

Malls Brasil Plural FII

MALL11



ABRIL DE 2020

Relatório Gerencial

www.mallsbrasilplural.com.br

Foto Aérea – Maceió Shopping

Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 30/04/2020 QUANTIDADE DE COTISTAS 60.619 COTA PATRIMONIAL R\$ 105,75 COTA DE MERCADO R\$ 85,00 NÚMERO DE COTAS 7.560.351 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 799.513.786 VALOR DE MERCADO R\$ 642.629.835 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,12/cota Anúncio em 30/04/20 e data de pagamento de proventos em 15/05/20
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% 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 abril, o mundo está vivendo a continuidade dos acontecimentos relacionados ao COVID-19. A crise mundial se agravou, com efeitos extraordinários não somente relacionados ao sistema de saúde, como também na economia em geral, provocando o aumento no número do desemprego, redução de salários, falências de pequenas e médias empresas, entre outros efeitos. Os mercados mundiais estão enfrentando ainda um período de grande volatilidade e incerteza. Nessa fase, intensificou-se o movimento de alocação por parte de investidores globais em mercados mais consolidados, com um leque de ativos de mais qualidade e em países com moeda dominante. Nesse mês, por exemplo, o S&P 500, um dos principais índices da bolsa americana, apresentou uma alta de 12,7%, frente ao final do mês passado, provocada não só pelo movimento na alocação global pela busca de ativos dolarizados e de maior qualidade, mas também pela implementação de estratégias de liquidez promovidas pelo Federal Reserve (FED), o banco central americano.

Os governantes no mundo todo continuam implementando suas estratégias para a contenção da disseminação do vírus. De forma geral, ainda permanecem em vigor as medidas restritivas, com o fechamento do comércio em geral, empresas em regime de *home-office*, com apenas a manutenção básica de serviços essenciais à população, como farmácias, supermercados e determinadas operações de *delivery*.

Em meio a muita incerteza, observamos sinais de melhora no quadro de contágio de determinados países que adotaram estratégias eficientes para a contenção do vírus, permitindo com que as atividades sociais e econômicas possam ser, de forma faseada, retomadas. Governantes globais estão atuando na elaboração de estratégias de relaxamento do isolamento social, com a retomada gradual das atividades, sempre em consonância com as orientações gerais para a contenção do vírus. Como exemplo, embora ainda cedo encerrarem totalmente o *lockdown*, alguns países da Europa já iniciaram suas medidas para implementar o relaxamento gradualmente.

A boa notícia é que, de acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS), houve muito sucesso em desacelerar o vírus. A mesma também vem se posicionando sobre os riscos associados à flexibilização dos confinamentos e *lockdown* impostos no início da epidemia. Um relaxamento consciente dos países será determinante para não só estimular a economia como também para a estabilização do quadro de contágio do vírus.

➤ Cenário Brasil

▪ Overview

Embora distante do epicentro da crise, o Brasil ainda se encontra em curva ascendente em novos casos de COVID-19. Dessa forma, governantes estaduais e municipais, de forma geral, estenderam o período do isolamento social, até o mês de maio, a depender de melhores perspectivas no quadro de contágio do vírus no país.

Em paralelo, o governo federal, por meio do Ministério da Economia, vem anunciando medidas para dar estímulo à economia do país. A principal delas, o auxílio emergencial de R\$ 600, por três meses, voltado para trabalhadores informais, desempregados e microempreendedores individuais (MEIs) que integrem famílias de baixa renda, já alcança 50 milhões de pessoas. Também foi anunciada a linha de financiamento a juros reduzidos para micro e pequenas empresas no valor de R\$ 40 bilhões, que tem como objetivo custear a folha de pagamento dessas empresas e garantir empregos. Essas e outras medidas objetivam a preservação de empregos formais e o auxílio à população mais duramente afetada pela crise.

Vale ressaltar que em alguns estados, tem-se observado um movimento inicial de relaxamento no isolamento social, principalmente no Centro-Oeste e Sul do país. A retomada do comércio em determinados municípios dessas regiões, deverá atender às orientações de entes públicos no que tange ao horário de funcionamento, controle de fluxo e disponibilização de equipamentos de proteção individual (EPI), *displays* de álcool gel, sanitização do ambiente, para a contenção do vírus.

▪ Mercado de Shopping Centers

Os decretos estaduais determinaram a suspensão temporária das atividades do comércio em geral, inclusive de shopping centers, com a manutenção apenas de serviços básicos como supermercados e farmácias e operações de *delivery* nos restaurantes. No entanto, em virtude do início de um movimento de relaxamento nas medidas restritivas de circulação da população em determinadas regiões do país, alguns shopping centers começaram a reabrir, atendendo, é claro, as orientações de entes públicos e seguindo normas gerais. De acordo com a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), dos 577 shoppings de todo o Brasil aproximadamente 80 já se encontram abertos, com destaque para as regiões Centro-Oeste e Sul.

