

Malls Brasil Plural FII

MALL11



Rooftop Shopping Tacaruna

NOVEMBRO DE 2019
Relatório Gerencial

www.mallsbrasilplural.com

Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 29/11/2019	
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 44.188
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\$ 101,66
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center		COTA DE MERCADO R\$ 107,79
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.		
Gestora	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (Empresa do Grupo Plural)		NÚMERO DE COTAS 7.560.351
Taxa de Administração	0,5% a.a. (cinco décimos por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 768.573.492	
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) <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\$ 74.867.614,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, seiscentos e quatorze reais) <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\$ 480.000.009,18 (quatrocentos e oitenta milhões, nove reais e dezoito centavos) 	VALOR DE MERCADO R\$ 814.930.234	
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,34 Anúncio em 29/11/19 e data de pagamento de proventos em 13/12/19	

Mensagem do Gestor

Os resultados alcançados nesse 4T19 asseguraram ao MALL11 uma sólida trajetória de crescimento futuro. A oferta pública de ações concluída em outubro de 2019 ampliou nossa base de acionistas, aumentando a liquidez das nossas ações e assegurando recursos para investirmos no crescimento e diversificação do nosso portfólio.

Estamos empenhados em formar um portfólio com ativos de alta qualidade. Sempre seguindo compromisso de dar transparência às nossas iniciativas, permitindo assim que nossos acionistas acompanhem o retorno dos investimentos realizados. Perseguiremos o aumento de eficiência do nosso portfólio, sempre visando elevar a geração de valor e o retorno para os acionistas. Permanecemos otimistas com as oportunidades de gerar um fluxo crescente e constante de dividendos mensais para os nossos acionistas.

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 29/11/2019, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 13/12/2019.

Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo no mês de novembro de 2019, e conforme previsto em seu Regulamento foram distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$ '000	Nov/19	2019	12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Imobiliária	1.665.139	16.144.601	17.481.762	(a)
Receita Financeira	1.585.307	7.316.130	7.374.813	(b)
Total das Receitas	3.250.446	23.460.731	24.856.576	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	677.348	3.335.607	3.438.706	(d)
Resultado	2.573.098	20.125.124	21.417.870	(e) = (c) - (d)
Rendimento Distribuído	2.570.519	20.350.067	21.540.553	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal¹	0,34	0,57	0,58	-

Nota 1: Média mensal da distribuição por cota de acordo com o período em referência.

Renda Imobiliária: compreende a distribuição advinda dos shoppings que compõe a carteira do Fundo.

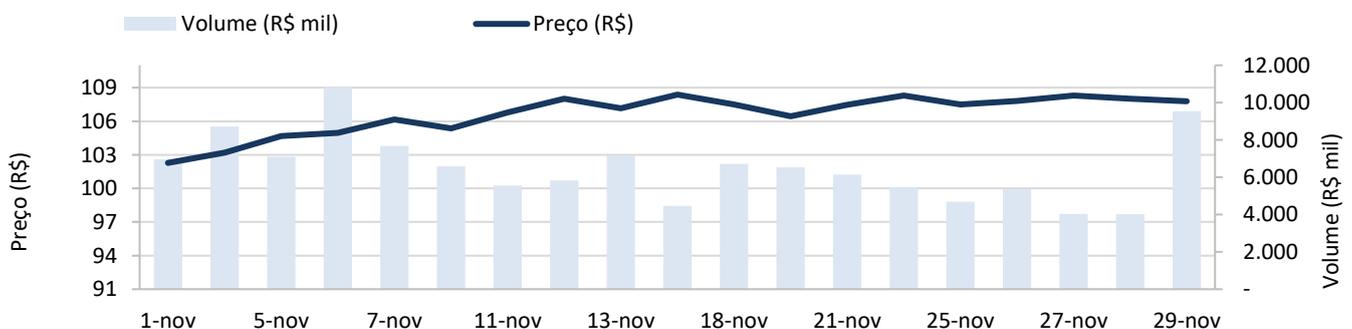
Receita Financeira: compreende os rendimentos provenientes da aplicação em Ativos Financeiros dos recursos disponíveis no caixa do Fundo.

