



FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em setembro, tivemos o terceiro mês de funcionamento completo, ainda que com restrições de horários e capacidade do empreendimento. No mês, o resultado foi de R\$ 0,1930/cota, em linha com a distribuição de resultados, de R\$ 0,19/cota, que representa uma queda de 61% em relação ao mesmo período do ano anterior, porém reforça a expectativa positiva de estarmos em uma retomada das atividades.

O NOI de setembro mostrou avanço de 62% frente ao mês anterior e, na comparação ano vs. ano, aponta um recuo de 62,2%. No acumulado do ano, o NOI está 58% abaixo do orçamento. No comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram uma retração de 28,6% e o tráfego de veículos apresentou uma queda de 36,3%. A vacância fechou o mês com o patamar de 2,0%, 0,8 p.p. abaixo do mês anterior e, 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](#).

DADOS DO FUNDO

| | set/20 | dez/19 | set/19 |
|---------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| Valor da Cota | R\$ 79,75 | R\$ 109,83 | R\$ 94,10 |
| Quantidade de Cotas | 12.203.833 | 12.203.833 | 12.203.833 |
| Valor de Mercado | R\$ 973.255.682 | R\$ 1.340.346.978 | R\$ 1.148.380.685 |

LIQUIDEZ

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Volume Negociado | R\$ 10.149.422 | R\$ 129.542.809 | R\$ 149.183.544 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 1,08% | 10,85% | 12,50% |
| Presença em Pregões | 100% | 99% | 100% |

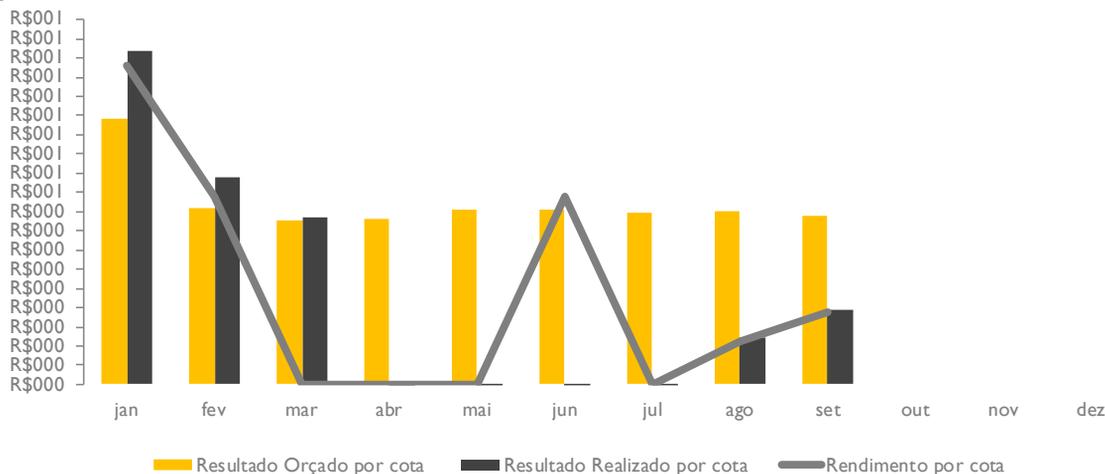
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 2.451.112 | R\$ 26.822.523 | R\$ 44.795.445 |
| Receita Financeira | -R\$ 833 | R\$ 205.771 | R\$ 302.227 |
| Despesas | -R\$ 95.303 | -R\$ 1.115.697 | -R\$ 1.396.847 |
| Resultado | R\$ 2.354.976 | R\$ 25.912.597 | R\$ 43.700.825 |
| Resultado Realizado por cota | R\$ 0,1930 | R\$ 2,1233 | R\$ 3,5809 |
| Resultado Orçado por cota | R\$ 0,4406 | R\$ 4,2547 | R\$ 5,6753 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 0,1900 | R\$ 2,1100 | R\$ 3,5800 |
| Resultado Acumulado ² | R\$ 0,0030 | R\$ 0,0133 | R\$ 0,0009 |

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 | 0,19 | | | |
| 2019 | 0,13 | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 0,45 | 0,49 | 0,49 | 0,49 | 0,49 | 0,49 |
| Δ^4 | 27,7% | 8,9% | N/A | N/A | N/A | 8,9% | N/A | -77,6% | -61,2% | | | |

