

# Malls Brasil Plural FII

MALL11

**BRPP**<sup>7</sup>  
PRODUTOS ESTRUTURADOS

**genial**  
investimentos



JULHO DE 2021

Relatório Gerencial

**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>6</b>
<b>5) Liquidez .....</b>	<b>8</b>
<b>6) Rentabilidade .....</b>	<b>9</b>
<b>7) Portfolio do Fundo .....</b>	<b>10</b>
<b>8) Indicadores Operacionais do Portfolio .....</b>	<b>11</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>20</b>
<b>13) Saiba mais sobre o grupo Genial .....</b>	<b>21</b>
<b>14) Comunicados do Fundo .....</b>	<b>22</b>
<b>15) Contatos.....</b>	<b>23</b>
<b>16) Glossário .....</b>	<b>23</b>
<b>17) 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>30/07/2021</b>  <b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>87.398</b>  <b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 105,30</b>  <b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 99,00</b>  <b>NÚMERO DE COTAS</b> <b>7.560.351</b>  <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> <b>R\$ 796.083.215</b>  <b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 748.474.749</b>  <b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b> <b>R\$ 0,53/cota</b> <small>Anúncio em 30/07/21 e data de pagamento de proventos em 13/08/21.</small>
<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>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>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>Tipo ANBIMA</b>	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
<b>Administradora</b>	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
<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>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>	

<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\$ 11.953/ m <sup>2</sup>	~R\$ 1,23 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,51 / cota	R\$ 0,24 / cota	4,32%	6,42% a.a.	6,04% 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

8,4% do PL

## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Cenário de Shopping Centers

Durante o mês de junho, o portfólio do fundo permaneceu 100% aberto e com horário de funcionamento superior ao mês de maio. Isso se reflete nos principais indicadores operacionais dos ativos (NOI, Aluguel faturado e Nível de Inadimplência). Vale ressaltar que, por conta do efeito da base de comparação, alguns dos indicadores do fundo apresentaram crescimento percentual exponencial em base YoY, dado o fechamento dos shoppings no mês de junho de 2020. Contudo, os indicadores ainda permanecem abaixo dos patamares experimentados em 2019<sup>4</sup>. O cenário de curto prazo ainda permanece incerto porém, dada a correlação positiva do NOI dos shoppings com o aumento dos horários de funcionamento, nossa visão segue otimista em relação à retomada dos resultados tão logo a situação se normalize.

Em continuidade com nosso compromisso com os cotistas do fundo, no dia 13 de agosto, 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 julho, haja vista que alguns dos ativos ainda sofreram com as limitações de horário de funcionamento e de nível de ocupação. Na data de 30/07/2021, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês, com pagamento no dia 13/08/2021. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,51/cota**, sendo o valor distribuído equivalente a **R\$ 0,53/cota**. Dessa forma, a 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.

<sup>4</sup> Park Sul já apresenta um volume de vendas superior ao patamar de 2019.

acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses ficou em, aproximadamente, **R\$ 0,24/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 aproximadamente 35% dos ativos, podemos enfrentar turbulências no curto prazo dependendo de novas medidas.

Hoje já contamos 6 vacinas aprovadas pela Anvisa, uma base nacional em rota de produção e milhões de doses já aplicadas e contratadas. No fechamento de julho, tínhamos aprox. 105 milhões de pessoas que já haviam tomado pelo menos a 1ª dose da vacina<sup>5</sup>, aproximadamente 49% da população total do país.

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 de 2021 e os ativos tenham suas operações normalizadas, conforme podemos observar ao longo dos últimos meses.

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

	Administradora	Status do período	Funcionamento no período	Competência Junho/2021		
				Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Aberto – 20/07/2020	11h – 20h <sup>6</sup>	20% de Redução	25% de Redução	25% de Redução
Shopping Tacaruna	TMall	Fechado entre 18/03/2021 - 31/03/2021	10h - 20h	15% de Redução <sup>7</sup>	Cobrança Integral	30% de Redução
Suzano Shopping	HBR Realty	Fechado entre 06/03/2021 – 18/04/2021	10h - 21h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	15% de Redução
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Fechado entre 05/03/2021 – 18/04/2021	10h - 21h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Boulevard Shopping Feira		Aberto – 21/07/2020	10h – 20:30h	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

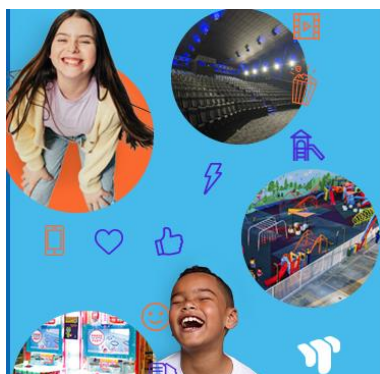
<sup>5</sup> Our World in Data - <https://ourworldindata.org/covid-vaccinations>

<sup>6</sup> Fechado às terças, aos sábados, domingos e feriados.

<sup>7</sup> Valor médio de desconto, pois as negociações estão sendo tratadas de forma individual.



➤ **Alguns dos eventos ocorridos em Julho/21 nos shoppings**



**Férias no Tacaruna  
Shopping Tacaruna**

Evento realizado no **Shopping Tacaruna** voltado para o público infantil, que contou com espaços instagramáveis da exposição Mundo Colorê, Cinema, Game Station, Game Box e funcionamento do Taca Land Park



**Festival Julino  
Shopping Park Sul**

O **Shopping Park Sul** realizou o Festival Julino, que contou com cardápio de comidas tradicionais e ação promocional “Pescaria do Festival Julino”, possibilitando a participação na máquina de pescaria para cada produto consumido do festival



**Dia dos Pais  
Shopping Feira de Santana**

Em homenagem ao dia dos pais o **Boulevard Shopping Feira de Santana** abriu o sorteio com prêmios a cada R\$ 200 em compras

