

Malls Brasil Plural FII

MALL11

genial



Imagem Maceió Shopping

ABRIL DE 2022
Relatório Gerencial

Prezado (a) investidor,
Segue procedimento necessário para a consulta do informe de rendimento de 2021:

Administração pelo Banco Genial S.A. - 45.246.410/0001-55

A consulta deve ser realizada pela extranet (<https://extranet-bank.bancogenial.com/>) sendo o login o CPF sem pontuação e espaços e a senha "Genial + os 3 primeiros dígitos do CPF".

Exemplo: CPF: 123.456.789-00

Login: 12345678900

Senha: Genial123

Em razão da dificuldade de acesso para os fundos sob administração pela Genial Investimentos S.A. - 27.652.684/0001-62, concedemos o acesso ao informe de rendimento do fundo abaixo nos mesmos parâmetros descritos acima, afim de facilitar a comunicação e obtenção das informações.

- MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CNPJ/ME 26.499.833/0001-32

Sendo o que nos cumpre para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários pelo e-mail informederendimento@genial.com.vc.

BANCO GENIAL S.A.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Índice

1) Dados Gerais.....	4
2) Destaques.....	5
3) Mensagem do Gestor.....	5
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....	8
5) Liquidez.....	10
6) Rentabilidade	11
7) Portfólio do Fundo.....	12
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	13
9) Resumo dos Ativos.....	16
10) Tese de Investimento.....	18
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 29/04/2022
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.	QUANTIDADE DE COTISTAS 95.344
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.	COTA PATRIMONIAL R\$ 108,35
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	COTA DE MERCADO R\$ 102,05
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)	NÚMERO DE COTAS 7.560.351
Taxa de Administração	0,5% a.a. à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 ajustado pelo IPCA.	
Ofertas Públicas	1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas - Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais) ¹	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 819.150.489
	2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas - Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais) ¹	
	3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas - Volume total de R\$ 499.743.573,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e setecentos e quarenta e três mil e quinhentos e setenta e três reais) ¹	VALOR DE MERCADO R\$ 771.533.820
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,72/cota Anúncio em 29/04/22 e data de pagamento de proventos em 13/05/22.

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques²

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ³	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
96.336 m ²	8	96%	R\$ 10.351 / m ²	~R\$ 1,6 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,66 / cota	R\$ 0,59 / cota	1,35%	8,47 % a.a.	7,97% a.a.

<u>Uma das maiores Taxas de Ocupação</u> dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings ~ 96%	Portfólio resiliente com <u>shoppings únicos em suas cidades</u> (Boulevard Feira de Santana, Park Lagos, Taboão e Suzano Shopping) Portfólio resiliente	<u>Menor Taxa de Administração</u> dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings 0,50% a.a.	Único FII de Shopping com aprox. <u>24% da ABL de seu Portfólio com renda (NOI) mínima garantida</u> até 2024 2 Shoppings	<u>Aquisição do Madureira Shopping</u> representou um aumento de aprox. 64% da ABL própria do Fundo. + 64% de ABL
--	--	---	---	---

3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário de Shopping Centers e Macroeconômico

Segundo dados observados pelo *Our World in Data*, no acompanhamento da vacinação contra o Covid-19 no Brasil⁴, atualmente cerca de 76,6% da população encontra-se completamente vacinada (pelo menos duas doses administradas), enquanto 85,3% já se encontra parcialmente vacinada (pelo menos uma dose administrada), números que caracterizam uma fase mais otimista no controle da crise sanitária gerada pelo Covid-19. O sucesso nas campanhas de vacinação e o aumento da imunização da população tiveram grande importância no combate à pandemia. Após o pico de contágio da variante Ômicron, ocorrido entre a última e a primeira semana dos meses de janeiro e fevereiro, a nova cepa começou a perder forças a partir da segunda semana de fevereiro. No Brasil, ao final do mês de abril/2022, a média móvel de óbitos em 24h chegou a 126 (ante 2.861 em abril/2021) e a média de novos casos ficou abaixo de 13 mil (ante 72.008 em abril/2021).

Diante deste cenário, observamos que a eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes, vem permitindo que, até o momento, não tenha sido mais necessário restringir o funcionamento dos estabelecimentos e a adoção de medidas altamente restritivas, minimizando o impacto econômico da pandemia no Brasil. Por outro lado, preocupações com relação ao Covid-19 seguem sendo relevantes, à medida que um novo surto do vírus voltou a ocorrer na China, resultando em um novo período de *lockdown* severo, com paralisações de grandes empresas multinacionais. Isto posto, percebemos novamente preocupações com relação as cadeias globais de suprimentos, ao consumo da China e de países eventualmente impactados por um novo surto, o que pode gerar uma redução nas importações/exportações e, por fim, no crescimento do PIB mundial.

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

⁴ Our World in Data - <https://ourworldindata.org/covid-vaccinations>

Em abril, a inflação medida pelo IPCA-IBGE sofreu alta de 1,06% m/m, após alta de 1,62% m/m em março, sendo a maior variação para o mês de abril desde 1996. No resultado acumulado de 12 meses o IPCA atingiu a marca de 12,13%, enquanto no acumulado do ano 4,29%.

Ainda no mês de abril, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 (IFIX) apresentou uma variação positiva de 1,2%, após um primeiro trimestre de rentabilidade acumulada negativa. No acumulado anual a variação do IFIX é positiva em 0,3%.

Por fim, no mercado doméstico, o elevado nível inflacionário que limita o poder de compra das famílias, segue sendo um detrator importante para retomada do setor varejista. Adicionalmente, o encarecimento do crédito e o elevado nível de desemprego são fatores que impactam a retomada do setor. No âmbito político, as eleições de 2022 no Brasil, contribuem para o aumento de incertezas dos agentes econômicos. Não obstante a qualidade do nosso portfólio (formado por ativos dominantes e de elevadas taxas de ocupações), permanecemos atentos a possíveis impactos relacionados aos desdobramentos do ano eleitoral, do cenário macroeconômico e de novas variantes do Covid-19. Acreditamos que a massificação das campanhas de vacinação, a aplicação das doses de reforço e maior conscientização por parte da população brasileira, deverão contribuir para reduzir os impactos do Covid-19. Sob esta ótica, é possível vislumbrar um cenário de maior controle sobre a pandemia, que deverá contribuir para que as operações dos shoppings permaneçam normalizadas.

