



# Genial Malls FII

## MALL11

genial



MARÇO DE 2025  
Relatório Gerencial

## Índice

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

## 1) Dados Gerais

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                   |                                                |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Nome do Fundo           | Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | DATA BASE<br><b>31/03/2025</b>                                    |                                                |
| Código de Negociação    | MALL11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                   |                                                |
| CNPJ                    | 26.499.833/0001-32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                                                |
| Site do Fundo           | <a href="http://genialmalls.com.br/">http://genialmalls.com.br/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |                                                |
| Objetivo do Fundo       | Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil, e ganho de capital, através da compra e venda dos ativos na carteira do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                   | QUANTIDADE DE COTISTAS<br><b>128.729</b>       |
| Início das Atividades   | Dezembro de 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   | COTA PATRIMONIAL<br><b>R\$ 121,72</b>          |
| Público-alvo            | Pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | COTA DE MERCADO<br><b>R\$ 100,68</b>           |
| Tipo ANBIMA             | FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                   | NÚMERO DE COTAS<br><b>13.982.093</b>           |
| Administradora          | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                   | PATRIMÔNIO LÍQUIDO<br><b>R\$ 1.701.866.055</b> |
| Gestora                 | Genial Gestão LTDA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   | VALOR DE MERCADO<br><b>R\$ 1.407.717.123</b>   |
| Consultor Especializado | One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (representada por Henrique Cordeiro Guerra)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS<br><b>R\$ 0,85/cota</b>            |                                                |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Anúncio em 31/03/25 e data de pagamento de proventos em 14/04/25. |                                                |
| Ofertas Públicas        | <p><b>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017 - Oferta ICVM 400</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas</li><li>Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais) <sup>1</sup></li></ul> <p><b>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018 - Oferta ICVM 400</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas</li><li>Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais) <sup>1</sup></li></ul> <p><b>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019 - Oferta ICVM 400</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas</li><li>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)<sup>1</sup></li></ul> <p><b>4ª Emissão de Cotas – Dezembro/2022 - Oferta ICVM 476</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Emissão de 1.564.308 (um milhão quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e oito) cotas</li><li>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)<sup>1</sup></li></ul> <p><b>5ª Emissão de Cotas – Janeiro/2024 - Oferta ICVM 160</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Emissão de 3.848.308 (três milhões oitocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oito) cotas</li><li>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)<sup>1</sup></li></ul> <p><b>6ª Emissão de Cotas – Janeiro/2025 - Oferta ICVM 160</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Emissão de 1.009.126 (um milhão, nove mil, cento e vinte e seis) cotas</li><li>Volume total de R\$ 120.368.549,28 (cento e vinte milhões, trezentos e sessenta e oito mil, quinhentos e quarenta e nove reais e vinte e oito centavos)<sup>1</sup></li></ul> |                                                                   |                                                |

<sup>1</sup> Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

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

| ABL PRÓPRIA            | Nº DE SHOPPINGS | OCUPAÇÃO       | VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA <sup>3</sup> | VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO  |
|------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 145.967 m <sup>2</sup> | 15              | 96%            | R\$ 9.352/ m <sup>2</sup>             | ~R\$ 4,1 milhões               |
| RESULTADO DO MÊS       | BASE ACUMULADA  | RETORNO MENSAL | DY ANUALIZADO COTA MERCADO            | DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL |
| R\$ 0,72 / cota        | R\$ 0,71 / cota | 6,87%          | 10,13% a.a.                           | 8,38% a.a.                     |

|                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><u>Uma das maiores Taxas de Ocupação</u> dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings</p> <p><b>96%</b></p> |  <p><u>Shoppings únicos em suas cidades</u> (Boulevard Feira de Santana, Park Lagos, Taboão e Suzano Shopping)</p> <p><b>Shoppings únicos</b></p> |  <p><u>Menor Taxa de Administração</u> dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings</p> <p><b>0,50% a.a.</b></p> |  <p><u>Forte histórico de resultado recorrente</u></p> <p><b>Portfólio resiliente</b></p> |  <p><u>Baixa Alavancagem do Fundo</u>, após as amortizações realizadas</p> <p><b>~8,9%</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Cenário Macroeconômico

Em março de 2025, o banco central norte-americano (Federal Reserve) decidiu manter a taxa de juros (*Fed Funds rate*) no intervalo entre 4,25% e 4,50% ao ano. O Fed também manteve a taxa de juros paga sobre o saldo de reserva (compulsórios) em 4,40% a.a., a taxa de desconto em 4,50% a.a., e a taxa de recompra reversa (overnight) em 4,25% a.a.

No Brasil, o Banco Central (BCB) decidiu, de forma unânime, elevar a Selic em 1,0 p.p., de modo que, a taxa atingiu o patamar de 14,25% a.a., em linha com o *guidance* do comitê na reunião de janeiro de 2025.

Em janeiro de 2025 (publicado em março de 2025), o saldo de crédito avançou 11,7% a/a em relação ao mesmo período do ano anterior, de modo que, o volume de crédito do Sistema Financeiro Nacional (SFN) totalizou R\$ 6,4 tri. Este resultado é derivado das expansões de 12,7% a/a no saldo da carteira de pessoas físicas e 10,2% a/a no das pessoas jurídicas. Em relação às modalidades de crédito, houve alta de 11,5% a/a na carteira de crédito livre e de 12,1% a/a na de crédito direcionado.

Em janeiro de 2025 (publicado em março de 2025), o volume de vendas no setor varejista registrou contração de 0,1% m/m, vindo pior do que o esperado pelo consenso de mercado (0,2% m/m, Broadcast+). O número de janeiro dá continuidade aos recuos observados nos dois meses imediatamente anteriores, período no qual acumulou uma queda de 0,5%

Por fim, o IPCA de fevereiro de 2025 (publicado em março de 2025) registrou variação de 1,31% m/m..

<sup>2</sup> Os indicadores operacionais são de competência fevereiro de 2025

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

## Resultados do Mês

No mês de março de 2025, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) o **montante de R\$ 10,5 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio.

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

- **Vendas:** as vendas totais atingiram R\$ 186 milhões, um crescimento de aproximadamente **29%** comparado ao mesmo mês do ano anterior. As vendas totais/m<sup>2</sup> apresentaram aumento de **13%** comparado ao mesmo mês do ano anterior.

- **NOI Caixa:** o NOI Caixa total apresentou crescimento de **7%** quando comparado ao mesmo mês do ano anterior. O NOI caixa/m<sup>2</sup> apresentou queda de aproximadamente **6%** quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.

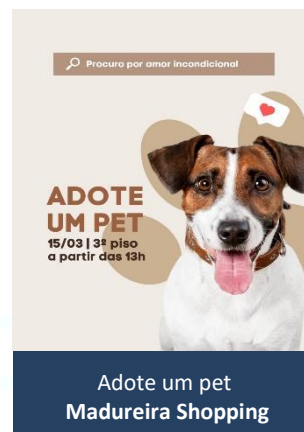
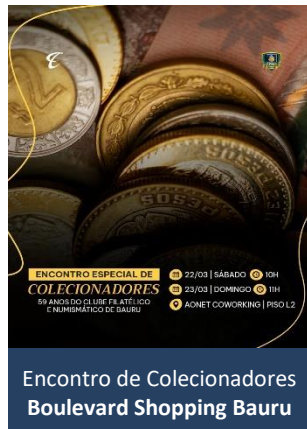
- **Vacância:** O Fundo encerrou o mês com uma vacância de cerca de 4% em relação a sua ABL própria.

Na data de 31/03/2025, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **março de 2025**, com pagamento no dia 14/04/2024. 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 aproximadamente **R\$ 0,71/cota**.

## ➤ Demonstrações Financeiras

Foi divulgada a [Demonstração Financeira](#) do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

## ➤ Alguns dos eventos ocorridos em março/25 nos shoppings



#### 4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **31/03/2025**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/04/2025**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **março de 2025**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

| Valores em R\$                                     | mar/25            | 2025              | Últimos 12 Meses   | Memória de Cálculo     |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Renda Operacional Imobiliária                      | 10.547.785        | 41.009.725        | 134.280.073        | (a)                    |
| Receitas Financeiras                               | 1.128.357         | 5.072.012         | 23.601.923         | (b)                    |
| <b>Total das Receitas</b>                          | <b>11.676.142</b> | <b>46.081.737</b> | <b>157.881.996</b> | <b>(c) = (a) + (b)</b> |
| Despesas Financeiras                               | 915.945           | 2.663.942         | 16.005.482         | (d)                    |
| Despesas Operacionais                              | 644.048           | 2.035.829         | 8.096.260          | (e)                    |
| <b>Total Despesas</b>                              | <b>1.559.993</b>  | <b>4.699.771</b>  | <b>24.101.742</b>  | <b>(f) = (d) + (e)</b> |
| <b>Resultado</b>                                   | <b>10.116.149</b> | <b>41.381.967</b> | <b>133.780.254</b> | <b>(g) = (c) – (f)</b> |
| <b>Resultado por Cota – Total</b>                  | <b>0,72</b>       | <b>2,96</b>       | <b>10,08</b>       |                        |
| Rendimento Distribuído                             | 11.884.779        | 34.840.842        | 129.155.924        | (h)                    |
| Rendimento Distribuído por Cota                    | 0,85              | 2,49              | 9,80               |                        |
| <b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>          | <b>0,85</b>       | <b>0,83</b>       | <b>0,82</b>        | -                      |
| <b>Base de Resultados Acumulado – Inicial</b>      | <b>11.660.349</b> | <b>3.350.595</b>  | -                  | -                      |
| <b>Base de Resultados Acumulado – A distribuir</b> | <b>9.891.719</b>  | <b>9.891.719</b>  | -                  | -                      |

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,71/cota**.

