



Malls Brasil Plural FII

MALL11

genial



Imagem Maceió Shopping

JANEIRO DE 2023
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	20
12) Saiba mais sobre a Genial Gestão	21
13) Saiba mais sobre o Grupo Genial	22
14) Comunicados do Fundo.....	23
15) Contatos.....	24
16) Glossário	24
17) Notas.....	25

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 31/01/2023 QUANTIDADE DE COTISTAS 110.986 COTA PATRIMONIAL R\$ 120,49 COTA DE MERCADO R\$ 103,02 NÚMERO DE COTAS 9.124.659 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 1.099.470.281 VALOR DE MERCADO R\$ 940.022.370 <hr/> DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,78/cota Anúncio em 31/01/23 e data de pagamento de proventos em 14/02/23.
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 <p>4ª Emissão de Cotas – Dezembro/2022</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	

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
102.664 m ²	9	96%	R\$ 10.635 / m ²	~R\$ 1,48 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 1,27 / cota	R\$ 0,79 / cota	0,29%	9,09% a.a.	7,77% 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.



FII de Shopping com aprox. **22% da ABL de seu Portfólio com renda (NOI) mínima garantida** até 2024

2 Shoppings



Aquisição do Campinas Shopping representou um aumento de aprox. 7,6% da ABL própria do Fundo.

+ 7,6% de ABL

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

Em janeiro, foi divulgado pelo Ministro da Fazenda um plano de ajuste fiscal da ordem de R\$ 242,7 bilhões, saindo de um déficit projetado de R\$ 231,6 bilhões para um superávit de R\$ 11,1 bilhões. O plano combina a reversão de desonerações, em medidas extraordinárias, e revisão de despesas para reduzir o impacto da PEC de Transição. É muito difícil, porém, prever se as medidas planejadas para alcançar o referido superávit, principalmente referentes ao aumento de arrecadação, terão os impactos esperados sobre o comportamento dos agentes econômicos, sendo pouco provável que elas venham a arrecadar montantes próximos aos projetados.

No mercado financeiro, o primeiro mês de 2023 teve resultados mistos para os mercados de renda variável brasileira. O Ibovespa avançou 3,37% na comparação com dezembro. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, recuou 1,60% na comparação com o mês anterior.

O IPCA-15 de janeiro registrou a maior inflação desde junho de 2022, com aumento de 0,55% m/m, acima da mediana das previsões do mercado. Na mesma direção, o IGP-M apresentou avanço de 0,21% m/m, que, apesar de abaixo do consenso de mercado, apresentou a segunda variação positiva após quatro meses consecutivos de deflação. Todos os nove grupos pesquisados apresentaram aumento no mês. As maiores pressões vieram dos grupos de saúde e cuidados pessoais (impacto de 0,14 p.p.) e alimentação e bebidas (impacto de 0,12 p.p.). Em contrapartida, houve recuo da gasolina (-0,59% m/m) e energia elétrica residencial (-0,16% m/m).

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 pela alteração de ABL do Shopping Suzano.

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

O mercado de trabalho, por sua vez, segue em trajetória positiva. A taxa de desemprego teve nova queda com a PNAD de novembro chegando a 8,1%, o menor valor desde o trimestre encerrado em abril/15. Ademais, tanto o rendimento real habitual como a massa salarial mostraram ganhos significativos. De modo semelhante, a população ocupada atingiu novamente o recorde da série histórica e a taxa de informalidade seguiu em queda. No entanto, embora os dados da PNAD sigam sinalizando a robustez do mercado de trabalho, os primeiros sinais de perda de fôlego já podem ser observados, em linha com resultados mais fracos de determinados indicadores de atividade setorial observados nos últimos meses de 2022.

No cenário internacional, o CPI (*Consumer Price Index*), a inflação norte americana, veio em linha com o esperado em dezembro, recuando 0,1% m/m. Na comparação anual, o CPI fechou o ano de 2022 com alta de 6,5%, sendo uma redução em relação à alta de 7% aferida em 2021. O núcleo do CPI (que exclui alimentos e energia), confirmou as expectativas ao avançar 0,3% m/m.

Resultados do Mês

No mês de janeiro, o Fundo auferiu com **Renda Operacional Imobiliária** (remessas de resultados dos shoppings) o **montante de R\$ 12,9 milhões**, considerando todos os ativos do portfólio, sendo este o maior valor histórico atingido pelo Fundo.

Apresentamos abaixo, os principais **Indicadores Operacionais** dos shoppings do portfólio para o mês de **dezembro**:

- **Vendas**: as vendas totais atingiram R\$ 171,9 milhões, um crescimento de 8,4% comparado ao mesmo mês de 2021. Já em relação a dezembro de 2019, ao excluirmos o Madureira Shopping da análise, observamos um crescimento de 15,9% nas vendas totais. As vendas totais/m² apresentaram um crescimento de 9,3% quando comparadas com o mesmo mês do ano anterior, enquanto na comparação com dezembro de 2019 observamos um crescimento de 14,9%.

- **NOI Caixa**: o NOI Caixa apresentou crescimento de 9,3% quando comparado ao mesmo mês de 2021, e um crescimento de 21,5% em relação a dezembro de 2019. O NOI caixa/m² apresentou um crescimento de 10,2% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, enquanto na comparação com dezembro de 2019 observamos um crescimento de 20,4%.

- **Vacância**: O Fundo encerrou dezembro com uma vacância de cerca de 4% em relação a sua ABL própria, em linha com o número apresentado no mês de novembro.

As análises acima, desconsideram o shopping Park Sul, uma vez que o ativo está em processo de maturação comercial e o Fundo conta com um mecanismo de renda mínima garantida. As análises também desconsideram o Campinas Shopping cuja aquisição foi concluída em dezembro de 2022.

Na data de 31/01/2023, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro, com pagamento no dia 14/02/2023. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 1,27/cota** e distribuiu **R\$ 0,78/cota**. A base acumulada de resultados a distribuir totaliza **R\$ 7,2 milhões** ou **R\$ 0,79/cota** no final de janeiro. Tal base poderá ser utilizada em futuras distribuições permitindo maior previsibilidade na distribuição de rendimentos mensais.

O Fundo conta com garantia de renda mínima em, aproximadamente, 22% da ABL do portfólio de seus ativos, dando uma maior garantia para enfrentar turbulências no curto prazo dependendo de novas medidas restritivas.

➤ Aquisição Campinas Shopping

Conforme previsto nos documentos de aquisição, o Fundo poderia ter parte do preço da aquisição do Campinas Shopping restituído em função de determinadas métricas de performance a serem verificadas até o fim do ano de 2022. **O Fundo foi restituído em janeiro de 2023 no valor total R\$ 5.754.101,69**. O valor máximo previsto para tal restituição era de R\$ 5.885.559,68. Tal restituição foi um ajuste de preço de aquisição do Campinas Shopping e não compõe resultado a ser distribuído aos cotistas.

