

Malls Brasil Plural FII

MALL11



MARÇO DE 2020

Relatório Gerencial

www.mallsbrasilplural.com.br

Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 31/03/2020 QUANTIDADE DE COTISTAS 60.424 COTA PATRIMONIAL R\$ 105,70 COTA DE MERCADO R\$ 81,97 NÚMERO DE COTAS 7.560.351 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 799.100.716 VALOR DE MERCADO R\$ 619.721.971 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,40/cota Anúncio em 31/03/20 e data de pagamento de proventos em 15/04/20
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. (cinco décimos por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, ou sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, o que for maior observado o mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do 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 <p><i>Nota 1: Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Ações.</i></p>	

Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macroeconômico

O mês de março foi marcado por grandes desafios globais, trouxe consigo um cenário de incerteza e volatilidade nos mercados mundiais. Fora o impasse comercial na relação entre Arábia Saudita e Rússia, que vem trazendo consequências desde o início do ano, o surto relacionado ao novo Coronavírus (COVID-19) evoluiu rapidamente e obteve alcance intercontinental. Dessa forma, foi declarado pela Organização Mundial da Saúde (OMS) que estamos diante de uma Pandemia e os governantes de todo o mundo promoveram grandes esforços para a contenção da circulação do vírus.

As abordagens de cada país para o isolamento social têm sido abrangentes, distintas e atreladas a cada realidade. De forma geral, inicialmente os países adotaram medidas mais brandas, com recomendações localizadas, reduzindo o horário de funcionamento de diversos estabelecimentos comerciais, que logo se tornou um *lockdown* semanas depois, com a manutenção apenas de serviços essenciais à população, como farmácias e supermercados.

Antevendo os prejuízos a serem causados por essa crise, diversos governantes no mundo anunciaram pacotes de estímulo à economia, de forma a conter, sobretudo, o desemprego em massa. Em paralelo, grandes esforços estão sendo conduzidos na área da saúde, com a rápida construção de hospitais de campanha para atender o incremento na demanda por leitos.

Há muitas dúvidas a serem respondidas diante de todo este cenário, principalmente sobre os potenciais impactos econômico-sociais e como será o movimento de retomada dos mercados globais, tendo em vista toda a incerteza que estamos passando.

Essa crise de saúde e econômica mundial é transitória. Como toda e qualquer crise terá um início, meio e fim. Com a estabilização da proliferação da doença e consequente redução de novos casos, as atividades sociais e econômicas serão, de forma faseada, retomadas. Vivemos, a partir de então, uma nova dinâmica social e um novo ciclo econômico, o qual todos nós, teremos de nos adaptar.

➤ Cenário Brasil

▪ Overview

O Brasil se encontra algumas semanas atrás em relação aos países que estão atualmente no epicentro da crise, o que nos permite observar com maior clareza como será o movimento gradual do encerramento do *lockdown* e posterior retomada das atividades. Antes que se iniciasse uma situação mais crítica, haja vista a situação ocorrida em outros países, os governantes estaduais e municipais brasileiros promulgaram emergencialmente decretos com orientações de isolamento da população, determinando o fechamento de estabelecimentos comerciais, inclusive de shopping centers, com a manutenção apenas de serviços essenciais à população, como farmácias e supermercados.

Em paralelo, o governo federal anunciou um pacote de medidas de forma a conter os efeitos econômicos e sociais provenientes desta crise, em virtude do isolamento social e da paralisação completa das atividades do país tais como: flexibilização nas leis trabalhistas, auxílio financeiro emergencial à população, adiamento de pagamento de impostos e contribuições, linhas de crédito para pequenas e médias empresas, entre outras. Essas medidas objetivam a preservação de empregos formais e o auxílio à população mais duramente afetada pela crise.

▪ Mercado de Shopping Centers

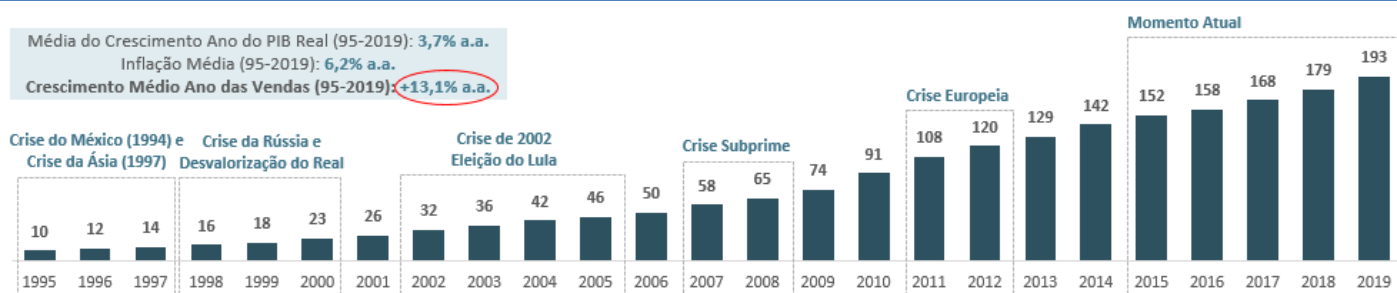
Durante o mês de março, tendo em vista as orientações gerais dos governantes, os shoppings, inicialmente, passaram a operar com limitações no horário de funcionamento, no entanto, pouco tempo depois foi determinado o fechamento completo de

atividades coletivas, como cinema e teatro. Em seguida, em virtude dos decretos estaduais de forma geral, os shoppings suspenderam temporariamente suas atividades, com a manutenção apenas de serviços básicos como supermercados e farmácias e operações de delivery nos restaurantes.