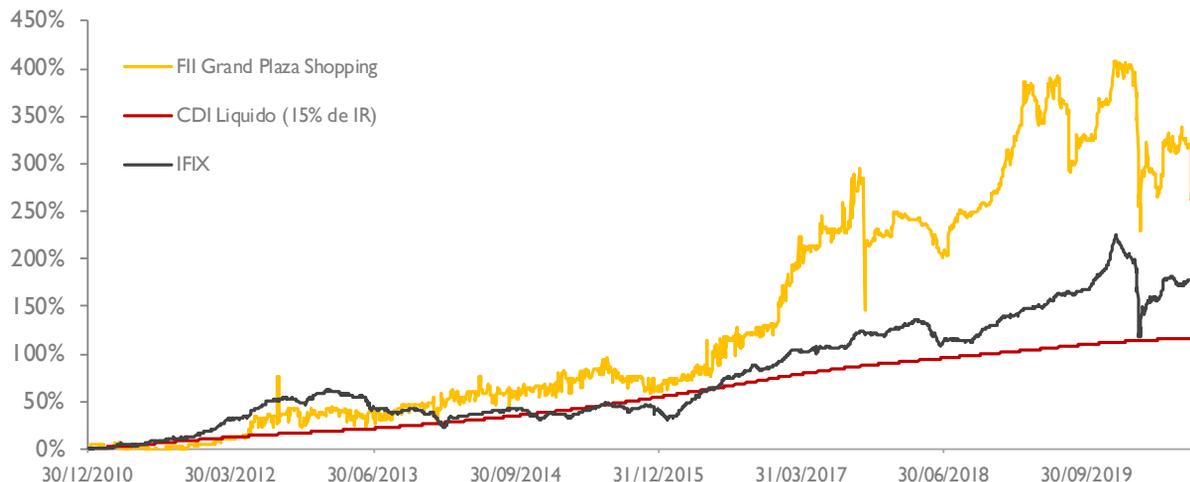
⁴ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

| | rentabilidade total ⁵ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|--|----------------------------------|---------|---------|----------|----------------|
| FII Grand Plaza Shopping | | -10,71% | -25,93% | -12,22% | 275,60% |
| IFIX | | 0,46% | -12,59% | 4,12% | 179,49% |
| rentabilidade das distribuições de rendimento ⁶ | | | | | |
| | | mês | ano | 12 meses | desde o início |
| FII Grand Plaza Shopping | | 0,21% | 1,92% | 3,80% | 97,85% |
| CDI líquido (15% de IR) | | 0,13% | 1,95% | 3,01% | 116,59% |

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.