➤ **NOI e Capex estimados dos ativos imobiliários para o ano de 2023**

O NOI (*Net Operating Income*) e o Capex (*Capital Expenditures*) estimados, dos shoppings investidos, correspondem respectivamente ao montante de **R\$ 105,5 milhões** e **R\$ 15,9 milhões** para o ano de 2023, conforme demonstrado no quadro abaixo⁵:

#	Ativo	Part. MALL11	NOI Orçado 2023 (R\$'000) 100%	NOI Orçado 2023 (R\$'000) MALL11	CAPEX Orçado 2023 (R\$'000) 100%	CAPEX Orçado 2023 (R\$'000) MALL11
1	Madureira Shopping	100,00%	30.034	30.034	1.000	1.000
2	Maceió Shopping	52,85%	38.321	20.384	2.780	1.443
3	Shopping Park Lagos	40,00%	27.489	10.996	11.126	4.450
4	Shopping Park Sul	40,00%	15.535	8.233	1.700	680
5	Boulevard Shopping Feira	29,80%	39.378	11.976	3.922	1.169
6	Suzano Shopping	25,00%	30.398	7.599	17.968	4.492
7	Campinas Shopping	20,00%	36.549	7.310	4.522	904
8	Shopping Taboão	8,00%	69.220	5.538	11.627	930
9	Shopping Tacaruna	6,67%	51.503	3.436	13.742	917
	Total	-	338.426	105.505	68.386	15.985

No **NOI Orçado 2023 MALL11** referente ao Shopping Park Sul, utilizou-se, para fins de cálculo, o complemento da renda garantida pelo Vendedor. Ainda no NOI orçado 2023, referente ao Boulevard Shopping Feira, considerou-se também o NOI referente à participação do fundo na Loja C&A Feira.

Importante ressaltar que (i) o NOI e o CAPEX estimados são as melhores estimativas da Gestora, com base nos orçamentos aprovados para o ano de 2023 para cada um dos shoppings investidos; (ii) o NOI depende da performance dos ativos, com exceção dos shoppings Park Sul e Park Lagos, os quais possuem mecanismos de renda garantida; (iii) o CAPEX pode variar em função das necessidades dos shoppings investidos ao longo do ano; e (iv) os investimentos realizados nos shoppings investidos, a título de CAPEX, não impactam a distribuição de rendimentos do Fundo aos cotistas. Para fins de estimativa das distribuições mensais a serem realizadas aos cotistas é necessário que subtraia do NOI as despesas ordinárias e financeiras do Fundo.

➤ **Impacto Lojas Americanas no portfólio do Fundo**

Conforme divulgado em [Comunicado ao Mercado](#), no dia 24/01/2022, apesar de todos os shoppings investidos pelo Fundo locarem espaços comerciais para a Americanas S.A., esta representa um percentual baixo do Resultado Operacional Líquido (NOI) dos mencionados ativos, aproximadamente 1,0% (um por cento). Sendo assim, com base nas informações públicas que tivemos acesso até o momento, não vislumbramos impactos relevantes para o Fundo.

➤ **Alguns dos eventos ocorridos em janeiro/23 nos shoppings**



⁵ A estimativa alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade futura.

4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **31/01/2023**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/02/2023**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **janeiro de 2023**, e foram distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	jan/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	12.929.738	12.929.738	99.193.226	(a)
Receita Financeira	146.027	146.027	2.630.573	(b)
Total das Receitas	13.075.765	13.075.765	101.823.799	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	1.038.216	1.038.216	21.096.860	(d)
Despesas Operacionais	412.507	412.507	5.259.757	(e)
Total Despesas	1.450.724	1.450.724	26.356.617	(f) = (d) + (e)
Resultado	11.625.042	11.625.042	75.467.182	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota – Total*	1,27	1,27	9,56	
Rendimento Distribuído	7.117.234	7.117.234	70.785.894	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,78	0,78	9,04	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,78	0,78	0,75	-
Rendimento Distribuído MALL13 e MALL14 ⁶	-	-	997.700	(i)
Rendimento Total Distribuído	-	-	71.783.594	(j) = (h) + (i)
Base de Resultados Acumulado – Inicial	2.717.795	2.717.795	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	7.225.603	7.225.603	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,79/cota**.

***Resultado por Cota – Total:** na coluna “Últimos 12 meses” foi considerado o Resultado obtido nos meses de fevereiro/2022 a novembro/2022, divididos pelo número total de cotas deste período (7.560.351 cotas), somado ao Resultado de dezembro/22 e janeiro/23 dividido pelo número total de cotas desses meses (9.124.659 cotas).

⁶ O Rendimento Distribuído nas colunas “Ano 2022” e “Últimos 12 meses” considera o valor distribuído de R\$ 189 mil para os *tickers* MALL13 e MALL14, referente a competência do mês de outubro/2022 e R\$ 808 mil referente a competência do mês de novembro/22.