Vale ressaltar que até a conclusão das aquisições no *pipeline* da Equipe de Gestão, os recursos disponíveis em caixa, provenientes da Oferta, serão aplicados em Ativos Financeiros, conforme Política de Investimento constante no Regulamento do Fundo, podendo dessa forma, influenciar a distribuição de dividendos no horizonte de curto prazo. Atualmente, os Ativos Financeiros tidos como aplicação de caixa no Fundo são LFTs, que por sua vez, possuem sua rentabilidade atrelada à SELIC, que vem sofrendo sucessivas quedas, além de terem os seus rendimentos tributados.

Mercado Secundário

No mês de novembro o fundo apresentou negociação diária média acima de R\$ 6.493 mil reais com presença em 100% dos pregões.

Gráfico 1: Preço (Ex-dividendo) e Volume Negociado em Novembro de 2019



Desde a negociação das cotas da última Oferta, o Fundo vem apresentando aumento em volume de negociação na bolsa.

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 20,99%. 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:

	nov/19 ²	Ano 2019 ³	Últimos 12 meses ⁴	Acumulado desde o início ⁵
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	5,48%	6,25%	12,84%	20,99%
Ganho de Capital	5,15%	0,38%	6,01%	7,45%
Distribuição de Rendimentos	0,33%	5,87%	6,83%	13,54%
IFIX	3,52%	22,91%	25,64%	31,68%

Fonte: Bloomberg e Administrador

	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	2,88%	6,24%	0,01%	0,44%	1,86%	1,71%	-5,34%	0,51%	6,55%	-4,98%	3,03%	-2,20%
Ganho de Capital	2,24%	5,60%	-0,68%	-0,12%	1,29%	1,15%	-5,89%	-0,08%	5,96%	-5,54%	2,48%	-2,61%
Distribuição de Rendimentos	0,65%	0,63%	0,69%	0,56%	0,57%	0,56%	0,55%	0,59%	0,59%	0,56%	0,55%	0,41%
IFIX	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%	1,03%	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%	1,04%	4,01%

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

	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19
Dividendos (R\$/Cota)	0,74	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,61	0,56	0,43	0,34

A média aritmética do Patrimônio Líquido do fundo apurado no último dia útil de cada mês nos últimos 12 meses equivale a R\$ 313.794.845,55.

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 (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” no último dia útil do ano anterior (28/12/2018 – R\$ 107,04).