A Abrasce elaborou e disponibilizou ao setor o “Protocolo de Operação após Reabertura dos Shoppings” e compartilhou com o setor. O objetivo do material é oferecer recomendações fundamentais para um ambiente seguro, baseadas em referências internacionais e no Comitê de Operações da Abrasce. As orientações incluem: horário de funcionamento reduzido, suspensão de eventos, cinemas/teatros e atividades infantis fechados, utilização de EPI, maior controle de fluxo nos corredores, além de outros aspectos.

Em meio a essa fase, as administradoras de shopping centers, em linhas gerais, seguiram com a renegociação do aluguel do mês de março, com vencimento em abril e irão conceder isenção ao aluguel do mês de abril, com vencimento em maio. A estratégia seguida foi adotada tendo em vista que os shoppings do Brasil todo permaneceram fechados durante todo o mês de abril, com exceção de poucos. Em paralelo, as administradoras estão empenhadas na redução das despesas condominiais dos shoppings e no controle de inadimplência.

O setor de shopping centers, nessa fase, enfrenta profundas mudanças, e muitas estão por vir. Serviços como *takeaway* (retirada de mercadorias no estacionamento, disponibilização de armários no shopping) e *delivery*, poucos explorados anteriormente, ganham tração nos shopping centers. Alguns operadores vão além, com os esforços voltados no desenvolvimento de um forte *marketplace* digital para lojistas. O comportamento do consumidor poderá sofrer mudanças. É importante ressaltar que o setor de shopping centers é extremamente adaptável, e vai ter flexibilidade na readequação do seu mix de operações, que abriga os mais diversos tipos de lojistas – serviços, vestuário, artigos diversos, lojas de departamento, lazer & entretenimento, conveniência, entre outros.

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

➤ **Atuação Gestão MALL11**

Em atendimento aos decretos estaduais, todos os shoppings do Fundo foram fechados na segunda quinzena do mês de março e permanecem fechados até então. Com isso, a cobrança de aluguel nos meses seguintes é prejudicada, com os shoppings enfrentando elevados índices de inadimplência, tendo em vista o impacto nas operações dos lojistas em geral.

As administradoras dos shoppings do Fundo adotaram frentes distintas no que tange a cobrança de aluguel, gestão de redução das despesas do condomínio dos lojistas, redução de custos fixos, renegociação com fornecedores e a postergação de determinadas obrigações. O objetivo principal é readequar o custo de ocupação do lojista levando-se em conta o impacto abrupto em suas vendas, e em muitos casos, reduzidas a zero, além de proporcionar condições mínimas de operação do shopping, mesmo fechado. Segue um quadro de atuação das administradoras, por shopping, com respeito a aluguel mínimo, aluguel percentual, condomínio e fundo de promoção (FPP) para o mês de abril.

	Administração	Abril/20		
		Aluguel	Condomínio	FPP
Maceió Shopping	ProShopping	40% de Desconto	30% de Redução	Isenção
Shopping Tacaruna	TMall	35% de Desconto	20,44% de Redução	60% de Redução
Suzano Shopping	HBR Realty	Cobrança Integral	30% de Redução	Isenção
Shopping Taboão	Aliansce Sonae	50% de Desconto	20% de Redução	Isenção ou Adiamento
Boulevard Shopping Feira		50% de Desconto	20% de Redução	Isenção ou Adiamento
Shopping Park Lagos	Argo Adm	Cobrança de Aluguel Percentual	15% de Redução	70% de Redução
Shopping Park Sul		Cobrança de Aluguel Percentual	15% de Redução	70% de Redução

Vale lembrar que o aluguel do mês é cobrado no mês seguinte, enquanto despesas de condomínio e fundo de promoção são cobradas dentro do mês. No quadro acima, o aluguel cobrado no mês de abril, se refere à competência março. Todas as condições especiais de cobrança de aluguel são atreladas à adimplência total do lojista, termos de aluguel, condomínio e FPP. Para o planejamento do mês de maio, as administradoras estão identificando maiores ganhos de eficiência na gestão do condomínio, com redução de 40% a 50% nas despesas condominiais. Para aluguel de abril, será concedido isenção, na maioria dos casos.

Em virtude da situação e da atuação na gestão dos ativos, com respeito à cobrança de aluguel, principalmente, todo o planejamento orçamentário do ano dos shoppings está sendo revisto junto aos sócios dos empreendimentos e todos novos investimentos (expansões, grandes reformas, etc.) estão suspensos até que seja possível diagnosticar com melhor clareza os resultados da situação que estamos enfrentando. Nesse mês, o resultado das receitas imobiliárias do Fundo foi duramente afetado pelo fechamento dos shoppings, que, por sua vez, impactou a distribuição aos cotistas. No dia 30/04/2020, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 15/05/2020, no valor de R\$ 0,12 por cota.

