

# Malls Brasil Plural FII

MALL11



Foto Aérea –Shopping Tacaruna

MAIO DE 2020  
Relatório Gerencial

[www.mallsbrasilplural.com.br](http://www.mallsbrasilplural.com.br)

**Dados Gerais**

<b>Nome do Fundo</b>	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	<b>DATA BASE</b> <b>29/05/2020</b>
<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>QUANTIDADE DE COTISTAS</b> <b>60.563</b>
<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>COTA PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 105,72</b>
<b>Tipo ANBIMA</b>	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
<b>Administradora</b>	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	<b>COTA DE MERCADO</b> <b>R\$ 82,40</b>
<b>Gestora</b>	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (Empresa do Grupo Plural)	
<b>Consultor Especializado</b>	One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (representada por Henrique Cordeiro Guerra)	<b>NÚMERO DE COTAS</b> <b>7.560.351</b>
<b>Taxa de Administração</b>	0,5% 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>	<b>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017</b> <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>	<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> <b>R\$ 799.275.254</b>
	<b>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018</b> <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>	<b>VALOR DE MERCADO</b> <b>R\$ 622.972.922</b>
	<b>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019</b> <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>	<b>DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS</b> <b>R\$ 0,11/cota</b>
	<i>Nota 1: Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Ações.</i>	Anúncio em 29/05/20 e data de pagamento de proventos em 12/06/20

## Mensagem do Gestor

### ➤ Cenário Macro

O mês de maio foi marcado mundialmente pela retomada gradual das atividades em geral, com medidas de restrição ainda em vigor, porém com maior flexibilidade, principalmente na Ásia e Europa. Esse cenário só se tornou possível a partir de esforços globais na contenção de circulação do vírus, com implementação de medidas restritivas. Por outro lado, embora tenha-se atenuado o quadro de contaminação do vírus e provocado o achatamento da curva de incidência de novos casos, evitando assim a sobrecarga no sistema de saúde global, os efeitos na economia mundial ainda são incomensuráveis e, certamente, sem precedentes. Com isso, governos de diversos países, juntos às suas instituições de desenvolvimento e bancos centrais, deram continuidade a seus planos de recuperação econômica, além de promoverem auxílio emergencial à população de desempregados/autônomos. Dessa forma, em função desses grandes esforços, aliados à flexibilização das medidas mais restritivas contra a circulação do vírus, maio se apresentou com melhores perspectivas para a retomada econômica, movimento iniciado principalmente pela China.

De acordo com os dados do relatório divulgado pela Secretaria de Estatísticas Trabalhistas dos Estados Unidos (U.S. Bureau of Labor Statistics), depois da queda de mais de 20,7 milhões em abril, houve aumento de mais de 2,5 milhões do número de empregados em maio, com aumento expressivo no segmento de lazer e hospedagem. Isto se deve principalmente à mobilização eficiente do governo americano com relação a seus pacotes de estímulos na economia, estruturando linhas de crédito à iniciativa privada que totalizam juntas, aproximadamente, US\$ 1,3 trilhão para: (i) pagamento de folha salarial (Payroll Protection Program - PPP) e (ii) necessidade de caixa de pequenas e médias empresas (Main Street Lending Program – MSLP). Em conjunto com demais pacotes, o Departamento do Tesouro dos EUA planeja quase US\$ 3 trilhões de estímulo à economia para financiar às iniciativas federais no combate aos efeitos econômicos da pandemia.

Nos mercados globais ainda se enfrenta um período turbulento, com grande volatilidade e incerteza. Pode se observar que desde o início da pandemia, intensificou-se o movimento de alocação de investimentos em mercados mais consolidados, com um leque de ativos de mais qualidade e em países com moeda dominante. No entanto, esse movimento tem sido observado com bastante cautela por parte dos investidores globais, potencialmente em virtude do desafio de precificação de ativos nessa fase e também do efeito “manada”. Em abril, o S&P 500 saltou mais de 12%, enquanto em maio houve um crescimento de apenas 4,7%, aproximadamente.

No campo da saúde, estão em andamento diversas iniciativas em todo o mundo para o desenvolvimento da vacina. Algumas farmacêuticas já comunicaram resultados satisfatórios na fase preliminar de testes. Após a fase de testes, se inicia o desafio de aprovações em órgãos reguladores de cada país e o suporte financeiro mundial para viabilizar a produção e distribuição da vacina.

### ➤ Cenário Brasil

#### ▪ Overview

O Brasil ainda passa um momento delicado diante dessa crise. De acordo com a OMS, o país ainda não atingiu o pico do quadro de contaminação do vírus. Essa situação tem se apresentado bastante distinta entre as mais diversas regiões do país. A circulação do COVID-19 se deu inicialmente nas metrópoles do Sudeste, mas que foi se alastrando para as demais regiões, com uma chegada tardia no Nordeste do país. No entanto, diversos governos estaduais já se mobilizaram para os planos de retomada gradual das atividades em geral, que já havia se iniciado nas regiões Sul e Centro-Oeste do país. Em função da evolução no número de casos da doença, a flexibilização das medidas restritivas tem sido observada com bastante cautela, de forma a evitar um quadro mais

grave da propagação do vírus.

