

Malls Brasil Plural FII

MALL11

BRPP
PRODUTOS ESTRUTURADOS

genial
investimentos



AGOSTO DE 2021

Relatório Gerencial

Índice

1) Dados Gerais.....	3
2) Destaques.....	4
3) Mensagem do Gestor	4
4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos.....	6
5) Liquidez	8
6) Rentabilidade	9
7) Portfolio do Fundo	10
8) Indicadores Operacionais do Portfolio	11
9) Resumo dos Ativos.....	14
10) Tese de Investimento	16
11) Lives Sobre o Fundo	18
12) Saiba mais sobre a BRPP	19
13) Saiba mais sobre o grupo Genial	20
14) Comunicados do Fundo	21
15) Contatos.....	22
16) Glossário	22
17) Notas.....	23

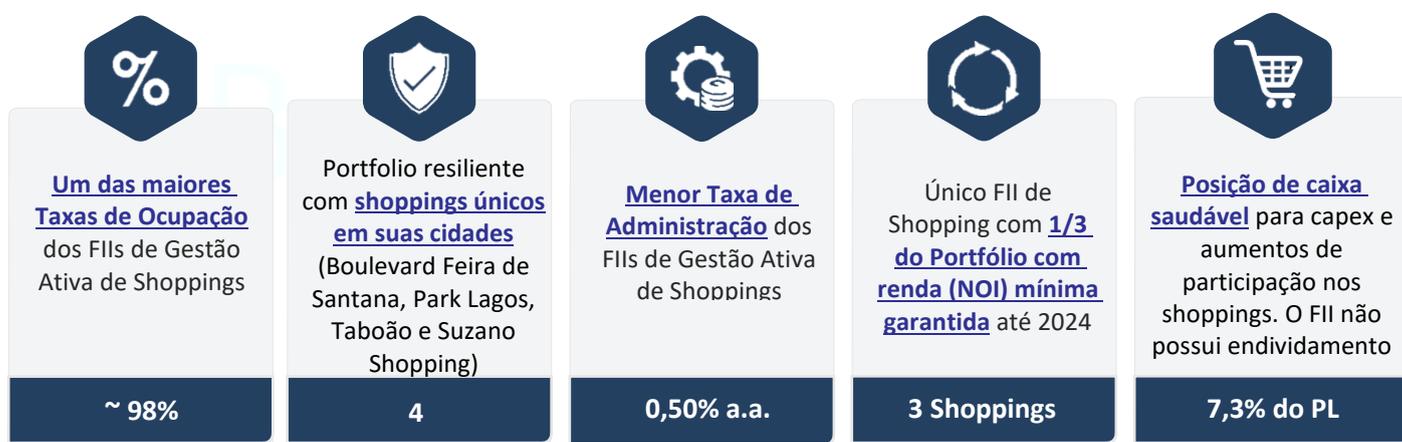
1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 31/08/2021 QUANTIDADE DE COTISTAS 87.978 COTA PATRIMONIAL R\$ 104,66 COTA DE MERCADO R\$ 97,15 NÚMERO DE COTAS 7.560.351 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 791.316.943 VALOR DE MERCADO R\$ 734.488.100 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,55/cota <small>Anúncio em 31/08/21 e data de pagamento de proventos em 15/09/21.</small>
Código de Negociação	MALL11	
CNPJ	26.499.833/0001-32	
Site do Fundo	http://mallsbrasilplural.com.br/	
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil, e ganho de capital, através da compra e venda dos ativos na carteira do Fundo.	
Início das Atividades	Dezembro de 2017	
Público Alvo	Pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil.	
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	
Gestora	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (Empresa do Grupo Plural)	
Consultor Especializado	One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (representada por Henrique Cordeiro Guerra)	
Taxa de Administração	0,5% a.a. à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 ajustado pelo IPCA.	
Ofertas Públicas	<p>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas ▪ Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais) ¹ <p>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas ▪ Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais) ¹ <p>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas ▪ Volume total de R\$ 499.743.573,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e setecentos e quarenta e três mil e quinhentos e setenta e três reais) ¹ 	

¹ Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas

2) Destaques²

ABL PRÓPRIA	Nº DE SHOPPINGS	OCUPAÇÃO	VALOR NEGOCIAÇÃO DA COTA ³	VOLUME MÉDIO DIÁRIO NEGOCIADO
57.820 m ²	7	98%	R\$ 11.702/ m ²	~R\$ 1,19 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,51 / cota	R\$ 0,20 / cota	-1,34%	6,79% a.a.	6,31% a.a.



3) Mensagem do Gestor

➤ Cenário de Shopping Centers e Macroeconômico

Em julho, tivemos o **melhor mês de vendas de 2021** em um patamar muito próximo de 2019, **apenas 1% abaixo de julho/19**. Além disso, foi o **primeiro mês que o portfólio apresentou inadimplência líquida negativa (-4%)**, o que significa que a recuperação de aluguéis de períodos anteriores se sobrepôs ao montante inadimplido no período.

O indicador de Intenção de Consumo das Famílias (ICF) ⁴ registrou alta pelo terceiro mês consecutivo, crescendo 2,1% e totalizando 70,2 pontos, a perspectiva de consumo atingiu o maior nível desde maio de 2020 (70,7). A perspectiva das famílias é que as condições de consumo continuarão melhorando apesar dos aumentos da taxa de juros básica (Selic) para conter o aumento da inflação. Além disso, o volume de vendas⁵ do comércio avançou 1,2% em julho frente a junho, com isso, o varejo apresenta quatro taxas positivas consecutivas.

