



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 deverá acontecer. O tamanho da perda ainda não pode ser quantificada, e dependerá do tempo que levará para os shoppings voltarem a operar plenamente, como será 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.

Julho foi o primeiro mês completo de operação do shopping, mesmo que parcial, desde março/2020. Contudo, o fundo continuou a reportar resultado negativo, uma vez que as receitas imobiliárias permaneceram em patamares baixos, o que não permite que a linha de resultado, após considerar as despesas de operação do fundo, tenha resultados positivos. Foi também divulgada a não distribuição de rendimentos referente a julho, tendo em vista o cenário ainda incerto de retomada dos resultados que impossibilita a projeção acurada da retomada dos resultados e pagamentos analisados sob a ótica do fluxo semestral. A decisão da não distribuição e consequente retenção de eventual resultado auferido no mês é necessária para suportar, de forma conservadora, possíveis necessidades de cobertura de inadimplência no âmbito do Condomínio do empreendimento. Reforçamos que, para minimizar despesas dos lojistas, evitando assim inadimplência, está sendo feito um intenso trabalho junto à administradora do empreendimento para redução de custos condominiais.

No comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram uma retração de 46% e o tráfego de veículos apresentou uma queda de 58%. Em termos de NOI caixa (Resultado Operacional do Shopping), o empreendimento apresentou queda de 97% em relação ao mesmo período de 2019. Contudo, na comparação com o mês anterior já é possível observar uma melhora nos indicadores operacionais do shopping: as vendas cresceram 111%, ao passo que o tráfego de veículos aumentou em 95% no mês vs. mês, o que mostra uma retomada aos poucos das operações e um movimento em crescente do empreendimento. Em julho (referente à competência de junho), foi dado desconto de 85% nos alugueis mínimos dos lojistas adimplentes com o condomínio. A vacância passou de 1,8% para 2,0%, e de certa forma os efeitos de inadimplência ficaram prejudicados de avaliação pela postergação dos pagamentos, não trazendo grande significância comparativa aos períodos anteriores a queda do índice que observamos.

DADOS DO FUNDO

	jul/20	dez/19	jul/19
Valor da Cota	R\$ 92,06	R\$ 109,83	R\$ 101,94
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 1.123.484.866	R\$ 1.340.346.978	R\$ 1.244.058.736

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 5.346.478	R\$ 115.855.600	R\$ 175.009.811
Giro (% de cotas negociadas)	0,49%	9,45%	14,70%
Presença em Pregões	100%	99%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

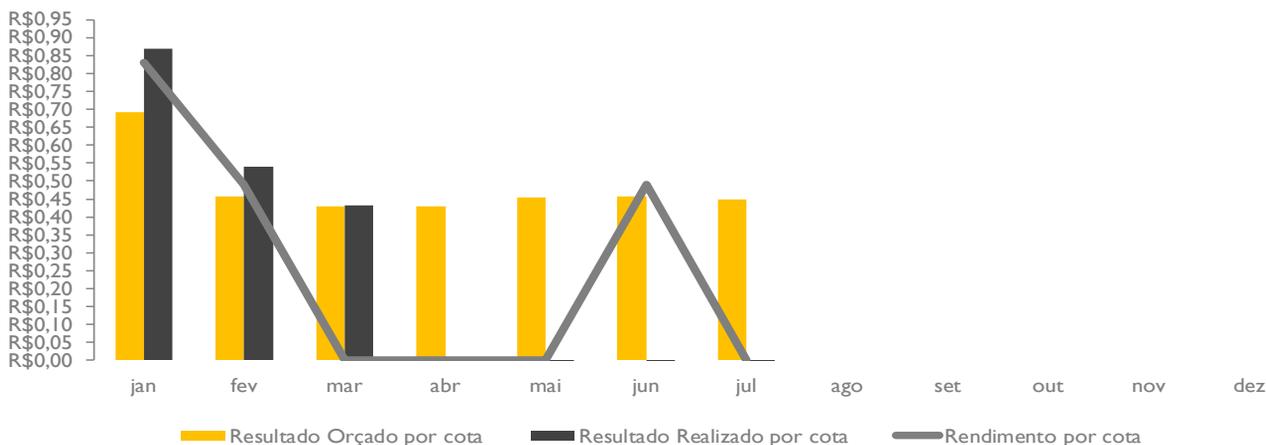
	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 38.888	R\$ 22.815.256	R\$ 52.834.241
Receita Financeira	R\$ 7.362	R\$ 167.029	R\$ 334.972
Despesas	-R\$ 111.103	-R\$ 925.791	-R\$ 1.429.149
Resultado	-R\$ 64.853	R\$ 22.056.493	R\$ 51.740.065
Resultado Realizado por cota	-R\$ 0,0053	R\$ 1,8073	R\$ 4,2397
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4475	R\$ 3,3650	R\$ 5,6754
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,0000	R\$ 1,8100	R\$ 4,2600
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,0053	-R\$ 0,0027	-R\$ 0,0203

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.

