

**BRPP**<sup>1</sup>  
PRODUTOS ESTRUTURADOS

**genial**  
investimentos



# MALL11

## Malls Brasil Plural FII

Relatório de Gestão - 2º Trimestre de 2020



[Acesse a Videoconferência](#)

# BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS

A **BRPP**, gestora de produtos estruturados do Plural, possui ampla expertise em ativos ilíquidos, desde a gestão de FIIs listados em bolsa, passando pela assessoria a investidores institucionais na gestão de ativos estressados, bem como na recuperação de crédito e de investimentos em participações.

## **REAL ESTATE**

Profissionais dedicados ao setor imobiliário, preparados para atuar em toda cadeia de valor, desde a estruturação, captação e gestão ativa de investimentos imobiliários

## **DISTRESSED ASSETS**

Ampla *knowhow* em situações de ativos estressados, em diversos setores, principalmente energia, proporcionando a recuperação de valores investidos em participações ou em crédito de empresas em situações especiais

## **RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO**

Expertise na gestão de fundos ilíquidos voltados para crédito privado e direitos creditórios, com foco em recuperação de créditos oriundos de ativos estressados



**R\$ 15 Bilhões** sob gestão<sup>1</sup>



Mais de **90.000** Clientes em FIIs listados



Mais de **115** Cotistas Institucionais



**63** Fundos sob gestão



**2** Fundos imobiliários listados

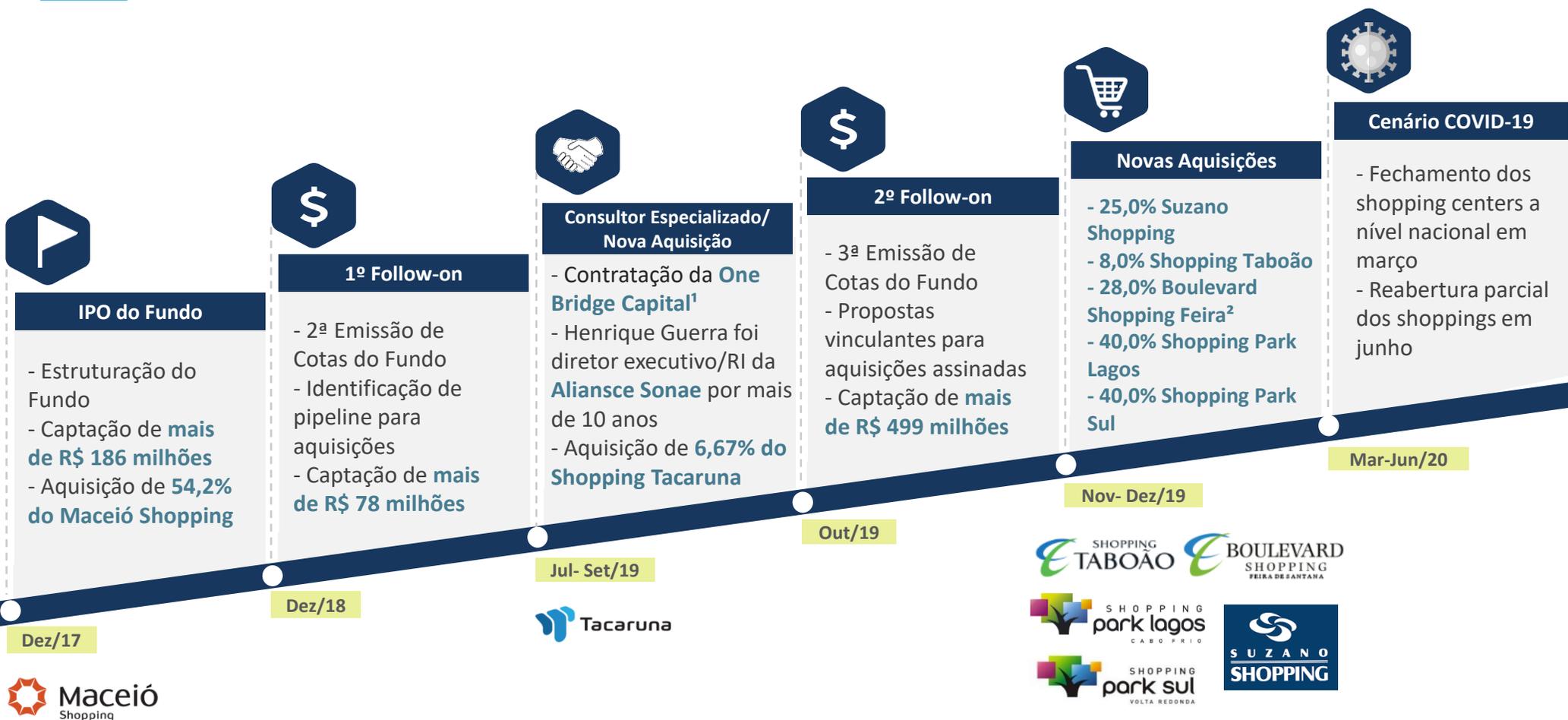
**COM MAIS DE R\$ 15 BILHÕES EM FUNDOS ESTRUTURADOS A BRPP É UMA DAS MAIORES GESTORAS DE ALTERNATIVE INVESTMENTS DO PAÍS**



**7** OVERVIEW



## LINHA DO TEMPO

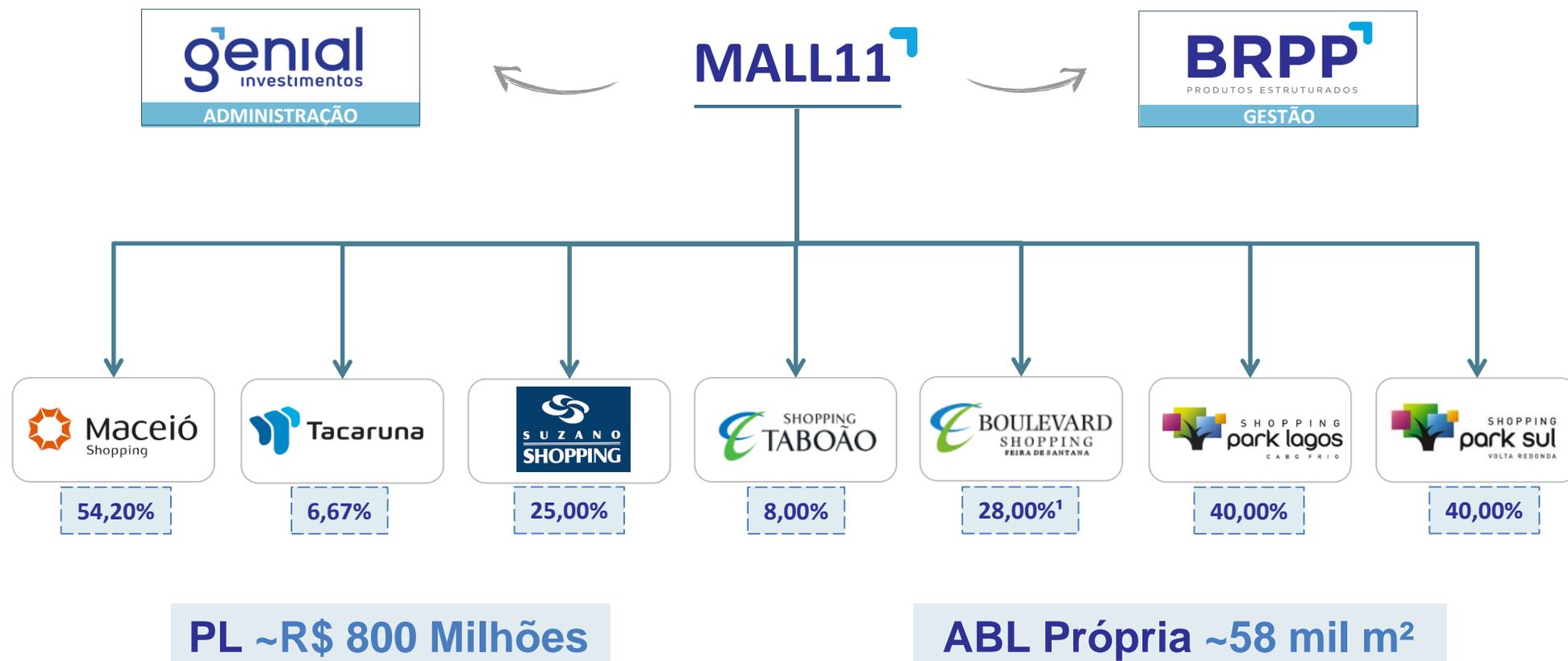


<sup>1</sup> Contratação de Consultor Especializado sem custo adicional ao Fundo

<sup>2</sup> Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.100 m<sup>2</sup>, e fração ideal de um terreno, destinado à expansão do Boulevard Feira, de 29%.