Gráfico 1: NOI % por Shopping

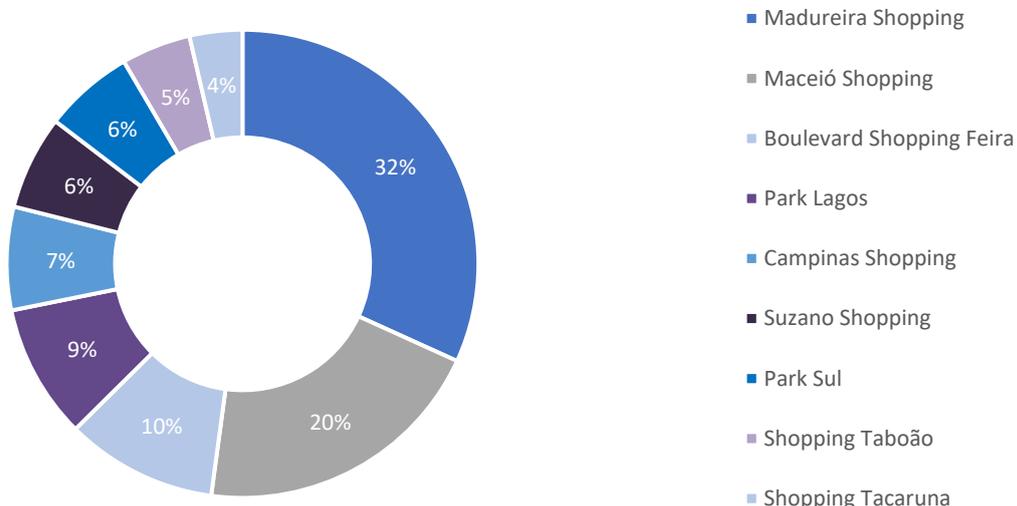
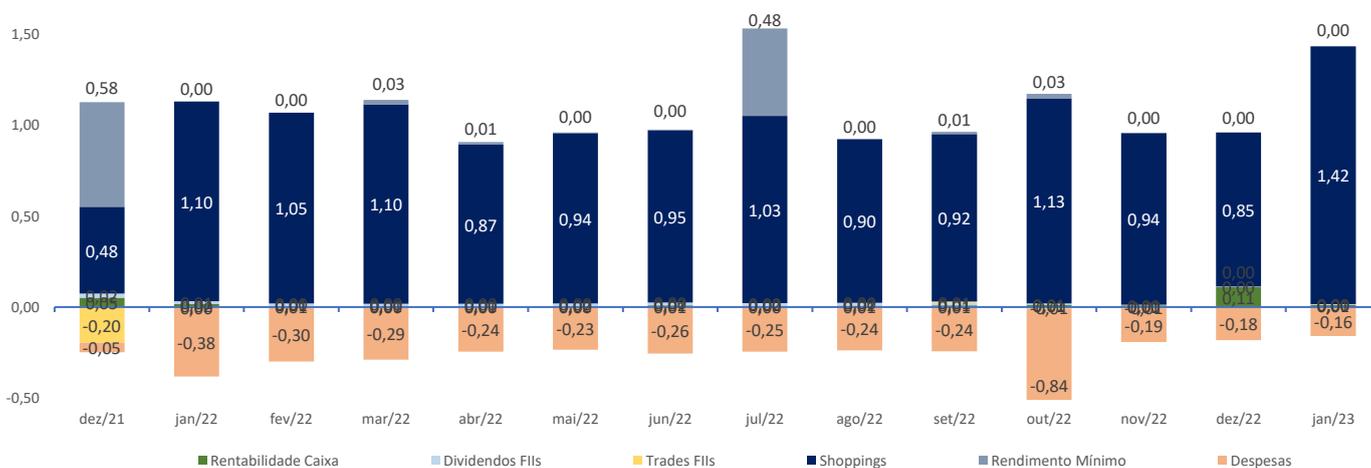


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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

Dividendos FIIs – Dividendos de FIIs adquiridos pelo Fundo.

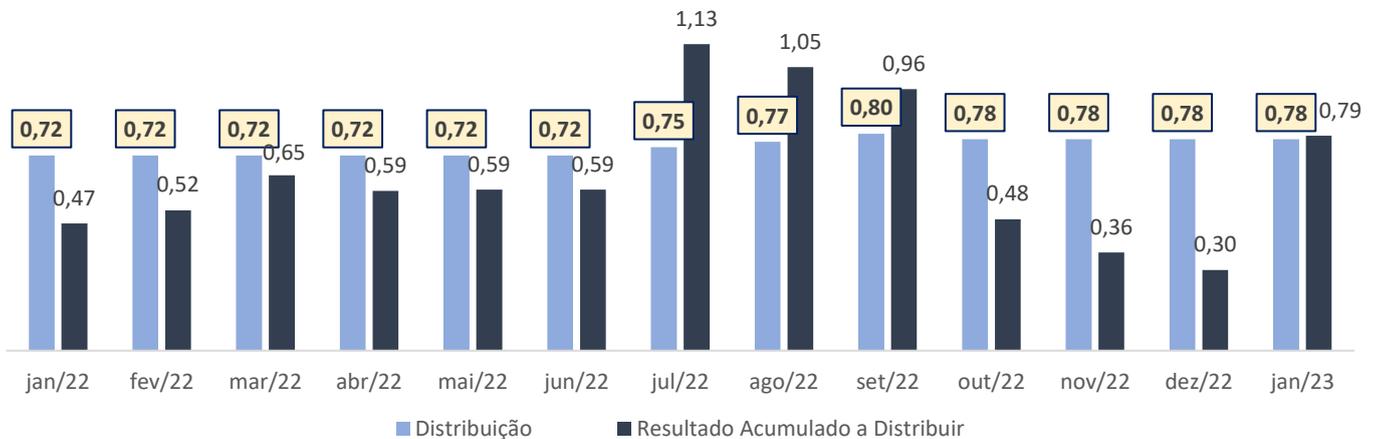
Trades FIIs – Rendimento bruto auferido na estratégia de trading de FIIs.

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.

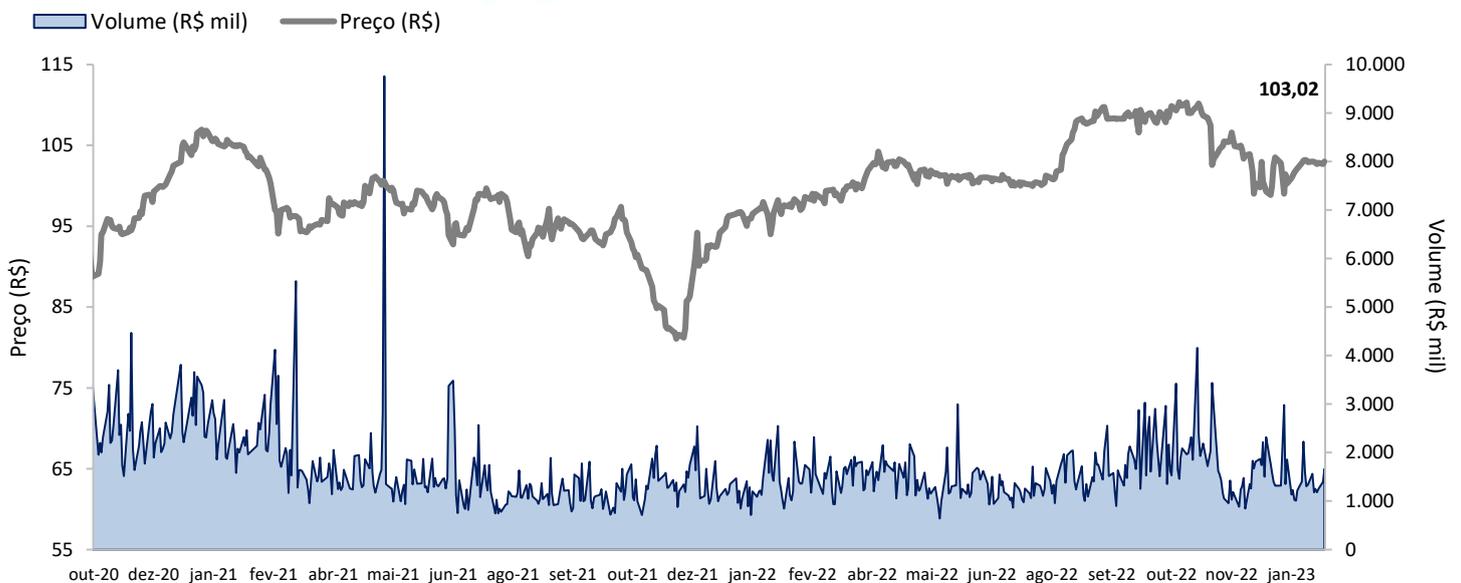
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **janeiro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 1.483 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/01/2023 foi de **R\$ 103,02**.