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					
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	-78,2%	N/A					

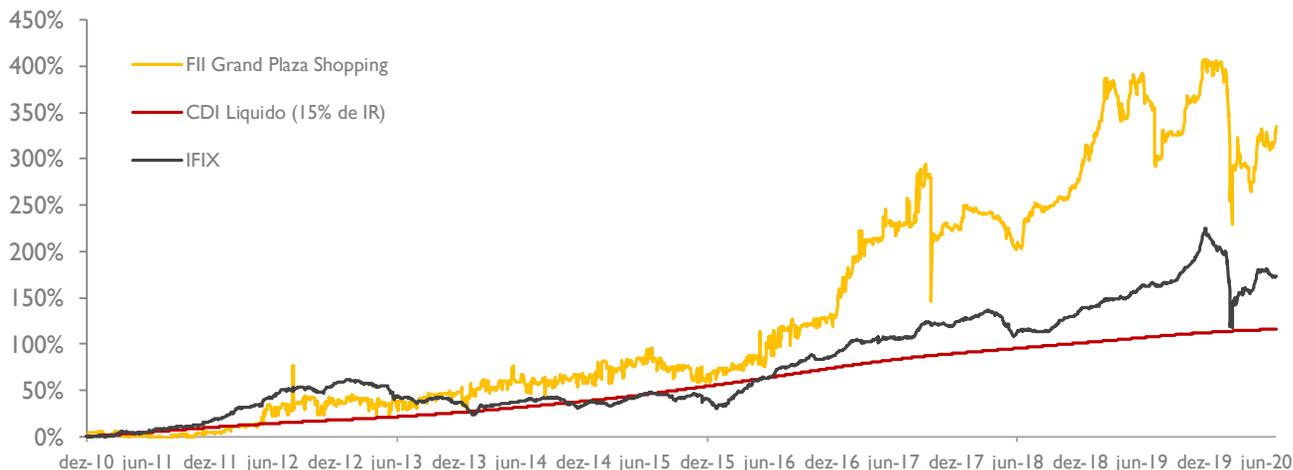
⁴ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		5,09%	-14,26%	-5,30%	334,76%
IFIX		-2,61%	-14,53%	2,77%	173,31%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁶		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,00%	1,65%	4,18%	97,12%
CDI líquido (15% de IR)		0,17%	1,67%	3,58%	115,96%

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.