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

Vale ressaltar que a Equipe de Gestão vem estudando o comportamento do mercado de fundos imobiliários diante dos

acontecimentos do COVID-19. Nesse momento, como o custo de oportunidade de aplicação de caixa se encontra mais baixo, a Equipe de Gestão, em consonância com o mandato do Fundo, deu continuidade à estratégia de alocação em FIIs de shopping centers, que estão com preços abaixo do valor patrimonial, com a manutenção de distribuição de dividendos mensal e que possuem maior liquidez no mercado.

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 **30/04/2020**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **15/05/2020**.

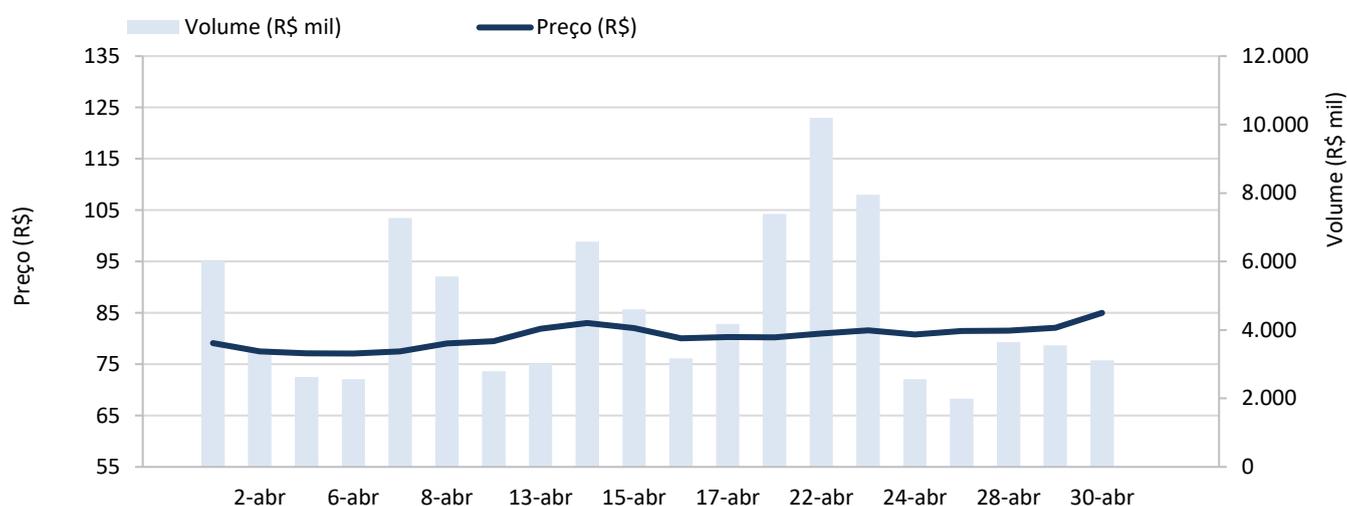
Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo no mês de **abril de 2020**, e conforme previsto em seu Regulamento serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$ '000	Abril/20	Ano 2020	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Imobiliária	1.153.715	14.706.822	27.171.033	(a)
Receita Financeira	129.937	795.266	7.921.737	(b)
Total das Receitas	1.283.652	15.502.088	35.092.769	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	352.530	1.657.118	4.822.604	(d)
Resultado	931.122	13.844.971	30.265.063	(e) = (c) – (d)
Rendimento Distribuído	907.242	13.835.442	30.209.843	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,12	0,46	0,49	-

Mercado Secundário

Em abril, o Fundo apresentou negociação diária média acima de R\$ 2.121 mil reais com presença em 100% dos pregões.

Gráfico 1: Preço (Ex-dividendo) e Volume Negociado em Abril 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 **0,61%**. 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.