## PORTFOLIO DE ATIVOS

## Ativos Investidos



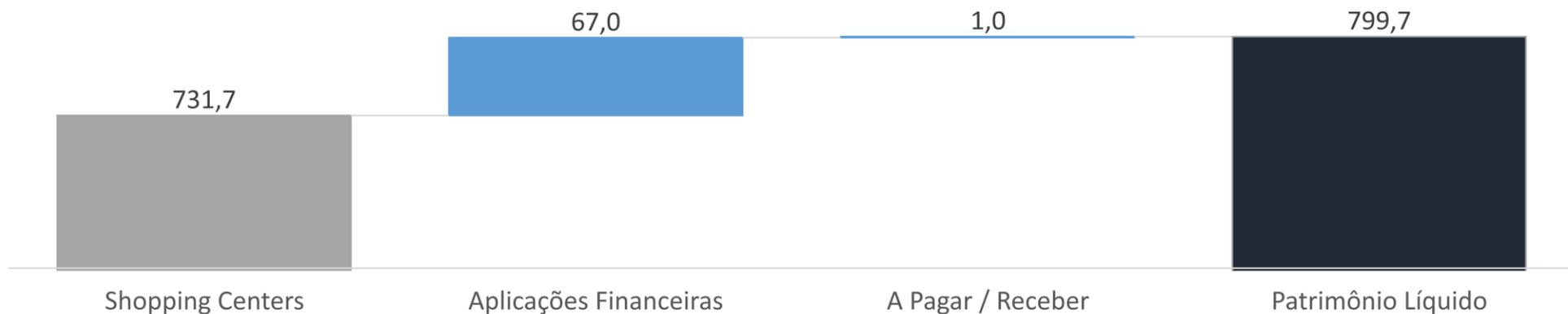
<sup>1</sup> Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.100 m<sup>2</sup>, e fração ideal de um terreno, destinado à expansão do Boulevard Feira, de 29%.

# COMPOSIÇÃO DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS E CARTEIRA

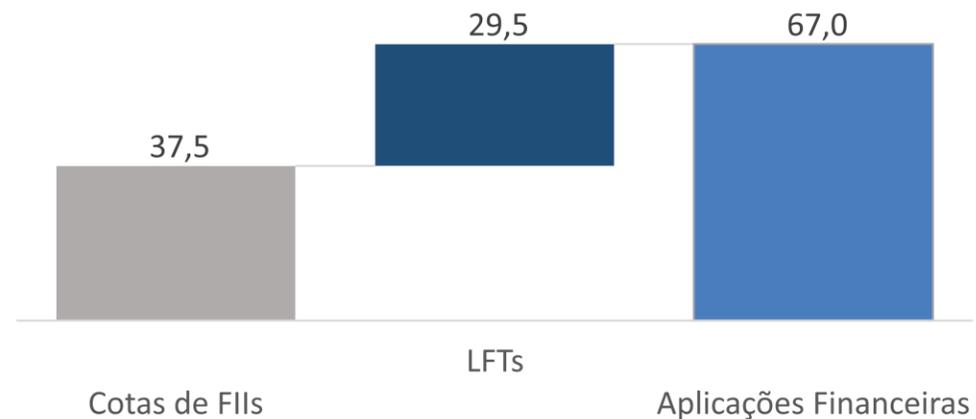
## Overview

- O Fundo, após a alocação dos recursos provenientes de sua 3ª Emissão de cotas, permaneceu com aproximadamente de 8% de seu Patrimônio Líquido em Aplicações Financeiras de alta liquidez.
- O MALL11 possui confortável posição de caixa, na ordem de R\$ 67 milhões, podendo fazer frente às obrigações oriundas dos shopping investidos, assim como aproveitar oportunidades de aquisições, no curto prazo.
- A Equipe de Gestão vem estudando o comportamento do mercado de fundos imobiliários diante dos acontecimentos do COVID-19 e estruturou, desde março deste ano, uma estratégia de alocação em FIIs de shopping centers e de CRI.

## Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm) – 30/06/2020



## Abertura Aplicações Financeiras (valores em R\$ mm) – 30/06/2020





# PERFORMANCE DO FUNDO E ANÁLISE COMPARATIVA DO SETOR DE FIIs DE SHOPPING



## HIGHLIGHTS

## Por que MALL11?



**Portfolio Resiliente**  
com **Maior Taxa de Ocupação<sup>1</sup>** dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings

~ 97%



**Menor Taxa de Administração** dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings

0,50% a.a.



Único FII de Shopping com **1/3 do Portfolio com renda (NOI) mínima garantida** até 2024<sup>2</sup>

8,00% a.a.



FII de Shopping **com menor dependência de receita financeira** para a distribuição de resultado

~ 7% de Rec. Fin.



Único FII de Shopping com **Consultor Especializado** sem custo adicional ao cotista

**One Bridge Capital**  
(ex-C Level Aliansce Sonae)<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Taxa de ocupação ponderada pela participação que os FIIs detêm em seus ativos. Relação - ABL Ocupada Própria/ABL Própria

<sup>2</sup> Aplicados ao Shopping Park Lagos e Shopping Park Sul, estando certo que o mecanismo de renda garantida para o Suzano Shopping é até 2022

<sup>3</sup> Representada por Henrique Guerra, ex-diretor diretor executivo/RI da Aliansce Sonae por mais de 10 anos

# HIGHLIGHTS

## Diferenciais do MALL11

### Portfólio Resiliente

Portfólio com ativos estratégicos, regionalmente dominantes, **muitas vezes o único da cidade/região**, e que contam com uma administração profissional. **Maior taxa de ocupação de Portfólio do mercado**<sup>1</sup>, com a manutenção de taxa elevada por diversos anos, inclusive durante períodos de crise.

### Recorrência de Receitas Operacionais

**Menor dependência de receitas financeiras** para composição da distribuição aos cotistas. Isto significa maior recorrência de receitas operacionais advindos dos shoppings investidos pelo Fundo. **Das receitas totais do fundo, apenas 7% é decorrente de receitas financeiras**, enquanto outros FIIs de gestão ativa esse valor chegou a ser 40% no 1º semestre de 2020.

### Estrutura de Custos Eficiente

**Menor taxa de administração do mercado de FIIs de Shopping de Gestão Ativa**, o que permite ao Fundo maior eficiência na distribuição de recursos aos cotistas, além de ser também um diferencial competitivo em aquisições.

### Consultor Especializado

**Contratação de Consultor Especializado sem custo adicional** ao Fundo (One Bridge Capital). O Consultor é representado por **Henrique Guerra, ex-diretor executivo e RI da Aliansce Sonae por mais de 10 anos**, agregando no processo de prospecção e originação de investimentos e na criação de valor do Portfólio.

### Mecanismos de Renda Mínima Garantida

**Mecanismos de renda mínima garantida de 8,0% a.a. até 2024** negociados junto aos vendedores em determinadas aquisições<sup>1</sup>. **Aproximadamente 1/3 do Patrimônio Líquido com esse mecanismo**, que garante a distribuição, mesmo diante de períodos de crise.

#### Suzano Shopping

**R\$ 77,5 mm** Investimento pelo Fundo **~10% PL**

#### Shopping Park Lagos Shopping Park Sul

**R\$ 203,3 mm** Investimento pelo Fundo **~25% PL**

<sup>1</sup> Taxa de ocupação ponderada pela participação que os FIIs detém em seus ativos. Relação - ABL Ocupada Própria/ABL Própria

<sup>2</sup> Aplicados ao Shopping Park Lagos e Shopping Park Sul, estando certo que o mecanismo de renda garantida para o Suzano Shopping é até 2022

