



Malls Brasil Plural FII

MALL11

genial



Imagem Shopping Taboão

JULHO 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.....	6
5) Liquidez.....	8
6) Rentabilidade.....	9
7) Portfólio do Fundo.....	10
8) Indicadores Operacionais do Portfólio.....	11
9) Resumo dos Ativos.....	13
10) Tese de Investimento.....	16
11) Lives Sobre o Fundo.....	18
12) Saiba mais sobre a Genial Gestão.....	19
13) Saiba mais sobre o Grupo Genial.....	20
14) Comunicados do Fundo.....	21
15) Contatos.....	22
16) Glossário.....	22
17) Notas.....	23

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 29/07/2022
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 100.180
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\$ 107,98
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	COTA DE MERCADO R\$ 101,25
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\$ 816.345.477
	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\$ 765.485.539
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,75/cota Anúncio em 29/07/22 e data de pagamento de proventos em 12/08/22.

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques ²

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO ³	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ⁴	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
95.789 m ²	8	93%	R\$ 10.409 / m ²	~R\$ 1,21 milhão
RESULTADO DO MÊS ⁵	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 1,29 / cota	R\$ 1,15 / cota	0,65%	8,89 % a.a.	8,34 % a.a.

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

~ 93%

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

Segundo dados observados pelo *Our World in Data*, no acompanhamento da vacinação contra o Covid-19 no Brasil⁶, atualmente cerca de 79,8% da população encontra-se completamente vacinada (pelo menos duas doses administradas), enquanto 86,8% já se encontra parcialmente vacinada (pelo menos uma dose administrada), números que caracterizam um avanço importante no controle da crise sanitária gerada pelo Covid-19. Ainda de acordo com os dados apresentados, o Brasil apresentou um total de 468 milhões de doses aplicadas, ante 455 milhões na leitura anterior de junho. Os casos de Covid estão em leve tendência de alta, tendo em vista que a média móvel de novos casos dos últimos 7 dias subiu de 29.832 para 36.865 entre a primeira e a última semana de julho. Até o momento, não se fez necessária a adoção de medidas restritivas, o que por sua vez, segue ajudando a retomada no setor de shoppings.

Em julho, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou deflação de 0,68% m/m, a menor taxa da série histórica, iniciada em 1980, e melhor que o projetado pelo mercado (-0,66%, Broadcast). Tal retração foi consequência, principalmente, dos esforços do governo federal para estancar a inflação no curto prazo com a desoneração tributária (redução do ICMS) sobre os preços da energia elétrica e dos combustíveis. No acumulado de 12 meses, o IPCA atingiu 10,07%, enquanto o acumulado do ano soma 4,77%.

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 Ocorreram movimentações estratégicas no Madureira Shopping, impactando negativamente a taxa de ocupação do ativo no curto prazo. Tais alterações foram abordadas na mensagem do gestor e no item 9 (resumo dos ativos), no tópico do Madureira Shopping.

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

⁵ O resultado extraordinário será abordado em detalhes na mensagem do gestor, tendo em vista que é um resultado não recorrente.

⁶ Our World in Data - <https://ourworldindata.org/covid-vaccinations>

Em julho, o Banco Central promoveu um novo aumento nas taxas de juros (Selic) que encerrou o mês em 13,75% ao ano. Espera-se que, com esse nível de taxa de juros, os altos índices de inflação aferidos ao longo dos últimos meses comecem a se reverter. Vale destacar que o Brasil é o país com a maior taxa de juro real ([CNN Brasil Business](#)), que é calculado a partir do juro nominal descontado da inflação, dentre as grandes economias globais. Por outro lado, a taxa de desemprego, conforme divulgado pelo Governo Federal, reduziu de 11,1% para 9,3% no 2º trimestre, tendo sido observada queda na taxa de desemprego em 22 estados da União.

O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 (IFIX) apresentou uma variação mensal positiva, avançando 0,66%. Após um primeiro semestre com rentabilidade negativa, o índice acumula agora uma variação positiva de 0,33% no ano de 2022.

No setor de shoppings, a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), com base em levantamentos do Índice Cielo de Varejo em Shopping Centers (ICVS-Abrasce), registrou um aumento de 38,2% nas vendas no segundo trimestre de 2022 sobre o mesmo período de 2021. Assim como no primeiro trimestre, quando cresceu 34,8% na comparação também com o ano passado.

Não obstante a qualidade do nosso portfólio (formado por ativos dominantes e de elevadas taxas de ocupações), permaneceremos 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 junho, o portfólio do fundo permaneceu com funcionamento padrão 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 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 julho, **obtivemos um NOI Caixa de R\$ 5,2 milhões (sem efeitos não recorrentes), ficando 33% acima no comparativo com o mesmo mês de 2019.** Também, vale destacar o **resultado de vendas dos shoppings que ficou 19% acima de junho de 2019, totalizando R\$ 66 milhões no mês**, sendo, portanto, o **melhor resultado de vendas da série histórica em um mês de junho.** Ambos os resultados mencionados anteriormente desconsideram o Madureira Shopping na base de comparação, objetivando uma análise composta pelo mesmo portfólio que o fundo possuía no período pré-pandemia. Adicionando o **Madureira Shopping** ao comparativo, atingimos um **NOI Caixa de R\$ 7,8 milhões (sem efeitos não recorrentes), totalizando R\$ 99 milhões em vendas.** O resultado NOI apurado no mês de julho (sem efeitos não recorrentes) foi o 4º maior já alcançado pelo Fundo. Um dos fatores que impactou positivamente o resultado, foi o bom desempenho de vendas na semana do Dia dos Namorados. Segundo a Abrasce, na semana do Dia dos Namorados, as vendas em *shopping centers* no Brasil apresentaram um crescimento real de 14% em relação a 2021, movimentando R\$ 4,4 bilhões.

