

MALLS BRASIL PLURAL FII

Relatório Gerencial

Outubro de 2019

Fatos Relevante – Assinaturas de Instrumentos Vinculantes

➤ Shopping Barra – Salvador, BA

Conforme Fato Relevante divulgado em 25 de outubro de 2019, o Fundo assinou instrumento vinculante para a aquisição de 18,0524% (dezoito inteiros quinhentos e vinte e quatro milésimos por cento) do Shopping Barra.

O Shopping possui atualmente 50.589 m² de área bruta total, com aproximadamente 150.000 m² de área construída, um estacionamento com aproximadamente 3.000 vagas e dispendo de 315 lojas, com grandes marcas para a sua ancoragem: Centauro Esporte, Magazine Luiza, Lojas Americanas, Renner, Riachuelo e C&A.

➤ Suzano Shopping – Suzano, SP

Foi anunciado no dia 31 de outubro de 2019 Fato Relevante informando a assinatura de instrumento vinculante pelo Fundo para a aquisição de 25,00% (vinte cinco por cento) do Suzano Shopping.

O Shopping atualmente possui 24.058 m² de área bruta locável, com aproximadamente 48.889 m² de área construída, um estacionamento com 1.700 vagas e dispendo de mais de 130 operações, com a presença de marcas renomadas: C&A, Casas Bahia, Lojas Americanas, Renner, Centauro e Kalunga.

Performance dos Ativos

➤ Maceió Shopping – Maceió, AL

O Maceió Shopping apresentou performance consistente no mês, permanecendo em linha com as expectativas da equipe de gestão do fundo para o ano.

O Shopping apresentou um crescimento de 6,8% em suas vendas no mês de setembro, frente ao ano passado. No ano, está bem acima da inflação, performando mais de 7% de crescimento em termos de vendas frente ao mesmo período do ano passado.

Em termos de ocupação, foi mantida em patamar próximo a 100% no mês. Para o ano de 2019, a ocupação média também permaneceu em torno de 100%.

➤ Shopping Tacaruna – Recife PE

Em termos de vendas, o Shopping Tacaruna está performando, no mês, levemente abaixo frente ao ano passado, em aproximadamente 2%, impactado principalmente pela entrada de novos lojistas em fase de estabilização de vendas.

À título de exemplo, o espaço anteriormente ocupado pela Ricardo Eletro, que se apresentava com uma operação com performance aquém da esperada - principalmente em termos de vendas - se encontra locado desde julho pela Magazine Luiza. O lojista ainda está em período de maturação de vendas, e sua perspectiva segue positiva para o ano.

O shopping mesmo assim mantém a sua taxa de ocupação a níveis próximos de 100%, com a manutenção apenas de vacância técnica.

Características do Fundo

Objetivo do Fundo

Obtenção de renda, a partir da exploração imobiliária dos Ativos, e ganho de capital, através da compra e venda de Ativos.

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

Administrador

Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.

Gestor

BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (Empresa do Grupo Brasil Plural)

CNPJ

26.499.833/0001-32

Código de Negociação

MALL11

Valor de Mercado da Cota

R\$ 102,62 (fechamento em 31/10/2019)

Taxa de Administração

0,5% a.a.

