

Malls Brasil Plural FII

MALL11



FEVEREIRO DE 2020
Relatório Gerencial

Dados Gerais

Nome do Fundo	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 28/02/2020	
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 59.377
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\$ 105,87
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Shopping Center		
Administradora	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.		COTA DE MERCADO R\$ 114,00
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% a.a. (cinco décimos por cento) sobre o valor de mercado do Fundo, ou sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, o que for maior observado o mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do 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>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 800.412.982	
		VALOR DE MERCADO R\$ 861.880.014	
		DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,50/cota Anúncio em 28/02/20 e data de pagamento de proventos em 13/03/20	

Mensagem do Gestor

A distribuição de dividendos do MALL11, referente ao mês de fevereiro, demonstra o crescimento dos rendimentos provenientes de sua participação nos 7 (sete) shoppings. Vale ressaltar que o Fundo vem distribuindo 100% dos rendimentos auferidos no mês a seus cotistas, inclusive no mês de janeiro, quando alcançou o mais alto patamar desde seu IPO, no valor de R\$ 0,81/cota, umas das distribuições mais elevadas se comparada com demais fundos de gestão ativa com foco em shopping centers.

Os alugueis mínimos recebidos em janeiro, referentes a dezembro, são dobrados nos shoppings, em função do Natal. Como esse é o evento do ano mais importante do setor varejista, em termos de vendas, o aluguel variável dos shoppings também gera um incremento. Quando analisamos o mês de janeiro, cujos alugueis são recebidos em fevereiro, podemos notar uma já esperada performance mais tímida dos ativos, impactada pela redução dos níveis de consumo. Ao longo do ano, a tendência é que os indicadores normalizem e atinjam o patamar esperado.

A Equipe de Gestão continua, através de uma gestão ativa, na busca de geração de valor e retorno aos cotistas, acompanhando de perto todo o Portfolio, analisando oportunidades de investimento nos mesmos shoppings, que envolvem (i) aumento de participação nos ativos da carteira, (ii) projetos de expansão, identificando possíveis ganhos em área bruta locável e (iii) melhoria de mix de lojas.

Adicionalmente, a Equipe de Gestão, em conjunto com o Consultor Especializado do Fundo, conduz ativamente um processo de prospecção de novos ativos pelo Fundo, sempre em linha com a tese de investimentos do MALL11. Permanecemos otimistas com as oportunidades de gerar um fluxo crescente e constante de dividendos mensais para os nossos investidores.

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 **28/02/2020**, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas no dia **13/03/2020**.

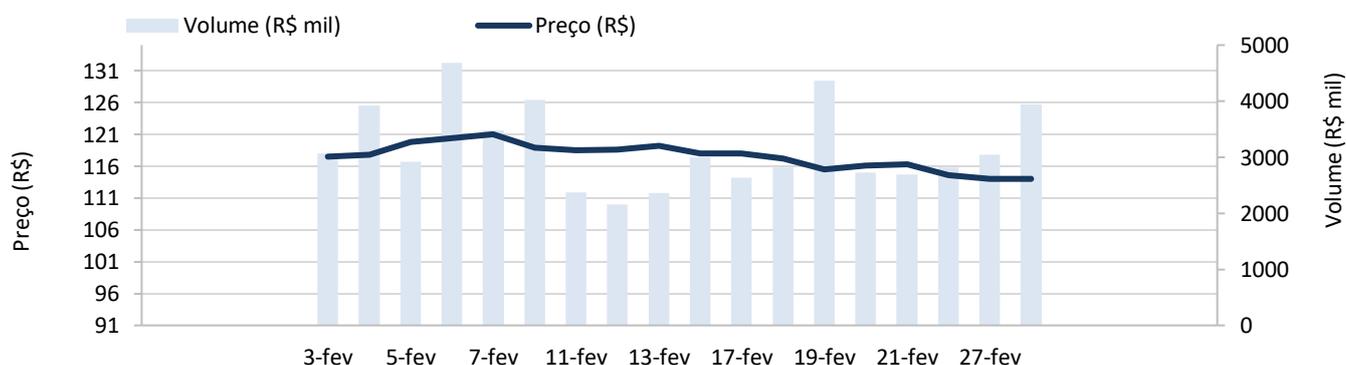
Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo no mês de **fevereiro de 2020**, e conforme previsto em seu Regulamento serão distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Valores em R\$ '000	Fev/20	Ano 2020	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Renda Imobiliária	4.052.926	10.329.411	25.282.088	(a)
Receita Financeira	176.261	447.788	8.450.499	(b)
Total das Receitas	4.229.187	10.777.199	33.732.587	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas	472.934	913.720	4.520.400	(d)
Resultado	3.756.253	9.863.479	29.212.188	(e) = (c) – (d)
Rendimento Distribuído	3.780.176	9.904.060	29.442.583	(f)
Rendimento por Cota – Média Mensal	0,50	0,66	0,55	-