Efeito não Recorrente: No mês de julho, recebemos um **adiantamento de R\$ 3,6 milhões, referente a Renda Mínima Garantida anual (RMG) relacionada a certas métricas de desempenho operacional de 2 (dois) ativos do portfólio (Shopping Park Lagos e Shopping Park Sul), elevando o NOI Caixa para R\$ 11,4 milhões** (demonstrado no item 4 deste relatório). Todavia, esse adiantamento prevê um encontro de contas que será realizado no início de 2023 e, caso o resultado obtido no exercício de 2022 estiver abaixo ou acima das métricas de desempenho, o Fundo terá direito a um complemento ou deverá realizar a devolução da diferença.

Vale ressaltar que, a variação na taxa de ocupação do portfólio foi reflexo da movimentação de dois lojistas no Madureira Shopping, os quais impactaram negativamente a taxa de ocupação do ativo no curto prazo, dentre elas: Leader, uma loja âncora de 1.777 m² e a Polishop com 152 m². Todavia, a movimentação da Leader foi estratégica, tendo em vista que estava inadimplente e abriu espaço para a entrada de uma nova âncora, Lojas O Amigão, uma marca já consolidada no mercado do Rio de Janeiro. Com isso, a taxa de ocupação do shopping voltará a 91% e do portfólio a 95%.

Na data de 29/07/2022, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de julho, com pagamento no dia 12/08/2022. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 1,29/cota**. Desconsiderando o efeito não-recorrente, o Fundo gerou um resultado de **R\$ 0,81/cota**, com isso o valor distribuído foi acima do que havia sido repassado aos cotistas durante todo o primeiro semestre, alcançando um valor no mês de **R\$ 0,75/cota**. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses é de **R\$ 1,13/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.

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



Circo Maximus no Boulevard Shopping Feira



Show cover de BTS no Madureira Shopping



Arraiá Solidário no Shopping Park Sul

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 **29/07/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **12/08/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **julho de 2022**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	jul/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	11.415.299	57.141.907	83.987.832	(a)
Receita Financeira	157.836	1.110.856	732.200	(b)
Total das Receitas	11.573.135	58.252.763	84.720.031	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	1.399.552	9.347.237	9.347.237	(d)
Despesas Operacionais	457.820	5.365.684	7.745.813	(e)
Total Despesas	1.857.372	14.712.921	17.093.050	(f) = (d) + (e)
Resultado	9.715.763	43.539.842	67.626.981	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	1,29	5,76	8,94	
Rendimento Distribuído	5.670.263	38.330.980	60.936.429	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,75	5,07	8,06	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,75	0,72	0,67	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	4.493.641	3.330.278	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	8.539.141	8.539.141	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 1,13/cota**.

Gráfico 1: NOI % por Shopping⁷

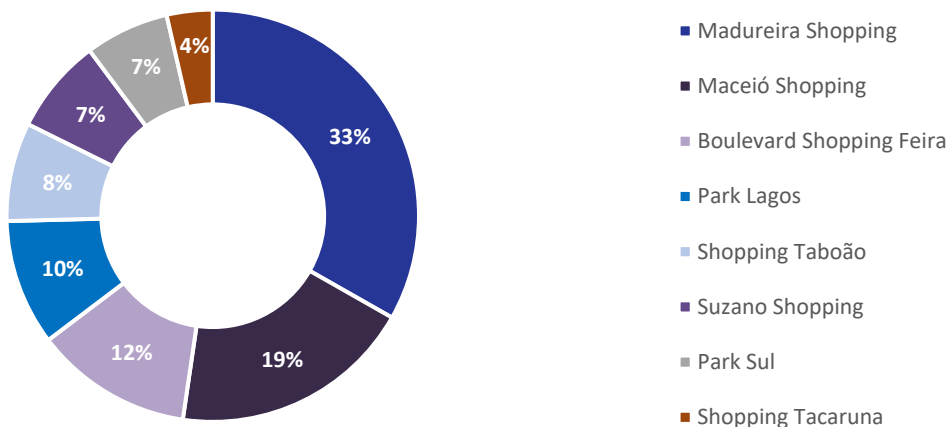
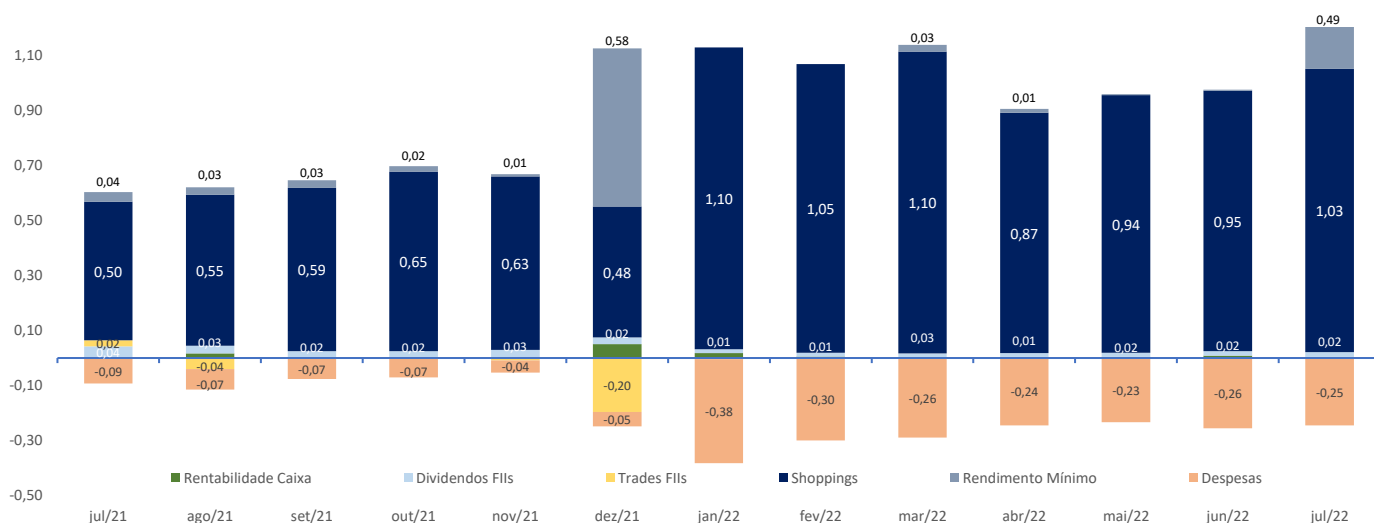


