

# Malls Brasil Plural FII

## MALL11

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

**genial**  
investimentos



NOVEMBRO DE 2021

# Relatório Gerencial

Maceió Shopping

**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>13</b>
<b>10) Tese de Investimento .....</b>	<b>15</b>
<b>11) Lives Sobre o Fundo .....</b>	<b>17</b>
<b>12) Saiba mais sobre a BRPP .....</b>	<b>18</b>
<b>13) Saiba mais sobre o grupo Genial.....</b>	<b>19</b>
<b>14) Comunicados do Fundo .....</b>	<b>20</b>
<b>15) Contatos .....</b>	<b>21</b>
<b>16) Glossário .....</b>	<b>21</b>
<b>17) Notas.....</b>	<b>22</b>

## 1) Dados Gerais

<b>Nome do Fundo</b>	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	<b>DATA BASE</b> <b>30/11/2021</b>  <b>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>89.578</b>  <b>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 103,56</b>  <b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 83,57</b>  <b>NÚMERO DE COTAS</b> <b>7.560.351</b>  <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> <b>R\$ 782.933.433</b>  <b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 631.818.533</b>  <b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b> <b>R\$ 0,62/cota</b> <small>Anúncio em 30/11/21 e data de pagamento de proventos em 14/12/21.</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 Genial)	
<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
57.868 m <sup>2</sup>	7	98%	R\$ 9.907/ m <sup>2</sup>	~R\$ 1,37 milhão
RESULTADO DO MÊS	BASE ACUMULADA	RETORNO MENSAL	DY ANUALIZADO COTA MERCADO	DY ANUALIZADO COTA PATRIMONIAL
R\$ 0,61 / cota	R\$ 0,22 / cota	-8,07%	8,90% a.a.	7,18% a.a.



## 3) Mensagem do Gestor

### ➤ Cenário de Shopping Centers e Macroeconômico

Em outubro, **obtivemos o melhor mês do ano em termos de geração de NOI/m<sup>2</sup>** (desconsiderando janeiro) e 12% maior frente a outubro/2019. Os *shoppings* do nosso portfólio já apresentam resultados em patamares próximos ou até maiores aos da pré-pandemia. Neste mês, houve a **quarta taxa negativa consecutiva de inadimplência líquida** (-2% em outubro, -6% em setembro, -7% em agosto e -4% em julho), o que significa que a recuperação de aluguéis de períodos anteriores se sobrepôs ao montante inadimplido no período. O indicador de NOI/m<sup>2</sup> também apresentou uma melhora de 14% frente ao mês anterior (puxado por Maceió Shopping, Boulevard Shopping Feira de Santana, Suzano Shopping e Shopping Park Lagos). Vale destacar também que em outubro, o Maceió Shopping, Suzano Shopping, Boulevard Shopping Feira de Santana, Shopping Park Lagos e Shopping Park Sul apresentaram as **Vendas totais/m<sup>2</sup> em níveis maiores** quando comparadas com o **mesmo mês de 2019**.

Observamos um avanço importante da vacinação no Brasil<sup>4</sup>, onde aproximadamente 76,6% da população já se encontra parcialmente vacinada e 62,6% completamente vacinada. Não obstante a qualidade do nosso portfólio (formado por ativos dominantes e de elevadas taxas de ocupações) estamos atentos para possíveis impactos relacionados a variantes, mas acreditamos que com a massificação da vacinação e as operações dos shoppings sendo normalizadas, a geração de caixa dos ativos deve se reestabelecer.

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

Em novembro, a inflação alcançou 0,95% a.a. e a projeção para o ano de 2021 pelo boletim Focus é de 10,02%. Já, o volume de vendas do comércio recuou 0,1% m/m em outubro frente a setembro, resultado pior que a projeção mediana do mercado (0,6% m/m, Broadcast).

Durante o mês de outubro, o portfólio do fundo permaneceu 100% aberto e com horário de funcionamento padrão (de 10:00 hs até às 22:00 hs) 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 da pandemia se normalize completamente. Todavia, estamos atentos aos impactos inflacionários que vem causando efeitos nas vendas no varejo e na confiança do comércio.

Apesar do cenário desafiador, o fundo foi capaz de gerar um resultado consistente para o mês de novembro. Na data de 30/11/2021, foi divulgado a mercado a distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro, com pagamento no dia 14/12/2021. O Fundo gerou um resultado no mês equivalente a **R\$ 0,61/cota**, sendo o valor distribuído equivalente a **R\$ 0,62/cota**. Dessa forma, a base acumulada de resultados a distribuir para os próximos meses ficou em, aproximadamente, **R\$ 0,22/cota**. Mesmo acreditando que o pior momento já tenha passado, optamos por ainda reter parte da base.

O cenário da pandemia ainda é incerto e demanda cautela, principalmente com os avanços globais da variante “Ômicron”. 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 restritivas. Cumpre ressaltar que a garantia da renda mínima do Suzano Shopping se encerra mês que vem, em dezembro de 2021.

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 Outubro/2021		
				Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Aberto – 20/07/2020	10h – 22h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Tacaruna	TMall	Fechado entre 18/03/2021 - 31/03/2021	10h - 22h	15% de Redução <sup>7</sup>	Cobrança Integral	20% 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

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

## ➤ Alguns dos eventos ocorridos em Novembro/21 nos shoppings


**Fábrica de Biscoitos  
Shopping Tacaruna**

De 3/11 à 24/12, traga a criançada para decorar os deliciosos biscoitos da Mamãe Noel aqui no **Shopping Tacaruna!**  
#VemProTaca


**Natal muito mais Natal  
Shopping Taboão**

De 06/11 à 31/12, serão sorteados 3 automóveis 0 KM no **Shopping Taboão**. A cada R\$300,00 em compras = 1 número da sorte. Serão sorteados 3 automóveis 0km: 1 Taos e 2 HB20


**Black Friday  
Shopping Park Lagos**

O **Shopping Park Lagos** realizou uma promoção especial nos dias 27, 28 e 29 de Novembro (de sexta a domingo) com descontos que chegam até 70% em produtos selecionados em diversas lojas.

