

# Malls Brasil Plural FII MALL11

## genial





#### Índice

1)	Dados Gerais	3
2)	Destaques	
3)	Mensagem do Gestor	
4)	Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos	
5)	Liquidez	8
6)	Rentabilidade	
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					
Código de Negociação	MALL11	DATA BASE				
CNPJ	26.499.833/0001-32	31/08/2022				
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  102.983				
Início das Atividades	Dezembro de 2017	102.303				
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\$ 107,92				
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center					
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.					
Gestora	Genial Gestão LTDA.	COTA DE MERCADO				
Consultor Especializado	One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (representada por Henrique Cordeiro Guerra)	R\$ 109,20				
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.	NÚMERO DE COTAS 7.560.351				
Ofertas Públicas	<ul> <li>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017</li> <li>Oferta ICVM 400</li> <li>Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas</li> <li>Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais) <sup>1</sup></li> <li>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018</li> <li>Oferta ICVM 400</li> <li>Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas</li> <li>Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais) <sup>1</sup></li> <li>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019</li> <li>Oferta ICVM 400</li> <li>Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas</li> <li>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) <sup>1</sup></li> </ul>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 815.927.653  VALOR DE MERCADO R\$ 825.590.329  DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,77/cota Anúncio em 31/08/22 e data de pagamento de proventos em 15/09/22.				

 $<sup>^{</sup>m 1}$  Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas



## 2) Destaques<sup>2</sup>

ABL PRÓPRIA <sup>3</sup>	N° DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA⁴	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
95.744 m²	8	95%	R\$ 11.064 / m²	~R\$ 1,50 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,69 / cota	R\$ 1,05 / cota	8,56%	8,46 % a.a.	8,56 % a.a.



## 3) Mensagem do Gestor

#### Cenário de Shopping Centers e Macroeconômico

Em agosto, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) apresentou deflação de 0,36% m/m, resultado melhor que o projetado pelo mercado (0,31%, Broadcast). Tal retração foi ocasionada, principalmente, pela queda nos preços dos combustíveis (-10,82%), seguindo a esteira de desoneração do ICMS implantada no mês de agosto pelo Governo Federal. No acumulado de 12 meses, o IPCA volta a ficar abaixo dos dígitos ao atingir 8,72%, enquanto o acumulado do ano soma 4,39%.

Em meio aos impactos da guerra da Ucrânia na cadeia de suprimento global e a iminente recessão da economia norte americana, a taxa de juros segue em 13,75% a.a. A taxa de desemprego, por sua vez, segue em queda, fechando o mês em 9,1% frente a 9,3% no fechamento trimestral de junho. A taxa de agosto representa a menor taxa de desemprego para um trimestre móvel dos últimos 7 anos, atingindo 9,9 milhões de brasileiros (IBGE).

No mês de agosto, o mercado de Fundos Imobiliários apresentou uma recuperação significativa. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 (IFIX) apresentou uma alta de 5,76% m/m, a maior alta na comparação mensal desde dezembro de 2021. O índice apresenta agora uma variação anual positiva de 6,11%.

No setor de shoppings, a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce) divulgou no mês de julho, um comparativo do fluxo de pessoas em *shoppings centers* que, segundo dados do IPEC e Mais Fluxo, cresceu 23,4% em relação ao mesmo período de 2021, após alta de 28,6% em junho. Estes dados ratificam a retomada do setor e também dos consumidores ao varejo físico.

Ainda no mês de agosto, observamos uma forte recuperação da cota do Fundo, saindo de R\$ 101,25 no mês de julho para

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Renda Mínima Garantida: Shopping Park Lagos / Shopping Park Sul – 8% a.a. sobre o capital investido corrigido pelo IPCA até dez de 2024.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> A variação da ABL própria do portfólio se deu por uma mudança no Suzano Shopping, maiores detalhes no tópico 9) Resumo dos Ativos.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Valor de mercado do Fundo subtraído do caixa disponível, somado a dívida e dividido pela ABL própria.



R\$ 109,20 no fechamento de agosto, representando uma apreciação de aproximandamente 9% no mês e 20% no ano. Diante da elevação no preço da cota, o Fundo passa a ficar 1% acima do seu valor patrimonial.

