

Malls Brasil Plural FII

MALL11



JULHO DE 2020

Relatório Gerencial

Dados Gerais

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| Nome do Fundo | Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário | DATA BASE 31/07/2020 QUANTIDADE DE COTISTAS 63.124 COTA PATRIMONIAL R\$ 105,77 COTA DE MERCADO R\$ 85,53 NÚMERO DE COTAS 7.560.351 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 799.622.292 VALOR DE MERCADO R\$ 646.636.821 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,15/cota Anúncio em 31/07/20 e data de pagamento de proventos em 14/08/20 |
| 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. à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 ajustado pelo IPCA. | |
| Ofertas Públicas | <p>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 1.860.134 (um milhão oitocentas e sessenta mil, cento e trinta e quatro) cotas ▪ Volume total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais) ¹ <p>2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas ▪ Volume total de R\$ 78.440.135,00 (setenta e oito milhões e quatrocentos e quarenta mil e cento e trinta e cinco reais) ¹ <p>3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas ▪ Volume total de R\$ 499.743.573,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e setecentos e quarenta e três mil e quinhentos e setenta e três reais) ¹ <p><i>Nota 1: Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Ações.</i></p> | |

Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macro

Em julho, mesmo havendo, cada vez mais, melhores perspectivas para a retomada econômica global, com países da Europa e da Ásia apresentando evolução no número de casos sob controle, indicadores do contágio pioraram em termos mundiais, impulsionado pelo surto em países emergentes e em algumas regiões dos Estados Unidos. A crise econômica, provocada pela queda abrupta em termos de consumo e também pela paralisação de investimentos nos mais diversos segmentos da economia global, causou profunda retração do PIB este ano. De acordo com os dados publicados pela Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), no 1º trimestre do ano, houve queda de 3,4% de PIB nos países integrantes do G20, a maior contração desde a série histórica iniciada em 1998, segundo estimativas preliminares, com impacto mais profundo na Europa e na China. Como comparação, o PIB caiu apenas 1,5% no primeiro trimestre de 2009, no auge da crise financeira mundial. Para o 2º trimestre do ano, os impactos econômicos da crise se tornaram mais evidentes, com Estados Unidos apresentando queda em PIB de 9,5%, Zona do Euro com retração de 12,1%, mas com a China apresentando forte retomada, com crescimento de 11,5% frente ao trimestre anterior. Sem dúvidas, os efeitos econômicos da crise são graves, fazendo com que governantes mundiais implementassem pacotes de estímulo econômico e contrapartidas fiscais, de forma a proporcionar um cenário menos catastrófico. O suporte econômico global alcança já o montante de aproximadamente 10% do PIB mundial, na forma de apoio fiscal direto (gastos governamentais, auxílios emergenciais, etc.), empréstimos e subsídios.

Por outro lado, os mercados ao redor do mundo continuaram com um movimento de apreciação de ativos. Isto se deve não só ao suporte fiscal e monetário nas principais economias do mundo, mas também à adoção da flexibilização de medidas de restrição de pessoas e retomada gradual das atividades em geral, assim como ao avanço nas etapas de desenvolvimento da vacina para o COVID-19. Houve, nessa fase, o movimento de alocação por parte de investidores globais em mercados mais consolidados, com um leque de ativos de maior qualidade, em que se destacou, principalmente, o mercado norte americano. No entanto, esse mês, o dólar sofreu forte queda, frente às principais divisas. O dólar índice caiu mais de 4% em julho, a maior queda mensal desde setembro de 2010. O impacto na divisa, frente a outras moedas, está atrelada (i) às expectativas do mercado quanto a maior flexibilização da política monetária dos EUA; (ii) à falta de acordo entre os legisladores sobre novos estímulos fiscais; (iii) queda dos yields dos títulos de tesouro americanos; (iv) excesso de liquidez no mercado; (v) expectativas sobre a postergação das eleições americanas, além de outros fatores.

O movimento da crise foi mais tardio para os países emergentes, que, sem dúvidas, enfrentam maiores desafios por conta da maturidade de seus mercados, assim como do alcance/eficiência de governantes proverem estímulos à economia e estratégias de flexibilidade no âmbito fiscal. No entanto, à medida que as principais economias do mundo permanecerem com a manutenção da baixa em juros e excesso de liquidez no mercado, haverá maior apetite ao risco, por parte de investidores globais, intensificando-se novo movimento de alocação de investimentos em mercados emergentes, quando do momento de maior estabilização do quadro da crise, nestas regiões.