No lado econômico, o governo vem dando continuidade ao seu pacote de medidas, em linha com sua estratégia de flexibilidade fiscal. Recentemente, foi (i) sancionada a lei que reforça caixa dos estados e municípios em mais de R\$ 60 bilhões; (ii) regulamentado o Programa Nacional de Apoio às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Pronampe), que tem o objetivo de beneficiar cerca de 4,5 milhões de pequenos negócios frente à crise causada pelo COVID-19; (iii) prorrogado os prazos das prestações de parcelamentos tributários, entre outras iniciativas.

Tem-se discutido bastante também a questão das privatizações e concessões do país, que segundo ao conselho do Programa de Parcerias de Investimentos (CPPI) tende a ganhar tração esse ano. Com isso, pretende-se seguir com a estratégia de atração de investimentos em verticais necessárias para o país, principalmente em termos de infraestrutura, que irá contribuir com a geração de empregos e força na arrecadação do governo.

Houve também uma recuperação na bolsa brasileira no mês. Em maio, o Ibovespa apresentou uma alta de 8,6%, enquanto o IFIX, principal índice dos fundos imobiliários, alcançou aproximadamente 2% de valorização no período.

#### ▪ Mercado de Shopping Centers

Em linha com o plano de retomada das atividades em geral, governantes estaduais vêm adotando as medidas de flexibilização de forma faseada, em zonas cromáticas, classificadas de acordo com os indicadores de evolução do vírus e capacidade do sistema de saúde. A partir da apuração de melhores condições, a região passa para a próxima fase, que possui mais flexibilidade nas medidas restritivas. Nesse sentido, a reabertura dos shoppings, em geral, não se dá na fase inicial da flexibilização, mas sim na fase seguinte, após a reabertura do comércio de rua, geralmente. Além disso, os shoppings deverão atender a uma série de exigências impostas por meio de decreto para o seu funcionamento, que muitas vezes são: uso obrigatório de máscaras, horário reduzido; limitação no número de clientes; tempo limitado de permanência no estacionamento; praça de alimentação com distanciamento entre mesas ou em alguns casos somente com funcionamento de delivery/takeaway; uso obrigatório de EPIs para lojistas, funcionários e clientes; disponibilização de álcool gel; entre outros. Geralmente os shoppings que contam com uma administração profissional atendem não só às exigências legais para o funcionamento nessa fase, como também adotam um protocolo rígido para manter a segurança de seus clientes.

Em maio, segundo a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), mais de 100 shoppings do país ativaram as suas operações. O movimento foi mais forte nas regiões Sul e Centro-Oeste. A Abrasce também forneceu orientações gerais através de seu “Protocolo de Operação após Reabertura dos Shoppings”, cujo objetivo é oferecer recomendações fundamentais para um ambiente seguro, baseadas em referências internacionais e no Comitê de Operações da Abrasce.

Quando do momento da reabertura parcial do shopping, as condições na cobrança de aluguel e condomínio tem variado de acordo com a orientação da administradora. Em linhas gerais, as administradoras continuam empenhadas na renegociação dos alugueis em aberto e vincendos e na gestão das despesas condominiais, assim como o seu controle de inadimplência. Com o shopping aberto, os descontos concedidos para aluguel e condomínio, durante o período no qual permaneceu fechado, serão reavaliados.

O setor de shopping centers continua enfrentando profundas mudanças em termos de consumo. Já é uma realidade o shopping oferecer serviços como takeaway, drive-thru e explorar suas verticais de delivery, assim como desenvolver uma espécie de marketplace digital, porém ainda incipiente, a seus lojistas. Esse movimento tem sido uma resposta ao comportamento do consumidor nessa fase. É importante ressaltar que o setor de shopping centers é extremamente adaptável, e tem flexibilidade na

readequação do seu mix de operações, que abriga os mais diversos tipos de lojistas – serviços, vestuário, artigos diversos, lojas de departamento, lazer & entretenimento, conveniência, entre outros.

Acreditamos que com a estabilização do quadro de contágio e retomada gradual das atividades no país, cada vez mais shopping centers de todo o país 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 frequentadores, entre outros.

#### ➤ Atuação Gestão MALL11

Em maio, já se iniciou um movimento relevante de reabertura dos shoppings centers no Brasil, que estavam fechados, em sua maioria, desde a segunda quinzena de março deste ano. Com isso, temos atualmente 1 (um) shopping aberto no Portfolio do Fundo, em horário reduzido: Shopping Park Sul (Volta Redonda – RJ). Os shoppings abertos, em geral, seguem um protocolo robusto de segurança e higiene, de forma a evitar a disseminação das contaminações pelo COVID-19. As principais medidas são: higienização constante do shopping; aferição de temperatura dos frequentadores; controle do fluxo de pessoas a fim de evitar aglomerações nos corredores; instalação de displays de álcool gel em corredores e locais estratégicos do shopping; obrigatoriedade no uso de máscaras por clientes, lojistas e funcionários do shopping, dentre outras, além de observar todas as exigências impostas por meio dos respectivos decretos para cada município.

As administradoras dos shoppings do Fundo continuam com suas frentes de atuação no que tange à 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 é readequar o custo de ocupação do lojista levando-se em conta o impacto abrupto em suas vendas, e em muitos casos, reduzidas a zero, além de proporcionar condições mínimas de operação do shopping, mesmo fechado. Segue um quadro de atuação das administradoras, por shopping, com respeito ao status de reabertura/expectativa e com relação à estratégia de cobrança de aluguel mínimo, aluguel percentual, condomínio e fundo de promoção (FPP) para o mês de maio.

