



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.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O Fundo obteve sua 3ª melhor variação do anual de vendas em setembro/18 e a 2ª melhor variação de aluguéis se comparado ao ano anterior, no acumulado destes 9 (nove) meses temos o saldo positivo de 2% e 1% respectivamente.

O Fundo também demonstrou um crescimento no fluxo de veículos de 1,8%, porém no acumulado do ano apresentou uma queda de 0,6%, este resultado foi afetado pelos meses de Abril a Julho (principalmente por Maio e Junho devido à Greve dos Caminhoneiros).

Houve uma nova queda na inadimplência bruta do mês, superando Agosto, resultando novamente em uma inadimplência líquida negativa. No acumulado do ano, a inadimplência líquida está em 1,7%.

Em termos de NOI (Resultado Operacional do Shopping), o Fundo apresentou um crescimento de 1% em linha com o projetado no orçamento acumulado do ano e 6,4% de crescimento em relação a 2017.

A vacância voltou ao menor patamar do ano, fechando em 1,2%.

DADOS DO FUNDO

	set/18	dez/17	set/17
Valor da Cota	R\$ 16,20	R\$ 16,09	R\$ 16,42
Quantidade de Cotas	61.019.165	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 988.510.473	R\$ 981.798.365	R\$ 1.001.934.689

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.926.741	R\$ 90.953.214	R\$ 247.599.367
Giro (% de cotas negociadas)	0,50%	9,55%	29,64%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

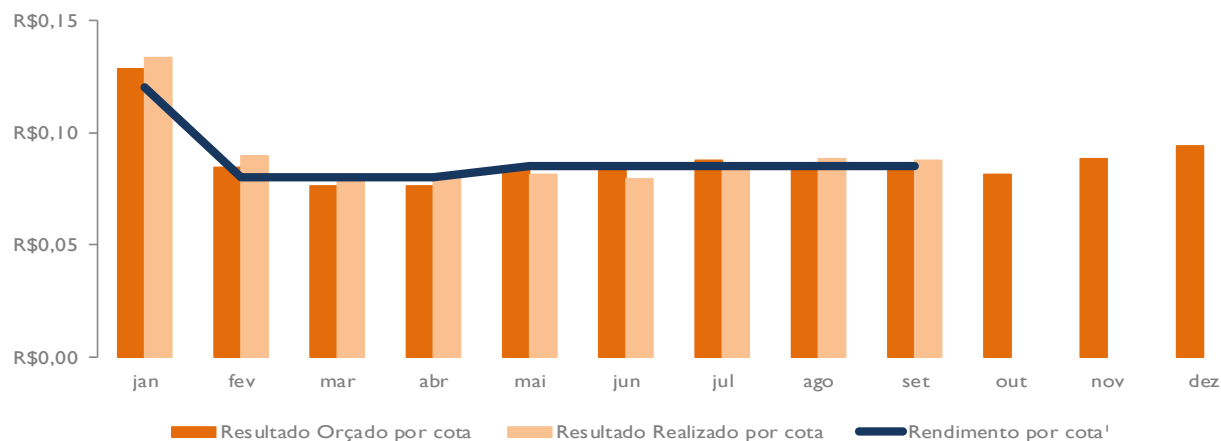
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.416.301	R\$ 49.753.933	R\$ 65.052.055
Receita Financeira	R\$ 22.587	R\$ 233.985	R\$ 289.016
Despesas	-R\$ 75.143	-R\$ 802.098	-R\$ 1.025.091
Resultado	R\$ 5.363.745	R\$ 49.185.820	R\$ 64.315.980
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,0879	R\$ 0,8061	R\$ 1,0540
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,0837	R\$ 0,7914	R\$ 1,0366
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,0850	R\$ 0,7850	R\$ 1,0250
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0029	R\$ 0,0211	R\$ 0,0290

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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

