



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

No mês de novembro, que foi marcado pelo Black Friday, o empreendimento apresentou um crescimento de vendas de 2,5%. Esse crescimento somente não foi maior pois os segmentos de lazer e das lojas âncoras tiveram resultados negativos de 3,4% e 1,2% respectivamente. Do lado positivo tivemos as Mega lojas crescendo 12,5% e satélites 4,4%.

As inadimplências bruta e líquida no mês apresentaram queda em relação ao mês anterior, fechando em 5,3% e 0,8% respectivamente. No acumulado, a inadimplência líquida está em 1,6%, abaixo do orçamento que previa 2%.

Em termos de NOI (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou crescimento no mês de 3% em relação ao orçamento e 14% em relação a 2017. Esse crescimento de 2 dígitos no mês teve como seus principais influenciadores o crescimento na receita de estacionamento (37%) e economia nas despesas operacionais (-18%).

No acumulado do ano, o NOI está em linha com o orçamento, que deverá ser mantido durante o mês de dezembro, conforme melhores expectativas da administradora do empreendimento (CCP) e a administradora do Fundo¹, fechando assim o ano de 2018 em linha com orçamento, que representa um crescimento de 7,2%.

¹ A expectativa futura citada acima é uma estimativa baseada nas atuais condições e não representa qualquer garantia de receita futura, estando sujeita, portanto, à possíveis alterações.

DADOS DO FUNDO

	nov/18	dez/17	nov/17
Valor da Cota	R\$ 16,70	R\$ 16,09	R\$ 15,63
Quantidade de Cotas	61.019.165	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.019.020.056	R\$ 981.798.365	R\$ 953.729.549

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.105.545	R\$ 105.503.320	R\$ 113.608.858
Giro (% de cotas negociadas)	0,80%	11,00%	11,83%
Presença em Pregões	95%	100%	100%

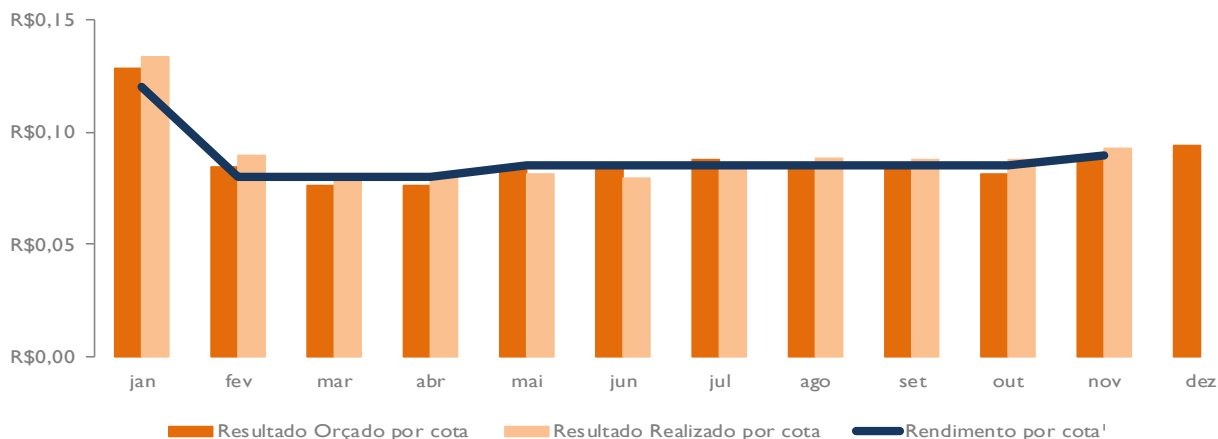
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.785.549	R\$ 60.984.625	R\$ 66.512.744
Receita Financeira	R\$ 22.755	R\$ 285.294	R\$ 304.821
Despesas	-R\$ 132.539	-R\$ 1.040.460	-R\$ 1.103.508
Resultado	R\$ 5.675.764	R\$ 60.229.459	R\$ 65.714.056
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,0930	R\$ 0,9871	R\$ 1,0769
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,0881	R\$ 0,9610	R\$ 1,0517
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,0900	R\$ 0,9600	R\$ 1,0400
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0030	R\$ 0,0271	R\$ 0,0369

¹ Refere-se ao Período-Base do Relatório.

