



## FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em novembro, o resultado foi de R\$ 0,3650/cota, em linha com a distribuição de resultados, de R\$ 0,35/cota, que demonstra uma estabilidade maior nos resultados e melhora progressiva na retomada do Shopping, com incremento da renda ao investidor mês a mês. Em outubro houve a flexibilização da Fase Verde do Plano São Paulo, mantida durante o mês de novembro e o que permitiu a retomada da área de diversões e lazer. O shopping apresentou expressivo volume de vendas e atingiu o segundo melhor resultado de vendas do ano, atrás apenas das vendas contabilizadas em janeiro.

O NOI de novembro mostrou avanço de 27% frente ao mês anterior, após uma recuperação de 51% entre setembro e outubro, o que mostra sólida recuperação no desempenho do Shopping. No acumulado do ano, o NOI está 55% abaixo do orçamento. No comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram uma retração de 21,2% e o tráfego de veículos apresentou uma queda de 27,4%. Contudo, na comparação com o mês imediatamente anterior, houve evolução nas vendas de 12,1%. A vacância seguiu em linha e fechou em 2,4% e, embora seja historicamente alto para esse empreendimento, é um índice baixo para a média de mercado. A inadimplência bruta foi reduzida e atingiu o patamar de 19,4%. A inadimplência líquida, que considera recuperação de meses anteriores, atingiu 5,1% no mês. A Black Friday deste ano apresentou uma queda nas vendas de 26% vs. o evento do ano anterior e os segmentos mais impactados foram lojas de departamento (âncoras) e vestuário, principalmente masculino e calçados. Mesmo assim, no mês apresentamos o melhor índice de Same Store Sales desde o retorno das atividades, no período da pandemia, representando 82% do volume de vendas do ano anterior.

Em 30 de novembro foi publicada a **CONSULTA FORMAL Nº 01/2020** que propôs aos cotistas i) a cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário denominado FII Grand Plaza Mall (GRAN11) e ii) emissão de novas cotas do GRAN11, destinada a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão (por exemplo, ITBI e emolumentos para lavratura e registro da escritura de cisão). Conforme Fato Relevante publicado em 21 de dezembro de 2020, os cotistas representando 79,28% das cotas emitidas pelo Fundo com direito a voto, ou seja, excluindo a participação da CCP, votaram favoravelmente à cisão parcial do Fundo. Incluindo a participação da CCP, o quórum de aprovação previsto acima representa 30,59% do total das cotas emitidas pelo Fundo.

Contudo, conforme Fato Relevante publicado em 23 de dezembro, a CCP promoveu o ajuizamento de pedido de tutela antecipada de urgência em face da Administradora e do Fundo para suspensão dos efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da Consulta Formal. Infelizmente foi concedida, no Plantão do Judiciário, a tutela antecipada de urgência. Ainda, conforme Fato Relevante publicado em 29 de dezembro, foi indeferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo o pedido liminar no agravo de instrumento protocolado pela Rio Bravo para reverter a concessão de tutela antecipada que suspendeu os efeitos da cisão parcial. Com isto, fica mantida a decisão de primeira instância que suspendeu os efeitos da Consulta Formal.

Como próximos passos, a Rio Bravo deverá recorrer da decisão para que a cisão seja executada o mais brevemente possível. Continuamos buscando outras estruturas e formatos para propor aos investidores no intuito de buscar a melhor solução possível no atual cenário. Com a não concretização da cisão no cronograma estabelecido, o Fundo segue seu funcionamento normalmente.

Reforçamos que é expressivo e legítimo o desejo dos investidores do Fundo de promoverem tal cisão parcial, conforme proposto na Consulta Formal, e a Rio Bravo trabalhará para garantir que tais alterações se concretizem e que as cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall possam estar disponíveis para negociação na B3 o mais rápido possível.

