

Malls Brasil Plural FII

MALL11

genial



Imagem Shopping Park Lagos

FEVEREIRO DE 2022
Relatório Gerencial

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS
ESTRUTURADOS LTDA

———— AGORA É ————

GENIAL GESTÃO LTDA

genial

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

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

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

Exemplo: CPF: 123.456.789-00

Login: 12345678900

Senha: Genial123

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

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

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

BANCO GENIAL S.A.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Índice

1) Dados Gerais.....	5
2) Destaques.....	6
3) Mensagem do Gestor	6
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....	9
5) Liquidez	11
6) Rentabilidade	12
7) Portfólio do Fundo	13
8) Indicadores Operacionais do Portfólio	14
9) Resumo dos Ativos.....	17
10) Tese de Investimento	19
11) Lives Sobre o Fundo	21
12) Saiba mais sobre a Genial Gestão	22
13) Saiba mais sobre o grupo Genial	23
14) Comunicados do Fundo	24
15) Contatos.....	25
16) Glossário	25
17) Notas.....	26

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	<p>DATA BASE 25/02/2022</p> <p>QUANTIDADE DE COTISTAS 92.815</p> <p>COTA PATRIMONIAL R\$ 108,67</p> <p>COTA DE MERCADO R\$ 98,99</p> <p>NÚMERO DE COTAS 7.560.351</p> <p>PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 821.561.782</p> <p>VALOR DE MERCADO R\$ 748.399.145</p> <hr/> <p>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,72/cota</p> <p><small>Anúncio em 25/02/22 e data de pagamento de proventos em 15/03/22.</small></p>
Código de Negociação	MALL11	
CNPJ	26.499.833/0001-32	
Site do Fundo	http://mallsbrasilplural.com.br/	
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil, e ganho de capital, através da compra e venda dos ativos na carteira do Fundo.	
Início das Atividades	Dezembro de 2017	
Público Alvo	Pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil.	
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
Gestora	Genial Gestão LTDA.	
Consultor Especializado	One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (representada por Henrique Cordeiro Guerra)	
Taxa de Administração	0,5% a.a. à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 ajustado pelo IPCA.	
Ofertas Públicas	<p>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas ▪ Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais) ¹ <p>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas ▪ Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais) ¹ <p>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas ▪ Volume total de R\$ 499.743.573,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e setecentos e quarenta e três mil e quinhentos e setenta e três reais) ¹ 	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques²

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ³	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
96.335 m ²	8	96%	R\$ 10.197 / m ²	~R\$ 1,4 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,77 / cota	R\$ 0,52 / cota	1,48%	8,73 % a.a.	7,95% a.a.

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

3) Mensagem do Gestor

Primeiramente, gostaríamos de informar a todos que a BRPP Gestão de Produtos Estruturados passou a se chamar Genial Gestão. A alteração no nome não implica em nenhuma mudança na gestora. Os sócios, gestores e equipe continuam os mesmos. A gestora apenas passou a adotar o nome do grupo Genial, que antes chamava-se Brasil Plural (por isso a abreviação BRPP).

➤ Cenário de Shopping Centers e Macroeconômico

Continuamos observando um avanço importante da vacinação no Brasil⁴, onde aproximadamente 82,9% da população já se encontra parcialmente vacinada (1 dose pelo menos) e 72,2% completamente vacinada (2 doses pelo menos). Os dados mais recentes demonstram que o sucesso nas campanhas de vacinação e o aumento da imunização da população tiveram grande importância no combate ao Covid-19. Com o avanço da variante Ômicron no Brasil, a qual atingiu seu pico de contágio dentre a última e a primeira semana dos meses de janeiro e fevereiro, a nova cepa começou a perder forças logo na segunda semana do mês em questão. Diante deste cenário, observamos que a eficácia das vacinas na prevenção de internações e mortes, vem permitindo que, até o momento, mesmo diante do aumento significativo de casos de Covid-19, não seja necessário restringir o funcionamento dos estabelecimentos e a adoção de medidas altamente restritivas, minimizando o impacto econômico da pandemia.

Em fevereiro, a inflação medida pelo IPCA-IBGE sofreu alta de 1,01%, após alta de 0,54% em janeiro. Já o resultado acumulado em 12 meses atingiu a marca de 10,54%. No mês de fevereiro de 2022, as vendas no varejo cresceram 6,7%, descontada a inflação,

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 comparativo com o mesmo mês de 2021. Ao espelhar a receita de vendas observadas pelo varejista (vendas nominais), o Índice Cielo do Varejo Ampliado (ICVA) apresentou alta de 18,9%.

Não obstante a qualidade do nosso portfólio (formado por ativos dominantes e de elevadas taxas de ocupações) permanecemos atentos a possíveis impactos relacionados a novas variantes da Covid-19. Acreditamos que a massificação das campanhas de vacinação, a aplicação das doses de reforço e maior conscientização por parte da população, 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 janeiro, o portfólio do fundo permaneceu 100% aberto e com horário de funcionamento padrão (de 10:00 hs até às 22:00 hs) e isto se reflete nos principais indicadores operacionais dos ativos (NOI, aluguel faturado e inadimplência). Vale ressaltar que, os *shopping centers* já apresentam indicadores operacionais nos mesmos patamares 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 retornou aos níveis pré-pandemia.

Em janeiro, **obtivemos uma geração de NOI/m² superior aos resultados obtidos no ano de 2021 atingindo o valor de R\$ 116/m²** (valores já ponderados pelo incremento de ABL obtido pela aquisição do Madureira Shopping). Comparativamente, excluindo o Madureira Shopping do indicador, obtivemos um **NOI/m² 5% acima do mesmo mês de 2019**. Outro resultado relevante foram as vendas dos shoppings (equivalente à participação do Fundo), que **atingiram o marco de R\$ 60 milhões no mês de janeiro resultando em um aumento de 2%** (novamente em comparação com 2019 e sem o resultado da nova aquisição). Ao adicionar o Madureira Shopping na análise, totalizamos R\$ 88 milhões em vendas.

Apesar do cenário desafiador, o fundo foi capaz de gerar um resultado consistente para o mês de fevereiro. Na data de 25/02/2022, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro, com pagamento no dia 15/03/2022. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,77/cota**, sendo este superior à média alcançada no último ano. Já o valor distribuído foi equivalente a **R\$ 0,72/cota**. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses é de **R\$ 0,52/cota** e, tal base, poderá ser utilizada em futuras distribuições permitindo maior previsibilidade.

Com relação as despesas que impactaram o resultado do fundo no mês de fevereiro, destacamos que houve um aumento não recorrente em função das despesas de estruturação do CRI para a aquisição do Madureira Shopping. A abertura dos resultados está refletida no Gráfico 3 abaixo.

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.