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

ORÇADO X REALIZADO



¹ 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	0,090	
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%	6,25%	12,50%	

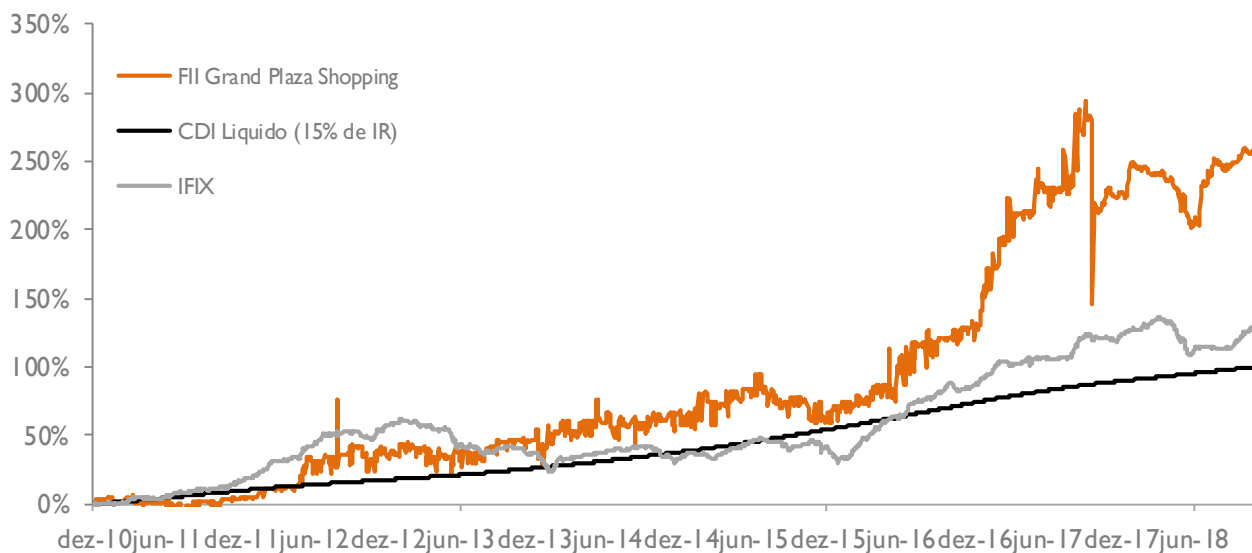
³ Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		1,12%	10,12%	9,37%	261,69%
IFIX		2,59%	3,32%	3,95%	130,05%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,54%	5,97%	6,39%	77,46%
CDI Líquido (15% de IR)		0,42%	5,01%	5,50%	100,11%

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

⁵ 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.

