



Genial Malls FII

MALL11

genial



JUNHO 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	6
5) Liquidez	8
6) Rentabilidade	9
7) Portfólio do Fundo.....	10
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	12
9) Resumo dos Ativos.....	15
10) Tese de Investimento.....	22
11) Lives Sobre o Fundo	25
12) Saiba mais sobre a Genial Gestão	26
13) Saiba mais sobre o Grupo Genial	27
14) Comunicados do Fundo	28
15) Contatos.....	29
16) Glossário	29
17) Notas.....	30

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 28/06/2024 QUANTIDADE DE COTISTAS 137.660 COTA PATRIMONIAL R\$ 119,15 COTA DE MERCADO R\$ 111,20 NÚMERO DE COTAS 12.972.967 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.545.713.095 VALOR DE MERCADO R\$ 1.442.593.930 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,80/cota Anúncio em 28/06/24 e data de pagamento de proventos em 12/07/24.
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 - 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

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ³	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
128.253m ²	14	95%	R\$ 10.380 / m ²	~R\$ 2,82 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,70 / cota	R\$ 0,05 / cota	0,08%	8,63% a.a.	8,06% a.a.

 <u>Uma das maiores Taxas de Ocupação</u> dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings ~ 95%	 Portfólio resiliente com <u>shoppings únicos em suas cidades</u> (Boulevard Feira de Santana, Park Lagos, Taboão e Suzano Shopping) Portfólio resiliente	 <u>Menor Taxa de Administração</u> dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings 0,50% a.a.	 FII de Shopping com aprox. <u>18% da ABL de seu Portfólio com renda (NOI) mínima garantida</u> até 2024 2 Shoppings	 <u>Baixa Alavancagem do Fundo</u>, após as amortizações realizadas ~ 8,2%
--	--	---	---	---

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

O Banco Central norte-americano (Fed) decidiu em junho e de forma unânime, manter a taxa de juros (Fed Funds rate) no intervalo entre 5,25% e 5,50%. Diferentemente da reunião passada (mai/24), quando o comunicado trouxe apenas uma única alteração referente ao mercado de trabalho, desta vez o documento não ressaltou a falta de progresso da desinflação em direção à meta de 2,0% e passou a reconhecer a existência de um progresso “modesto” na restauração da estabilidade de preços.

Por sua vez, o Banco Central (BCB) manteve em junho, a Selic inalterada em 10,5% a.a., interrompendo o ciclo de afrouxamento monetário iniciado em agosto de 2023, refletindo o elevado grau de incerteza global e o cenário doméstico marcado por resiliência da atividade, elevação das projeções de inflação e desancoragem das expectativas. O documento reforça que a política monetária deve se manter contracionista por tempo suficiente em patamar que consolide não apenas o processo de desinflação como também a ancoragem das expectativas em torno de suas metas.

De acordo com o IBGE, no trimestre encerrado em maio de 2024, a taxa de desemprego recuou para 7,1% da força de trabalho, de modo que registrou queda de 0,7 p.p. em relação à leitura do trimestre móvel encerrado em fevereiro. Essa foi a menor taxa de desocupação para um trimestre encerrado em maio desde 2014 (7,1%). Na série com ajuste sazonal, a taxa de desemprego saiu de 7,2% no trimestre móvel encerrado em abril para 7,0% em maio, dando continuidade à sequência de seis contrações da taxa de desemprego nessa métrica.

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

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

Em maio, houve criação líquida de 131,8 mil postos de trabalho formais. O resultado do mês decorreu da combinação entre a admissão de 2,12 milhões e a demissão de 1,98 milhão de trabalhadores no período. No mesmo mês do ano anterior, após os ajustes pelas declarações fora do prazo, a diferença entre admissões e demissões foi positiva em 155,7 mil postos de trabalho, de modo que houve uma redução de 15,3% a/a no saldo líquido de vagas abertas.

➤ Resultados do Mês

No mês de maio, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) o **montante de R\$ 9,8 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio.

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

- **Vendas:** as vendas totais atingiram R\$ 164 milhões, um crescimento de 43% comparado ao mesmo mês de 2023. As vendas totais/m² apresentaram aumento de 28% comparado ao mesmo mês do ano anterior.

- **NOI Caixa:** o NOI Caixa apresentou crescimento de 25% quando comparado ao mesmo mês de 2023. O NOI caixa/m² apresentou crescimento de 12% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.

- **Vacância:** O Fundo encerrou o mês com uma vacância de cerca de 4,8% em relação a sua ABL própria.

As análises acima de Vendas e NOI Caixa, 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.

Na data de 28/06/2024, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **junho**, com pagamento no dia 12/07/2024. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,70/cota** e distribuiu **R\$ 0,80/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza aproximadamente **R\$ 0,05/cota**.

O Fundo conta com garantia de renda mínima em, aproximadamente, 18% da ABL do portfólio de seus ativos, dando uma maior garantia no curto prazo.

➤ Guidance

Estima-se que a distribuição ao longo do segundo semestre de 2024 será na média R\$ 0,80 por cota por mês, podendo variar entre R\$ 0,77 e R\$ 0,83. Importante ressaltar que este número é uma estimativa com base nos orçamentos realizados pelas administradoras, receitas financeiras e performance estimada dos ativos de acordo com a composição atual do portfólio. Cumpre esclarecer que a rentabilidade estimada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas por parte da Administradora ou da Gestora.

➤ Alguns dos eventos ocorridos em junho/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 **31/05/2024**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/06/2024**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **maio de 2024**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	jun/24	Ano 2024	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	9.798.680	62.326.273	115.752.995	(a)
Receitas/Despesas Financeiras	1.525.717	15.368.762	17.505.360	(b)
Total das Receitas	11.324.397	77.695.035	133.258.355	(c) = (a) + (b)
Despesas Financeiras	1.540.000	10.805.662	17.193.271	(d)
Despesas Operacionais	643.240	3.846.771	6.975.328	(e)
Total Despesas	2.183.240	14.652.432	24.168.599	(f) = (d) + (e)
Resultado	9.141.157	63.042.602	109.089.756	(g) = (c) – (f)
Resultado por Cota – Total	0,70	4,86	10,34	
Rendimento Distribuído	10.378.374	67.361.037	112.817.322	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,80	5,19	10,28	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,80	0,87	0,86	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	1.920.601	5.001.818	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	683.384	683.384	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,05/cota**.

A partir de fevereiro/24, para o cálculo da distribuição e da base de resultados acumulado a distribuir por cota, considera-se a nova quantidade de cotas após a 5ª Emissão.

