



Genial Malls FII

MALL11

genial



JUNHO DE 2025
Relatório Gerencial

Índice

1) Dados Gerais.....	3
2) Destaques	4
3) Mensagem do Gestor.....	4
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....	6
5) Liquidez	8
6) Rentabilidade	9
7) Portfólio do Fundo	10
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	12
9) Resumo dos Ativos.....	15
10) Tese de Investimento.....	23
Shopping Centers – Portfólio do MALL11	23
11) Lives Sobre o Fundo	26
12) Saiba mais sobre o Grupo Genial	26
13) Comunicados do Fundo	28
14) Contatos.....	29
15) Glossário	29
16) Notas.....	30

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 30/06/2025 QUANTIDADE DE COTISTAS 129.577 COTA PATRIMONIAL R\$ 121,22 COTA DE MERCADO R\$ 101,49 NÚMERO DE COTAS 13.982.093 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.694.865.746 VALOR DE MERCADO R\$ 1.419.042.619 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,86/cota Anúncio em 30/06/25 e data de pagamento de proventos em 14/07/25.
Código de Negociação	MALL11 (a partir de 22/07/25 PMLL11)	
CNPJ	26.499.833/0001-32	
Site do Fundo	http://genialmalls.com.br/	
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil, e ganho de capital, através da compra e venda dos ativos na carteira do Fundo.	
Início das Atividades	Dezembro de 2017	
Público-alvo	Pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil.	
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
Gestora	Genial Gestão LTDA.	
Consultor Especializado	One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (representada por Henrique Cordeiro Guerra)	
Taxa de Administração	0,5% a.a. à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 ajustado pelo IPCA.	
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas - Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais) ¹ 2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas - Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais) ¹ 3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas - Volume total de R\$ 499.743.573,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e setecentos e quarenta e três mil e quinhentos e setenta e três reais) ¹ 4ª Emissão de Cotas – Dezembro/2022 - Oferta ICVM 476 - Emissão de 1.564.308 (um milhão quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e oito) cotas - Volume total de R\$ 170.087.208,84 (cento e setenta milhões, oitenta e sete mil, duzentos e oito reais e oitenta e quatro centavos) ¹ 5ª Emissão de Cotas – Janeiro/2024 - Oferta ICVM 160 - Emissão de 3.848.308 (três milhões oitocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oito) cotas - Volume total de R\$ 473.572.782,48 (quatrocentos e setenta e três milhões, quinhentos e setenta e dois mil, setecentos e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos) ¹ 6ª Emissão de Cotas – Janeiro/2025 - Oferta ICVM 160 - Emissão de 1.009.126 (um milhão, nove mil, cento e vinte e seis) cotas - 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) ¹	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques ²

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ³	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
146.310 m ²	15	96%	R\$ 9.479/ m ²	~R\$ 2,3 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,84 / cota	R\$ 0,46 / cota	1,44%	10,17% a.a.	8,51% a.a.

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

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

No Brasil, o Banco Central (BCB) decidiu, de forma unânime, na terceira semana do mês de junho, elevar a Selic em 0,25 p.p., de modo que, a taxa atingiu o maior patamar desde agosto de 2006.

Em maio, o saldo de crédito avançou 11,8% a/a, a mesma taxa registrada em abril, de modo que, o volume de crédito do Sistema Financeiro Nacional (SFN) totalizou R\$ 6,7 trilhões. Esse resultado é derivado das expansões de 12,3% a/a no saldo da carteira de pessoas físicas e de 10,9% a/a no saldo das pessoas jurídicas. Em relação às modalidades de crédito, houve alta de 11,0% a/a na carteira de crédito livre e de 12,9% a/a na carteira de crédito direcionado.

Por fim, o IPCA de maio de 2025 (publicado em junho de 2025) registrou variação de 0,26% m/m.

² Os indicadores operacionais são de competência maio de 2025

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

Resultados do Mês

No mês de maio de 2025, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) **o montante de R\$ 12,3 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio.

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

- **Vendas:** as vendas totais atingiram R\$ 222 milhões, um crescimento de aproximadamente 23% comparado ao mesmo mês do ano anterior. As vendas totais/m² apresentaram aumento de 9% comparado ao mesmo mês do ano anterior.

- **NOI Caixa:** o NOI Caixa apresentou crescimento de 23% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior. O NOI caixa/m² crescimento de 8% 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 30/06/2025, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de **junho de 2025**, com pagamento no dia 14/07/2025 de **R\$ 0,86/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza aproximadamente **R\$ 0,46/cota**.

Aprovação pelos cotistas da substituição da gestora Genial Gestão Ltda. pela Pátria VBI Asset Management Ltda. e alterações do Regulamento do Fundo e da denominação do Fundo

Conforme o [Sumário de Decisões](#) divulgado no dia 30 de junho de 2025, o TERMO DE APURAÇÃO E ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 26.499.833/0001-32 divulgou o resultado da Consulta Formal de **aprovação da substituição da atual gestora pela Pátria VBI Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44, como gestora do Fundo (“Nova Gestora”), com a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir a substituição da Atual Gestora, incluindo, mas sem limitação, a alteração da denominação do Fundo para PÁTRIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

A Genial Gestão Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.119.959/0001-83, responde pela gestão do Fundo, na forma da regulamentação em vigor e do atual Regulamento do Fundo, até a Data de Transferência. A partir do dia seguinte à Data de Transferência, a Nova Gestora e o Administrador, na forma da regulamentação em vigor e do novo Regulamento do Fundo, passarão a responder, de forma individual e limitada, sem responsabilidade solidária entre si, pelos serviços que cada uma prestará ao Fundo.

Aprovação pelo CADE, data para substituição do gestor e novo código de negociação

Na sequência do [Fato Revelante de 22 de maio de 2025](#), informa que a operação que, entre outros aspectos, envolve a substituição da atual gestora do Fundo pelo PÁTRIA VBI ASSET MANAGEMENT LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.300.262/0001-44 (“Novo Gestor” ou “Pátria”) foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE e pelos cotistas do Fundo, conforme previsto no Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas divulgado ao mercado em 30 de junho de 2025 (“Termo de Apuração”). Dessa forma, **todas as condições para a implementação da substituição da atual gestora pelo Novo Gestor foram cumpridas e sua efetivação ocorreu no dia 15 de julho de 2025, a partir da abertura do mercado (“Data de Transferência”). O Fundo passará a ser denominado “Patria Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, a partir da abertura dos mercados do dia 22 de julho de 2025, será negociado com o novo nome de pregão “FII PMLL PAX” e código de negociação “PMLL11”.**

Guidance para o segundo semestre de 2025 e relatório gerencial de competência julho de 2025

A estimativa de distribuição de rendimentos para o segundo semestre de 2025 será divulgada no próximo relatório gerencial e pela nova gestora Pátria VBI Asset Management Ltda..

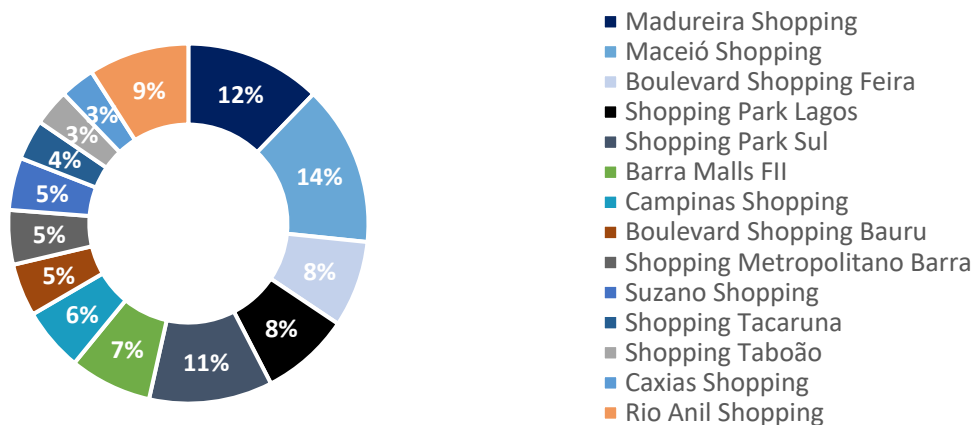
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **30/06/2025**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/07/2025**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **junho de 2025**, e são distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	Jun-25	2025	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	12,310,162	74,771,019	139,373,031	(a)
Receita Financeira	1,152,354	8,539,620	19,189,512	(b)
Total das Receitas	13,462,517	83,310,639	158,562,543	(c) = (a) + (b)
Despesas Financeiras	961,989	5,556,385	14,286,038	(d)
Despesas Operacionais	731,531	4,003,593	7,973,116	(e)
Total Despesas	1,693,520	9,559,977	22,259,154	(f) = (d) + (e)
Resultado	11,768,996	73,750,662	136,303,389	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	0.84	5.27	10.10	
Rendimento Distribuído	12,024,600	70,635,000	131,609,557	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0.86	5.05	9.79	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0.86	0.84	0.82	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	6,721,860	3,350,595	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	6,466,256	6,466,256	-	-