### DADOS DO FUNDO

	nov/20	dez/19	nov/19
Valor da Cota	R\$ 78,40	R\$ 109,83	R\$ 101,16
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 956.780.507	R\$ 1.340.346.978	R\$ 1.234.539.746

### LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.967.524	R\$ 136.097.786	R\$ 141.555.893
Giro (% de cotas negociadas)	0,32%	11,54%	11,98%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

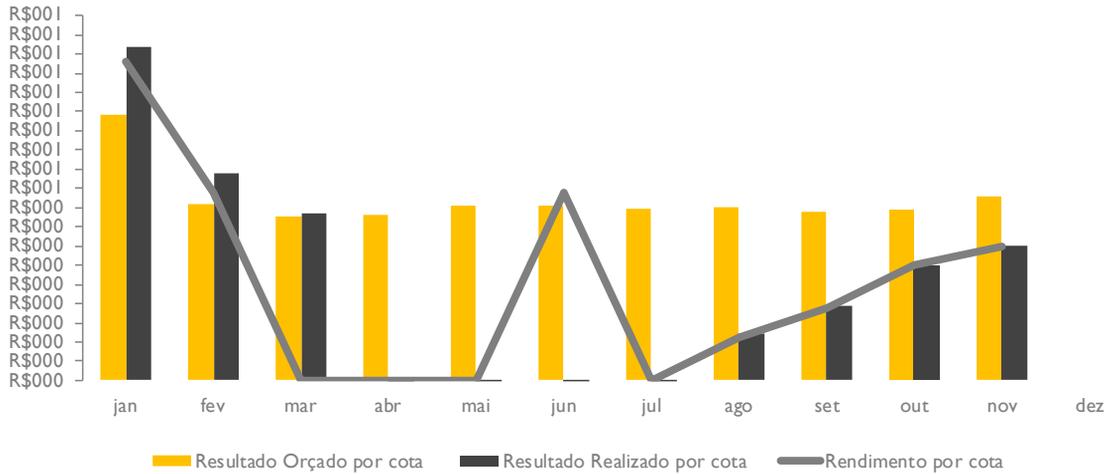
### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 4.480.670	R\$ 35.438.762	R\$ 41.076.575
Receita Financeira	R\$ 22.853	R\$ 231.426	R\$ 267.146
Despesas	-R\$ 48.591	-R\$ 1.454.396	-R\$ 1.542.580
Resultado	R\$ 4.454.931	R\$ 34.215.792	R\$ 39.801.140
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,3650	R\$ 2,7733	R\$ 3,2310
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4779	R\$ 5,1751	R\$ 5,6753
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,3500	R\$ 2,7600	R\$ 3,2500
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0150	R\$ 0,0133	-R\$ 0,0190

<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**



**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	0,30	0,35	
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
$\Delta^4$	27,7%	8,9%	N/A	N/A	N/A	8,9%	N/A	-77,6%	-61,2%	-38,8%	-28,6%	

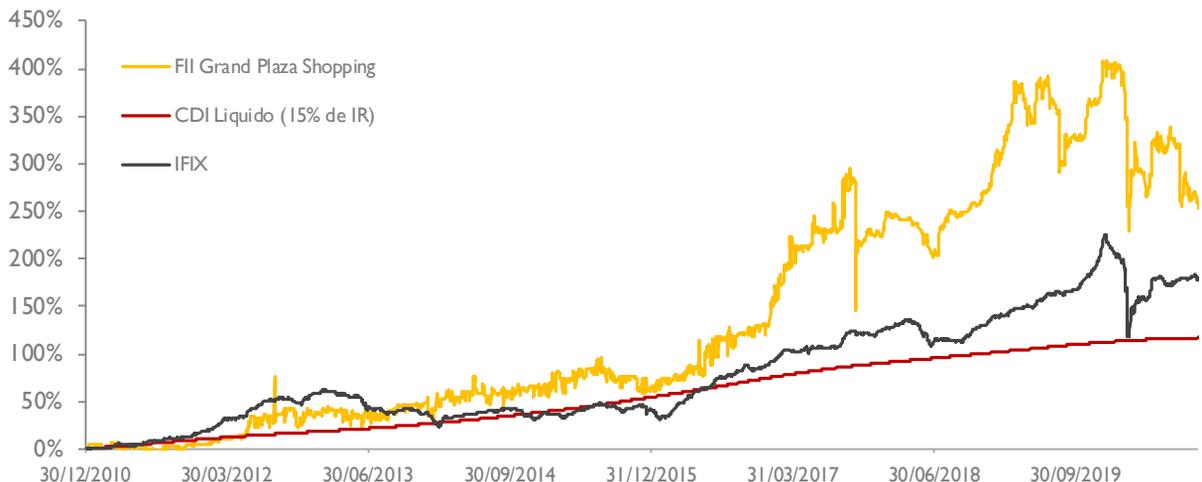
<sup>4</sup> Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