	Administradora	Status	Expectativa de Reabertura	Funcionamento	Maio/2020		
					Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Fechado	1ª Quinzena de Julho	-	Isenção	50% de Redução	Isenção
Shopping Tacaruna	TMall	Fechado	2ª Quinzena de Junho	-	Isenção	43% de Redução	80% de Redução
Suzano Shopping	HBR Realty	Fechado	1ª Quinzena de Junho	-	30% de Desconto	35% de Redução	Isenção
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Fechado	1ª Quinzena de Junho	-	Isenção	50% de Redução	Isenção ou Adiamento
Boulevard Shopping Feira		Fechado	2ª Quinzena de Junho	-	Isenção	50% de Redução	Isenção ou Adiamento
Shopping Park Lagos	Argo Adm	Fechado	1ª Quinzena de Junho	-	Cobrança de Aluguel Percentual	50% de Redução	70% de Redução
Shopping Park Sul		Aberto dia 28/05/20	-	12h – 20h	Cobrança de Aluguel Percentual	50% de Redução	70% de Redução

Vale lembrar que o aluguel do mês é cobrado no mês seguinte, enquanto despesas de condomínio e fundo de promoção são cobradas dentro do mês. No quadro acima, o aluguel cobrado no mês de maio, se refere à competência abril. Todas as condições especiais de cobrança de aluguel são atreladas à adimplência total do lojista em termos de aluguel, condomínio e FPP.

Para o planejamento do mês de junho, para os shoppings fechados, em geral as administradoras estão tendendo com a mesma estratégia do mês anterior. Com relação aos shoppings reabertos em junho, as administradoras estão atuando de forma mais flexível, caso a caso com os lojistas concedendo ainda um percentual de desconto no condomínio, mas com uma cobrança de aluguel variando de administradora a administradora.

Em virtude da situação e da atuação na gestão dos ativos, com respeito à cobrança de aluguel, principalmente, todo o planejamento orçamentário do ano dos shoppings 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. Nesse mês, o resultado das receitas imobiliárias do Fundo foi duramente afetado pelo fechamento dos shoppings, que, por sua vez, impactou a distribuição aos cotistas. No dia 29/05/2020, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 12/06/2020, no valor de R\$ 0,11 por cota.

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 **29/05/2020**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **12/06/2020**.

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

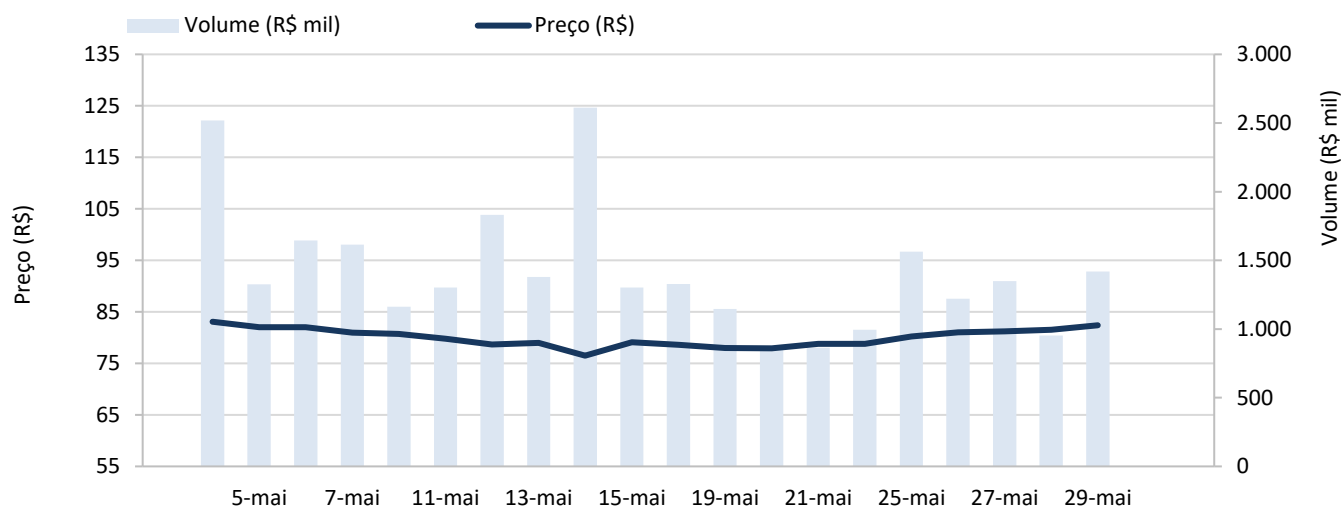
Valores em R\$ '000	Maio/20	Ano 2020	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Imobiliária	1.135.548	15.842.370	26.945.791	(a)
Receita Financeira	175.933	971.199	7.414.646	(b)
<b>Total das Receitas</b>	<b>1.311.481</b>	<b>16.813.569</b>	<b>34.360.437</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>
Total de Despesas	509.256	2.166.374	4.908.614	(d)
<b>Resultado</b>	<b>802.225</b>	<b>14.647.195</b>	<b>29.451.823</b>	<b>(e) = (c) – (d)</b>
Rendimento Distribuído	831.639	14.667.081	29.459.420	(f)
<b>Rendimento por Cota – Média Mensal</b>	<b>0,11</b>	<b>0,39</b>	<b>0,45</b>	-



## Mercado Secundário

Em maio, o Fundo apresentou negociação diária média acima de R\$ 1.419 mil reais com presença em 100% dos pregões.