## FLUXO DE CAIXA DO FUNDO

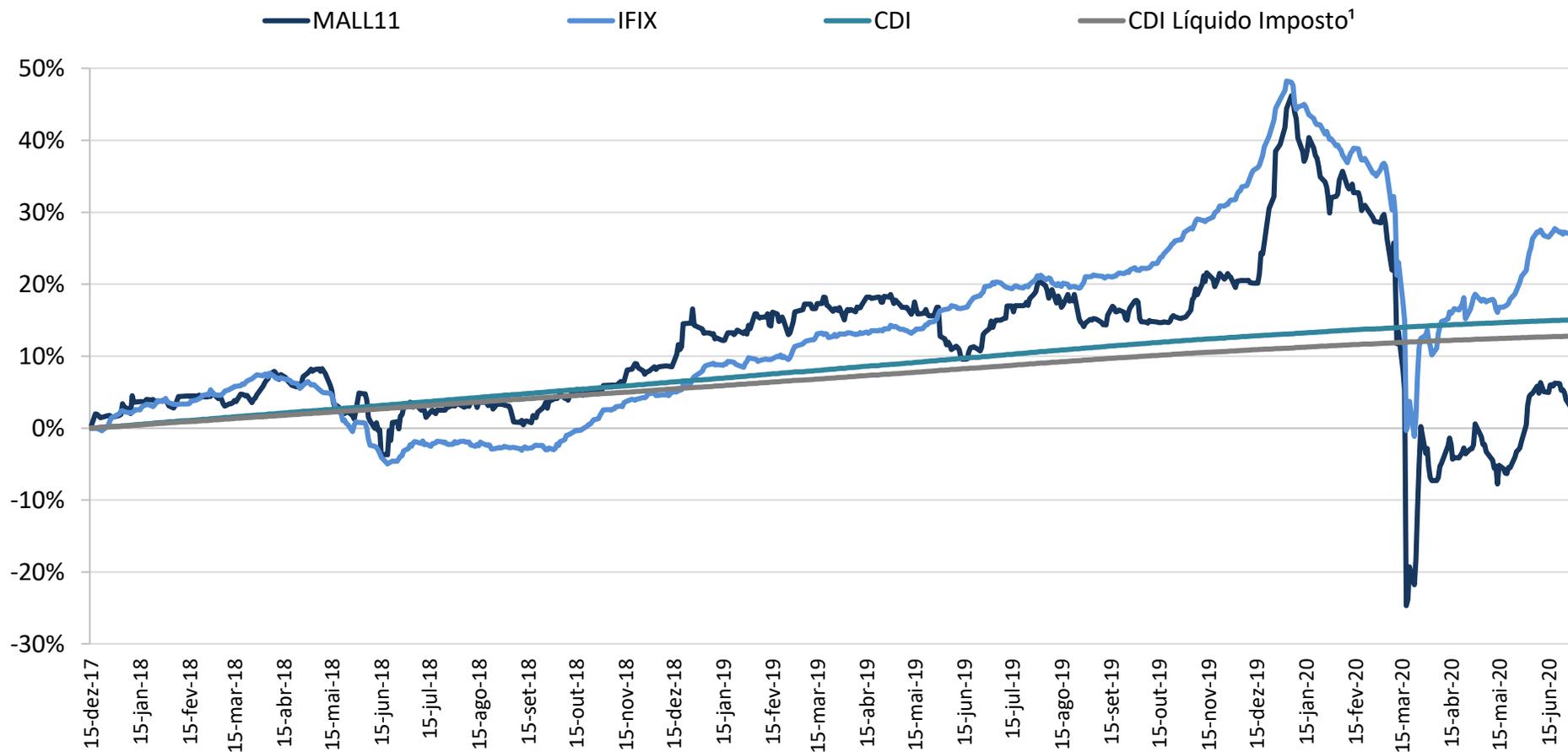
### Resultado e Distribuição

- 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 30/06/2020, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 14/07/2020. Estes rendimentos são consequência das receitas auferidas pelo Fundo em junho de 2020, deduzidas das despesas para o período, sendo distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

<i>Valores em R\$</i>	<b>Junho/20</b>	<b>Ano 2020</b>	<b>Últimos 12 Meses</b>	<b>Memória de Cálculo</b>
Receita Operacional Imobiliária	1.037.090	16.879.460	26.614.374	(a)
Receita Financeira	373.409	1.344.608	7.379.858	(b)
<b>Total das Receitas</b>	<b>1.410.499</b>	<b>18.224.068</b>	<b>33.994.232</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>
Total de Despesas	361.268	2.527.642	5.057.100	(d)
<b>Resultado</b>	<b>1.049.231</b>	<b>15.696.426</b>	<b>28.937.132</b>	<b>(e) = (c) – (d)</b>
Rendimento Distribuído	1.058.449	15.725.530	28.935.808	(f)
<b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>	<b>0,14</b>	<b>0,35</b>	<b>0,42</b>	<b>-</b>
<b>Base de Resultados Acumulado – Inicial</b>	<b>33.960</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Base de Resultados Acumulado – A distribuir</b>	<b>24.104</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# RENTABILIDADE DO FUNDO

— Rentabilidade Acumulada (inclui Rendimentos) – Desde o início do Fundo



<sup>1</sup> CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

# ANÁLISE COMPARATIVA DO SETOR DE FIIs DE SHOPPING

## Precificação e Múltiplos de Mercado – Informações de Agosto/2020

Fundos	Cota Mercado (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Rendimentos Distribuídos por Cota – 8M 2020	Desconto Cota Mercado para Cota Patrimonial	Dividend Yield Mercado – 8M 2020 - Anualizado	Dividend Yield Patrimonial – 8M 2020 - Anualizado
<b>MALL11</b>	<b>92,00</b>	<b>105,93</b>	<b>2,53</b>	<b>-13%</b>	<b>4,13%</b>	<b>3,58%</b>
<b>Fundo A</b>	212,00	225,22 <sup>1</sup>	5,25	-6%	3,71%	3,50%
<b>Fundo B</b>	109,00	121,52	2,49	-10%	3,43%	3,08%
<b>Fundo C</b>	91,78	99,58	2,44	-8%	3,99%	3,68%
<b>Fundo D</b>	106,39	111,56 <sup>1</sup>	1,22 <sup>2</sup>	-5%	1,96% <sup>2</sup>	1,63% <sup>2</sup>
<b>Média Simples dos Pares</b>				<b>-7%</b>	<b>3,27%</b>	<b>2,97%</b>

- **MALL11** negociado com maior desconto sobre cota patrimonial frente os pares de FIIs de Gestão Ativa de Shoppings
- **MALL11** distribui mais rendimentos, proporcionalmente, em comparação aos valores de cota de mercado
- Com base no dividend yield e no desconto da cota mercado para a cota patrimonial dos pares, o **MALL11** poderia estar sendo negociado a **R\$ 116-128/cota**, valor muito acima do atual

<sup>1</sup> Informações referentes ao 31/07/2020

<sup>2</sup> Dados até julho/2020. Informações sobre agosto ainda não se encontram disponíveis

Fonte: Relatórios disponibilizados pelos gestores dos fundos, Fundos.net – Consulta Fundos CVM

# ANÁLISE COMPARATIVA DO SETOR DE FIIs DE SHOPPING

## Precificação e Múltiplos de Mercado – Informações de Junho/2020

Fundos	Cota Mercado (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Rendimentos Distribuídos por Cota – 6M 2020	Desconto Cota Mercado para Cota Patrimonial	Dividend Yield Mercado – 6M 2020 - Anualizado	Dividend Yield Patrimonial – 6M 2020 - Anualizado
<b>MALL11</b>	<b>87,00</b>	<b>105,77</b>	<b>2,08</b>	<b>-18%</b>	<b>4,78%</b>	<b>3,93%</b>
<b>Fundo A</b>	214,50	226,94	4,75	-5%	4,43%	4,19%
<b>Fundo B</b>	103,36	121,57	2,18	-15%	4,21%	3,58%
<b>Fundo C</b>	89,00	100,27	2,00	-11%	4,49%	3,99%
<b>Fundo D</b>	103,90	111,54	1,19	-7%	2,28%	2,12%
<b>Média Simples dos Pares</b>				<b>-10%</b>	<b>3,85%</b>	<b>3,47%</b>

- **MALL11** negociado com maior desconto sobre cota patrimonial frente os pares de FIIs de Gestão Ativa de Shoppings
- **MALL11** distribui mais rendimentos, proporcionalmente, em comparação aos valores de cota de mercado
- Com base no dividend yield e no desconto da cota mercado para a cota patrimonial dos pares, o **MALL11** poderia estar sendo negociado a **R\$ 95-120/cota**, valor muito acima do atual

<sup>1</sup> Informações referentes ao 1º semestre de 2020

<sup>2</sup> Houve mudança na dinâmica de cobrança da taxa de administração/gestão nessa fase de diversos fundos comparáveis – postergação/descontos/não cobranças

Fonte: Relatórios disponibilizados pelos gestores dos fundos, Fundos.net – Consulta Fundos CVM

# ANÁLISE COMPARATIVA DO SETOR DE FIIs DE SHOPPING

## Precificação e Múltiplos de Mercado – Informações de Junho/2020

Fundos	Cota Mercado (R\$)	Cota Patrimonial (R\$)	Resultado Líquido (Lucro) por Cota (R\$)	Renda Imobiliária por Cota (R\$)	Preço/Lucro 6M Anualizado	Preço/Renda Imobiliária 6M Anualizado
<b>MALL11</b>	<b>87,00</b>	<b>105,72</b>	<b>2,08</b>	<b>2,23</b>	<b>20,95x</b>	<b>19,48x</b>
Fundo A	214,50	224,65	4,99	3,48	21,51x	30,83x
Fundo B	103,36	121,43	2,10	2,43	24,57x	21,30x
Fundo C	89,00	95,88	2,09	1,71	21,30x	26,04x
Fundo D	103,90	108,70	1,06	1,76	48,82x	29,44x
<b>Média Simples dos Pares</b>					<b>29,05x</b>	<b>26,90x</b>

- **MALL11** negociado com **menor múltiplo P/L** frente os pares de FIIs de Gestão Ativa de Shoppings
- **MALL11** negociado com **menor múltiplo P/Renda Imobiliária** frente aos pares
- Com base nos múltiplos, o **MALL11** poderia estar sendo negociado entre **R\$ 120 - R\$ 121/cota**, valor muito acima do atual

<sup>1</sup> Informações referentes ao 1º semestre de 2020

<sup>2</sup> Houve mudança na dinâmica de cobrança da taxa de administração/gestão nessa fase de diversos fundos comparáveis – postergação/descontos/não cobranças