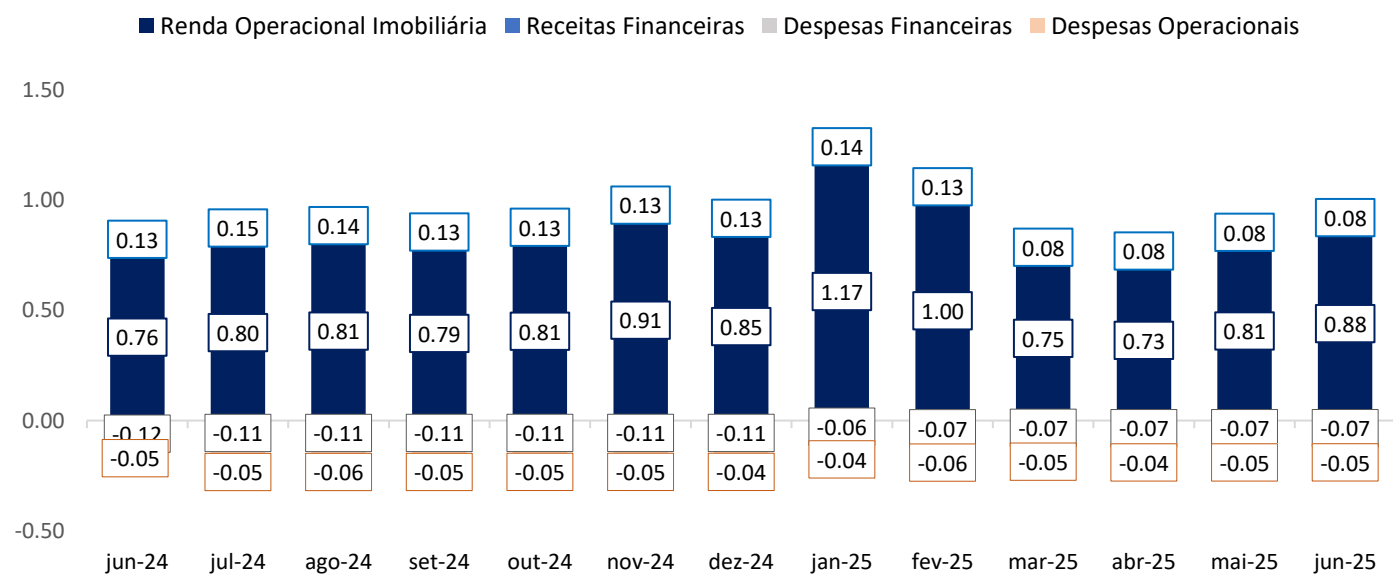
A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,46/cota**.

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



Em junho de 2025 houve o reconhecimento de uma receita não recorrente no Shopping Park Sul que maximizou o seu resultado.

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.

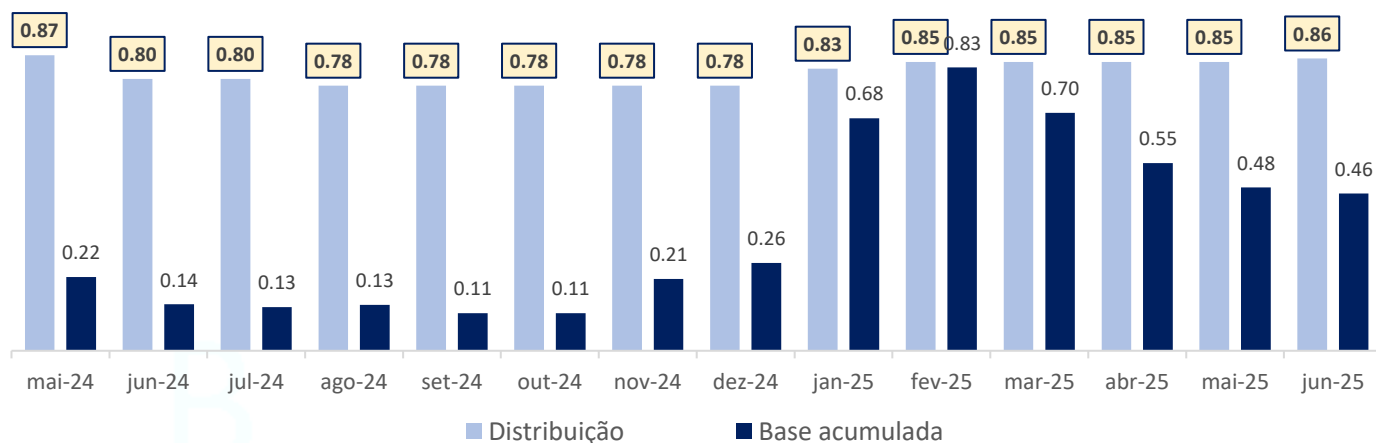
Receitas Financeiras – Inclui os dividendos de FIIs, Rentabilidade de Caixa e Trades de Cotas dos FIIs na carteira do Fundo.

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.

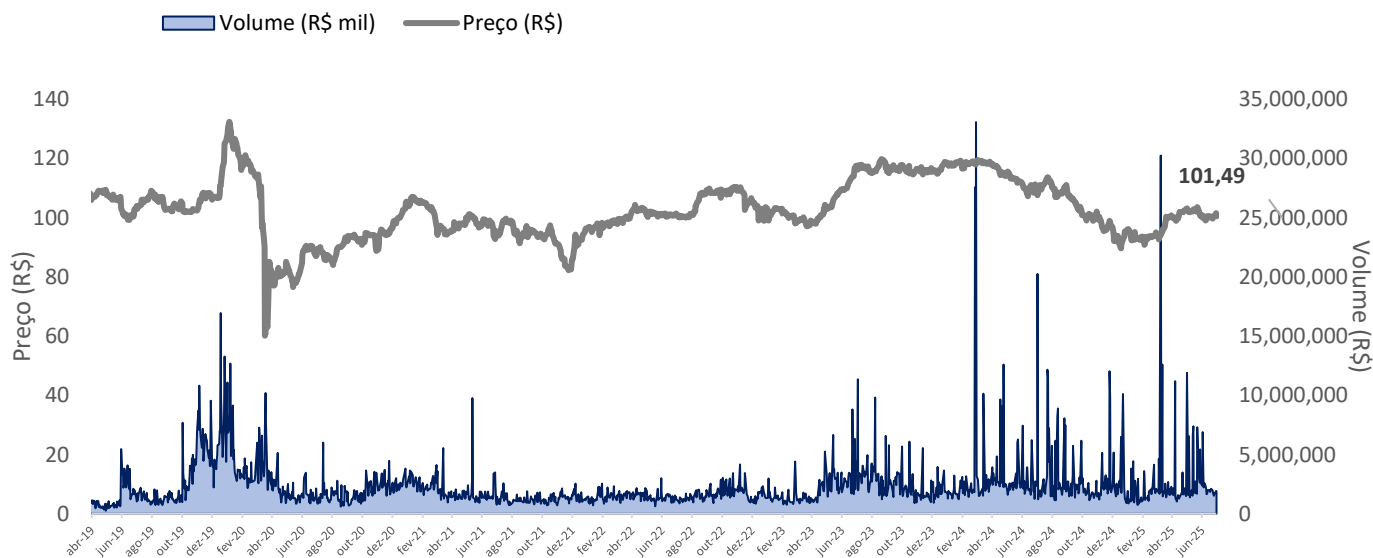
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)*



5) Liquidez

Em **junho**, o Fundo apresentou uma negociação diária média de aproximadamente **R\$ 2,3 milhões** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/06/2025 foi de **R\$ 101,49**.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado



6) Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do Genial Malls FII – desde o início das atividades do fundo em 18/12/2017 – foi de **60,24%**. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a valorização do preço da cota e os dividendos acumulados no período. A seguir apresentamos as tabelas com os valores de rentabilidade do fundo e do índice de mercado (IFIX)⁵:

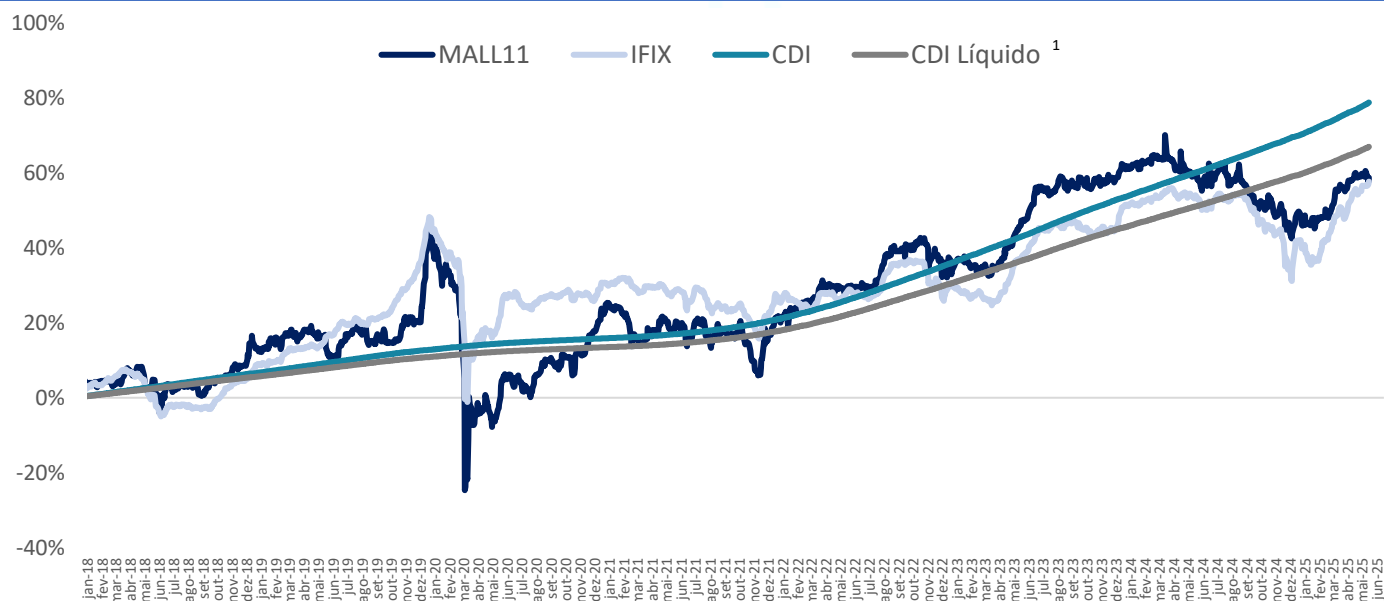
	Jun-25	2025	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1.44%	11.63%	0.15%	60.24%
Ganho de Capital	0.59%	6.29%	-9.31%	1.49%
Distribuição de Rendimentos	0.85%	5.33%	9.46%	58.75%
IFIX	0.63%	11.79%	1.19%	58.72%

	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0.96%	0.26%	-6.88%	-1.12%	-2.51%	-0.98%	-1.11%	2.38%	6.87%	2.95%	-1.03%	1.44%
Ganho de Capital	0.24%	-0.44%	-7.64%	-1.89%	-3.31%	-1.80%	-2.00%	1.49%	6.02%	2.13%	-1.88%	0.59%
Distribuição de Rendimentos	0.72%	0.70%	0.76%	0.78%	0.80%	0.82%	0.89%	0.90%	0.84%	0.83%	0.84%	0.85%
IFIX	-2.30%	0.86%	-2.58%	-3.06%	-2.11%	-0.67%	-3.07%	3.34%	6.14%	3.01%	1.44%	0.63%

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

	Jul-24	Aug-24	Sep-24	Oct-24	Nov-24	Dec-24	Jan-25	Feb-25	Mar-25	Apr-25	May-25	Jun-25
Dividendos (R\$/Cota)	0.80	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78	0.83	0.85	0.85	0.85	0.85	0.86

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3 e Nota 1: CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

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

7) Portfólio do Fundo

➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição ⁶	Data do Investimento	ABL (m²)		% Remessa ou Distribuição	% PL
						Total	Próprio		
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	54,20%	R\$ 170.150.000	dez/17	32.896	17.830	14%	15%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	3%	3%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	25.035	6.259	5%	5%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Allos	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.368	2.989	3%	4%
Boulevard Shopping Feira⁷	Feira de Santana, BA	Allos	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	22.632	7.146	8%	7%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	28.327	11.331	8%	8%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	30.329	12.131	11%	7%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	80,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	36.603	29.282	12%	16%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	34.166	6.833	6%	5%
Boulevard Shopping Bauru	Bauru, SP	Allos	35,0%	R\$ 81.895.379	dez/23	34.476	12.067	5%	5%
Caxias Shopping	Duque de Caxias, RJ	Allos	17,5%	R\$ 65.887.227	jan/24	28.017	4.903	3%	4%
Península Open Mall*	Rio de Janeiro, RJ	Argo	100,0%	R\$ 70.900.000	jan/24	2.865	2.865	4%	4%
Rio2 Shopping*	Rio de Janeiro, RJ	Argo	100,0%	R\$ 48.500.000	jan/24	2.755	2.755	3%	3%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro, RJ	Syn	20,0%	R\$ 81.000.000	jan/24	44.035	8.807	4%	5%
Rio Anil Shopping	São Luís, MA	Allos	45,0%	R\$ 172.234.000	Jan/25	39.519	17.784	9%	10%
				R\$ 1.546.259.540		448.920	146.310		

*Ativos do Portfólio do Barra Malls FII.

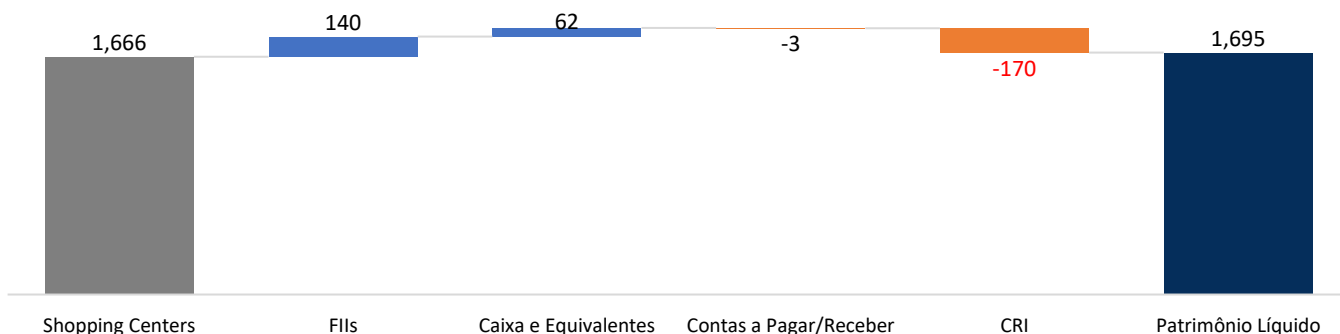
⁶ Valor histórico de aquisição do ativo.

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

➤ Aplicações Financeiras

Em **30/06/2025**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 202 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



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

➤ Obrigações Atuais do Fundo

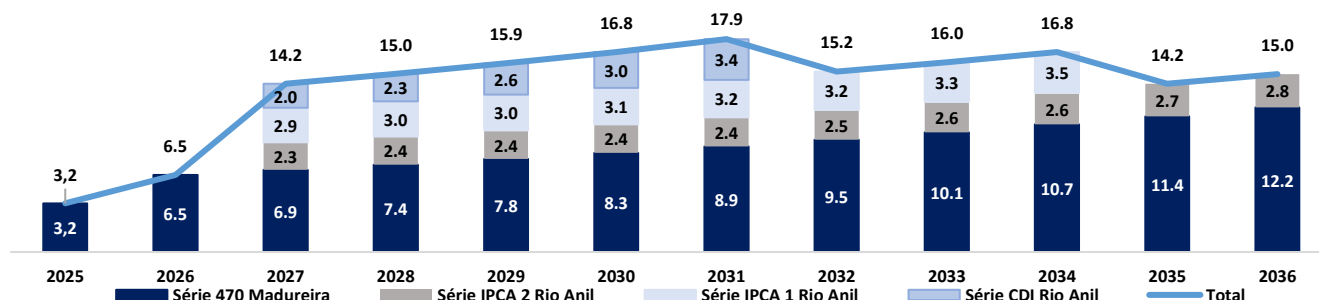
Após a aquisição do Madureira Shopping, o Fundo passou a ter obrigações a prazo, devido a emissão de um CRI (com duas séries) no valor total de R\$ 250 milhões. No mês de outubro de 2022, o Fundo realizou uma amortização extraordinária de R\$ 72,7 milhões da Série 468 utilizando parte dos recursos captados 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 junho de 2025, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 166 milhões, representando aproximadamente 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	101.818	1.074	Jan/24	5,5%
3ª	Virgo	25A1532621	IPCA + 7,95%	12 anos	dez-36	25.808	157	Jan/25	1,4%
2ª	Virgo	25A1532620	IPCA + 7,95%	10 anos	dez-34	25.808	157	Jan/25	1,4%
1ª	Virgo	25A1532619	CDI + 1,95%	7 anos	dez-31	12.536	101	Jan/25	0,7%
Total	Total					165.970	1.489		8,9%

*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 **maio de 2025**.

