

Malls Brasil Plural FII

MALL11



Foto Aérea Shopping Park Sul

JANEIRO DE 2021

Relatório Gerencial

www.mallsbrasilplural.com.br

Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 29/01/2021
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.	QUANTIDADE DE COTISTAS 78.796
Início das Atividades	Dezembro de 2017	
Público Alvo	Pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil.	COTA PATRIMONIAL R\$ 105,44
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	COTA DE MERCADO R\$ 105,41
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)	NÚMERO DE COTAS 7.560.351
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	1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2017 - 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	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 797.126.181
	2ª Emissão de Cotas – Setembro/2018 - 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	
	3ª Emissão de Cotas – Agosto/2019 - Oferta ICVM 400 - Emissão de 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas - Volume total de R\$ 499.743.573,00 (quatrocentos e noventa e nove milhões e setecentos e quarenta e três mil e quinhentos e setenta e três reais) ¹	VALOR DE MERCADO R\$ 796.936.599
	4ª Emissão de Cotas – Julho/2020 - 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	
<i>Nota 1: Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Ações.</i>		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,62/cota Anúncio em 29/01/21 e data de pagamento de proventos em 12/02/21.

Mensagem do Gestor

➤ Pontos de Destaque

O ano de 2020 certamente foi o ano mais difícil que todos nós já vivemos para o setor de shoppings. Desde o fechamento dos ativos até todas as medidas de restrição a partir daí adotadas, mostraram fraquezas até então não contempladas nas planilhas dos investidores. O setor foi impactado frontalmente. Mas o que parecia ser um grande desastre, acabou mostrando a força do setor no Brasil. Em dezembro, os patamares de vendas já haviam se recuperado fortemente.

Essa crise, obviamente, trouxe grandes desafios para o MALL11. A tese do Fundo foi colocada à prova. A escolha do portfolio nesse momento mostrou o quão acertada foi a estratégia de aquisição de ativos do Fundo: ativos dominantes, resilientes, em mercados consolidados, com altas taxas de ocupação e muitas vezes os únicos shoppings em suas cidades. Além disso, é importante lembrar que parte do portfolio do MALL11 conta com mecanismos de renda mínima garantida, o que foi fundamental para mantermos durante o período de fechamento dos shoppings algum nível de distribuição mensal de dividendos aos nossos investidores.

Por fim, adotamos uma estratégia de usar parte do caixa livre do Fundo para nos posicionar, ainda em março de 2020, em cotas de outros FIIs de Shoppings que tiveram (como o MALL11) suas cotas negociadas a valores muito abaixo do patrimonial no pico da crise. Fizemos também, ao longo do ano, alocações em alguns fundos de CRI, que geravam dividendos muito acima da Taxa Selic e ainda com potencial de ganho de capital. A estratégia se mostrou muito acertada. Conseguimos gerar para os cotistas, ao longo de 2020, aproximadamente **R\$ 0,76/cota** entre ganho de capital (compra e venda de cotas de outros FIIs) e dividendos nessas alocações. Se esse montante de caixa estivesse aplicado em LFTs, esse mesmo resultado provavelmente não seria superior a R\$ 0,11/cota. Essa estratégia nos ajudou para que, ainda em novembro, já retomássemos o mesmo patamar de distribuição mensal de dividendos de 2019 e ainda tivéssemos resultados acumulado a distribuir aos nossos investidores.

O Portfolio do Fundo segue com um movimento de recuperação dos indicadores operacionais. Até o momento, 100% dos shoppings do Portfolio do MALL11 continuam abertos e operando. Vale ressaltar que houve, em algumas regiões no estado de São Paulo, um regresso com relação a fases de reabertura, em termos de flexibilidade do funcionamento do comércio, fato que afetou também o funcionamento de shopping centers. Conforme [Fato Relevante](#) divulgado a mercado, o Suzano Shopping (Suzano – SP) e o Shopping Taboão (Taboão da Serra – SP), em função de tal direcionamento do governo do estado, tiveram seus horários de funcionamento reduzidos para 8 horas, durante determinado período. A Equipe de Gestão permanece monitorando atentamente, junto às administradoras, a situação em que se encontra cada shopping do Fundo.

Houve destaque positivo em vendas próprias no mês de dezembro desse ano, mas ainda com uma queda de **11%** com relação ao mesmo mês de 2019. O incremento de vendas foi de **36%** em relação ao mês anterior. Vale ressaltar que o ano de 2019 foi um excelente ano para o setor de shoppings no Brasil, o que eleva a base de comparação de vendas no ano, principalmente no natal.

Em janeiro, em função da cobrança do aluguel dobrado e percentual de competência dezembro, houve um incremento no recebimento dos shoppings investidos pelo Fundo, o que contribuiu positivamente para a geração de resultado do mês.

No dia 29/01/21, o Fundo divulgou ao mercado a sua distribuição de rendimentos, com pagamento no dia 12/02/20, no valor de **R\$ 0,62/cota**, e apurando uma base de resultados a distribuir, para os próximos meses, de aproximadamente **R\$ 0,20/cota**.

Não obstante o crescimento no número de casos de COVID-19 no país, as administradoras dos shoppings do Fundo não vislumbram, no momento, uma perspectiva de fechamento do comércio nas regiões onde se encontram os empreendimentos.

Contudo, o cenário atual ainda é desafiador e demanda cautela, principalmente no que tange a interrupção do auxílio emergencial para o ano de 2021, o que afetará a renda disponível das famílias e, por consequência, os índices de consumo, como um todo.