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

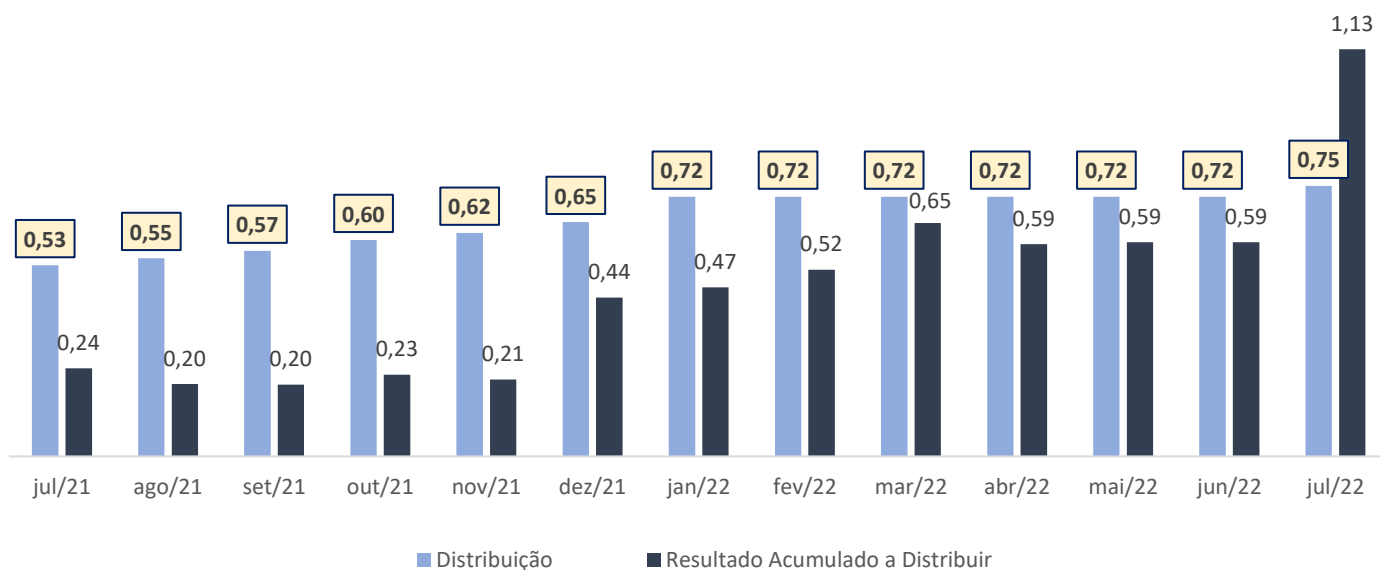
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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\$ 0,06/cota e as despesas financeiras a R\$ 0,19/cota, totalizando R\$ 0,25/cota.

⁷Exclui o rendimento mínimo do Shopping Park Sul e Shopping Park Lagos.

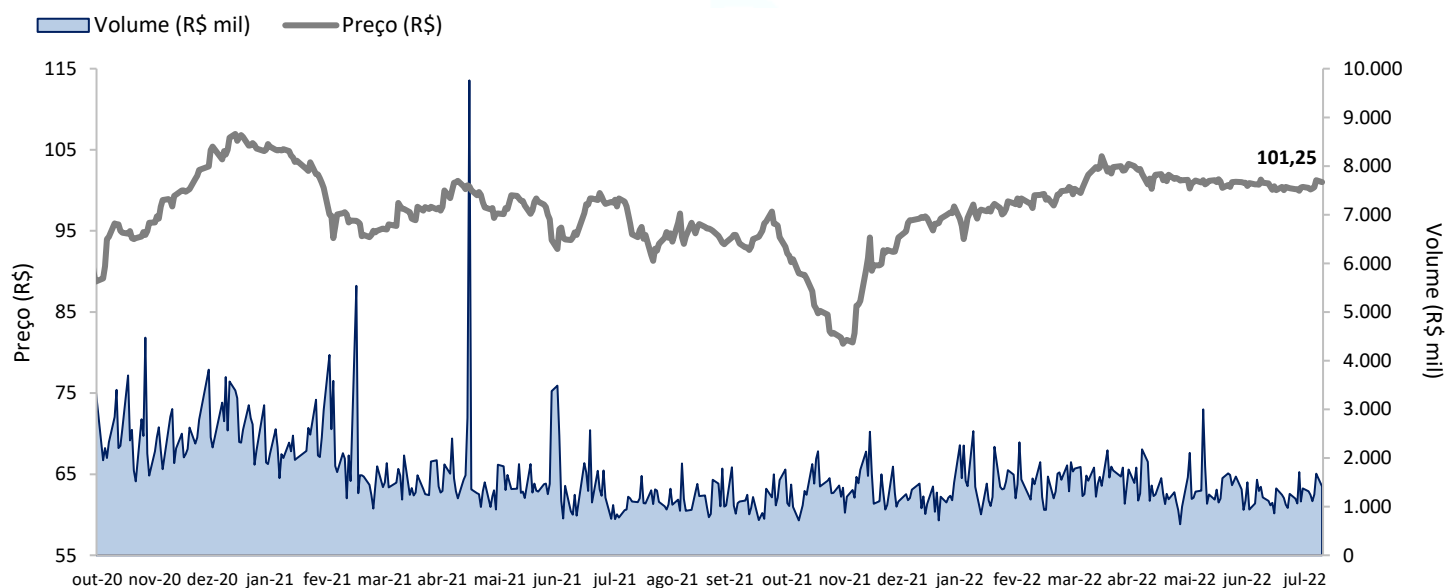
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **julho**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.207 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 29/07/2022 foi de **R\$ 101,25**.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado em julho 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 **31,32%**. 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)⁸:

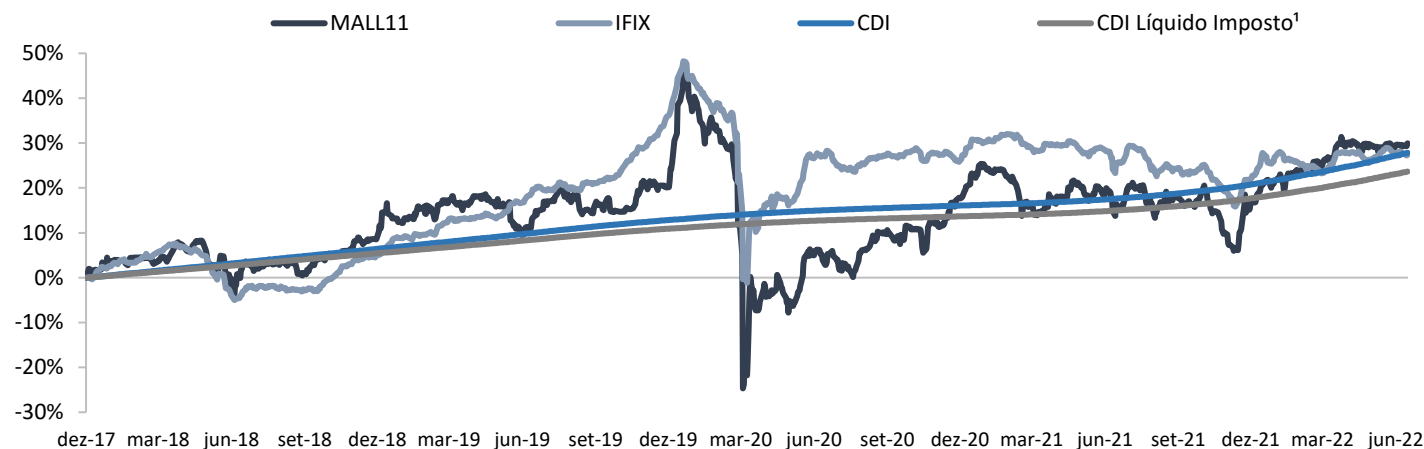
	jul/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,65%	10,39%	10,41%	31,32%
Ganho de Capital	-0,09%	5,13%	2,27%	1,25%
Distribuição de Rendimentos	0,74%	5,26%	8,14%	30,07%
IFIX	0,66%	0,33%	-0,35%	28,21%

	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-1,34%	-2,72%	-2,05%	-8,07%	16,10%	2,75%	1,48%	3,14%	1,35%	-0,08%	0,81%	0,65%
Ganho de Capital	-1,90%	-3,30%	-2,69%	-8,75%	15,32%	2,01%	0,75%	2,43%	0,64%	-0,79%	0,10%	-0,09%
Distribuição de Rendimentos	0,56%	0,59%	0,64%	0,68%	0,78%	0,73%	0,73%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,74%
IFIX	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%

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

	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22
Dividendos (R\$/Cota)	0,55	0,57	0,60	0,62	0,65	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,75

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

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

⁸ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

7) Portfólio do Fundo

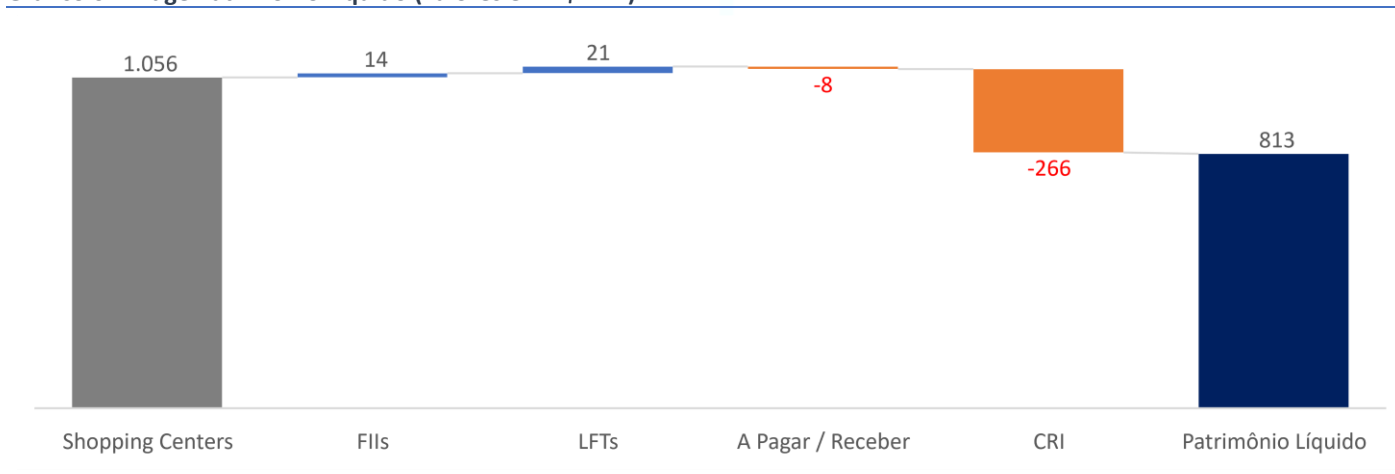
➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição ⁹	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	19%	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	8%	8%
Boulevard Shopping Feira¹⁰	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.799	7.815	12%	15%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888	10%	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	36.641	36.641	33%	35%
				R\$ 943.562.934		260.364	95.789		

➤ Aplicações Financeiras

Em **29/07/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 35 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

Gráfico 6: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)¹¹



⁹ Valor histórico de aquisição do ativo.

¹⁰ 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%.

¹¹ 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.

➤ 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\$ 11,4 milhões (sendo o NOI recorrente R\$ 7,8 milhões). O valor total das *PMTs* seria de R\$ 2,6 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 fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 266,4 milhões, representando 25% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Securitizadora	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	106.413	1.304	Jan/24	10%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	159.999	1.341	Jan/24	15%
Total	Total					266.412	2.645		25%

*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 Portfólio¹²

Os indicadores operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos¹³.