Gráfico 8: Vendas por m²

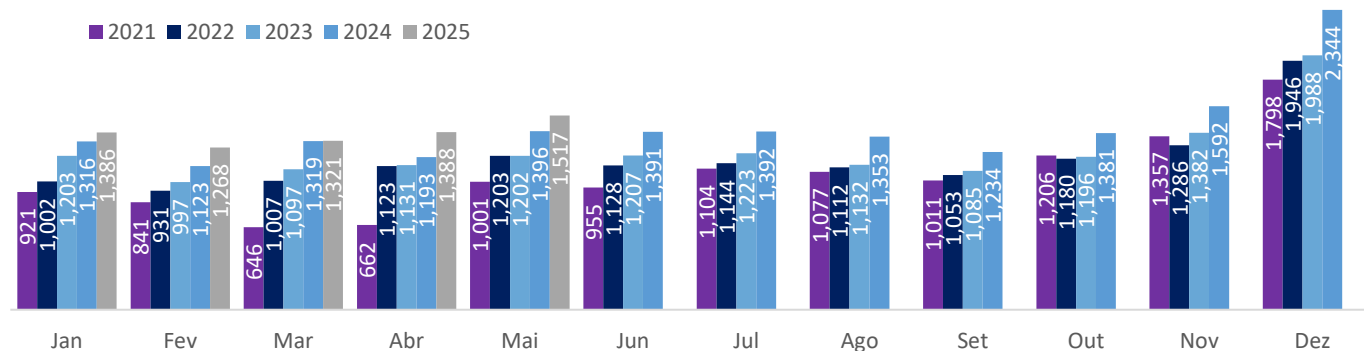


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

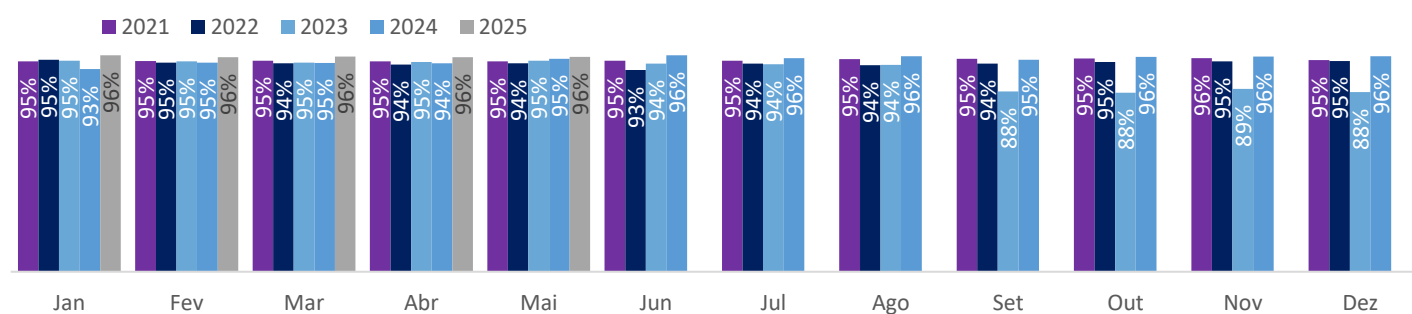


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

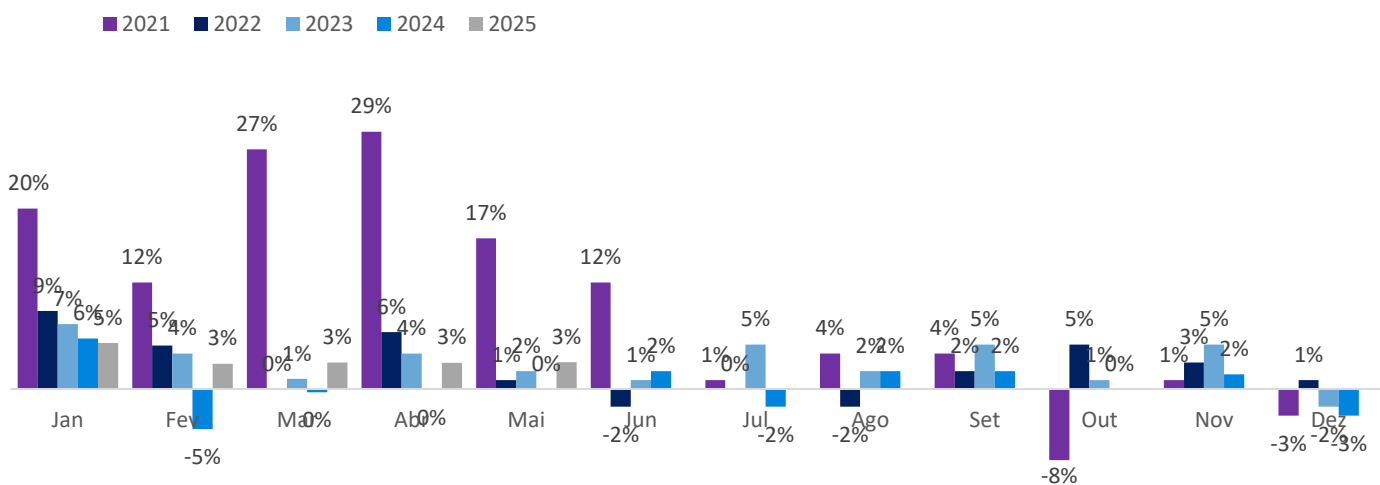


Gráfico 11: NOI/m² - Mês

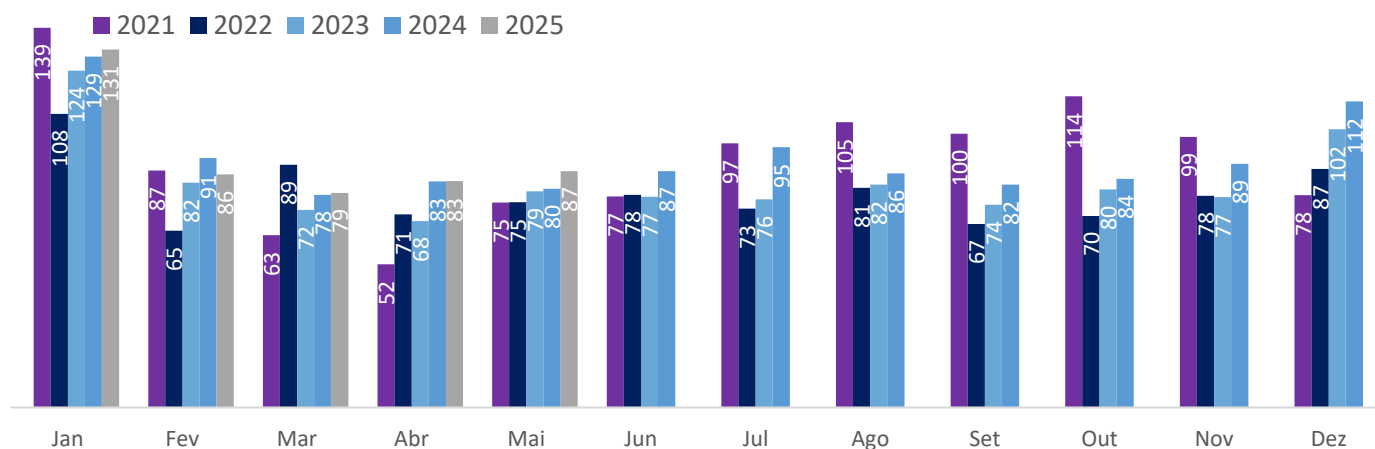


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

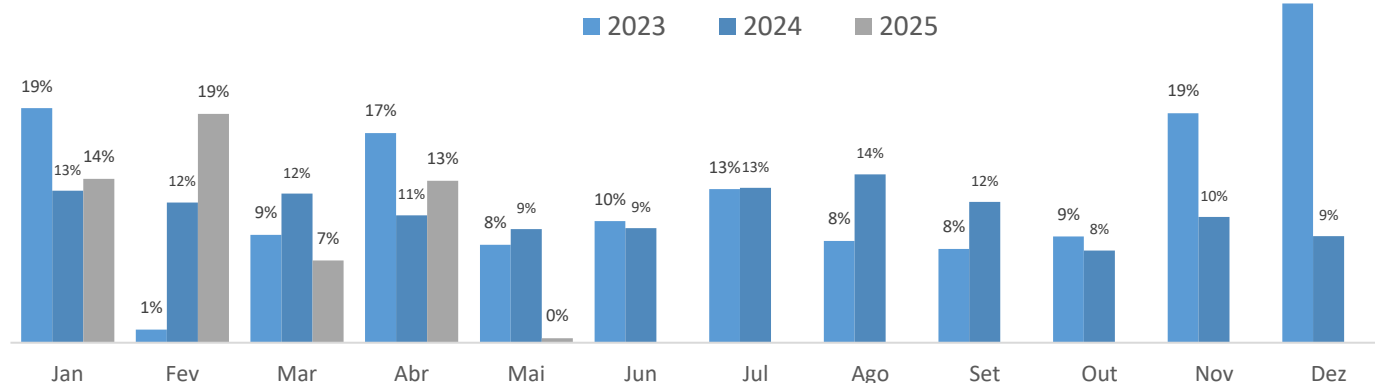


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

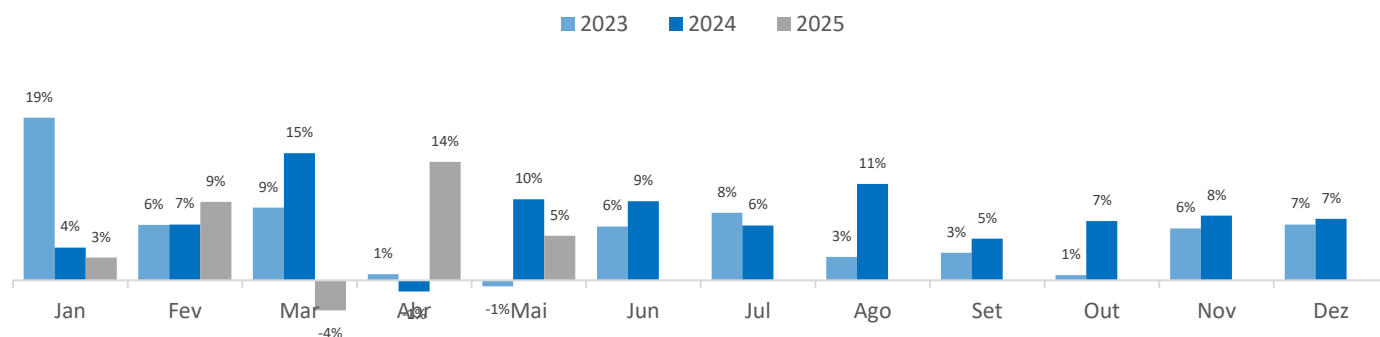
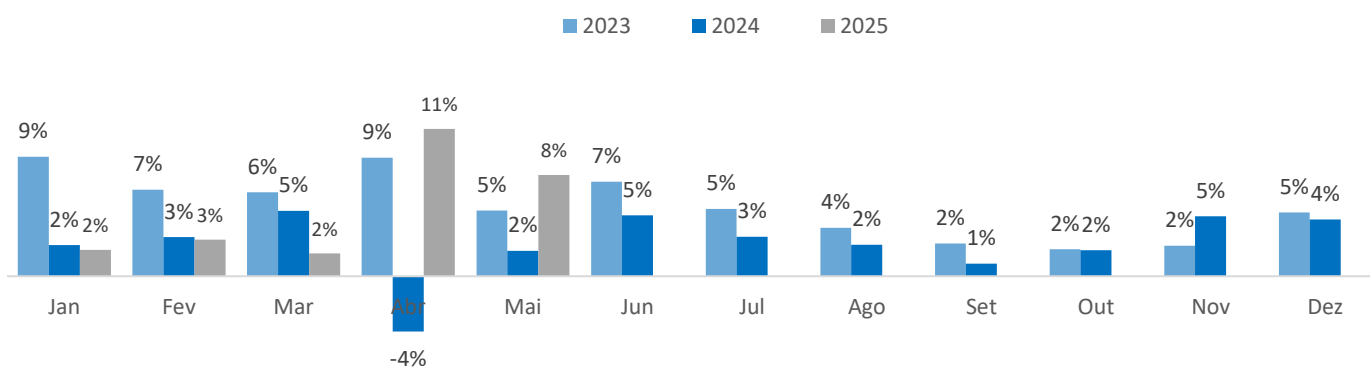


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



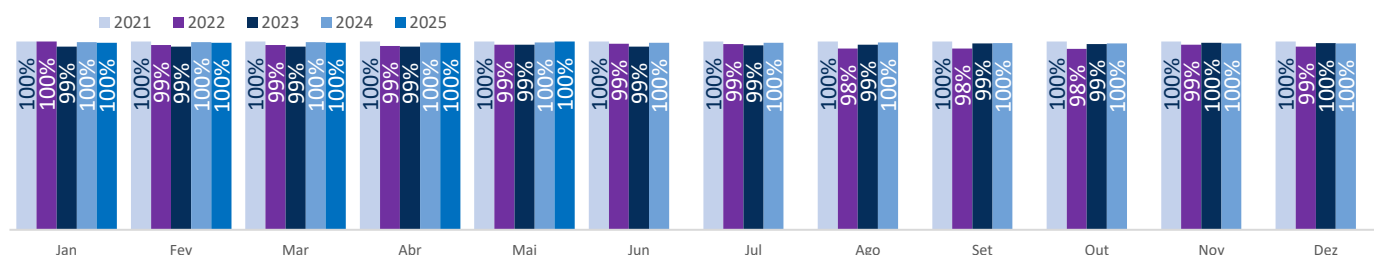
9) Resumo dos Ativos

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

