



FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Com o agravamento da pandemia do COVID-19 na segunda quinzena de março, presenciamos algo nunca visto na indústria de shopping: o fechamento em massa dos centros comerciais. Conforme dados da ABRASCE, o setor responde por 3% do PIB e emprega 3 milhões de pessoas. Ainda segundo a ABRASCE, o faturamento de shoppings centers chegou a quase 193 bilhões de reais em 2019, 7% a mais do que em 2018. A expectativa para esse ano era repetir o bom resultado de 2019, mas isso não acontecerá. O tamanho da perda ainda não pode ser quantificado, e dependerá do tempo que levará para os shoppings voltarem a operar plenamente, como será a retomada e os incentivos governamentais-econômicos. O acompanhamento está sendo diário da situação.

Conforme Fato Relevante publicado em 24 de março de 2020, o Grand Plaza Shopping teve seu fechamento determinado no dia 19 de março, e permaneceu aberto ao público somente para o funcionamento das operações essenciais como farmácia, supermercado, e operações de *delivery*, conforme decreto estadual. As demais lojas seguiram fechadas temporariamente ao público até 15 de junho, data em que o shopping pôde retomar as atividades em horário de funcionamento reduzido, conforme Fato Relevante publicado em 10 de junho de 2020.

Em agosto, tivemos o segundo mês de funcionamento completo, ainda que com restrições a alguns setores, horários e capacidade do empreendimento. Nesse mês voltamos a reportar resultado do empreendimento (NOI) positivo, embora ainda 80% abaixo do orçamento*. No acumulado do ano, estamos 56% abaixo do orçamento. Com esse efeito, ao final do mês retornamos as distribuições mensais do Fundo, onde foi anunciado o valor de R\$ 0,11/cota, que representa uma queda de 77,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, porém reforça a expectativa positiva de estarmos em uma retomada das atividades.

No comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram uma retração de 30% e o tráfego de veículos apresentou uma queda de 41%. Contudo, novamente observando a comparação com o mês anterior é possível observar uma melhora nos indicadores operacionais do shopping: as vendas cresceram 27%, ao passo que o tráfego de veículos aumentou em 35% no mês vs. mês, o que mostra uma retomada aos poucos das operações e um movimento em crescente do empreendimento. A vacância subiu 0,8 p.p. e atingiu o patamar de 2,8%, embora seja historicamente alto para esse empreendimento, é um índice baixo para a média de mercado, logo considerado ainda saudável.

Em 31 de agosto, foi publicado Fato Relevante sobre recebimento de Auto de Infração lavrado pela Receita Federal do Brasil, com a alegação de que o Fundo deve ser tributado como uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99. Como informado, na avaliação técnica-jurídica do tema, a Administradora tem convicção de que o Fundo não se enquadra ao disposto no artigo 2º da Lei 9.779/99 e que, por consequência, não deve alterar sua forma de tributação. Nesse contexto, a Administradora tomará todas as medidas cabíveis, seja na esfera administrativa ou judicial, para defesa desse posicionamento, o qual entende estar inteiramente alinhado aos interesses do Fundo e de seus cotistas. O Auto de Infração está em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial. Qualquer pagamento do valor supostamente devido em decorrência do Auto de Infração por parte do Fundo encontra-se suspenso até o julgamento definitivo na esfera administrativa. Mais informações serão publicadas oportunamente pela Rio Bravo. Com o intuito de esclarecer eventuais dúvidas dos investidores e mercado em geral, foi publicado um webcast que teve como foco responder aos questionamentos dos cotistas. Para acessar o replay, [clique aqui](#).

*de acordo com premissas feitas ao final do ano passado, sem contemplar os efeitos do COVID.

