

FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

ABRIL 2017 COMENTÁRIOS DO GESTOR

Contatos Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

Ouidoria

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

O mês de abril demonstrou uma recuperação expressiva frente a crise. O tráfego de veículos no mês teve um aumento de 12%, as vendas totais de abril/2017 comparadas ao mesmo período em 2016 apresentaram crescimento de 18,9%, vacância de 9 unidades, frente 17 que contemplávamos no orçamento e, embora a inadimplência bruta de alugueis no mês ainda esteja em um patamar elevado (7,6%), apresentamos no acumulado do ano uma recuperação líquida de R\$ 24mil. Esses dados são importantes para estimular os lojistas e mantermos um crescimento sustentável.

O aluguel total faturado em Abril/2017 cresceu 13%, comparado com 2016 e o resultado operacional (NOI) em Abril/2017 foi superior em 10% ao orçado.

DADOS DO FUNDO

Informações do Fundo

Administrador • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Auditor • Deloitte Touche Tohmatsu

Audidores Independentes

Escriturador de Cotas • Itaú

Taxa de Administração • R\$ 42.402 ao mês, atualizado anualmente pelo IGP-M.

Início do Fundo • 15/05/1996

Quantidade de Cotas • 61.019.165

| | abril-17 | dezembro-16 | abril-16 |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Valor da Cota | R\$ 15,90 | R\$ 12,05 | R\$ 10,21 |
| Valor de Mercado | R\$ 970.204.724 | R\$ 735.280.938 | R\$ 623.005.675 |

LIQUIDEZ

| | Mês | Ano | 12 meses |
|------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado | R\$ 146.783 | R\$ 1.386.599 | R\$ 2.892.322 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,02% | 0,16% | 0,39% |
| Presença em Pregões | 100% | 98,8% | 94,8% |

RECEITAS

| | Mês | Ano | 12 meses |
|---------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Bruta Total | R\$ 5.881.700 | R\$ 22.706.321 | R\$ 67.538.855 |
| Receita Operacional | R\$ 5.834.259 | R\$ 22.452.692 | R\$ 66.727.967 |
| Receita Financeira | R\$ 47.442 | R\$ 253.629 | R\$ 810.888 |

Objetivo e Política do Fundo

O Fundo tem por objetivo a exploração comercial do Grand Plaza Shopping, aonde possui participação de 98,6% no empreendimento.

RENTABILIDADE

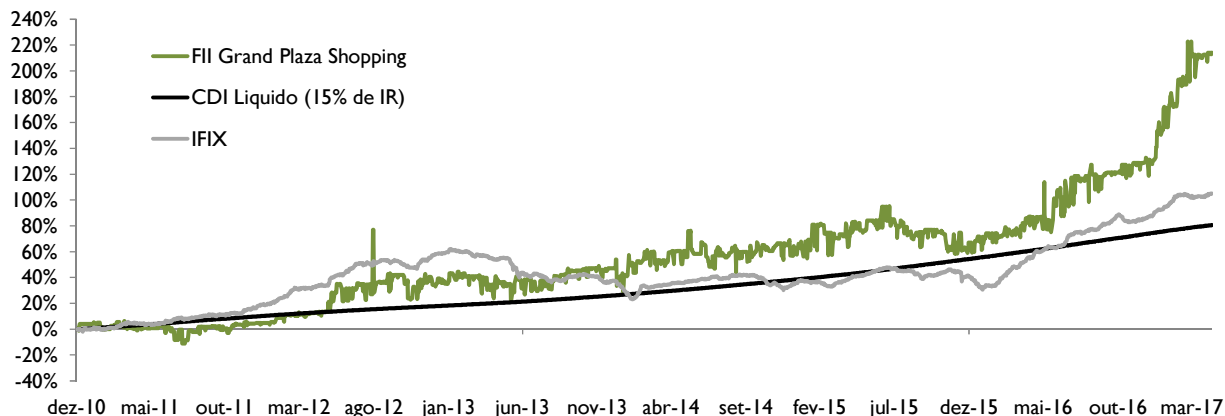
| | Mês | Ano | 12 meses | 24 meses | Desde Jan/2011 (Início do IFIX) |
|---|-------|--------|----------|----------|------------------------------------|
| <i>Rentabilidade Total</i> ¹ | | | | | |
| FII Grand Plaza Shopping | 0,47% | 35,40% | 68,08% | 81,74% | 212,49% |
| IFIX | 0,15% | 9,18% | 30,99% | 45,72% | 103,59% |

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

Rentabilidade das Distribuições de Rendimentos²

| | | | | | |
|--------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| FII Grand Plaza Shopping | 0,00% | 2,90% | 8,91% | 17,24% | 57,19% |
| CDI Líquido (15% de IR) | 0,67% | 3,27% | 11,44% | 24,79% | 80,11% |

² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de abril, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 4.576.437,38 o equivalente a R\$ 0,075 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 5,7%, com base na cota em 28/04/2017.

| Ano | Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun | Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez | Total |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2015 | 0,0987 | 0,0856 | 0,0750 | 0,0659 | 0,0637 | 0,0694 | 0,0508 | 0,0799 | 0,0759 | 0,0596 | 0,0669 | 0,0689 | 0,8603 |
| 2016 | 0,1397 | 0,0600 | 0,0650 | 0,0650 | 0,0700 | 0,0700 | 0,0650 | 0,0700 | 0,0750 | 0,0700 | 0,0750 | 0,0750 | 0,8997 |
| 2017 | 0,1200 | 0,0800 | 0,0750 | 0,0750 | | | | | | | | | 0,3500 |
| Δ^1 | -14,1% | 33,3% | 15,4% | 15,4% | | | | | | | | | |

¹ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2016

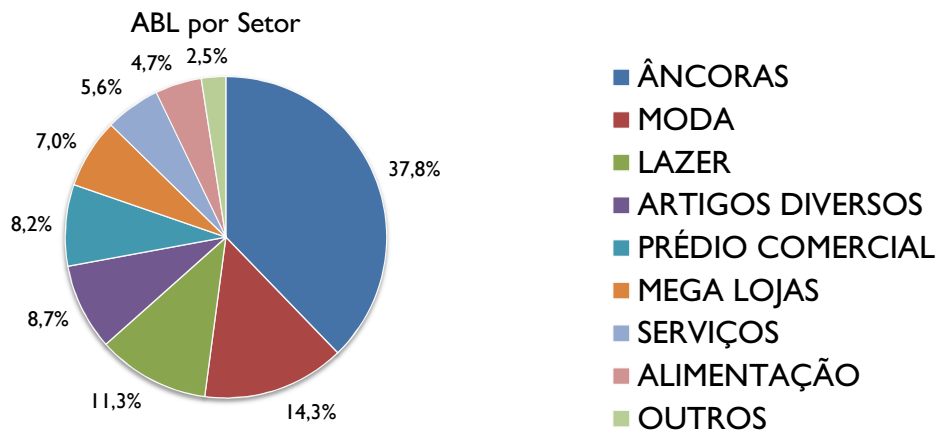
PATRIMÔNIO DO FUNDO



O FII atualmente é proprietário do edifício comercial Grand Plaza, do Grand Plaza Shopping e do antigo JK Shopping (incorporado pelo Grand Plaza). Todos os imóveis estão situados na cidade de Santo André (SP), compartilhando-se da área comum e do estacionamento.

- 69.628 m² de área bruta locável
- 300 lojas
- 10 salas de cinemas Cinemark (1 sala 3D)
- Parque Temático Playland
- 24 Pistas de Boliche