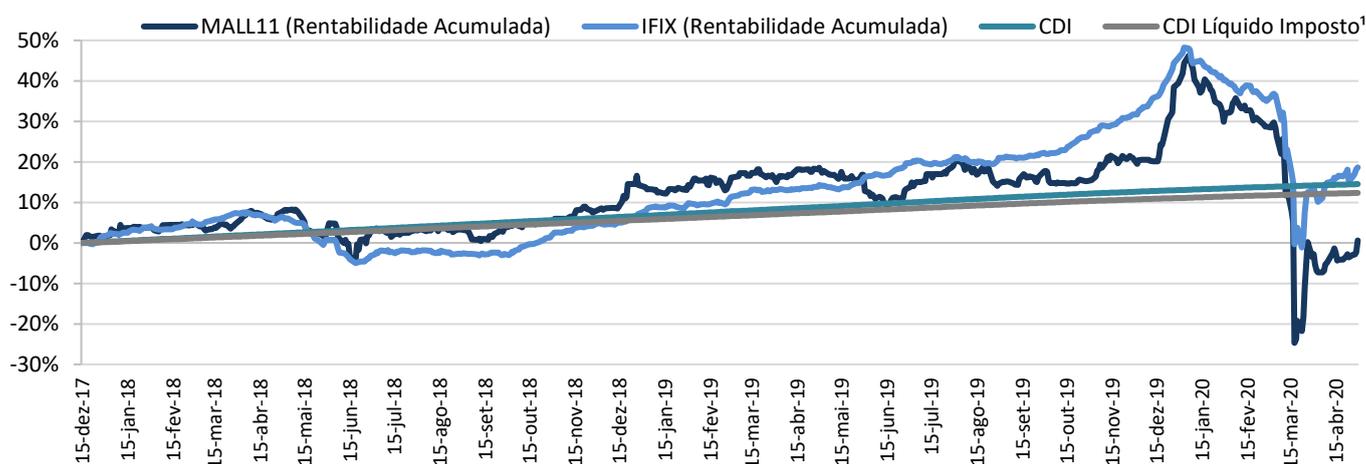
	abril/20 ²	Ano 2020 ³	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ⁴
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	4,20%	-30,93%	-16,53%	0,61%
Ganho de Capital	4,06%	-32,39%	-21,98%	-15,12%
Distribuição de Rendimentos	0,15%	1,46%	5,45%	15,73%
IFIX	4,39%	-18,58%	3,79%	18,62%

	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20	fev/20	mar/20
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	6,55%	-4,98%	3,03%	-2,20%	5,48%	17,17%	-5,89%	-2,85%	-27,78%
Ganho de Capital	5,96%	-5,54%	2,48%	-2,61%	5,15%	16,84%	-6,53%	-3,27%	-28,13%
Distribuição de Rendimentos	0,59%	0,56%	0,55%	0,41%	0,33%	0,34%	0,65%	0,43%	0,35%
IFIX	1,27%	-0,11%	1,04%	4,01%	3,52%	10,63%	-3,76%	-3,69%	-15,85%

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

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

Gráfico 2: Comparativo de Performance



Fonte: Bloomberg

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

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).

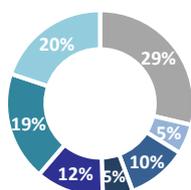
A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória de todos os rendimentos anunciados até o mês alvo da análise comparado ao preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

Portfólio do Fundo

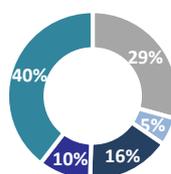
➤ Shopping Centers

	Localização	Administração	Participação	Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)		
						Total	Próprio	
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	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

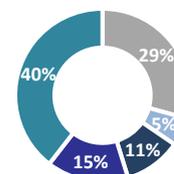
**ABL Próprio (%)
Por Shopping**



**ABL Próprio (%)
Por Estado**



**ABL Próprio (%)
Por Administrador**



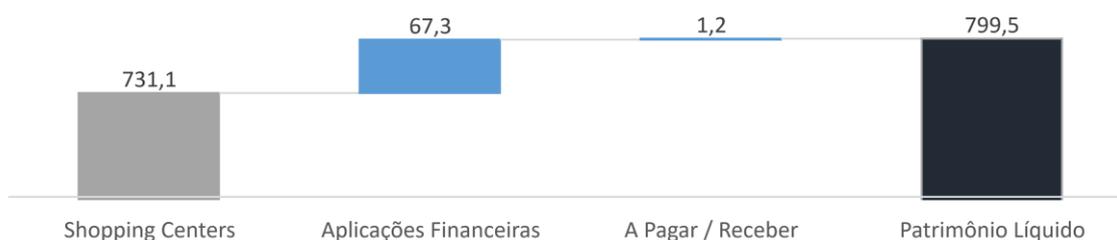
- Maceió Shopping
- Shopping Tacaruna
- Alagoas
- Pernambuco
- Proshopping
- Tmall
- Suzano Shopping
- Shopping Taboão
- São Paulo
- Bahia
- HBR Realty
- Aliansce Sonae
- Boulevard Shopping Feira²
- Shopping Park Lagos
- Rio de Janeiro
- Argo
- Shopping Park Sul

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 30/04/2020, as aplicações financeiras do Fundo totalizam aproximadamente R\$ 67,3 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 efeitos da pandemia, as administradoras estão revisando todas as projeções dos shoppings elaboradas para o ano, tendo em vista possíveis cenários de duração do tempo de fechamento de shopping centers. Sendo assim, todas as perspectivas de crescimento dos ativos do Portfolio do Fundo para o ano de 2020 serão revisitadas.

