



FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O FII Grand Plaza Shopping tem por objetivo a exploração comercial do Grand Plaza Shopping, onde possui participação de 98,6% no empreendimento. Limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, a parcela não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, sem limitação:

- (i) títulos públicos federais,
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) (“Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O empreendimento apresentou crescimentos no fluxo veículos e vendas de 7,8% e 7,4% respectivamente em relação ao mesmo período do ano anterior. Importante lembrar que temos o efeito sazonal do calendário de Carnaval, que em 2018 ocorreu em fevereiro e em 2019, em março onde conseguiremos visualizar melhor os efeitos do mesmo no fechamento trimestral. Destaque para os setores de artigos para o lar, alimentação e vestuário com crescimentos de 16%, 14,9% e 12,2% respectivamente. Do lado negativo, tivemos lazer com queda de 19,1% e as âncoras que ficaram em linha com o apresentado em 2018 (0,8%).

A inadimplência bruta foi de 4,2%, menor índice desde dez/15 e a inadimplência líquida fechou negativa em 1,6%, que significa que houve mais recuperações no mês referente a períodos anteriores do que a inadimplência bruta do mês.

A vacância do empreendimento também está em seu mínimo histórico para o mês de fevereiro, fechando o índice em 1,1%.

Em termos de NOI (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou crescimento de 8,9% em relação ao mesmo período de 2018 e 2,4% em relação ao orçamento.

DADOS DO FUNDO

	fev/19	dez/18	fev/18
Valor da Cota	R\$ 99,90	R\$ 17,30	R\$ 16,77
Quantidade de Cotas	12.203.833	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.219.162.917	R\$ 1.055.631.555	R\$ 1.023.291.397

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 11.181.585	R\$ 20.689.618	R\$ 112.807.988
Giro (%de cotas negociadas)	0,19%	1,04%	10,64%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

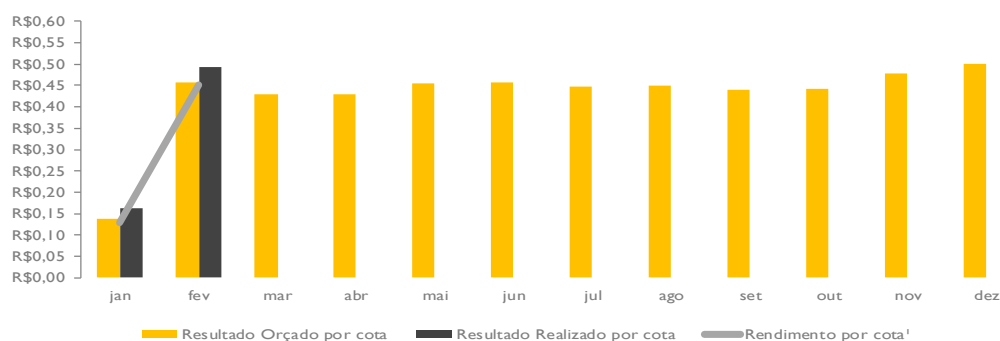
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 6.090.673	R\$ 16.172.494	R\$ 68.216.003
Receita Financeira	R\$ 47.015	R\$ 88.456	R\$ 353.959
Despesas	-R\$ 123.000	-R\$ 284.871	-R\$ 1.239.271
Resultado	R\$ 6.014.689	R\$ 15.976.079	R\$ 67.330.691
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,4929	R\$ 0,6561	R\$ 1,4977
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4572	R\$ 0,5953	R\$ 1,4369
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,4500	R\$ 0,5800	R\$ 1,4300
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0429	R\$ 0,0761	R\$ 0,0677

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

ORÇADO X REALIZADO



1*Refere-se ao Período-Base do Relatório.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,130	0,450										
2018	0,120	0,080	0,080	0,080	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,090	0,090
Δ^3	8,33%	12,50%										