Fonte: Relatórios disponibilizados pelos gestores dos fundos, Fundos.net – Consulta Fundos CVM

# INDICADORES DE PERFORMANCE

## Introdução

- Nesta seção, introduziremos alguns conceitos para avaliação da performance operacional/financeira de um FII
- Em fundos de “tijolo”, além da precificação, os fatores abaixo são de suma importância para uma análise quantitativa:
  - ✓ **Recorrência na Geração de Renda**
  - ✓ **Eficiência na Estrutura de Custos**
- Sendo assim, elencamos alguns indicadores de performance nos próximos slides com o intuito de quantificar estes fatores e realizar uma análise comparativa do mercado de FIIs de gestão ativa de shopping centers. Abaixo alguns termos que utilizaremos, com frequência, para a análise:

### Receita Imobiliária

- Receita recebida pelo FII, proveniente de seus ativos imobiliários investidos – shopping centers
- De natureza **Recorrente**

### Receita Financeira

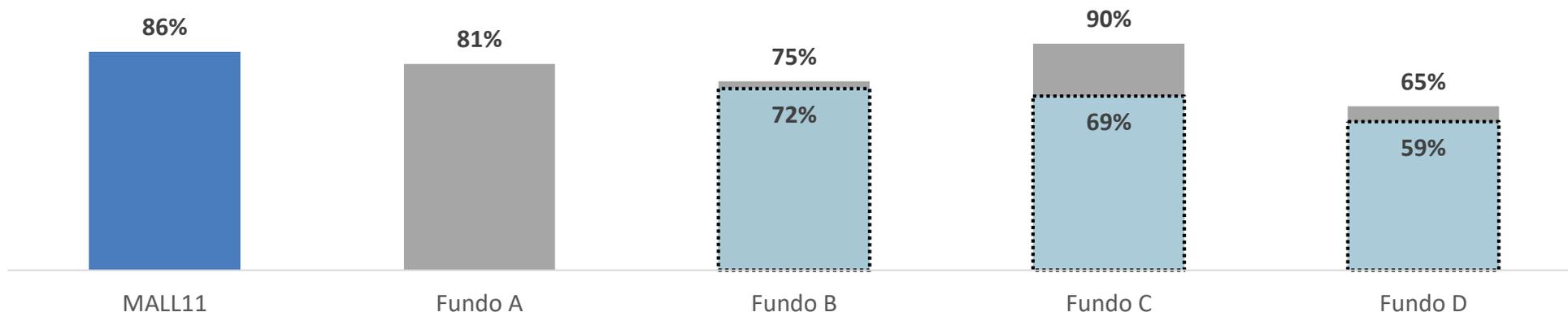
- Receita recebida pelo FII, proveniente do rendimento de aplicação caixa (rentabilidade títulos de renda fixa, distribuição de rendimentos de FIIs, trading de FIIs)
- De natureza **Não Recorrente**

### Despesas Operacionais

- Despesas ordinárias pagas no âmbito do Fundo para a sua manutenção – taxa de administração, taxa CVM, Anbima, SELIC, entre outros
- De natureza **Recorrente**

# INDICADORES DE PERFORMANCE

## Margem Líquida de Distribuição – 1º Semestre de 2020



**Valor Ajustado:** considera o valor total de taxas de administração/gestão que são cobradas segundo os regulamentos dos FIIs, dado que alguns fundos estão condendo desconto ou postergando a cobrança

## Indicador

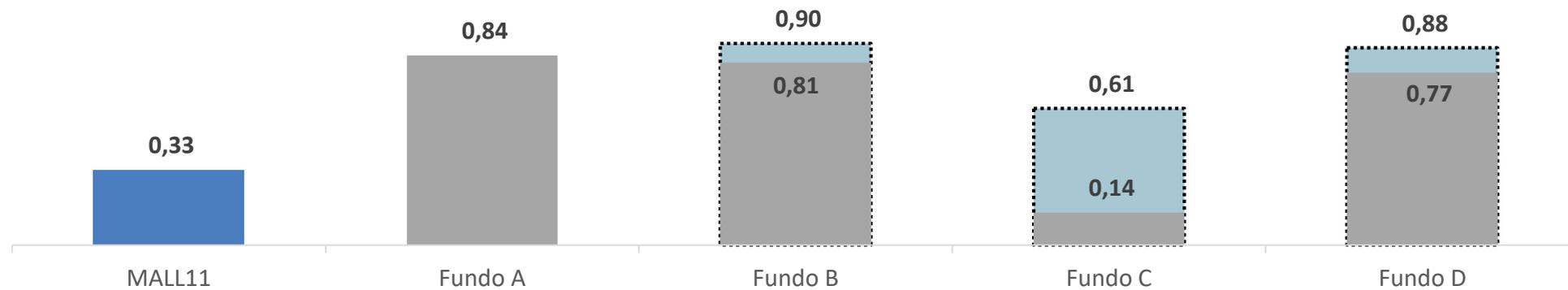
$$\text{Margem Líquida de Distribuição} = \frac{\text{Rendimentos Distribuídos}}{\text{Receita Total do FII}}$$

## Análise

- **MALL11** foi o FII com a **2ª maior Margem Líquida de Distribuição**.
- Se considerarmos o valor ajustado, ou seja ajustando os efeitos da dinâmica de cobrança da taxa de administração, seria o **1º no ranking**.
- O indicador mensura a eficiência operacional na estrutura de custos do fundo em análise, vis a vis as suas receitas, ou seja, qual percentual das receitas o cotista efetivamente recebe via rendimentos.

# INDICADORES DE PERFORMANCE

## Despesa Total por Cota – 1º Semestre de 2020 (R\$/cota)



**Valor Ajustado:** considera o valor total de taxas de administração/gestão que são cobradas segundo os regulamentos dos FIIs, dado que alguns fundos estão concedendo desconto ou postergando a cobrança

## Indicador

$$\text{Despesa Total por Cota} = \frac{\text{Despesa Total}}{\text{Total de Cotas Emitidas}}$$

## Análise

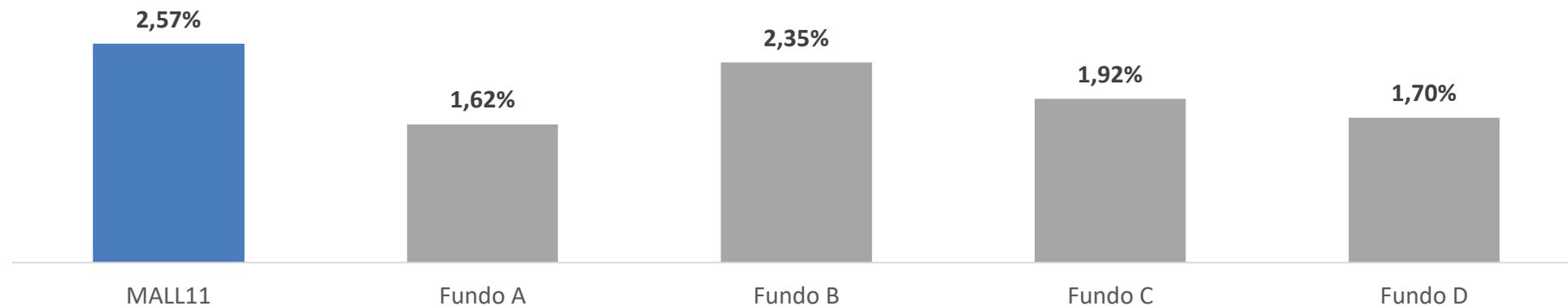
- **MALL11** foi o FII com a **2ª menor Despesa Total/Cota**.
- Se considerarmos o valor ajustado, seria o **1º no ranking**.
- O indicador mensura quanto o cotista paga de despesas por cota. Quanto maior esse valor, maior são as despesas cobradas pelo FII.