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

No mês de agosto, obtivemos um NOI Caixa de R\$ 4,7 milhões, ficando 32% acima no comparativo com o mesmo mês de 2019. Também, vale destacar o resultado de vendas dos shoppings que ficou 20% acima de julho de 2019, totalizando R\$ 67 milhões no mês, sendo, portanto, o melhor resultado de vendas da série histórica em um mês de julho. 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\$ 6,8 milhões, totalizando R\$ 100 milhões em vendas. Vale destacar que o resultado de vendas apurado no mês de julho foi o 2° maior já alcançado pelo Fundo.

Ainda sobre o Madureira Shopping, ressaltamos que o ativo obteve (até o fechamento do mês de agosto) um NOI caixa de R\$ 21,4 milhões. Seguindo o orçamento projetado para 2022, o ativo tem potencial de fechar o ano com um resultado NOI de aproximadamente R\$ 30 milhões, ou seja, 20% acima do NOI anunciado na aquisição.

Segundo a Abrasce, as vendas de *shopping centers* no Brasil no mês de julho apresentaram um crescimento real de 4% em relação a 2021. Desacelerando o ritmo de crescimento observado no mês de junho (11%), desaceleração essa que acompanha o cenário de um orçamento familiar mais frágil, com ambiente de maiores pressões nos juros bancários onde, consequentemente, dificultam a quitação de dívidas aumentando ainda mais o endividamento das famílias.

No mês em questão, pudemos observar uma variação positiva na taxa de ocupação do portfólio. Tal variação se deu pela entrada de novos lojistas no Madureira Shopping, dentre eles estão: Zinzane, Empório e O Amigão (loja âncora). Os quais, juntos, totalizam uma ABL de 1.294 m², impactando positivamente a taxa de ocupação do ativo em 4 pontos percentuais o qual retorna aos 92%. E, consequentemente, do fundo o qual retorna para 95% de ocupação.

Na data de 31/08/2022, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto, com pagamento no dia 15/09/2022. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a R\$ 0,69/cota e seguiu com mais um aumento em sua base de distribuição, alcançando um valor no mês de R\$ 0,77/cota. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses é de R\$ 1,05/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 agosto/22 nos shoppings



Paralamas do Sucesso no Shopping Park Sul



Dia da Infância no Suzano Shopping



Dia dos Pais no Tacaruna Shopping

## 4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em 31/08/2022, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 15/09/2022. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em agosto de 2022, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	ago/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	6.799.541	63.941.448	86.428.879	(a)
Receita Financeira	180.513	1.291.730	878.880	(b)
Total das Receitas	6.980.055	65.233.179	87.307.759	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	1.408.930	10.756.167	10.756.167	(d)
Despesas Operacionais	385.173	5.752.041	7.564.366	(e)
Total Despesas	1.794.103	16.508.208	18.320.533	(f) = (d) + (e)
Resultado	5.185.952	48.724.971	68.987.225	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	0,69	6,44	9,12	
Rendimento Distribuído	5.821.470	44.152.450	62.599.706	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,77	5,84	8,28	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,77	0,73	0,69	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	8.538.318	3.330.278	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	7.902.799	7.902.799	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente R\$ 1,05/cota.



Gráfico 1: NOI % por Shopping

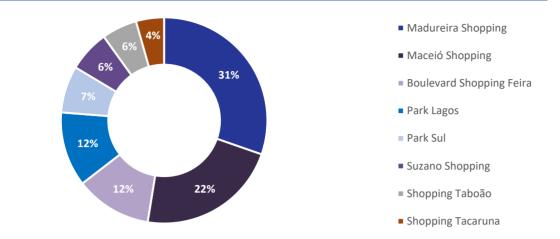
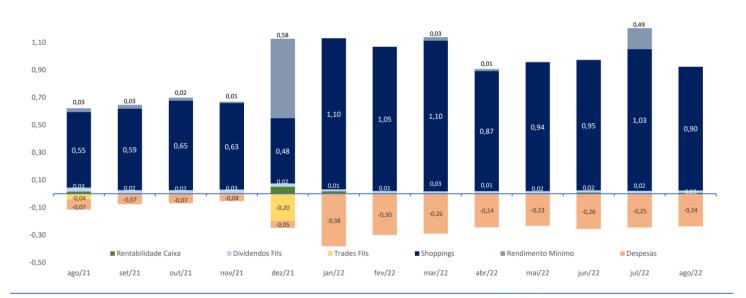