Gráfico 7: Vendas por m²

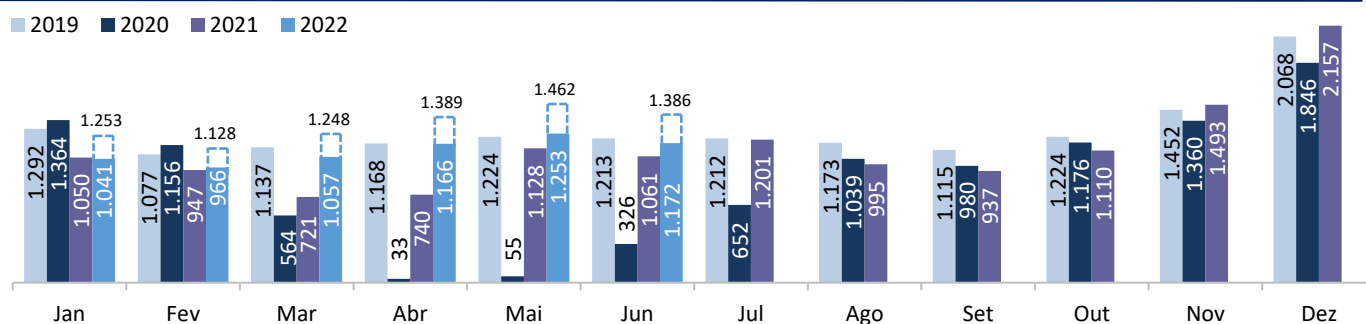
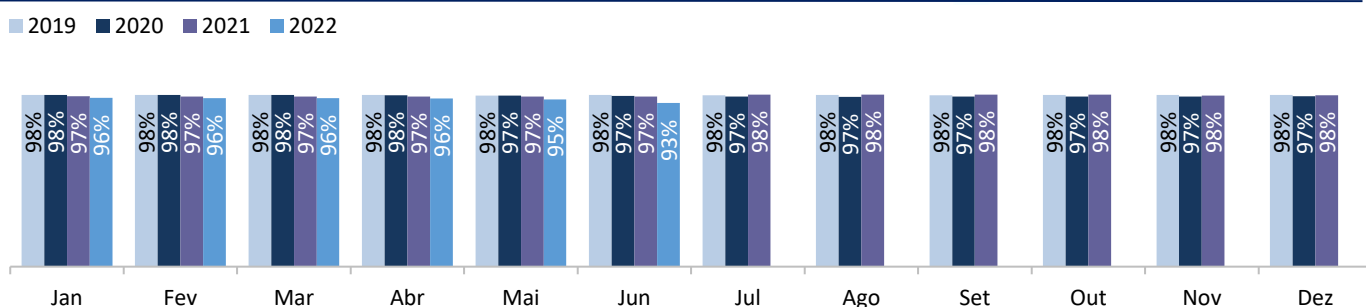


Gráfico 8: Taxa de Ocupação



¹² 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.

