

# Malls Brasil Plural FII

MALL11

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

**genial**  
investimentos



ABRIL DE 2021

Relatório Gerencial

Fachada – Boulevard Shopping Feira de Santana

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

**Índice**

<b>1) Dados Gerais.....</b>	<b>3</b>
<b>2) Destaques.....</b>	<b>4</b>
<b>3) Mensagem do Gestor .....</b>	<b>4</b>
<b>4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....</b>	<b>7</b>
<b>5) Liquidez .....</b>	<b>9</b>
<b>6) Rentabilidade .....</b>	<b>9</b>
<b>7) Portfolio do Fundo .....</b>	<b>11</b>
<b>8) Indicadores Operacionais do Portfolio .....</b>	<b>12</b>
<b>9) Resumo dos Ativos.....</b>	<b>14</b>
<b>10) Tese de Investimento .....</b>	<b>17</b>
<b>11) Lives Sobre o Fundo .....</b>	<b>19</b>
<b>12) Saiba mais sobre a BRPP .....</b>	<b>19</b>
<b>13) Saiba mais sobre o grupo Genial .....</b>	<b>22</b>
<b>14) Comunicados do Fundo .....</b>	<b>22</b>
<b>15) Contatos.....</b>	<b>23</b>
<b>16) Informe de Rendimentos.....</b>	<b>23</b>
<b>17) Glossário .....</b>	<b>23</b>
<b>18) Notas.....</b>	<b>24</b>

## 1) Dados Gerais

<b>Nome do Fundo</b>	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	<b>DATA BASE</b> <b>30/04/2021</b>
<b>Código de Negociação</b>	MALL11	
<b>CNPJ</b>	26.499.833/0001-32	<b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>84.714</b>
<b>Site do Fundo</b>	<a href="http://mallsbrasilplural.com.br/">http://mallsbrasilplural.com.br/</a>	
<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>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 104,68</b>
<b>Início das Atividades</b>	Dezembro de 2017	
<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\$ 99,99</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\$ 791.439.572</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>Ofertas Públicas</b>	<p><b>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul> <p><b>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul> <p><b>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <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>	<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 755.959.496</b> <hr/> <b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b> <b>R\$ 0,40/cota</b> <small>Anúncio em 30/04/21 e data de pagamento de proventos em 14/05/21.</small>

<sup>1</sup> Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

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

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA <sup>3</sup>	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
57.820 m <sup>2</sup>	7	97%	R\$ 11.970 / m <sup>2</sup>	~R\$ 1,49 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,37 / cota	R\$ 0,25 / cota	+5,55%	4,80% a.a.	4,59% a.a.



**Um das maiores Taxas de Ocupação** dos FIIs de Gestão Ativa de Shoppings

~ 97%



Portfólio resiliente com **shoppings únicos em suas cidades** (Boulevard Feira de Santana, Park Lagos, Taboão e Suzano Shopping)

4



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

0,50% a.a.



Único FII de Shopping com **1/3 do Portfólio com renda (NOI) mínima garantida** até 2024

3 Shoppings



**Posição de caixa saudável** para capex e aumentos de participação nos shoppings. O FII não possui endividamento

7,8% do PL

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Pontos de Destaque

O primeiro trimestre do ano provou-se desafiador para o setor como um todo, haja vista as restrições impostas em diversos municípios em razão do aumento do número de internações e óbitos, causados pela pandemia do COVID-19. O mês de março refletiu o pior momento da 2ª onda de contaminação, com fechamento de aproximadamente 20% do nosso portfólio. Em razão deste agravamento, observamos o enfraquecimento dos principais indicadores operacionais dos ativos quando comparados com fevereiro de 2021, porém alguns dados (vendas/m<sup>2</sup>, SSS, SSR) já são melhores quando comparados a março de 2020. Ao que parece, o pior momento da 2ª onda já passou. Sendo assim, esperamos um cenário de retomada a partir do mês de abril.

Em março, operamos com, aproximadamente, 80% do nosso portfólio em funcionamento, com abertura total de todos os ativos a partir do dia 18 de abril, ainda com restrições de horário. No dia 19 de abril, conforme último **Fato Relevante** divulgado, detalhamos o status mais atual do horário de funcionamento de cada um dos shoppings. A Equipe de Gestão permanece monitorando atentamente, junto às administradoras, a situação em que se encontra cada ativo do Fundo, visando agir de forma eficiente e célere.

Apesar do cenário desafiador, o fundo foi capaz de gerar um resultado consistente para o mês de abril, haja vista que alguns dos ativos ficaram fechados por um período de tempo. Na data de 30/04/2021, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês, com pagamento no dia 14/05/2021. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,37/cota** e optamos por usar R\$ 0,03/cota da base de resultados acumulada, resultando no valor distribuído de **R\$ 0,40/cota**, e apurando uma base

<sup>2</sup> Renda Mínima Garantida: Shopping Park Lagos / Shopping Park Sul – 8% a.a. sobre o capital investido corrigido pelo IPCA até dezembro de 2024 e Suzano Shopping – 8% a.a. sobre o capital investido até dezembro de 2021.

<sup>3</sup> Valor de mercado do Fundo subtraído do caixa disponível, dividido pela ABL própria.

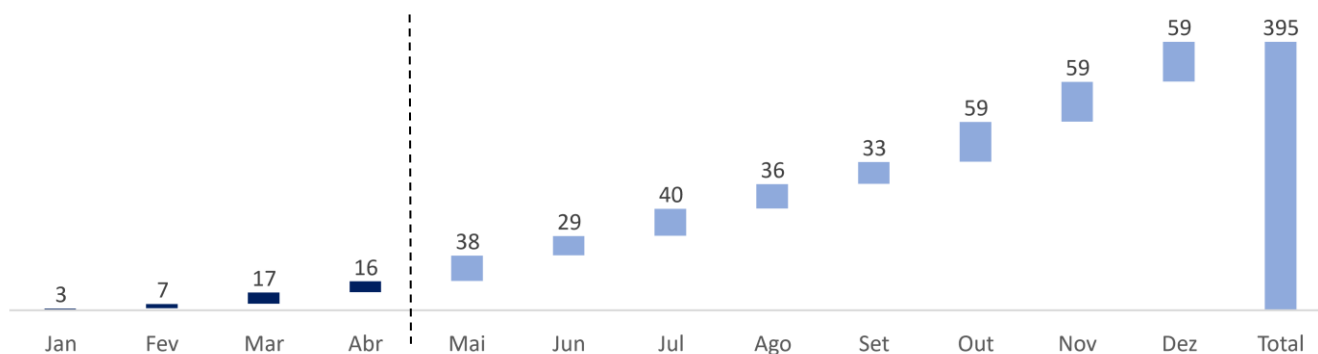
acumulada de resultados a distribuir, para os próximos meses de, aproximadamente, **R\$ 0,25/cota**. Mesmo acreditando que o pior momento já tenha passado, optamos por ainda reter parte da base, pois dessa forma o Fundo estará mais preparado para voltar aos patamares de distribuição pré-pandemia mais rapidamente.