#### 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 **30/11/2021**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 14/12/2021. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **novembro de 2021**, e serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	nov/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária*	4.757.446	46.262.002	50.152.389	(a)
Receita Financeira	163.135	4.096.781	5.343.181	(b)
<b>Total das Receitas</b>	<b>4.920.581</b>	<b>50.358.783</b>	<b>55.495.570</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>
Total de Despesas	338.441	5.208.524	5.317.399	(d)
<b>Resultado</b>	<b>4.582.140</b>	<b>45.150.259</b>	<b>50.178.171</b>	<b>(e) = (c) – (d)</b>
<b>Resultado por Cota - Total</b>	<b>0,61</b>	<b>5,97</b>	<b>6,64</b>	
Rendimento Distribuído	4.687.418	44.530.467	49.217.885	(f)
<b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>	<b>0,62</b>	<b>0,54</b>	<b>0,54</b>	-
<b>Base de Resultados Acumulado – Inicial</b>	<b>1.713.776</b>	<b>988.706</b>	-	-
<b>Base de Resultados Acumulado – A distribuir</b>	<b>1.608.498</b>	<b>1.608.498</b>	-	-

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

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,22/cota**.

Gráfico 2: NOI % por Shopping – Outubro<sup>7</sup>

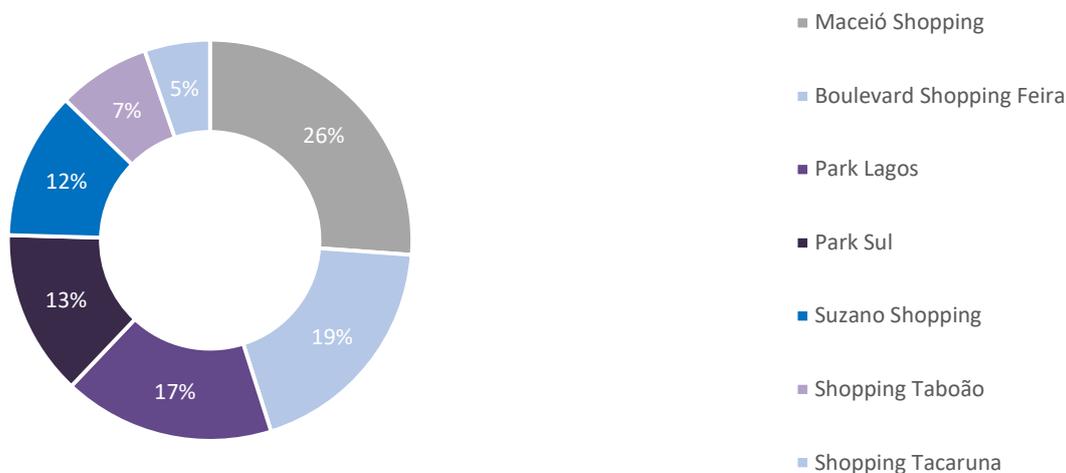
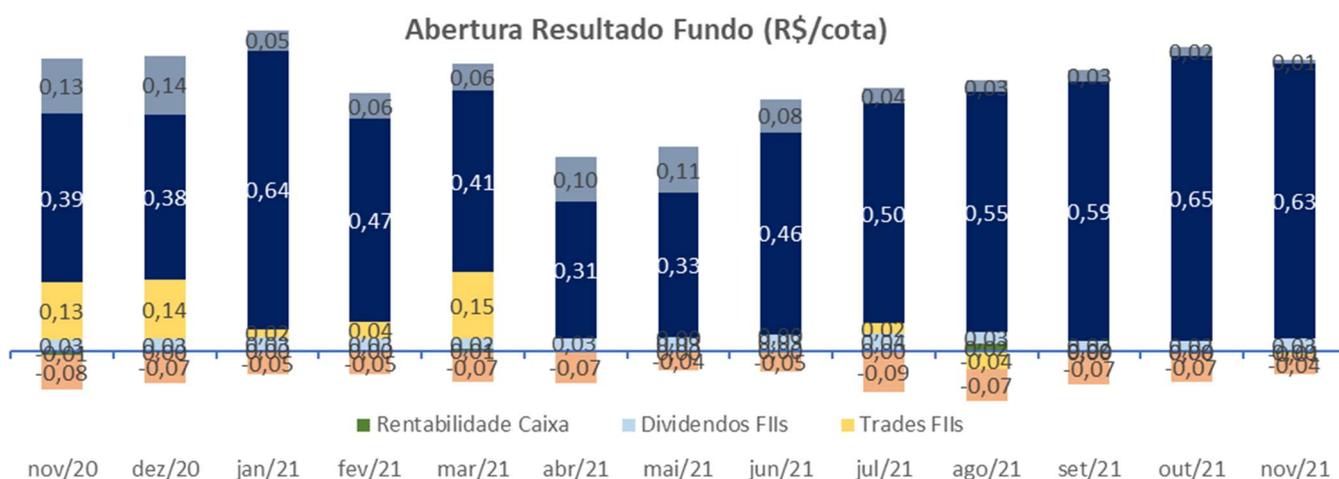


