



# 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

A primeira quinzena do mês de julho foi marcada pela 2ª fase da Copa do Mundo que afetou de forma relevante o varejo. O Brasil continua encontrando dificuldades para a retomada econômica, e conforme o Índice Cielo de Varejo Ampliado (ICVA) deflacionado, a região Sudeste apresentou retração nas vendas em comparação ao mesmo período de 2017. Vale reforçarmos novamente a difícil comparação com o mesmo período do ano anterior, quando o setor varejista se beneficiou dos saques das contas inativas do FGTS.

O Grand Plaza apresentou queda de vendas de 3,8% no mês, porém no acumulado do ano, continuamos com crescimento nominal, agora em 0,9%.

O NOI do empreendimento no mês, embora 3,2% abaixo do orçamento, apresentou crescimento de 7,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano estamos 0,66% abaixo do orçamento, porém com crescimento de 5,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

No mês tivemos queda na vacância para o menor patamar do ano (1,2%) e importante assinatura de contrato com o Outback, que irá ocupar a antiga área do Capital, voltando assim a termos o Boulevard Gastronômico 100% locado.

## DADOS DO FUNDO

	jul/18	dez/17	jul/17
Valor da Cota	R\$ 15,75	R\$ 16,09	R\$ 16,50
Quantidade de Cotas	61.019.165	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 961.051.849	R\$ 981.798.365	R\$ 1.006.816.223

## LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 16.365.511	R\$ 74.370.330	R\$ 232.208.048
Giro (% de cotas negociadas)	1,82%	7,87%	28,08%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

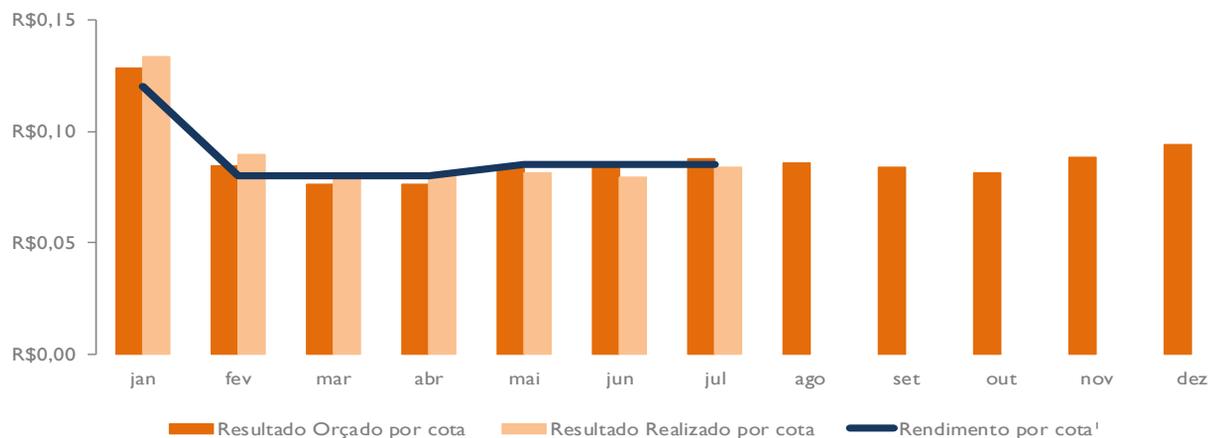
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.166.779	R\$ 38.877.930	R\$ 64.378.643
Receita Financeira	R\$ 27.362	R\$ 184.969	R\$ 277.162
Despesas	-R\$ 85.379	-R\$ 632.678	-R\$ 986.906
Resultado	R\$ 5.108.762	R\$ 38.430.221	R\$ 63.668.898
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,0837	R\$ 0,6298	R\$ 1,0434
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,0877	R\$ 0,6221	R\$ 1,0129
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,0850	R\$ 0,6150	R\$ 1,0150
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,0013	R\$ 0,0148	R\$ 0,0284

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

## ORÇADO X REALIZADO



<sup>1</sup> 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					
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%					

<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018.