Apesar da recente melhora nos números da pandemia, o cenário ainda é incerto e demanda cautela. Entendemos que, apesar da qualidade do nosso portfólio, formado por ativos dominantes, resilientes e de elevadas taxas de ocupações, além do fato do Fundo contar com garantia de renda mínima em aprox. 35% dos ativos, podemos enfrentar turbulências no curto prazo dependendo de novas restrições sociais mais duras.

Hoje já contamos 3 vacinas aprovadas pela Anvisa, uma base nacional em rota de produção e milhões de doses já aplicadas e contratadas. No fechamento de março, tínhamos aprox. 28 milhões de pessoas que já haviam tomado a 1ª dose da vacina<sup>4</sup>.

Vale lembrar que, em dezembro de 2020, os níveis de venda dos ativos já se aproximavam de dezembro de 2019. Com isso, acreditamos que com a massificação da vacinação, a geração de caixa dos ativos se reestabeleça ao longo do segundo semestre de 2021 e os ativos tenham suas operações normalizadas.

**Gráfico 1: Vacinação – Doses observadas e esperadas (milhões)**



Fonte: DataSUS

Por fim, a Equipe de Gestão e o Consultor permanecem atentos para oportunidades de aquisição de novos ativos.

<sup>4</sup> Our World in Data - <https://ourworldindata.org/covid-vaccinations>

	Administradora	Status do período	Funcionamento no período	Competência Março/2021		
				Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Aberto – 20/07/2020	11h – 21h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Tacaruna	TMall	Fechado entre 18/03/2021 - 31/03/2021	9h - 20h	20% de Redução <sup>5</sup>	Cobrança Integral	50% de Redução
Suzano Shopping	HBR Realty	Fechado entre 06/03/2021 – 18/04/2021	12h - 20h	45% de Redução	25% de Redução	Insenção total
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Fechado entre 05/03/2021 – 18/04/2021	12h - 20h	Redução de acordo com o segmento <sup>6</sup>	20% de Redução <sup>7</sup>	70% de Redução <sup>8</sup>
Boulevard Shopping Feira		Aberto – 21/07/2020	10:30h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Park Lagos	Argo Adm	Aberto – 06/06/2020	10h - 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Park Sul		Aberto – 13/07/2020	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral

➤ Alguns dos eventos ocorridos em Abril/21 nos shoppings



**MUNDO DOS INSETOS**

Evento realizado no **Shopping Park Sul** voltado para o público infantil, com tobogãs e escorregadores



**DIA DAS MÃES**

A cada R\$200 em compras os consumidores do **Maceió Shopping** concorrem a um curso superior completo no CESMAC ou HB20 Okm



**GODZILA OU KONG**

Em comemoração a reabertura do cinema, o **Shopping Park Sul** sorteará 4 pares de ingresso para assistir o novo sucesso de bilheteria

<sup>5</sup> Valor médio de desconto, pois as negociações estão sendo tratadas de forma individual.

<sup>6</sup> Redução de 60% para Âncoras, 80% para Satélites e 70% para Praça de Alimentação.

<sup>7</sup> A redução de 20% foi aplicada para as lojas satélites, e, além disso, a cobrança com vencimento em abril foi postergada para julho para os lojistas adimplentes.

<sup>8</sup> A redução de 70% foi aplicada para as lojas satélites.

#### 4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos.

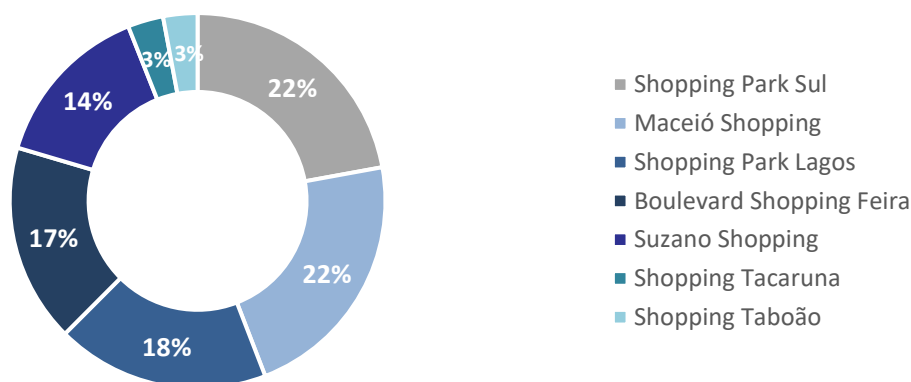
Em **30/04/2021**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 14/05/2021. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **abril de 2021**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	Abril/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária*	3.141.430	15.897.876	35.507.378	(a)
Receita Financeira	228.378	2.517.652	7.917.737	(b)
<b>Total das Receitas</b>	<b>3.369.808</b>	<b>18.415.528</b>	<b>43.424.481</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>
Total de Despesas	530.366.43	1.858.147	5.765.970	(d)
<b>Resultado</b>	<b>2.839.441</b>	<b>16.557.198</b>	<b>37.658.511</b>	<b>(e) = (c) - (d)</b>
<b>Resultado por Cota - Total</b>	<b>0,37</b>	<b>2,19</b>	<b>4,99</b>	
Rendimento Distribuído	3.024.140	15.649.926	36.289.685	(f)
<b>Rendimento por Cota - Média Mensal</b>	<b>0,40</b>	<b>0,52</b>	<b>0,40</b>	-
<b>Base de Resultados Acumulado - Inicial</b>	<b>2.080.860</b>	<b>988.706</b>	-	-
<b>Base de Resultados Acumulado - A distribuir</b>	<b>1.896.162</b>	<b>1.896.162</b>	-	-

\* Renda Operacional Imobiliária - Shoppings + Rendimento Mínimo

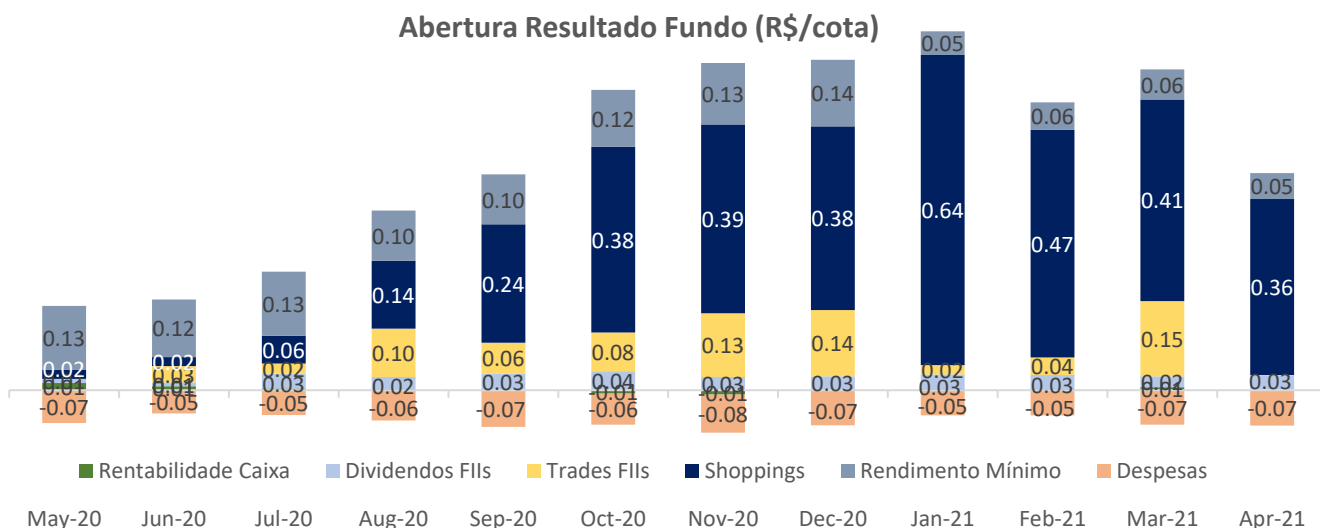
A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,25/cota**.