➤ Cenário Brasil

▪ Overview

O país ainda enfrenta um grande desafio econômico. As projeções para o PIB em 2020, elaboradas pelo Ministério da Economia, indicam uma queda de aproximadamente 5% no ano. Por outro lado, no mês de julho, em meio à implementação da flexibilização de medidas de isolamento social e do funcionamento do comércio, de forma geral, há fortes indícios de retomada para a economia brasileira. O ICEI (Índice de Confiança do Empresário Industrial), por exemplo, saltou de 41,2 pontos em junho para 47,6 pontos em julho, um aumento de 6,4 pontos – embora ainda abaixo da linha divisória do cenário otimista, esta é a terceira alta seguida após a forte queda de abril, muito impactado por conta das condições atuais, mas as expectativas com relação aos próximos meses são otimistas. Há outros indicadores em destaque, como por exemplo (i) o Nível de Utilização da Capacidade Instalada (NUCI) que sinalizou recuperação de 5,8 pontos percentuais no mês, para 72,4%, de acordo com o estudo preliminar da FGV, estando apenas 3,8 pontos percentuais inferior ao de fevereiro de 2020 e (ii) volume em vendas no comércio varejista aumentou 8% em junho, frente ao mês anterior e 0,5% frente ao mesmo mês do ano anterior, de acordo com estudo do IBGE.

Em paralelo à retomada econômica, o governo brasileiro vem dando continuidade à estratégia de redução do impacto econômico proveniente da crise do COVID-19. Em julho, o governo anunciou: (i) prorrogação do pagamento do auxílio emergencial por mais 2 meses; (ii) prorrogação de prazo da redução da alíquota do IOF incidente sobre operações de cartão de crédito; (iii) publicação de lei que institui Programa Emergencial de Manutenção do Emprego e da Renda; entre outras medidas. Houve também alta na bolsa brasileira. O Ibovespa superou a marca dos 100 mil pontos em julho, e apresentou alta de 8% no mês, frente ao final do mês passado.

▪ Mercado de Shopping Centers

Os governos estaduais estão implementando a flexibilização das medidas de restrição na circulação de pessoas e na reabertura do comércio em geral. A estrutura, elaborada de acordo com as especificidades de cada região, para a reabertura gradual da economia tem sido feito de forma faseada e progredindo, gradativamente, cada vez mais à uma situação de normalidade. A reabertura tem permitido os shopping centers operarem em horário reduzido, atendendo uma série de protocolos de higiene e segurança. De acordo com o Cenário de Reabertura de Shoppings no Brasil, divulgado pela Abrasce, no dia 27/07/2020, 485 dos 577 shoppings presentes no país, já retomaram as suas atividades. Algumas regiões em que estão localizados os shopping centers do país regrediram uma fase do plano de retomada, mas de forma geral, vem melhorando mês a mês o cenário de reabertura. Estima-se que ao longo do mês de agosto deste ano, quase que a totalidade dos shopping centers do país estarão abertos.

Vale ressaltar que os shoppings que contam com uma administração profissional estão adotando um protocolo rígido para a reabertura, de forma a priorizar a segurança do cliente e evitar a circulação do vírus, além de serem obrigados a atender a uma série de critérios estabelecidos pela prefeitura ou governo de estado.

O setor de shopping centers continua se reinventando para se adaptar às mudanças de consumo. Nessa fase, os shoppings vêm oferecendo diversos serviços de forma dar continuidade à experiência de consumo a seus clientes, como: *takeaway*, *drive-thru* e explorando suas verticais de *delivery*, assim como desenvolvendo uma espécie de *marketplace*, 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.

Com os shoppings fechados, a maioria das administradoras optou por uma estratégia de postergação com desconto ou até mesmo isenção do aluguel mínimo, priorizando a cobrança do boleto de condomínio, para manter as condições mínimas do empreendimento, e manter a estrutura pronta para o momento de reabertura. No entanto, a partir do momento das reaberturas parciais, as administradoras têm atuado microrregionalmente, em atendimento à particularidade dos empreendimentos. No geral, tem se concedido um desconto no aluguel mínimo e mantido alguma redução nas despesas do condomínio, de forma a evitar maiores inadimplências por parte dos lojistas. As negociações têm acontecido caso a caso.

➤ Atuação Gestão MALL11

Ao final de julho, **100% dos shoppings do Portfolio do MALL11 encontravam-se abertos e operando em horário reduzido.**

Os shoppings abertos seguem um protocolo robusto de segurança e higiene, de forma a evitar a disseminação da contaminação pelo COVID-19, respeitando o protocolo aplicado pelas autoridades locais. As principais medidas são: higienização constante dos corredores 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, além de proporcionar condições mínimas de operação do shopping. 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, condomínio e fundo de promoção (FPP) para o mês em questão.

| | Administradora | Status | Funcionamento | Julho/2020 | | |
|--------------------------|----------------|---------------------|---------------|--------------------------------|----------------|----------------------|
| | | | | Aluguel | Condomínio | FPP |
| Maceió Shopping | ProShopping | Aberto – 20/07/2020 | 12h-20h | Isenção | 50% de Redução | Isenção |
| Shopping Tacaruna | TMall | Aberto - 22/06/2020 | 12h – 20h | 80% de Desconto | 31% de Redução | 80% de Redução |
| Suzano Shopping | HBR Realty | Aberto – 12/06/2020 | 12h – 19h | 30% de Desconto | 25% de Redução | Isenção |
| Shopping Taboão | Aliansce Sonae | Aberto – 15/06/2020 | 14h – 20h | 50% de Desconto | 20% de Redução | Isenção ou Adiamento |
| Boulevard Shopping Feira | | Aberto – 21/07/2020 | 12h – 19h | 77% de Desconto | 7% de Redução | 24% de Redução |
| Shopping Park Lagos | Argo Adm | Aberto – 06/06/2020 | 12h – 20h | Cobrança de Aluguel Percentual | 25% de Redução | 30% de Redução |
| Shopping Park Sul | | Aberto – 13/07/2020 | 12h – 20h | Cobrança de Aluguel Percentual | 25% de Redução | 30% 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 julho, se refere à competência junho. Todas as condições especiais de cobrança de aluguel são atreladas à adimplência total do lojista em termos de aluguel, condomínio e FPP.