➤ **Horários de funcionamento dos shoppings**

	Administradora	Status do período	Funcionamento no período	Competência janeiro/2021		
				Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Tacaruna	TMall	Funcionando normalmente	10h - 22h	15% de Redução	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Suzano Shopping	HBR Realty	Funcionando normalmente	10h - 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Funcionando normalmente	10h - 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Boulevard Shopping Feira	Aliansce Sonae	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Park Lagos	Argo Adm	Funcionando normalmente	10h - 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Park Sul	Argo Adm	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Madureira Shopping	Ancar Ivanhoe	Funcionando normalmente	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral

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



**SOS Petrópolis
Shopping Park Lagos**

Depois da tragédia ocorrida em Petrópolis/RJ, o **Shopping Park Lagos** iniciou uma campanha de arrecadação de produtos de higiene, água, alimentos, roupas e mais, junto com outras empresas da região.



**É Carnaval
Maceió Shopping**

No **Maceió Shopping** a animação não para, de 18/02 a 02/03 o shopping convidou o público para curtir seu bloquinho em mais um evento gratuito.



**Verão no
Madureira Shopping**

Nos dias de carnaval, o **Madureira Shopping** promoveu evento para divertir a criançada, com música ao vivo, diversão e feijoada.

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 **25/02/2022**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **15/03/2022**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **fevereiro de 2022**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	fev/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	7.930.560	16.230.830	61.287.063	(a)
Receita Financeira	147.966	356.539	2.629.359	(b)
Total das Receitas	8.078.526	16.587.369	63.916.421	(c) = (a) + (b)
Despesas CRI	1.839.771	1.839.771	1.839.771	(d)
Despesas Operacionais	426.799	3.280.453	8.091.762	(e)
Total Despesas	2.266.570	5.120.225	9.931.533	(f) = (d) + (e)
Resultado	5.811.956	11.467.144	53.984.888	(g) = (c) - (f)
Resultado por Cota - Total	0,77	1,52	7,14	
Rendimento Distribuído	5.443.453	10.886.905	51.107.973	(h)
Rendimento Distribuído por Cota	0,72	1,44	6,76	
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,72	0,72	0,56	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	3.542.014	3.330.278	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	3.910.517	3.910.517	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,52/cota**.

Gráfico 2: NOI % por Shopping – Janeiro/22⁵

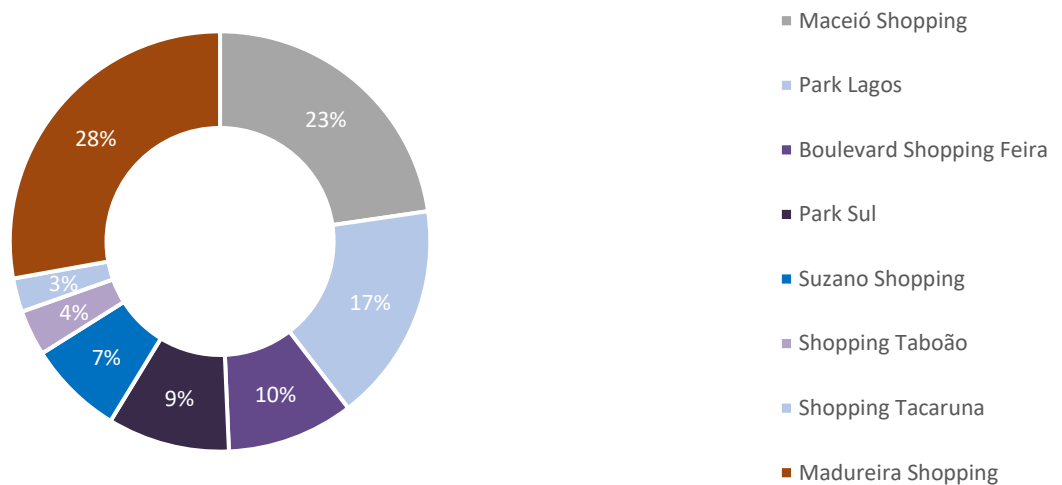
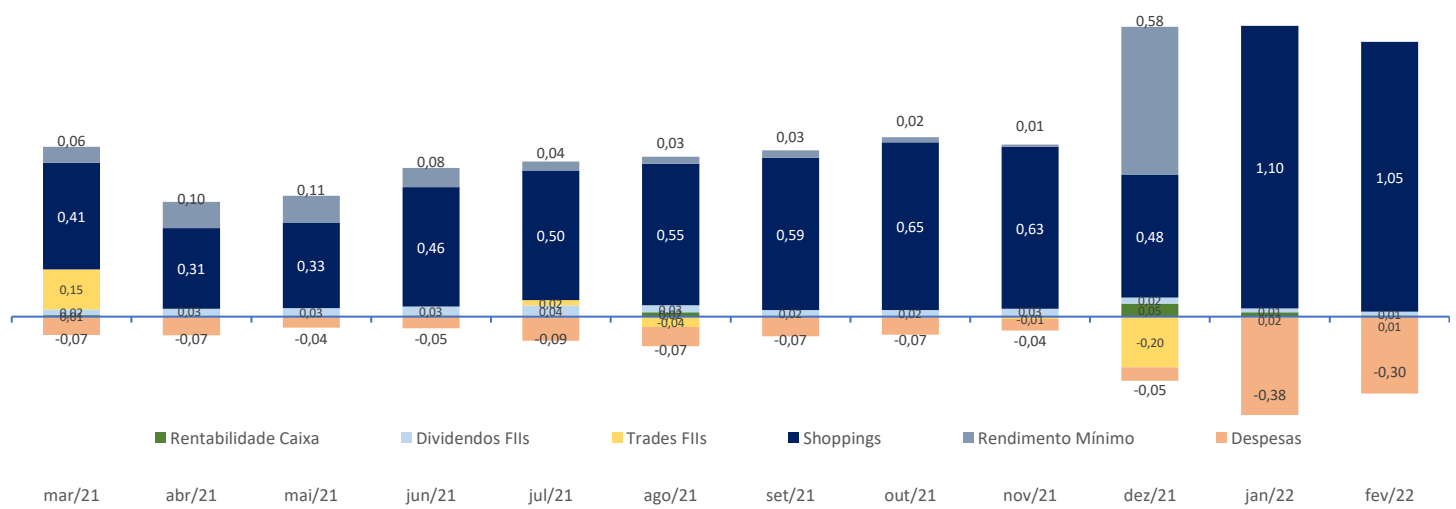