Gráfico 4: Vendas por m²

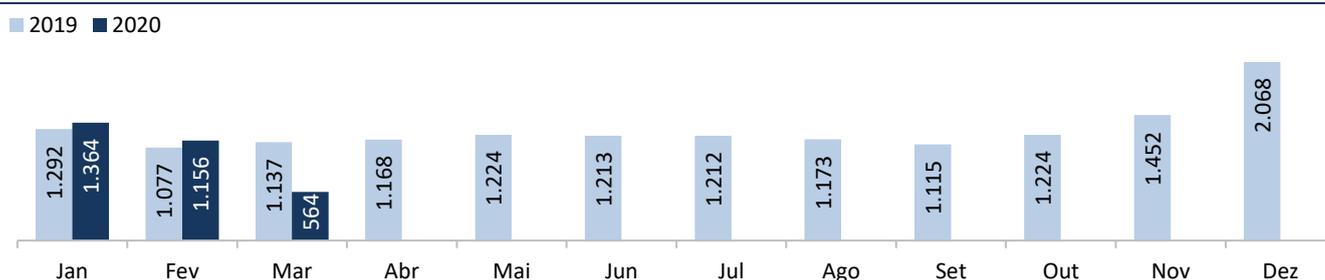


Gráfico 5: Taxa de Ocupação

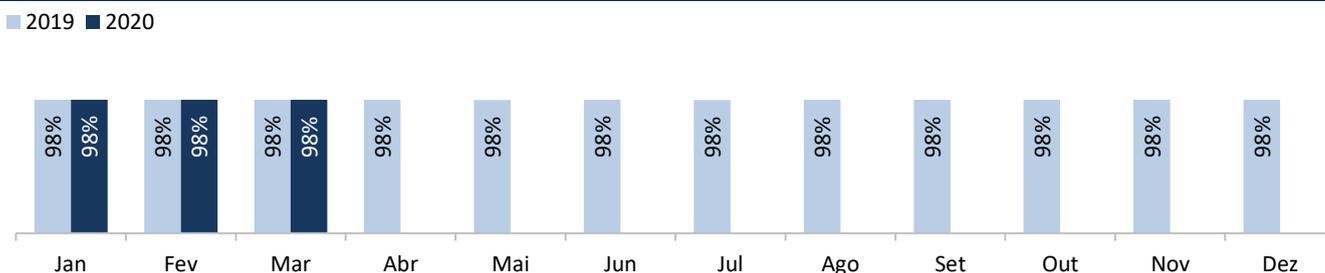


Gráfico 6: Inadimplência Líquida

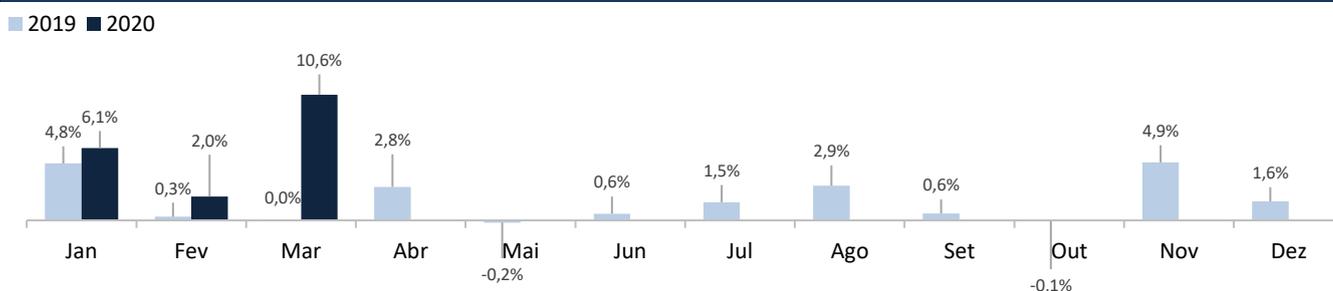
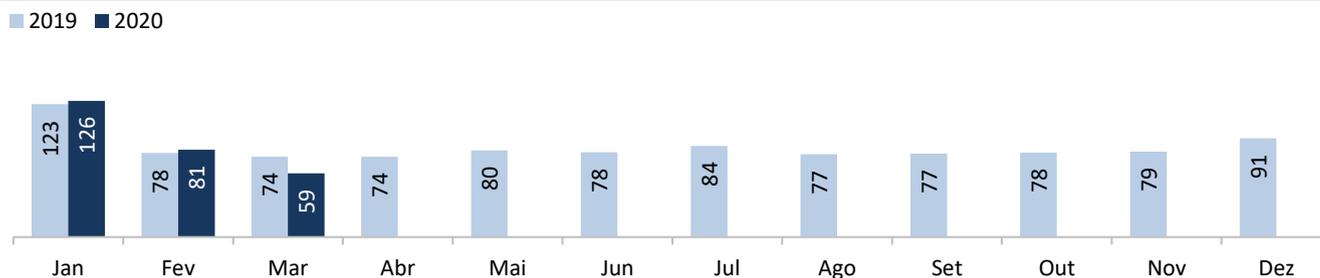