➤ Resultados do Mês

Durante o mês de março, o portfólio do fundo permaneceu 100% aberto e com horário de funcionamento padrão (de 10:00 hs até às 22:00 hs) e isto se reflete nos principais indicadores operacionais dos ativos (NOI, aluguel faturado e inadimplência). Vale ressaltar que, os *shopping centers* já apresentam indicadores operacionais em patamares iguais ou até mesmo superiores aos de 2019 e dada a correlação positiva do NOI dos shoppings com os horários de funcionamento se mantendo normalizados, nossa visão segue otimista em relação a mantermos o resultado alcançado, o qual já superou os níveis pré-pandemia.

No mês de abril, **obtivemos um NOI Caixa de R\$ 4,6 milhões, ficando 38% acima no comparativo com o mesmo mês de 2019.** Também, vale destacar o **resultado de vendas dos shoppings que ficou 16% acima de março de 2019, totalizando R\$ 59 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\$ 6,7 milhões, totalizando R\$ 90 milhões em vendas.**

Apesar do cenário desafiador, o fundo foi capaz de gerar um resultado consistente para o mês de abril. Na data de 29/04/2022, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de abril, com pagamento no dia 13/05/2022. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,66/cota**, sendo este superior aos melhores patamares alcançados no último ano. Já o valor distribuído foi equivalente a **R\$ 0,72/cota**. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses é de **R\$ 0,59/cota** e, tal base, poderá ser utilizada em futuras distribuições permitindo maior previsibilidade.

É importante observar que, em março de 2021, alguns ativos do portfólio fecharam ou tiveram seus horários de funcionamento reduzidos, em função da 2ª onda do Covid-19. Assim sendo, diversos indicadores operacionais estão distorcidos, como Same Store Rent (SSR) e Same Store Sale (SSS).

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.

➤ Orçamento de NOI e Capex para 2022

Conforme [Comunicado ao Mercado](#), divulgado no dia 25/03/2022, apresentamos o NOI - *Net Operating Income* e o Capex – *Capital Expenditure* estimados para o ano de 2022, dos shoppings investidos, que correspondem ao montante de R\$ 85.684.068,79 (oitenta e cinco milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil, sessenta e oito reais e setenta e nove centavos) e R\$ 24.368.871,62 (vinte e quatro milhões, trezentos e sessenta e oito mil, oitocentos e setenta e um reais e sessenta e dois centavos), respectivamente, conforme demonstrado no quadro abaixo:

#	Ativo	Part. MALL11	NOI Orçado 2022 100%	NOI Orçado 2022 MALL11	Capex Orçado 2022 100%	Capex Orçado 2022 MALL11
1	Madureira Shopping	100.00%	R\$ 25,026,000.00	R\$ 25,026,000.00	R\$ 6,878,540.80	R\$ 6,878,540.80
2	Maceio Shopping	52.85%	R\$ 32,967,047.94	R\$ 17,423,084.84	R\$ 989,011.44	R\$ 522,692.55
3	Boulevard Shopping Feira	29.80%	R\$ 33,281,608.50	R\$ 10,529,856.89	R\$ 1,056,218.70	R\$ 314,753.17
4	Shopping Park Lagos	40.00%	R\$ 24,455,889.37	R\$ 9,782,355.75	R\$ 12,094,997.00	R\$ 4,837,998.80
5	Shopping Park Sul	40.00%	R\$ 12,304,069.03	R\$ 8,617,644.25	R\$ 600,000.00	R\$ 240,000.00
6	Suzano Shopping	25.00%	R\$ 24,399,202.36	R\$ 6,099,800.59	R\$ 10,000,000.00	R\$ 2,500,000.00
7	Shopping Taboão	8.00%	R\$ 58,090,211.63	R\$ 4,647,216.93	R\$ 106,445,219.55	R\$ 8,515,617.56
8	Shopping Tacaruna	6.67%	R\$ 53,344,970.55	R\$ 3,558,109.54	R\$ 8,384,838.65	R\$ 559,268.74
-	Total	-	R\$ 263,868,999.39	R\$ 85,684,068.79	R\$ 146,448,826.14	R\$ 24,368,871.62

No NOI Orçado 2022 MALL11 referente ao Shopping Park Sul, utilizou-se, para fins de cálculo, o complemento da renda garantida pelo Vendedor. Ainda no NOI orçado 2022, referente ao Boulevard Shopping Feira, considerou-se também o NOI da Loja C&A Feira. No CAPEX Orçado 2022 para o Shopping Taboão, considera-se a obra da futura expansão.

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 2022 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.

➤ Horários de funcionamento dos shoppings

	Administradora	Status do período	Funcionamento no período	Competência março/2021		
				Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Tacaruna	TMall	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Suzano Shopping	HBR Realty	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Boulevard Shopping Feira	Aliansce Sonae	Funcionando normalmente	9h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Park Lagos	Argo Adm	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Park Sul	Argo Adm	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Madureira Shopping	Ancar Ivanhoe	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral

➤ Alguns dos eventos ocorridos em abril/22 nos shoppings



**Baile dançante no
Madureira Shopping**

Com muita dança e curtidão, o famoso baile da Dona Helo sacudiu o 4º piso do **Madureira Shopping**, no dia 26/04.



**Dia das Mães no
Shopping Park Lagos**

O dia das mães do **Shopping Park Lagos** vai ser recheado de presentes. Juntando R\$ 300 em compras, de 19/04 a 13/05, você pode trocar por um ingresso para um show do Lulu Santos.



**Páscoa no
Shopping Taboão**

A temporada de ovos de Páscoa está aberta! No **Shopping Taboão** você encontrará as mais variadas opções para agradar toda a família.

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 **29/04/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **13/05/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **abril de 2022**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	abr/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	6.715.806	31.426.158	69.740.758	(a)
Receita Financeira	137.563	624.864	1.274.633	(b)
Total das Receitas	6.853.369	32.051.022	71.015.391	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	1.487.092	5.171.269	5.171.269	(d)
Despesas Operacionais	363.531	3.985.573	7.728.819	(e)
Total Despesas	1.850.623	9.156.842	12.900.088	(f) = (d) + (e)
Resultado	5.002.746	22.894.180	58.115.303	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	0,66	3,03	7,69	
Rendimento Distribuído	5.443.453	21.773.811	55.568.580	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,72	2,88	7,35	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,72	0,72	0,61	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	4.891.389	3.330.278	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	4.450.682	4.450.647	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,59/cota**.

