



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

Segundo a Confederação Nacional de Dirigentes Lojistas (CNDL)¹, tivemos o melhor Natal dos últimos 5 anos, importante notícia que demonstra que o crescimento econômico vem se demonstrando consistente para o Varejo, embora ainda não tenha se recuperado com os índices apresentados no pré-crise.

No Grand Plaza Shopping, o crescimento de vendas foi de 6,3% em comparação com o mesmo período do ano anterior, com destaque para Megalojas e alimentação, que apresentaram crescimento de 2 dígitos.

A inadimplência líquida do mês apresentou variação negativa de 3,2%, ou seja, houve mais recuperações de inadimplências passadas do que a inadimplência bruta (5,4%), que representa o valor em aberto do mês. Fechamos assim com a inadimplência líquida no acumulado do ano em 1,2%, abaixo do orçamento que previa 2%.

Em termos de NOI (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou crescimento no mês de 11% em relação ao orçamento e 13% em relação a 2017. Fechamos assim o ano com crescimento de 1% em relação ao orçamento e 8,2% em relação a 2017.

Importante salientar que esse crescimento não é visto em nosso gráfico que demonstra "Resultado Orçado x Resultado Realizado x Rendimento por cota" pois no mês tivemos grande desprendimento para as benfeitorias, conforme previsão que informamos nos relatórios anteriores. No acumulado do ano, o crescimento do resultado está em linha com o NOI.

No dia 19 de dezembro tivemos a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, onde houve a aprovação do Orçamento² para 2019 e o Grupamento de cotas na proporção de 5 para 1, conforma carta de Deliberações disponibilizada em: <https://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII-GrandPlazaShopping.ASPX>

¹ Fonte: <https://site.cndl.org.br/vendas-no-natal-crescem-266-e-tem-melhor-resultado-desde-2014-apontam-cndlspc-brasil/> Publicado em 07 de janeiro de 2019 às 11h01 e acessado no dia 15 de janeiro de 2019 às 17h25

² 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

	dez/18	dez/17	dez/17
Valor da Cota	R\$ 17,30	R\$ 16,09	R\$ 16,28
Quantidade de Cotas	61.019.165	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.055.631.555	R\$ 981.798.365	R\$ 993.392.006

LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.759.694	R\$ 114.263.014	R\$ 114.263.014
Giro (% de cotas negociadas)	0,84%	11,84%	11,84%
Presença em Pregões	90%	99%	99%

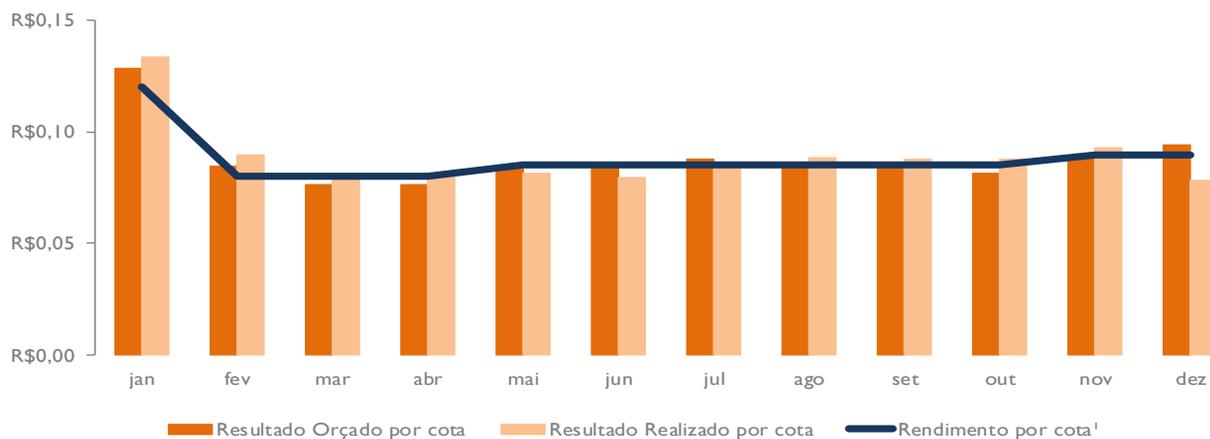
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 4.837.940	R\$ 65.822.566	R\$ 65.822.566
Receita Financeira	R\$ 32.479	R\$ 316.288	R\$ 316.288
Despesas	-R\$ 103.819	-R\$ 1.144.279	-R\$ 1.144.279
Resultado	R\$ 4.766.600	R\$ 64.994.575	R\$ 64.994.575
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,0781	R\$ 1,0652	R\$ 1,0652
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,0941	R\$ 1,0551	R\$ 1,0551
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,0900	R\$ 1,0500	R\$ 1,0500
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0119	R\$ 0,0152	R\$ 0,0152