Nesse mês, o resultado das receitas operacionais imobiliárias do Fundo foi duramente afetado pelo impacto no setor de shoppings, que, por sua vez, impactaram a distribuição aos cotistas. No dia 31/07/2020, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 14/08/2020, no valor de R\$ 0,15 por cota, permanecendo um saldo a distribuir de R\$ 347.374, equivalente a aproximadamente 5 centavos por cota.

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

Além disso, o Fundo conta com mecanismos de renda mínima garantida em determinadas aquisições. **Aproximadamente 1/3 do Patrimônio Líquido conta com esse mecanismo, que garante a distribuição do Fundo, mesmo diante de períodos de crise.**

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 **31/07/2020**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/08/2020**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **julho de 2020**, e distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

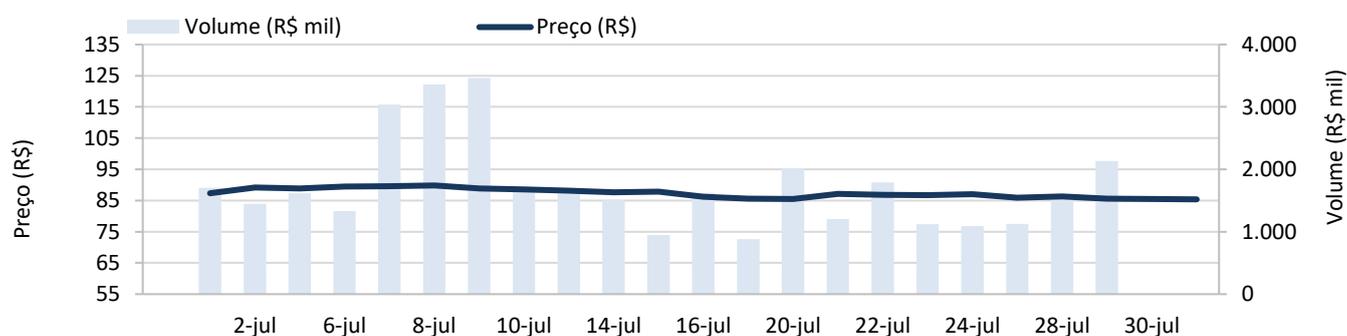
| Valores em R\$ | Julho/20 | Ano 2020 | Últimos 12 Meses | Memória de Cálculo |
|--|------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
| Renda Operacional Imobiliária | 1.430.855 | 18.310.315 | 26.665.632 | (a) |
| Receita Financeira | 412.840 | 1.757.019 | 7.362.193 | (b) |
| Total das Receitas | 1.843.695 | 20.067.334 | 34.027.825 | (c) = (a) + (b) |
| Total de Despesas | 386.666 | 2.914.222 | 5.517.234 | (d) |
| Resultado | 1.457.029 | 17.153.111 | 28.810.591 | (e) = (c) - (d) |
| Rendimento Distribuído | 1.134.053 | 16.859.583 | 28.487.799 | (f) |
| Rendimento por Cota – Média Mensal | 0,15 | 0,32 | 0,38 | - |
| Base de Resultados Acumulado – Inicial | 24.398 | - | - | - |
| Base de Resultados Acumulado – A distribuir | 347.374 | - | - | - |

A base de resultados acumulado a distribuir representa aproximadamente **5 centavos por cota**.

Mercado Secundário

Em **julho**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de R\$ 1.608 mil reais com presença em 100% dos pregões.

Gráfico 1: Preço e Volume Negociado em Julho 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 **1,51%**. 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:

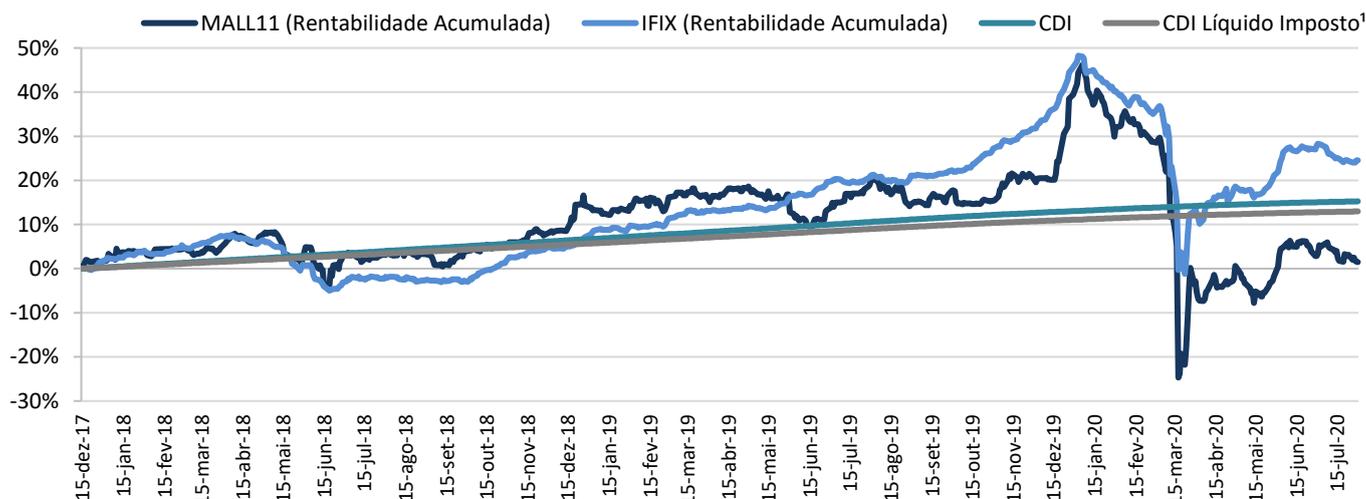
| | julho/20 ² | Ano 2020 ³ | Últimos 12 Meses | Acumulado desde o início ⁴ |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------|---------------------------------------|
| Rentabilidade Total Bruta do Fundo | -1,53% | -30,21% | -17,06% | 1,51% |
| Ganho de Capital | -1,70% | -31,99% | -21,24% | -14,62% |
| Distribuição de Rendimentos | 0,17% | 1,78% | 4,18% | 16,13% |
| IFIX | -2,61% | -14,53% | 2,77% | 24,52% |

| | out/19 | nov/19 | dez/19 | jan/20 | fev/20 | mar/20 | abr/20 | mai/20 | jun/20 |
|---|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
| Rentabilidade Total Bruta do Fundo | -2,20% | 5,48% | 17,17% | -5,89% | -2,85% | -27,78% | 4,20% | -2,92% | 5,72% |
| Ganho de Capital | -2,61% | 5,15% | 16,84% | -6,53% | -3,27% | -28,13% | 4,06% | -3,05% | 5,55% |
| Distribuição de Rendimentos | 0,41% | 0,33% | 0,34% | 0,65% | 0,43% | 0,35% | 0,15% | 0,13% | 0,17% |
| IFIX | 4,01% | 3,52% | 10,63% | -3,76% | -3,69% | -15,85% | 4,39% | 2,08% | 5,59% |

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

| | ago/19 | set/19 | out/19 | nov/19 | dez/19 | jan/20 | fev/20 | mar/20 | abr/20 | mai/20 | jun/20 | jul/20 |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Dividendos (R\$/Cota) | 0,61 | 0,56 | 0,43 | 0,34 | 0,36 | 0,81 | 0,50 | 0,40 | 0,12 | 0,11 | 0,14 | 0,15 |

Gráfico 2: Comparativo de Performance



Fonte: Bloomberg, B3

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

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).

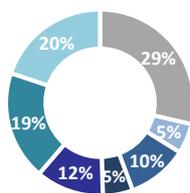
A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória de todos os rendimentos anunciados até o mês alvo da análise comparado ao preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

Portfólio do Fundo

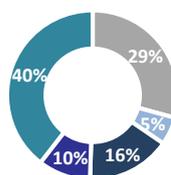
➤ Shopping Centers

| | Localização | Administração | Participação | Investimento | Data do Investimento | ABL (m ²) | | |
|---|----------------------|----------------|--------------|-----------------|----------------------|------------------------|----------------|---------------|
| | | | | | | Total | Próprio | |
| Maceió Shopping | Maceió, AL | Proshopping | 54,20% | 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 | 57.873 |

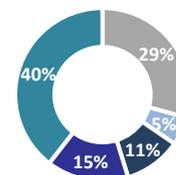
**ABL Próprio (%)
Por Shopping**



**ABL Próprio (%)
Por Estado**



**ABL Próprio (%)
Por Administrador**



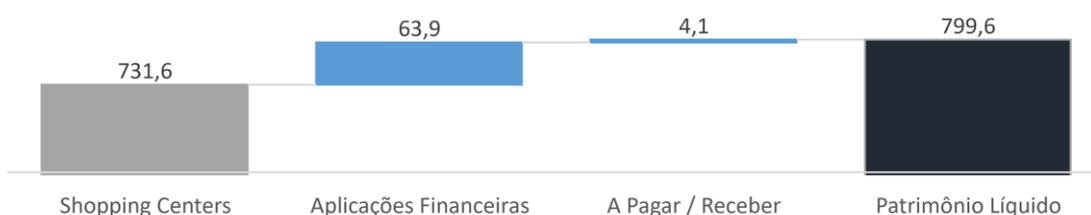
- Maceió Shopping
- Suzano Shopping
- Boulevard Shopping Feira²
- Shopping Park Lagos
- Shopping Tacaruna
- Shopping Taboão
- Shopping Park Lagos
- Alagoas
- São Paulo
- Rio de Janeiro
- Pernambuco
- Bahia
- Proshopping
- Tmall
- HBR Realty
- Aliansce Sonae
- Argo

Nota 2: Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.100 m², e fração ideal de um terreno, destinado à expansão do Boulevard Feira, de 29%.