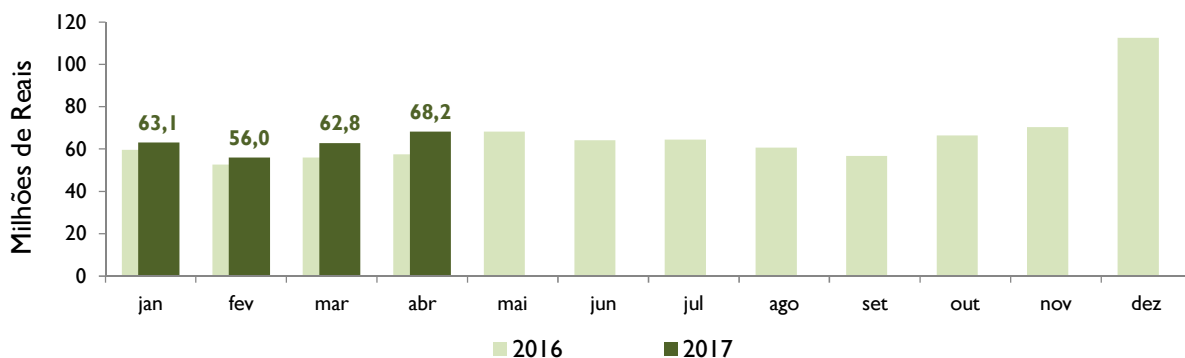
LOCATARIOS



DESEMPENHO OPERACIONAL

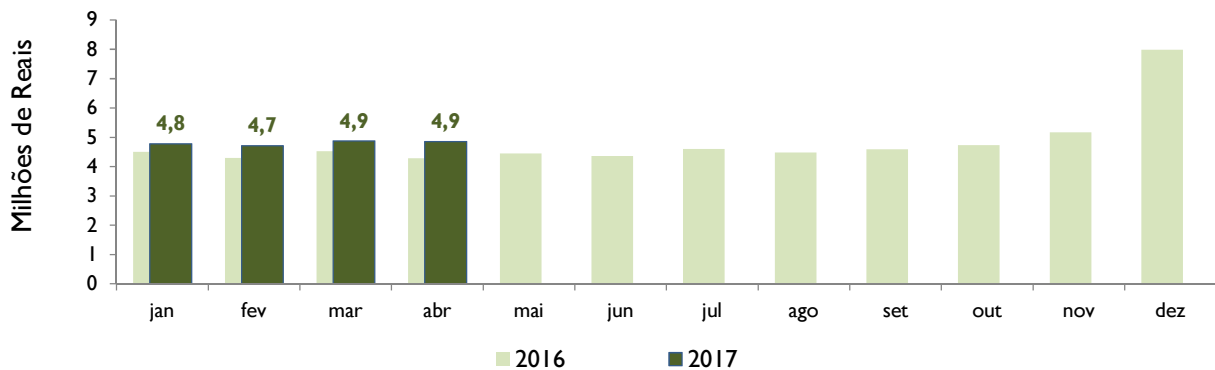
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Abril de Lamina! as vendas somaram R\$ 68.221.000, um aumento de 18,9% se comparadas ao mesmo período de 2016.



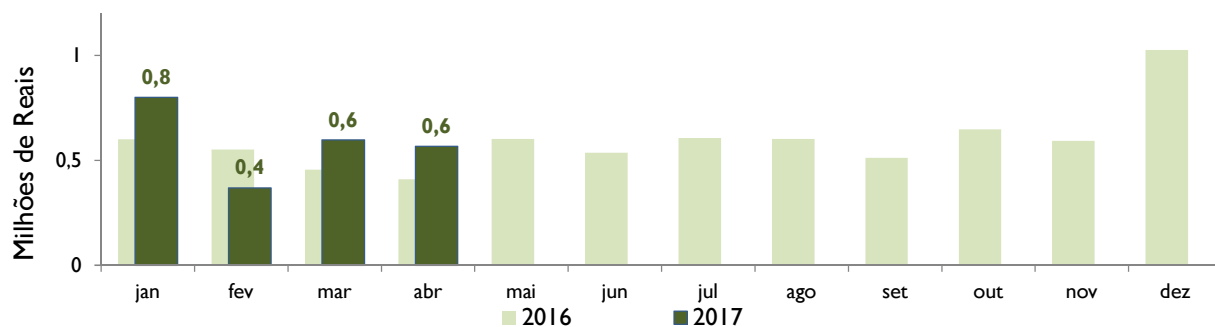
ALUGUEL

No mês de Abril de 2017, o shopping recebeu R\$ 4.857.000 em locações, um aumento de 13,2% se comparadas ao mesmo período de 2016.



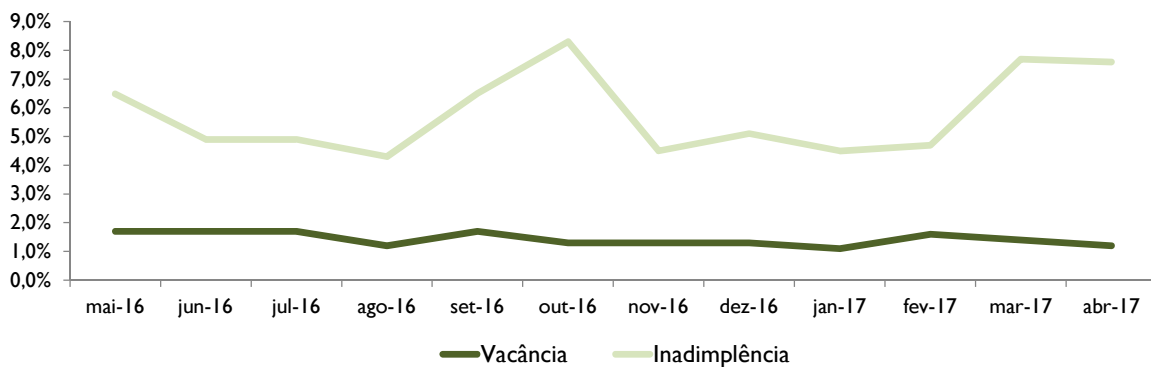
ESTACIONAMENTO

No mês de Abril de 2017, o shopping recebeu R\$ 567.107 de receitas de Estacionamento, um aumento de 38,4% se comparadas ao mesmo período de 2016.



VACANCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Abril de 2017, o shopping ficou com 1,2% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência de 7,6%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou adulteração sem o expresse e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.