping).

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

componentes inerciais de inflação.

Os últimos dados de produção industrial, vendas no varejo e o PMI sugerem que a economia norte americana está apresentando sinais de reaceleração. Os dados deixaram sinais mistos para o Banco Central Norte-Americano (FED). Por um lado, a atividade mais forte, puxada principalmente pela repetição de uma forte expansão no consumo pessoal, aponta para a necessidade de manutenção dos juros no intervalo entre 5,25% ~ 5,50% a.a, por mais tempo. Em contrapartida, a desaceleração tanto da taxa anualizada da inflação cheia como do núcleo (1,7% e 2,0%, respectivamente) medido pelo PCE (métrica favorita do FED) para patamares mais condizentes com a meta de inflação, permite que o ciclo de afrouxamento monetário tenha início em meados desse ano.

➤ Resultados do Mês

No mês de janeiro, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) **o montante de R\$ 13,0 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio.

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

- Vendas: as vendas totais atingiram R\$ 200,2 milhões, um crescimento de 16,8% comparado ao mesmo mês de 2022. Na análise considerando os mesmos ativos do portfólio (dez/2023 vs. dez/2022), observamos um crescimento de 6,6% nas vendas totais. As vendas totais/m² apresentaram crescimento de 6,3% quando comparadas com o mesmo mês do ano anterior, enquanto na comparação com os mesmos ativos, temos um crescimento de 5,6%.

- NOI Caixa: o NOI Caixa apresentou crescimento de 27,9% quando comparado ao mesmo mês de 2022, e aumento de 17,4% se considerarmos apenas os mesmos ativos do portfólio. O NOI caixa/m² cresceu 17,7% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior. Na comparação dos mesmos ativos, o crescimento foi de 16,7%.

- Vacância: O Fundo encerrou o mês com uma vacância de cerca de 6% em relação a sua ABL própria.

As análises acima desconsideram: (i) 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 e (ii) as aquisições de 20% Shopping Metropolitano, de 17,5% do Caxias Shopping e de 100% das cotas do Barra Malls FII, detentor de 100% do Península Open Mall e Rio2 Shopping, uma vez que foram realizadas em janeiro de 2024.

Na data de 31/01/2024, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **janeiro**, com pagamento no dia 16/02/2024. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 1,45/cota** e distribuiu **R\$ 0,92/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza aproximadamente **R\$ 8,1 milhões** ou **R\$ 0,89/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, 21% da ABL do portfólio de seus ativos, dando uma maior garantia no curto prazo.

➤ **Encerramento da 5ª Emissão de Cotas do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário**

Conforme divulgado no [Anúncio de Encerramento](#), publicado em 26/01/2024, o Genial Malls FII concluiu, na mesma data, a 5ª Emissão de Cotas. Foram subscritas um total de 3.848.308 (três milhões, oitocentos e quarenta e oito mil, trezentas e oito) cotas e que, considerando o Valor da Cota da 5ª Emissão de R\$ 119,50 (cento e dezenove reais e cinquenta centavos) por cota sem considerar a Taxa de Distribuição, perfazem o montante total de **R\$ 459.872.806,00** (quatrocentos e cinquenta e nove milhões, oitocentos e setenta e dois mil, oitocentos e seis reais).

➤ **Fato Relevante – Genial Malls Adquire Novos Ativos e Amortiza Parcialmente o CRI.**

Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) publicado em 26/01/2024, o Fundo realizou as seguintes operações:

1. Aquisição da participação indireta de 20% (vinte por cento) do Shopping Metropolitano Barra, no Rio de Janeiro/RJ, por R\$ 81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais) e pagamento da seguinte forma: (i) R\$ 2.429.881,80 (dois milhões, quatrocentos e vinte e nove mil, oitocentos e oitenta mil reais e oitenta centavos) até a data de 31 de janeiro de 2024; e (ii) R\$ 78.570.118,20 (setenta e oito milhões, quinhentos e setenta mil, cento e dezoito reais e vinte centavos) à vista, compensados com a entrega de cotas do Fundo, subscritas pelo vendedor, emitidas no âmbito da 5ª emissão de cotas do Fundo.
2. Aquisição de 100% das cotas do Barra Malls FII, administrado pela RJ CTVM. A transação foi realizada via B3, totalizando o valor de R\$ 126.319.662,62 (cento e vinte e seis milhões, trezentos e dezenove mil, seiscentos e sessenta e dois reais e sessenta e dois centavos), o que representa um cap rate de 9,1% (nove vírgula um por cento). O Barra Malls FII é detentor de 100,0% (cem por cento) do (i) Península Open Mall, localizado na Avenida Flamboyants da Península, 855 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ e (ii) Rio2 Shopping, localizado na Rua Bruno Giorgi, 144 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ.
3. Celebração de instrumento vinculante para aquisição da participação direta de 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento) do Caxias Shopping por R\$ 65.887.226,84 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, duzentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos) e pagamento em duas parcelas: (i) R\$ 52.709.781,47 (cinquenta e dois milhões, setecentos e nove mil, setecentos e oitenta e um reais e quarenta e sete centavos) à vista, na data do fechamento; e (ii) 13.177.445,37 (treze milhões, cento e setenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos) até julho de 2024, atualizado pela variação do IPCA-IBGE.
4. Pagamentos pelo Fundo relativos aos CRI's das Séries 468 e 470, nos dias 26 de dezembro de 2023 e 03 de janeiro de 2024, no valor total de R\$ 88.151.714,04 (oitenta e oito milhões, cento e cinquenta e um mil, setecentos e quatorze reais e quatro centavos).

➤ **Fato Relevante – Genial Malls Adquire Conclui a Aquisição de 17,5% do Caxias Shopping.**

Conforme divulgado no [Fato Relevante](#) em 31/01/2024, o Fundo concluiu a aquisição de 17,5% do Caxias Shopping.

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



4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **31/01/2023**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **16/02/2024**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **janeiro de 2024**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	jan/24	Ano 2024	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	12.968.491	12.968.491	107.591.311	(a)
Receitas/Despesas Financeiras	3.556.473	3.556.473	5.930.128	(b)
Total das Receitas	16.524.964	16.524.964	113.521.439	(c) = (a) + (b)
Despesas Financeiras	2.711.217	2.711.217	14.324.496	(d)
Despesas Operacionais	542.979	542.979	6.907.962	(e)
Total Despesas	3.254.196	3.254.196	21.232.458	(f) = (d) + (e)
Resultado	13.270.768	13.270.768	92.288.981	(g) = (c) – (f)
Resultado por Cota – Total	1,45	1,45	10,11	
Rendimento Distribuído*	10.150.252	10.150.252	91.375.200	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,92	0,92	9,79	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,92	0,92	0,82	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	5.001.818	5.001.818	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	8.122.334	8.122.334	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,89/cota**.

***Rendimento Distribuído:** Vale ressaltar que, em função da Oferta, realizamos uma distribuição pro rata para os investidores que entraram no Direito de Preferência e nas Sobras, referente ao resultado deste mês. Com isso, o montante adicional distribuído foi de R\$ 1,76 milhão para os tickers MALL13, MALL14, MALL15, MALL16, MALL17, MALL18, MALL21 e MALL22. Este montante foi considerado para fins do cálculo da base de resultados acumulados a distribuir do mês corrente, totalizando R\$ 0,19/cota de consumo de base, conforme tabela acima.