¹³ 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

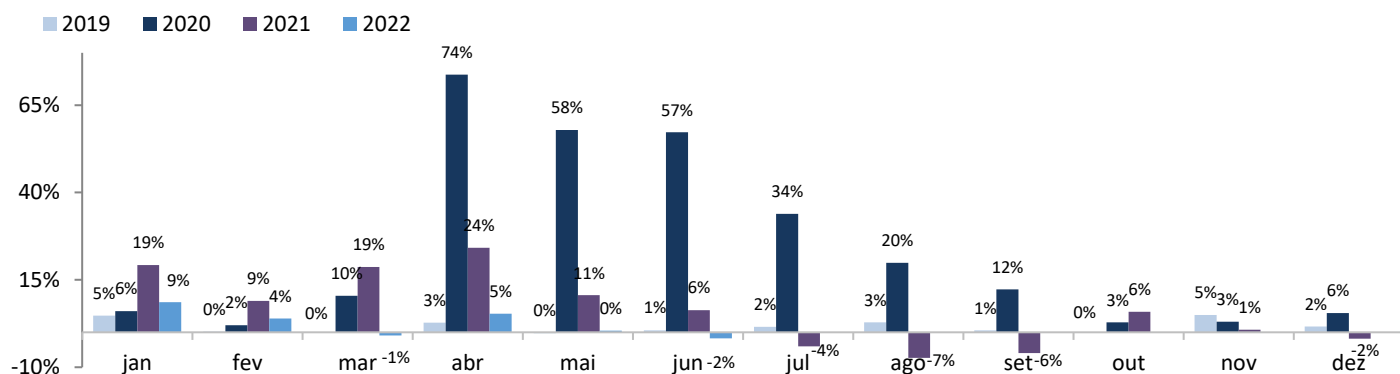


Gráfico 10: NOI/m² - Mês

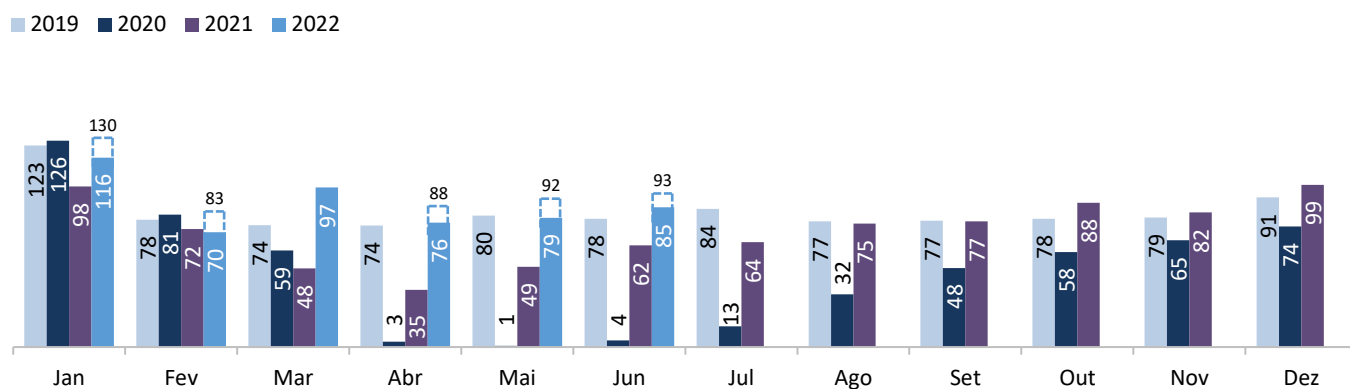


Gráfico 11: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

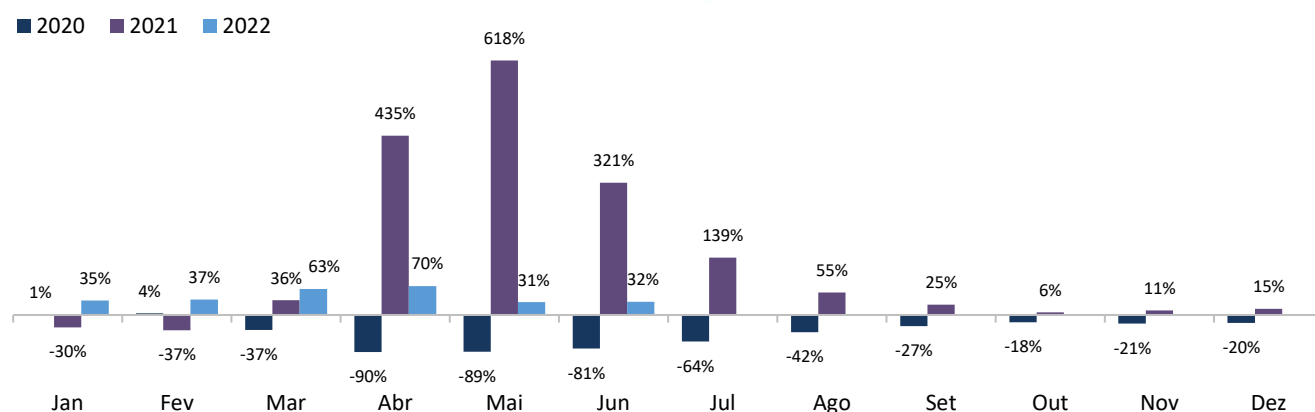


Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

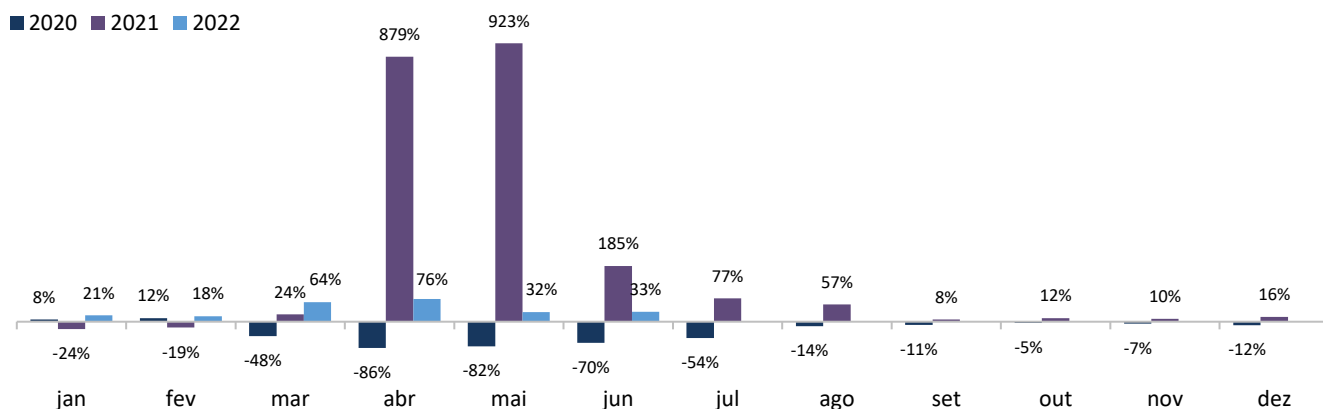
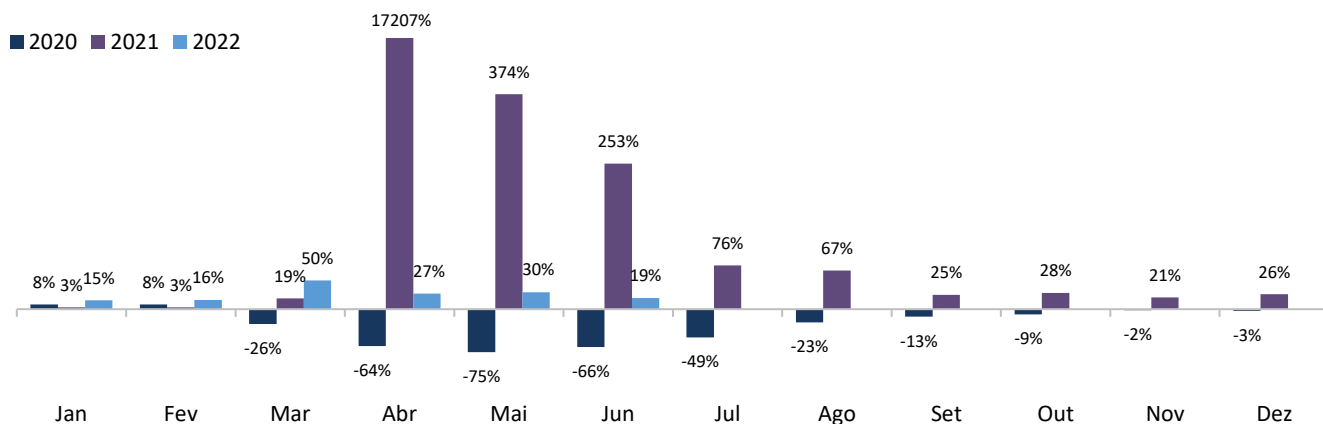


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

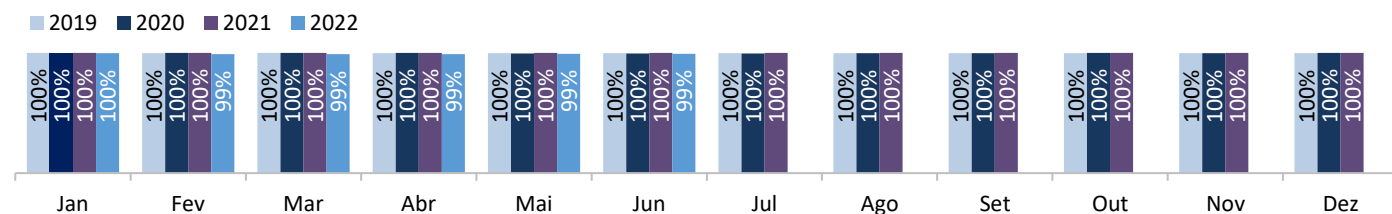


9) Resumo dos Ativos

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

No mês de junho deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas 25% superior a junho/2019. O indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 69% neste mês e o indicador SSR (*Same Store Rent*) avançou 11%, ambos os indicadores comparados ao mesmo mês de 2021. No que tange sua geração de caixa, o shopping apurou um NOI 5% acima de junho/2019. Vale destacar que, a variação na taxa de ocupação do ativo é resultado de uma movimentação de lojistas que gerou uma vacância temporária.