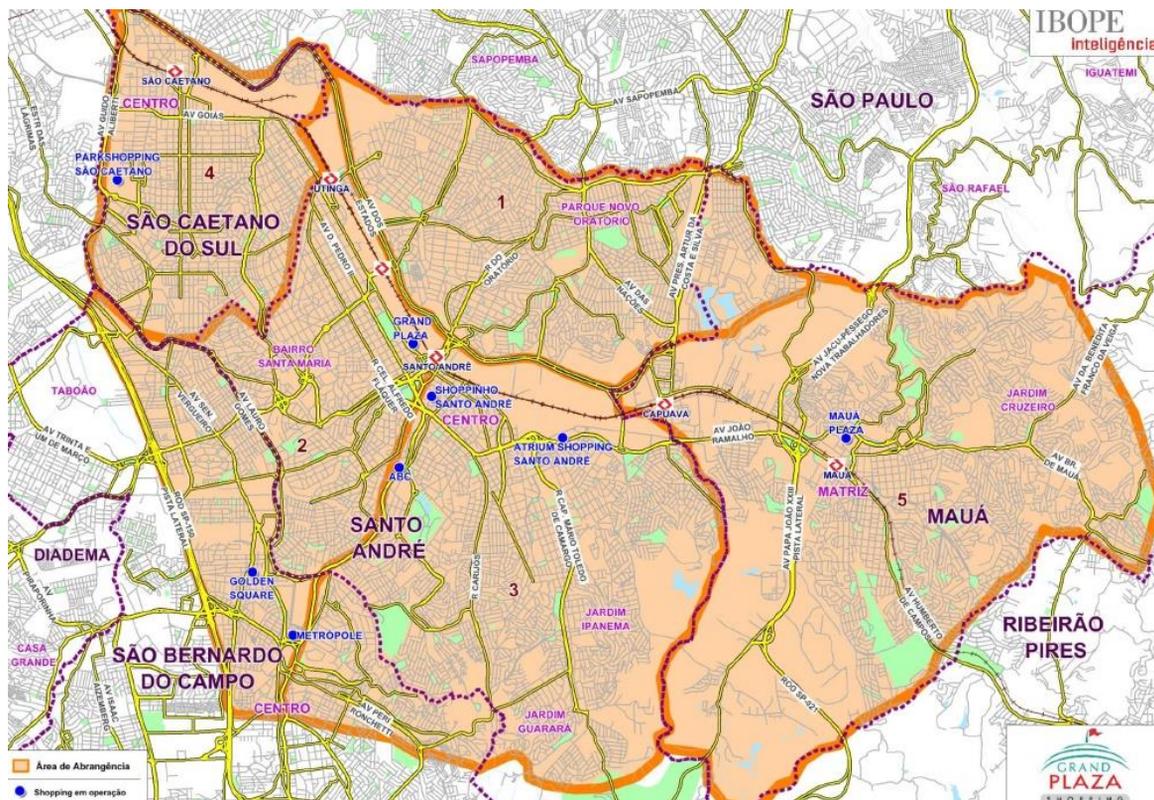
Shopping

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

Prédio Comercial

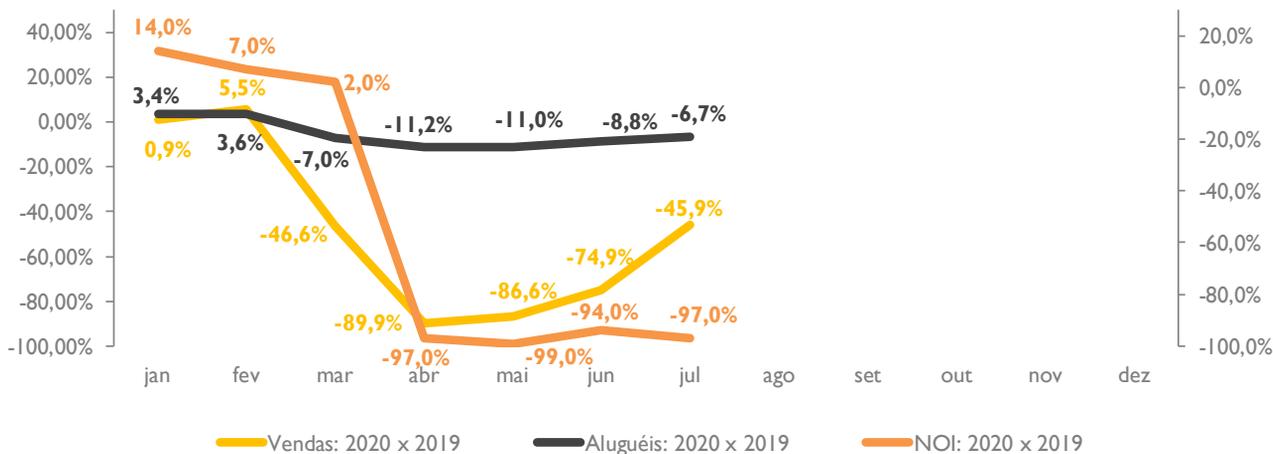
- 5.735 m² de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