Gráfico 1: NOI % por Shopping⁵

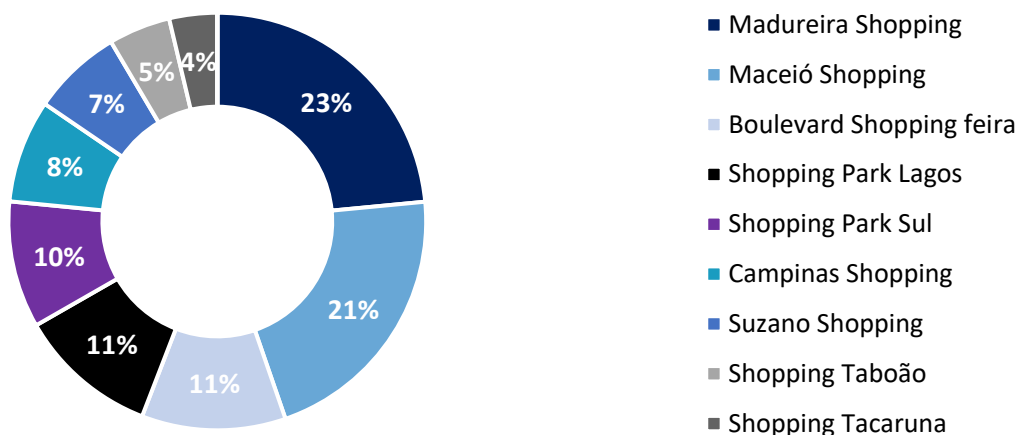
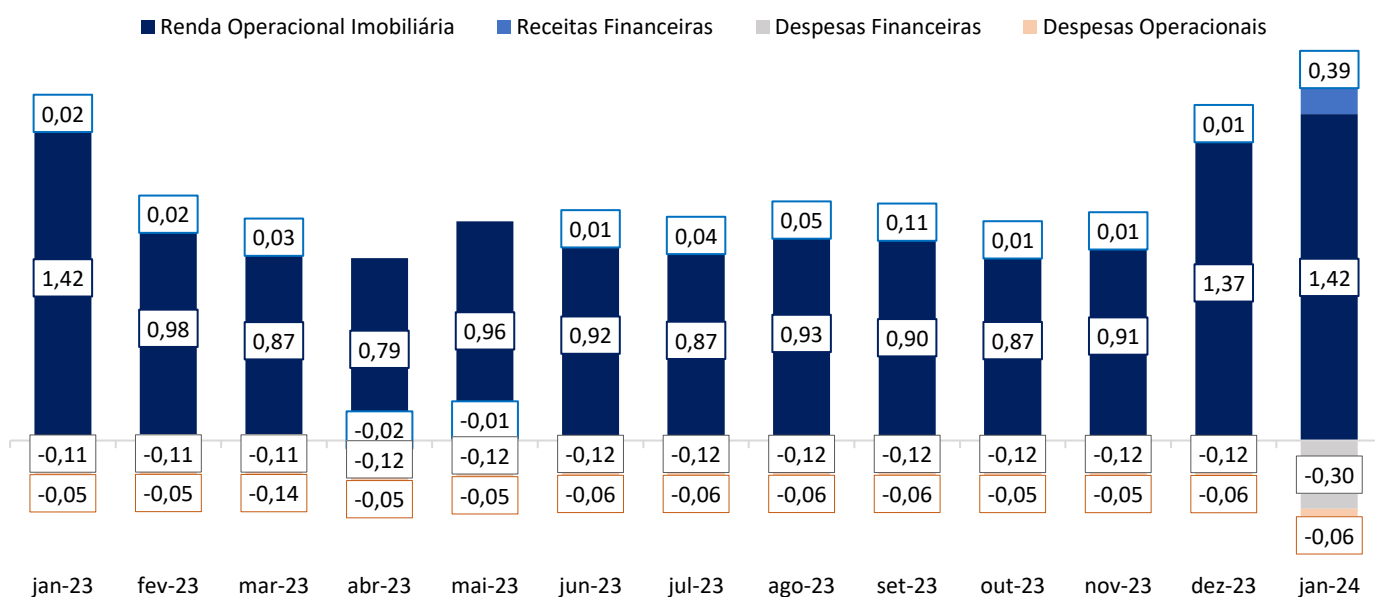


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

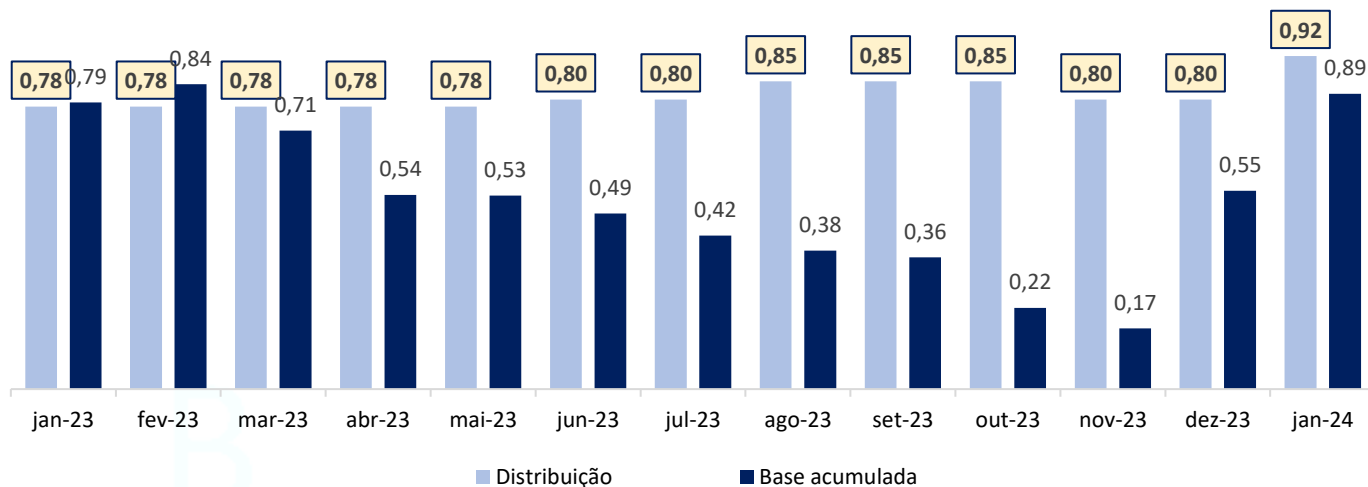
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings e descontados pelas suas despesas operacionais, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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.

⁵ No momento que o resultado do Fundo for impactado pelo NOI dos ativos adquiridos, estes serão incorporados ao gráfico.

