



FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em agosto, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,49 por cota, um crescimento de 8,8% em relação à distribuição anterior e 15,3% superior ao mesmo período do ano anterior.

O Grand Plaza Shopping apresentou crescimento de tráfego de veículos de 2,5% no comparativo com o mesmo período do ano anterior, e 7,2% de crescimento no acumulado. O resultado do estacionamento apresentou crescimento de 29% acima do orçamento, principalmente devido a 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 0,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, com destaques para os setores: lazer (14,9%) e alimentação (9,1%). A inadimplência bruta no mês foi de 7,7%, alta em comparação ao período histórico recente, porém com recuperação de meses anteriores importantes, fechando a inadimplência líquida do mês em 1,0%. No acumulado do ano, a inadimplência líquida está em 2,2%, em linha com o orçamento. A vacância do empreendimento caiu para 1,1%, menor nível histórico para agosto desde a inauguração da expansão em 2012.

Em termos de NOI caixa (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou crescimento de 16% em relação ao mesmo período de 2018 e 7% em relação ao orçamento, fechando o acumulado do ano com crescimento de 6% em relação ao orçamento.

Últimos acontecimentos

Conforme Fato Relevante de 29 de agosto de 2019, através de Novo Ofício, a SIN concordou com a argumentação apresentada pela Administradora e reconheceu a competência da Receita Federal do Brasil (RFB) para avaliar e questionar o enquadramento fiscal do Fundo, deliberando pelo acatamento ao recurso. Nessa linha, a SIN dispensou o pedido de refazimento e republicação das demonstrações financeiras do Fundo de 2017 e 2018, ressaltando que a decisão é tomada sem prejuízo da adoção de eventuais medidas cabíveis após posicionamento da RFB sobre o assunto.

A Administradora ressaltou que sempre realizou monitoramento de riscos regulatórios e tributários de seus fundos de investimento e que preza pela diligência em suas operações. A resposta da SIN, com o acatamento do recurso antes mesmo do encaminhamento para o Colegiado da CVM, reforça a convicção da Rio Bravo quanto à sua defesa, já exposta amplamente nas comunicações anteriores, e o posicionamento de transparência e diálogo para com os órgãos reguladores.

A Administradora esclarece que, por ora, ainda após o Fato Relevante, não houve qualquer manifestação acerca de irregularidades do enquadramento fiscal do Fundo por parte da RFB e que se mantém aberta para eventuais esclarecimentos à RFB e ao mercado, bem como que continuará agindo no melhor interesse do Fundo e de seus cotistas.

DADOS DO FUNDO

	ago/19	dez/18	ago/18
Valor da Cota	R\$ 94,99	R\$ 17,30	R\$ 16,32
Quantidade de Cotas	12.203.833	61.019.165	61.019.165
Valor de Mercado	R\$ 1.159.242.097	R\$ 1.055.631.555	R\$ 995.832.773

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 30.156.609	R\$ 99.402.568	R\$ 127.639.110
Giro (% de cotas negociadas)	2,77%	8,39%	11,18%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 6.237.442	R\$ 51.839.499	R\$ 73.324.433
Receita Financeira	R\$ 38.971	R\$ 295.533	R\$ 400.423
Despesas	-R\$ 127.312	-R\$ 1.097.189	-R\$ 1.514.513
Resultado	R\$ 6.149.100	R\$ 51.037.843	R\$ 72.210.343
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,5039	R\$ 4,1821	R\$ 5,9170
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4491	R\$ 3,8141	R\$ 5,5513
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,4900	R\$ 3,8400	R\$ 5,5900
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0139	R\$ 0,3421	R\$ 0,3270

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

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

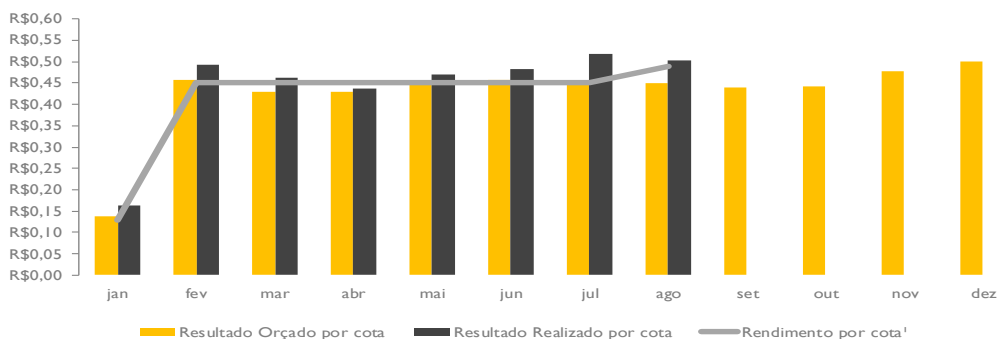
Obs: as informações por cota estão ajustadas para refletir o efeito do grupamento de cotas na proporção de 5 para 1.

