



Malls Brasil Plural FII

MALL11

genial



Imagem Boulevard Shopping Feira

JUNHO 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 30/06/2022
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 98.708
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\$ 107,65
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	COTA DE MERCADO R\$ 101,34
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\$ 813.850.401
	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\$ 766.165.970
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,72/cota Anúncio em 30/06/22 e data de pagamento de proventos em 14/07/22.

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
95.789 m ²	8	95%	R\$ 10.439 / m ²	~R\$ 1,34 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,72 / cota	R\$ 0,59 / cota	0,81%	8,53 % a.a.	8,03% 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

Segundo dados observados pelo *Our World in Data*, no acompanhamento da vacinação contra o Covid-19 no Brasil⁴, atualmente cerca de 78,9% da população encontra-se completamente vacinada (pelo menos duas doses administradas), enquanto 86,3% 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 455 milhões de doses aplicadas, ante 438 milhões na leitura anterior de maio. Entretanto, os casos de Covid estão novamente em tendência de alta em todas as regiões do país, tendo em vista que a média móvel de novos casos dos últimos 7 dias de junho foi superior a 56 mil. 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 junho, a inflação norte americana surpreendeu o mercado e renova máxima de 40 anos. Acumulando uma alta de 8,6% nos últimos 12 meses, é a maior variação desde dezembro de 1981. A invasão da Ucrânia pela Rússia aponta uma continuidade das pressões altistas, fortemente influenciada pelo aumento nos preços de commodities energéticas e alimentícias, devido à relevância dos países envolvidos no conflito e, também, refletindo o aumento das incertezas em torno da oferta desses bens no mercado global destas commodities.

Já no cenário brasileiro, a inflação medida pelo IPCA-IBGE acelera para 0,67% m/m, ainda assim, ficou abaixo das expectativas do mercado financeiro, que projetava variação de 0,70%, após uma alta de 0,47% m/m em maio. No acumulado de 12 meses, o IPCA atingiu 11,89%, enquanto o acumulado do ano soma 5,49%.

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>

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 nominal de 61,8% nas vendas de abril de 2022. O comércio dos shoppings já acumula uma recuperação de 45,1%, apenas nos quatro primeiros meses de 2022, em relação ao primeiro quadrimestre de 2021.

Ainda no mês de junho, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 (IFIX) apresentou uma variação mensal negativa, recuando 0,88%. Com isso, o índice encerra uma sequência de 3 meses de altas seguidas e, no acumulado anual, a variação do IFIX é negativa em 0,32%.

Por fim, no mercado doméstico, o elevado nível inflacionário segue como o principal detrator na retomada do consumo, tendo se tornado pauta relevante dos Bancos Centrais mundiais, impactando diretamente as curvas de juros. No Brasil é esperado que ocorram novos ajustes na Taxa Selic justamente para combater os efeitos nocivos da inflação. Adicionalmente, o encarecimento do crédito e o elevado nível de desemprego são fatores que impactam a retomada do setor de varejo. 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), 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 maio, 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 junho, **obtivemos um NOI Caixa de R\$ 4,9 milhões, ficando 38% acima no comparativo com o mesmo mês de 2019.** Também, vale destacar o **resultado de vendas dos shoppings que ficou 24% acima de maio de 2019, totalizando R\$ 70 milhões no mês**, sendo, portanto, o **melhor resultado da série histórica em um mês de maio e, também, o melhor resultado desde o início do ano do indicador vendas/m²**. 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\$ 7,2 milhões, totalizando R\$ 106 milhões em vendas**. Alavancado pelo sucesso das vendas do Dia das Mães, o Fundo obteve o maior resultado de vendas de sua série histórica.

Outro resultado positivo no mês de junho decorreu do sucesso das vendas do Dia dos Namorados, que apresentou resultados superiores, dentre os ativos do portfólio, no comparativo com 2019. Tal resultado impactará positivamente o Fundo em julho.

Neste primeiro semestre, o Fundo distribuiu **96,6%** dos resultados auferidos, o que representa um total de **R\$ 4,32/cota** para seus cotistas no período. Tal distribuição perfaz um *dividend yield* médio anualizado de aproximadamente **8,59% a.a.**, se considerarmos as cotas de fechamento de cada mês. Na data de 30/06/2022, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de junho, com pagamento no dia 14/07/2022. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,72/cota**, o valor distribuído foi em linha com os resultados auferidos, distribuindo no mês **R\$ 0,72/cota**. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses é de **R\$ 0,59/cota**. Tal base poderá ser utilizada em futuras distribuições permitindo maior previsibilidade.

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

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

➤ Alguns dos eventos ocorridos em junho/22 nos shoppings



**Dia dos Namorados no
Taboão Shopping**

Dia dos Namorados no **Taboão Shopping**, venha escolher o melhor presente para o seu amor.



**Seu Pet no
Suzano Shopping**

Vai sair com a família para visitar o **Suzano Shopping** e não quer deixar os pets em casa? Sem problemas, aqui ele é muito bem-vindo!



**Arraiá Solidário no
Shopping Park Sul**

O Arraiá Solidário chegou no **Shopping Park Sul** e a festa que ocorreu no estacionamento do shopping teve direito a comidas típicas, shows ao vivo, brinquedos e apresentações de quadrilhas.

