



# 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. 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”).

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

O mês de outubro que é marcado pelo Dia das Crianças, ajudou no crescimento de 3,6% de vendas no empreendimento. Esse movimento de crescimento foi marcado principalmente pelo período que antecedeu o Dia da Crianças, onde o Same Store Sales no período (do dia 01 ao dia 12) foi de 10%. Na visão por setores, âncoras cresceram 0,8%, e as satélites cresceram 6,8%, impulsionados por alimentação (10,3%) e artigos para o lar (31,4%).

Tivemos o 3º mês consecutivo de crescimento de fluxo de veículos, de 0,4%, diminuindo agora o acumulado para 0,5% em relação a 2017. Relembramos que este resultado foi afetado pelos meses de Abril a Julho (principalmente por Maio e Julho devido à Greve dos Caminhoneiros).

Tivemos um crescimento na inadimplência bruta, que fechou o mês em 6,2%, que embora não acompanhe a sequência de quedas observadas no 3º tri, ainda está abaixo dos índices observados no 1º semestre. A inadimplência líquida acumulada no ano continua em 1,7%.

Em termos de NOI (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou o resultado em linha com o orçamento e um crescimento de 14,8% em relação ao mesmo período de 2017. Esse crescimento de 2 dígitos no mês teve como seus principais influenciadores o crescimento na receita de estacionamento (R\$ 304k), economia com comercialização das lojas (149k) e o crescimento de alugueis (R\$ 133k). No acumulado do ano, o NOI está em linha com o orçamento e crescimento de 6,6% em relação ao mesmo período de 2017.

## DADOS DO FUNDO

	out/18	dez/17	out/17
Valor da Cota	R\$ 16,60	R\$ 16,09	R\$ 18,50
Quantidade de Cotas	61.019.165	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.012.918.139	R\$ 981.798.365	R\$ 1.128.854.553

## LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 6.444.561	R\$ 97.397.775	R\$ 114.495.789
Giro (% de cotas negociadas)	0,65%	10,20%	11,97%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

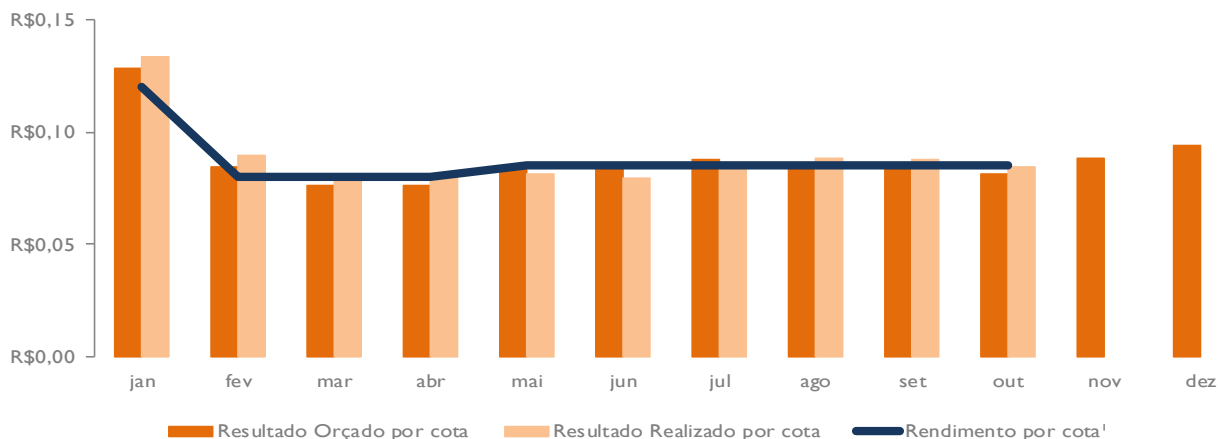
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.135.144	R\$ 54.889.077	R\$ 65.581.065
Receita Financeira	R\$ 22.587	R\$ 256.571	R\$ 291.978
Despesas	-R\$ 14.534	-R\$ 816.632	-R\$ 963.258
Resultado	R\$ 5.143.196	R\$ 54.329.016	R\$ 64.909.786
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,0843	R\$ 0,8904	R\$ 1,0638
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,0815	R\$ 0,8729	R\$ 1,0451
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,0850	R\$ 0,8700	R\$ 1,0300
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,0007	R\$ 0,0204	R\$ 0,0338

<sup>1</sup> Refere-se ao Período-Base do Relatório.