Gráfico 7: NOI/m²



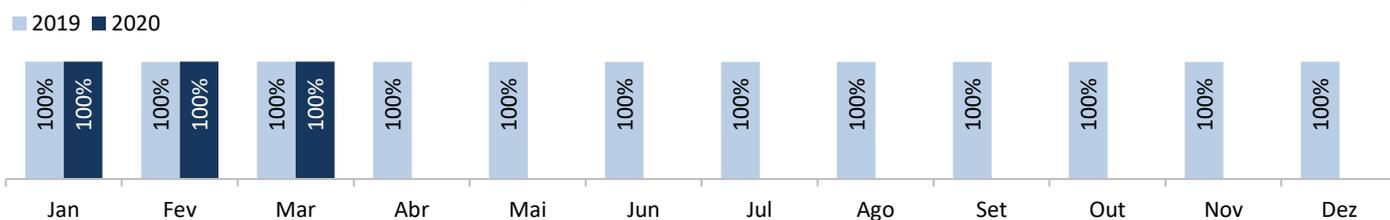
Nota 1: Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

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

Fechamento do Shopping: 21/03/2020

Com o fechamento do shopping no início da segunda metade do mês de março, houve redução significativa nos níveis de venda do shopping, de forma geral, na ordem de 55%, frente ao mesmo mês do ano passado. Em termos de geração de caixa, o shopping apresentou uma geração de caixa (NOI – Net Operating Profit) bem inferior ao orçado, na ordem de 29%, provocado não só pelo aumento na inadimplência de aluguel e condomínio, mas também pela baixa performance da operação de estacionamento para o período. Em virtude da performance nesse mês, no 1º trimestre de 2020, as vendas tiveram uma queda de aproximadamente 11%, enquanto a geração de caixa ficou 13% abaixo do orçado. A taxa de ocupação do empreendimento ainda permanece a 100%.

Gráfico 8: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping

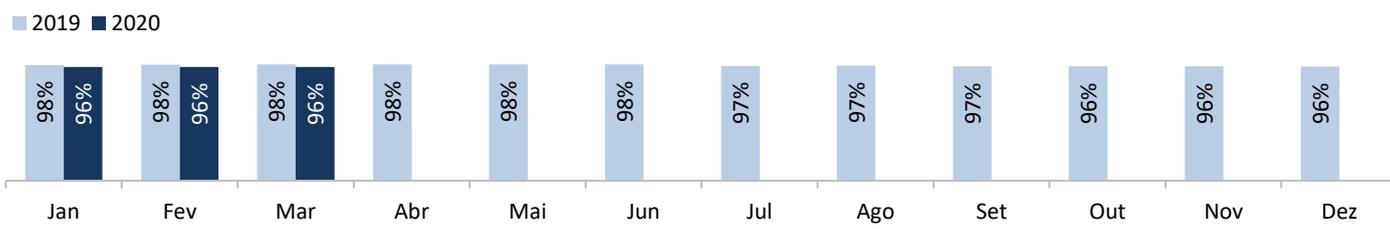


➤ **Shopping Tacaruna – Recife, PE (6,67076% de Participação do Fundo)**

Fechamento do Shopping: 21/03/2020

No mês, o Shopping Tacaruna apresentou também uma queda em vendas, na ordem de 39% frente ao mesmo período do ano passado. Em termos de geração de caixa, o shopping apresentou queda em aproximadamente 27% em comparação ao orçado para o mês, provocado pelos mesmos fatores: inadimplência no aluguel e queda de performance no resultado do estacionamento. Dessa forma, o shopping encerrou o 1º trimestre do ano com suas vendas 14% abaixo frente ao mesmo trimestre do ano passado e com um NOI 2,5% abaixo do orçado para o período, tendo em vista sua boa performance nos primeiros meses do ano. A taxa de ocupação do shopping ainda permanece a níveis elevados, na ordem de 96%.