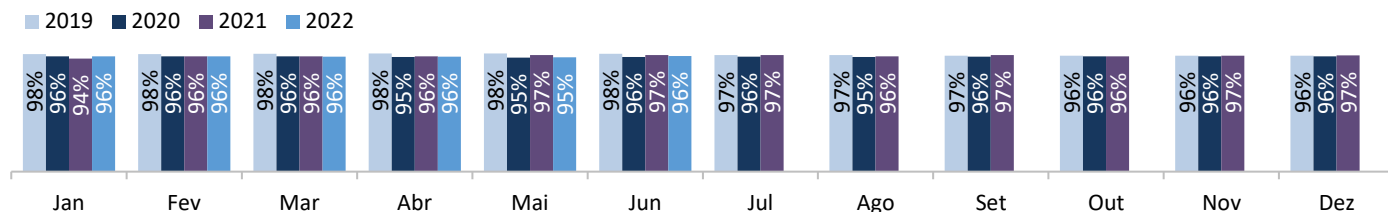
Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

O Shopping Tacaruna vem superando indicadores do período pré-pandemia e atinge bons números no mês em questão. Em junho, o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 41% e as vendas ficaram 33% acima, ambos comparando com o mesmo mês do ano anterior. No comparativo ainda com o mesmo mês de 2021, o NOI ficou 29% acima.

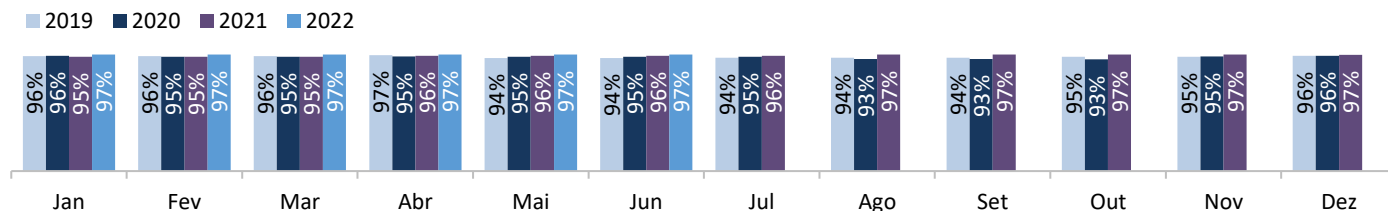
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

No mês de junho, as vendas do Suzano Shopping cresceram 20% em comparação ao mesmo mês de 2019. Em relação a geração de caixa do shopping, o NOI apresentou um forte aumento de 71% ante junho/2019. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 97%, maior patamar desde que o shopping foi adquirido pelo Malls Brasil Plural (MALL11), destacando ainda que uma área de 237m² (que representa 1% da vacância) está destinada a reserva técnica.

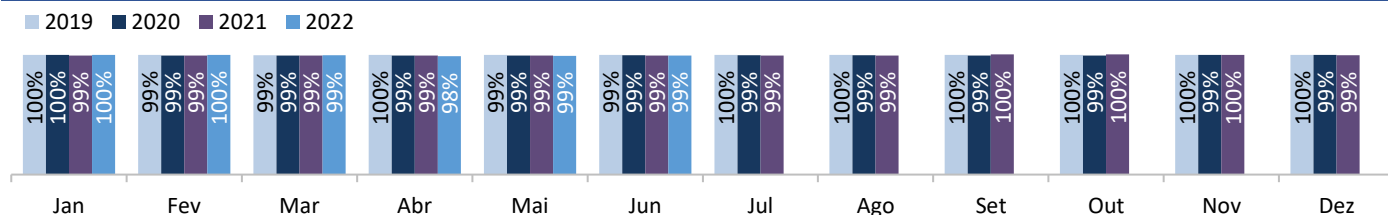
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

Em junho, o Shopping Taboão apresentou um crescimento de 37% em comparação ao mesmo mês de 2021 no indicador *Same Store Rent* (SSR). Outro destaque foi o resultado das vendas, que ficou 7% acima de junho/2019, enquanto o NOI ficou 19% acima na mesma base comparativa. A taxa de ocupação encontra-se em 99%.

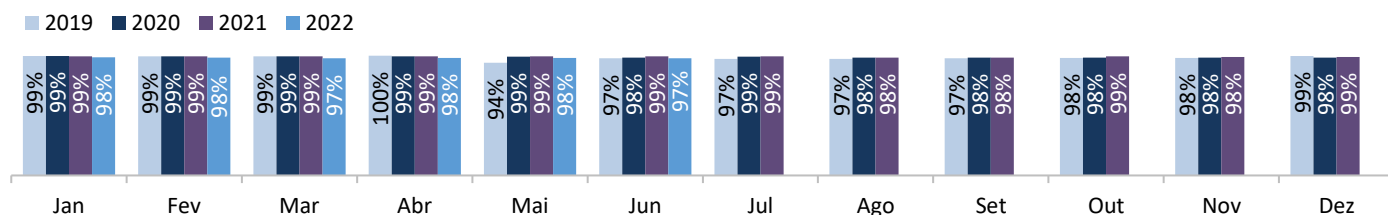
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Em junho, o Boulevard Shopping Feira obteve bons resultados operacionais, ultrapassando os níveis observados no comparativo com o mesmo mês de 2019. As vendas totais cresceram 20%, enquanto seu NOI ficou 41% acima em comparação ao mesmo mês de 2019. Já o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 26% frente ao mesmo mês de 2021.