#### 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 **30/07/2021**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 13/08/2021. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **julho de 2021**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	jul/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária*	4.075.215	27.366.521	43.372.530	(a)
Receita Financeira	487.659	3.553.124	8.454.881	(b)
<b>Total das Receitas</b>	<b>4.562.874</b>	<b>30.919.645</b>	<b>51.827.410</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>
Total de Despesas	704.375	3.248.219	5.898.958	(d)
<b>Resultado</b>	<b>3.858.499</b>	<b>27.671.426</b>	<b>45.928.452</b>	<b>(e) = (c) - (d)</b>
<b>Resultado por Cota - Total</b>	<b>0,51</b>	<b>3,66</b>	<b>6,07</b>	
Rendimento Distribuído	4.006.986	26.839.246	44.454.864	(f)
<b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>	<b>0,53</b>	<b>0,51</b>	<b>0,49</b>	-
<b>Base de Resultados Acumulado – Inicial</b>	<b>1.969.373</b>	<b>988.706</b>	-	-
<b>Base de Resultados Acumulado – A distribuir</b>	<b>1.820.885</b>	<b>1.820.885</b>	-	-

**Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo**

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,24/cota**.

Gráfico 2: NOI % por Shopping – Mês Vigente<sup>8</sup>

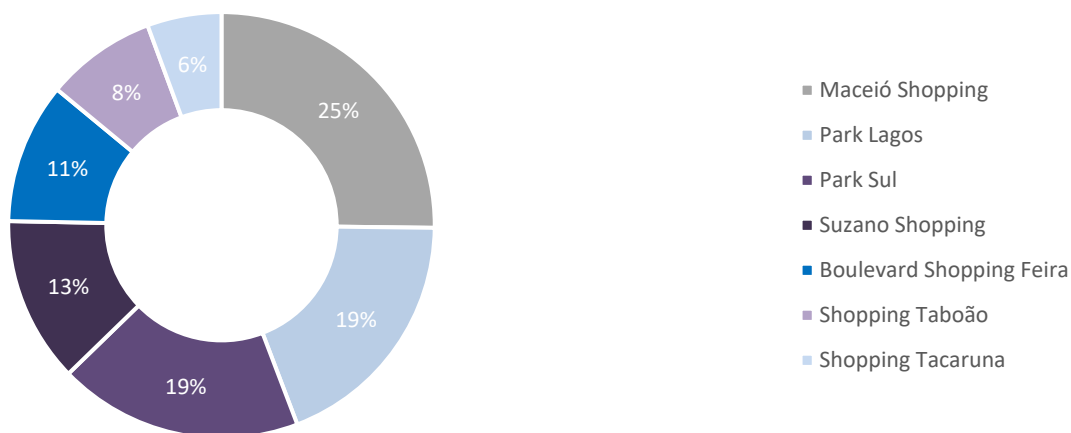
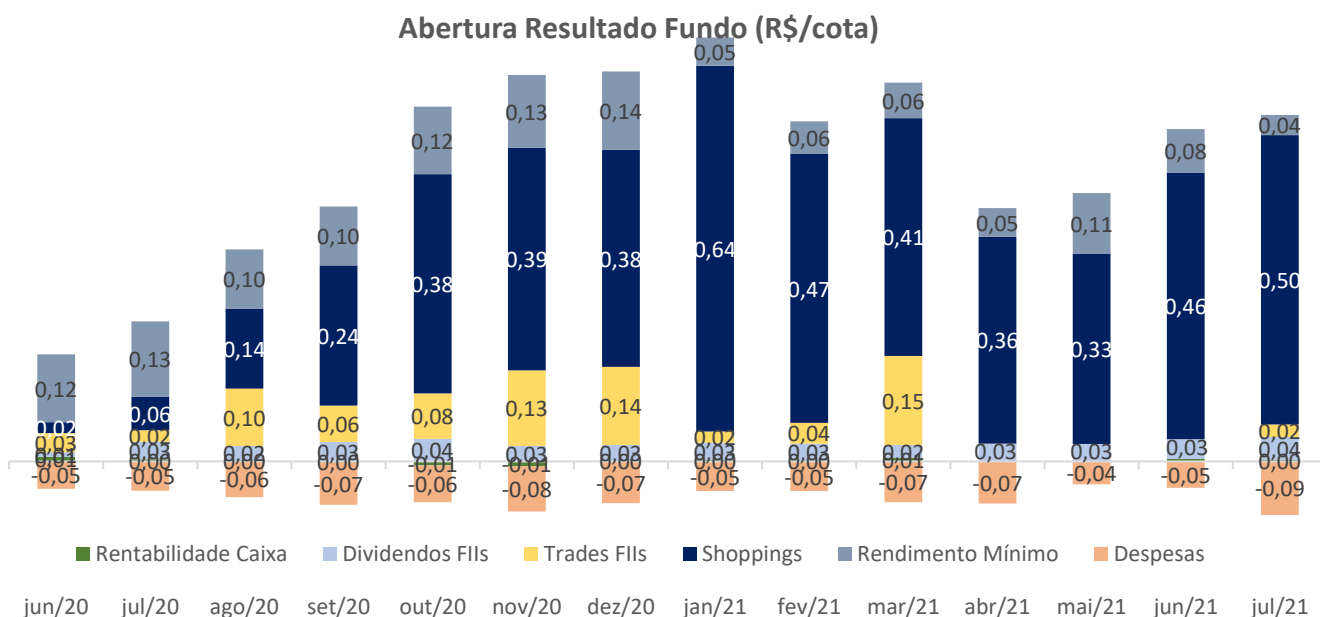