<sup>2</sup> Refere-se à Diferença entre o Resultado do Período e o Rendimento Anunciado no Período-Base do Relatório.

## ORÇADO X REALIZADO



<sup>1</sup> Refere-se ao Período-Base do Relatório.

## 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	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
$\Delta^3$	0,00%	0,00%	6,67%	6,67%	13,33%	13,33%	10,39%	6,25%	6,25%	6,25%		

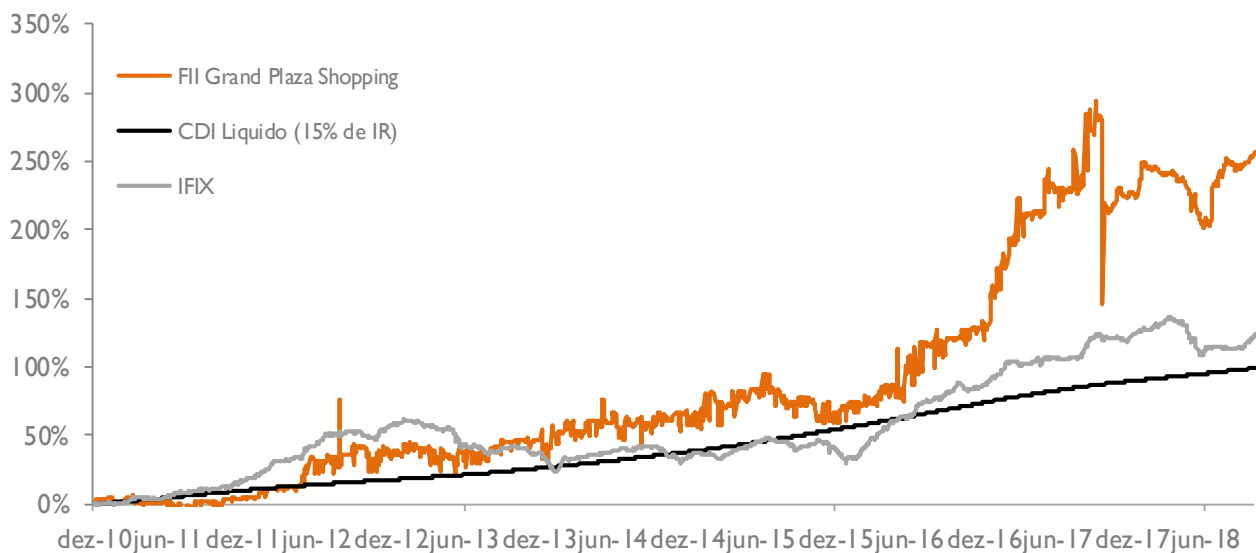
<sup>3</sup> Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

## RENTABILIDADE

	rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		3,01%	8,90%	13,24%	257,68%
IFIX		5,04%	0,72%	0,73%	124,24%
	rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,52%	5,41%	6,59%	76,36%
CDI Líquido (15% de IR)		0,46%	4,57%	5,56%	99,20%

<sup>4</sup> Refere-se à Rentabilidade calculada através do método da "cota ajustada", assume-se que o proventos pagos, são reinvestidos no próprio FII.

<sup>5</sup> Refere-se à Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos, divididos pelo valor da cota de fechamento apurada através das negociações efetuadas no mercado secundário. A apuração é feita com base no fim do mês anterior comparado ao Período-Base do Relatório.