Início das Atividades

Dezembro de 2017

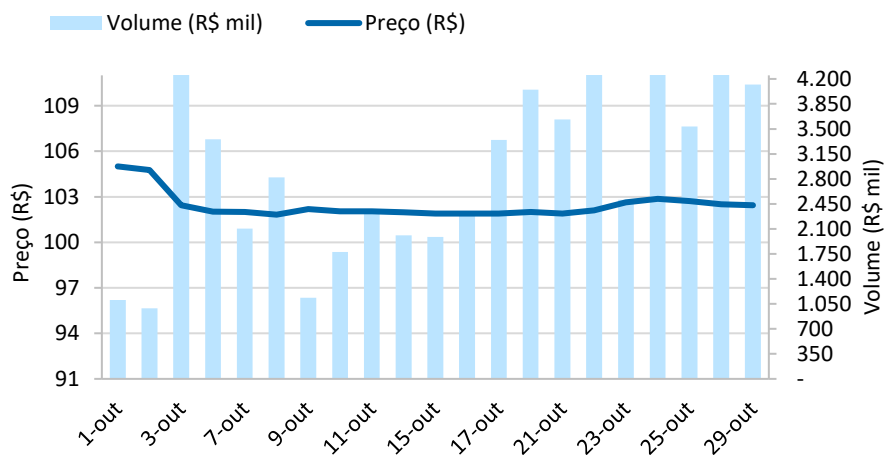
Contatos

<http://www.mallsbrasilplural.com.br>
ri@mallsbrasilplural.com.br

Mercado Secundário

No mês de outubro o fundo apresentou negociação diária média acima de R\$ 3.234 mil reais e com presença em 100% dos pregões no mês.

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



Fonte: Bloomberg

Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

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

Em 31/10/2019 o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 14/11/2019.

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

Resultado Acumulado Início de outubro/19	7.832	(a)
Renda Imobiliária	1.533.268	(b)
Receita Financeira	2.416.571	(c)
Total das Receitas no Mês	3.949.840	(d) = (b) + (c)
Total de Despesas	673.909	(e)
Resultado no Mês	3.275.930	(f) = (d) - (e)
Rendimento Distribuído	3.250.951	(g)
Resultado Acumulado ao Final do Mês	32.811	(h) = (a) + (f) - (g)

O Rendimento esperado não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rendimento futuro.

CUMPRE ESCLARECER QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA.

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 15,39%. 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:

RENTABILIDADE	out/19 ²	Ano 2019 ³	Últimos 12 meses ⁴	Acumulado desde o início ⁵
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-2,20%	1,02%	10,36%	15,39%
Ganho de Capital	-2,61%	-4,53%	3,08%	2,19%
Distribuição de Rendimentos	0,41%	5,55%	7,28%	13,20%
IFIX	4,01%	18,73%	24,51%	27,20%

Fonte: Bloomberg e Administrador

RENTABILIDADE	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1,41%	2,88%	6,24%	0,01%	0,44%	1,86%	1,71%	-5,34%	0,51%	6,55%	-4,98%	3,03%
Ganho de Capital	0,78%	2,24%	5,60%	-0,68%	-0,12%	1,29%	1,15%	-5,89%	-0,08%	5,96%	-5,54%	2,48%
Distribuição de Rendimentos	0,63%	0,65%	0,63%	0,69%	0,56%	0,57%	0,56%	0,55%	0,59%	0,59%	0,56%	0,55%
IFIX	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%	1,03%	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%	1,04%

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

	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19
Dividendos (R\$/Cota)	0,64	0,64	0,74	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,61	0,56	0,43

A média aritmética do Patrimônio Líquido do fundo apurado no último dia útil de cada mês nos 12 meses anteriores equivale a R\$ 264.554.827,75.

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).

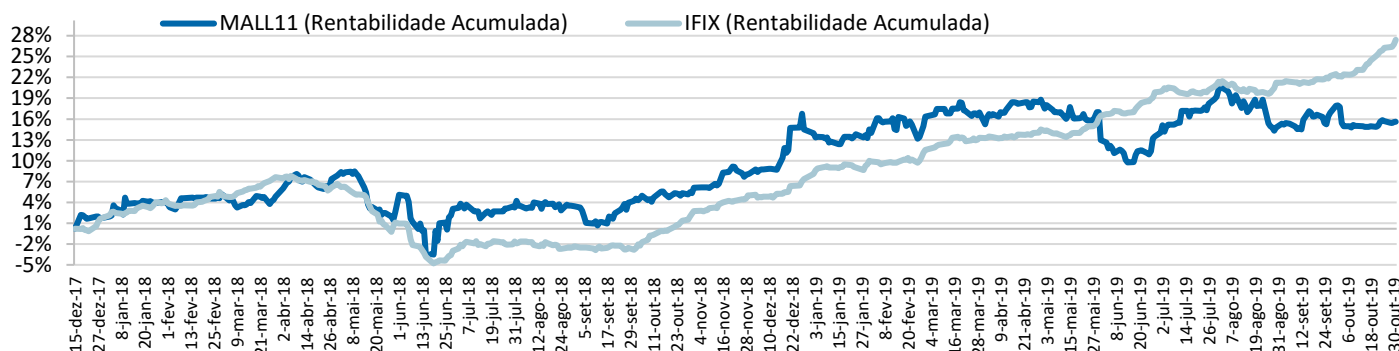
⁴ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do último dia útil do mesmo mês no ano anterior.

