



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 5,5% e 5,1% respectivamente em relação ao mesmo período do ano anterior. Assim como comentado no relatório passado sobre o efeito sazonal do Carnaval no trimestre, tivemos efeito parecido com o deslocamento da Páscoa, onde embora em ambos os anos aconteceu em abril, em 2018 a força de vendas foi em março. Destaque para as operações voltadas para essa categoria (chocolates), que tiveram crescimento acima dos 20% nas vendas totais, assim puxando o segmento de alimentação, que apresentou crescimento de 20,7%. Destaque também para o segmento de lazer que apresentou crescimento de 15,7%, influenciado pelo Cinema com o retorno de boa safra de filmes.

A Vacância do empreendimento se manteve em 1,1%, e embora a inadimplência bruta tenha aumentado para 5,5%, mantemos a inadimplência líquida acumulada no ano em um índice saudável de 1,7%.

Em termos de NOI (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou crescimento de 12,3% no acumulado em relação ao mesmo período de 2018 e 4,4% em relação ao orçamento.

DADOS DO FUNDO

	abr/19	dez/18	abr/18
Valor da Cota	R\$ 102,10	R\$ 17,30	R\$ 16,10
Quantidade de Cotas	12.203.833	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.246.011.349	R\$ 1.055.631.555	R\$ 982.408.557

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 10.570.158	R\$ 40.624.891	R\$ 121.706.285
Giro (%de cotas negociadas)	0,17%	1,35%	9,85%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

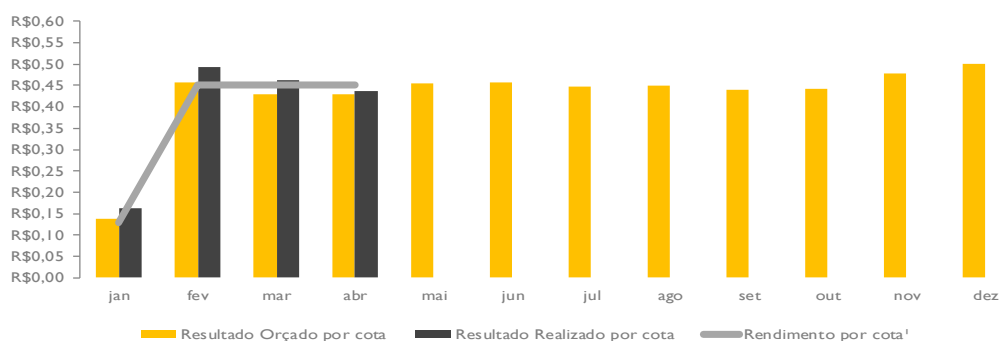
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.482.548	R\$ 27.388.888	R\$ 69.412.796
Receita Financeira	R\$ 35.246	R\$ 147.116	R\$ 352.251
Despesas	-R\$ 172.942	-R\$ 595.009	-R\$ 1.347.158
Resultado	R\$ 5.344.852	R\$ 26.940.996	R\$ 68.417.888
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,4380	R\$ 1,5546	R\$ 2,2343
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4301	R\$ 1,4541	R\$ 2,1426
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,4500	R\$ 0,5800	R\$ 1,2700
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0120	R\$ 0,9746	R\$ 0,9643

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	0,450	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%	12,50%	12,50%								

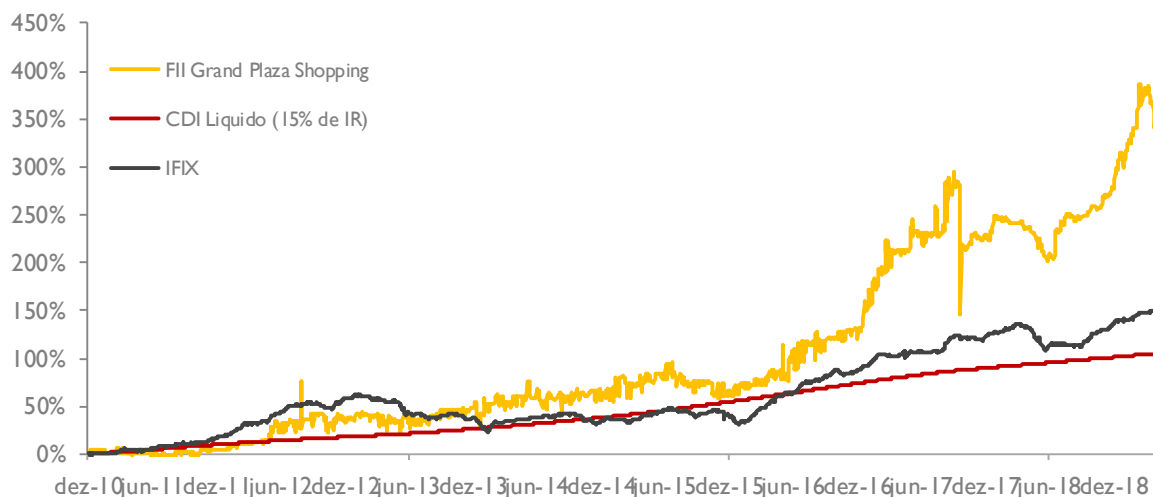
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-5,94%	20,52%	35,17%	354,01%
IFIX	1,03%	6,67%	7,32%	150,85%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,41%	0,67%	1,58%	17,13%
CDI líquido (15% de IR)	0,44%	1,73%	5,39%	104,81%