Gráfico 2: NOI % por Shopping - Mês Vigente<sup>9</sup>



<sup>9</sup> Inclui o rendimento mínimo dos Shopping Park Sul, Shopping Park Lagos e Suzano Shopping.

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

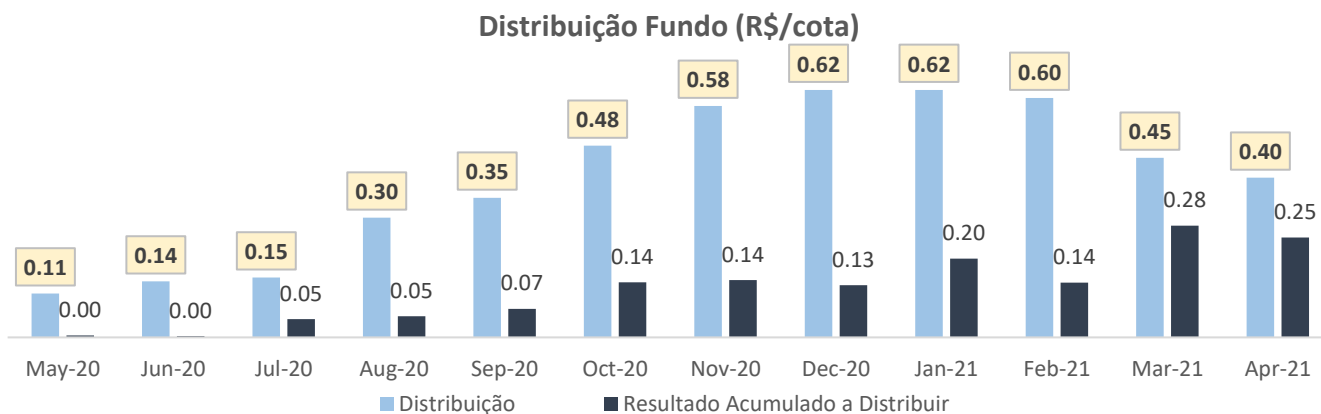
**Trades FII** – Rendimento bruto auferido na estratégia de trading de FII.

**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).

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

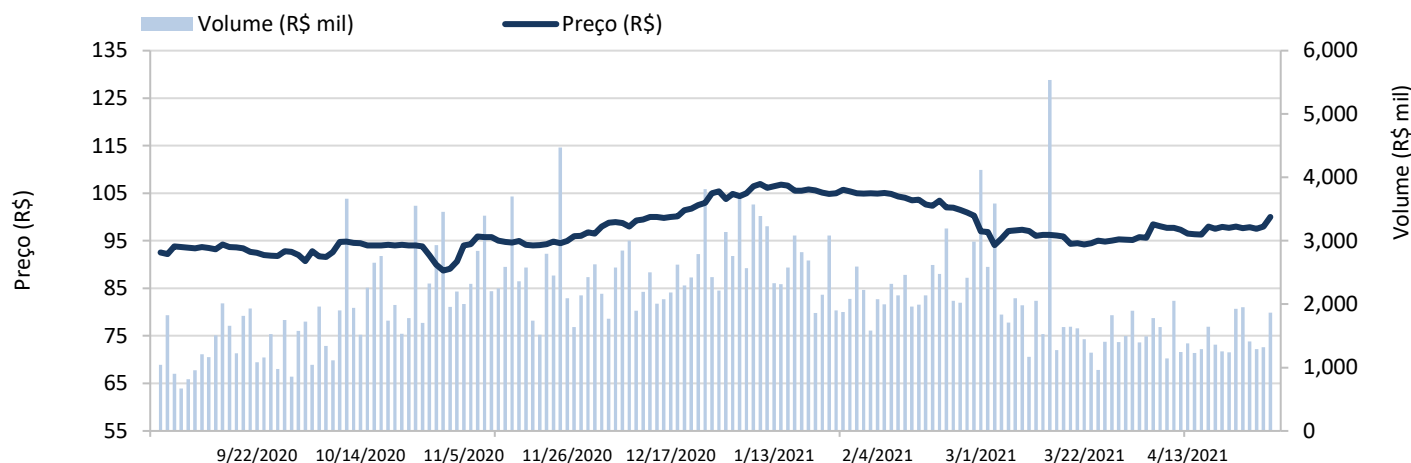




## 5) Liquidez

Em **abril**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.496 mil** reais com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/04/2021 foi de **R\$ 99,99**.

**Gráfico 5: Preço e Volume Negociado em Abril de 2021**



## 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 **20,12%**. 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>10</sup>:

	Abril/21 <sup>11</sup>	Ano 2021 <sup>12</sup>	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início <sup>13</sup>
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>5,55%</b>	<b>-2,97%</b>	<b>22,99%</b>	<b>20,12%</b>
Ganho de Capital	5,13%	-4,94%	17,33%	-0,41%
Distribuição de Rendimentos	0,42%	1,98%	5,66%	20,53%
<b>IFIX</b>	<b>0,51%</b>	<b>-0,31%</b>	<b>9,89%</b>	<b>30,35%</b>

<sup>10</sup> Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

<sup>11</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do último dia útil do mês anterior.

A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base o rendimento anunciado no último dia útil do mês alvo da análise comparado ao valor da cota de fechamento “ex-dividendo” no último dia útil do mês anterior.

<sup>12</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do último dia útil do ano anterior.

A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados no ano comparado ao valor da cota de fechamento “ex-dividendo” do último dia do ano anterior.