Gráfico 3: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



**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.

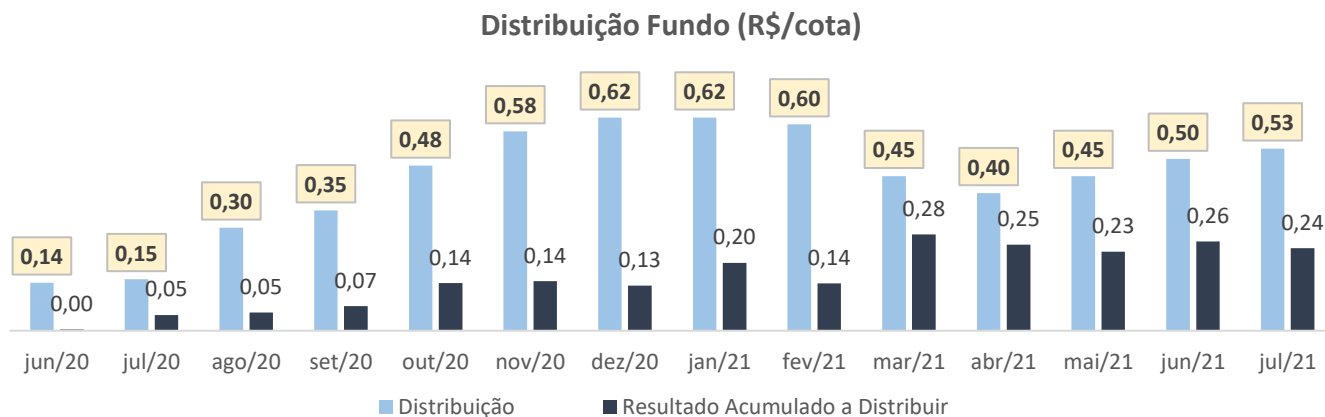
**Shoppings** – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

**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)

<sup>8</sup> Inclui o rendimento mínimo dos Shopping Park Sul, Shopping Park Lagos e Suzano Shopping.

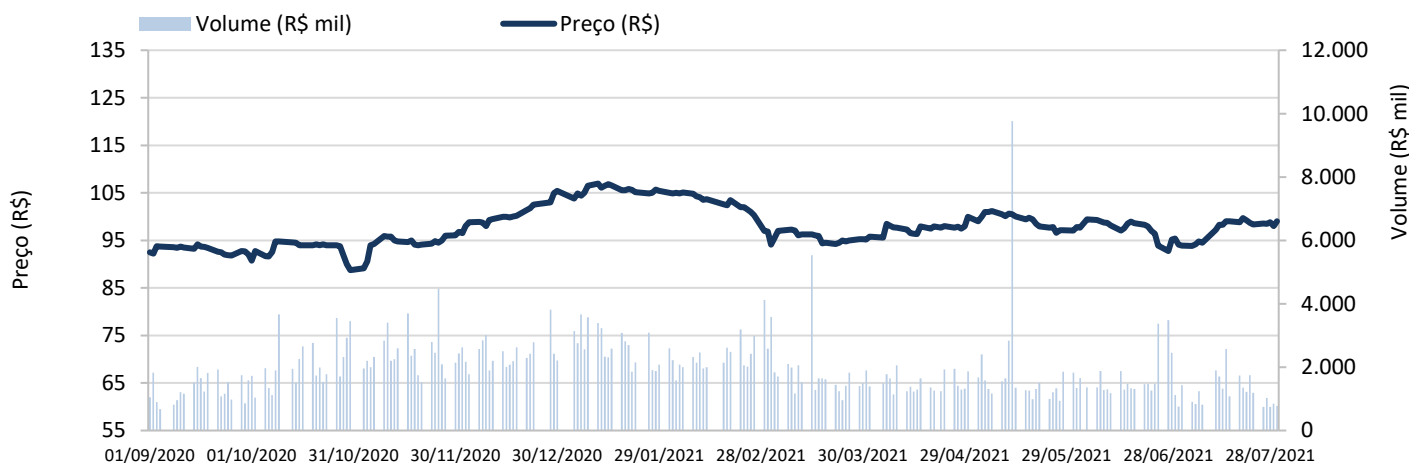
Gráfico 4: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



## 5) Liquidez

Em **julho**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.235 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/07/2021 foi de **R\$ 99,00**.

Gráfico 5: Preço e Volume Negociado em Julho 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 **20,48%**. 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>9</sup>:

	Julho/21 <sup>10</sup>	Ano 2021 <sup>11</sup>	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início <sup>12</sup>
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>4,32%</b>	<b>-2,62%</b>	<b>22,22%</b>	<b>20,48%</b>
Ganho de Capital	3,76%	-6,01%	15,33%	-1,53%
Distribuição de Rendimentos	0,56%	3,39%	6,89%	22,01%
<b>IFIX</b>	<b>2,51%</b>	<b>-1,60%</b>	<b>3,33%</b>	<b>28,67%</b>

	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>10,40%</b>	<b>0,61%</b>	<b>-4,28%</b>	<b>-4,55%</b>	<b>5,55%</b>	<b>-2,55%</b>	<b>-1,24%</b>
Ganho de Capital	9,75%	0,02%	-4,85%	-4,99%	5,13%	-3,00%	-1,76%
Distribuição de Rendimentos	0,65%	0,59%	0,57%	0,45%	0,42%	0,45%	0,52%
<b>IFIX</b>	<b>2,19%</b>	<b>0,32%</b>	<b>0,25%</b>	<b>-1,38%</b>	<b>0,51%</b>	<b>-1,56%</b>	<b>-2,19%</b>

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

	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	0,30	0,35	0,48	0,58	0,62	0,62	0,60	0,45	0,40	0,45	0,50	0,53

<sup>9</sup> Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

<sup>10</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.