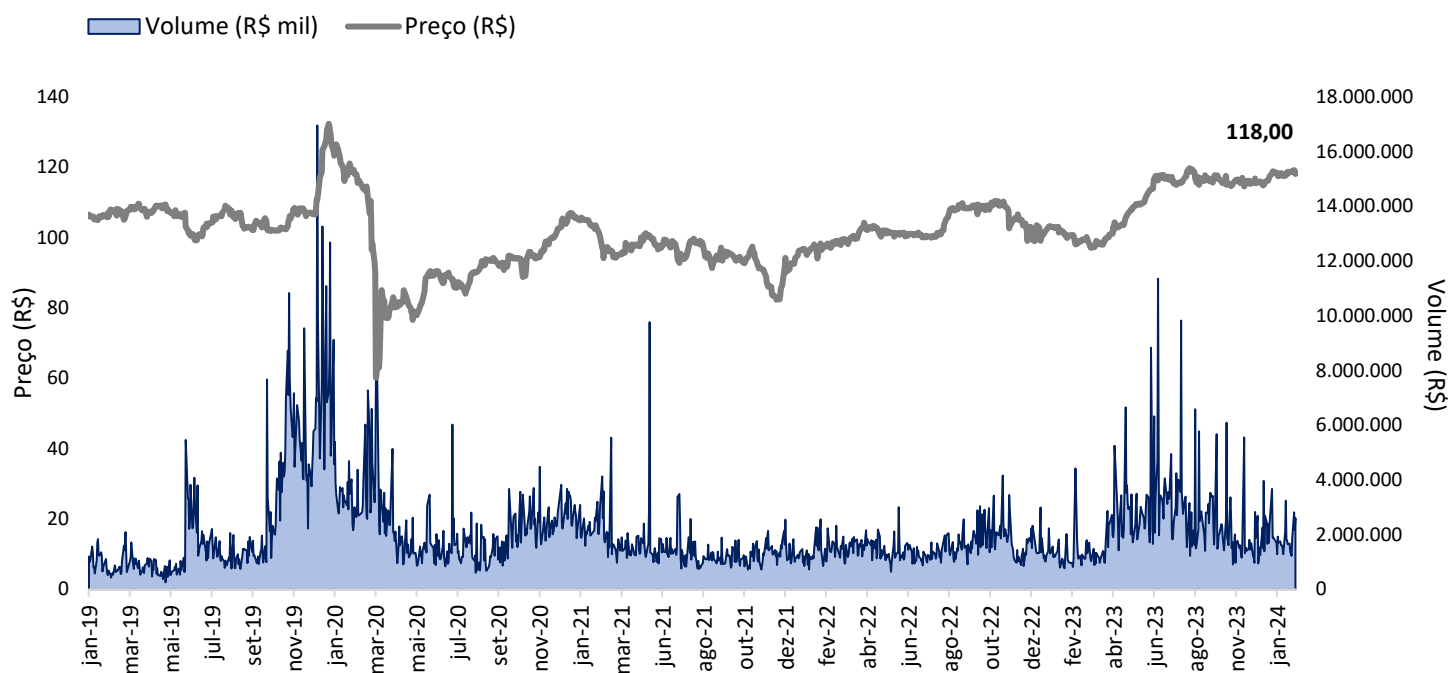
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **janeiro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 1.818 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/01/2024 foi de **R\$ 118,00**.

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 **62,55%**. 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:

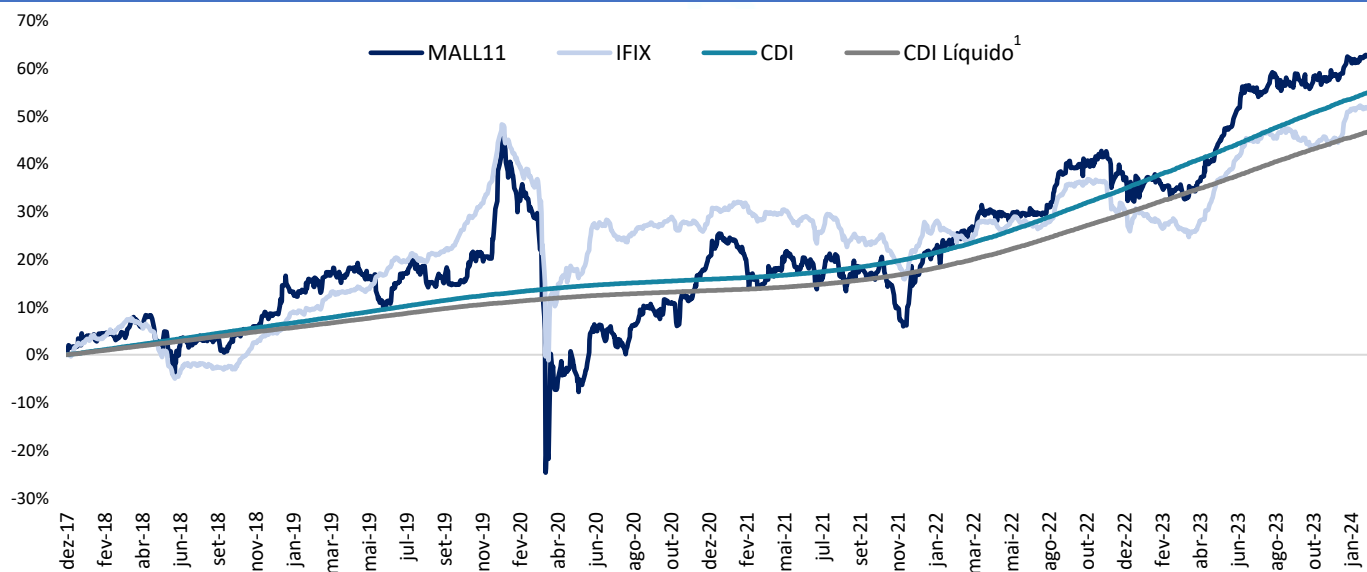
	jan/24	2024	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,11%	0,11%	24,04%	62,55%
Ganho de Capital	-0,67%	-0,67%	14,54%	18,00%
Distribuição de Rendimentos	0,78%	0,78%	9,50%	44,55%
IFIX	0,67%	0,67%	18,16%	51,88%

	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-3,89%	1,61%	6,12%	5,68%	7,97%	-0,99%	2,29%	1,05%	-0,43%	1,04%	2,45%	0,11%
Ganho de Capital	-4,69%	0,82%	5,37%	4,97%	7,29%	-1,69%	1,57%	0,32%	-1,16%	0,35%	1,77%	-0,67%
Distribuição de Rendimentos	0,79%	0,79%	0,75%	0,71%	0,68%	0,69%	0,72%	0,72%	0,73%	0,69%	0,67%	0,78%
IFIX	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	0,67%

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

	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24
Dividendos (R\$/Cota)	0,78	0,78	0,78	0,78	0,80	0,80	0,85	0,85	0,85	0,80	0,80	0,92

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



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, considerando as transações celebradas em janeiro de 2024

➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição ⁷	Data do Investimento	ABL (m²)		% NOI ⁸	% PL
						Total	Próprio		
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	32.186	17.010	21%	24%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	4%	4%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	25.032	6.258	7%	8%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	5%	6%
Boulevard Shopping Feira⁹	Feira de Santana, BA	Allos	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	10.835	11%	12%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.915	11.566	10%	9%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	37.003	29.625	24%	26%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	36.152	7.230	8%	8%
Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35,0%	R\$ 81.895.379	dez/23	34.501	12.075	-	7%
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Argo	17,5%	R\$ 65.887.227	Jan/24	28.200	4.935	-	6%
Península Open Mall	Rio de Janeiro, RJ	Lumine	100,0%	R\$ 70.900.000	Jan/24	2.750	2.750	-	6%
Rio2 Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Lumine	100,0%	R\$ 48.500.00	Jan/24	2.850	2.850	-	4%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20,0%	R\$ 81.000.000	Jan/24	44.000	8.800	-	7%
				R\$ 1.325.525.540		408.707	127.500		

⁷ Valor histórico de aquisição do ativo.

