



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 Grand Plaza Shopping apresentou crescimentos no fluxo de veículos e vendas de 11,8% e 6,6%, respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior. Devemos lembrar que maio/18 ficou marcado pela Greve dos Caminhoneiros, que afetou fortemente a economia brasileira e, conseqüentemente, o fluxo dos shoppings pelo Brasil. Nas vendas por setor, destaque para Lazer, com crescimento de 21,3%, fortemente impulsionado pelos “Vingadores” no cinema, e alimentação, com crescimento de 14,4%.

Destaque para inadimplência bruta no mês de 3,9%, que representa o menor índice histórico desde 2015. No acumulado do ano, a inadimplência líquida é de 1,5%. A Vacância do empreendimento se manteve em 1,1%.

Em termos de NOI (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou crescimento de 18% no acumulado em relação ao mesmo período de 2018 e 8% em relação ao orçamento, fechando o acumulado do ano com crescimento de 5% em relação ao orçamento.

DADOS DO FUNDO

	mai/19	dez/18	mai/18
Valor da Cota	R\$ 108,35	R\$ 17,30	R\$ 15,48
Quantidade de Cotas	12.203.833	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.322.285.306	R\$ 1.055.631.555	R\$ 944.576.674

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.809.526	R\$ 49.434.417	R\$ 117.768.064
Giro (% de cotas negociadas)	0,71%	4,07%	11,22%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

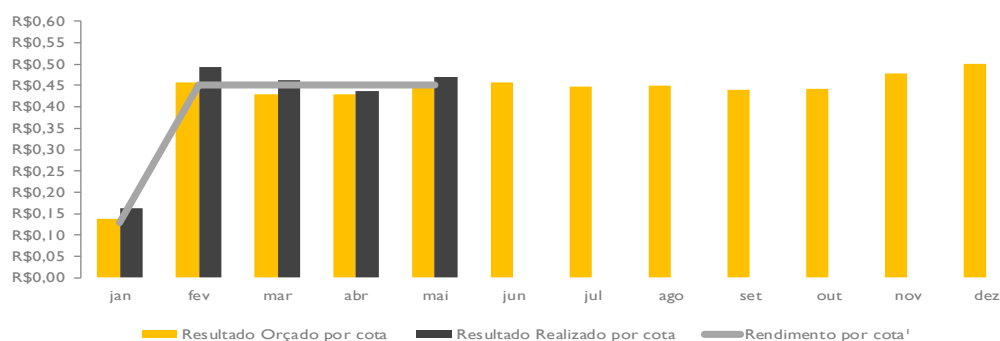
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.876.757	R\$ 33.265.645	R\$ 70.273.137
Receita Financeira	R\$ 28.080	R\$ 175.197	R\$ 362.730
Despesas	-R\$ 176.233	-R\$ 771.242	-R\$ 1.444.548
Resultado	R\$ 5.728.604	R\$ 32.669.600	R\$ 69.191.319
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,4694	R\$ 2,0240	R\$ 2,6225
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4551	R\$ 1,9092	R\$ 2,5140
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,4500	R\$ 1,9300	R\$ 2,5350
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0194	R\$ 0,0940	R\$ 0,0875

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	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%	2,50%	2,50%	2,50%	5,88%							

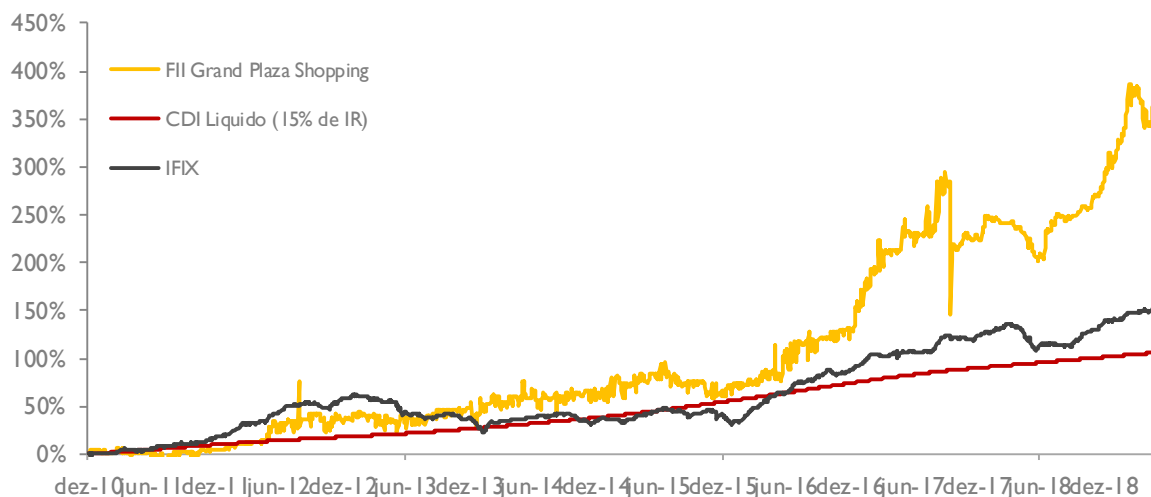
³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		6,59%	28,46%	49,11%	383,94%
IFIX		1,76%	8,55%	15,29%	155,27%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,44%	2,23%	3,28%	20,42%
CDI líquido (15% de IR)		0,46%	2,20%	5,41%	105,85%