Gráfico 3: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

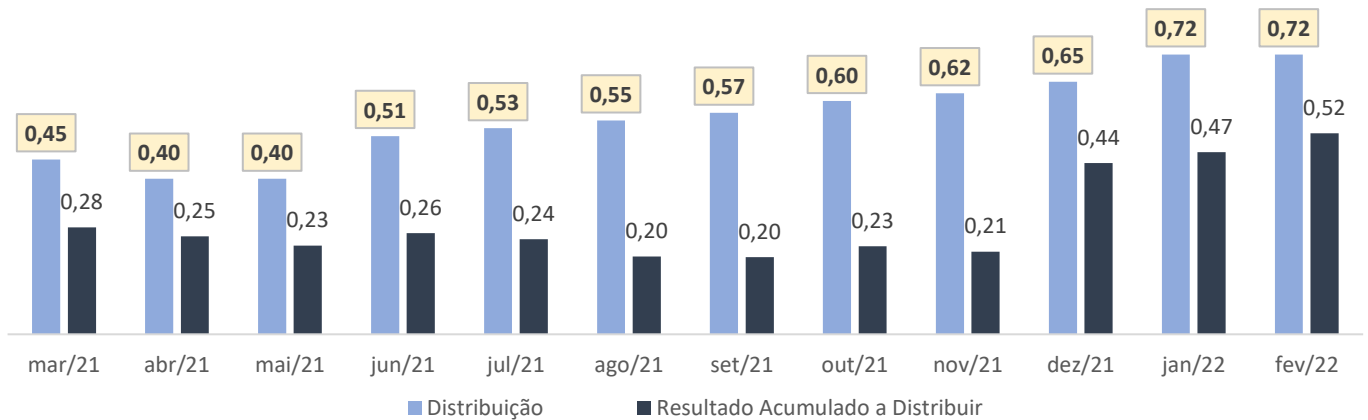
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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\$ 0,24/cota, totalizando R\$ 0,30/cota.

⁵ Inclui o rendimento mínimo dos Shopping Park Sul e Shopping Park Lagos.

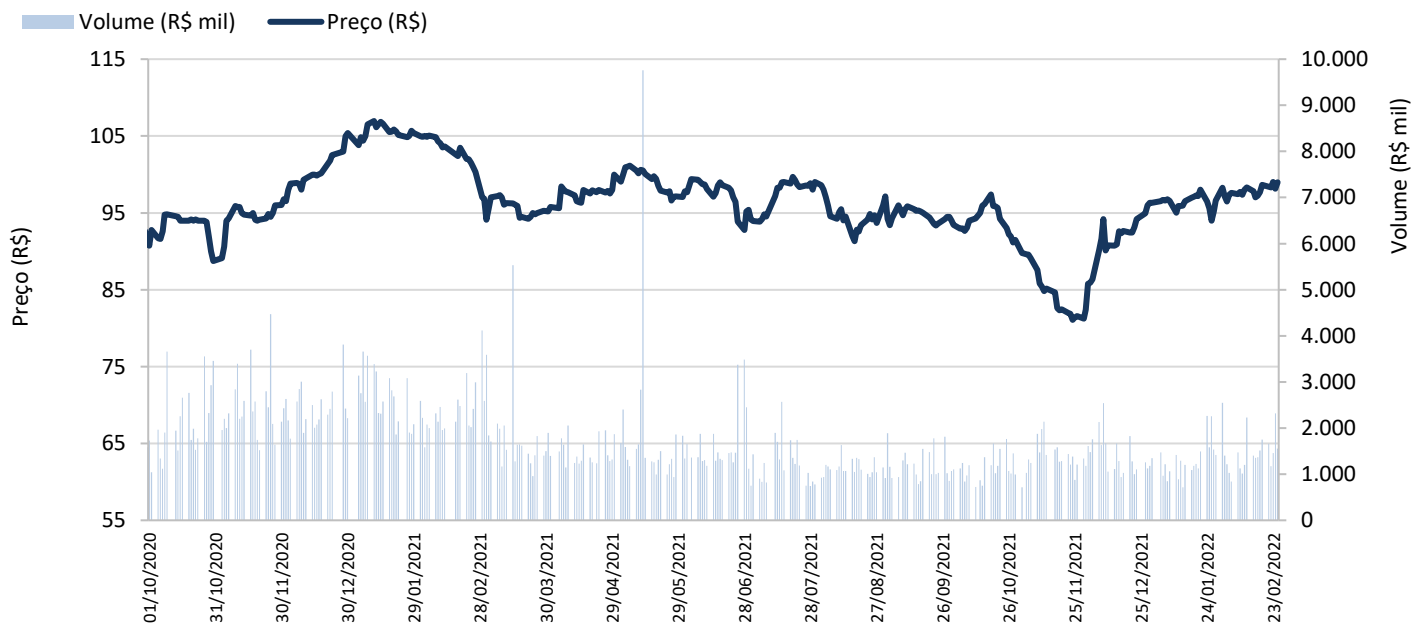
Gráfico 4: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **fevereiro**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.426 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 25/02/2022 foi de **R\$ 98,99**.

Gráfico 5: Preço e Volume Negociado em fevereiro 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 **25,43%**. O cálculo de rentabilidade do Fundo considera a valorização do preço da cota e os dividendos acumulados no período. A seguir apresentamos as tabelas com os valores de rentabilidade do fundo e do índice de mercado (IFIX)⁶:

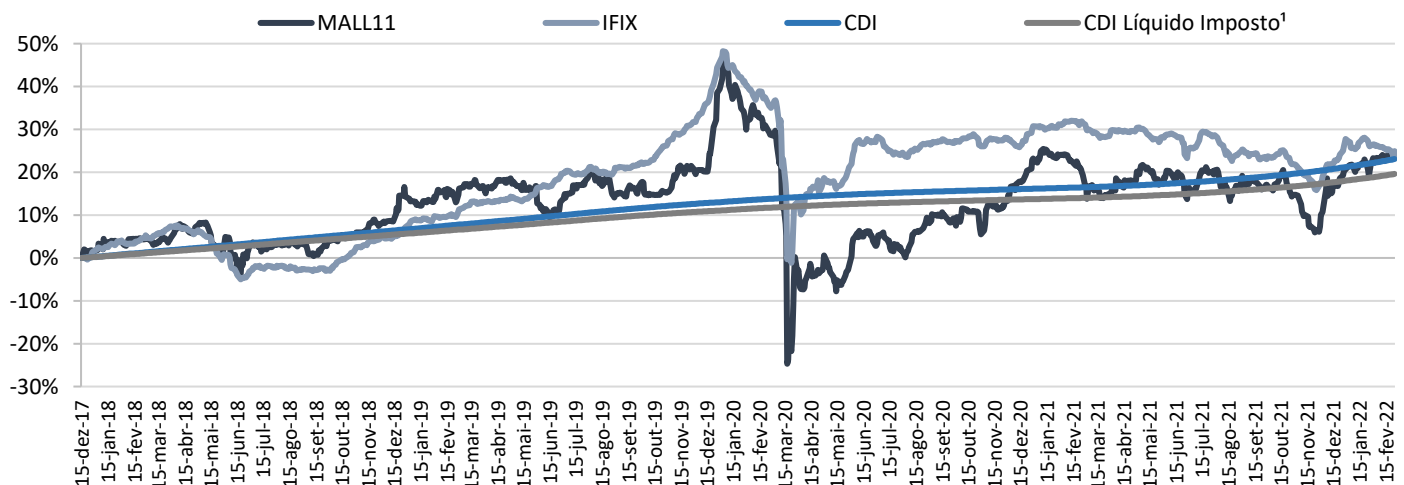
	fev/22	Ano 2022	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1,48%	4,28%	5,42%	25,43%
Ganho de Capital	0,75%	2,78%	-1,32%	-1,01%
Distribuição de Rendimentos	0,73%	1,50%	6,74%	26,44%
IFIX	-1,29%	-2,27%	-5,04%	24,89%

