



Malls Brasil Plural FII

MALL11

genial



Imagem Shopping Park Lagos

NOVEMBRO DE 2022
Relatório Gerencial

Índice

1) Dados Gerais.....	3
2) Destaques.....	4
3) Mensagem do Gestor	4
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....	7
5) Liquidez	9
6) Rentabilidade	10
7) Portfólio do Fundo	11
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	12
9) Resumo dos Ativos.....	14
10) Tese de Investimento	17
11) Lives Sobre o Fundo	19
12) Saiba mais sobre a Genial Gestão	20
13) Saiba mais sobre o Grupo Genial	21
14) Comunicados do Fundo	22
15) Contatos.....	23
16) Glossário	23
17) Notas.....	24

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 30/11/2022 QUANTIDADE DE COTISTAS 108.856 COTA PATRIMONIAL R\$ 107,86 COTA DE MERCADO R\$ 106,59 NÚMERO DE COTAS 7.560.351 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 815.447.626 VALOR DE MERCADO R\$ 805.857.813 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,78/cota Anúncio em 30/11/22 e data de pagamento de proventos em 14/12/22.
Código de Negociação	MALL11	
CNPJ	26.499.833/0001-32	
Site do Fundo	http://mallsbrasilplural.com.br/	
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil, e ganho de capital, através da compra e venda dos ativos na carteira do Fundo.	
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	<p>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <p>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <p>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques ²

ABL PRÓPRIA ³	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ⁴	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
95.785 m ²	8	96%	R\$ 9.664 / m ²	~R\$ 1,96 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,76 / cota	R\$ 0,36 / cota	-2,62%	8,78 % a.a.	8,68 % a.a.



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

~ 96%



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

Portfólio resiliente



Menor Taxa de Administração dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings

0,50% a.a.



Único FII de Shopping com aprox. **24% da ABL de seu Portfólio com renda (NOI) mínima garantida** até 2024

2 Shoppings



Aquisição do Madureira Shopping representou um aumento de aprox. 65% da ABL própria do Fundo.

+ 65% de ABL

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário de Shopping Centers e Macroeconômico

Após a vitória do ex-presidente Lula nas eleições, a expectativa sobre os seus planos para a economia tem movimentado o mercado. Enquanto não é definido o quadro de ministros, a equipe de transição já dá sinais de que o fiscal será uma variável chave para as discussões nos próximos quatro anos. Foi protocolada no Senado a Proposta de Emenda Constitucional (PEC) que vem sendo denominada “PEC da Transição”. A PEC retira do teto de gastos o programa Auxílio Brasil por um período de quatro anos, ou seja, R\$ 600,00 por pessoa, mais R\$ 150,00 por criança menor de seis anos, o que totaliza um volume de R\$ 175 bilhões. Além disso, foi adicionado o gasto com a utilização de 6,5% das receitas não recorrentes de 2021 para aumentar investimentos, o que significaria mais R\$ 23 bilhões fora do teto. Assim, a proposta sugere uma expansão de cerca de R\$ 198 bilhões durante os 4 anos de mandato ou 2% do PIB.

Reagindo à estas informações, os mercados de renda variável brasileiros apresentaram variação negativa no mês de novembro. O Ibovespa recuou 3,06% na comparação com outubro. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, teve queda mais acentuada no mês com um recuo de 4,15%.

O IPCA de novembro voltou a registrar inflação, avançando 0,41%. O resultado veio abaixo das expectativas do mercado (mediana de 0,54% e teto de 0,65%, Broadcast). Dentre as nove cestas analisadas pelo IBGE que compõem o índice, sete sofreram variações positivas, com destaque para o grupo de Transportes, que avançou 0,83% no mês. A gasolina, em particular, exerceu o maior impacto individual no índice do mês, com 0,14 ponto porcentual. A inflação acumulada dos últimos 12 meses é de 5,90%, enquanto para o ano de 2022 o índice acumula 5,13%.

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

³ A variação da ABL própria do portfólio se deu por uma mudança no Suzano Shopping, maiores detalhes no tópico 9) Resumo dos Ativos.

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

No mercado de trabalho, o Caged apresentou um resultado abaixo das expectativas. Considerando a sazonalidade negativa do mês de outubro, foram registrados 159,5 mil postos de trabalho formal. A expectativa é de aceleração para os dois últimos meses do ano, especialmente nos setores de serviços e comércio. O resultado de outubro foi puxado novamente pelo setor de serviços, com 91,3 mil (mesmo que tenha tido resultado pior que o de out/21 em -55,9 mil) vagas líquidas geradas. Historicamente o setor de serviços representa 40% das vagas líquidas criadas na economia, entretanto, no período recente, o patamar é de cerca de 51,4% do total, mostrando o protagonismo do setor na expansão do mercado de trabalho no período pós pandemia.

No cenário internacional, o CPI (*Consumer Price Index*), a inflação norte americana, avançou 0,4%, abaixo das expectativas do mercado, que apontavam para uma alta de 0,6%. Assim, a inflação nos Estados Unidos foi a 7,7%, o que representa um recuo de 5 bps em relação ao mesmo mês do ano anterior. O dólar fechou o mês cotado em R\$ 5,19, representando um leve avanço de 0,12% contra o fechamento de outubro.

Resultados do Mês

No mês de novembro, **obtivemos um NOI Caixa de R\$ 4,8 milhões, ficando 32% acima no comparativo com o mesmo mês de 2019.** O **resultado de vendas** dos shoppings ficou **24% acima de outubro de 2019, totalizando R\$ 70,4 milhões no mês.** Ambos os resultados mencionados anteriormente desconsideram o Madureira Shopping na base de comparação, objetivando uma análise composta pelo mesmo portfólio que o fundo possuía no período pré-pandemia. Adicionando o **Madureira Shopping** ao comparativo, atingimos um **NOI Caixa de R\$ 7,1 milhões, totalizando R\$ 103 milhões em vendas.**

De acordo com o Monitoramento de Mercado Abrasce Índice Cielo de Varejo em Shoppings Centers (ICVS ABRASCE) em outubro, a receita nominal de vendas apresentou um crescimento de 6,2% em relação ao mesmo período de 2021. Em termos reais, houve um recuo de 0,3%, após oito meses de crescimento nessa métrica. Em relação ao desempenho do pré-pandemia, as vendas dos shoppings seguem em expansão, crescendo 8,0% ante outubro de 2019 em termos nominais, após 7,9% em setembro.

Ainda segundo a Abrasce, todas as regiões do país apresentaram crescimento em outubro deste ano em base nominal comparado ao mesmo período do ano passado. A região Nordeste cresceu 8,4% no mês (ou 1,8% real) e foi a única região com taxa acima da média Brasil. As demais regiões ficaram em linha, como Sudeste (6,3% nominal ou 0,2% real) ou abaixo da média nacional de 6,2%, como Sul (4,7% nominal ou 1,7% real), Norte (3,3% nominal ou 3,0% real) e Centro Oeste (2,9% nominal ou 3,4% real).

Destacamos que a velocidade de crescimento do consumo e das vendas nos shoppings deverá ser influenciada pela conjuntura macroeconômica ao longo dos próximos meses e por indicadores como taxa de desemprego, endividamento das famílias, a taxa Selic e seus desdobramentos no mercado de crédito, assim como a taxa de inflação.