**Gráfico 1: Preço (Ex-dividendo) e Volume Negociado em Maio 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 **-1,87%**. 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>1</sup>:

	maio/20 <sup>2</sup>	Ano 2020 <sup>3</sup>	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início <sup>4</sup>
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>-2,92%</b>	<b>-32,91%</b>	<b>-14,31%</b>	<b>-1,87%</b>
Ganho de Capital	-3,05%	-34,45%	-19,62%	-17,71%
Distribuição de Rendimentos	0,13%	1,55%	5,31%	15,84%
<b>IFIX</b>	<b>2,08%</b>	<b>-16,88%</b>	<b>4,11%</b>	<b>21,08%</b>

	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20
<b>Rentabilidade Total Bruta do Fundo</b>	<b>-4,98%</b>	<b>3,03%</b>	<b>-2,20%</b>	<b>5,48%</b>	<b>17,17%</b>	<b>-5,89%</b>	<b>-2,85%</b>	<b>-27,78%</b>	<b>4,20%</b>
Ganho de Capital	-5,54%	2,48%	-2,61%	5,15%	16,84%	-6,53%	-3,27%	-28,13%	4,06%
Distribuição de Rendimentos	0,56%	0,55%	0,41%	0,33%	0,34%	0,65%	0,43%	0,35%	0,15%
<b>IFIX</b>	<b>-0,11%</b>	<b>1,04%</b>	<b>4,01%</b>	<b>3,52%</b>	<b>10,63%</b>	<b>-3,76%</b>	<b>-3,69%</b>	<b>-15,85%</b>	<b>4,39%</b>

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

<sup>2</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do último dia útil do mês anterior.

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

<sup>3</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota “ex-dividendo” 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.

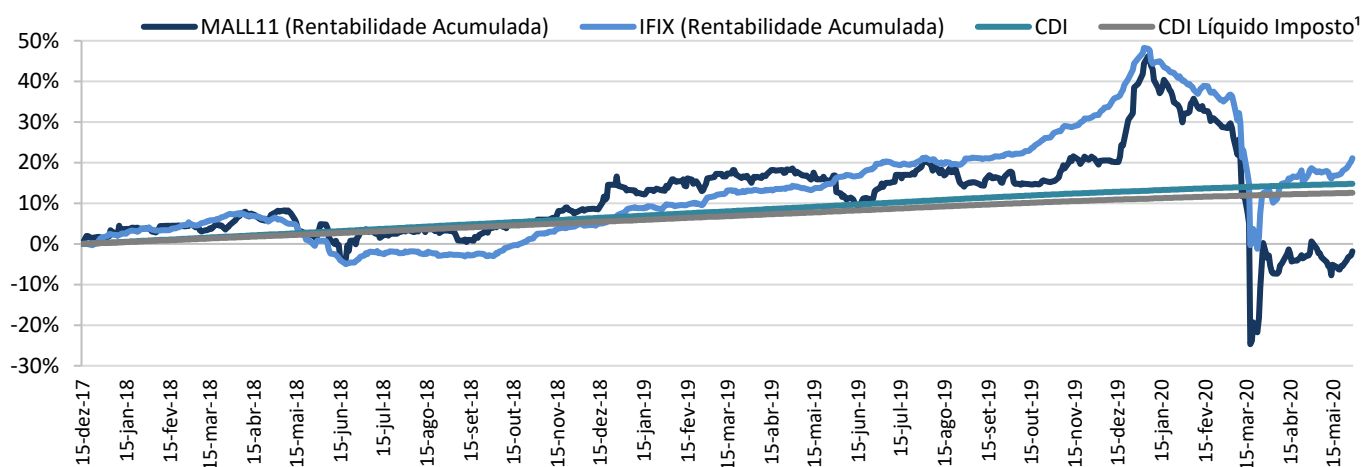
<sup>4</sup> O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória de todos os rendimentos anunciados até o mês alvo da análise comparado ao preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

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

	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20
<b>Dividendos (R\$/Cota)</b>	0,60	0,60	0,61	0,56	0,43	0,34	0,36	0,81	0,50	0,40	0,12	0,11

**Gráfico 2: 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

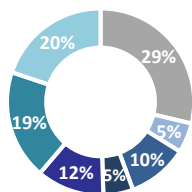
## Portfólio do Fundo

### ➤ Shopping Centers

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

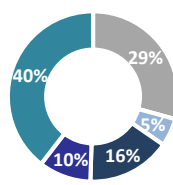


**ABL Próprio (%)  
Por Shopping**



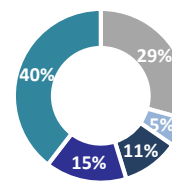
- Maceió Shopping
- Suzano Shopping
- Boulevard Shopping Feira<sup>2</sup>
- Shopping Park Sul
- Shopping Tacaruna
- Shopping Taboão
- Shopping Park Lagos