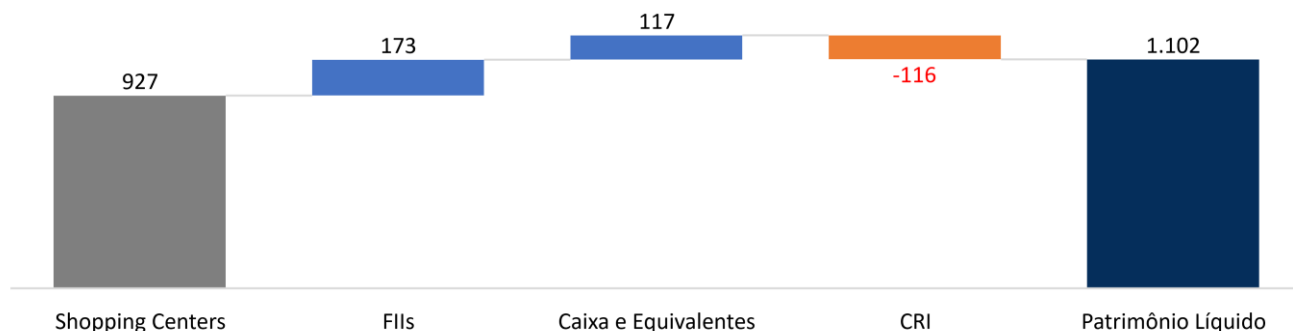
⁸ No momento que o resultado do Fundo for impactado pelo NOI dos ativos adquiridos, estes serão incorporados na tabela.

⁹ 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 **31/01/2024**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 290,2 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

Gráfico 6: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)¹⁰



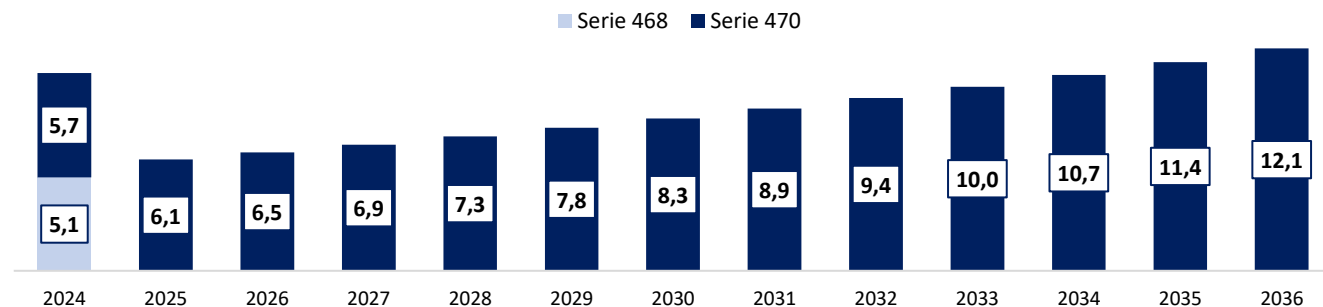
➤ Obrigações do Fundo

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. 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. Com isso, no fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 115,5 milhões, representando 9,6% 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)	1ª Pgto PMT	% Ativo
468	Opea	21L0736589	IPCA + 6,5%	10 anos	dez-31	5.282	42	Jan/24	0,4%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	110.220	458	Jan/24	9,2%
Total	Total					115.502	500		9,6%

*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 séries.

¹⁰ Para facilitar o entendimento do cotista, no gráfico 6: Bridge Patrimônio Líquido, foram excluídos tanto do ativo quanto do passivo, os efeitos transitórios referentes à 5ª Emissão de cotas. Esses efeitos serão ilustrados no gráfico a partir de Fevereiro/24.

8) Indicadores Operacionais do Portfólio

Vale destacar que os indicadores operacionais refletem a composição da carteira do Fundo em seu mês de competência e não consideram o Shopping Park Sul, dado que o shopping se encontra em fase de maturação.