Mercado Secundário

Em fevereiro, o Fundo apresentou negociação diária média acima de R\$ 3.167 mil reais com presença em 100% dos pregões.

Gráfico 1: Preço (Ex-dividendo) e Volume Negociado em Fevereiro 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 **28,71%**. 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:

	fev/20 ²	Ano 2020 ³	Últimos 12 Meses	Acumulado desde o início ⁴
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	-2,85%	-8,55%	13,12%	28,71%
Ganho de Capital	-3,27%	-9,59%	6,89%	13,50%
Distribuição de Rendimentos	0,43%	1,04%	6,23%	15,21%
IFIX	-3,69%	-7,31%	21,74%	35,03%

	fev/19	mar/19	abr/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	jan/20
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,44%	1,86%	1,71%	-4,98%	3,03%	-2,20%	5,48%	17,17%	-5,89%
Ganho de Capital	-0,12%	1,29%	1,15%	-5,54%	2,48%	-2,61%	5,15%	16,84%	-6,53%
Distribuição de Rendimentos	0,56%	0,57%	0,56%	0,56%	0,55%	0,41%	0,33%	0,34%	0,65%
IFIX	1,03%	1,99%	1,03%	-0,11%	1,04%	4,01%	3,52%	10,63%	-3,76%

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

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

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.

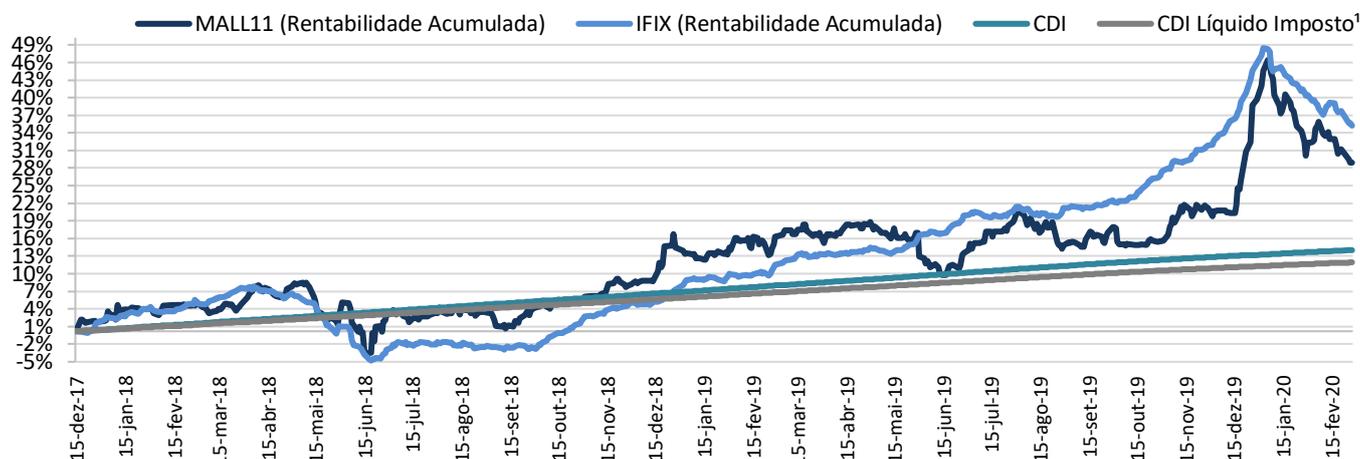
³ O **Ganho de Capital** foi calculado com base no valor de fechamento da cota “ex-dividendo” do mês alvo da análise em comparação com o valor de fechamento da cota “ex-dividendo” em 28/12/2018 – R\$ 107,04.

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).