**ABL Próprio (%)  
Por Estado**



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

**ABL Próprio (%)  
Por Administrador**



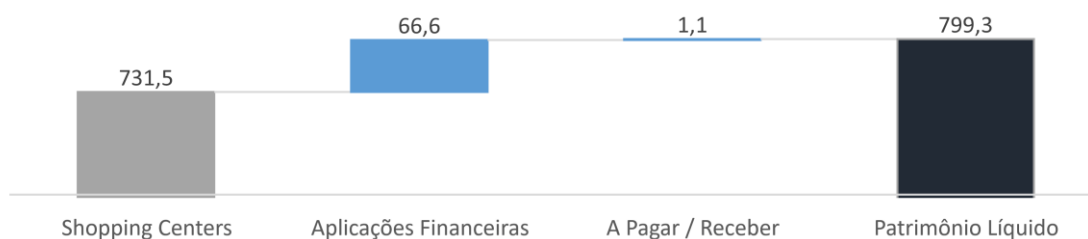
- Proshopping
- HBR Realty
- Argo
- Tmall
- Aliansce Sonae

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 m<sup>2</sup>, além da participação na fração ideal de um terreno, próximo ao shopping, de 10%.

### ➤ Aplicações Financeiras

Em **29/05/2020**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam aproximadamente **R\$ 66,6 milhões**. Portanto, informamos que o MALL11 é mais que capaz de arcar com eventuais obrigações oriundas dos shopping centers que compõem sua carteira. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

**Gráfico 3: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)**



## Indicadores Operacionais do Portfolio

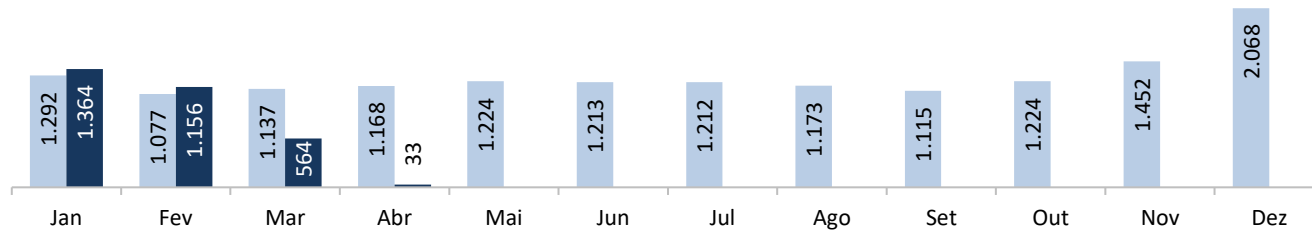
Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos.<sup>1</sup>

Vale ressaltar que o fechamento dos shopping centers no Brasil se deu a partir da segunda quinzena do mês de março, quando da publicação de decretos de entes públicos, o que provocou forte impacto na performance dos shoppings, principalmente em termos de vendas e geração de caixa no período, com incremento no nível de inadimplência no aluguel, além da baixa performance das operações de estacionamento. De qualquer forma, as administradoras dos shoppings estão conduzindo as suas negociações com os lojistas de forma a evitar um incremento na vacância nos empreendimentos. Até o momento, não houve nenhuma rescisão relevante por parte dos lojistas nos shoppings do Portfolio 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 Portfolio do Fundo para o ano de 2020 serão revisitadas.

