



MALLS BRASIL PLURAL FII

Relatório Gerencial

Fevereiro de 2019

A performance do Maceió Shopping se manteve em linha com as expectativas da equipe gestão do fundo em janeiro.

Tradicionalmente o primeiro trimestre do ano apresenta volume de vendas menos robusto, em função do menor número de datas comemorativas, das férias de verão e pelo fato de ser antecedido por importantes datas para o varejo no trimestre anterior.

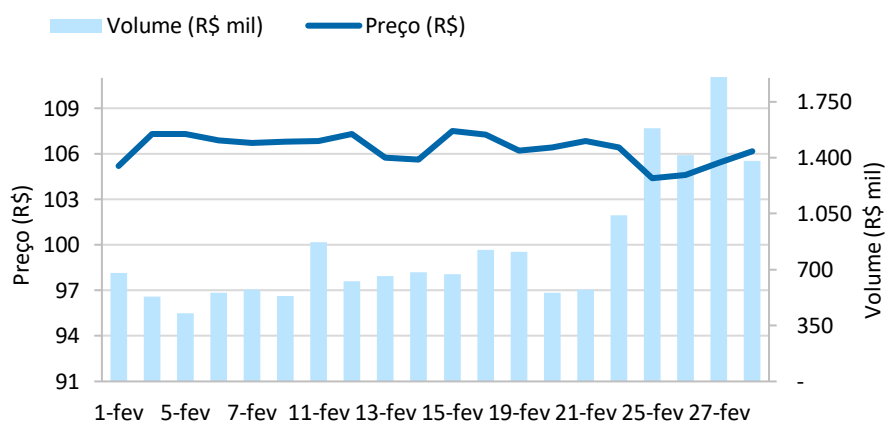
Especificamente no ano de 2018 o volume de vendas no Natal e na Black Friday foi substancialmente superior ao apresentado no ano anterior, o que contribuiu para que as vendas em janeiro/19 fossem mais fracas do que o verificado em 2018. Contudo, uma vez que Maceió é uma cidade com importante fluxo de turistas, o efeito negativo das férias acaba sendo parcialmente mitigado.

Desta forma, o rendimento distribuído aos cotistas referente ao mês de fevereiro foi de R\$0,60 por cota.

Mercado Secundário

No mês de fevereiro o fundo apresentou negociação diária média acima de R\$850 mil reais e com presença em 100% dos pregões no mês.

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



Fonte: Bloomberg

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\$ 106,78 (fechamento em 28/02/2019)

Taxa de Administração

0,5% a.a.

Início das Atividades

Dezembro de 2017

Contatos

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

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 28/02/2019 o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de R\$0,60 por cota, pago aos cotistas no dia 18/03/2019.

Esta distribuição refere-se à participação do Fundo nos rendimentos do Maceió Shopping no mês de janeiro de 2019. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo no mês de fevereiro de 2019, e conforme previsto em seu Regulamento foram distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Resultado Acumulado Início de Fevereiro/19	452.569	(a)
Renda Imobiliária	1.318.037	(b)
Receita Financeira	222.673	(c)
Total das Receitas no Mês	1.540.710	(d) = (b) + (c)
Total de Despesas	172.658	(e)
Resultado no Mês	1.368.052	(f) = (d) – (e)
Rendimento Distribuído	1.582.061	(g)
Resultado Acumulado ao Final do Mês	238.560	(h) = (a) + (f) - (g)

O rendimento líquido estimado para o Fundo em 12 meses, ajustado considerando apenas a participação no Maceió Shopping (conforme projeções realizadas pela consultoria Cushman & Wakefield), continua sendo de aproximadamente 7,5%.¹

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 14,78%. 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)²:

RENTABILIDADE	fev/19 ³	Ano 2019 ⁴	Últimos 12 meses ⁵	Acumulado desde o início ⁶
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,44%	0,45%	3,29%	14,78%
Ganho de Capital	-0,12%	-0,80%	2,69%	6,18%
Distribuição de Rendimentos	0,56%	1,25%	0,60%	8,60%
IFIX	1,03%	3,53%	5,33%	10,92%

Fonte: Bloomberg e Administrador

¹ As estimativas realizadas pela Cushman & Wakefield encontram-se na seção “Anexo I - Estudo de Viabilidade” do Prospecto Definitivo da Oferta. O “Laudo Completo de Avaliação Imobiliária” do Maceió Shopping encontra-se na mesma seção, das páginas 183 a 246.

² Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo.

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 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.

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 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).

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 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.

⁶ 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).

RENTABILIDADE	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	0,56%	0,24%	2,95%	-5,04%	0,52%	0,17%	0,17%	0,52%	1,41%	2,88%	6,24%	0,01%
Ganho de Capital	0,08%	-0,41%	2,36%	-5,63%	-0,10%	-0,45%	-0,45%	-0,11%	0,78%	2,24%	5,60%	-0,68%
Distribuição de Rendimentos	0,48%	0,65%	0,59%	0,59%	0,62%	0,62%	0,63%	0,63%	0,63%	0,65%	0,63%	0,69%
IFIX	1,15%	2,00%	-0,86%	-5,27%	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%

Fonte: Bloomberg e Administrador

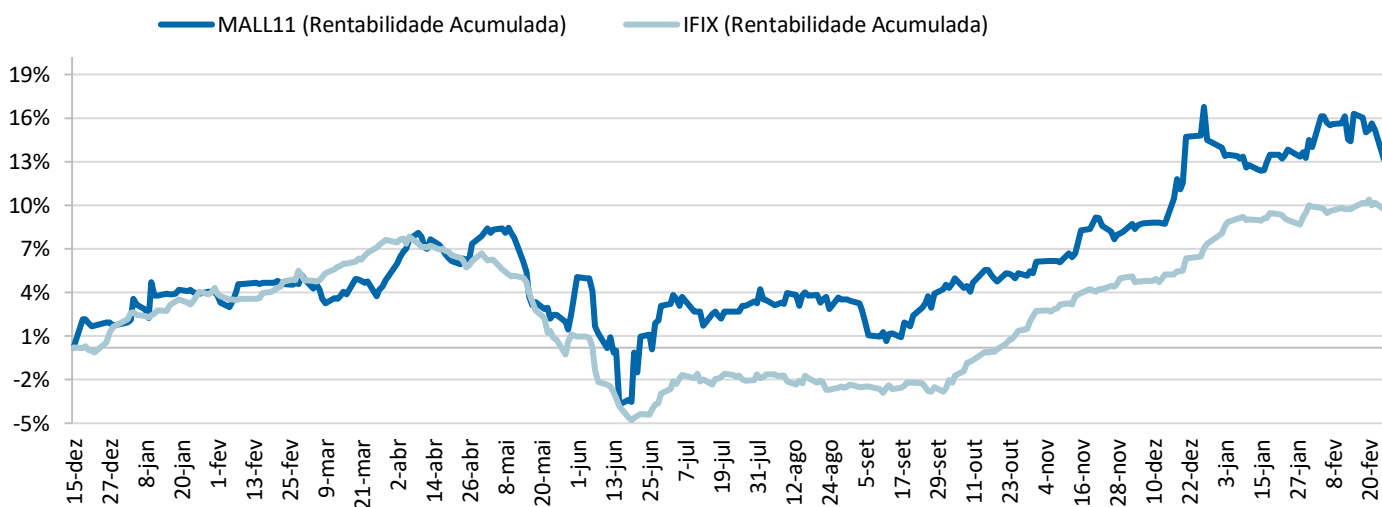
Em relação aos dividendos, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo fundo em cada mês:

	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19
Dividendos (R\$/Cota)	0,67	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,64	0,64	0,74	0,60

Fonte: Administrador

A média aritmética do Patrimônio Líquido do fundo apurado no último dia útil de cada mês nos 12 meses anteriores equivale a R\$ 190.944.375,72.