Gráfico 1: NOI % por Shopping⁵

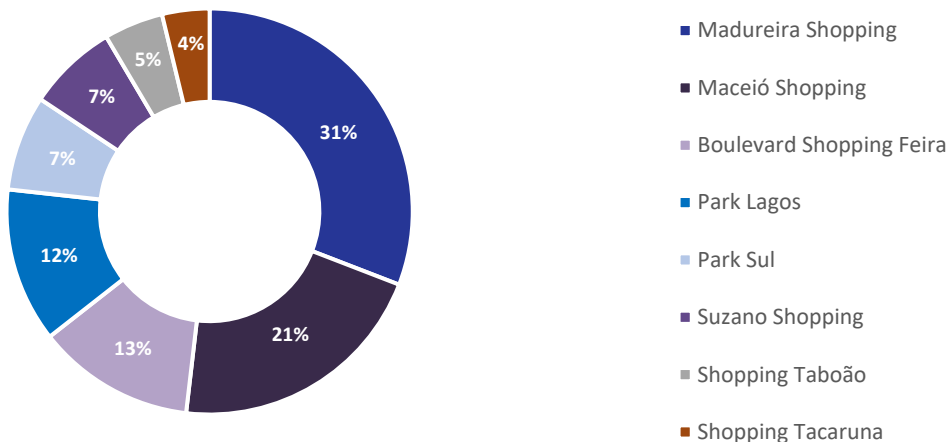
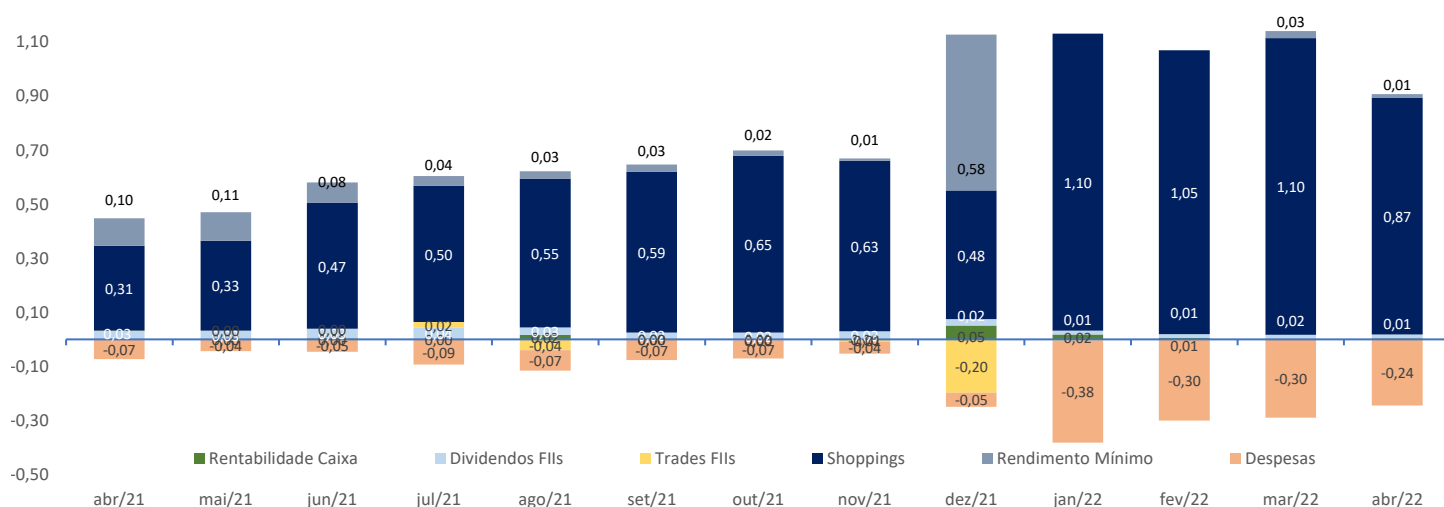


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

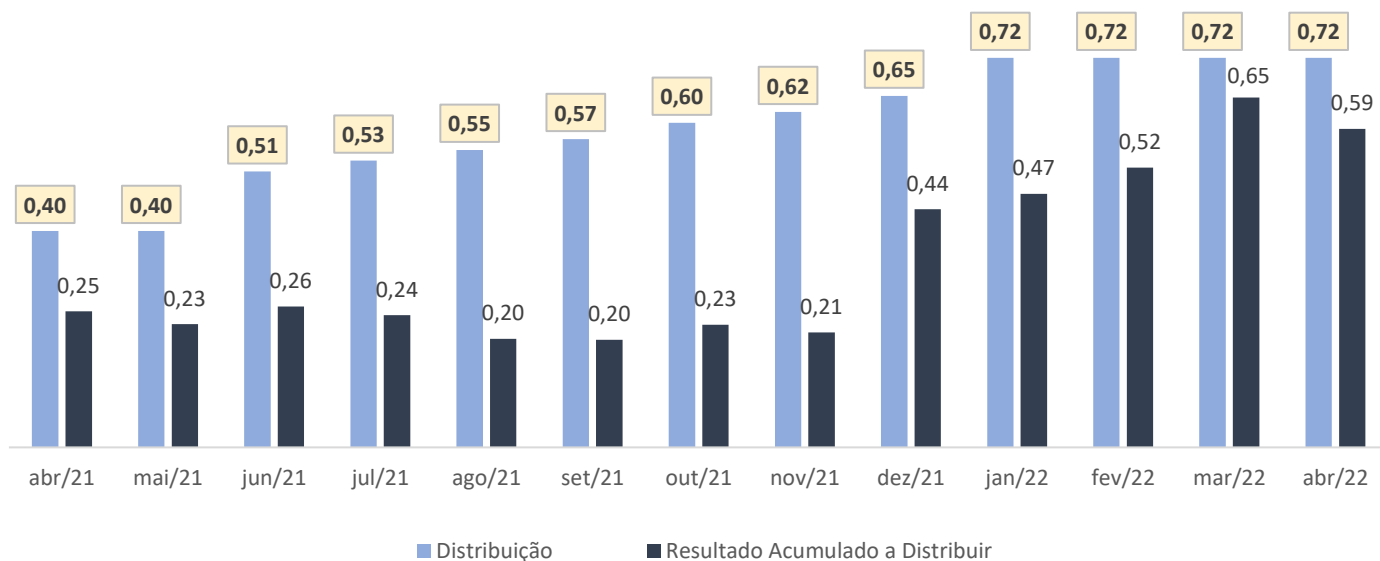
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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. No mês vigente, as despesas operacionais equivalem a R\$ 0,04/cota e as despesas financeiras a R\$ 0,20/cota, totalizando R\$ 0,24/cota.

⁵Inclui, também, o rendimento mínimo do Shopping Park Sul e Shopping Park Lagos.