As administradoras de shopping centers iniciaram o processo de renegociação de alugueis vincendos, redução dos custos fixos e suspensão dos investimentos previstos para o ano. Além da renegociação de alugueis, no que tange ao lojista, o foco principal das administradoras tende a ser, nesse momento, a redução das despesas condominiais e o controle de inadimplência. Vale ressaltar, ainda, que eventual inadimplência no pagamento das despesas condominiais pelos lojistas deverá ser arcada, inicialmente, pelos sócios do shopping e a ser reembolsada a posteriori pelos lojistas inadimplentes. Tem-se observado que as administradoras atuam caso a caso, de acordo com as particularidades do empreendimento e região, adotando protocolos diversos e adaptados à gestão da operação em si.

É importante ressaltar o setor de shopping centers brasileiro é bem resiliente, apresentando crescimento em vendas bem acima da inflação, mesmo durante períodos de crise mundial.

Gráfico 1: Vendas do Setor de Shopping Centers no Brasil, em R\$ bi



Fonte: Abrasce/IBGE

Acreditamos que com a estabilização do quadro de contágio e retomada gradual das atividades no país, os shopping centers deverão abrir com determinadas restrições – redução do horário de funcionamento, cinemas e teatros fechados, praça de alimentação com menos operações– e intensificação das práticas de higiene e distanciamento – disponibilização de máscaras, álcool em gel, limitação do número de usuários, entre outros.

➤ **Resiliência do Portfolio do MALL11**

O Portfolio do Fundo é composto por ativos de alta qualidade, alguns com décadas de existências, altas taxas de ocupação mesmo em anos de crise, regionalmente dominantes (muitas vezes os únicos da cidade), com mais de 20 mil m² de ABL e que contam com uma administração profissional de reconhecida qualidade.

Além de possuir uma diversificação geográfica relevante em seu Portfolio, o Fundo não possui exposição nas grandes capitais do sudeste do país (regiões mais acometidas pela Pandemia do COVID-19). A parte mais relevante do Portfolio concentra-se no Nordeste, nas cidades de Maceió (AL), Feira de Santana (BA) e Recife (PE). Nessas cidades, até o presente momento, o número de casos ainda é baixo.

Em nosso entendimento e ratificado pelas administradoras dos ativos do Fundo, é provável que a retomada gradual das atividades se dê, inicialmente, fora de grandes centros.

Destacamos, ainda, que um Portfolio maduro, como o do MALL11, tende a se posicionar melhor diante do movimento de retomada econômica, pela maturidade e relevância regional de seus ativos, além da qualidade de suas operações, que conta um

mix bastante competitivo de lojas.

Quanto à operação dos shoppings de nosso Portfolio, nessa fase, cada administradora adotou frentes de atuação distintas no que tange a cobrança de aluguel, gestão de redução das despesas do condomínio dos lojistas, redução de custos fixos, renegociação com fornecedores e a postergação de determinadas obrigações. O objetivo principal nessa fase é a readequação do custo de ocupação ao lojista e também proporcionar condições mínimas de operação do shopping, mesmo fechado, priorizando a cobrança das despesas do condomínio aos lojistas. Em linhas gerais, enquanto os shopping centers se encontram fechados, a cobrança de aluguel poderá contar com uma inadimplência elevada, quando faturado, em virtude de toda a situação em que o varejo enfrenta neste momento. Houve também redução significativa das despesas de condomínio, a serem pagas pelo lojista. Toda o planejamento orçamentário do ano está sendo revisto junto aos sócios dos empreendimentos e todos novos investimentos (expansões, grandes reformas, etc.) estão suspensos até que seja possível diagnosticar com melhor clareza os resultados da situação que estamos enfrentando.

Vale destacar, também, que as administradoras dos ativos do Fundo estão atuando diligentemente na cobrança do boleto do condomínio, junto aos lojistas, de forma a evitar eventual necessidade de aporte dos sócios nos empreendimentos. Informamos, por fim, que, mesmo diante desse risco, o Fundo, financeiramente, é mais que capaz de arcar com eventuais obrigações oriundas dos shopping centers que compõem sua carteira, tendo atualmente mais de R\$ 69 milhões de caixa disponível, aplicados em LFTs e em cotas de fundos imobiliários (31/03/2020).

Além disso, o Fundo, no momento de determinadas aquisições, negociou junto ao vendedor, mecanismos de renda mínima garantida sobre o valor de aquisição, o que permite com o que MALL11 continue distribuindo dividendos, mesmo em virtude de potencial impacto da suspensão temporária de atividades dos shoppings.