Gráfico 3: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



**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.

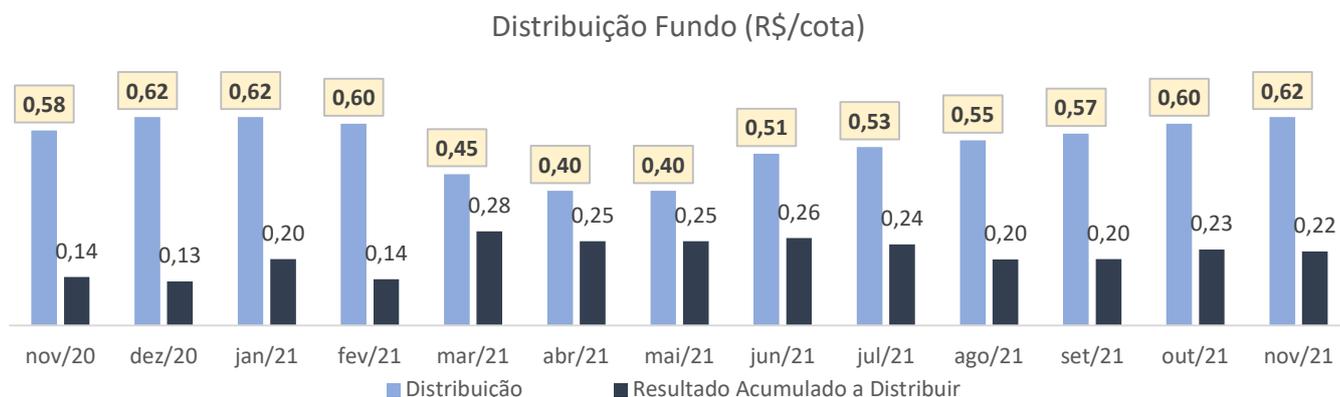
**Shoppings** – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

**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>7</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 **novembro**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 1.373 mil** com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 30/11/2021 foi de **R\$ 83,57**.

**Gráfico 5: Preço e Volume Negociado em Novembro 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 **7,30%**. 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>8</sup>:

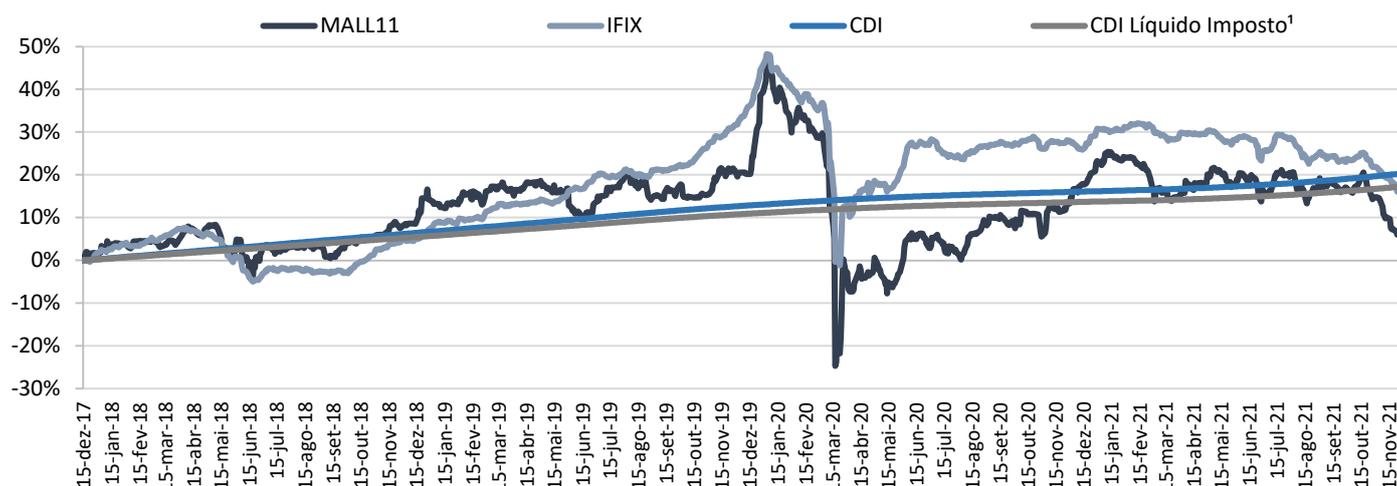
	nov/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>-8,07%</b>	<b>-15,20%</b>	<b>-6,29%</b>	<b>7,30%</b>
Ganho de Capital	-8,75%	-20,83%	-13,10%	-17,05%
Distribuição de Rendimentos	0,68%	5,62%	6,82%	24,35%
<b>IFIX</b>	<b>-3,64%</b>	<b>-10,16%</b>	<b>-8,19%</b>	<b>17,47%</b>

	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</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>	<b>4,32%</b>	<b>-1,34%</b>	<b>-2,72%</b>	<b>-2,05%</b>	<b>-8,07%</b>
Ganho de Capital	0,02%	-4,85%	-4,99%	5,13%	-3,00%	-1,76%	3,76%	-1,90%	-3,30%	-2,69%	-8,75%
Distribuição de Rendimentos	0,59%	0,57%	0,45%	0,42%	0,45%	0,52%	0,56%	0,56%	0,59%	0,64%	0,68%
<b>IFIX</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>	<b>2,51%</b>	<b>-2,63%</b>	<b>-1,24%</b>	<b>-1,47%</b>	<b>-3,64%</b>

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

	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	0,62	0,60	0,45	0,40	0,45	0,50	0,53	0,55	0,57	0,60	0,62