**RENTABILIDADE**

	rentabilidade total <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		3,90%	-27,05%	-20,41%	269,93%
IFIX		1,51%	-12,17%	-2,83%	180,86%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>6</sup>					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,46%	2,51%	3,21%	99,44%
CDI líquido (15% de IR)		0,13%	2,22%	2,53%	117,21%

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

<sup>6</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



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

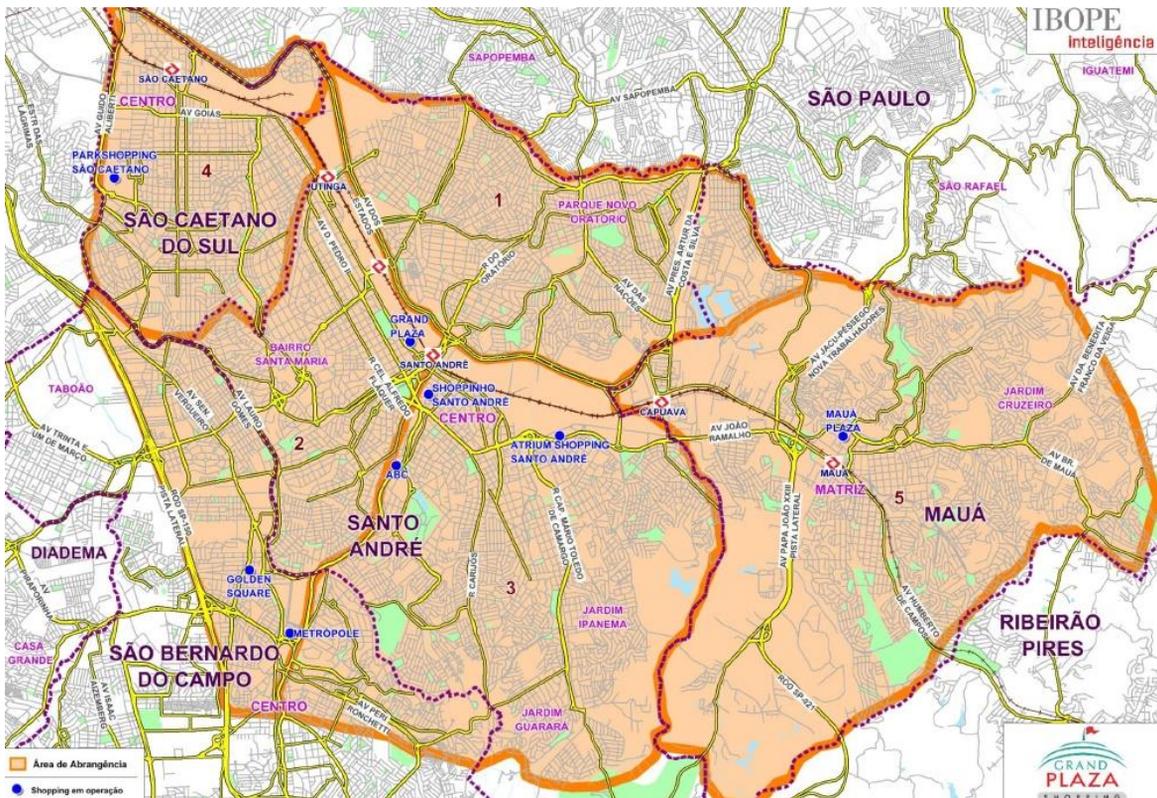
- 63.768 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