DADOS DO FUNDO

	ago/20	dez/19	ago/19
Valor da Cota	R\$ 89,07	R\$ 109,83	R\$ 94,99
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 1.086.995.405	R\$ 1.340.346.978	R\$ 1.159.242.097

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.537.787	R\$ 119.393.387	R\$ 148.390.989
Giro (% de cotas negociadas)	0,32%	9,77%	12,25%
Presença em Pregões	100%	99%	100%

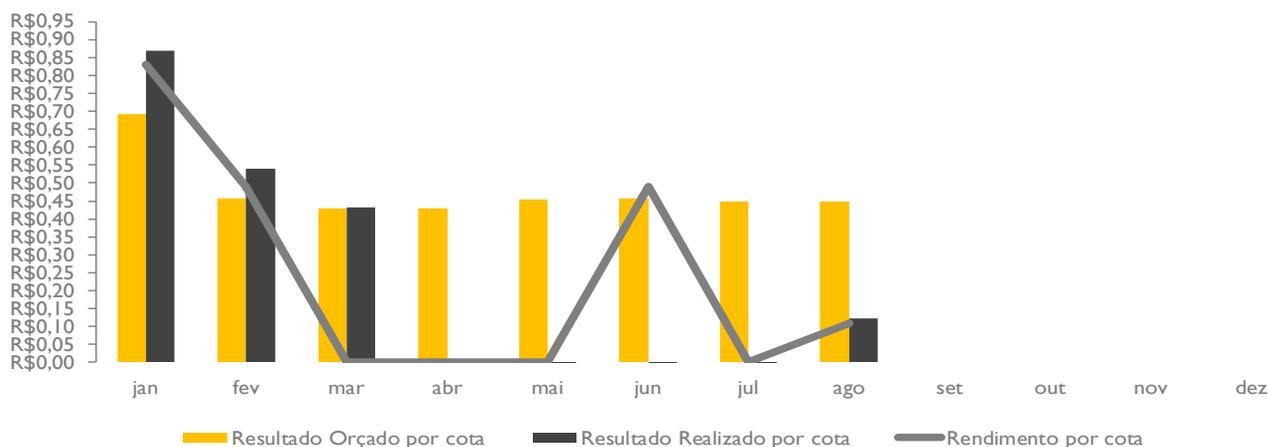
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.556.156	R\$ 24.371.411	R\$ 48.152.955
Receita Financeira	R\$ 38.971	R\$ 206.604	R\$ 335.576
Despesas	-R\$ 94.603	-R\$ 1.020.394	-R\$ 1.396.439
Resultado	R\$ 1.500.524	R\$ 23.557.621	R\$ 47.092.092
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,1230	R\$ 1,9303	R\$ 3,8588
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4491	R\$ 3,8141	R\$ 5,6754
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,1100	R\$ 1,9200	R\$ 3,8800
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0130	R\$ 0,0103	-R\$ 0,0212

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

² Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

ORÇADO X REALIZADO



DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,83	0,49	0,00	0,00	0,00	0,49	0,00	0,11				
2019	0,13	0,45	0,45	0,45	0,450	0,450	0,450	0,490	0,490	0,490	0,49	0,49
Δ^4	27,7%	8,9%	N/A	N/A	N/A	8,9%	N/A	-77,6%				

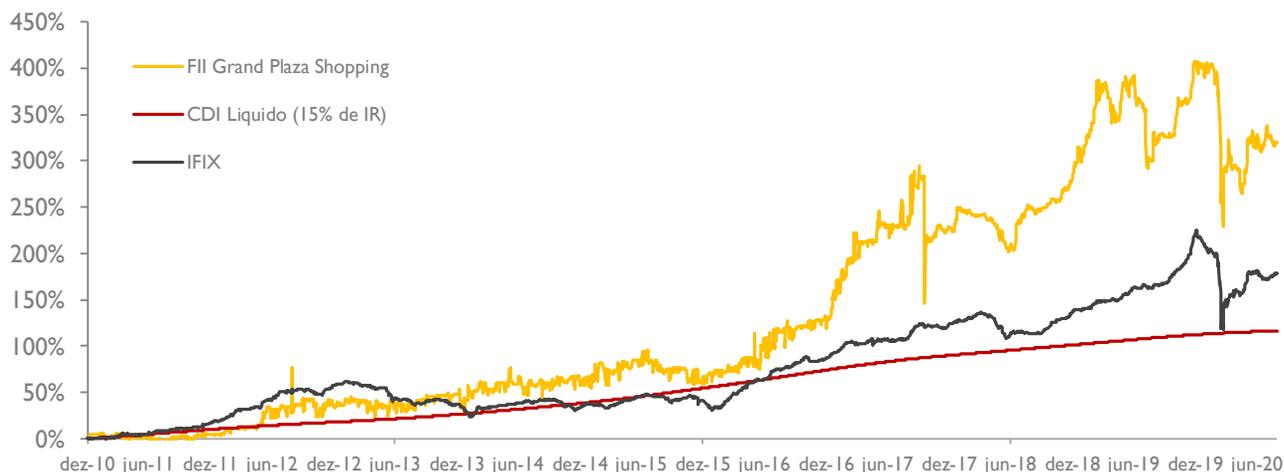
⁴ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		-3,25%	-17,05%	-2,11%	320,64%
IFIX		1,79%	-12,99%	4,72%	178,21%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁶		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,12%	1,75%	4,08%	97,39%
CDI líquido (15% de IR)		0,14%	1,81%	3,28%	116,28%

