

# FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

## Investimentos Imobiliários



RIO BRAVO

FEVEREIRO 2018

**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.

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

O varejo continua otimista para o ano 2018, alimentado pelos últimos resultados dos principais condicionantes de consumo. A expansão de vagas de trabalho vem beneficiando os ganhos da massa de rendimentos, o que acelera o processo de melhoria da situação econômica familiar, abrindo espaço para o consumo.

O empreendimento fechou fevereiro com novo aumento de tráfego, de 2,3% em relação ao mesmo período do ano passado e que refletiu em crescimento de 2% nas vendas da mesma comparação.

O NOI apresentou crescimento de 1% em relação ao orçamento e 17% em relação a 2017, em que as principais rubricas para o crescimento foram: Estacionamento, Inadimplência líquida e Cessão de Direito de Uso.

Embora a inadimplência bruta do mês tenha apresentado crescimento (9,3%), mantivemos um índice saudável de inadimplência líquida (próximo de zero).

A vacância se manteve em 1,6%, índice abaixo do orçamento, que projetava 1,8% para o período.

### DADOS DO FUNDO

	fevereiro-18	dezembro-17	fevereiro-17
Valor da Cota	R\$ 16,77	R\$ 16,09	R\$ 14,02
Valor de Mercado	R\$ 1.023.291.397	R\$ 981.798.365	R\$ 855.488.693

### LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.592.640	R\$ 22.144.644	R\$ 181.804.991
Giro (% de cotas negociadas)	0,65%	2,24%	22,64%
Presença em Pregões	100%	97,5%	99,2%

### RECEITAS

	Mês	Ano	12 meses
Receita Bruta Total	R\$ 5.664.097	R\$ 11.720.290	R\$ 73.029.572
Receita Operacional	R\$ 5.637.383	R\$ 11.655.531	R\$ 72.565.207
Receita Financeira	R\$ 26.714	R\$ 64.759	R\$ 464.365

### RENTABILIDADE

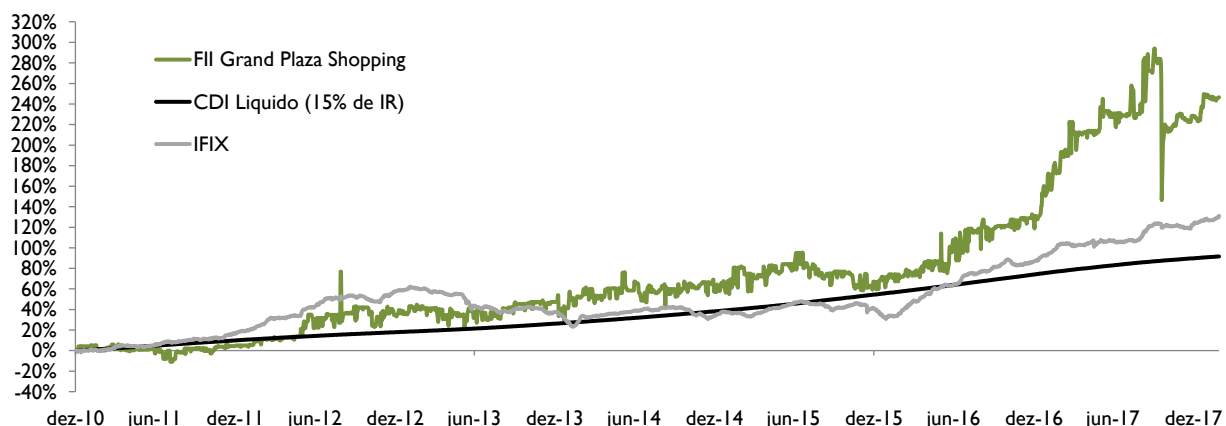
	Mês	Ano	12 meses	24 meses	Desde Jan/2011 (Início do IFIX)
<i>Rentabilidade Total</i> <sup>1</sup>					
FII Grand Plaza Shopping	-0,47%	5,49%	27,07%	102,92%	246,49%
IFIX	1,15%	3,82%	13,93%	69,82%	131,14%

<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>

FII Grand Plaza Shopping	0,71%	1,24%	6,97%	19,55%	67,22%
CDI Líquido (15% de IR)	0,40%	0,89%	7,61%	20,46%	91,63%

<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 fevereiro, 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 5,7%, com base na cota em 28/02/2018.

