



MALLS BRASIL PLURAL FII

Relatório Gerencial

Novembro de 2018

O Maceió Shopping vem mantendo uma performance resiliente, em linha com as expectativas da gestão do Fundo.

O desempenho do shopping no mês de outubro continuou resiliente. Em termos de vendas por metro quadrado, houve importante crescimento quando comparado ao mesmo período do ano anterior ou ao acumulado do ano. Além disso, a ocupação se manteve em 100% e a administração continua realizando um trabalho relevante na recuperação de inadimplência.

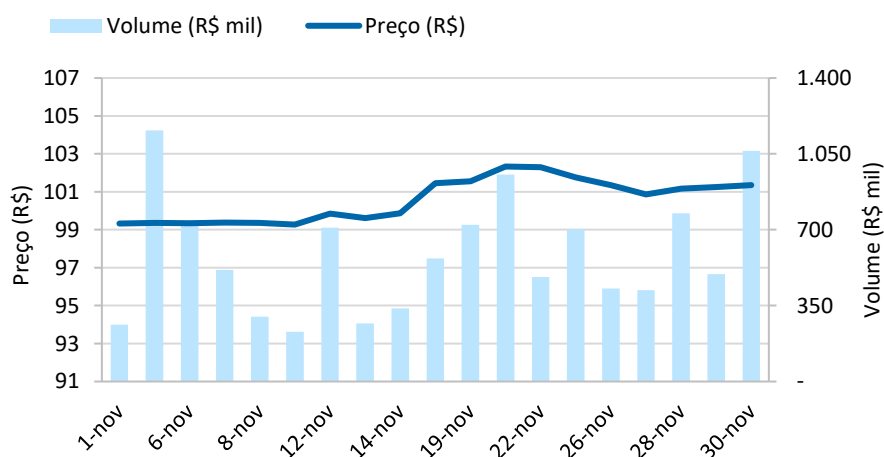
Em outubro há o Dia das Crianças, data importante para o varejo e que ajudou a impactar positivamente o resultado do ativo.

Desta forma, o rendimento distribuído aos cotistas referente ao mês de novembro foi de R\$0,64 por cota.

Mercado Secundário

No mês de novembro o fundo apresentou negociação diária média acima de R\$586 mil reais e com presença em 100% dos pregões no mês.

Gráfico 1: Preço (Ex-dividendo) e Volume Negociado em Novembro de 2018



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\$ 102,00 (fechamento em 30/11/2018)

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 30/11/2018 o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos, no valor de R\$0,64 por cota, pago aos cotistas no dia 14/12/2018.

Esta distribuição refere-se à participação do Fundo nos rendimentos do Maceió Shopping no mês de outubro de 2018. Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo no mês de novembro de 2018, e conforme previsto em seu Regulamento foram distribuídos no décimo dia útil do mês subsequente.

Resultado Acumulado Início de Novembro/18	51.259	(a)
Renda Imobiliária	1.307.896	(b)
Receita Financeira	8.878	(c)
Total das Receitas no Mês	1.316.774	(d) = (b) + (c)
Total de Despesas	87.475	(e)
Resultado no Mês	1.229.299	(f) = (d) – (e)
Rendimento Distribuído	1.190.486	(g)
Resultado Acumulado ao Final do Mês	90.072	(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 7,98%. 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 fundo² e do índice de mercado (IFIX)³:

RENTABILIDADE	nov/18 ⁴	Ano 2018 ⁵	Acumulado desde o início ⁶
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	2,88%	6,38%	7,98%
Ganho de Capital	2,24%	-0,14%	1,36%
Distribuição de Rendimentos	0,65%	6,52%	6,62%
IFIX	2,59%	3,32%	4,81%

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 Como o fundo possui menos de 12 meses, não é possível divulgar a rentabilidade dos últimos 12 meses.

³ Tal indicador é apenas mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance do Fundo, conforme exigido no §1º do Art. 12 das Deliberação nº 70 da ANBIMA.

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 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.

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 ano anterior (28/12/2017 – R\$ 101,50).

A **Distribuição de Rendimentos** foi calculada tendo como base a somatória dos rendimentos anunciados no ano de 2018 comparado ao valor da cota de fechamento “ex-dividendo” no último dia útil do ano anterior (28/12/2017 – R\$ 101,50).

