



MALLS BRASIL PLURAL FII

Relatório Gerencial

Abril de 2019

Equipe de Gestão

A BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. ("BRPP"), gestora do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), vem reforçar o seu compromisso de atuar diligentemente para atingir os objetivos do Fundo, sempre respeitando o previsto no Regulamento e na norma vigente.

Cumpramos ressaltar que a BRPP possui uma equipe de gestão altamente qualificada e especializada, com mais de 20 anos de atuação no mercado financeiro, sendo composta por profissionais com vasta experiência em gestão, negociação, fusões e aquisições (M&A), Private Equity e reestruturação financeira, com grande foco no setor imobiliário. A soma dessa experiência e de sua expertise na estruturação e desenvolvimento de operações de shoppings centers pelo Brasil, dão à equipe de gestão da BRPP os elementos necessários para buscar atender aos interesses do Fundo e de seus cotistas.

Por fim, a BRPP informa que sua equipe de gestão permanece trabalhando ativamente na prospecção de novas oportunidades para compor o portfólio do Fundo, buscando sempre a alocação eficiente de recursos disponíveis e assim proporcionar maiores rentabilidades ao Fundo e a seus cotistas.

A BRPP está disponível para prestar dúvidas e esclarecimentos, através do e-mail ri@mallsbrasilplural.com.br.

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\$ 109,39 (fechamento em 30/04/2019)

Taxa de Administração

0,5% a.a.

Início das Atividades

Dezembro de 2017

Contatos

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



Performance

O Maceió Shopping continua apresentando performance em linha com as expectativas da equipe de gestão do Fundo.

O carnaval, que neste ano ocorreu em março, acabou impactando negativamente a performance do shopping em comparação ao mesmo mês do ano anterior. Em termos de vendas, houve uma queda em março, porém no acumulado do 1º trimestre o ativo apresentou crescimento.

Durante o carnaval muitos habitantes de Maceió acabam viajando, assim impactando negativamente o fluxo do shopping e consequentemente as vendas. O turismo na cidade durante esse período acaba tendo um efeito positivo, porém não é suficiente para compensar o decréscimo no fluxo e consumo dos residentes da cidade.

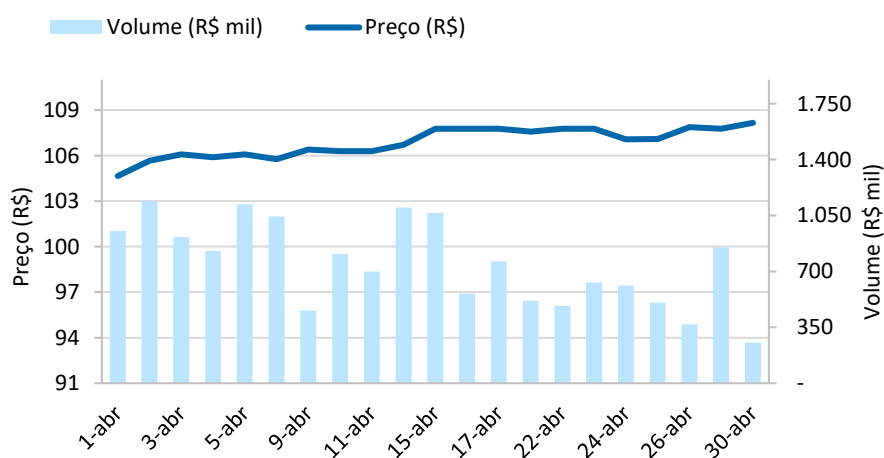
Por outro lado, a taxa de ocupação do ativo se manteve em aproximadamente 100%.

O rendimento distribuído aos cotistas referente ao mês de abril foi de R\$0,60 por cota.

Mercado Secundário

No mês de março o fundo apresentou negociação diária média acima de R\$746 mil reais e com presença em 100% dos pregões no mês.

Gráfico 1: Preço (Ex-dividendo) e Volume Negociado em Abril 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 30/04/2019 o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de R\$0,60 por cota, pago aos cotistas no dia 15/05/2019.

