



FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Em outubro, o resultado foi de R\$ 0,3153/cota, em linha com a distribuição de resultados, de R\$ 0,30/cota, que demonstra uma estabilidade maior nos resultados e melhora progressiva na retomada do Shopping, com incremento da renda ao investidor mês a mês. Houve a flexibilização da Fase Verde do Plano São Paulo na semana do Dia das Crianças, o que permitiu a retomada da área de diversões e lazer. O shopping apresentou o melhor percentual na evolução de vendas desde a retomada das atividades, em meados de junho.

O NOI de outubro mostrou avanço de 51% frente ao mês anterior, após uma recuperação de 62% entre agosto e setembro, o que mostra sólida recuperação no desempenho do Shopping. No acumulado do ano, o NOI está 57% abaixo do orçamento. No comparativo com o mesmo mês do ano anterior, as vendas tiveram uma retração de 14,2% e o tráfego de veículos apresentou uma queda de 22,7%. Contudo, na comparação com o mês anterior, houve evolução tanto nas vendas quanto no fluxo de veículos de aproximadamente +25%. A vacância atingiu o patamar de 2,5% e, embora seja historicamente alto para esse empreendimento, é um índice baixo para a média de mercado.

Em 30 de novembro foi publicada a **CONSULTA FORMAL Nº 01/2020** que propõe 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).

A Administradora mantém sua convicção de que o Auto de Infração não se sustenta e, portanto, o Fundo não se enquadra ao disposto no Artigo 2º da Lei 9.779/99, tendo em vista que, dentre outros motivos, (i) o Cotista Relevante não figura como sócio, incorporador ou construtor do empreendimento integralmente do portfólio do Fundo; e (ii) o Fundo foi constituído e o Grand Plaza Shopping reformado e inaugurado antes da entrada da lei em vigor 9.779/99. De toda forma, entende-se por bem segregar desde logo o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem estes últimos. **A Administradora acredita que a Cisão Parcial do Fundo e segregação do patrimônio é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos Cotistas Pulverizados, bem como garantir que as partes recebam o tratamento e os eventuais ônus fiscais adequados às suas respectivas situações.**

Para votar, será encaminhado um e-mail pelo remetente contact@cuoreplatform.com para que o Cotista, de forma eletrônica, possa se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia, de forma rápida, prática e sem a necessidade de preenchimento do voto em papel. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações disponibilizada pela B3. Somente serão aceitos pela Administradora os votos encaminhados pelos cotistas impreterivelmente até as 23:59h do dia 20 de dezembro de 2020.

O resultado desta consulta será divulgado até o dia 22 de dezembro de 2020, por meio de Fato Relevante disponível no endereço eletrônico da administradora e da B3, também enviado aos Cotistas e mercado em geral via mailing. Para a deliberação das duas matérias constantes da ordem do dia, será necessária a aprovação por maioria qualificada (25% das cotas emitidas pelo Fundo).

Para acessar o material completo com a proposta da administração em detalhes, acesse: riobravo.com.br/fundo/fii-grand-plaza-shopping

DADOS DO FUNDO

	out/20	dez/19	out/19
Valor da Cota	R\$ 75,76	R\$ 109,83	R\$ 94,48
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 924.562.388	R\$ 1.340.346.978	R\$ 1.153.018.142

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 3.587.453	R\$ 133.130.262	R\$ 144.454.984
Giro (% de cotas negociadas)	0,38%	11,22%	12,15%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

