

Malls Brasil Plural FII

MALL11



JUNHO DE 2020

Relatório Gerencial

Foto Aérea –Boulevard Shopping Feira

www.mallsbrasilplural.com.br

Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 30/06/2020
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 62.247
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\$ 105,77
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center	
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	COTA DE MERCADO R\$ 87,00
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% 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\$ 799.678.163
	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\$ 657.750.537
<i>Nota 1: Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Ações.</i>		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,14/cota Anúncio em 30/06/20 e data de pagamento de proventos em 14/07/20

Mensagem do Gestor

➤ Cenário Macro

Em junho, pudemos observar diversos países dando continuidade à linha de flexibilização nas medidas de isolamento social, implementadas desde o início do ano. Com isso, a percepção de retomada gradual das economias mundiais tem sido cada vez mais positiva. Por outro lado, as projeções com relação ao crescimento do PIB mundial, elaboradas pelas principais organizações internacionais, tem sofrido alterações materiais, à medida em que os efeitos econômicos gerados pela pandemia se tornam mais evidentes. De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), já no primeiro semestre do ano, a pandemia provocou um impacto ainda maior do que o previsto nas atividades em geral, além de se estimar um movimento gradual de retomada econômica mais conservador. As projeções divulgadas pelo FMI indicam uma retração de 4,9% do PIB mundial em 2020, 1,9 ponto percentual abaixo do que previsto em abril e 7,2 pontos percentuais abaixo do que previsto em janeiro deste ano. Isto se deve principalmente: (i) à rápida evolução no número de novos casos nos países emergentes e em desenvolvimento, com a necessidade de *lockdowns* repentinos; (ii) à performance nas economias mundiais ter sido pior do que a prevista no 1º tri deste ano; (iii) à crise de confiança no consumidor; (iv) ao baixo grau de investimento por parte da iniciativa privada e pública; (v) ao isolamento social voluntário; entre outros fatores. Além do forte impacto no PIB global, por conta da desaceleração do consumo de forma geral, diversos países têm apresentado quedas nas suas taxas de inflação. A baixa de preços por conta da queda na demanda, em conjunto com a queda no preço de combustíveis, parece ter sido mais relevante, no atual momento, do que a elevação de custos no fornecimento de produtos/serviços.

Os pacotes de estímulo econômico e contrapartidas fiscais implementados em diversas nações proporcionaram um cenário menos catastrófico para a crise. Ao todo, foi anunciado um suporte de aproximadamente US\$ 11 trilhões no mundo, fruto de grandes esforços dos governos de diversos países, em resposta, muitas vezes antecipada, aos efeitos econômicos causados pela crise, por conta do isolamento social e da paralisação das atividades em geral. Isto se traduziu em melhores perspectivas de retomada econômica das principais economias do mundo, inicialmente.

Em compensação às sucessivas quedas desde o início do ano, o 2º trimestre de 2020 foi marcado por forte retomada nos mercados globais. O S&P 500, principal índice da bolsa dos EUA, saltou quase 36% frente a março, quando apresentou a principal queda do ano estando distante apenas em aproximadamente 10% de sua máxima, em fevereiro deste ano. Esse movimento de valorização da bolsa americana está sendo provocado por conta de alguns fatores, como: (i) a flexibilização das medidas de restrição na circulação de pessoas não só a nível EUA, mas a nível global; (ii) intensificação da busca por ativos dolarizados e de maior qualidade; (iii) implementação de estratégias de liquidez no mercado promovidas pelo Federal Reserve (FED) e (iv) a continuidade nos pacotes de estímulo econômico anunciado pelo governo norte-americano. Este movimento continua sendo observado com cautela por parte de investidores globais por conta não só do desafio de precificação de ativos nessa fase, mas também por conta da intensificação do fluxo de alocação em economias desenvolvidas. Por outro lado, vale ressaltar que o fluxo de alocação de investimentos em países emergentes apresentou recuperação, após as saídas recordes nos meses de fevereiro e março deste ano.

Com relação à pandemia em si, e à circulação do vírus, o distanciamento social aliviou a sobrecarga no sistema de saúde, permitindo com que perdurasse as medidas de flexibilização. Para que continuem em efeito, será necessário um comportamento consciente por parte da população mundial, em conjunto com os contínuos esforços dos governos em geral, com relação ao monitoramento contínuo de indicadores da contaminação, à fiscalização das medidas, e também à testagem em massa, antes do advento da criação, aprovação e distribuição da vacina.

