

FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

ABRIL 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

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.

No mês de abril tivemos queda de fluxo de veículos de 3,9% e queda de vendas de 4,3%. Essas quedas, embora mais acentuadas do que as esperadas, são reflexos do descasamento da páscoa, que em 2017 foi em abril, e tivemos um final de semana a menos, que também impacta o fluxo e as vendas. No quadrimestre, o Grand Plaza Shopping está apresentando crescimento de 2,3% em vendas.

A inadimplência bruta, embora ainda represente um valor acima da média observada do empreendimento, e próxima ao mesmo período do ano anterior, tivemos recuperações de inadimplências passadas que ajudaram a termos um bom índice de inadimplência líquida, que fechou em 1,3%, ante o orçamento que previa o fechamento da inadimplência líquida em 2,3%.

O NOI do mês fechou 3,6% acima do orçamento, fechando assim o quadrimestre com crescimento de 6,4% em comparação com o mesmo período de 2017 e 1,2% acima do orçamento.

Ressaltamos que a informação do relatório anterior quanto ao descasamento do fluxo de pagamento das benfeitorias em relação ao orçamento permanece, observando-se assim um repasse maior ao Fundo nesse período, porém salientamos que as previsões das benfeitorias para o ano permanecem em linha com o orçamento.

DADOS DO FUNDO

	abril-18	dezembro-17	abril-17
Valor da Cota	R\$ 16,10	R\$ 16,09	R\$ 15,90
Valor de Mercado	R\$ 982.408.557	R\$ 981.798.365	R\$ 970.204.724

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.330.771	R\$ 33.181.620	R\$ 192.161.774
Giro (% de cotas negociadas)	0,54%	3,35%	23,67%
Presença em Pregões	100%	98,8%	99,2%

RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 6.159.051	R\$ 23.617.018	R\$ 73.205.010
Receita Operacional	R\$ 6.123.514	R\$ 23.480.267	R\$ 72.791.138
Receita Financeira	R\$ 35.537	R\$ 136.751	R\$ 413.872

RENTABILIDADE

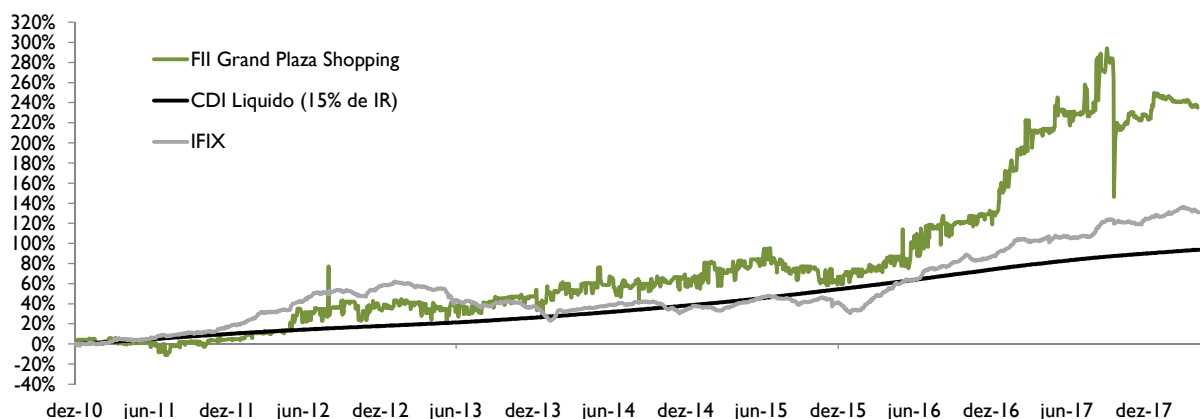
Rentabilidade Total ¹	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
FII Grand Plaza Shopping	-1,35%	2,26%	7,48%	80,66%	235,88%
IFIX	-0,86%	4,98%	14,80%	50,39%	133,73%

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	0,49%	2,24%	6,18%	18,53%	69,17%
CDI Liquido (15% de IR)	0,44%	1,80%	6,89%	19,24%	93,49%

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 abril, 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 6%, com base na cota em 30/04/2018.