Gráfico 2: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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

**Dividendos FIIs –** Dividendos de FIIs adquiridos pelo Fundo.

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

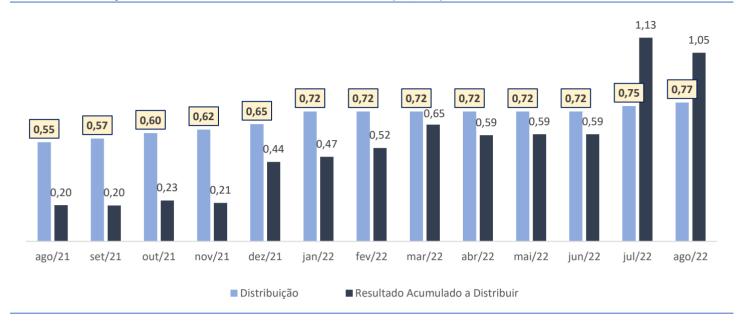
**Shoppings** – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

**Rendimento Mínimo** – Rendimentos decorrentes dos mecanismos de renda mínima garantida negociados pelo Fundo no momento de determinadas aquisições junto aos vendedores.

Despesas – Despesas operacionais do Fundo (taxa de administração, laudo de avaliação, taxa CVM, taxa SELIC, taxa CETIP, entre outros), além das despesas financeiras do CRI. No mês vigente, as despesas operacionais equivalem a R\$ 0,05/cota e as despesas financeiras a R\$ 0,19/cota, totalizando R\$ 0,25/cota.



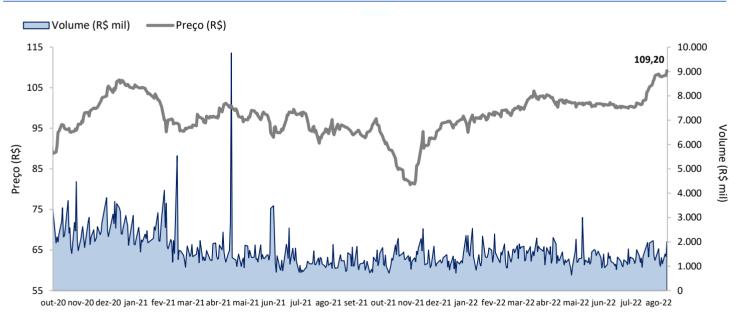
Gráfico 3: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



## 5) Liquidez

Em **agosto**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.499 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/08/2022 foi de **R\$ 109,20**.

Gráfico 4: Preço e Volume Negociado em agosto 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 40,04%. 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)<sup>5</sup>:

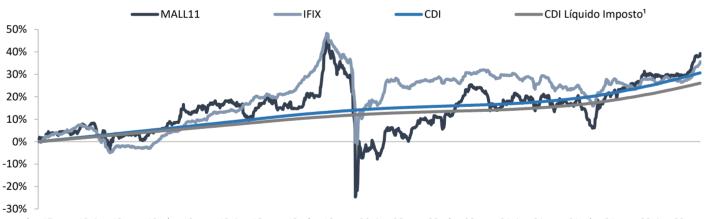
	ago/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	8,56%	19,45%	20,93%	40,04%
Ganho de Capital	7,85%	13,38%	12,40%	9,20%
Distribuição de Rendimentos	0,71%	6,06%	8,52%	30,84%
IFIX	5,76%	6,11%	8,23%	35,60%

	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-2,72%	-2,05%	-8,07%	16,10%	2,75%	1,48%	3,14%	1,35%	-0,08%	0,81%	0,65%	8,56%
Ganho de Capital	-3,30%	-2,69%	-8,75%	15,32%	2,01%	0,75%	2,43%	0,64%	-0,79%	0,10%	-0,09%	7,85%
Distribuição de Rendimentos	0,59%	0,64%	0,68%	0,78%	0,73%	0,73%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,74%	0,71%
IFIX	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%	1,42%	1,19%	0,26%	-0,88%	0,66%	5,76%