Durante o mês de julho, o portfólio do fundo permaneceu 100% aberto e com horário de funcionamento superior ao mês de junho e isto se reflete nos principais indicadores operacionais dos ativos (NOI, Aluguel faturado e Nível de Inadimplência). Vale ressaltar que, alguns *shopping centers* já apresentam indicadores operacionais nos mesmos patamares de 2019 e 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, mas o cenário de curto prazo da pandemia ainda permanece incerto devido a variante

² 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.

³ Valor de mercado do Fundo subtraído do caixa disponível, dividido pela ABL própria.

⁴ Fonte: <https://www.fecomercio.com.br/pesquisas/indice/icf>

⁵ Fonte: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/31618-em-julho-vendas-no-varejo-crescem-1-2>

Delta.

Apesar do cenário desafiador, o fundo foi capaz de gerar um resultado consistente para o mês de agosto, haja vista que alguns dos ativos ainda sofreram com as limitações de horário de funcionamento e de nível de ocupação. Na data de 31/08/2021, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto, com pagamento no dia 15/09/2021. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,51/cota**, sendo o valor distribuído equivalente a **R\$ 0,55/cota**. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses ficou em, aproximadamente, **R\$ 0,20/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.

O cenário da pandemia 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 devido a variante Delta.

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 agosto, tínhamos aproximadamente 141 milhões de pessoas que já haviam tomado pelo menos a 1ª dose da vacina⁶, aproximadamente 67% da população total do país.

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 Julho/2021		
				Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Aberto – 20/07/2020	11h – 21h	20% de Redução	20% de Redução	20% de Redução
Shopping Tacaruna	TMall	Fechado entre 18/03/2021 - 31/03/2021	10h - 22h	15% de Redução ⁷	Cobrança Integral	30% de Redução
Suzano Shopping	HBR Realty	Fechado entre 06/03/2021 – 18/04/2021	10h - 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Fechado entre 05/03/2021 – 18/04/2021	10h - 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Boulevard Shopping Feira		Aberto – 21/07/2020	10h – 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

⁶ Our World in Data - <https://ourworldindata.org/covid-vaccinations>

⁷ Valor médio de desconto, pois as negociações estão sendo tratadas de forma individual.

➤ Alguns dos eventos ocorridos em Agosto/21 nos shoppings


**Os garotos de Liverpool
Shopping Tacaruna**

Evento realizado no **Shopping Tacaruna**, o público apaixonado pelos Beatles pode conferir parte do acervo do Fã-Clube Revolution. É o único fã-clube na América Latina reconhecido oficialmente pelos Beatles.


**Sorteio Frigobares
Shopping Park Lagos**

Foi realizada uma campanha promocional no **Shopping Park Lagos**, a cada R\$ 300 reais em compras foi possível trocar por uma cerveja artesanal e concorrer a frigobares Brastemp.


**De Pai para Filho
Shopping Taboão**

Em homenagem ao dia dos pais, o **Shopping Taboão** sorteou 40 pares de bicicletas. De 27 de julho a 22 de agosto, a cada R\$ 250 reais em compras foi possível garantir um número da sorte e participar da promoção.

4) Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos. Em **31/08/2021**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 15/09/2021. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **agosto de 2021**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	ago/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária*	4.358.495	31.725.045	45.896.541	(a)
Receita Financeira	34.194	3.588.035	7.531.902	(b)
Total das Receitas	4.392.689	35.313.080	53.428.443	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	566.701	3.789.067	5.970.944	(d)
Resultado	3.825.988	31.524.013	47.457.499	(e) = (c) - (d)
Resultado por Cota - Total	0,51	4,17	6,28	
Rendimento Distribuído	4.158.193	30.997.439	44.454.864	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,55	0,51	0,49	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	1.820.885	988.706	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	1.515.280	1.515.280	-	-

Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,20/cota**.