Gráfico 8: Vendas por m²

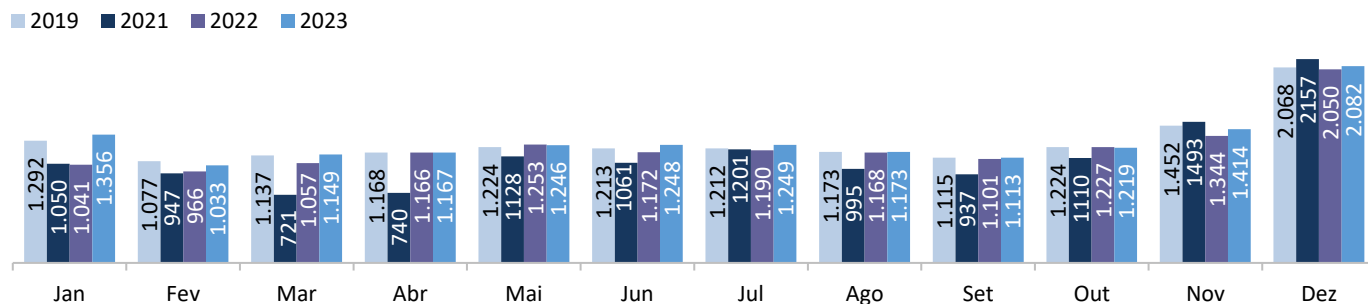


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

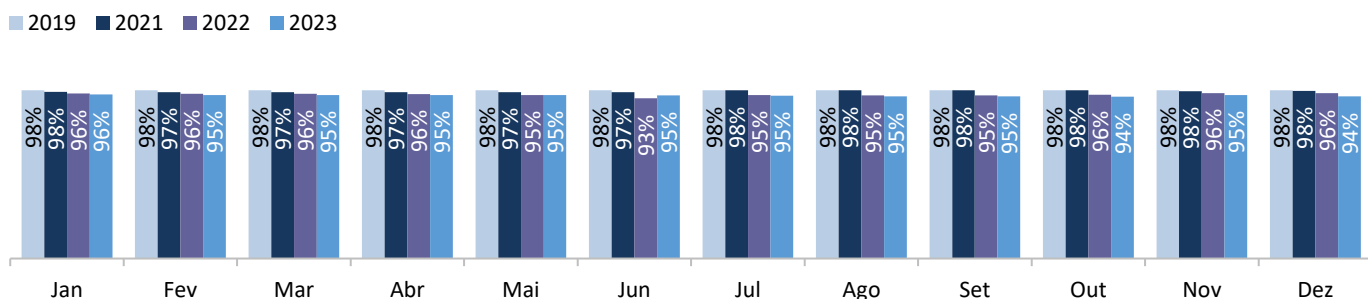


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

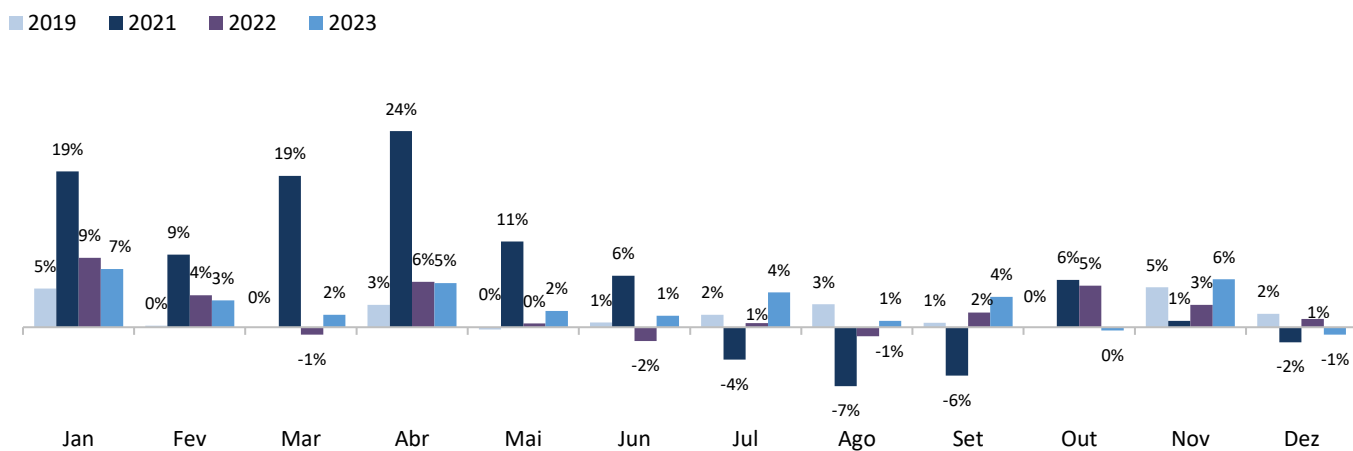


Gráfico 11: NOI/m² - Mês

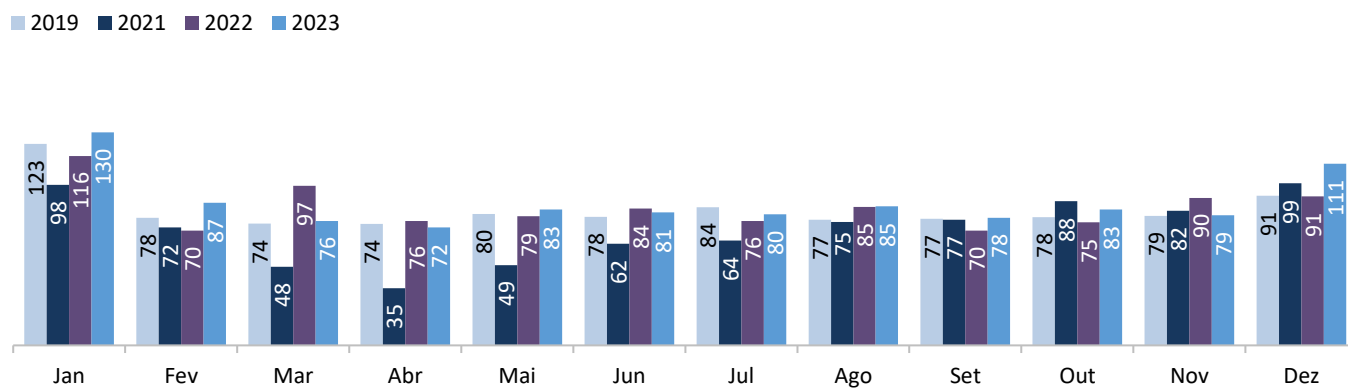


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

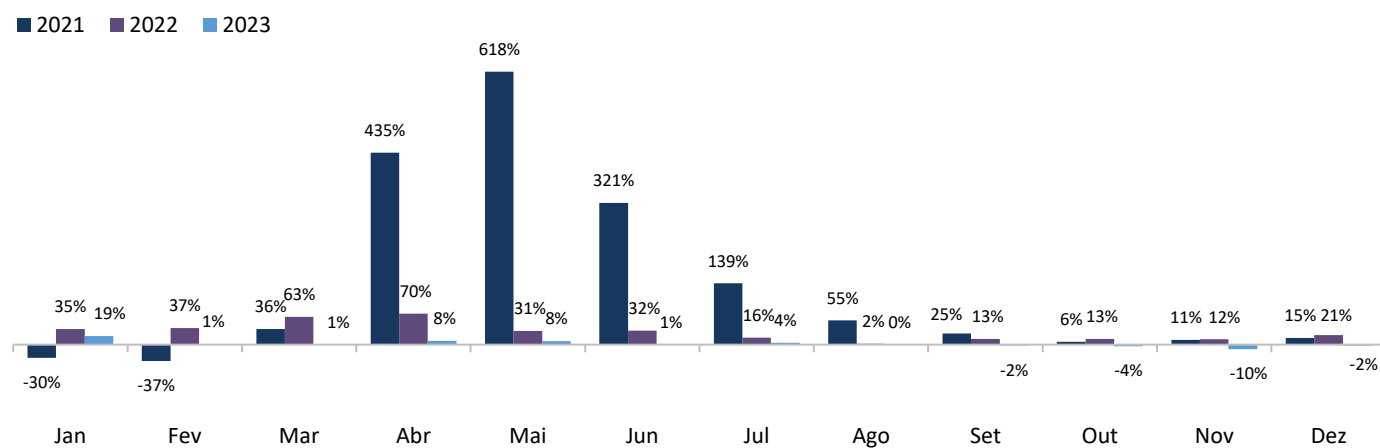


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

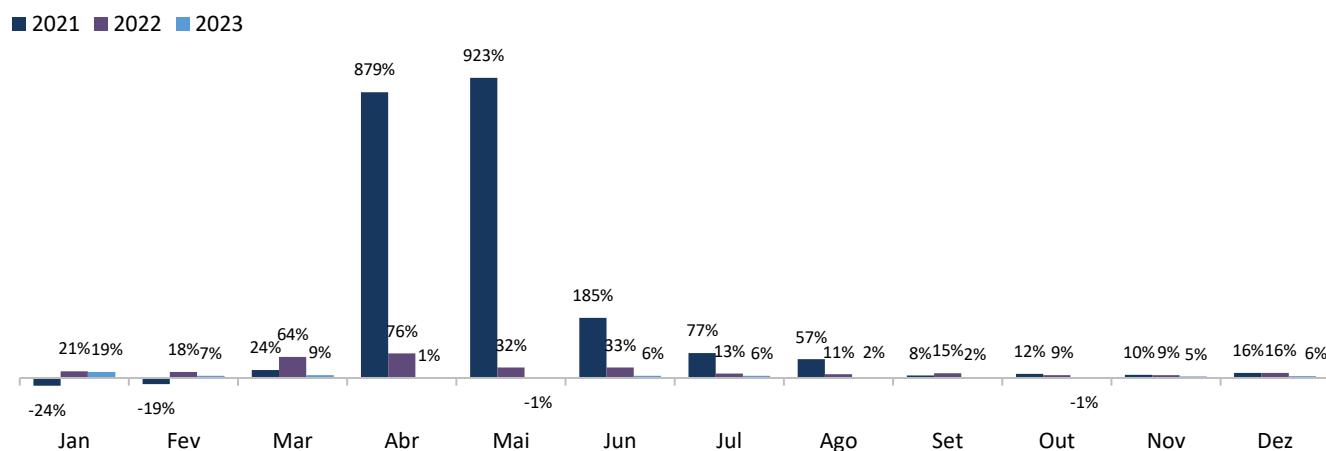
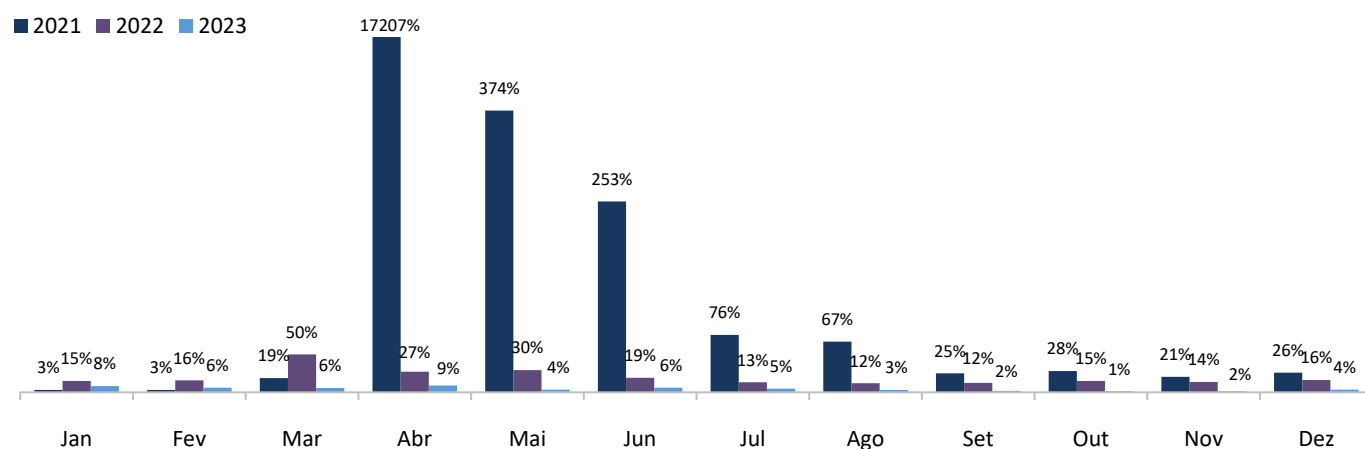


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



9) Resumo dos Ativos

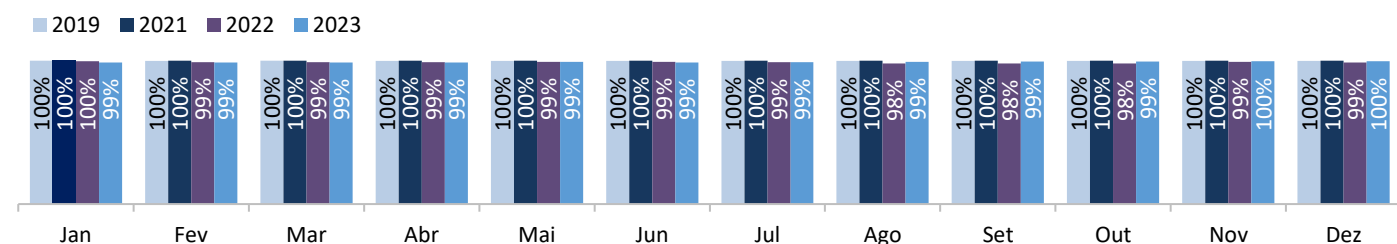
Abaixo destacamos os principais indicadores operacionais do portfólio do Fundo referentes ao mês de **dezembro de 2023**.

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

O ativo apresentou crescimento no NOI de 10,3% no acumulado de 2023 contra 2022.

