

FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

DEZEMBRO 2017

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Contatos

Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

Ouvidoria

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

Segundo a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop), as vendas em shoppings em todo o país tiveram crescimento nominal de 6% no período do Natal de 2017. Esse resultado demonstrou uma inversão da curva, após 2 resultados negativos em 2016 e 2015 de 3% e 2%.

O Grand Plaza Shopping apresentou crescimento nominal de 4,8% nas vendas do mês quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Importante salientar que, diferente do mercado que apresentou 2 quedas consecutivas em 2016 e 2015, o Grand Plaza Shopping já apresentou variação positiva em 2016.

Fechamos o ano com crescimento total de vendas de 8,6%, índice que demonstra um importante crescimento real e “oxigena” os lojistas. A vacância fechou em 1,3% e inadimplência bruta em 5,7%.

Esses índices positivos contribuíram para o crescimento de 9,7% no NOI do empreendimento de 2017 quando comparado a 2016.

Informações do Fundo

Administrador • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Auditor • Deloitte Touche Tohmatsu

Auditores 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

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.

DADOS DO FUNDO

	dezembro-17	dezembro-16	dezembro-16
Valor da Cota	R\$ 16,09	R\$ 12,05	R\$ 12,05
Valor de Mercado	R\$ 981.798.365	R\$ 735.280.938	R\$ 735.280.938

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.105.538	R\$ 160.366.753	R\$ 160.366.753
Giro (% de cotas negociadas)	0,83%	20,49%	20,49%
Presença em Pregões	100%	99,2%	99,2%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 9.506.374	R\$ 72.294.312	R\$ 72.294.312
Receita Operacional	R\$ 9.484.210	R\$ 71.763.562	R\$ 71.763.562
Receita Financeira	R\$ 22.164	R\$ 530.750	R\$ 530.750

RENTABILIDADE

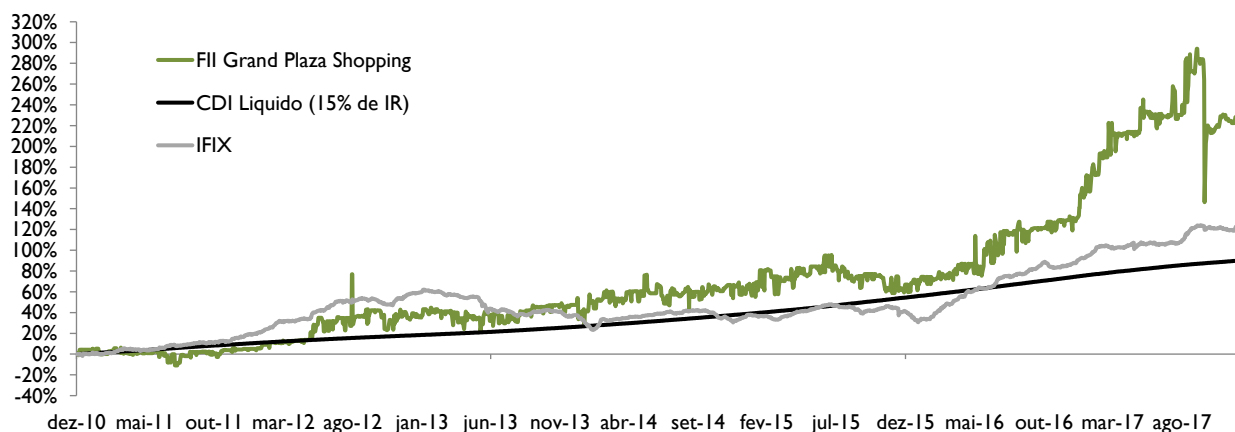
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
Rentabilidade Total ¹					
FII Grand Plaza Shopping	-0,68%	42,32%	42,32%	96,68%	228,45%
IFIX	0,60%	19,41%	19,41%	58,02%	122,65%

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 Rendimentos ²

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011
FII Grand Plaza Shopping	0,49%	8,07%	8,07%	19,64%	64,78%
CDI Líquido (15% de IR)	0,46%	8,44%	8,44%	21,52%	89,80%

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 dezembro, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 4.881.533,2 o equivalente a R\$ 0,08 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 6%, com base na cota em 29/12/2017.

