



FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em julho, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,45 por cota, em linha com as últimas distribuições e 5,9% superior ao mesmo período do ano anterior.

O Grand Plaza Shopping apresentou crescimento de tráfego de veículos de 9,5% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. Lembrando que nesse comparativo há sazonalidade, visto que no mesmo período de 2018 houve a Copa do Mundo, o que reduz o fluxo de pessoas nos shoppings em dias de jogos. O resultado do estacionamento apresentou crescimento de 44% acima do orçamento devido ao crescimento de número de veículos, adicionado ao aumento de tarifa e compensação de impostos de PIS/COFINS (no âmbito do operador, visto que o aluguel é percentual do resultado).

Em termos de vendas, o empreendimento apresentou crescimento de 7,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, com destaques para os setores: Lazer (21,7%), Alimentação (12,3%) e Vestuários (9,9%). A inadimplência bruta no mês foi de 6,2% e no fechamento do acumulado do ano, a inadimplência líquida está em 1,7%, em linha com o orçamento. A Vacância do empreendimento fechou o mês em 1,3%.

Em termos de NOI (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou crescimento de 13% no acumulado em relação ao mesmo período de 2018 e 8% em relação ao orçamento, fechando o acumulado do ano com crescimento de 6% em relação ao orçamento.

Últimos acontecimentos

Em 07/08/2019, a Administradora comunicou através de Fato Relevante um esclarecimento à CVM, referente a um Ofício da Superintendência de Relação com Investidores Institucionais ("SIN") solicitando o imediato refazimento das demonstrações financeiras de 2017 e 2018, por entender que eles estariam enquadrados no artigo 2º da Lei nº 9.779/99. No Fato Relevante, a Administradora enfatiza que discorda integralmente do exposto no Ofício e apresentar recurso ao Colegiado da CVM, nos termos e no prazo estabelecidos na Deliberação CVM nº 463/03. Para acessar o Fato Relevante, [clique aqui](#).

A alegação de enquadramento dos Fundos como pessoa jurídica deve-se à figura de um cotista com participação superior a 25% das cotas do referido fundo imobiliário concomitante ao mesmo ser incorporador, construtor ou sócio de acordo com a Lei nº 9.779/99. Importante ressaltar que apenas a figura de um cotista que detém posição superior a 25% das cotas não é condição suficiente para que um fundo seja enquadrado como pessoa jurídica.

Com base em uma avaliação técnica em relação ao tema, a Administradora tem bastante convicção de que os Fundos não se enquadram ao disposto no artigo 2º da Lei 9.779/99 e tem extensa defesa para todos os cenários que podem englobar a interpretação da CVM sobre o enquadramento citado. Por consequência, entende que não deverá alterar sua forma de tributação, tampouco republicar suas demonstrações financeiras.

Em 20/08/2019 foi apresentado no âmbito da CVM o recurso ao Colegiado com pedido de efeito suspensivo em relação à republicação das demonstrações financeiras. Caso decida por manter a decisão impugnada, o recurso deverá ser encaminhado para o Colegiado da CVM. Se o Colegiado mantiver a exigência de republicação das demonstrações financeiras do Fundo, há medidas judiciais que poderão ser adotadas pela Administradora na esfera judicial.

Como potenciais consequências aos cotistas, caso o fundo em questão fosse enquadrado ao artigo 2º da Lei 9.779/99, teria de ser tributado como pessoa jurídica, o que implicaria em uma carga tributária mais elevada do que a atual, com resultados financeiros potencialmente reduzidos. Ressaltamos que, até que sejam tomadas todas as medidas cabíveis, não haverá qualquer alteração na operação do empreendimento e, consequentemente, resultados do fundo, bem como na política de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Ressaltamos que **não há qualquer manifestação acerca da irregularidade do enquadramento fiscal dos Fundos por parte da Receita Federal** e não é possível saber quando irá ou se irá haver fiscalização e/ou autuação da Receita. Portanto, qualquer provisão para potencial contingência ou a presunção de um passivo tributário seria meramente especulativo por ora, o que, na visão da Administradora, poderia gerar mais desgaste no mercado. Caso entenda adequado, a Administradora poderá divulgar ao mercado dados estimados com o decorrer do processo, caso haja.

Da mesma forma, caso haja um passivo tributário, não é possível saber a quem será atribuído pelo motivos expostos acima. Ou seja, não é possível saber visto que não há nenhum processo em curso na Receita Federal e entendemos como remota a chance do Fundo se enquadrar no art. 2º da Lei 9779.