	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-4,55%	5,55%	-2,55%	-1,24%	4,32%	-1,34%	-2,72%	-2,05%	-8,07%	16,10%	2,75%	1,48%
Ganho de Capital	-4,99%	5,13%	-3,00%	-1,76%	3,76%	-1,90%	-3,30%	-2,69%	-8,75%	15,32%	2,01%	0,75%
Distribuição de Rendimentos	0,45%	0,42%	0,45%	0,52%	0,56%	0,56%	0,59%	0,64%	0,68%	0,78%	0,73%	0,73%
IFIX	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%	-1,24%	-1,47%	-3,64%	8,78%	-0,99%	-1,29%

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

	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22
Dividendos (R\$/Cota)	0,45	0,40	0,45	0,50	0,53	0,55	0,57	0,60	0,62	0,65	0,72	0,72

Gráfico 6: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

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

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

7) Portfólio do Fundo

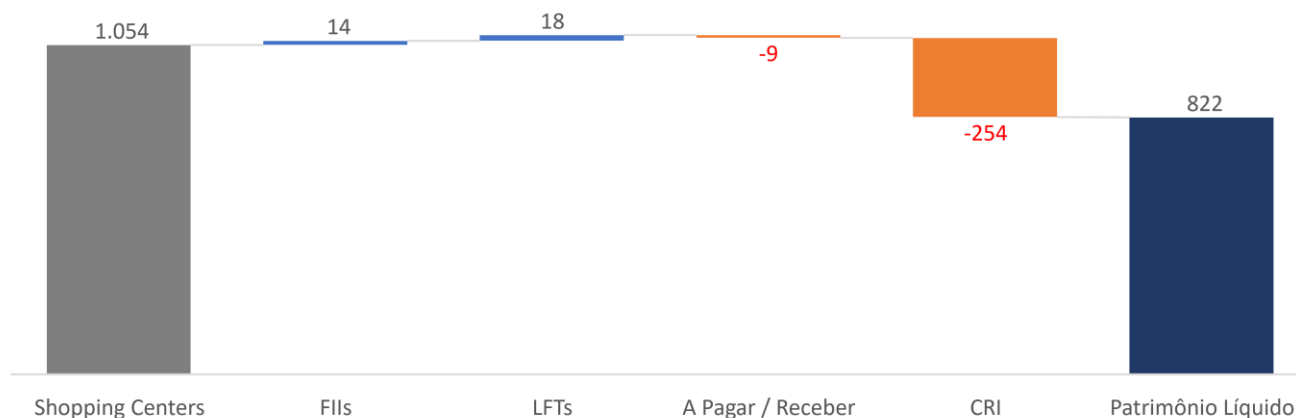
➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição ⁷	Data do Investimento	ABL (m ²)		% NOI	% PL
						Total	Próprio		
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.100	16.436	23%	28,0%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329	3%	5,1%
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.712	6.178	7%	9,7%
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	4%	7,8%
Boulevard Shopping Feira⁸	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	23.799	7.815	10%	14,7%
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888	17%	13,0%
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.839	11.535	9%	14,4%
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	100,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	37.188	37.188	28%	34,9%
				R\$ 943.562.934		260.913	96.335		

➤ Aplicações Financeiras

Em **25/02/2022**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 32 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

Gráfico 7: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)⁹



⁷ Valor histórico de aquisição.

⁸ Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m², e fração ideal de um terreno em Feira de Santana, de 29,8%.

⁹ O valor de R\$ 9 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 do ativo atingir determinados indicadores de performance.

Após a aquisição do Madureira Shopping, o fundo passou a ter obrigações a prazo em um montante total de R\$ 253,9 milhões, que representa 31% do patrimônio líquido do fundo, conforme tabela abaixo:

Série	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ MM)	% PL
468	2110736589	IPCA + 6,5% a.a.	dez-31	101.571	12%
470	2110736590	IPCA + 6,5% a.a.	dez-36	152.356	19%
Total				253.927	31%

8) Indicadores Operacionais do Portfólio

Os indicadores operacionais abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos¹⁰.

A 1ª onda de fechamento dos shopping centers no Brasil se deu a partir da segunda quinzena do mês de março de 2020, quando da publicação de decretos de entes públicos, que provocou forte impacto na performance dos shoppings nos meses subsequentes, principalmente em termos de vendas e geração de caixa no período, com incremento no nível de inadimplência no aluguel e no condomínio, além da baixa performance das operações de estacionamento. De julho em diante percebemos um movimento de recuperação forte nos ativos. Contudo, com a chegada da 2ª onda em janeiro deste ano, os ativos passaram a ser impactados novamente. Cumpre informar que até o momento, não houve nenhuma rescisão relevante por parte dos lojistas nos shoppings do Portfólio do MALL11.

Gráfico 8: Vendas por m²

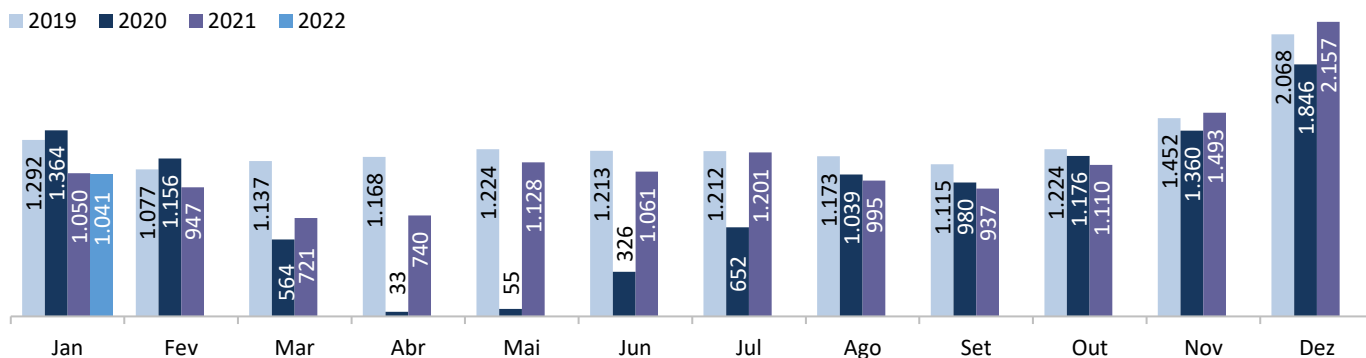
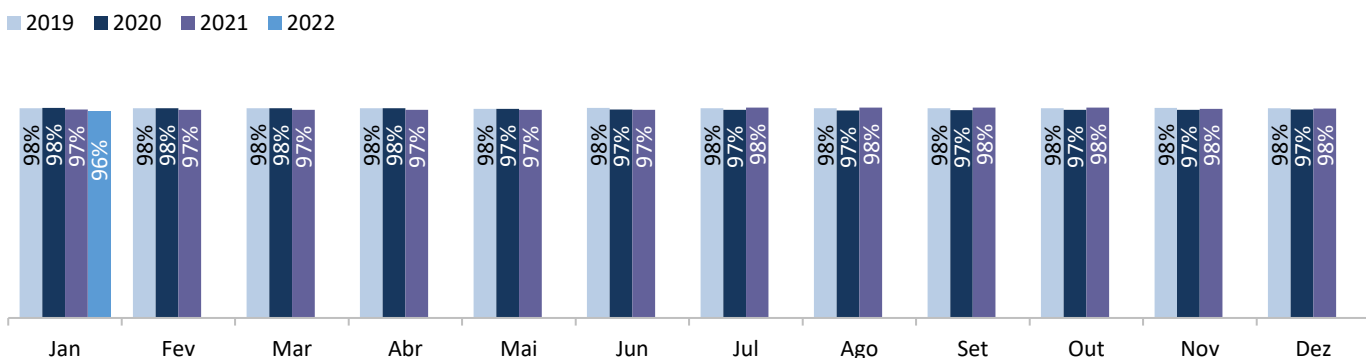