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

	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Dividendos (R\$/Cota)	0,57	0,60	0,62	0,65	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,75	0,77

Gráfico 5: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



dez-17 mar-18 jun-18 set-18 dez-18 mar-19 jun-19 set-19 dez-19 mar-20 jun-20 set-20 dez-20 mar-21 jun-21 set-21 dez-21 mar-22 jun-22

Fonte: Bloomberg, B3

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

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.



#### 7) Portfólio do Fundo

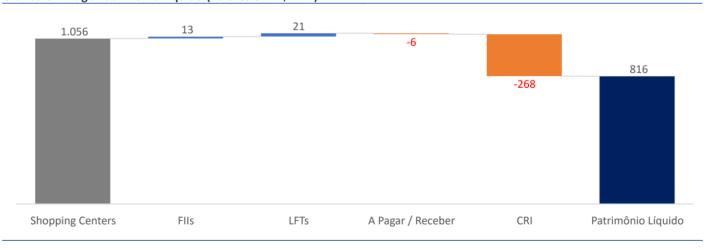
#### Shopping Centers

	Localização Administra	A ducinistus co	Doutisinosão	Valor de	Data do	ABL (m²)		_ <sub>0/ NOI</sub>	
	LOCAIIZAÇÃO	Administração	Participação	Aquisição <sup>6</sup>	Investimento	Total	Próprio	% NOI	% PL
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.100	16.436	22%	28%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	4%	5%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.533	6.178	6%	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 Feira <sup>7</sup>	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	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	36.641	36.641	31%	35%
				R\$ 943.562.934		260.185	95.744		

#### > Aplicações Financeiras

Em **31/08/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 34 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

Gráfico 6: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)8



<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Valor histórico de aquisição do ativo.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> 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%.

<sup>8</sup> O valor de R\$ 5 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\$ 6,8 milhões. O valor total das *PMTs* seria de R\$ 2,7 milhões. Ou seja, o fundo teria um resultado (NOI) suficiente para realizar o pagamento da dívida de ambas as séries e ainda distribuir dividendos aos cotistas. No fechamento do mês, o montante atualizado destas obrigações totalizava R\$ 267,7 milhões, representando 25% do valor total dos ativos do fundo, conforme tabela abaixo:

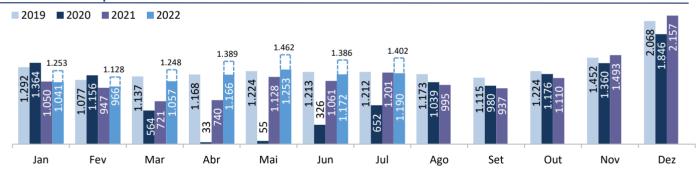
Série	Securitizadora	Código IF	Taxa (a.a.)	Prazo	Vencimento	Saldo (R\$ MM)	* <i>PMT</i> (R\$ MM)	1º Pgto <i>PMT</i>	% Ativo
468	Opea	21L0736589	IPCA + 6,5%	10 anos	dez-31	106.920	1.313	Jan/24	10%
470	Opea	21L0736590	IPCA + 6,5%	15 anos	dez-36	160.761	1.350	Jan/24	15%
Total	Total					267.682	2.662		25%

<sup>\*</sup>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.

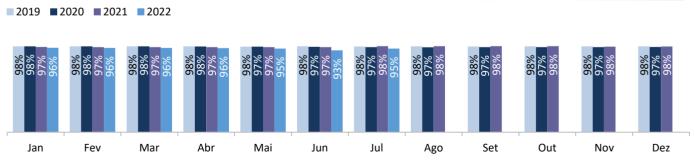
## 8) Indicadores Operacionais do Portfólio9

Os indicadores operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos<sup>10</sup>.