Gráfico 1: NOI % por Shopping*

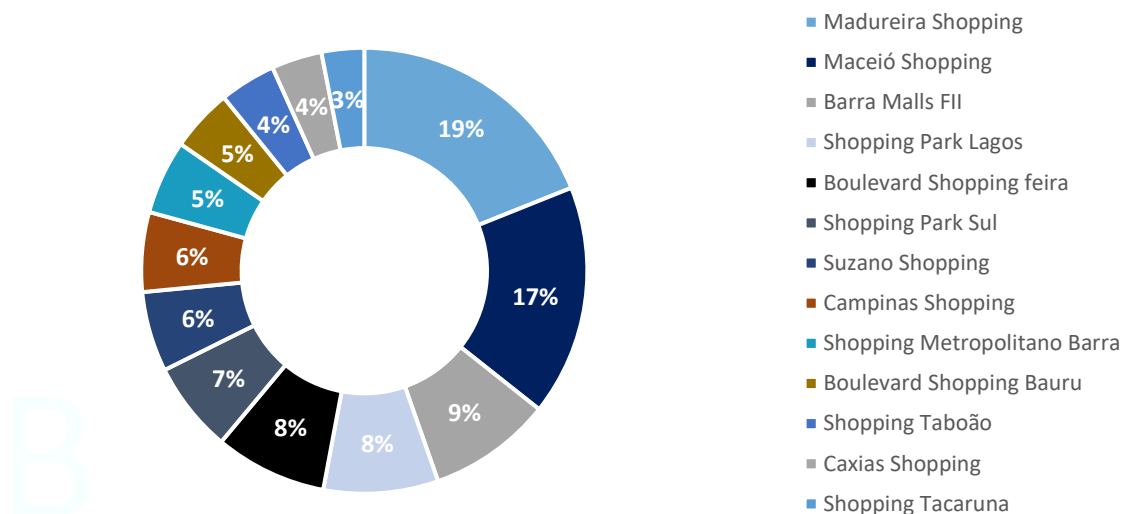
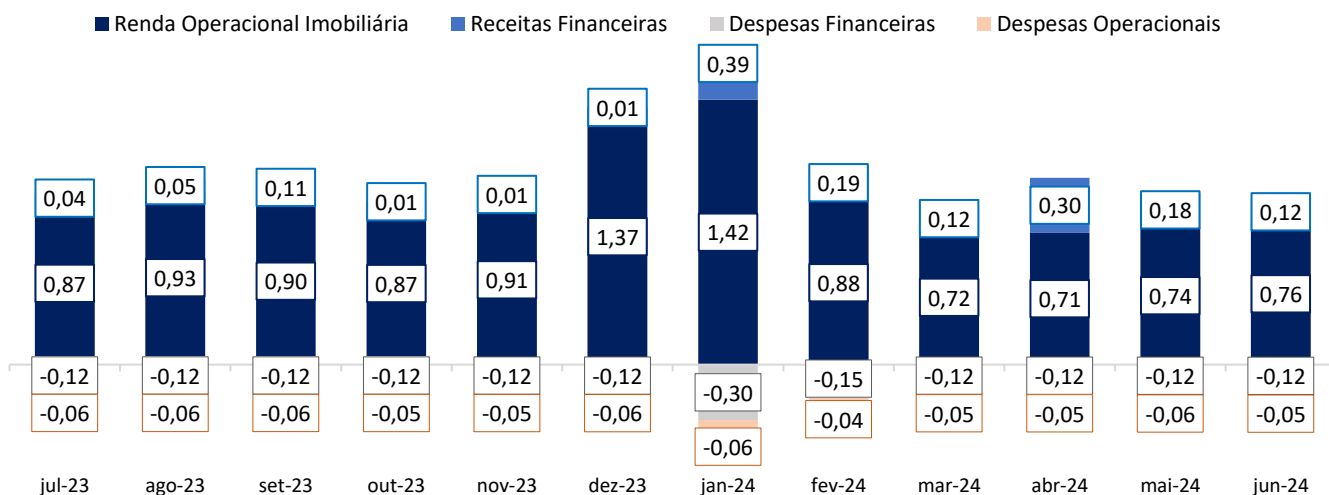


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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

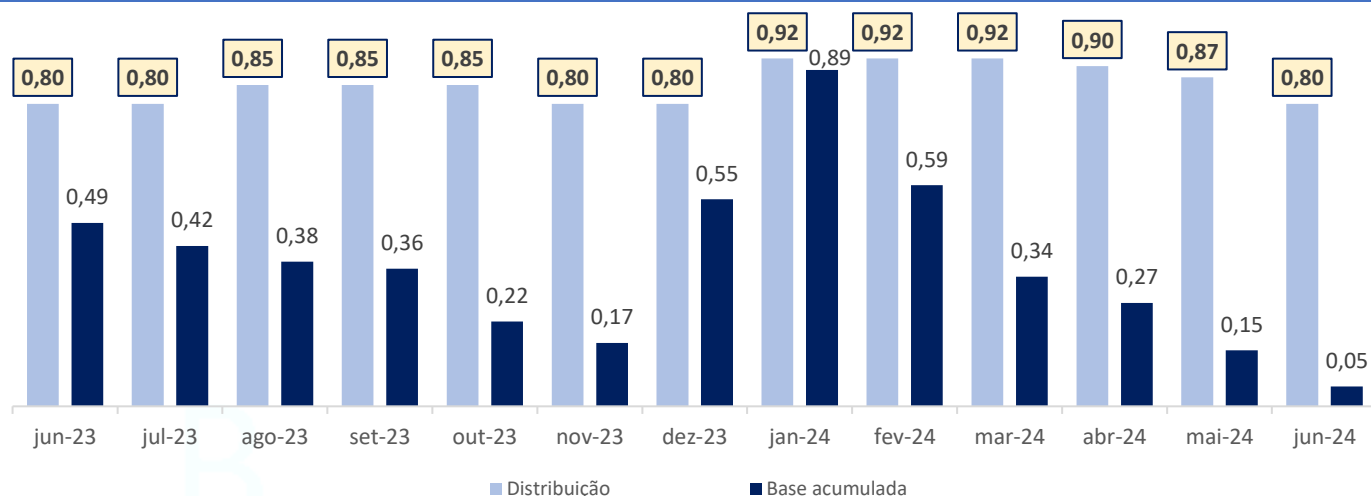
Receitas Financeiras – Inclui os dividendos de FIIs, Rentabilidade de Caixa e Trades de Cotas dos FIIs na carteira do Fundo.

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

Despesas Operacionais – Despesas operacionais do Fundo (taxa de administração, laudo de avaliação, taxa CVM, taxa SELIC, taxa CETIP, entre outros),

A distribuição do Barra Malls FII é incluída dentro das Receitas Financeiras.