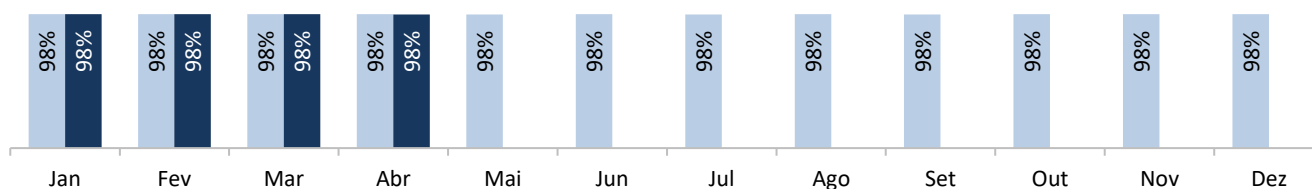
**Gráfico 4: Vendas por m<sup>2</sup>**

■ 2019 ■ 2020



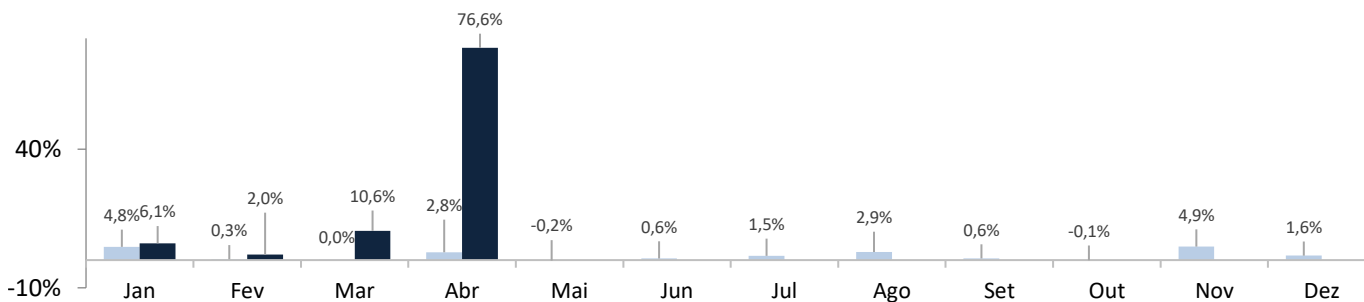
**Gráfico 5: Taxa de Ocupação**

■ 2019 ■ 2020



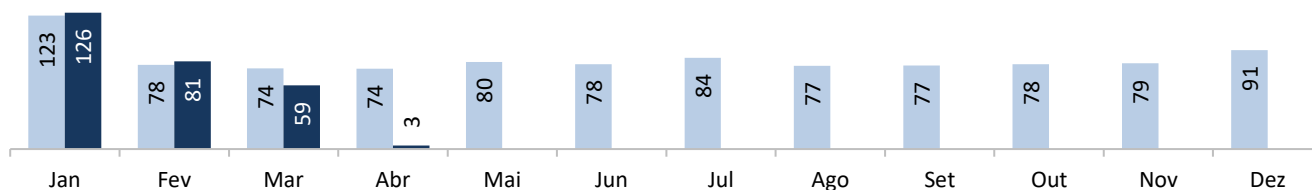
**Gráfico 6: Inadimplência Líquida**

■ 2019 ■ 2020



**Gráfico 7: NOI/m<sup>2</sup>**

■ 2019 ■ 2020



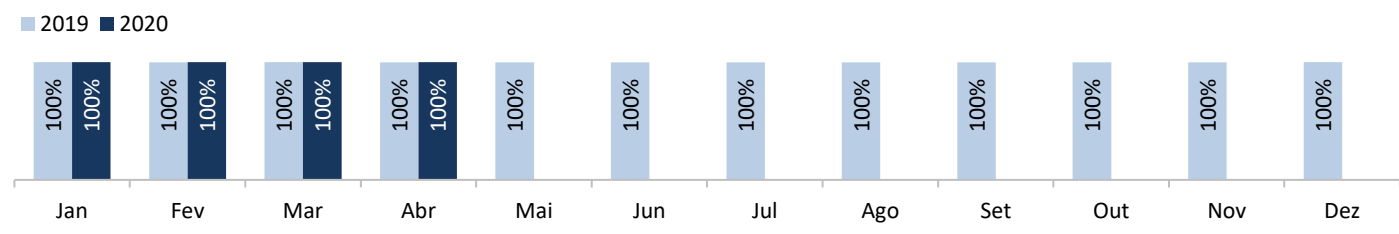
Nota 1: Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

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

Status: Fechado desde 21/03/2020 (expectativa de reabertura na 1ª quinzena de julho)

Com o shopping fechado durante todo o mês de abril, suas vendas foram duramente impactadas, com quase 100% de queda. No acumulado do ano, as vendas caíram em aproximadamente 34% frente ao mesmo período do ano anterior. Com relação à geração de caixa (NOI – Net Operating Profit), os alugueis recebidos durante o mês de março serviram para cobrir os custos fixos do shopping, de forma a evitar eventual necessidade de aporte por parte dos sócios. O shopping, no acumulado do ano, apresentou um NOI 31% abaixo do orçado para o período. A taxa de ocupação do ativo continua em 100%, com baixa intenção de rescisões por parte dos lojistas, de acordo com a administradora.

**Gráfico 8: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping**

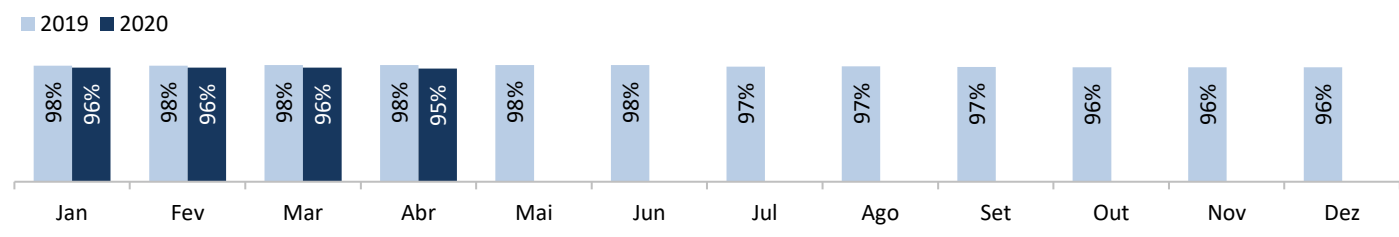


➤ **Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67076% de Participação do Fundo)**

Status: Fechado desde 21/03/2020 (expectativa de reabertura na 2ª quinzena de junho)

Em virtude do fechamento desde março, o Shopping Tacaruna apresentou queda em vendas de aproximadamente 89% em abril frente ao mesmo mês do ano passado, com vendas majoritariamente provenientes de sua operação de supermercado, que continua aberta, mesmo nessa fase. No acumulado, as vendas do shopping caíram por volta de 33% frente ao mesmo período do ano anterior. O NOI do shopping também queda acentuada no mês, gerando um caixa residual à despeito de suas despesas mensais. Com relação ao acumulado do ano, o shopping apresentou um NOI aproximadamente 21% abaixo do orçado para o período. A taxa de ocupação do empreendimento ainda permanece elevada, na ordem de 95%.

