

Malls Brasil Plural FII

BRPP
PRODUTOS ESTRUTURADOS

genial
investimentos



MAIO DE 2021

Relatório Gerencial

www.mallsbrasilplural.com.br

Foto Aérea – Shopping Tacaruna

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	17
11) Lives Sobre o Fundo	19
12) Saiba mais sobre a BRPP	20
13) Saiba mais sobre o grupo Genial	21
14) Comunicados do Fundo	22
15) Contatos.....	23
16) Glossário	23
17) Notas.....	24

1) Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 31/05/2021
Código de Negociação	MALL11	
CNPJ	26.499.833/0001-32	QUANTIDADE DE COTISTAS 85.212
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.	COTA PATRIMONIAL R\$ 104,80
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.	COTA DE MERCADO R\$ 97,05
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	NÚMERO DE COTAS 7.560.351
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)	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 792.348.974
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 	VALOR DE MERCADO R\$ 733.732.064 <hr/> DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,45/cota <small>Anúncio em 31/05/21 e data de pagamento de proventos em 15/06/21.</small>

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	97%	R\$ 11.649 / m ²	~R\$ 1,85 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,43 / cota	R\$ 0,23 / cota	-2,55%	5,71% a.a.	5,28% 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

➤ Cenário de Shopping Centers

Durante o mês de abril, por conta da piora do número de casos, alguns de nossos ativos tiveram seu horário de funcionamento reduzido. Isso reflete-se nos principais indicadores operacionais dos ativos (NOI, Aluguel Faturado e Vendas Totais). 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 integral dos shoppings no mês de abril de 2020. Contudo, os indicadores ainda permanecem abaixo dos patamares experimentados em 2019. Embora o cenário de curto prazo ainda permaneça incerto, o NOI dos shoppings demonstra correlação positiva com o aumento dos horários de funcionamento, indicando uma tendência de retomada dos resultados tão logo a situação se normalize.

Em abril, voltamos a operar com 100% do nosso portfólio aberto, respeitando as limitações de horário de cada município. Em maio, contudo, voltamos a observar algumas restrições adicionais de horário de funcionamento e no dia 28 de maio, 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 maio, haja vista que alguns dos ativos ainda sofrem com os fechamentos de abril. Na data de 31/05/2021, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês, com pagamento no dia 15/06/2021. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,43/cota** e optamos

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.

por usar R\$ 0,02/cota da base de resultados acumulada, resultando no valor distribuído de **R\$ 0,45/cota**, e apurando uma base acumulada de resultados a distribuir, para os próximos meses de, aproximadamente, **R\$ 0,23/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 maio, tínhamos aprox. 43 milhões de pessoas que já haviam tomado a 1ª dose da vacina⁴.

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.

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 Abril/2021		
				Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Aberto – 20/07/2020	11h – 20h	20% de Redução	25% de Redução	25% de Redução
Shopping Tacaruna	TMall	Fechado entre 18/03/2021 - 31/03/2021	10h - 20h	35% de Redução ⁵	Cobrança Integral	30% de Redução
Suzano Shopping	HBR Realty	Fechado entre 06/03/2021 – 18/04/2021	10h - 21h	25% de Redução	15% de Redução	50% de Redução
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Fechado entre 05/03/2021 – 18/04/2021	10h - 21h	Redução de acordo com o segmento ⁶	20% de Redução ⁷	70% de Redução ⁸
Boulevard Shopping Feira		Aberto – 21/07/2020	10h – 20:30h	Redução de acordo com o segmento ⁹	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

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

⁵ Valor médio de desconto, pois as negociações estão sendo tratadas de forma individual.

⁶ Redução de 30% para Âncoras e Mega Lojas, 50% para lojas satélites e 60% para Praça de Alimentação.

⁷ 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.

⁸ A redução de 70% foi aplicada para as lojas satélites.

⁹ Redução de 15% para lojas satélites e 20% para Praça de Alimentação.

➤ Alguns dos eventos ocorridos em Maio/21 nos shoppings

		
<p>Dia das Mães Taboão</p> <p>Evento realizado no Shopping Taboão voltado para celebração de uma das datas mais importantes para o comércio.</p>	<p>Tacaruna 24 anos</p> <p>O Shopping Tacaruna comemora seu aniversário de 24 anos com uma linda exposição, de acervo próprio, mostrando nossa trajetória ao longo do tempo.</p>	<p>Dia das Mães Boulevard</p> <p>Em homenagem ao dia das mães o Boulevard Shopping Feira de Santana contou com espaços dedicados e lojas distribuindo brindes para um sorteio.</p>

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 **31/05/2021**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 15/06/2021. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **maio de 2021**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	Maio/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária*	3.303.763	19.201.638	37.675.593	(a)
Receita Financeira	253.716	2.779.131	8.466.610	(b)
Total das Receitas	3.557.479	21.980.769	46.142.203	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	327.659	2.185.805	5.584.372	(d)
Resultado	3.229.820	19.794.964	40.557.831	(e) = (c) – (d)
Resultado por Cota - Total	0,43	2,62	5,36	
Rendimento Distribuído	3.402.158	19.052.085	38.860.204	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,45	0,51	0,43	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	1.896.162	988.706	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	1.723.825	1.723.825	-	-

* Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,23/cota**.