Na data de 30/11/2022, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro, com pagamento no dia 14/12/2022. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,76/cota** e distribuiu **R\$ 0,78/cota**. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses é de **R\$ 0,36/cota**. Tal base poderá ser utilizada em futuras distribuições permitindo maior previsibilidade.

O Fundo conta com garantia de renda mínima em, aproximadamente, 24% da ABL do portfólio de seus ativos, dando uma maior garantia para enfrentar turbulências no curto prazo dependendo de novas medidas restritivas.

➤ 4ª Emissão de Cotas – Oferta Restrita

No dia 19/09/2022 ocorreu a divulgação do [Fato Relevante](#), no qual o Malls Brasil Plural anunciou sua 4ª emissão de cotas. Serão emitidas, inicialmente, até 1.853.225 novas cotas, perfazendo o montante de até R\$ 200.000.042,00. O Administrador, com prévia concordância do Gestor, poderá crescer em até 20% o volume total da oferta (370.645 novas cotas adicionais), atingindo um montante final de até R\$ 240.000.050,40. O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá a R\$ 107,92, o correspondente ao valor patrimonial das Cotas até então emitidas pelo Fundo em 31 de agosto de 2022, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de modo que, somado ao valor da Taxa de Distribuição Primária, tem-se o montante de R\$ 108,73 por Nova Cota. No dia 10/10/2022 foi publicado novo [Fato Relevante](#) com as alterações nas características da Oferta.

➤ **Memorando de Entendimentos - Aquisição Campinas Shopping**

No dia 22 de setembro, foi divulgado o [Fato Relevante](#) informando acerca do **Memorando de Entendimentos para aquisição do Campinas Shopping** assinado com empresa do grupo da brMalls Participações S.A. para a **aquisição direta de 20% do Campinas Shopping - SP**. O Fundo pagará R\$ 82.280.000,00 (oitenta de dois milhões, duzentos e oitenta mil reais), valor equivalente a fração ideal de 20% do shopping, observada a estrutura de pagamento a ser definida futuramente pelas partes. A conclusão da Operação está sujeita à concretização de condições precedentes usuais neste tipo de transação, incluindo, mas não se limitando, a aprovação pelo CADE, cujo pedido foi protocolado em 21 de setembro de 2022.

➤ **Alguns dos eventos ocorridos em novembro/22 nos shoppings**



Vila dos Smurfs
no Madureira Shopping



Big Fun
Suzano Shopping



Inauguração Reserva
Shopping Park Lagos

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 **30/11/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/12/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **novembro de 2022**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	nov/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	7.128.542	86.834.910	94.785.384	(a)
Receita Financeira	55.336	1.664.068	742.471	(b)
Total das Receitas	7.183.878	88.498.978	95.527.854	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	969.412	19.043.960	19.043.960	(d)
Despesas Operacionais	435.072	7.058.858	7.451.727	(e)
Total Despesas	1.404.483	26.102.818	26.495.686	(f) = (d) + (e)
Resultado	5.779.394	62.396.160	69.032.168	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	0,76	8,25	9,13	
Rendimento Distribuído ⁵	6.705.248	61.994.878,20	66.909.106	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,78	8,20	8,85	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,78	0,82	0,74	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	3.659.713	3.330.278	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	2.733.859	2.733.859	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,36/cota**.

⁵ o Rendimento Distribuído considera o valor de cerca de R\$ 204 mil para o *ticker* MALL13 e R\$ 604 mil para o *ticker* MALL14, totalizando uma distribuição adicional de R\$ 808 mil. Este montante foi considerado para fins do cálculo da base de resultados acumulados a distribuir do mês corrente, conforme tabela acima. A base de resultados acumulados a distribuir, sem os efeitos da distribuição adicional de R\$ 808 mil seria de R\$ 0,47/cota.

Gráfico 1: NOI % por Shopping⁶

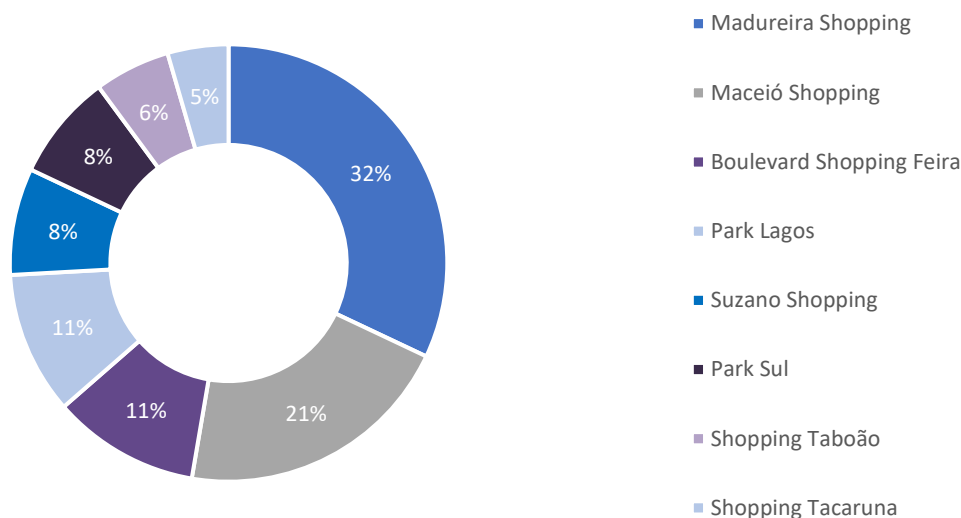
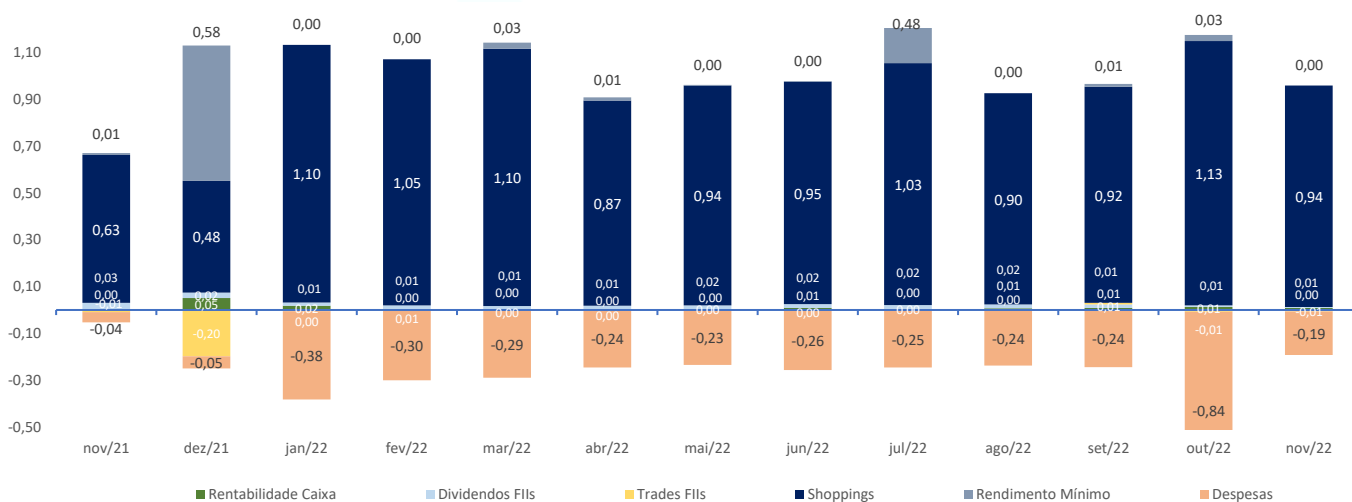


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



Rentabilidade Caixa – Rendimento bruto auferido na venda e avaliação a mercado de LFTs detidas pelo Fundo.