	Administradora	Status	Funcionamento	Janeiro/2021		
				Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Aberto – 20/07/2020	Normal	Cobrança Integral ¹	5% de Redução	Cobrança Integral
Shopping Tacaruna	TMall	Aberto - 22/06/2020	Normal	Cobrança Integral	2% de Redução	20% de Redução
Suzano Shopping	HBR Realty	Aberto – 12/06/2020	12 - 20h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Aberto – 15/06/2020	12 - 20h	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Boulevard Shopping Feira		Aberto – 21/07/2020	Normal	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Park Lagos	Argo Adm	Aberto – 06/06/2020	Normal	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral
Shopping Park Sul		Aberto – 13/07/2020	Normal	Cobrança Integral	Cobrança Integral	Cobrança Integral

Nota 1 – Aluguel dobrado cobrado apenas na proporção de 8/12 avos, de acordo com a proporcionalidade do período de abertura do shopping de 2020.

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 janeiro se refere à competência dezembro. Todas as condições especiais de cobrança de aluguel são atreladas à adimplência total do lojista em termos de aluguel, condomínio e FPP.

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.

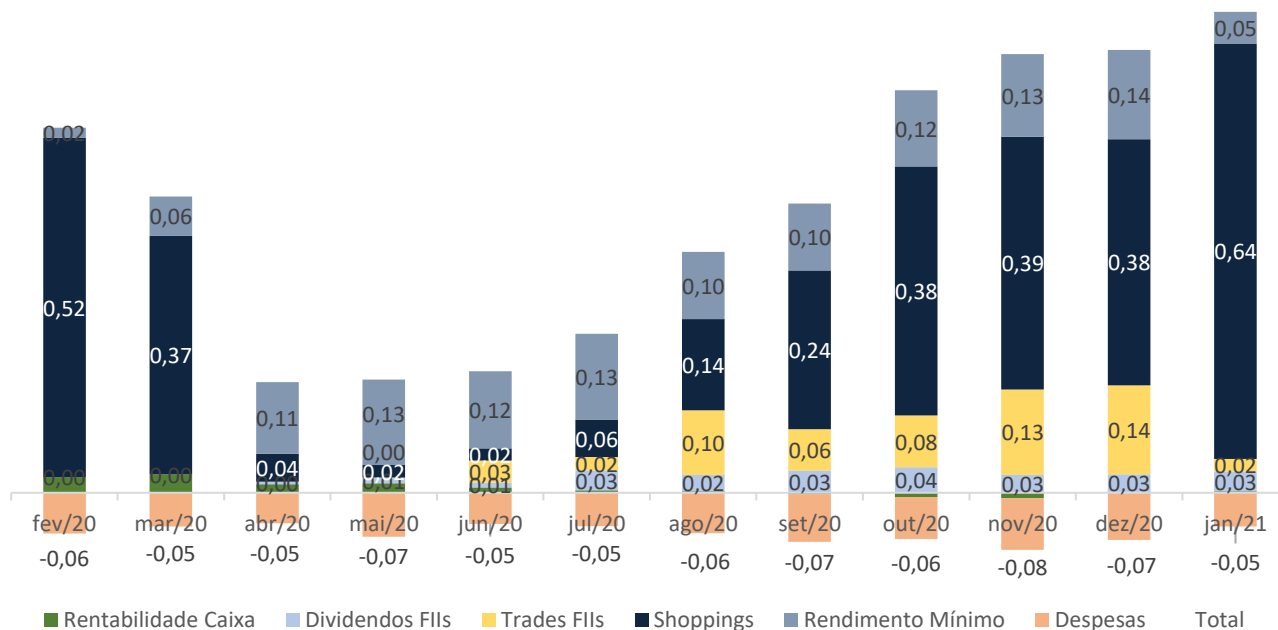
Em **29/01/2021**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **12/02/2021**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **janeiro de 2021**, e distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$	Janeiro/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária*	5.187.169	5.187.169	33.227.008	(a)
Receita Financeira	392.855	392.855	6.780.006	(b)
Total das Receitas	5.580.024	5.580.024	40.007.014	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	391.302	391.302	5.515.457	(d)
Resultado	5.188.723	5.188.723	34.491.557	(e) = (c) – (d)
Rendimento Distribuído	4.687.418	4.687.418	33.038.734	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,62	0,62	0,36	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	988.706	-	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	1.490.011	-	-	-

* Renda Operacional Imobiliária – Shoppings + Rendimento Mínimo

A base de resultados acumulados a distribuir representa aproximadamente **R\$ 0,20/cota**.

Gráfico 1: Abertura do Resultado do Fundo (R\$/cota)



Rentabilidade Caixa – Rendimento bruto auferido na venda e avaliação a mercado de LFTs detidas pelo Fundo.

Dividendos FIIs – Dividendos de FIIs adquiridos pelo Fundo.

Trades FIIs – Rendimento bruto auferido na estratégia de trading de FIIs.