Fundo	Taxa Administração (a.a.) <sup>1</sup>	Cobrança
MALL11	0,50%	Normal
Fundo A	0,60%	Normal
Fundo B	1,20%	Diferimento
Fundo C	1,10%	Isenção de Taxa de Gestão
Fundo D	0,75%	Desconto

<sup>1</sup> Taxas conforme regulamento

## INDICADORES DE PERFORMANCE

### Receita Imobiliária por Valor de Mercado – 1º Semestre de 2020



### Indicador

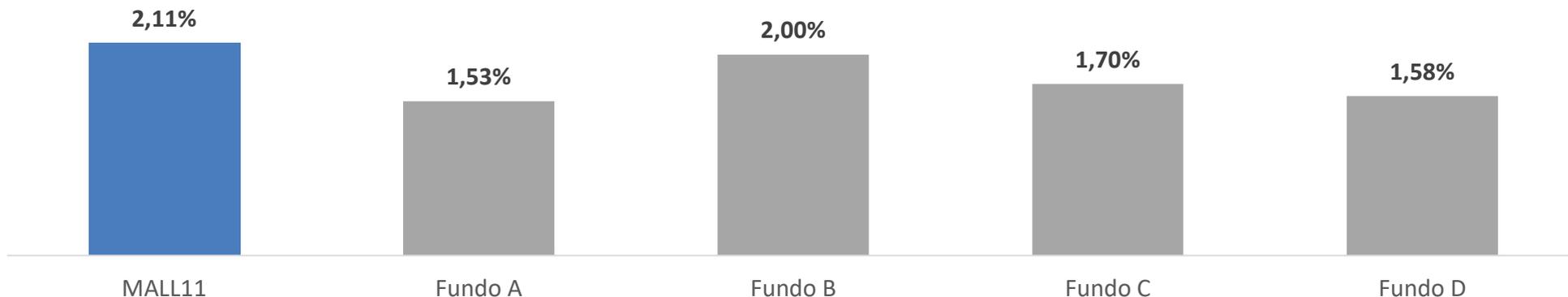
$$\text{Receita Imobiliária por Valor de Mercado} = \frac{\text{Receita Imobiliária}}{(\text{Cotas Emitidas} \times \text{Preço de Negociação})}$$

### Análise

- **MALL11** foi o FII com a maior relação Receita Imobiliária/Valor de Mercado
- O indicador mensura a taxa de rentabilidade operacional bruta recorrente do fundo em análise, decorrente da geração de caixa de seus ativos investidos, com relação ao Valor de Mercado.

## INDICADORES DE PERFORMANCE

### — Receita Imobiliária por Patrimônio Líquido – 1º Semestre de 2020



### — Indicador

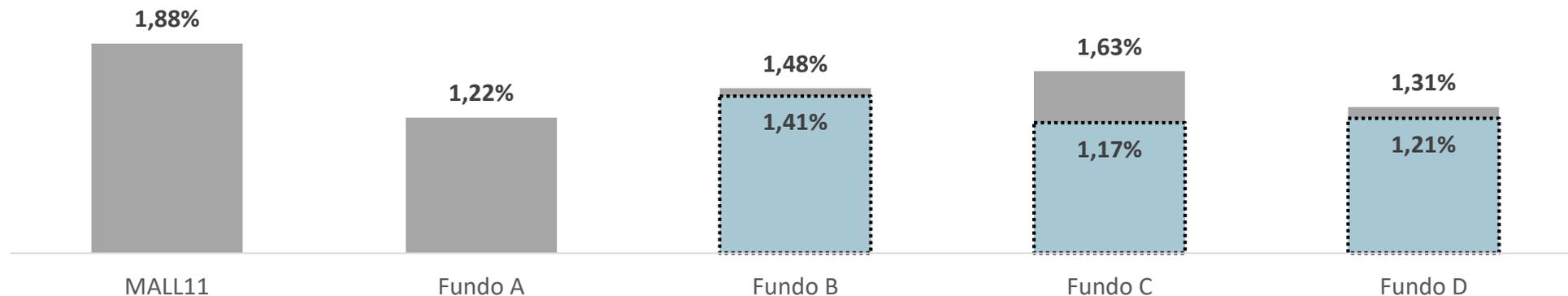
$$\text{Receita Imobiliária por Patrimônio Líquido} = \frac{\text{Receita Imobiliária}}{\text{Patrimônio Líquido}}$$

### — Análise

- **MALL11** foi o FII com a maior relação Receita Imobiliária/Patrimônio Líquido
- O indicador mensura a taxa de rentabilidade operacional bruta recorrente do fundo em análise, decorrente da geração de caixa de seus ativos investidos, com relação ao Patrimônio Líquido.

## INDICADORES DE PERFORMANCE

(Receita Imobiliária – Taxa Administração)/PL – 1º Semestre de 2020



**Valor Ajustado:** considera o valor total de taxas de administração/gestão que são cobradas segundo os regulamentos dos FIIs, dado que alguns fundos estão concedendo desconto ou postergando a cobrança

### Indicador

$$\text{Receita Imobiliária} - \text{Taxa Adm por Patrimônio Líquido} = \frac{\text{Receita Imobiliária} - \text{Taxa Adm}}{\text{Patrimônio Líquido}}$$

### Análise

- **MALL11** foi o FII com a maior relação Receita Imobiliária-Taxa de Administração/Patrimônio Líquido
- O indicador mensura a taxa de rentabilidade operacional líquida de taxa de adm. recorrente do fundo em análise, decorrente da geração de caixa de seus ativos investidos, com relação ao Patrimônio Líquido.



**ATUALIZAÇÕES  
PORTFOLIO  
DO FUNDO**



# ATUALIZAÇÕES PORTFOLIO DO FUNDO

## Estratégia - Alocação FII's



Em virtude do **baixo custo de oportunidade em produtos de renda fixa** permitidos pelo Fundo, e também por conta na **desaceleração de M&A durante a crise**, a Equipe de Gestão procurou outras formas de aplicação de caixa e agregar valor ao Portfolio do MALL11



Identificação de oportunidades de alocação em alguns FII's, com **preços muitas vezes abaixo do valor patrimonial** e com a manutenção de distribuição de rendimentos mensal

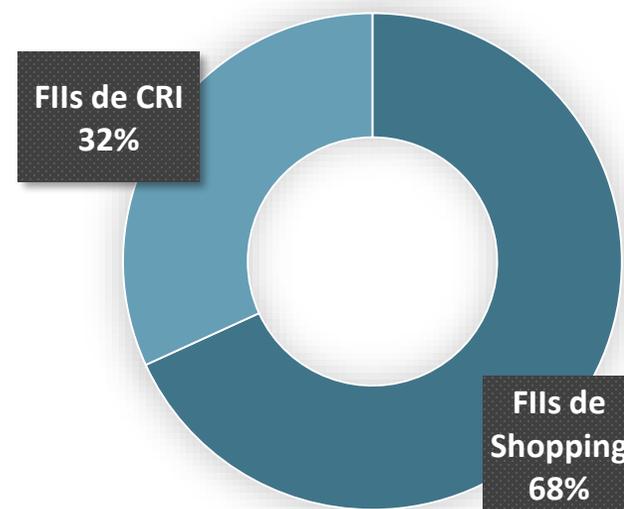


De março a junho, a Equipe de Gestão estruturou uma estratégia de compra de FII's, alcançando aproximadamente **R\$ 37,5mm de posição**

FII's de CRI – Estratégia de **Renda**

FII's de Shopping – Estratégia de **Ganho de Capital**

## Composição Carteira FII's



# ATUALIZAÇÕES PORTFOLIO DO FUNDO

## Status de Reabertura dos Shoppings / Posicionamento da Administradora

- Em junho, deu-se continuidade ao movimento de reabertura dos shopping centers no Brasil, que estavam fechados, em sua maioria, desde a segunda quinzena de março deste ano. Com isso, em 30/06/2020, temos ao total **5 (cinco) shoppings abertos no Portfólio do Fundo**, em horário reduzido<sup>1</sup>.
- Nessa fase, as administradoras em geral estão empenhadas em suas frentes de atuação com relação às negociações de cobrança de aluguel, gestão de redução das despesas do condomínio dos lojistas. Para os primeiros meses da pandemia, as administradoras adotaram um posicionamento único para seus shoppings. Segue abaixo a tabela com a estratégia de cobrança de aluguel e condomínio dos empreendimentos investidos pelo MALL11.

	Administradora	Status	Expectativa de Reabertura	Funcionamento	Junho/2020		
					Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Fechado	2ª Quinzena de Julho	-	Isenção	50% de Redução	Isenção
Shopping Tacaruna	TMall	Aberto - 22/06/2020	-	12h – 20h	Isenção	43% de Redução	80% de Redução
Suzano Shopping	HBR Realty	Aberto – 12/06/2020	-	13h – 20h	30% de Desconto	40% de Redução	Isenção
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Aberto – 15/06/2020	-	16h – 20h	Isenção	50% de Redução	Isenção ou Adiamento
Boulevard Shopping Feira		Aberto – 18/06/2020	-	12h – 19h	Isenção	50% de Redução	Isenção ou Adiamento
Shopping Park Lagos	Argo Adm	Aberto – 06/06/2020	-	12h – 20h	Cobrança de Aluguel Percentual	50% de Redução	70% de Redução
Shopping Park Sul		Fechado <sup>2</sup>	1ª Quinzena de Julho	-	Cobrança de Aluguel Percentual	50% de Redução	70% de Redução

<sup>1</sup> Na data de hoje, 100% dos shopping centers investidos pelo Fundo se encontram abertos, em horário reduzido.

<sup>2</sup> O shopping se encontrava aberto desde o dia 28/05/2020, mas foi fechado no dia 29/06/2020 em virtude do município não atender às condições previstas em decreto, de forma a ser mantida a flexibilização nas medidas de contingência, por conta da evolução dos indicadores de contaminação da região.