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

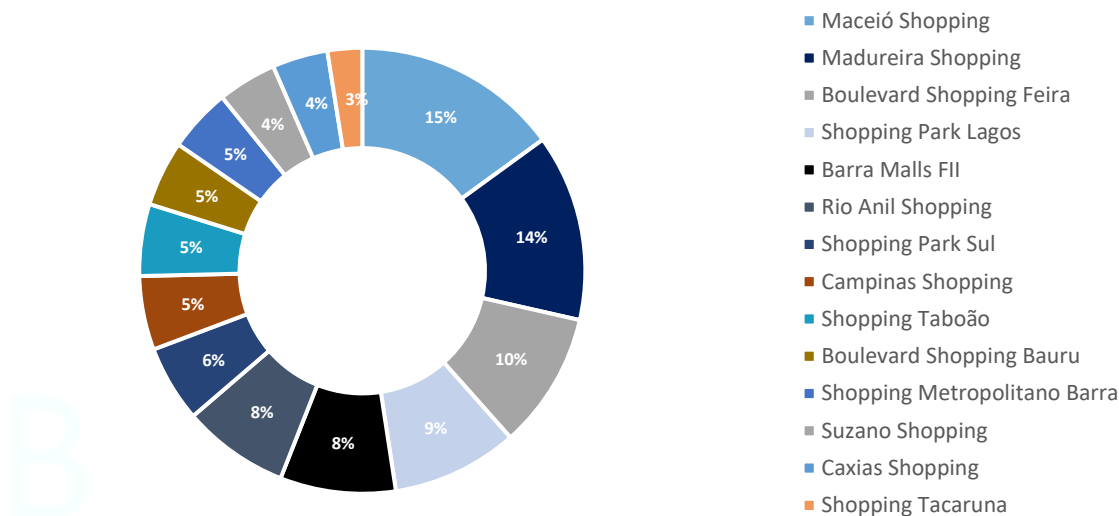
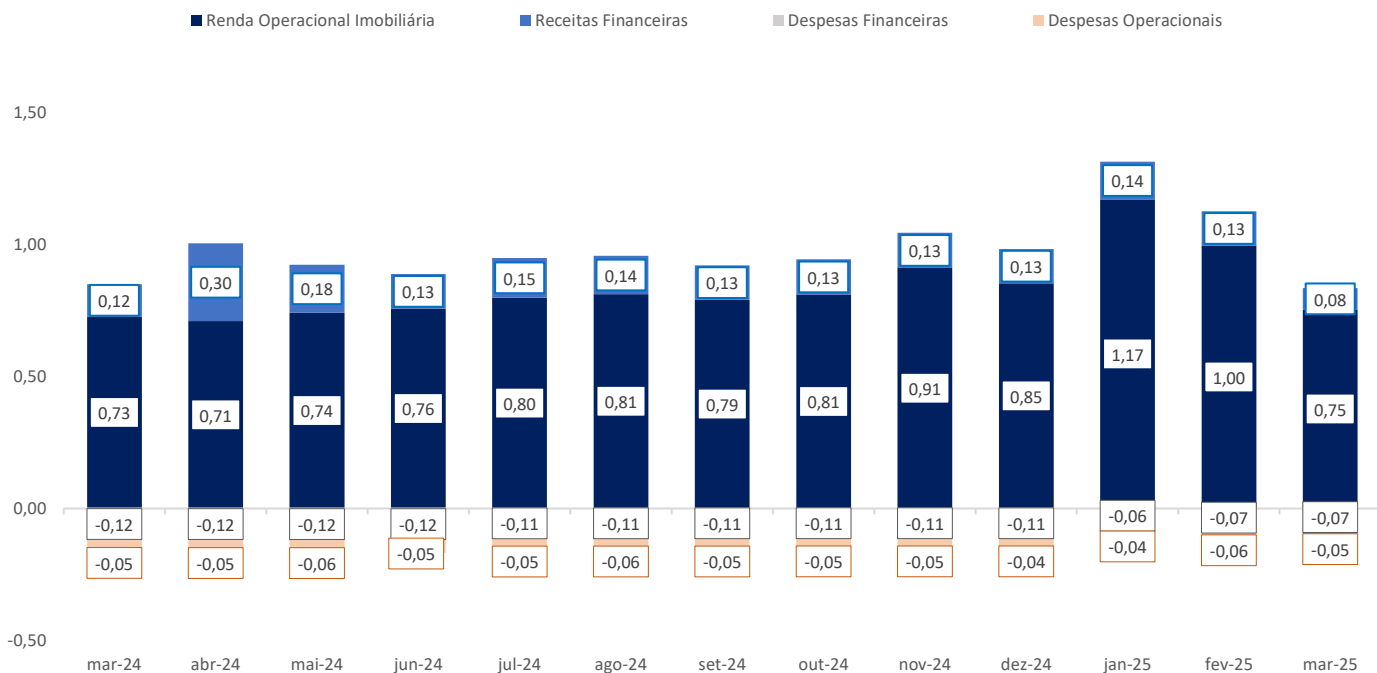


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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

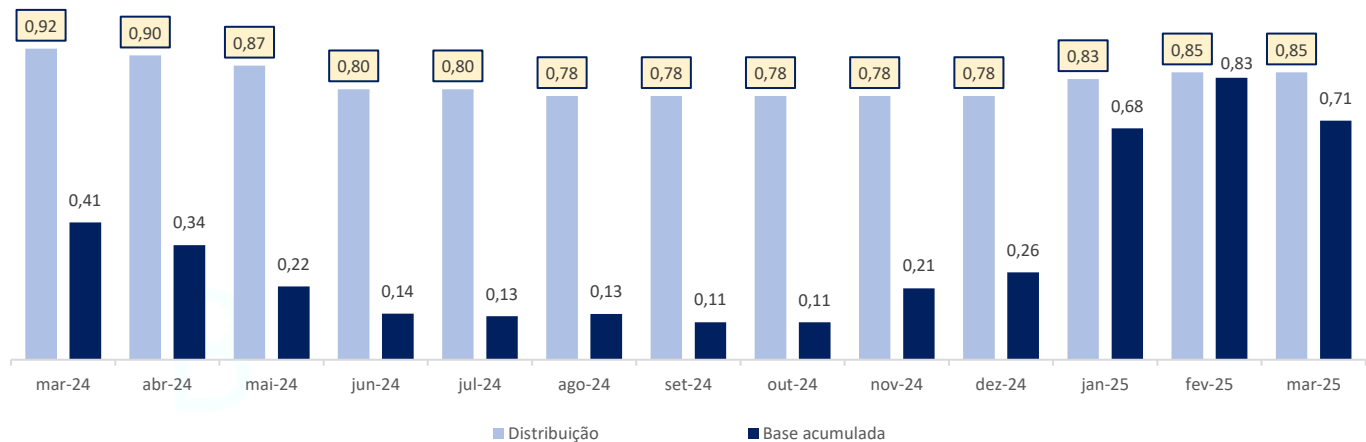
**Receitas Financeiras** – Inclui os dividendos de FIIs, Rentabilidade de Caixa e Trades de Cotas dos FIIs na carteira do Fundo.

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

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

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

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

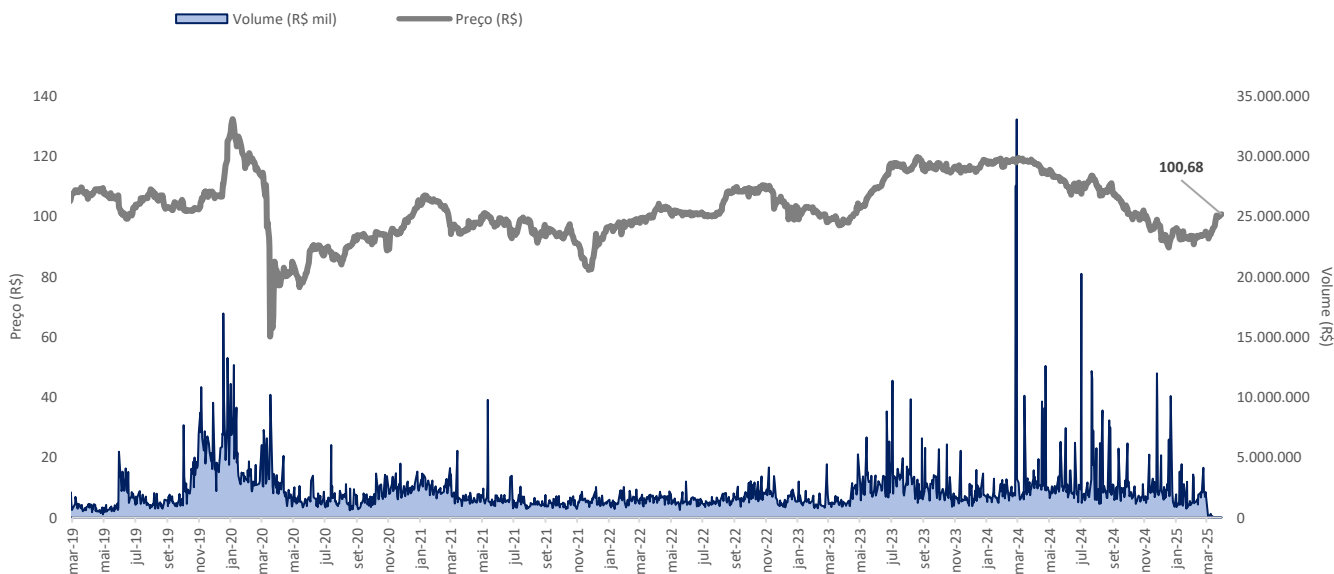


\*A partir de janeiro/25, considera-se a nova quantidade de cotas após o encerramento 6ª Emissão para o cálculo da distribuição e base acumulada a distribuir por cota.

