



Malls Brasil Plural FII

MALL11

genial



Imagem Maceió Shopping

OUTUBRO 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	<p>DATA BASE 31/10/2022</p> <p>QUANTIDADE DE COTISTAS 107.412</p> <p>COTA PATRIMONIAL R\$ 107,94</p> <p>COTA DE MERCADO R\$ 110,29</p> <p>NÚMERO DE COTAS 7.560.351</p> <p>PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 816.066.344</p> <p>VALOR DE MERCADO R\$ 833.831.112</p> <hr/> <p>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,78/cota</p> <p>Anúncio em 31/10/22 e data de pagamento de proventos em 16/11/22.</p>
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	95%	R\$ 9.949 / m ²	~R\$ 2,10 milhões
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,32 / cota	R\$ 0,48 / cota	1,51%	8,49 % a.a.	8,67 % a.a.



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

~ 95%



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

O mês de outubro foi marcado pelas eleições nacionais, que consagraram a vitória do ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT) com 50,90% dos votos válidos contra 49,10% do atual presidente Jair Messias Bolsonaro (PL). A eleição presidencial de 2022 entrou para a história como a mais apertada desde a redemocratização. Analisando os dois turnos, o processo eleitoral foi marcado, mais uma vez, pela alta polarização entre os eleitores. Apesar da vitória do ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva, em contrapartida, no Congresso e no Senado, partidos cujas diretrizes eram mais próximas ao atual presidente Jair Bolsonaro conseguiram importantes vitórias, o que poderá se refletir em um cenário mais adverso para o ex-presidente Lula na aprovação de determinadas medidas propostas pelo seu governo e anunciadas ao longo do processo eleitoral. No que se refere à atividade econômica, o cenário pode se tornar bastante desafiador, principalmente se o novo governo não tiver compromisso com medidas de austeridade fiscal. As propostas do governo Lula para a economia ainda não estão claras, e devemos ter maiores detalhes ao longo dos próximos meses, durante a transição de governo.

Os mercados de renda variável brasileiros apresentaram variação positiva no mês de outubro. O Ibovespa avançou 5,45% na comparação com setembro. O Índice de Fundos Imobiliários da B3 (IFIX), por sua vez, se manteve praticamente estável durante o mês com um avanço de 0,02%.

Depois de três meses seguidos de deflação, o IPCA voltou a registrar inflação, avançando 0,59% em outubro. O resultado veio acima da mediana das expectativas do mercado (0,49%, Broadcast) e acima do teto das estimativas (0,54%, Broadcast). Dentre as 9 cestas analisadas pelo IBGE que compõem o índice, 8 sofreram variações positivas, com destaque para o grupo de Alimentações

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.

e Bebidas, que avançou 0,72% no mês e impactou em 0,16 p.p. a composição final do IPCA. A inflação acumulada dos últimos 12 meses é de 6,47%, enquanto para o ano de 2022 o índice acumula 4,70%.

No mercado de trabalho, mais números acima das expectativas foram alcançados em setembro. O Caged registrou criação líquida de 278,1 mil postos de trabalho formal, com admissão de 1,92 milhões e demissão de 1,64 milhão de trabalhadores no período. O resultado de setembro foi puxado novamente pelo setor de serviços, com 122,6 mil vagas líquidas geradas. Na mesma direção, a taxa de desemprego segue sua trajetória de queda. A última PNAD registrou 8,7%, a menor taxa de desocupação para um trimestre encerrado em setembro desde 2015. Compondo o resultado, a população ocupada apresentou crescimento robusto, alcançando novamente o patamar mais alto da série, com queda da taxa de informalidade.

No cenário internacional, o CPI, 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\$ 5,18, representando uma queda de 4,4% contra o fechamento de setembro.

➤ Resultados do Mês

No mês de outubro, **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 **22% acima de setembro de 2019**, totalizando **R\$ 63 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\$ 8,7 milhões, totalizando R\$ 93 milhões em vendas.**

Ainda no Madureira Shopping, vale destacar que obtivemos uma recuperação relevante em função do êxito de uma ação judicial, sendo o montante total de R\$ 1,9 milhão.

Destaca-se também, no mês de outubro, a **amortização extraordinária parcial da série 468 do CRI**, no montante de **R\$ 72,7 milhões.** Após a amortização o **saldo devedor** da respectiva série passou a ser **R\$ 33,1 milhões. Ressalta-se que este processo de desalavancagem resultará em uma redução no valor de juros pagos mensalmente em função do CRI.** Os recursos para esta operação foram obtidos no âmbito da 4ª Emissão de Cotas do Fundo. A amortização extraordinária tem impacto no resultado do mês, pois adiciona **R\$ 4,5 milhões** em **despesas financeiras**, sendo certo que este é um **impacto não recorrente.**

Segundo a Abrasce, as vendas de *shopping centers* no Brasil no mês de setembro apresentaram um crescimento real de 6% em relação a 2021, acelerando o ritmo de crescimento observado no mês de agosto (5%), em parte justificado pelo arrefecimento da inflação, o qual abre espaço no orçamento das famílias para o consumo de bens e eleva a confiança dos consumidores. Todavia, o ritmo de crescimento ainda se mostra limitado por conta de pressões adicionais da Selic no mercado de crédito, assim como, dos baixos rendimentos reais. No comparativo com o desempenho de vendas pré-pandemia, as vendas de setembro apresentaram um crescimento de 8% em termos nominais.