➤ **Cenário Brasil**

▪ Overview

O país passa ainda pela fase mais grave da pandemia, mas, de acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS), já apresenta sinais de estabilização. Desde o final do mês passado, os governos estaduais vêm implementando a flexibilização nas medidas de isolamento social e permitindo a reabertura do comércio em geral, exigindo o atendimento aos protocolos necessários para evitar a disseminação do vírus. A flexibilização está ocorrendo em fases e já atinge quase todo o país. Cada região deverá atender a uma série de critérios com relação aos índices de contaminação, taxa de ocupação de leitos, entre outros itens. No entanto, ao longo do mês, pôde-se observar o agravamento no quadro de contágio de algumas regiões do Brasil, fazendo com que alguns governantes estabelecessem novo período de suspensão das atividades em geral, voltando às medidas mais restritivas na circulação da população. Esse movimento se deu em regiões do interior do país, por conta principalmente da sobrecarga da estrutura hospitalar e também da evolução de novos casos.

O governo vem conduzindo sua agenda de pacotes de estímulo à economia. Dentro de diversas iniciativas, o governo anunciou (i) a prorrogação do auxílio emergencial por mais 2 (dois) meses e, de acordo com os dados do Ministério da Cidadania, a iniciativa irá alcançar 64 milhões de brasileiros; (ii) o lançamento do Fundo Garantidor de Operações (FGO), com recursos do Tesouro Nacional no valor de R\$ 15,9 bilhões, que irá avalizar empréstimos para micro e pequenas empresas no Programa Nacional de Apoio às Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Pronampe); (iii) prorrogação de determinados impostos como PIS e COFINS; entre outras medidas.

Além disso, o Banco Central vem dando continuidade aos cortes na taxa de juros. No dia 17 de junho de 2020, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (Copom) reduziu a taxa básica de juros da economia brasileira de 3% para 2,25% ao ano, sendo a oitava redução consecutiva. A medida vem em atendimento à estratégia de estímulo à economia, nesse período de pandemia.

Com relação à bolsa brasileira, houve recuperação no mês, com o Ibovespa apresentando uma alta de quase 8,8%, enquanto o IFIX, principal índice dos fundos imobiliários, alcançou aproximadamente 5,6% de valorização no período.

▪ Mercado de Shopping Centers

Em linha com o plano de retomada das atividades em geral, governantes estaduais vêm dando continuidade à gestão das medidas de flexibilização. A estrutura é desenhada de forma faseada, com atuação regional e dependendo de uma série de condições para o ingresso de determinada região na próxima fase, quando cada vez mais se permite a normalização no funcionamento das atividades em geral. Nesse mês de junho, pôde-se observar um forte movimento de reabertura no país. No entanto, algumas regiões, por conta do não atendimento a todas condições estabelecidas em decretos estaduais ou municipais para a continuidade das medidas de flexibilização, regrediram de fase e tiveram suas atividades comerciais suspensas, determinando inclusive, novamente o fechamento de shopping centers. No dia 29/06/2020, a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), divulgou relatório de acompanhamento da reabertura de shopping centers, indicando 426 shopping centers abertos do total de 577, em 161 municípios e 20 estados no país. Em termos de performance, por conta não só dos efeitos econômicos da pandemia, mas também da redução no fluxo de clientes nos shoppings, o setor apresentou queda relevante em vendas, mas projeta retomada no 3º trimestre do ano.

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. Além disso, a Abrasce 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.

O setor de shopping centers continua se reinventando para se adaptar às mudanças em termos 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 a redução nas despesas do condomínio, de forma a evitar maiores inadimplências por parte dos lojistas. As negociações têm acontecido caso a caso.

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 retomarão as atividades com determinadas restrições, com incremento gradual no fluxo de clientes.

➤ **Atuação Gestão MALL11**

Em junho, deu-se continuidade ao movimento de reabertura dos shopping centers no Brasil, que estavam fechados, em sua maioria, desde a segunda quinzena de março deste ano. Com isso, temos atualmente 5 (cinco) shoppings abertos no Portfolio do Fundo, em horário reduzido: (i) Shopping Park Lagos (Cabo Frio – RJ); (ii) Suzano Shopping (Suzano – SP); (iii) Shopping Taboão (Taboão da Serra – SP); (iv) Boulevard Shopping Feira de Santana (Feira de Santana – BA) e (v) Shopping Tacaruna (Recife – PE).

