



## 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

2019 começou com grandes expectativas do mercado em relação à retomada econômica. A confiança do consumidor e dos investidores cresceram, e apresentaram reflexo direto no consumo.

O empreendimento apresentou crescimentos de fluxo veículos e vendas de 3,2% e 4,8% respectivamente, em relação ao mesmo período do ano anterior, com destaques para as mega lojas que tiveram crescimento de 12,2%, e em satélites, os setores de vestuário e alimentação, com crescimentos de 8,1% e 9,1%. Do lado negativo, tivemos o segmento de calçados que caiu 5%.

O shopping apresentou o menor nível de vacância histórico para o mês de janeiro, que representou pequeno crescimento frente a dezembro/18.

Em termos de NOI (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou crescimento de 11,8% em relação ao mesmo período de 2018 e 4,5% em relação ao orçamento

Conforme informado através de Fato Relevante em 13 de fevereiro, houve o Leilão das cotas remanescentes do grupamento em 15 de fevereiro. Importante salientar que o recolhimento de Imposto de Renda sobre o ganho de capital, caso haja, é de responsabilidade do Cotista, sendo que o valor das frações de cotas será creditado junto com os rendimentos do próximo mês.

### DADOS DO FUNDO

	jan/19	dez/18	jan/18
Valor da Cota	R\$ 18,74	R\$ 17,30	R\$ 16,97
Quantidade de Cotas	61.019.165	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.143.499.152	R\$ 1.055.631.555	R\$ 1.035.495.230

### LIQUIDEZ

	Mês	Ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 9.508.033	R\$ 9.508.033	R\$ 108.219.044
Giro (%de cotas negociadas)	0,85%	0,85%	11,10%
Presença em Pregões	95%	95%	98%

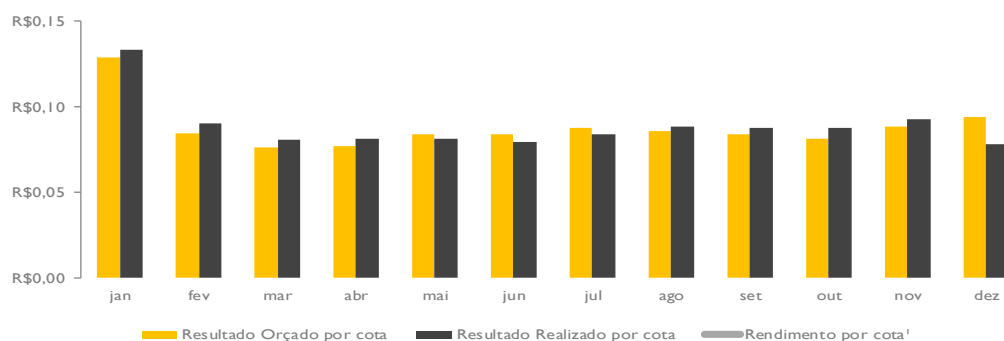
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	Mês	Ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 10.081.820	R\$ 10.081.820	R\$ 67.676.827
Receita Financeira	R\$ 41.441	R\$ 41.441	R\$ 325.520
Despesas	-R\$ 161.871	-R\$ 161.871	-R\$ 1.197.508
Resultado	R\$ 9.961.389	R\$ 9.961.389	R\$ 66.804.839
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,1633	R\$ 0,1633	R\$ 1,0948
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,1381	R\$ 0,1381	R\$ 1,0645
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,1300	R\$ 0,1300	R\$ 1,0600
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0333	R\$ 0,0333	R\$ 0,0348

<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



1\* Refere-se ao Período-Base do Relatório.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,130											
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
$\Delta^3$	8,33%											

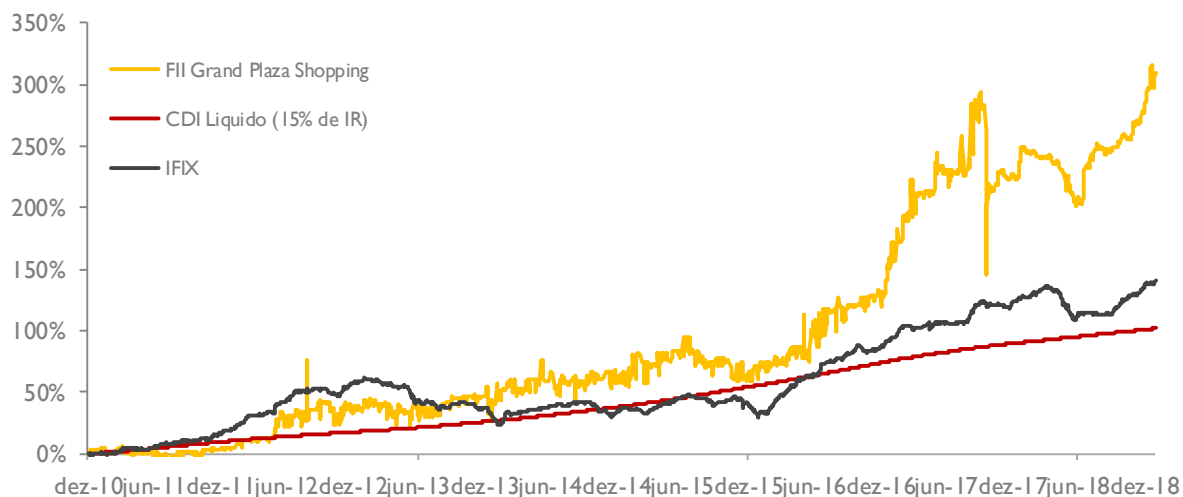
<sup>3</sup> Variação comparativa entre meses de 2017 e 2018.