Gráfico 2: NOI % por Shopping – Mês Vigente¹⁰

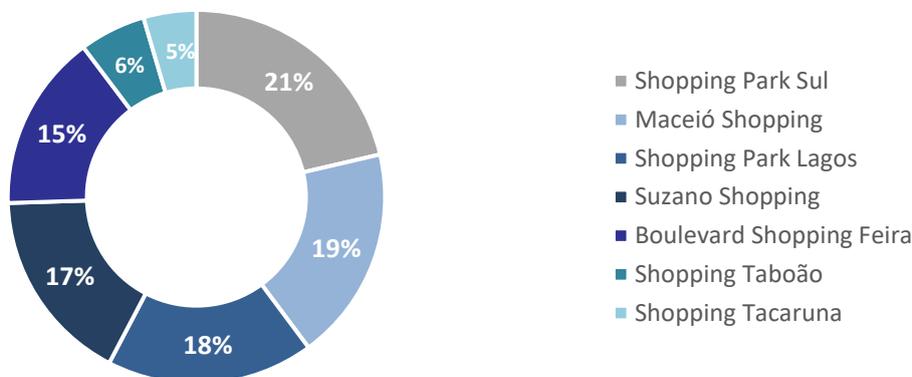
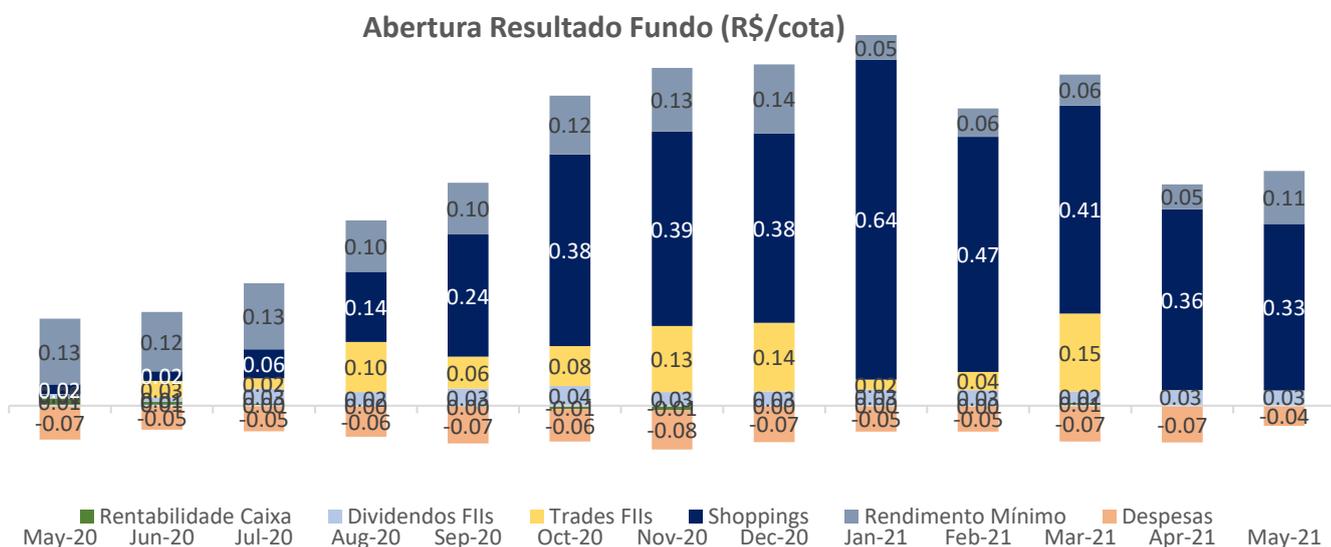


Gráfico 3: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



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.