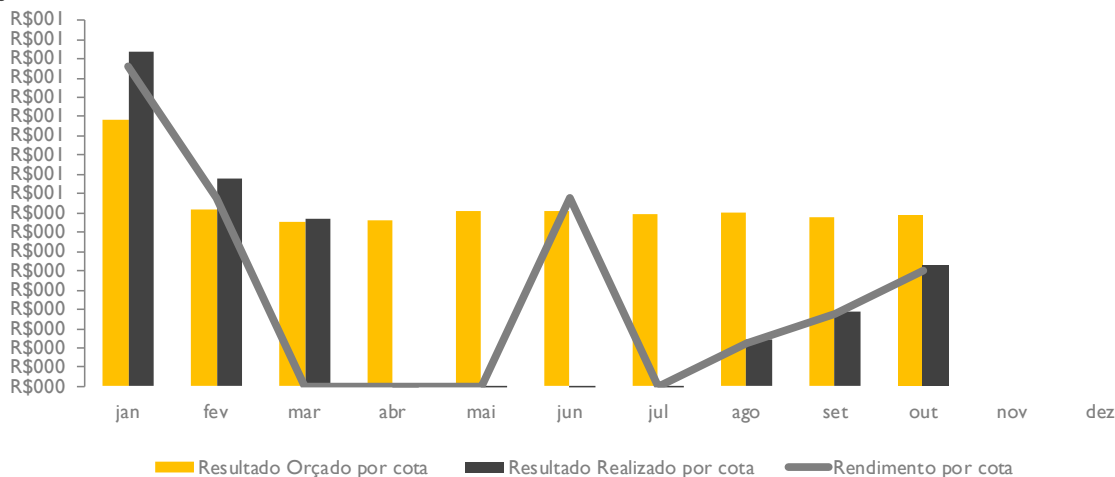
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 4.135.569	R\$ 30.958.092	R\$ 42.594.625
Receita Financeira	R\$ 2.803	R\$ 208.574	R\$ 267.146
Despesas	-R\$ 290.107	-R\$ 1.405.804	-R\$ 1.585.858
Resultado	R\$ 3.848.264	R\$ 29.760.861	R\$ 41.275.913
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,3153	R\$ 2,4386	R\$ 3,3822
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,4425	R\$ 4,6972	R\$ 5,6753
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,3000	R\$ 2,4100	R\$ 3,3900
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0153	R\$ 0,0286	-R\$ 0,0078

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	0,30		
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%	-38,8%		

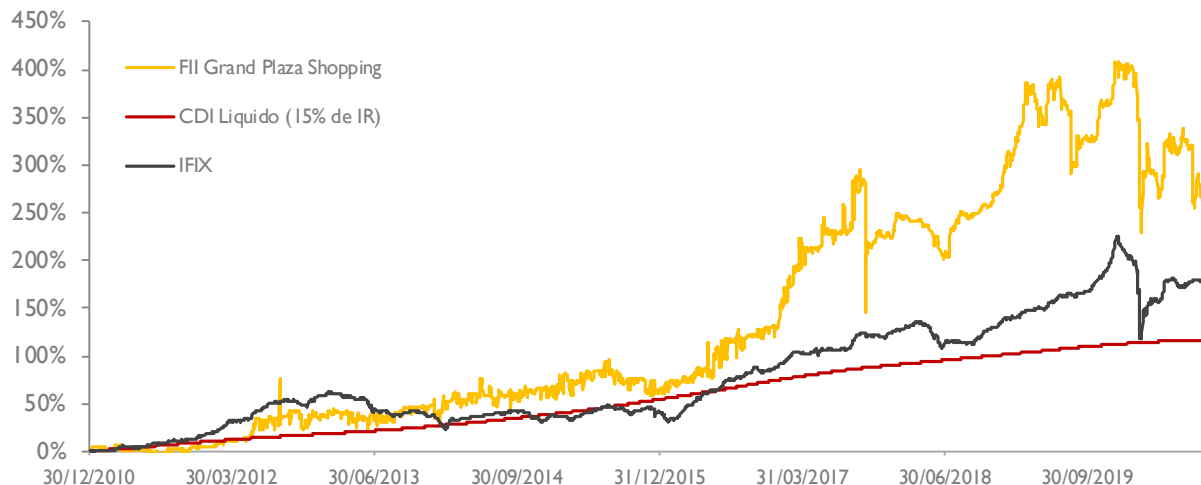
⁴ Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

RENTABILIDADE

	rentabilidade total ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		-4,78%	-29,47%	-17,18%	257,66%
IFIX		0,00%	-12,59%	0,10%	179,49%
rentabilidade das distribuições de rendimento ⁶					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,38%	2,19%	3,59%	98,58%
CDI líquido (15% de IR)		0,01%	1,96%	2,60%	116,62%