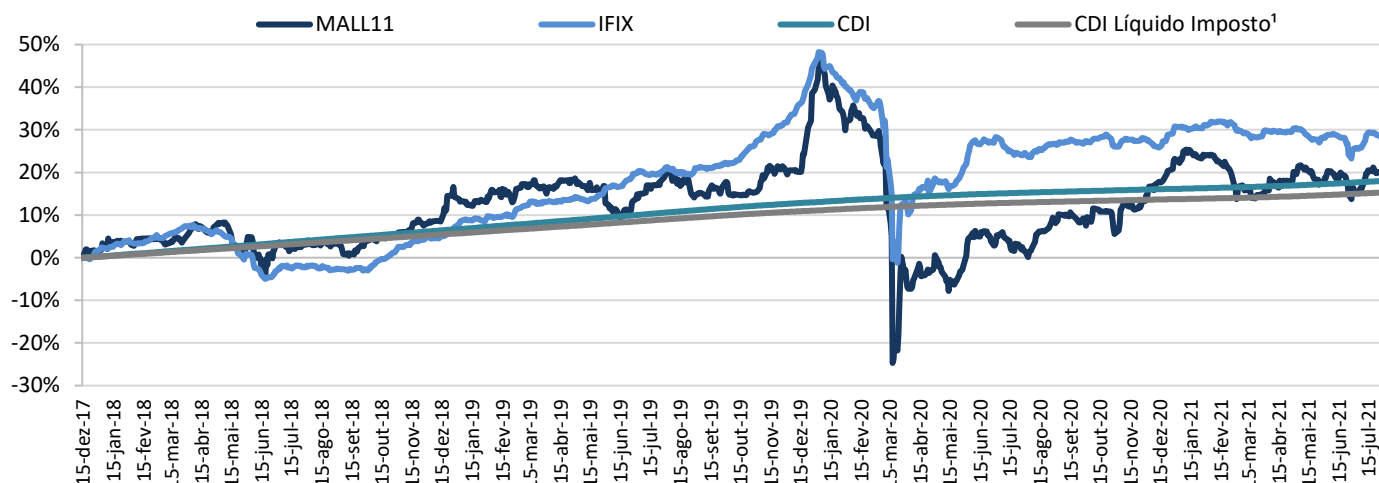
A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base o rendimento anunciado no último dia útil do mês alvo da análise comparado ao valor da cota de fechamento “ex-dividendo” no último dia útil do mês anterior.

<sup>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 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>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 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).

**Gráfico 6: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado**


Fonte: Bloomberg, B3

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

## 7) Portfolio do Fundo

### ➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição <sup>13</sup>	Data do Investimento	ABL (m <sup>2</sup> )		% NOI	% PL	
						Total	Próprio			
<b>Maceió Shopping</b>	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.105	16.439	25%	28.46%	
<b>Shopping Tacaruna</b>	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	44.830	2.991	6%	5.44%	
<b>Suzano Shopping</b>	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.058	6.015	12%	9.85%	
<b>Shopping Taboão</b>	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	8%	7.05%	
<b>Boulevard Shopping Feira<sup>14</sup></b>	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	22.475	7.099	11%	13.82%	
<b>Shopping Park Lagos</b>	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888	19%	13.63%	
<b>Shopping Park Sul</b>	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.555	11.422	19%	13.71%	
						<b>R\$ 657.386.330</b>	<b>215.321</b>	<b>57.820</b>		

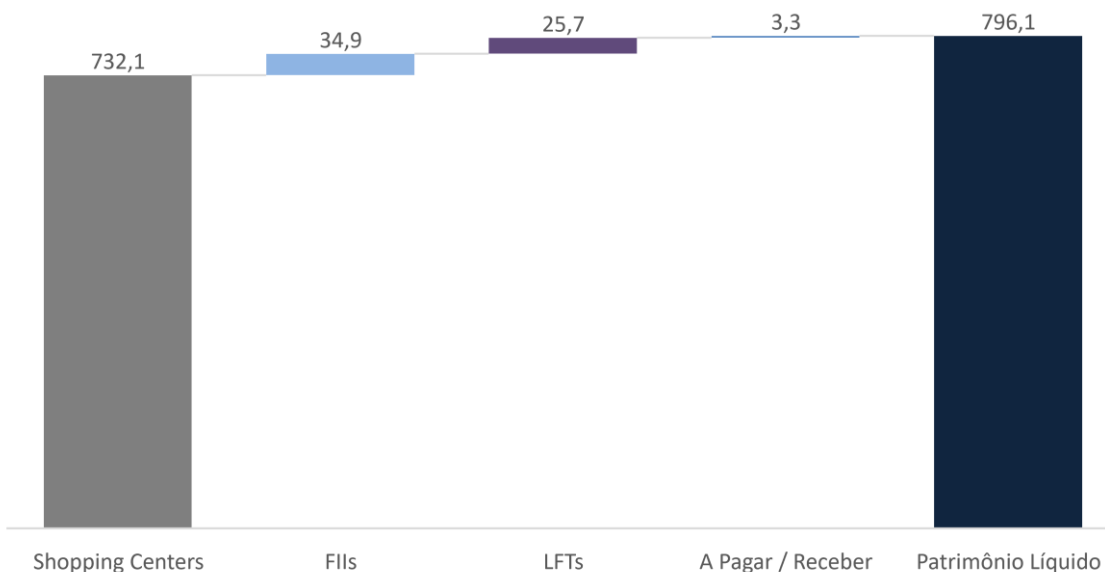
<sup>13</sup> Valor histórico de aquisição.

<sup>14</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%.

➤ **Aplicações Financeiras**

Em **30/07/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 60.63 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

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



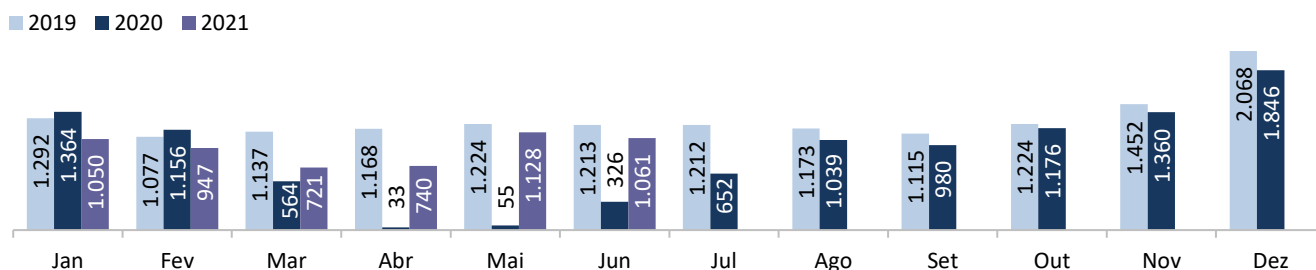
## 8) Indicadores Operacionais do Portfolio

Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos<sup>15</sup>.