Reforçamos, ao investidor do MALL11, nossa crença na solidez dos fundamentos do Fundo. O Portfolio foi construído, sob a perspectiva de longo prazo, com ativos de qualidade, maduros e resilientes, que irão usufruir de um posicionamento privilegiado no momento de retomada das atividades do país.

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 **31/03/2020**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **15/04/2020**.

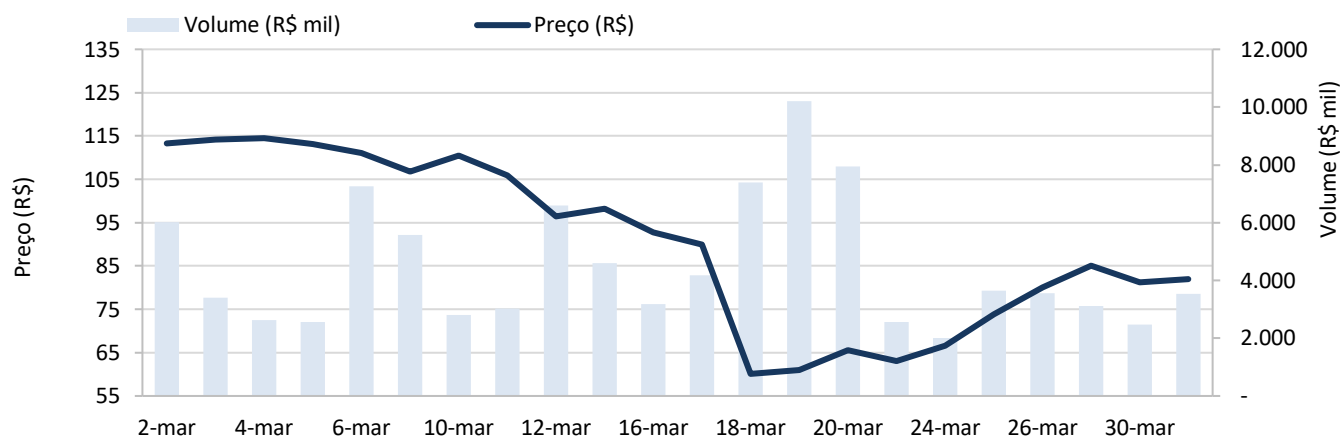
Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo no mês de **março de 2020**, e conforme previsto em seu Regulamento serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$ '000	Março/20	Ano 2020	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Imobiliária	3.223.696	13.553.107	27.274.206	(a)
Receita Financeira	213.271	665.329	8.310.550	(b)
Total das Receitas	3.436.967	14.218.436	35.584.756	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	389.907	1.304.588	4.713.108	(d)
Resultado	3.047.060	12.913.849	30.871.648	(e) = (c) – (d)
Rendimento Distribuído	3.024.140	12.928.200	30.884.662	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,40	0,57	0,53	-

Mercado Secundário

Em março, o Fundo apresentou negociação diária média acima de R\$ 4.464 mil reais com presença em 100% dos pregões.

Gráfico 2: Preço (Ex-dividendo) e Volume Negociado em Março de 2020



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 **-2,82%**. 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)¹:

	mar/20 ²	Ano 2020 ³	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ⁴
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-27,78%	-33,66%	-18,20%	-2,82%
Ganho de Capital	-28,13%	-35,02%	-24,16%	-18,43%
Distribuição de Rendimentos	0,35%	1,36%	5,96%	15,61%
IFIX	-15,85%	-22,00%	0,45%	13,63%

	mar/19	abr/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1,86%	1,71%	-4,98%	3,03%	-2,20%	5,48%	17,17%	-5,89%	-2,85%
Ganho de Capital	1,29%	1,15%	-5,54%	2,48%	-2,61%	5,15%	16,84%	-6,53%	-3,27%
Distribuição de Rendimentos	0,57%	0,56%	0,56%	0,55%	0,41%	0,33%	0,34%	0,65%	0,43%
IFIX	1,99%	1,03%	-0,11%	1,04%	4,01%	3,52%	10,63%	-3,76%	-3,69%

¹ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

² 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.

³ 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” em 28/12/2018 – R\$ 107,04.

A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados no ano de 2019 comparado ao valor da cota de fechamento “ex-dividendo” em 28/12/2018 – R\$ 107,04.