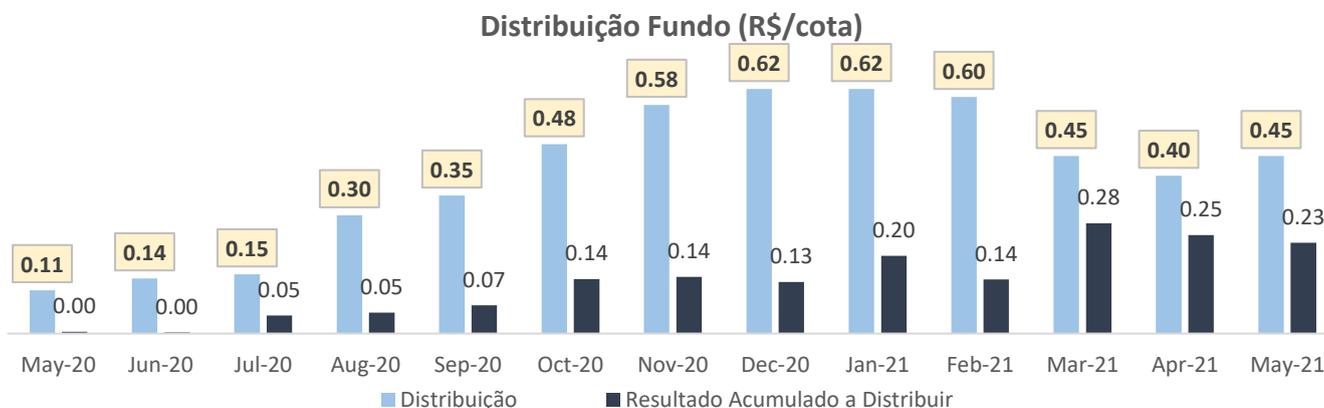
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

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).

¹⁰ 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 **maio**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.895 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/05/2021 foi de **R\$ 97,05**.

Gráfico 5: Preço e Volume Negociado em Maio 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 **17,58%**. 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)¹¹:

	Maio/21 ¹²	Ano 2021 ¹³	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ¹⁴
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-2,55%	-5,39%	23,64%	17,58%
Ganho de Capital	-3,00%	-7,80%	17,39%	-3,40%
Distribuição de Rendimentos	0,45%	2,41%	6,25%	20,98%
IFIX	-1,56%	-1,87%	5,97%	28,32%

	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,32%	-3,16%	8,81%	10,40%	0,61%	-4,28%	-4,54%	-5,55%
Ganho de Capital	-0,07%	-3,69%	8,16%	9,75%	0,02%	-4,85%	-4,99%	5,13%
Distribuição de Rendimentos	0,38%	0,52%	0,66%	0,65%	0,59%	0,57%	0,45%	0,42%
IFIX	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%	0,32%	0,25%	-1,38%	0,51%

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

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

¹¹ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

¹² 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.

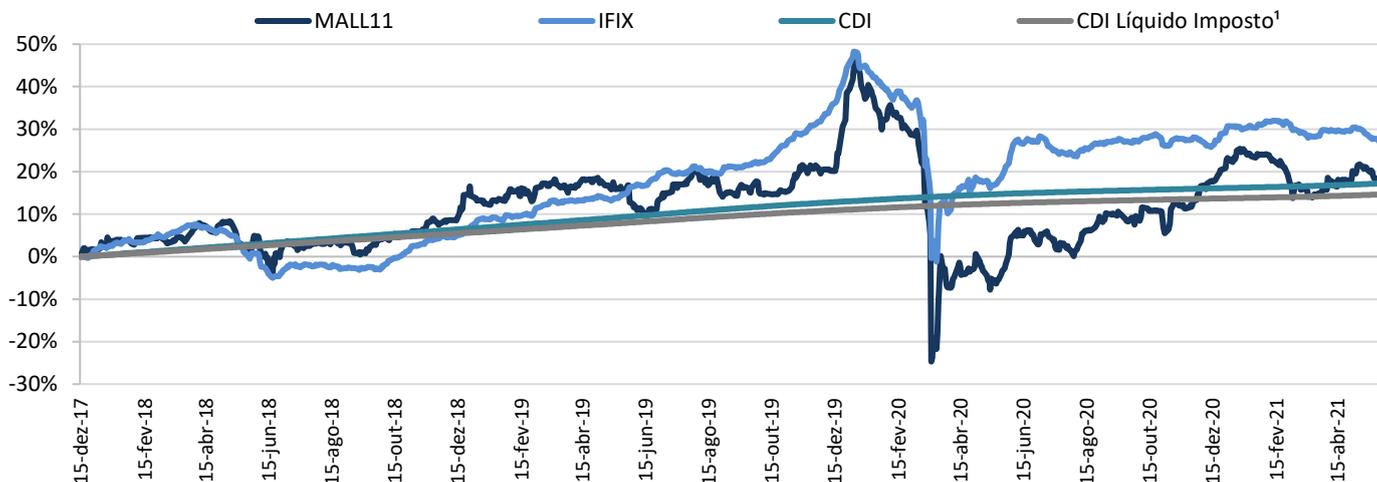
A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base o rendimento anunciado no último dia útil do mês alvo da análise comparado ao valor da cota de fechamento “ex-dividendo” no último dia útil do mês anterior.