Na data de 31/10/2022, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro, com pagamento no dia 16/11/2022. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,32/cota** e distribuiu **R\$ 0,78/cota.** O resultado do mês foi impactado negativamente pelas despesas financeiras incorridas em função da amortização extraordinária parcial da série 468. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses é de **R\$ 0,48/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**

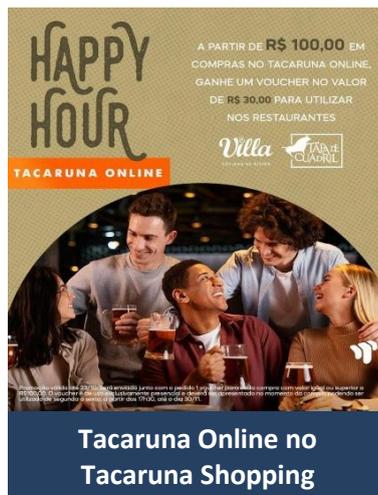
No dia 19/09/2022 ocorreu a divulgação do [Fato Relevante](#), no qual o Malls Brasil Plural anunciou sua 4ª emissão de cotas. Serão emitidas, inicialmente, até 1.853.225 novas cotas, perfazendo o montante de até R\$ 200.000.042,00. O Administrador, com prévia concordância do Gestor, poderá crescer em 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 montante de R\$ 108,73 por Nova Cota. No dia 10/10/2022 foi publicado novo [Fato Relevante](#) com 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 outubro/22 nos shoppings**



4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **31/10/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **16/11/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **outubro de 2022**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	out/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	8.708.564	79.706.368	92.414.288	(a)
Receita Financeira	91.553	1.608.732	850.270	(b)
Total das Receitas	8.800.117	81.315.100	93.264.558	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	5.919.032	18.074.548	18.074.548	(d)
Despesas Operacionais	427.612	6.623.786	7.355.096	(e)
Total Despesas	6.346.644	24.698.334	25.429.644	(f) = (d) + (e)
Resultado	2.453.473	56.616.766	67.834.913	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	0,32	7,49	8,97	
Rendimento Distribuído ⁵	6.086.600	56.097.804	65.699.450	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,78	7,42	8,69	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,78	0,74	0,72	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	7.292.840	3.330.278	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	3.659.713	3.659.713	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,48/cota**.

⁵ Vale ressaltar que, em função da Oferta, realizamos uma distribuição pro rata para os investidores que entraram no Direito de Preferência e nas Sobras, referente ao resultado de outubro. Com isso, o montante adicional distribuído foi de R\$ 96 mil para o *ticker* MALL13 e R\$ 93 mil para o *ticker* MALL14, totalizando uma distribuição adicional de R\$ 189 mil. Este montante foi considerado para fins do cálculo da base de resultados acumulados a distribuir do mês corrente, conforme tabela acima.

Gráfico 1: NOI % por Shopping⁶

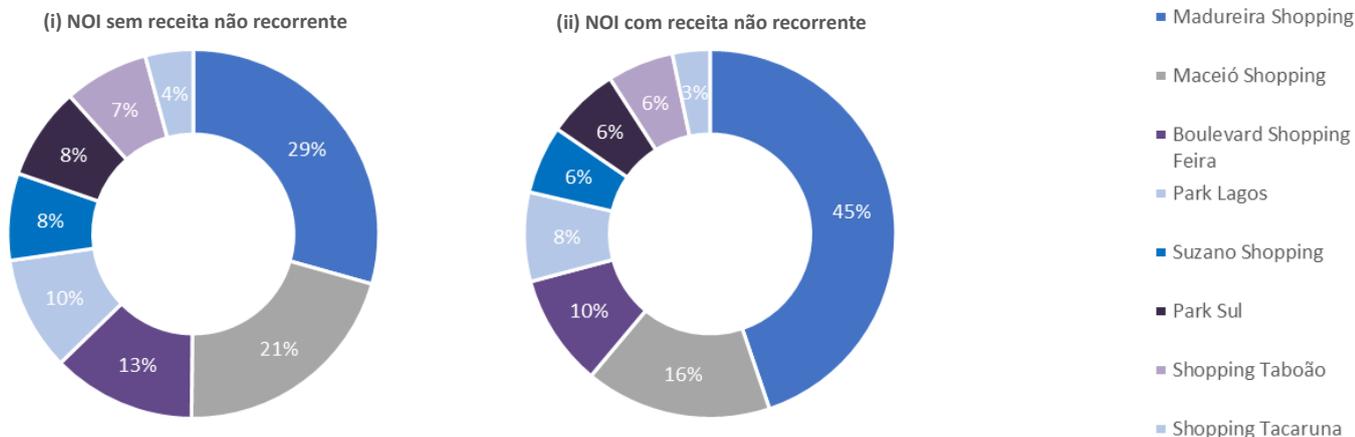
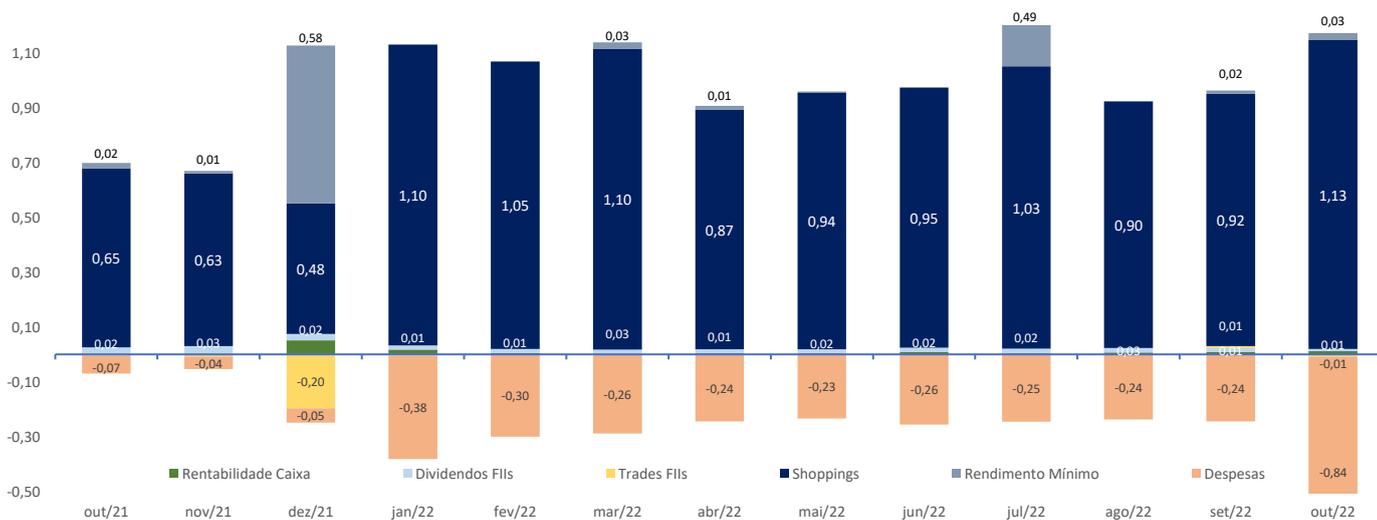