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



Fonte: Bloomberg, B3

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

<sup>8</sup> Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

## 7) Portfolio do Fundo

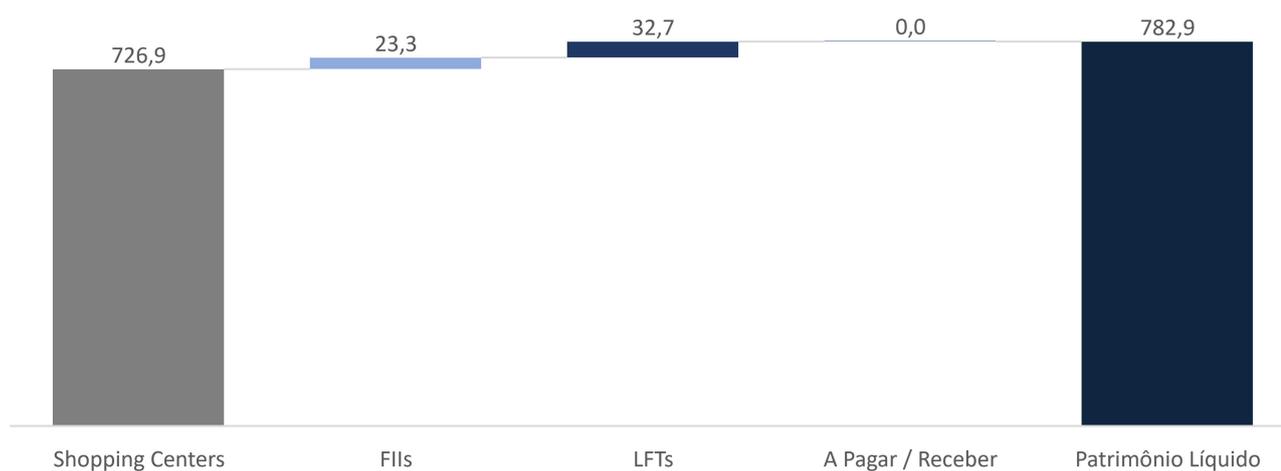
### ➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição <sup>9</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	26%	28.94%	
<b>Shopping Tacaruna</b>	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.328	5%	5.53%	
<b>Suzano Shopping</b>	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.058	6.015	12%	10.12%	
<b>Shopping Taboão</b>	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	7%	7.17%	
<b>Boulevard Shopping Feira<sup>10</sup></b>	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19 e mar/21	22.475	6.698	19%	11.93%	
<b>Shopping Park Lagos</b>	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888	17%	13.87%	
<b>Shopping Park Sul</b>	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.839	11.535	13%	13.96%	
						<b>R\$ 657.386.330</b>	<b>215.321</b>	<b>57.868</b>		

### ➤ Aplicações Financeiras

Em **30/11/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 56 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

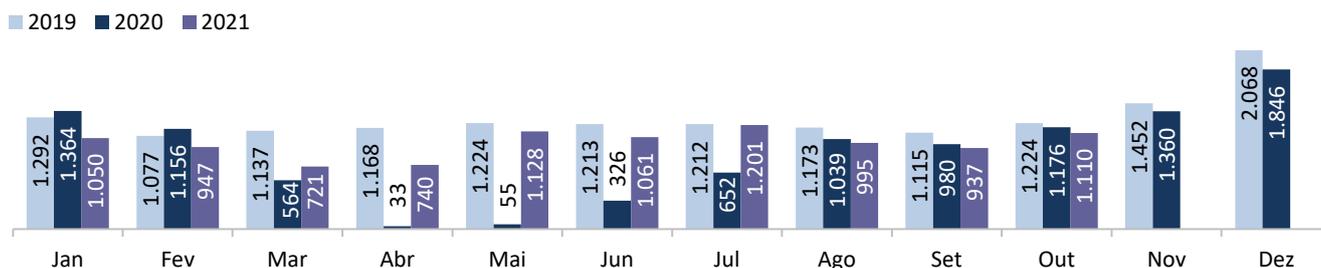
**Gráfico 7: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)**



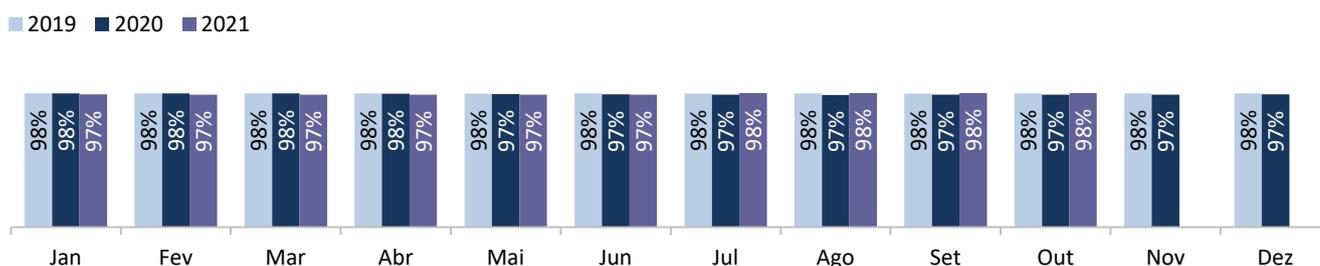
<sup>9</sup> Valor histórico de aquisição.

<sup>10</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%.