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	0,3500
2018	0,1200	0,0800	0,0800	0,0800									0,3600
Δ ¹	0,0%	0,0%	6,7%	6,7%									2,9%

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

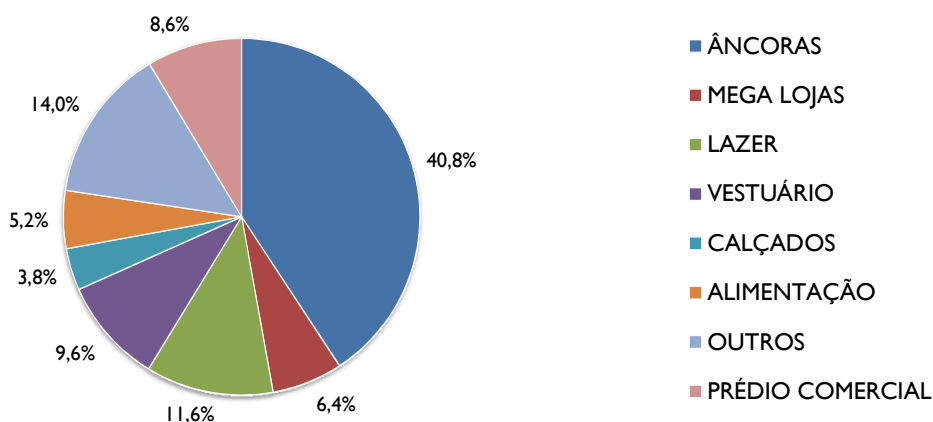
- 63.768 m² de área bruta locável
- 300 lojas
- 10 salas de cinemas Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 Pistas de Boliche