Gráfico 2: Comparativo de Performance



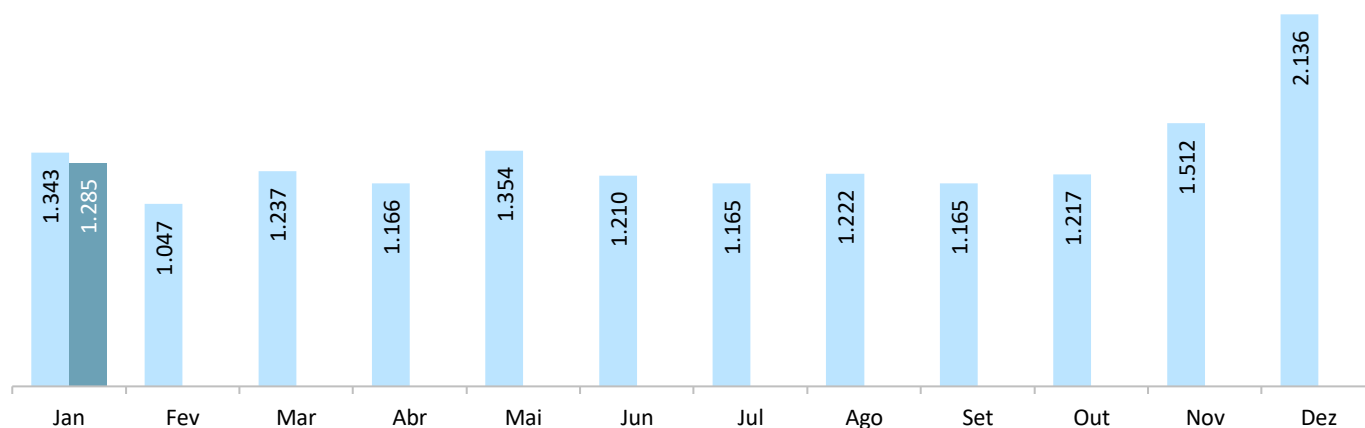
Fonte: Bloomberg

Destaques Operacionais

O mês de janeiro de 2019 foi afetado negativamente pela performance robusta dos meses anteriores, por isso analisando vendas por metro quadrado, houve um decréscimo em comparação a janeiro/18. A ocupação se manteve em aproximadamente 100%.

Gráfico 3: Vendas por m² Lojas Próprias

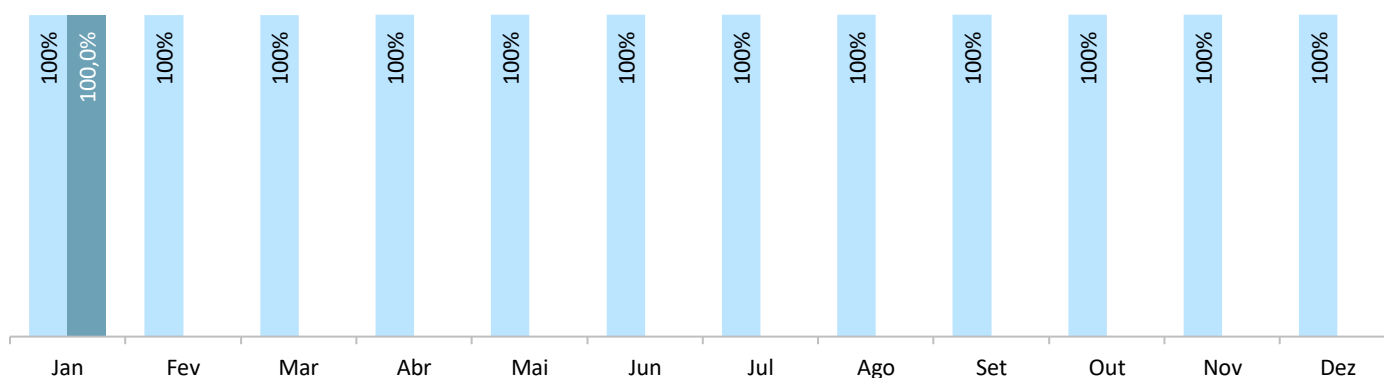
■ 2018 ■ 2019



Fonte: Administração do Maceió Shopping

Gráfico 4: Taxa de Ocupação

■ 2018 ■ 2019



Fonte: Administração do Maceió Shopping

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