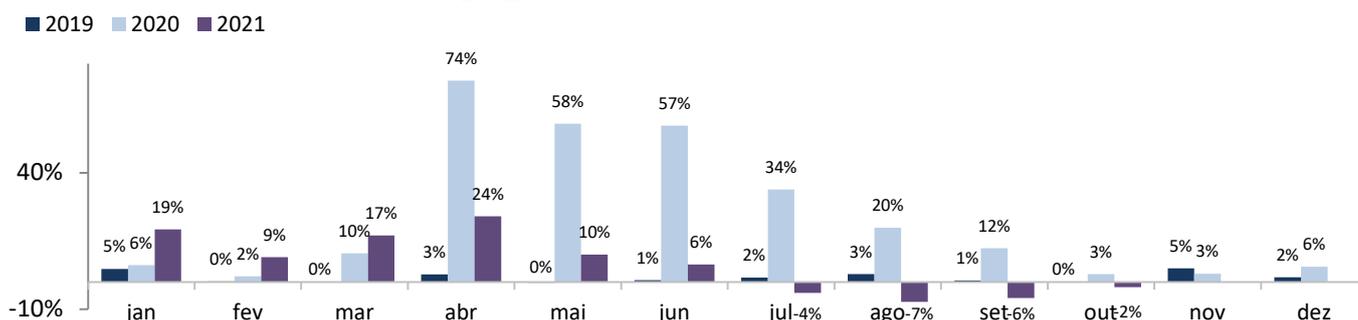
**Gráfico 8: Vendas por m<sup>2</sup>**



**Gráfico 9: Taxa de Ocupação**



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



## 8) Indicadores Operacionais do Portfólio

Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos<sup>11</sup>.

A 1ª onda de fechamento dos shopping centers no Brasil se deu a partir da segunda quinzena do mês de março de 2020, quando da publicação de decretos de entes públicos, que provocou forte impacto na performance dos shoppings nos meses subsequentes, principalmente em termos de vendas e geração de caixa no período, com incremento no nível de inadimplência no aluguel e no condomínio, além da baixa performance das operações de estacionamento. De julho em diante percebemos um movimento de recuperação forte nos ativos. Contudo, com a chegada da 2ª onda em janeiro deste ano, os ativos passaram a ser impactados novamente. Cumpre informar que até o momento, não houve nenhuma rescisão relevante por parte dos lojistas nos shoppings do Portfólio do MALL11.

<sup>11</sup> Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

Gráfico 11: NOI/m<sup>2</sup> - Mês

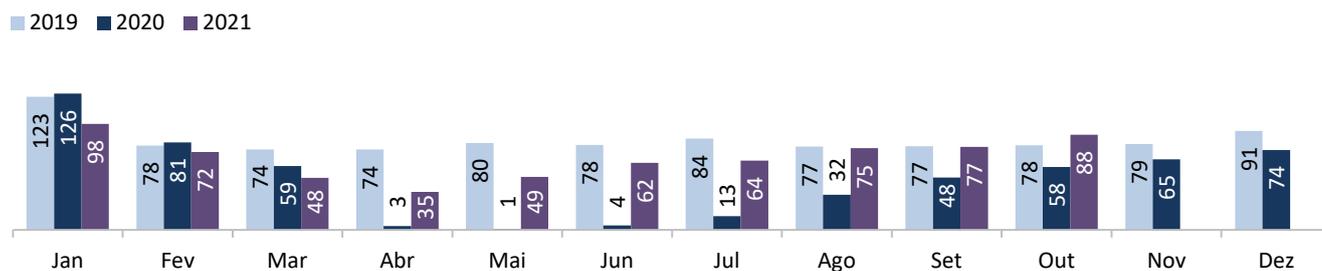


Gráfico 12: Crescimento de Same Store Sale (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