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 **37,78%**. 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:

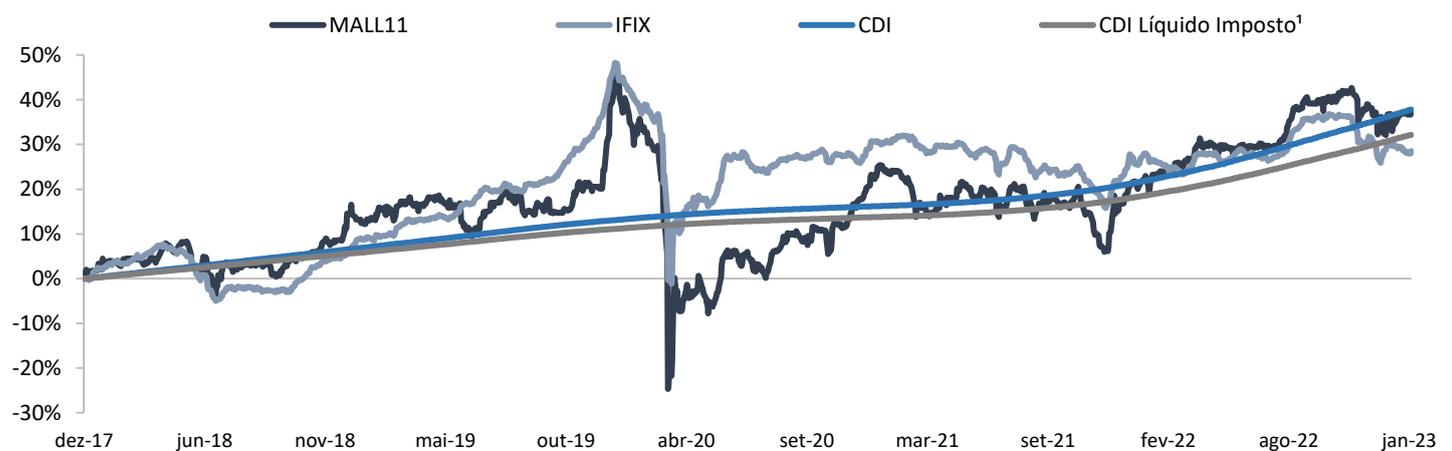
	jan/23	Ano 2023	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,29%	0,29%	14,06%	37,78%
Ganho de Capital	-0,46%	-0,46%	4,85%	3,02%
Distribuição de Rendimentos	0,76%	0,76%	9,20%	34,76%
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,59%	28,53%

	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1,48%	3,14%	1,35%	-0,08%	0,81%	0,65%	8,56%	0,92%	1,51%	-2,62%	-2,15%	0,29%
Ganho de Capital	0,75%	2,43%	0,64%	-0,79%	0,10%	-0,09%	7,85%	0,19%	0,80%	-3,35%	-2,90%	-0,46%
Distribuição de Rendimentos	0,73%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,74%	0,71%	0,73%	0,71%	0,73%	0,75%	0,76%
IFIX	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	-1,60%

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

	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23
Dividendos (R\$/Cota)	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,75	0,77	0,80	0,78	0,78	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 uma referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

7) Portfólio do Fundo

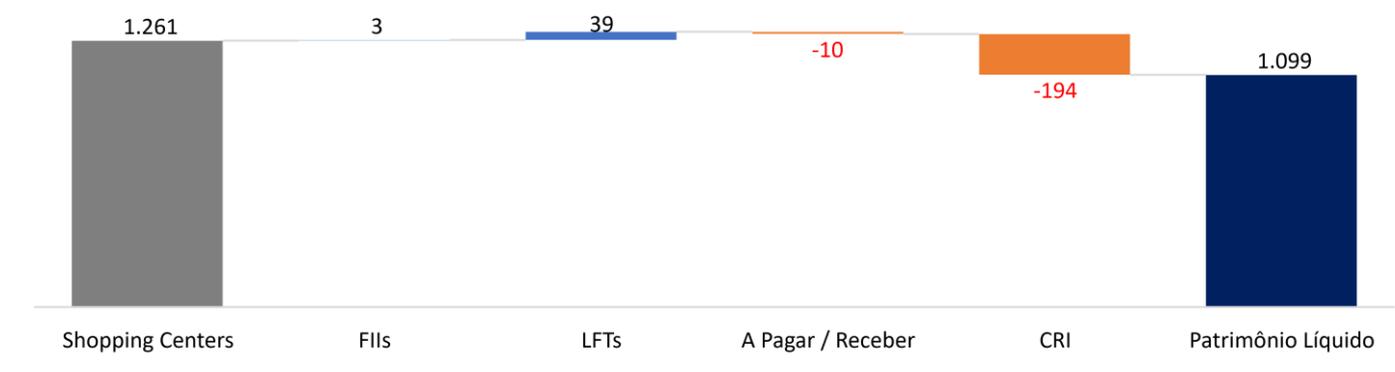
➤ Shopping Centers

	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	31.587	16.694	21%	22%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	4%	4%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.518	6.130	6%	8%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.138	2.971	5%	6%
Boulevard Shopping Feira⁹	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.054	7.271	10%	13%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.061	10.824	9%	12%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.839	11.536	6%	10%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	100,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	36.677	36.677	32%	32%
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	36.165	7.233	7%	7%
				R\$ 1.025.842.934		294.937	102.664		

➤ Aplicações Financeiras

Em **31/01/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 42,4 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



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%.

➤ 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. 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\$ 12,9 milhões. O valor total das *PMTs* seria de R\$ 1,84 milhão. 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 de janeiro/23, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 193,6 milhões, representando 16% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a.)	Prazo	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	*PMT (R\$ mil)	1º Pgto PMT	% Ativo
468	Opea	2110736589	IPCA + 6,5%	10 anos	dez-31	33.358	406	Jan/24	3%
470	Opea	2110736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	160.276	1.439	Jan/24	13%
Total	Total					193.634	1.845		16%

*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 Portfólio¹⁰

Os indicadores operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos¹¹.