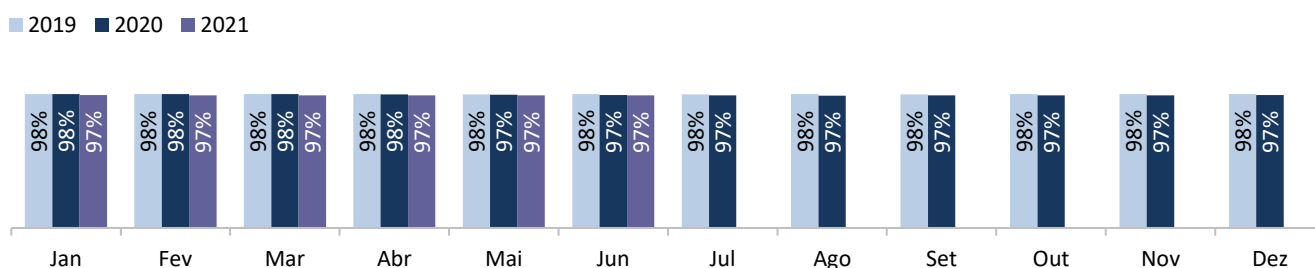
A 1ª onda de fechamento dos shopping centers no Brasil se deu a partir da segunda quinzena do mês de março de 2020, quando da publicação de decretos de entes públicos, que provocou forte impacto na performance dos shoppings nos meses subsequentes, principalmente em termos de vendas e geração de caixa 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 Portfolio do MALL11.

<sup>15</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.

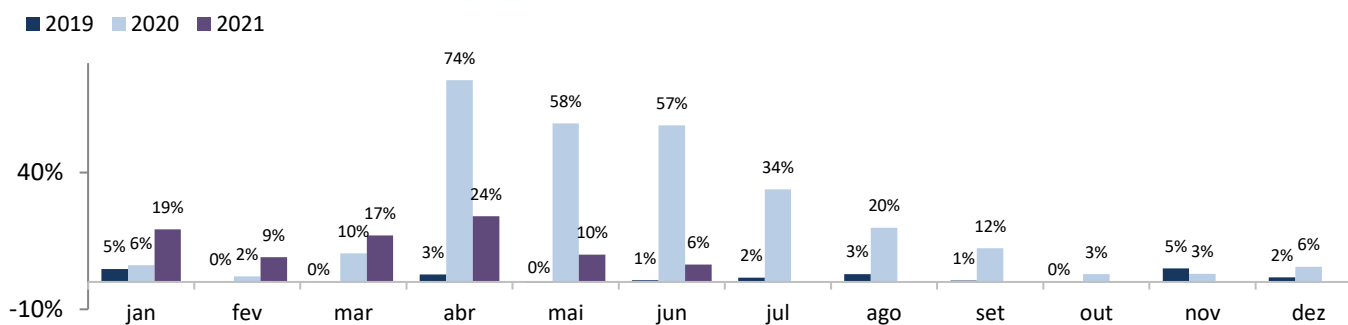
**Gráfico 8: Vendas por m<sup>2</sup>**



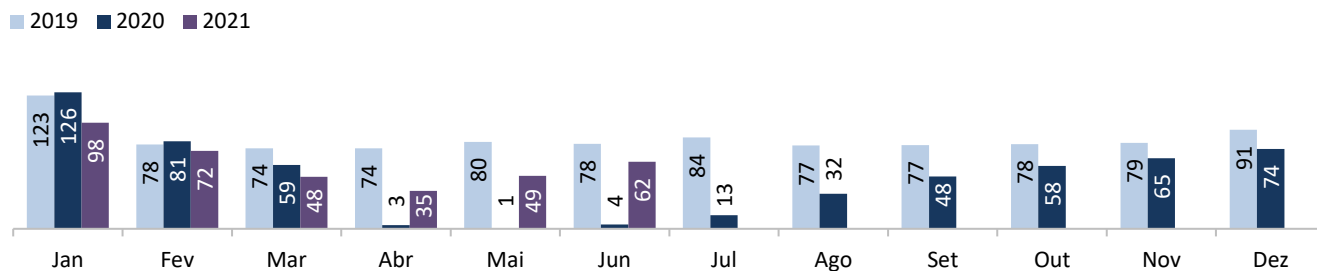
**Gráfico 9: Taxa de Ocupação**



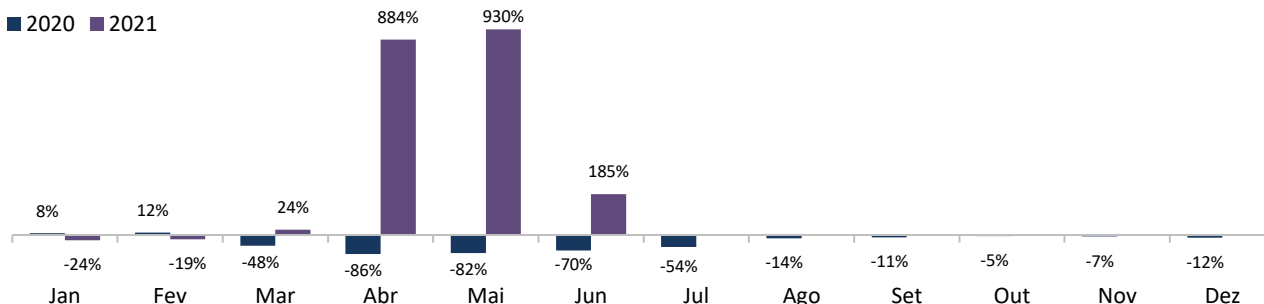
**Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado**