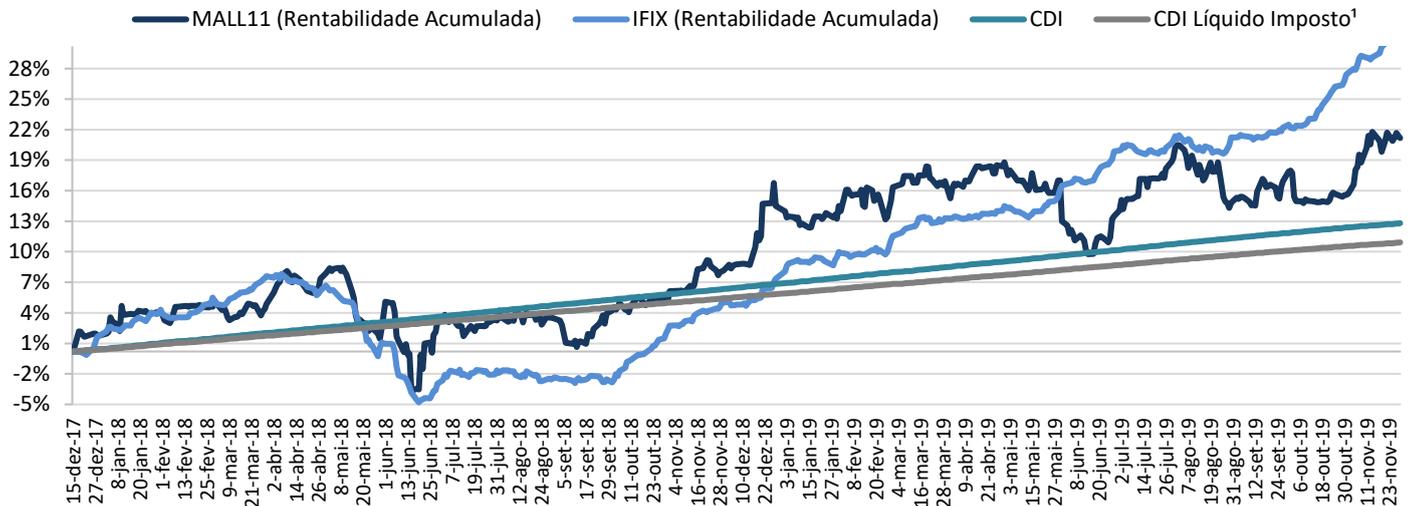
⁴ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do último dia útil do mesmo mês no ano anterior.

A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados nos últimos 12 meses comparado ao valor da cota de fechamento “ex-dividendo” do último dia útil do mesmo mês no ano anterior.

⁵ 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).

Gráfico 2: Comparativo de Performance



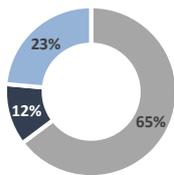
Fonte: Bloomberg

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

Portfólio do Fundo

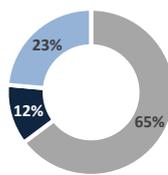
	Localização	Administração	Participação	Investimento	Data do Investimento	ABL (m²)	
						Total	Próprio
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	53,11%	R\$ 170.150.000	dez/17	31.105	16.520
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	44.830	2.991
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,00%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.058	6.015
R\$ 289.750.000						99.993	25.526

**ABL Próprio (%)
Por Shopping**



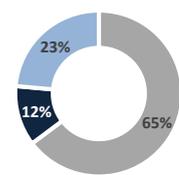
■ Maceió Shopping ■ Shopping Tacaruna
■ Suzano Shopping

**ABL Próprio (%)
Por Estado**



■ Alagoas ■ Pernambuco ■ São Paulo

**ABL Próprio (%)
Por Administrador**



■ Proshopping ■ Tmall ■ HBR

Desde o momento da oferta do Fundo em setembro de 2019, o Fundo passa por uma fase transformacional. A Equipe de Gestão, em conjunto com o Consultor Especializado, realizou a prospecção/originação de ativos para a composição do Portfólio do Fundo, de forma sempre a buscar otimizar a relação risco-retorno a seus investidores. A tese de investimentos do Fundo consiste na aquisição de ativos dominantes regionalmente, resilientes e com uma administração profissional à frente da operação dos shoppings. Desde então, conforme fatos relevantes divulgados pela Administradora, a Equipe de Gestão conduziu a liquidação de duas operações no pipeline do Fundo:

- Shopping Tacaruna – Recife, PE
- Suzano Shopping – Suzano, SP

Atualmente, o Fundo possui instrumentos vinculantes assinados para a aquisição de participação nos ativos:

- Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP
- Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana, BA
- Shopping Barra – Salvador, BA

A liquidação das operações está sujeita a condições precedentes usuais neste tipo de transação. Qualquer novidade acerca das aquisições será comunicado aos cotistas através do site do Fundo (<http://mallsbrasilplural.com.br/Downloads>) e através dos fundos.net (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=26499833000132>).

Indicadores Operacionais do Portfolio

Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos.