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	0,2000
2018	0,1200	0,0800											0,2000
Δ <sup>1</sup>	0,0%	0,0%											0,0%

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

## PATRIMÔNIO DO FUNDO

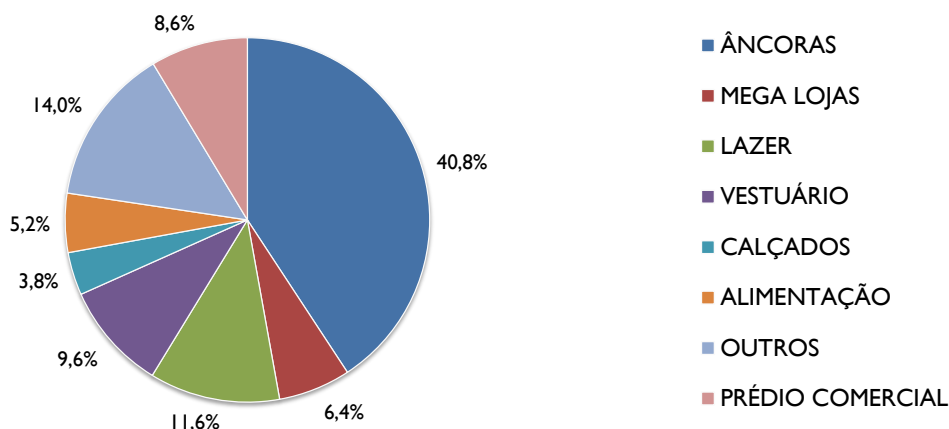


O FII atualmente é proprietário do edifício comercial Grand Plaza, do Grand Plaza Shopping e do antigo JK Shopping (incorporado pelo Grand Plaza). Todos os imóveis estão situados na cidade de Santo André (SP), compartilhando-se da área comum e do estacionamento.