Dividendos FIIs – Dividendos de FIIs adquiridos pelo Fundo.

Trades FIIs – Rendimento bruto auferido na estratégia de trading de FIIs.

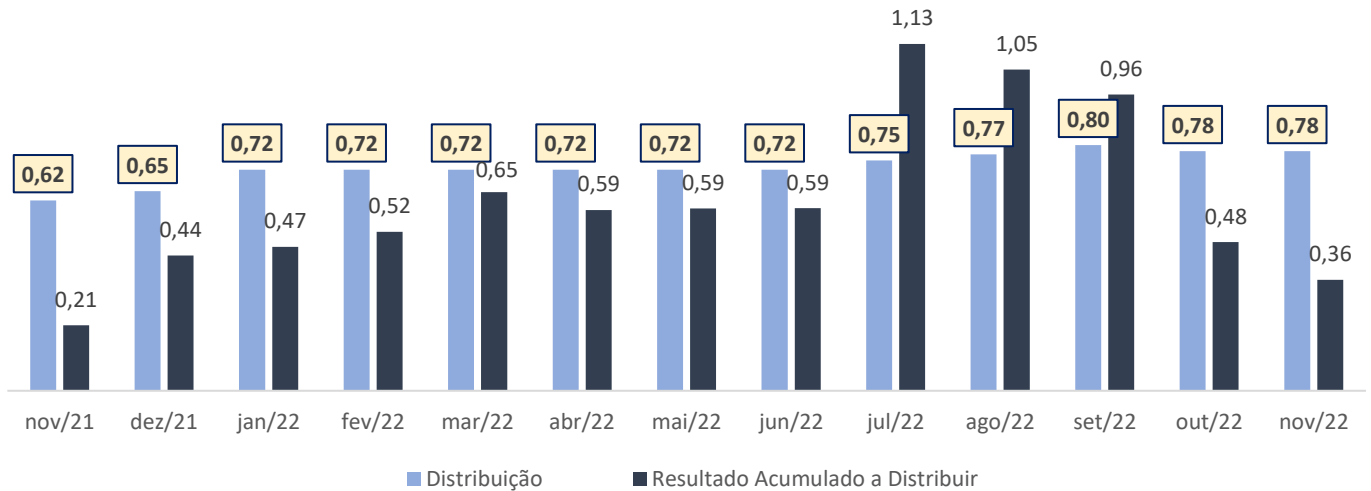
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

Rendimento Mínimo – Rendimentos decorrentes dos mecanismos de renda mínima garantida negociados pelo Fundo no momento de determinadas aquisições junto aos vendedores.

Despesas – Despesas operacionais do Fundo (taxa de administração, laudo de avaliação, taxa CVM, taxa SELIC, taxa CETIP, entre outros), além das despesas financeiras do CRI.

⁶ No mês de outubro, o Madureira Shopping recebeu um resultado não recorrente de R\$ 1,9 milhões referente a uma recuperação judicial, conforme mencionado no relatório gerencial de abril/2022. Assim, o gráfico (i) apresenta o NOI por shopping excluindo o efeito não recorrente e o gráfico (ii) apresenta o resultado do Madureira Shopping somado ao efeito não recorrente.

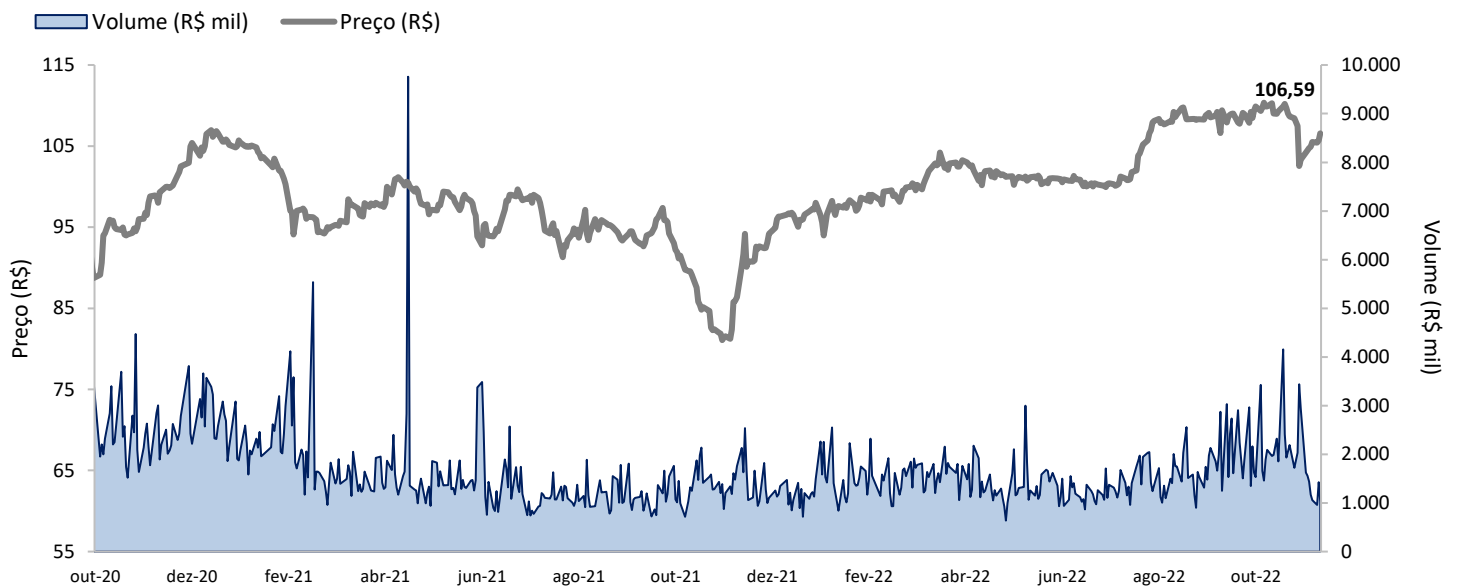
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **outubro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 1.964 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/11/2022 foi de **R\$ 106,59**.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado



6) Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do Malls Brasil Plural FII – desde o início das atividades do fundo em 18/12/2017 – foi de **39,79%**. 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)⁷:

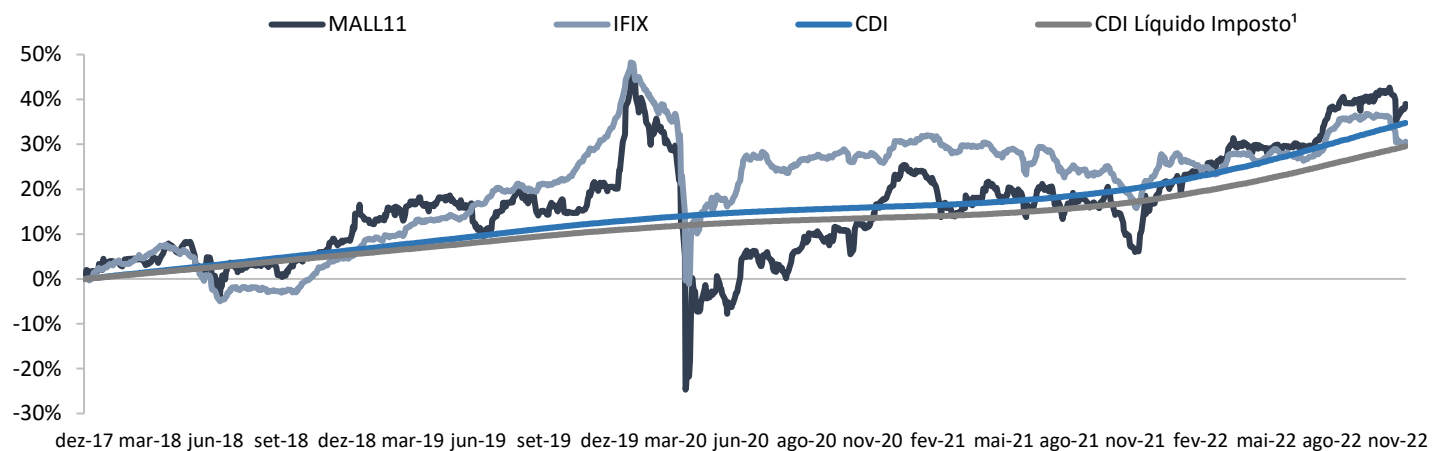
	nov/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-2,62%	19,19%	38,14%	39,79%
Ganho de Capital	-3,35%	10,67%	27,55%	6,59%
Distribuição de Rendimentos	0,73%	8,51%	10,59%	33,20%
IFIX	-4,15%	2,23%	11,20%	30,63%

	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	16,10%	2,75%	1,48%	3,14%	1,35%	-0,08%	0,81%	0,65%	8,56%	0,92%	1,51%	-2,62%
Ganho de Capital	15,32%	2,01%	0,75%	2,43%	0,64%	-0,79%	0,10%	-0,09%	7,85%	0,19%	0,80%	-3,35%
Distribuição de Rendimentos	0,78%	0,73%	0,73%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,74%	0,71%	0,73%	0,71%	0,73%
IFIX	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%

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

	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
Dividendos (R\$/Cota)	0,65	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,75	0,77	0,80	0,78	0,78

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

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

⁷ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

7) Portfólio do Fundo

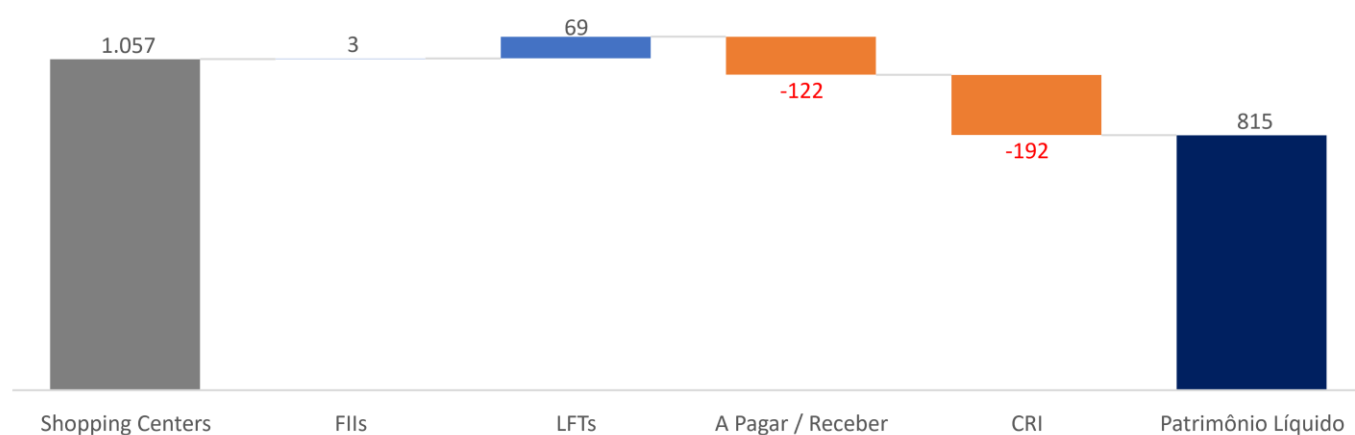
➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição ⁸	Data do Investimento	ABL (m ²)		% NOI	% PL
						Total	Próprio		
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.100	16.436	22%	28%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	3%	5%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.533	6.178	9%	10%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	5%	8%
Boulevard Shopping Feira⁹	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.799	7.815	14%	15%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.037	10.815	10%	13%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.839	11.535	6%	14%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	100,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	36.641	36.641	31%	35%
				R\$ 943.562.934		260.185	95.785		

➤ Aplicações Financeiras

Em **30/11/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 72,3 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



⁸ Valor histórico de aquisição do ativo.

⁹ Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m², e fração ideal de um terreno em Feira de Santana, de 29,8%.

¹⁰ O valor de R\$ 122 milhões de contas A Pagar / Receber é composto pelo montante captado na oferta e outras obrigações, sendo: direito de preferência (R\$ 28 milhões), sobras (R\$ 84 milhões) e, também, pela parcela retida referente à aquisição do Madureira Shopping de aproximadamente R\$ 9 milhões. Lembrando que o montante captado ainda será convertido em cotas assim no encerramento da oferta.

➤ Obrigações do Fundo

Após a aquisição do Madureira Shopping, o Fundo passou a ter obrigações a prazo, devido a emissão de um CRI (com duas séries) no valor total de R\$ 250 milhões (podendo chegar a R\$ 260 milhões). Destacamos que o NOI dos ativos do Fundo é superior ao valor das *PMTs* futuras referentes ao CRI, possibilitando o pagamento de ambas as séries. Explicando com um exemplo prático: no presente mês, o NOI do fundo foi de R\$ 7,1 milhões. O valor total das *PMTs* seria de R\$ 1,8 milhões. Ou seja, o fundo teria um resultado (NOI) suficiente para realizar o pagamento da dívida de ambas as séries e ainda distribuir dividendos aos cotistas. Vale ressaltar que 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 da oferta. Com isso, no fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 192,1 milhões, representando 18% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Securitzadora	Código IF	Taxa (a.a.)	Prazo	Vencimento	Saldo (R\$ MM)	*PMT (R\$ MM)	1º Pgto PMT	% Ativo
468	Opea	21L0736589	IPCA + 6,5%	10 anos	dez-31	33.100	396	Jan/24	3%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	159.038	1.414	Jan/24	15%
Total	Total					192.140	1.811		18%

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

8) Indicadores Operacionais do Portfólio¹¹

Os indicadores operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos¹².