4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **30/06/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/07/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **junho de 2022**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	jun/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	7.191.767	45.726.607	76.647.777	(a)
Receita Financeira	185.222	953.021	1.062.739	(b)
Total das Receitas	7.376.989	46.679.628	77.710.516	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	1.393.005	7.947.685	7.947.685	(d)
Despesas Operacionais	537.495 ⁶	4.907.864	7.966.514	(e)
Total Despesas	1.930.500	12.855.549	15.914.199	(f) = (d) + (e)
Resultado	5.446.490	33.824.079	61.796.318	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	0,72	4,47	8,17	
Rendimento Distribuído	5.443.453	32.660.716	59.273.152	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,72	4,32	7,84	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,72	0,72	0,65	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	4.490.604	3.330.278	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	4.493.641	4.493.641	-	-

⁶ Tivemos algumas despesas extraordinárias incidindo sobre o fundo no mês, que juntas totalizam R\$ 144 mil, sendo as principais: pagamento da auditoria do fundo, prestação de serviço de voto eletrônico (1/3) referente a AGC de aprovação de contas do Fundo e taxa de registro de encerramento da oferta de distribuição do CRI (série 468).

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

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

Gráfico 1: NOI % por Shopping⁷

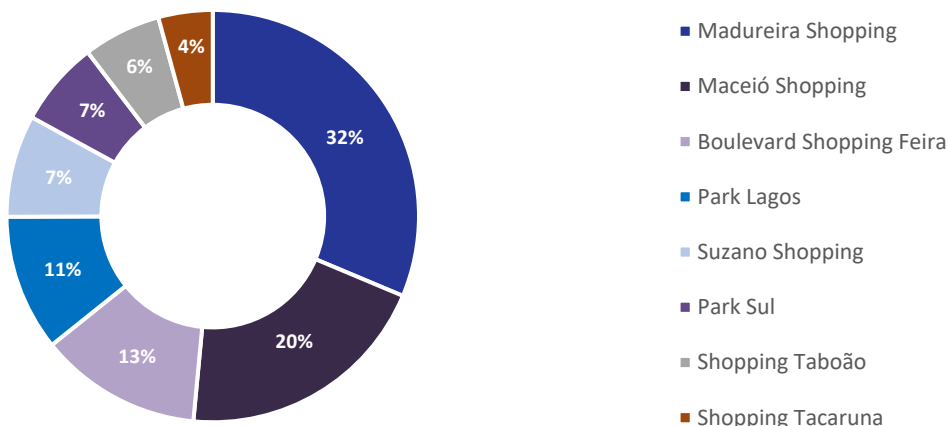
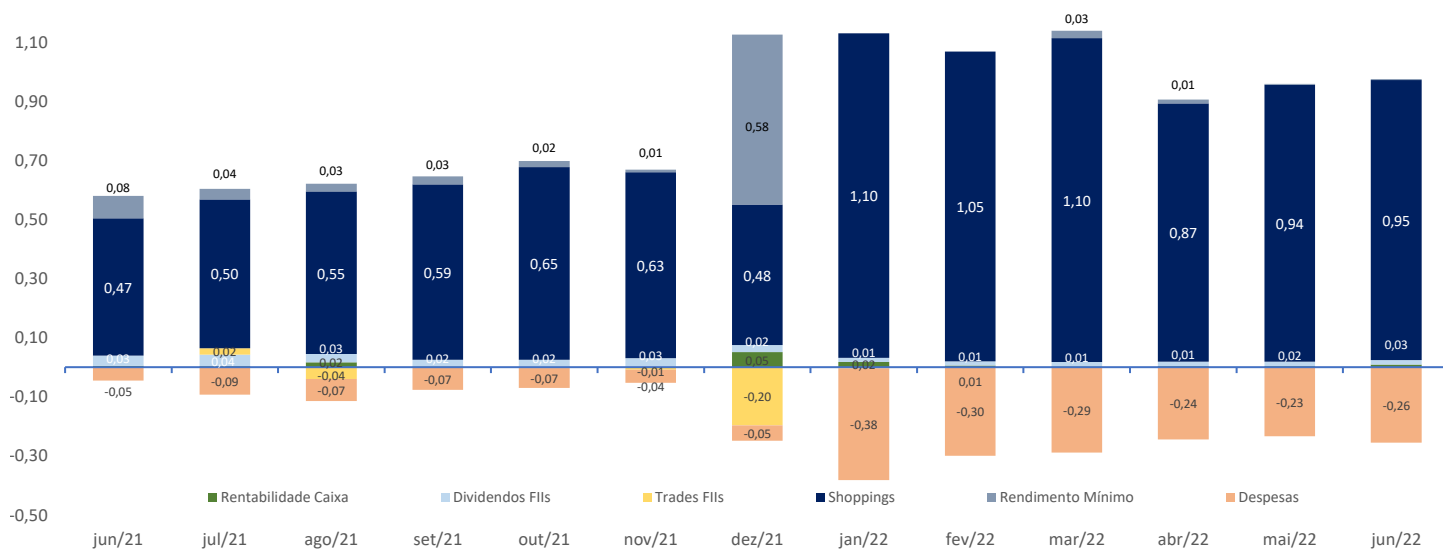