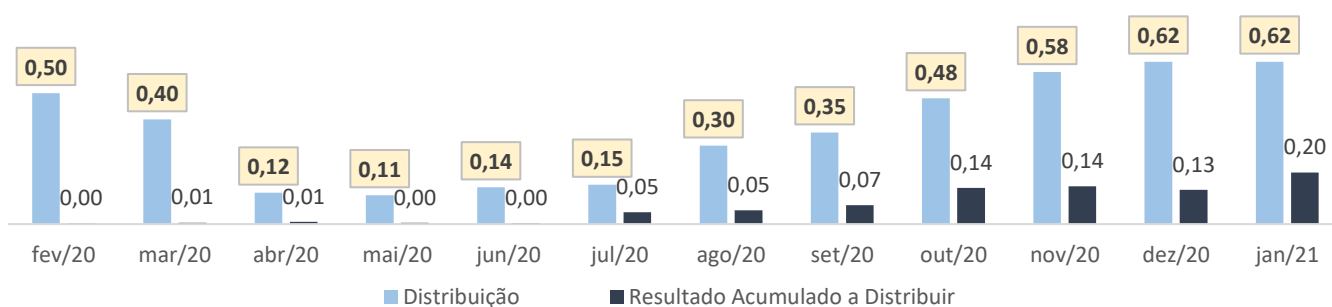
Shoppings – Rendimento proveniente dos empreendimentos investidos pelo Fundo, que basicamente refere-se aos aluguéis recebidos pelos shoppings descontados por despesas operacionais dos mesmos, proporcional à participação do Fundo no ativo.

Rendimento Mínimo – Rendimentos decorrentes dos mecanismos de renda mínima garantida negociados pelo Fundo no momento de determinadas aquisições junto aos vendedores.

- Shopping Park Lagos/Shopping Park Sul – 8% a.a. sobre o valor investido até o final de 2024, corrigido pelo IPCA.
- Suzano Shopping – 8% a.a. sobre o valor investido até o final de 2021.

Despesas – Despesas operacionais do Fundo (taxa de administração, laudo de avaliação, taxa CVM, taxa SELIC, taxa CETIP, entre outros).

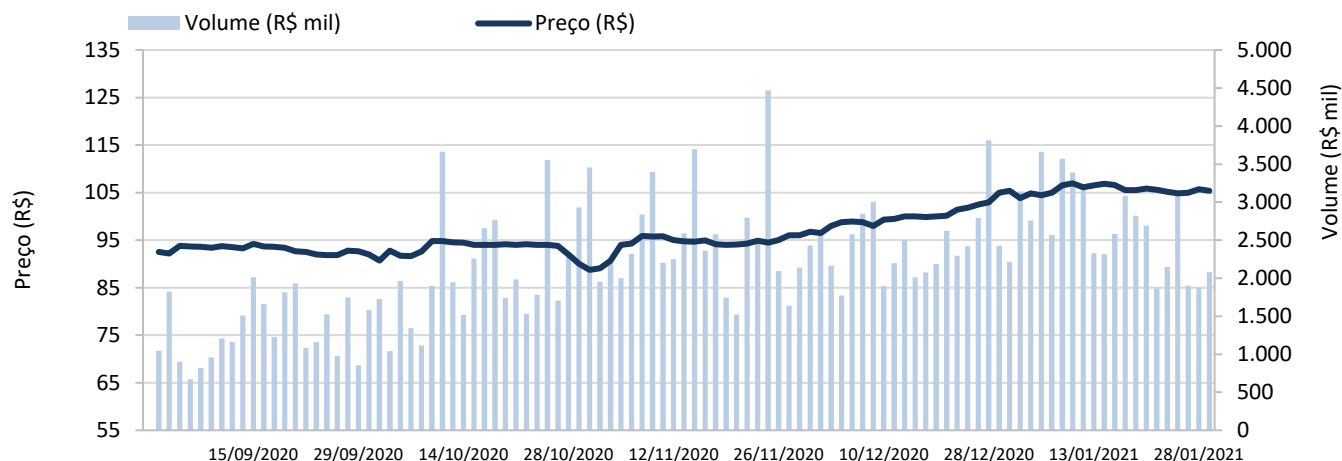
Gráfico 2: Distribuição e Resultado Acumulado a Distribuir do Fundo (R\$/cota)



Mercado Secundário

Em **janeiro**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de **R\$ 2.688 mil** reais com presença em 100% dos pregões.

Gráfico 3: Preço e Volume Negociado em Janeiro de 2021



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 **23,87%**. 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)¹:

	janeiro/21 ²	Ano 2021 ³	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ⁴
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,61%	0,61%	-6,97%	23,87%
Ganho de Capital	0,02%	0,02%	-10,70%	4,79%
Distribuição de Rendimentos	0,59%	0,59%	3,72%	19,08%
IFIX	0,32%	0,32%	-6,43%	31,19%

	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	4,20%	-2,92%	5,72%	-1,53%	7,75%	0,32%	-3,16%	8,81%	10,40%
Ganho de Capital	4,06%	-3,05%	5,55%	-1,70%	7,40%	-0,07%	-3,69%	8,16%	9,75%
Distribuição de Rendimentos	0,15%	0,13%	0,17%	0,17%	0,35%	0,38%	0,52%	0,66%	0,65%
IFIX	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%	-1,01%	1,51%	2,19%

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” do último dia útil do ano anterior.

A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados no ano comparado ao valor da cota de fechamento “ex-dividendo” do último dia do ano anterior.