# ATUALIZAÇÕES PORTFOLIO DO FUNDO

## Estratégia das Administradoras do Fundo – Durante a Pandemia



### Redução de Despesas Condominiais

- Renegociação com fornecedores e redução de custos fixos
- Readequação do quadro pessoal do shopping
- Postergação de impostos e outras obrigações



### Negociação com Lojistas

- Negociação flexíveis para pagamento de aluguel e condomínio em aberto
- Implementação de programa de “adimplência premiada”
- Priorização na cobrança de condomínio



### Definição de Estratégia de Cobrança

- Desenho de estratégia para cobrança de aluguel e readequação das despesas de condomínio, enquanto os shoppings estiverem fechados ou em funcionamento com horário reduzido



### Suspensão de Investimentos

- Negociação com fornecedores e prestadores de serviço para paralisação dos investimentos já em andamento
- Suspensão de novos investimentos, até que se tenha noção maior dos efeitos da pandemia

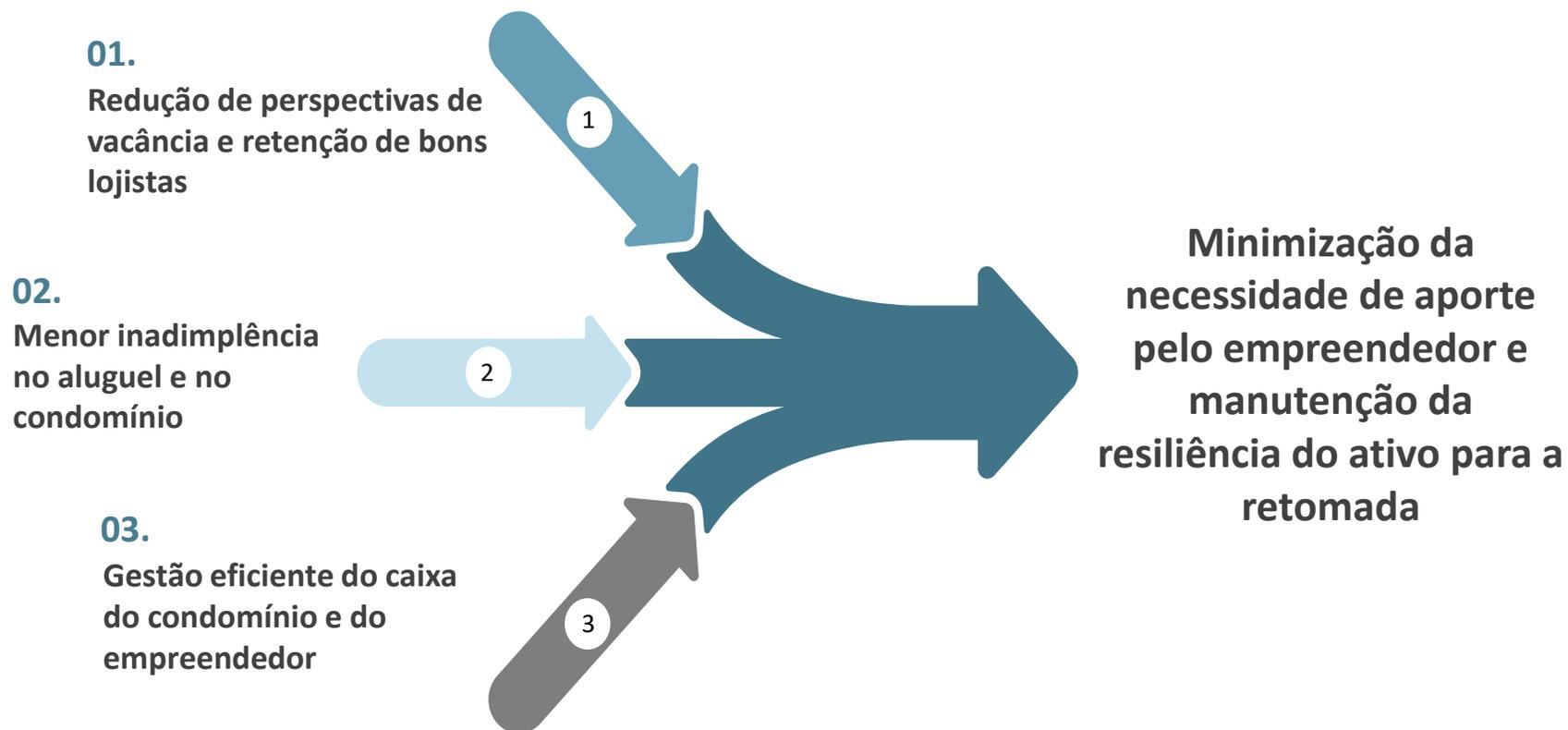


### Frentes de Inovação

- Fechamento de parcerias
- Condução de iniciativas como:
  - Marketplace
  - Drive-thru
  - Delivery
  - Takeaway

# ATUALIZAÇÕES PORTFOLIO DO FUNDO

## Estratégia das Administradoras do Fundo – Durante a Pandemia



# ATUALIZAÇÕES PORTFOLIO DO FUNDO

## Efeitos do COVID no Portfolio do Fundo

Com as medidas de restrição de circulação de pessoas e o fechamento dos shoppings, o setor de shoppings sofreu com vendas no 2º trimestre do ano, mas apresenta perspectivas de retomada ao longo do ano.



### Aumento Residual de Vacância

Poucas rescisões por parte dos lojistas, aproximadamente 4-5 por shopping, em média



### Aumento de Inadimplência

Com a queda em vendas, houve aumento nos índices de inadimplência dos shoppings



### Queda no Faturamento de Aluguel

Pela concessão de descontos, houve queda nos valores de cobrança de aluguel

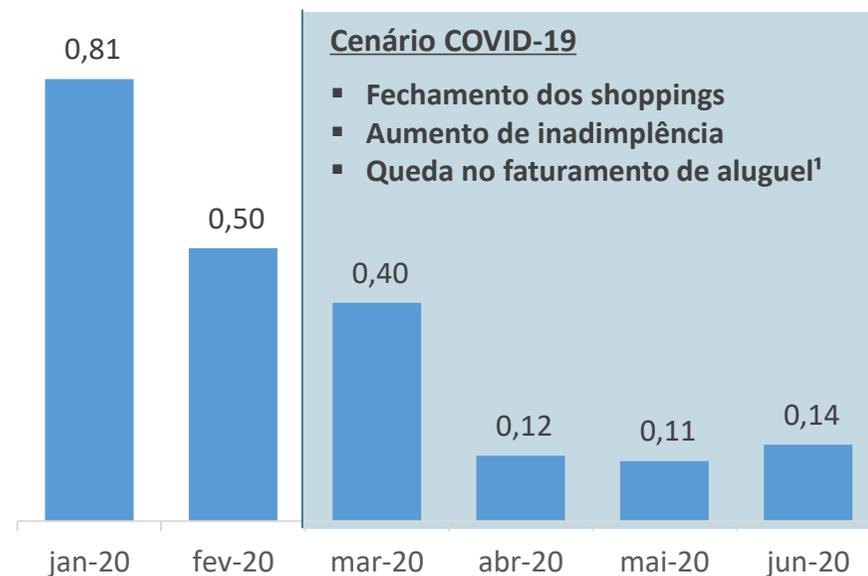


### Baixa Necessidade de Aporte

Realização de aporte de menos de R\$ 20 mil para cobertura de despesas necessárias dos shoppings investidos pelo Fundo

Nos últimos meses, a distribuição do Fundo sofreu impacto relevante. No entanto, o Fundo havia negociado mecanismos de renda mínima garantida, no momento de determinadas aquisições, de forma a proporcionar a continuidade na distribuição mensal de rendimentos, mesmo em períodos de crise.

## Distribuição de Rendimentos Mensal (R\$/cota)



<sup>1</sup> A partir de abril/20



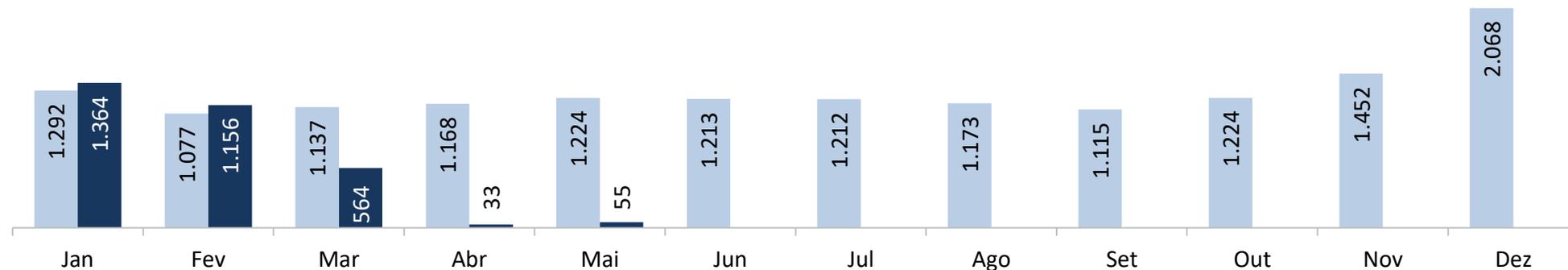
**INDICADORES  
OPERACIONAIS**



## INDICADORES OPERACIONAIS

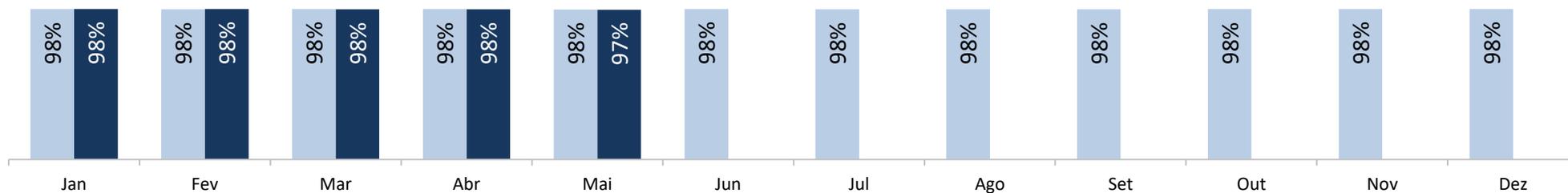
### Vendas por m<sup>2</sup> (R\$)