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

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	3,623,461	11%
Vendas totais (R\$)	67,449,549	10%
NOI (R\$/m²)	110	11%
Vendas totais (R\$/m²)	2,050	10%
SSS (%)	6%	n.a
SSR (%)	7%	n.a

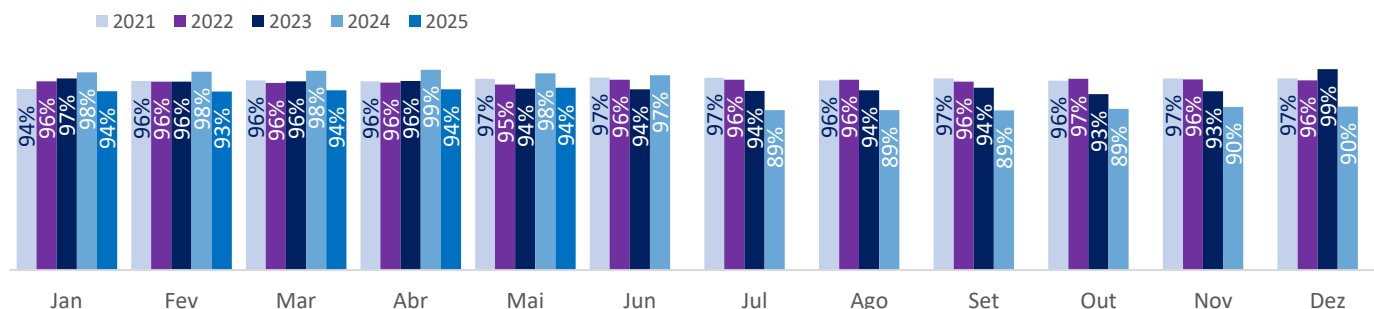
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	4,933,455	-13%
Vendas totais (R\$)	73,595,237	-2%
NOI (R\$/m²)	99	-13%
Vendas totais (R\$/m²)	1,475	-2%
SSS (%)	-3%	-
SSR (%)	1%	-

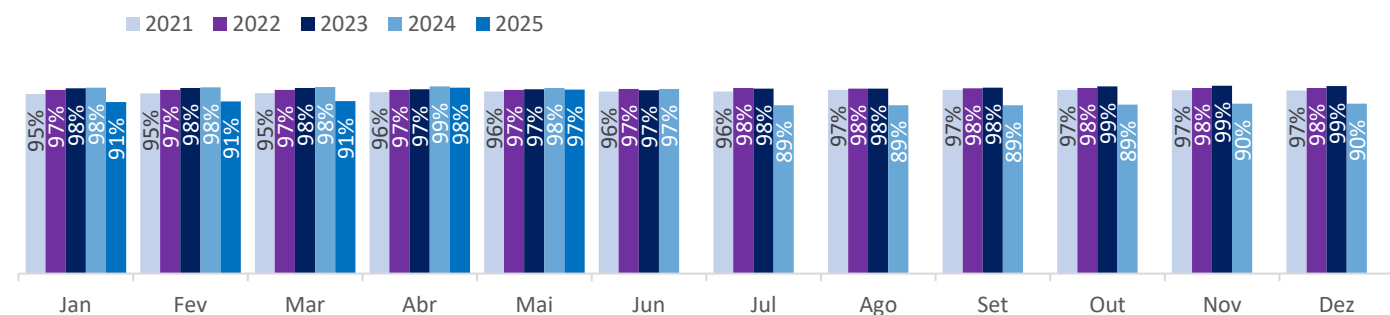
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	2,695,371	15%
Vendas totais (R\$)	34,344,874	6%
NOI (R\$/m²)	108	15%
Vendas totais (R\$/m²)	1,372	5%
SSS (%)	5%	-
SSR (%)	4%	-