Em relação às informações do Passivo que constam no Informe Mensal de Julho, a Administradora esclarece que, por melhor entendimento contábil e alinhado com a nova prestação de contas do empreendimento, passou a registrar o CDU de forma competência, o qual era considerado apenas "resultado caixa" anteriormente. Como o referido Informe tem campos limitados, os valores entram na linha "outros valores a pagar", porém mais informações detalhadas das contas podem ser visualizadas no balancete disponível no site do Fundo. Salientamos que tal efeito é somente contábil, e os efeitos "caixa" permanecem como demonstrados em relatório mensal frente ao orçamento aprovado.

A Administradora se coloca à disposição, como sempre o fez, à Receita Federal, aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral e reafirma o desejo de solucionar a discussão com a maior brevidade possível.

DADOS DO FUNDO

	jul/19	dez/18	jul/18
Valor da Cota	R\$ 101,94	R\$ 17,30	R\$ 15,75
Quantidade de Cotas	12.203.833	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.244.058.736	R\$ 1.055.631.555	R\$ 961.051.849

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 12.920.307	R\$ 69.245.960	R\$ 109.138.643
Giro (% de cotas negociadas)	1,02%	5,61%	9,58%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 6.384.585	R\$ 45.602.057	R\$ 72.546.693
Receita Financeira	R\$ 29.774	R\$ 241.950	R\$ 373.270
Despesas	-R\$ 104.041	-R\$ 969.877	-R\$ 1.481.478
Resultado	R\$ 6.310.317	R\$ 44.874.130	R\$ 71.438.484
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,5171	R\$ 3,6771	R\$ 5,8538
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4475	R\$ 3,3651	R\$ 5,5303
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,4500	R\$ 3,3500	R\$ 5,5250
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0671	R\$ 0,3271	R\$ 0,3288

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

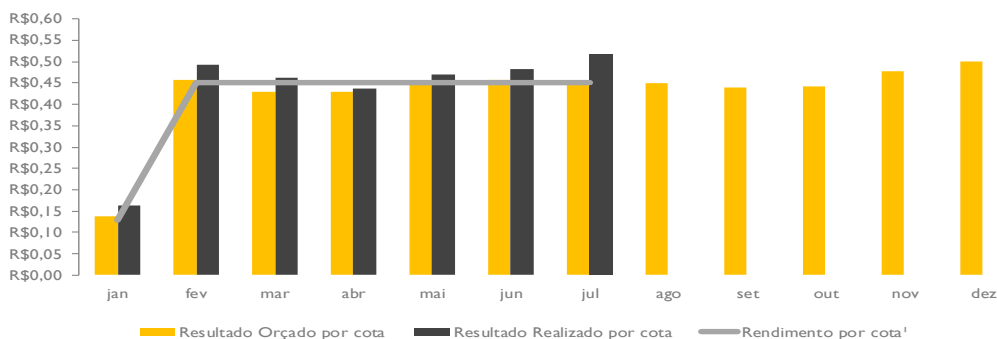
² Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2019	0,130	0,450	0,450	0,450	0,450	0,450	0,450					
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
Δ^3	8,33%	12,50%	12,50%	12,50%	5,88%	5,88%	5,88%					

³ Variação comparativa entre meses de 2018 e 2019. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

ORÇADO X REALIZADO



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

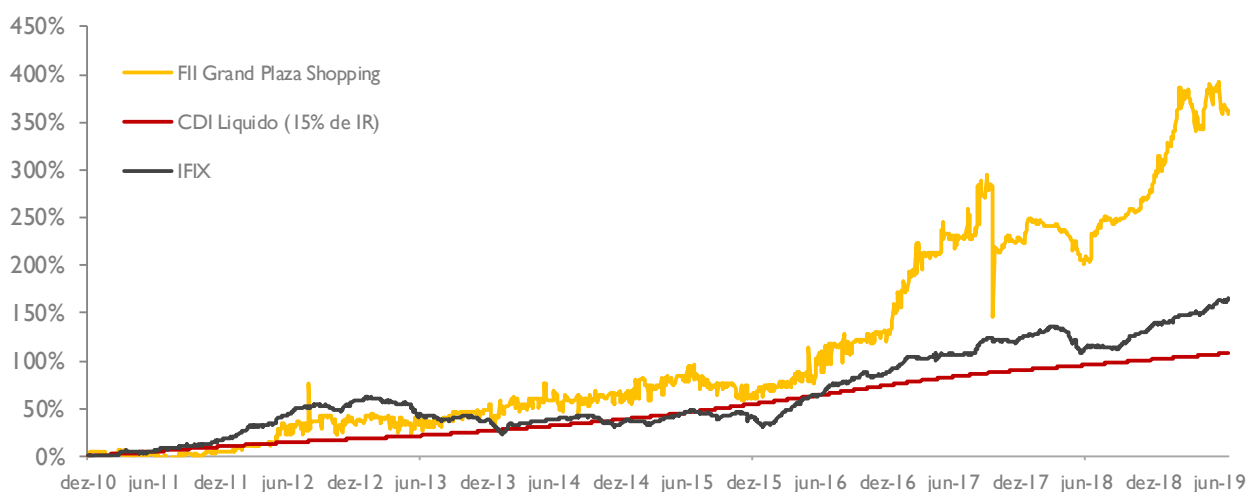
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-6,08%	21,87%	37,45%	359,10%
IFIX	1,27%	13,10%	23,45%	165,96%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,41%	3,87%	7,02%	86,73%
CDI líquido (15% de IR)	0,48%	3,11%	5,39%	107,83%

⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ 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

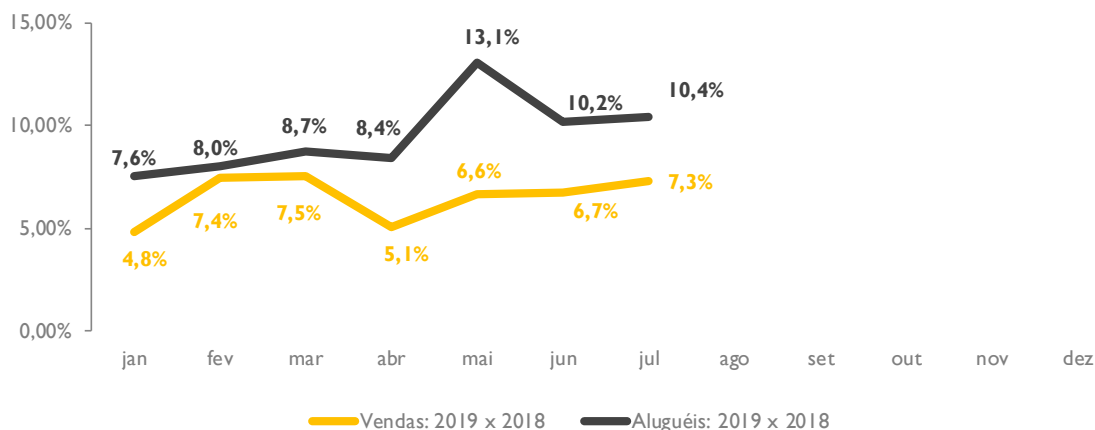
- 63.768 m² de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

Prédio Comercial

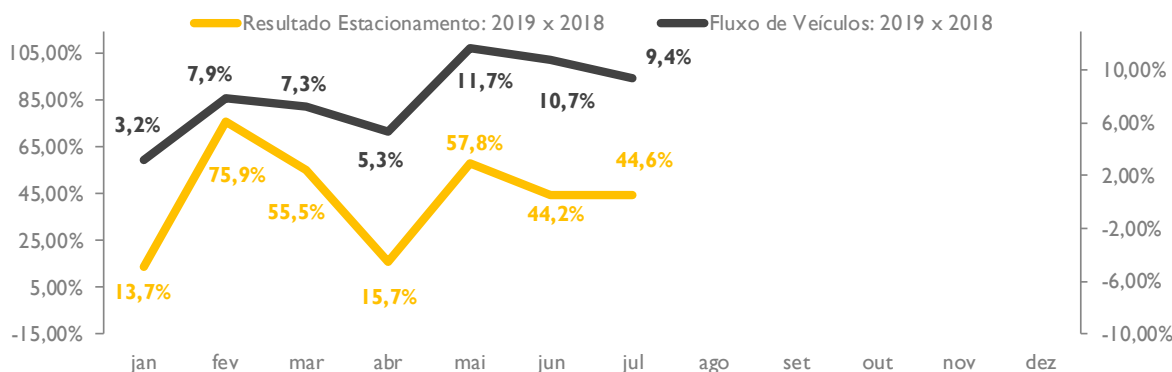
- 5.735 m² de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