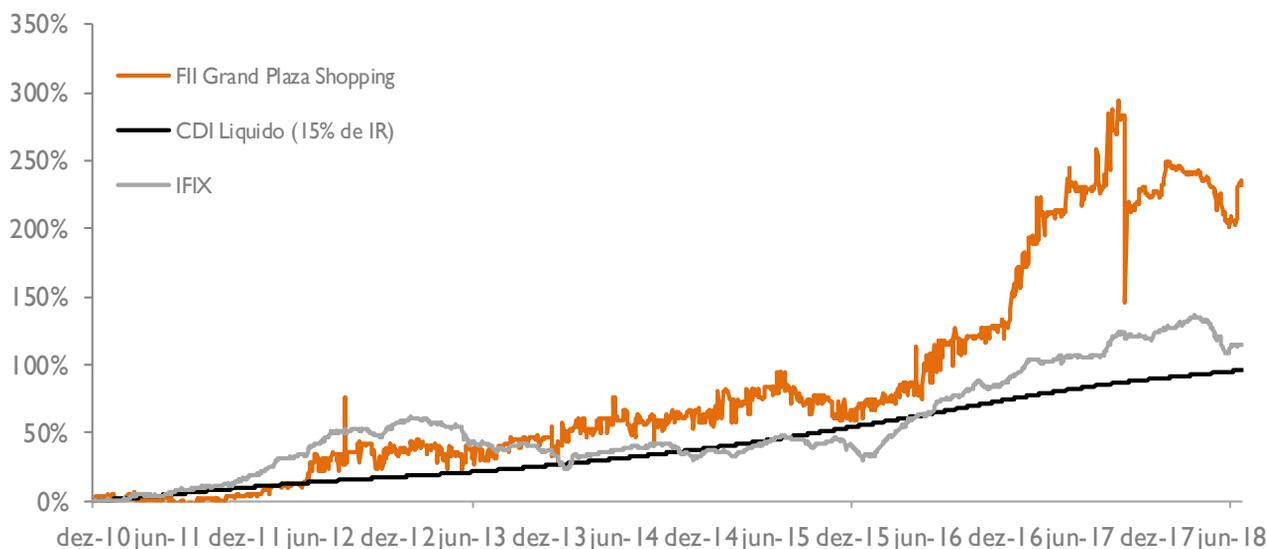
## RENTABILIDADE

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	10,02%	1,69%	1,88%	234,02%
IFIX	1,37%	-3,23%	4,27%	115,44%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,59%	3,82%	6,20%	73,26%
CDI líquido (15% de IR)	0,46%	3,17%	6,02%	96,32%

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

<sup>5</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.



## 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.

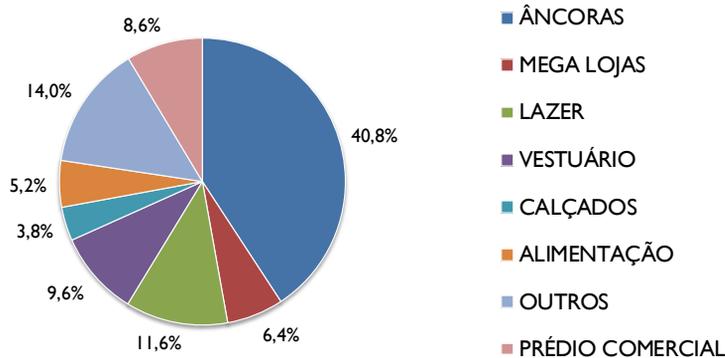
## Shopping

- 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

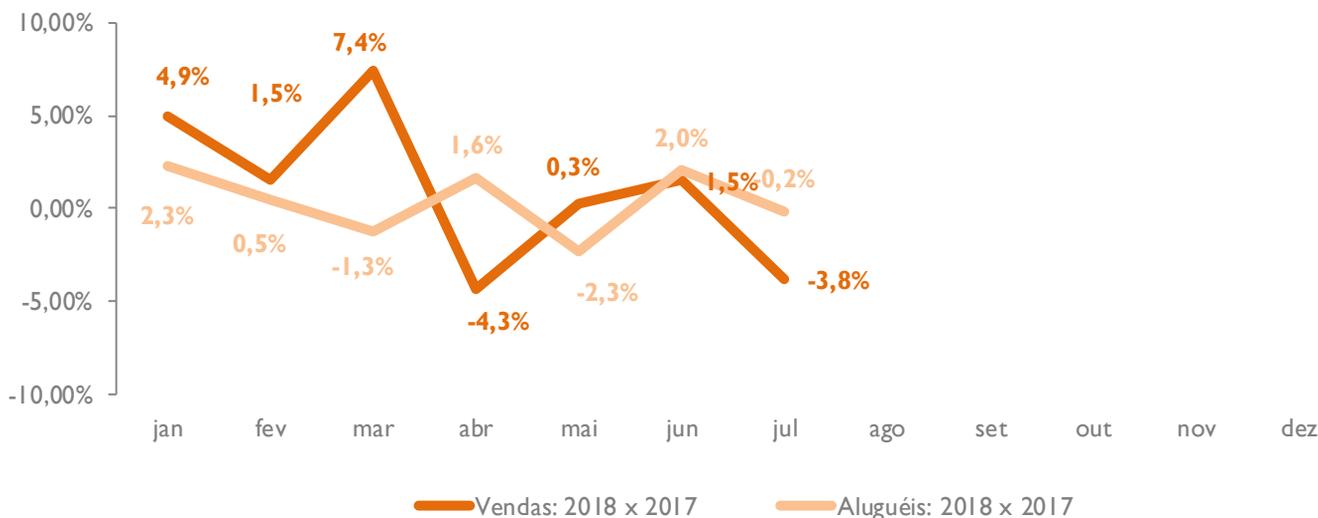
- 5.735 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

## LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

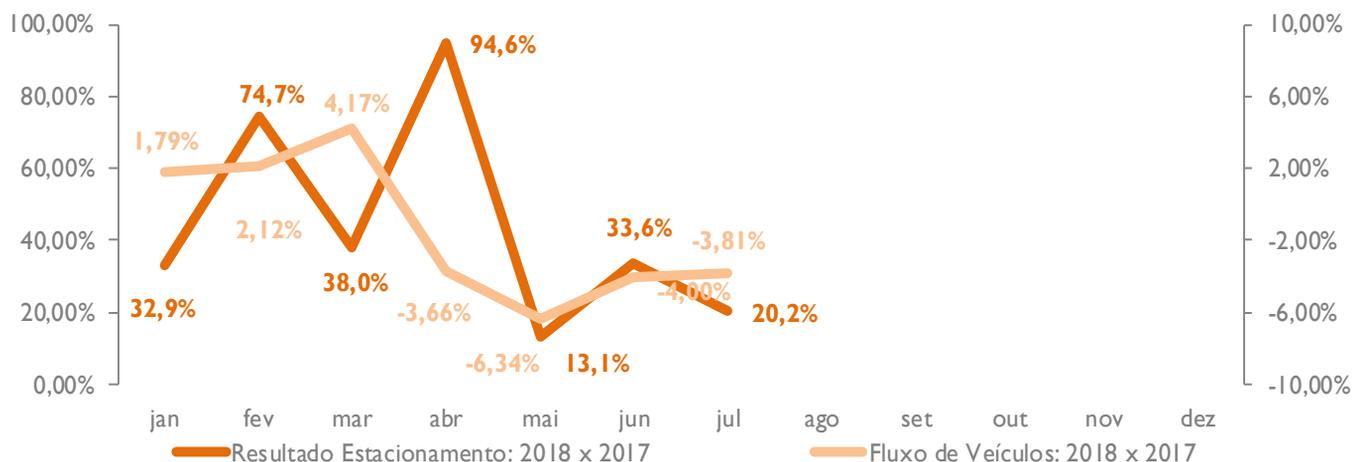


## DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

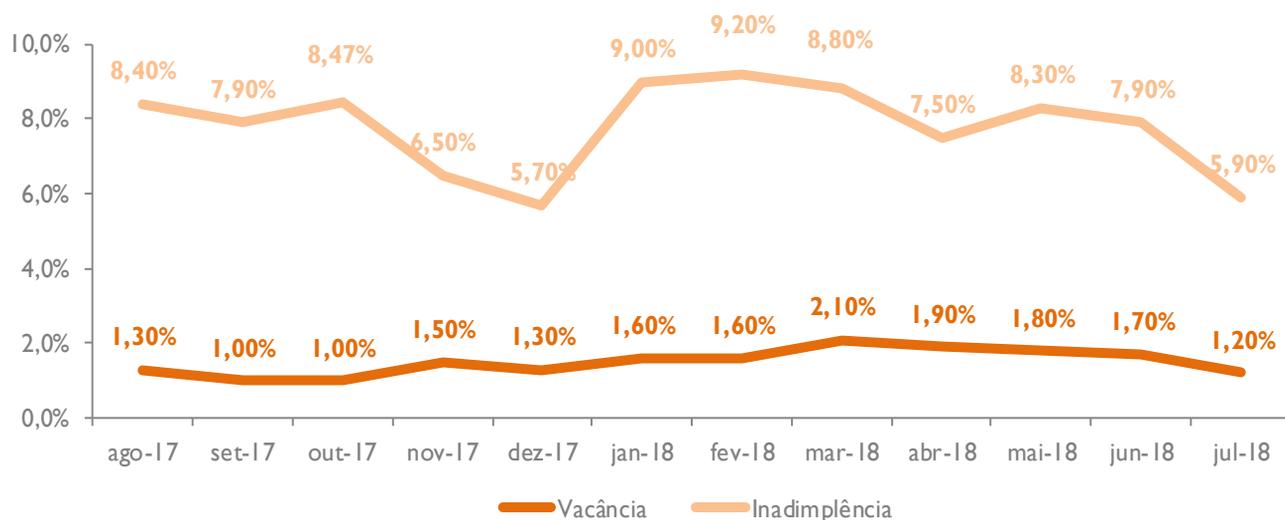
No mês de Julho de 2018 as vendas somaram R\$ 68.396.000, uma redução de -3,8% se comparadas ao mesmo período de 2017. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 4.945.000 em locações, uma redução de -0,2% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.049.133, um aumento de 20,2% se comparadas ao mesmo período de 2017. Já o Fluxo de Veículos foi de 277 mil, uma redução de -3,8% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Julho de 2018 o shopping ficou com 1,2% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta <sup>6</sup> de 5,9%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



<sup>6</sup> 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.