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



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

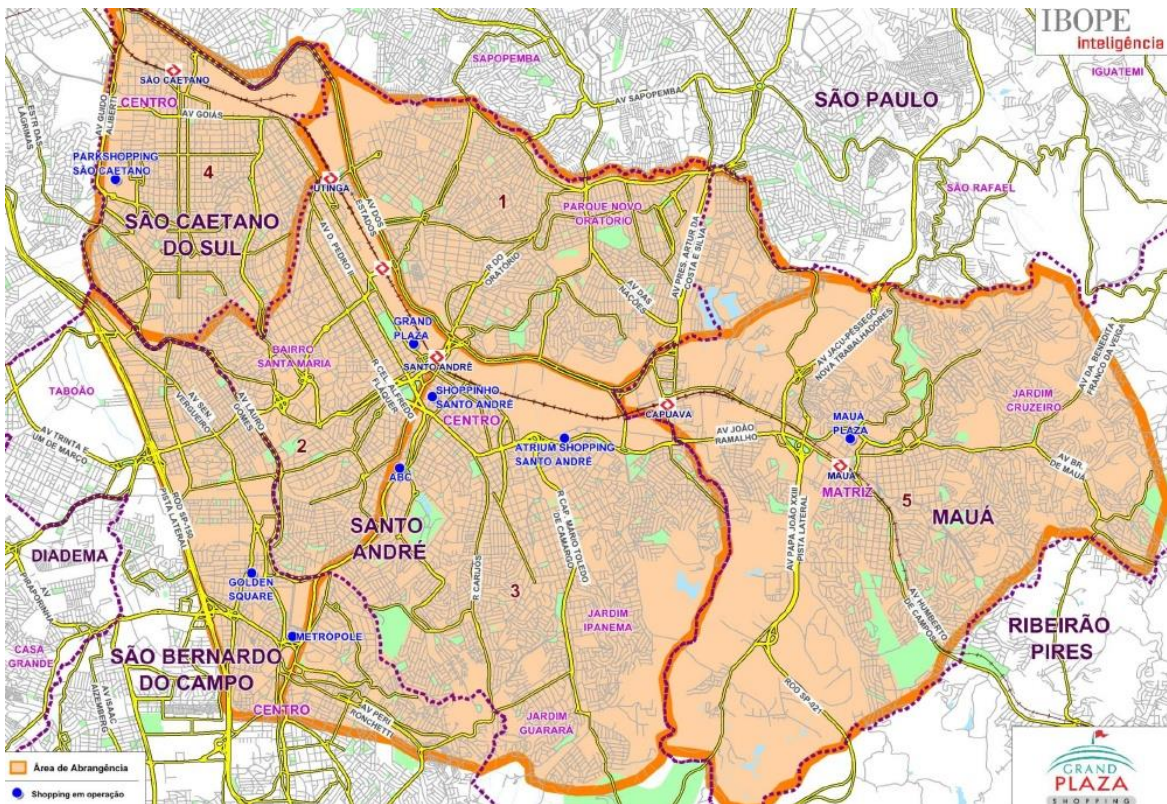
- 63.768 m² de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