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

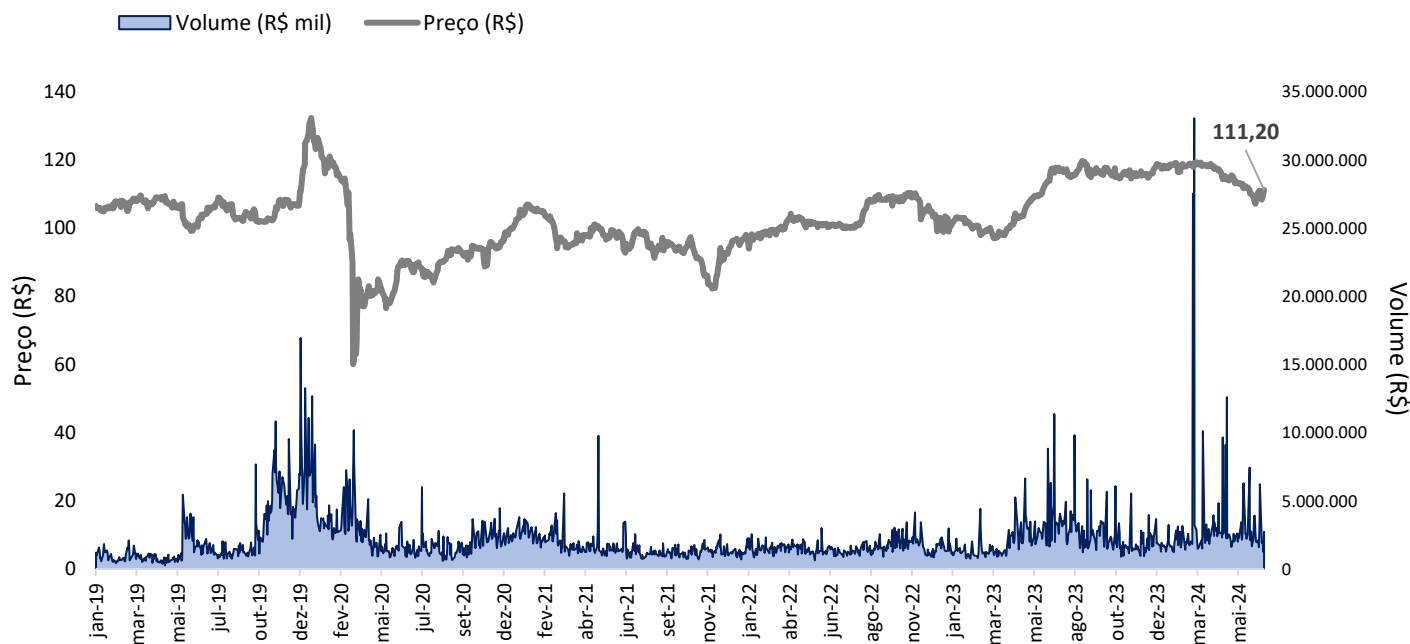


*A partir de fevereiro/24, considera-se a nova quantidade de cotas após a 5ª Emissão para o cálculo da distribuição e base acumulada a distribuir por cota.

5) Liquidez

Em **junho**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 2.820 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 28/06/2024 foi de **R\$ 111,20**.

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 **60,16%**. 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)⁵:

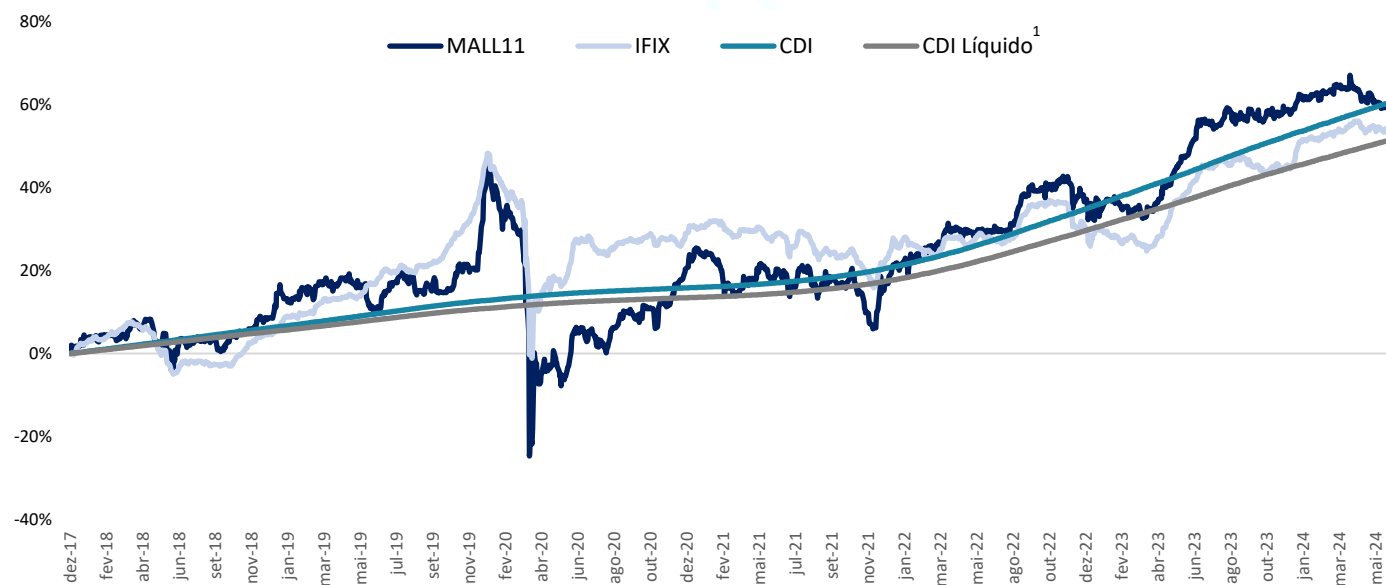
	jun/24	2024	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,08%	-1,91%	3,40%	60,16%
Ganho de Capital	-0,63%	-6,40%	-5,35%	11,20%
Distribuição de Rendimentos	0,72%	4,49%	8,75%	48,96%
IFIX	0,03%	4,00%	23,44%	56,90%

	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-0,99%	2,29%	1,05%	-0,43%	1,04%	2,45%	0,11%	1,71%	0,55%	-2,88%	-1,47%	0,08%
Ganho de Capital	-1,69%	1,57%	0,32%	-1,16%	0,35%	1,77%	-0,67%	0,94%	-0,23%	-3,67%	-2,24%	-0,63%
Distribuição de Rendimentos	0,69%	0,72%	0,72%	0,73%	0,69%	0,67%	0,78%	0,77%	0,77%	0,79%	0,78%	0,72%
IFIX	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	0,67%	0,79%	1,43%	0,99%	0,03%	0,03%

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

	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24
Dividendos (R\$/Cota)	0,80	0,85	0,85	0,85	0,80	0,80	0,92	0,92	0,92	0,90	0,87	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

⁵ Tal indicador é apenas uma referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

7) Portfólio do Fundo

➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição ⁶	Data do Investimento	ABL (m²)		% NOI	% PL
						Total	Próprio		
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	33.023	17.452	17%	17%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	3%	3%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.927	6.232	6%	6%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	4%	4%
Boulevard Shopping Feira⁷	Feira de Santana, BA	Allos	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.063	7.274	8%	9%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	28.301	11.320	8%	8%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	30.367	12.147	7%	7%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	36.580	29.264	19%	18%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	34.174	6.835	6%	6%
Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35,0%	R\$ 81.895.379	dez/23	34.501	12.075	5%	5%
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Argo	17,5%	R\$ 65.887.227	Jan/24	28.182	4.932	4%	4%
Península Open Mall*	Rio de Janeiro, RJ	Argo	100,0%	R\$ 70.900.000	Jan/24	2.755	2.755	5%	5%
Rio2 Shopping*	Rio de Janeiro, RJ	Argo	100,0%	R\$ 48.500.00	Jan/24	2.865	2.865	4%	3%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20,0%	R\$ 81.000.000	Jan/24	44.035	8.807	5%	5%
				R\$ 1.325.525.540		409.748	128.253		

*Ativos do Portfólio do Barra Malls FII.

⁶ Valor histórico de aquisição do ativo.

⁷ Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m², e fração ideal de um terreno em Feira de Santana, de 29,8%.

➤ Aplicações Financeiras

Em **28/06/2024**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 238,58 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



***Contas a Pagar/Receber:** Essa rubrica contém, dentre outros, a projeção das obrigações do Fundo nas aquisições de ativos realizadas na 5ª Emissão, sendo: (i) última parcela do Caxias Shopping, (ii) eventual *earn out* do Caxias Shopping e (iii) eventual *earn out* do Boulevard Shopping Bauru.