Gráfico 3: Vendas por m²

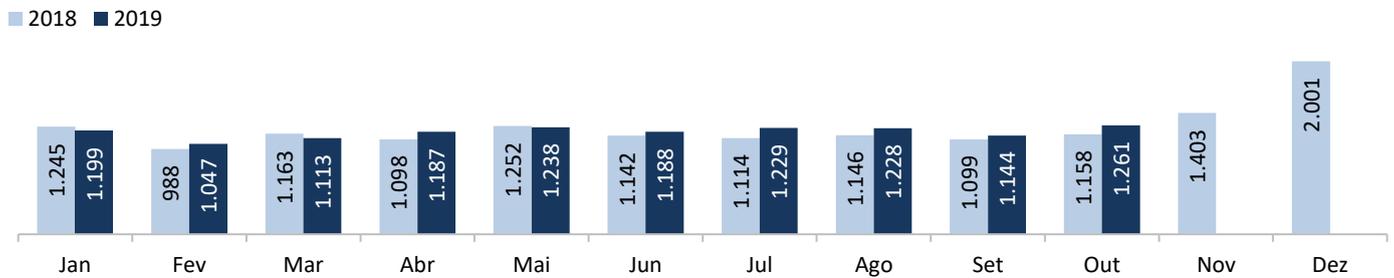


Gráfico 4: Taxa de Ocupação

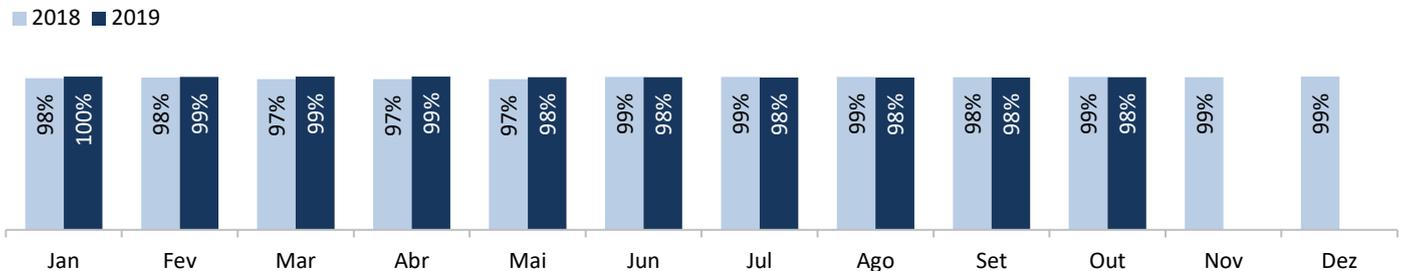


Gráfico 5: Inadimplência Líquida

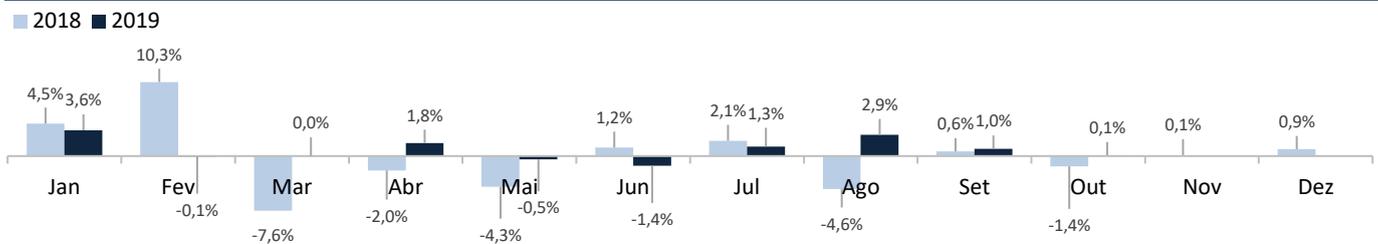
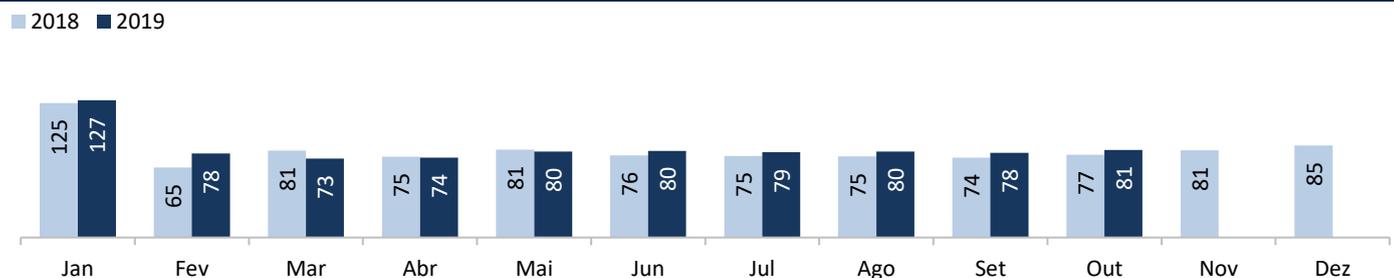