Gráfico 2: NOI % por Shopping – Mês Vigente⁸

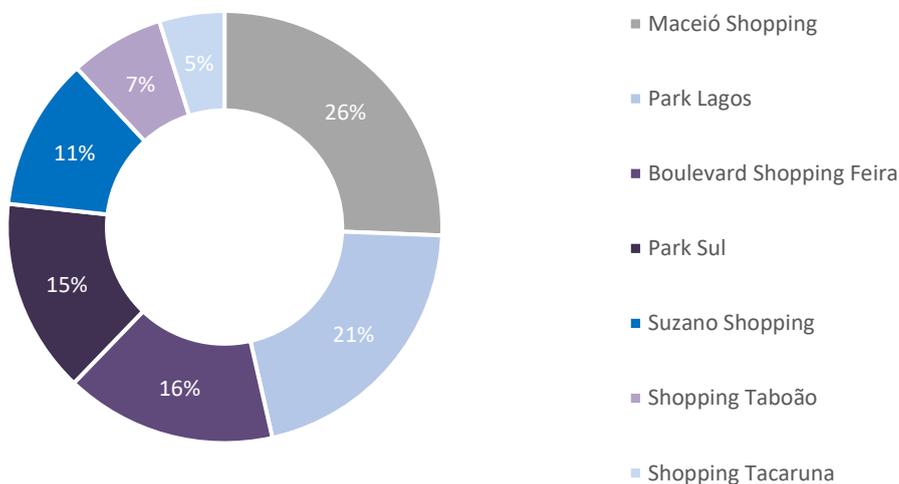
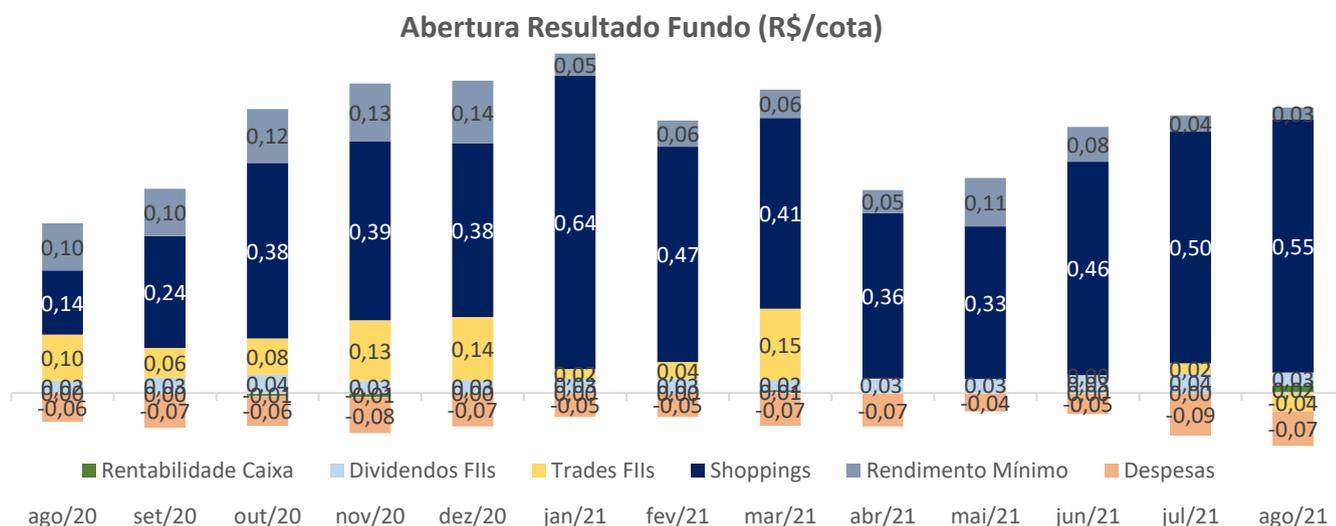


Gráfico 3: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

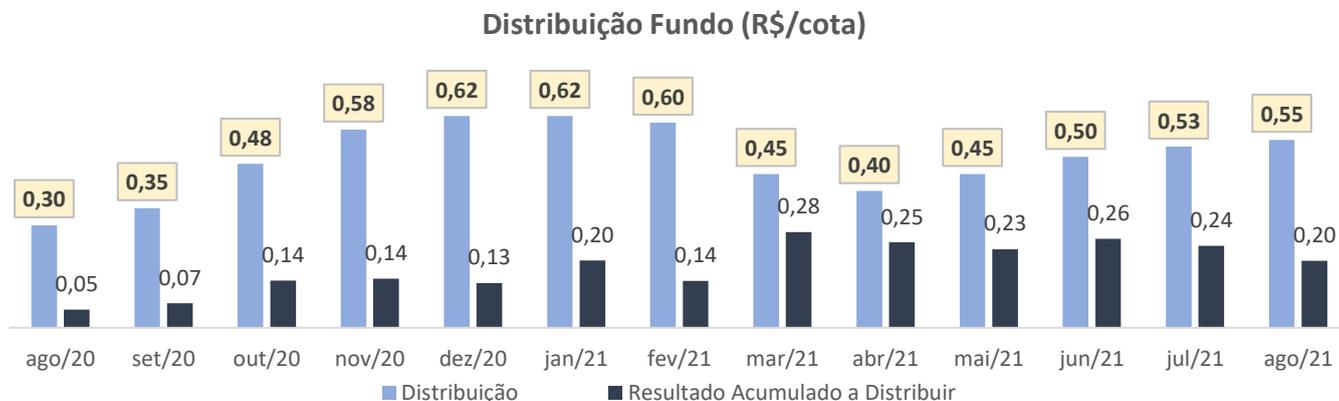
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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)

⁸ Inclui o rendimento mínimo dos Shopping Park Sul, Shopping Park Lagos e Suzano Shopping.

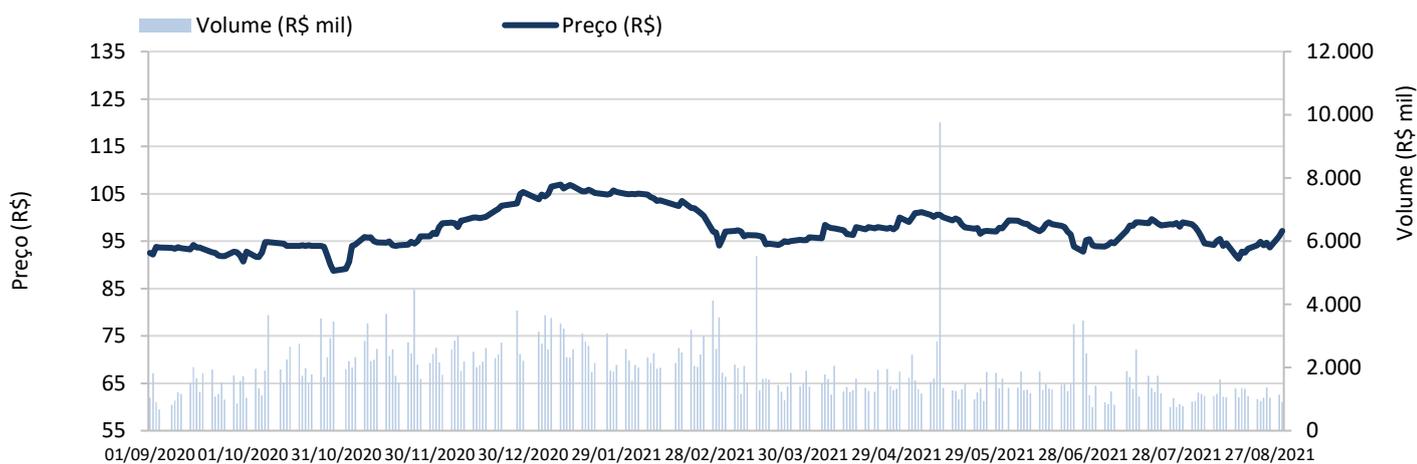
Gráfico 4: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



5) Liquidez

Em **agosto**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.190 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/08/2021 foi de **R\$ 97,15**.

