

MALLS BRASIL PLURAL FII

Relatório Gerencial

Setembro de 2019

3ª Emissão Pública de Cotas

O Fundo concluiu a sua 3ª Emissão de Cotas (“3ª Emissão” ou “Oferta”), conforme Anúncio de Encerramento divulgado em 1º de outubro de 2019, nos termos da instrução CVM nº 400, onde foram captados R\$ 480.000.009,18 (quatrocentos e oitenta milhões, nove reais e dezoito centavos) por meio da emissão de 4.923.582 novas cotas.

Conforme Comunicado ao Mercado, divulgado em 2 de outubro de 2019, foi verificado pelo coordenador líder da 3ª Emissão, que o número de pedidos de subscrição foi superior ao número de cotas disponíveis para alocação, já considerando a colocação das cotas adicionais, emitidas nos termos do artigo 14, §2º da Instrução da CVM nº 400/03. Assim, a Oferta não institucional teve um rateio de 64,3749%, conforme procedimentos previstos nos documentos da 3ª Emissão.

Informamos que até a conclusão das aquisições previstas no Prospecto, os recursos 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, conforme divulgado em fatos relevantes, o Fundo possui instrumentos vinculantes para aquisição de participação nos ativos: (i) Shopping Taboão – Taboão da Serra, SP; (ii) Boulevard Shopping Feira – Feira de Santana – BA e o (iii) Maceió Shopping (aumento de participação). A liquidação dessas operações está sujeita às condições precedentes usuais neste tipo de transação. Além disso, mais 2 shoppings se encontram em estágio avançado para aquisição, com instrumentos não vinculantes assinados, alcançando mais de R\$ 200 milhões em investimentos.

O Gestor, em conjunto com Consultor Especializado no Fundo, já está conduzindo estudos para aquisições de participações em outros shopping centers.

Performance dos Ativos

➤ Maceió Shopping – Maceió, AL

O Maceió Shopping continua apresentando resultados em linha com as expectativas da equipe de gestão do Fundo tanto para o mês, quanto para o acumulado no ano.

No mês de agosto, o shopping apresentou crescimento de 9,4% em termos de vendas por metro quadrado quando comparado ao mesmo período do ano passado, provocado principalmente pelo forte desempenho das lojas âncoras.

A taxa de ocupação do ativo se manteve em aproximadamente 100%.

➤ Shopping Tacaruna – Recife PE

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 16 de setembro de 2019, o Fundo efetivou a aquisição da participação de 6,67076% (seis vírgula sessenta e sete mil e setenta e seis por cento) no Shopping Tacaruna.

Com a referida aquisição, foi iniciado o processo de diversificação do portfólio do Fundo, em linha com sua tese de investimentos: adquirir shoppings com dominância regional e com administração profissional. O shopping vem apresentando um resultado em linha com o estimado para 2019, com a manutenção de sua taxa de vacância próxima a zero.

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\$ 105,49 (fechamento em 30/09/2019)

Taxa de Administração

0,5% a.a.

Início das Atividades

Dezembro de 2017

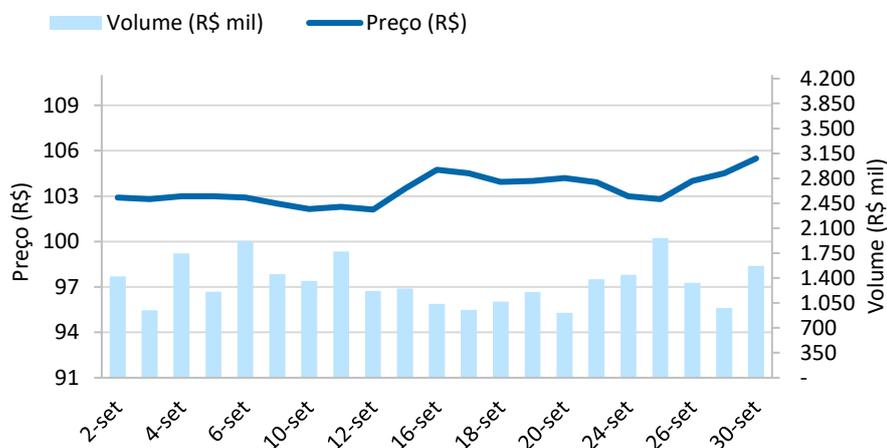
Contatos

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

Mercado Secundário

No mês de setembro o fundo apresentou negociação diária média acima de R\$ 1.340 mil reais e com presença em 100% dos pregões no mês.