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

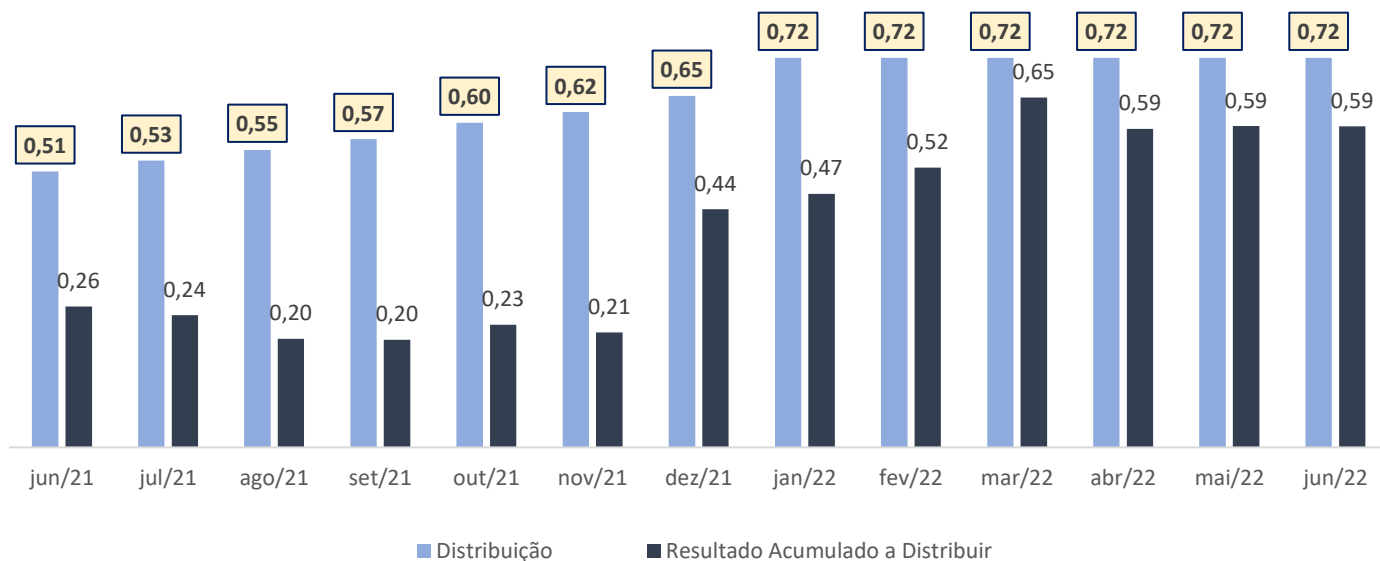
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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\$ 0,07/cota e as despesas financeiras a R\$ 0,19/cota, totalizando R\$ 0,26/cota.

⁷Inclui, também, o rendimento mínimo do Shopping Park Sul e Shopping Park Lagos.

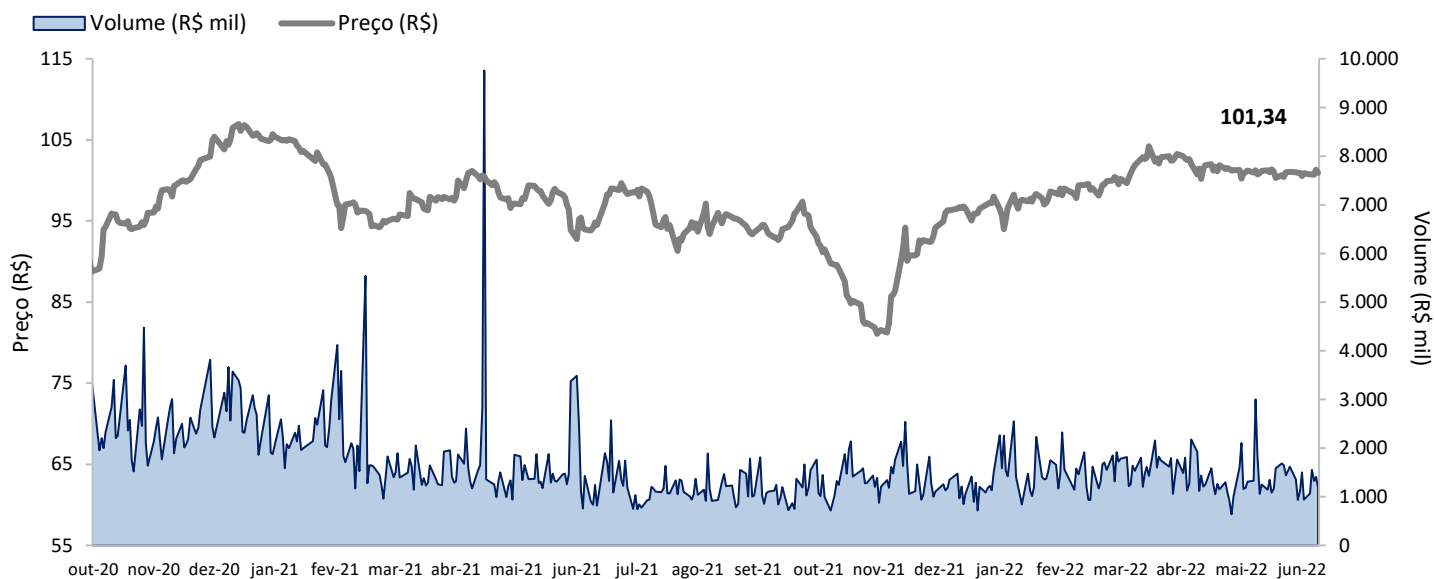
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **junho**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.336 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/06/2022 foi de **R\$ 101,34**.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado em maio 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 **30,66%**. 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:

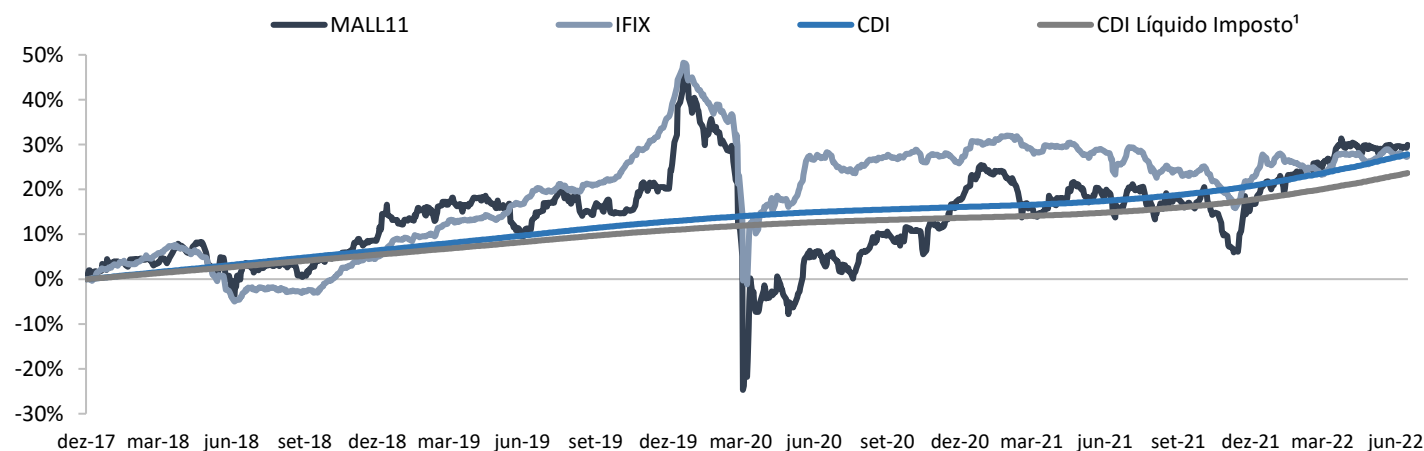
	jun/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,81%	9,71%	14,44%	30,66%
Ganho de Capital	0,10%	5,22%	6,23%	1,34%
Distribuição de Rendimentos	0,71%	4,49%	8,22%	29,32%
IFIX	-0,88%	-0,33%	1,48%	27,37%

	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	4,32%	-1,34%	-2,72%	-2,05%	-8,07%	16,10%	2,75%	1,48%	3,14%	1,35%	-0,08%	0,81%
Ganho de Capital	3,76%	-1,90%	-3,30%	-2,69%	-8,75%	15,32%	2,01%	0,75%	2,43%	0,64%	-0,79%	0,10%
Distribuição de Rendimentos	0,56%	0,56%	0,59%	0,64%	0,68%	0,78%	0,73%	0,73%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%
IFIX	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%

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

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

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	20%	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	8%	10%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	6%	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	13%	15%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888	11%	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	32%	35%
				R\$ 943.562.934		260.364	95.789		

➤ Aplicações Financeiras

Em **30/06/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 31 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\$ 7 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\$ 7,2 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\$ 265,3 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	105.951	1.297	Jan/24	10%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	159.304	1.332	Jan/24	15%
Total	Total					265.254	2.629		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

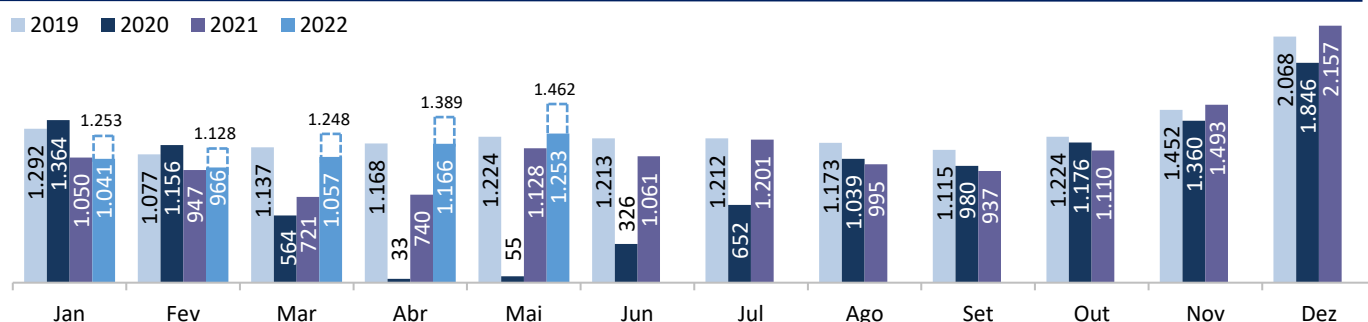
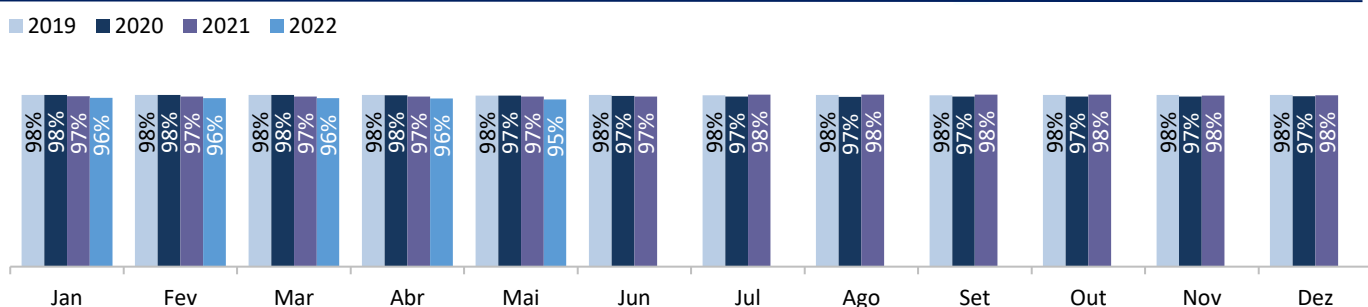