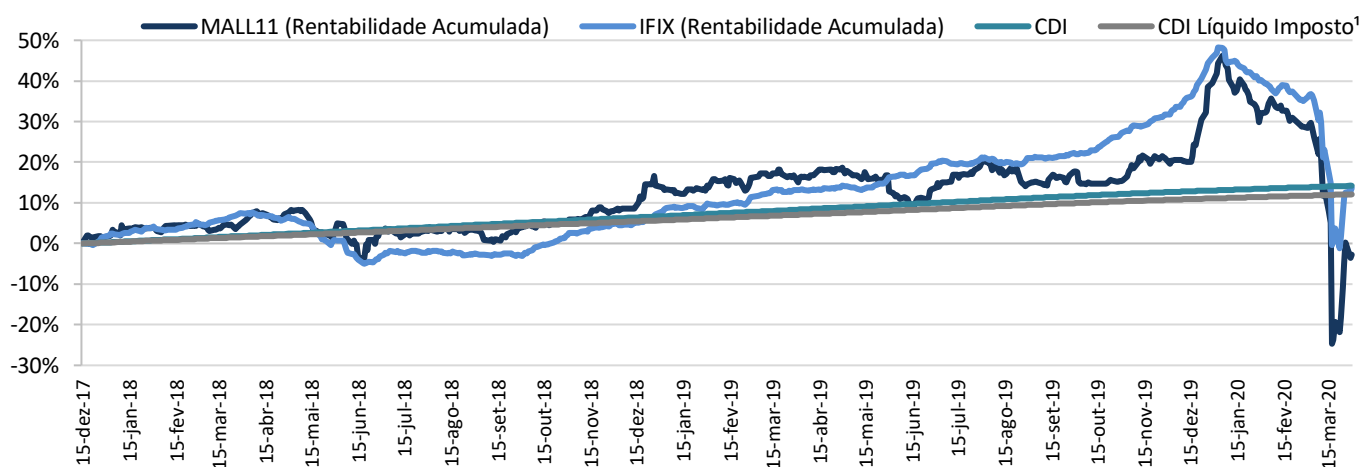
⁴ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

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).

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

	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20
Dividendos (R\$/Cota)	0,60	0,60	0,60	0,60	0,61	0,56	0,43	0,34	0,36	0,81	0,50	0,40

Gráfico 3: Comparativo de Performance



Fonte: Bloomberg

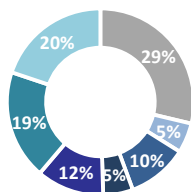
Nota 1: CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade nas vendas antecipadas, nos vencimentos de títulos e no pagamento de cupons ocorridos 720 dias após a aplicação

Portfólio do Fundo

➤ Shopping Centers

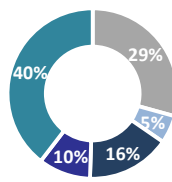
	Localização	Administração	Participação	Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)		
						Total	Próprio	
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	53,11%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.105	16.520	
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	44.830	2.991	
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.058	6.015	
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966	
Boulevard Shopping Feira²	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	28,0%	R\$ 103.787.298	dez/19	22.475	6.732	
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888	
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.555	11.422	
						R\$ 652.166.330	215.321	57.534

**ABL Próprio (%)
Por Shopping**



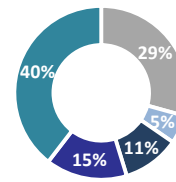
- Maceió Shopping
- Suzano Shopping
- Boulevard Shopping Feira²
- Shopping Park Sul
- Shopping Tacaruna
- Shopping Taboão
- Shopping Park Lagos

**ABL Próprio (%)
Por Estado**



- Alagoas
- São Paulo
- Rio de Janeiro
- Pernambuco
- Bahia

**ABL Próprio (%)
Por Administrador**



- Proshopping
- HBR Realty
- Argo
- Tmall
- Aliansce Sonae

Nota 2: Compreende também a participação de 48,83% (quarenta e oito inteiros e oitenta e três décimos por cento) da Loja C&A Feira, que possui 2.100 m², além da participação na fração ideal de um terreno, próximo ao shopping, de 10%.

➤ **Aplicações Financeiras**

Em 31/03/2020, as aplicações financeiras do Fundo totalizam aproximadamente R\$ 69 milhões. Vale ressaltar que o Time de Gestão vem estudando o comportamento do mercado de fundos imobiliários diante dos acontecimentos do COVID-19. Nesse momento, como o custo de oportunidade de aplicação de caixa se encontra mais baixo, o Time de Gestão, em consonância com o mandato do Fundo, iniciou uma estratégia de alocação em FIIs de shoppings centers, que estão com preços abaixo do valor patrimonial, com a manutenção de distribuição de dividendos mensal e que possuem maior liquidez no mercado.

Gráfico 4: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



Indicadores Operacionais do Portfólio

Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos.¹

Para o mês de fevereiro deste ano, é importante ressaltar que há um descasamento do período do carnaval, frente ao mesmo mês do ano passado, o que se traduziu em menos dias úteis. Mesmo assim, os shoppings, de forma geral, se beneficiaram positivamente em termos de vendas.

Vale ressaltar que o fechamento dos shoppings centers no Brasil se deu a partir da segunda quinzena do mês de março, quando da publicação de decretos de entes públicos. Sendo assim, os impactos sobre o resultado dos shoppings nos quais o Fundo detém participação serão abordados de forma específica no próximo Relatório Gerencial do MALL11.

Com relação aos efeitos da Pandemia, as administradoras estão revisando todas as projeções dos shoppings elaboradas para o ano, tendo em vista possíveis cenários de duração do tempo de fechamento de shopping centers. Sendo assim, todas as perspectivas de crescimento dos ativos do Portfólio do Fundo para o ano de 2020 serão revisitadas.