Gráfico 5: Preço e Volume Negociado em Agosto 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 **19,16%**. 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)⁹:

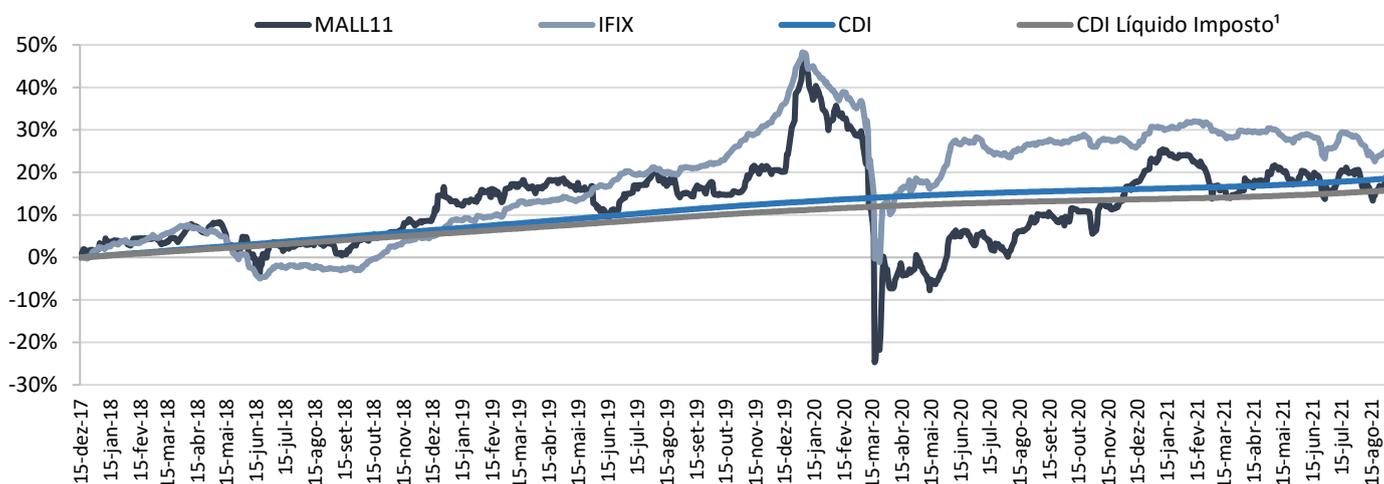
	ago/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-1,34%	-3,88%	12,03%	19,16%
Ganho de Capital	-1,90%	-7,80%	5,34%	-3,40%
Distribuição de Rendimentos	0,56%	3,91%	6,68%	22,56%
IFIX	-2,63%	-4,19%	-1,16%	25,28%

	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	10,40%	0,61%	-4,28%	-4,55%	5,55%	-2,55%	-1,24%	4,32%	-1,34%
Ganho de Capital	9,75%	0,02%	-4,85%	-4,99%	5,13%	-3,00%	-1,76%	3,76%	-1,90%
Distribuição de Rendimentos	0,65%	0,59%	0,57%	0,45%	0,42%	0,45%	0,52%	0,56%	0,56%
IFIX	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%	-1,56%	-2,19%	2,51%	-2,63%

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

	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21
Dividendos (R\$/Cota)	0,35	0,48	0,58	0,62	0,62	0,60	0,45	0,40	0,45	0,50	0,53	0,55

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

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 ¹⁰	Data do Investimento	ABL (m ²)		% NOI	% PL	
						Total	Próprio			
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.105	16.439	26%	28.46%	
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	44.830	2.991	5%	5.44%	
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.058	6.015	11%	9.85%	
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	7%	7.05%	
Boulevard Shopping Feira¹¹	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	22.475	7.099	16%	13.82%	
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888	21%	13.63%	
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.555	11.422	15%	13.71%	
						R\$ 657.386.330	215.321	57.820		

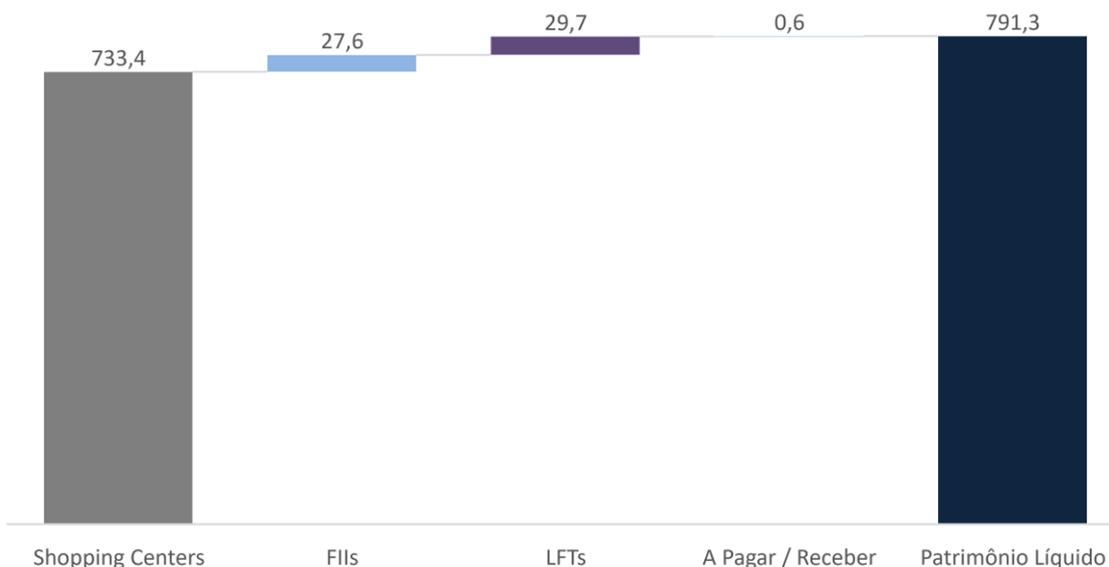
¹⁰ Valor histórico de aquisição.