¹³ 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.

¹⁴ 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 5: 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 ¹⁵	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	19%	28.57%	
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	44.830	2.991	5%	5.46%	
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.058	6.015	17%	9.89%	
Shopping Tabão	Tabão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	6%	7.04%	
Boulevard Shopping Feira¹⁶	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	22.475	7.099	15%	13.87%	
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888	18%	13.68%	
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.555	11.422	21%	13.75%	
						R\$ 657.386.330	215.321	57.820		

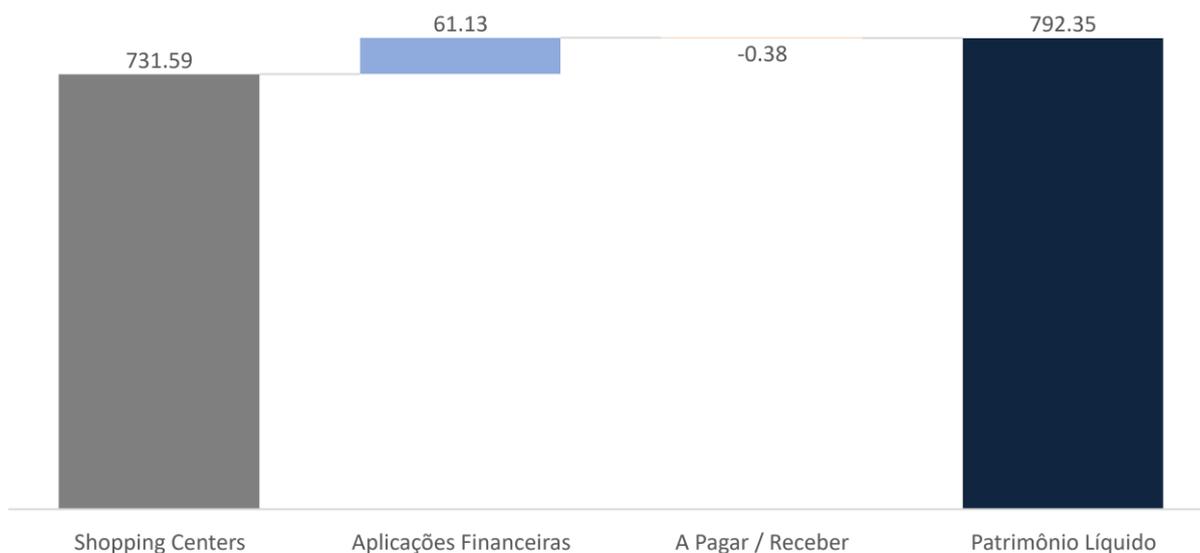
¹⁵ Valor histórico de aquisição.

¹⁶ 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 **31/05/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam aproximadamente **R\$ 61.13 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 ativos¹⁷.

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.