Gráfico 9: Taxa de Ocupação



¹⁰ 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 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

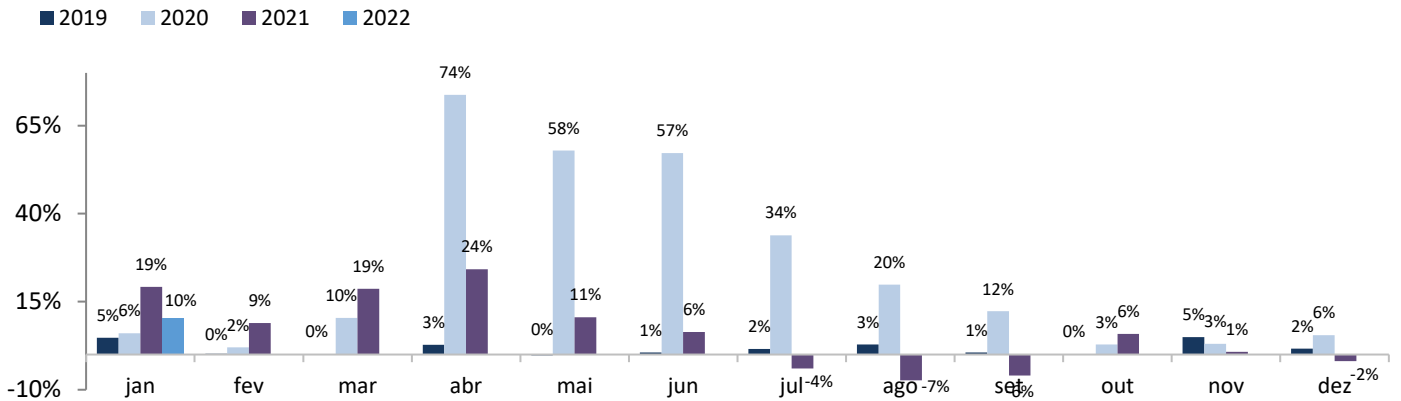


Gráfico 11: NOI/m² - Mês

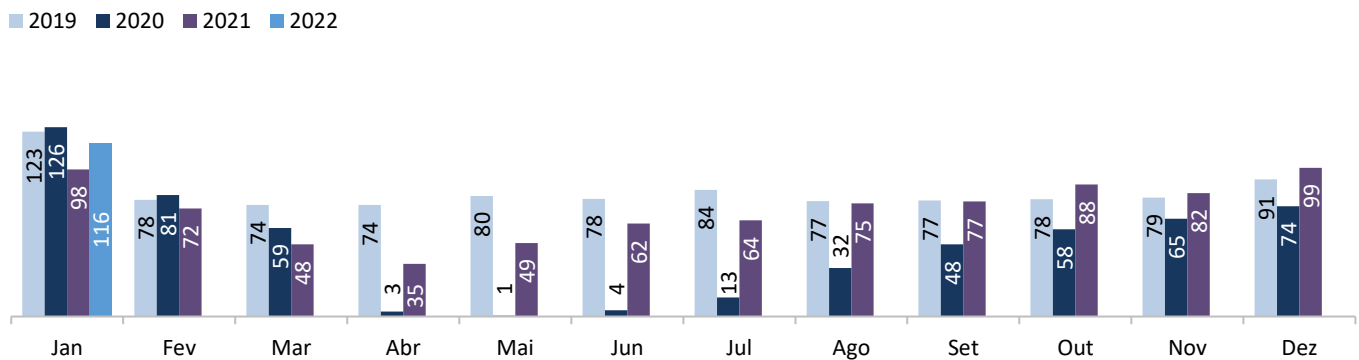


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

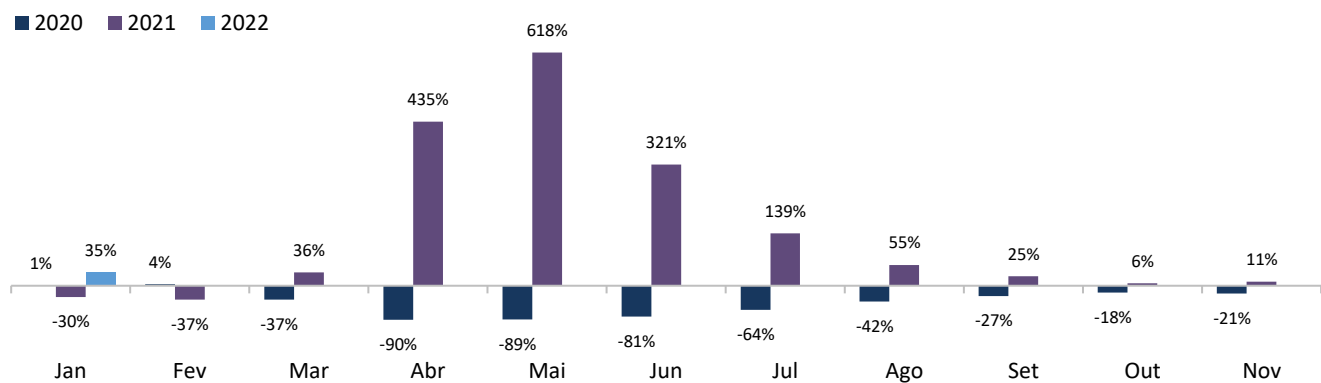


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Sale (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