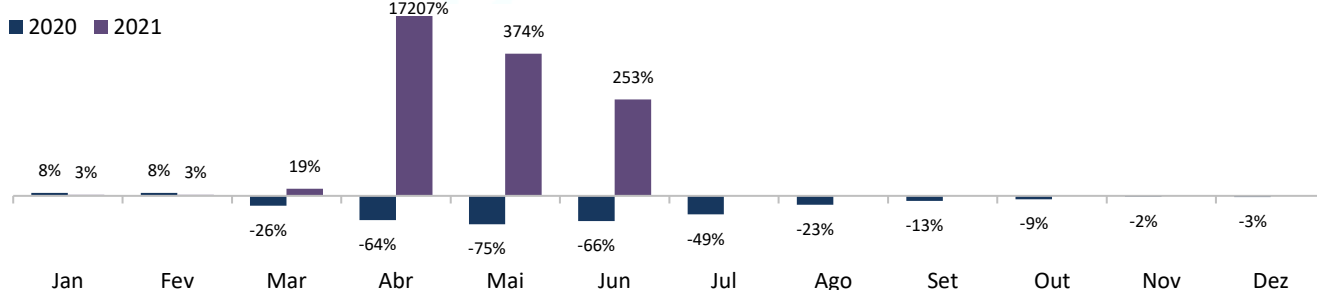
**Gráfico 11: NOI/m<sup>2</sup> - Mês**



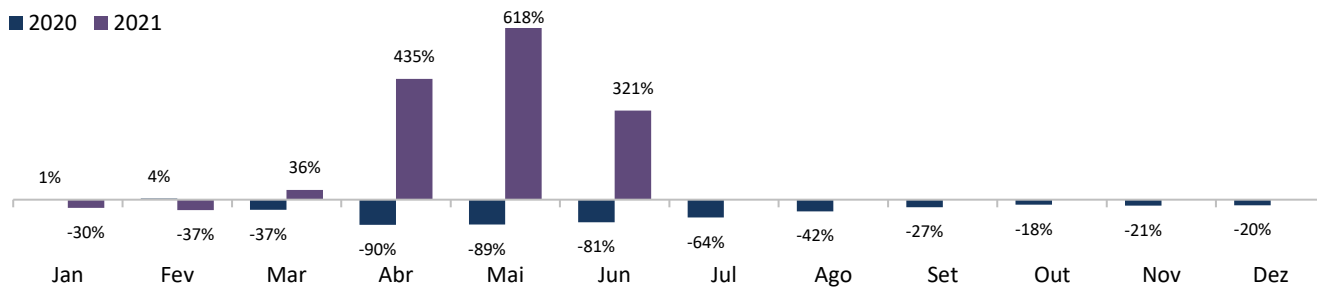
**Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sale (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior**



**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**



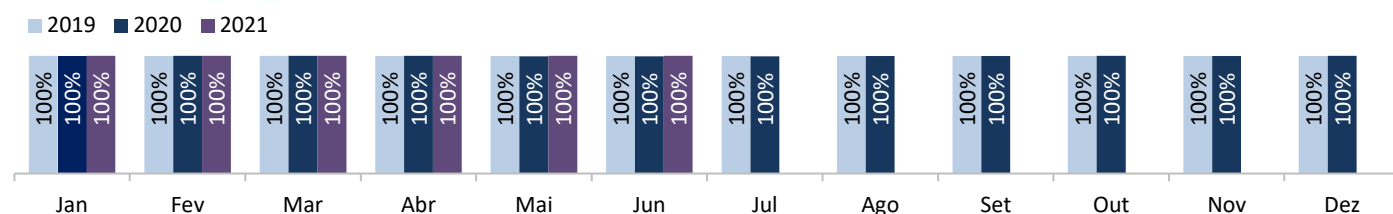
## 9) Resumo dos Ativos

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

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

No mês de junho deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas superior à junho de 2020, já que no mesmo mês do ano passado o shopping permaneceu fechado. Contudo, as vendas ainda não voltaram ao patamar de 2019, pois o shopping funcionou durante o mês em dias alternados<sup>16</sup>. Neste mês, houve aumento no nível de inadimplência líquida, que atingiu 6,6%, mantendo as médias dos meses anteriores. No que tange sua geração de caixa, o shopping apresentou um NOI aproximadamente 41% abaixo do orçado para o período, porém em níveis superiores ao mês de maio. 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**

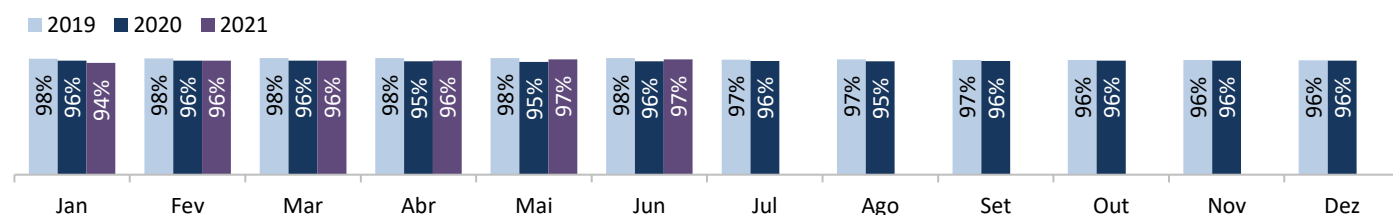


### ➤ Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

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

O shopping apresentou avanço no volume de vendas em base YoY, já que estava fechado em junho de 2020, contudo o nível de vendas ainda está 13,8% abaixo dos níveis de 2019. No mês, a maior parte das lojas do shopping apresentaram um custo de ocupação saudável, com exceção do segmento de entretenimento, que ainda sofre com os efeitos da pandemia do Covid-19. Em relação à sua geração de caixa, o shopping apresentou um NOI 36% abaixo do orçado para o período e obteve um índice de inadimplência líquida de -3% em junho, o que significa que houve recuperação de inadimplência no mês, com alguns casos pontuais de renegociação. Apresentando melhorias contínuas esse ano, a taxa de ocupação do ativo manteve-se em 97% (vs 94% em Jan/21).

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



<sup>16</sup> Durante o mês de junho, o shopping funcionou de 11h às 20h em dias alternados, mantendo-se fechado às terças, aos sábados, domingos e feriados.