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

Indicadores Operacionais do Portfólio

Os referidos dados operacionais são ponderados pela participação que o Fundo possui em cada shopping.

Gráfico 3: Vendas por m²

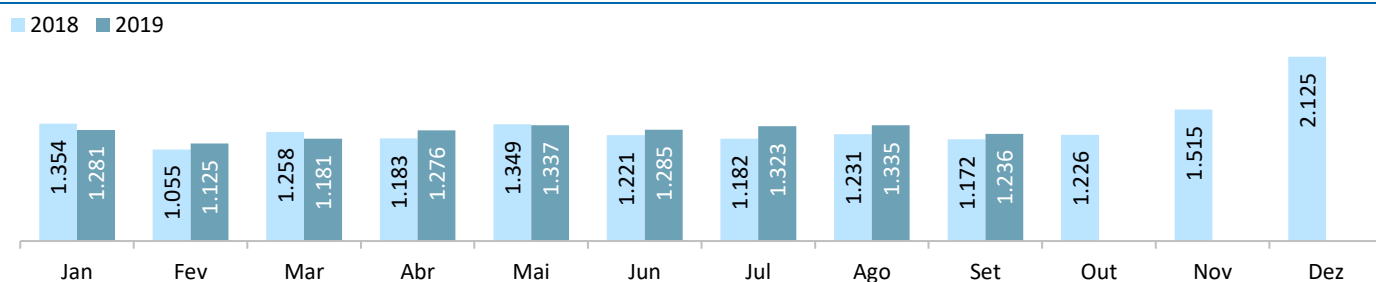
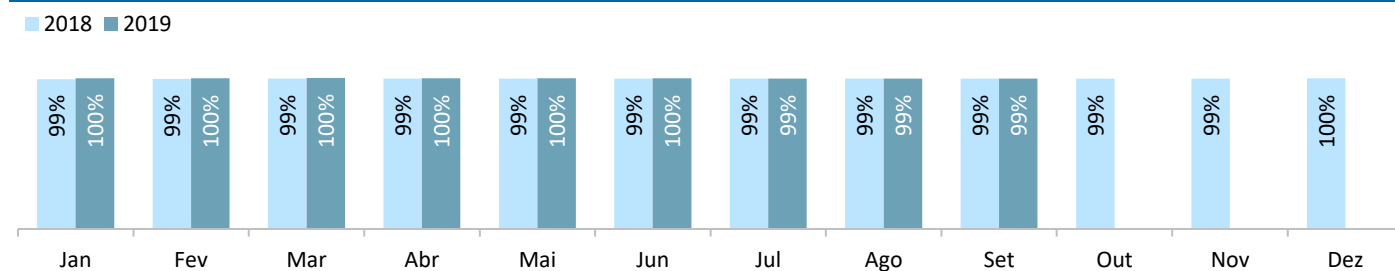


Gráfico 4: Taxa de Ocupação



Fonte: Administração dos Shoppings

Cabe ressaltar que à medida que novos ativos forem incorporados ao portfólio do fundo, serão divulgadas informações operacionais mais detalhadas. Informações individualizadas podem comprometer a estratégia competitiva dos ativos.

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