■ 2019 ■ 2020



### Taxa de Ocupação

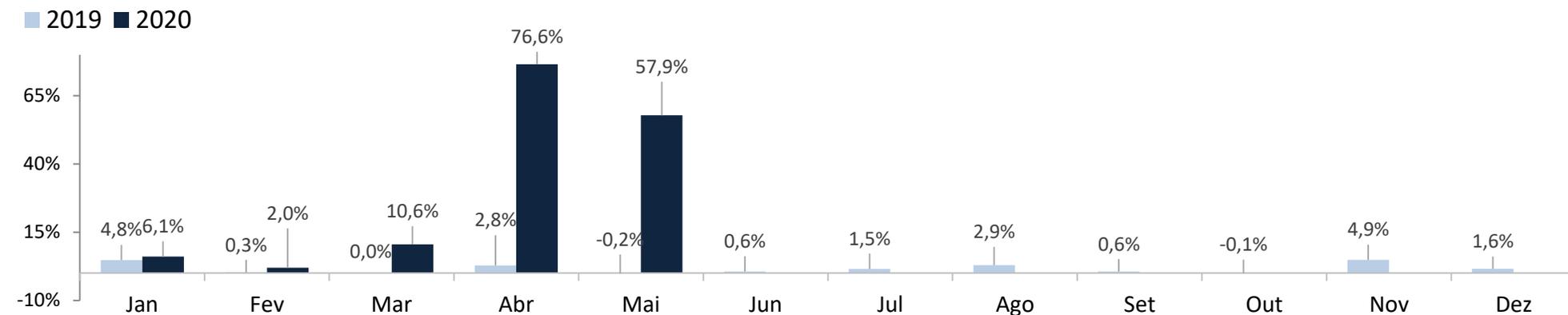
■ 2019 ■ 2020



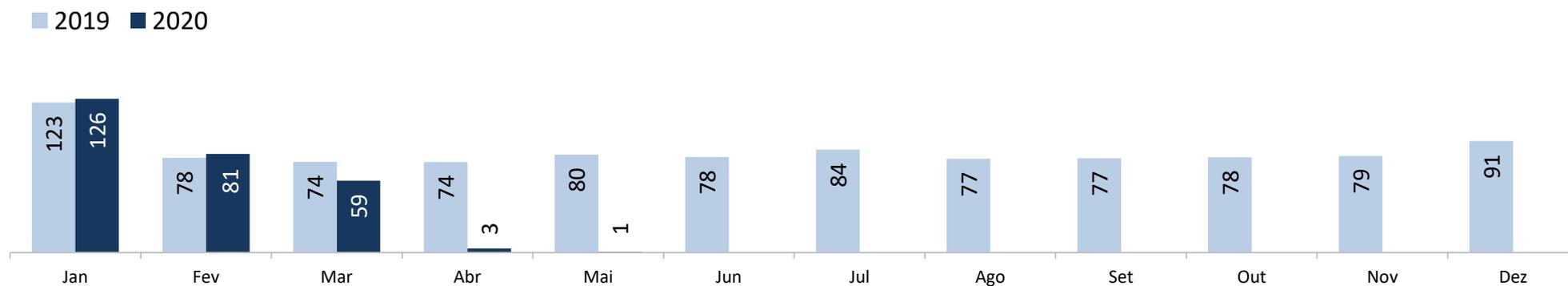
<sup>1</sup>Os indicadores operacionais levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos.

# INDICADORES OPERACIONAIS

## Inadimplência Líquida



## NOI/m<sup>2</sup> (R\$)



<sup>1</sup>Os indicadores operacionais levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos.



**ANEXO A –  
CARACTERÍSTICAS  
DO FUNDO**



## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

<b>Nome do Fundo</b>	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	<b>DATA BASE</b> <b>30/06/2020</b>
<b>Código de Negociação</b>	MALL11	
<b>CNPJ</b>	26.499.833/0001-32	
<b>Site do Fundo</b>	<a href="http://mallsbrasilplural.com.br/">http://mallsbrasilplural.com.br/</a>	<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>62.247</b>
<b>Objetivo do Fundo</b>	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.	
<b>Início das Atividades</b>	Dezembro de 2017	<b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 105,77</b>
<b>Público Alvo</b>	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.	<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 87,00</b>
<b>Tipo ANBIMA</b>	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
<b>Administradora</b>	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	<b>NÚMERO DE COTAS</b> <b>7.560.351</b>
<b>Gestora</b>	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (Empresa do Grupo Plural)	
<b>Consultor Especializado</b>	One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (representada por Henrique Cordeiro Guerra)	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> <b>R\$ 799.678.163</b>
<b>Taxa de Administração</b>	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.	<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 657.750.537</b>

# CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

## 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) <sup>1</sup>

### **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) <sup>1</sup>

### **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) <sup>1</sup>

*Nota 1: Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Ações.*



**ANEXO B –  
SHOPPING  
CENTERS DO  
FUNDO**



# MACEIO SHOPPING



## Ficha Técnica

- Participação: 54,20%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.105 m<sup>2</sup>
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



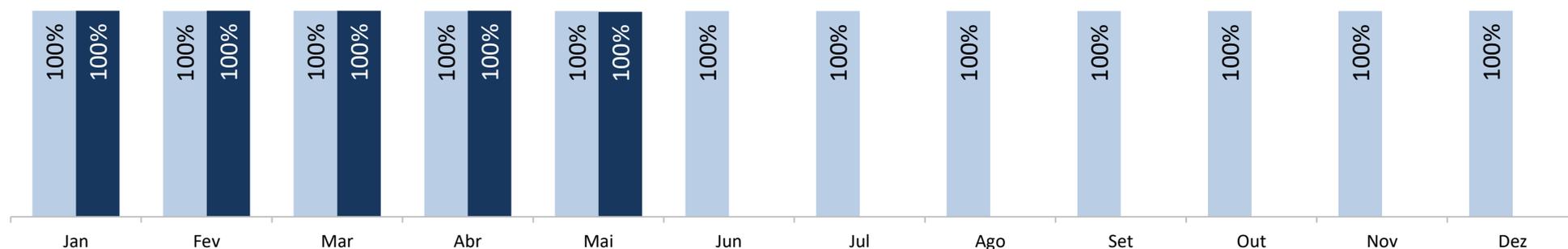
[maceioshopping.com/](http://maceioshopping.com/)



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

## Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020



# SHOPPING TACARUNA



## Ficha Técnica

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 44.830 m<sup>2</sup>
- Administradora: Tmall
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252
- Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153 – Santo Amaro, Recife - PE, 50110-000



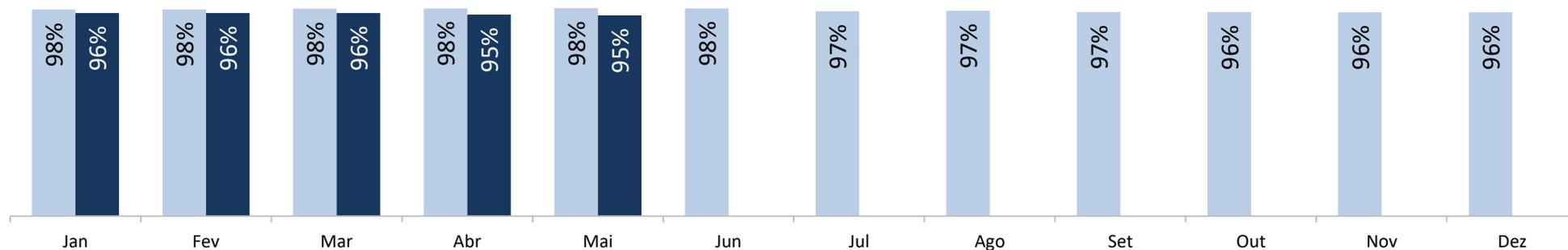
[shoppingtacaruna.com.br/](http://shoppingtacaruna.com.br/)