## 5) Liquidez

Em **março**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 4 milhões** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/03/2025 foi de **R\$ 100,68**.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado



## 6) Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do Genial Malls FII – desde o início das atividades do fundo em 18/12/2017 – foi de **56,87%**. 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)<sup>5</sup>:

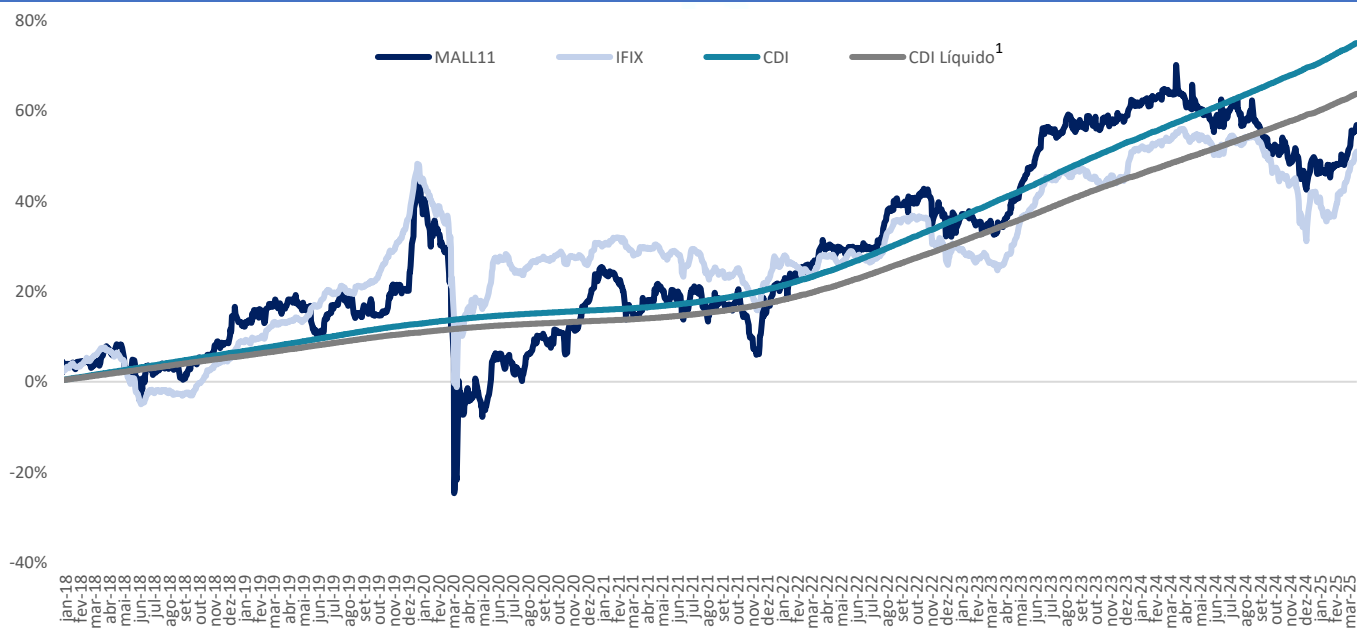
|                                           | mar/25       | 2025         | Últimos 12 Meses | Acumulado desde o início |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|------------------|--------------------------|
| <b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b> | <b>6,87%</b> | <b>8,10%</b> | <b>-7,03%</b>    | <b>56,87%</b>            |
| Ganho de Capital                          | 6,02%        | 5,45%        | -15,28%          | 0,68%                    |
| Distribuição de Rendimentos               | 0,84%        | 2,65%        | 8,25%            | 56,19%                   |
| <b>IFIX</b>                               | <b>6,14%</b> | <b>6,32%</b> | <b>-9,39%</b>    | <b>50,95%</b>            |

|                                           | abr/24        | mai/24        | jun/24       | jul/24        | ago/24       | set/24        | out/24        | nov/24        | dez/24        | jan/25        | fev/25       | mar/25       |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| <b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b> | <b>-2,88%</b> | <b>-1,47%</b> | <b>0,08%</b> | <b>0,96%</b>  | <b>0,26%</b> | <b>-6,88%</b> | <b>0,27%</b>  | <b>-2,51%</b> | <b>-0,98%</b> | <b>-1,11%</b> | <b>2,38%</b> | <b>6,87%</b> |
| Ganho de Capital                          | -3,67%        | -2,24%        | -0,63%       | 0,24%         | -0,44%       | -7,64%        | -0,50%        | -3,31%        | -1,80%        | -2,00%        | 1,49%        | 6,02%        |
| Distribuição de Rendimentos               | 0,79%         | 0,78%         | 0,72%        | 0,72%         | 0,70%        | 0,76%         | 0,76%         | 0,80%         | 0,82%         | 0,89%         | 0,90%        | 0,84%        |
| <b>IFIX</b>                               | <b>0,99%</b>  | <b>0,03%</b>  | <b>0,03%</b> | <b>-2,30%</b> | <b>0,86%</b> | <b>-2,58%</b> | <b>-3,06%</b> | <b>-2,07%</b> | <b>-0,67%</b> | <b>-3,07%</b> | <b>3,34%</b> | <b>6,14%</b> |

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

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

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

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

<sup>5</sup> 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 <sup>6</sup> | Data do Investimento | ABL (m²)       |                | % Remessa ou Distribuição | % PL |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------|--------------|---------------------------------|----------------------|----------------|----------------|---------------------------|------|
|                                             |                      |               |              |                                 |                      | Total          | Próprio        |                           |      |
| <b>Maceió Shopping</b>                      | Maceió, AL           | Proshopping   | 54,20%       | R\$ 170.150.000                 | dez/17               | 31.896         | 17.288         | 15%                       | 15%  |
| <b>Shopping Tacaruna</b>                    | Recife, PE           | Tmall         | 6,67%        | R\$ 42.100.000                  | set/19               | 49.898         | 3.329          | 3%                        | 3%   |
| <b>Suzano Shopping</b>                      | Suzano, SP           | HBR Realty    | 25,0%        | R\$ 77.500.000                  | nov/19               | 24.890         | 6.223          | 4%                        | 5%   |
| <b>Shopping Taboão</b>                      | Taboão da Serra, SP  | Allos         | 8,0%         | R\$ 55.329.032                  | dez/19               | 37.368         | 2.989          | 5%                        | 4%   |
| <b>Boulevard Shopping Feira<sup>7</sup></b> | Feira de Santana, BA | Allos         | 29,8%        | R\$ 109.007.298                 | dez/19 e mar/21      | 23.113         | 7.289          | 10%                       | 7%   |
| <b>Shopping Park Lagos</b>                  | Cabo Frio, RJ        | Argo          | 40,0%        | R\$ 92.150.000                  | dez/19               | 28.327         | 11.331         | 9%                        | 8%   |
| <b>Shopping Park Sul</b>                    | Volta Redonda, RJ    | Argo          | 40,0%        | R\$ 111.150.000                 | dez/19               | 30.367         | 12.147         | 6%                        | 7%   |
| <b>Madureira Shopping</b>                   | Rio de Janeiro, RJ   | Ancar Ivanhoe | 80,0%        | R\$ 286.176.604                 | dez/21               | 36.603         | 29.282         | 14%                       | 16%  |
| <b>Campinas Shopping</b>                    | Campinas, SP         | Argo          | 20,0%        | R\$ 82.280.000                  | dez/22               | 34.166         | 6.833          | 5%                        | 5%   |
| <b>Boulevard Shopping Bauru</b>             | Bauru, SP            | Allos         | 35,0%        | R\$ 81.895.379                  | dez/23               | 34.550         | 12.092         | 5%                        | 5%   |
| <b>Caxias Shopping</b>                      | Duque de Caxias, RJ  | Allos         | 17,5%        | R\$ 65.887.227                  | jan/24               | 28.306         | 4.953          | 4%                        | 4%   |
| <b>Península Open Mall*</b>                 | Rio de Janeiro, RJ   | Argo          | 100,0%       | R\$ 70.900.000                  | jan/24               | 2.755          | 2.755          | 4%                        | 4%   |
| <b>Rio2 Shopping*</b>                       | Rio de Janeiro, RJ   | Argo          | 100,0%       | R\$ 48.500.000                  | jan/24               | 2.865          | 2.865          | 4%                        | 3%   |
| <b>Shopping Metropolitano Barra</b>         | Rio de Janeiro, RJ   | Syn           | 20,0%        | R\$ 81.000.000                  | jan/24               | 44.035         | 8.807          | 5%                        | 5%   |
| <b>Rio Anil Shopping</b>                    | São Luís, MA         | Allos         | 45,0%        | R\$ 172.234.000                 | Jan/25               | 39.519         | 17.784         | 8%                        | 10%  |
|                                             |                      |               |              | <b>R\$ 1.546.259.540</b>        |                      | <b>448.657</b> | <b>145.967</b> |                           |      |

\*Ativos do Portfólio do Barra Malls FII.

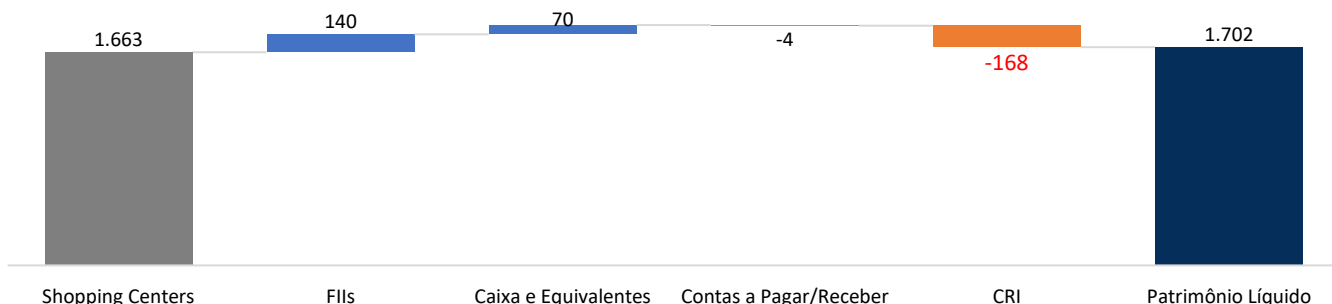
<sup>6</sup> Valor histórico de aquisição do ativo.

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

## ➤ Aplicações Financeiras

Em **31/03/2025**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 210 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, sendo: (i) eventual *earn out* do Caxias Shopping e (ii) eventual *earn out* do Boulevard Shopping Bauru.

