

FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

MARÇO 2018 COMENTÁRIOS DO GESTOR

Contatos

Comercial Pessoas Físicas

Tel. (11) 3509-6620

fi@riobravo.com.br

Ouvidoria

Tel. 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

Em termos macro, o mercado de trabalho e a retomada econômica em curso, vem favorecendo a ampliação da ocupação e sustentando a trajetória de ganhos da massa de rendimentos, com efeito direto no Varejo.

No empreendimento, tivemos o melhor mês de aumento em percentual do trimestre no crescimento de vendas comparado ao ano anterior: 7,4%. Esse índice contribuiu para as vendas acumuladas no trimestre, que cresceram 5% em termos nominais.

O tráfego de veículos apresentou crescimento de 4,2% no mês. No trimestre estamos em linha com o orçamento, que representa um crescimento de 3% frente ao mesmo período do ano anterior.

O NOI apresentou crescimento no trimestre de 1% frente ao orçamento e 7% em relação ao mesmo período do ano anterior, já o resultado do Shopping está 5% acima do orçamento no trimestre, sendo o principal responsável desse “descasamento” entre NOI e Resultado final do empreendimento as benfeitorias programadas que ainda não incorreram.

Embora a vacância apresentou pequeno crescimento, atingindo o patamar de 2,1%, esse índice está abaixo do orçamento em termos de ABL para o período.

DADOS DO FUNDO

Informações do Fundo

Administrador • Rio Bravo

Investimentos DTVM Ltda.

Auditor • Ernst & Young

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.

	março-18	dezembro-17	março-17
Valor da Cota	R\$ 16,40	R\$ 16,09	R\$ 15,90
Valor de Mercado	R\$ 1.000.714.306	R\$ 981.798.365	R\$ 970.204.724

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.706.206	R\$ 27.850.850	R\$ 186.977.786
Giro (% de cotas negociadas)	0,57%	2,81%	23,15%
Presença em Pregões	100%	98,4%	99,2%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 5.737.676	R\$ 17.457.967	R\$ 72.927.659
Receita Operacional	R\$ 5.701.222	R\$ 17.356.753	R\$ 72.501.882
Receita Financeira	R\$ 36.454	R\$ 101.214	R\$ 425.776

RENTABILIDADE

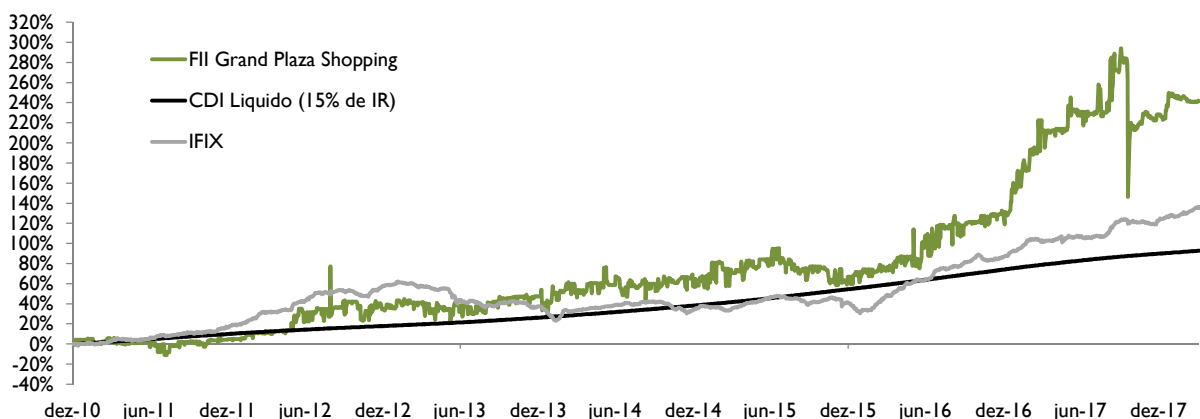
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
Rentabilidade Total ¹					
FII Grand Plaza Shopping	-1,74%	3,66%	9,47%	93,25%	240,47%
IFIX	2,00%	5,89%	15,97%	58,68%	135,75%

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	0,48%	1,74%	5,67%	19,27%	68,19%
CDI Liquido (15% de IR)	0,45%	1,35%	7,13%	19,80%	92,57%

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 março, 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 5,9%, com base na cota em 29/03/2018.

Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Total
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	0,2750
2018	0,1200	0,0800	0,0800										0,2800
Δ ¹	0,0%	0,0%	6,7%										1,8%

¹ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2017

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.

Shopping

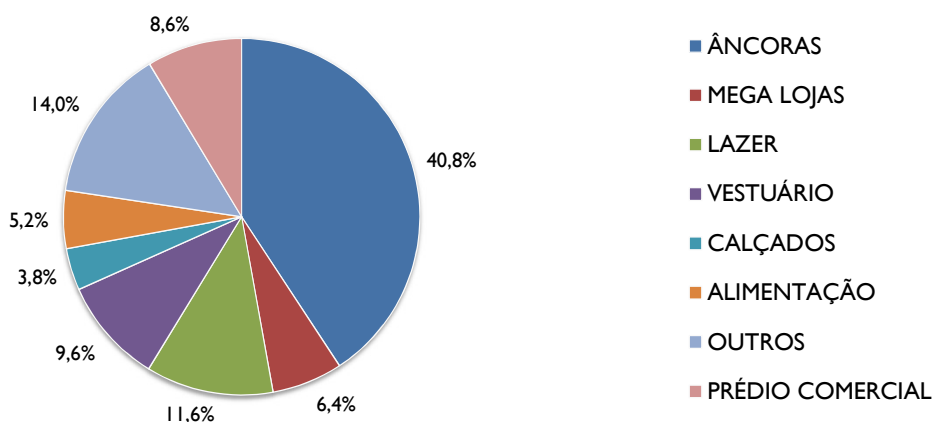
- 63.768 m² de área bruta locável
- 300 lojas
- 10 salas de cinemas Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 Pistas de Boliche

Prédio Comercial

- 5.735 m² de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório.