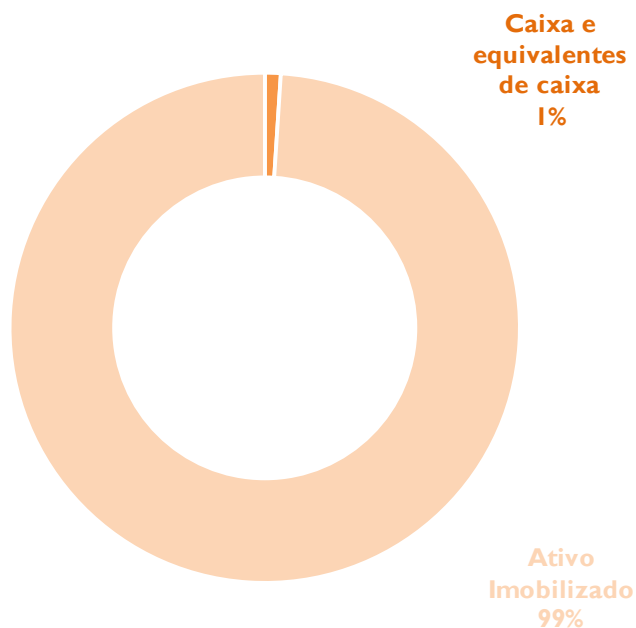
Shopping

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

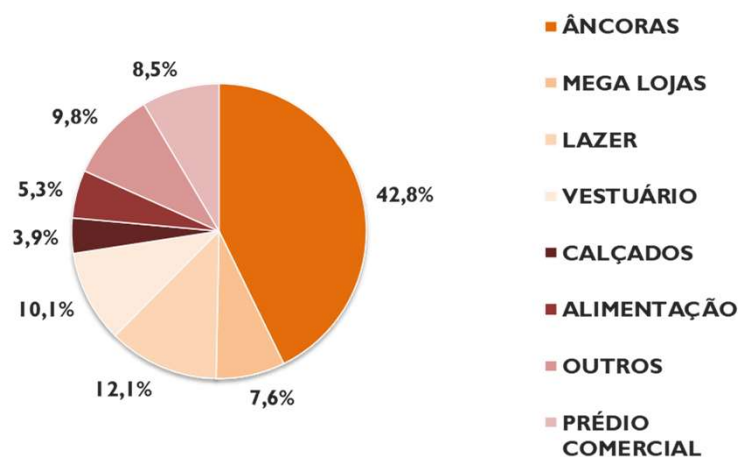
Prédio Comercial

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

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

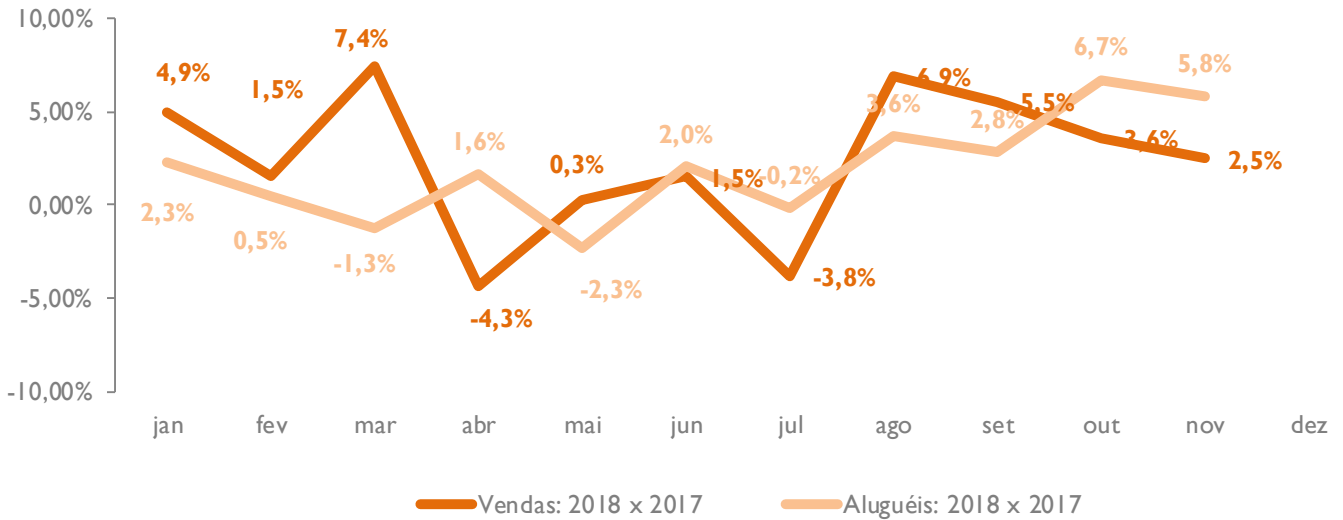


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

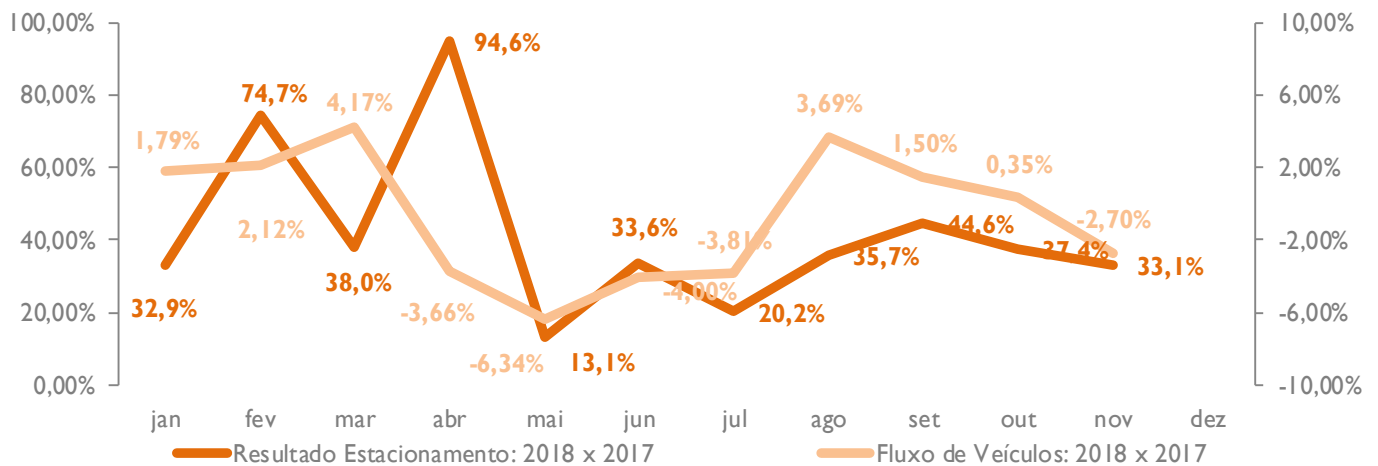


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

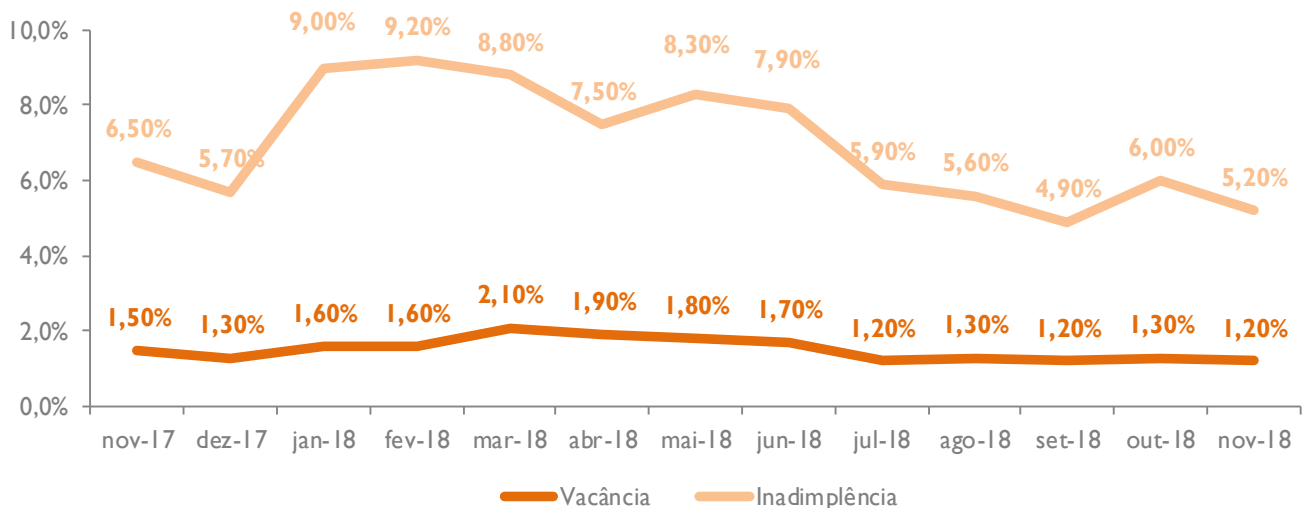
No mês de Novembro de 2018 as vendas somaram R\$ 79.369.000, o que representa R\$ 1.156/m², um aumento de 2,5% se comparadas ao mesmo período de 2017. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 5.551.000 em locações, um aumento de 5,8% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.128.940, um aumento de 33,1% se comparadas ao mesmo período de 2017. Já o Fluxo de Veículos foi de 288 mil, uma redução de -2,7% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Novembro de 2018 o shopping ficou com 6867600,0% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta⁶ de 1,2%, com relação aos alugueis faturados no mês anterior.



⁶ 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:

Novembro: De 1 a 15 de novembro o Shopping recebeu uma exposição para a conscientização e prevenção ao câncer de próstata, celebrando o Novembro Azul. Localizada próxima à C&A, a exposição fotográfica retratou homens que superaram o câncer e que participaram da Associação de Apoio a Pessoas com Câncer – Apecan.



Evento de Natal: O Grand Plaza Shopping promoveu diversas atividades de entretenimento para a comemoração do Natal, entre elas a chegada do Papai Noel no dia 04 de novembro com um espetáculo assinado pela renomada coreógrafa Fernanda Chamma, o Papai Noel Selfie localizado próximo ao Boulevard Gastronômico, a cenografia de Natal com o tema central de tecnologia e também o sorteio de uma Mitsubishi All New Outlander para os clientes que realizarem compras igual ou acima de R\$ 300,00 com sorteio que ocorrerá no dia 02/01/2019.



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) • 14.898

Patrimônio Líquido (mês) • R\$ 905.327.702,62

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