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

## ➤ Obrigações Atuais do Fundo

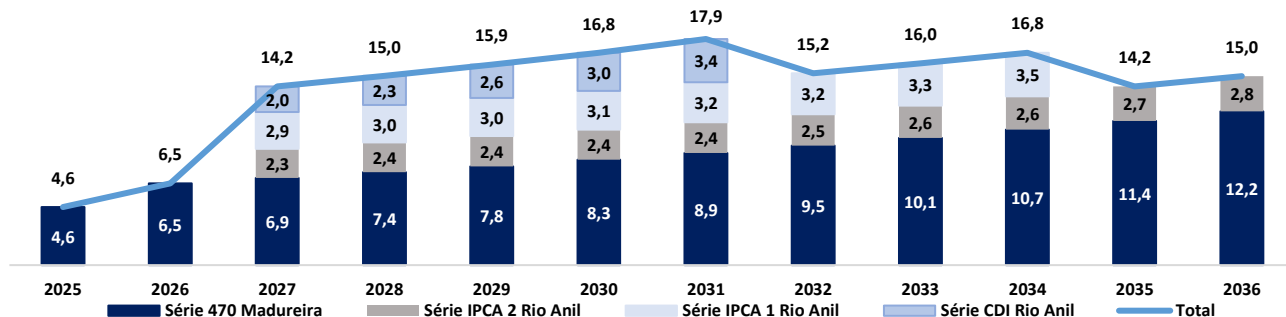
Após a aquisição do Madureira Shopping, o Fundo passou a ter obrigações a prazo, devido a emissão de um CRI (com duas séries) no valor total de R\$ 250 milhões. No mês de outubro de 2022, o Fundo realizou uma amortização extraordinária de R\$ 72,7 milhões da Série 468 utilizando parte dos recursos captados na 4ª Emissão de cotas do Fundo. No mês de dezembro de 2023, o Fundo realizou uma amortização extraordinária de R\$ 86,5 milhões das Séries 468 e 470 utilizando parte dos recursos captados na 5ª Emissão de cotas do Fundo. Em dezembro de 2024, a série 468 foi 100% amortizada. Em janeiro de 2025, após a aquisição do Rio Anil Shopping, o Fundo passou a ter novas obrigações a prazo, devido a emissão de um CRI (com três séries) no valor total de aproximadamente R\$ 62,3 milhões.

Com isso, no **fechamento** do mês de março de 2025, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 167 milhões, representando 8,9% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

| Série        | Securitizadora | Código IF  | Taxa (a.a.)  | Prazo   | Vencimento | Saldo (R\$ mil) | *PMT (R\$ mil) | 1º Pgto PMT | % Ativo     |
|--------------|----------------|------------|--------------|---------|------------|-----------------|----------------|-------------|-------------|
| 470          | Opea           | 21L0736590 | IPCA + 6,50% | 15 anos | dez-36     | 104.362         | 1.050          | Jan/24      | 5,6%        |
| 3ª           | Virgo          | 25A1532621 | IPCA + 7,95% | 12 anos | dez-36     | 25.183          | 138            | Jan/25      | 1,3%        |
| 2ª           | Virgo          | 25A1532620 | IPCA + 7,95% | 10 anos | dez-34     | 25.183          | 138            | Jan/25      | 1,3%        |
| 1ª           | Virgo          | 25A1532619 | CDI + 1,95%  | 7 anos  | dez-31     | 12.364          | 77             | Jan/25      | 0,7%        |
| <b>Total</b> | <b>Total</b>   |            |              |         |            | <b>167.095</b>  | <b>1.403</b>   |             | <b>8,9%</b> |

\*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.

Gráfico 7: Cronograma de Amortização dos CRIs (valores em R\$ mm)\*



\*Os valores consideram o pagamento de principal acrescido da inflação acumulada até o mês de referência deste relatório. Os valores acima não incluem juros da série.