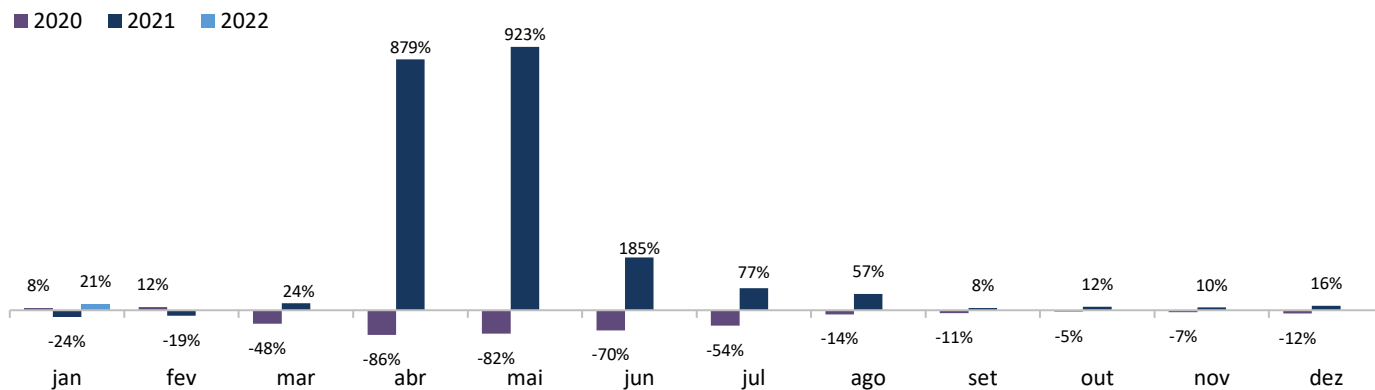
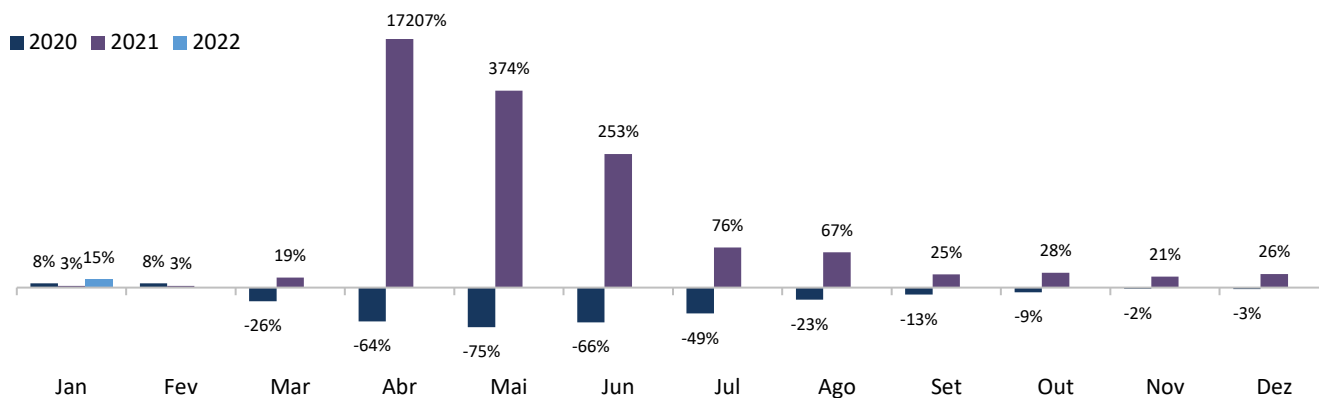


Gráfico 14: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior



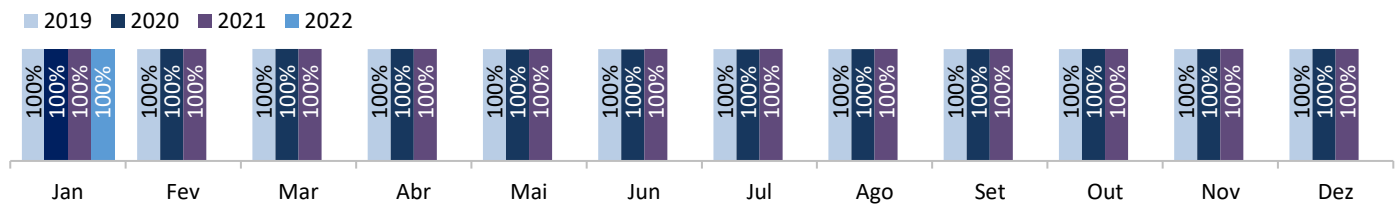
9) Resumo dos Ativos

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

Status: Aberto no dia 20/07/2020, operando desde então.

No mês de janeiro deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas superior a janeiro/2019 em 10%. O indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 23% neste mês e houve crescimento de 10% no fluxo de veículos comparado ao mesmo mês de 2021. No que tange sua geração de caixa, o shopping apurou um NOI 2% acima de janeiro de 2019. O empreendimento permanece com uma taxa de ocupação de 100%, o que demonstra a qualidade, resiliência e posicionamento estratégico do ativo.

Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping

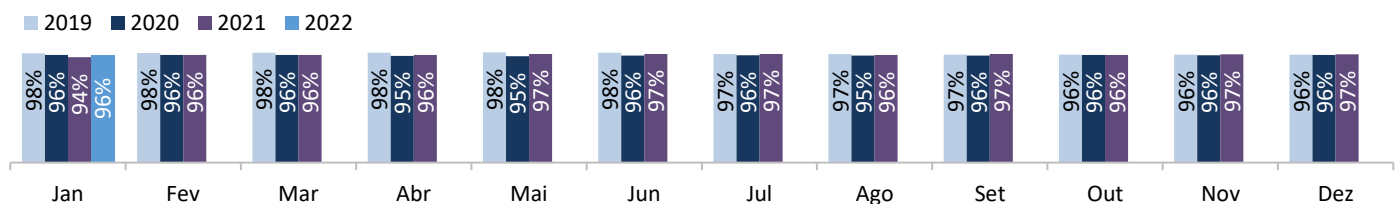


➤ Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

Status: Aberto no dia 31/03/2021, operando desde então.

O shopping apresentou um NOI nos mesmos patamares de janeiro/2019 alcançando novamente a marca de R\$ 6,1 milhões. No mês, o indicador *Same Store Rent* (SSR) apresentou um crescimento de 20%. As vendas ficaram 7% acima do mesmo mês do ano anterior.

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna

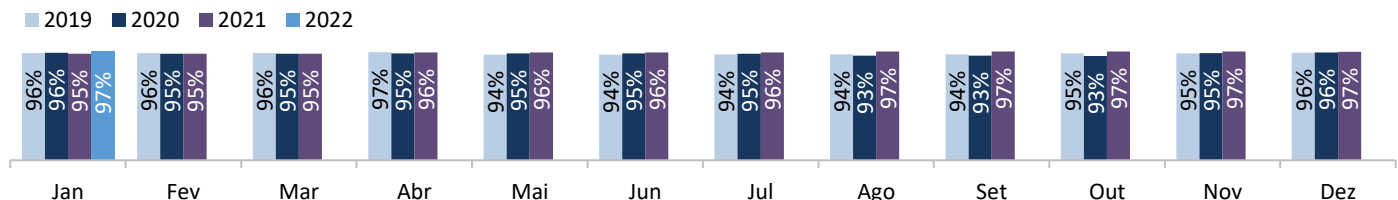


➤ Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)

Status: Aberto no dia 18/04/2021, operando desde então.