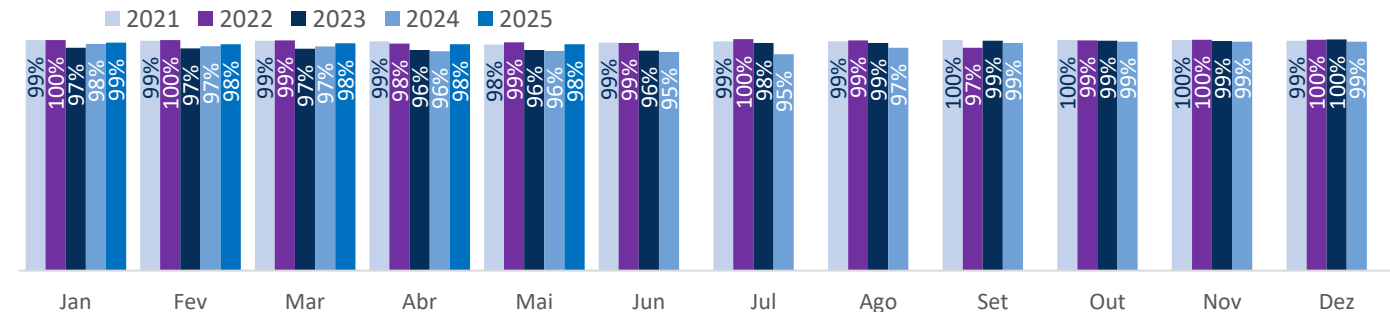
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	5,737,808	9%
Vendas totais (R\$)	68,901,557	11%
NOI (R\$/m²)	154	8%
Vendas totais (R\$/m²)	1,844	10%
SSS (%)	6%	-
SSR (%)	9%	-

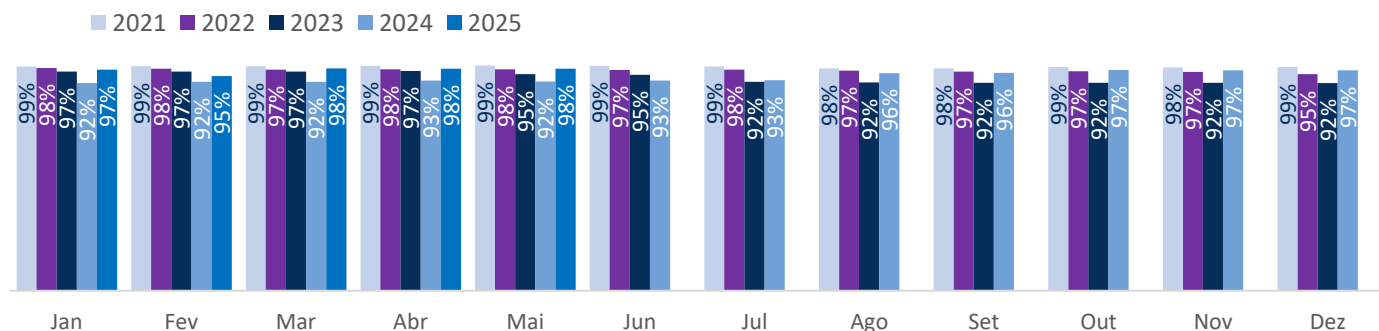
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	3,250,780	0%
Vendas totais (R\$)	52,115,013	4%
NOI (R\$/m²)	152	5%
Vendas totais (R\$/m²)	2,539	9%
SSS (%)	4%	n.a
SSR (%)	3%	n.a

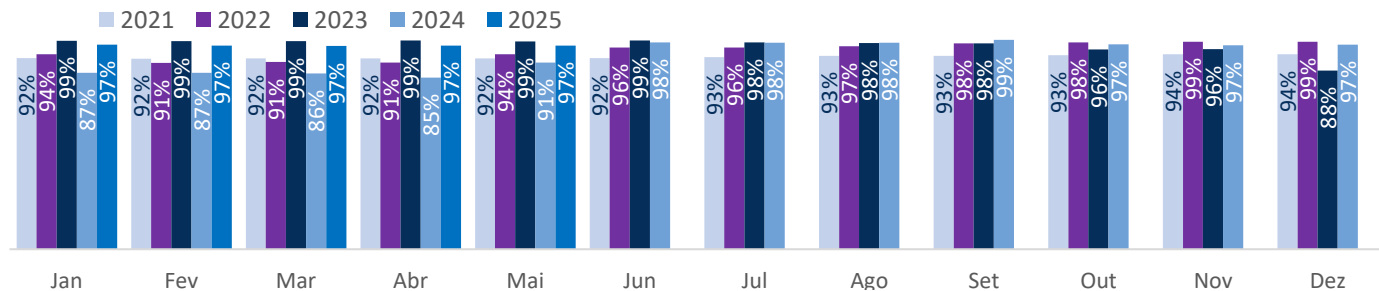
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	2,698,007	28%
Vendas totais (R\$)	45,719,413	29%
NOI (R\$/m²)	95	28%
Vendas totais (R\$/m²)	1,614	29%
SSS (%)	11%	n.a
SSR (%)	18%	n.a

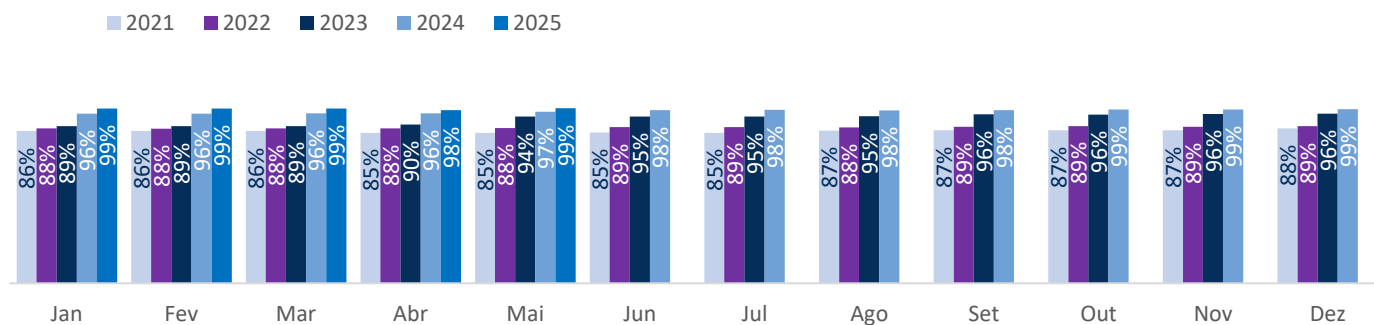
Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



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

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	2,213,798	29%
Vendas totais (R\$)	40,135,949	16%
NOI (R\$/m²)	73	29%
Vendas totais (R\$/m²)	1,323	17%
SSS (%)	7%	n.a
SSR (%)	17%	n.a

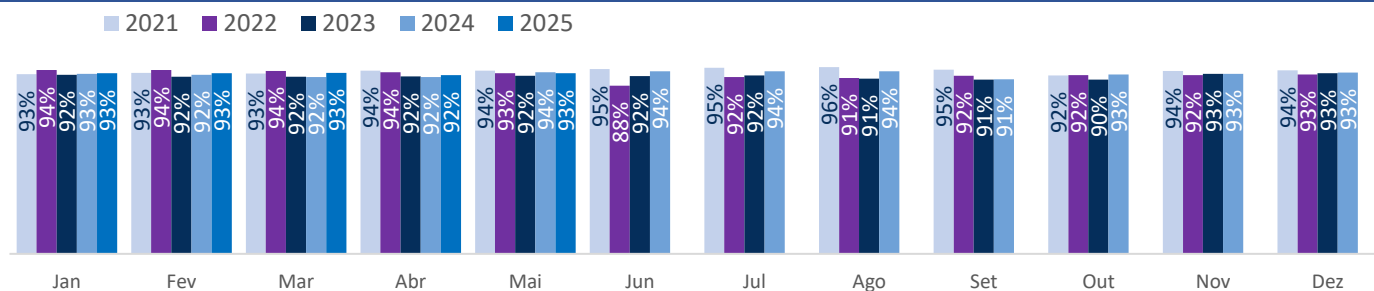
Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