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	0,0750	0,0750	0,0770	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	1,0520
Δ^1	-14,1%	33,3%	15,4%	15,4%	7,1%	7,1%	18,5%	14,3%	6,7%	14,3%	6,7%	6,7%	16,9%

¹ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2016

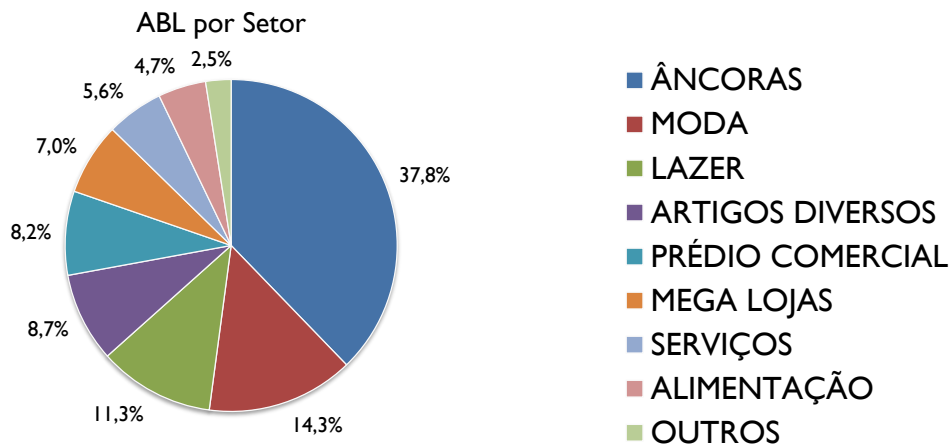
PATRIMÔNIO DO FUNDO



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

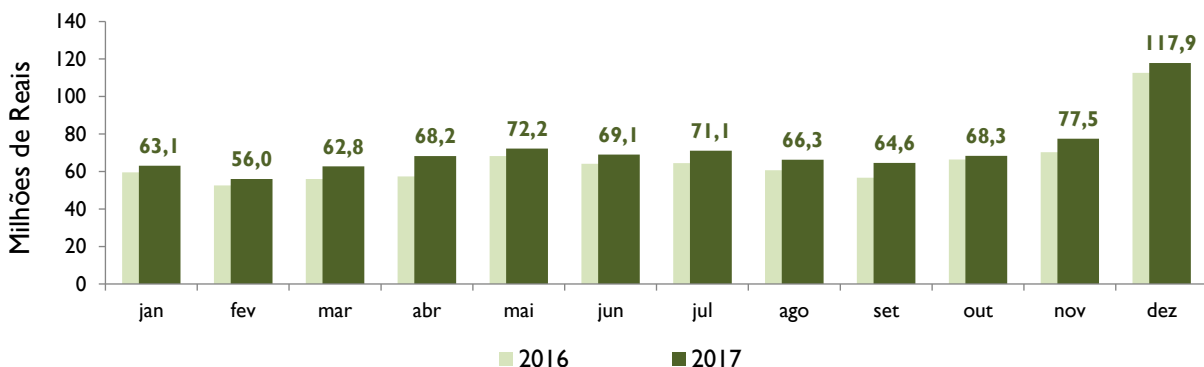
LOCATÁRIOS



DESEMPENHO OPERACIONAL

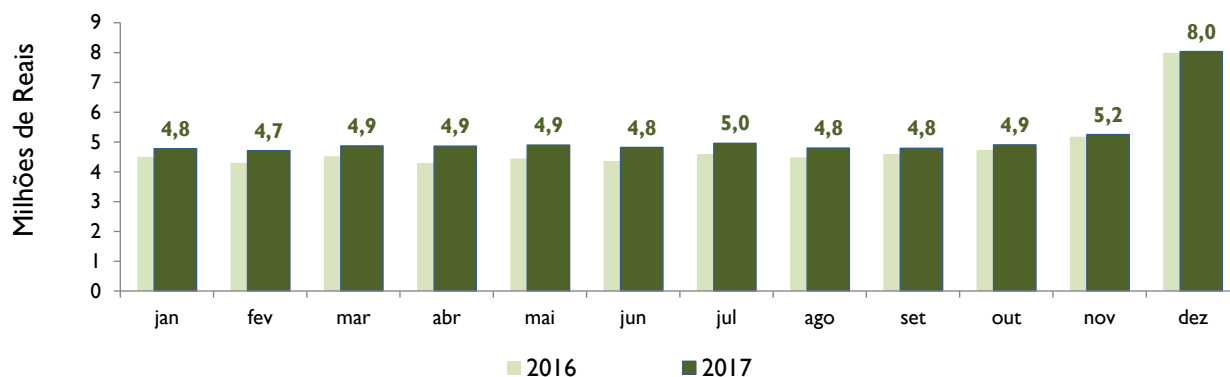
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Dezembro de 2017 as vendas somaram R\$ 117.921.000, um aumento de 4,8% se comparadas ao mesmo período de 2016.