Gráfico 8: Taxa de Ocupação



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

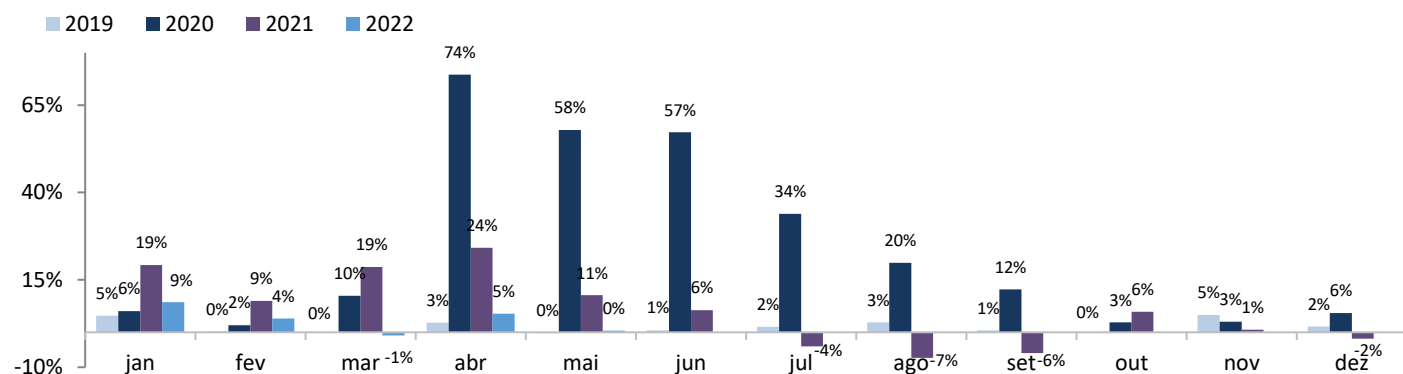


Gráfico 10: NOI/m² - Mês¹⁴

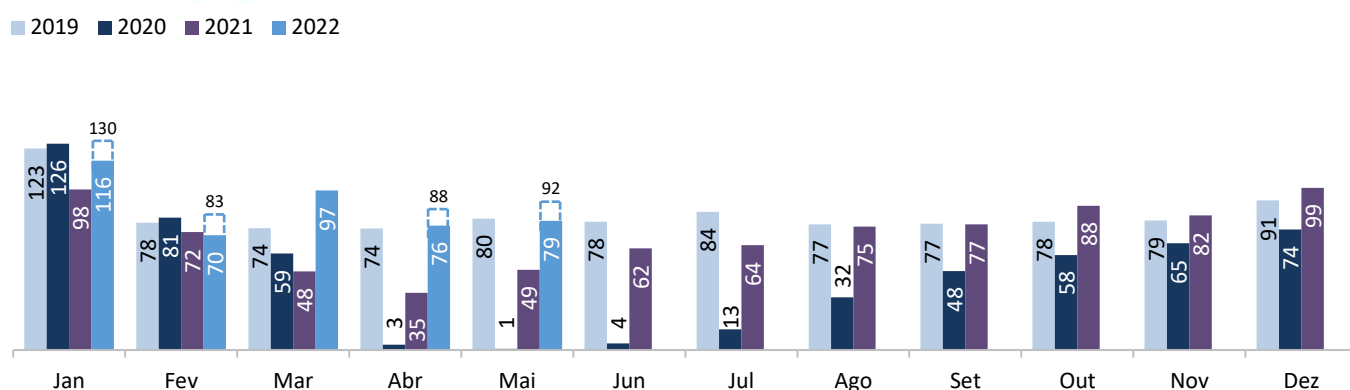
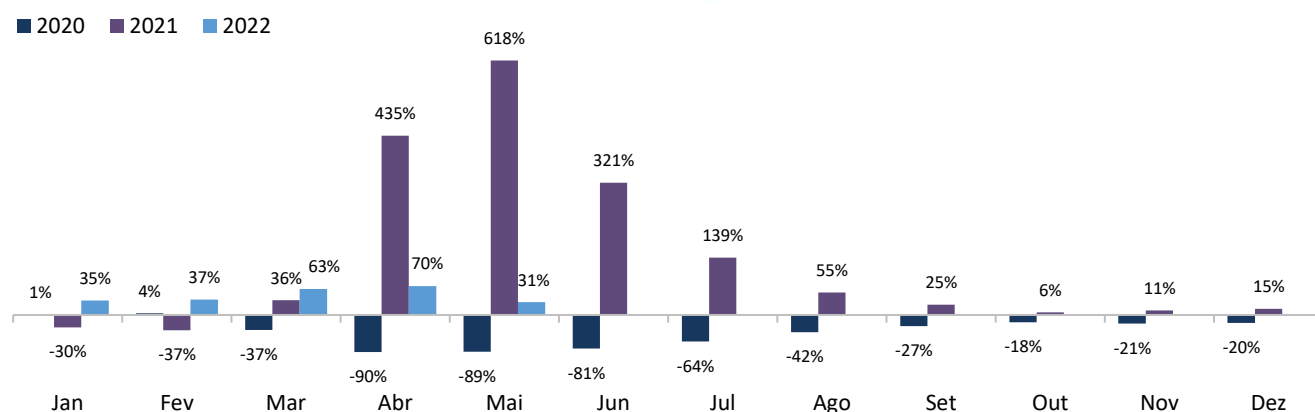