Gráfico 5: Vendas por m²

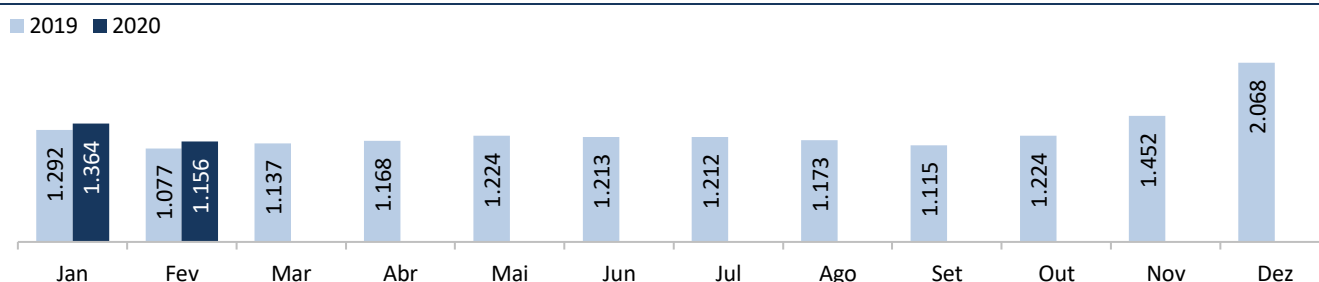


Gráfico 6: Taxa de Ocupação

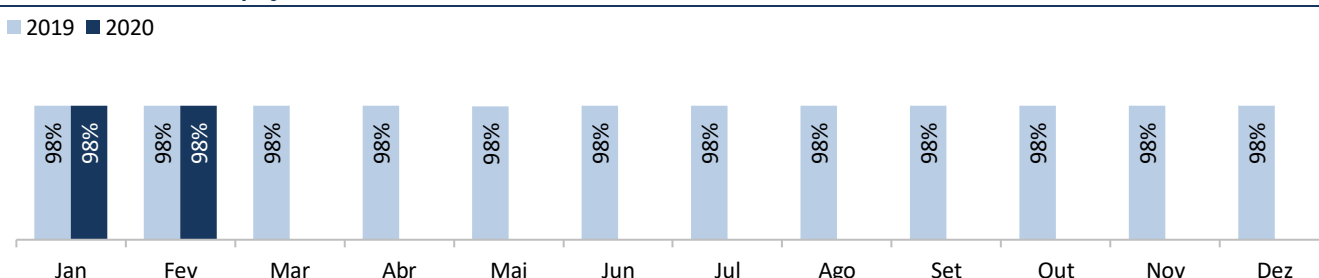


Gráfico 7: Inadimplência Líquida

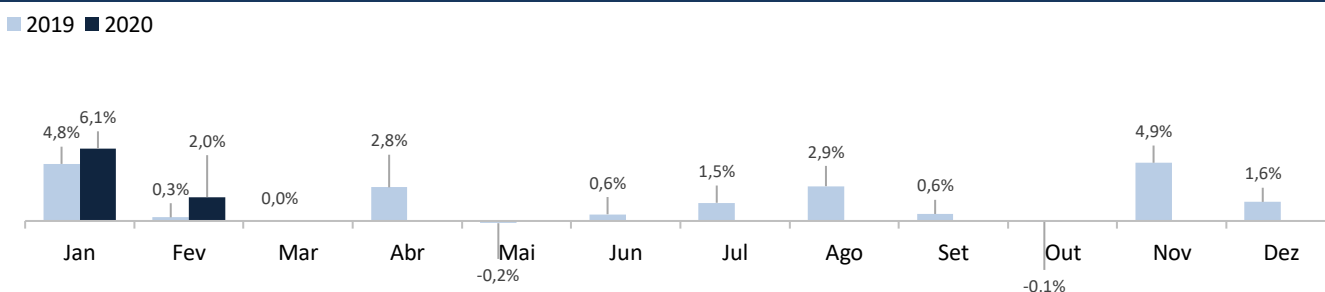
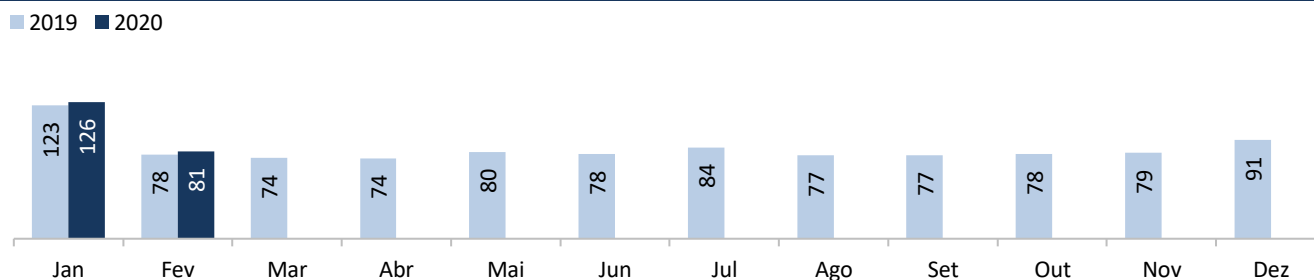