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

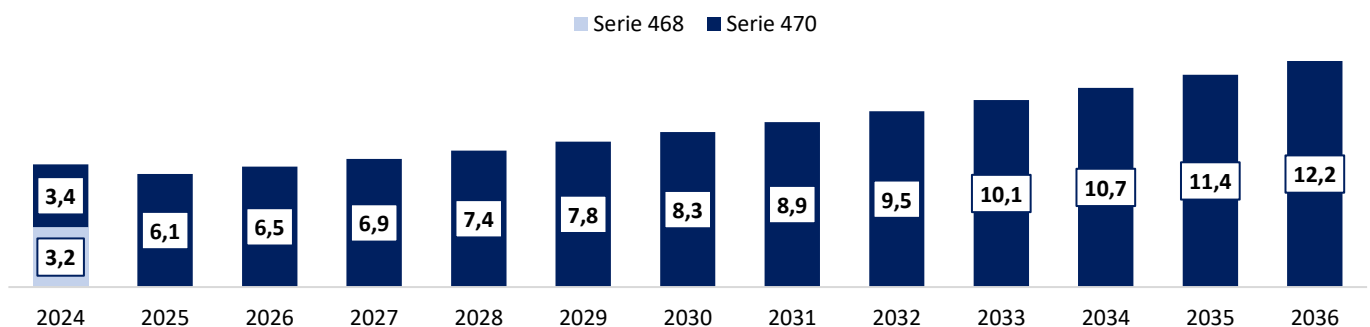
➤ Obrigações do Fundo

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\$ 111,6 milhões, representando 8,2% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a.)	Prazo	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	*PMT (R\$ mil)	1º Pgto PMT	% Ativo
468	Opea	21L0736589	IPCA + 6,5%	10 anos	dez-31	3.212	470	Jan/24	0,2%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	108.433	1.463	Jan/24	8,0%
Total	Total					111.646	1.933		8,2%

*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 realizou 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.