ORÇADO X REALIZADO



¹ Rendimento anunciado do período indicado.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2018	0,120	0,080	0,080	0,080	0,085	0,085	0,085	0,085	0,085			
2017	0,120	0,080	0,075	0,075	0,075	0,075	0,077	0,080	0,080	0,080	0,080	0,080
Δ^3	0,00%	0,00%	6,67%	6,67%	13,33%	13,33%	10,39%	6,25%	6,25%			

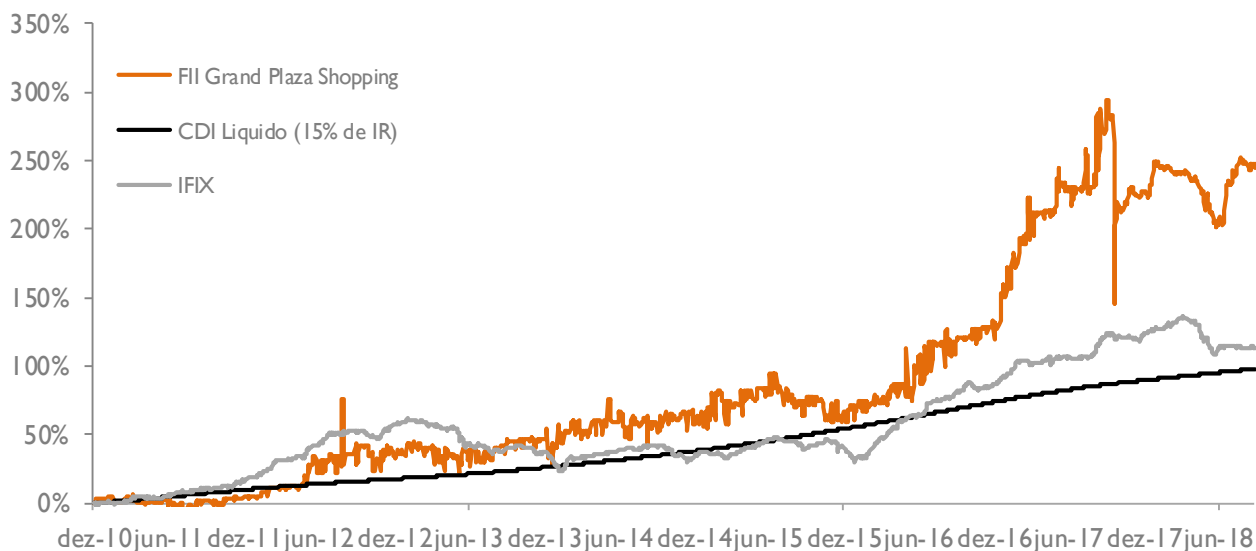
³ Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		-0,22%	5,72%	-6,72%	247,23%
IFIX		-0,21%	-4,12%	-3,88%	113,48%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,52%	4,88%	5,54%	75,33%
CDI líquido (15% de IR)		0,40%	4,09%	5,65%	98,20%

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 340 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