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

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	2,192,000	10%
Vendas totais (R\$)	42,318,000	7%
NOI (R\$/m²)	60	10%
Vendas totais (R\$/m²)	1,156	7%
SSS (%)	3%	n.a
SSR (%)	7%	n.a

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping

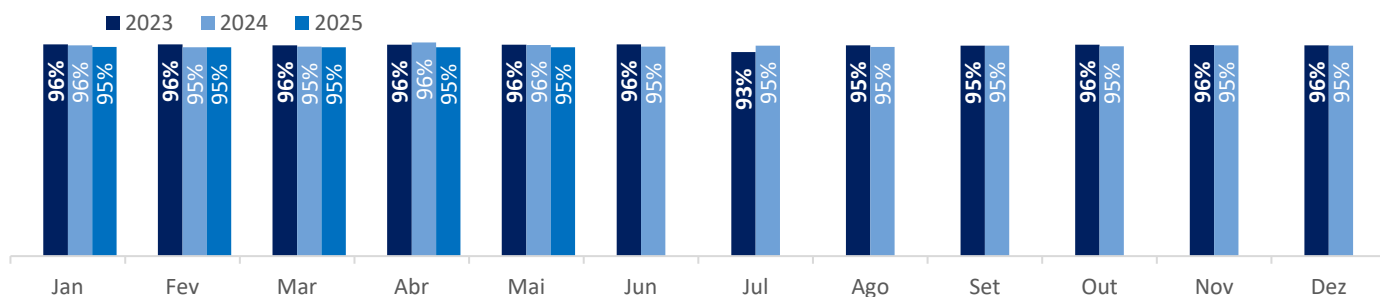


➤ Campinas Shopping – Campinas, SP

(20,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	3,499,295	6%
Vendas totais (R\$)	40,429,968	9%
NOI (R\$/m²)	102	6%
Vendas totais (R\$/m²)	1,183	9%
SSS (%)	8%	n.a
SSR (%)	1%	n.a

Gráfico 23: Taxa de Ocupação – Campinas Shopping

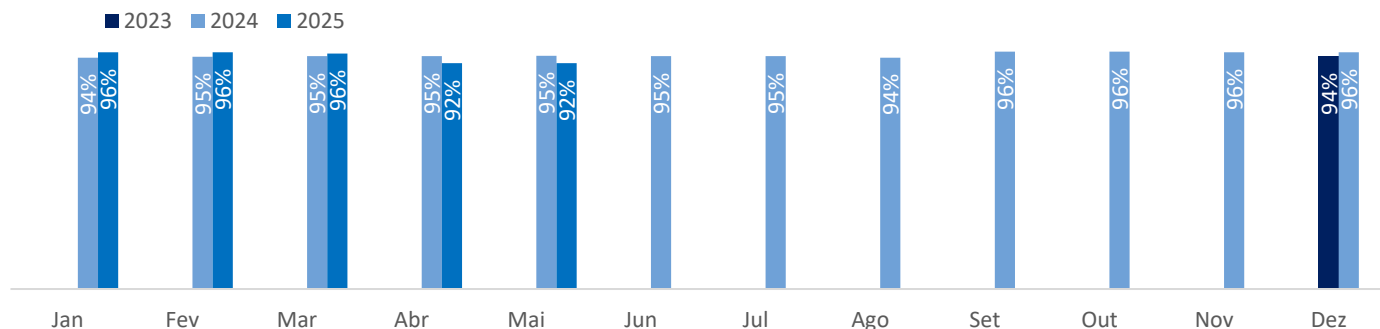


➤ Boulevard Shopping Bauru – Bauru, SP

(35,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	1,902,387	20%
Vendas totais (R\$)	39,408,228	23%
NOI (R\$/m²)	55	20%
Vendas totais (R\$/m²)	1,143	23%
SSS (%)	13%	-
SSR (%)	-2%	-

Gráfico 24: Taxa de Ocupação – Boulevard Bauru Shopping

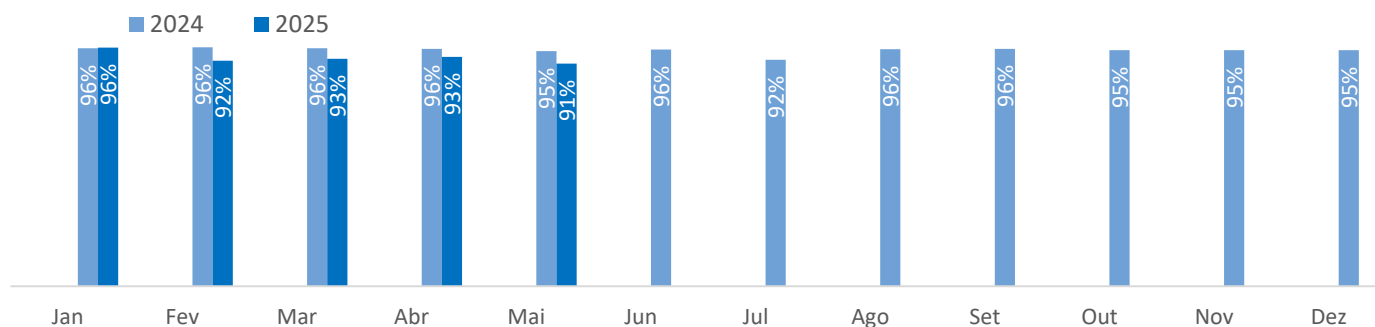


➤ Shopping Metropolitano Barra – Rio de Janeiro, RJ

(20,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	2,926,526	11%
Vendas totais (R\$)	43,455,497	2%
NOI (R\$/m²)	66	11%
Vendas totais (R\$/m²)	987	2%
SSS (%)	1%	-
SSR (%)	4%	-

Gráfico 25: Taxa de Ocupação – Shopping Metropolitano Barra

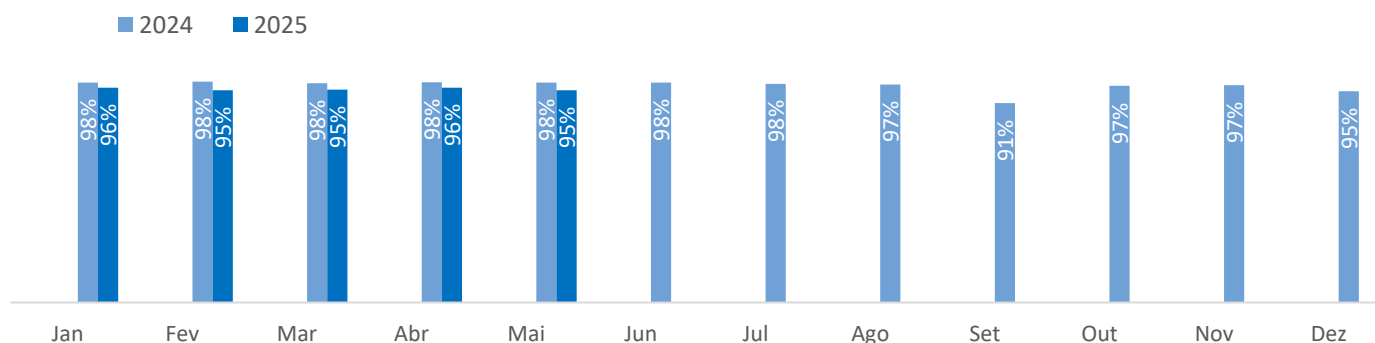


➤ Caxias Shopping – Duque de Caxias, RJ

(17,5% de Participação do Fundo)

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	2,411,873	2%
Vendas totais (R\$)	40,450,393	12%
NOI (R\$/m²)	86	3%
Vendas totais (R\$/m²)	1,444	12%
SSS (%)	15%	-
SSR (%)	15%	-