Prédio Comercial

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

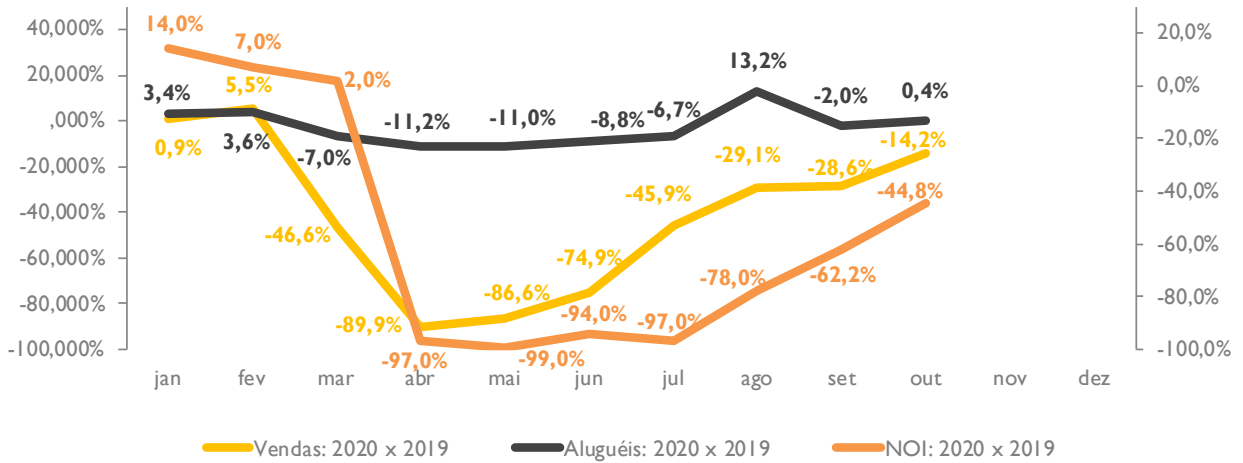
<https://www.grandplazashopping.com.br/informacoes>

ÁREA DE INFLUÊNCIA

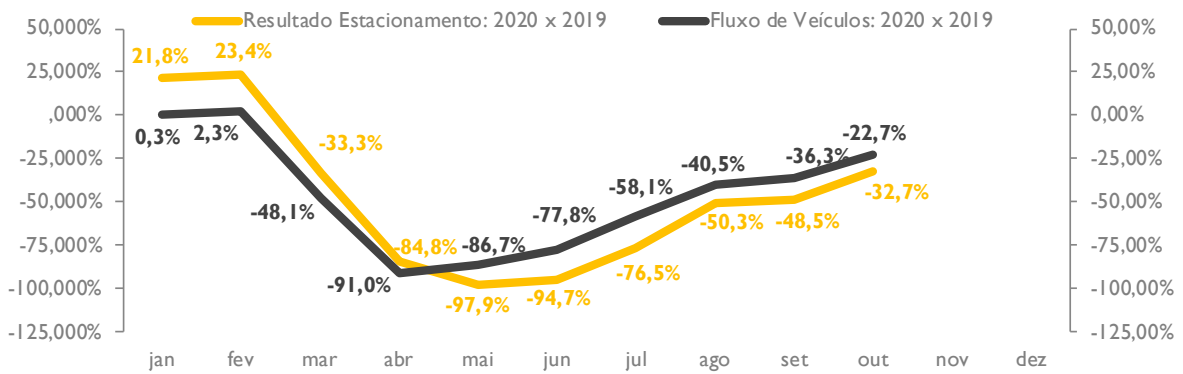


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

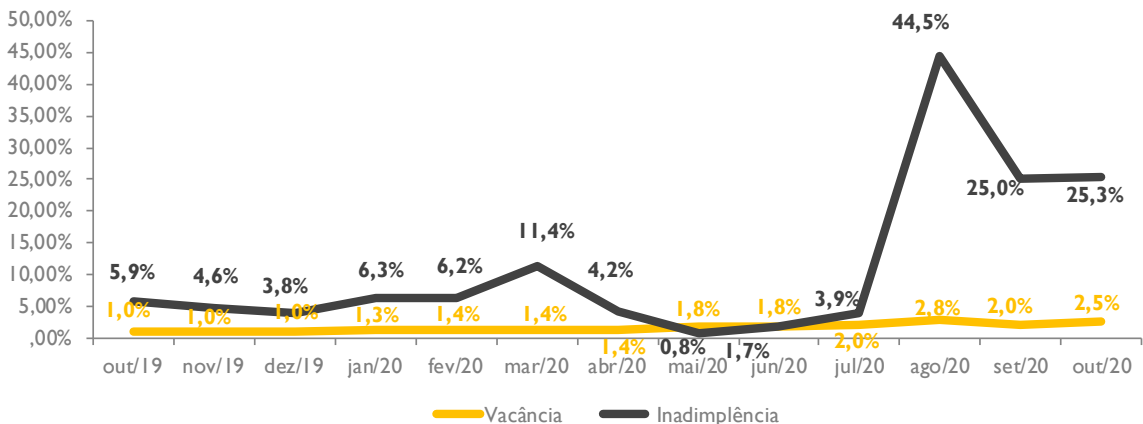
No mês de Outubro de 2020 as vendas somaram R\$ 61,231 milhões, o que representa R\$ 880/m², uma redução de -14,2% se comparadas ao mesmo período de 2019. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,638 milhões em locações, um aumento de 0,4% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 3,5 milhões no mês, uma redução de -44,8% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