Gráfico 7: Vendas por m²

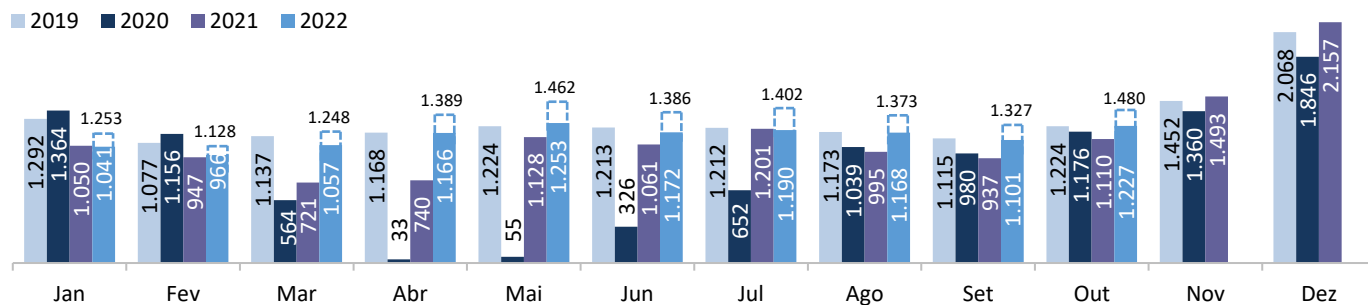
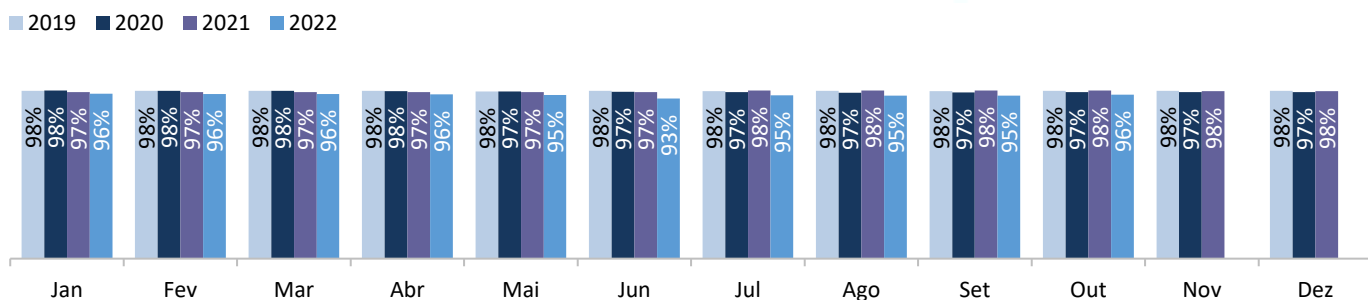


Gráfico 8: Taxa de Ocupação



¹¹ Os indicadores operacionais por metro quadrado, indicados dentro do gráfico de barras, apresentam o cenário atual, com impacto do Madureira Shopping. Já os indicadores apresentados acima da linha tracejada azul, excluem o Madureira Shopping do comparativo.