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

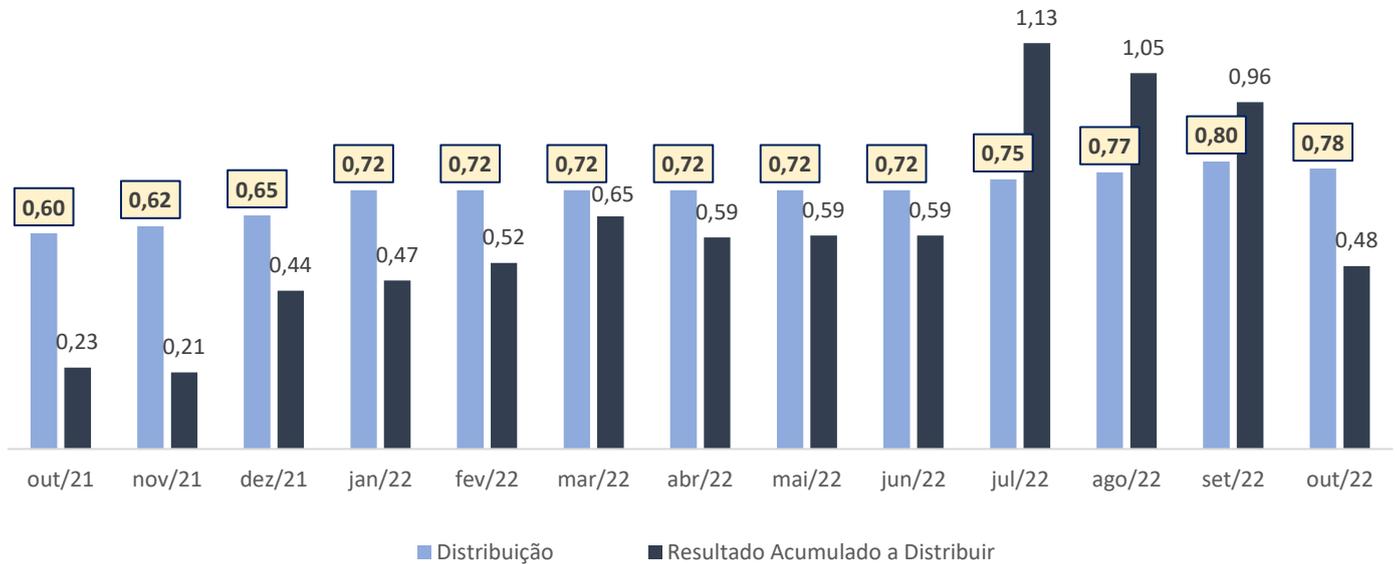
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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.

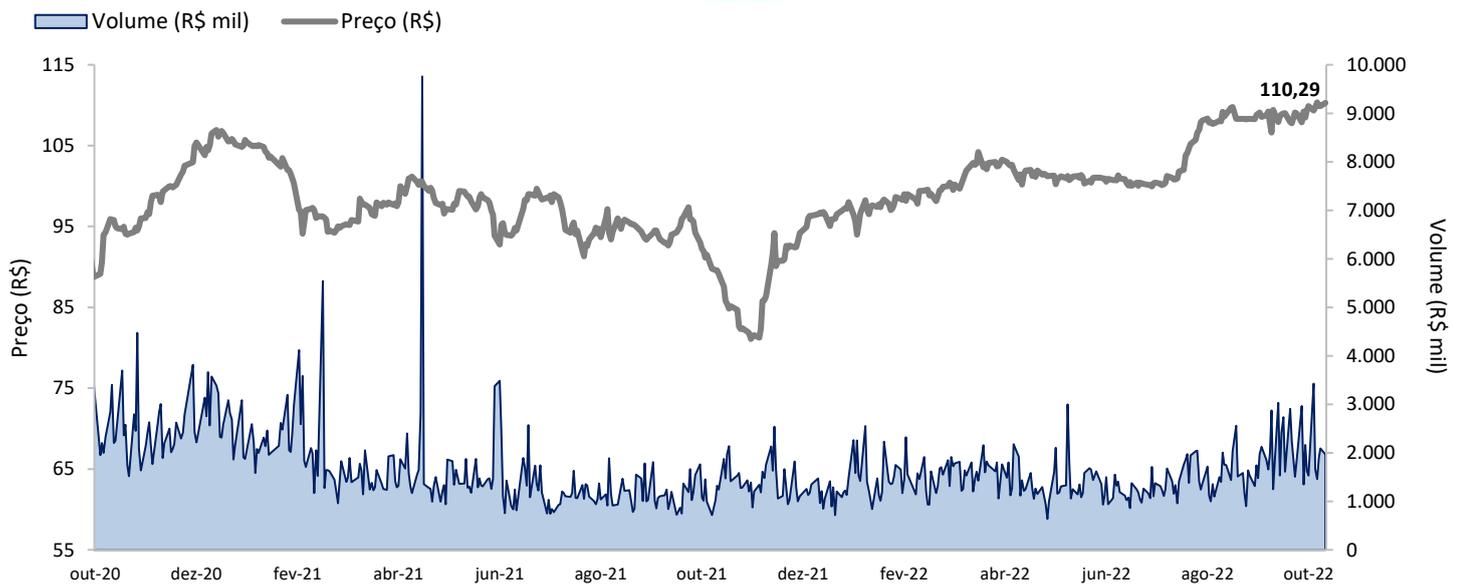
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **outubro**, o Fundo apresentou uma negociação diária média acima de **R\$ 2.100 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/10/2022 foi de **R\$ 110,29**.

