



FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em novembro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,49 por cota, um crescimento de 8,9% superior ao mesmo período do ano anterior.

No Informe Mensal de novembro houve a atualização do PL, em decorrência da avaliação patrimonial periódica do Fundo, com valorização de aproximadamente R\$ 126 milhões na alínea "Propriedade para investimentos" no balancete. Com isso, o valor patrimonial por cota passou de R\$ 74,63 (outubro) para R\$ 85,05.

O Grand Plaza Shopping apresentou crescimento de tráfego de veículos de 7,7% no comparativo com o mesmo período do ano anterior, e 6,2% de crescimento no acumulado. O resultado do estacionamento apresentou crescimento de 20% acima do orçamento pelos mesmos motivos apresentados no relatório anterior, que são as compensações de impostos de PIS/COFINS no âmbito do operador, visto que o aluguel é percentual do resultado.

Em termos de vendas, o empreendimento apresentou crescimento de 9,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Do lado positivo tivemos os setores de alimentação (+3%), vestuários (+14,6%) e artigos diversos (+19,3%), e tivemos como principais fatores de queda os setores de lazer (-3,2%) e megalojas (-3,1%).

A inadimplência bruta no mês foi de 4,6%, e inadimplência líquida, 1,1%. No acumulado do ano, a inadimplência líquida está em 1,6%, abaixo do orçamento de 1,7%.

Em termos de NOI caixa (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou crescimento de 9% em relação ao mesmo período de 2018 e 6% em relação ao orçamento, fechando o acumulado do ano com crescimento de 6% em relação ao orçamento.

DADOS DO FUNDO

	nov/19	dez/18	nov/18
Valor da Cota	R\$ 101,16	R\$ 17,30	R\$ 16,70
Quantidade de Cotas	12.203.833	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.234.539.746	R\$ 1.055.631.555	R\$ 1.019.020.056

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.866.615	R\$ 122.942.064	R\$ 131.701.758
Giro (% de cotas negociadas)	0,49%	10,43%	11,27%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

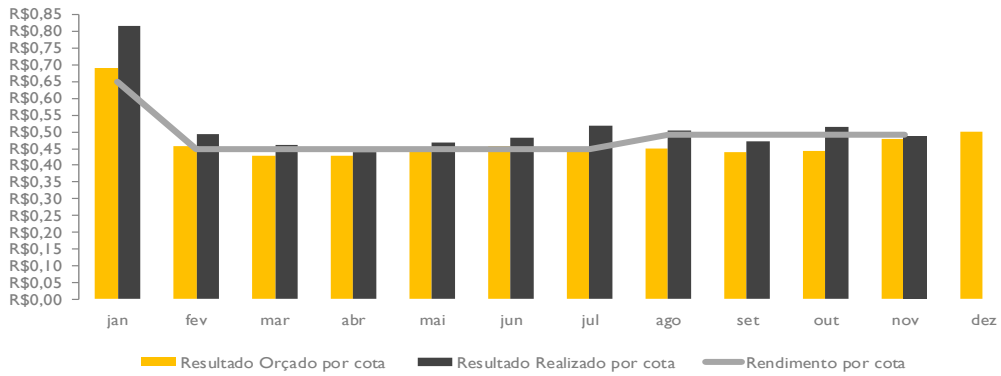
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.998.720	R\$ 69.983.230	R\$ 74.821.170
Receita Financeira	R\$ 22.853	R\$ 388.787	R\$ 421.265
Despesas	-R\$ 91.869	-R\$ 1.385.050	-R\$ 1.488.869
Resultado	R\$ 5.929.704	R\$ 68.986.966	R\$ 73.753.567
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,4859	R\$ 5,6529	R\$ 6,0435
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4779	R\$ 5,1752	R\$ 5,6455
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,4900	R\$ 5,3100	R\$ 5,7600
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0041	R\$ 0,3429	R\$ 0,2835

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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

Obs: as informações por cota estão ajustadas para refletir o efeito do grupamento de cotas na proporção de 5 para 1.