➤ Aplicações Financeiras

Em **31/07/2020**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam aproximadamente **R\$ 63,9 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.¹

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 nos meses subsequentes, 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 shoppings abertos, houve queda relevante no fluxo de clientes, em virtude não só da redução no horário de funcionamento dos empreendimentos como também dos efeitos econômicos da crise, além do isolamento voluntário da população.

Gráfico 4: Vendas por m²

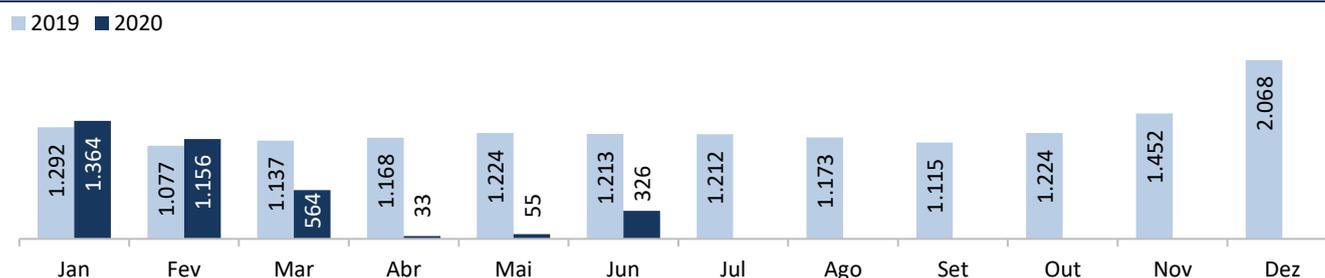


Gráfico 5: Taxa de Ocupação

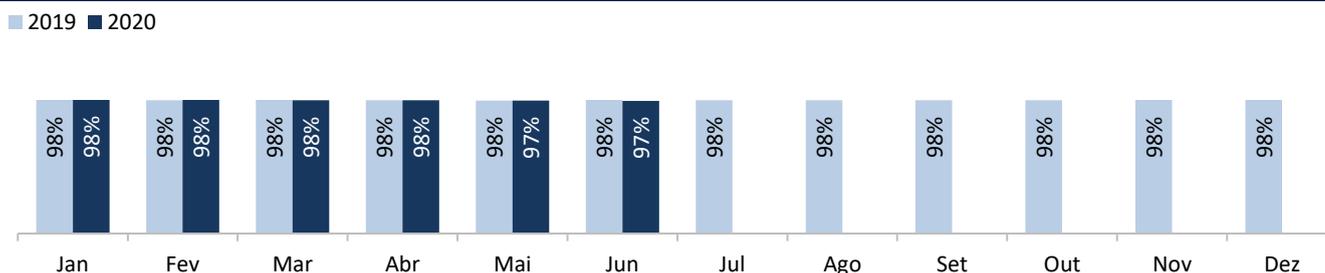


Gráfico 6: Inadimplência Líquida

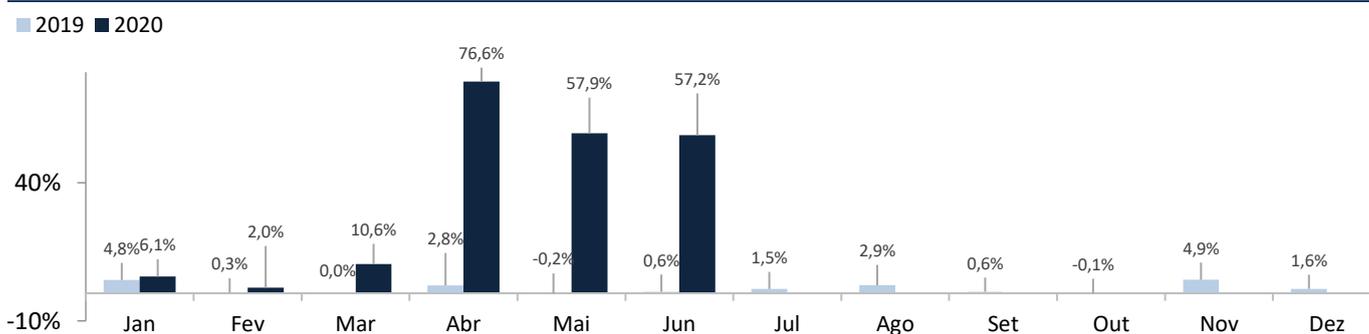
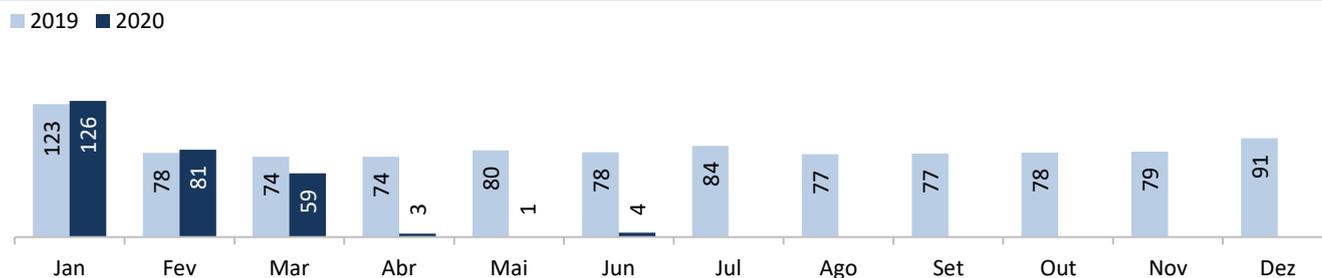