## 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.

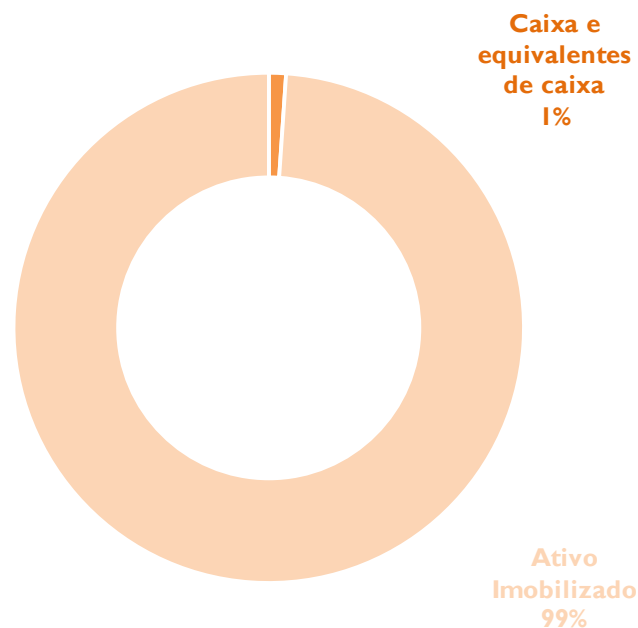
### Shopping

- 63.768 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 340 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