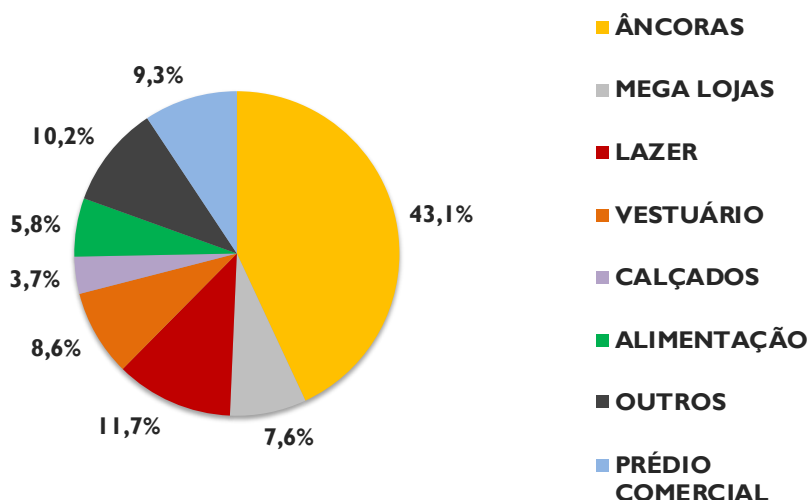
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 0,919 milhão, uma redução de -32,7% se comparado ao mesmo período de 2019. Já o Fluxo de Veículos foi de 221 mil, uma redução de -22,7% se comparado ao mesmo período do último ano.



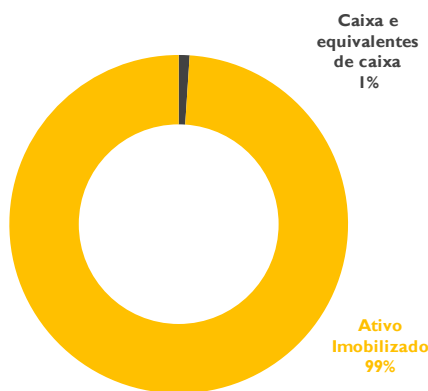
No mês de Outubro de 2020 o shopping ficou com 2,5% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 25,3%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



Os Ativos do Fundo estão alocados em:



EVENTOS, CAMPANHAS E ATRAÇÕES



No mês houve o retorno do evento PJ Masks, circuito repleto de obstáculos cheio de aventuras no qual as crianças puderam se divertir ao lado dos heróis. Como protocolo de segurança para a prevenção da COVID foi adaptada capacidade de participantes bem como o reforço de limpeza.

ON STORES

A loja online ON Stores contou com diversas oportunidades de compras durante o mês. De 28/09 a 15/10, ocorreu a "Mês das Crianças", em que disponibilizamos Cupom de desconto de 15% para compras acima de R\$150,00 válido em todo site. Também foram criadas as campanhas "Filhinhos Pet", com produtos para os bichinhos de estimação, "Dia dos Professores" e "Halloween", além de cupons 30% OFF para produtos selecionados. As ações contribuíram para o resultado de vendas realizadas.



O Grand Plaza inaugurou em outubro o primeiro banheiro inclusivo da indústria de shoppings no Brasil. A iniciativa atende ao objetivo do empreendimento de oferecer ao público um espaço democrático, em que todas as pessoas, independentemente de gênero e outras características particulares, possam exercer seu direito de escolha e usufruir de conforto, comodidade e segurança. O novo serviço trata-se de uma estrutura alternativa dedicada a promover a comodidade para todas as pessoas, com cabine com apoio para bebê, para crianças e banheiro para pessoas com deficiência.

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 • 21.324

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.073.678.205,51

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.