Gráfico 7: NOI/m²



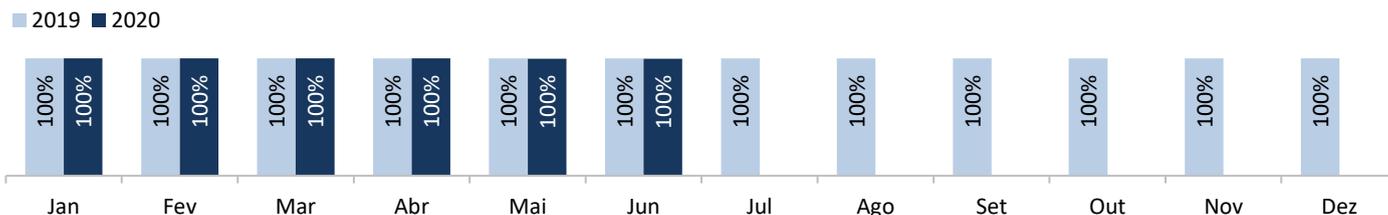
Nota 1: Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

➤ **Maceió Shopping – Maceió, AL (54,20% de Participação do Fundo)**

Status: Fechado durante todo o mês de junho, mas aberto no dia 20/07/2020 e operando desde então.

O shopping permaneceu fechado de meados de março até dia 20/07/2020. Os indicadores de junho naturalmente sofreram com o fechamento do shopping. No mês, as vendas tiveram um forte impacto, sendo basicamente o resultado de algumas operações de delivery. E, enquanto o shopping permaneceu fechado, a administração seguiu com a linha de isenção na cobrança de aluguel mínimo, fazendo com que as receitas apuradas no mês fossem direcionadas ao pagamento de despesas operacionais do shopping, com queda relevante na geração de caixa (*NOI – Net Operating Income*). No semestre, as vendas sofreram uma queda de 56% em comparação ao mesmo semestre do ano passado e o NOI apresentou queda de 53% frente ao orçado para o período. A taxa de ocupação do ativo continua em 100%, com baixa intenção de rescisões por parte dos lojistas.

Gráfico 8: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping

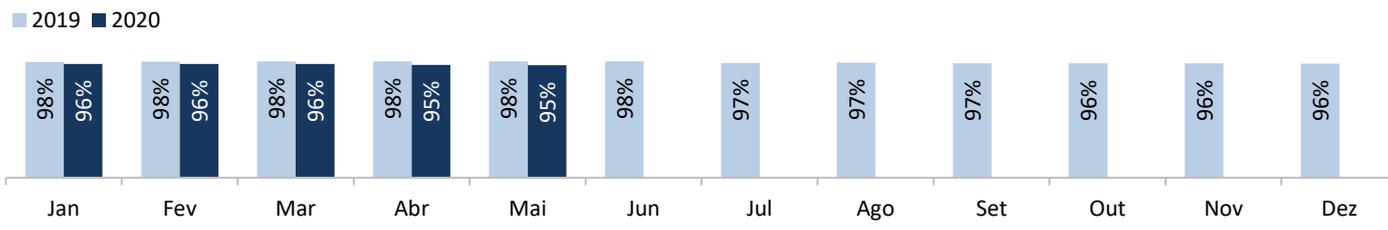


➤ **Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67076% de Participação do Fundo)**

Status: Aberto dia 22/06/2020, operando desde então.

No mês de junho, houve incremento em vendas das lojas, com relação ao mês imediatamente anterior, com boas perspectivas para a retomada à normalidade. No 1º semestre do ano, as vendas caem 48%, frente ao mesmo período do ano anterior. Nesse mês, também houve queda relevante em termos de NOI por conta da inadimplência de condomínio, arcada inicialmente pelos empreendedores, mas reembolsada mediante a cobrança dos lojistas. No acumulado do ano, o NOI apresentou queda de 47% em comparação ao orçado para o período. A taxa de ocupação do empreendimento ainda permanece elevada, na ordem de 95%.