ÁREA DE INFLUÊNCIA

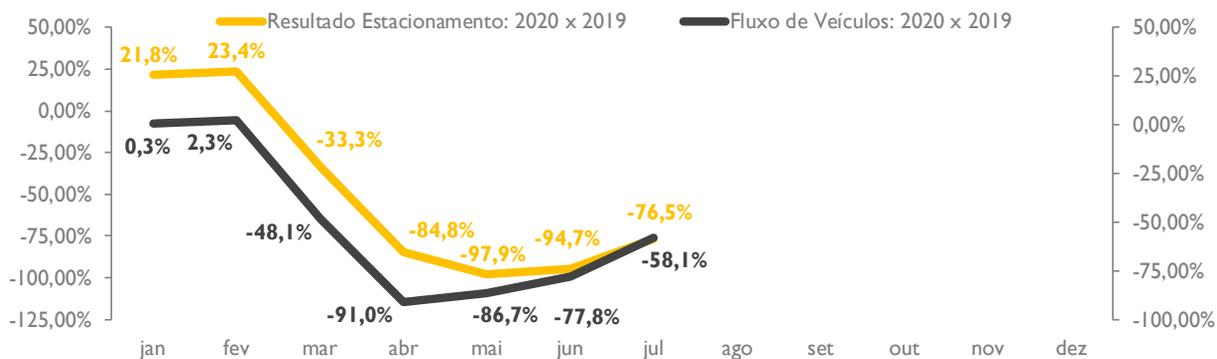


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

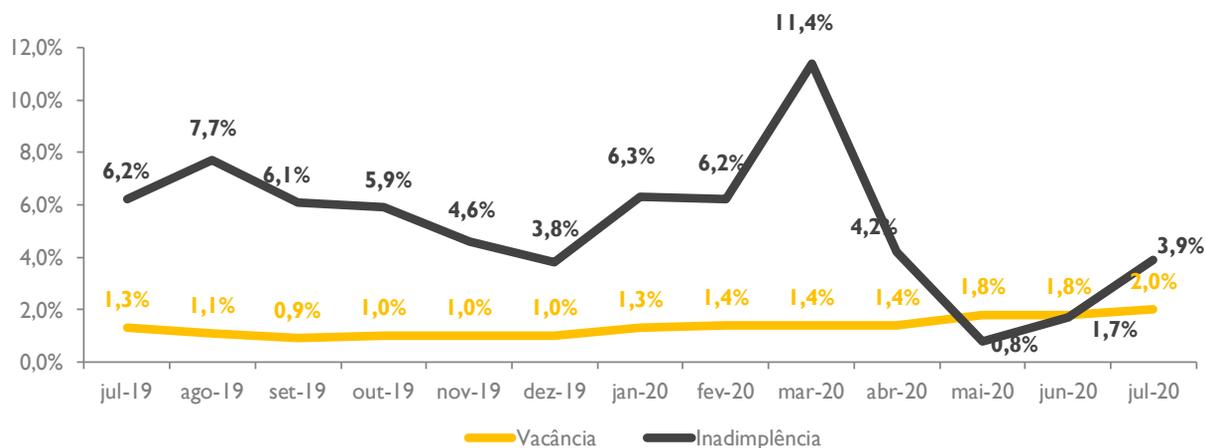
No mês de Julho de 2020 as vendas somaram R\$ 39,678 milhões, o que representa R\$ 570/m², uma redução de -45,9% se comparadas ao mesmo período de 2019. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,092 milhões em locações, uma redução de -6,7% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 0,2 milhões no mês, uma redução de -97,0% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



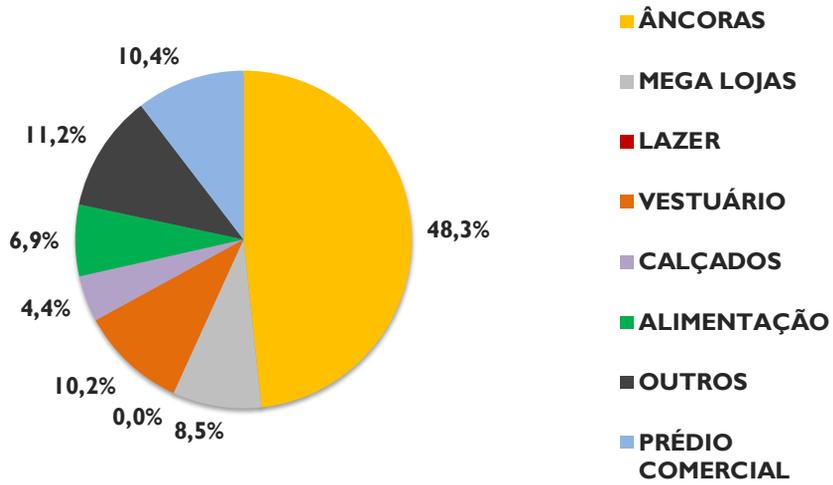
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 0,356 milhão, uma redução de -76,5% se comparado ao mesmo período de 2019. Já o Fluxo de Veículos foi de 127 mil, uma redução de -58,1% se comparado ao mesmo período do último ano.



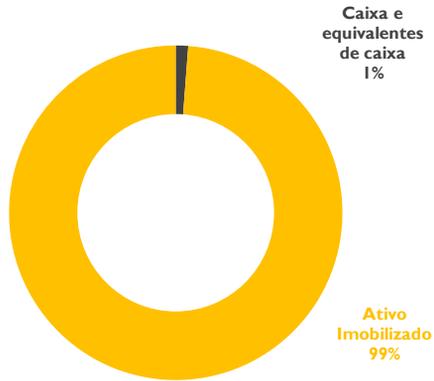
No mês de Julho de 2020 o shopping ficou com 2,0% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 3,9%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



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 • 21.158

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.038.313.101,50

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6657

ri@riobravo.com.br

OUIDORIA

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 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.