⁵ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁶ 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 284 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

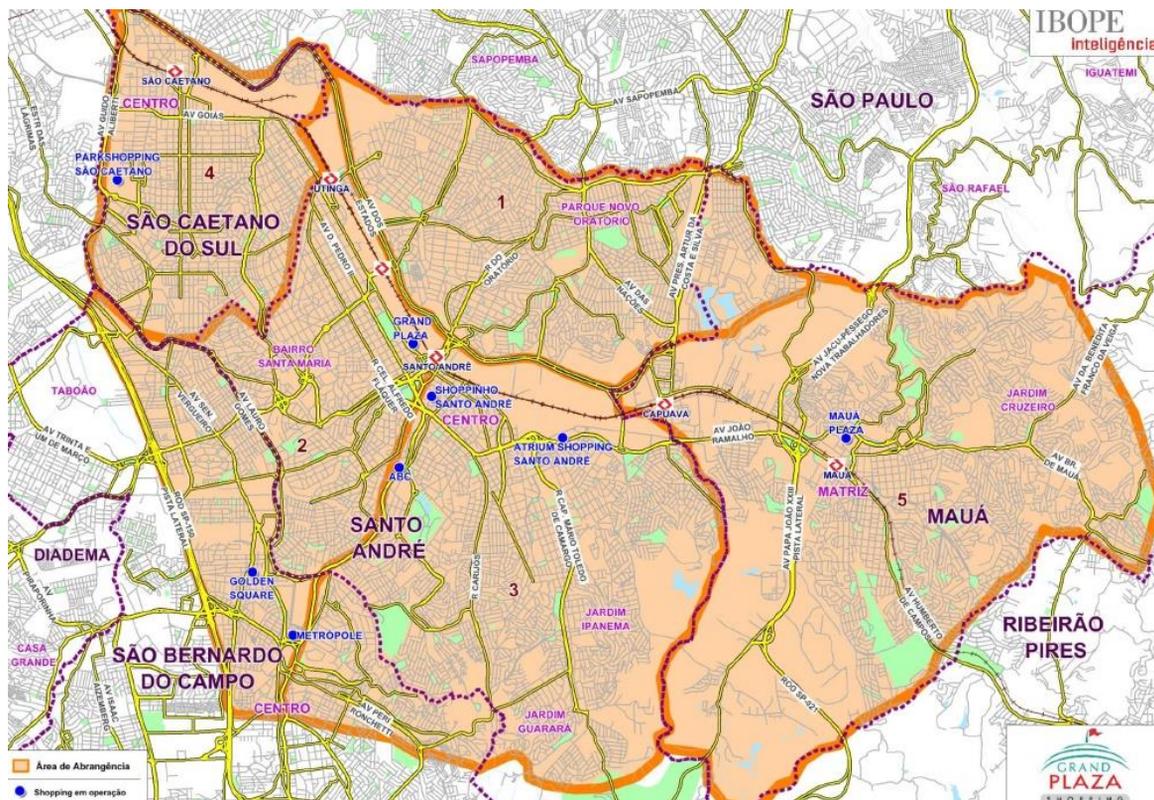
Shopping

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

Prédio Comercial

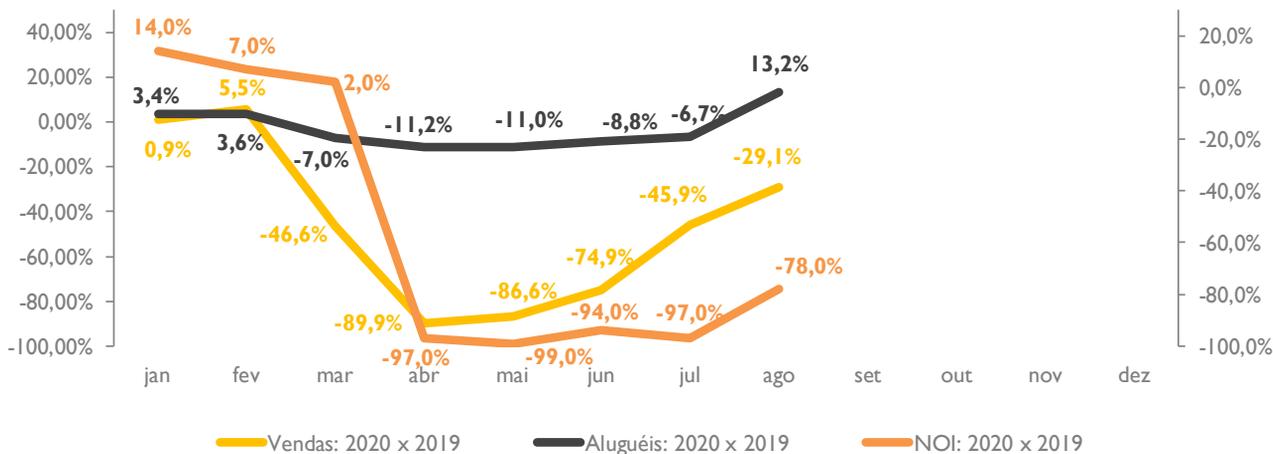
- 5.735 m² de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