Gráfico 11: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior



¹⁴ 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 Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

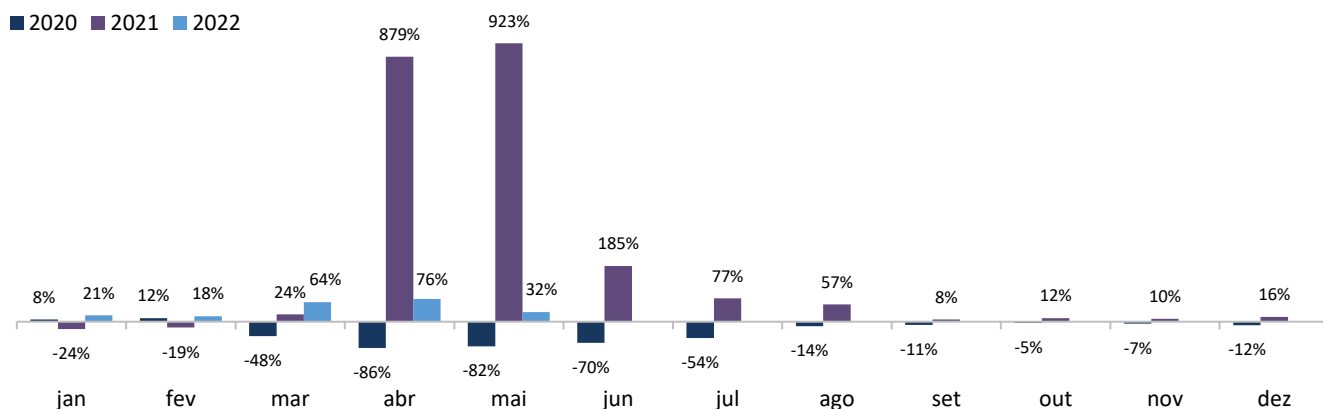
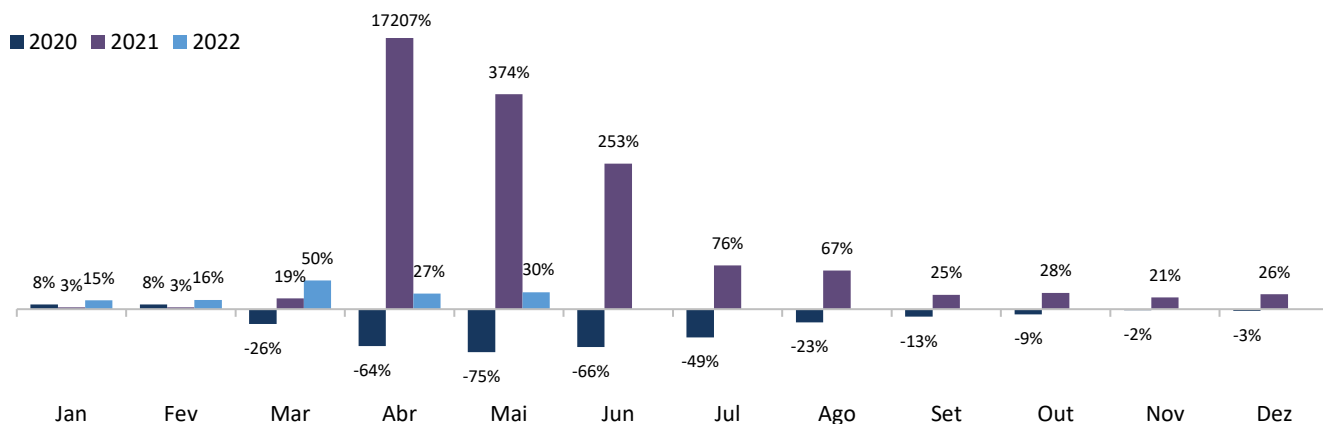


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

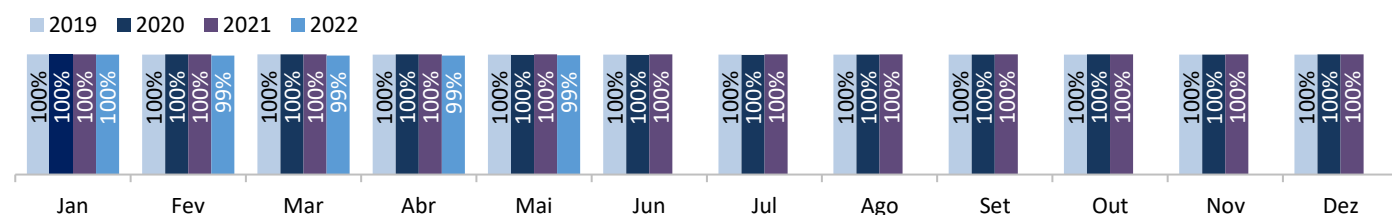


9) Resumo dos Ativos

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

No mês de maio deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas 29% superior a maio/2019. O indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 50% neste mês e houve crescimento de 19% no fluxo de veículos, ambos os indicadores comparados ao mesmo mês de 2021 (o shopping teve funcionamento reduzido de março a maio de 2021). No que tange sua geração de caixa, o shopping apurou um NOI 9% acima de maio/2019. Vale destacar que, a variação na taxa de ocupação do ativo é resultado de uma movimentação de lojistas que gerou uma vacância temporária.