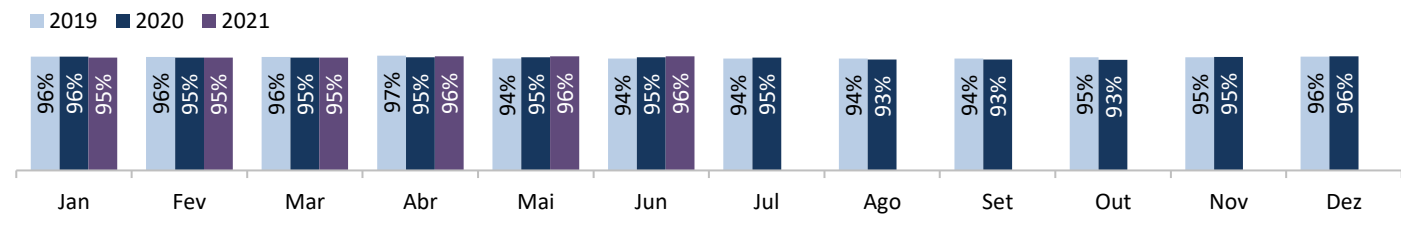


➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)**

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

No mês de junho, o Suzano Shopping operou durante todo o mês, respeitando as normas de funcionamento para shopping centers. Com isso, as vendas ficaram 6,0% abaixo do nível registrado em junho de 2019 e a inadimplência líquida recuou para 23,0% no mês. Em relação a geração de caixa do shopping, o NOI ficou 27,8% abaixo do orçamento para o período. O ativo manteve sua taxa de ocupação em 96%.

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

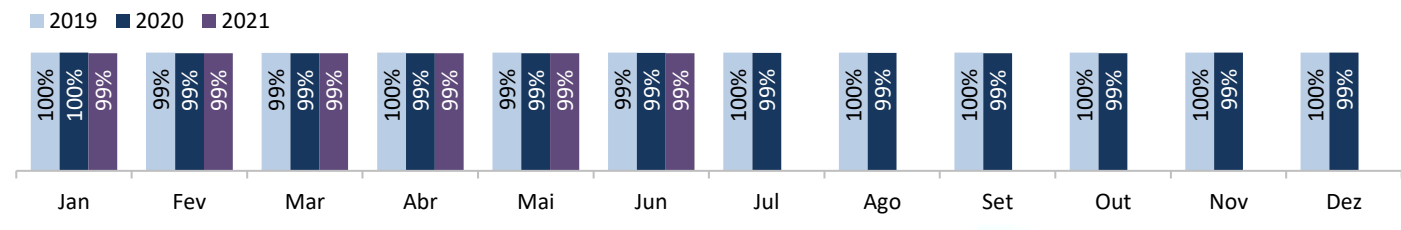


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)**

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

O Shopping Taboão ainda apresenta dados operacionais inferiores dos patamares apresentados em 2019 para o mesmo período do ano, com vendas ficando 13,2% abaixo na comparação. No que tange a sua geração de caixa, o shopping encerrou o mês com seu NOI 19% abaixo do orçamento para o período e com recuo de inadimplência de 17,7% em maio para 0,4% em junho. Em relação à sua taxa de ocupação, o ativo se encontra em um patamar próximo da sua normalidade, na ordem de 99%, com a presença apenas de vacância técnica.

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

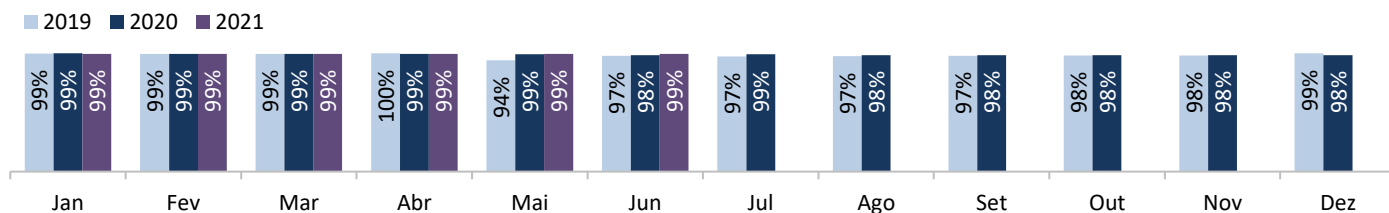


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)**

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

Em junho, o Boulevard Shopping Feira avançou nos principais indicadores operacionais em uma base YoY, porém permanece abaixo dos níveis observados em 2019, com vendas atingindo a marca de -8,7% na comparação. O shopping apresentou inadimplência líquida no mês de 10,1% e em relação à geração de caixa, o NOI de junho ficou 25,17% inferior ao orçamento para o mês. A taxa de ocupação do empreendimento permaneceu em 99%.

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

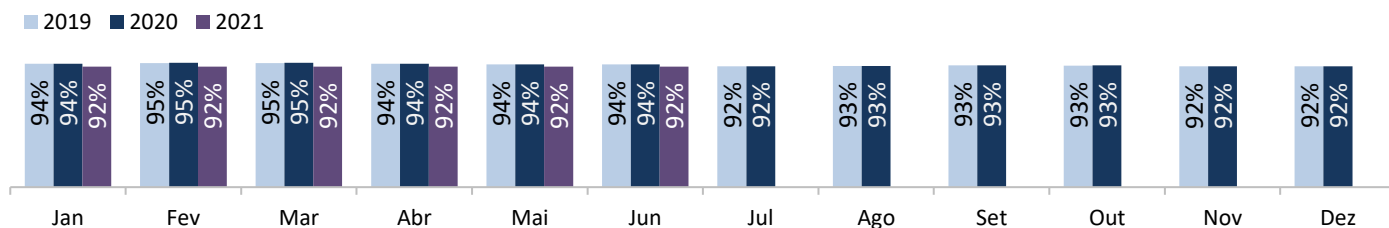


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

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

Em junho, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento YoY em seus indicadores operacionais, tendo inclusive superado em 18% os patamares de 2019. Em termos de NOI, o ativo performou 4,0% abaixo do orçado para o mês de junho, porém apresentou uma inadimplência líquida de -2,31%, com uma recuperação de aluguel positiva. Ao final do período, observamos manutenção na taxa de ocupação do empreendimento em 92%. A Administradora vem unindo esforços para aumentar a ocupação do ativo e devemos ter resultados interessantes no curto prazo.