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 284 Operações, *Boulevard* Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

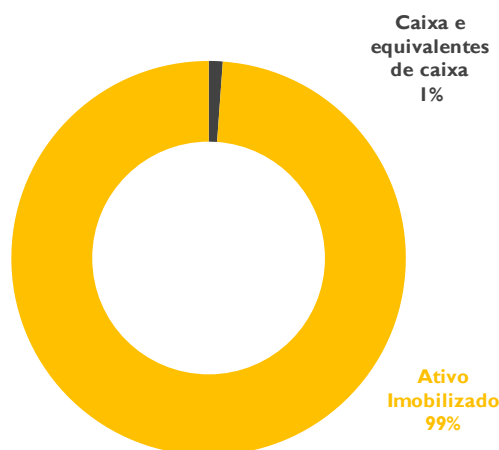
Shopping

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

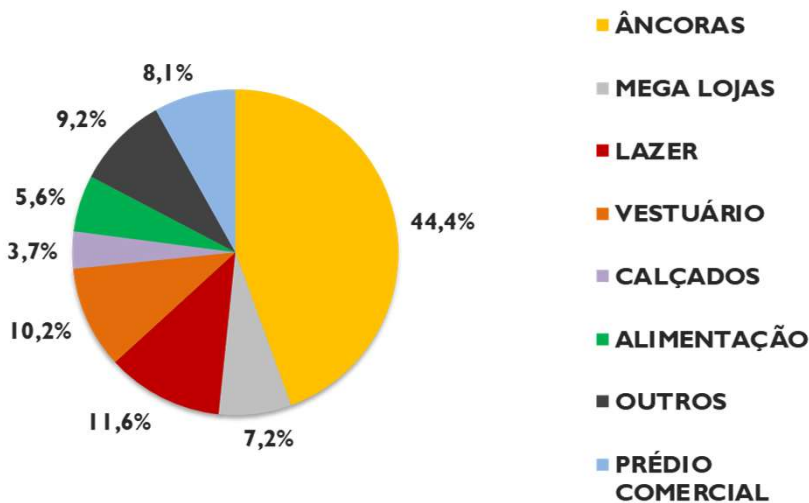
Prédio Comercial

- 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:

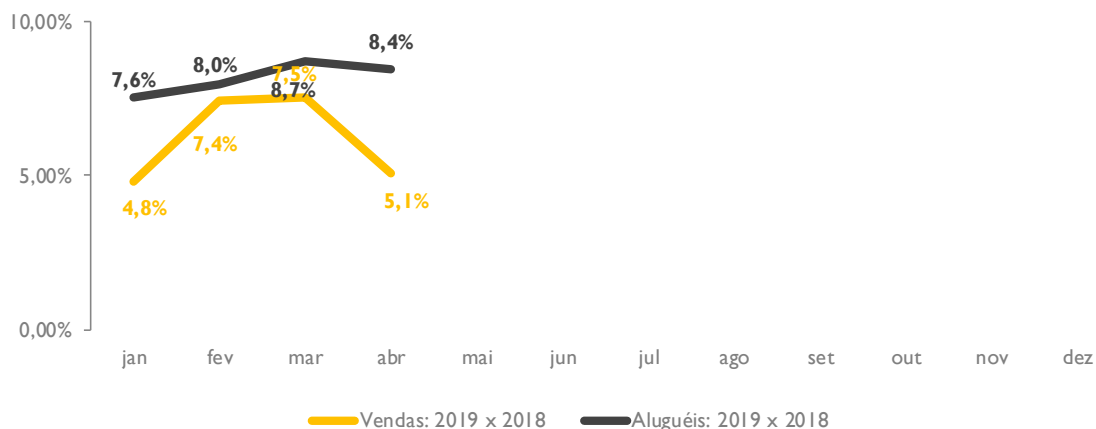


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

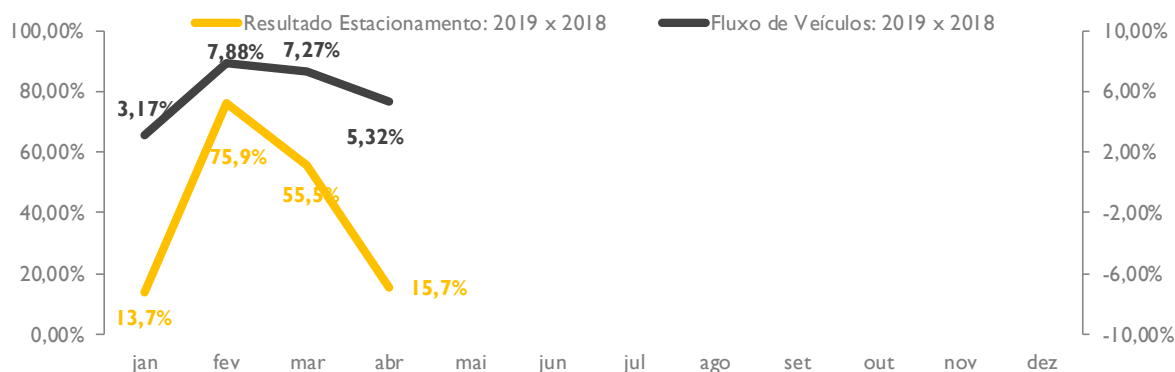


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

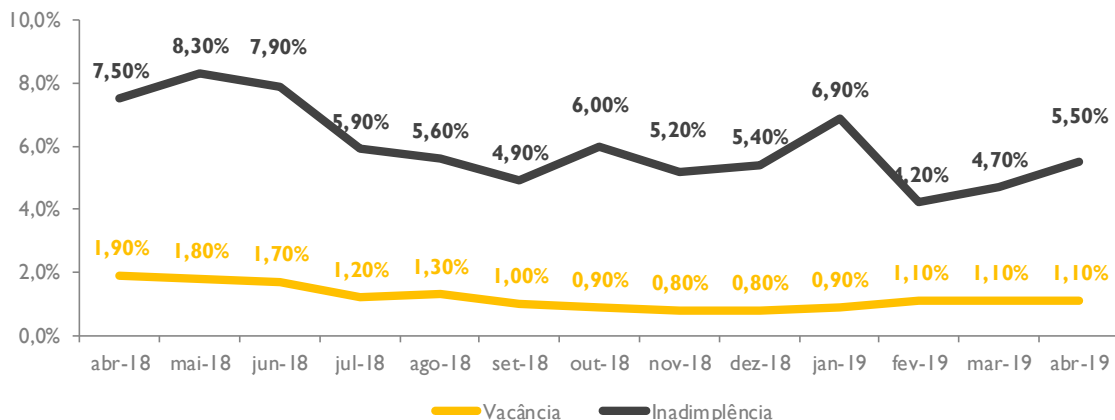
No mês de Abril de 2019 as vendas somaram R\$ 68.580.000, o que representa R\$ 997/m², um aumento de 5,1% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5.353.000 em locações, um aumento de 8,4% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1.282.548, um aumento de 15,7% se comparadas ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 295 mil, um aumento de 7,3% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Abril de 2019 o shopping ficou com 1,1% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta ⁶ de 4,7% , com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



EVENTOS



GRAND PLAZA SHOPPING COMEMORA PÁSCOA COM O INCRÍVEL CIRCUITO “DETETIVES DO PRÉDIO AZUL”

Inspirado na série homônima do Canal Gloob, evento gratuito aconteceu de 2 à 21 de abril.

Colocar a capa de cor preferida e se sentir um detetive de verdade. Esta é a experiência que divertiu a garotada que visitou o Grand Plaza Shopping, em Santo André.

Em comemoração à Páscoa, o maior complexo de compras e lazer do ABC recebeu o circuito “Detetives do Prédio Azul”, com estrutura de 70 m² inspirada na série homônima do Canal Gloob. ‘D.P.A.’ é o nosso grande sucesso nacional, não só na TV, mas também nas diferentes plataformas e formatos pelos quais se apresenta ao público. Um deles é o circuito de atividades ‘Detetives do Prédio Azul’, uma experiência divertida para as crianças, que proporciona um contato mais próximo com o universo lúdico dos personagens.

Durante o período houve crescimento de 4% no fluxo de pessoas, 9% em veículos e 156% de participantes em comparação com 2018.

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

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 12.203.833

NÚMERO DE COTISTAS (mês) • 25.089

PATRIMÔNIO LÍQUIDO (mês) • R\$ 905.535.643

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.