¹⁷ 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

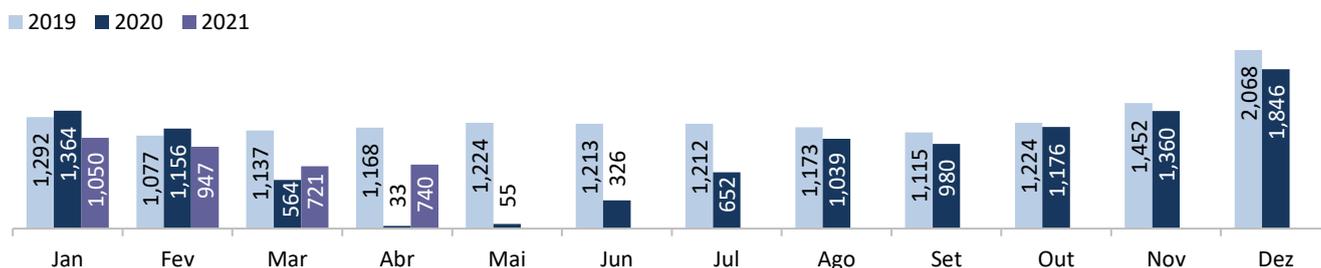


Gráfico 9: Taxa de Ocupação

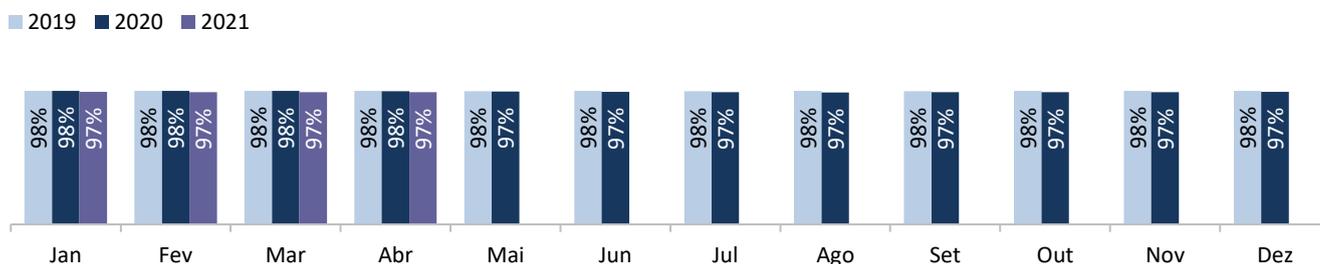


Gráfico 10: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

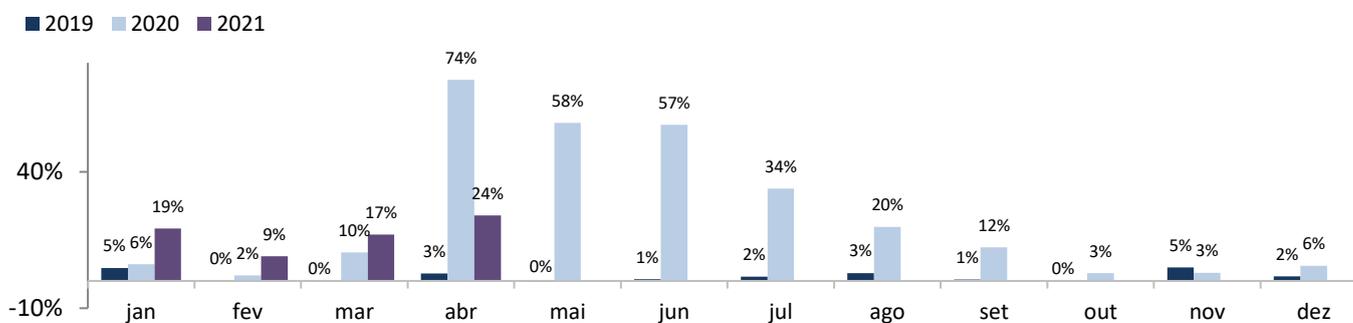


Gráfico 11: NOI/m² - Mês

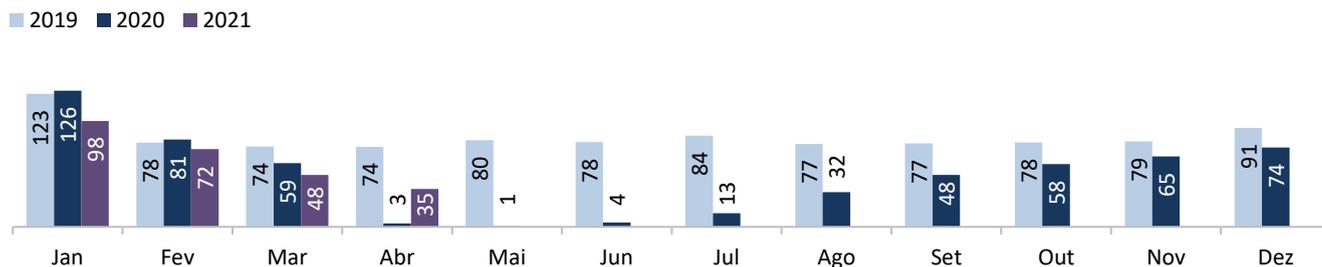


Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sale (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