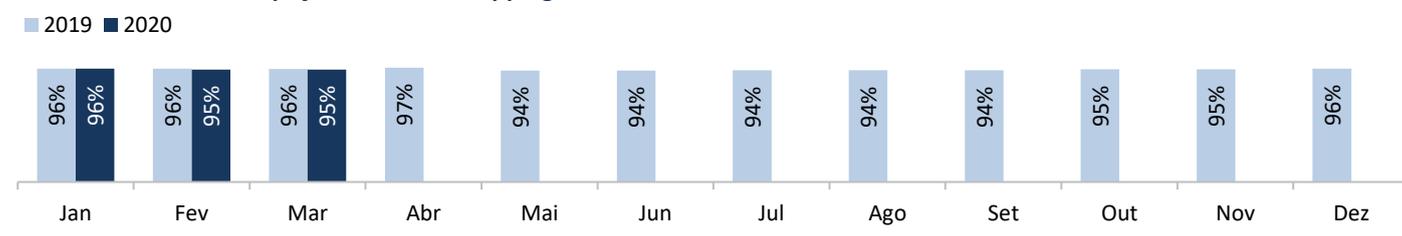
Gráfico 9: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

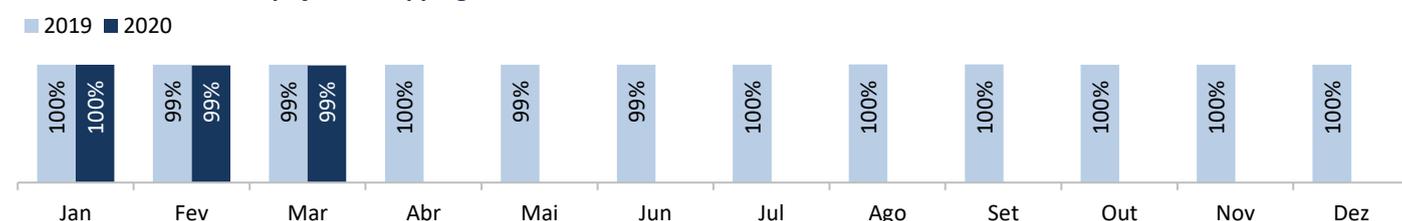
Fechamento do Shopping: 20/03/2020

Em março, o Suzano Shopping sofreu forte impacto em suas vendas, na ordem de 56%, o que provocou grande impacto na performance do shopping para o período. Com o incremento na inadimplência e também pelo desempenho da operação de estacionamento, o shopping apresentou um NOI 27% abaixo do orçado para o período. No trimestre, em decorrência do suspensão de atividades, o Suzano Shopping observou suas vendas caírem aproximadamente 8% versus o mesmo trimestre do ano anterior, enquanto seu NOI apresentou queda de 7% frente ao orçado para o período.

Gráfico 10: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping

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

Fechamento do Shopping: 22/03/2020

O Shopping Taboão teve queda em vendas, na ordem de 45% frente ao mesmo mês do ano passado. Em comparação ao orçado para o mês, o shopping apresentou um NOI 9% abaixo do orçado, uma queda bem inferior à média do mercado, em virtude de sua baixa inadimplência no recebimento do aluguel de competência fevereiro. No trimestre, com o fechamento do shopping em meados de março, tivemos uma queda de 9% em vendas em comparação ao mesmo trimestre do ano passado, mas permanecendo com um NOI 3% acima do orçado para o período.

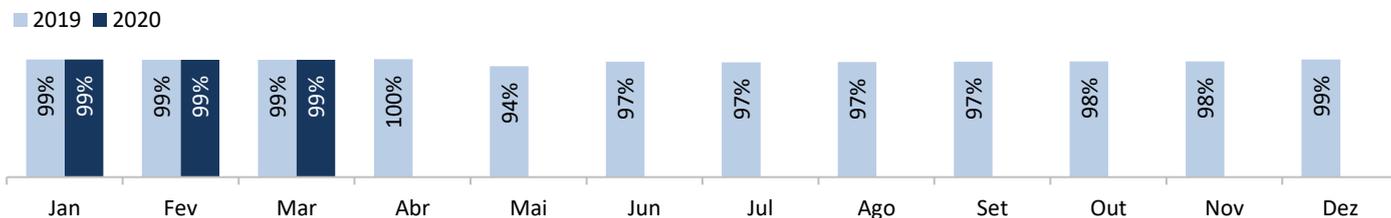
Gráfico 11: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão

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

Fechamento do Shopping: 21/03/2020

O Boulevard Shopping Feira encerrou o mês com uma queda de 43% em vendas e com um NOI 25% abaixo do orçado, havendo inadimplência relevante no período, em conjunto com a baixa performance da operação de estacionamento. No trimestre, o shopping apresentou vendas 12% abaixo frente ao mesmo trimestre do ano anterior e 18,4% abaixo, em termos de NOI, frente ao orçado para o período. A taxa de ocupação do shopping ainda permanece a níveis elevados, na ordem de 99%.