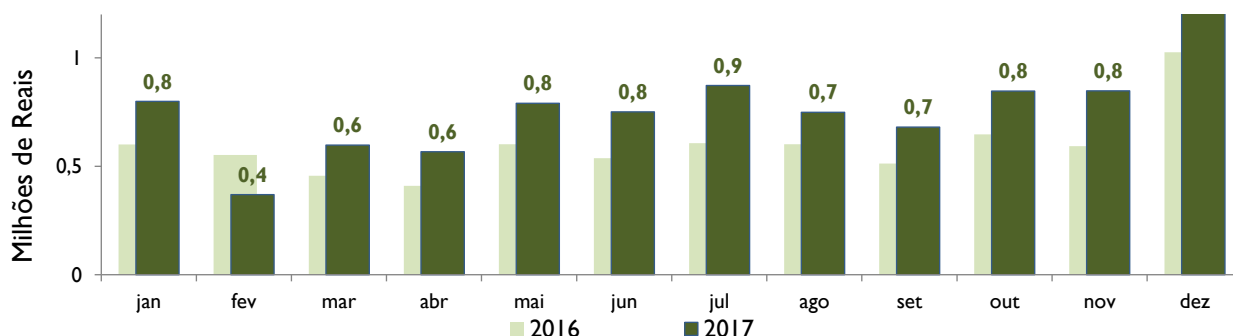
ALUGUEL

No mês de Dezembro de 2017, o shopping recebeu R\$ 8.030.000 em locações, um aumento de 0,5% se comparadas ao mesmo período de 2016.



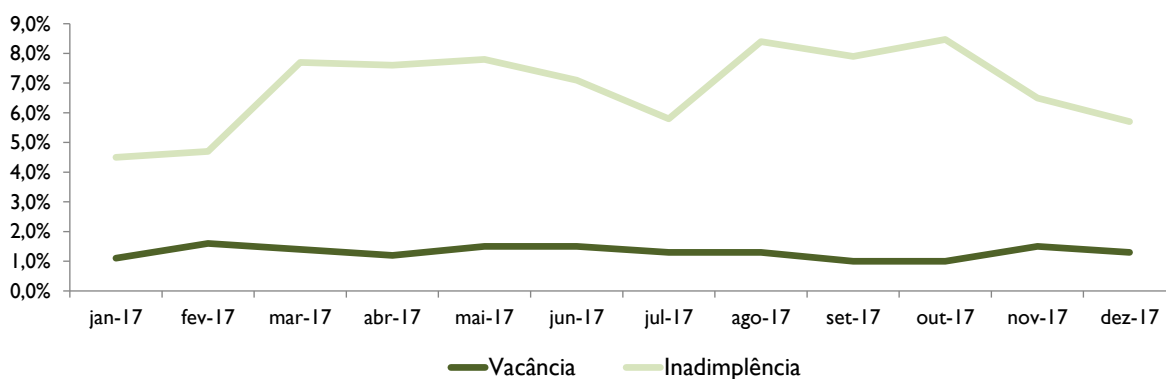
ESTACIONAMENTO

No mês de Dezembro de 2017, o shopping recebeu R\$ 1.339.058 de receitas de Estacionamento, um aumento de 30,5% se comparadas ao mesmo período de 2016.



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Dezembro de 2017, o shopping ficou com 1,3% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência de 5,7%, com relação aos alugueis 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.