## 8) Indicadores Operacionais do Portfólio

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

Gráfico 8: Vendas por m²

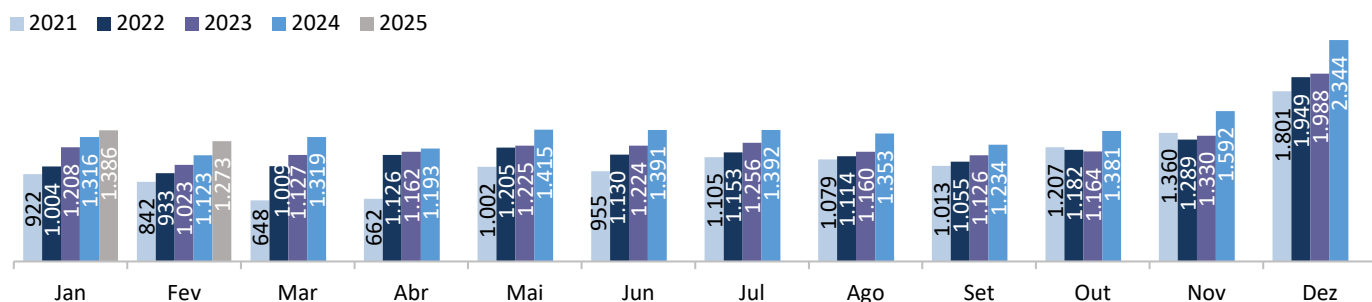


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

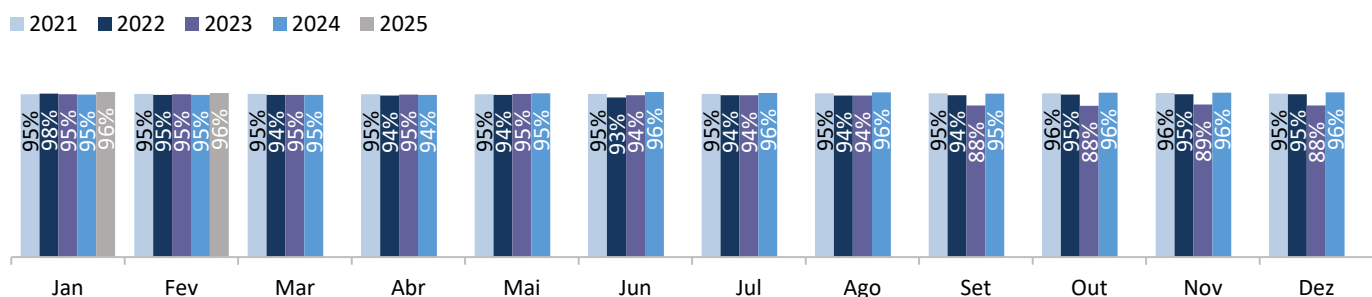


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

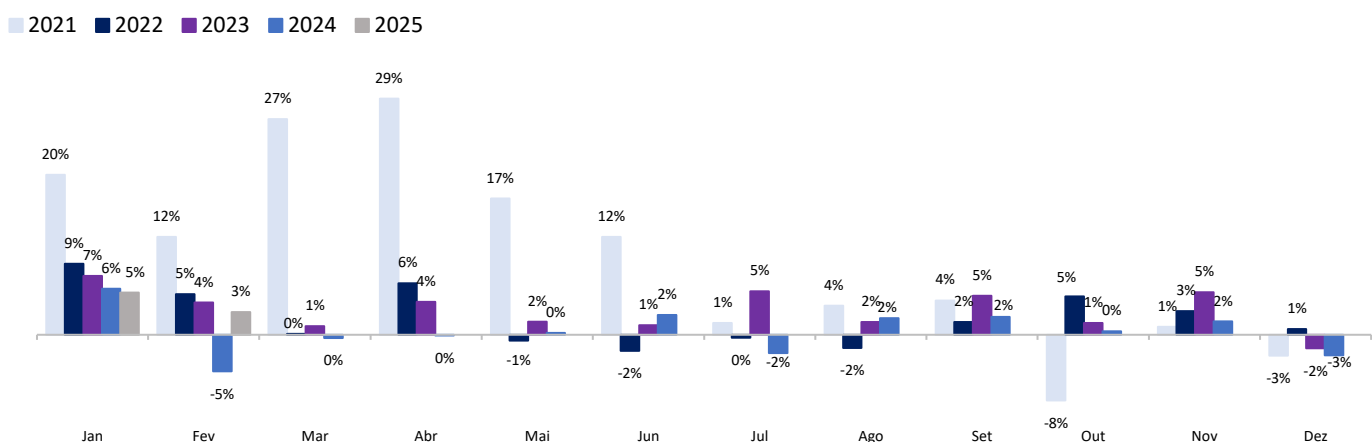


Gráfico 11: NOI/m² - Mês

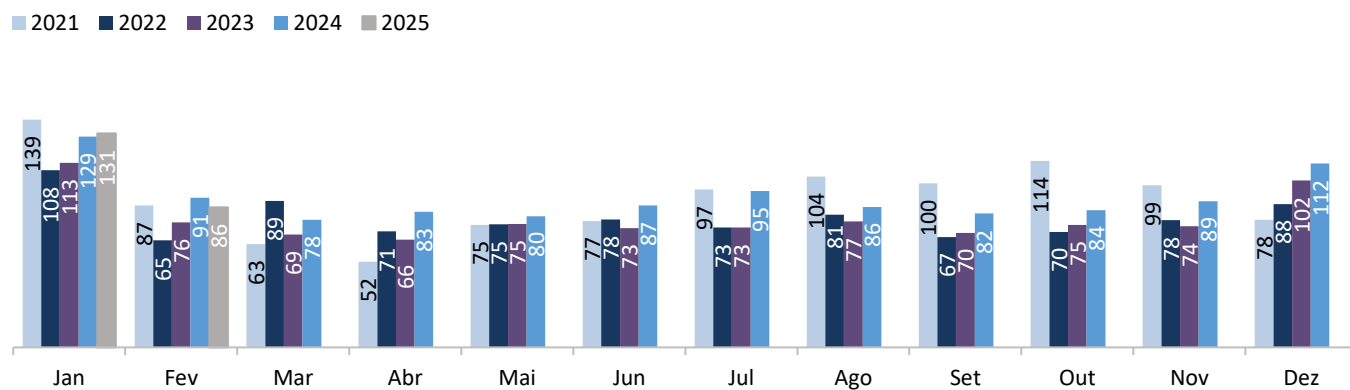


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

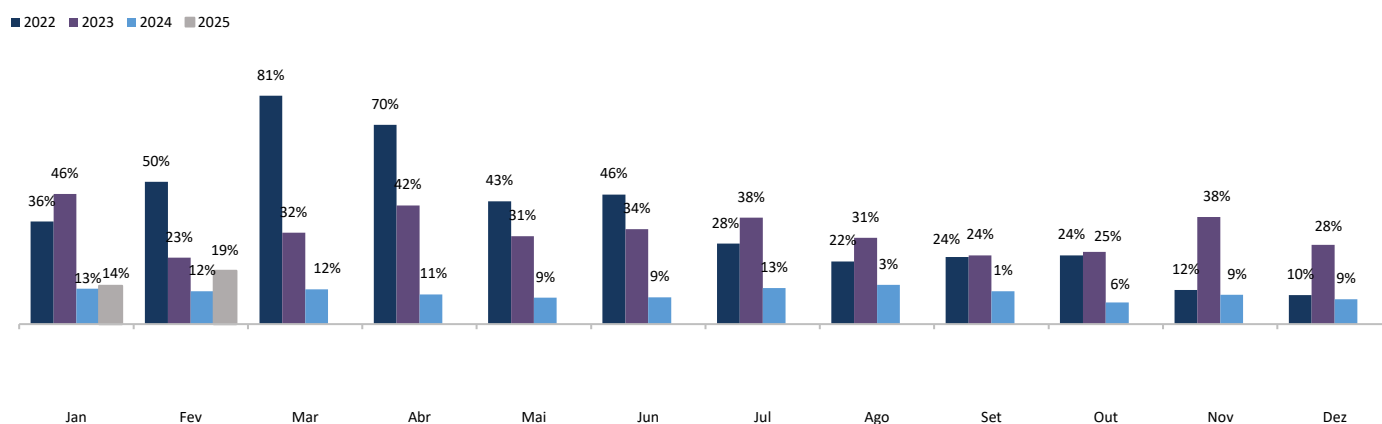


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

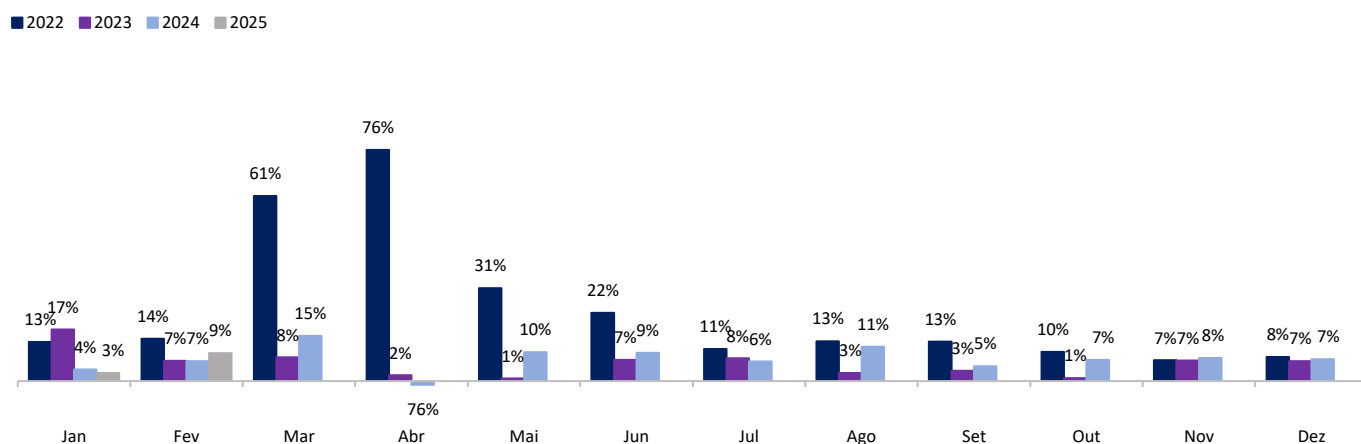
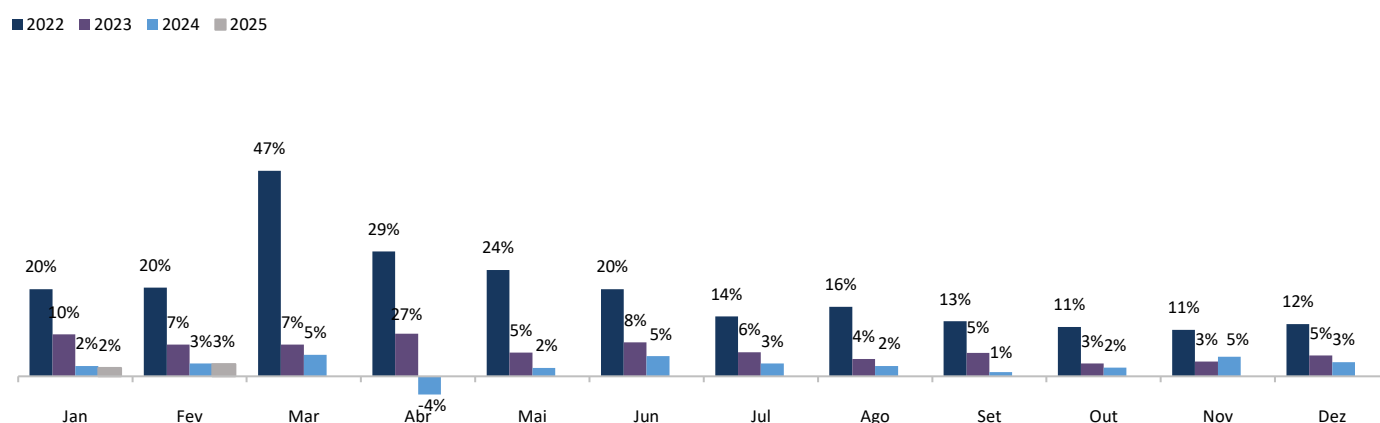


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



## 9) Resumo dos Ativos

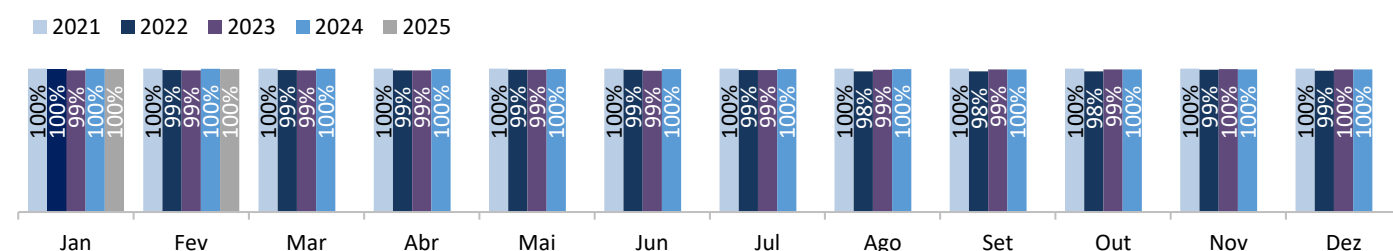
Abaixo destacamos os principais indicadores operacionais do portfólio do Fundo referentes ao mês de **fevereiro de 2025**.

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

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

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 3.395.980  | 3%            |
| Vendas totais (R\$)    | 54.819.617 | 18%           |
| NOI (R\$/m²)           | 106        | 7%            |
| Vendas totais (R\$/m²) | 1.719      | 22%           |
| SSS (%)                | 15%        | n.a           |
| SSR (%)                | 5%         | n.a           |

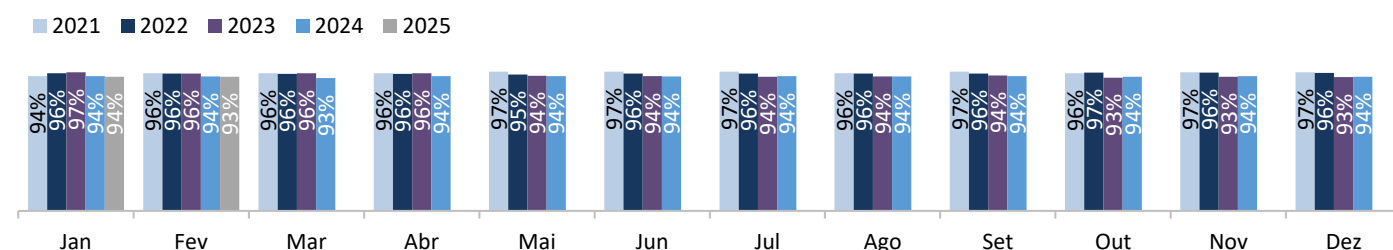
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 4.694.781  | -1%           |
| Vendas totais (R\$)    | 57.075.418 | 5%            |
| NOI (R\$/m²)           | 94         | -1%           |
| Vendas totais (R\$/m²) | 1.144      | 5%            |
| SSS (%)                | 3%         | n.a           |
| SSR (%)                | 5%         | n.a           |

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna

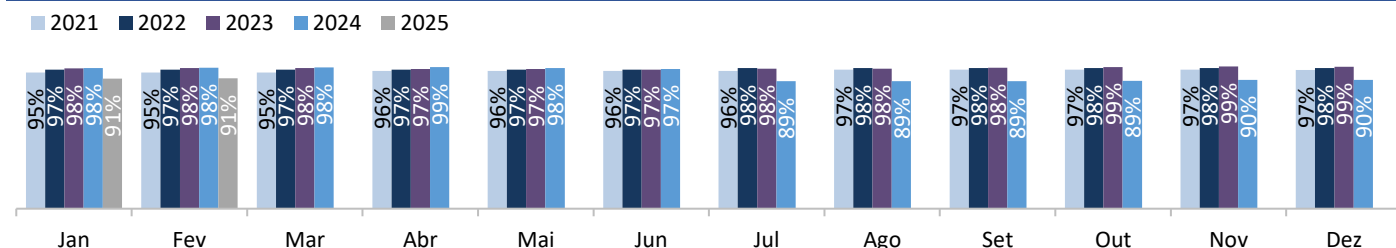


➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP** (25,0% de Participação do Fundo)

Estrategicamente houve a migração da operação do Poupatempo para um terreno interligado ao shopping, que aumentou a vacância, porém com negociação avançada para reposição desta área.