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

## Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020



# SUZANO SHOPPING



## Ficha Técnica

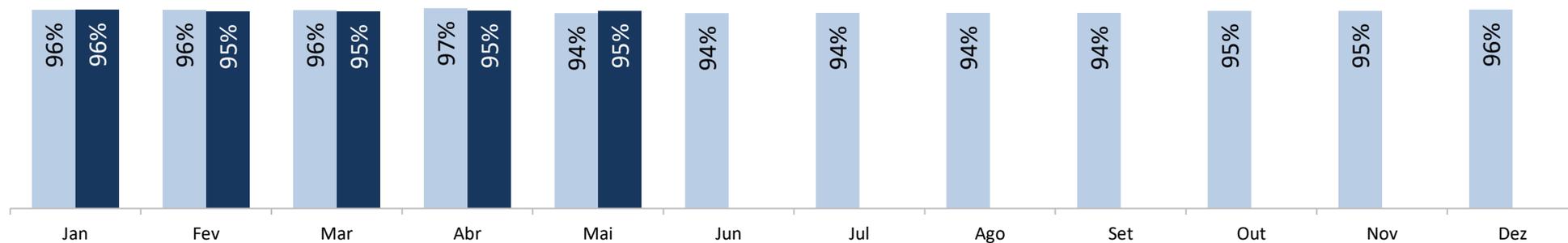
- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.058 m<sup>2</sup>
- Administradora: HBR Realty
- Inauguração: 2000
- Número de Lojas: 105
- Endereço: R. Sete de Setembro, 555 –
- Jardim dos Ipês, Suzano - SP, 08674-210

 [suzanoshopping.com.br/](http://suzanoshopping.com.br/)

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

## Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020



# SHOPPING TABOÃO



## Ficha Técnica

- 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



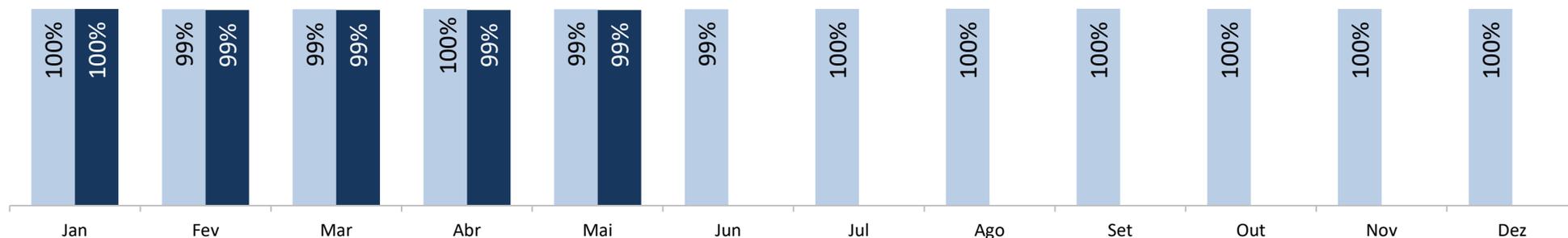
[shoppingtaboao.com.br/](http://shoppingtaboao.com.br/)



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

## Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020



# BOULEVARD SHOPPING FEIRA



## Ficha Técnica

- Participação: 28,0%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 22.475 m<sup>2</sup>
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 –
- Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064



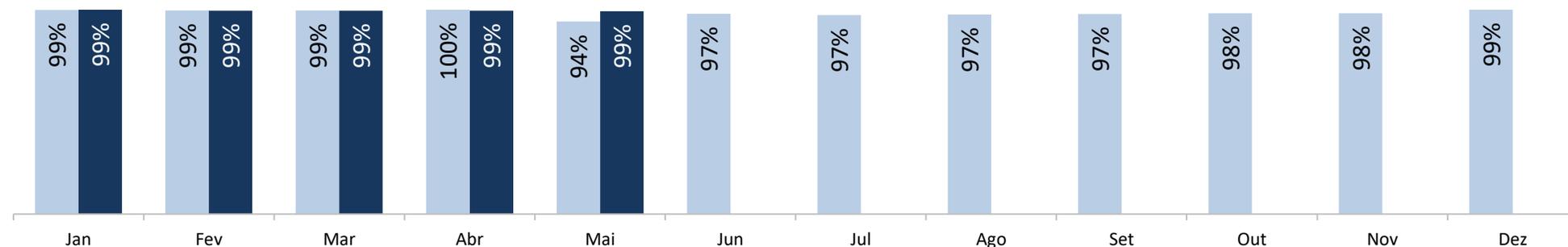
[boulevardfeira.com.br/](http://boulevardfeira.com.br/)



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

## Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020



# SHOPPING PARK LAGOS



## Ficha Técnica

- 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



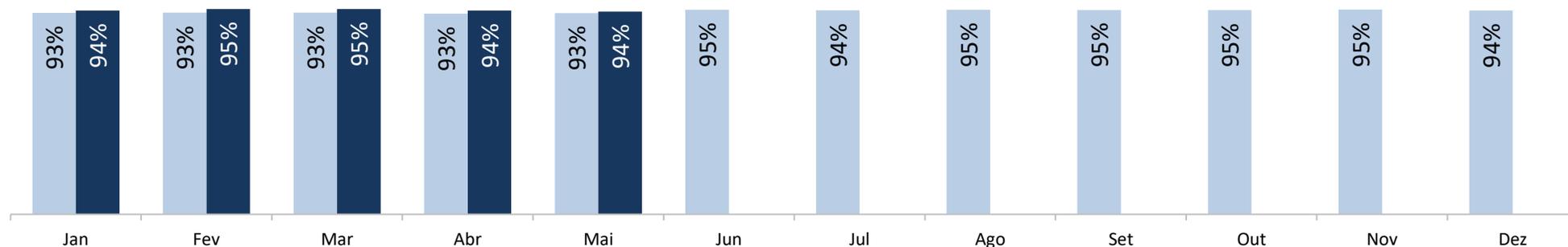
[shoppingparklagos.com.br/](http://shoppingparklagos.com.br/)



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

## Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020



# SHOPPING PARK SUL



## Ficha Técnica

- Participação: 40,0%
- Localização: Volta Redonda, RJ
- ABL: 28.555 m<sup>2</sup>
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 –  
São Geraldo, Volta Redonda - RJ, 27253-005



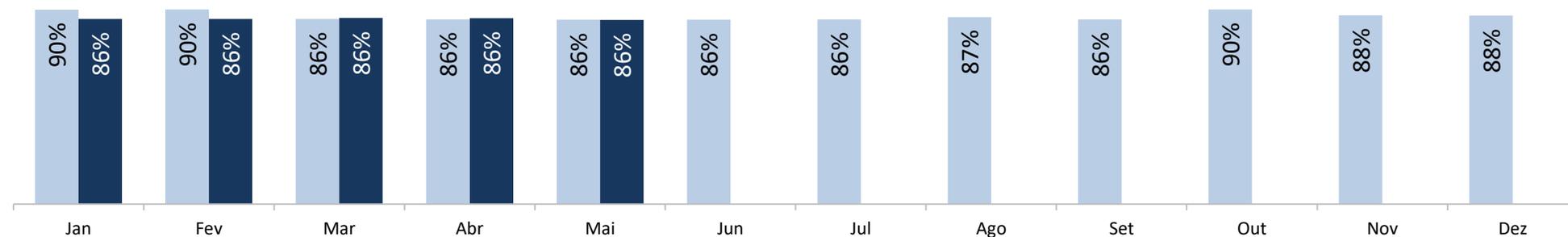
[shoppingparksul.com.br/](http://shoppingparksul.com.br/)



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

## Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020





**ANEXO C –  
GLOSSÁRIO**



# GLOSSÁRIO

## Termos

- Receita Imobiliária: Rendimentos auferidos provenientes dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente são os alugueis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.
- Receita Financeira: Receita proveniente dos rendimentos auferidos com a aplicação caixa do Fundo, bruto de impostos, seja por meio da rentabilidade de títulos de renda fixa, rendimentos de fundos imobiliários e resultado de operações de trade
- Margem Líquida de Distribuição: Razão entre Renda Imobiliária e Distribuição de Rendimentos
- Valor de Mercado do Fundo: Equivalente a Número de Cotas Emitidas x Preço de Negociação por Cota no mercado
- Dividend Yield: Razão entre Distribuição de Rendimentos e Preço de Negociação pro Cota no mercado
- Área Bruta Locável (“ABL”): Refere-se ao total da metragem quadrada de todas as áreas do empreendimento para fins de locação, com exceção de propriedades de terceiros assim como quiosques e locações temporárias.
- Área Bruta Locável Própria (“ABL Própria”): Refere-se ao total da metragem quadrada de propriedade do Fundo
- Taxa de Ocupação: Razão entre ABL Ocupada e ABL Total do empreendimento
- Vacância: Razão entre ABL Não Ocupada e ABL Total do empreendimento
- Net Operating Income (“NOI”): Geração de caixa operacional do empreendimento
- Inadimplência Líquida: Percentual do aluguel não recebido acrescido de regularização de alugueis em aberto de meses anteriores com relação ao faturado no período em questão



[www.mallsbrasilplural.com.br](http://www.mallsbrasilplural.com.br)

[www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br)