### 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

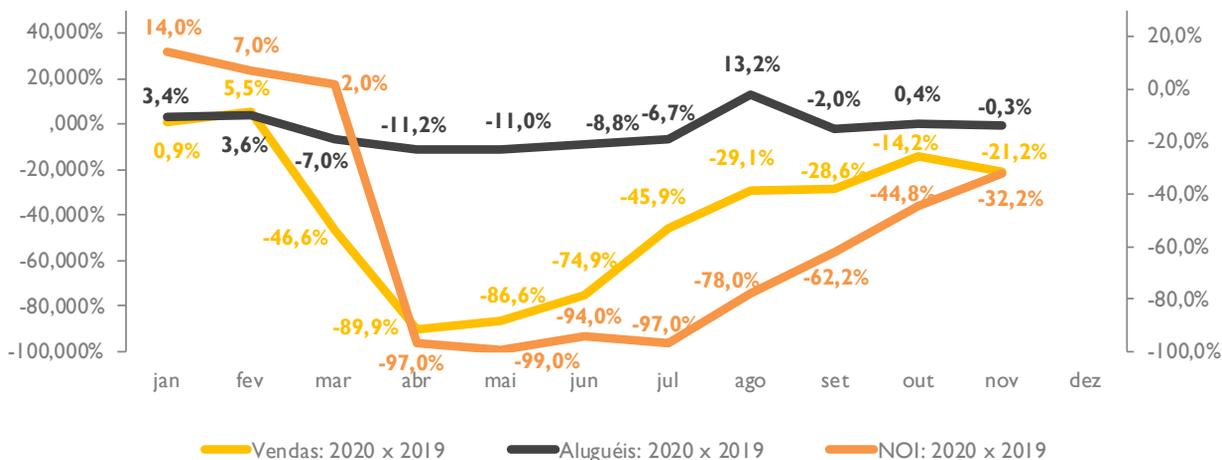
<https://www.grandplazashopping.com.br/informacoes>