8) Indicadores Operacionais do Portfólio

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

Gráfico 8: Vendas por m²

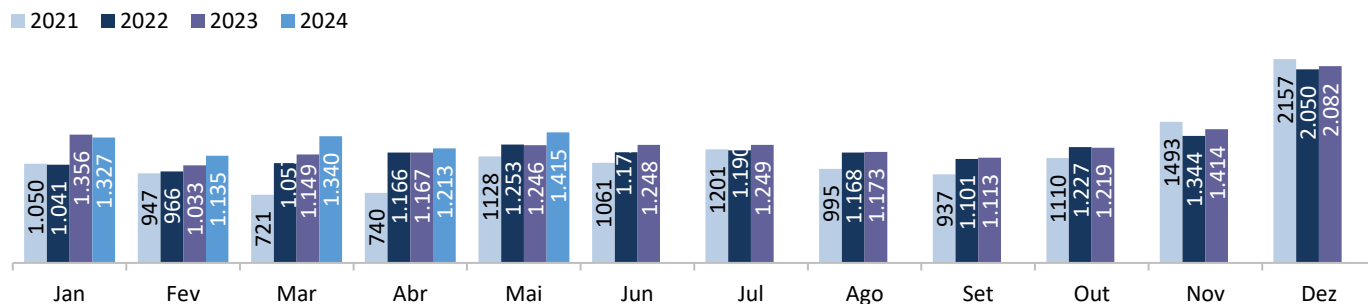


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

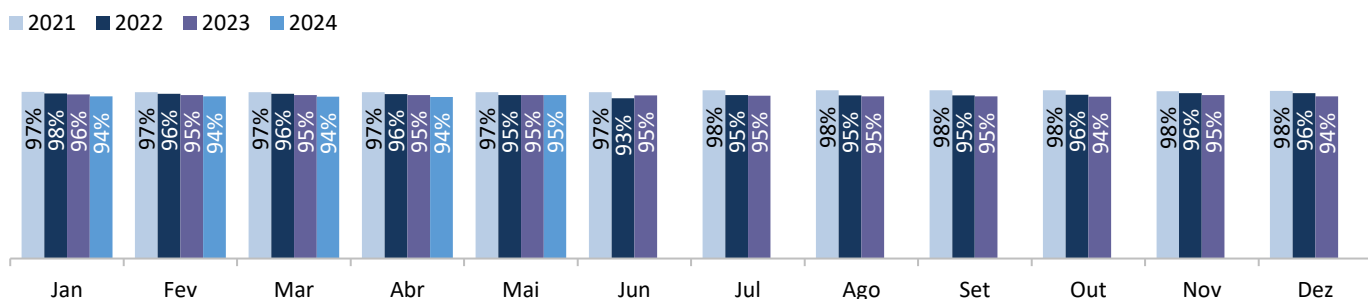


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

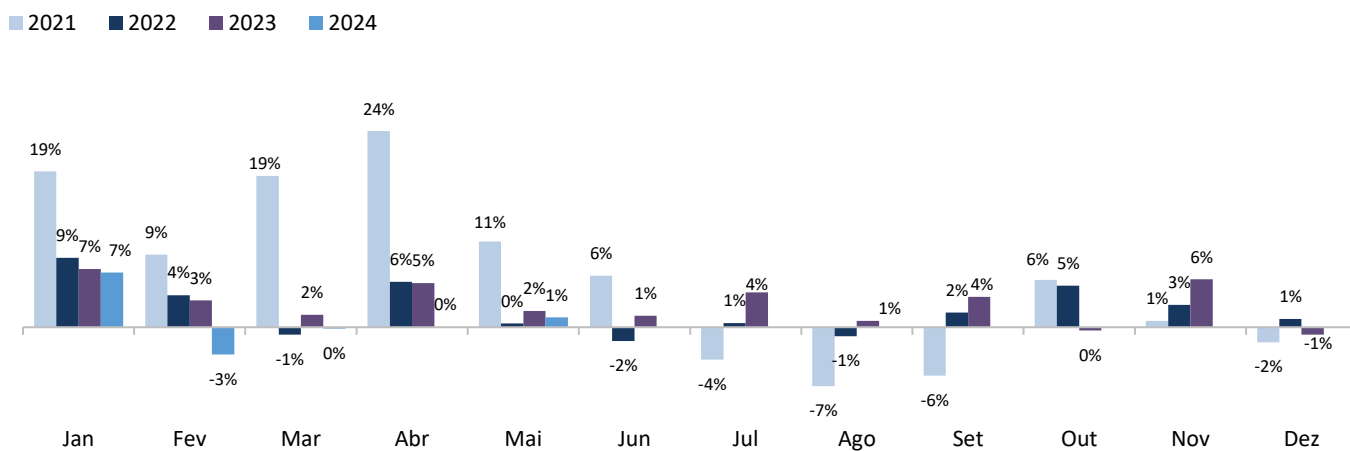


Gráfico 11: NOI/m² - Mês

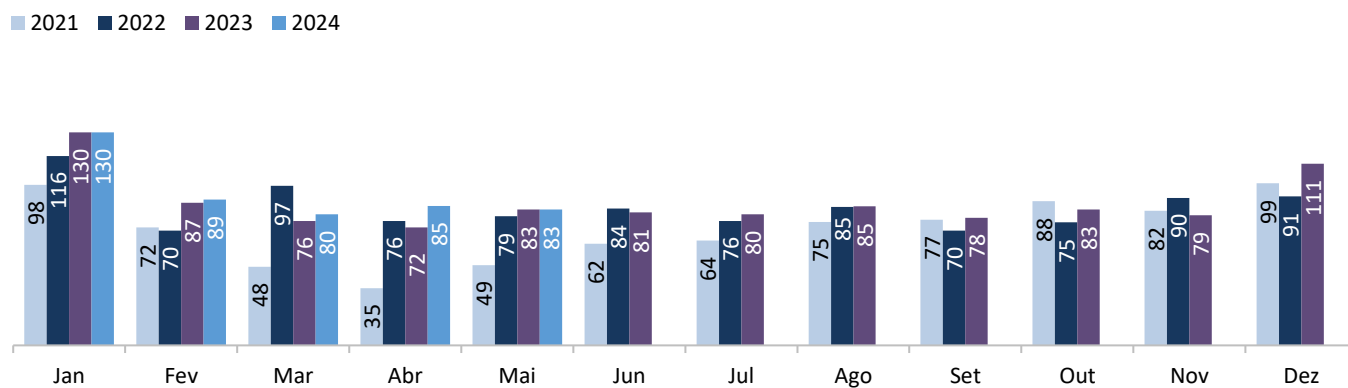


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

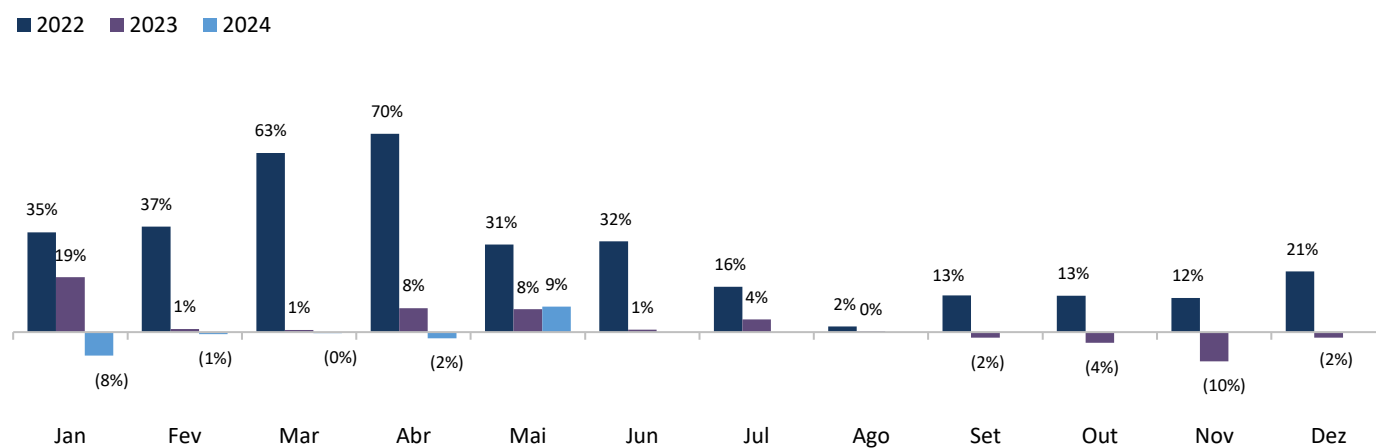


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

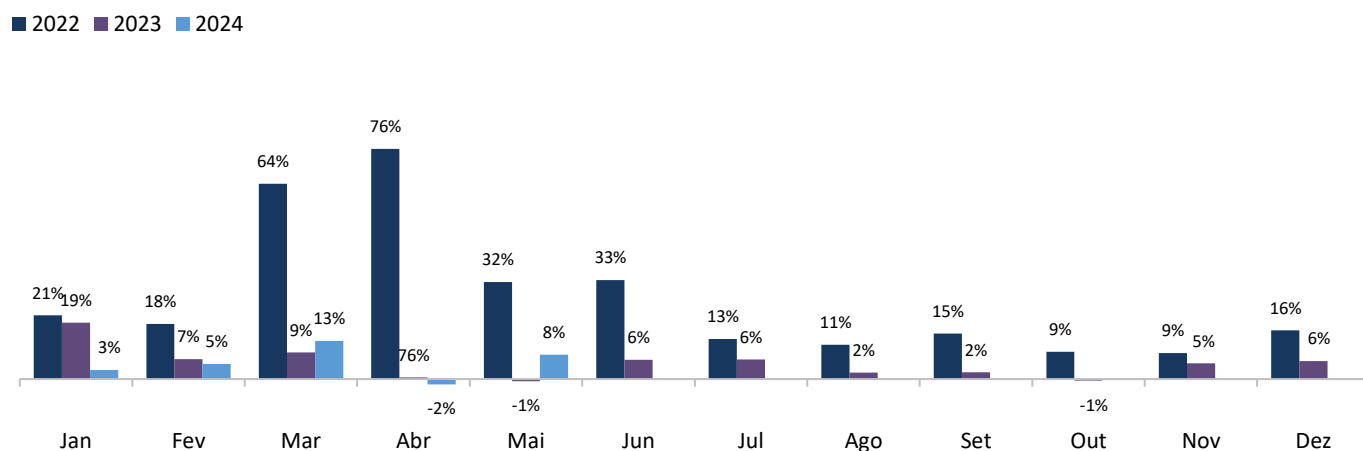
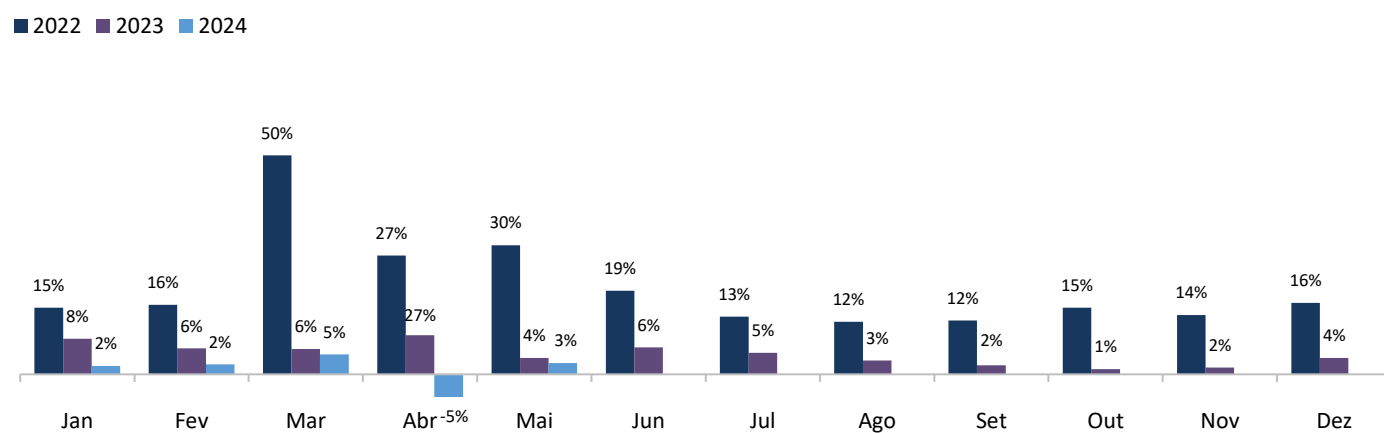