ORÇADO X REALIZADO³



³ Para manter a comparabilidade após grupamento de cotas realizado em fevereiro/19, o mês de janeiro/19 foi ajustado na proporção 1:5.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,13	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,49	0,49	0,49	0,49	
2018	0,12	0,08	0,08	0,08	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085	0,09	0,09
Δ^4	8,3%	12,5%	12,5%	12,5%	5,9%	5,9%	5,9%	15,3%	15,3%	15,3%	8,9%	

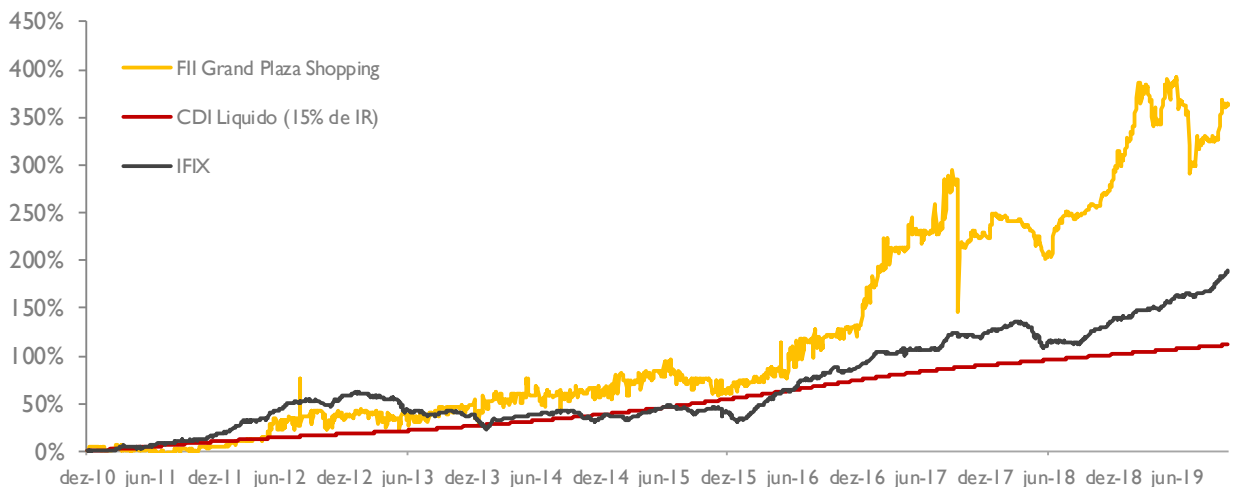
⁴ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		7,63%	23,38%	28,51%	364,80%
IFIX		3,52%	22,91%	25,64%	189,03%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁶		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,52%	6,14%	6,90%	91,51%
CDI líquido (15% de IR)		0,32%	4,73%	5,17%	111,37%

⁵ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁶ 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



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

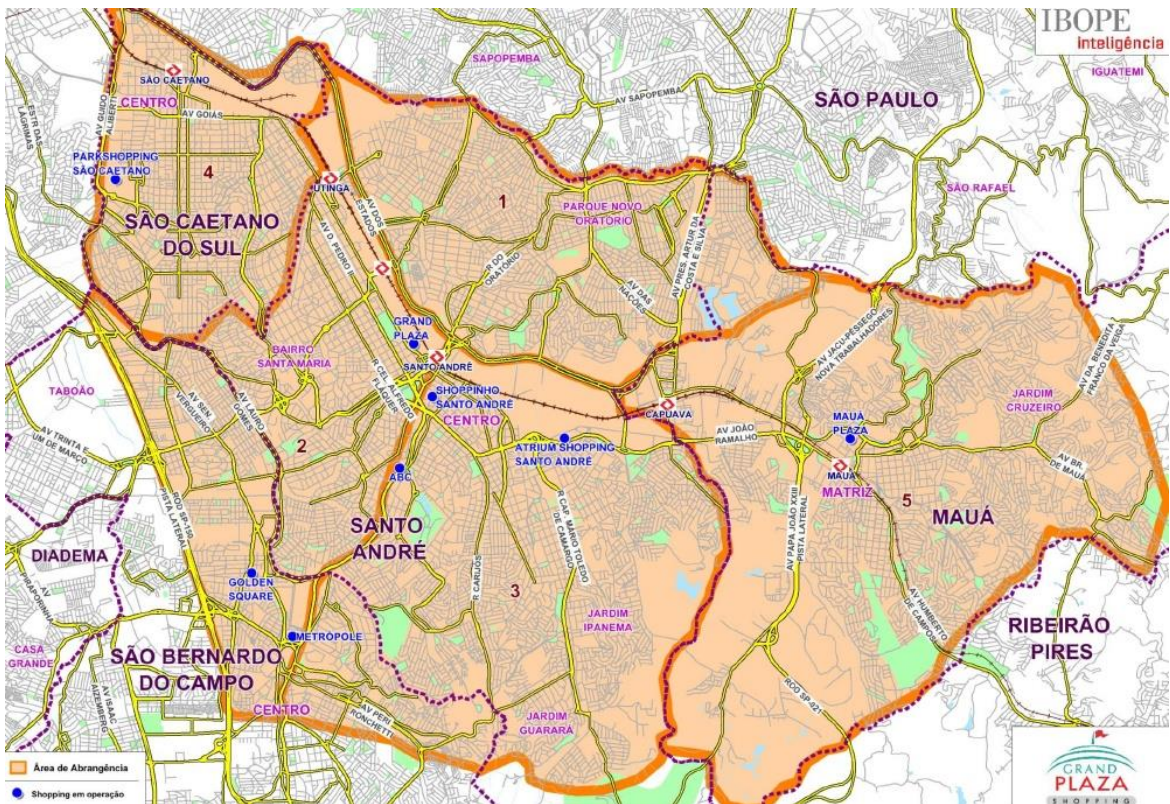
- 63.768 m² de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