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 **42,71%**. 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:

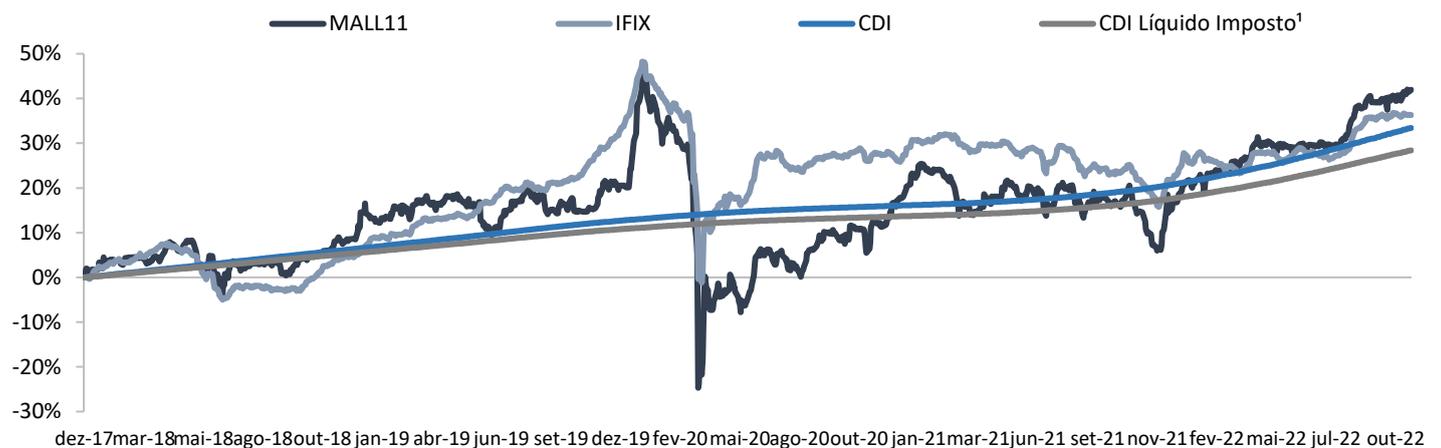
	out/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1,51%	22,22%	30,03%	42,71%
Ganho de Capital	0,80%	14,52%	20,54%	10,29%
Distribuição de Rendimentos	0,71%	7,70%	9,50%	32,42%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	36,29%

	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-8,07%	16,10%	2,75%	1,48%	3,14%	1,35%	-0,08%	0,81%	0,65%	8,56%	0,92%	1,51%
Ganho de Capital	-8,75%	15,32%	2,01%	0,75%	2,43%	0,64%	-0,79%	0,10%	-0,09%	7,85%	0,19%	0,80%
Distribuição de Rendimentos	0,68%	0,78%	0,73%	0,73%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,74%	0,71%	0,73%	0,71%
IFIX	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%	0,49%	0,02%

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

	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22
Dividendos (R\$/Cota)	0,62	0,65	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,75	0,77	0,80	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

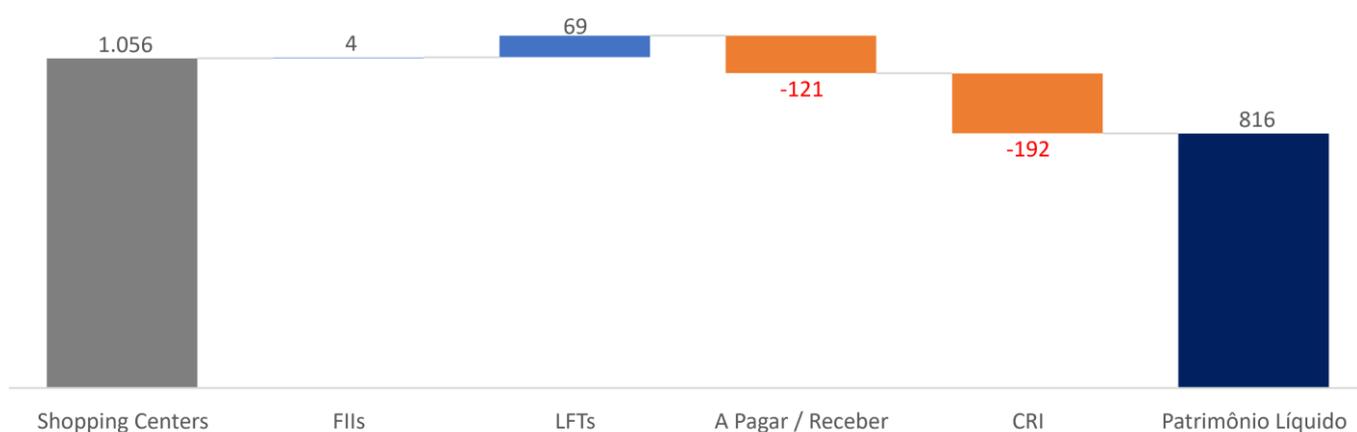
➤ Shopping Centers

	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 **31/10/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 73 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\$ 121 milhões da conta A Pagar / Receber é composto pelo montante captado na oferta e outras obrigações, sendo ele dividido entre: 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 que a oferta se encerrar.