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



5) Liquidez

Em **abril**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.603 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 29/04/2022 foi de **R\$ 102,05**.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado em abril de 2022



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 **29,93%**. 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)⁶:

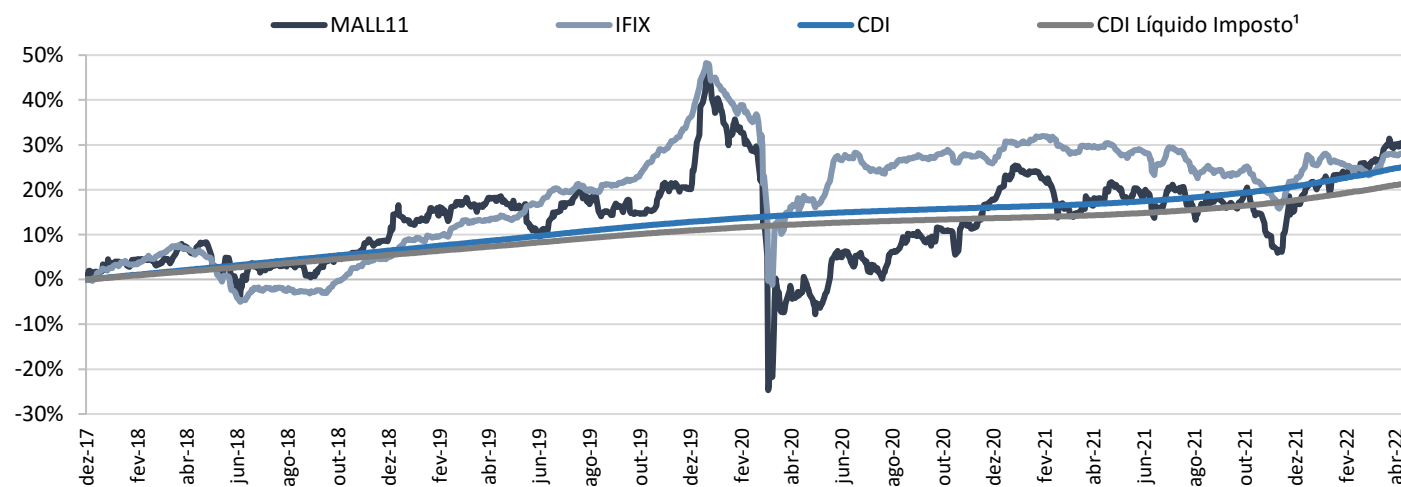
	abr/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1,35%	8,95%	9,41%	29,93%
Ganho de Capital	0,64%	5,96%	2,06%	2,05%
Distribuição de Rendimentos	0,71%	2,99%	7,35%	27,88%
IFIX	1,19%	0,29%	-1,68%	28,16%

	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-2,55%	-1,24%	4,32%	-1,34%	-2,72%	-2,05%	-8,07%	16,10%	2,75%	1,48%	3,14%	1,35%
Ganho de Capital	-3,00%	-1,76%	3,76%	-1,90%	-3,30%	-2,69%	-8,75%	15,32%	2,01%	0,75%	2,43%	0,64%
Distribuição de Rendimentos	0,45%	0,52%	0,56%	0,56%	0,59%	0,64%	0,68%	0,78%	0,73%	0,73%	0,71%	0,71%
IFIX	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%

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

	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22
Dividendos (R\$/Cota)	0,45	0,50	0,53	0,55	0,57	0,60	0,62	0,65	0,72	0,72	0,72	0,72

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

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

⁶ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

7) Portfólio do Fundo

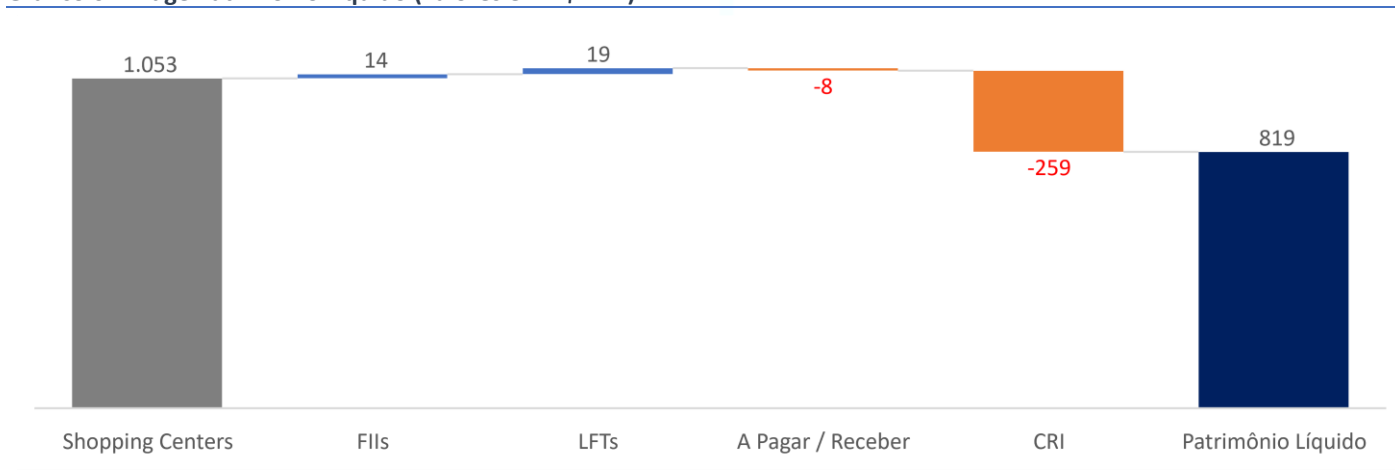
➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição ⁷	Data do Investimento	ABL (m²)		% NOI	% PL
						Total	Próprio		
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.100	16.436	21%	28%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	4%	5%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.712	6.178	7%	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 Feira⁸	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.799	7.815	13%	15%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888	12%	13%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.839	11.535	7%	14%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	100,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	37.188	37.188	31%	35%
				R\$ 943.562.934		260.913	96.336		

➤ Aplicações Financeiras

Em **29/04/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 33 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

Gráfico 6: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)⁹



⁷ Valor histórico de aquisição.

⁸ 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%.

⁹ O valor de R\$ 8 milhões da conta A Pagar / Receber é composto, principalmente, pela parcela retida referente à aquisição do Madureira Shopping de aproximadamente R\$ 8 milhões. Lembrando que, tal valor será pago ao vendedor em até 15 (quinze) meses, somente no caso de o ativo atingir determinados indicadores de performance.