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, que, em muitos casos, foram reduzidas a zero, 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	Expectativa de Reabertura	Funcionamento	Junho/2020		
					Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	Fechado	2ª Quinzena de Julho	-	Isenção	50% de Redução	Isenção
Shopping Tacaruna	TMall	Aberto - 22/06/2020	-	12h – 20h	Isenção	43% de Redução	80% de Redução
Suzano Shopping	HBR Realty	Aberto – 12/06/2020	-	13h – 20h	30% de Desconto	40% de Redução	Isenção
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	Aberto – 15/06/2020	-	16h – 20h	Isenção	50% de Redução	Isenção ou Adiamento
Boulevard Shopping Feira		Aberto – 18/06/2020	-	12h – 19h	Isenção	50% de Redução	Isenção ou Adiamento
Shopping Park Lagos	Argo Adm	Aberto – 06/06/2020	-	12h – 20h	Cobrança de Aluguel Percentual	50% de Redução	70% de Redução
Shopping Park Sul		Fechado ¹	1ª Quinzena de Julho	-	Cobrança de Aluguel Percentual	50% de Redução	70% de Redução

¹ O shopping se encontrava aberto desde o dia 28/05/2020, mas foi fechado no dia 29/06/2020 em virtude do município não atender às condições previstas em decreto, de forma a ser mantida a flexibilização nas medidas de contingência, por conta da evolução dos indicadores de contaminação da região.

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 junho, se refere à competência maio. 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 julho, para os shoppings fechados, as administradoras mantiveram a estratégia implementada no mês anterior. Com relação aos shoppings reabertos em junho, as administradoras estão atuando de forma mais flexível, entendendo os impactos dos lojistas e criando soluções caso a caso, concedendo ainda um percentual de desconto no condomínio, mas com uma cobrança de aluguel variando de administradora a administradora.

Em virtude da situação extraordinária e da atuação dinâmica na gestão dos ativos, com respeito à cobrança de aluguel, principalmente, todo o planejamento orçamentário dos shoppings está sendo revisto junto aos sócios dos empreendimentos. Todos novos investimentos (expansões, grandes reformas, etc.) estão suspensos até que seja possível diagnosticar com maior clareza os resultados da pandemia, assim como o horizonte para que as atividades voltem a capacidade de pleno funcionamento. Nesse mês, o resultado das receitas operacionais imobiliárias do Fundo foi duramente afetado pelo fechamento dos shoppings, que, por sua vez, impactaram a distribuição aos cotistas. No dia 30/06/2020, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 14/07/2020, no valor de R\$ 0,14 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.

Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores (i) geração de caixa do Fundo; (ii) o potencial de geração de caixa dos ativos do Fundo; (iii) a estabilização dos rendimentos e (iv) resultados acumulados não distribuídos.

Em **30/06/2020**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **14/07/2020**. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **junho de 2020**, e distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

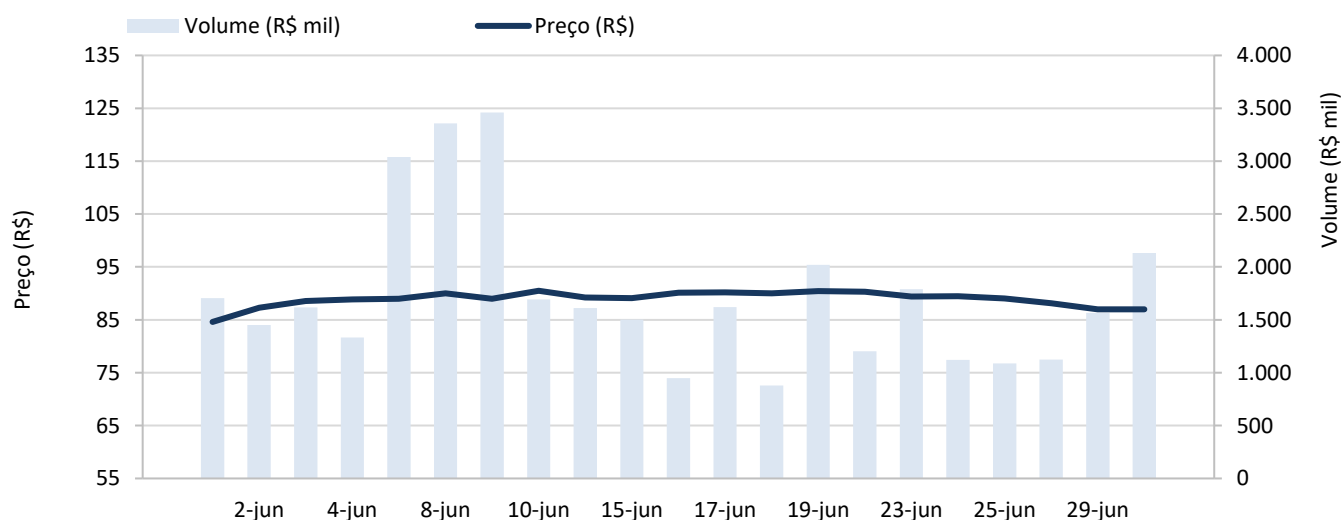
Valores em R\$	Junho/20	Ano 2020	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Operacional Imobiliária	1.037.090	16.879.460	26.614.374	(a)
Receita Financeira	373.409	1.344.608	7.379.858	(b)
Total das Receitas	1.410.499	18.224.068	33.994.232	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	361.268	2.527.642	5.057.100	(d)
Resultado	1.049.231	15.696.426	28.937.132	(e) = (c) – (d)
Rendimento Distribuído	1.058.449	15.725.530	28.935.808	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,14	0,35	0,42	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	33.960	-	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	24.104	-	-	-