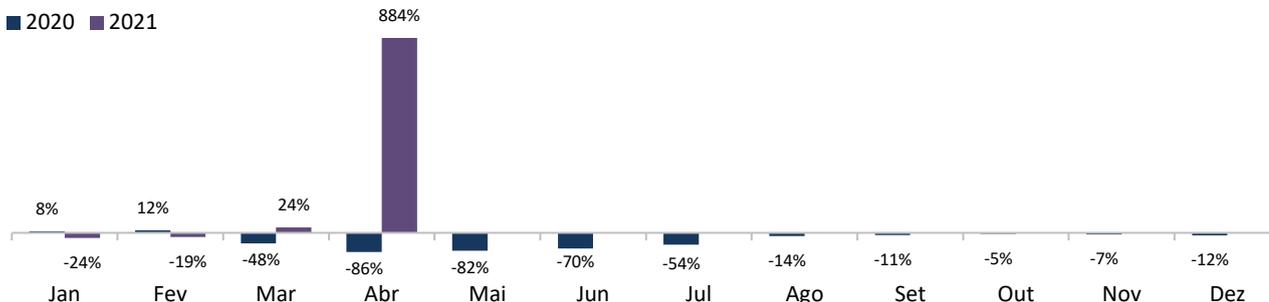


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

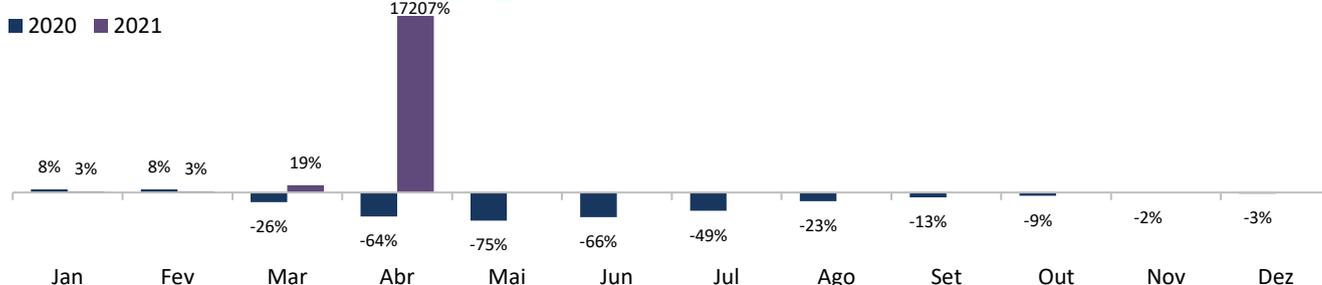
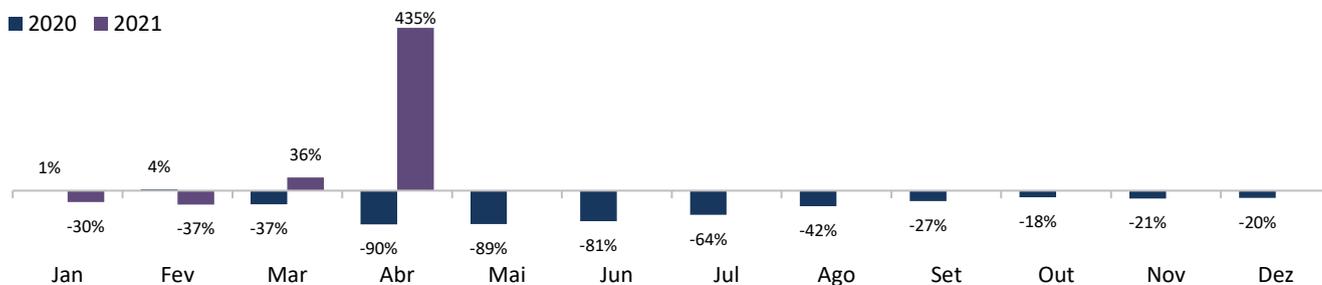


Gráfico 14: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior



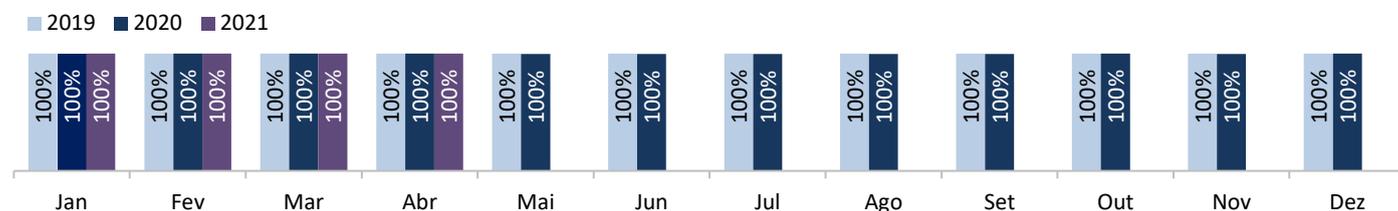
9) Resumo dos Ativos

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

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

No mês de abril deste ano, observamos no Maceió Shopping volume de vendas superior à abril de 2020, já que no mesmo mês do ano passado o shopping permaneceu fechado. Contudo, as vendas ainda não voltaram ao patamar de 2019. As operações de lazer e praça de alimentação, continuam apresentando resultados negativos devido às limitações impostas pela pandemia. Nesse sentido, a inadimplência registrou a marca de 9.5% no mês. No que tange sua geração de caixa, o shopping apresentou um NOI aproximadamente 11.5% 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