<sup>13</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

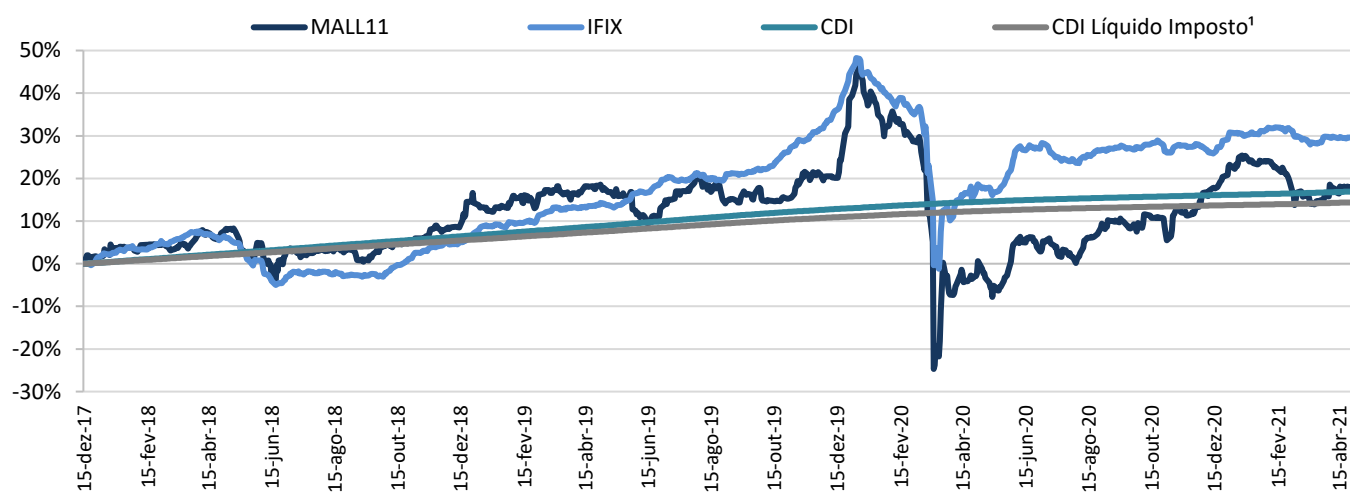
A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória de todos os rendimentos anunciados até o mês alvo da análise comparado ao preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>-1,53%</b>	<b>7,75%</b>	<b>0,32%</b>	<b>-3,16%</b>	<b>8,81%</b>	<b>10,40%</b>	<b>0,61%</b>	<b>-4,28%</b>	<b>-4,54%</b>
Ganho de Capital	-1,70%	7,40%	-0,07%	-3,69%	8,16%	9,75%	0,02%	-4,85%	-4,99%
Distribuição de Rendimentos	0,17%	0,35%	0,38%	0,52%	0,66%	0,65%	0,59%	0,57%	0,45%
<b>IFIX</b>	<b>-2,61%</b>	<b>1,79%</b>	<b>0,46%</b>	<b>-1,01%</b>	<b>1,51%</b>	<b>2,19%</b>	<b>0,32%</b>	<b>0,25%</b>	<b>-1,38%</b>

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

	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	0,11	0,14	0,15	0,30	0,35	0,48	0,58	0,62	0,62	0,60	0,45	0,40

**Gráfico 6: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado<sup>14</sup>**



Fonte: Bloomberg, B3

<sup>14</sup> CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade.

## 7) Portfolio do Fundo

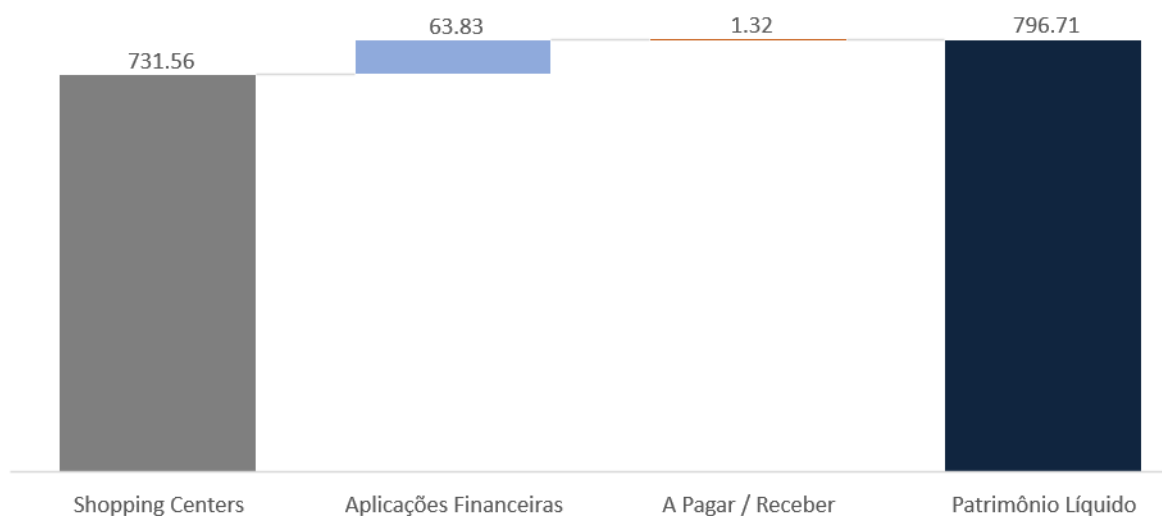
### ➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição <sup>15</sup>	Data do Investimento	ABL (m <sup>2</sup> )	
						Total	Próprio
<b>Maceió Shopping</b>	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.105	16.439
<b>Shopping Tacaruna</b>	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	44.830	2.991
<b>Suzano Shopping</b>	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.058	6.015
<b>Shopping Taboão</b>	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966
<b>Boulevard Shopping Feira<sup>16</sup></b>	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	22.475	7.099
<b>Shopping Park Lagos</b>	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888
<b>Shopping Park Sul</b>	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.555	11.422
				<b>R\$ 657.386.330</b>		<b>215.321</b>	<b>57.820</b>

### ➤ Aplicações Financeiras

Em **30/04/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam aproximadamente **R\$ 63,8 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



<sup>15</sup> Valor histórico de aquisição.

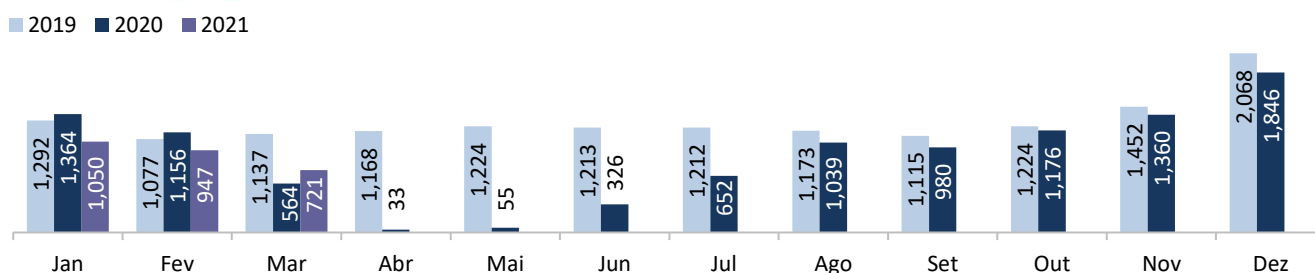
<sup>16</sup> Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.100 m<sup>2</sup>, e fração ideal de um terreno em Feira de Santana, de 29%.