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 2.063.271  | -8%           |
| Vendas totais (R\$)    | 26.782.569 | 4%            |
| NOI (R\$/m²)           | 83         | -8%           |
| Vendas totais (R\$/m²) | 1.076      | 5%            |
| SSS (%)                | 0%         | n.a           |
| SSR (%)                | 3%         | n.a           |

Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

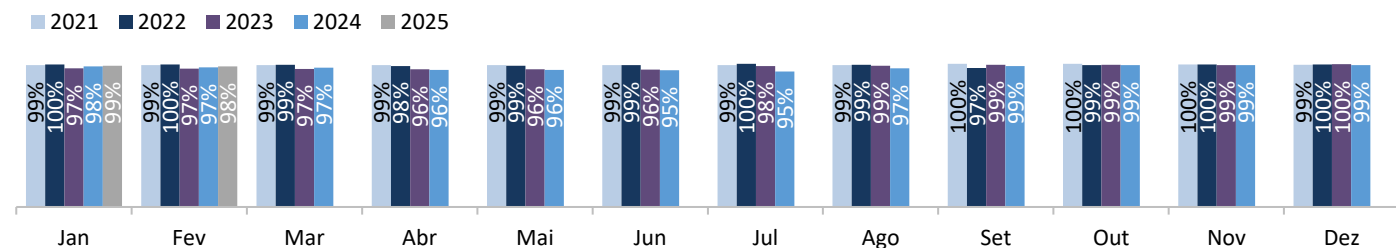


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP** (8,0% de Participação do Fundo)

Nas vendas totais, destaque para âncoras e mall&mídia.

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 5.555.023  | 3%            |
| Vendas totais (R\$)    | 50.718.373 | 10%           |
| NOI (R\$/m²)           | 149        | 2%            |
| Vendas totais (R\$/m²) | 1.357      | 9%            |
| SSS (%)                | 4%         | n.a           |
| SSR (%)                | 3%         | n.a           |

Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

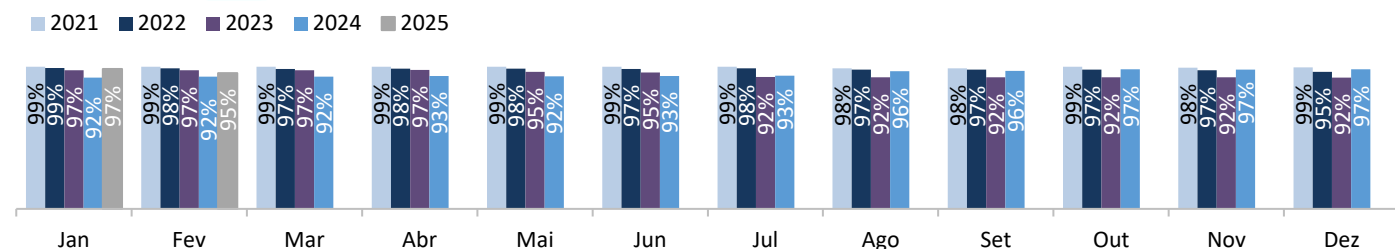


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)**

Nas vendas, destaque para o crescimento de âncoras e semi-âncoras.

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 3.198.957  | 3%            |
| Vendas totais (R\$)    | 42.089.673 | 18%           |
| NOI (R\$/m²)           | 146        | 9%            |
| Vendas totais (R\$/m²) | 2.004      | 21%           |
| SSS (%)                | 9%         | n.a           |
| SSR (%)                | 2%         | n.a           |

Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

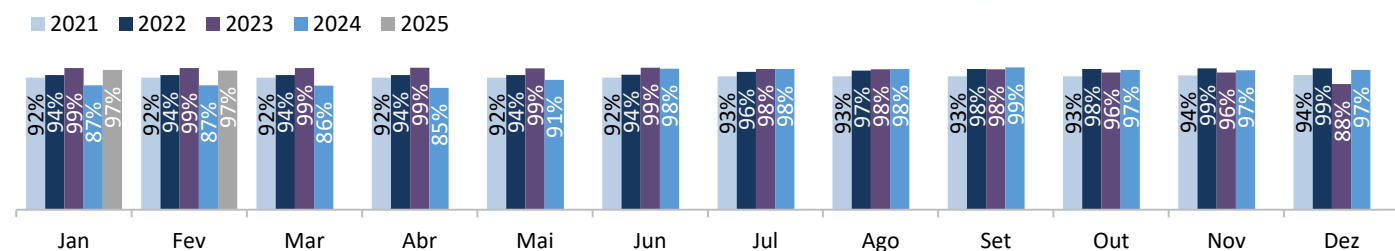


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

No NOI, destaque para a redução das despesas operacionais. Nas vendas, destaque para o crescimento de âncoras e satélites.

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 3.146.918  | 20%           |
| Vendas totais (R\$)    | 45.582.980 | 31%           |
| NOI (R\$/m²)           | 111        | 17%           |
| Vendas totais (R\$/m²) | 1.609      | 29%           |
| SSS (%)                | 12%        | n.a           |
| SSR (%)                | 4%         | n.a           |

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

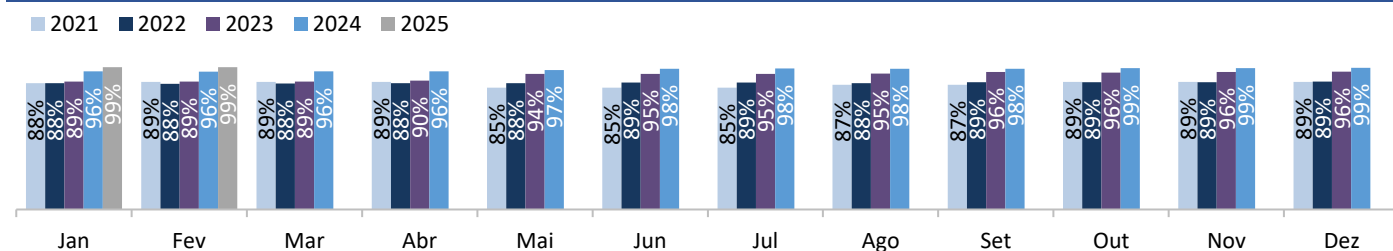


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

No NOI, destaque para o crescimento de aluguel mínimo, *mall&mídia* e estacionamento. Nas vendas, destaque para o crescimento de semi-âncoras e megalojas.

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 2.430.065  | 22%           |
| Vendas totais (R\$)    | 33.732.136 | 22%           |
| NOI (R\$/m²)           | 80         | 18%           |
| Vendas totais (R\$/m²) | 1.111      | 18%           |
| SSS (%)                | 11%        | n.a           |
| SSR (%)                | 8%         | n.a           |

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul

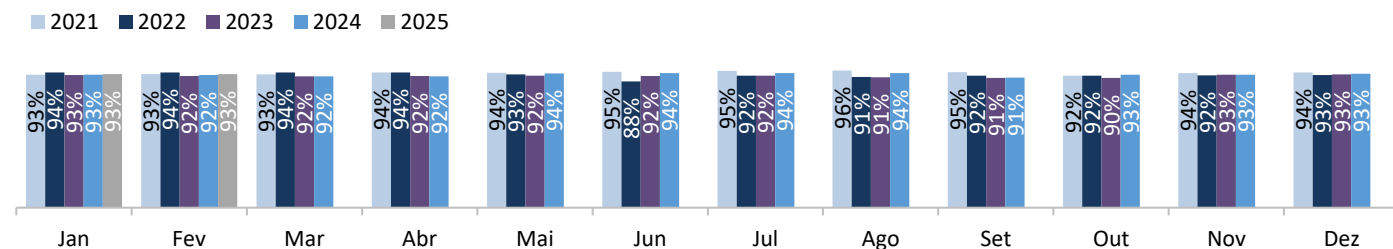


➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (80,0% de Participação do Fundo)

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

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 2.187.724  | 4%            |
| Vendas totais (R\$)    | 38.273.351 | 23%           |
| NOI (R\$/m²)           | 60         | 5%            |
| Vendas totais (R\$/m²) | 1.046      | 25%           |
| SSS (%)                | 13%        | n.a           |
| SSR (%)                | -2%        | n.a           |

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



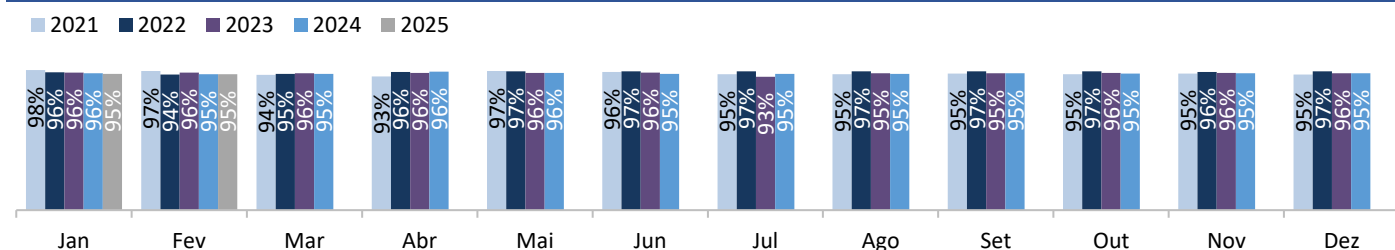
➤ **Campinas Shopping – Campinas, SP**

(20,0% de Participação do Fundo)

No NOI, destaque para o crescimento de aluguel mínimo e estacionamento.

