

Relatório Gerencial

Abril/2022

FII GRAND PLAZA
SHOPPING | ABCP11



RIO BRAVO

Relatório Gerencial

ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping**CNPJ** • 01.201.140/0001-90**PERFIL DE GESTÃO** • Passiva**ADMINISTRADOR e ESCRITURADOR** • Rio Bravo Investimentos**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** • 0,1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do fundo

(Mín. Mensal R\$ 91.891,15 - data base 01/01/2022, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 1.120.646.877,33 (ref. abril)**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996**QUANTIDADE DE COTAS** • 12.203.833**NÚMERO DE COTISTAS** • 19.040

INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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% do patrimônio líquido do Fundo, a parcela não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, públicos ou privados.

Clique e acesse:

[REGULAMENTO
DO FUNDO](#)[CADASTRE-SE
NO MAILING](#)[CONHEÇA A
RIO BRAVO](#)

ATENDIMENTO RIO BRAVO VIA WHATSAPP

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:

- ✓ Informações sobre nossos fundos
- ✓ Informes de rendimentos
- ✓ Atualizações cadastrais
- ✓ Nossos conteúdos
- ✓ Disponibilidade dos imóveis dos fundos imobiliários
- ✓ Acesso direto ao time de RI

DESEMPENHO DO MÊS

Em abril, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,54/cota, e a distribuição de rendimentos, de R\$ 0,65/cota.

O resultado operacional (NOI) foi 13% superior ao orçado. Os principais pontos de destaque foram: redução de 44% na base de descontos, a inadimplência líquida fechou 60% acima do orçado e resultado do estacionamento teve incremento de 26%. O resultado acumulado no ano é 11% acima do orçado.

O tráfego total do mês foi de 239.155 veículos, crescimento de 176% em relação ano anterior, uma vez que o shopping permaneceu fechado na base de comparação. Quando comparado ao orçamento, o resultado do estacionamento cresceu 3%.

O shopping teve crescimento de vendas no SSS (*Same Store Sales*) de 219% e em vendas totais a evolução foi de 197%, na comparação com o ano anterior. Ao analisar as vendas totais em relação a 2021, observa-se um crescimento de 91% no resultado acumulado até o momento.

A inadimplência líquida foi de 1,1%, bom resultado frente ao orçamento estipulado de 2,7%.

PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS DO MÊS

PÁSCOA

Com o objetivo de fomentar as vendas das operações do segmento de doces, foi realizado uma campanha promocional por meio da disponibilização de *vouchers* promocionais que geraram uma venda incremental para as operações participantes de cerca de R\$ 32 mil.

MÃE NÃO TIRA FÉRIAS

Foi iniciada a campanha “Mãe não tira férias” com o objetivo de tornar o shopping uma referência para a escolha de presentes de Dia das Mães, buscando fomentar as vendas por meio de *cashback* nas lojas aderentes à promoção.

Relatório Gerencial

ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping

No final do mês de agosto de 2020, o Fundo recebeu Auto de Infração da Receita Federal, que entendeu que o Fundo estaria enquadrado no artigo 2º da Lei 9.779/99, incluindo a Rio Bravo e a CCP como devedores solidários das obrigações fiscais.

As defesas do Fundo, da Administradora e da CCP foram apresentadas dentro do prazo exigido, sendo que naquela ocasião a CCP foi muito participativa e colaborativa, visto que o Fundo foi constituído em 1997 e a Rio Bravo assumiu a administração apenas em 2006. Portanto, havia necessidade de alguns documentos que apenas a CCP possuía, visto que o antigo administrador não havia disponibilizado parte da documentação para a Rio Bravo. Esse trabalho conjunto e muito ativo da Rio Bravo era apresentar o maior detalhe possível à Receita Federal e, conseqüentemente, reduzir/minimizar os riscos atribuídos ao Fundo.

PROPOSTA DE CISÃO PARCIAL – CONSULTA FORMAL 2020

Após concluirmos as defesas, como próximo passo, a Rio Bravo, em conjunto com três escritórios de advocacia renomados, desenharam algumas soluções para o Fundo para diminuir os riscos dos cotistas pulverizados.

HISTÓRICO SOBRE O AUTO DE INFRAÇÃO

A cisão parcial do Fundo foi a alternativa encontrada como a menos custosa para todos os cotistas. A Rio Bravo tem compromisso com mais 20 mil cotistas e, visando proteger o patrimônio destes cotistas no longo prazo e mitigar os riscos, concluiu que a melhor solução, neste momento, seria promover a cisão parcial do Fundo.