¹¹ Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.100 m², e fração ideal de um terreno em Feira de Santana, de 29%.

➤ **Aplicações Financeiras**

Em **31/08/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 57.3 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 ativos¹².

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.

¹² 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 m²

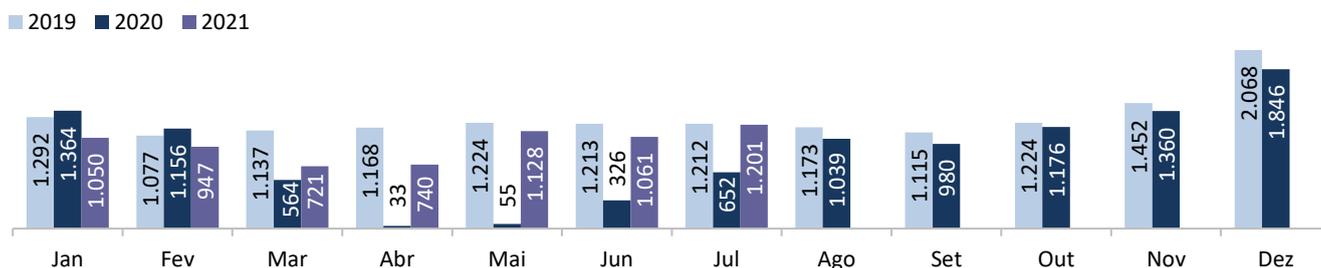


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

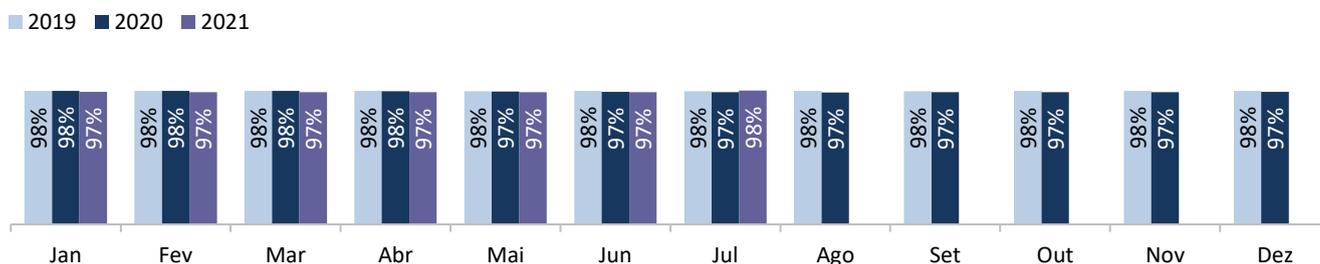


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

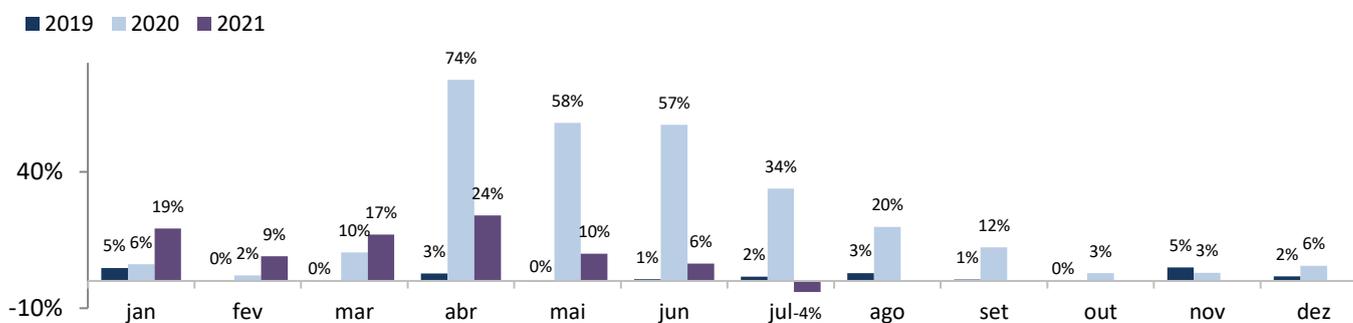


Gráfico 11: NOI/m² - Mês

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

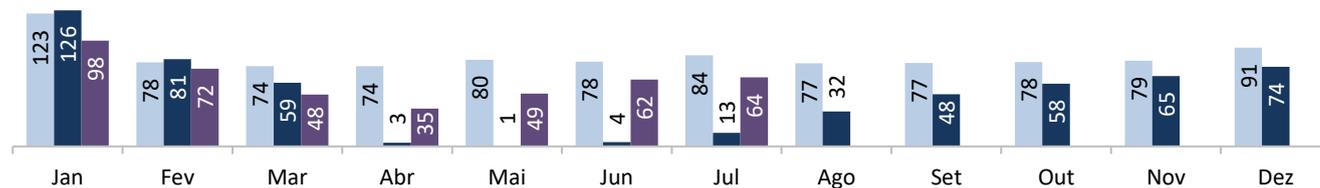


Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sale (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