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	3.318.942	8%
Vendas totais (R\$)	89.121.069	5%
NOI (R\$/m²)	103	6%
Vendas totais (R\$/m²)	2.769	4%
SSS (%)	+4%	n.a
SSR (%)	+3%	n.a

Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping

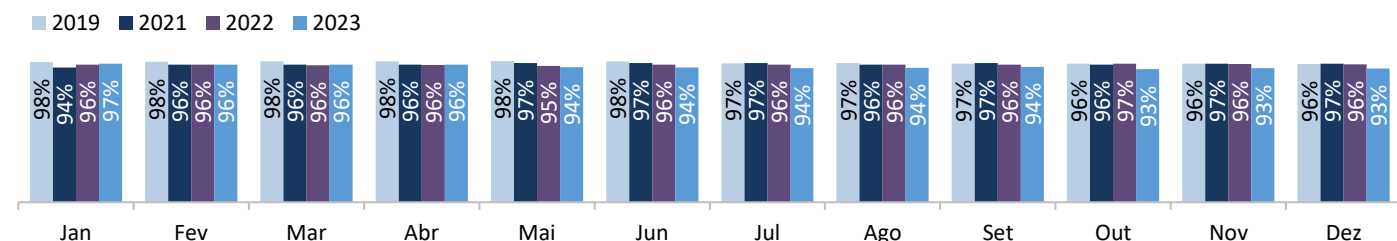


➤ Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

A queda do indicador de NOI é referente aos impactos do aumento da vacância no ativo. Importante ressaltar que o NOI do ativo no acumulado de 2023 ficou 0,3% acima do acumulado de 2022.

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	4.861.466	-24%
Vendas totais (R\$)	109.079.788	2%
NOI (R\$/m²)	97	-24%
Vendas totais (R\$/m²)	2.186	2%
SSS (%)	+1%	n.a
SSR (%)	+3%	n.a

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna

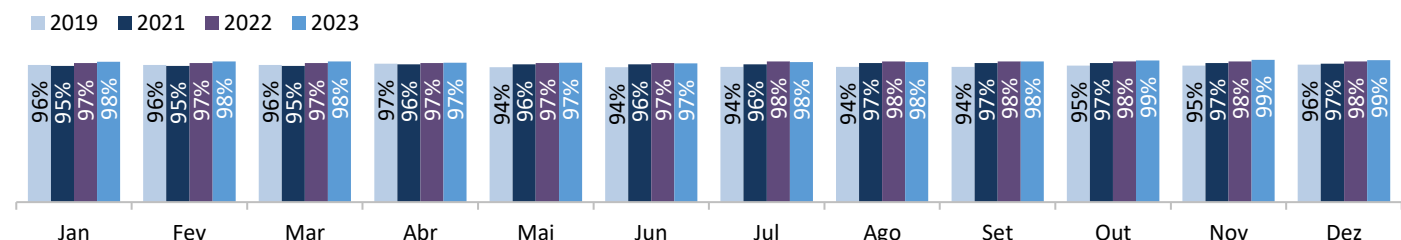


➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP** (25,0% de Participação do Fundo)

O ativo apresentou crescimento no NOI de 0,7% no acumulado de 2023 contra 2022.