LOCATÁRIOS

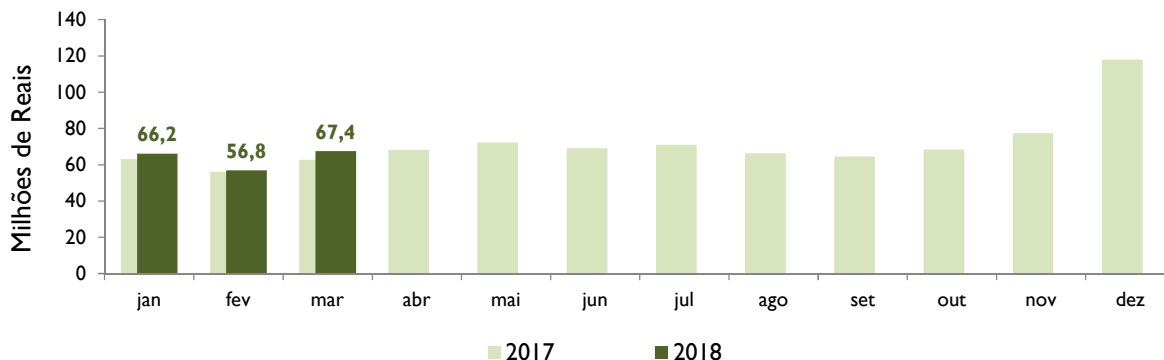
ABL por Setor



DESEMPENHO OPERACIONAL

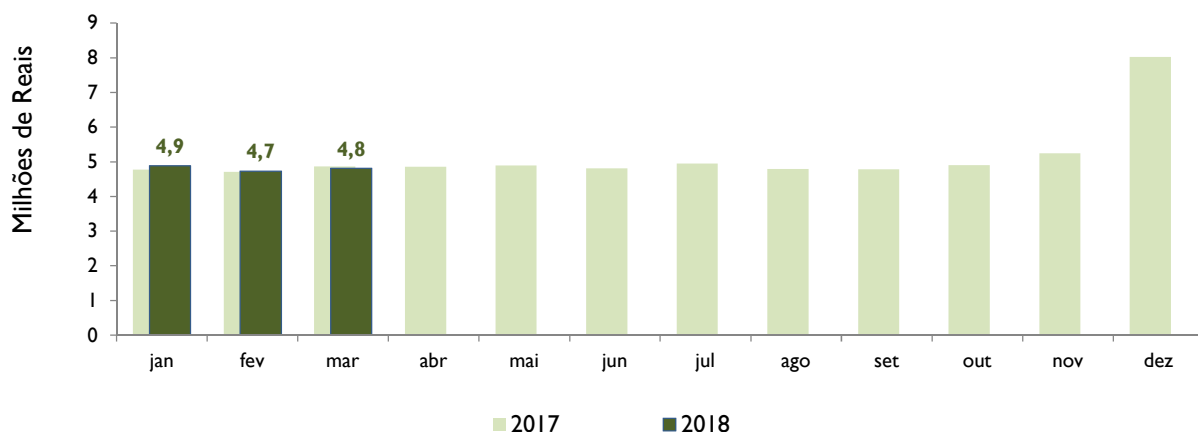
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Março de 2018 as vendas somaram R\$ 67.391.000, um aumento de 7,4% se comparadas ao mesmo período de 2017.



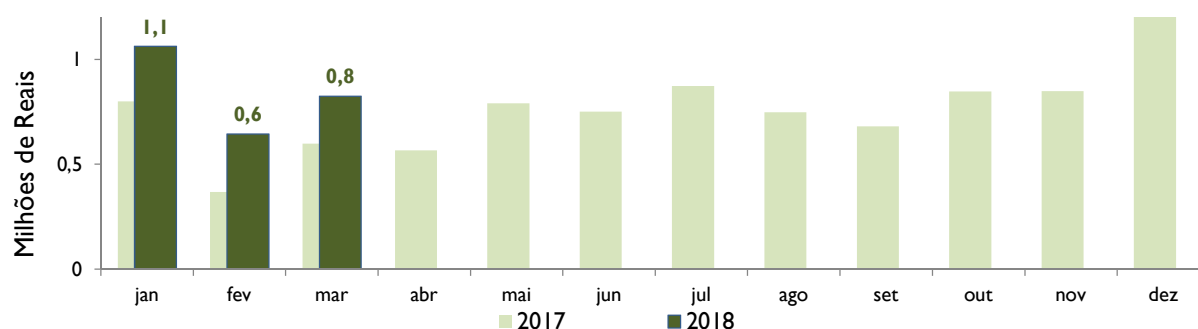
ALUGUEL

No mês de Março de 2018, o shopping recebeu R\$ 4.809.000 em locações, uma redução de 1,3% se comparadas ao mesmo período de 2017.



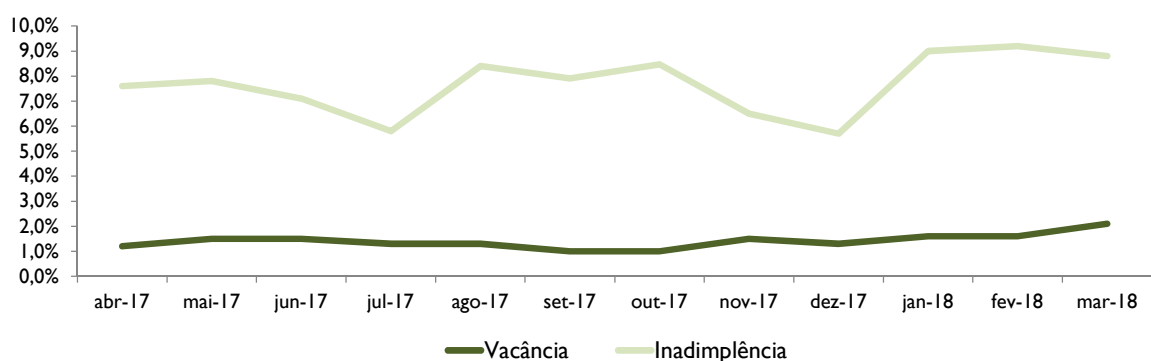
ESTACIONAMENTO

No mês de Março de 2018, o shopping recebeu R\$ 824.688 de receitas de Estacionamento, um aumento de 38,0% se comparadas ao mesmo período de 2017.



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Março de 2018, o shopping ficou com 2,1% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência de 8,8%, 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.