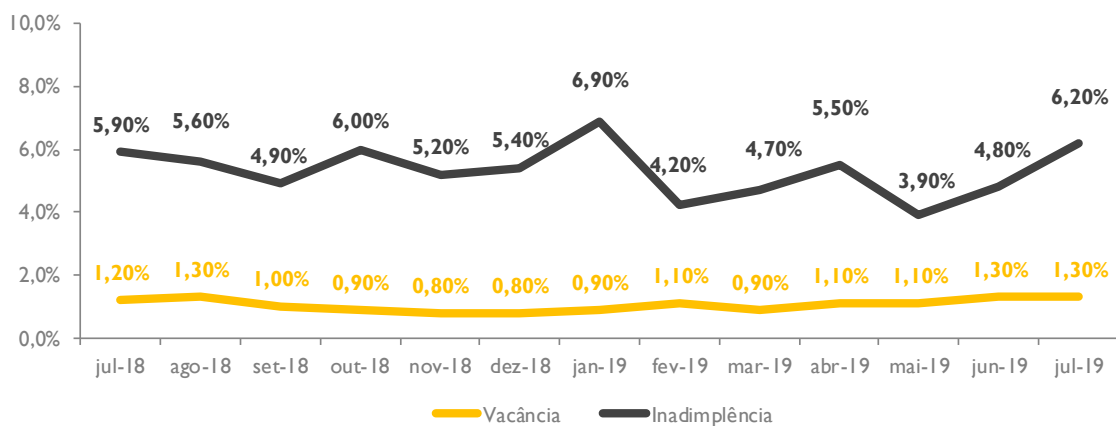
No mês de Julho de 2019 as vendas somaram R\$ 73,378 milhões, o que representa R\$ 1.055/m², um aumento de 7,3% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,459 milhões em locações, um aumento de 10,4% se comparadas ao mesmo período do último ano.



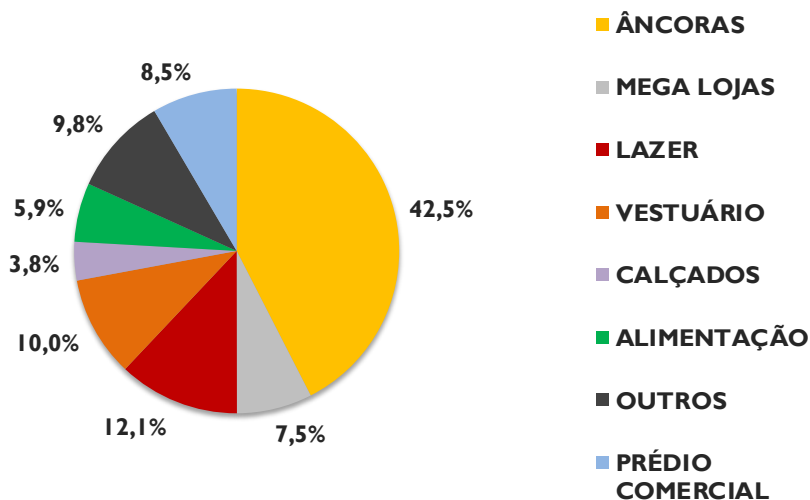
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1,517 milhão, um aumento de 44,6% se comparado ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de R\$ 303 mil, um aumento de 9,4% se comparado ao mesmo período do último ano.



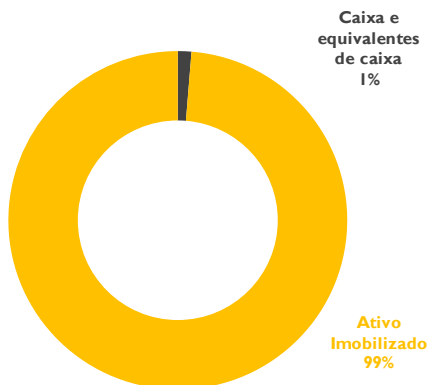
No mês de Julho de 2019 o shopping ficou com 1,3% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta^a de 6,2%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



Os Ativos do Fundo estão alocados em:



EVENTOS



GRAND PLAZA SHOPPING COMEMORA AS FÉRIAS DE JULHO

Para comemorar as férias de julho, Grand Plaza Shopping recebeu o espetáculo circense “Abracadabra” e fez promoção “Comprou-Ganhou”. Para proporcionar a todas as famílias da região do ABC um período de férias escolares divertido e repleto de emoções, o Grand Plaza Shopping ofereceu em julho uma atração exclusiva: o espetáculo “Abracadabra”, protagonizado pelo Reder Circus.

Para incentivar o público a usufruir de toda a magia do universo circense, o Gran Plaza Shopping criou uma promoção especial: entre 1º de julho e 11 de agosto, a cada R\$ 150,00 em compras nas lojas físicas do shopping ou R\$ 100,00 no ON Stores, loja online do shopping, o cliente que participou da ação ganhou um vale-ingresso infantil.

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 • 24.718

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 909.987.230,56

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUVIDORIA

|| 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 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.