No mês de janeiro, as vendas do Suzano Shopping aumentaram 7% em comparação a janeiro de 2019. Em relação a geração de caixa do shopping, o NOI apresentou um forte aumento de 18% ante janeiro de 2019. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 97%, maior patamar desde que o shopping foi adquirido pelo Malls Brasil Plural (MALL11).

Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

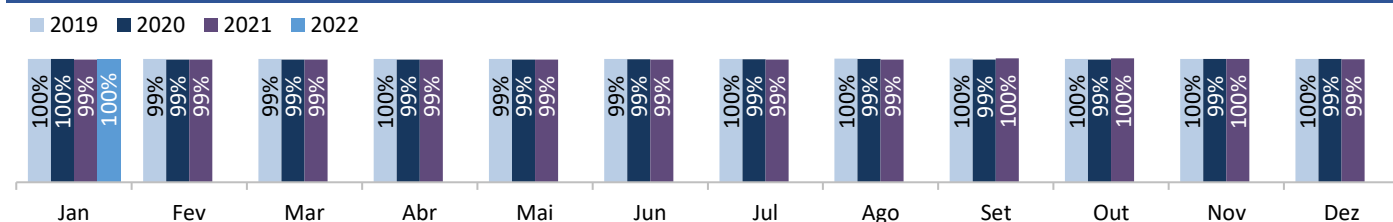


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)**

Status: Aberto no dia 18/04/2021, operando desde então.

O Shopping Taboão já supera patamares de vendas do período pré-pandemia, ultrapassando a marca dos R\$ 44 milhões no mês. O shopping obteve um bom resultado no mês com seu NOI 4% acima de janeiro/2019. E a taxa de ocupação passou de 99% para 100%, demonstrando a força comercial do ativo.

Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

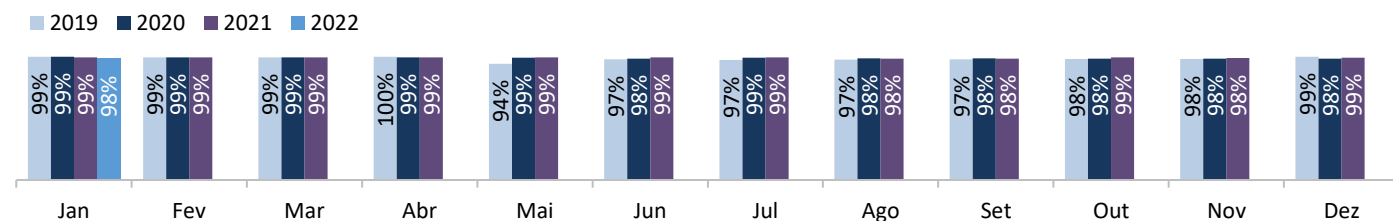


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)**

Status: Aberto dia 21/07/2020, operando desde então.

Em janeiro, o Boulevard Shopping Feira obteve bons resultados operacionais, ultrapassando os níveis observados no comparativo com o mesmo mês do ano passado, as vendas totais cresceram 9% e a inadimplência líquida ficou negativa em 7% no mês. No que tange a geração de caixa, o NOI/m² de janeiro ficou 27% superior comparado com o mesmo mês de 2019.

Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

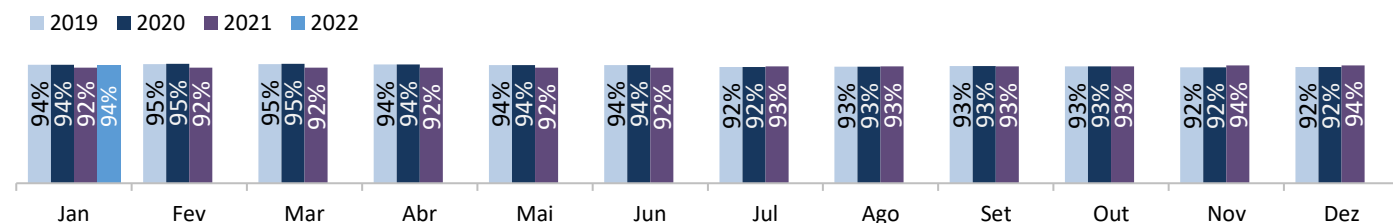


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

Status: Aberto dia 06/06/2020, operando desde então.

Em janeiro, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento em Vendas/m², tendo inclusive superado em 29% no comparativo com o mesmo mês do ano anterior. Em termos de NOI/m², o shopping apresentou avanço de 11% frente a janeiro/2019 e o indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 29% neste mês. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 94%.

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

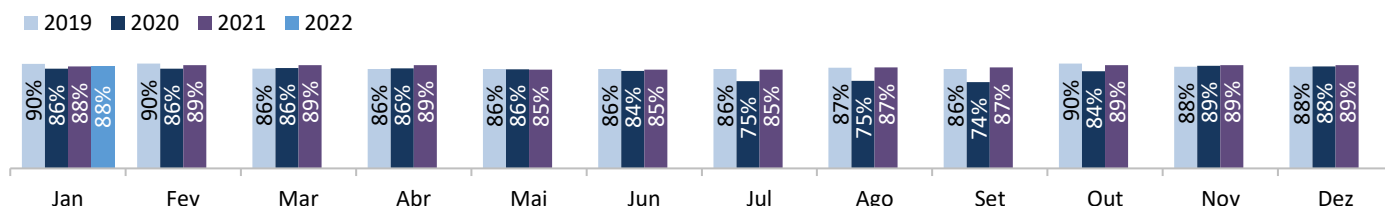


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

Status: Aberto dia 13/07/2020, operando desde então.

Durante o mês de janeiro, o Shopping Park Sul obteve um volume de vendas 28% maior frente a janeiro/2019. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 28% superior a jan/2019. A taxa de ocupação ficou em 88% e a equipe comercial da administradora (Argo) vem atuando para reduzir a vacância do ativo, elevando nossas perspectivas para o ano de 2022.

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul

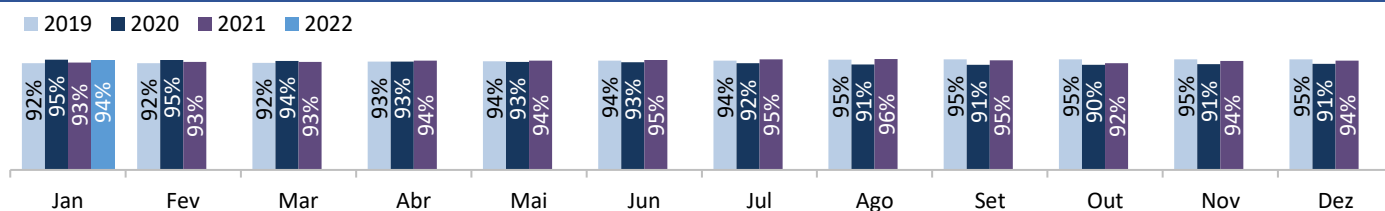


➤ **Madureira Shopping – Madureira, RJ** (100,0% de Participação do Fundo)

Aquisição: 29/12/2021.