A base de resultados acumulado a distribuir não representa nem R\$ 0,01 de distribuição do Fundo.

Mercado Secundário

Em **junho**, o Fundo apresentou negociação diária média acima de R\$ 1.727 mil reais com presença em 100% dos pregões.

Gráfico 1: Preço e Volume Negociado em Junho de 2020



Rentabilidade

A rentabilidade acumulada total das cotas do Malls Brasil Plural FII – desde o início das atividades do fundo em 18/12/2017 – foi de **2,84%**. 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:

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

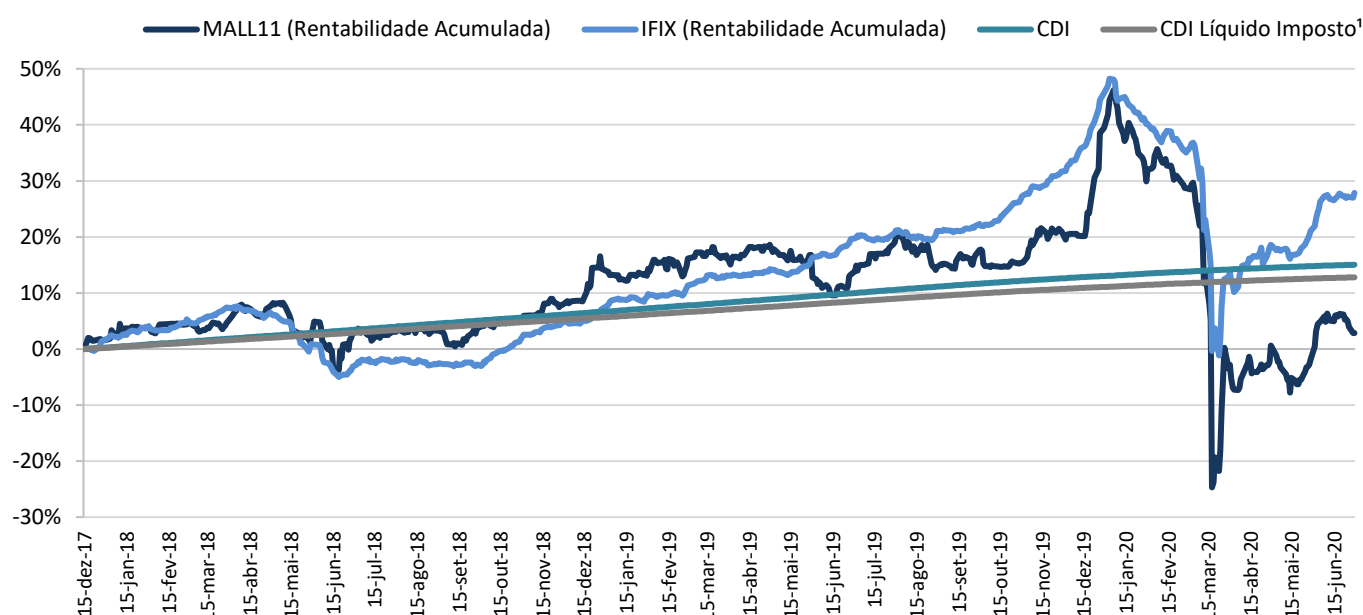
	junho/20 ²	Ano 2020 ³	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ⁴
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	5,72%	-29,15%	-10,22%	2,84%
Ganho de Capital	5,55%	-30,81%	-15,09%	-13,14%
Distribuição de Rendimentos	0,17%	1,66%	4,87%	15,98%
IFIX	5,59%	-12,24%	6,86%	27,86%