## 8) Indicadores Operacionais do Portfólio

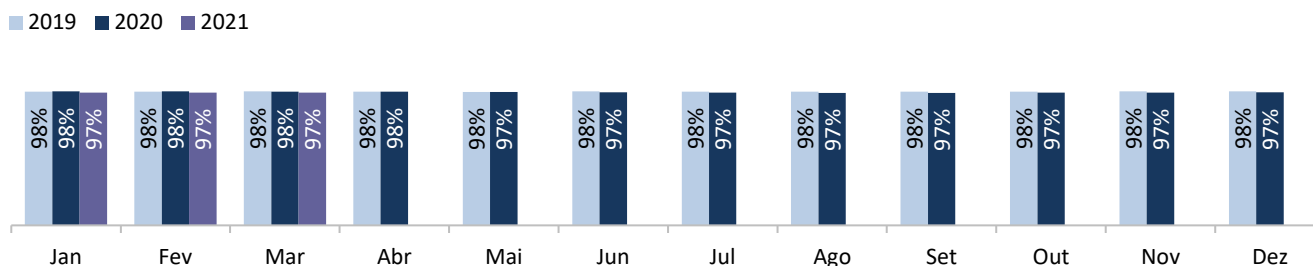
Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos<sup>17</sup>.

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.

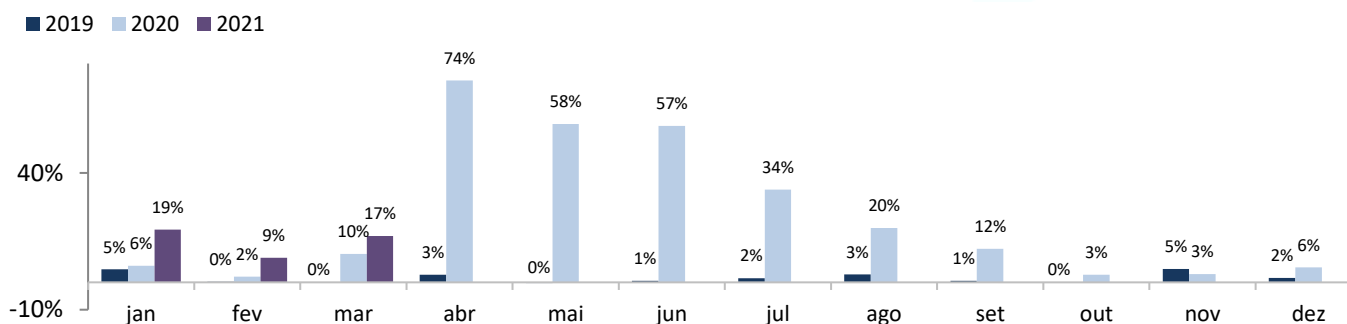
**Gráfico 8: Vendas por m<sup>2</sup>**



**Gráfico 9: Taxa de Ocupação**

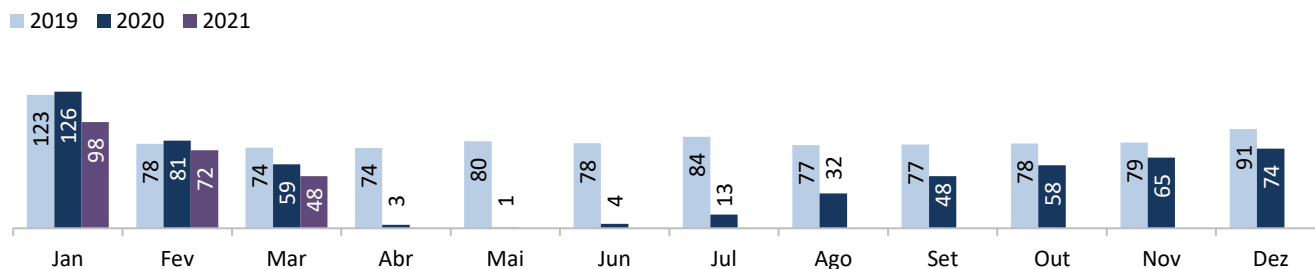


**Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado**

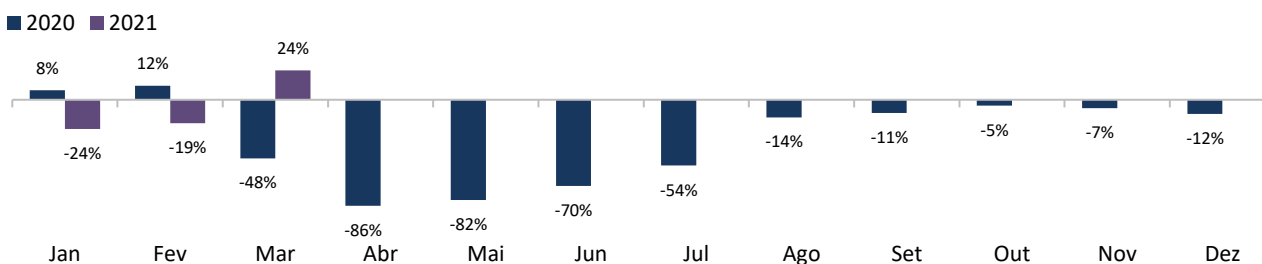


<sup>17</sup> Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

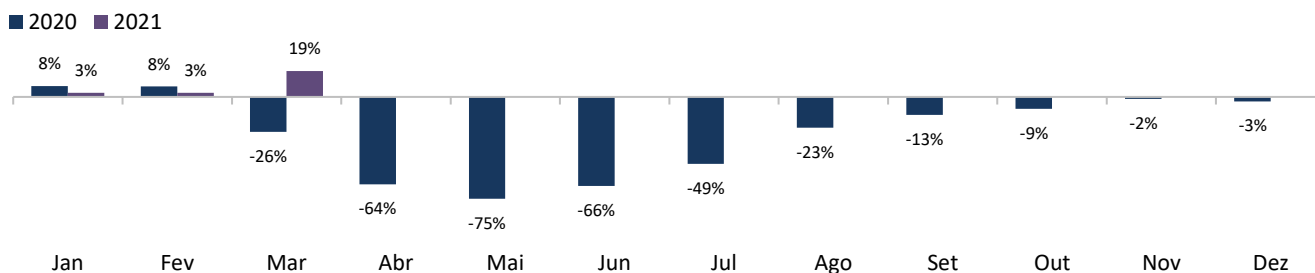
**Gráfico 11: NOI/m² - Mês**



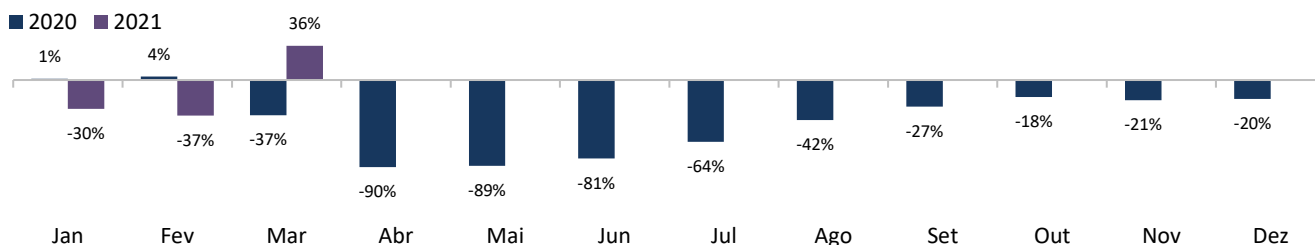
**Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sale (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior**