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



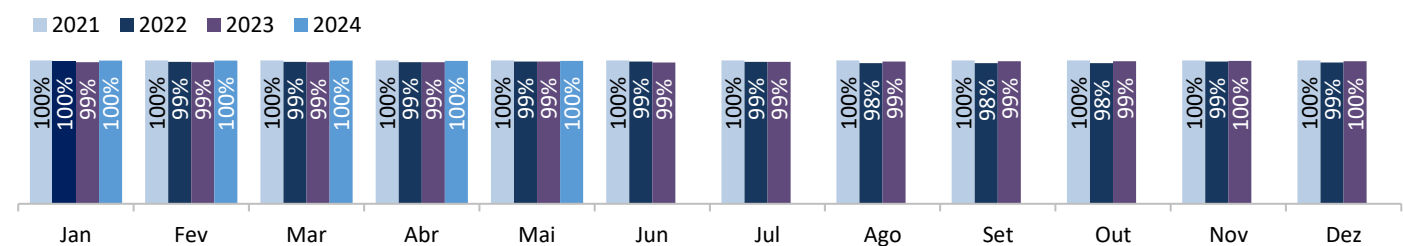
9) Resumo dos Ativos

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

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

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.265.065	10%
Vendas totais (R\$)	61.440.122	11%
NOI (R\$/m²)	99	7%
Vendas totais (R\$/m²)	1.861	8%
SSS (%)	11%	n.a
SSR (%)	8%	n.a

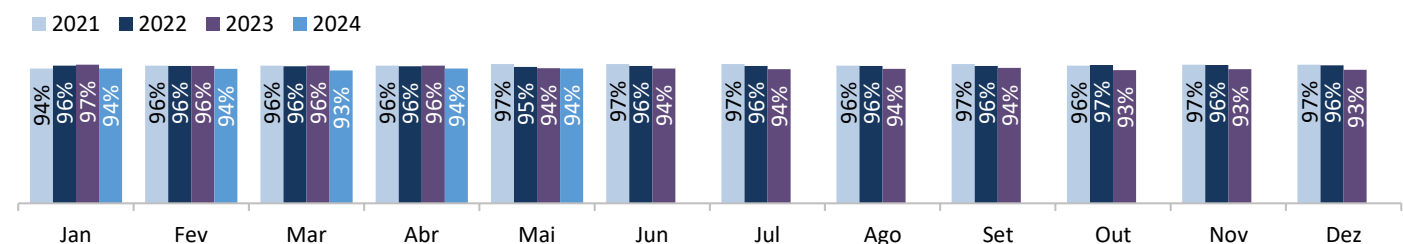
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	5.639.570	-6%
Vendas totais (R\$)	74.740.390	8%
NOI (R\$/m²)	113	-6%
Vendas totais (R\$/m²)	1.498	0%
SSS (%)	6%	n.a
SSR (%)	22%	n.a

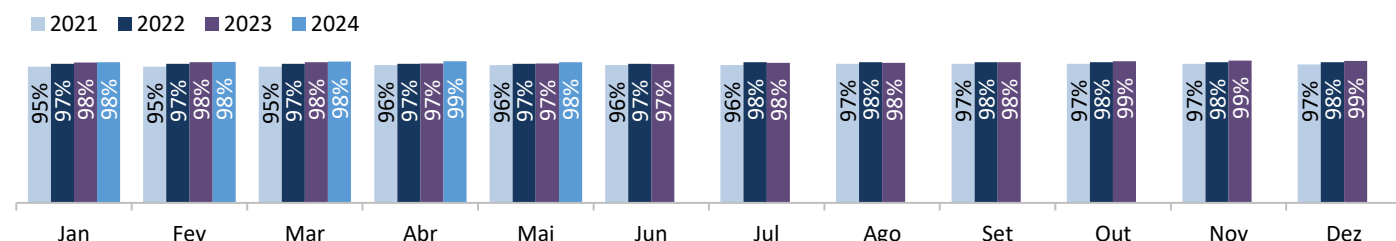
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.335.471	3%
Vendas totais (R\$)	32.533.420	16%
NOI (R\$/m²)	94	4%
Vendas totais (R\$/m²)	1.305	16%
SSS (%)	5%	n.a
SSR (%)	6%	n.a

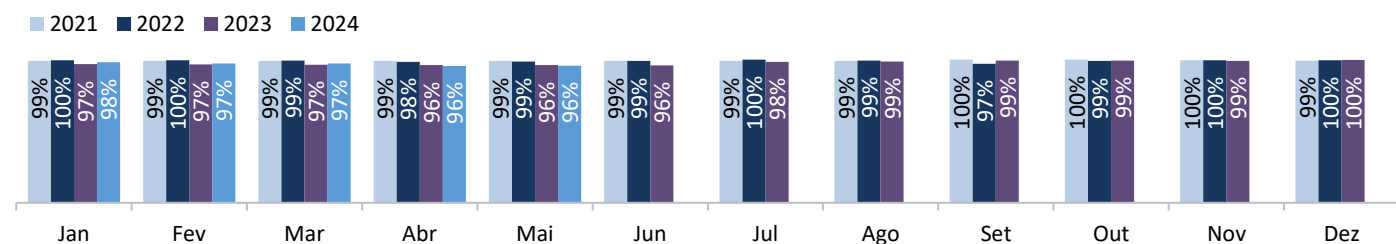
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	5.740.564	11%
Vendas totais (R\$)	50.849.467	-11%
NOI (R\$/m²)	155	11%
Vendas totais (R\$/m²)	1.371	-16%
SSS (%)	-12%	n.a
SSR (%)	2%	n.a

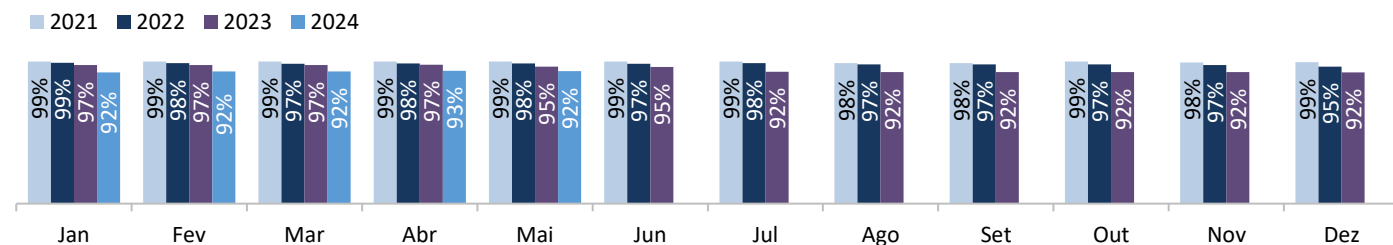
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.121.799	5%
Vendas totais (R\$)	46.755.323	25%
NOI (R\$/m²)	149	5%
Vendas totais (R\$/m²)	2.231	25%
SSS (%)	13%	n.a
SSR (%)	4%	n.a