Gráfico 8: NOI/m²



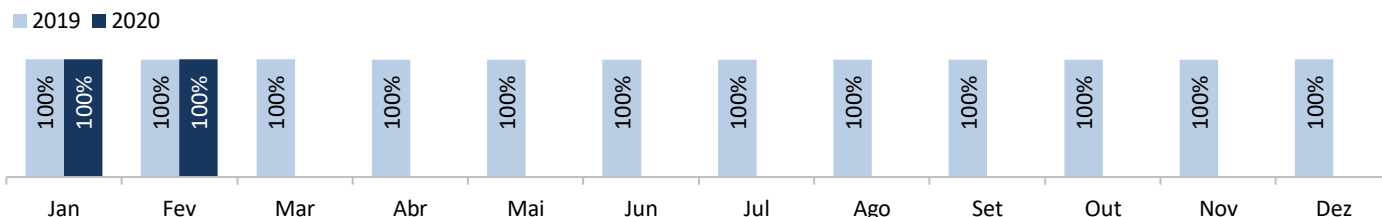
Nota 1: Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

➤ **Maceió Shopping – Maceió, AL (53,11% de Participação do Fundo)**

Fechamento do Shopping: 21/03/2020

O shopping apresentou boa performance no mês de fevereiro, frente ao mesmo mês do ano passado. Em termos de vendas, no mês, o Maceió Shopping apresentou um crescimento de mais de 11% frente a 2019, muito impactado pelo forte desempenho das lojas âncoras e megalojas, com destaque para operações como vestuário em geral e lojas de departamento. A geração de caixa do mês (*Net Operating Income – NOI*) permaneceu em linha com o orçado para o período, com menores índices de inadimplência em comparação com o mês anterior, com o processo conduzido pela administração de negociação de acordos, nesse sentido. A taxa de ocupação do shopping ainda permanece em 100%, nível que vem mantendo desde a entrada do Fundo no ativo.

Gráfico 9: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping

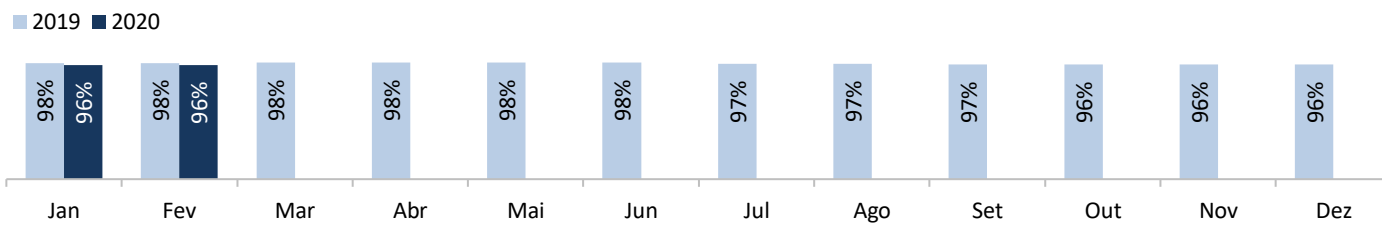


➤ **Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67076% de Participação do Fundo)**

Fechamento do Shopping: 21/03/2020

O Shopping Tacaruna apresentou um resultado acima do esperado no mês, principalmente devido à recuperação de inadimplência de aluguel no período, ao forte desempenho do resultado do estacionamento e à redução de determinadas despesas operacionais, além da manutenção da taxa de ocupação a níveis elevados, na ordem de 96%. Por outro lado, o shopping apresentou vendas aquém do esperado, com queda de aproximadamente 7%, provocado pelo baixo desempenho das lojas satélites. Tal queda em vendas se deve principalmente ao efeito do Carnaval em Recife, impactando o fluxo nos shoppings de maneira geral nessa região.

Gráfico 10: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna

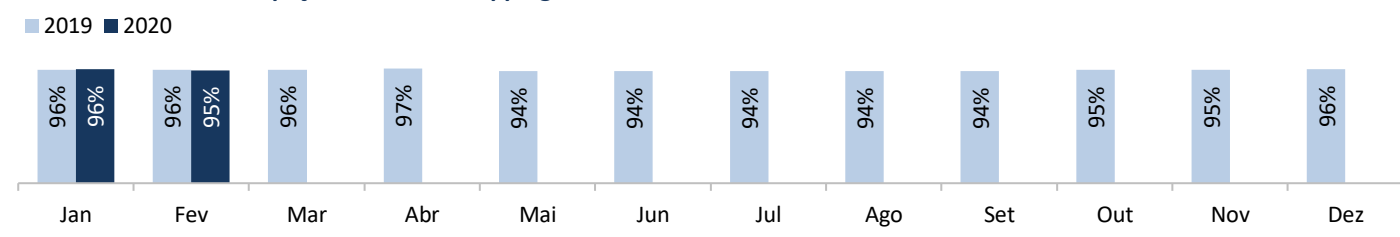


➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)**

Fechamento do Shopping: 20/03/2020

Com bom desempenho operacional no mês, o Shopping Suzano apresentou NOI em linha com o orçado para o período, impactado pelo incremento no aluguel percentual, pelo forte desempenho da operação de estacionamento - com intensificação no fluxo de pagantes - e também pela redução de despesas operacionais. Em termos de vendas, o shopping apresentou crescimento de 27% frente ao mesmo mês do ano passado, provocado pela boa performance das operações como um todo, âncoras e satélites, e também pela entrada de novos lojistas. O shopping mantém a patamares elevados sua taxa de ocupação, na ordem de 95%.