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



**Gráfico 14: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior**



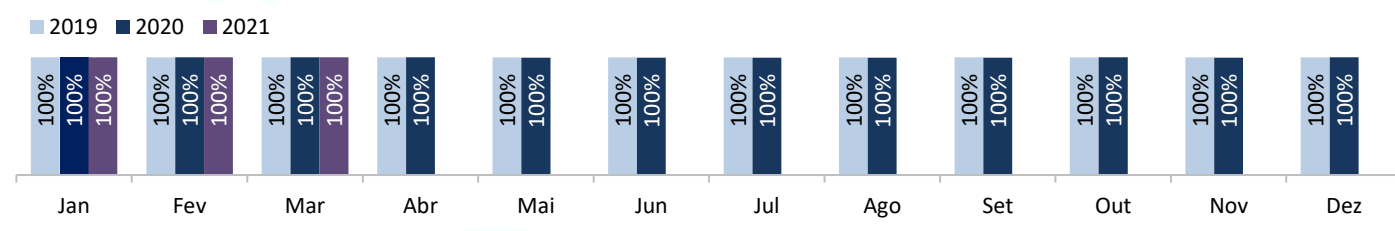
## 9) Resumo dos Ativos

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

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

No mês de março deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas superior à março de 2020, com destaque positivo para as megalojas, lojas âncoras e satélites. As operações de lazer e praça de alimentação, continuam apresentando resultados negativos devido as restrições de mobilidade social. No consolidado do mês, o SSS apresentou avanço de 59%, dado que, diferentemente de 2020, o shopping não teve suas operações fechadas. Contudo, as vendas ainda não voltaram ao patamar de 2019. Nesse sentido, a inadimplência registrou a marca de 15% no mês. No que tange sua geração de caixa, o shopping apresentou um NOI aproximadamente 44% abaixo do orçado para o período. Por outro lado, o empreendimento permanece com uma taxa de ocupação de 100% no mês, o que demonstra a qualidade, resiliência e posicionamento estratégico do ativo.

**Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping**

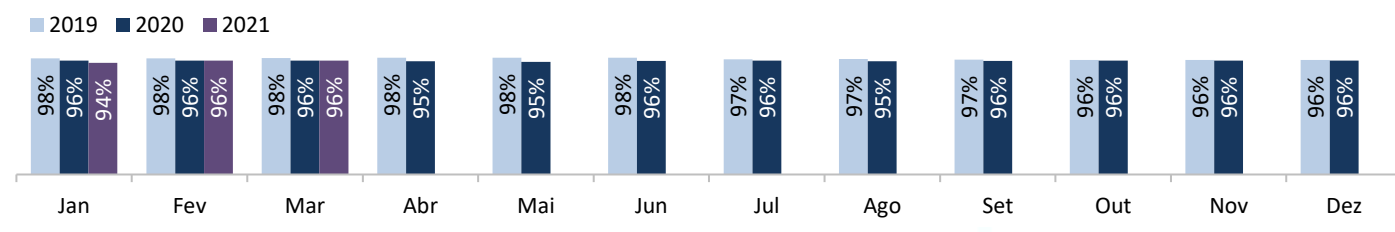


### ➤ Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

Status: Fechado de 18/03/2021 a 31/03/2021, operando desde então.

Devido ao período de fechamento, o shopping apresentou retração no volume de vendas de 19% YoY. As lojas âncoras e satélites recuaram, por sua vez, aprox. 30% na compração YoY. Com exceção das lojas âncora, as demais categorias apresentam custos de ocupação ainda um pouco elevados dado o baixo volume de vendas. Em relação ao NOI orçado para o mês, houve queda de 46%. Ainda em um patamar saudável, a taxa de ocupação do ativo também permanece em 96%.

**Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna**

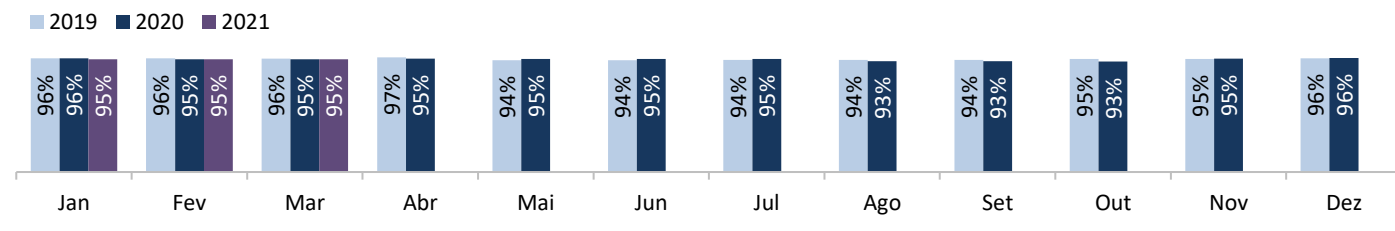


### ➤ Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)

Status: Fechado entre os dias 06/03/2021 e 18/04/2021, operando desde então.

Durante o mês de março, o Suzano Shopping passou quase que a integralidade do mês fechado. Com isso, o total de vendas registrou queda de 44% quando comparado com o mesmo período de 2020, enquanto a inadimplência líquida alcançou a marca de 31% no mês. Na mesma direção, o NOI do shopping ficou 49% abaixo do orçado para o período. Atualmente, o ativo apresenta uma taxa de ocupação de 95%.

**Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping**

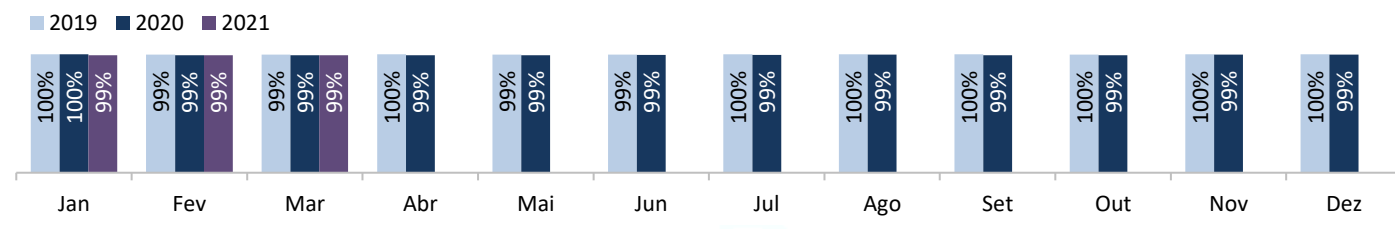


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)**

Status: Fechado entre os dias 06/03/2021 e 18/04/2021, operando desde então.