	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	3,03%	-2,20%	5,48%	17,17%	-5,89%	-2,85%	-27,78%	4,20%	-2,92%
Ganho de Capital	2,48%	-2,61%	5,15%	16,84%	-6,53%	-3,27%	-28,13%	4,06%	-3,05%
Distribuição de Rendimentos	0,55%	0,41%	0,33%	0,34%	0,65%	0,43%	0,35%	0,15%	0,13%
IFIX	1,04%	4,01%	3,52%	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%

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

	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20
Dividendos (R\$/Cota)	0,60	0,61	0,56	0,43	0,34	0,36	0,81	0,50	0,40	0,12	0,11	0,14

Gráfico 2: Comparativo de Performance



Fonte: Bloomberg, B3

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

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).

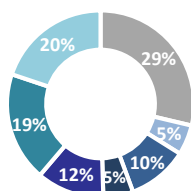
A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória de todos os rendimentos anunciados até o mês alvo da análise comparado ao preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

Portfólio do Fundo

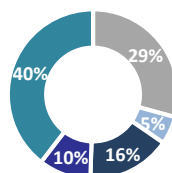
➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
						Total	Próprio
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	53,11%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.105	16.520
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	44.830	2.991
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.058	6.015
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966
Boulevard Shopping Feira²	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	28,0%	R\$ 103.787.298	dez/19	22.475	6.732
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.220	10.888
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.555	11.422
R\$ 652.166.330						215.321	57.534

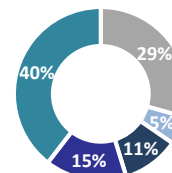
ABL Próprio (%)
Por Shopping



ABL Próprio (%)
Por Estado



ABL Próprio (%)
Por Administrador



■ Maceió Shopping
■ Suzano Shopping
■ Boulevard Shopping Feira²
■ Shopping Park Sul

■ Shopping Tacaruna
■ Shopping Taboão
■ Shopping Park Lagos

■ Alagoas
■ São Paulo
■ Rio de Janeiro

■ Pernambuco
■ Bahia

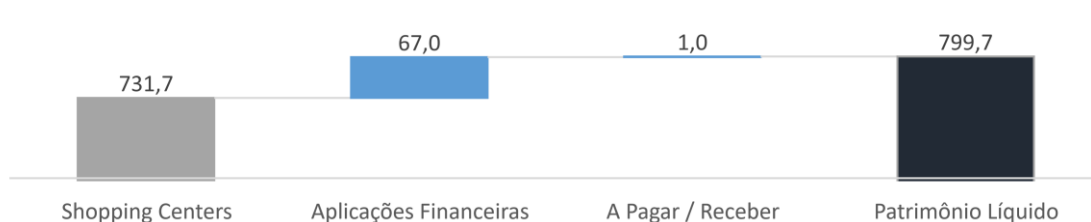
■ Proshopping
■ HBR Realty
■ Argo

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

➤ Aplicações Financeiras

Em **30/06/2020**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam aproximadamente **R\$ 67,0 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, 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