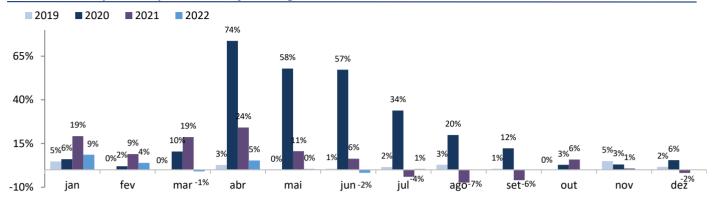




 <sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Os indicadores operacionais por metro quadrado, indicados dentro do gráfico de barras, apresentam o cenário atual, com impacto do Madureira Shopping. Já os indicadores apresentados acima da linha tracejada azul, excluem o Madureira Shopping do comparativo.
 <sup>10</sup> Não 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



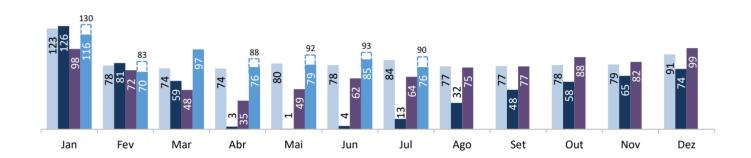


Gráfico 11: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

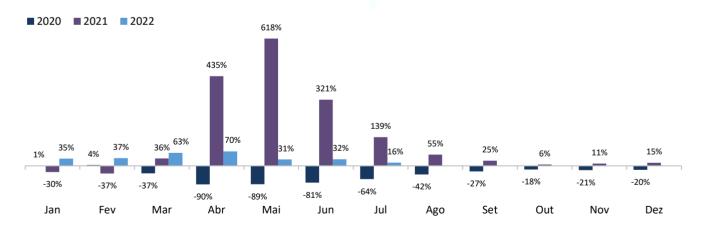




Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sales (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

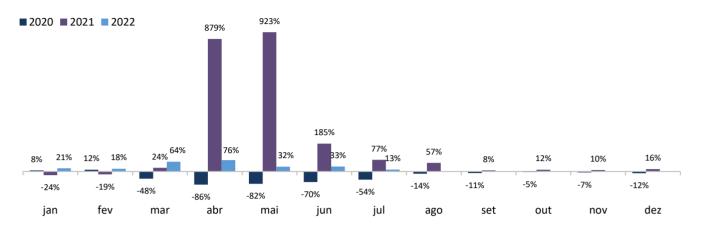
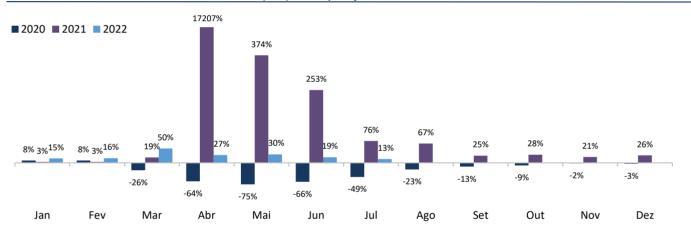


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) - Comparação com mesmo mês do ano anterior

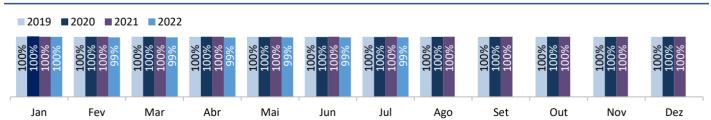


#### 9) Resumo dos Ativos

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

No mês de julho deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas 22% superior a julho/2019. O indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 23% neste mês e o indicador SSR (*Same Store Rent*) avançou 13%, ambos os indicadores comparados ao mesmo mês de 2021. No que tange sua geração de caixa, o shopping apurou um NOI 6% acima de julho/2019.

Gráfico 14: Taxa de Ocupação - Maceió Shopping

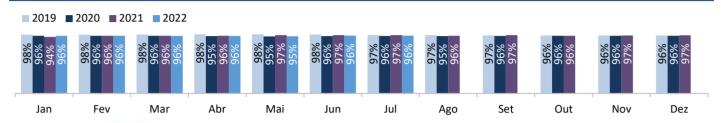




#### Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

O Shopping Tacaruna vem superando indicadores do período pré-pandemia e atinge bons números no mês em questão. Em julho, o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 21% e as vendas ficaram 17% acima, ambos comparados ao mesmo mês do ano anterior. No comparativo com o mesmo mês de 2021, o NOI ficou 27% acima.