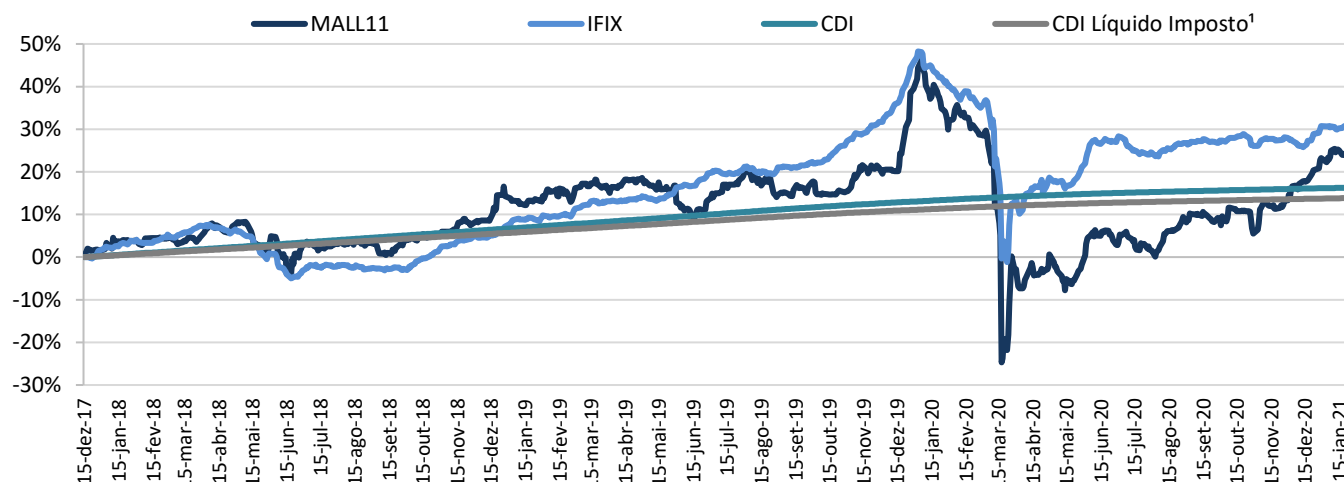
⁴ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

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:

	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21
Dividendos (R\$/Cota)	0,50	0,40	0,12	0,11	0,14	0,15	0,30	0,35	0,48	0,58	0,62	0,62

Gráfico 4: Comparativo de Performance – Retorno Acumulado



Fonte: Bloomberg, B3

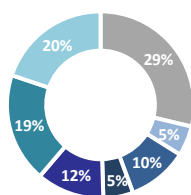
Nota 1: CDI líquido de alíquota de 15% de imposto sobre a rentabilidade

Portfólio do Fundo

➤ Shopping Centers

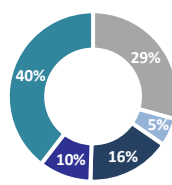
	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição	Data do Investimento	ABL (m²)	
						Total	Próprio
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	54,20%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.105	16.520
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	44.830	2.991
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	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**



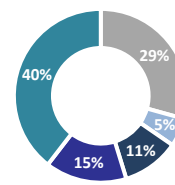
■ Maceió Shopping
■ Suzano Shopping
■ Boulevard Shopping Feira²
■ Shopping Park Sul
■ Shopping Tacaruna
■ Shopping Taboão
■ Shopping Park Lagos

**ABL Próprio (%)
Por Estado**



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

**ABL Próprio (%)
Por Administrador**



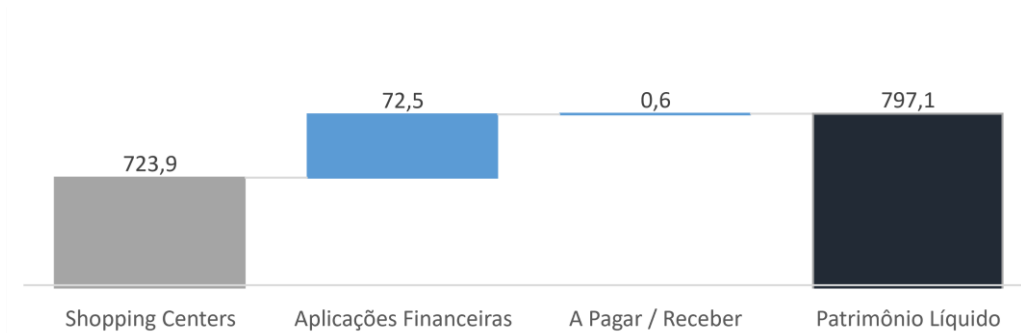
■ Proshopping
■ Tmall
■ Aliansce Sonae
■ HBR Realty
■ Argo

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 **29/01/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam aproximadamente **R\$ 72,5 milhões**. As aplicações financeiras incluem a compra de LFTs e a alocação em FIIs.

Gráfico 5: 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 de 2020, quando da publicação de decretos de entes públicos, que provocou forte impacto na performance dos shoppings nos meses subsequentes, principalmente em termos de vendas e geração de caixa no período, com incremento no nível de inadimplência no aluguel e no condomínio, além da baixa performance das operações de estacionamento. De qualquer forma, as administradoras dos shoppings estão conduzindo as suas negociações com os lojistas de forma a evitar um incremento na vacância dos empreendimentos. Até o momento, não houve nenhuma rescisão relevante por parte dos lojistas nos shoppings do Portfolio do MALL11. A partir de agosto já se nota recuperação nos indicadores operacionais dos shoppings – incremento em vendas, fluxo de veículos, redução dos índices de inadimplência, entre outros fatores que indicam a retomada do varejo.