Gráfico 11: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

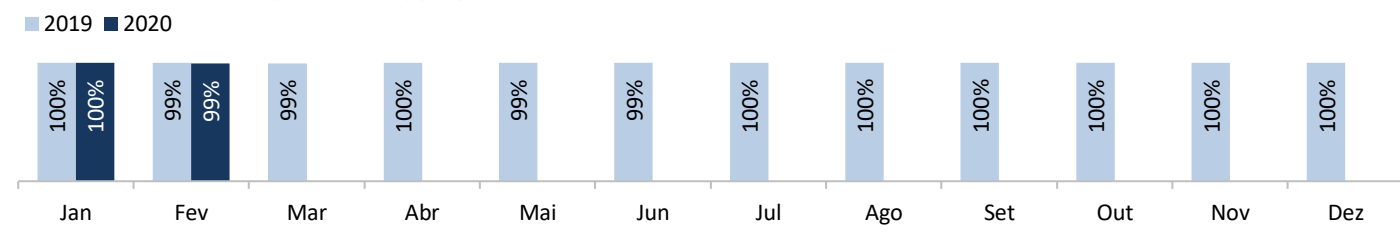


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)**

Fechamento do Shopping: 22/03/2020

O Shopping Taboão apresentou boa performance no mês, permanecendo acima do estimado para o período, provocado principalmente pelo incremento no aluguel percentual, decorrente do aumento relevante em vendas (+16% frente ao mesmo mês do ano passado), pelo desempenho na operação de estacionamento. O crescimento em vendas ocorreu nas operações do shopping de forma geral, com destaque para as lojas satélites e também para as operações de lazer & entretenimento. A administração mantém bons controles de inadimplência por parte dos lojistas. O shopping taxa de ocupação de aproximadamente 99%, com a manutenção apenas de uma vacância técnica.

Gráfico 12: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

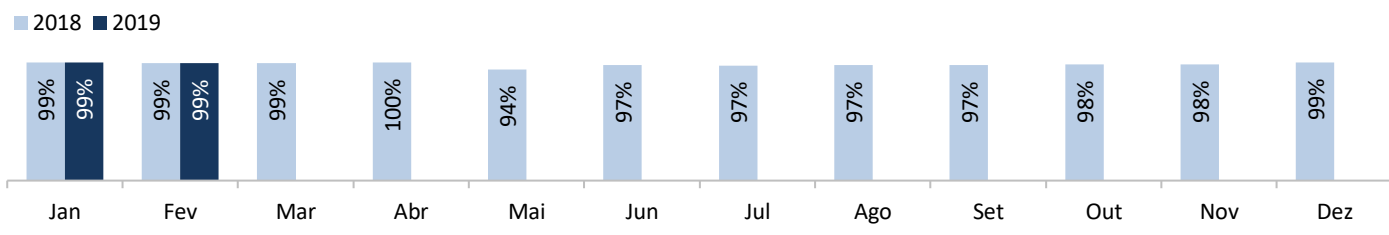


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (28,0% de Participação do Fundo)**

Fechamento do Shopping: 21/03/2020

O Boulevard Shopping Feira encerrou o mês apresentando um resultado um pouco abaixo do orçado para o período, sendo principalmente impactado pela performance na operação de estacionamento. As vendas do shopping no mês de fevereiro se mantiveram em linha com mesmo mês do ano passado, tendo em vista a queda em desempenho das lojas âncoras. O shopping conseguiu obter recuperação de aluguéis de vencimento anterior, permanecendo com bons controles de inadimplência líquida em fevereiro. A taxa de ocupação do empreendimento se mantém a um patamar elevado, na ordem de 99%.