Gráfico 2: Comparativo de Performance



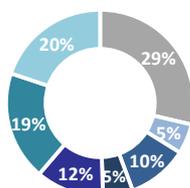
Fonte: Bloomberg

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

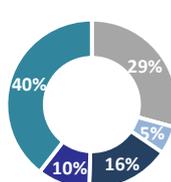
Portfólio do Fundo

	Localização	Administração	Participação	Investimento	Data do Investimento	ABL (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

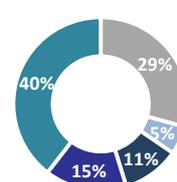
**ABL Próprio (%)
Por Shopping**



**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

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%.

Indicadores Operacionais do Portfólio

Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos.¹

Gráfico 3: Vendas por m²

■ 2019 ■ 2020

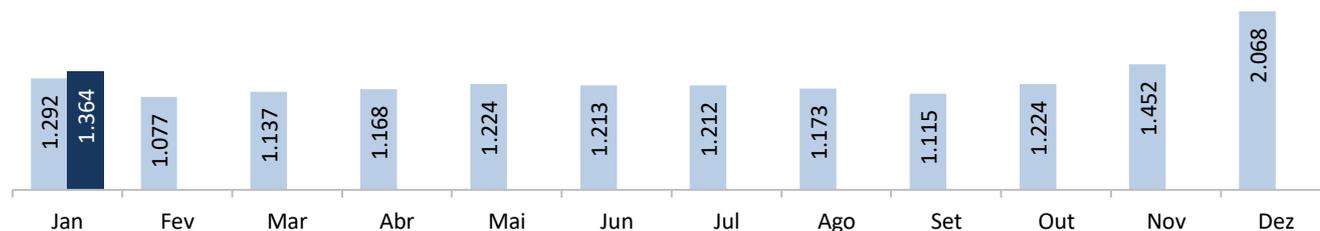


Gráfico 4: Taxa de Ocupação

■ 2019 ■ 2020

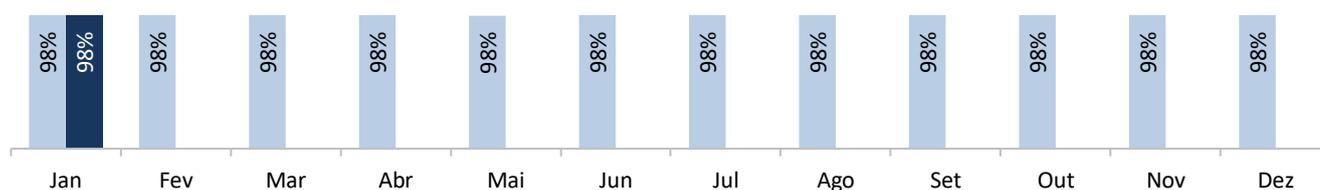


Gráfico 5: Inadimplência Líquida

■ 2019 ■ 2020

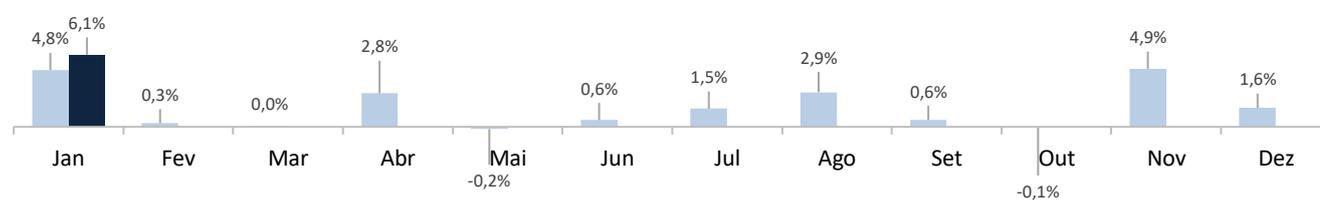
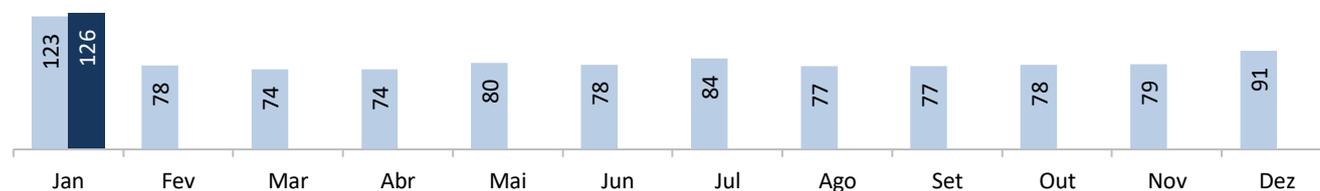