Gráfico 1: Preço (Ex-dividendo) e Volume Negociado em Setembro 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 30/09/2019 o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia 14/10/2019, conforme abaixo:

Código de Negociação da Cota	Descrição	Rendimento distribuído por cota
MALL11	Cotas do Fundo já negociadas em bolsa. Rendimentos referente à receita imobiliária dos ativos do portfólio do Fundo acrescidos da receita financeira referente à aplicação das disponibilidades de caixa em títulos financeiros.	R\$ 0,56
MALL13	Cotas relativas ao exercício do direito de preferência do Fundo da Oferta. Rendimento referente à receita financeira proveniente da aplicação de caixa do Fundo em títulos financeiros desde a data de liquidação do direito de preferência, no dia 17/09/2019.	R\$ 0,0981

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

Resultado Acumulado Início de setembro/19	15.637	(a)
Renda Imobiliária	1.402.956	(b)
Receita Financeira	250.052	(c)
Total das Receitas no Mês	1.653.008	(d) = (b) + (c)
Total de Despesas	184.223	(e)
Resultado no Mês	1.468.785	(f) = (d) - (e)
Rendimento Distribuído	1.476.591	(g)
Resultado Acumulado ao Final do Mês	7.832	(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.

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 17,70%. 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	set/19 ²	Ano 2019 ³	Últimos 12 meses ⁴	Acumulado desde o início ⁵
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	3,03%	3,18%	14,20%	17,70%
Ganho de Capital	2,48%	-1,97%	6,67%	4,93%
Distribuição de Rendimentos	0,55%	5,15%	7,53%	12,77%
IFIX	1,04%	14,15%	25,74%	22,30%

Fonte: Bloomberg e Administrador

RENTABILIDADE	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,52%	1,41%	2,88%	6,24%	0,01%	0,44%	1,86%	1,71%	-5,34%	0,51%	6,55%	-4,98%
Ganho de Capital	-0,11%	0,78%	2,24%	5,60%	-0,68%	-0,12%	1,29%	1,15%	-5,89%	-0,08%	5,96%	-5,54%
Distribuição de Rendimentos	0,63%	0,63%	0,65%	0,63%	0,69%	0,56%	0,57%	0,56%	0,55%	0,59%	0,59%	0,56%
IFIX	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%	1,03%	1,76%	2,88%	1,27%	-0,11%

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

	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19
Dividendos (R\$/Cota)	0,62	0,64	0,64	0,74	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,61	0,56

A média aritmética do Patrimônio Líquido do fundo apurado no último dia útil de cada mês nos 12 meses anteriores equivale a R\$ 255.303.786,89.

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).

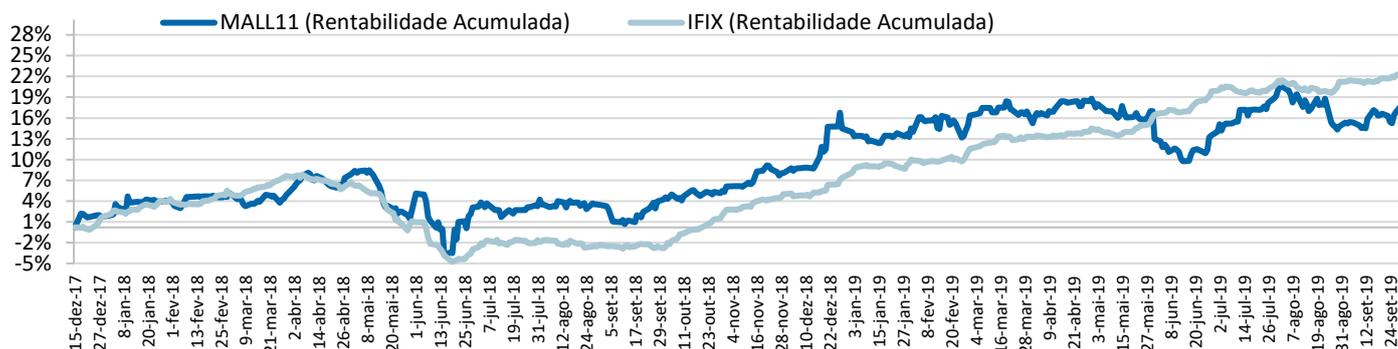
⁴ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do último dia útil do mesmo mês no ano anterior.

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