Gráfico 6: Vendas por m²

■ 2019 ■ 2020

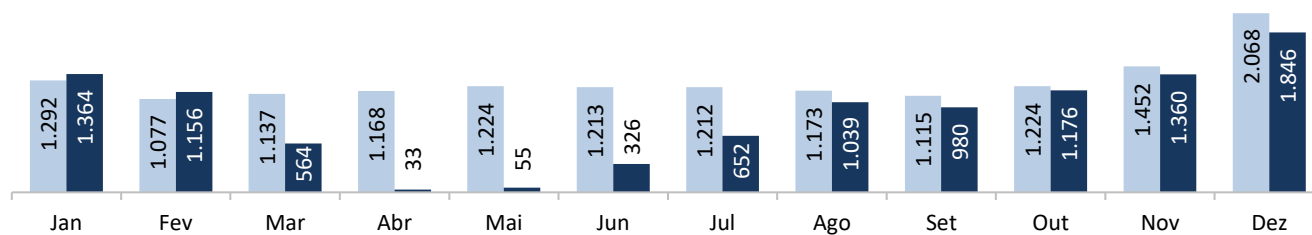


Gráfico 7: Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020

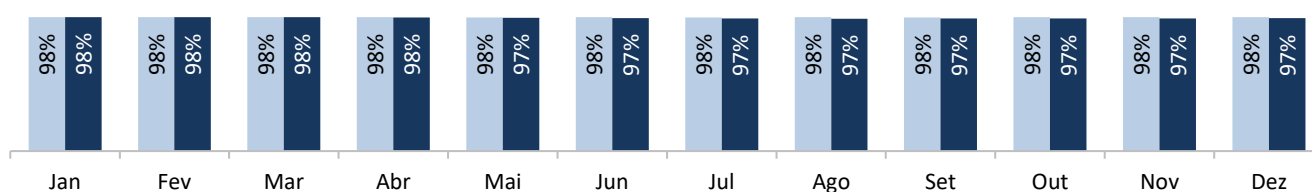
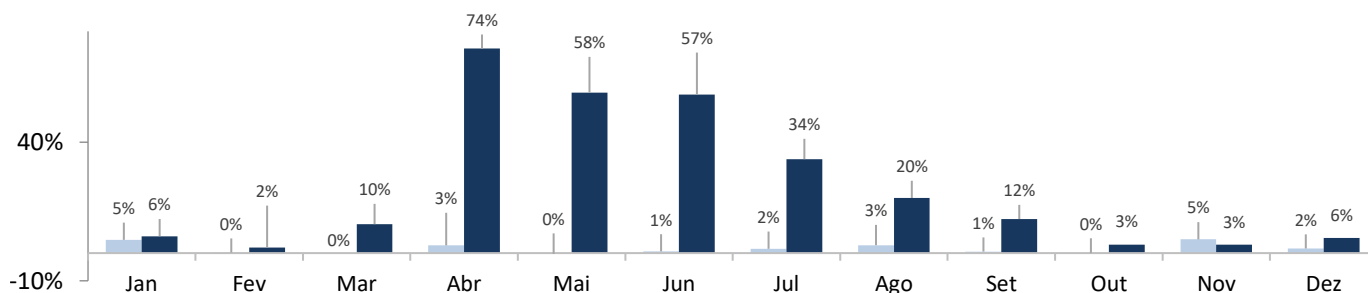


Gráfico 8: Inadimplência Líquida com relação a Aluguel Faturado

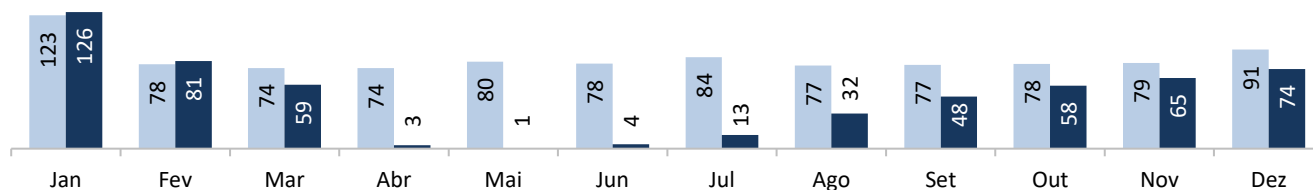
■ 2019 ■ 2020



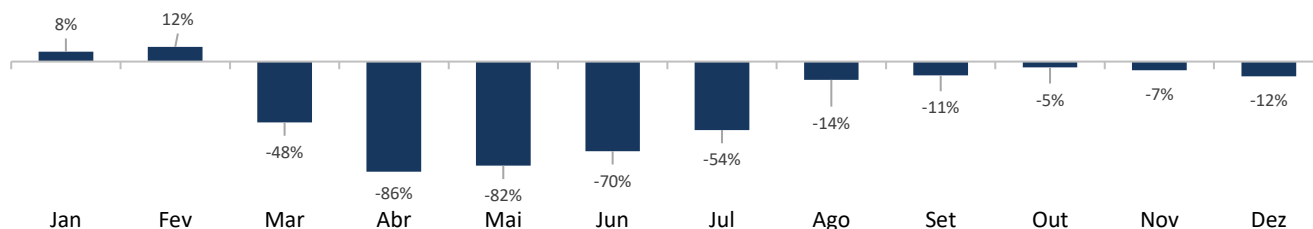
Nota 1: Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

Gráfico 9: NOI/m² - Mês

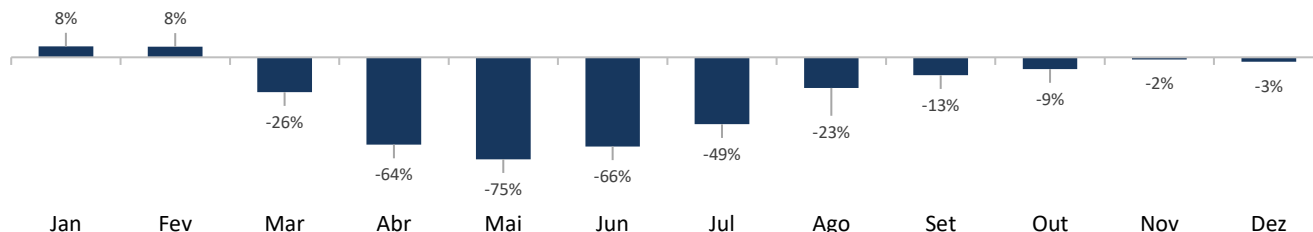
■ 2019 ■ 2020


Gráfico 10: Crescimento de Same Store Sale (SSS) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