Gráfico 7: Vendas por m²

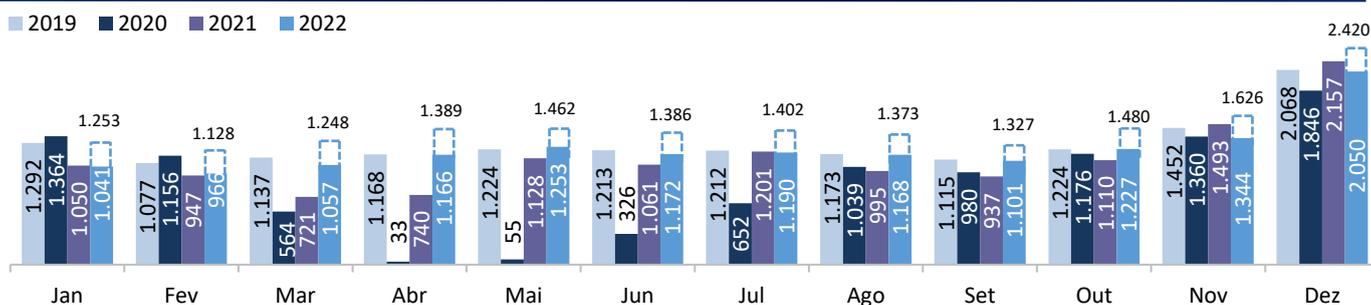
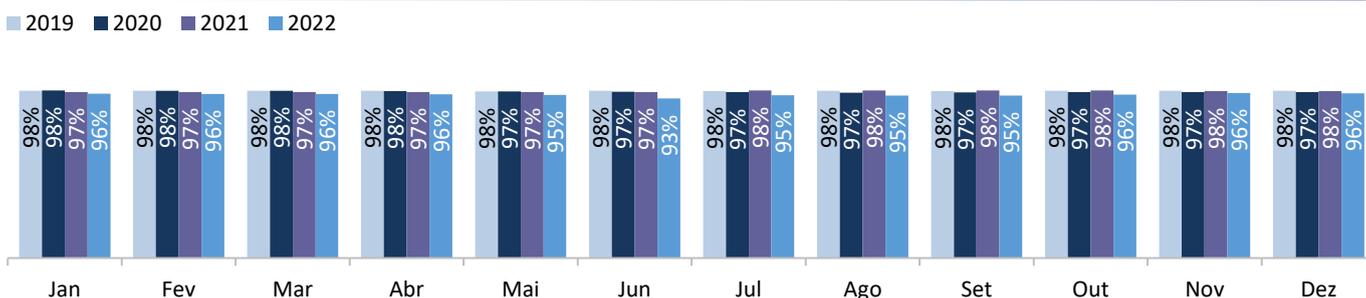


Gráfico 8: Taxa de Ocupação



¹⁰ 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. As análises ainda não consideram o Campinas Shopping.