¹² Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

Gráfico 9: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

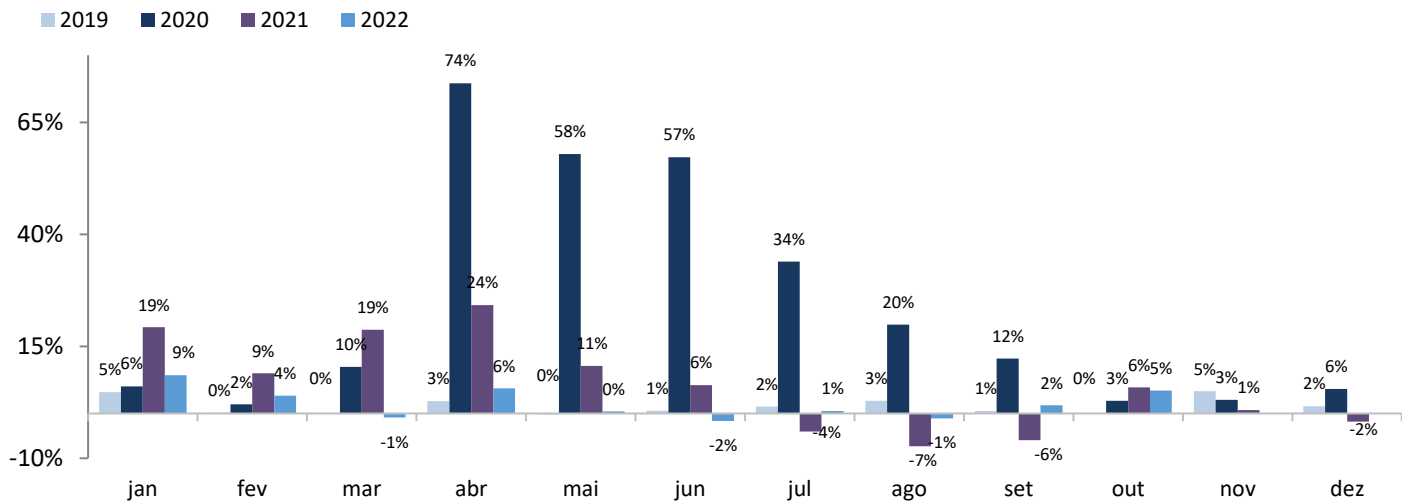


Gráfico 10: NOI/m² - Mês

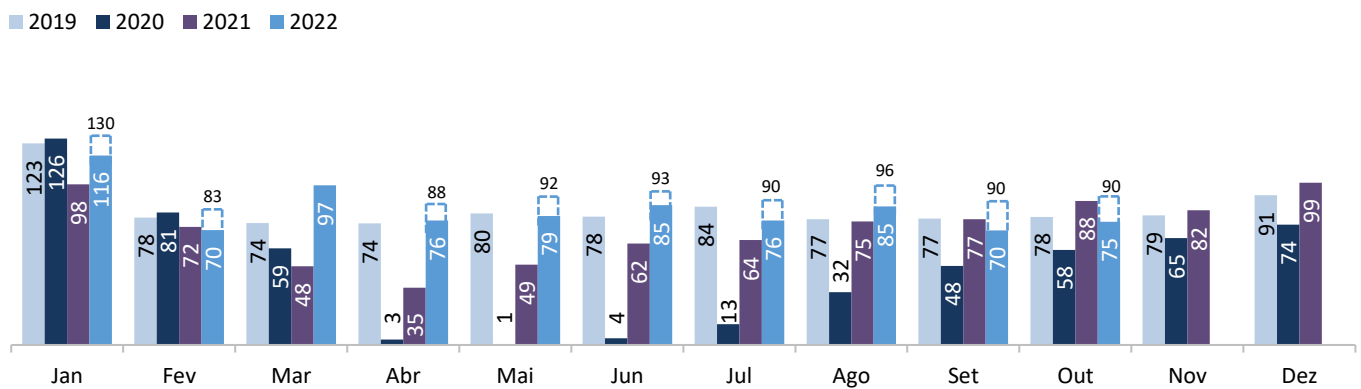


Gráfico 11: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

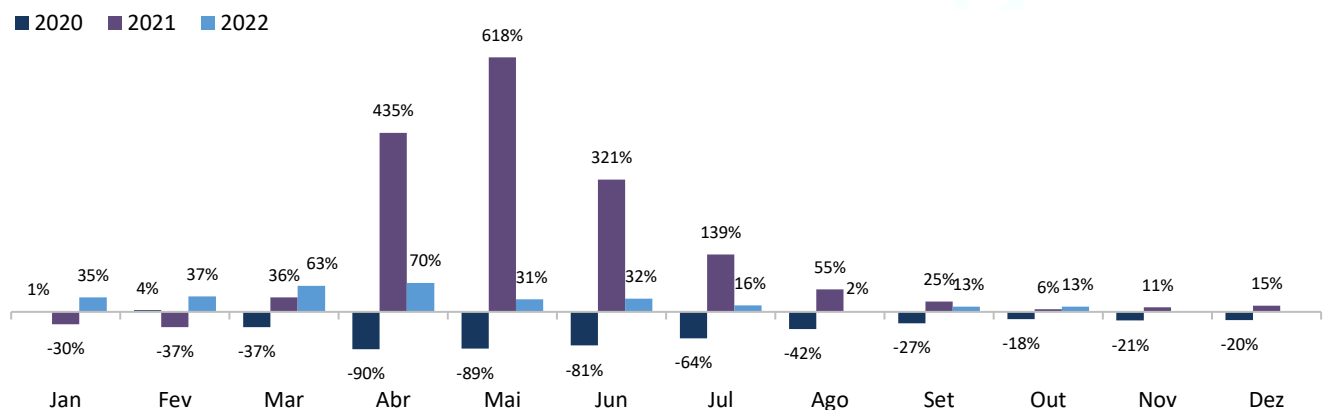


Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

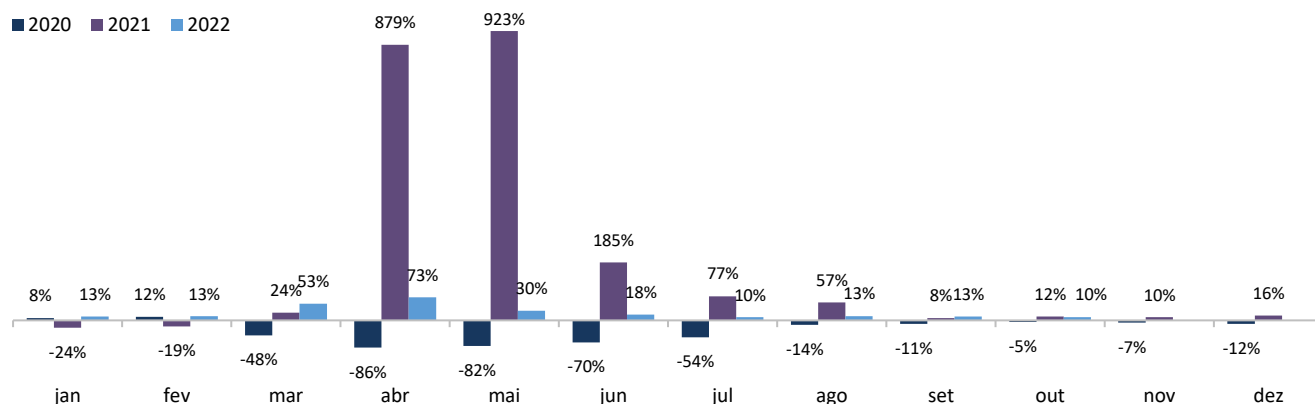
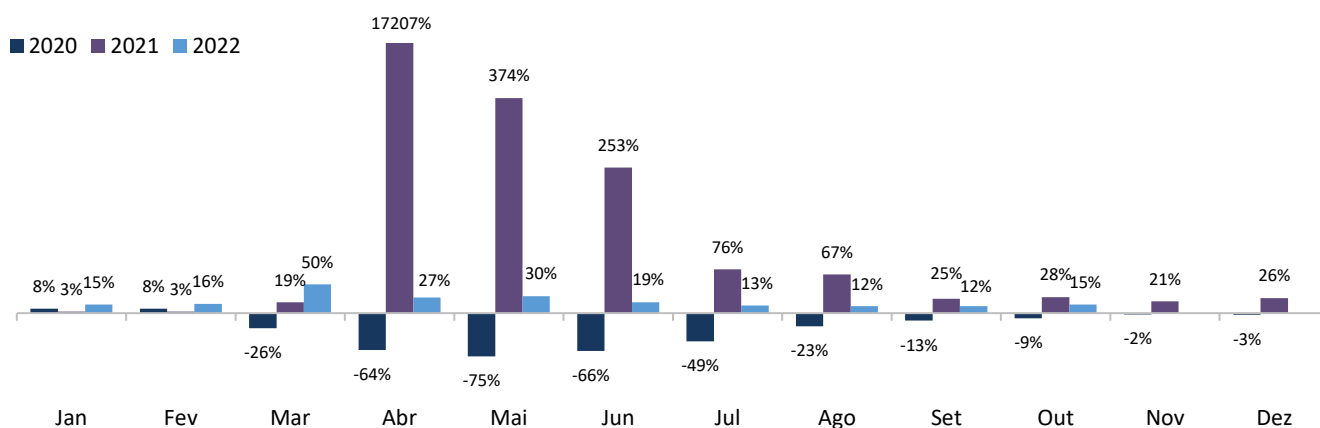


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

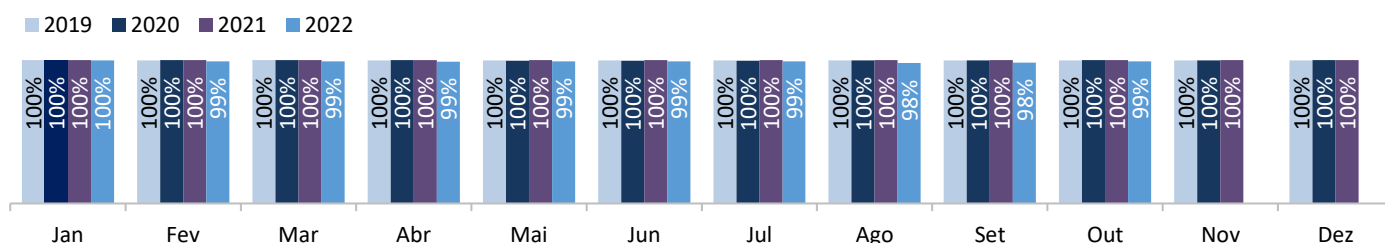


9) Resumo dos Ativos

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

No mês de outubro deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas 26% superior a outubro/2019. O indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 18% neste mês e o indicador SSR (*Same Store Rent*) avançou 19%, ambos os indicadores comparados ao mesmo mês de 2021. No que tange sua geração de caixa, o shopping apurou um NOI 5% acima de outubro/2019.

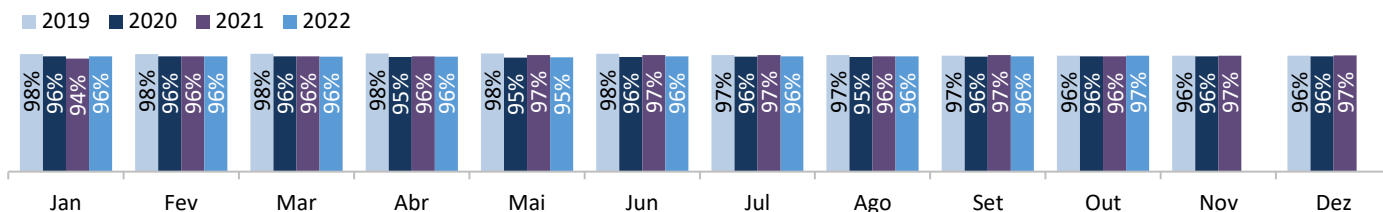
Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

Durante o mês de outubro, o Shopping Tacaruna apresentou um NOI 12% acima no comparativo com o mesmo mês de 2019. O indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 16%. As vendas ficaram 15% acima do mesmo mês do ano anterior.