Gráfico 6: NOI/m²

■ 2019 ■ 2020

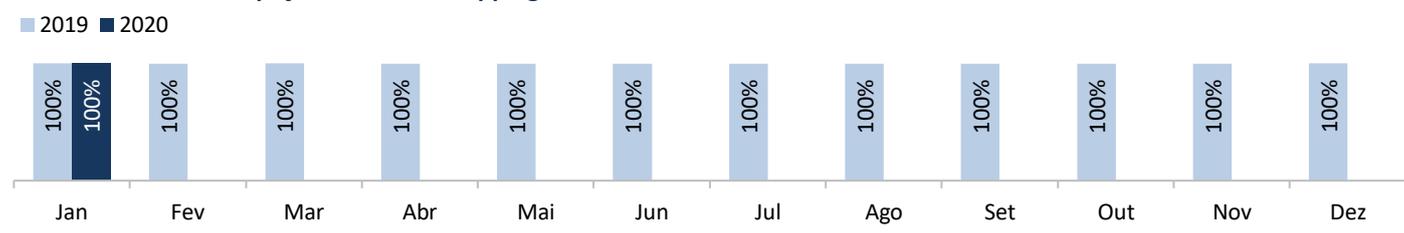


Nota 1: Não considera os indicadores do Shopping Park Sul, dado que o shopping foi inaugurado em outubro de 2018 e ainda se encontra em fase de maturação.

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

Em janeiro, as vendas do shopping cresceram 9,0% frente ao mesmo mês de 2019, muito impactado pelo desempenho das lojas âncoras. No entanto, em termos de geração de caixa (*Net Operating Income – NOI*), o shopping apresentou um resultado um pouco abaixo do orçado para o mês, em virtude da inadimplência não prevista por parte de determinados lojistas. A administração do shopping está acompanhando a questão junto aos lojistas e negociando acordos para endereçar a inadimplência. Acreditamos que no próximo mês, tenhamos boa recuperação nesse sentido. A taxa de ocupação do shopping ainda permanece em 100%, nível que vem mantendo desde a entrada do Fundo no ativo.

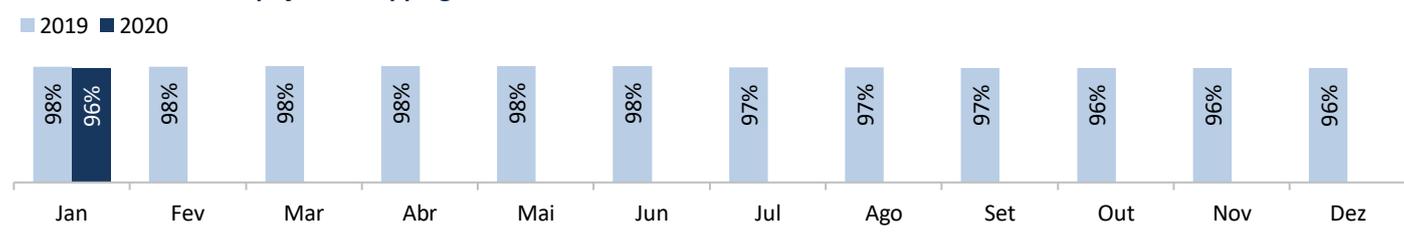
Gráfico 7: Taxa de Ocupação – Maceió Shopping



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

O shopping apresentou crescimento de 2,7% no mês em termos de vendas, frente ao mesmo mês do ano anterior. Vale ressaltar que durante o ano de 2019, houve um *turnover* de lojas satélites, que ainda estão em processo de maturação de vendas. A inadimplência líquida em janeiro foi de 10,1%, mesmo assim o shopping apresentou um NOI acima do orçado, na ordem de 3,5%, provocado pelo incremento em aluguel mínimo e nas operações de mall/mídia. O shopping permanece com níveis elevados de taxa de ocupação, na ordem de 96%, com a manutenção apenas de uma vacância técnica.