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 3.590.648  | 17%           |
| Vendas totais (R\$)    | 31.953.209 | 7%            |
| NOI (R\$/m²)           | 105        | 17%           |
| Vendas totais (R\$/m²) | 935        | 7%            |
| SSS (%)                | 7%         | n.a           |
| SSR (%)                | 6%         | n.a           |

Gráfico 23: Taxa de Ocupação – Campinas Shopping



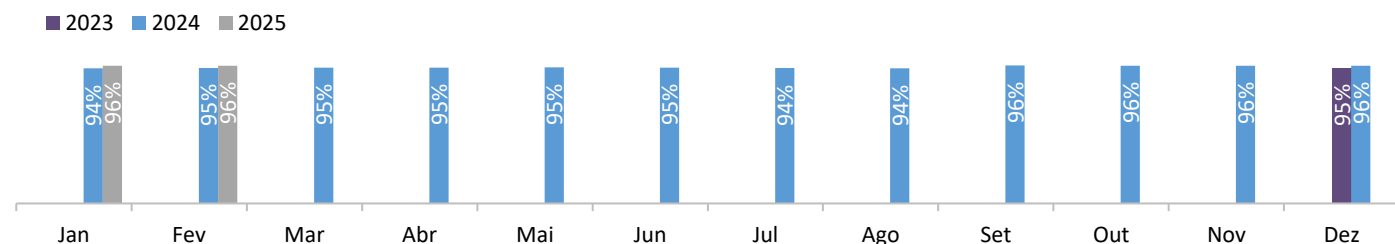
➤ **Boulevard Shopping Bauru – Bauru, SP**

(35,0% de Participação do Fundo)

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

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 1.612.895  | -3%           |
| Vendas totais (R\$)    | 26.559.639 | 13%           |
| NOI (R\$/m²)           | 47         | -3%           |
| Vendas totais (R\$/m²) | 769        | 13%           |
| SSS (%)                | 7%         | n.a           |
| SSR (%)                | 6%         | n.a           |

Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Boulevard Bauru Shopping

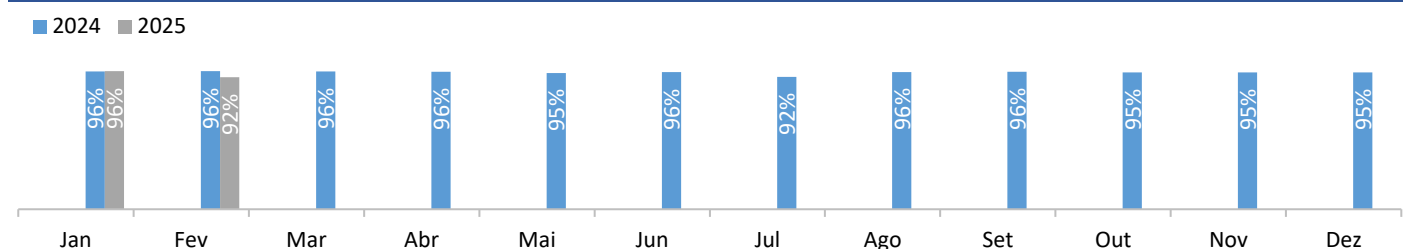


➤ **Shopping Metropolitano Barra – Rio de Janeiro, RJ** (20,0% de Participação do Fundo)

No NOI, na comparação com o mesmo mês do ano anterior, a variação negativa observada se deve, principalmente, por uma receita financeira representativa em 2024.

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 3.029.956  | -24%          |
| Vendas totais (R\$)    | 39.322.179 | 8%            |
| NOI (R\$/m²)           | 69         | -27%          |
| Vendas totais (R\$/m²) | 893        | 5%            |
| SSS (%)                | 3%         | n.a           |
| SSR (%)                | -4%        | n.a           |

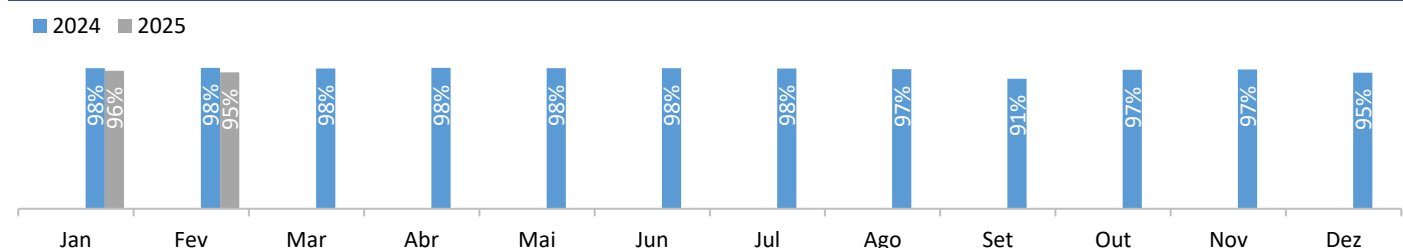
Gráfico 25: Taxa de Ocupação – Shopping Metropolitano Barra



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

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 2.772.660  | -5%           |
| Vendas totais (R\$)    | 31.896.170 | 8%            |
| NOI (R\$/m²)           | 98         | -5%           |
| Vendas totais (R\$/m²) | 1.127      | 7%            |
| SSS (%)                | 8%         | n.a           |
| SSR (%)                | 6%         | n.a           |

Gráfico 26: Taxa de Ocupação – Caxias Shopping

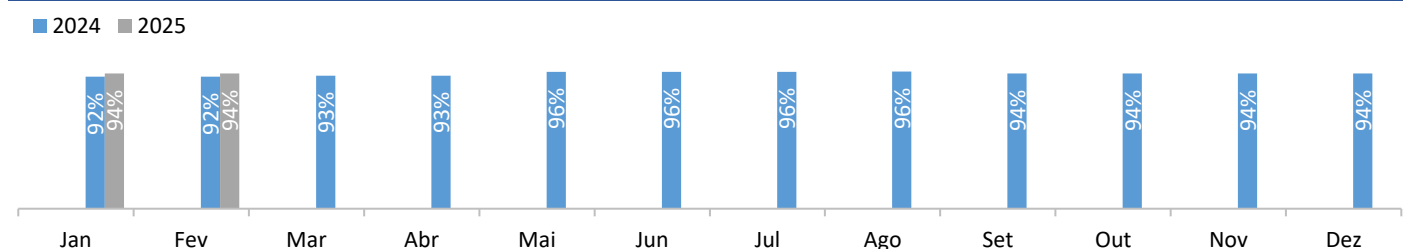


➤ **Península Open Mall – Rio de Janeiro, RJ** **(100,0% de Participação do Fundo)**

Na comparação com o mesmo mês do ano anterior, a variação negativa observada no NOI se deve por uma recuperação de inadimplência relevante em 2024 (efeito não recorrente). Desconsiderando esse efeito não recorrente, a variação do NOI seria positiva em, aproximadamente, 7%.

| Indicadores            | fev/25     | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|------------|---------------|
| NOI (R\$)              | 560.002    | -34%          |
| Vendas totais (R\$)    | 12.343.635 | 9%            |
| NOI (R\$/m²)           | 195        | -34%          |
| Vendas totais (R\$/m²) | 4.308      | 9%            |
| SSS (%)                | 8%         | n.a           |
| SSR (%)                | 6%         | n.a           |

**Gráfico 27: Taxa de Ocupação – Península Open Mall**



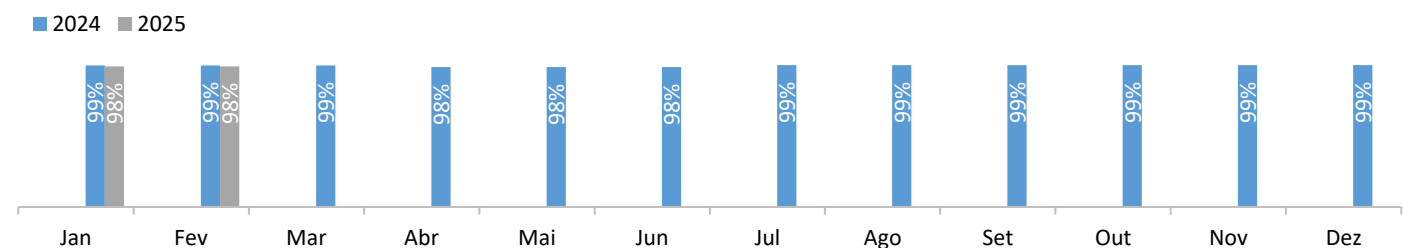
➤ **Rio2 Shopping – Rio de Janeiro, RJ** **(100,0% de Participação do Fundo)**

Nas vendas, destaque para satélites e alimentação.

No NOI, na comparação com o mesmo mês do ano anterior, a variação negativa observada se deve por uma recuperação de inadimplência relevante em 2024 (efeito não recorrente). ). Desconsiderando esse efeito não recorrente, a variação do NOI seria positiva em, aproximadamente, 3%.

| Indicadores            | fev/25    | Δ 2025 x 2024 |
|------------------------|-----------|---------------|
| NOI (R\$)              | 395.162   | -49%          |
| Vendas totais (R\$)    | 7.108.307 | 12%           |
| NOI (R\$/m²)           | 143       | -49%          |
| Vendas totais (R\$/m²) | 2.580     | 12%           |
| SSS (%)                | 4%        | n.a           |
| SSR (%)                | 4%        | n.a           |

**Gráfico 28: Taxa de Ocupação – Rio2 Shopping\***

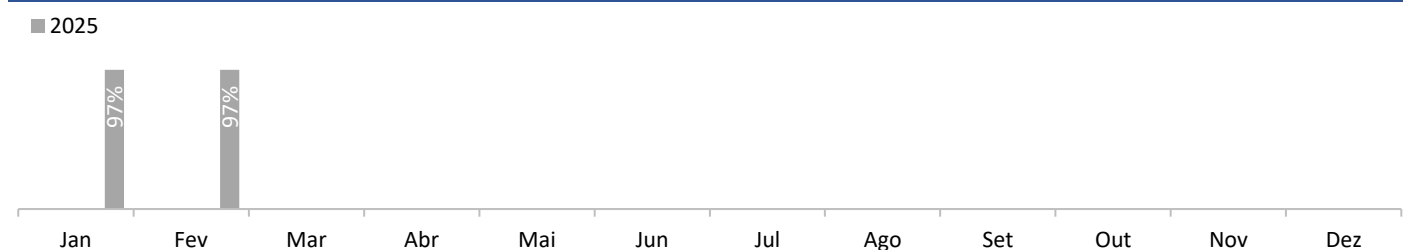


➤ Rio Anil Shopping – São Luís, MA

(45,0% de Participação do Fundo)

| Indicadores            | jan/25     | Δ 2025 x 2024                |
|------------------------|------------|------------------------------|
| NOI (R\$)              | 2.504.130  | Aquisição em Janeiro de 2025 |
| Vendas totais (R\$)    | 38.773.418 | Aquisição em Janeiro de 2025 |
| NOI (R\$/m²)           | 63         | Aquisição em Janeiro de 2025 |
| Vendas totais (R\$/m²) | 981        | Aquisição em Janeiro de 2025 |
| SSS (%)                | 4%         | n.a                          |
| SSR (%)                | 0%         | n.a                          |