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.

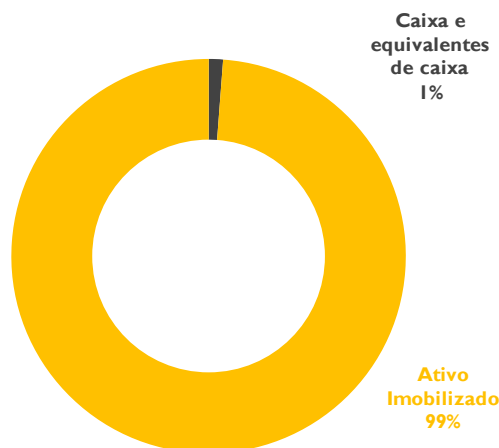
Shopping

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

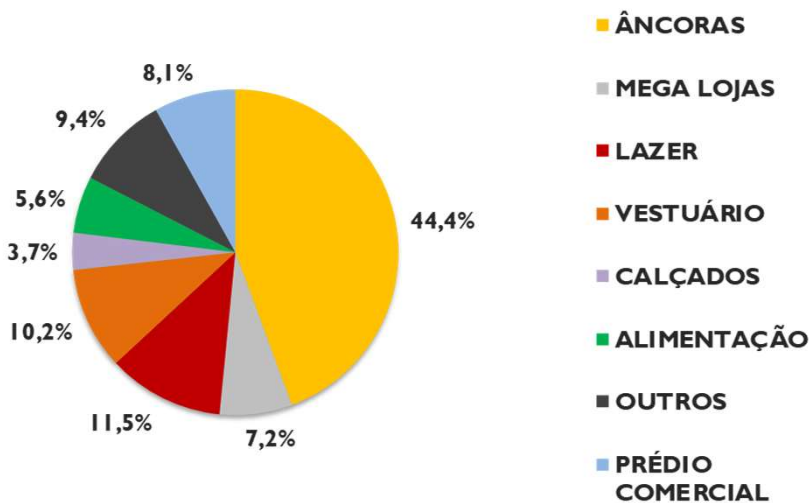
Prédio Comercial

- 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:

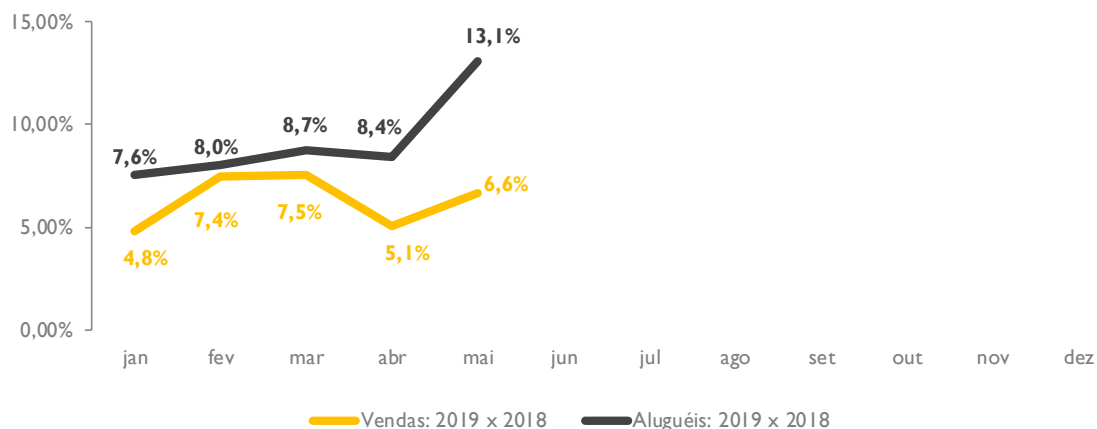


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

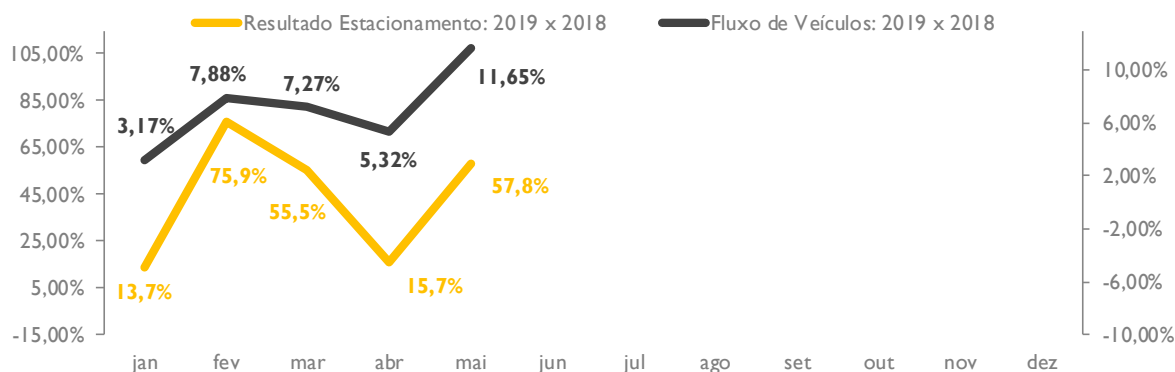


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

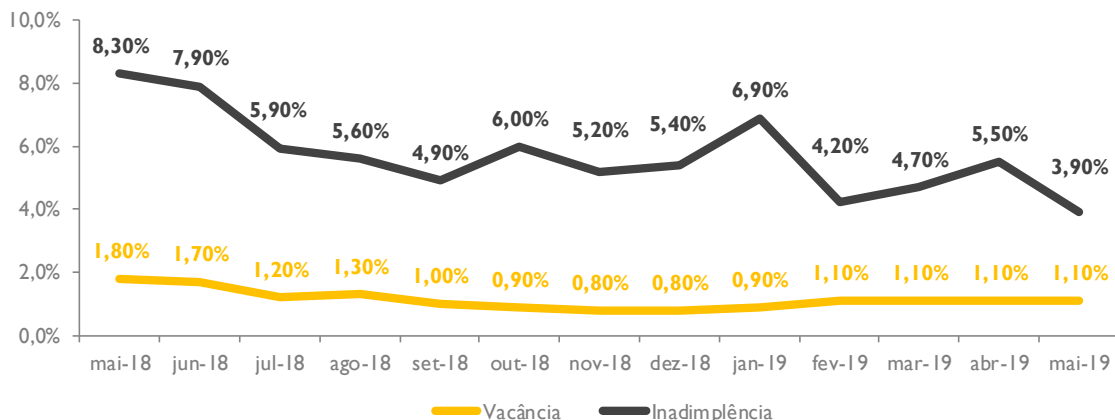
No mês de Maio de 2019 as vendas somaram R\$ 77.177.000, o que representa R\$ 1.110/m², um aumento de 6,6% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5.412.000 em locações, um aumento de 13,1% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1.410.883, um aumento de 57,8% se comparado ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de R\$ 297 mil, um aumento de 11,7% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Maio de 2019 o shopping ficou com 1,1% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta* de 3,9%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



EVENTOS



GRAND PLAZA SHOPPING COMEMORA O DIA DAS MÃES

Grand Plaza Shopping trouxe mais uma promoção imperdível: a cada 300 reais em compras nas lojas participantes, o cliente concorreu ao sorteio de um Volkswagen T Cross 0 km, primeiro SUV fabricado pela montadora alemã no Brasil e avaliado em aproximadamente 85 mil reais.

Além do carro, considerado referência em tecnologia, design, conforto e segurança, o cliente participante ganhou três vale compras no valor de 5 mil reais cada para serem consumidos em produtos e serviços dentro do ON Stores, a plataforma de vendas on line do shopping.

Cupons da promoção impressos de segunda a quinta feira (exceto feriados) garantiram cupons em dobro. Mas as chances podem ser ainda maiores. Se entre os comprovantes fiscais que somem 300 reais houver ao menos um comprovante referente à compra pela loja online ON Stores, o consumidor, em vez de um, ganhou dez vezes mais cupons. E se esses cupons forem impressos de segunda a quinta feira, o número sobe para 12 cupons. Mais detalhes e informações estiveram disponíveis no local da promoção ou nos canais digitais do shopping. O sorteio do carro e dos vale compras aconteceu no dia 13 de maio, a partir do meio dia, no próprio shopping.

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

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 • 25.762

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 905.922.565,16

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6657

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.