Prédio Comercial

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

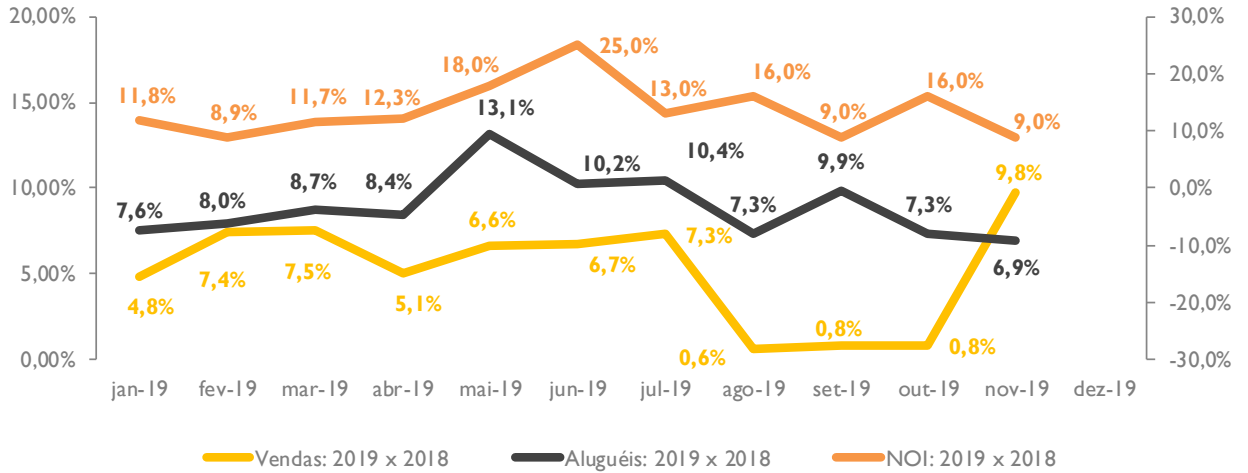
<https://www.grandplazashopping.com.br/informacoes>