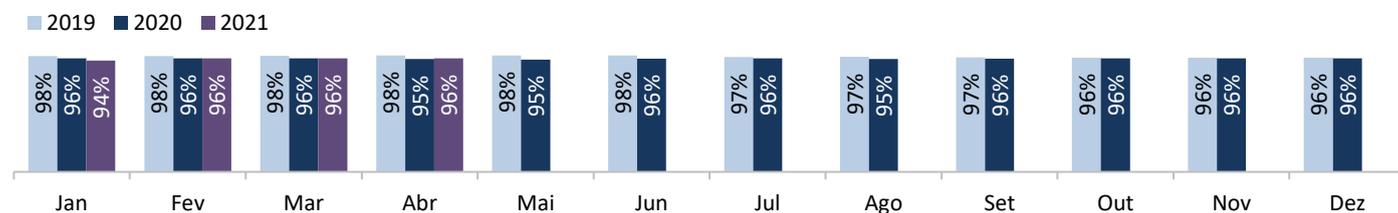


➤ Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

Status: 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 abril de 2020, contudo o nível de vendas ainda está 21.9% 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 bastante com os efeitos da pandemia. Em relação ao NOI orçado para o mês, houve queda de 64%, devido ao menor fluxo de vendas ocasionado pela pandemia. Ainda em um patamar saudável, a taxa de ocupação do ativo também permanece em 96%.

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna

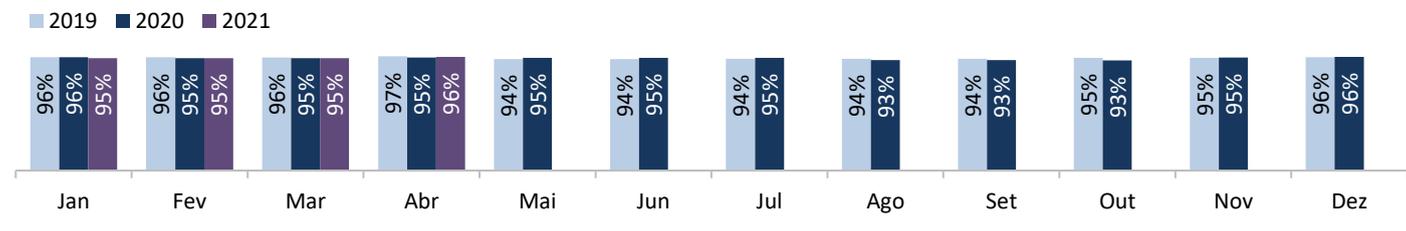


➤ Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)

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

Durante o mês de abril, o Suzano Shopping permaneceu a maior parte do mês fechado. Com isso a inadimplência líquida alcançou a marca de 58.7% no mês. Na mesma direção, o NOI do shopping ficou 70% abaixo do orçado para o período. Atualmente, o ativo apresenta uma taxa de ocupação de 96% com a entrada de duas novas lojas (Now Suplementos & Arrazei na Make Cosméticos). Contudo, as perspectivas de reabertura são positivas para maio.

Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

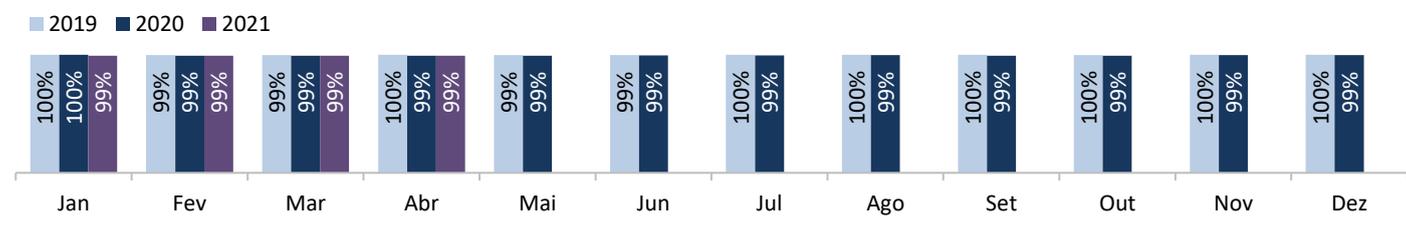


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)**

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

O Shopping Taboão ainda apresenta dados operacionais distantes dos patamares apresentados em 2019 para o mesmo período do ano. 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 shopping encerrou o mês com seu NOI bem abaixo do orçado para o período devido a alta inadimplência ocasionada pelo período de fechamento. 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