Gráfico 26: Taxa de Ocupação – Caxias Shopping

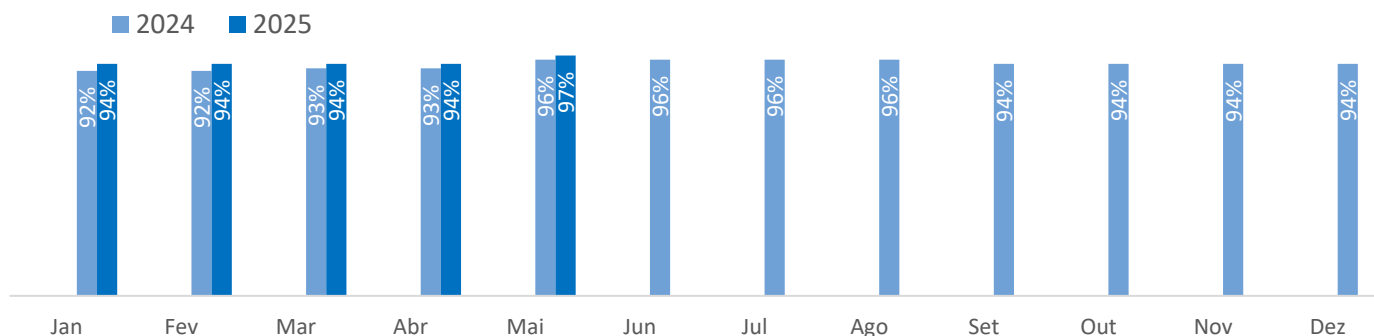


➤ Península Open Mall – Rio de Janeiro, RJ

(100,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	591,123	9%
Vendas totais (R\$)	13,149,194	3%
NOI (R\$/m²)	206	9%
Vendas totais (R\$/m²)	R\$ 4,589	3%
SSS (%)	2%	-
SSR (%)	6%	-

Gráfico 27: Taxa de Ocupação – Península Open Mall

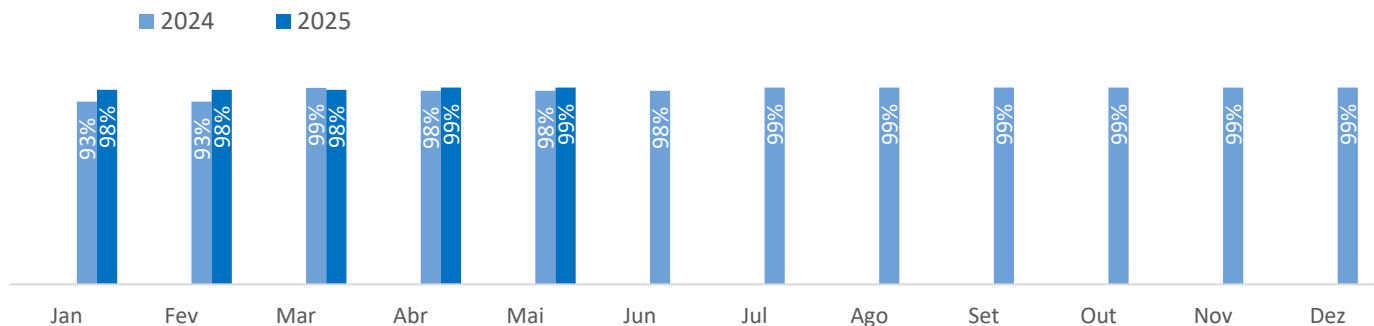


➤ Rio2 Shopping – Rio de Janeiro, RJ

(100,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	431,095	14%
Vendas totais (R\$)	7,479,354	7%
NOI (R\$/m²)	156	14%
Vendas totais (R\$/m²)	2,714	7%
SSS (%)	2%	-
SSR (%)	6%	-

Gráfico 28: Taxa de Ocupação – Rio2 Shopping*

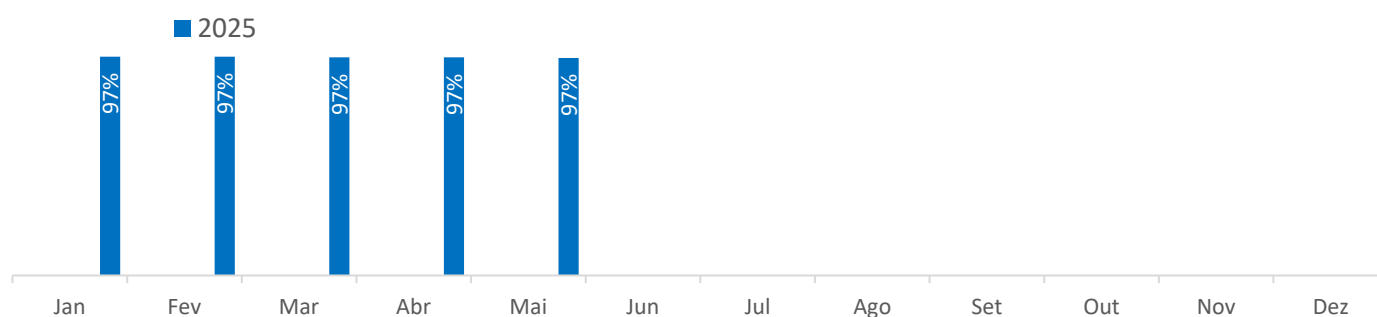


➤ Rio Anil Shopping – São Luís, MA

(45,0% de Participação do Fundo)

Indicadores	Mai/25	Δ 2025 x 2024
NOI (R\$)	2,555,263	Aquisição em Janeiro de 2025
Vendas totais (R\$)	52,247,750	Aquisição em Janeiro de 2025
NOI (R\$/m²)	65	Aquisição em Janeiro de 2025
Vendas totais (R\$/m²)	1,322	Aquisição em Janeiro de 2025
SSS (%)	0%	-
SSR (%)	11%	-

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: 32.896 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



maceioshopping.com



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



Shopping Tacaruna

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 49.898 m²
- Administradora: Tmall
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252
- Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153 – Santo Amaro, Recife - PE, 50110-000



shoppingtacaruna.com.br



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



Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.953 m²
- Administradora: HBR Realty
- Inauguração: 2000
- Número de Lojas: 105
- Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Jardim dos Ipês, Suzano - SP, 08674-210



suzanoshopping.com.br



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



Shopping Taboão

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.368 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



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



Boulevard Shopping Feira

- Participação: 29,8%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 21.005 m²
- Administradora: Allos
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 – Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064



boulevardfeira.com.br



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



Shopping Park Lagos

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 28.327 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 124
- Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 – Palmeiras, Cabo Frio - RJ, 28911-320



shoppingparklagos.com.br



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



Shopping Park Sul

- Participação: 40,0%
- Localização: Volta Redonda, RJ
- ABL: 30.329 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 – São Geraldo, Volta Redonda - RJ, 27253-005



shoppingparksul.com.br



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



Madureira Shopping

- Participação: 80,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 36.603 m²
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050



madureirashopping.com.br



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



Campinas Shopping

- Participação: 20,0%
- Localização: Campinas, SP
- ABL: 34.166 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 1994
- Número de Lojas: 150
- Endereço: R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas - SP, 13050-913



campinasshopping.com.br



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



Boulevard Shopping Bauru

- Participação: 35,0%
- Localização: Bauru, SP
- ABL: 34.476 m²
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2014
- Número de Lojas: 180
- Endereço: R. Marcondes Salgado, Quadra 11 Chácara das Flores - Bauru - SP, 17013-113



boulevardshoppingbauru.com.br



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



Shopping Metropolitano Barra

- Participação: 20,0%
- Localização: Rio de Janeiro, RJ
- ABL: 44.035 m²
- Administradora: SYN
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 196
- Endereço: Av. Embaixador Abelardo Bueno, 1300 – Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ, 22775-040



shoppingmetropolitanobarra.com.br



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



Rio2 Shopping*

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



rio2shopping.com.br



[@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



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



Caxias Shopping

- Participação: 17,5%
- Localização: Duque de Caxias, RJ
- ABL: 28.017 m²
- Administradora: Allos
- Inauguração: 2008
- Número de Lojas: 176
- Endereço: Rod. Washington Luiz, 2895 - Parque Duque, Duque de Caxias - RJ, 25085-008



caxiashopping.com.br



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



Rio Anil Shopping

- Participação: 45%
- Localização: São Luís, MA
- ABL: 39.422 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



[@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) Sai



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS



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

13) Comunicados do Fundo

- 30 de Junho de 2025 – AGO – Ata da Assembleia
- 30 de Junho de 2025 – AGE – Sumário das Decisões
- 30 de Junho de 2025 – Rendimentos e Amortizações
- 27 de Junho de 2025 – Propostas do Administrador
- 27 de Junho de 2025 – Carta Consulta
- 30 de Maio de 2025 – Rendimentos e Amortizações
- 22 de Maio de 2025 – Fato Relevante – Contrato vinculante sobre a transferência de gestão de carteiras para o Patria
- 30 de Abril de 2025 – Rendimentos e Amortizações
- 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

14) Contatos

	Site do Fundo
	Siga-nos no LinkedIn
	ri@mallsbrasilplural.com.br
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

15) Glossário

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

16) 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>