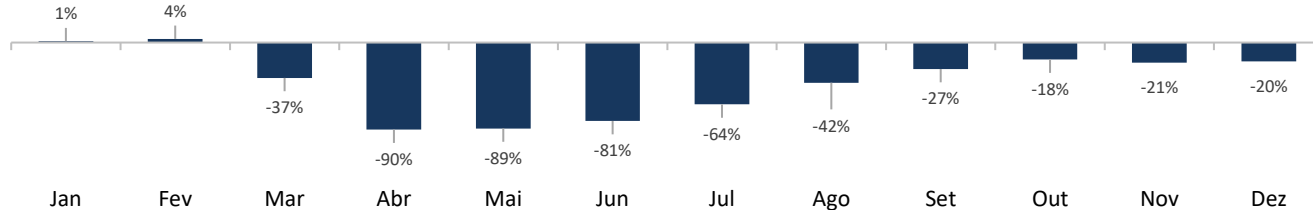
■ 2020


Gráfico 11: Crescimento de Same Store Rent (SSR) – Comparação com mesmo mês do ano anterior

■ 2020


Gráfico 12: Crescimento de Fluxo de Veículos – Comparação com mesmo mês do ano anterior

■ 2020



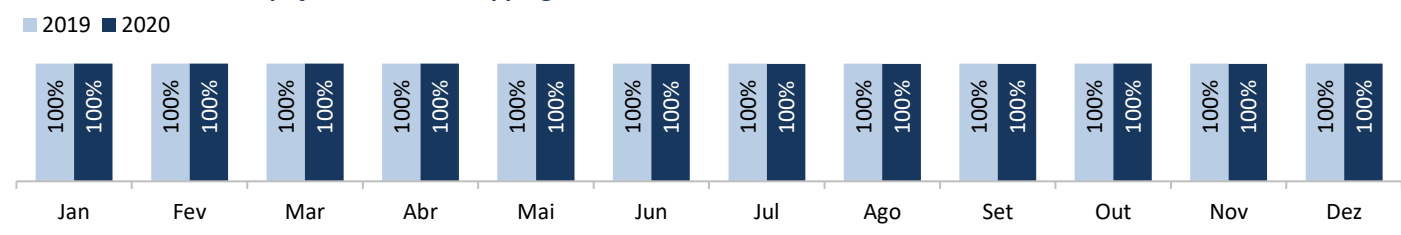
➤ **Maceió Shopping – Maceió, AL** (54,20% de Participação do Fundo)

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

No mês de dezembro observamos, mais uma vez, forte incremento no volume de vendas na comparação mês a mês (MoM), com destaque positivo para as lojas satélites, quiosques e âncoras, fortalecendo a tese de recuperação do portfólio. Contudo, haja vista a forte base de comparação de 2019, as vendas apresentaram retração de 17,47% na comparação ano para ano (YoY), com lojas satélites e o segmento de alimentação performando aquém do esperado. Até dezembro, no acumulado do ano, as vendas apresentam queda de 35,21% frente ao mesmo período do ano anterior. Com relação a geração de caixa, o shopping apresenta

um NOI de aproximadamente 51,02% abaixo do orçado para o mesmo período. Por outro lado, o empreendimento permanece com uma taxa de ocupação de 100% no mês, o que demonstra a qualidade, resiliência e posicionamento estratégico do ativo, diante de cenários adversos.

Gráfico 13: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping

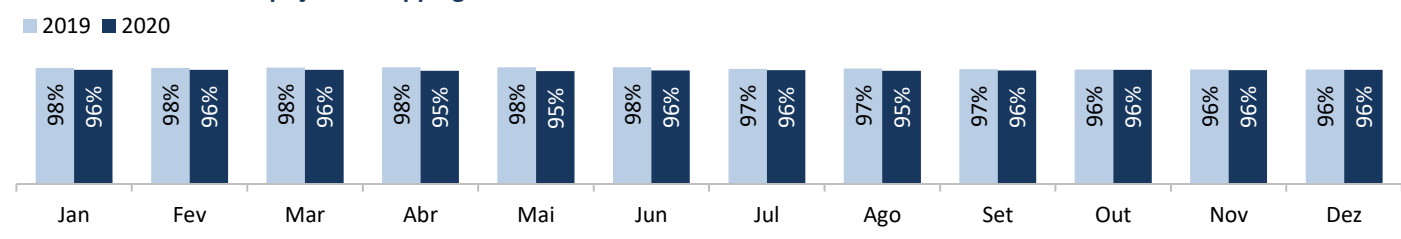


➤ **Shopping Tacaruna – Recife, PE** (6,67% de Participação do Fundo)

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

O shopping dá continuidade à acelerada recuperação do seu volume de vendas mês a mês, ao passo que articula a entrada de novas operações, em substituição às rescisões por parte de determinados lojistas na fase mais aguda da crise. As lojas âncoras apresentaram desempenho positivo no mês de dezembro, com destaque para as varejistas do segmento de vestuário, enquanto as demais operações – satélites, praça de alimentação, quiosques e locações temporárias – ainda desempenham aquém do esperado, porém em vias de recuperação. No acumulado do ano até dezembro, as vendas apresentaram retração de 28,6% frente ao mesmo período do ano passado. Ante ao orçado, o NOI apresenta queda de aproximadamente 43,3% para o mesmo período em questão. Por outro lado, a taxa de ocupação do ativo permanece em patamares elevados, na ordem de 96%.

Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



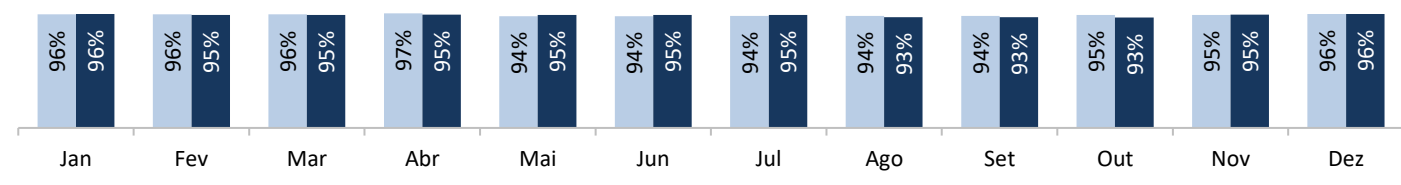
➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP** (25,0% de Participação do Fundo)

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

O shopping demonstra robusta evolução em seus indicadores de venda *MoM*, não obstante as adversidades ainda vigentes sobre economia. As lojas satélites e megalojas foram os destaques positivos do mês, na medida em que suas vendas já se igualam às de dezembro de 2019, cuja base de comparação é forte. Em alguns segmentos do varejo, como artigos diversos, artigos do lar, conveniência/serviços, vestuário infantil e moda íntima, houve incremento de vendas *YoY*. Na outra ponta, quiosques e alimentação apresentaram resultados fracos. No acumulado do ano, as vendas do shopping sofrem queda de 32,3%, frente ao mesmo período do ano passado. Em termos de NOI, o shopping permanece 46% abaixo do orçado para o período. O ativo vivencia uma evolução gradual da taxa de ocupação nos últimos meses, que atualmente se encontra em patamares elevados, na ordem de 96%.

Gráfico 15: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

■ 2019 ■ 2020



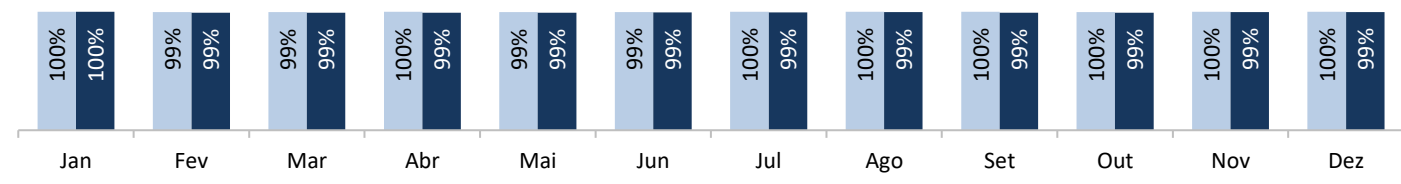
➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP** **(8,0% de Participação do Fundo)**

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

O Shopping Taboão também expõe recuperação acelerada das vendas, reduzindo para 33,6% a queda das vendas totais no acumulado do ano, frente ao mesmo período do ano passado. Até dezembro, em termos de geração de caixa, o shopping teve queda do *NOI* de aproximadamente 40% *YTD*, frente ao orçado para 2020. Na comparação ano para ano, tal retração foi da grandeza de 37,2%, reflexo não somente do estresse nos canais de venda em virtude da pandemia, como também da forte base de comparação de 2019. Em relação à sua taxa de ocupação, o ativo se encontra em um patamar próximo da normalidade, na ordem de 99%, com a presença apenas de vacância técnica.

Gráfico 16: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

■ 2019 ■ 2020



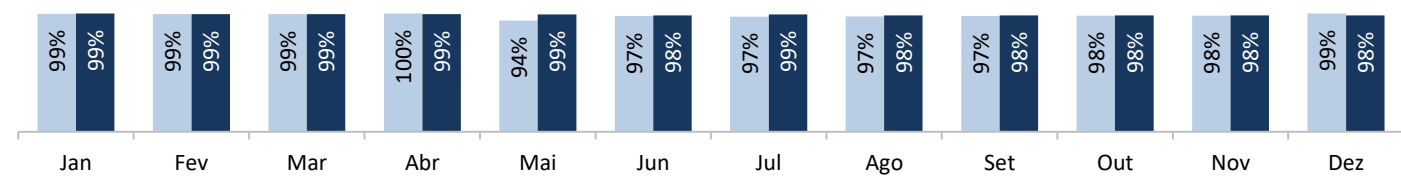
➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA** **(28,0% de Participação do Fundo)**

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

O shopping também demonstra incremento em vendas e recuperação da geração de caixa. As vendas do mês já se encontram em patamares muito próximos aos de 2019, com boa performance de âncoras e megalojas. No acumulado do ano, as vendas apresentam queda de 31%, ante mesmo período do ano anterior. Somente no mês de dezembro, as vendas performaram apenas 4% abaixo na comparação anual, reflexo da forte recuperação *MoM*. No que tange a geração de caixa, o *NOI* dá continuidade à sua trajetória de crescimento, porém ainda se encontra 54% abaixo do orçado para o acumulado do ano. Com relação à taxa de ocupação, o empreendimento mantém o elevado patamar de 98%.