**Gráfico 9: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna**

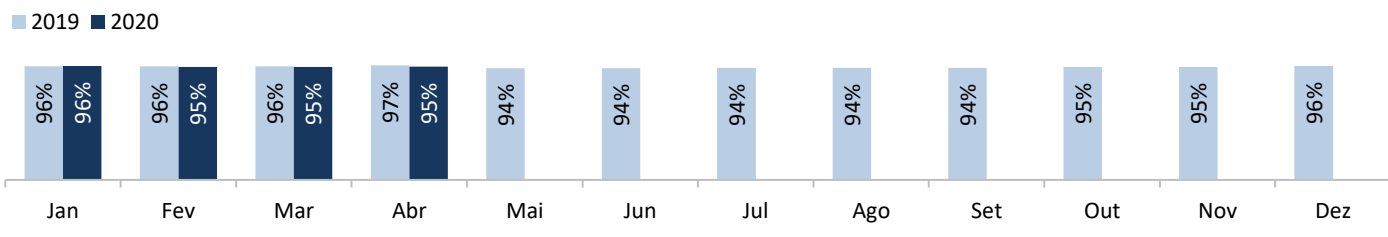


➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)**

Status: Fechado desde 20/03/2020 (expectativa de reabertura na 1ª quinzena de junho)

Com as atividades integralmente suspensas no Suzano Shopping durante o mês, suas vendas foram impactadas em quase 100% em abril. No acumulado do ano, as suas vendas caíram em aproximadamente 32% frente ao mesmo período do ano passado. Em termos de geração de caixa, o shopping apresentou um NOI marginal em abril, tendo em vista a elevada inadimplência no pagamento de aluguel por parte dos lojistas, além das despesas fixas mensais. No acumulado do ano, o NOI apresentou queda de 24% frente ao orçado para o período. A taxa de ocupação do ativo ainda permanece em nível elevado, na ordem de 95%. Com o shopping aberto, os indicadores tendem a melhorar a partir de junho.

**Gráfico 10: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping**

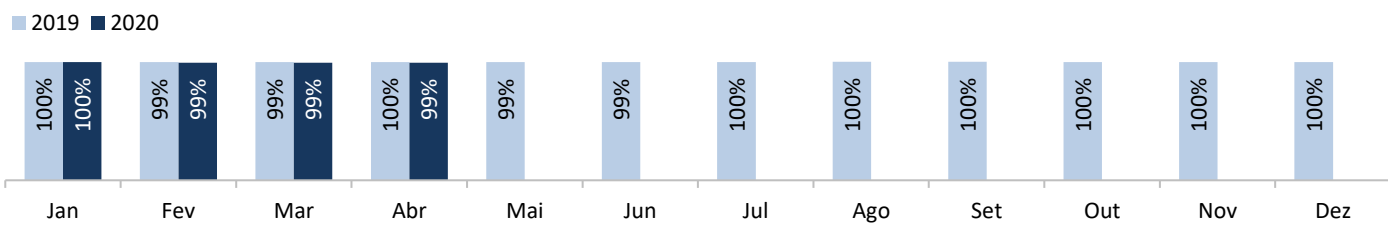


➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)**

Status: Fechado desde 20/03/2020 (expectativa de reabertura na 1ª quinzena de junho)

O Shopping Taboão teve queda relevante em vendas esse mês, na ordem de 97% frente ao mesmo mês do ano passado, tendo em vista que o shopping teve suas atividades integralmente suspensas, com a manutenção apenas de operações de delivery, que performaram adequadamente para o mês. No acumulado do ano, as vendas do shopping tiveram uma queda de aproximadamente 32%, frente ao mesmo período do ano passado. Com relação à geração de caixa, os aluguéis recebidos do shopping serviram para cobrir custos fixos do shopping, evitando assim eventual necessidade de aporte por parte dos sócios. No acumulado do ano, o shopping apresentou uma queda de 22% no NOI, frente ao orçado para o período. A taxa de ocupação do empreendimento continua a níveis elevados, na ordem de 99%.

**Gráfico 11: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão**

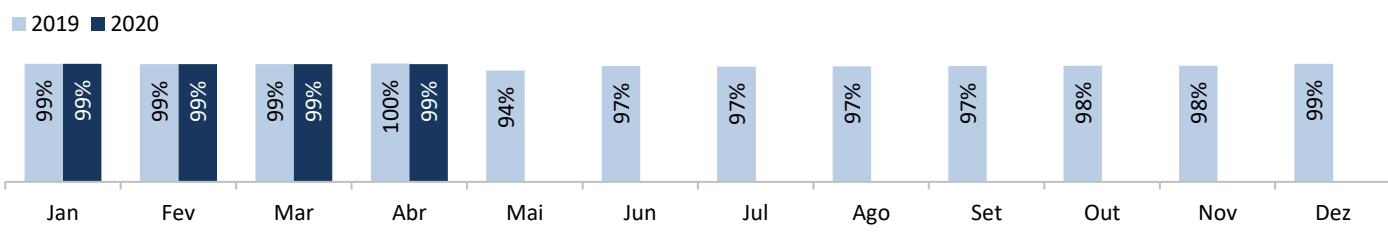


➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA (28,0% de Participação do Fundo)**

Status: Fechado desde 21/03/2020 (expectativa de reabertura na 2ª quinzena de junho)

O Boulevard Shopping Feira apresentou uma queda de 75% em vendas no mês, em comparação ao ano passado. As vendas do shopping no mês basicamente correspondem a sua operação de supermercado, que permanece em funcionamento, mesmo havendo a suspensão temporária nas atividades do shopping. No acumulado do ano, as vendas caíram aproximadamente 28% frente ao mesmo período do ano passado. No mês, os aluguéis recebidos também foram para cobrir despesas fixas do shopping. No acumulado do ano, o NOI se apresentou aproximadamente 30% abaixo do orçado para o período. A taxa de ocupação do empreendimento continua em nível elevado, na ordem de 99%.