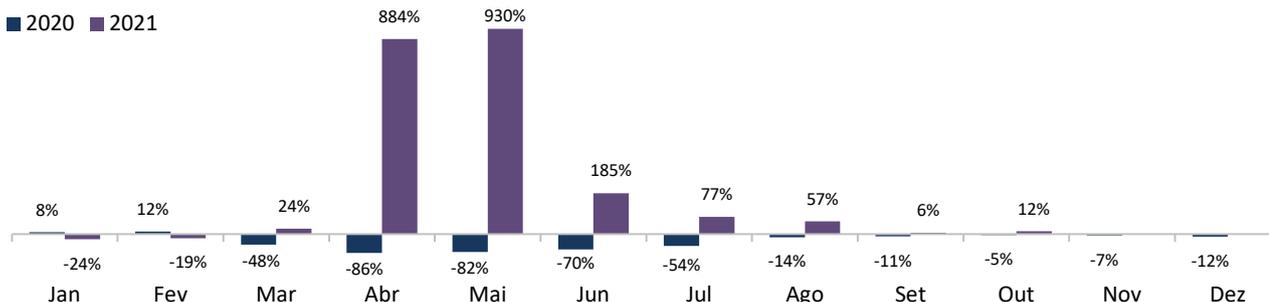


Gráfico 13: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

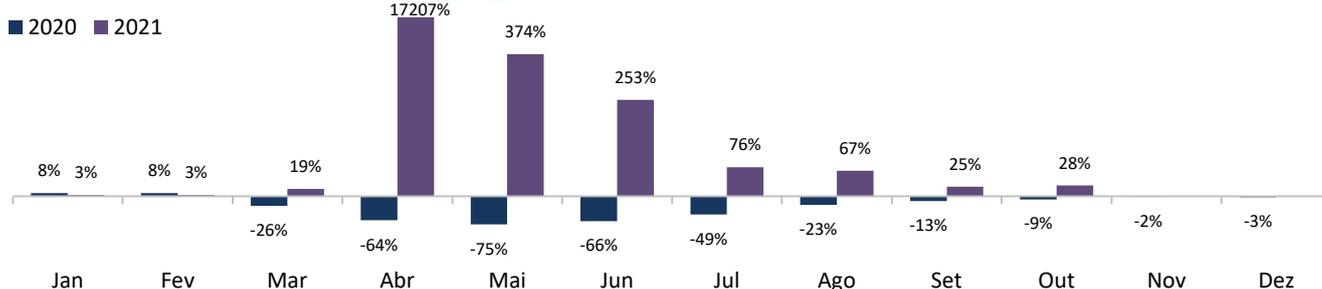
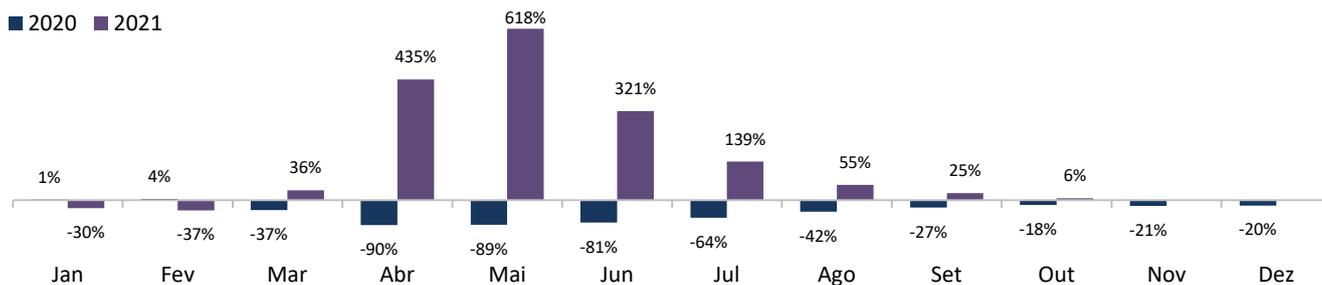


Gráfico 14: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior



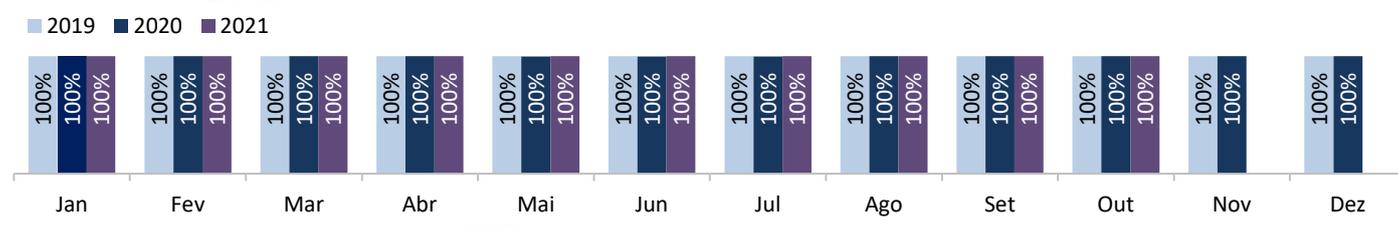
## 9) Resumo dos Ativos

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

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

No mês de outubro deste ano, observamos no Maceió Shopping um volume de vendas superior à outubro/2019 em 6,10%. O indicador SSS (*Same Store Sales*) avançou 15% neste mês, frente a outubro de 2020 e houve um fluxo de veículos 2,3% maior em comparação com o mesmo mês de 2020. Além disso, a taxa de inadimplência líquida permaneceu negativa pelo quarto mês consecutivo, que atingiu -19,3% neste mês, o que significa que houve recuperação líquida de inadimplência. No que tange sua geração de caixa, o shopping apresentou o segundo maior valor de NOI neste ano, superior em 8% frente ao mês anterior. 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**

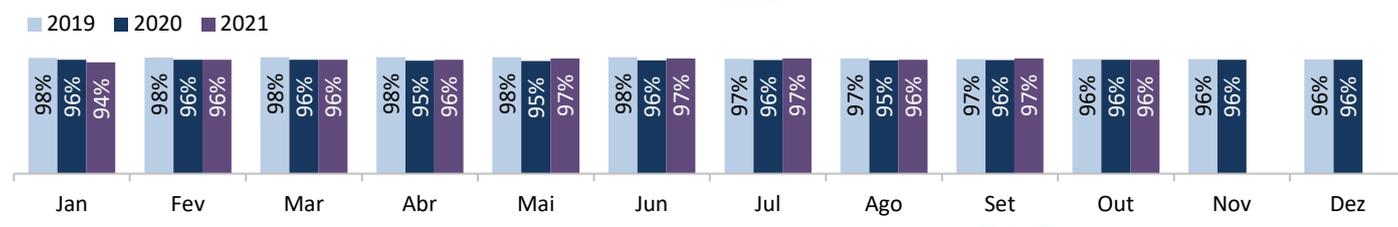


### ➤ Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67% de Participação do Fundo)

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

O shopping apresentou o resultado operacional líquido (NOI) abaixo do patamar de outubro/2019 em 7%. No mês, o indicador *Same Store Rent* (SSR) alcançou 17% e o Aluguel Faturado foi 10% maior frente a outubro de 2019. A taxa de inadimplência líquida ficou em -4,9% e a taxa de ocupação do ativo diminuiu marginalmente para 96% (vs 97% em set/21).