➤ Obrigações do Fundo

Após a aquisição do Madureira Shopping, o Fundo passou a ter obrigações a prazo, devido a emissão de dois CRIs no valor total de R\$ 250 milhões (podendo chegar a R\$ 260 milhões). Vale ressaltar que não será necessário realizar um *follow on* (emissão de novas cotas), para o pagamento das obrigações futuras referentes ao CRI, pois o NOI dos ativos do Fundo é superior ao valor das *PMTs*, possibilitando o pagamento de ambas as séries. Explicando com um exemplo prático: no presente mês, o NOI do fundo foi de R\$ 8,7 milhões. O valor total das *PMTs* seria de R\$ 1,7 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. No mês em questão, realizamos 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\$ 192,3 milhões, representando 18% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Securizadora	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	33.102	332	Jan/24	3%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	159.231	1.335	Jan/24	15%
Total	Total					192.333	1.667		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

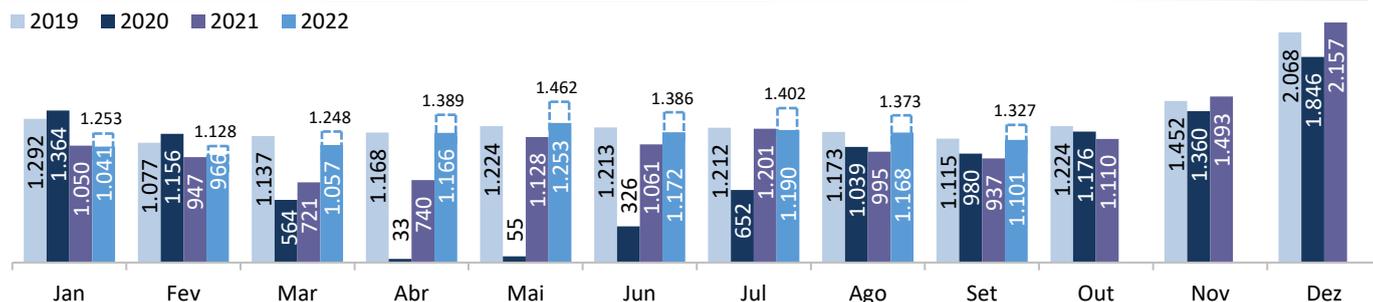
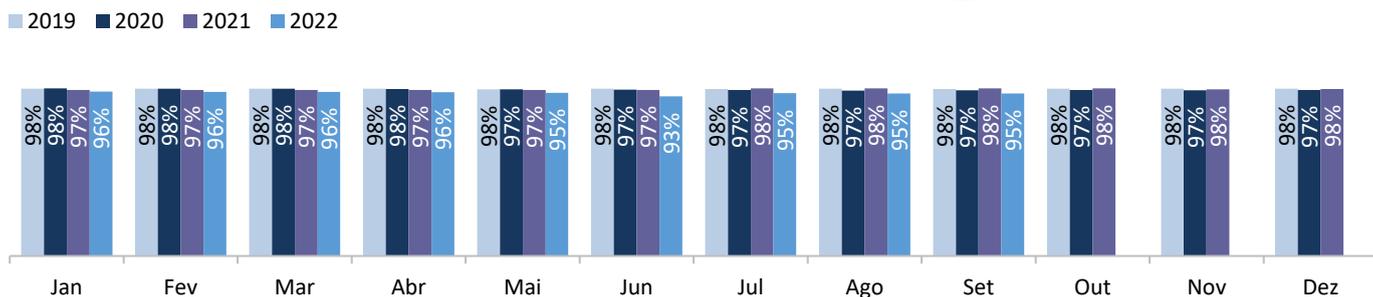