Gráfico 9: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



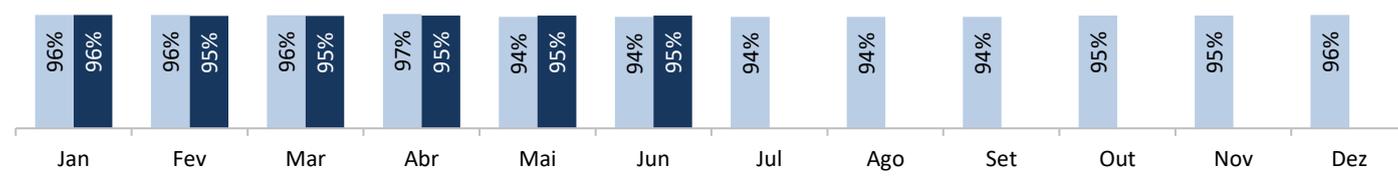
➤ Suzano Shopping – Suzano, SP (25,0% de Participação do Fundo)

Status: Aberto dia 12/06/2020, operando desde então.

Aberto somente em meados do mês de junho, o Suzano Shopping também teve impacto em sua performance, mas apresentou uma boa recuperação. No mês de junho, as vendas cresceram expressivamente em comparação ao mês anterior, permanecendo 70% abaixo do mesmo mês do ano passado. No semestre, as vendas ficaram 51% abaixo do mesmo período do ano anterior. Com relação à geração de caixa, o shopping vem também apresentando inadimplências elevadas, mas gerando resultado operacional. No semestre, o NOI se apresentou 44% abaixo do orçado para o período. A taxa de ocupação do ativo ainda permanece em nível elevado, na ordem de 95%. Houve poucas intenções de rescisão por parte de lojistas, nos quais as mesmas já estão sendo trabalhadas pela administração para a substituição das lojas.

Gráfico 10: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

■ 2019 ■ 2020

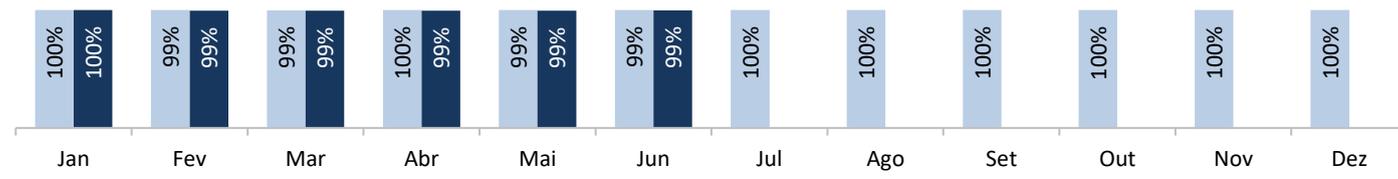

➤ Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP (8,0% de Participação do Fundo)

Status: Aberto dia 15/06/2020, operando desde então.

O Shopping Taboão, também apenas reaberto em meados de junho, apresentou queda relevante em vendas no mês. No 1º semestre do ano, as vendas apresentaram queda de 50% frente ao mesmo período do ano anterior. Com relação à geração de caixa, como o shopping vem apresentando baixos índices de inadimplência de condomínio, vem aumentando mensalmente o seu NOI, com resultado operacional positivo, mas ainda abaixo do esperado para o ativo. No acumulado do ano, o NOI permanece 45% abaixo do orçado para o período. A taxa de ocupação do empreendimento continua em níveis elevados, na ordem de 99%.

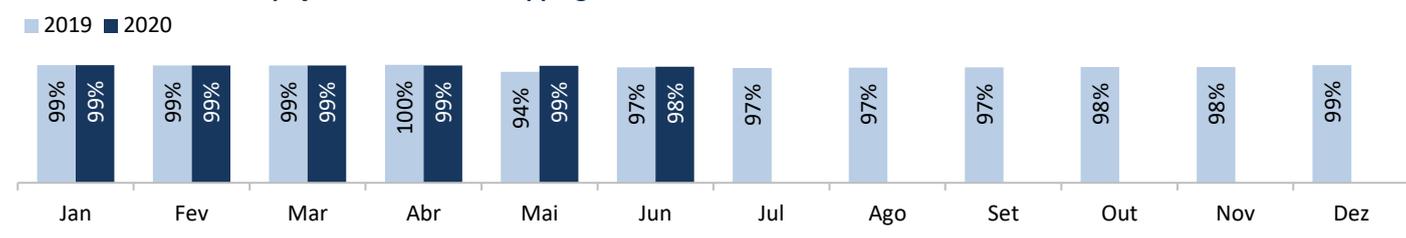
Gráfico 11: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

■ 2019 ■ 2020


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

Status: O shopping foi aberto dia 18/06/2020, fechado no dia 07/07/2020, mas reaberto no dia 21/07/2020, operando desde então.