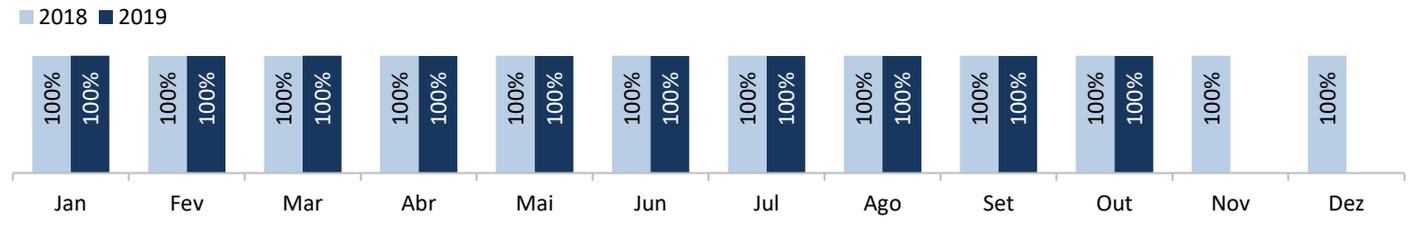
Gráfico 6: NOI/m²



➤ **Maceió Shopping – Maceió, AL**

O Maceió Shopping apresentou performance em linha com a estimativa da Equipe de Gestão tanto para o mês, quanto para o ano. O Shopping está apresentando bons indicadores operacionais, com a manutenção de taxa de ocupação a níveis próximos a 100% e crescimento de *Same Store Sales* de 14,72% frente ao ano anterior, com destaque para as âncoras. Com relação a vendas/m², apresentou um crescimento de 13,46% frente ao mesmo mês do ano anterior e 7,70% no acumulado do ano versus 2018, bem acima da inflação para o período. A inadimplência líquida permanece a níveis bem controlados, próximos a zero no mês e no acumulado do ano. Com relação à geração de caixa, o shopping continua apresentando um *Net Operating Income (NOI)* em linha com o orçamento. No mês de outubro foi inaugurada a Smart Fit, com ABL de 1.257 m², que está contribuindo com o fluxo do Shopping.

