

# FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

## Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

JANEIRO 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.

Em 2018, a expectativa é um bom desempenho de vendas, principalmente no primeiro semestre. O segundo semestre poderá ser afetado pela Copa do Mundo e a reta final da disputa eleitoral, com conseguinte queda de confiança do consumidor. Em linha com a expectativa, o Grand Plaza Shopping apresentou crescimento de vendas de 5% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

O cenário de vendas se mostra favorável ao contínuo crescimento apresentado desde o ano anterior, quando as vendas no empreendimento registraram crescimento de 8,6%, com continuidade de crescimento real, dando assim "oxigênio" aos lojistas.

O NOI apresentou crescimento de 3%, impactado positivamente pelo repasse do estacionamento e aluguel percentual e negativamente pela inadimplência do mês, resultado da necessidade do parcelamento do 13º aluguel de algumas lojas.

A vacância apresentou um leve aumento em relação a dezembro/17, indo de 1,3% para 1,6%, porém o índice está abaixo do orçamento, era previsto 1,9%, movimento natural após fechamento de dezembro.

### DADOS DO FUNDO

	janeiro-18	dezembro-17	janeiro-17
Valor da Cota	R\$ 16,97	R\$ 16,09	R\$ 13,20
Valor de Mercado	R\$ 1.035.495.230	R\$ 981.798.365	R\$ 805.452.978

### LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 15.552.004	R\$ 15.552.004	R\$ 175.626.683
Giro (% de cotas negociadas)	1,59%	1,59%	22,04%
Presença em Pregões	95,5%	95,5%	99,2%

### RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 6.056.193	R\$ 6.056.193	R\$ 72.609.988
Receita Operacional	R\$ 6.018.148	R\$ 6.018.148	R\$ 72.114.392
Receita Financeira	R\$ 38.045	R\$ 38.045	R\$ 495.597

### RENTABILIDADE

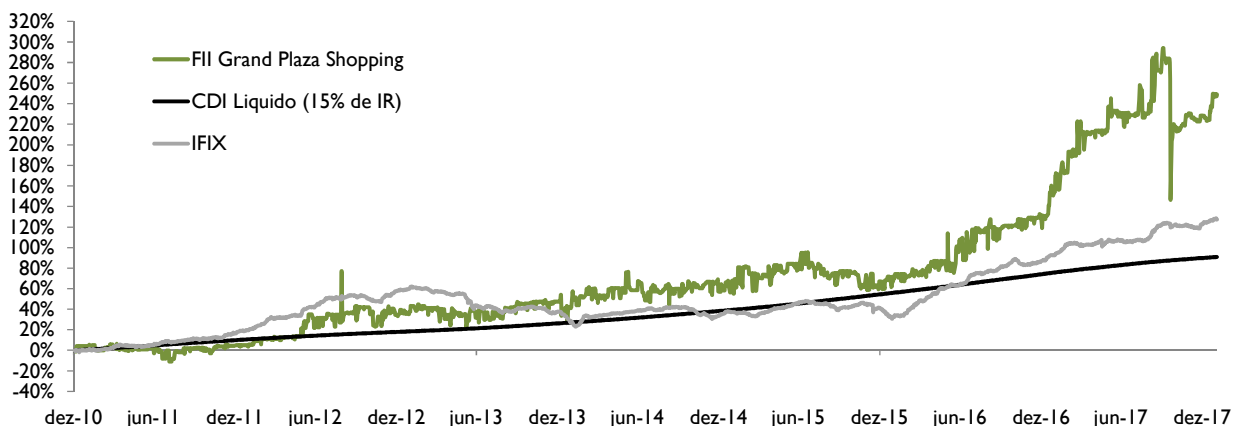
Rentabilidade Total <sup>1</sup>	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
FII Grand Plaza Shopping	6,00%	6,00%	36,85%	109,16%	248,15%
IFIX	2,64%	2,64%	18,12%	72,74%	128,52%

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>

	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011
FII Grand Plaza Shopping	0,50%	0,50%	7,40%	20,27%	65,76%
CDI Liquido (15% de IR)	0,50%	0,50%	7,97%	21,02%	90,82%

<sup>2</sup> 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 janeiro, o fundo anunciou distribuição de rendimentos no valor de R\$ 7.322.299,8 o equivalente a R\$ 0,12 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 8,5%, com base na cota em 31/01/2018.