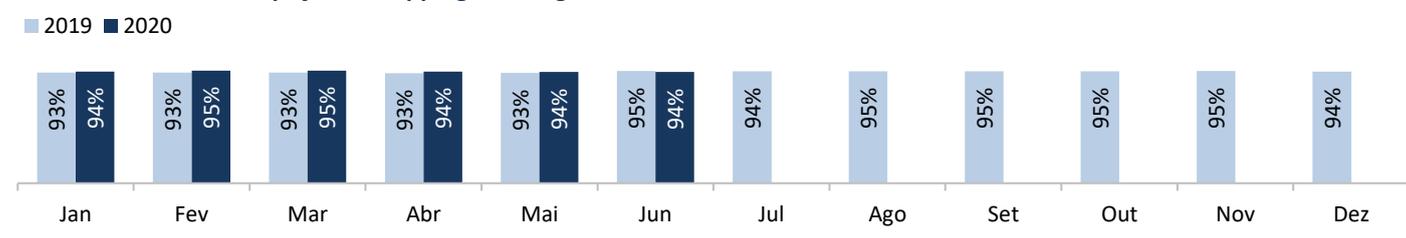
O Boulevard Shopping Feira teve momentos de aberturas/fechamentos nessa fase, por conta do agravamento do quadro de infecção e ocupação da estrutura hospitalar do município. No entanto, dia 21/07/2020, o shopping retomou as suas atividades, com horário reduzido. Por conta da paralisação das atividades do shopping durante parte do mês de junho, o shopping apresentou queda em performance. No acumulado do ano, as vendas caíram 41% e o NOI permaneceu 53% abaixo do orçado. A taxa de ocupação do empreendimento continua em nível elevado, na ordem de 98%.

Gráfico 12: 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.

Com a reabertura no início de junho, o Shopping Park Lagos pôde operar quase que a totalidade do mês. A performance do ativo ainda foi afetada por conta da queda de fluxo de clientes no shopping, que vem apresentando incremento mês a mês, mas de forma gradual. No acumulado do ano, as vendas apresentaram queda de 37% frente ao mesmo semestre do ano anterior. Com relação à geração de caixa, o NOI ficou 45% abaixo do orçado no semestre. 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 quase a totalidade do mês, fechado apenas dia 29/06/2020. Aberto dia 13/07/2020, operando desde então.

Houve também aberturas/fechamentos do Shopping Park Sul nessa fase, em função do não atendimento às condições mínimas pelo município, com relação ao status da disseminação do vírus e também da ocupação da capacidade hospitalar na região.

O shopping, dessa forma, sofreu em junho 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. Houve um incremento nas rescisões, por conta dessa fase, no qual a administradora já está trabalhando a comercialização das lojas para a sua ocupação.

Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul


Shopping Centers – Portfolio do MALL11



Maceió Shopping

- Participação: 54,20%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.105 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



maceioshopping.com/



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



Shopping Tacaruna

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



shoppingtacaruna.com.br/



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



Suzano Shopping

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



suzanoshopping.com.br/



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



Shopping Taboão

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



shoppingtaboao.com.br/



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



Boulevard Shopping Feira

- Participação: 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



boulevardfeira.com.br/



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



Shopping Park Lagos

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



shoppingparklagos.com.br/



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

**Shopping Park Sul**

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

shoppingparksul.com.br/[@shoppingparksul](https://www.instagram.com/shoppingparksul)**Contato RI**

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

ri@mallsbrasilplural.com.br

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

Eventos

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

- 21 de Julho de 2020 – Reabertura Boulevard Shopping Feira
- 20 de Julho de 2020 – Reabertura Maceió Shopping
- 13 de Julho de 2020 – Reabertura Shopping Park Sul
- 07 de Julho de 2020 – Paralisação Boulevard Shopping Feira
- 29 de Junho de 2020 – Nova Paralisação Shopping Park Sul
- 22 de Junho de 2020 – Reabertura Shopping Tacaruna
- 15 de Junho de 2020 – Reabertura Shopping Taboão e Permissão de Reabertura Boulevard Shopping Feira
- 08 de Junho de 2020 – Reabertura Shopping Park Lagos
- 28 de Maio de 2020 – Reabertura Shopping Park Sul
- 20 de Maio de 2020 – Suspensão de Atividades Shopping Park Sul
- 18 de Maio de 2020 – Reabertura Shopping Park Sul
- 18 de Março de 2020 – Pandemia Coronavírus
- 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



informesdeescuracao@itau-unibanco.com.br

Notas

¹ Malls Brasil Plural FII é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center, que investe acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento. Descrição do Tipo ANBIMA disponível no formulário de informações complementares. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.

² O relatório gerencial do Malls Brasil Plural FII é divulgado até o dia 20 de todo mês, ou dia útil subsequente, data estipulada em função do levantamento de todas as informações operacionais e financeiras dos shoppings no Portfolio do Fundo, que são analisadas pela Equipe de Gestão para elaboração do material.

³ Até o momento temos o total de 100% do shoppings investidos pelo Fundo abertos.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

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