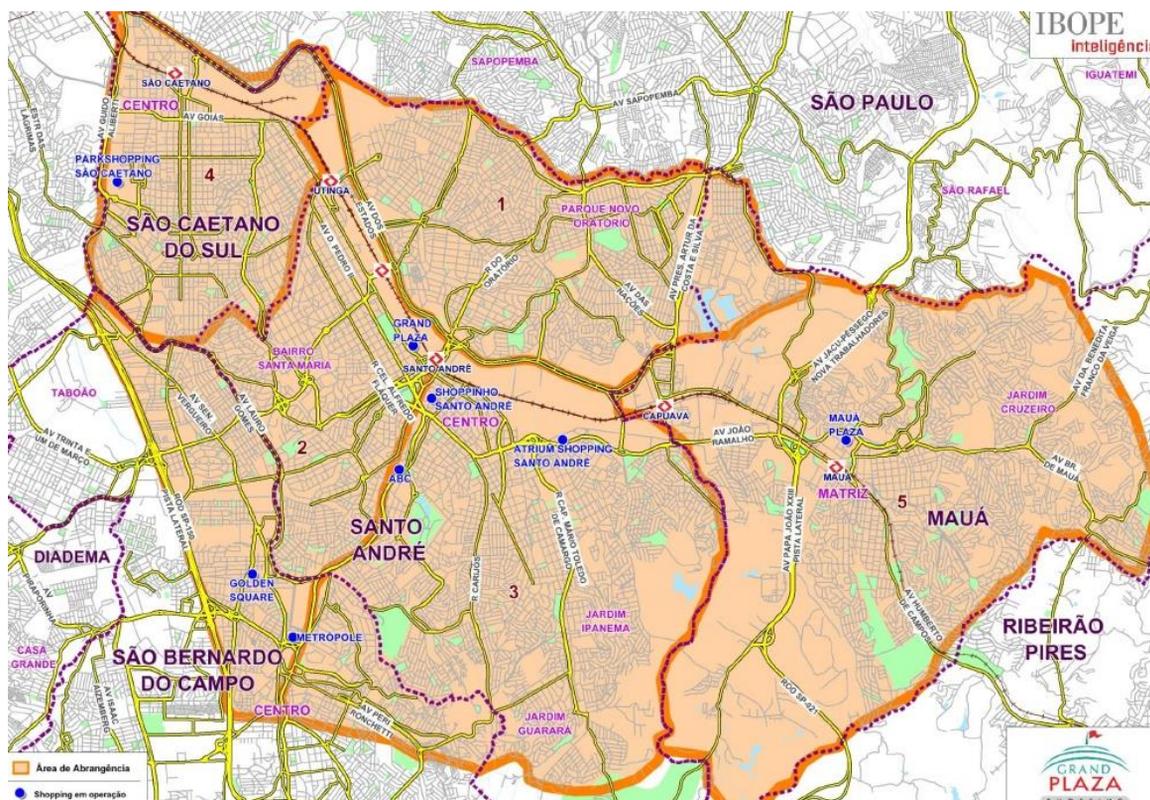
Shopping

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

Prédio Comercial

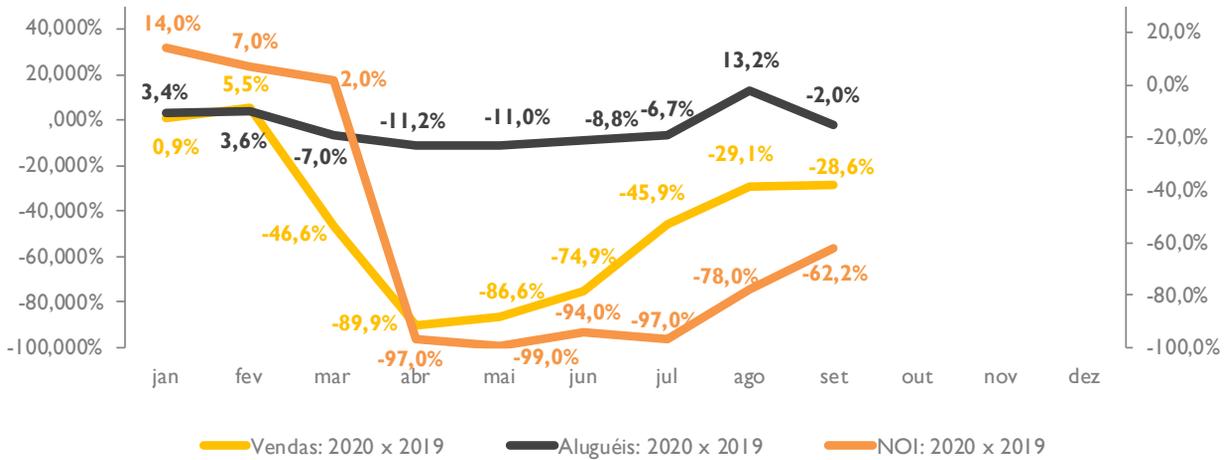
- 5.735 m² de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