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	0,1200
2018	0,1200												0,1200
Δ <sup>1</sup>	0,0%												0,0%

<sup>1</sup> Variação comparativa entre meses de 2018 e 2017

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

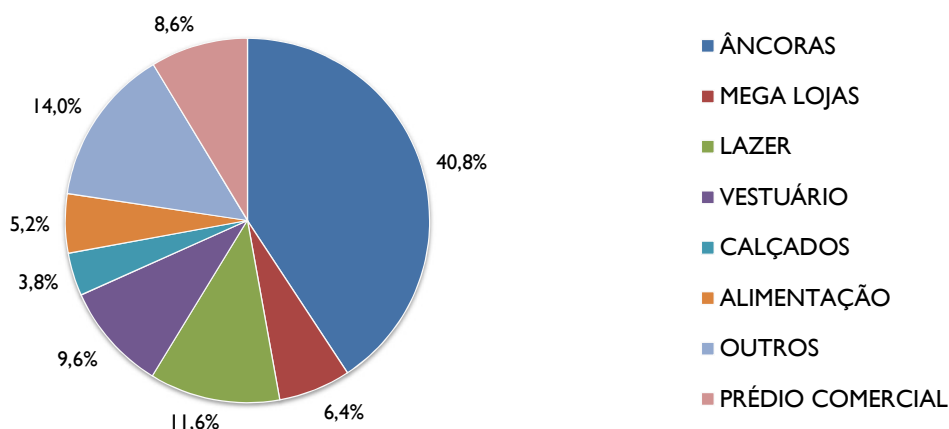


O FII atualmente é proprietário do edifício comercial Grand Plaza, do Grand Plaza Shopping e do antigo JK Shopping (incorporado pelo Grand Plaza). Todos os imóveis estão situados na cidade de Santo André (SP), compartilhando-se da área comum e do estacionamento.

- 69.628 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 300 lojas
- 10 salas de cinemas Cinemark (1 sala 3D)
- Parque Temático Playland
- 24 Pistas de Boliche