Gráfico 8: Taxa de Ocupação



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

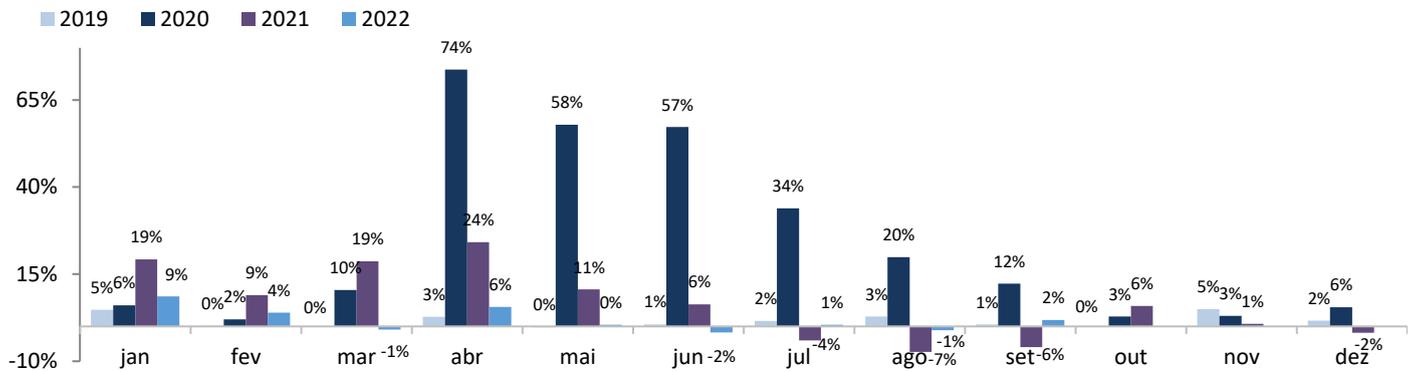


Gráfico 10: NOI/m² - Mês

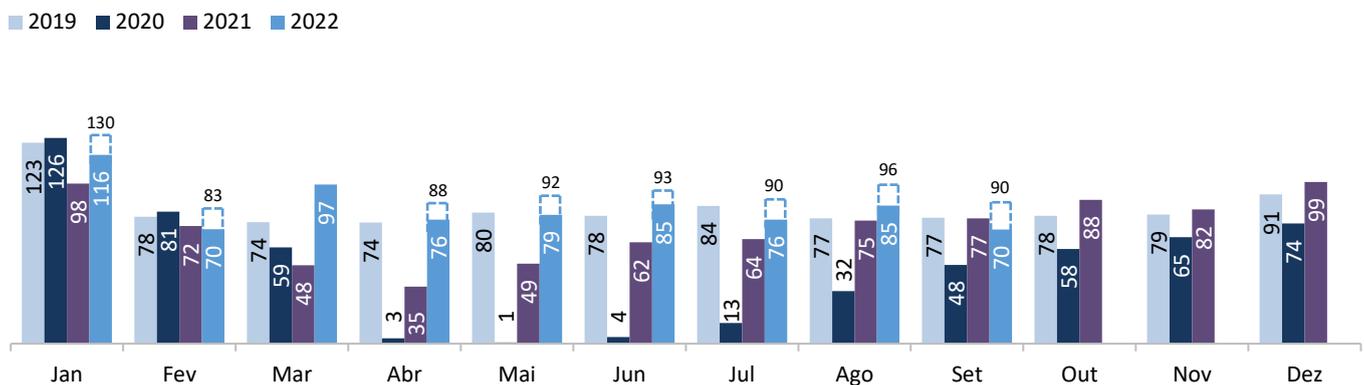


Gráfico 11: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

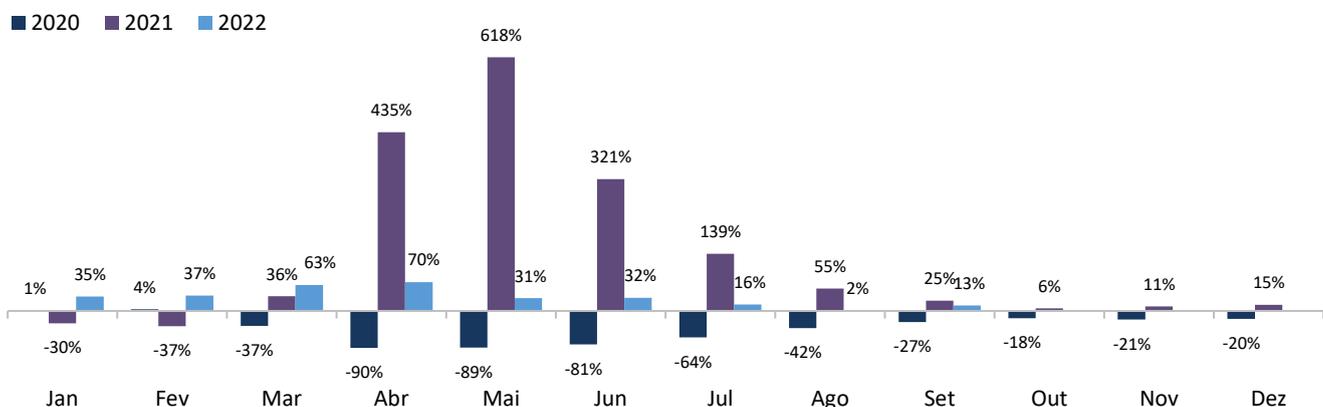


Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

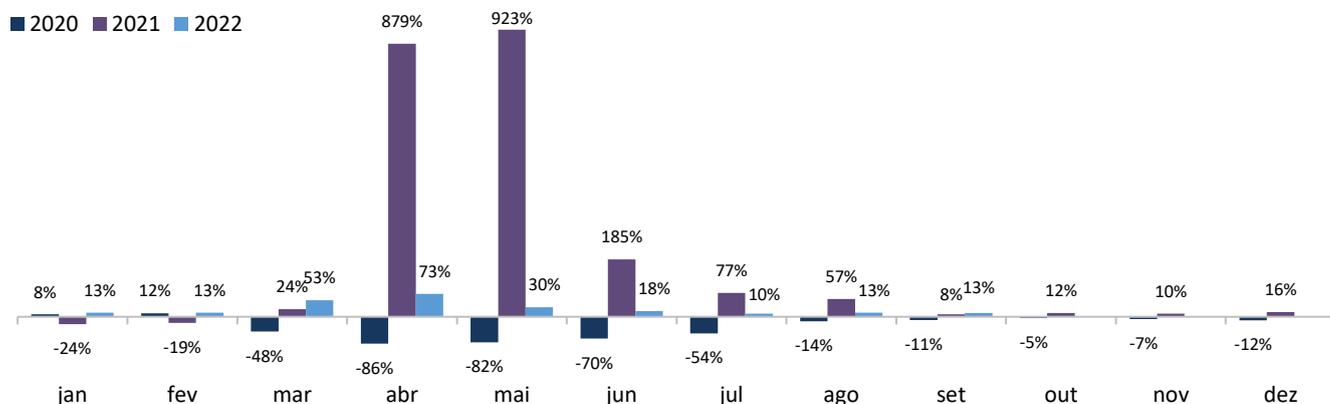
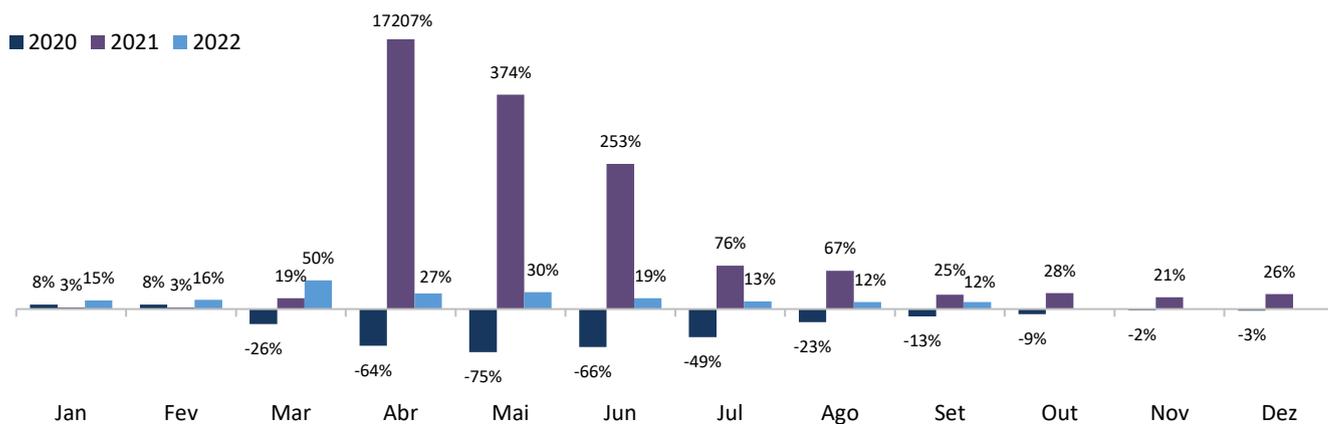