Gráfico 17: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

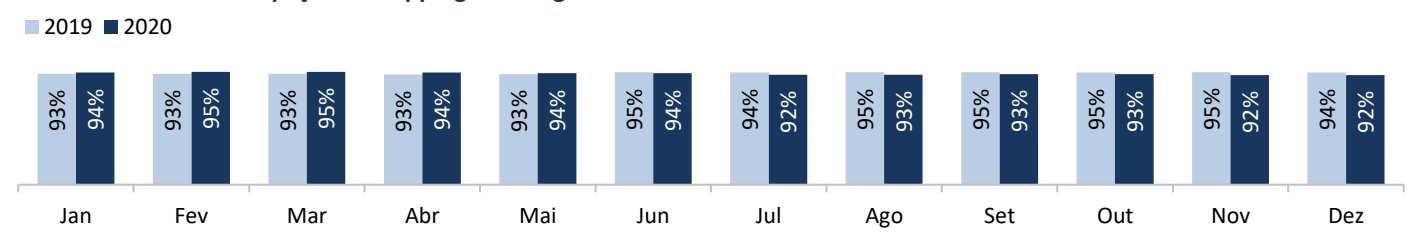
■ 2019 ■ 2020



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

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

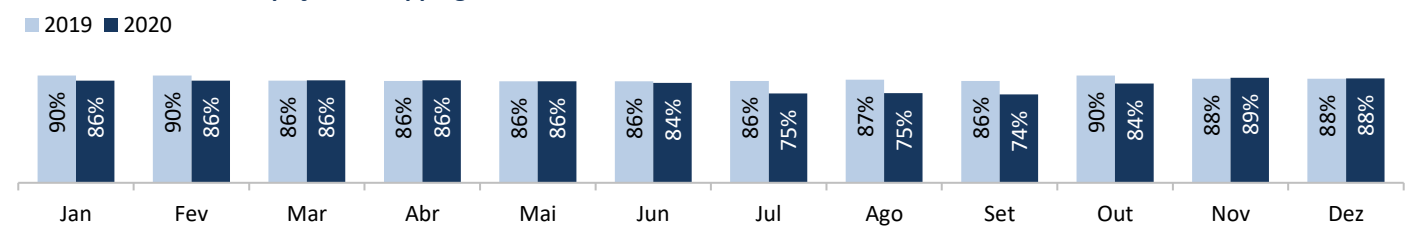
No mês de dezembro, o Shopping Park Lagos também registrou recuperação. As vendas acumuladas do ano apresentaram queda de, aproximadamente, 24% em relação ao mesmo período do ano passado. No mês, as vendas já alcançam patamares bastante satisfatórios, próximos aos do ano passado, com destaque positivo para as operações do tipo âncora e megaloja. Na outra ponta, as operações de alimentação e lojas satélites ainda performam aquém do esperado, contudo em vias de recuperação. Em termos de *NOI*, o ativo ainda está 42,26% abaixo do orçado no acumulado do ano, porém vem demonstrando fortalecimento em sua geração de caixa, através de menores índices de inadimplência, incremento em aluguel percentual, entre outros fatores. Vale ressaltar que o empreendimento mantém sua taxa de ocupação em 92%.

Gráfico 18: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos


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

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

O Shopping Park Sul continua seu movimento de recuperação gradual, com incremento em vendas e geração de caixa em uma base *MoM*. Em termos de vendas, no acumulado do ano, o shopping apresentou queda de 23% frente ao mesmo período do ano passado. Em relação à geração de caixa, houve retração de 48% na comparação *YoY*. No mês, houve formalização da entrada de uma nova âncora no shopping, de marca relevante e atuação nacional, no segmento de vestuário. Há perspectivas positivas para os próximos meses de entrada de novas lojas. A taxa de ocupação do empreendimento permanece no patamar de 88%.

Gráfico 19: 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)

Eventos

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

- 04 de Fevereiro de 2021 – Flexibilização no funcionamento de shoppings no estado de São Paulo
- 25 de Janeiro de 2021 – Alteração no funcionamento de shoppings no estado de São Paulo
- 12 de Janeiro de 2021 – Marcação Anual da Carteira do Fundo
- 04 de Janeiro de 2021 – Alteração de Escriturador do Fundo
- 29 de Dezembro de 2020 – Recolhimento IR Venda Cotas Fundos de Investimento
- 21 de Julho de 2020 – Reabertura Boulevard Shopping Feira
- 20 de Julho de 2020 – Reabertura Maceió Shopping
- 13 de Julho de 2020 – Reabertura Shopping Park Sul
- 07 de Julho de 2020 – Paralisação Boulevard Shopping Feira
- 29 de Junho de 2020 – Nova Paralisação Shopping Park Sul
- 22 de Junho de 2020 – Reabertura Shopping Tacaruna
- 15 de Junho de 2020 – Reabertura Shopping Taboão e Permissão de Reabertura Boulevard Shopping Feira
- 08 de Junho de 2020 – Reabertura Shopping Park Lagos
- 28 de Maio de 2020 – Reabertura Shopping Park Sul
- 20 de Maio de 2020 – Suspensão de Atividades Shopping Park Sul
- 18 de Maio de 2020 – Reabertura Shopping Park Sul
- 18 de Março de 2020 – Pandemia Coronavírus

Notas

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

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

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



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

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