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.905.233	2%
Vendas totais (R\$)	49.748.060	15%
NOI (R\$/m²)	116	0%
Vendas totais (R\$/m²)	1.987	13%
SSS (%)	+8%	n.a
SSR (%)	+5%	n.a

Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

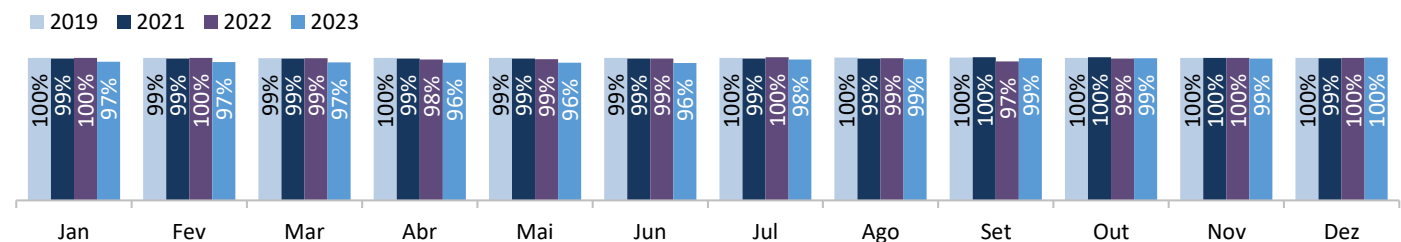


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP** (8,0% de Participação do Fundo)

O ativo apresentou crescimento no NOI de 8,1% no acumulado de 2023 contra 2022.

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	6.876.731	3%
Vendas totais (R\$)	104.980.098	6%
NOI (R\$/m²)	185	3%
Vendas totais (R\$/m²)	2.831	6%
SSS (%)	+3%	n.a
SSR (%)	+5%	n.a

Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



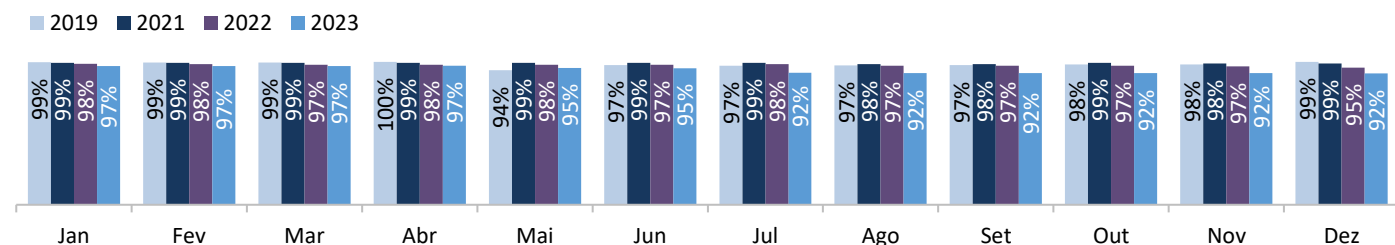
➤ Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)

Destaques positivos para os resultados de *Mall&Mídia*, CDU e Estacionamento no mês de dezembro/23.

O ativo apresentou crescimento no NOI de 7,5% no acumulado de 2023 contra 2022.

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	3.678.140	26%
Vendas totais (R\$)	66.613.058	15%
NOI (R\$/m²)	176	26%
Vendas totais (R\$/m²)	3.180	15%
SSS (%)	+5%	n.a
SSR (%)	-1%	n.a

Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



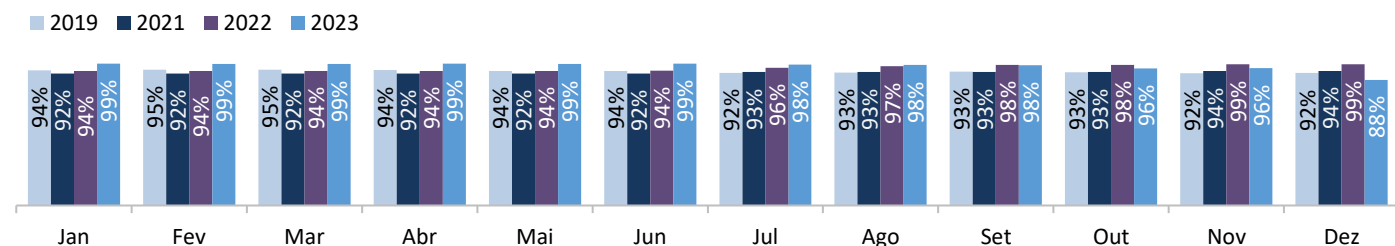
➤ Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ (40,0% de Participação do Fundo)

Destaques positivos para os resultados de Aluguel Mínimo e Variável, *Mall&Mídia* e Estacionamento no mês de dezembro/23.

O ativo apresentou crescimento no NOI de 13,6% no acumulado de 2023 contra 2022.

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.886.063	22%
Vendas totais (R\$)	60.015.480	2%
NOI (R\$/m²)	107	22%
Vendas totais (R\$/m²)	2.216	2%
SSS (%)	+5%	n.a
SSR (%)	+14%	n.a

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



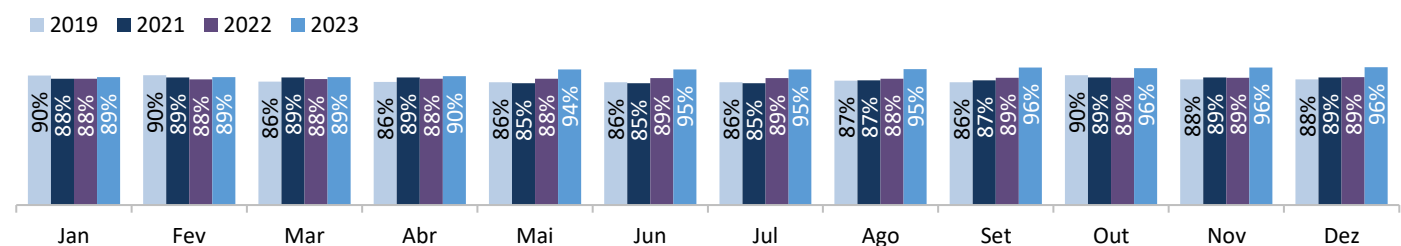
➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

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

O ativo apresentou crescimento no NOI de 28,6% no acumulado de 2023 contra 2022.

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	1.938.723	31%
Vendas totais (R\$)	54.133.214	29%
NOI (R\$/m²)	67	31%
Vendas totais (R\$/m²)	1.872	28%
SSS (%)	+12%	n.a
SSR (%)	+21%	n.a

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



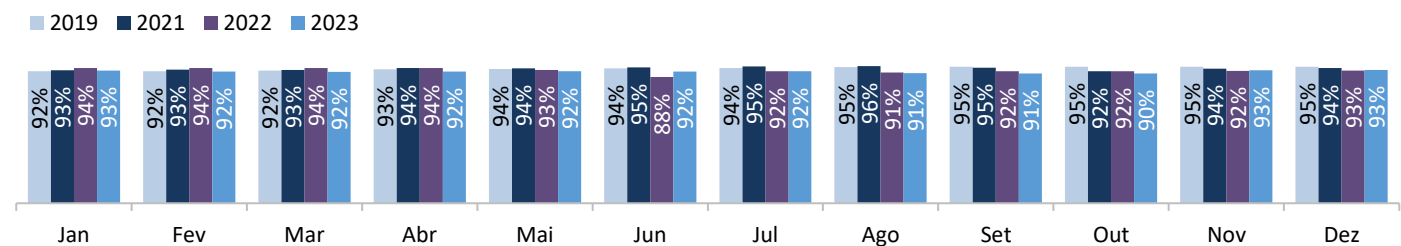
➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (80,0% de Participação do Fundo)

Resaltamos que o resultado deste mês foi impactado positivamente por um evento não recorrente que totaliza R\$ 1,1 milhão.