Gráfico 7: Taxa de Ocupação

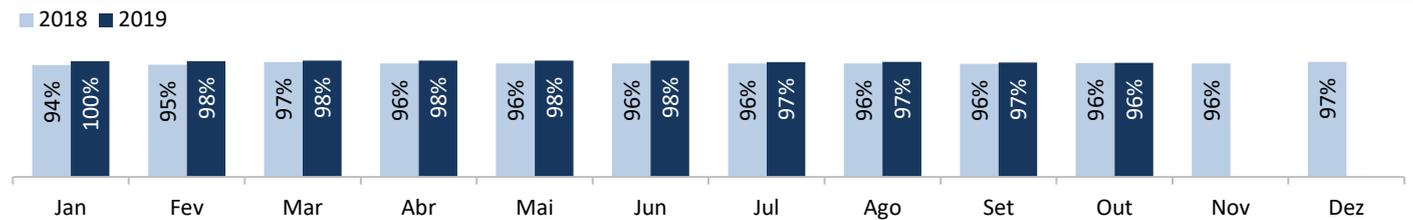


➤ **Shopping Tacaruna – Recife PE**

O Shopping Tacaruna apresentou performance levemente abaixo do orçamento, principalmente em virtude da oscilação no desempenho das lojas satélites, com o impacto da entrada de novos lojistas que ainda estão em fase de estabilização de vendas. Por outro lado, o shopping apresenta bons controles para inadimplência de lojas, com a manutenção de níveis próximos a 4% de inadimplência líquida no acumulado do ano que vem diminuindo nos últimos meses.

O shopping mesmo assim mantém a sua taxa de ocupação a níveis levados, com a manutenção apenas de vacância técnica. O NOI permanece levemente abaixo do orçamento, em aproximadamente 3%.

Gráfico 8: Taxa de Ocupação

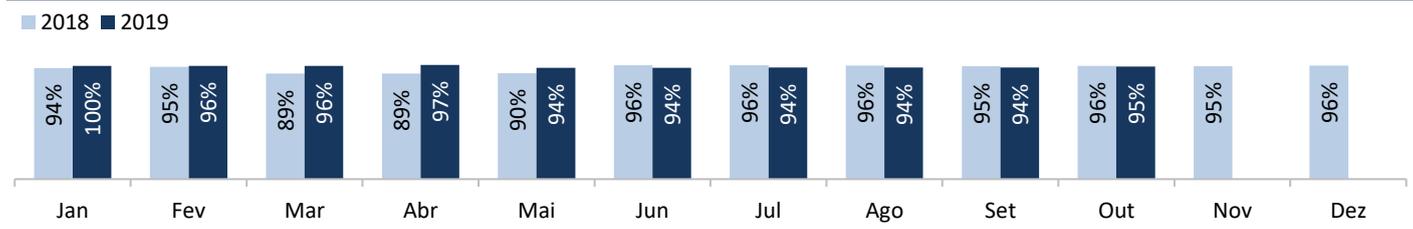


➤ **Suzano Shopping – Suzano, SP**

O Suzano Shopping é um ativo dominante e competitivo na região e está passando por um processo de mudança na administração do shopping. O shopping era administrado pela General Shopping desde 2007 até meados deste ano, quando a HBR Realty adquiriu participação no ativo, passando a ser a administradora do shopping. Sendo uma empresa de grande relevância no setor imobiliário e possuindo 56 anos de existência, a HBR atua em mais de 78 operações no Brasil, como lajes corporativas, shopping centers, hotéis, estacionamentos, galpões entre outros.

O shopping está apresentando boa performance para o ano, com crescimento em vendas de dois dígitos no mês de outubro (10,41%) e no acumulado do ano (10,72%), ambos frente ao mesmo período do ano anterior. Em termos de NOI, permanece em linha com o orçamento e 10,43% frente ao mesmo período do ano anterior.

Gráfico 9: Taxa de Ocupação



Shopping Centers



Maceió Shopping

- Participação: 53,11%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 31.105 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213



Shopping Tacaruna

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 44.830 m²
- Administradora: Tmall (JCPM)
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252



Suzano Shopping

- Participação: 25,00%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.058 m²
- Administradora: HBR Realty
- Inauguração: 2000
- Número de Lojas: 105

Contato RI

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

ri@mallsbrasilplural.com.br

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

Eventos em 2019

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

- 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

Avisos

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.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

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