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	dez/17 ⁷	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18
Rentabilidade Total Bruta do Fundo	1,50%	2,27%	0,56%	0,24%	2,95%	-5,04%	0,52%	0,17%	0,17%	0,52%	1,41%
Ganho de Capital	1,50%	1,79%	0,08%	-0,41%	2,36%	-5,63%	-0,10%	-0,45%	-0,45%	-0,11%	0,78%
Distribuição de Rendimentos	0,00%	0,47%	0,48%	0,65%	0,59%	0,59%	0,62%	0,62%	0,63%	0,63%	0,63%
IFIX	1,44%	2,64%	1,15%	2,00%	-0,86%	-5,27%	-4,01%	1,37%	-0,70%	-0,21%	5,04%

Fonte: Bloomberg e Administrador

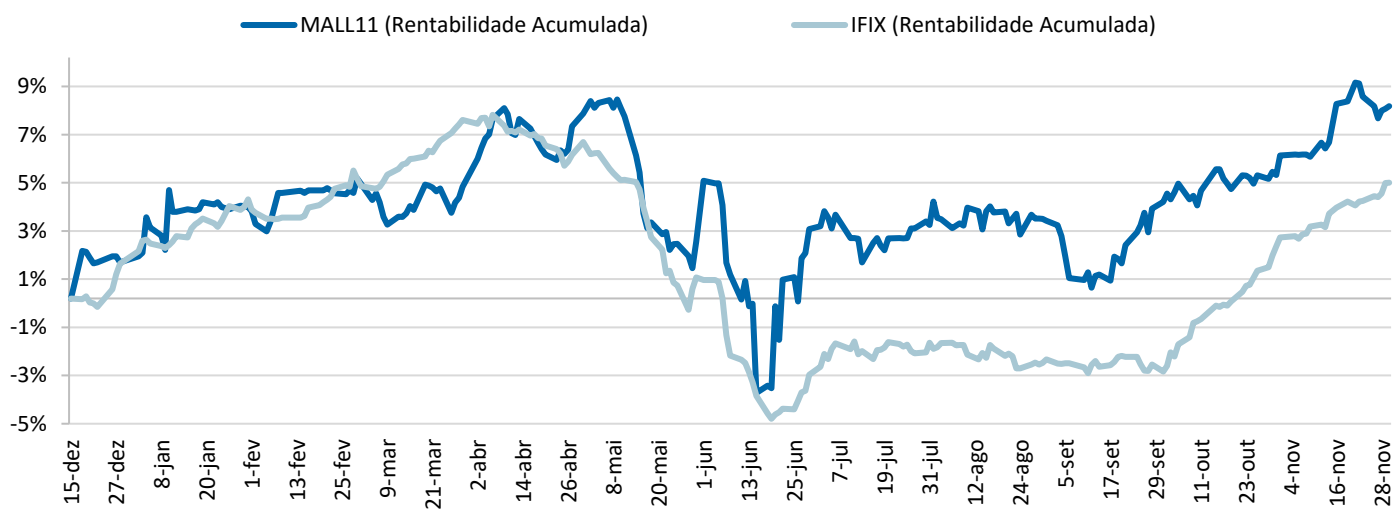
Em relação aos dividendos, a tabela a seguir apresenta os valores anunciados pelo fundo em cada mês:

	jan/18*	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18
Dividendos (R\$/Cota)	0,48	0,50	0,67	0,61	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,62	0,64

Fonte: Administrador

*Referente à performance de 18 a 31 de dez/17.

Gráfico 2: Comparativo de Performance



Fonte: Bloomberg

A média aritmética do Patrimônio Líquido do fundo apurado no último dia de cada mês desde dezembro equivale a R\$ 178.496.576,60.

⁷ Considerou-se o valor de fechamento da cota "ex-dividendo" no último dia útil do mês de dezembro/2017 em comparação com o preço de subscrição de cotas da 1ª Emissão (R\$ 100,00).