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	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%	12,50%

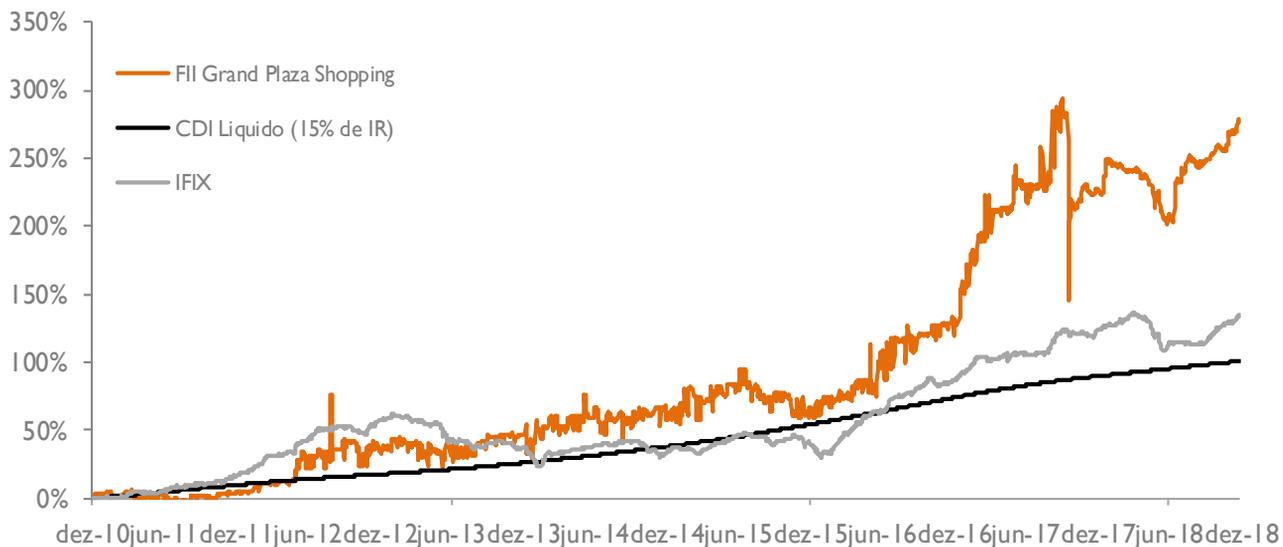
³ Refere-se à Variação entre Meses de 2017 e 2018.

RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	4,15%	14,69%	14,69%	276,71%
IFIX	2,22%	5,62%	5,62%	135,16%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,54%	6,53%	6,53%	78,56%
CDI líquido (15% de IR)	0,42%	5,46%	5,46%	101,02%

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 a través 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.