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

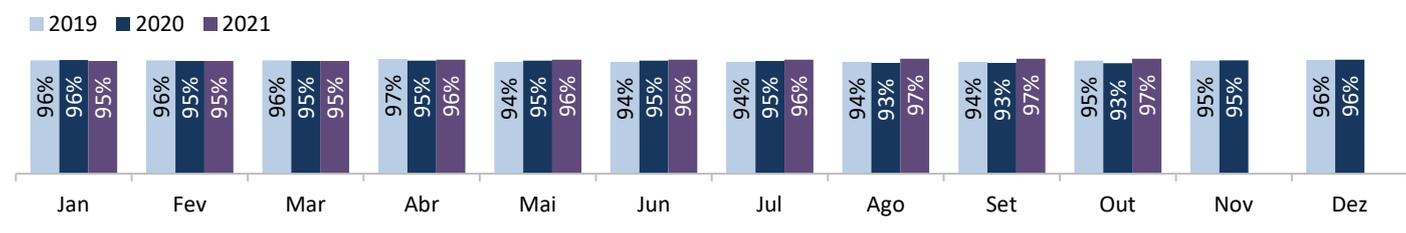


### ➤ Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)

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

No mês de outubro, as vendas do Suzano Shopping aumentaram 5% frente a outubro de 2019 e o shopping obteve inadimplência líquida negativa de 2% no mês. Em relação a geração de caixa do shopping, o NOI apresentou um forte aumento de 24,3% frente à outubro/2019. A taxa de ocupação do ativo se manteve em 97%, maior patamar desde que o shopping foi adquirido pelo Malls Brasil Plural.

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

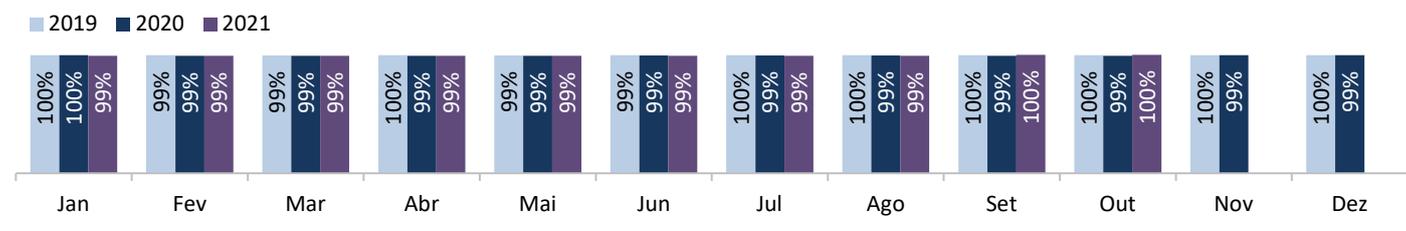


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)**

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

O Shopping Taboão apresentou um aumento no número de vendas totais de 2,7% comparado a outubro/19. No que tange a sua geração de caixa, o shopping vem se recuperando bem e encerrou o mês com seu NOI 6% abaixo de outubro/2019, e com inadimplência líquida de 3,1%. Já al aluguel faturado este mês foi 18% maior em relação a outubro/2019. Em relação à sua taxa de ocupação, se manteve em 100%, o que demonstra a qualidade, resiliência e posicionamento estratégico do ativo.

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

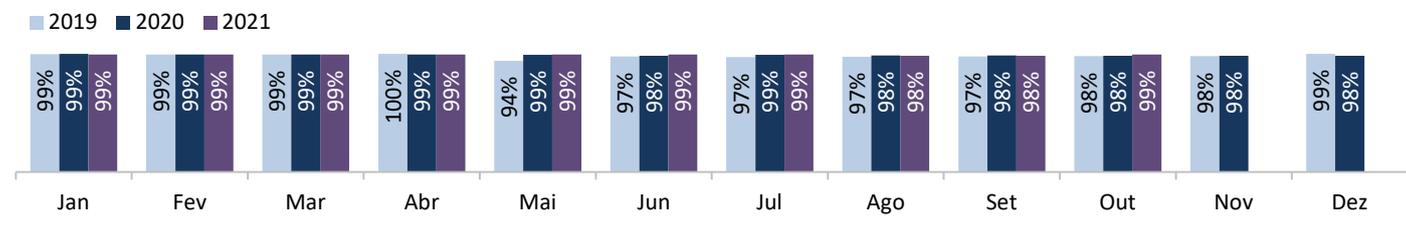


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (29,8% de Participação do Fundo)**

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

Em outubro, o Boulevard Shopping Feira avançou nos principais indicadores operacionais em uma base YoY, ultrapassando ou no mesmo patamar dos níveis observados em 2019, com vendas atingindo a marca de crescimento de 10,6% na comparação. O shopping apresentou inadimplência líquida no mês de -2% e em relação à geração de caixa, o NOI/m<sup>2</sup> de outubro ficou 8% superior comparado com o mesmo mês de 2019. A taxa de ocupação do empreendimento aumentou para 99% em outubro (versus 98% em set/2021).

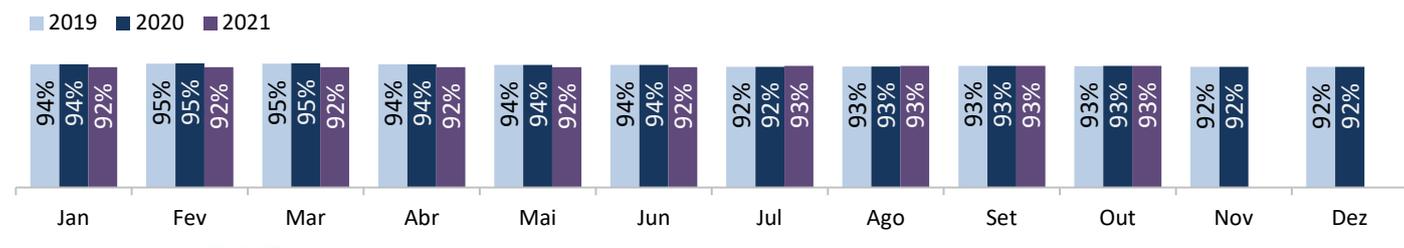
**Gráfico 19: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira**