Gráfico 13: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

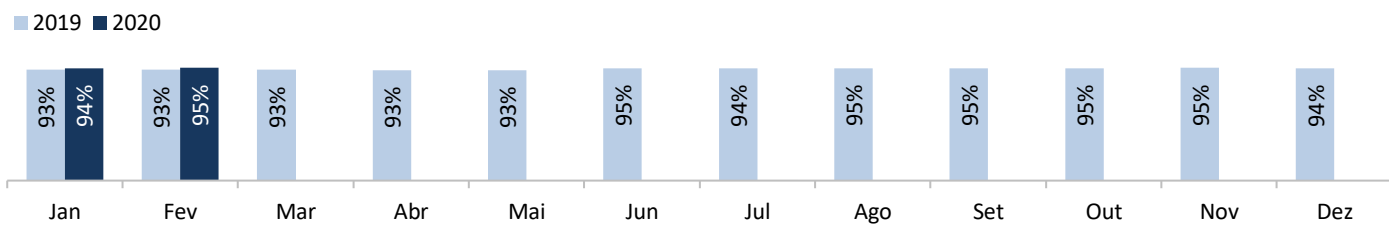


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

Fechamento do Shopping: 18/03/2020

O Shopping Park Lagos apresentou performance acima do esperado para o período. Em fevereiro, em termos de geração de caixa, o shopping apresentou resultado acima do orçado, em virtude de boa recuperação de inadimplência, incremento no resultado das operações de áreas comuns (quiosques, locações temporárias, eventos, etc.) e também da redução de custos operacionais do shopping durante o período. No mês, as vendas do shopping cresceram 15%, frente ao mesmo mês do ano passado, provocado não só pelo forte desempenho das operações como um todo, mas também devido à entrada de novos lojistas, incluindo a C&A. A taxa de ocupação do shopping permanece a patamares elevados, próximos a 94%.

Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

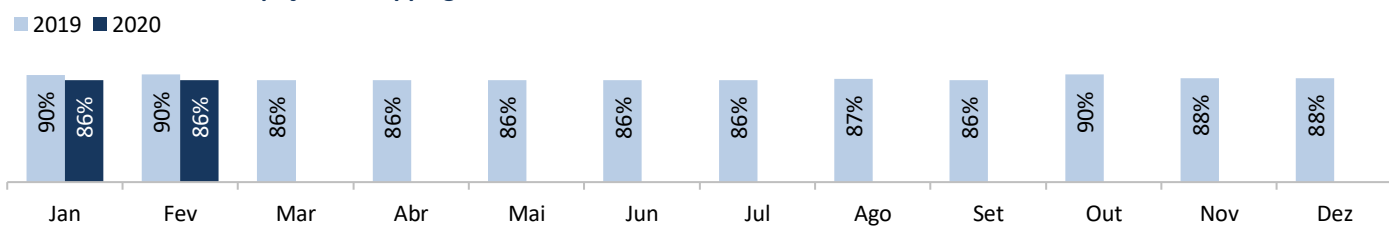


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

Fechamento do Shopping: 18/03/2020

O shopping, com um pouco mais de 1 ano inaugurado, passa por um processo de *ramp-up* de vendas, crescimento de taxa de ocupação, redução do *turnover* de lojas satélites e estabilização de inadimplência líquida, buscando-se assim um sólido crescimento de NOI. De todo modo, desde a sua inauguração, o shopping vem crescendo consistentemente tanto suas vendas quanto a sua geração de caixa. No mês de fevereiro, as vendas do Shopping Park Sul cresceram aproximadamente 40%, comparado ao mesmo mês do ano anterior. O incremento em vendas se deve à entrada de novas lojas no shopping, incluindo as novas âncoras no shopping, Renner e Pernambucanas, com aproximadamente 2 mil e 1,1 mil m² de ABL, e também por conta do processo de maturação das operações como um todo.

Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



Shopping Centers – Portfolio do Fundo



Maceió Shopping

- Participação: 53,11%
- 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



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



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



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



Boulevard Shopping Feira

- Participação: 28,0%
- 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



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



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



Contato RI

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

ri@mallsbrasilplural.com.br

Cadastre-se no mailing, [clique aqui](#)

Eventos

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

- 18 de Março de 2020 – Pandemia Coronavírus
- 30 de Dezembro de 2019 – Aquisição de Participação no Shopping Park Lagos e no Shopping Park Sul / Rescisão de Instrumento Vinculante para Aquisição de Participação no Shopping Barra
- 06 de Dezembro de 2019 – Liquidação da Aquisição de Participação Shopping Taboão e do Boulevard Shopping Feira/ Rescisão de Instrumento Vinculante para Aquisição de Participação no Maceió Shopping
- 02 de Dezembro de 2019 – Cumprimento das Condições Precedentes à Aquisição do Shopping Taboão e do Boulevard Shopping Feira
- 06 de Novembro de 2019 – Aquisição de Participação no Suzano Shopping
- 31 de Outubro de 2019 – Assinatura de Instrumento Vinculante para Aquisição de Participação no Suzano Shopping
- 25 de Outubro de 2019 – Assinatura de Instrumento Vinculante para Aquisição de Participação no Shopping Barra
- 16 de Setembro de 2019 – Aquisição de Participação no Shopping Tacaruna
- 15 de Agosto de 2019 – Assinatura de Instrumento Vinculante para Aquisição de Participação no Shopping Taboão e no Boulevard Shopping Feira de Santana
- 06 de Agosto de 2019 – 3ª Oferta Pública de Emissão do Fundo
- 30 de Julho de 2019 – Assinatura de Instrumentos Vinculantes para Aquisição de Participação no Shopping Tacaruna e no Maceió Shopping

Informe de Rendimentos

Conforme informado pelo Escriturador do Fundo, as vias físicas dos Informe de Rendimentos foram enviadas a todos os Cotistas que detinham posição no Fundo em 2019. O Informe de Rendimentos também poderá ser acessado através do portal <https://correspondenciasdigitais.com.br/login>, através de seu usuário. Para criação de usuário, clique em Primeiro Acesso.

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



0800-720-0014



informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br

Avisos

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 Portfolio 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 www.cvm.gov.br