Gráfico 29: Taxa de Ocupação – Rio Anil Shopping



## 10) Tese de Investimento

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

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

Considerando as transações de janeiro de 2025, o Fundo conta com a participação em 15 (quinze) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

### Shopping Centers – Portfólio do MALL11



#### Maceió Shopping

- Participação: 54,20%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.896 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



[maceioshopping.com](http://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](http://shoppingtacaruna.com.br)



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



#### Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.890 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](http://suzanoshopping.com.br)



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



#### Shopping Taboão

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.368 m²
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2002
- Número de Lojas: 206
- Endereço: Rod. Régis Bittencourt, 2643 – Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200



[shoppingtaboao.com.br](http://shoppingtaboao.com.br)



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



## **Boulevard Shopping Feira**

- Participação: 29,8%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 23.113 m<sup>2</sup>
- Administradora: Allos
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 – Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064



[boulevardfeira.com.br](http://boulevardfeira.com.br)



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



## **Shopping Park Lagos**

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 28.327 m<sup>2</sup>
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 124
- Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 – Palmeiras, Cabo Frio - RJ, 28911-320



[shoppingparklagos.com.br](http://shoppingparklagos.com.br)



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



## **Shopping Park Sul**

- Participação: 40,0%
- Localização: Volta Redonda, RJ
- ABL: 30.367 m<sup>2</sup>
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 – São Geraldo, Volta Redonda - RJ, 27253-005



[shoppingparksul.com.br](http://shoppingparksul.com.br)



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



## **Madureira Shopping**

- Participação: 80,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 36.603 m<sup>2</sup>
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050



[madureirashopping.com.br](http://madureirashopping.com.br)



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



## **Campinas Shopping**

- Participação: 20,0%
- Localização: Campinas, SP
- ABL: 34.166 m<sup>2</sup>
- 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](http://campinasshopping.com.br)



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



## **Boulevard Shopping Bauru**

- Participação: 35,0%
- Localização: Bauru, SP
- ABL: 34.550 m<sup>2</sup>
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2014
- Número de Lojas: 180
- Endereço: R. Marcondes Salgado, Quadra 11 Chácara das Flores - Bauru - SP, 17013-113



[boulevardshoppingbauru.com.br](http://boulevardshoppingbauru.com.br)



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



## **Shopping Metropolitano Barra**

- Participação: 20,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 44.035 m<sup>2</sup>
- Administradora: SYN
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 196
- Endereço: Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1300 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, 22775-040



[shoppingmetropolitanobarra.com.br](http://shoppingmetropolitanobarra.com.br)



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



#### **Rio2 Shopping\***

- Participação: 100,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 2.865 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2007
- Número de Lojas: 85
- Endereço: R. Bruno Giorgi, 114 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, 22775-054



[rio2shopping.com.br](http://rio2shopping.com.br)



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



#### **Península Open Mall\***

- Participação: 100,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 2.755 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 60
- Endereço: Av. Flamboyants da Península, 855 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, 22776-070



[peninsulaopenmall.com.br](http://peninsulaopenmall.com.br)



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



#### **Caxias Shopping**

- Participação: 17,5%
- Localização: Duque de Caxias, RJ
- ABL: 28.306 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](http://caxiasshopping.com.br)



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



#### **Rio Anil Shopping**

- Participação: 45%
- Localização: São Luís, MA
- ABL: 39.519 m²
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2010
- Número de Lojas: 165
- Endereço: Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís - MA, 65065-470



[rioanil.com.br](http://rioanil.com.br)



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

\*Ativos do Portfólio do Barra Malls FII.

## 11) Lives Sobre o Fundo



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



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



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



15/04/2021 - [Professor Baroni - 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 Gestão<sup>11</sup>

### Nossos Números



+R\$ 50,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+122 Fundos



+163 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 17,4 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 (março/2025) – Patrimônio sob gestão

| #        | Gestor               | AuM (R\$ MM)  |
|----------|----------------------|---------------|
| 1        | KINEA                | 33.312        |
| 2        | BTG PACTUAL          | 32.360        |
| 3        | XP ASSET MANAGEMENT  | 21.146        |
| 4        | BRL DTVM             | 17.411        |
| <b>5</b> | <b>GRUPO GENIAL</b>  | <b>17.389</b> |
| 6        | PATRIA INVESTIMENTOS | 12.585        |
| 7        | VBI REAL ESTATE      | 10.661        |
| 8        | REAG INVESTIMENTOS   | 9.708         |
| 9        | RIO BRAVO            | 8.974         |
| 10       | HEDGE INVESTMENTS    | 8.517         |

Para mais informações acesse nosso [site](#)

<sup>11</sup> R\$ 50,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs.  
Fonte: Ranking Anbima - Março/2025.

### 13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



#### Highlights do Grupo Genial

### GRANDES NÚMEROS



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

## 14) Comunicados do Fundo

- 31 de Março de 2025 – Rendimentos e Amortizações
- 28 de Fevereiro de 2025 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Janeiro de 2025 – Anúncio de Encerramento da 6ª Emissão de Cotas
- 31 de Janeiro de 2025 – Rendimentos e Amortizações
- 14 de Janeiro de 2025 – Fato Relevante – Conclusão da Aquisição do Rio Anil Shopping
- 02 de Janeiro de 2025 – Fato Relevante – Reavaliação Anual dos Ativos do Fundo
- 30 de Dezembro de 2024 – Fato Relevante – Compromisso de Compra e Venda para Aquisição de 45% do Rio Anil Shopping
- 30 de Dezembro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 27 de Dezembro de 2024 – Fato Relevante – Encerramento do Direito de Preferência da 6ª Emissão
- 04 de Dezembro de 2024 – Fato Relevante – Anúncio de Início da 6ª Emissão
- 29 de Novembro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Outubro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Setembro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Agosto de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Julho de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 28 de Junho de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Maio de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 02 de Maio de 2024 – AGO: Ata da Assembleia
- 30 de Abril de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 01 de Abril de 2024 – Proposta do Administrador
- 01 de Abril de 2024 – Carta Consulta
- 29 de Março de 2024 – Demonstrações Financeiras
- 28 de Março de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 22 de Março de 2024 – Comunicado ao Mercado – Informe de Rendimentos
- 29 de Fevereiro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 31 de Janeiro de 2024 – Fato Relevante – Aquisição do Caxias Shopping
- 31 de Janeiro de 2024 – Rendimentos e Amortizações
- 26 de Janeiro de 2024 – Fato Relevante – Aquisição de Novos Ativos e Amortização do CRI
- 26 de Janeiro de 2024 – Anúncio de Encerramento
- 02 de Janeiro de 2024 – Fato Relevante – Reavaliação de Ativos
- 28 de Dezembro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 22 de Dezembro de 2023 – Fato Relevante – Venda do Madureira Shopping e Aquisição do Boulevard Bauru Shopping
- 04 de Dezembro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Resultado Final de Alocação da Oferta Pública de Distribuição da 1ª Série de Cotas da 5ª Emissão do Genial Malls FII.
- 30 de Novembro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 20 de Novembro de 2023 – Lâmina de Oferta de Fundos Fechados
- 13 de Novembro de 2023 – Fato Relevante – Memorando de Entendimentos para Aquisição do Boulevard Shopping Bauru
- 06 de Novembro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Encerramento do Período Para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Início da Oferta
- 31 de Outubro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 26 de Outubro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Encerramento do Direito de Preferências
- 16 de Outubro de 2023 – Prospecto Definitivo – 5ª Emissão de Cotas do Fundo
- 09 de Outubro de 2023 – Formulário de Subscrição de Cotas (Estruturado)
- 02 de Outubro de 2023 – Fato Relevante – 5ª Emissão de Cotas do Fundo

## 15) Contatos

|                                                                                   |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|  | <a href="#">Site do Fundo</a>                                                |
|  | <a href="#">Siga-nos no LinkedIn</a>                                         |
|  | <a href="mailto:ri@mallsbrasilplural.com.br">ri@mallsbrasilplural.com.br</a> |
|  | <a href="#">Canal no Youtube</a>                                             |
| <b>CLUBE FII</b>                                                                  | <a href="#">Espaço RI - Clube FII</a>                                        |

## 16) Glossário

| Termo                                 | Definição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ABRASCE</b>                        | Associação Brasileira de Shopping Centers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Área Bruta Locável (“ABL”):</b>    | A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ABL Própria</b>                    | ABL dos Imóveis de titularidade do Fundo, ponderada pela participação do Fundo nos Imóveis                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Aluguel nas mesmas lojas (SSR)</b> | Variação percentual no aluguel de lojas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>CAGR</b>                           | Taxa de crescimento anual composta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Cap Rate</b>                       | É o percentual que representa a renda anual dos Imóveis sobre o valor de mercado dos mesmos                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Custo de Ocupação</b>              | Custo total do lojista incluindo aluguel e encargos dividido pela receita de vendas                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Inadimplência Líquida</b>          | Valor do aluguel inadimplente menos o valor recuperado pelo shopping                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>IPCA</b>                           | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Mídia</b>                          | Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Mix de Lojistas</b>                | Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>NOI</b>                            | 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 |
| <b>Taxa de Ocupação</b>               | ABL locada dividida pela ABL total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Taxa de Vacância</b>               | % do ABL Vago sobre o ABL total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Vacância</b>                       | ABL no shopping disponível para ser alugada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vendas</b>                         | Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vendas nas mesmas lojas (SSS)</b>  | Variação percentual nas vendas de lojistas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio                                                                                                                                                                                                                                |

## 17) Notas

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

O relatório gerencial do Genial Malls FII é divulgado até o dia 30 de todo mês, ou dia útil subsequente, data estipulada em função do levantamento de todas as informações operacionais e financeiras dos shoppings no Portfolio do Fundo, que são analisadas pela Equipe de Gestão para elaboração do material.



### Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

<http://www.cvm.gov.br>