Prédio Comercial

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

LOCATÁRIOS

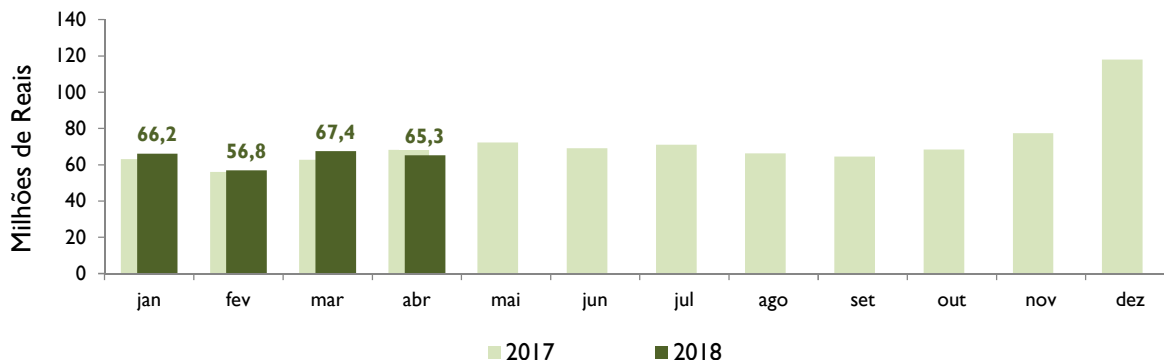
ABL por Setor



DESEMPENHO OPERACIONAL

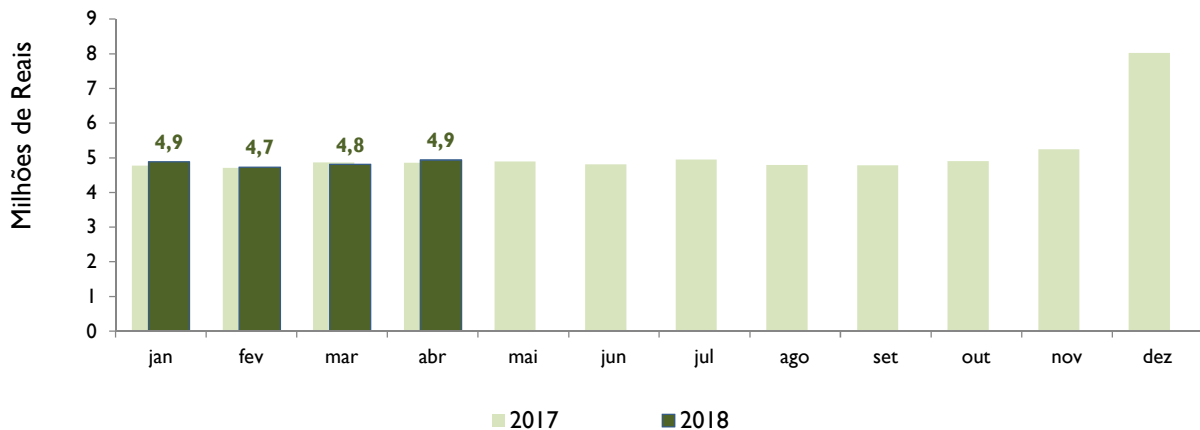
VENDAS DO SHOPPING

No mês de Abril de 2018 as vendas somaram R\$ 65.280.000, uma redução de 4,3% se comparadas ao mesmo período de 2017.



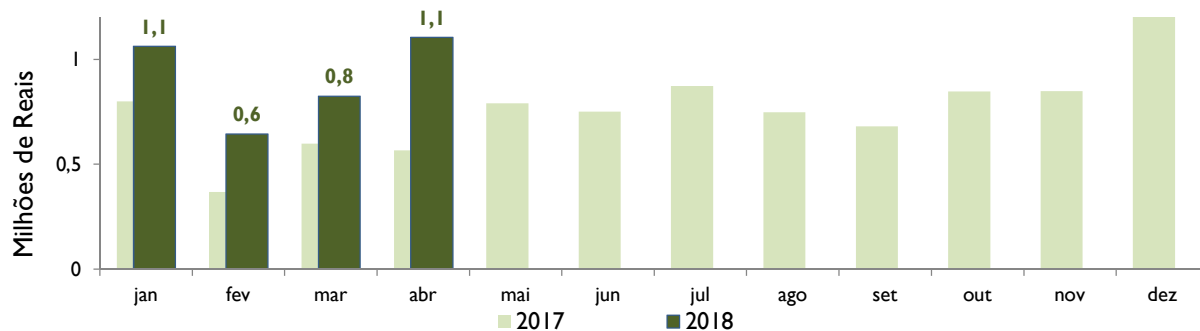
ALUGUEL

No mês de Abril de 2018, o shopping recebeu R\$ 4.936.000 em locações, um aumento de 1,6% se comparadas ao mesmo período de 2017.



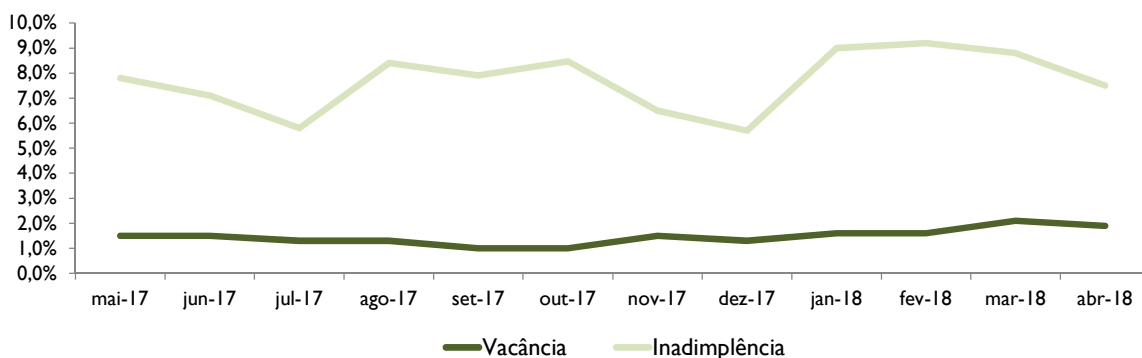
ESTACIONAMENTO

No mês de Abril de 2018, o shopping recebeu R\$ 1.104.000 de receitas de Estacionamento, um aumento de 94,7% se comparadas ao mesmo período de 2017.



VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Abril de 2018, o shopping ficou com 1,9% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência de 7,5%, 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.