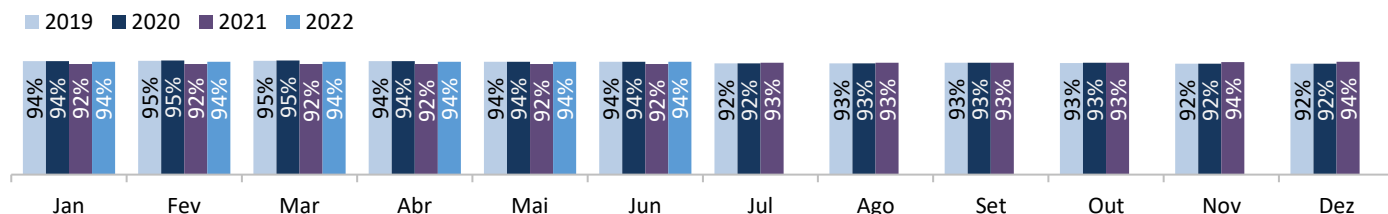
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Em junho, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento em vendas, tendo inclusive superado em 19% o resultado do mesmo mês de 2019. Em termos de NOI/m², o shopping apresentou avanço de 29% frente a junho/2019 e o indicador SSR (*Same Store Rent*) avançou 14% neste mês frente a junho/2021. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 94%, com prospecções comerciais em andamento.

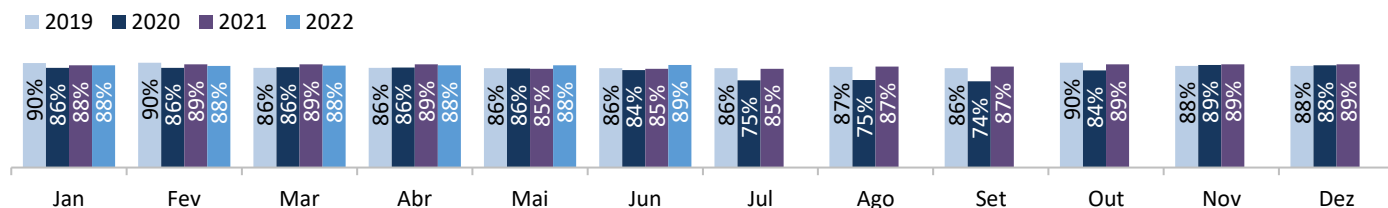
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



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

Durante o mês de junho, o Shopping Park Sul obteve um volume de vendas 54% superior frente a junho/2019. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 120% superior a junho/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 encontra-se em 89% e o ativo ainda conta com contratos comerciais fechados para entrada dos respectivos lojistas ainda neste ano. 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

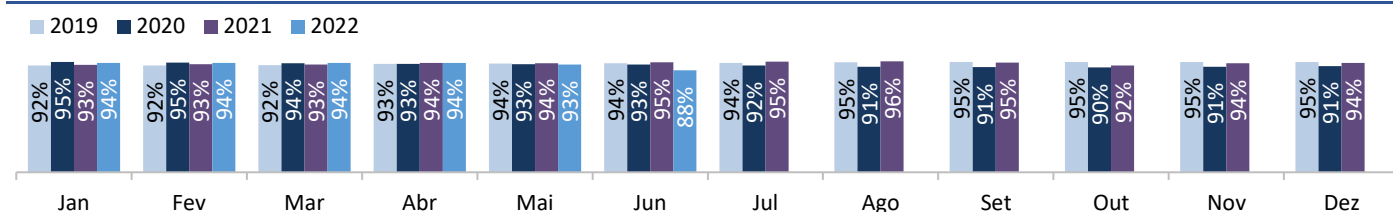


➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2021.

Durante o mês de junho, o Madureira Shopping apresentou o NOI 26% superior ao mesmo mês de 2019. Ainda no mês de junho, o indicador *Same Store Rent* (SSR) avançou 24% e aluguel recebido ficou 45% acima de 2019. Outro ponto de destaque foi o resultado do estacionamento, que gerou uma receita de R\$ 246 mil, ficando 19% acima do resultado orçado pela Administradora Ancar Ivanhoe. Assim como mencionado na mensagem do gestor, tivemos duas saídas relevantes no mês que impactaram negativamente a taxa de ocupação do ativo, dentre elas: Leader, uma loja âncora de 1.777 m² e a loja satélite Polishop com 152 m². Todavia, a movimentação da Leader foi estratégica, tendo em vista que estava inadimplente e abriu espaço para a entrada de uma nova âncora denominada Lojas O Amigão, marca já consolidada no mercado do Rio de Janeiro.

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: 36.641 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](#)



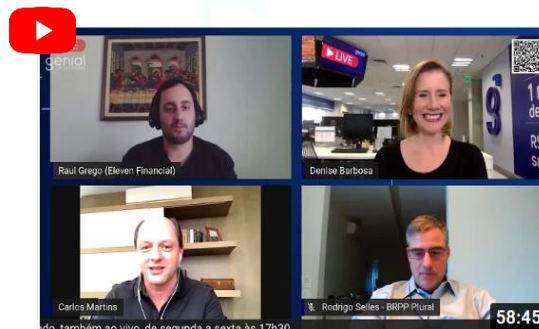
15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



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 Gestão¹⁴

Nossos Números



+R\$ 28,5 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+122 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 7,5 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 (junho/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.352
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	20.693
3	BRL DTVM	16.934
4	XP ASSET MANAGEMENT	11.379
5	CREDIT SUISSE	9.993
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.021
7	GENIAL	7.576
8	HEDGE INVESTMENTS	6.655
9	VOTORANTIM ASSET	6.064
10	VINCI PARTNERS	5.489
11	RBR ASSET MANAGEMENT	5.448
12	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.244

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

¹⁴ R\$ 28,4 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Maio/2022.

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números

+900 k
CONTAS ABERTAS VAREJO

+475 k
SEGUIDORES

+800
COLABORADORES

R\$ 54bi
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/>

- 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
- 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@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>