¹¹ 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

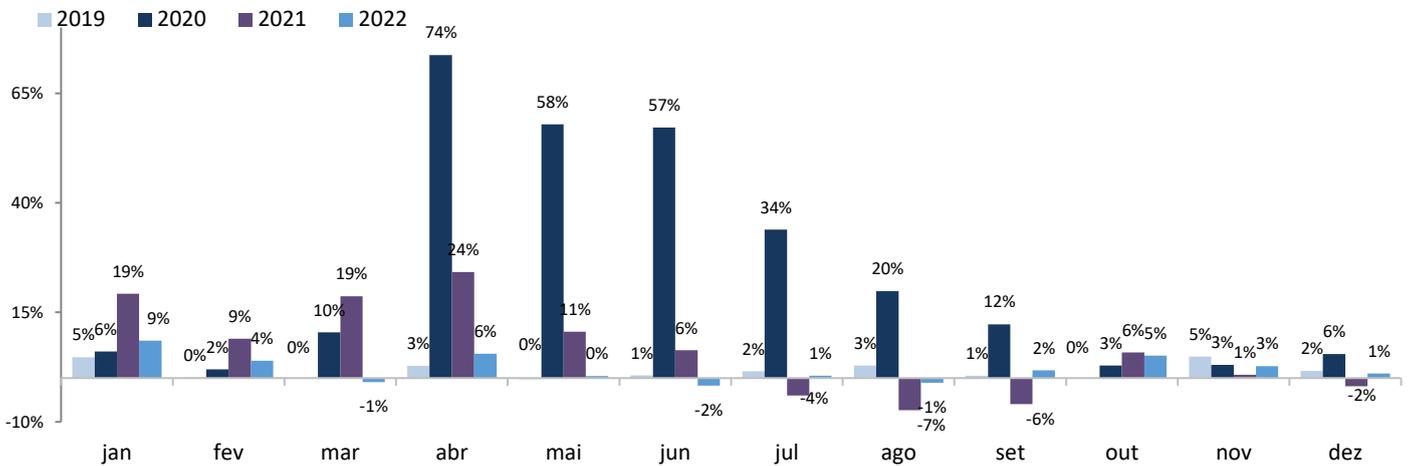


Gráfico 10: NOI/m² - Mês

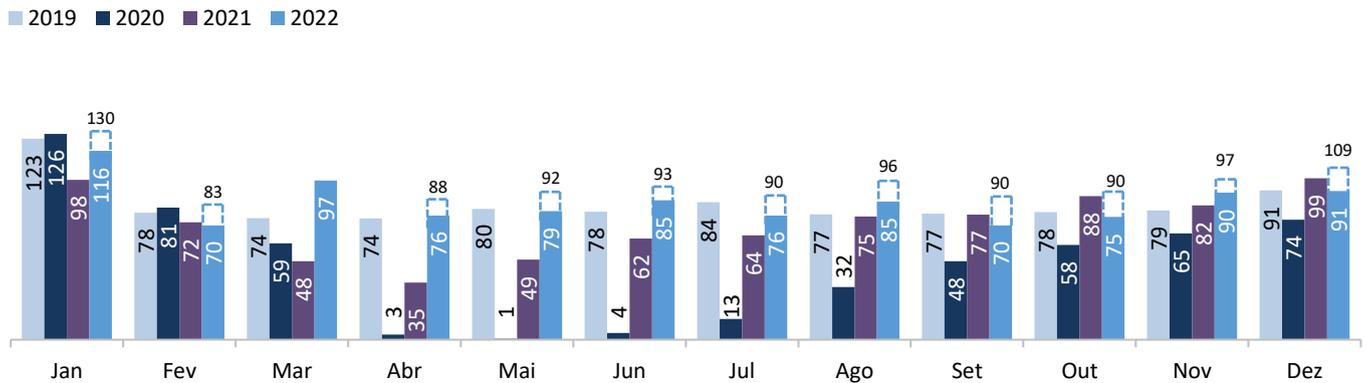


Gráfico 11: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

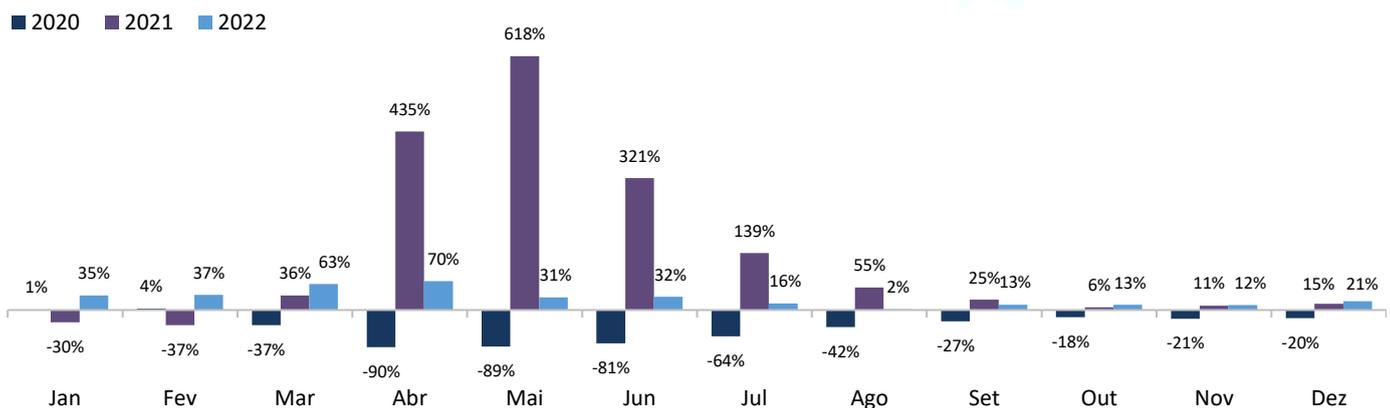


Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

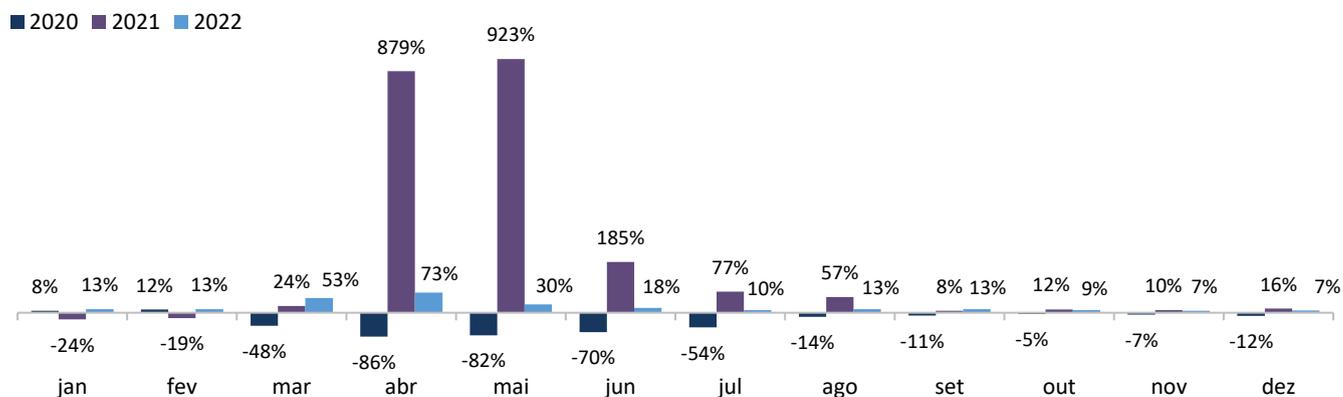
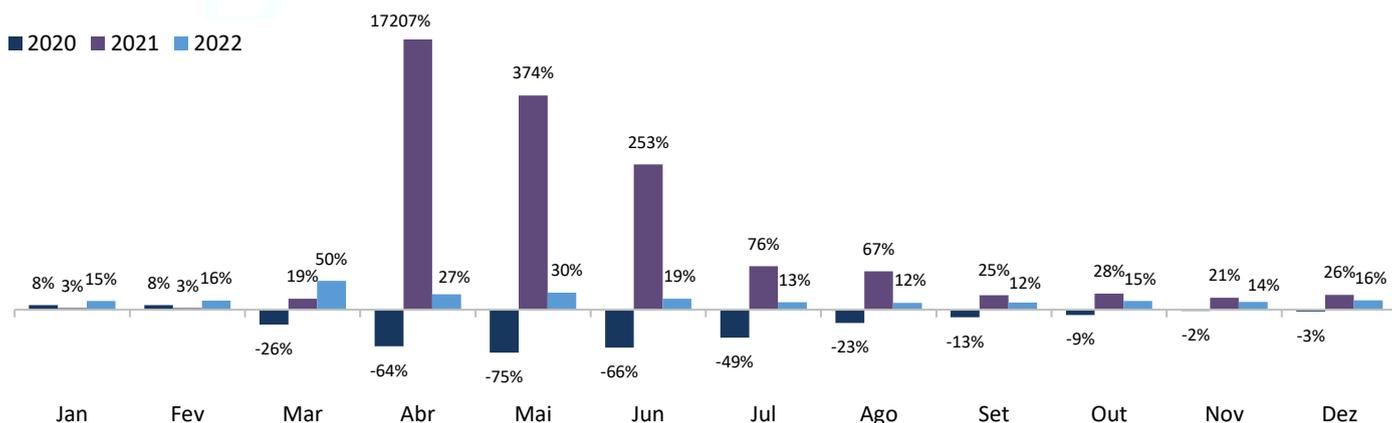


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



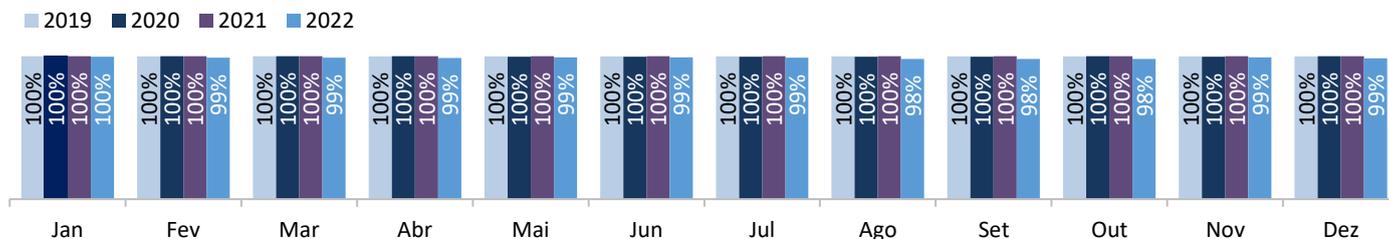
9) Resumo dos Ativos

Abaixo destacamos os principais indicadores operacionais do portfólio do Fundo referentes ao mês de **dezembro de 2022**.

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

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 84,5 milhões**, 18% superior a dezembro/2019. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 3,1 milhões**, 13% superior ao mesmo período de 2019. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 9%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 14%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2021.