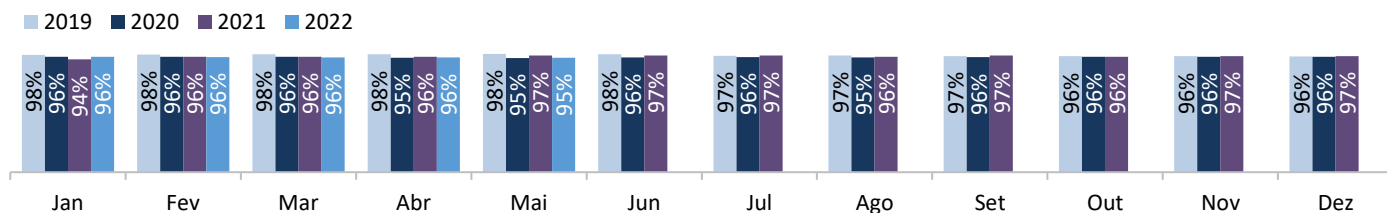
Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



➤ **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 maio, o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 45% e as vendas ficaram 5% acima, ambos comparando com o mesmo mês do ano anterior (o shopping teve funcionamento reduzido de março a maio de 2021). Ainda no mesmo mês, a inadimplência líquida terminou negativa em 4%.

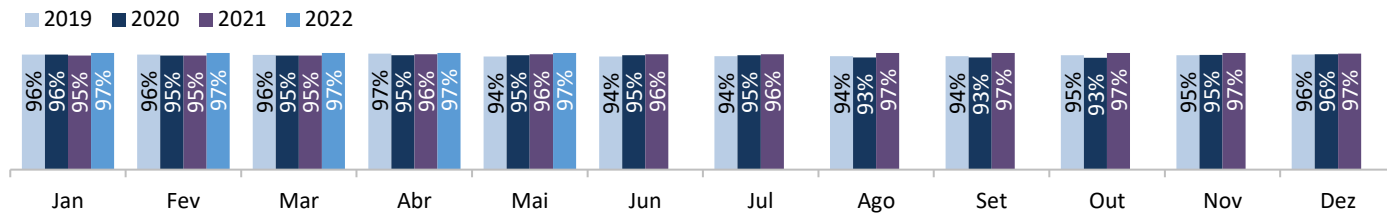
Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

No mês de maio, as vendas do Suzano Shopping cresceram 30% em comparação ao mesmo mês de 2019. Em relação a geração de caixa do shopping, o NOI apresentou um forte aumento de 73% ante maio/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.

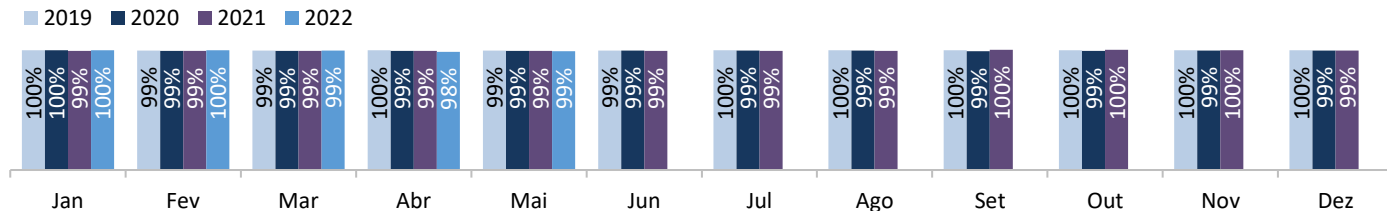
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

Em maio, o Shopping Taboão apresentou um crescimento de 34% em comparação ao mesmo mês de 2021 no indicador *Same Store Rent* (SSR). Outro destaque foi o resultado das vendas, que ficou 20% acima de maio/2019, enquanto o NOI ficou 15% acima na mesma base comparativa. A variação na taxa de ocupação dos últimos meses é resultado da movimentação de novos lojistas, que irão qualificar ainda mais o mix do ativo, gerando uma vacância temporária. Todavia, a ocupação já retornou aos 99% e agora objetiva a retomada aos 100%.

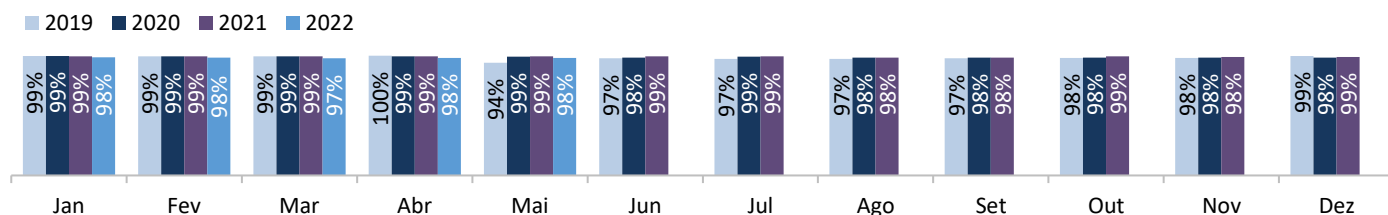
Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Em maio, 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 14% acima em comparação ao mesmo mês de 2019. Já o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 40% frente ao mesmo mês de 2021.