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

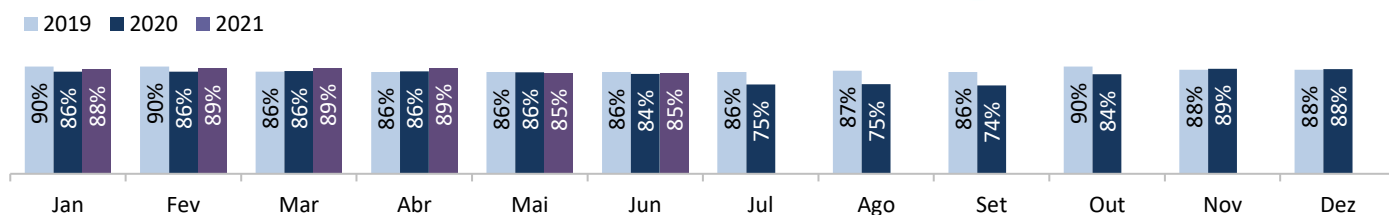


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

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

Durante o mês de junho, o Shopping Park Sul experimentou inadimplência líquida de 11,0% e um volume de vendas 19% superior ao patamar de 2019. O fim de semana do Dia dos Namorados foi marcado por um bom fluxo de vendas, sendo 12/06 o dia com melhor fluxo do ano e 13/06 o 2º melhor domingo do ano. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 5,6% abaixo do orçado. A taxa de ocupação manteve-se em 85% e a equipe comercial da Administradora vem atuando para reduzir a vacância do ativo, elevando nossas perspectivas para o curto prazo.

**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.

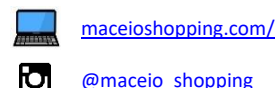
Hoje o Fundo conta com a participação em 7 (sete) shopping centers dominantes, em diferentes regiões pelo Brasil.

### Shopping Centers – Portfolio do MALL11



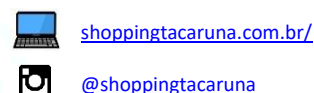
#### **Maceió Shopping**

- 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



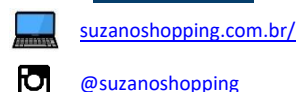
#### **Shopping Tacaruna**

- 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



#### **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



**Shopping Taboão**

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.078 m<sup>2</sup>
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 2002
- Número de Lojas: 206
- Endereço: Rod. Régis Bittencourt, 2643 – Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200

[shoppingtaboao.com.br/](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



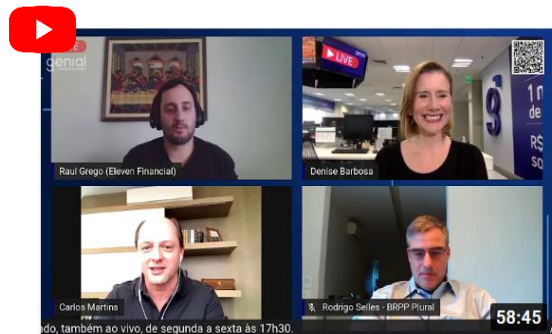
15/04/2021 - [Professor Baroni - Conheça mais sobre os Fundos Imobiliários MALL11, JFLL11 e PLOG11 - YouTube](#)



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



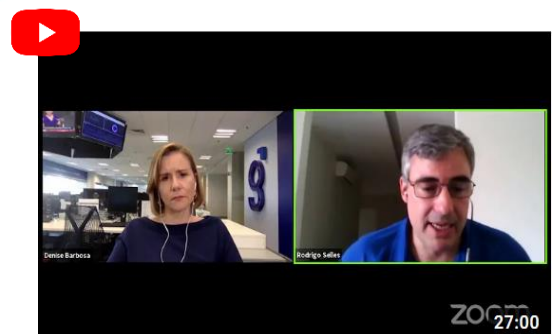
10/09/2020 - [MALL11 – Apresentação Trimestral de Resultados – 2T2020 - Youtube](#)



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>17</sup>

## Nossos Números



+20 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+70 Fundos



+100 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 5,7 bilhões sob gestão em 19 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 (Maio/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	(R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	22,099
2	KINEA INVESTIMENTOS	14,936
3	BRL DTVM	11,801
4	XP ASSET MANAGEMENT	10,779
5	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	9,805
6	CREDIT SUISSE	9,025
7	VOTORANTIM ASSET	7,930
8	HEDGE INVESTMENTS	6,973
9	OLIVEIRA TRUST DTVM	5,894
<b>10</b>	<b>BRPP</b>	<b>5,697</b>
11	VINCI PARTNERS	4,750
12	RBR GESTAO DE RECURSOS	4,527

Para mais informações acesse nosso [site](#)



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



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



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



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

<sup>17</sup> 20 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Maio 2021.



### 13) Saiba mais sobre o grupo Genial

#### Organograma do Grupo Genial



#### Highlights do Grupo Genial

## GRANDES NÚMEROS

140 bi

AuC

+150 bi

TRANSAÇÕES DE IB

50 bi

PLATAFORMA VAREJO

+450k

CONTAS ABERTAS VAREJO

+400k

SEGUIDORES

575

COLABORADORES

1º

ASSESSOR DO BNDES EM  
PRIVATIZAÇÕES

2º

ESTRUTURAÇÃO FII

3º

EM VOLUME NEGOCIADO DE  
CONTRATOS FUTUROS

4º

EM VOLUME NEGOCIADO NO MERCADO  
À VISTA

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

## 14) Comunicados do Fundo

<https://mallsbrasilplural.com.br/downloads>

- 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 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

## 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) 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>Custo de Ocupação</b>	Custo total do lojista incluindo aluguel e encargos dividido pela receita de vendas
<b>Inadimplência Líquida</b>	Valor do aluguel inadimplente menos o valor recuperado pelo shopping
<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

## 17) 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>