■ 2020 ■ 2021

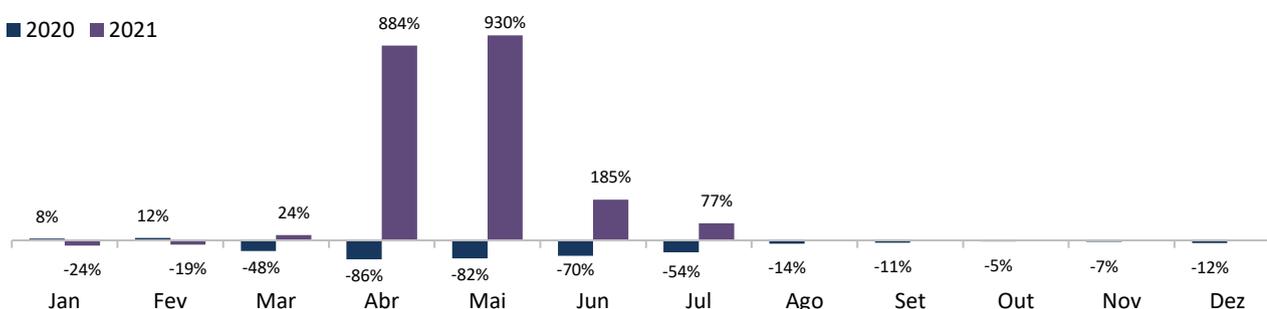


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

■ 2020 ■ 2021

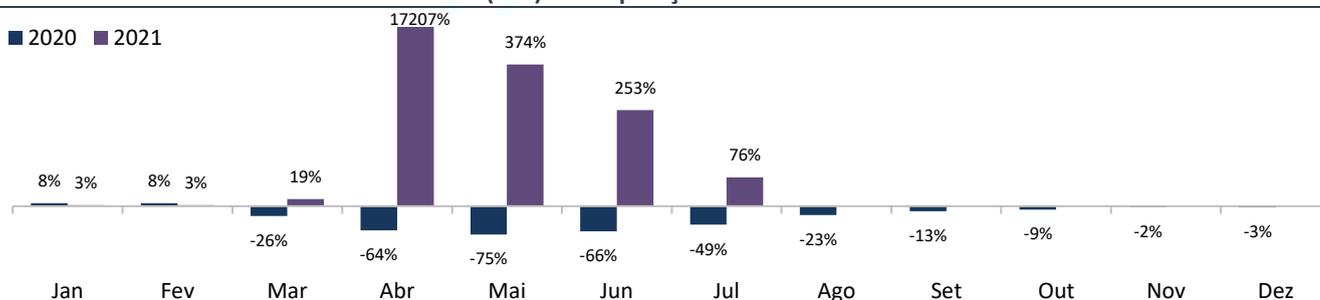
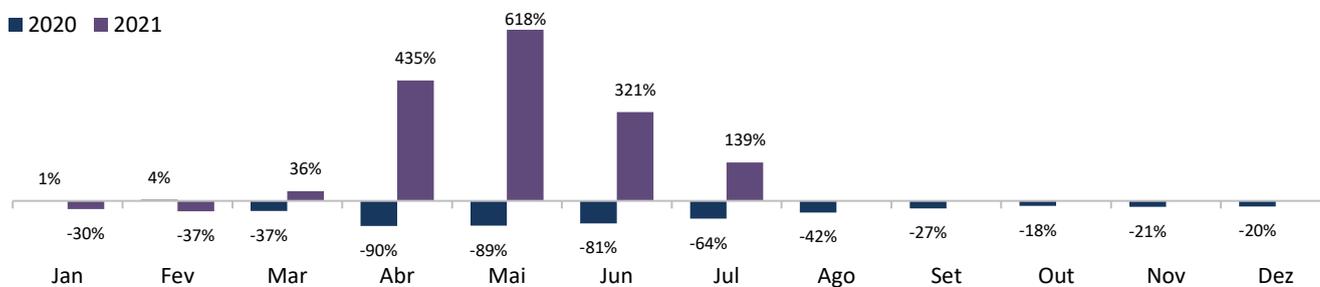


Gráfico 14: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

■ 2020 ■ 2021



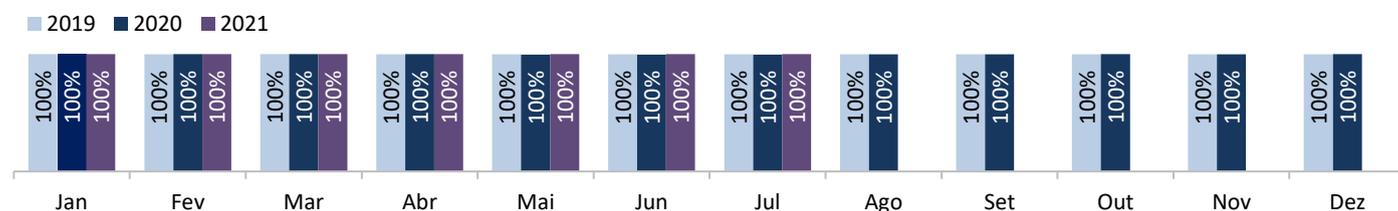
9) Resumo dos Ativos

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

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

No mês de julho deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas superior à julho de 2020 e já se aproximam do patamar de 2019. O indicador SSS (Same Store Sales) foi apenas 1,7% menor comparado com julho/2019. Neste mês, houve diminuição no nível de inadimplência líquida, que atingiu -12,18%, o que significa que houve recuperação de inadimplência. No que tange sua geração de caixa, o shopping apresentou um NOI aproximadamente 41% abaixo do orçado para o período, em nível similar ao NOI de Junho. 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