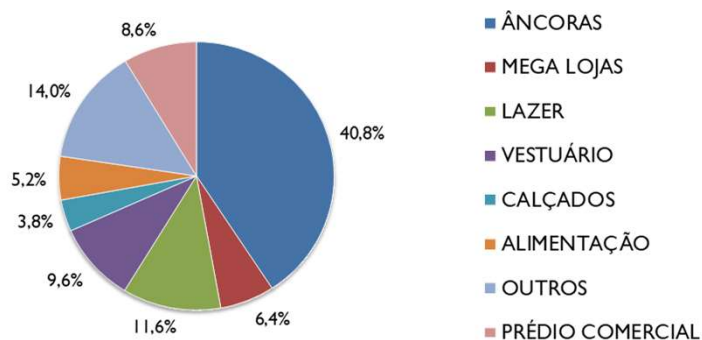
Shopping

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

Prédio Comercial

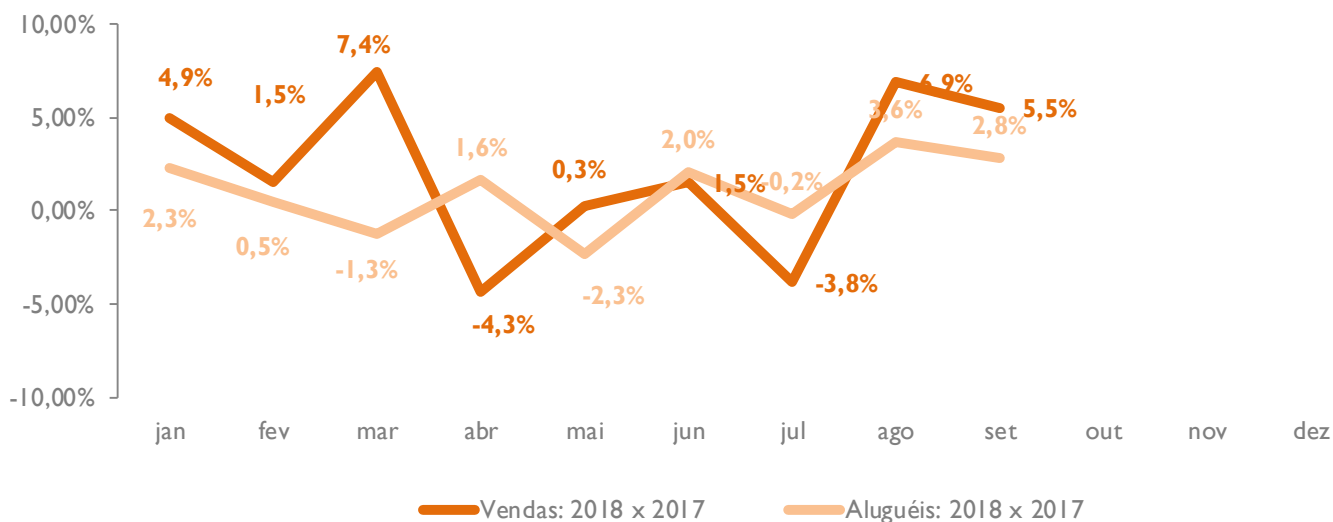
- 5.735 m² de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