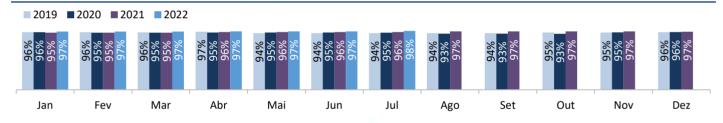
Gráfico 15: Taxa de Ocupação - Shopping Tacaruna



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

No mês de julho, as vendas do Suzano Shopping cresceram 13% em comparação ao mesmo mês de 2019. Em relação a geração de caixa do shopping, o NOI apresentou um forte aumento de 63% ante julho/2019. Onde, parte desse resultado, foi impulsionado pelo aluguel faturado, o qual, teve um aumento de 43% no comparativo com o mesmo mês de 2019. A taxa de ocupação do ativo subiu 1 ponto percentual atingindo 98%, maior patamar desde que o shopping foi adquirido pelo Malls Brasil Plural (MALL11).

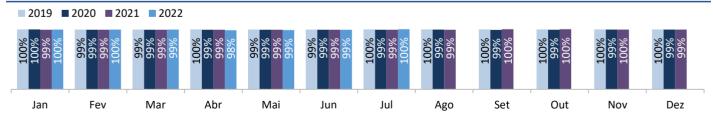
#### Gráfico 16: Taxa de Ocupação - Suzano Shopping



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

Em julho, o Shopping Taboão apresentou um crescimento de 13% em comparação ao mesmo mês de 2021 no indicador *Same Store Sales* (SSS). Outro destaque foi o resultado aluguel faturado, que ficou 35% acima de julho/2019, enquanto o NOI ficou 3% acima na mesma base comparativa. Após a entrada de dois novos lojistas (Cacau Show 143 m² e Polo Wear 192 m²), a taxa de ocupação volta a ficar em 100%.

Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

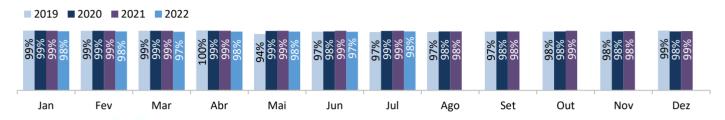




#### Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)

Em julho, o Boulevard Shopping Feira obteve bons resultados operacionais, ultrapassando os níveis observados no comparativo com o mesmo mês de 2019. As vendas totais cresceram 33%, enquanto seu NOI ficou 18% acima em comparação ao mesmo mês de 2019. Já o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 16% frente ao mesmo mês de 2021.

Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

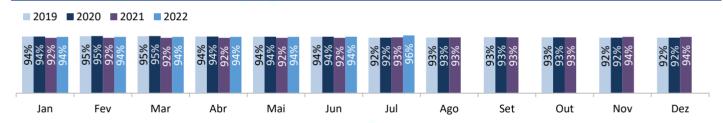


#### Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ

#### (40,0% de Participação do Fundo)

Em julho, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento em vendas, tendo inclusive superado em 15% o resultado do mesmo mês de 2019. Em termos de inadimplência líquida, o shopping teve um resultado negativo de 2% e o indicador SSR (*Same Store Rent*) avançou 13% neste mês frente a julho/2021. A taxa de ocupação do ativo subiu 2 pontos percentuais, passando para 96%. As principais entradas foram: Vivara e Ri Happy.