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

Resultado Acumulado Início de Abril/19	47.406	(a)
Renda Imobiliária	1.256.888	(b)
Receita Financeira	528.957	(c)
Total das Receitas no Mês	1.785.845	(d) = (b) + (c)
Total de Despesas	243.035	(e)
Resultado no Mês	1.542.810	(f) = (d) – (e)
Rendimento Distribuído	1.582.061	(g)
Resultado Acumulado ao Final do Mês	8.154	(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 18,59%. 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	abr/19 ²	Ano 2019 ³	Últimos 12 meses ⁴	Acumulado desde o início ⁵
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1,71%	4,01%	10,36%	18,59%
Ganho de Capital	1,15%	1,63%	3,21%	8,79%
Distribuição de Rendimentos	0,56%	2,37%	7,15%	9,80%
IFIX	1,03%	6,67%	7,32%	14,29%

Fonte: Bloomberg e Administrador

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).

RENTABILIDADE	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	2,95%	-5,04%	0,52%	0,17%	0,17%	0,52%	1,41%	2,88%	6,24%	0,01%	0,44%	1,86%
Ganho de Capital	2,36%	-5,63%	-0,10%	-0,45%	-0,45%	-0,11%	0,78%	2,24%	5,60%	-0,68%	-0,12%	1,29%
Distribuição de Rendimentos	0,59%	0,59%	0,62%	0,62%	0,63%	0,63%	0,63%	0,65%	0,63%	0,69%	0,56%	0,57%
IFIX	-0,86%	-5,27%	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%	2,59%	2,22%	2,47%	1,03%	1,99%

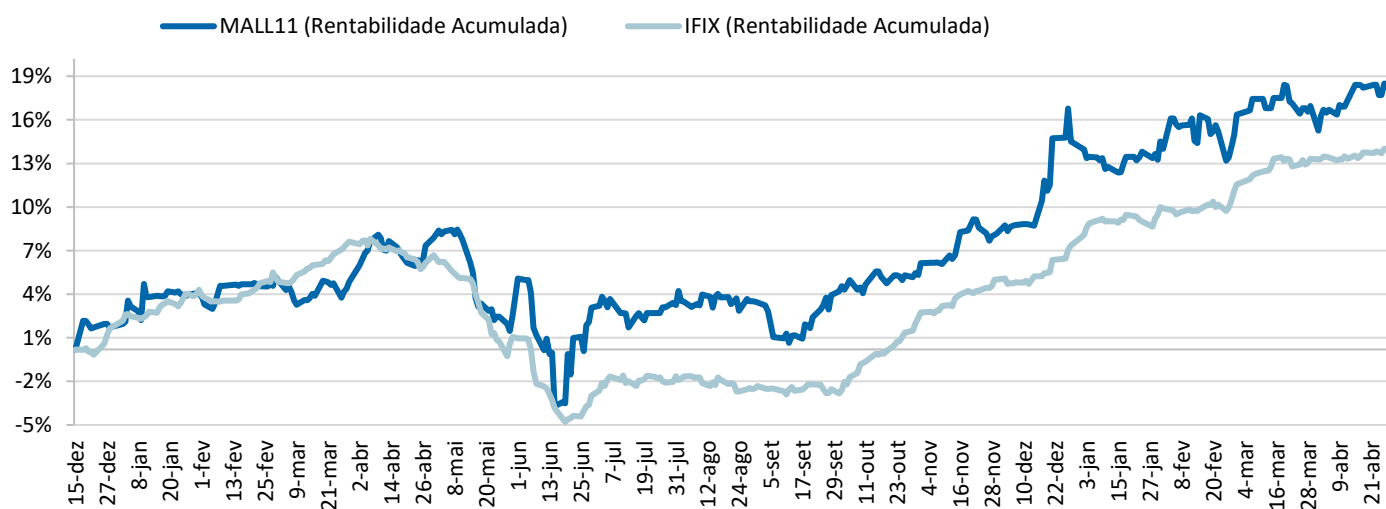
Em relação aos dividendos, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo fundo em cada mês:

	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19
Dividendos (R\$/Cota)	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,64	0,64	0,74	0,60	0,60	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\$ 209.334.978,14.