ÁREA DE INFLUÊNCIA

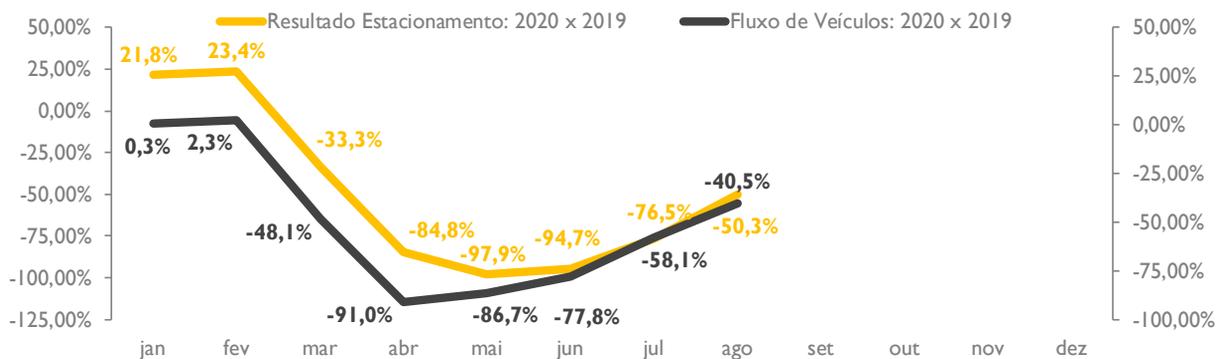


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

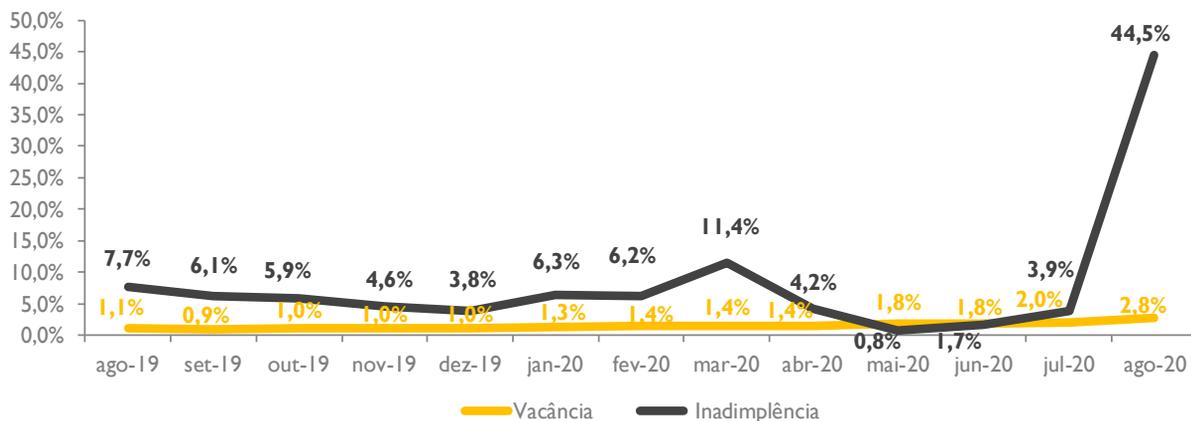
No mês de Agosto de 2020 as vendas somaram R\$ 50,529 milhões, o que representa R\$ 727/m², uma redução de -29,1% se comparadas ao mesmo período de 2019. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 6,043 milhões em locações, um aumento de 13,2% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 1,4 milhões no mês, uma redução de -78,0% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



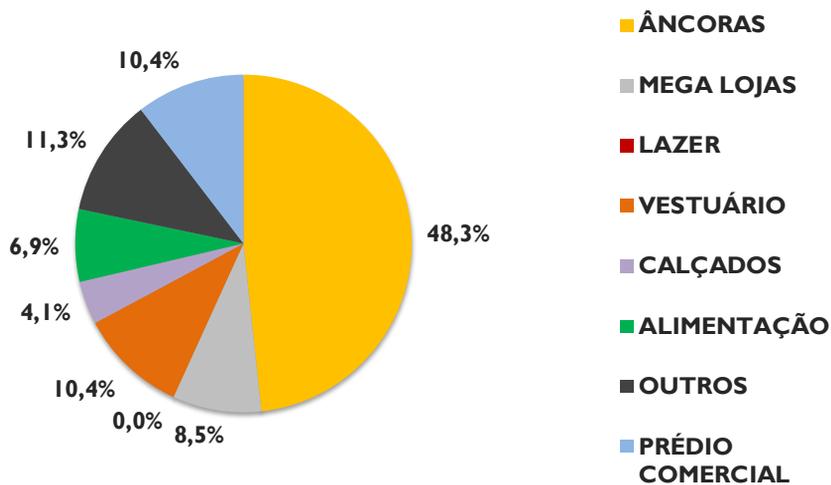
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 0,650 milhão, uma redução de -50,3% se comparado ao mesmo período de 2019. Já o Fluxo de Veículos foi de 172 mil, uma redução de -40,5% se comparado ao mesmo período do último ano.



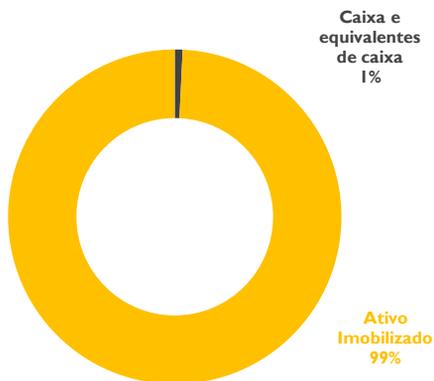
No mês de Agosto de 2020 o shopping ficou com 2,8% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 44,5%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



Os Ativos do Fundo estão alocados em:



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”).

INFORMAÇÕES

ADMINISTRADOR • Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

ESCRITURADOR DAS COTAS • Itaú Securities Services

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO • 0,1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do fundo

(Mín. Mensal R\$ 51.500 - data base 01/01/2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 12.203.833

NÚMERO DE COTISTAS • 21.167

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.039.921.823,30

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

11 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 documento 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 documento. • 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 expresso 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.