## LOCATÁRIOS

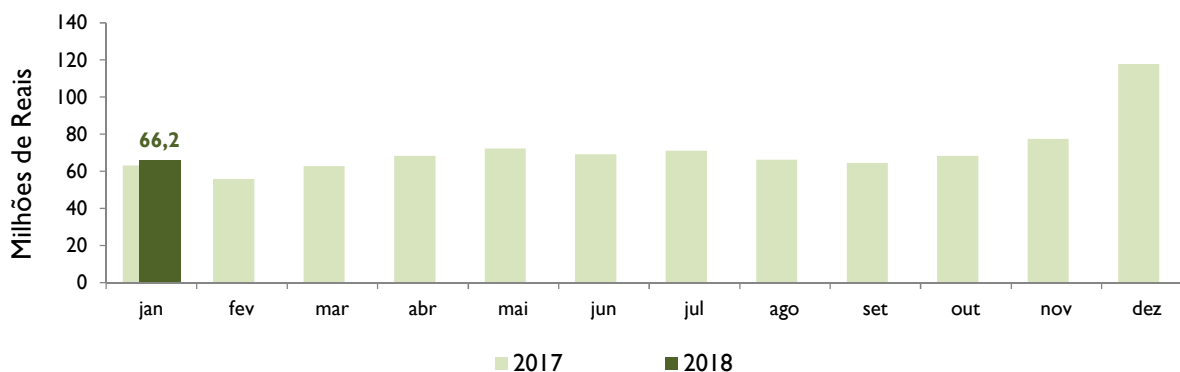
ABL por Setor



## DESEMPENHO OPERACIONAL

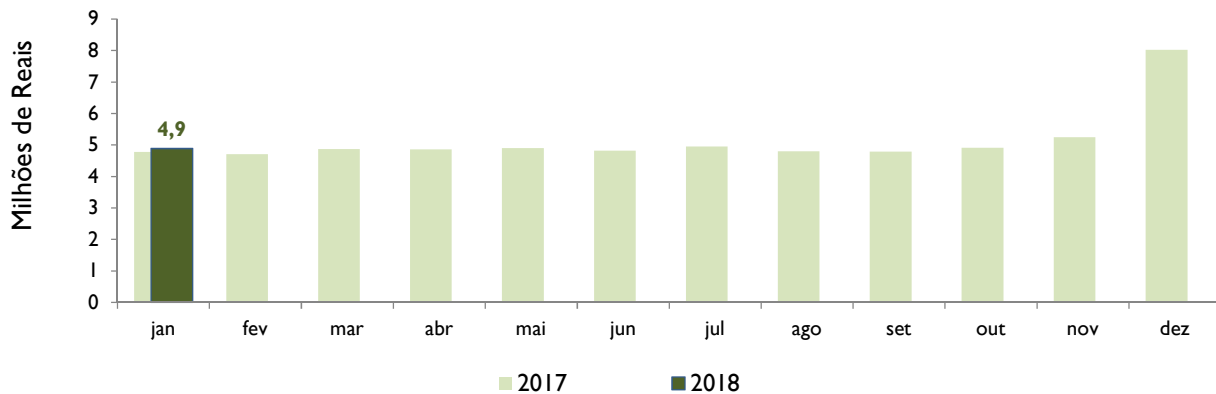
### VENDAS DO SHOPPING

No mês de Janeiro de 2018 as vendas somaram R\$ 66.217.000, um aumento de 4,9% se comparadas ao mesmo período de 2017.



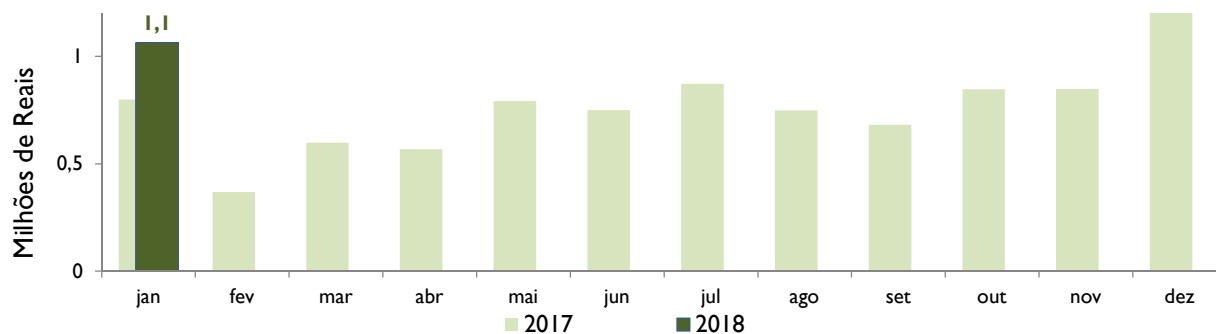
## ALUGUEL

No mês de Janeiro de 2018, o shopping recebeu R\$ 4.886.000 em locações, um aumento de 2,3% se comparadas ao mesmo período de 2017.



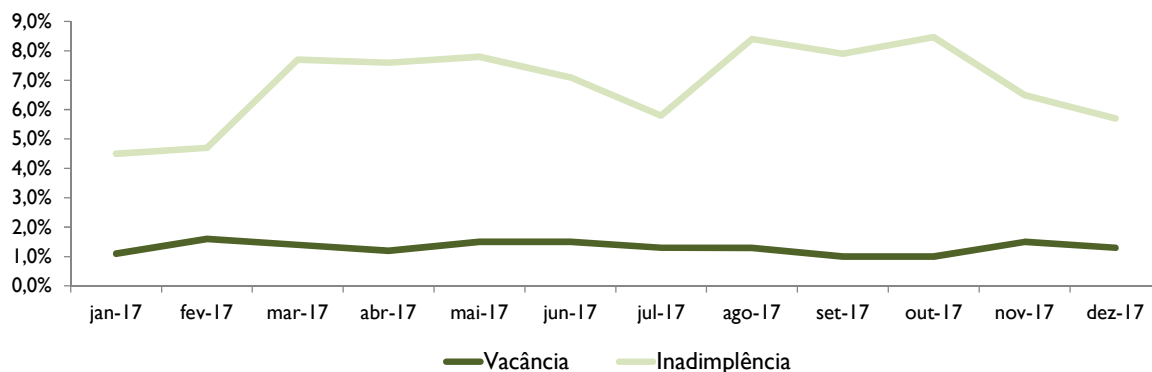
## ESTACIONAMENTO

No mês de Janeiro de 2018, o shopping recebeu R\$ 1.062.494 de receitas de Estacionamento, um aumento de 32,9% se comparadas ao mesmo período de 2017.



## VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Janeiro de 2018, o shopping ficou com 1,6% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência de 9,0%, 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.