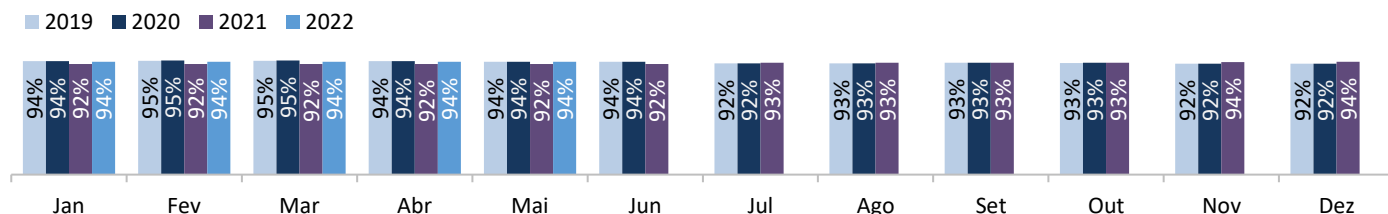
Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Em maio, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento em vendas, tendo inclusive superado em 33% o resultado do mesmo mês de 2019. Em termos de NOI/m², o shopping apresentou avanço de 30% frente a maio/2019 e o indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 12% neste mês frente a maio/2021. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 94%, mas com boas prospecções comerciais em pauta.

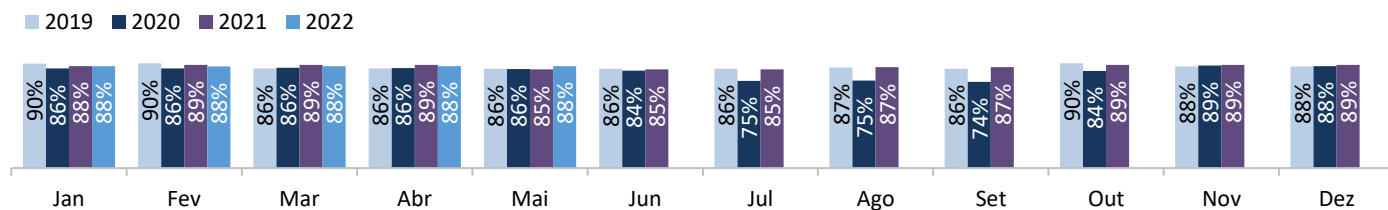
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos



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

Durante o mês de maio, o Shopping Park Sul obteve um volume de vendas 67% superior frente a maio/2019. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 110% superior a maio/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



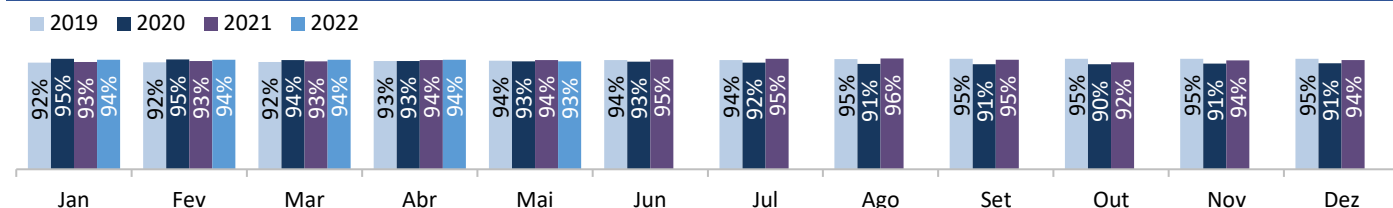
➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ**

(100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2021.

Durante o mês de maio, o Madureira Shopping apresentou o NOI 13% superior a maio/2019. Ainda no mês de maio, o indicador *Same Store Rent* (SSR) avançou 20% e o indicador *Same Store Sales* (SSS) avançou 27%, puxado principalmente pelo resultado do segmento alimentício com Frontera e Popeyes Louisiana Kitchen quando comparados a 2021. Outro ponto de destaque foi o resultado do estacionamento, o qual gerou uma receita de R\$ 216 mil, ficando 6% acima do resultado do mesmo mês de 2019.

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



10) Tese de Investimento

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

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

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

Shopping Centers – Portfolio do MALL11



Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.100 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



maceioshopping.com



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



Shopping Tacaruna

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 49.898 m²
- Administradora: Tmall
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252
- Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153 – Santo Amaro, Recife - PE, 50110-000



shoppingtacaruna.com.br



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



Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.712 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



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](#)



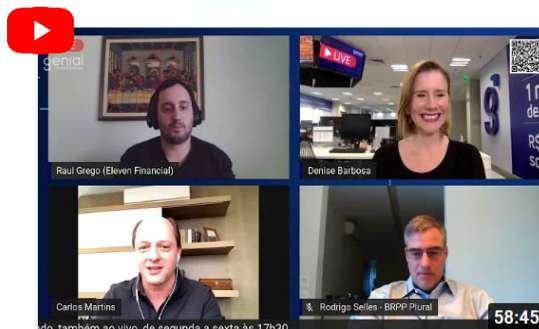
15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



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 Gestão¹⁵

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	24.135
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	18.516
3	BRL DTVM	16.876
4	XP ASSET MANAGEMENT	11.077
5	CREDIT SUISSE	9.973
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.049
7	Genial	7.491
8	HEDGE INVESTMENTS	6.656
9	VOTORANTIM ASSET	6.096
10	VINCI PARTNERS	5.494
11	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.360
12	RBR ASSET MANAGEMENT	5.257

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

¹⁵ R\$ 28,5 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Junho/2022.

13) Saiba mais sobre o Grupo Genial

Organograma do Grupo Genial



Highlights do Grupo Genial

Grandes Números



<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@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 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>