■ 2019 ■ 2020

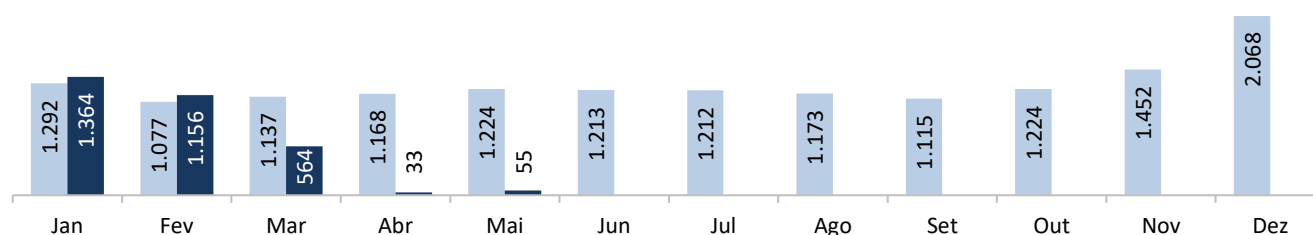


Gráfico 5: Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020

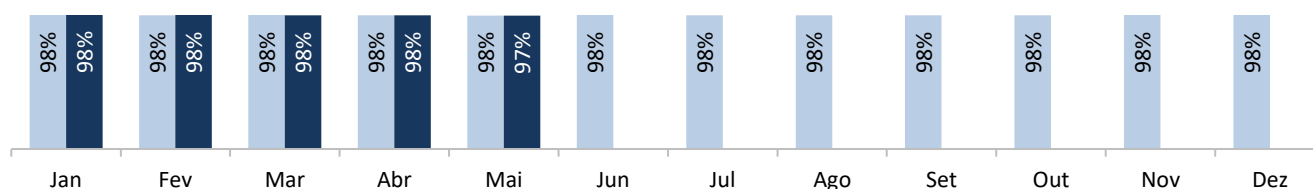


Gráfico 6: Inadimplência Líquida

■ 2019 ■ 2020

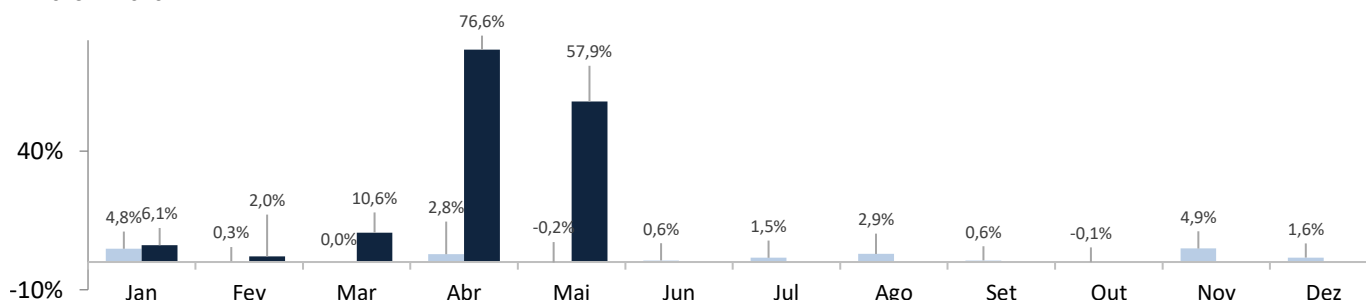
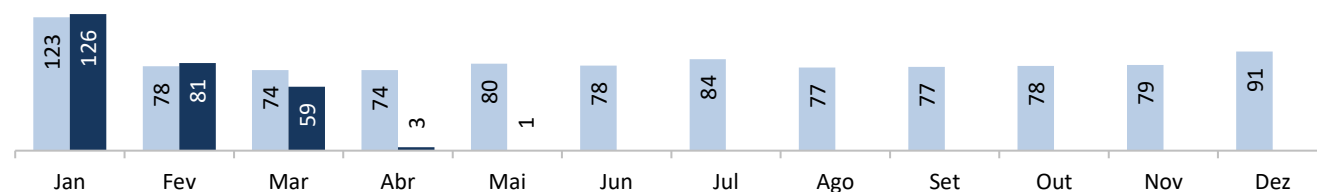


Gráfico 7: NOI/m²

■ 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.

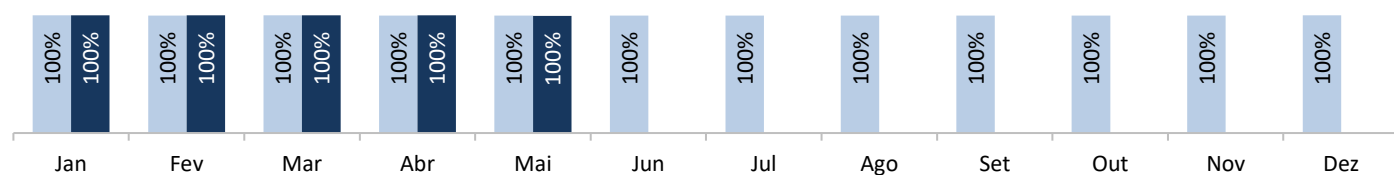
➤ **Maceió Shopping – Maceió, AL (53,11% de Participação do Fundo)**

Status: Fechado durante todo o mês de maio (com expectativa de reabertura na 2ª quinzena de julho)

O shopping permaneceu fechado durante todo o mês de maio. Com isso, suas vendas foram duramente impactadas, contando apenas com algumas operações atuando em delivery. No acumulado do ano, até maio, as vendas sofreram uma queda de 48% em comparação ao mesmo período do ano passado. Com relação à geração de caixa (*NOI – Net Operating Profit*), os alugueis recebidos durante o mês de maio 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, até maio, apresentou um NOI 45% abaixo do 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