Após a aquisição do Madureira Shopping, o fundo passou a ter obrigações a prazo. No fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 258,55 milhões, representando 25% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ MM)	% Ativos
468	2110736589	IPCA + 6,5% a.a.	dez-31	103.273	10%
470	2110736590	IPCA + 6,5% a.a.	dez-36	155.277	15%
Total				258.550	25%

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

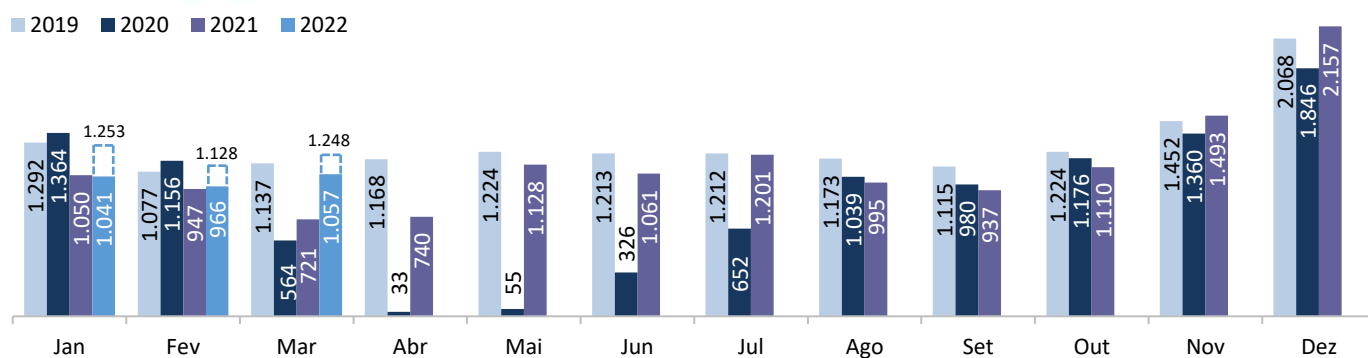
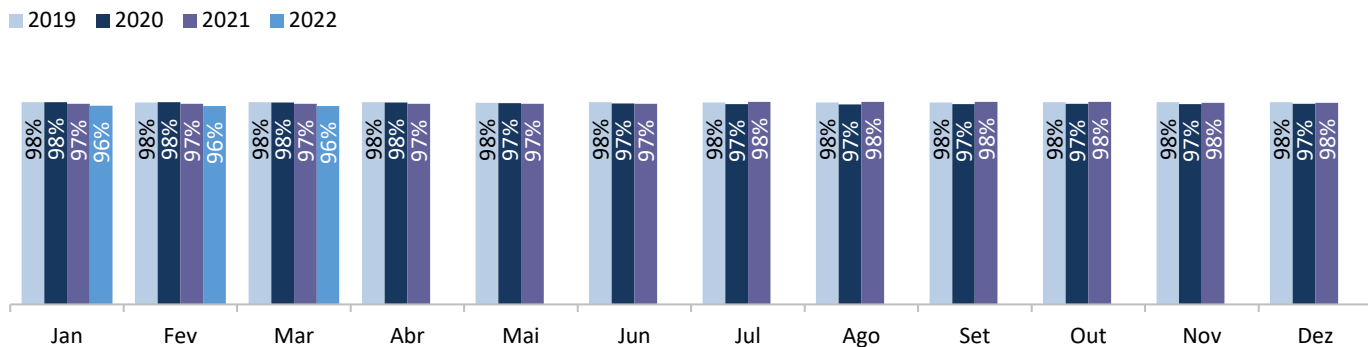


Gráfico 8: Taxa de Ocupação



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.