O Shopping Taboão vivenciou queda nos indicadores operacionais no mês de março, com retração de 58% das vendas na comparação YoY devido ao período de fechamento (quase a integralidade do mês). De modo geral, todas as operações do shopping foram impactadas negativamente com diminuição no volume geral de vendas. No que tange a sua geração de caixa, o ativo experimentou retração de 35% em seu NOI YoY, que encerrou o mês também 35% abaixo do orçado para o período. Em relação à sua taxa de ocupação, o ativo se encontra em um patamar próximo da normalidade, na ordem de 99%, com a presença apenas de vacância técnica.

**Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão**

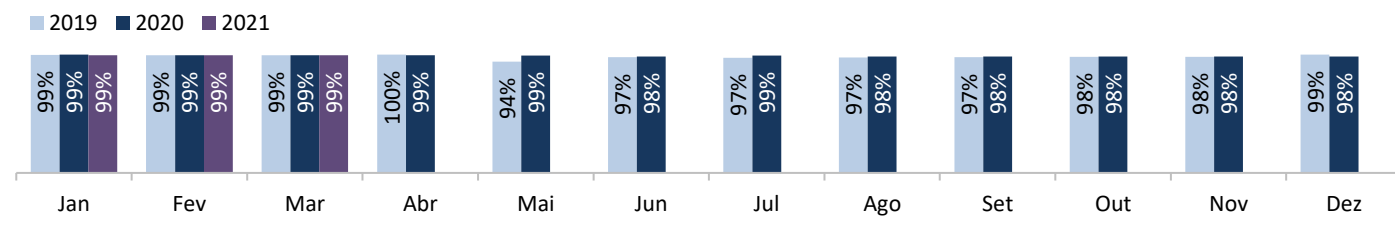


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)**

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

Em março, o Boulevard Shopping Feira avançou no ritmo de vendas em 19% na comparação YoY, contudo vale ressaltar que em março de 2020 o shopping passou parte do mês fechado. Seguindo a linha de fevereiro, o reajuste de aluguéis atrelados ao IGP-DI possibilitou forte incremento do aluguel faturado, contudo, tal aumento foi compensado pelos maiores níveis de inadimplência e descontos no mês. Posto isso, em relação à geração de caixa, o NOI de março foi 33% menor ante o orçado para o mês. A taxa de ocupação do empreendimento permaneceu em 99%.

**Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira**

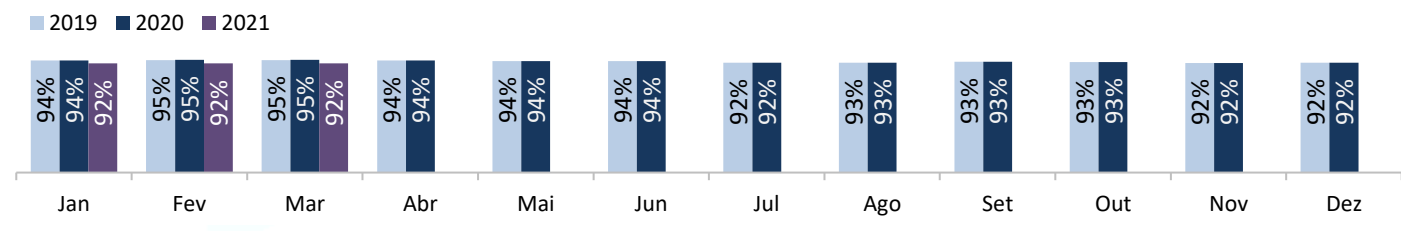


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

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

Em março, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento de vendas de 54% na comparação YoY, bem como um aumento de Same Store Sales (SSS) de 52%. Tal resultado foi motivado, principalmente, pelo desempenho dos formatos âncora (42% YoY) e semi-âncora (48% YoY). Destacamos ainda o desempenho fraco da parte de entretenimento, que retraiu 15% em vendas. Em termos de NOI, o ativo performou 14% abaixo do orçamento para o mês de março, resultado de maiores níveis de desconto e inadimplência. Ao final do período, observamos manutenção na taxa de ocupação do empreendimento em 92%.

**Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos**

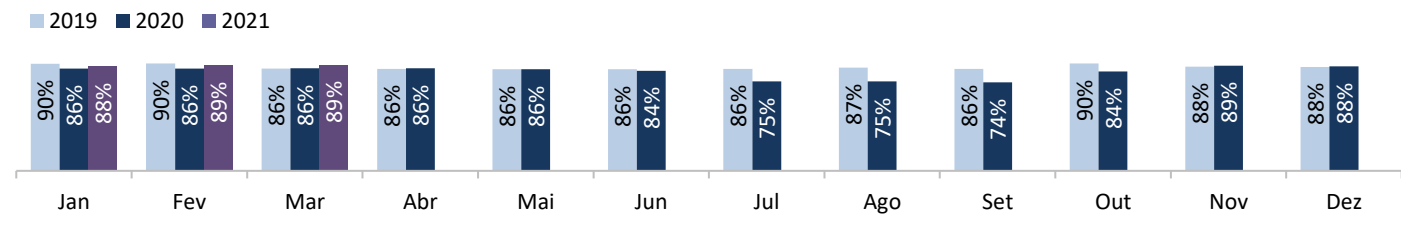


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

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

O Shopping Park Sul também experimentou avanço no volume de vendas totais no mês de março, que avançaram 35% YoY. As operações de alimentação (42% YoY), lazer (247% YoY) e âncoras (38% YoY) foram as que mais contribuíram para tal resultado. A taxa de ocupação do empreendimento permaneceu em 89%, patamar que reflete o estágio atual de maturação do ativo.

**Gráfico 21: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul**





## 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) Momento Favorável; (ii) Ativos Estratégicos; (iii) Consolidação do Setor; (iv) Expertise da Gestão.