Durante o mês de janeiro, o Madureira Shopping apresentou o resultado operacional líquido (NOI) 19% superior frente a jan/2019, ultrapassando a marca de R\$ 3,6 milhões. No mês, o indicador Same Store Rent (SSR) ficou 25% superior a janeiro de 2019. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 94%, vale ressaltar que a equipe comercial da Ancar Ivanhoe vem performando muito bem no ativo, com metas de crescimento importantes para o ano de 2022. A participação do NOI referente ao Shopping Madureira, no mês de janeiro (caixa fevereiro), já foi 100% recebido pelo Fundo, a uma vez que a aquisição ocorreu no dia 29/12/2021.

Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Madureira Shopping



10) Tese de Investimento

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

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

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

Shopping Centers – Portfolio do MALL11



Maceió Shopping

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



maceioshopping.com



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



Shopping Tacaruna

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



shoppingtacaruna.com.br



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



Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.712 m²
- Administradora: HBR Realty
- Inauguração: 2000
- Número de Lojas: 105
- Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Jardim dos Ipês, Suzano - SP, 08674-210



suzanoshopping.com.br



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



Shopping Taboão

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.078 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 2002
- Número de Lojas: 206
- Endereço: Rod. Régis Bittencourt, 2643 – Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200



shoppingtaboao.com.br



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



Boulevard Shopping Feira

- Participação: 29,8%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 22.770 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 – Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064



boulevardfeira.com.br



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



Shopping Park Lagos

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 27.220 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 124
- Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 – Palmeiras, Cabo Frio - RJ, 28911-320



shoppingparklagos.com.br



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



Shopping Park Sul

- Participação: 40,0%
- Localização: Volta Redonda, RJ
- ABL: 28.839 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 – São Geraldo, Volta Redonda - RJ, 27253-005



shoppingparksul.com.br



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



Madureira Shopping

- Participação: 100,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 37.188 m²
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050



madureirashopping.com.br



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

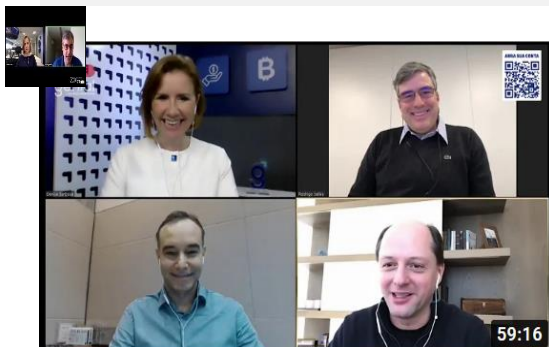
11) Lives Sobre o Fundo



17/02/2022 - [MALL11: SHOPPINGS EM ALTA? | Entenda os movimentos da Gestão](#)



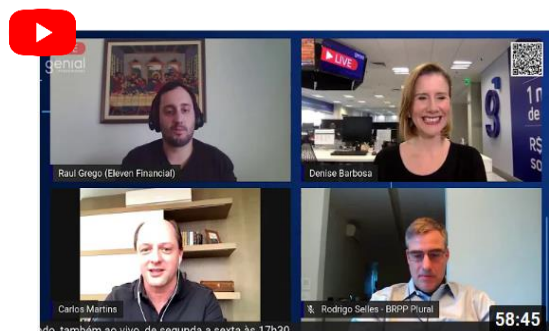
15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



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](#)



09/04/2020 - [Live Suno Research – MALL11 – Professor Baroni - Youtube](#)

12) Saiba mais sobre a Genial Gestão¹¹

Nossos Números



+R\$ 27,8 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+89 Fundos



+110 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 6,7 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 (fevereiro/2022) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	24.308
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	17.396
3	BRL DTVM	15.794
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.911
5	CREDIT SUISSE	9.376
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.982
7	Genial	6.726
8	HEDGE INVESTMENTS	6.709
9	VOTORANTIM ASSET	6.462
10	VINCI PARTNERS	5.563
11	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.542
12	RBR ASSET MANAGEMENT	5.005

Para mais informações acesse nosso [site](#)



Shoppings – MALL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Shoppings
- # Ativos: 7 (NE e SE)
- ABL própria: 58 mil m²
- PL: ~R\$ 800 milhões



Residencial – JFLL11

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



Logística – PLOG11

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



Corporativo – SPTW11

- Gestão: Passiva
- Segmento: Corporativo
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m²
- PL: ~R\$ 130 milhões

¹¹ R\$ 27,8 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Fevereiro/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://mallsbrasilplural.com.br/downloads>

- 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
- 07 de Julho de 2020 – Paralisação Boulevard Shopping Feira
- 29 de Junho de 2020 – Nova Paralisação Shopping Park Sul
- 22 de Junho de 2020 – Reabertura Shopping Tacaruna
- 15 de Junho de 2020 – Reabertura Shopping Taboão e Permissão de Reabertura Boulevard Shopping Feira
- 08 de Junho de 2020 – Reabertura Shopping Park Lagos

15) Contatos

	Site do Fundo
	Siga-nos no LinkedIn
	ri@brppgestao.com
	Canal no Youtube
CLUBE FII	Espaço RI - Clube FII

16) Glossário

Termo	Definição
ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
Área Bruta Locável (“ABL”):	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação
ABL Própria	ABL dos Imóveis de titularidade do Fundo, ponderada pela participação do Fundo nos Imóveis
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	Variação percentual no aluguel de lojas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio
CAGR	Taxa de crescimento anual composta
Cap Rate	É o percentual que representa a renda anual dos Imóveis sobre o valor de mercado dos mesmos
Custo de Ocupação	Custo total do lojista incluindo aluguel e encargos dividido pela receita de vendas
Inadimplência Líquida	Valor do aluguel inadimplente menos o valor recuperado pelo shopping
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE

Mídia	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços
Mix de Lojistas	Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
NOI	Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, Net Operating Income, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais
Taxa de Ocupação	ABL locada dividida pela ABL total
Taxa de Vacância	% do ABL Vago sobre o ABL total
Vacância	ABL no shopping disponível para ser alugada
Vendas	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	Variação percentual nas vendas de lojistas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio

17) Notas

Malls Brasil Plural FII é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center, que investe acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento. Descrição do Tipo ANBIMA disponível no formulário de informações complementares. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.

O relatório gerencial do Malls Brasil Plural FII é divulgado até o dia 20 de todo mês, ou dia útil subsequente, data estipulada em função do levantamento de todas as informações operacionais e financeiras dos shoppings no Portfólio 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>