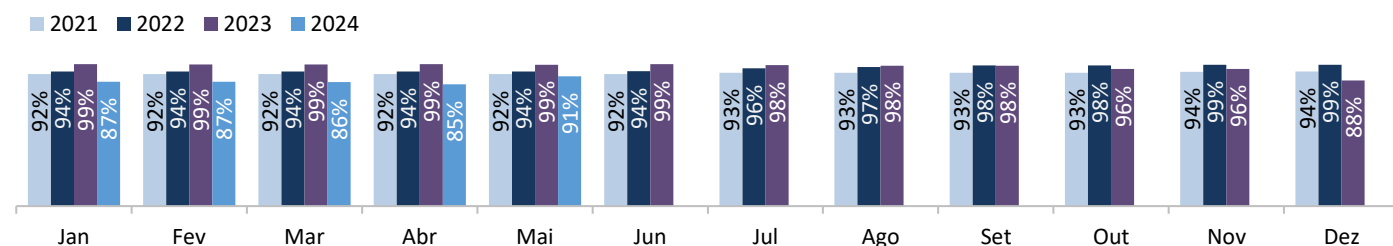
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.101.000	-6%
Vendas totais (R\$)	35.513.429	7%
NOI (R\$/m²)	74	-10%
Vendas totais (R\$/m²)	1.255	2%
SSS (%)	3%	n.a
SSR (%)	0%	n.a

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

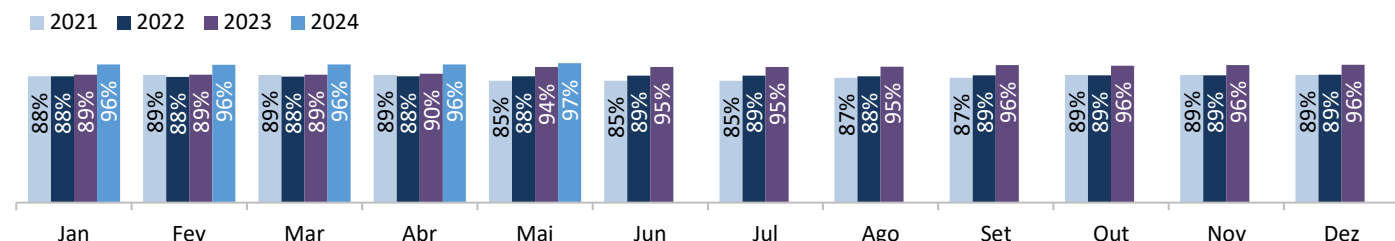


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

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

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	1.976.584	45%
Vendas totais (R\$)	34.480.214	41%
NOI (R\$/m²)	65	38%
Vendas totais (R\$/m²)	1.135	34%
SSS (%)	7%	n.a
SSR (%)	9%	n.a

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul

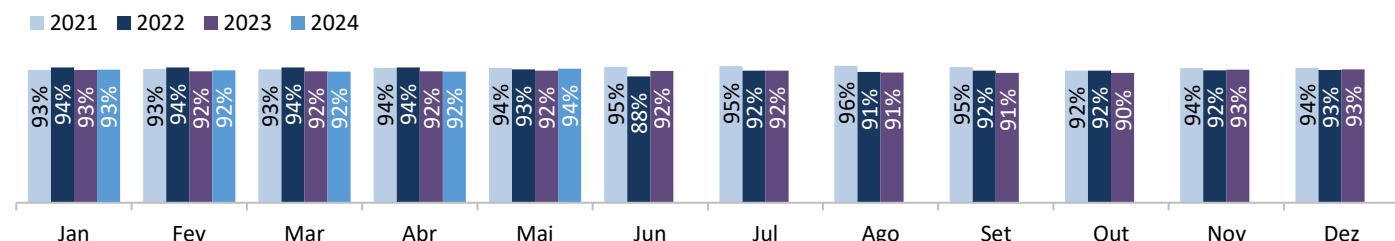


➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (80,0% de Participação do Fundo)

Importante destacar que em mai/23 houve uma receita não recorrente de 336k, que distorce a análise de NOI na comparação anual.

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	1.987.246	-14%
Vendas totais (R\$)	39.553.109	10%
NOI (R\$/m²)	54	-13%
Vendas totais (R\$/m²)	1.081	12%
SSS (%)	8%	n.a
SSR (%)	-6%	n.a

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping

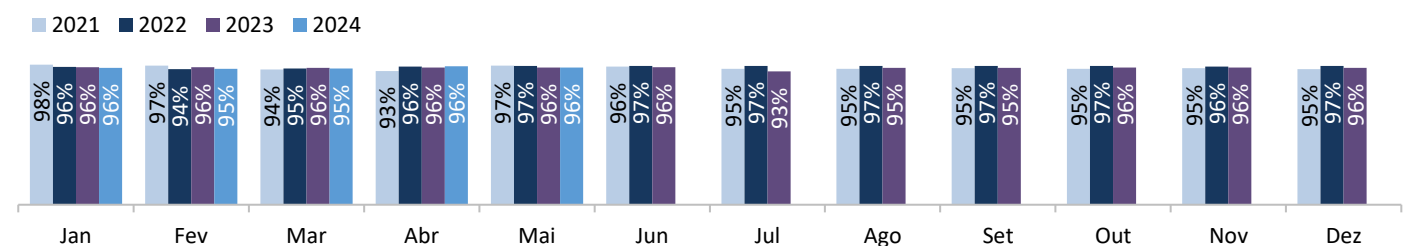


➤ **Campinas Shopping – Campinas, SP**

(20,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	3.219.562	19%
Vendas totais (R\$)	36.984.388	5%
NOI (R\$/m²)	94	26%
Vendas totais (R\$/m²)	1.082	11%
SSS (%)	3%	n.a
SSR (%)	-2%	n.a

Gráfico 23: Taxa de Ocupação – Campinas Shopping

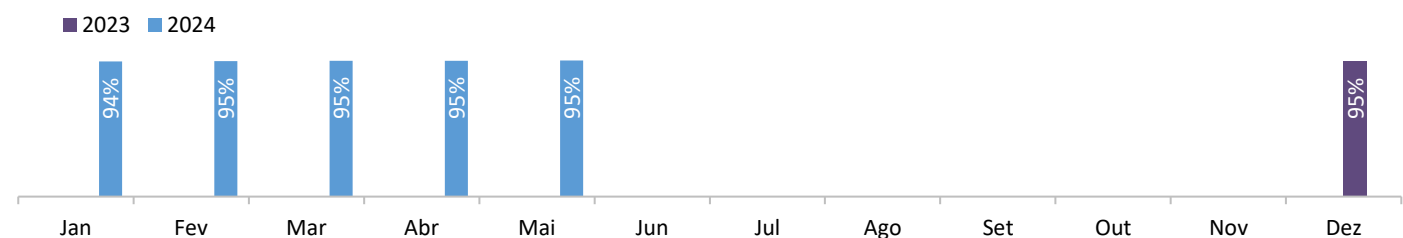


➤ **Boulevard Shopping Bauru – Bauru, SP**

(35,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	1.583.154	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	32.113.598	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m²)	46	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m²)	931	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	9%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	8%	Aquisição do ativo em Dez/2023