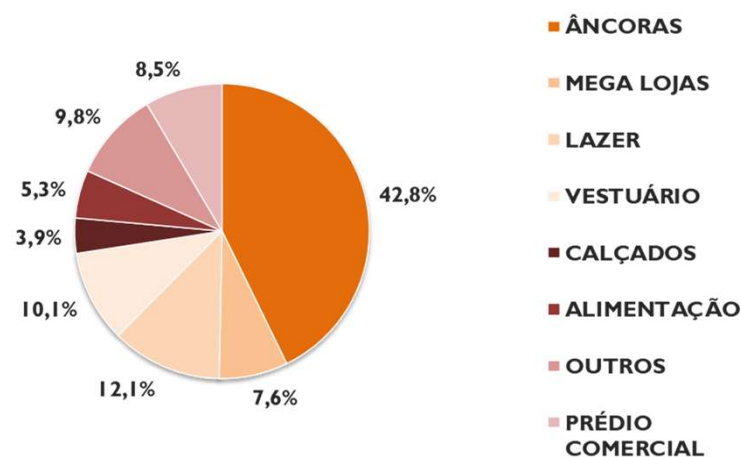
### Prédio Comercial

- 5.735 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

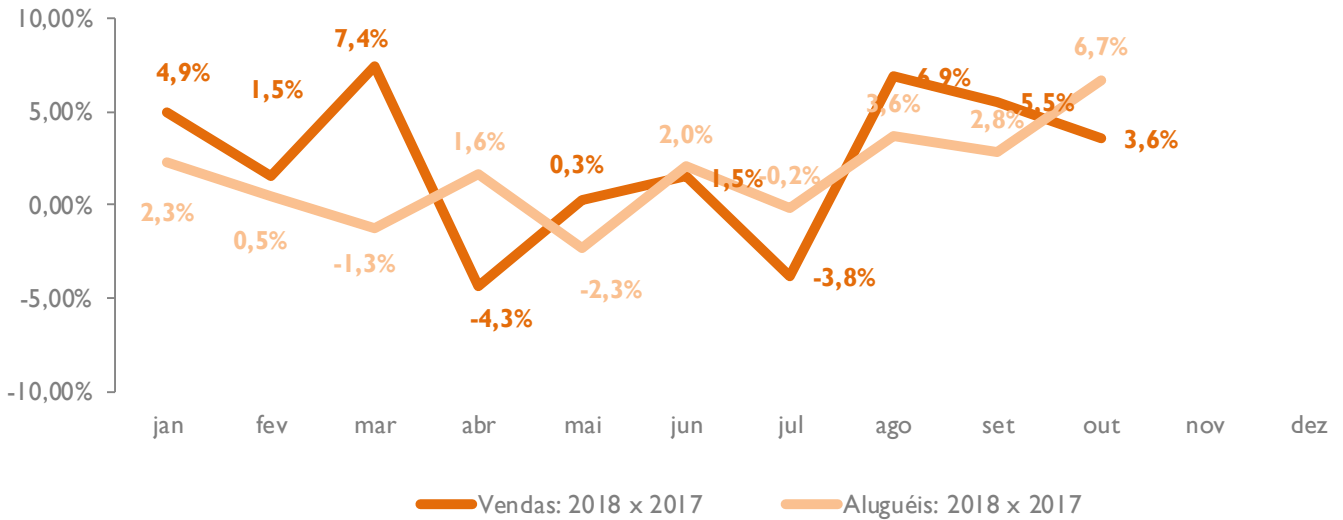


## LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

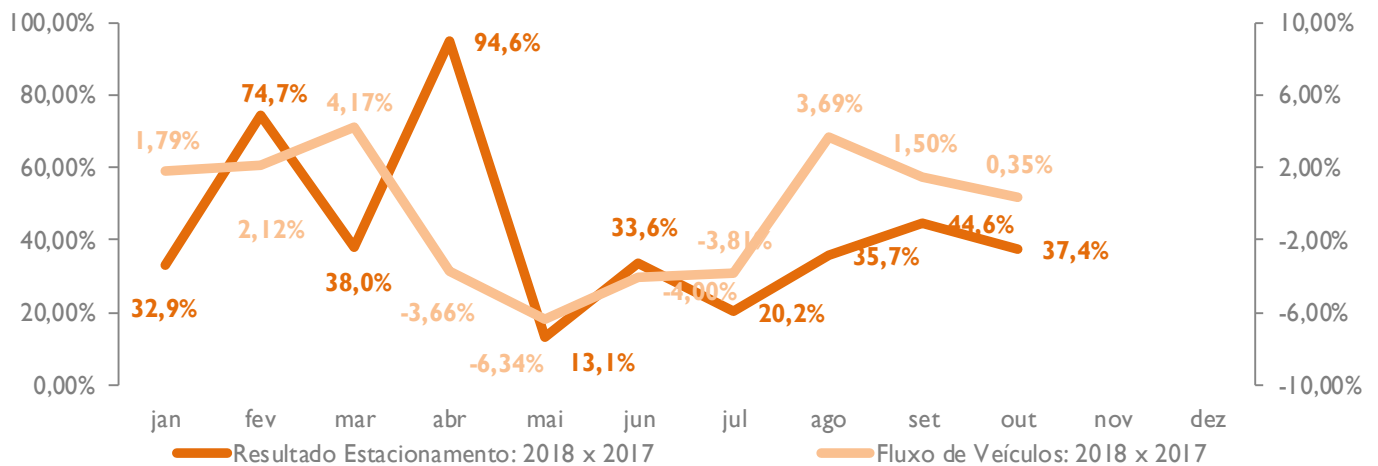


## DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

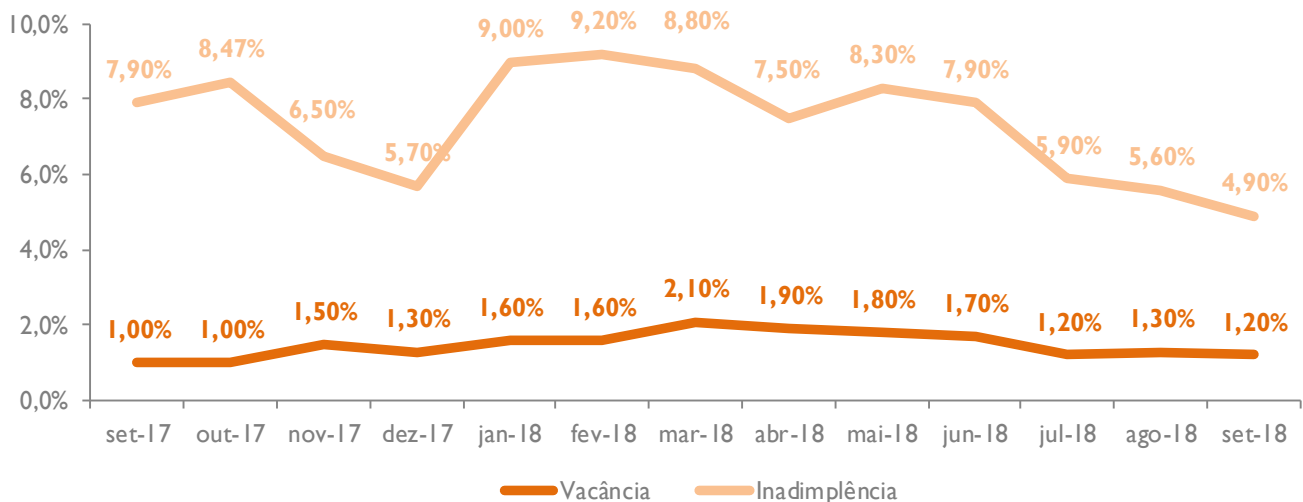
No mês de Outubro de 2018 as vendas somaram R\$ 70.800.000, o que representa R\$ 1.032/m<sup>2</sup>, um aumento de 3,6% se comparadas ao mesmo período de 2017. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 5.234.000 em locações, um aumento de 6,7% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.163.549, um aumento de 37,4% se comparadas ao mesmo período de 2017. Já o Fluxo de Veículos foi de 285 mil, um aumento de 0,4% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Outubro de 2018 o shopping ficou com 6861800,0% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta<sup>6</sup> de 1,3%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior.