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	0,49				
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%	15,29%				

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



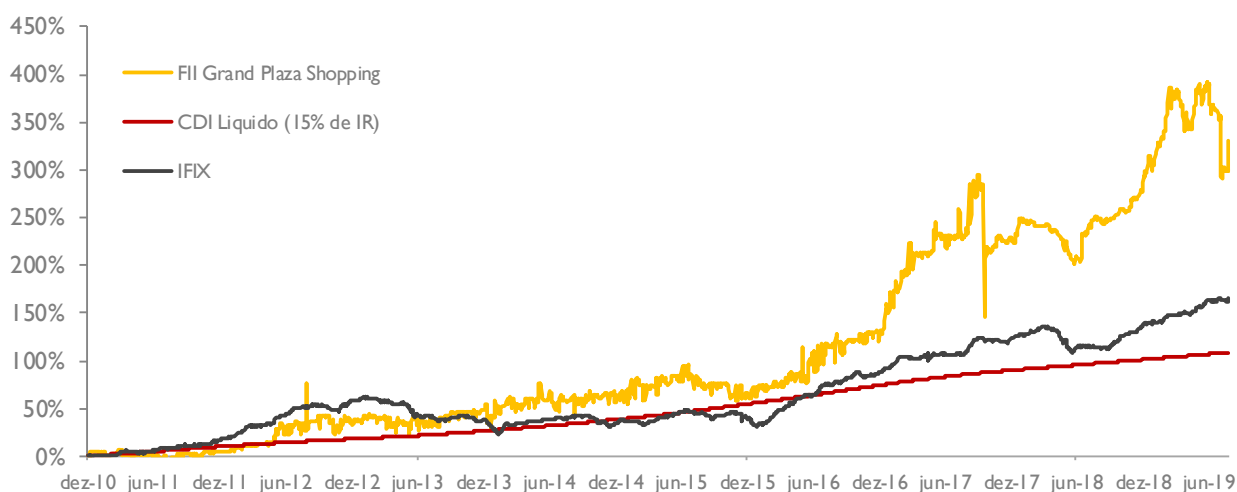
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁴	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-6,40%	14,06%	23,48%	329,70%
IFIX	-0,11%	12,97%	24,18%	165,67%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,48%	4,44%	6,85%	87,93%
CDI líquido (15% de IR)	0,43%	3,55%	5,34%	108,80%

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

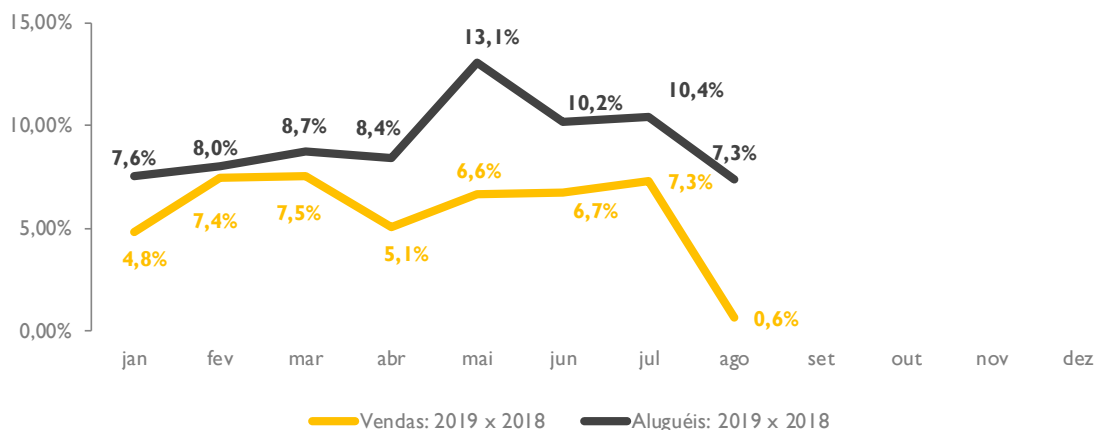
- 63.768 m² de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