## ÁREA DE INFLUÊNCIA

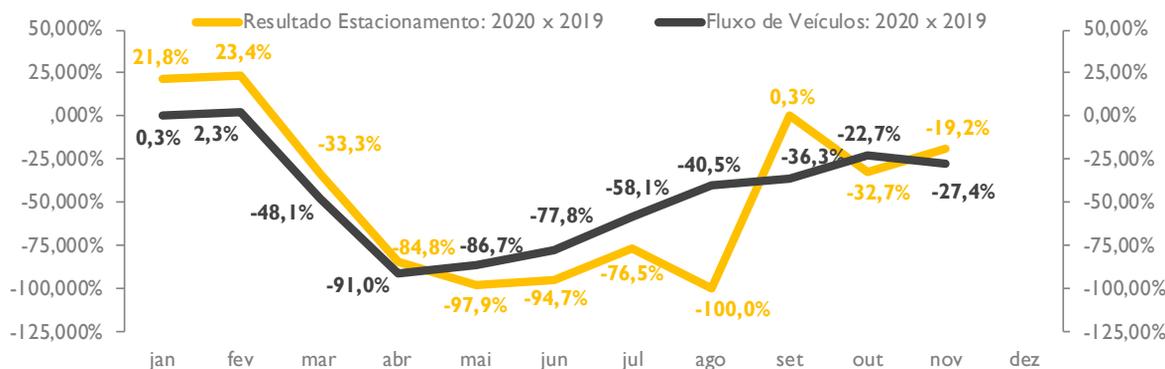


### DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

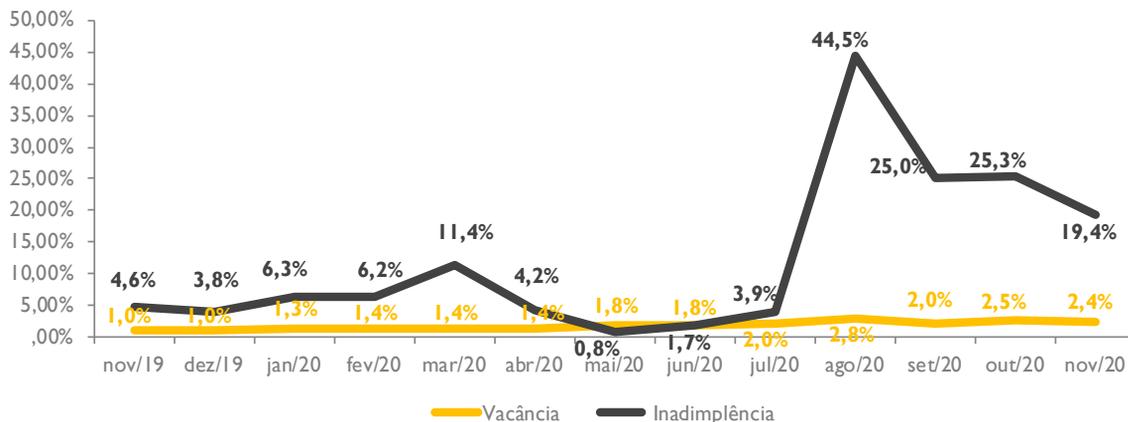
No mês de Novembro de 2020 as vendas somaram R\$ 68,643 milhões, o que representa R\$ 987/m², uma redução de -21,2% se comparadas ao mesmo período de 2019. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,898 milhões em locações, uma redução de -0,3% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 4,4 milhões no mês, uma redução de -32,2% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



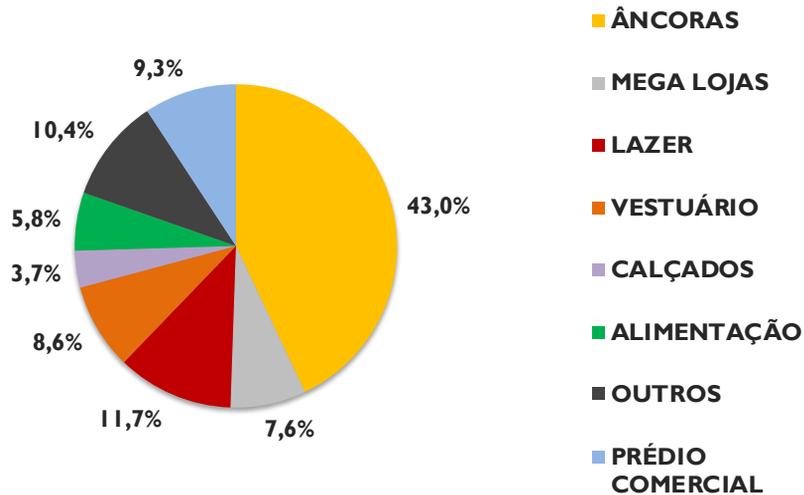
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1,107 milhão, uma redução de -19,2% se comparado ao mesmo período de 2019. Já o Fluxo de Veículos foi de 225 mil, uma redução de -27,4% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Novembro de 2020 o shopping ficou com 2,4% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 19,4%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



Os Ativos do Fundo estão alocados em:



EVENTOS, CAMPANHAS E ATRAÇÕES



Inaugurada em 07 de novembro na praça principal de eventos, a decoração de natal 2020 traz como foco principal a tecnologia por meio de um vídeo mapping, que é apresentada através de projetores de última geração. No local é exibido um vídeo exclusivo projetado em toda a cúpula e em uma árvore de natal estilizada, apresentando os mais diversos estilos de Noel. O bom velhinho além de tradicional, mostrou que também pode ser fashion, esportista, tecnológico e street. Os visitantes também podem preencher um cadastro para deitar-se em puffs e viver a experiência com todo conforto e visão privilegiada. As sessões acontecem a cada 10 minutos e conta com todos os cuidados de limpeza e higienização.

Com grandes oportunidades de compras nas lojas físicas e loja online ON Stores, a liquidação Top Friday garantiu descontos reais de até 70%. Os clientes que visitaram o empreendimento puderam conferir as mais diversas oportunidades scanando QR Codes espalhados pelo Shopping. Também foram realizadas ativações que ofereceram viagens gratuitas de Uber. As divulgações foram feitas através da assessoria de imprensa, digital influencers, rádio, internet, mídia online, Google Search, redes sociais, landing page e comunicação interna. Também para gerar engajamento nas redes sociais, foi preparado um filtro para o Instagram, que impactou mais de 181.000 pessoas.

## 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** • Rio Bravo Investimentos

**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** • 21.268

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 1.073.575.341,54

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

[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 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.