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

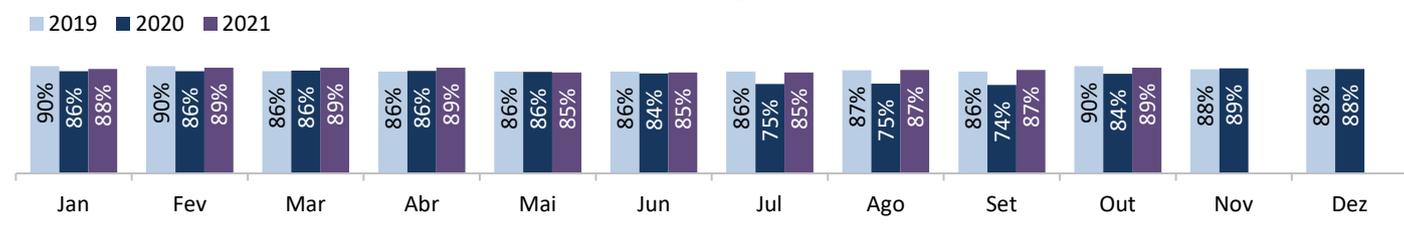
Status: Aberto dia 06/06/2020, operando desde então.

Em outubro, o Shopping Park Lagos registrou um crescimento em Vendas/m<sup>2</sup>, tendo inclusive superado em 27% os patamares de 2019. Em termos de NOI/m<sup>2</sup>, o shopping apresentou um avanço de 73% frente a outubro/2019 e experimentou uma inadimplência líquida de -29%. Ao final do período, observamos estabilidade na taxa de ocupação do empreendimento em 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 outubro, o Shopping Park Sul experimentou inadimplência líquida de -3,4% e um volume de vendas 25% maior frente a setembro/2021. Em termos de geração de caixa, o shopping fechou o mês com NOI 4% acima do valor do mês passado. A taxa de ocupação aumentou para 89% 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) Ativos Estratégicos; (ii) Consolidação do Setor; (iii) Expertise da Gestão.

- **Ativos Estratégicos:** Prospecção de ativos com *cap rates* na ordem de 7-10% a.a., já consolidados, com dominância regional e com gestão profissional.
- **Consolidação do Setor:** O mercado de shoppings é altamente competitivo e fragmentado além de possuir vasto potencial de uma consolidação no setor.
- **Expertise da Gestão:** Equipe de Gestão e Consultoria altamente qualificadas, com foco no setor imobiliário e qualidade reconhecida de gestão, com melhores práticas de governança.

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

**Shopping Centers – Portfolio do MALL11**



**Maceió Shopping**

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.105 m<sup>2</sup>
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



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



**Shopping Tacaruna**

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 49.897 m<sup>2</sup>
- Administradora: Tmall
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252
- Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153 – Santo Amaro, Recife - PE, 50110-000



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



**Suzano Shopping**

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



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



**Shopping Taboão**

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



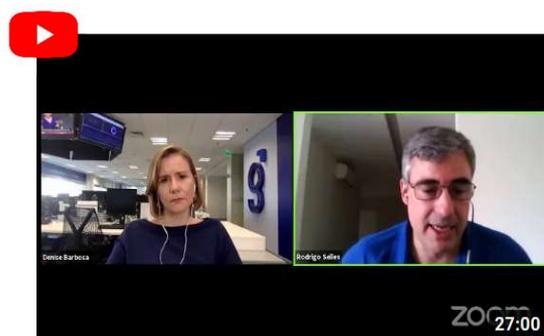
10/09/2020 - [MALL11 – Apresentação Trimestral de Resultados – 2T2020 - Youtube](#)



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>12</sup>

## Nossos Números



+20 bilhões sob gestão



+115 Cotistas institucionais



+70 Fundos



+110 mil investidores em FIIs listados



4 FIIs listados

Com ~R\$ 6,3 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 (Outubro/2021) – Patrimônio sob gestão

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	23.048
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	16.228
3	BRL DTVM	13.300
4	XP ASSET MANAGEMENT	10.539
5	CREDIT SUISSE	9.370
6	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	9.075
7	HEDGE INVESTMENTS	6.440
<b>8</b>	<b>PLURAL</b>	<b>6.282</b>
9	VOTORANTIM ASSET	6.084
10	OLIVEIRA TRUST DTVM	5.602
11	VINCI PARTNERS	5.372
12	RBR ASSET MANAGEMENT	4.940

Para mais informações acesse nosso [site](#)



Shoppings – MALL11

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



Residencial – JFLL11

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



Logística – PLOG11

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



Corporativo – SPTW11

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

<sup>12</sup> 20 bilhões sob gestão considerando as três estratégias principais da gestora: Fundos Imobiliários, *Distressed Assets*, e FIDCs. Setembro 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 das DsF 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 2021 – Recolhimento IR Venda Cotas Fundos de Investimento
- 21 de Julho de 2021 – Reabertura Boulevard Shopping Feira
- 20 de Julho de 2021 – Reabertura Maceió Shopping
- 13 de Julho de 2021 – Reabertura Shopping Park Sul
- 07 de Julho de 2021 – Paralisação Boulevard Shopping Feira
- 29 de Junho de 2021 – Nova Paralisação Shopping Park Sul
- 22 de Junho de 2021 – Reabertura Shopping Tacaruna
- 15 de Junho de 2021 – Reabertura Shopping Taboão e Permissão de Reabertura Boulevard Shopping Feira
- 08 de Junho de 2021 – Reabertura Shopping Park Lagos
- 30 de Julho de 2021 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Agosto de 2021 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Setembro de 2021 – Rendimentos e Amortizações
- 30 de Outubro de 2021 - Rendimentos e Amortizações
- 30 de Novembro de 2021 - Rendimentos e Amortizações

## 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>