■ 2019 ■ 2020



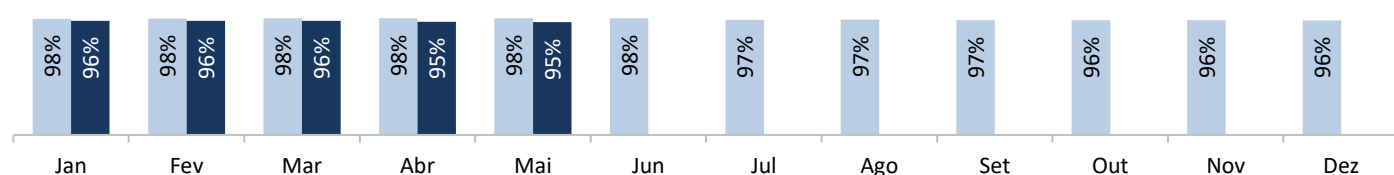
➤ **Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67076% de Participação do Fundo)**

Status: Fechado durante todo o mês de maio (mas já se encontra aberto desde 22/06/2020)

Como o Shopping Tacaruna permaneceu fechado em maio, apresentou queda em vendas de quase 85%. Quase que a totalidade do resultado de vendas, enquanto o shopping permaneceu fechado, se deve à sua operação de supermercado. No acumulado do ano, até maio, as vendas sofreram uma queda de 44% frente ao mesmo período do ano anterior. Em termos de NOI, o shopping também teve queda acentuada no mês, gerando um caixa residual após o pagamento de despesas operacionais. Com relação ao acumulado do ano, até maio, o shopping apresentou um NOI aproximadamente 34% 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

■ 2019 ■ 2020



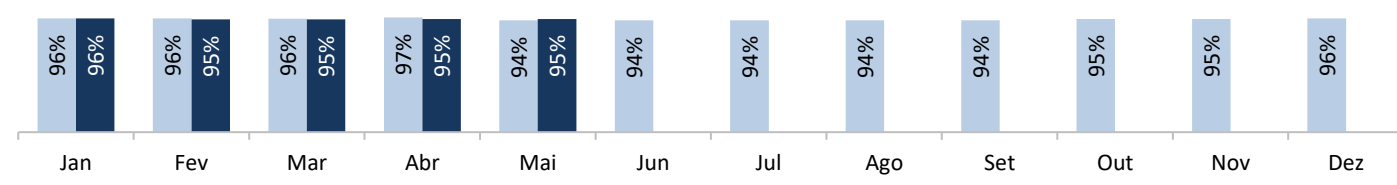
➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP** (25,0% de Participação do Fundo)

Status: Fechado durante todo o mês de maio (mas já se encontra aberto desde 12/06/2020)

Com as atividades integralmente suspensas, o Suzano Shopping apresentou também queda acentuada em vendas no mês, com relação ao mesmo mês do ano passado. No acumulado do ano, até maio, as vendas sofreram uma retração de aproximadamente 47%, em comparação ao mesmo período do ano passado. Com relação à geração de caixa, com a queda acentuada no NOI durante o período em que permaneceu fechado, apresentou, no acumulado do ano, até maio, uma retração de quase 36% de NOI, em comparação 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. Havendo 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



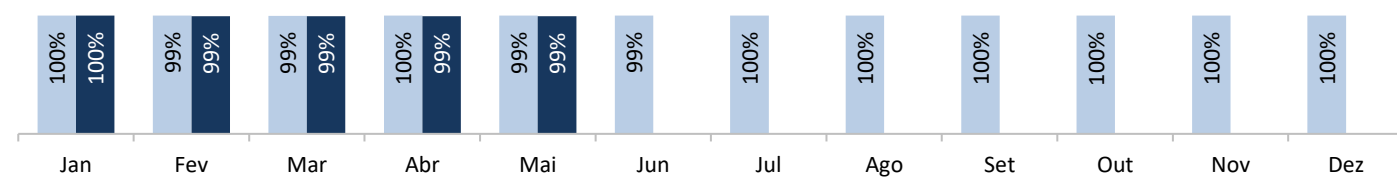
➤ **Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP** (8,0% de Participação do Fundo)

Status: Fechado durante todo o mês de maio (mas já se encontra aberto desde 15/06/2020)

Em decorrência do fechamento durante todo o mês de maio, o Shopping Taboão também apresentou queda acentuada em vendas. No acumulado do ano, até maio, as vendas sofreram retração de 45%, em comparação ao mesmo período do ano passado. Com relação à geração de caixa, os aluguéis recebidos do shopping serviram para cobrir custos fixos, evitando assim eventual necessidade de aporte por parte dos sócios. No acumulado do ano, até maio, o shopping apresentou uma queda de 36% no NOI, frente ao 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