A Rio Bravo, cumprindo sua função de administradora fiduciária, publicou a consulta formal aos cotistas (Consulta Formal 2020) propondo a cisão parcial do Fundo e uma nova emissão de cotas para arcar com as despesas de regularização que a cisão automaticamente traria. Tal consulta foi iniciada em 30 de novembro, e apenas em 18 de dezembro (antepenúltimo dia para recebimento de voto), a Rio Bravo recebeu notificação da CCP se opondo à cisão do Fundo, num tom ardiloso e incompatível com a realidade dos fatos, solicitando ainda o cancelamento da Consulta Formal.

Por estar evidente em conflito de interesse e não possuir qualquer fundamento legal para solicitar cancelamento da consulta formal, a Rio Bravo deu prosseguimento na cisão do Fundo. Vale lembrar que o eventual enquadramento do Fundo no artigo 2º da Lei nº 9.779/99 deu-se em razão da participação da CCP no Fundo, portanto não caberia a CCP exercer poder de voto e vetar a cisão pensando apenas em seu próprio benefício.

Não satisfeita, a CCP ajuizou, com pedido de sigilo de justiça, no dia 22 de dezembro de 2020, ação cautelar com pedido de liminar solicitando a imediata suspensão dos efeitos da cisão do Fundo, tendo sido deferida a cautelar pelo juízo de primeira instância. Tal liminar impediu o processamento da cisão, apesar de o fundo cindido, Fundo Grand Plaza Mall, já estivesse constituído e listado na B3.

CONSULTA FORMAL 2021 – NOVA PROPOSTA DE CISÃO SOLICITADA PELA CCP

Em 02/02/2021, a Rio Bravo publicou uma nova Consulta Formal nº 01/2021 diante da apresentação de uma alternativa de reestruturação do Fundo proposta pela CCP. Ainda, foram propostas também outras matérias, como ratificação da cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020 e ratificação do reconhecimento do conflito de interesse e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020.

HISTÓRICO SOBRE O AUTO DE INFRAÇÃO

Ainda, caso os investidores optassem por não ratificar o conflito ou não aprovar o outro modelo de cisão parcial proposto pela CCP, também foi fornecida uma terceira opção para dar segmento ao Fundo, com a alternativa para alienação do ativo do Fundo. Todos os detalhes das matérias na íntegra podem ser acessados [neste link](#).

O resultado da consulta foi publicado em 19 de fevereiro, em que os cotistas representando 71,12% do total das Cotas emitidas pelo Fundo, excluída a participação da CCP, enviaram seus votos, sendo que titulares de 36,35% das Cotas emitidas pelo Fundo reprovaram a proposta da CCP para cisão do Fundo. Na véspera da publicação, em 18 de fevereiro de 2021, foi proferida nova decisão judicial permitindo a manifestação de voto da CCP na matéria em pauta, mas suspendendo quaisquer efeitos dessa manifestação. Diante disso, a CCP enviou seu voto no âmbito da Consulta Formal aprovando a cisão do Fundo na forma por ela sugerida.

Conforme Fato Relevante publicado em 30 de maio de 2022, em 26 de maio de 2022 foi publicada a sentença do Processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228, proferida pela 31ª Vara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que julgou procedentes os pedidos formulados pela SYN Prop e Tech S.A. (nova denominação da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações) anulando, portanto, a Consulta Formal nº 01/2020 e os itens I.A, II.C, II.D e II.E da Consulta Formal nº 01/2021, com o reconhecimento de que não há qualquer conflito de interesse entre a SYN e o Fundo.

Os argumentos apresentados pelo Fundos estão amparados em parecer técnico, o qual reconhece o flagrante conflito de interesse constante no voto da SYN em tais pautas, seja sob a perspectiva formal ou material, demonstrando que a conduta da Rio Bravo foi correta ao desconsiderar os votos proferidos pela SYN. O parecer está disponível neste link, a partir da página 2290 do arquivo.

Em 07 de junho de 2022, foi publicado Fato Relevante informando que foi publicada decisão, no âmbito do Processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228, proferida pela 31ª Vara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em resposta aos embargos de declaração apresentados pela Rio Bravo, que reconheceu a inexistência de conflito de interesse entre a SYN e o Fundo, e, como consequência, o voto da SYN sobre o item I.B da Consulta Formal nº 01/2021 deverá passar a surtir efeitos.

O Fundo recorrerá da decisão ao Tribunal de Justiça com objetivo de suspender os efeitos imediatos da decisão, assim como reverter o entendimento proferido na sentença acerca da inexistência de conflito de interesse.