- **Momento Favorável:** O momento é favorável ao mercado imobiliário com a manutenção de taxas de juros baixas na economia e sinais de retomada econômica.
- **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 7 (sete) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

### Shopping Centers – Portfolio do MALL11



#### Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- 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)



#### Shopping Tacaruna

- 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)



#### Suzano Shopping

- 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)



#### Shopping Taboão

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

**Boulevard Shopping Feira**

- Participação: 29,8%
- 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)**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/](http://shoppingparklagos.com.br/)[@parklagos](https://www.instagram.com/parklagos)**Shopping Park Sul**

- 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)

11) Lives Sobre o Fundo



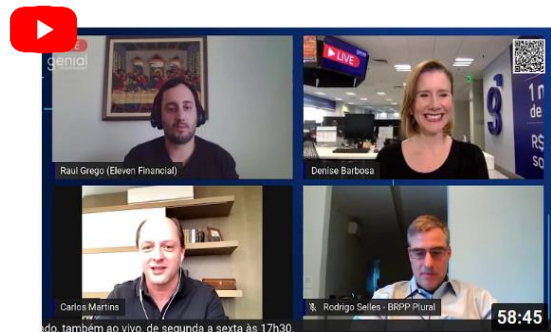
15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



15/09/2020 - [Os tipos de FIIs que ignoram a crise - Youtube](#)



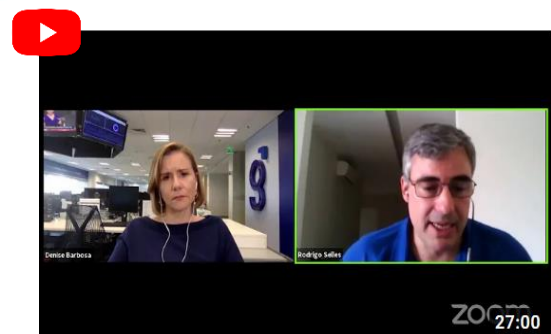
10/09/2020 - [MALL11 – Apresentação Trimestral de Resultados – 2T2020 - Youtube](#)



12/05/2020 - [Live Genial – Coronavirus e o efeito no mercado de FIIs - Youtube](#)



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



02/04/2020 - [Live Genial – MALL11 Shoppings Fechados e o rendimento dos FIIs - Youtube](#)

12) Saiba mais sobre a BRPP<sup>19</sup>

## Nossos Números



+18,8 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+68 Fundos



+100 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 5 bilhões sob gestão em 17 fundos imobiliários (sendo 4 listados na B3), a BRPP, gestora de ativos ilíquidos do Grupo Genial, é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país

Ranking Anbima (Março/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	(R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	19.896
2	KINEA	14.487
3	XP ASSET MANAGEMENT	10.406
4	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	9.689
5	BRL DTVM	9.212
6	CREDIT SUISSE	8.981
7	VOTORANTIM ASSET	8.013
8	HEDGE INVESTMENTS	6.985
9	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.697
<b>10</b>	<b>BRPP</b>	<b>4.884</b>
11	VINCI PARTNERS	4.395
12	HSI INVESTIMENTOS	4.049



Shoppings – MALL11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Shoppings
- # Ativos: 7 (NE e SE)
- ABL própria: 58 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 800 milhões



Residencial – JFLL11

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



Logística – PLOG11

- Gestão: Ativa
- Segmento: Logístico
- # Ativos: 1 (PE)
- ABL própria: 35,1 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 75 milhões



Corporativo – SPTW11

- Gestão: Passiva
- Segmento: Corporativo
- # Ativos: 1 (SP)
- ABL própria: 13 mil m<sup>2</sup>
- PL: ~R\$ 130 milhões

Para mais informações acesse nosso [site](#)

<sup>19</sup> 18,8 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Março 2021.

### 13) Saiba mais sobre o grupo Genial

## Nossos Números

2009

Fundação do Grupo

+550

Colaboradores no Grupo

32

Sócios

+400 mil

Clientes

+R\$ 120 bi

Em Transações

+R\$ 132 bi

AuM & AuC

R\$ 48 bi

AuM (Ativos Líquidos)

+R\$ 16 bi

AuM (Ativos Ilíquidos)

**genial**  
Banco

+

**genial**  
investimentos

+

**[AUSTRAL]** Re

BANCO DE INVESTIMENTO

PLATAFORMA DE INVESTIMENTO

RESSEGUROS

ASSESSORIA FINANCEIRA

GESTÃO DE RECURSOS

GESTÃO DE PATRIMÔNIO



#### Investment Banking

Equipe experiente com histórico destacado no Brasil em Ofertas de Ações (IPO e Follow On), fusões & aquisições e *special situations*



#### Administração Fiduciária

A administração fiduciária de fundos de investimento, com foco nos mais variados segmentos de investidores, incluindo-se private bank, family offices e clientes institucionais, observando todos os dispositivos legais aplicáveis a cada um dos fundos de investimento.



#### Plataforma de Investimentos

A Genial é uma plataforma 100% digital, sem burocracia, com assessoria especializada sem custo e que está democratizando o acesso aos melhores produtos do mercado, de forma simples, ágil e eficiente.



#### Corporate Desk

Serviços financeiros para empresas, como tesouraria, investimentos, câmbio e derivativos



**+170 escritórios**

conectados na Genial

**+550 agentes**

autônomos parceiros

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

## 14) Comunicados do Fundo

<http://mallsbrasilplural.com.br/Downloads>

- 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 da DF 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
- 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
- 28 de Maio de 2020 – Reabertura Shopping Park Sul
- 20 de Maio de 2020 – Suspensão de Atividades Shopping Park Sul
- 18 de Maio de 2020 – Reabertura Shopping Park Sul
- 18 de Março de 2020 – Pandemia Coronavírus

## 15) Contatos

	<a href="#">Site do Fundo</a>
	<a href="#">Siga-nos no LinkedIn</a>
	<a href="mailto:ri@brppgestao.com">ri@brppgestao.com</a>
	<a href="#">Canal no Youtube</a>
<b>CLUBE FII</b>	<a href="#">Espaço RI - Clube FII</a>

## 16) Informe de Rendimentos

Conforme informado pelo Escriturador do Fundo, as vias físicas dos Informe de Rendimentos foram enviadas a todos os Cotistas que detinham posição no Fundo em 2020. O Informe de Rendimentos também poderá ser acessado através do portal <https://correspondenciasdigitais.com.br/login>, através de seu usuário. Para criação de usuário, clique em Primeiro Acesso.

Para dúvidas adicionais e solicitações de 2ª via, favor entrar em contato pelos canais abaixo:



0800-720-0014



[informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br](mailto:informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br)

## 17) Glossário

Termo	Definição
<b>ABRASCE</b>	Associação Brasileira de Shopping Centers
<b>Área Bruta Locável (“ABL”):</b>	A soma de todas as áreas de um empreendimento imobiliário logístico disponíveis para locação
<b>ABL Própria</b>	ABL dos Imóveis de titularidade do Fundo, ponderada pela participação do Fundo nos Imóveis
<b>Aluguel nas mesmas lojas (SSR)</b>	Variação percentual no aluguel de lojas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio
<b>CAGR</b>	Taxa de crescimento anual composta

<b>Cap Rate</b>	É o percentual que representa a renda anual dos Imóveis sobre o valor de mercado dos mesmos
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE
<b>Mídia</b>	Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços
<b>Mix de Lojistas</b>	Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings
<b>NOI</b>	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
<b>Taxa de Ocupação</b>	ABL locada dividida pela ABL total
<b>Taxa de Vacância</b>	% do ABL Vago sobre o ABL total
<b>Vacância</b>	ABL no shopping disponível para ser alugada
<b>Vendas</b>	Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings
<b>Vendas nas mesmas lojas (SSS)</b>	Variação percentual nas vendas de lojistas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio

## 18) Notas

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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>