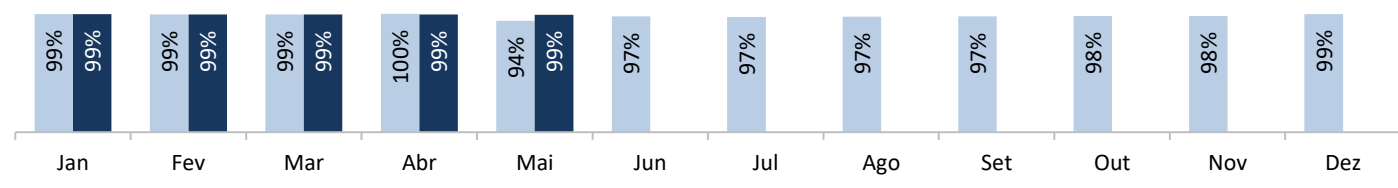
➤ **Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA** (28,0% de Participação do Fundo)

Status: Fechado durante todo o mês de maio (mas já se encontra aberto desde 18/06/2020)

O Boulevard Shopping Feira apresentou uma queda em vendas de 74% no mês, em comparação ao mesmo mês do ano anterior. O resultado no mês corresponde basicamente a sua operação de supermercado, que permanece em funcionamento, mesmo havendo a suspensão temporária nas atividades do shopping. No acumulado do ano, até maio, as vendas caíram aproximadamente 38% frente ao mesmo período do ano passado. No mês, os aluguéis recebidos serviram para cobrir despesas fixas do shopping. No acumulado do ano, até maio, o NOI se apresentou aproximadamente 44% 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

■ 2019 ■ 2020



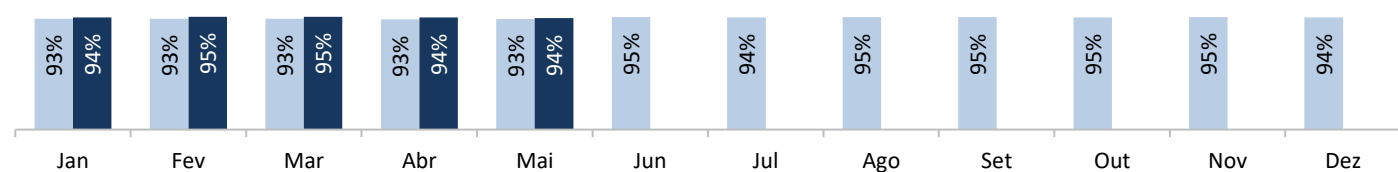
➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

Status: Fechado durante todo o mês de maio (mas já se encontra aberto desde 06/06/2020)

O Shopping Park Lagos, em virtude do fechamento, também apresentou queda acentuada em vendas no mês. As vendas do mês basicamente são provenientes da sua operação de supermercado. No acumulado do ano, até maio, as vendas tiveram queda de 35% 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, até maio, NOI ficou 39% 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

■ 2019 ■ 2020



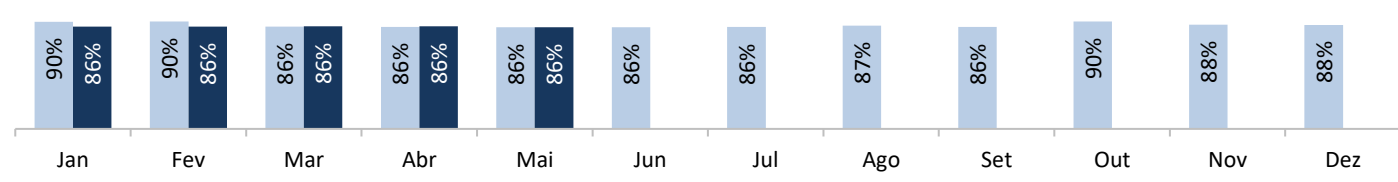
➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ** (40,0% de Participação do Fundo)

Status: Shopping reaberto em 28/05/2020, fechado ao longo do restante do mês de maio (mas houve novamente a suspensão de suas atividades em 29/06/2020)

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.

Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul

■ 2019 ■ 2020



Shopping Centers – Portfolio do MALL11



Maceió Shopping

- Participação: 53,11%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.105 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



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>

- 29 de Junho de 2020 – Nova Paralisação do 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



informesdeescrituracao@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 5 (seis) shoppings abertos, que corresponde a aproximadamente 48% (quarenta e oito por cento) do patrimônio líquido do Fundo. O Maceió Shopping permanece fechado, enquanto o Shopping Park Sul teve suas atividades suspensas no dia 29 de junho de 2020.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

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