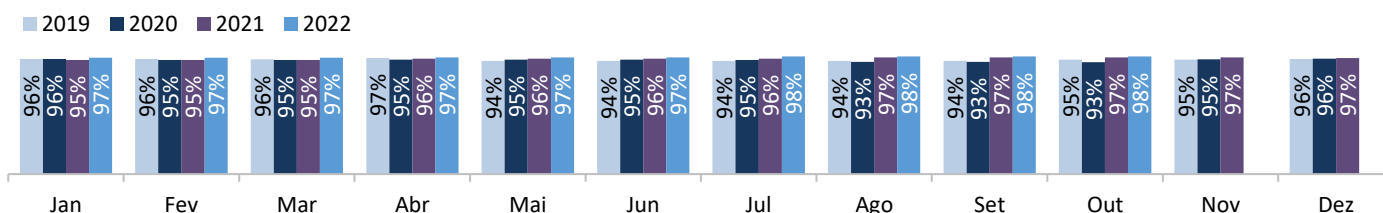
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

No mês de outubro, as vendas do Suzano Shopping cresceram 21% em comparação ao mesmo mês de 2019. O NOI apresentou um forte aumento de 43% ante outubro/2019 e 15% ante outubro/2021. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 98%.

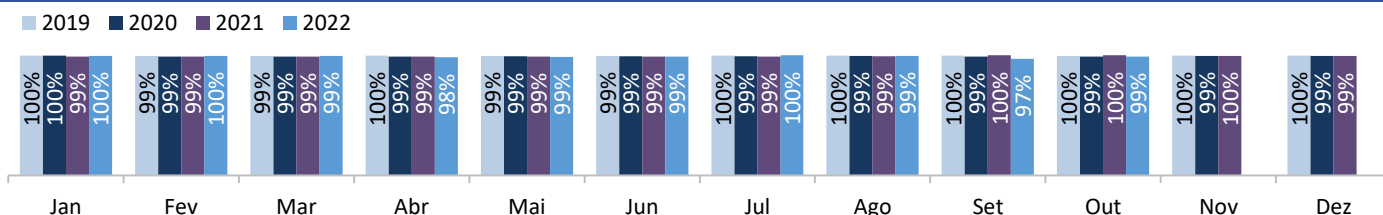
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

Em outubro, o Shopping Taboão apresentou um crescimento de Vendas de 15% em comparação ao mesmo mês de 2019. O NOI foi outro indicador que apresentou forte crescimento sendo 18% superior ao mesmo mês de 2019. A taxa de ocupação apresentou uma recuperação de 2 pontos percentuais, atingindo 99% de ocupação, demonstrando a alta capacidade de reposição do ativo.

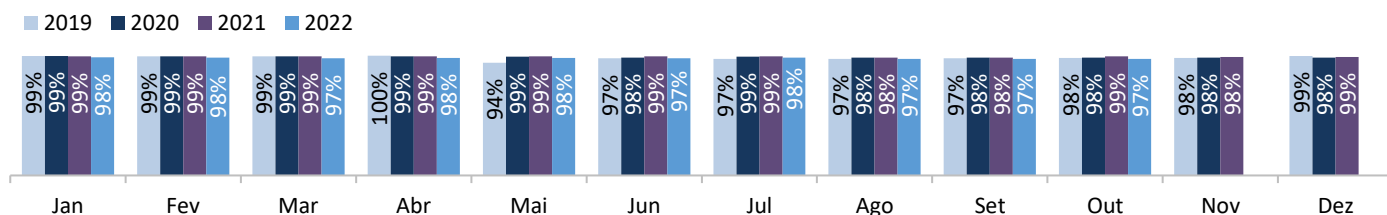
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Em outubro, o Boulevard Shopping Feira obteve bons resultados operacionais. As Vendas totais cresceram 43%, enquanto seu NOI ficou 23% acima em comparação ao mesmo mês de 2019. Já o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 14% frente ao mesmo mês de 2021.

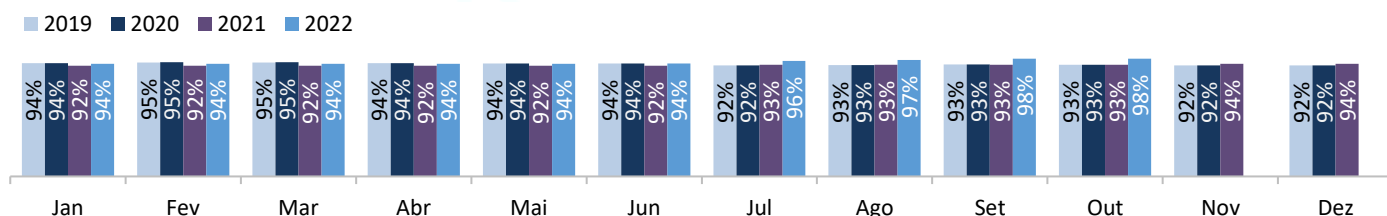
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Em outubro, o Shopping Park Lagos registrou manutenção do bom ritmo de vendas, tendo superado em 16% o resultado do mesmo mês de 2019. O indicador SSR (*Same Store Rent*) avançou 9,9% no mês frente a outubro/2021. A taxa de ocupação se manteve em 98%.

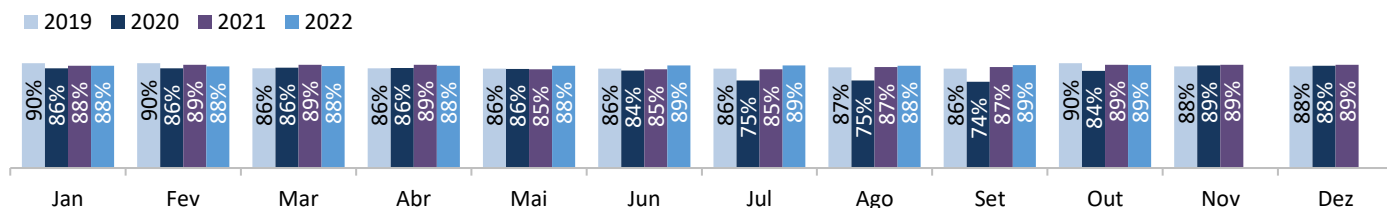
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



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

Durante o mês de outubro, o Shopping Park Sul obteve um volume de vendas 61% superior frente ao mesmo mês de 2019 e 9% acima do mesmo mês de 2021. O indicador SSS (*Same Store Sales*) foi 21% superior comparado a 2019 e 3% superior a 2021. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 29% superior a outubro/2021. Os bons resultados, dentre outros fatores, são reflexos do processo de maturação do ativo, inaugurado ao final do ano de 2018. A taxa de ocupação segue em 89%.

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



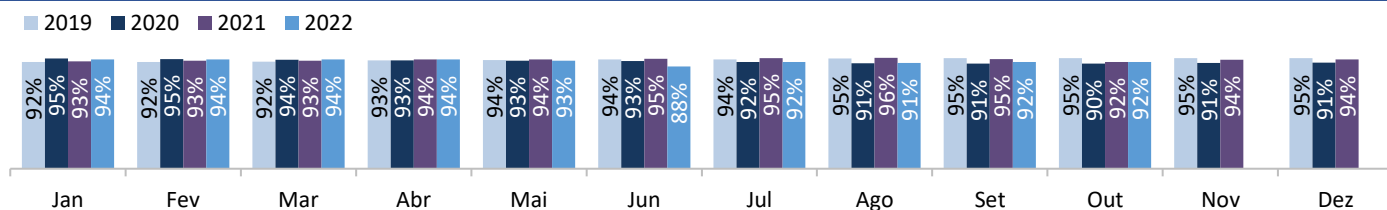
➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ**

(100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2021.