Gráfico 2: Comparativo de Performance



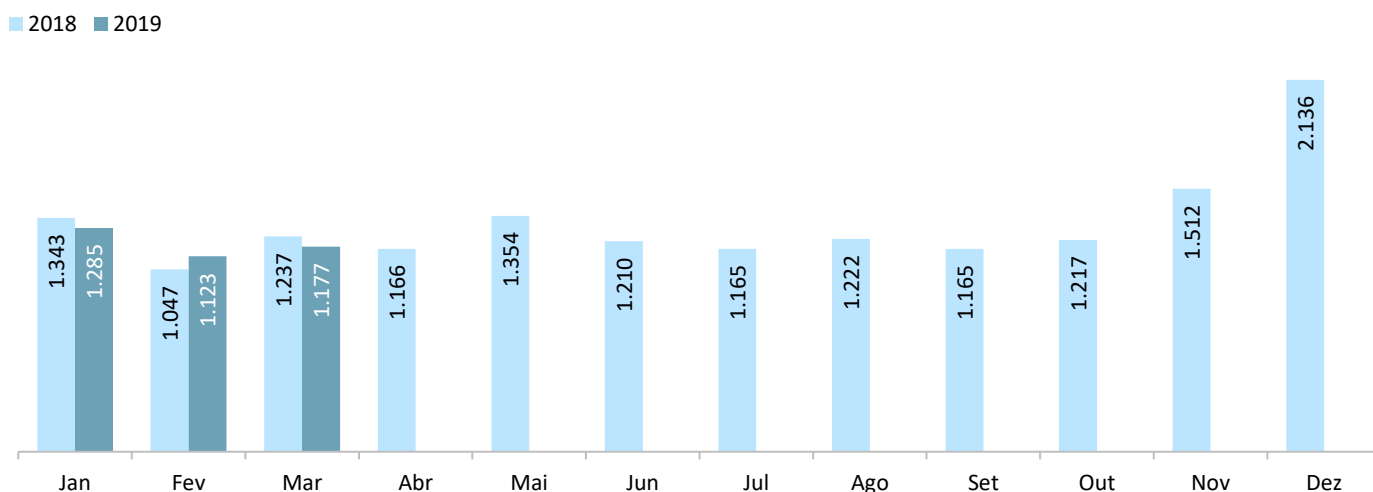
Fonte: Bloomberg

Destaques Operacionais

Analisando os números de vendas por metro quadrado do Maceió Shopping observa-se uma queda de 4,8% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Isso se deu devido ao carnaval ter ocorrido em março esse ano, enquanto no ano passado ocorreu em fevereiro, perdendo a base de comparabilidade.

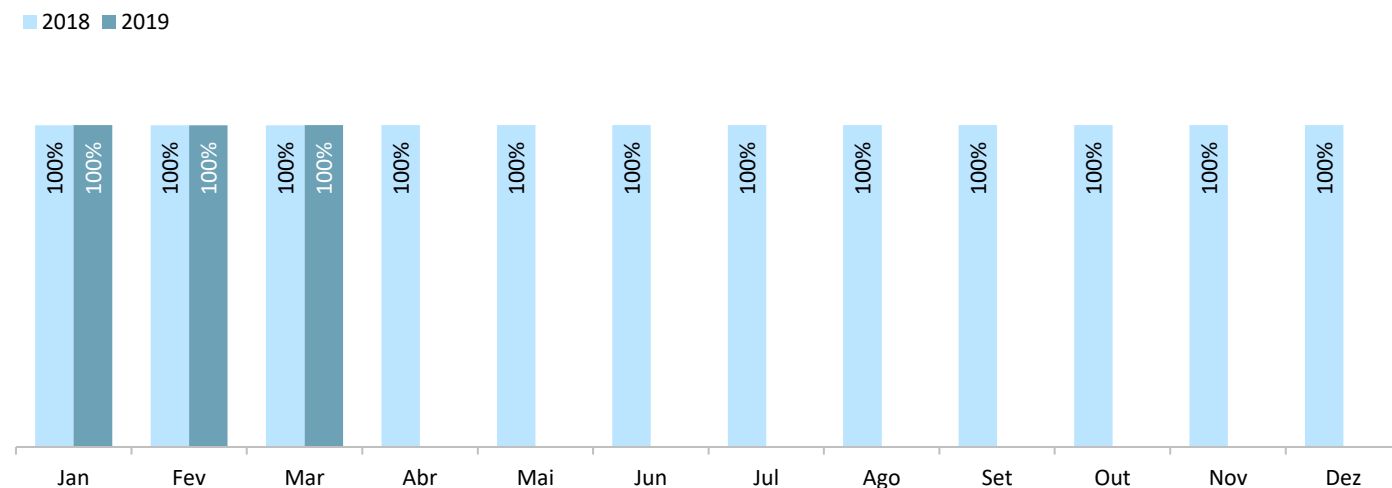
A taxa de ocupação do ativo se manteve em aproximadamente 100%, assim como em todo o ano passado, sendo um dos fatores que demonstra a resiliência da performance do ativo.

Gráfico 3: Vendas por m² Lojas Próprias



Fonte: Administração do Maceió Shopping

Gráfico 4: Taxa de Ocupação



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