ÁREA DE INFLUÊNCIA

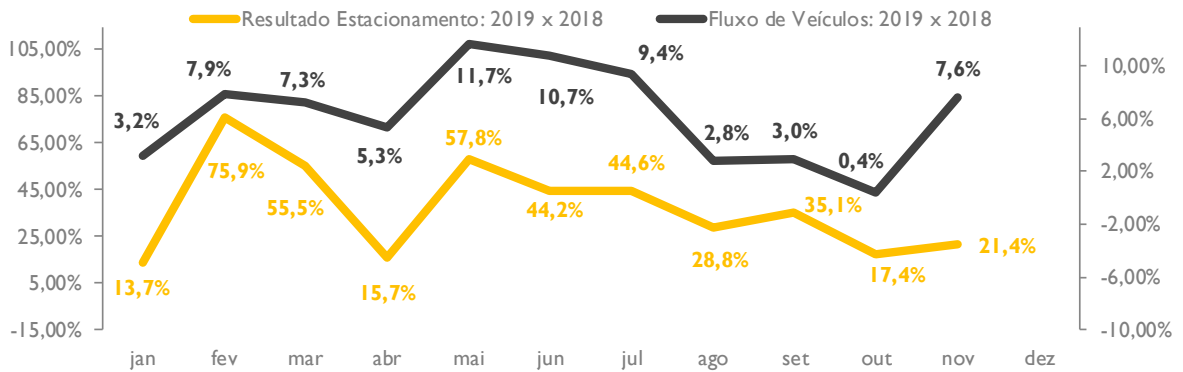


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

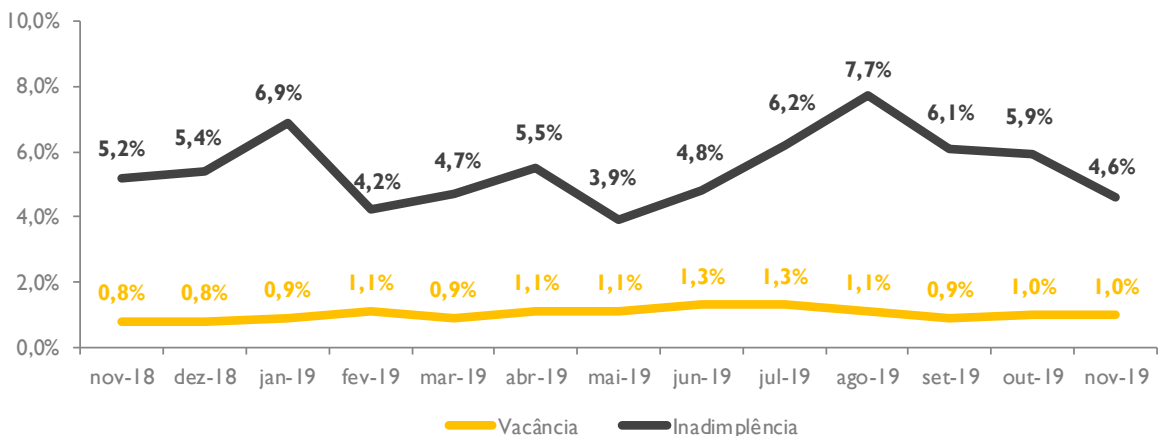
No mês de Novembro de 2019 as vendas somaram R\$ 87,122 milhões, o que representa R\$ 1.253/m², um aumento de 9,8% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,915 milhões em locações, um aumento de 6,9% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 6,5 milhões no mês, um aumento de 9,0% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



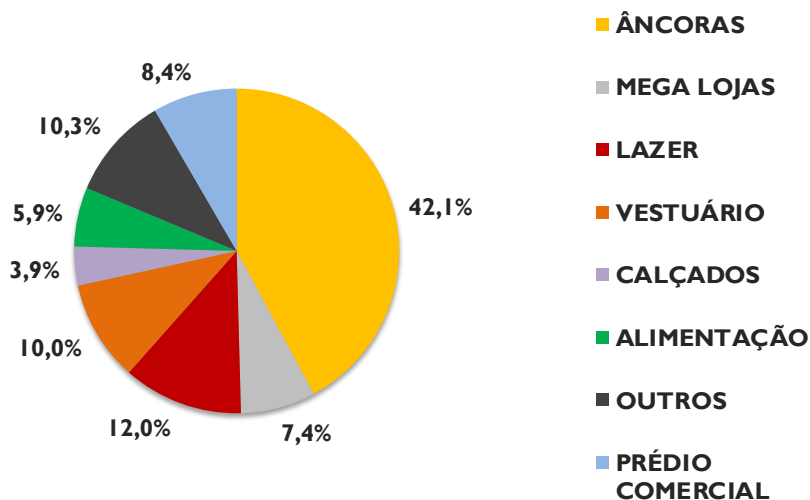
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1,370 milhão, um aumento de 21,4% se comparado ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 310 mil, um aumento de 7,6% se comparado ao mesmo período do último ano.



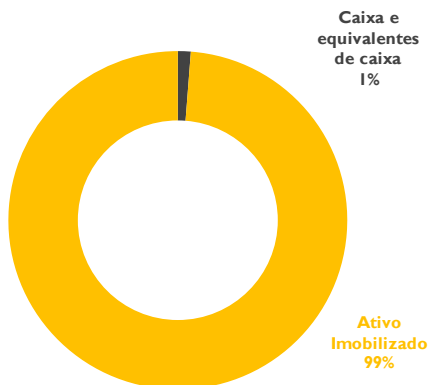
No mês de Novembro de 2019 o shopping ficou com 1,0% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 4,6%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



Os Ativos do Fundo estão alocados em:



EVENTOS E ACONTECIMENTOS



BLACK WEEK

Com dezenas de lojas participantes, os clientes do Shopping puderam encontrar produtos e serviços com preços exclusivos, incluindo itens como eletrônicos, roupas, calçados, óculos, massagens e diversas opções gastronômicas.



DECORAÇÃO DE NATAL

A decoração de Natal tem o tema inspirado na Vila do Chaves, homônimo de um dos maiores sucessos da televisão brasileira. Produzido em parceria com o SBT e o Grupo Chespirito, "O Natal da Vila do Chaves" reproduz diversos cenários emblemáticos da série, com bonecos e brinquedos para agradar todas as idades.

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”).

INFORMAÇÕES

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 - data base 01/01/2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 12.203.833

NÚMERO DE COTISTAS • 21.767

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.037.912.175,95

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUIDORIA

|| 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.