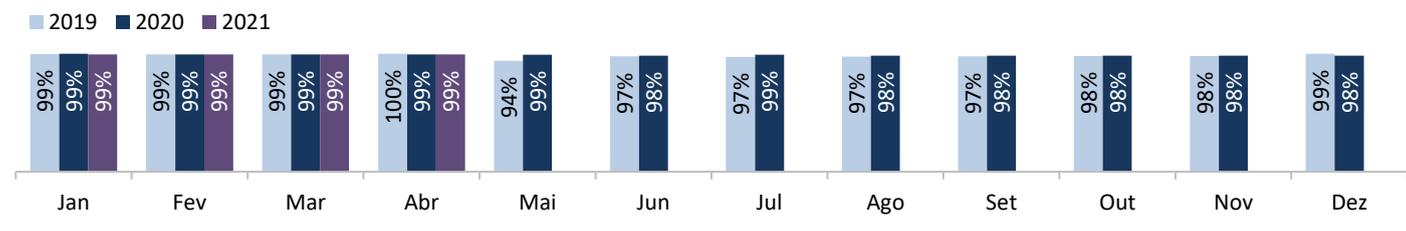


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)**

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

Em abril, o Boulevard Shopping Feira avançou nos principais indicadores operacionais em uma base YoY, porém permanece abaixo dos níveis observados em 2019. Tendo isso em vista o shopping apresentou inadimplência líquida no mês de 41.8%. Posto isso, em relação à geração de caixa, o NOI de abril foi 43% menor ante o orçado para o mês. A taxa de ocupação do empreendimento permaneceu em 99%.

Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

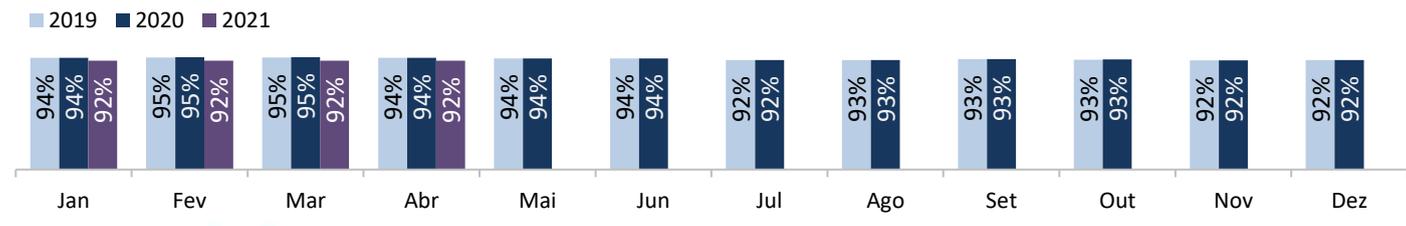


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

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

Em abril, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento YoY em seus indicadores operacionais, contudo ainda não retornou aos patamares de 2019. Em termos de NOI, o ativo performou 30% abaixo do orçado para o mês de abril, resultado de maiores níveis de inadimplência. Ao final do período, observamos manutenção na taxa de ocupação do empreendimento em 92%.

Gráfico 20: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

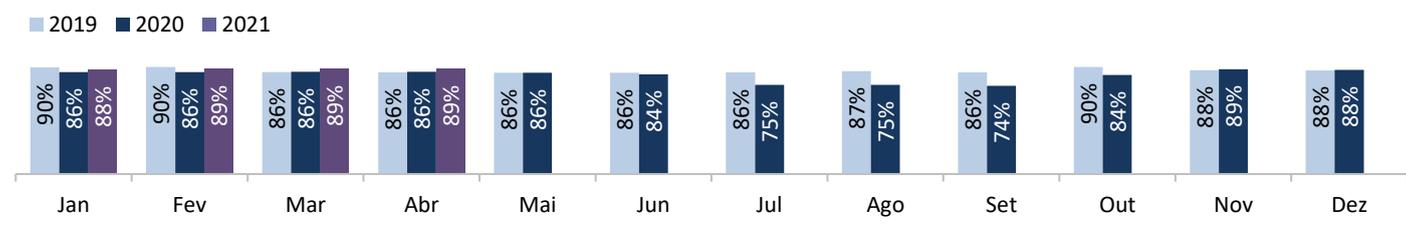


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

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

O Shopping Park Sul experimentou aumento na inadimplência e solicitação de descontos/isenção em negociação, com agravamento em razão da restrição do horário de funcionamento. Em termos de NOI, o shopping fechou o mês 17% abaixo do orçado e manteve sua taxa de ocupação elevada, em aprox. 90%.

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 BRPP¹⁸

Nossos Números



+19,3 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+68 Fundos



+100 mil investidores em FIs listados



4 FIs 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 (Abr/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	(R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	21.543
2	KINEA INVESTIMENTO	14.575
3	BRL DTVM	11.936
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.542
5	RIO BRAVO INVESTIMENTOS	9.776
6	CREDIT SUISSE	8.980
7	VOTORANTIM ASSET	7.875
8	HEDGE INVESTMENTS	6.973
9	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.921
10	BRPP	5.618
11	VINCI PARTNERS	4.737
12	RBR GESTAO DE RECURSOS	4.402



- 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

Para mais informações acesse nosso [site](#)

¹⁸ 19,3 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Abril 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\$ 45 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>

- 28 de Maio de 2021 – Alteração no funcionamento dos shoppings
- 18 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
- 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

	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
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)	Varição 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>