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

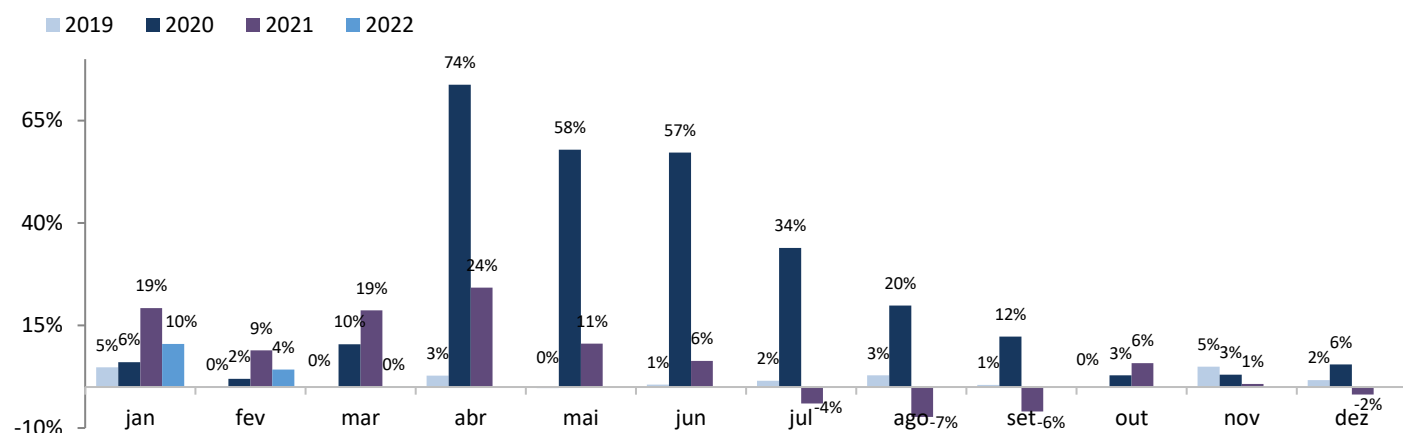


Gráfico 10: NOI/m² - Mês¹²

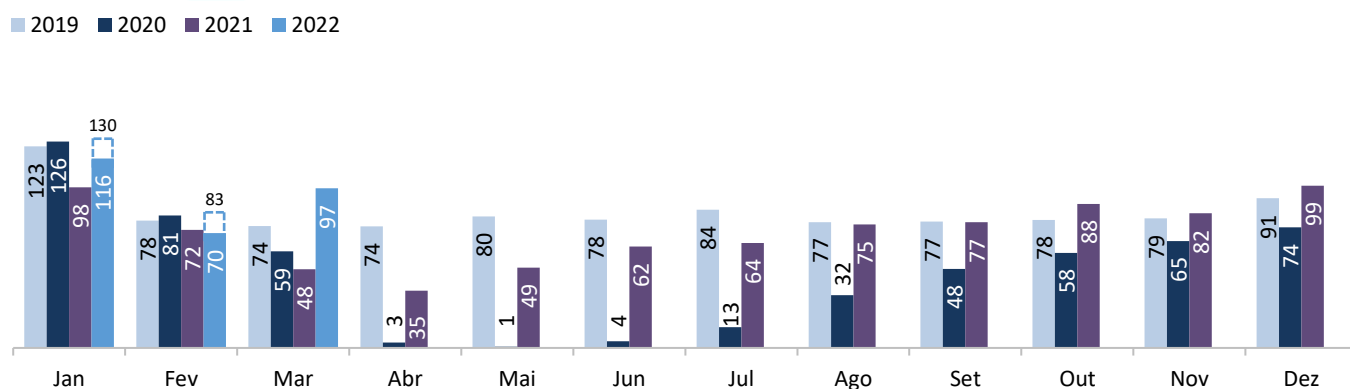
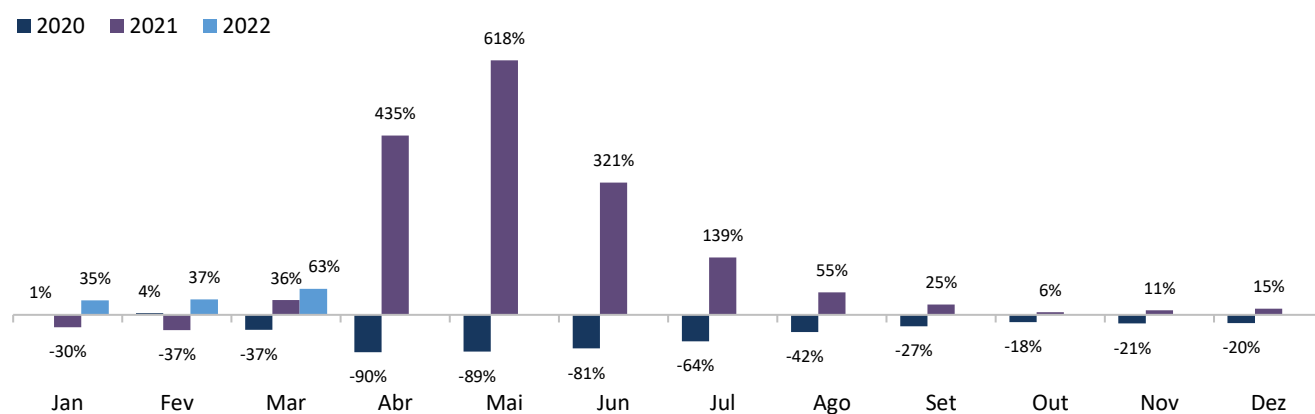


Gráfico 11: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior



¹² O resultado do **Madureira Shopping**, com efeito caixa no mês de março, foi impactado positivamente por receitas não recorrentes, sendo elas: (i) liquidação de empresas anteriormente ligadas ao ativo, (ii) reembolso relacionado as despesas com Capex e (iii) saldo remanescente de valores de aluguel de competências anteriores cujas remessas foram liquidadas com efeito caixa apenas em março, em função do feriado de carnaval, que impactou na dinâmica de recebimento de aluguel. Ao excluir o Madureira Shopping do comparativo o NOI/m² ficou em 88.

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

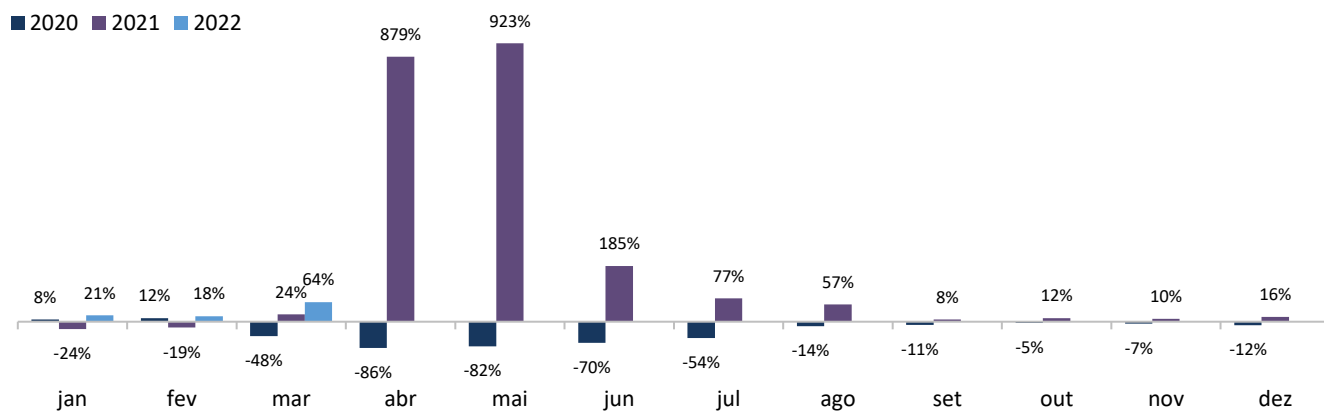
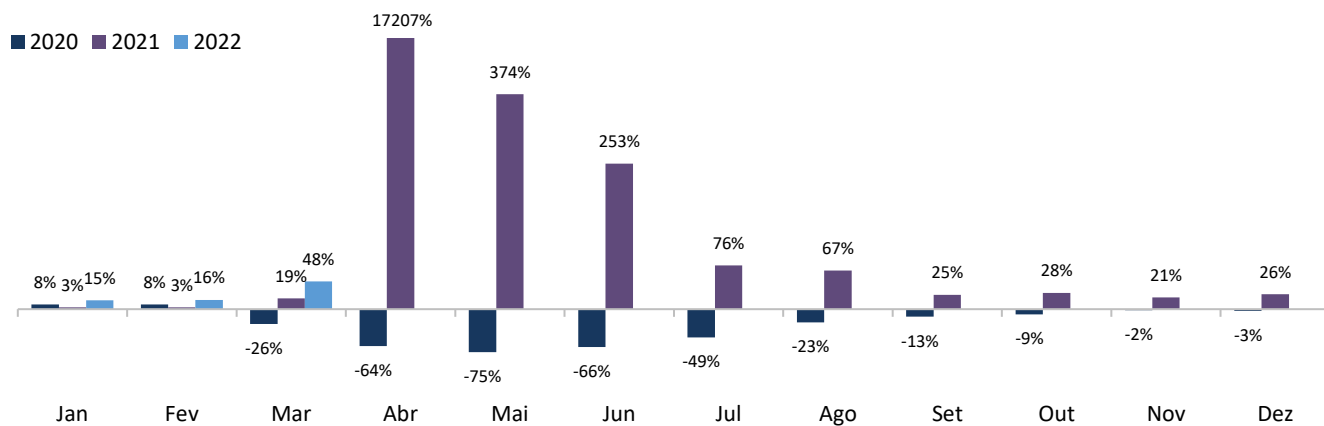