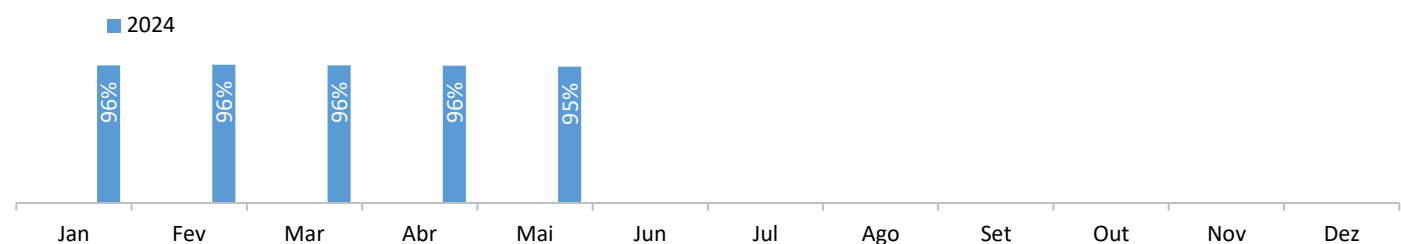
Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Boulevard Bauru Shopping



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

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.637.862	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	42.668.584	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m²)	60	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m²)	969	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	4%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	3%	Aquisição do ativo em Dez/2023

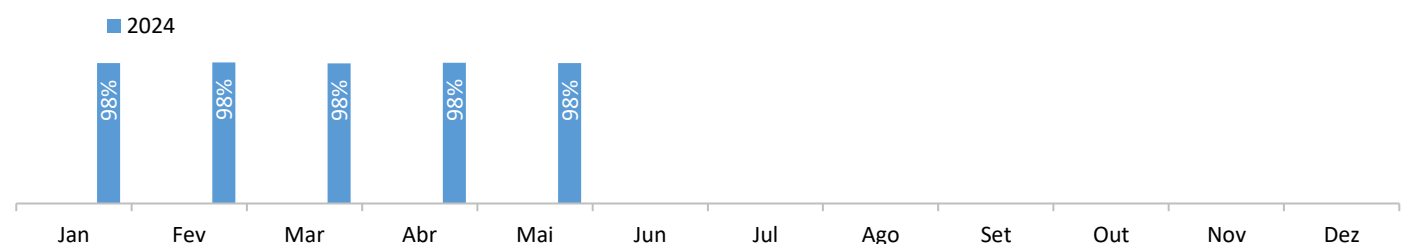
Gráfico 25: Taxa de Ocupação – Shopping Metropolitano Barra



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

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	2.359.400	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	36.197.404	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m²)	84	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m²)	1.284	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	3%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	-5%	Aquisição do ativo em Dez/2023

Gráfico 26: Taxa de Ocupação – Caxias Shopping

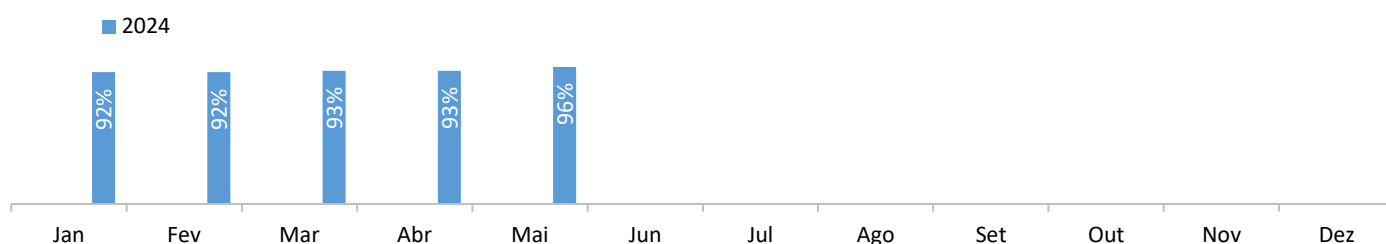


➤ **Península Open Mall – Rio de Janeiro, RJ**

(100,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	540.000	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	12.729.000	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m²)	188	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m²)	4.443	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	14%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	2%	Aquisição do ativo em Dez/2023

Gráfico 27: Taxa de Ocupação – Península Open Mall

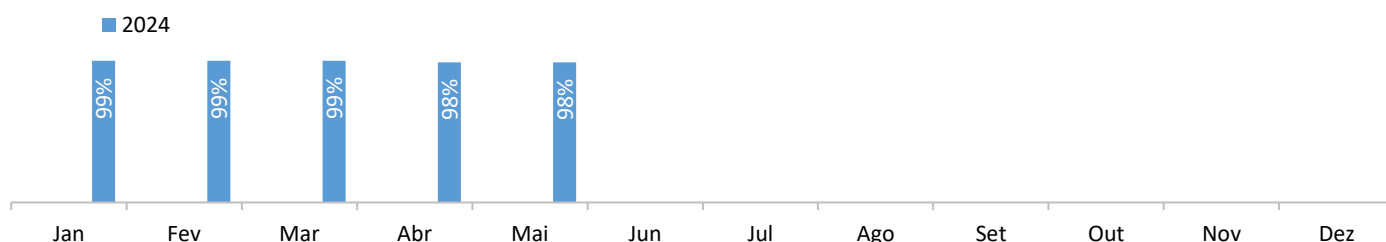


➤ **Rio2 Shopping – Rio de Janeiro, RJ**

(100,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	mai/24	Δ 2024 x 2023
NOI (R\$)	378.000	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$)	7.019.000	Aquisição do ativo em Dez/2023
NOI (R\$/m²)	137	Aquisição do ativo em Dez/2023
Vendas totais (R\$/m²)	2.548	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSS (%)	10%	Aquisição do ativo em Dez/2023
SSR (%)	1%	Aquisição do ativo em Dez/2023

Gráfico 28: Taxa de Ocupação – Rio2 Shopping*



*Correção da taxa de ocupação de Jan/24 e Feb/24.

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: Argo
- Inauguração: 2007
- Número de Lojas: 85
- Endereço: R. Bruno Giorgi, 114 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, 22775-054



rio2shopping.com.br



[@shoppingrio2](https://www.instagram.com/shoppingrio2)



Península Open Mall*

- Participação: 100,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 2.750 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 60
- Endereço: Av. Flamboyants da Península, 855 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22776-070



peninsulaopenmall.com.br



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



Caxias Shopping

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

*Ativos do Portfólio do Barra Malls FII.

11) Lives Sobre o Fundo



18/04/2023 - [MALL11: O que os investidores precisam saber sobre a ASSEMBLEIA E POSSÍVEIS MUDANÇAS?](#)



18/05/2022 - [Entrevista com gestores de FIIs | Genial Gestão](#)



17/02/2022 - [MALL11: SHOPPINGS EM ALTA? | Entenda os movimentos da Gestão](#)



15/04/2021 - [Professor Baroni - 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\$ 45,7 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 15,1 bilhões sob gestão em 22 fundos imobiliários (sendo 4 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país.

Ranking Anbima (junho/2024) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	KINEA	31.729
2	BTG PACTUAL	31.456
3	XP ASSET MANAGEMENT	19.321
4	BRL DTVM	16.391
5	GENIAL GESTÃO	15.136
6	VBI REAL ESTATE	9.709
7	CAIXA	9.304
8	RIO BRAVO	8.952
9	CREDIT SUISSE	8.776
10	HEDGE INVESTMENTS	8.600

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\$ 45,7 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Junho/2024.

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/>

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

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>