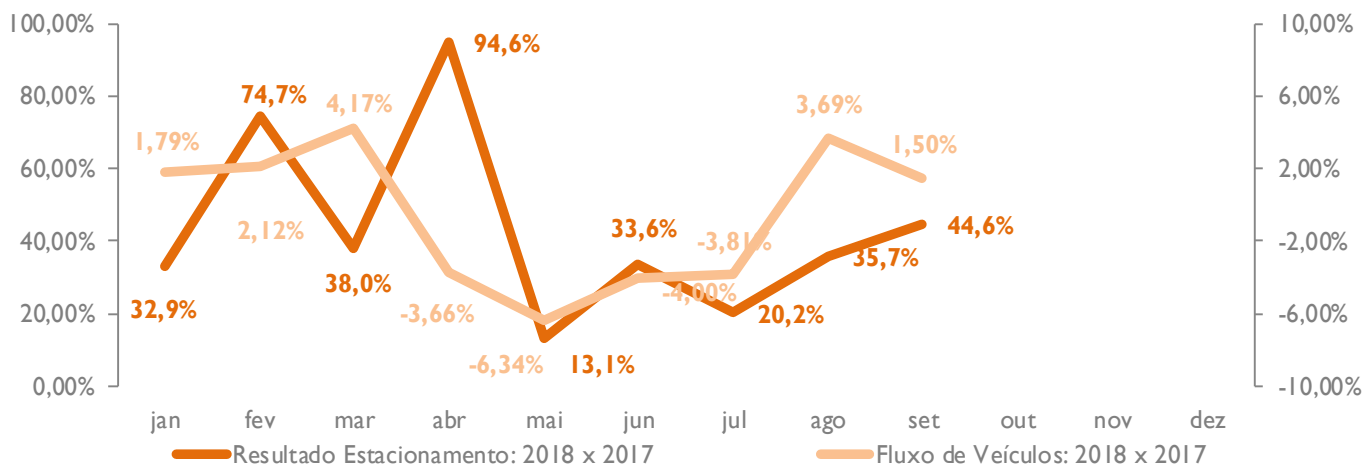


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

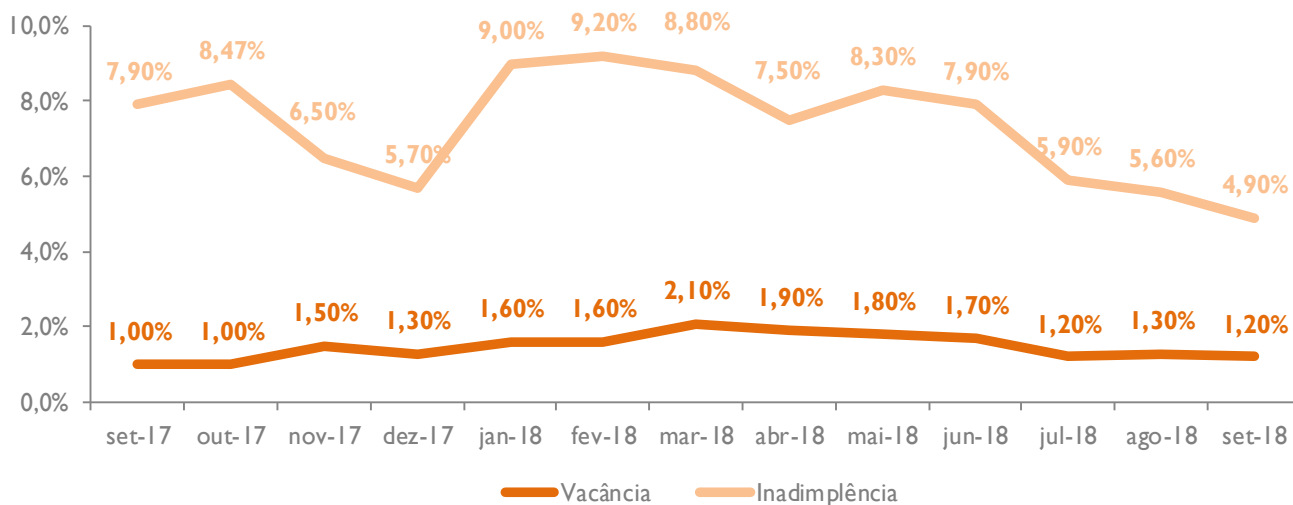
No mês de Setembro de 2018 as vendas somaram R\$ 68.144.000, um aumento de 5,5% se comparadas ao mesmo período de 2017. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 4.920.000 em locações, um aumento de 2,8% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 985.144, um aumento de 44,6% se comparadas ao mesmo período de 2017. Já o Fluxo de Veículos foi de 270 mil, um aumento de 1,5% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Setembro de 2018 o shopping ficou com 1,2% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta ⁶ de 4,9%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



⁶ Inadimplência bruta é o valor não recebido no mês referente ao faturamento do mês anterior, sobre o faturamento do mês anterior.

INFORMAÇÕES DO PRODUTO

Administrador • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
 Auditor independente • Ernst & Young
 Escriturador das Cotas • Itaú
 Taxa de Administração • 0,1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do fundo
 Taxa de Performance • Não há
 Início do Fundo • 15/05/1996
 Quantidade de Cotas • 61.019.165

CONTATOS

Comercial Pessoa Física
 11 3509-6620
 RI@riobravo.com.br

Ouvidoria
 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.