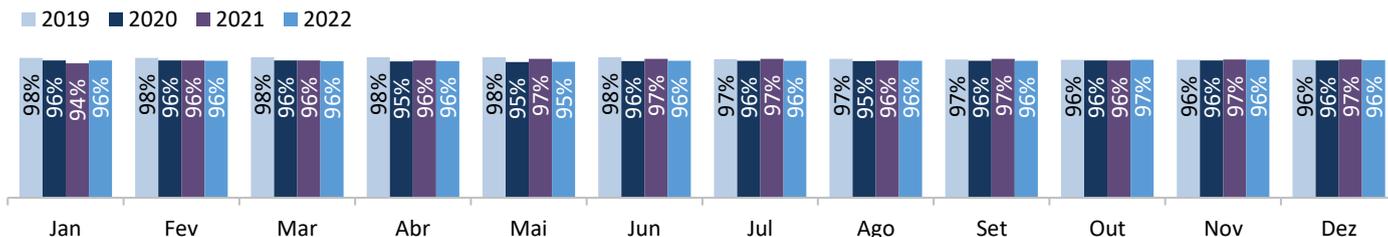
Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 106,5 milhões**, 16% superior a dezembro/2019. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 6,4 milhões**, 38% superior ao mesmo período de 2019. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 11%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 13%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2021.

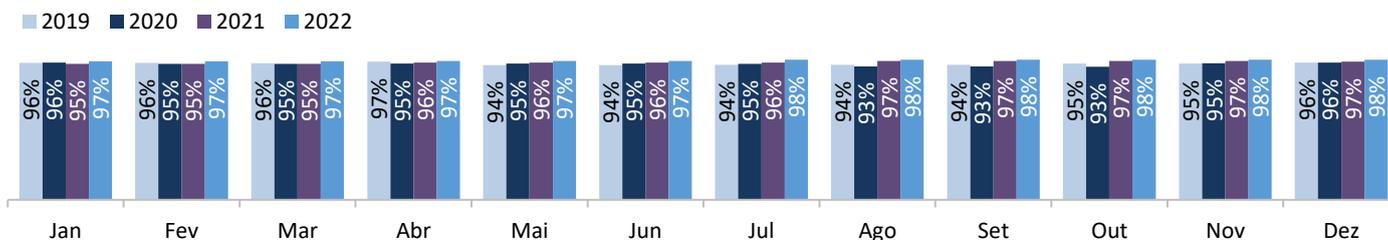
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 43,1 milhões**, 21% superior a dezembro/2019. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 2,8 milhões**, 32% superior ao mesmo período de 2019. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 13%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 9%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2021.

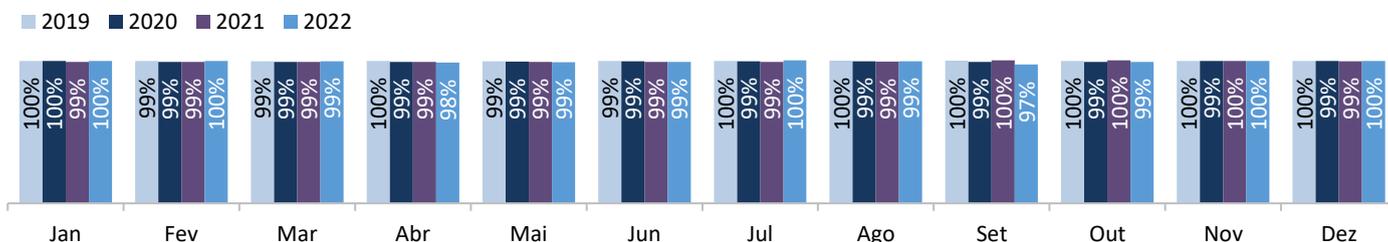
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 99,1 milhões**, 9% superior a dezembro/2019. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 6,7 milhões**, 24% superior ao mesmo período de 2019. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 10%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 14%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2021.

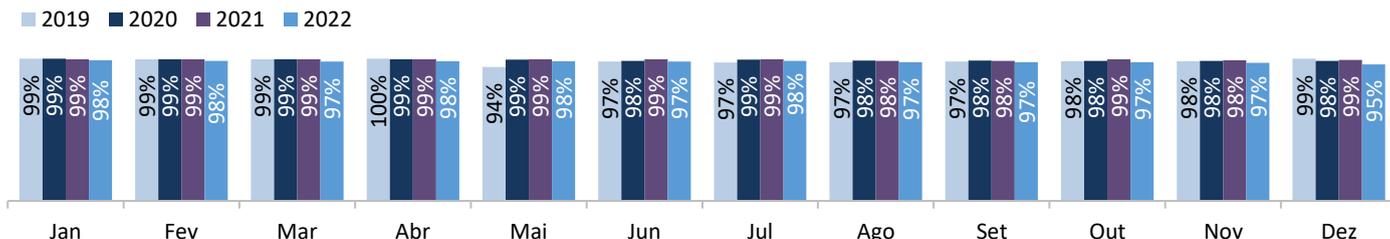
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 58,1 milhões**, 7% superior a dezembro/2019. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 2,9 milhões**, 21% superior ao mesmo período de 2019. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 11%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 16%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2021.

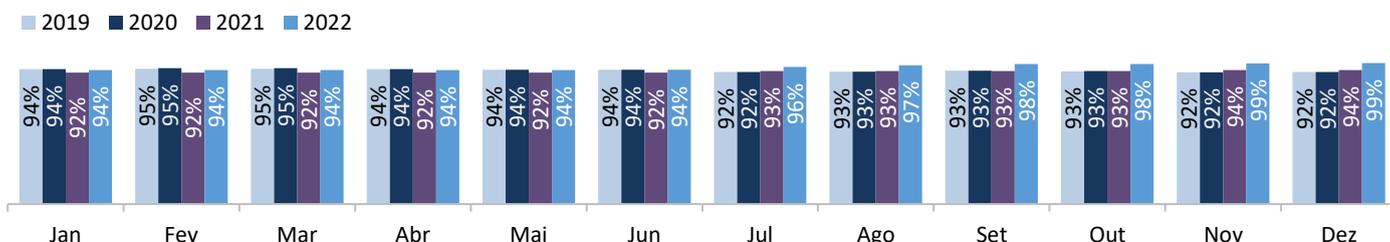
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 58,9 milhões**, 20% superior a dezembro/2019. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 2,3 milhões**, 21% superior ao mesmo período de 2019. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 6%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 8%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2021.