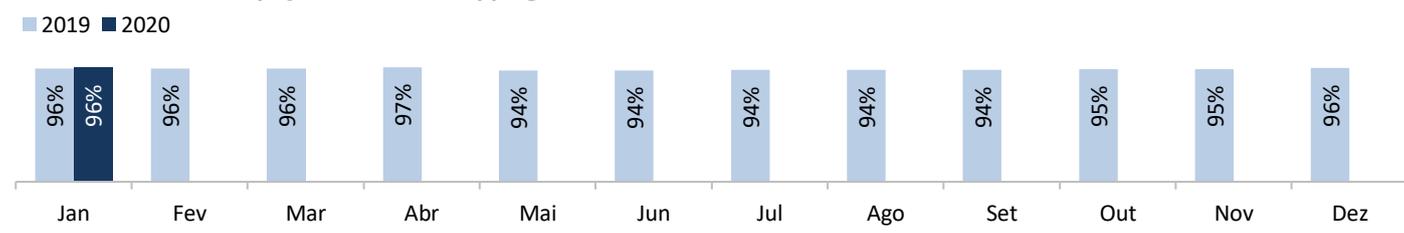
Gráfico 8: Taxa de Ocupação – Shopping Tacaruna



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

O Suzano Shopping encerrou o mês de janeiro, com um crescimento em vendas na ordem de 9,5%, provocado pelo forte desempenho das lojas satélites, com destaque também para as operações do segmento de alimentação do shopping. Com relação à geração de caixa, o shopping apresentou um NOI em linha com o orçado para o mês, apresentando sinais positivos de redução de inadimplência, manutenção de taxa de ocupação elevada (96%) e incremento no aluguel percentual das operações como um todo. A inadimplência líquida em janeiro foi da ordem de 2,5%, considerada bem adequada para o setor.

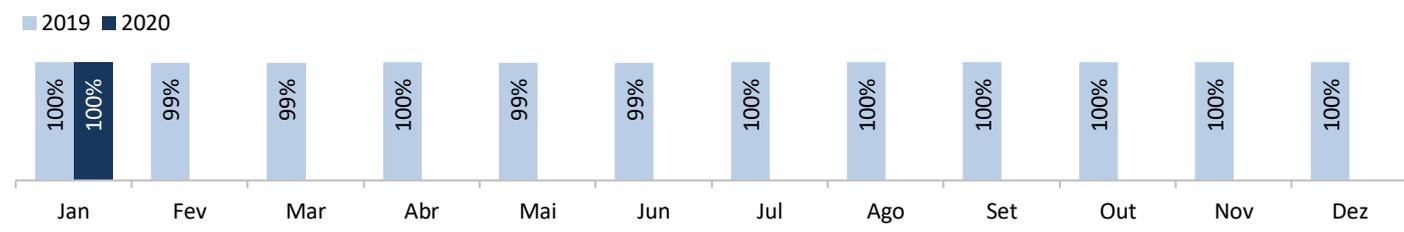
Gráfico 9: Taxa de Ocupação – Suzano Shopping



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

O shopping apresentou forte desempenho no mês de janeiro, com alta em vendas na ordem de 8,8%, frente ao mesmo mês do ano anterior. No mês, seu NOI ficou 8,6% acima do orçado para o período, em virtude do incremento no aluguel variável, decorrente do bom desempenho em vendas, e pela boa performance do estacionamento, com aumento em fluxo. A inadimplência líquida no mês foi de aproximadamente 1,6%, em virtude de baixa inadimplência bruta e boa recuperação por parte dos lojistas. A taxa de ocupação do empreendimento ainda permanece em 100%.

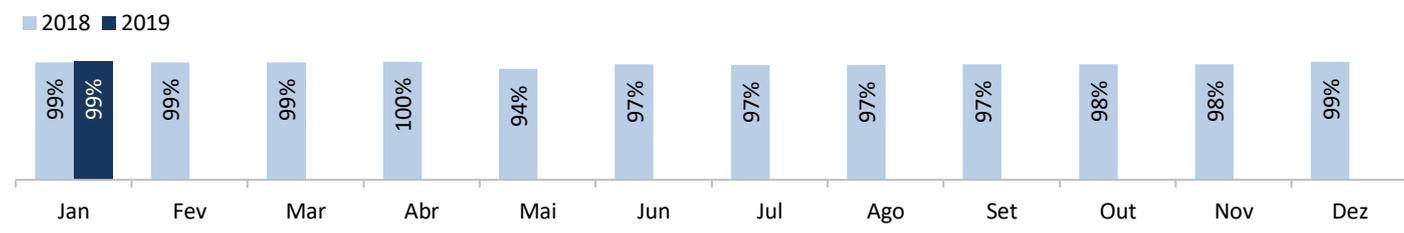
Gráfico 10: Taxa de Ocupação – Shopping Taboão