**Gráfico 12: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira**

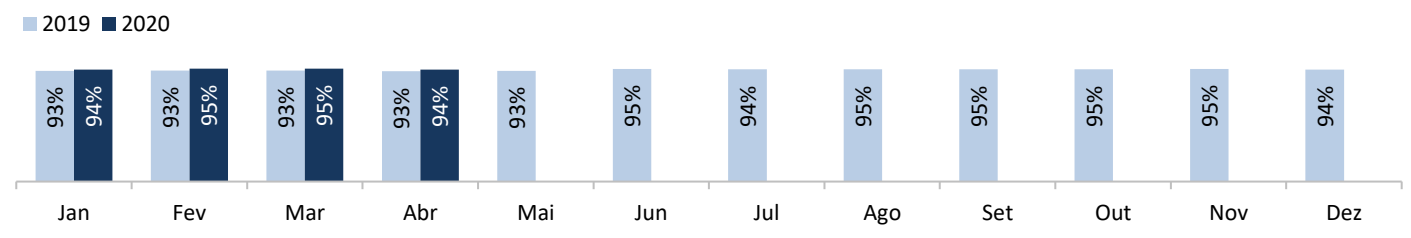


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

Status: Fechado desde 18/03/2020 (expectativa de reabertura na 1ª quinzena de junho)

O Shopping Park Lagos, em virtude do fechamento, também apresentou queda acentuada em vendas no mês, em aproximadamente 91% frente ao mesmo mês do ano anterior. As vendas do mês basicamente são provenientes da sua operação de supermercado. No acumulado do ano, as vendas tiveram queda de 24% com relação ao mesmo período de 2019. Em termos de geração de caixa para o mês, o shopping apresentou um NOI residual, haja vista o baixo recebimento de aluguel para o período, em função de sua estratégia de cobrança de aluguel percentual sobre as vendas. No acumulado do ano, o NOI ficou 26% abaixo do orçado para o período. O shopping ainda permanece com uma taxa de ocupação elevada, em 94%.

**Gráfico 13: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos**

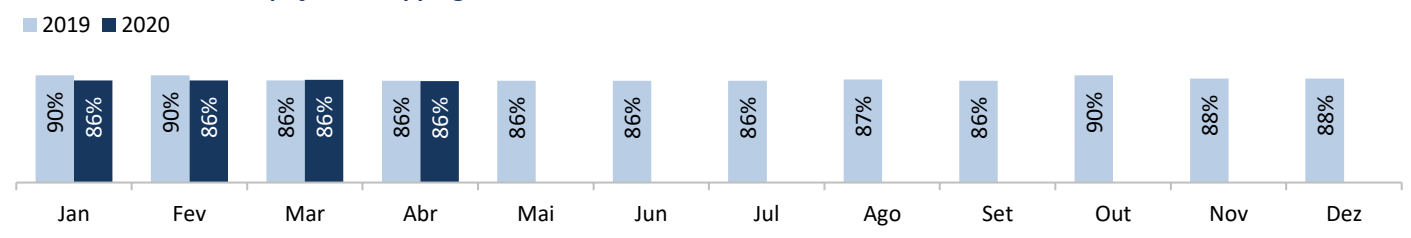


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

Status: Aberto desde 28/05/2020

O shopping também sofreu com a suspensão das atividades, e, além disso, antes da pandemia, contava ainda com 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 o modo, o shopping já tem suas operações abertas, com os resultados a serem observados ao longo do mês de junho.

**Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul**



## Shopping Centers – Portfolio do MALL11



### Maceió Shopping

- Participação: 53,11%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.105 m<sup>2</sup>
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 - Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



### Shopping Tacaruna

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 44.830 m<sup>2</sup>
- Administradora: Tmall
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252
- Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153 - Santo Amaro, Recife - PE, 50110-000



### Suzano Shopping

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



### Shopping Taboão

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.078 m<sup>2</sup>
- Administradora: Aliance 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 m<sup>2</sup>
- Administradora: Aliance 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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](mailto:ri@mallsbrasilplural.com.br)

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

## Eventos

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

- 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
- 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](mailto:informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br)

## 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 Portfolio do Fundo, que são analisadas pela Equipe de Gestão para elaboração do material.

<sup>3</sup> Até o momento temos o total de 4 (quatro) shoppings abertos, que corresponde a aproximadamente 43% (quarenta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Os únicos shoppings ainda não reabertos estão localizados no Nordeste – (Maceió Shopping e Shopping Tacaruna). Estimamos que até o início de julho todos os shoppings do Portfolio do MALL11 estarão abertos.



## Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

<http://www.cvm.gov.br>