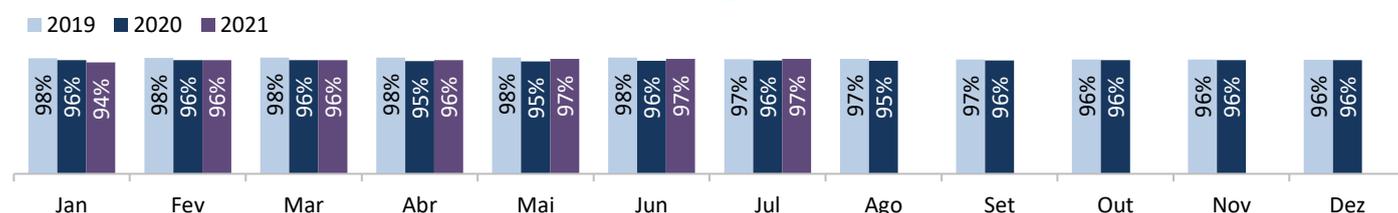


➤ Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

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

O shopping apresentou avanço no volume de vendas totais, próximo do patamar de julho/2019, apenas 2,6% menor. No mês, a maior da parte das lojas do shopping apresentaram um custo de ocupação saudável, com exceção do segmento de entretenimento, que ainda sofre com os efeitos das pandemia do Covid-19. Em relação a sua geração de caixa, o shopping apresentou um NOI 17% menor que o de Junho/21 e obteve um índice de inadimplência líquida de 4%. A taxa de ocupação do ativo manteve-se em 97% (vs 94% em Jan/21).

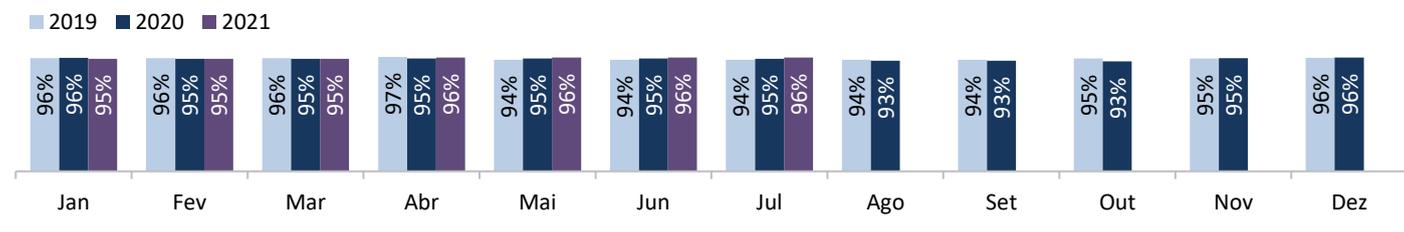
Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

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

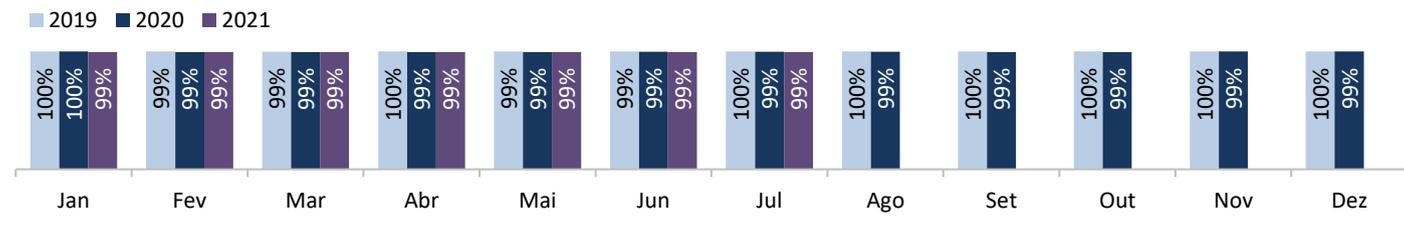
No mês de julho, o Suzano Shopping operou durante todo o mês, respeitando as normas de funcionamento para shopping centers. Com isso, as vendas ficaram 2,0% abaixo do nível registrado em julho de 2019 e a inadimplência líquida foi equivalente a -17,06% no mês. Em relação a geração de caixa do shopping, o NOI ficou 30,42% abaixo do orçado 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.