## RENTABILIDADE

rentabilidade total <sup>4</sup>	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	8,89%	8,89%	17,83%	310,20%
IFIX	2,47%	2,47%	5,45%	140,97%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,75%	0,75%	6,25%	80,15%
CDI líquido (15% de IR)	0,46%	0,46%	5,42%	102,03%

<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

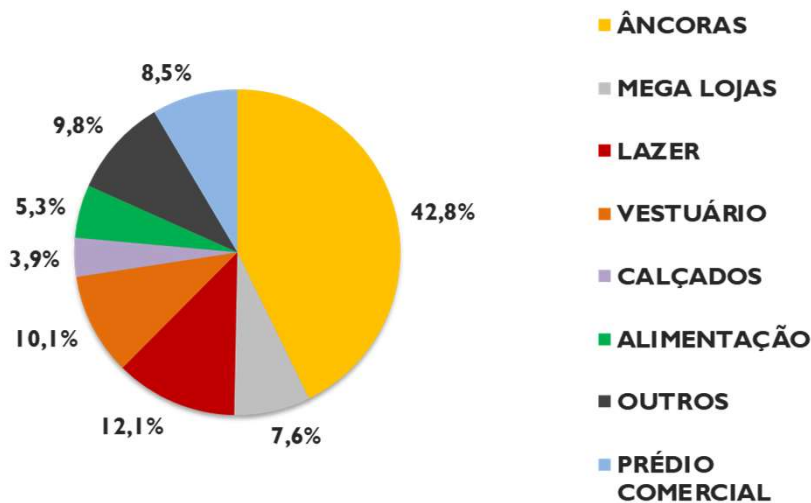
**Prédio Comercial**

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

Os Ativos do Fundo estão alocados em:

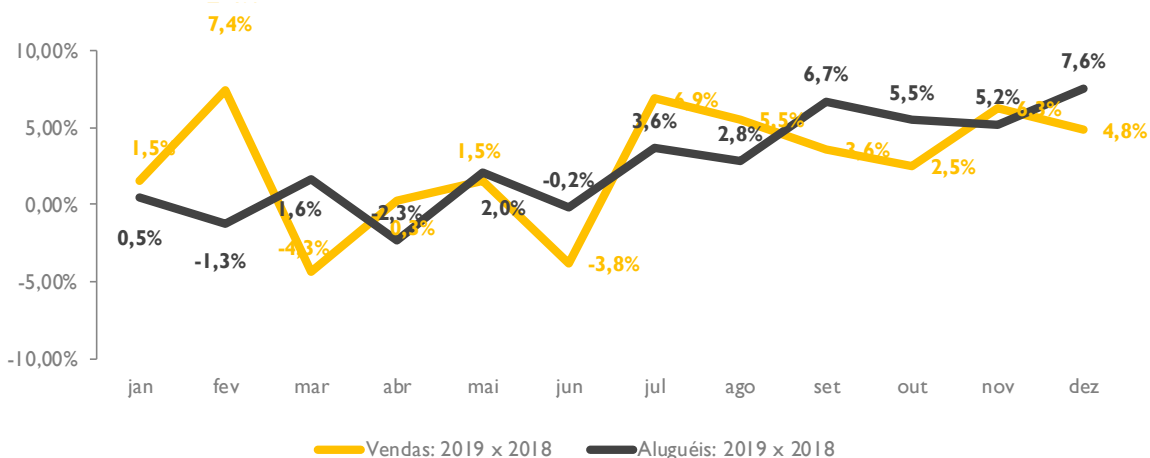


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

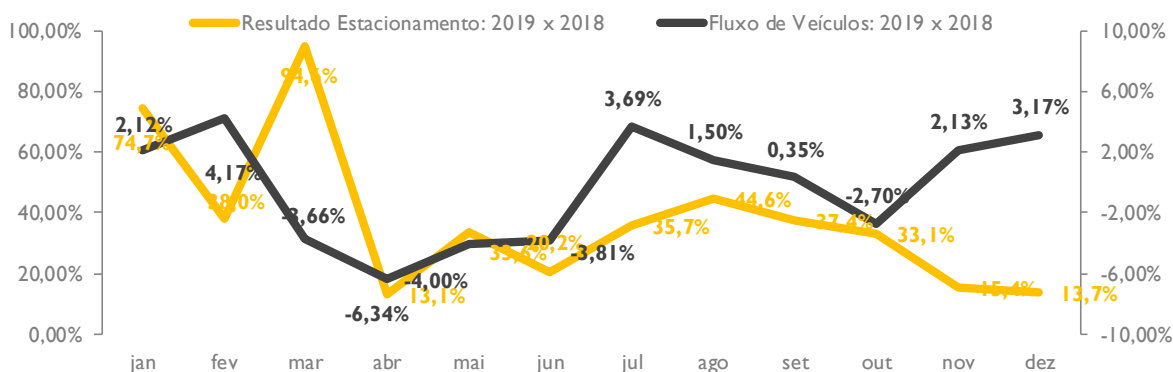


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

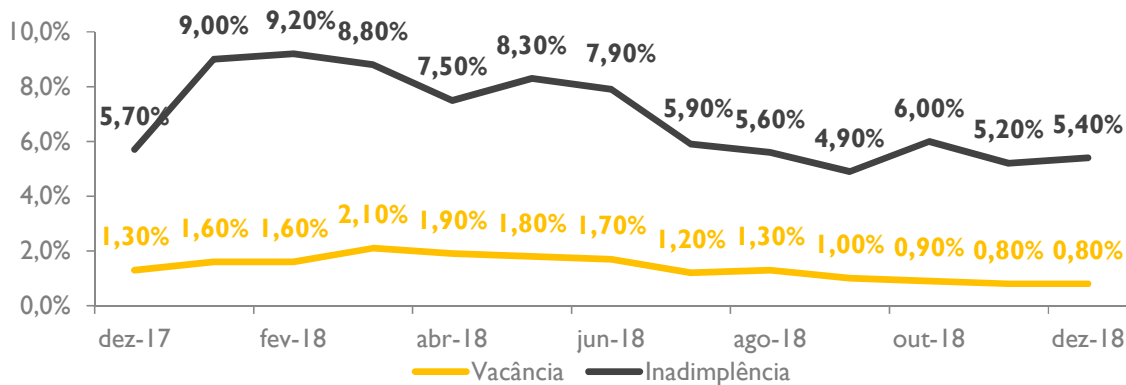
No mês de Janeiro de 2019 as vendas somaram R\$ 69.410.000, o que representa R\$ 1.008/m², um aumento de 4,8% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5.255.000 em locações, um aumento de 7,6% se comparadas ao mesmo período do último ano.



O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1.207.766, um aumento de 13,7% se comparadas ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 293 mil, um aumento de 3,2% se comparadas ao mesmo período do último ano.



No mês de Janeiro de 2019 o shopping ficou com 0,9% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta <sup>6</sup> de 6,9% , com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



EVENTOS



**Wifi Ralph:** Para divertir as férias da criançada, o Grand Plaza Shopping recebeu o evento da Disney Wifi Ralph, atração inédita na região. Inspirado em filme de mesmo nome, atualmente em cartaz nos cinemas, o evento consistiu em um espaço recreativo onde crianças puderam se divertir gratuitamente em diversas atividades que valorizam a magia do universo tecnológico e digital. Com cenografia personalizada, a atração reuniu brinquedão, piscina de bolinhas, tobogã, jogos em tablet, Air Game e set para fotos em família. O evento permaneceu na Praça de Eventos do Boulevard, de 10 de Janeiro a 03 de Fevereiro, com entrada gratuita.



**Programa de Inclusão:** Depois de se tornar o primeiro shopping center brasileiro a implantar a Libras no site e na área de relacionamento com clientes, o Grand Plaza Shopping começou a contratar PCDs (Pessoas com Deficiência) para atuarem em diversos tipos de eventos. Quem participou do evento Wifi Ralph pôde conhecer Laura Tasso e Marco Aurélio da Silva, profissionais que exibiram simpatia e eficiência. Selecionados para trabalhar durante o evento de férias escolares, a dupla fez sucesso no atendimento a dezenas de crianças que visitaram diariamente a arena Wi-Fi Ralph, espaço de brincadeiras inspiradas no universo da tecnologia e da inovação.



**Exposição 'Ecotece':** Desde 30 de Janeiro os visitantes do Grand Plaza Shopping podem conferir a exposição "O Mundo de Tiudi: Bem-vindos ao Planeta Terra!". A mostra traz figurinos feitos com materiais reciclados, como garrafas e sacolas plásticas, durante as 60 oficinas promovidas pelo Comunidade Ecofashion, e reforçam a importância da sustentabilidade e do cuidado com o meio ambiente. A ação é promovida pelo Ecotece, instituto que atua há treze anos com a temática da moda sustentável, em parceria com o Governo do Estado de São Paulo. O evento permanece até 17 de Fevereiro, em frente ao cinema, no Piso Lazer.



**Cinematerna:** Em mais uma edição do projeto Cinematerna, papais acompanhados de seus bebês tiveram a oportunidade de assistir ao filme "Homem-Aranha no Aranhaverso". O projeto Cinematerna consiste em oferecer em salas de cinema a exibição de filmes em geral são de temática adulta, sendo entretenimento para mães e pais, mas em ambiente especialmente preparado para os bebês. As sessões especiais de cinema oferecidas pelo projeto recebem bebês de até 18 meses.

## 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 do fundo – 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)** • 21.188

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO (mês)** • R\$ 905.183.612,86

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6620

[RI@riobravo.com.br](mailto:RI@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto: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.