De acordo com o entendimento da administração e da Equipe de Gestão, seguimos com a tese de que shoppings de interior, em regiões até então, menos acometidas pelo COVID-19, tendem a serem os primeiros a terem um processo de abertura, de forma parcial. Muitas incertezas ainda estão presentes no momento, mas o município de Feira de Santana já iniciou um movimento de flexibilização no comércio de rua, com a possibilidade de atividades para lojas inferiores a 200m², e horário reduzido, de 9h às 14h.

Gráfico 12: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira

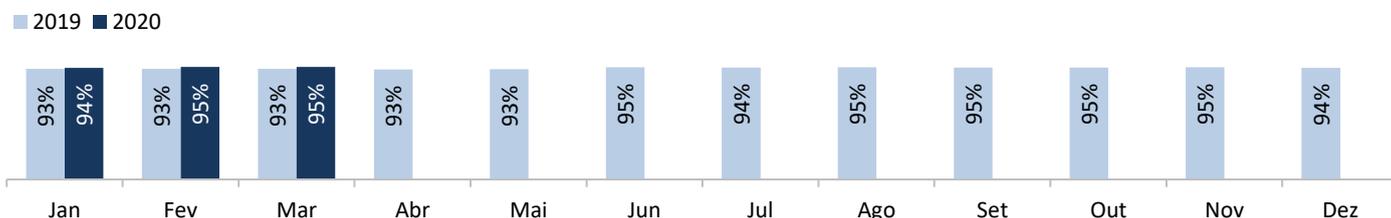


➤ **Shopping Park Lagos – Cabo Frio, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

Fechamento do Shopping: 18/03/2020

O Shopping Park Lagos apresentou também performance abaixo do esperado para o período, haja vista que a suspensão de atividades se deu um pouco antes de outros shoppings. Com forte impacto sobre as suas vendas, 46% de queda frente ao mesmo mês do ano passado, o shopping sofreu com incremento nos níveis de inadimplência e baixa performance da operação de estacionamento. Dessa forma, encerrou o 1º trimestre do ano com retração em vendas na ordem de 5% e NOI 8% abaixo do orçado para o período. A taxa de ocupação do shopping permanece a patamares elevados, próximos a 95%.

Gráfico 13: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

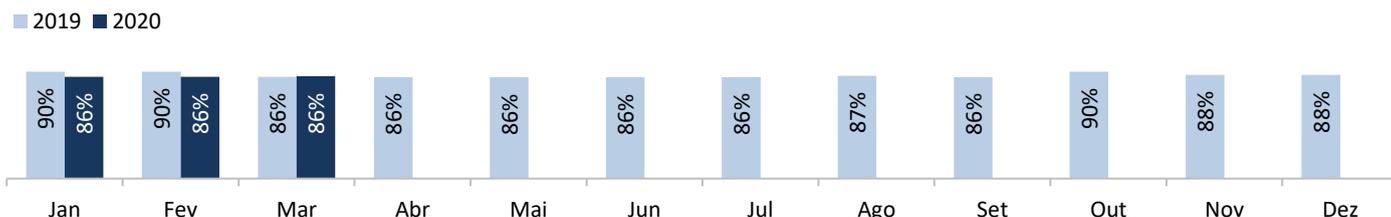


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

Fechamento do Shopping: 18/03/2020

O shopping também sofreu com a suspensão das atividades, e, além disso, conta ainda com um processo de *ramp-up* de vendas, crescimento de taxa de ocupação, redução do *turnover* de lojas satélites e estabilização de inadimplência líquida, buscando-se assim um sólido crescimento de NOI. De todo modo, a prefeitura do município de Volta Redonda flexibilizou a abertura do comércio de rua, no qual implementa, por meio de um decreto, um sistema de rodízio entre lojas, para evitar aglomerações, com horário reduzido e específico para cada grupo de atividades. Com isso, é de entendimento da administradora e da Equipe de Gestão, que o movimento de reabertura do comércio pode ser iniciado distante das grandes capitais.

Gráfico 14: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul



Shopping Centers – Portfolio do Fundo



Maceió Shopping

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



Shopping Tacaruna

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



Suzano Shopping

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



Shopping Taboão

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



Boulevard Shopping Feira

- Participação: 28,0%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 22.475 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 - Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064



Shopping Park Lagos

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



Shopping Park Sul

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



Contato RI

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

ri@mallsbrasilplural.com.br

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

Eventos

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

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

Informe de Rendimentos

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

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



0800-720-0014



informesdeescuritacao@itau-unibanco.com.br

Avisos

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

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



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br