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

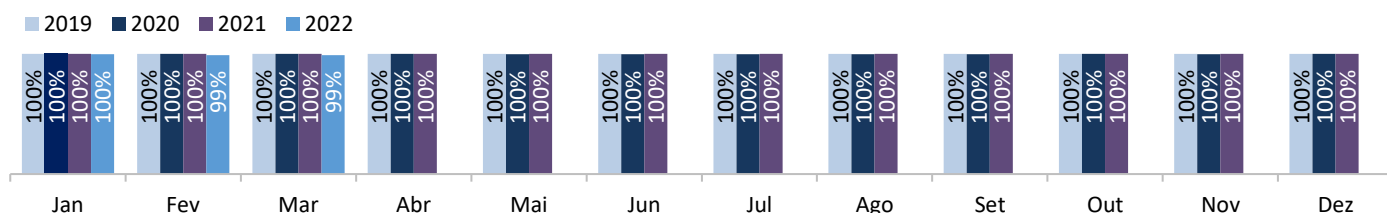


9) Resumo dos Ativos

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

No mês de março deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas 25% superior a março/2019. O indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 69% neste mês e houve crescimento de 35% no fluxo de veículos, ambos os indicadores comparados ao mesmo mês de 2021 (o shopping teve funcionamento reduzido em março de 2021). No que tange sua geração de caixa, o shopping apurou um NOI 15% acima de março/2019. Vale destacar que, a variação na taxa de ocupação do ativo é resultado de uma movimentação de lojistas que gerou uma vacância temporária.

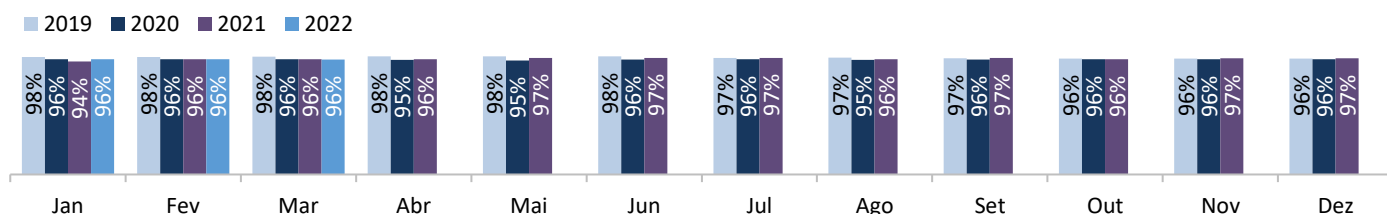
Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

O Shopping Tacaruna vem superando indicadores do período pré-pandemia e atinge números surpreendentes no mês em questão. Em março, o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 93% e as vendas ficaram 111% acima, ambos comparando com o mesmo mês do ano anterior (o shopping teve funcionamento reduzido em março de 2021). Já no comparativo de NOI, em março/2022, o ativo apresentou resultado 6% superior ao mesmo mês de 2019.

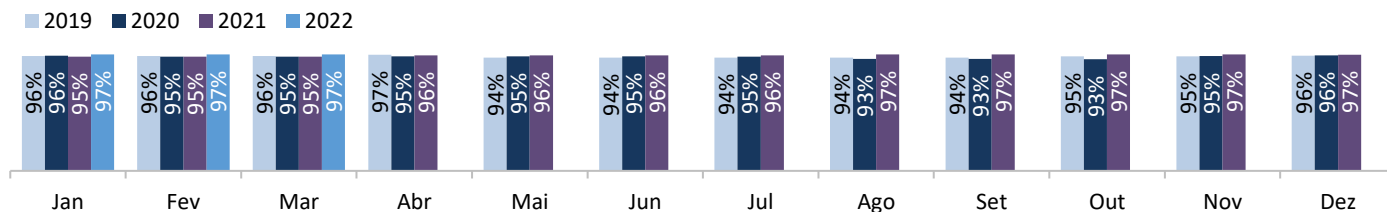
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

No mês de março, as vendas do Suzano Shopping cresceram 15% em comparação a março/2019. Em relação a geração de caixa do shopping, o NOI apresentou um forte aumento de 55% ante março/2019. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 97%, maior patamar desde que o shopping foi adquirido pelo Malls Brasil Plural (MALL11).

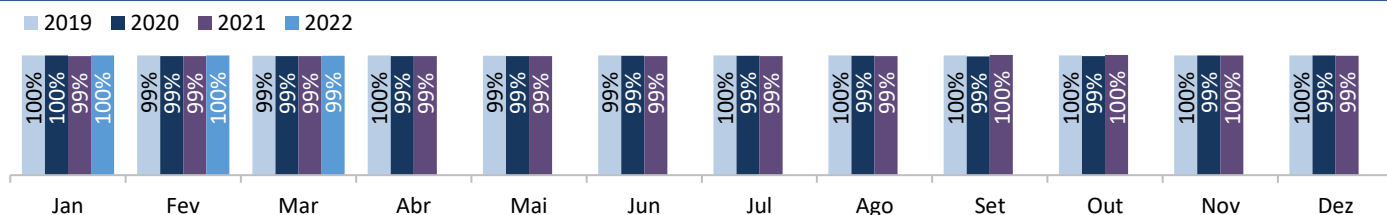
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

O Shopping Taboão já supera indicadores de performance no comparativo com o período pré-pandemia, um dos indicadores de destaque foi o resultado das vendas, que ficou 4% acima de março/2019, enquanto o NOI ficou 43% acima na mesma base comparativa. A variação na taxa de ocupação é resultado da movimentação de novos lojistas, que irão qualificar ainda mais o mix do ativo, gerando uma vacância temporária.