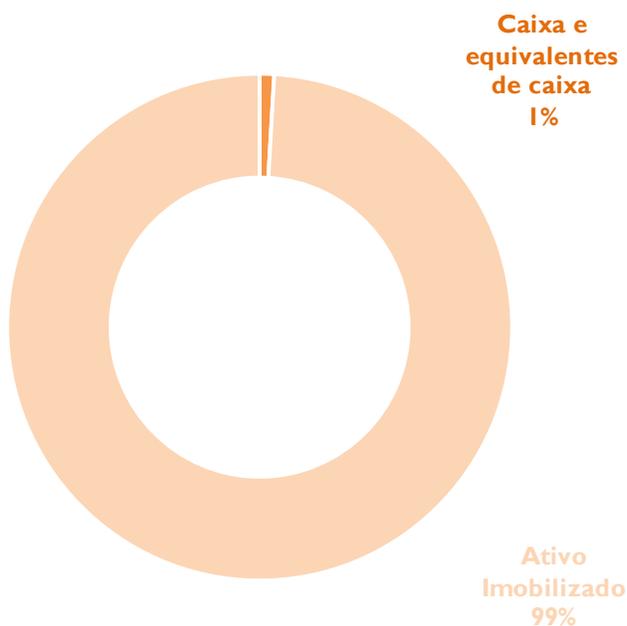
Shopping

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

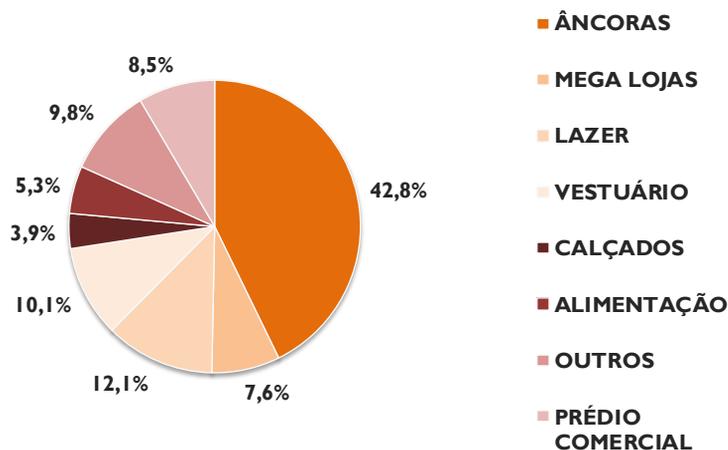
Prédio Comercial

- 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:

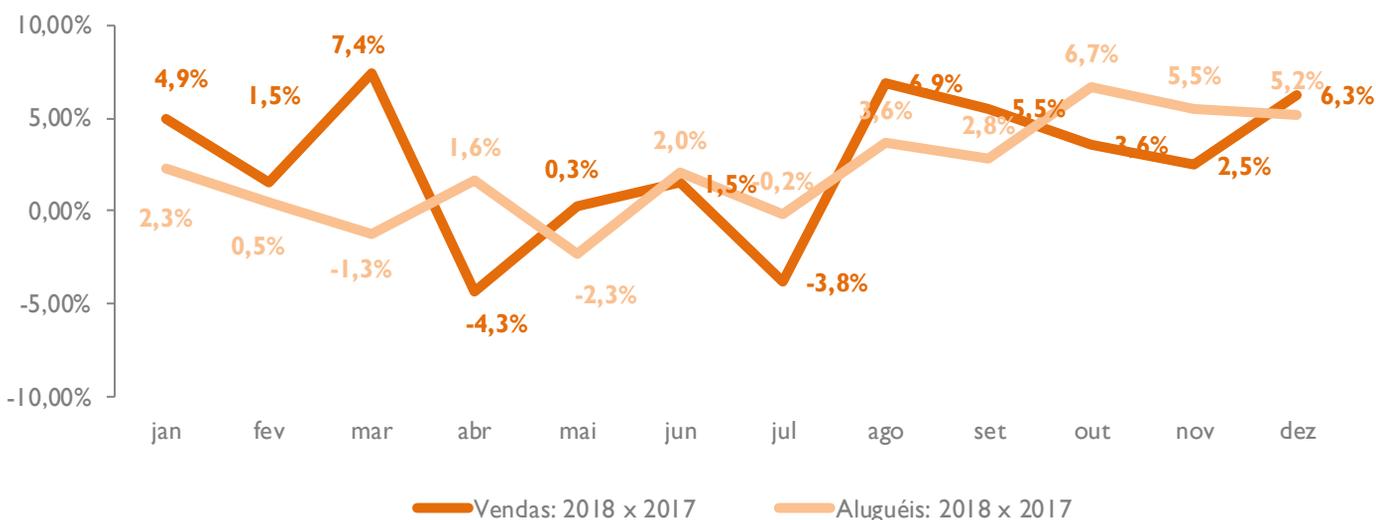


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

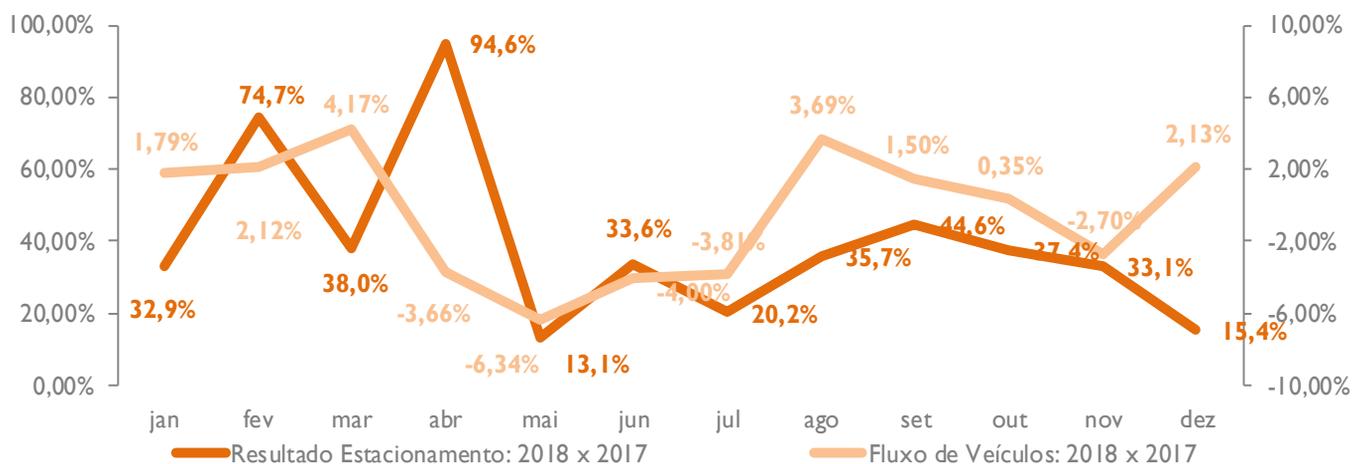


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

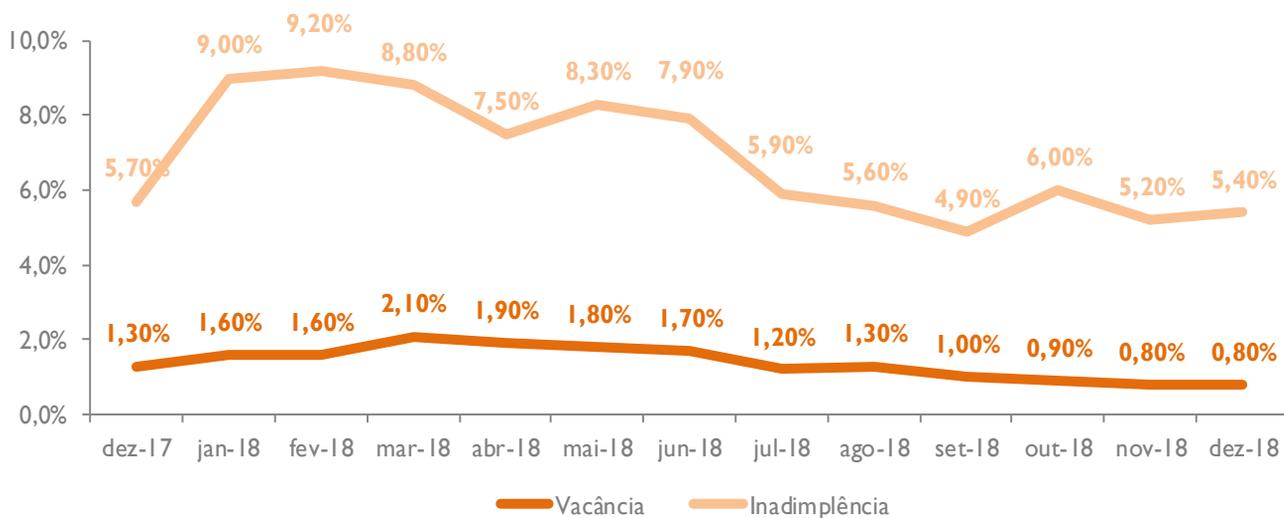
No mês de Dezembro de 2018 as vendas somaram R\$ 125.320.000, o que representa R\$ 1.818/m², um aumento de 6,3% se comparadas ao mesmo período de 2017. Em relação aos Aluguéis, o shopping recebeu R\$ 8.448.000 em locações, um aumento de 5,2% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento resultou em R\$ 1.544.820, um aumento de 15,4% se comparadas ao mesmo período de 2017. Já o Fluxo de Veículos foi de 384 mil, um aumento de 2,1% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Dezembro de 2018 o shopping ficou com 0,8% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta ⁶ de 6892400,0% , com relação aos aluguéis 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

Evento de Natal: Para valorizar ainda mais a tecnologia e a modernidade, o Grand Plaza Shopping escolheu um carro Mitsubishi All New Outlander e dez drones para presentear os seus clientes durante a sua promoção de Natal. A Campanha alcançou mais de 27 mil clientes com um movimento de R\$ 25,3 MM

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 Cotistas (mês) • 17.370

Patrimônio Líquido (mês) • R\$ 907.480.454,93

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.