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

Frente ao mesmo mês do ano anterior, o shopping apresentou crescimento em termos de vendas na ordem de 6,2%, patamar acima da inflação para o período. Quanto à sua geração de caixa, no mês, o shopping ficou com um NOI 4,0% acima do orçado para o período, impactado principalmente pela boa performance do estacionamento para o período. Em janeiro houve um incremento de inadimplência, movimento comum no setor, alcançando o patamar de aproximadamente 12,1%, que já está sendo endereçado pela administração do shopping, com expectativas positivas para recuperação nos próximos meses. O shopping continua com aproximadamente 100% de ocupação, com a manutenção apenas de vacância técnica pontual.

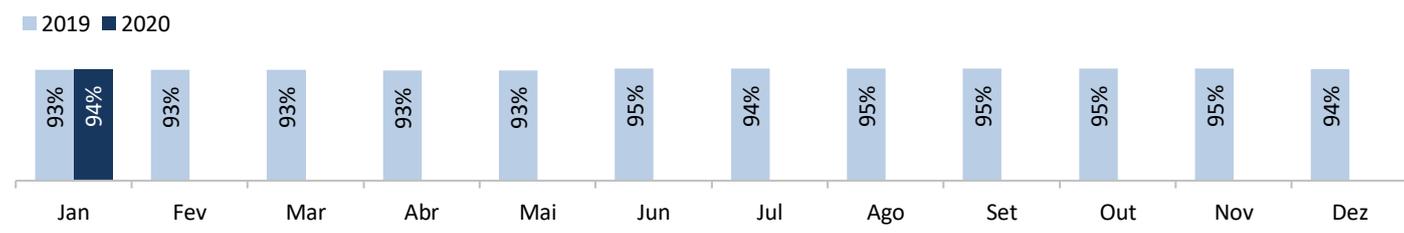
Gráfico 11: Taxa de Ocupação – Boulevard Shopping Feira



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

Em termos de vendas, o Shopping Park Lagos continua apresentando resultados positivos, com crescimento total na ordem de 11,3% em janeiro, frente ao mesmo mês do ano anterior. Tal crescimento, bem acima da inflação, se refere ao aumento na taxa de ocupação do shopping em conjunto com a entrada da C&A no final de 2019, além do forte desempenho no segmento de Lazer & Entretenimento. No mês, o shopping apresentou um NOI levemente abaixo do orçado em virtude de vacância não prevista e do resultado do estacionamento. A taxa de ocupação do shopping permanece a patamares elevados, próximos a 94%.

Gráfico 12: Taxa de Ocupação – Shopping Park Lagos

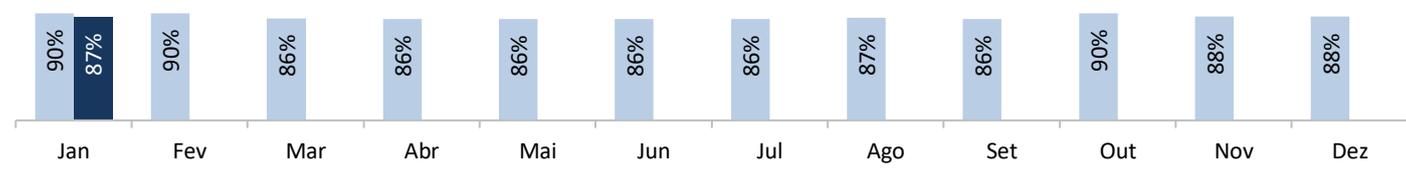


➤ **Shopping Park Sul – Volta Redonda, RJ (40,0% de Participação do Fundo)**

O shopping, com um pouco mais de 1 ano inaugurado, passa por 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, desde a sua inauguração, o shopping vem crescendo consistentemente tanto suas vendas quanto a sua geração de caixa. No mês de janeiro, as vendas do shopping apresentaram um crescimento na ordem de 32%, se comparado com o mesmo mês do ano anterior. Isto se deve à entrada de novas âncoras no shopping, Renner e Pernambucanas, com aproximadamente 2 mil e 1,1 mil m² de ABL, e também por conta do processo de maturação das operações como um todo.

Gráfico 13: Taxa de Ocupação – Shopping Park Sul

■ 2019 ■ 2020



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: Aliance 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>

- 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

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 Portfólio 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