O ativo apresentou crescimento no NOI de 3,8% no acumulado de 2023 contra 2022.

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	3.528.219	41%
Vendas totais (R\$)	63.435.039	10%
NOI (R\$/m²)	95	39%
Vendas totais (R\$/m²)	1.713	9%
SSS (%)	+10%	n.a
SSR (%)	+1%	n.a

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



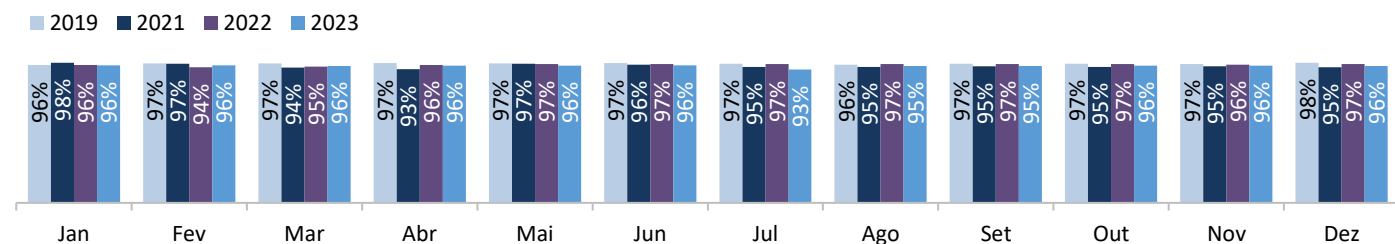
➤ Campinas Shopping – Campinas, SP

(20,0% de Participação do Fundo)

O ativo apresentou crescimento no NOI de 11,0% no acumulado de 2023 contra 2022.

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	3.742.901	5%
Vendas totais (R\$)	57.172.313	5%
NOI (R\$/m²)	110	11%
Vendas totais (R\$/m²)	1.673	11%
SSS (%)	+2%	n.a
SSR (%)	-2%	n.a

Gráfico 23: Taxa de Ocupação – Campinas Shopping

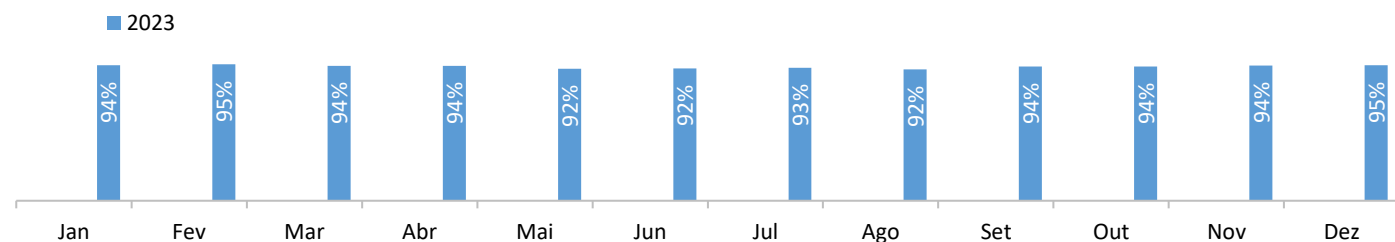


➤ Boulevard Shopping Bauru – Bauru, SP

(35,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	dez/23	Δ 2023 x 2022
NOI (R\$)	2.517.281	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	50.242.974	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m²)	73	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m²)	1.456	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	+7%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	+7%	Aquisição do ativo em Dez/2023

Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Boulevard Bauru Shopping



10) Tese de Investimento

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

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

Considerando as transações de dezembro de 2023, o Fundo conta com a participação em 14 (quatorze) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

Shopping Centers – Portfólio do MALL11



Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 32.186 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



maceioshopping.com



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



Shopping Taboão

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.078 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: 23.054 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: 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](https://www.instagram.com/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



shoppingparksul.com.br



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



Madureira Shopping

- Participação: 80,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 37.031 m²
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050



madureirashopping.com.br



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



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



campinasshopping.com.br



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



Boulevard Shopping Bauru

- Participação: 35,0%
- Localização: Bauru, SP
- ABL: 34.501 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: 44.000 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: 2.850 m²
- Administradora: Lumine
- 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: 2.750 m²
- Administradora: Lumine
- Inauguração:
- 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: 24.300 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)

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 - Conheçam 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\$ 39,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 12,5 bilhões sob gestão em 22 fundos imobiliários (sendo 4 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país.

Ranking Anbima (dezembro/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	28.524
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	26.492
3	BRL DTVM	16.213
4	XP ASSET MANAGEMENT	15.881
5	GRUPO GENIAL	12.533
6	CREDIT SUISSE	12.045
7	HEDGE INVESTMENTS	8.960
8	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.362
9	RBR ASSET MANAGEMENT	7.006
10	VBI REAL ESTATE LTDA	6.960

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11 Shoppings

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



JFLL11 Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 152 milhões



SPTW11 Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 100 milhões



GLOG11 Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 80 milhões

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

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

14) Comunicados do Fundo

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

- 31 de Janeiro de 2024 – Fato Relevante – Aquisição do Caxias Shopping
- 31 de Janeiro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 26 de Janeiro de 2024 – Fato Relevante – Aquisição de Novos Ativos e Amortização do CRI
- 26 de Janeiro de 2024 – Anúncio de Encerramento
- 02 de Janeiro de 2024 – Fato Relevante – Reavaliação de Ativos
- 28 de Dezembro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 22 de Dezembro de 2023 – Fato Relevante – Venda do Madureira Shopping e Aquisição do Boulevard Bauru Shopping
- 04 de Dezembro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Resultado Final de Alocação da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Série de Cotas da 5ª Emissão do Genial Malls FII.
- 30 de Novembro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 20 de Novembro de 2023 – Lâmina de Oferta de Fundos Fechados
- 13 de Novembro de 2023 – Fato Relevante – Memorando de Entendimentos para Aquisição do Boulevard Shopping Bauru
- 06 de Novembro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Encerramento do Período Para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Início da Oferta
- 31 de Outubro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 26 de Outubro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Encerramento do Direito de Preferencias
- 16 de Outubro de 2023 – Prospecto Definitivo – 5ª Emissão de Cotas do Fundo
- 09 de Outubro de 2023 – Formulário de Subscrição de Cotas (Estruturado)
- 02 de Outubro de 2023 – Fato Relevante – 5ª Emissão de Cotas do Fundo
- 02 de Outubro de 2023 – Instrumento Particular de Emissão de Cotas
- 29 de Setembro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 22 de Setembro de 2023 – Perfil do Fundo (Estruturado)
- 01 de Setembro de 2023 – Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 31 de Agosto de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 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 Março 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

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 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 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 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 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 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>