<sup>6</sup> Inadimplência bruta é apurada através do valor não recebido no mês referente ao faturamento do mês anterior, sobre o faturamento do mês anterior ao Período-Base do Relatório.

## EVENTOS

Os principais eventos do mês no Grand Plaza Shopping foram:

**Dia das Crianças Tech Park:** O Evento foi realizado no período de 25 de setembro à 14 de outubro em comemoração ao dia das crianças, com entrada gratuita. O circuito “Lemonade Experience Tech Park” foi uma atração totalmente inspirada no universo da tecnologia e inovação, possibilitando aos participantes realizar atividades como pilotar Drone aéreo quadricóptero controlado por smartphone, pilotar drone terrestre numa pista cheia de obstáculos e assistir e interagir a conteúdos e jogos 3D com óculos de tecnologia Gear VR, além de outras atividades.



**CineMaterna:** O Evento é uma iniciativa da ONG CineMaterna que tem como público alvo mães no período de pós-parto, com o objetivo de oferecer uma oportunidade de retornar a vida cultural com uma rotina saudável de lazer e integração em companhia dos bebês de até um ano e meio.



**Outubro Rosa:** No mês oficial do movimento nacional em favor da prevenção e do combate ao câncer de mama foram realizadas algumas ações como a criação de um espaço especial com exposição de fotos de mulheres que venceram a luta contra o câncer, disponibilização de um profissional para orientar sobre a prevenção e tratamento, realização de cortes de cabelos e arrecadação de lenços que foram encaminhados ao Hospital do Câncer e a ONG Viva Melhor.



**Semana da Inovação:** Desenvolvido em parceria com a Prefeitura de Santo André e integrado à Semana Municipal de Ciência, Tecnologia e Inovação, a praça de eventos do Boulevard Gastronômico recebeu a “Arena de Inovação ABC Valley”. Aberto gratuitamente ao público, o evento funcionou de 16 à 20 de outubro. No espaço, o público encontrou uma série de invenções relacionadas a chamada indústria 4.0, que engloba automação e tecnologia da informação baseadas em conceitos e ferramentas como inteligência artificial, robótica e realidade virtual.



## INFORMAÇÕES DO PRODUTO

---

Administrador • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Auditor independente • Ernst & Young

Escriturador das Cotas • Itaú Securities Services

Taxa de Administração • 0,1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido - Mín. Mensal R\$ 51.500,00

Taxa de Performance • Não há

Início do Fundo • 15/05/1996

Quantidade de Cotas • 61.019.165

Número de Cotas (mês) • 12.604

Patrimônio Líquido (mês) • R\$ 783.949.331,05

## CONTATOS

---

Relação com Investidores

11 3509-6620

RI@riobravo.com.br

Ouvidoria

0800 722 9910

ouvidoria@riobravo.com.br

## DEMAIS INFORMAÇÕES

---

[REGULAMENTO](#)

[SITE DO FUNDO](#)

[CADASTRE-SE EM NOSSO MAILING IMOBILIÁRIO](#)

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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulações e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.



Investimento se aprende aqui