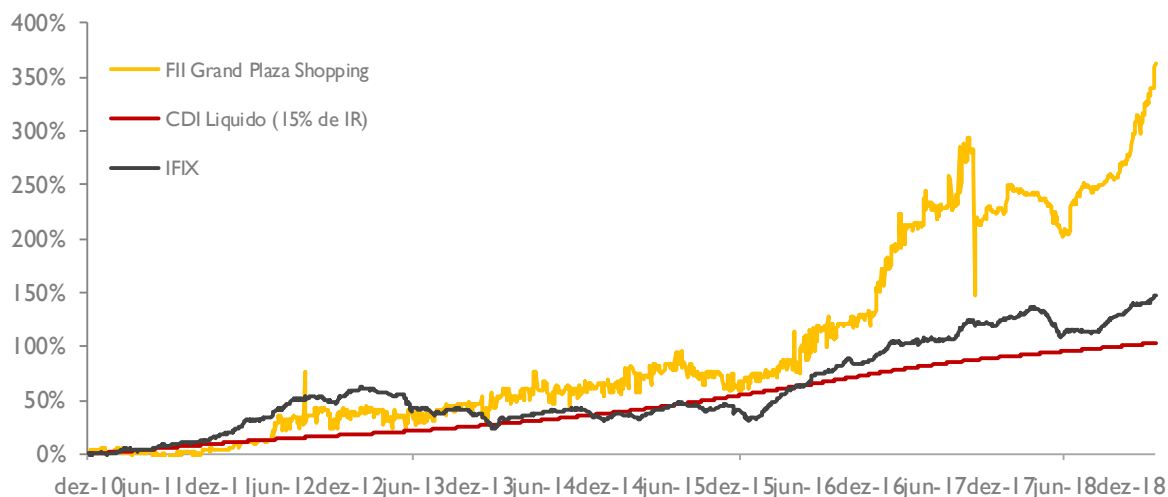
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019. Em fevereiro de 2019 houve o agrupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		7,36%	16,91%	27,10%	340,40%
IFIX		1,03%	3,53%	5,33%	143,46%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,48%	0,67%	1,71%	17,13%
CDI líquido (15% de IR)		0,42%	0,88%	5,45%	102,95%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ 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.



PATRIMÔNIO DO FUNDO



<https://www.grandplazashopping.com.br/informacoes>

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.

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 340 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

Shopping

- 63.768 m² de área bruta locável
- 340 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

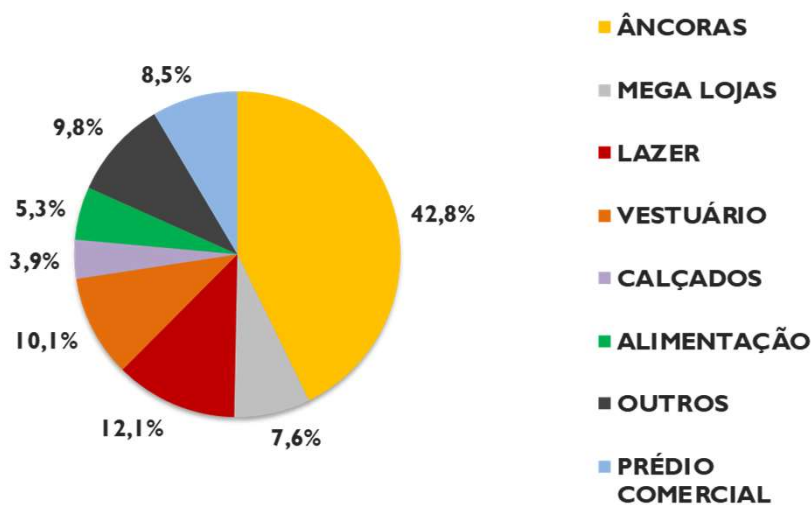
Prédio Comercial

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

Os Ativos do Fundo estão alocados em:



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

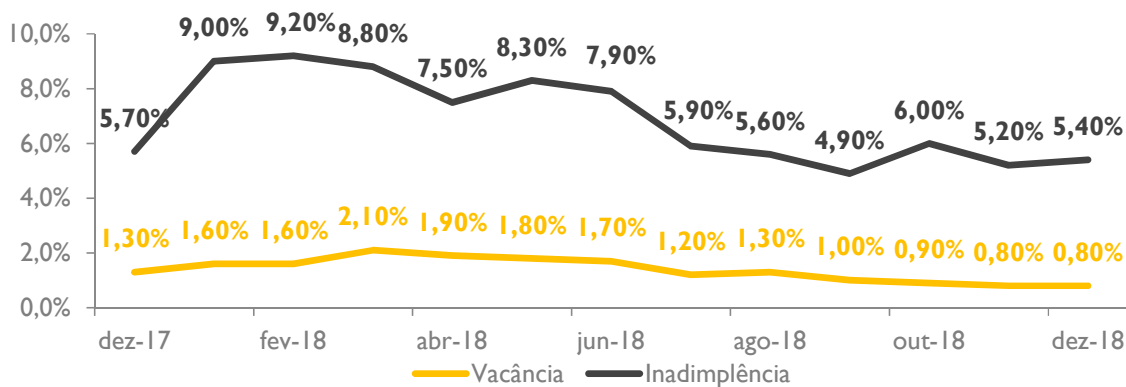
No mês de Fevereiro de 2019 as vendas somaram R\$ 61.054.000, o que representa R\$ 878/m², um aumento de 7,4% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5.114.000 em locações, um aumento de 8,0% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1.133.846, um aumento de 75,9% se comparadas ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 260 mil, um aumento de 7,9% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Fevereiro de 2019 o shopping ficou com 1,1% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta * de 6,9% , com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



EVENTOS



Mundo Jurássico: Desde o dia 21 de Fevereiro o Grand Plaza Shopping recebe uma grande atração: a exposição “Mundo Jurássico”. Com entrada gratuita, a mostra distribui no Mall e na Praça de Eventos próxima ao Boulevard Gastronomico 12 réplicas de dinossauros em tamanho real, com som e movimento. O acervo permite conhecer de perto as espécies, em uma cenografia que reproduz o habitat natural, proporcionando a sensação de uma incrível viagem no tempo.



Loja Solidária : Parceiro frequente de iniciativas em favor da comunidade, o Grand Plaza Shopping recebe a “Loja Solidária de Santo André”. Iniciativa da prefeitura local, por meio do Núcleo de Inovação Social, o espaço é permanente e ficará aberto todos os dias para receber diversos tipos de doação, como roupas, calçados, cobertores, material de limpeza e higiene, alimentos não perecíveis, brinquedos, livros e materiais escolares. A arrecadação será distribuída para as instituições sociais da cidade. O evento inaugural contou com a presença do Prefeito, Sr. Paulo Serra, acompanhado da Primeira Dama, a Sra. Ana Carolina Serra.



Sessão Azul: Em 10 de fevereiro foi dia de Sessão Azul. Com o Apoio do Grand Plaza Shopping, o projeto traz para o dia a dia de crianças com distúrbios sensoriais um ambiente cultural confortável. O contato com o cinema de forma mais inclusiva tem como objetivo encorajar essas crianças e seus familiares a continuar frequentando esses ambientes, se possível sem a necessidade de adaptações. Além disso, a atividade social estimulada pode ser uma extensão do trabalho terapêutico. A programação é escolhida pelo público através de votação na internet.



Cinematerna: Em 27 de fevereiro foi exibido o filme “Uma nova chance”, onde várias mães estiveram presentes com seus bebês. A sessão é toda adaptada para o público, com luzes da sala parcialmente acesas, som adaptado e filmes de classificações especiais. Com o apoio de voluntárias e patrocinadores, a Associação Cinematerna proporciona momentos de lazer e cultura para mães e filhos.

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

AUDITOR INDEPENDENTE • Ernst & Young

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do fundo – Mín. Mensal R\$51.500,00

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 12.203.833

NÚMERO DE COTISTAS (mês) • 21.188

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (mês) • R\$ 905.183.612,86

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6620

RI@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br



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 site 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 - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • 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. • Não é permitido qualquer tipo de 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.