Gráfico 19: Taxa de Ocupação - Shopping Park Lagos

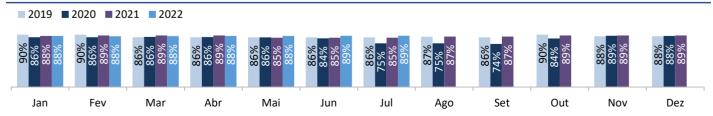


#### Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ

#### (40,0% de Participação do Fundo)

Durante o mês de julho, o Shopping Park Sul obteve um volume de vendas 47% superior frente a julho/2019. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 101% superior a julho/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





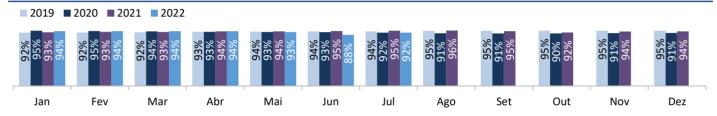
#### Madureira Shopping – Madureira, RJ

#### (100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2021.

Durante o mês de julho, o Madureira Shopping apresentou o NOI 12% superior ao mesmo mês de 2019. Ainda no mês de julho, o indicador *Same Store Rent* (SSR) avançou 12% e aluguel recebido ficou 33% acima de 2019. Outro ponto de destaque foi o resultado do estacionamento, que gerou uma receita de R\$ 229 mil, ficando 11% acima do resultado orçado pela Administradora Ancar Ivanhoe. Após as saídas da Leader uma loja âncora de 1.777 m² e a loja satélite Polishop com 152 m², que ocorreram no mês passado, três novos lojistas passaram a integrar o ativo, dentre eles: Zinzane, Empório e O Amigão (nova âncora que ocupa parte da antiga Leader). Estes três lojistas totalizam uma ABL de 1.294 m², impactando positivamente na ocupação do ativo que retorna aos 92% de ocupação.

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 m<sup>2</sup>

Administradora: Proshopping

Inauguração: 1989

■ Número de Lojas: 213

 Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901





maceioshopping.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



#### **Suzano Shopping**

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.533 m<sup>2</sup>
- 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



#### **Shopping Taboão**

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.078 m<sup>2</sup>
- 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



#### **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



<u>@boulevardfeira</u>



#### **Shopping Park Lagos**

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 27.220 m<sup>2</sup>
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 124
  - Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 Palmeiras, Cabo Frio - RJ, 28911-320





shoppingparklagos.com.br



@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



#### **Madureira Shopping**

- Participação: 100,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 36.641 m<sup>2</sup>
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 -Madureira, RJ - RJ, 21351-050





madureirashopping.com.br



@madureira.shopping



## 11) Lives Sobre o Fundo



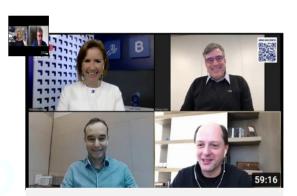
18/05/2022 - Entrevista com gestores de FIIs | Genial Gestão



17/02/2022 - MALL11: SHOPPINGS EM ALTA? | Entenda os movimentos da Gestão



15/04/2021 - <u>Professor Baroni - Conheçam</u> 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 <u>Trimestral de Resultados - 2T2020 -</u> Youtube



12/05/2020 - <u>Live Genial – Coronavirus e o</u> <u>efeito no mercado de FIIs - Youtube</u>



#### 12) Saiba mais sobre a Genial Gestão<sup>11</sup>

## **Nossos Números**



+R\$ 28,6 bilhões sob gestão



+120 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+137 mil investidores em FIIs listados



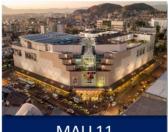
4 FIIs listados

Com ~R\$ 7,6 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 (julho/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



- Segmento: Residencial
- Gestão: Ativa
- # Ativos: 2 (SP)
- ABL própria: 6 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 150 milhões



PLOG11

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



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

<sup>11</sup> R\$ 28,6 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, Distressed Assets, e FIDCs. Julho/2022.



## 13) Saiba mais sobre o Grupo Genial



## Grandes Números



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



#### 14) Comunicados do Fundo

#### https://www.mallsbrasilplural.com.br/

- 30 de Junho de 2022 Informe Trimestral
- 02 de Maio de 2022 AGO: Ata da Assembleia e Sumário das Decisões
- 31 de Março de 2022 Informe Trimestral
- 31 de Março de 2022 Demonstrações Financeiras
- 31 de Marco 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 Marco 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 Marco 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

	<u>Site do Fundo</u>
in	Siga-nos no Linkedin
	ri@mallsbrasilplural.com.br
	<u>Canal no Youtube</u>
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 divido 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 liquida 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