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

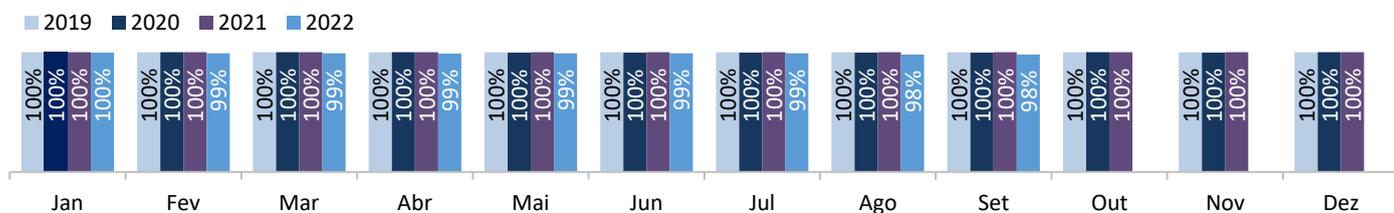


9) Resumo dos Ativos

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

No mês de setembro deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas 25% superior a setembro/2019. O indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 25% 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 10% acima de setembro/2019.

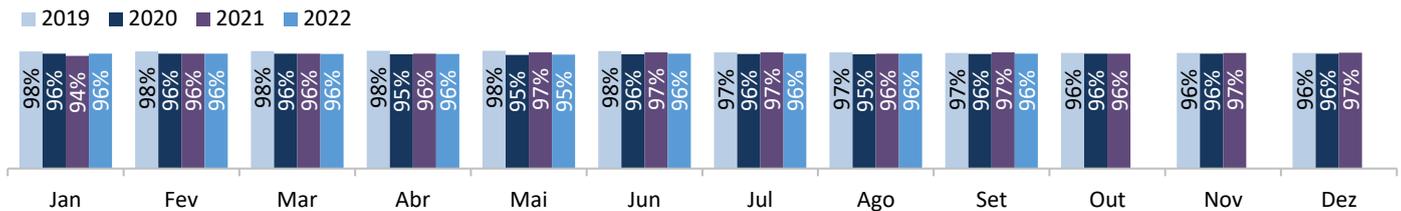
Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

Durante o mês de setembro, o Shopping Tacaruna apresentou um NOI 5% acima no comparativo com o mesmo mês de 2019. O indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 16%, o aluguel faturado teve um aumento de 9% e as vendas ficaram 26% acima, ambos comparados ao mesmo mês do ano anterior.

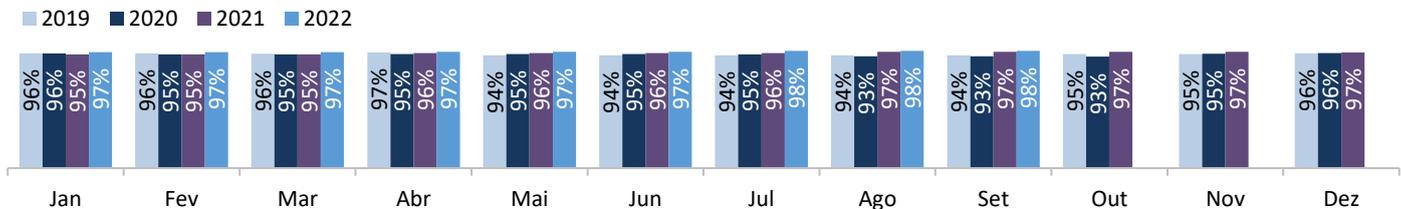
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

No mês de setembro, as vendas do Suzano Shopping cresceram 19% em comparação ao mesmo mês de 2019. Em relação a geração de caixa do shopping, o NOI apresentou um forte aumento de 52% ante setembro/2019. Parte desse resultado foi impulsionado pelo aluguel faturado que teve um aumento de 36% no comparativo com o mesmo mês de 2019. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 98%, maior patamar desde que o shopping foi adquirido pelo Malls Brasil Plural (MALL11).

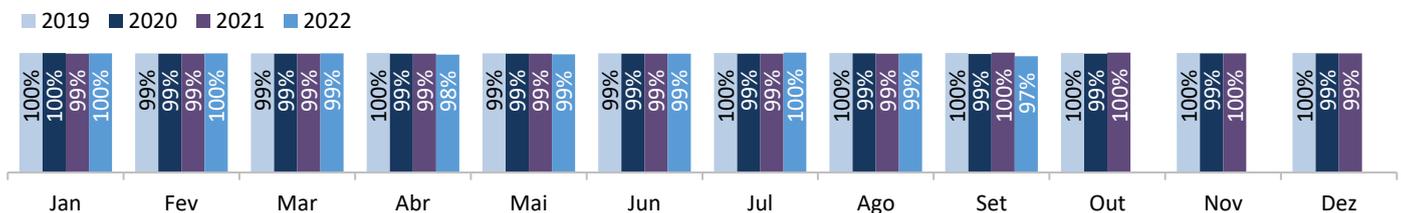
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

Em setembro, o Shopping Taboão apresentou um crescimento de 22% em comparação ao mesmo mês de 2021 no indicador *Same Store Sales* (SSS). Outro destaque foi o resultado aluguel faturado, que ficou 34% acima de setembro/2019, enquanto o NOI ficou 27% acima na mesma base comparativa. No mês em questão tivemos a saída do Ponto Frio (915m²), que impactou a taxa de ocupação do ativo. Todavia, prospecções comerciais estão em pauta para entrada de outro lojista ainda no ano de 2022.