ÁREA DE INFLUÊNCIA

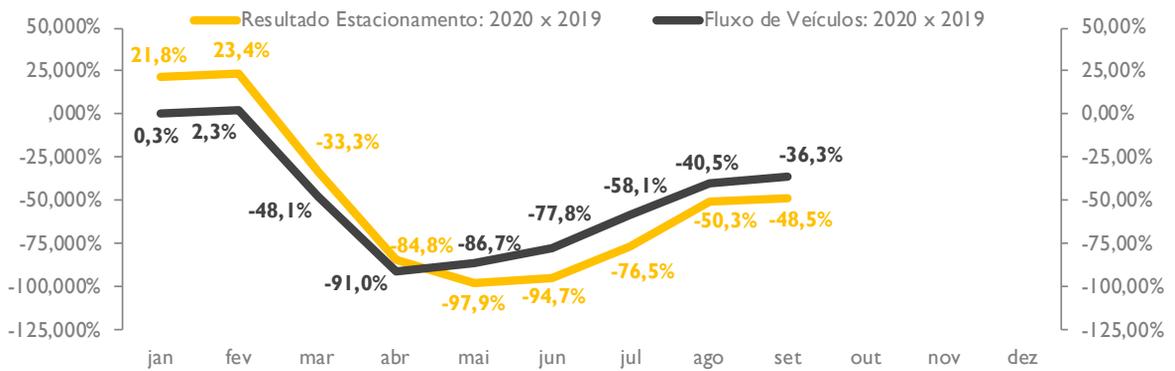


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

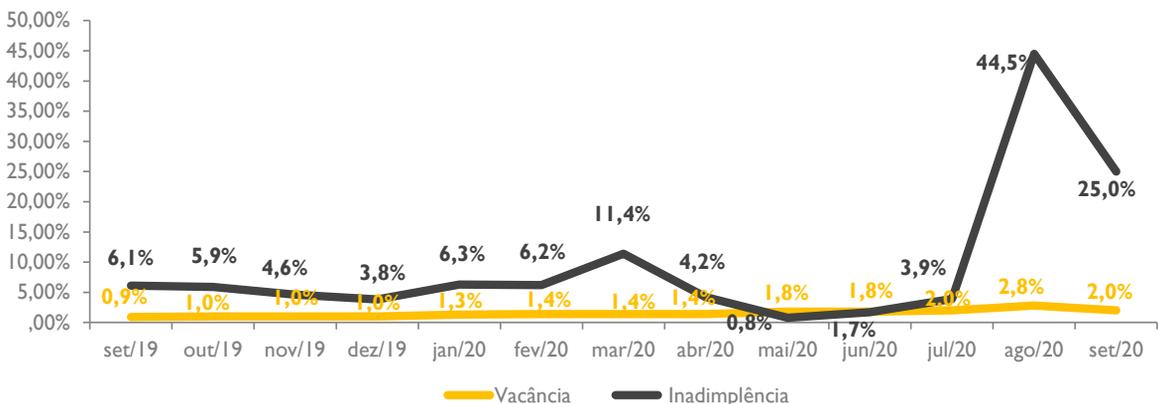
No mês de Setembro de 2020 as vendas somaram R\$ 49,058 milhões, o que representa R\$ 705/m², uma redução de -28,6% se comparadas ao mesmo período de 2019. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,296 milhões em locações, uma redução de -2,0% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 2,3 milhões no mês, uma redução de -62,2% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



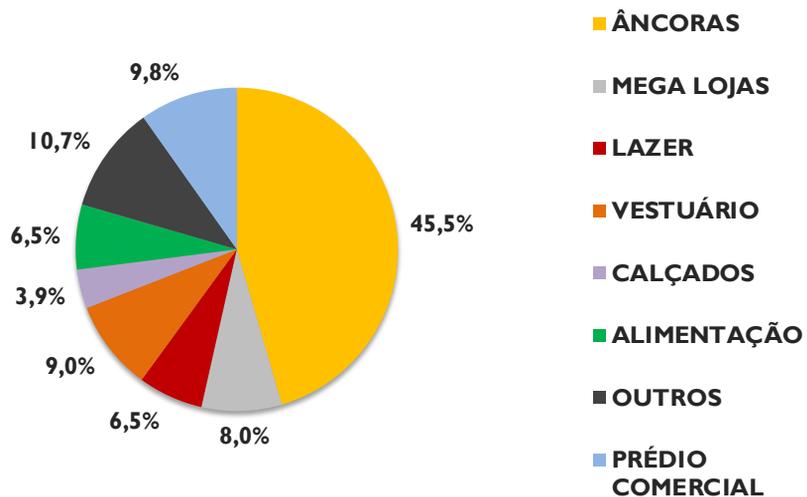
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 0,686 milhão, uma redução de -48,5% se comparado ao mesmo período de 2019. Já o Fluxo de Veículos foi de 177 mil, uma redução de -36,3% se comparado ao mesmo período do último ano.



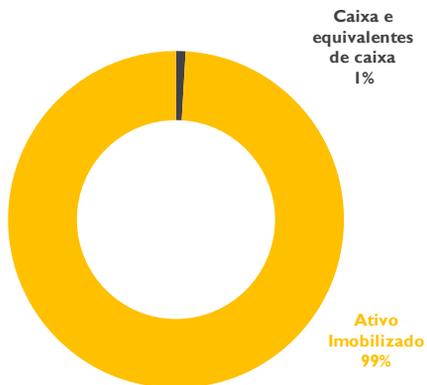
No mês de Setembro de 2020 o shopping ficou com 2,0% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 25,0%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



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 • 21.397

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.041.982.878,65

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.