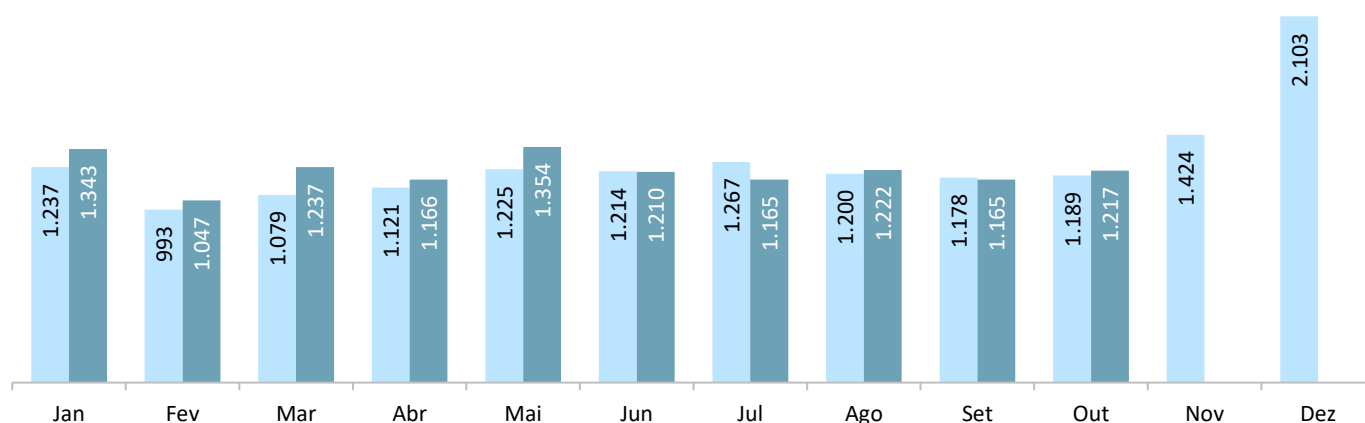
Destaques Operacionais

As vendas por metro quadrado das lojas próprias continuam apresentando importante crescimento, tanto quando analisamos em relação a outubro/2017 quanto comparando ao acumulado do ano e também a setembro/2018.

Como é possível observar no gráfico abaixo, a ocupação do Maceió Shopping continua se mantendo em aproximadamente 100%.

Gráfico 3: Vendas por m² Lojas Próprias

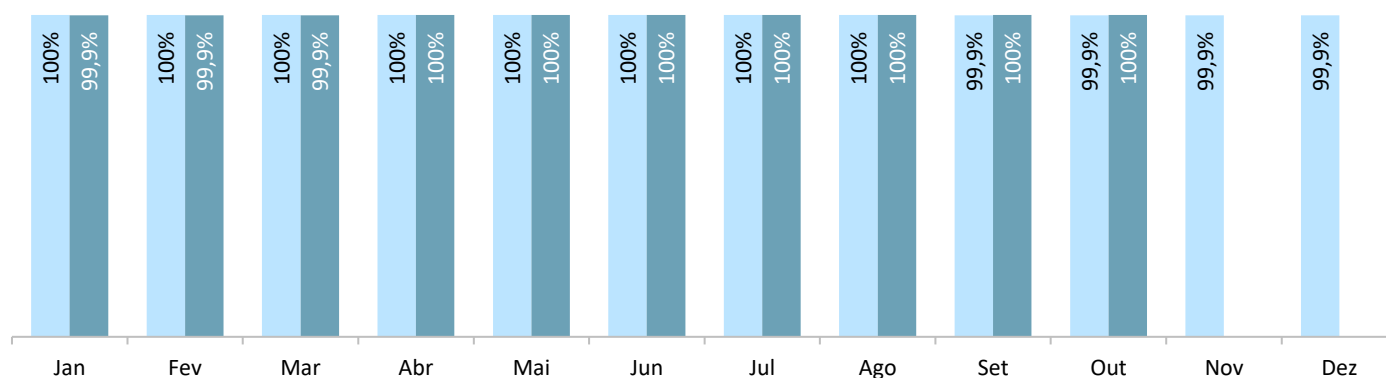
■ 2017 ■ 2018



Fonte: Administração do Maceió Shopping

Gráfico 4: Taxa de Ocupação

■ 2017 ■ 2018

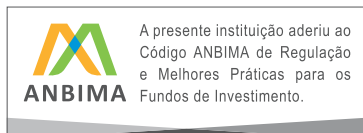


Fonte: Administração do Maceió Shopping

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. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. 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