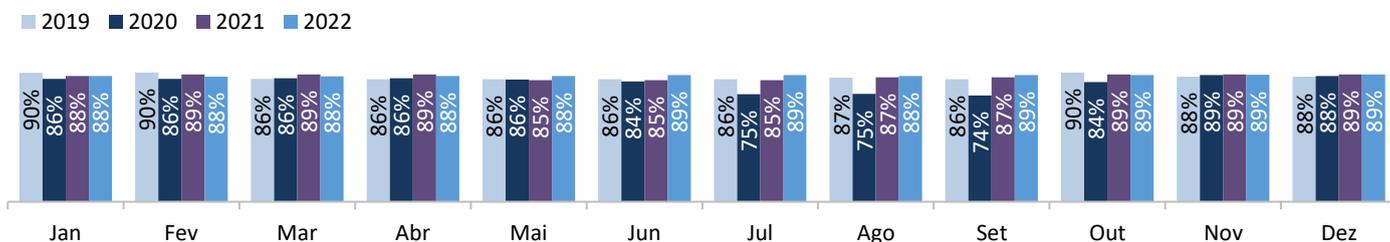
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



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

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 42,1 milhões**, 31% superior a dezembro/2019. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 1,5 milhões**, 66% superior ao mesmo período de 2019. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 16%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 25%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2021. Vale destacar que o Park Sul é um ativo em curva de maturação.

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



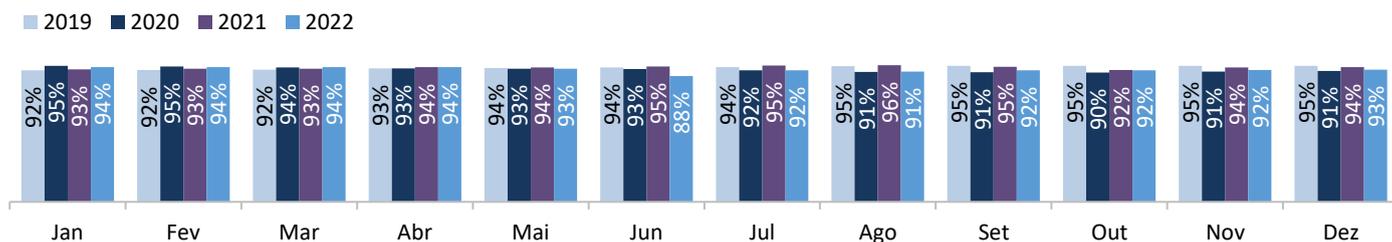
➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ**

(100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2022

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 57,7 milhões**, 10% inferior a dezembro/2019. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 2,5 milhões**, 38% superior ao mesmo período de 2019. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 2%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 2%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2021.

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



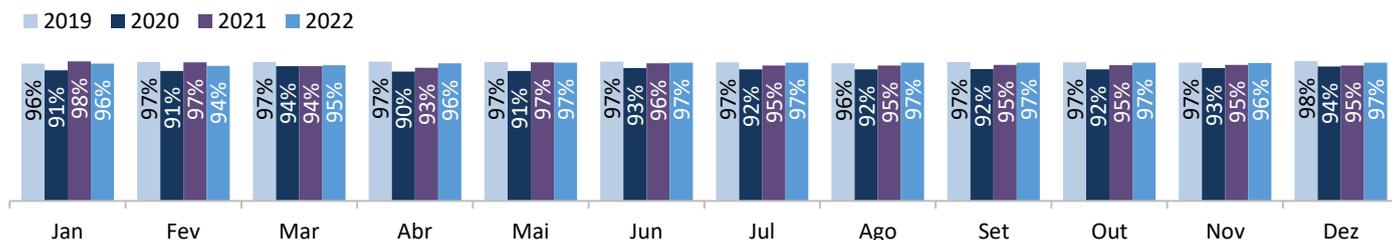
➤ **Campinas Shopping – Campinas, SP**

(20,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 08/12/2022

As **Vendas Totais** do shopping apresentaram um volume de **R\$ 54,6 milhões**. O **NOI Caixa** auferido no mês foi de aproximadamente **R\$ 3,5 milhões**. O indicador **SSS (Same Store Sales) avançou 13%** neste mês e o indicador **SSR (Same Store Rent) avançou 44%**, ambos comparados ao mesmo mês de 2021.

Gráfico 22: Taxa de Ocupação – Campinas 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 9 (nove) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

Shopping Centers – Portfolio do MALL11



Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.587 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: 24.518 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: 37.138 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 2002
- Número de Lojas: 206
- Endereço: Rod. Régis Bittencourt, 2643 – Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200



shoppingtaboao.com.br



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



Boulevard Shopping Feira

- Participação: 29,8%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 23.054 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 – Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064



boulevardfeira.com.br



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



Shopping Park Lagos

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 27.061 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 124
- Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 – Palmeiras, Cabo Frio - RJ, 28911-320



shoppingparklagos.com.br



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



Shopping Park Sul

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



shoppingparksul.com.br



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



Madureira Shopping

- Participação: 100,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 36.677 m²
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050



MADUREIRA
SHOPPING



madureirashopping.com.br



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



Campinas Shopping

- Participação: 20,0%
- Localização: Campinas, SP
- ABL: 36.165 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)

11) Lives Sobre o Fundo



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 - 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 Gestão¹²

Nossos Números



+R\$ 35,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+150 mil investidores em FIIs listados



5 FIIs listados

Com ~R\$ 9,1 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 (janeiro/2023) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.504
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	23.387
3	BRL DTVM	17.476
4	XP ASSET MANAGEMENT	12.551
5	CREDIT SUISSE	10.284
6	GENIAL	9.065
7	RIO BRAVO	8.406
8	HEDGE INVESTMENTS	7.049
9	VOTORANTIM ASSET	6.221
10	VINCI PARTNERS	6.168

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11
Shoppings

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 9 (NE e SE)
- ABL própria: 103 mil m²
- PL: ~R\$ 1,09 bilhão



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\$ 121 milhões



SPTW11
Corporativo

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



PLOG11
Logística

- Gestão: Ativa
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35 mil m²
- PL: ~R\$ 79 milhões

¹² R\$ 35,2 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Janeiro/2023.

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

+1 milhão
DE CLIENTES

+475k
SEGUIDORES

+800
COLABORADORES

R\$ 150bi
EM ATIVOS

1º
ASSESSOR DO BNDES EM
PRIVATIZAÇÕES

2º
ESTRUTURAÇÃO FII

3º
VOLUME NEGOCIADO DE
CONTRATOS FUTUROS

4º
VOLUME NEGOCIADO
NO MERCADO À VISTA

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

14) Comunicados do Fundo

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

- 31 de Janeiro de 2023 – Rendimentos e Amortizações
- 24 de Janeiro de 2023 – Comunicado ao Mercado – Participação de Americanas no NOI do Fundo
- 29 de Dezembro de 2022 – Rendimentos e Amortizações
- 26 de Dezembro de 2022 – Fato Relevante – Reavaliação Anual de Ativos do Fundo
- 14 de Dezembro de 2022 – Comunicado ao Mercado – Conversão de Recibos de Subscrição da 4ª Emissão de Cotas
- 08 de Dezembro de 2022 – Comunicado ao Mercado – Resultado Final da Distribuição Primária da 4ª Emissão de Cotas
- 08 de Dezembro de 2022 – Fato Relevante – Aquisição De Participação de 20% no Campinas Shopping
- 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

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)	Varição 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)	Varição 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>