Prédio Comercial

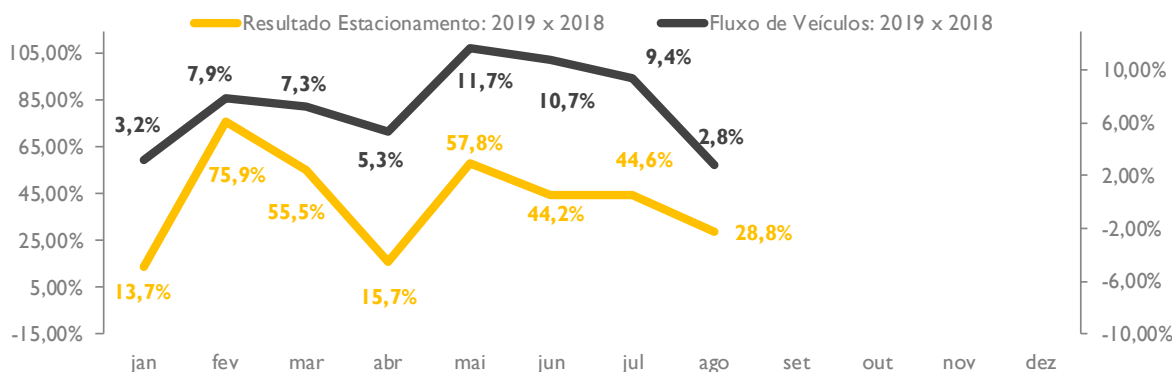
- 5.735 m² de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

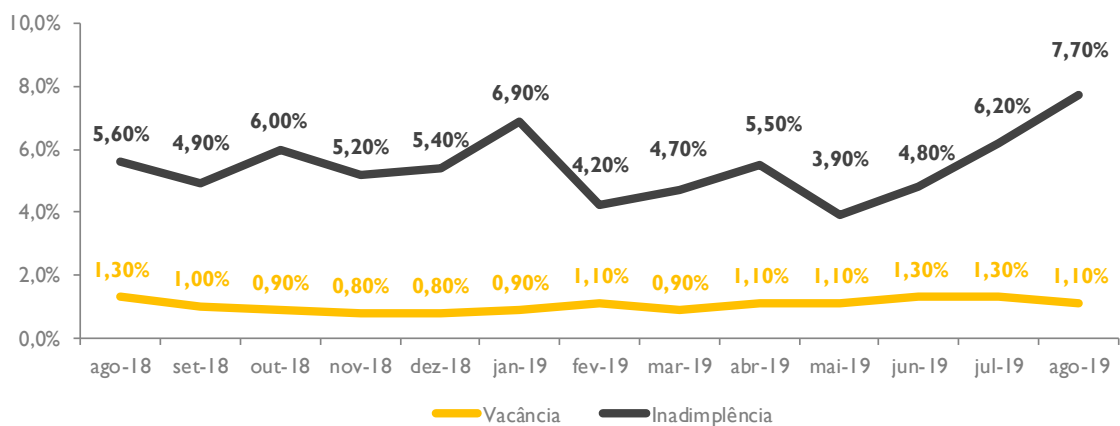
No mês de Agosto de 2019 as vendas somaram R\$ 71,298 milhões, o que representa R\$ 1.025/m², um aumento de 0,6% se comparadas ao mesmo período de 2018. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,336 milhões em locações, um aumento de 7,3% se comparadas ao mesmo período do último ano.



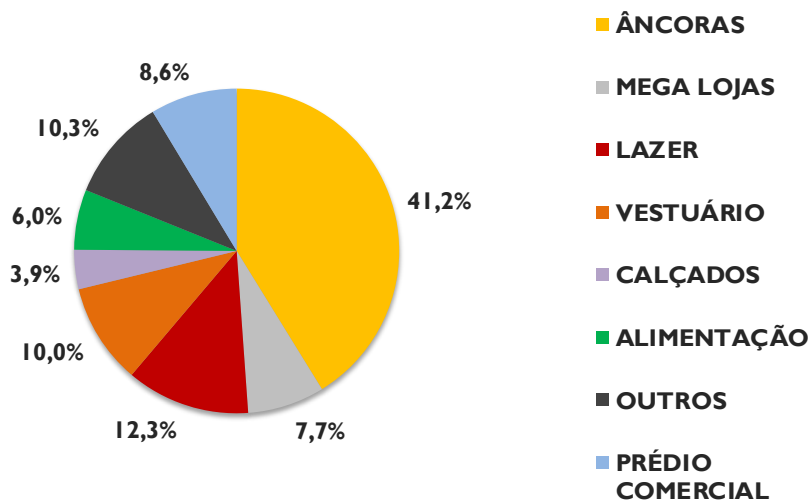
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1,309 milhão, um aumento de 28,8% se comparado ao mesmo período de 2018. Já o Fluxo de Veículos foi de 289 mil, um aumento de 2,8% se comparado ao mesmo período do último ano.



No mês de Agosto de 2019 o shopping ficou com 1,1% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 7,7%, 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 • 23.745

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 909.861.404,80

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUIDORIA

|| 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.