Durante o mês de outubro, o Madureira Shopping registrou 9,8% de aumento de aluguel recebido em comparação ao mesmo mês de 2019. O indicador *Same Store Rent* (SSR) avançou 4% e *Same Store Sales* (SSS) 11,1%. Outro ponto de destaque foi o resultado do estacionamento, que gerou uma receita de R\$ 212 mil, ficando 6,9% acima do resultado de outubro/2019.

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



10) Tese de Investimento

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

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

Hoje o Fundo conta com a participação em 8 (oito) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

Shopping Centers – Portfolio do MALL11



Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.100 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: 24.533 m²
- Administradora: HBR Realty
- Inauguração: 2000
- Número de Lojas: 105
- Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Jardim dos Ipês, Suzano - SP, 08674-210

SUZANO
SHOPPING



suzanoshopping.com.br



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



Shopping Taboão

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.078 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 2002
- Número de Lojas: 206
- Endereço: Rod. Régis Bittencourt, 2643 – Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200

SHOPPING
TABOÃO



shoppingtaboao.com.br



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



Boulevard Shopping Feira

- Participação: 29,8%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 22.770 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 – Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064

BOULEVARD
SHOPPING
Feira de Santana



boulevardfeira.com.br



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



Shopping Park Lagos

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 27.220 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 124
- Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 – Palmeiras, Cabo Frio - RJ, 28911-320

SHOPPING
park lagos
CABO FRIO



shoppingparklagos.com.br



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



Shopping Park Sul

- Participação: 40,0%
- Localização: Volta Redonda, RJ
- ABL: 28.839 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 – São Geraldo, Volta Redonda - RJ, 27253-005

SHOPPING
park sul
VOLTA REDONDA



shoppingparksul.com.br



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



Madureira Shopping

- Participação: 100,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 36.641 m²
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050

MADUREIRA
SHOPPING



maduireashopping.com.br



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

11) Lives Sobre o Fundo



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



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



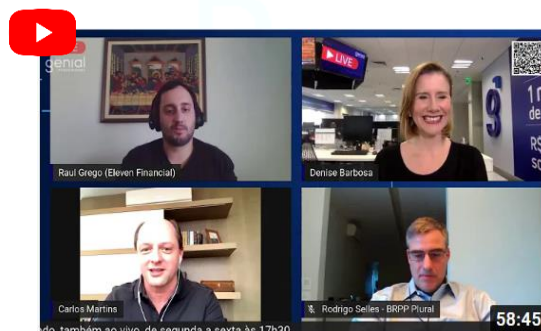
15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



15/09/2020 - [Os tipos de FIIs que ignoram a crise - Youtube](#)



10/09/2020 - [MALL11 – Apresentação Trimestral de Resultados – 2T2020 - Youtube](#)



12/05/2020 - [Live Genial – Coronavirus e o efeito no mercado de FIIs - Youtube](#)

12) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹³

Nossos Números



+R\$ 33,3 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+149 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 9,0 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (novembro/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.927
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	22.141
3	BRL DTVM	17.057
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.034
5	CREDIT SUISSE	10.119
6	GENIAL	9.024
7	RIO BRAVO	8.789
8	HEDGE INVESTMENTS	7.052
9	VOTORANTIM ASSET	6.107
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.029

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11
Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 8 (NE e SE)
- ABL própria: 96 mil m²
- PL: ~R\$ 822 milhões



JFLL11
Residencial

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 150 milhões



GURB11
Renda Urbana

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (RJ)
- ABL própria: 6 mil m²
- PL: ~R\$ 116 milhões



SPTW11
Corporativo

- Gestão: Passiva
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 95 milhões



PLOG11
Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 75 milhões

¹³ R\$ 31,5 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs.

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

+1 milhão
DE CLIENTES

+475 k
SEGUIDORES

+800
COLABORADORES

R\$ 150bi
EM ATIVOS

1º

ASSESSOR DO BNDES EM
PRIVATIZAÇÕES

2º

ESTRUTURAÇÃO FII

3º

EM VOLUME NEGOCIADO DE
CONTRATOS FUTUROS

4º

EM VOLUME NEGOCIADO NO
MERCADO À VISTA

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

14) Comunicados do Fundo

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

- 30 de Novembro de 2022 – Rendimentos e Amortizações
- 16 de Novembro de 2022 – Informe Trimestral Estruturado
- 10 de Outubro de 2022 – Fato Relevante – Alteração Características 4ª Emissão de Cotas
- 07 de Outubro de 2022 – Comunicado ao Mercado – 4ª Emissão de Cotas
- 22 de Setembro de 2022 - Memorando De Entendimentos - Aquisição Campinas Shopping
- 19 de Setembro de 2022 - Fato Relevante – 4ª Emissão De Cotas – Oferta Restrita
- 30 de Junho de 2022 – Informe Trimestral
- 02 de Maio de 2022 – AGO: Ata da Assembleia e Sumário das Decisões
- 31 de Março de 2022 – Informe Trimestral
- 31 de Março de 2022 – Demonstrações Financeiras
- 31 de Março de 2022 – Informe Anual
- 25 de Março de 2022 – Divulgação do NOI e Capex estimados dos ativos imobiliários para o ano de 2022
- 11 de Março de 2022 – Acesso aos Informes de Rendimentos
- 31 de Janeiro de 2022 – Desdobramentos Decisão CVM sobre distribuição de dividendos
- 11 de Janeiro de 2022 – Reavaliação dos Ativos da Carteira do Fundo
- 29 de Dezembro de 2021 - Aquisição do Madureira Shopping
- 08 de Dezembro de 2021 - Esclarecimentos de consulta B3 / CVM
- 12 de Julho de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 28 de Junho de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 28 de Maio de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 17 de Maio de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 17 de Maio de 2021 – AGO – Resumo das deliberações
- 20 de Abril de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 20 de Abril de 2021 – Comunicado referente ao funcionamento do site do Fundo
- 16 de Abril de 2021 – Carta proposta para voto na AGO a ser realizada em 17 de maio de 2021
- 16 de Abril de 2021 – Liberação das DFs do Fundo
- 14 de Abril de 2021 – Alteração na data de liberação da DF do Fundo
- 08 de Abril de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 06 de Abril de 2021 – Divulgação da data de liberação das demonstrações financeiras
- 01 de Abril de 2021 – Alteração no calendário de liberação das demonstrações financeiras
- 26 de Março de 2021 – Aumento de participação no Boulevard Shopping Feira
- 19 de Março de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 05 de Março de 2021 – Alteração no funcionamento do shopping Maceió
- 04 de Março de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 03 de Março de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 05 de Fevereiro de 2021 – Flexibilização
- 04 de Fevereiro de 2021 – Flexibilização no funcionamento de shoppings no estado de São Paulo
- 25 de Janeiro de 2021 – Alteração no funcionamento de shoppings no estado de São Paulo
- 12 de Janeiro de 2021 – Marcação Anual da Carteira do Fundo
- 04 de Janeiro de 2021 – Alteração de Escriturador do Fundo
- 29 de Dezembro de 2020 – Recolhimento IR Venda Cotas Fundos de Investimento
- 30 de Novembro de 2020 - Rendimentos e Amortizações
- 30 de Outubro de 2020 - Rendimentos e Amortizações

15) Contatos

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

16) Glossário

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

17) Notas

Malls Brasil Plural 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 Malls Brasil Plural FII é divulgado até o dia 20 de todo mês, ou dia útil subsequente, data estipulada em função do levantamento de todas as informações operacionais e financeiras dos shoppings no Portfolio do Fundo, que são analisadas pela Equipe de Gestão para elaboração do material.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

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