- 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

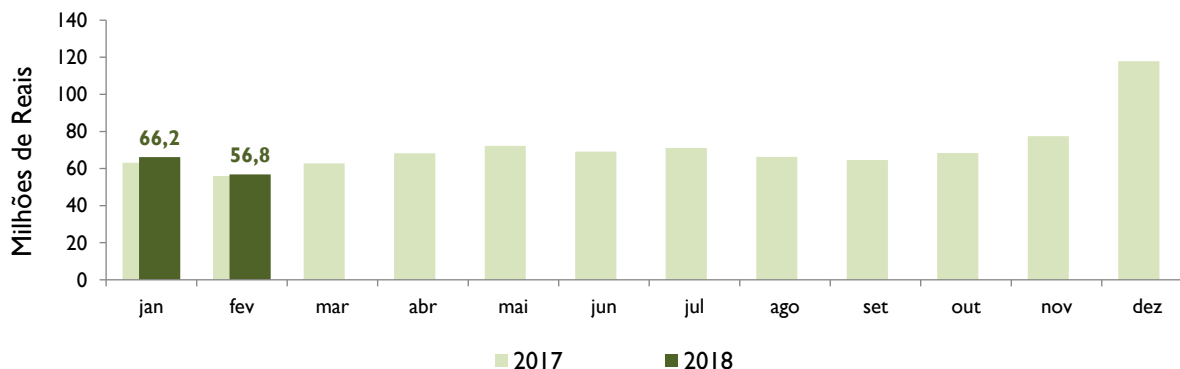
ABL por Setor



## DESEMPENHO OPERACIONAL

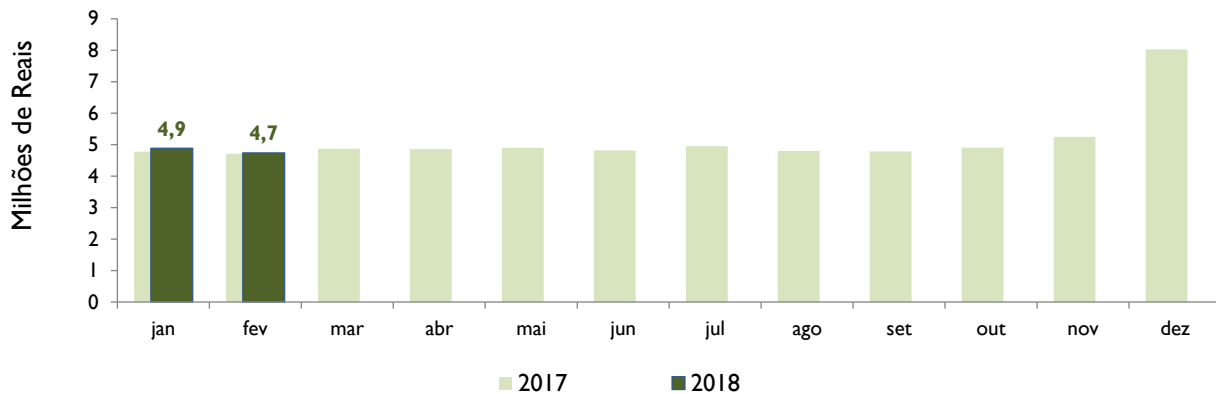
### VENDAS DO SHOPPING

No mês de Fevereiro de 2018 as vendas somaram R\$ 56.832.000, um aumento de 1,5% se comparadas ao mesmo período de 2017.



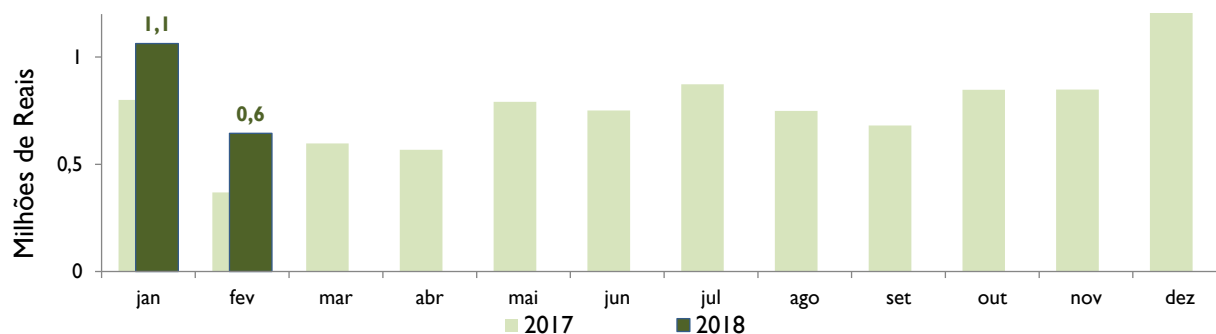
## ALUGUEL

No mês de Fevereiro de 2018, o shopping recebeu R\$ 4.736.000 em locações, um aumento de 0,5% se comparadas ao mesmo período de 2017.



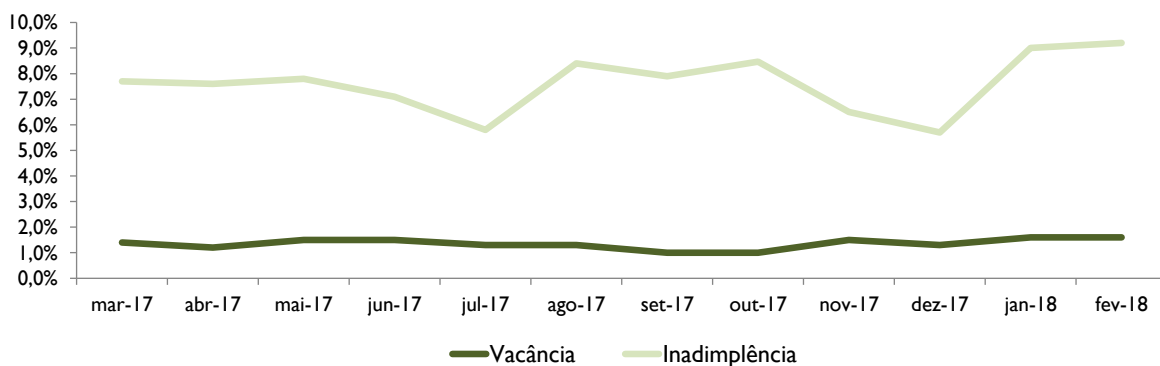
## ESTACIONAMENTO

No mês de Fevereiro de 2018, o shopping recebeu R\$ 644.469 de receitas de Estacionamento, um aumento de 74,7% se comparadas ao mesmo período de 2017.



## VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

No mês de Fevereiro de 2018, o shopping ficou com 1,6% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência de 9,2%, 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.