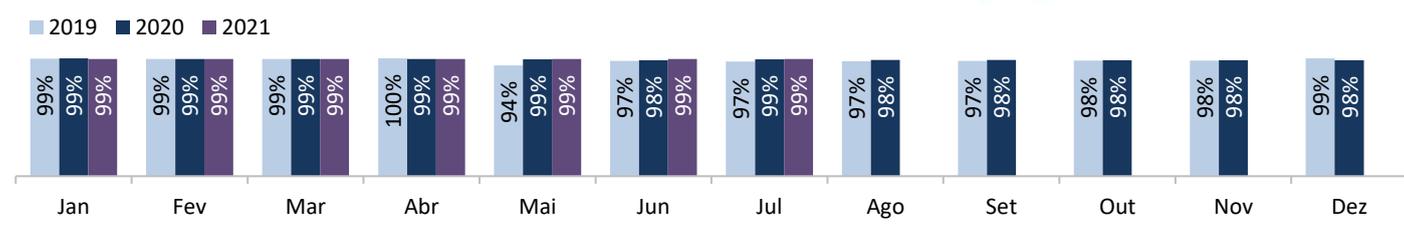
O Shopping Taboão apresentou um aumento no número de vendas totais de 6,49% comparado a Junho. No que tange a sua geração de caixa, o shopping encerrou o mês com seu NOI 2,57% maior que Julho/2019, mas com inadimplência líquida de 5,9%. Em relação à sua taxa de ocupação, o ativo se encontra em um patamar 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 julho, o Boulevard Shopping Feira avançou nos principais indicadores operacionais em uma base YoY, ultrapassando os níveis observados em 2019, com vendas atingindo a marca de crescimento de 7,6% na comparação. O shopping apresentou inadimplência líquida no mês de 11,5% e em relação à geração de caixa, o NOI de junho ficou 5,2% inferior ao orçado para o mês. A taxa de ocupação do empreendimento permaneceu em 99%.

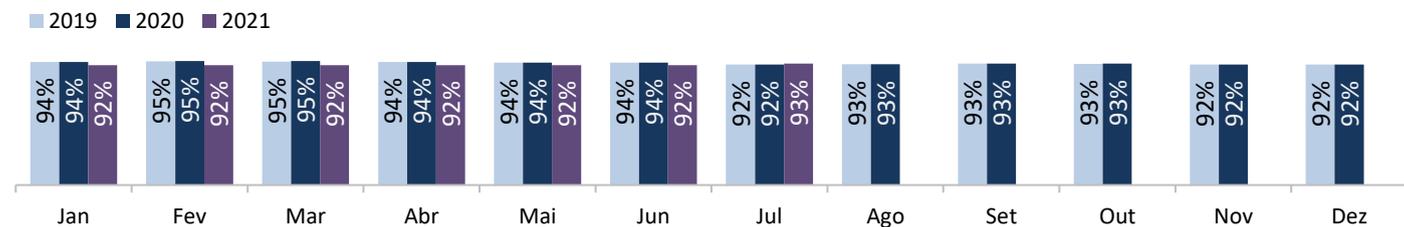
Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira


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

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

Em julho, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento em Vendas Totais, tendo inclusive superado em 15% os patamares de 2019. Em termos de NOI, o ativo performou 5,0% abaixo do orçado para o mês de julho, porém apresentou uma inadimplência líquida de 2,80%. Ao final do período, observamos aumento na taxa de ocupação do empreendimento para 93%. 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

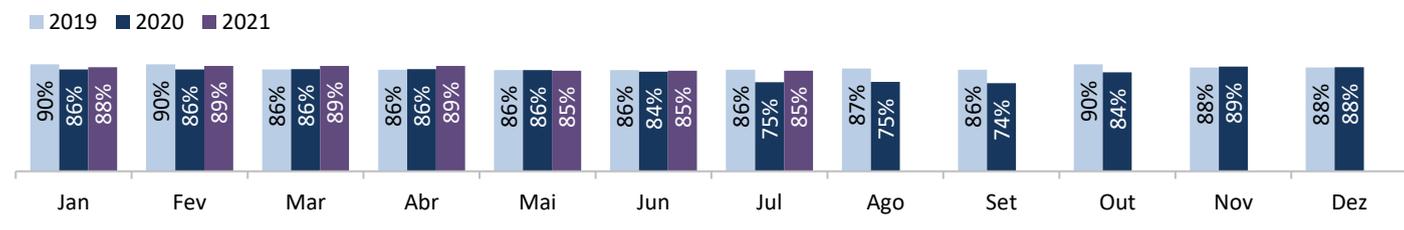


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

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

Durante o mês de julho, o Shopping Park Sul experimentou inadimplência líquida de 6,27% e um volume de vendas 23% superior ao patamar de 2019. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 3% acima do orçamento. A taxa de ocupação manteve-se em 85% e a equipe comercial da Administradora (Argo) 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 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



 maceioshopping.com/

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



Shopping Tacaruna

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 44.830 m²
- Administradora: Tmall
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252
- Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153 – Santo Amaro, Recife - PE, 50110-000



 shoppingtacaruna.com.br/

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



Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.058 m²
- Administradora: HBR Realty
- Inauguração: 2000
- Número de Lojas: 105
- Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Jardim dos Ipês, Suzano - SP, 08674-210



 suzanoshopping.com.br/

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



Shopping Taboão

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



 shoppingtaboao.com.br/

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



Boulevard Shopping Feira

- Participação: 29,8%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 22.475 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 – Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064



 boulevardfeira.com.br/

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



Shopping Park Lagos

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



 shoppingparklagos.com.br/

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



Shopping Park Sul

- Participação: 40,0%
- Localização: Volta Redonda, RJ
- ABL: 28.555 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 – São Geraldo, Volta Redonda - RJ, 27253-005



 shoppingparksul.com.br/

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

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 BRPP¹³

Nossos Números



+20 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+70 Fundos



+110 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 6 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 (Julho/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	22.628
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	16.068
3	BRL DTVM	12.365
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.626
5	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.232
6	CREDIT SUISSE	8.957
7	HEDGE INVESTMENTS	7.158
8	VOTORANTIM ASSET	6.109
9	PLURAL	6.026
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.883
11	VINCI PARTNERS	5.041
12	RBR GESTAO DE RECURSOS	4.832

Para mais informações acesse nosso [site](#)



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



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



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



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

¹³ 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

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

16) Glossário

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

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

17) Notas

¹ 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.

² 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>