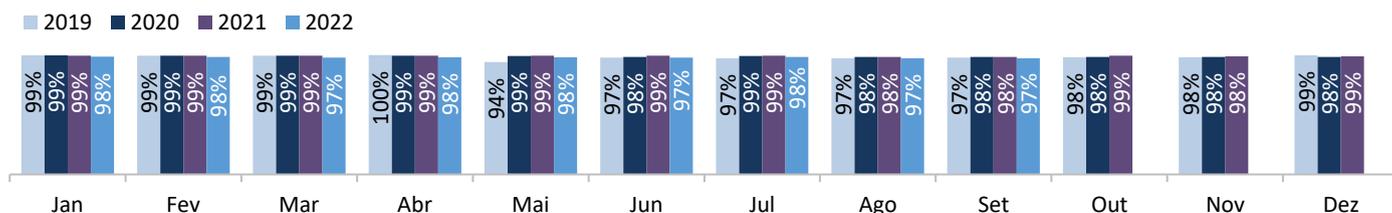
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Em setembro, o Boulevard Shopping Feira obteve bons resultados operacionais, ultrapassando os níveis observados no comparativo com o mesmo mês de 2019. As vendas totais cresceram 38%, enquanto seu NOI ficou 22% acima em comparação ao mesmo mês de 2019. Já o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 12% frente ao mesmo mês de 2021.

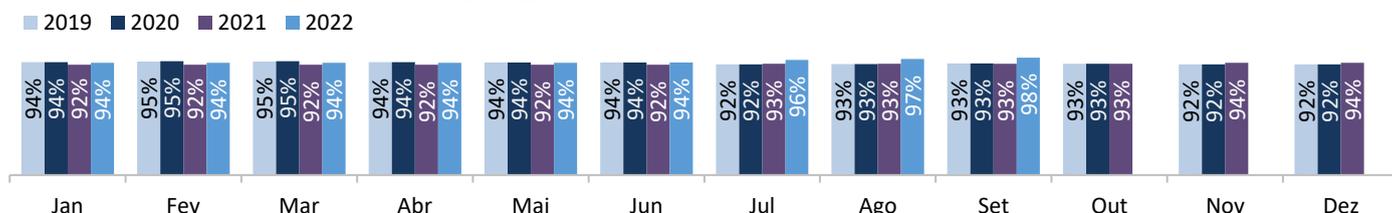
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Em setembro, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento em vendas, tendo inclusive superado em 15% o resultado do mesmo mês de 2019. Em termos de inadimplência líquida, o shopping teve um resultado negativo de 4% e o indicador SSR (*Same Store Rent*) avançou 12% no mês frente a setembro/2021. A taxa de ocupação do ativo subiu mais 1 ponto percentual, atingindo 98%. As principais entradas foram: Santa Lolla e Planeta Kaitenzushi.

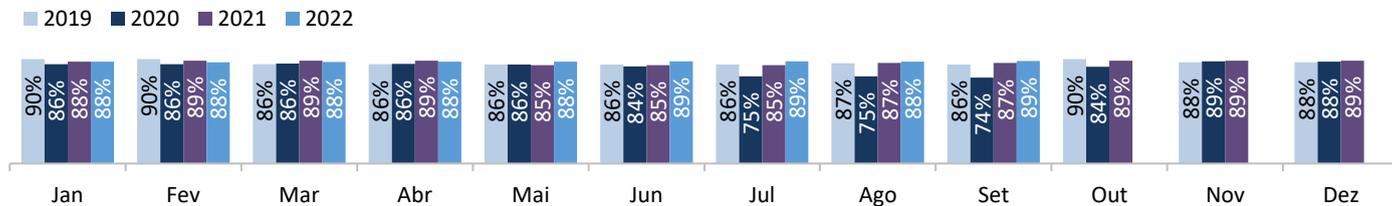
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



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

Durante o mês de setembro, o Shopping Park Sul obteve um volume de vendas 47% superior frente a setembro/2019. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 109% superior a setembro/2019. 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 retornou para 89%, após a entrada dos seguintes lojistas: Hering, Inovar, Espaço C e Malwee Kids. A equipe comercial da administradora (Argo) vêm trazendo novas oportunidades para compor o mix do shopping e, com isso, atuando para reduzir a vacância do ativo, elevando nossas perspectivas para o decorrer do ano de 2022.

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



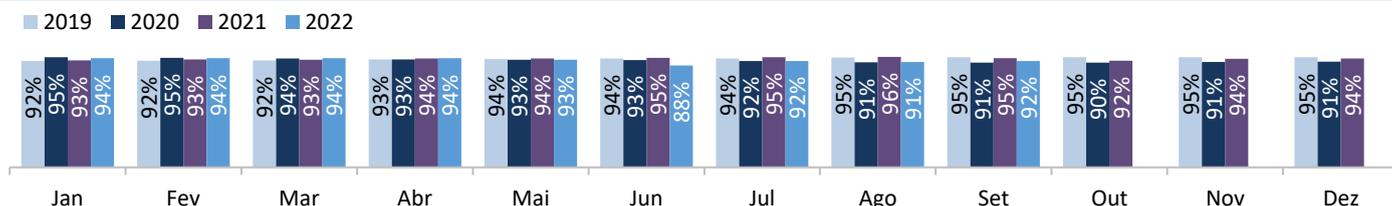
➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ**

(100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2021.

Durante o mês de setembro, o Madureira Shopping apresentou o NOI 10% superior ao mesmo mês de 2021. Ainda no mês de setembro, o indicador *Same Store Rent* (SSR) avançou 4% e aluguel recebido ficou 17% acima de 2019. Outro ponto de destaque foi o resultado do estacionamento, que gerou uma receita de R\$ 217 mil, ficando 14% acima do resultado orçado pela Administradora Ancar Ivanhoe. No mês de setembro ocorreram movimentações que, juntas, totalizam uma variação positiva de 1 pc na taxa de ocupação, dentre elas, a Western Union e Centauro.

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\$ 32,2 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+148 mil investidores em FIs listados



5 FIs 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 (outubro/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.683
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	22.190
3	BRL DTVM	16.756
4	XP ASSET MANAGEMENT	11.522
5	CREDIT SUISSE	10.152
6	GENIAL	9.056
7	RIO BRAVO	8.798
8	HEDGE INVESTMENTS	7.223
9	VOTORANTIM ASSET	6.111
10	RBR ASSET MANAGEMENT	6.010

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/>

- 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
- 30 de Setembro de 2020 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Agosto de 2020 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Julho de 2020 – Rendimentos e Amortizações
- 21 de Julho de 2020 – Reabertura Boulevard Shopping Feira

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>