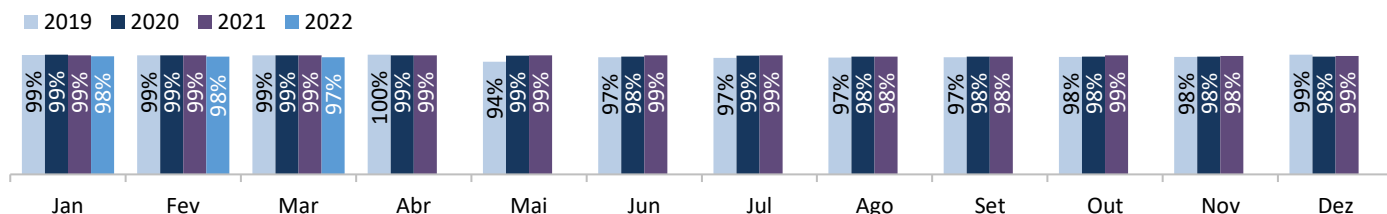
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Em março, o Boulevard Shopping Feira obteve bons resultados operacionais, ultrapassando os níveis observados no comparativo com o mesmo mês de 2019. As vendas totais cresceram 21%, enquanto o NOI/m² ficou 29% acima em comparação ao mesmo mês de 2019. A inadimplência líquida no período terminou negativa em 5,6%.

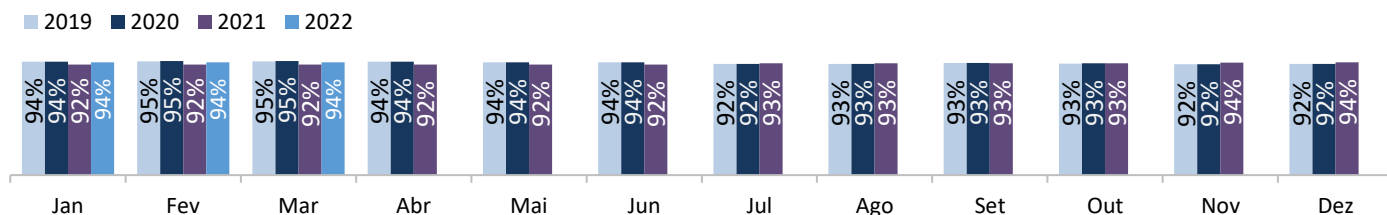
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Em março, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento em vendas, tendo inclusive superado em 7% o resultado do mesmo mês de 2019. Em termos de NOI, o shopping apresentou avanço de 22% frente a março/2019 e o indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 25% neste mês. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 94%, mas com boas prospecções comerciais em pauta.

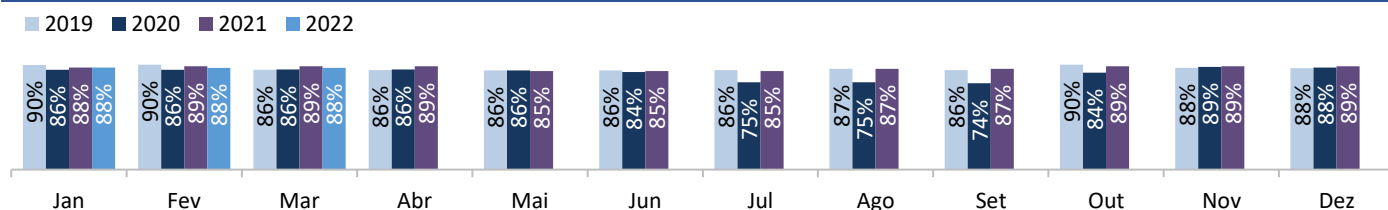
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



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

Durante o mês de março, o Shopping Park Sul obteve um volume de vendas 29% superior frente a março/2019. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 77% superior a março/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 permanece em 88% e 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 ano de 2022.

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul

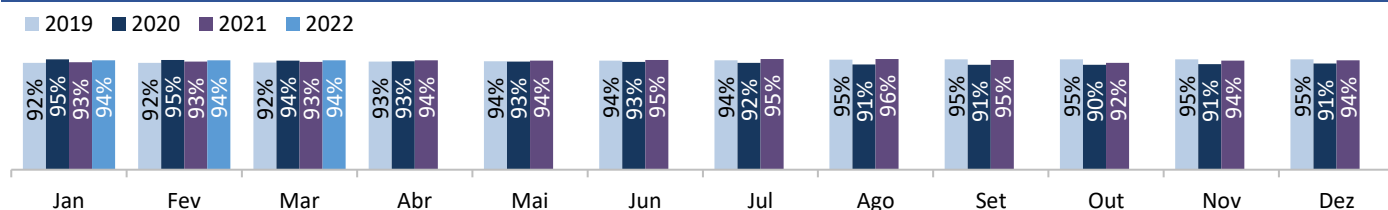


➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2021.

Durante o mês de março, o Madureira Shopping apresentou o NOI 157% superior a março/2019, ultrapassando a marca de R\$ 4 milhões, vale ressaltar que parte desse resultado provém de receitas não recorrentes que impactaram positivamente o ativo no mês em questão. Em março, o indicador Same Store Rent (SSR) avançou 49% e o indicador Same Store Sales (SSS) avançou 34%, quando comparados a 2021..

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: 24.712 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: 37.078 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: 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



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



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: 37.188 m²
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050



madureirashopping.com.br



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

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](#)



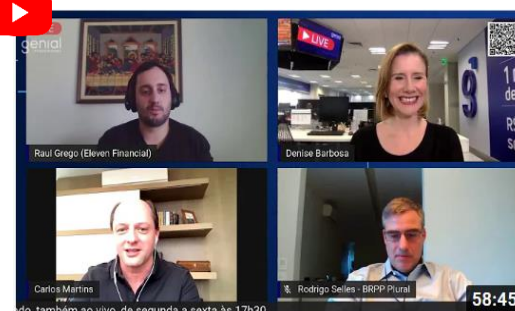
15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



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 Gestão¹³

Nossos Números



+R\$ 28,3 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+122 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 7,3 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 4 listados na B3), a Genial Gestão, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (abril/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.347
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	18.371
3	BRL DTVM	15.695
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.983
5	CREDIT SUISSE	9.765
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.991
7	GENIAL	7.339
8	HEDGE INVESTMENTS	6.722
9	VOTORANTIM ASSET	6.284
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.432
11	VINCI PARTNERS	5.394
12	RBR ASSET MANAGEMENT	4.998

Para mais informações acesse nosso [site](#)



MALL11

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



JFLL11

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



PLOG11

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



SPTW11

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

¹³ R\$ 28,3 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Abril/2022.

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

GRANDES NÚMEROS

+150 bi
TRANSAÇÕES DE IB

+144bi
WuM+AuM & AuA

+780 k
CONTAS ABERTAS VAREJO

+750
COLABORADORES

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/>

- 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
- 20 de Julho de 2020 – Reabertura Maceió Shopping
- 13 de Julho de 2020 – Reabertura Shopping Park Sul

15) Contatos

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

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>