Portanto, neste momento, não há qualquer efeito prático e qualquer mudança na estrutura do Fundo.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

| | mês | ano | 12 meses |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Receita Imobiliária | R\$ 6.674.317,59 | R\$ 31.310.359,93 | R\$ 81.769.559,25 |
| Receita Financeira | R\$ 109.828,62 | R\$ 414.749,26 | R\$ 800.182,44 |
| Despesas | -R\$ 168.034,77 | -R\$ 1.028.676,39 | -R\$ 2.307.382,07 |
| Resultado | R\$ 6.616.111,44 | R\$ 30.696.432,80 | R\$ 80.262.359,62 |
| Resultado Realizado por cota | R\$ 0,54 | R\$ 2,52 | R\$ 6,58 |
| Rendimento por cota ¹ | R\$ 0,65 | R\$ 2,45 | R\$ 6,30 |
| Resultado Acumulado ² | -R\$ 0,11 | R\$ 0,07 | R\$ 0,28 |

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

COMPOSIÇÃO DE RESULTADO NOS ÚLTIMOS 12 MESES (R\$/cota)



DADOS DO FUNDO

| | abr/22 | dez/21 | abr/21 |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota | R\$ 73,97 | R\$ 71,20 | R\$ 75,23 |
| Quantidade de Cotas | 12.203.834 | 12.203.833 | 12.203.833 |
| Valor de Mercado | R\$ 902.717.600,98 | R\$ 868.912.909,60 | R\$ 918.094.356,59 |

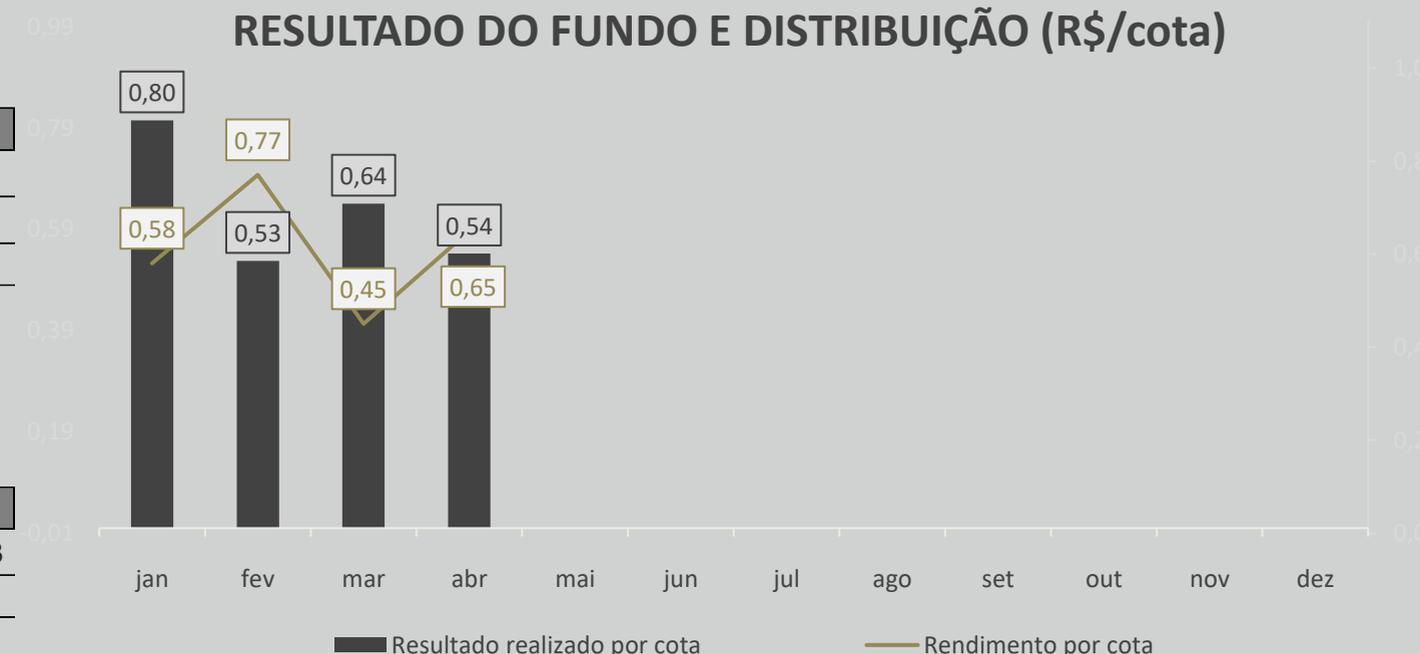
LIQUIDEZ

| | mês | ano | 12 meses |
|------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Volume Negociado | 1.463.536,98 | 7.903.136,66 | 26.878.467,13 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,16% | 0,87% | 3,10% |
| Presença em Pregões | 100% | 100% | 100% |

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 | 0,41 |
| 2021 | 0,56 | 0,40 | 0,05 | 0,05 | 0,39 | 0,51 | 0,53 | 0,42 | 0,42 | 0,46 | 0,56 | 0,58 |
| 2022 | 0,58 | 0,77 | 0,45 | 0,65 | | | | | | | | |
| Δ | 3,6% | 92,5% | 800,0% | 1200,0% | | | | | | | | |

RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (R\$/cota)



A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. O anúncio de distribuição ocorre 6 dias úteis antes do pagamento. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

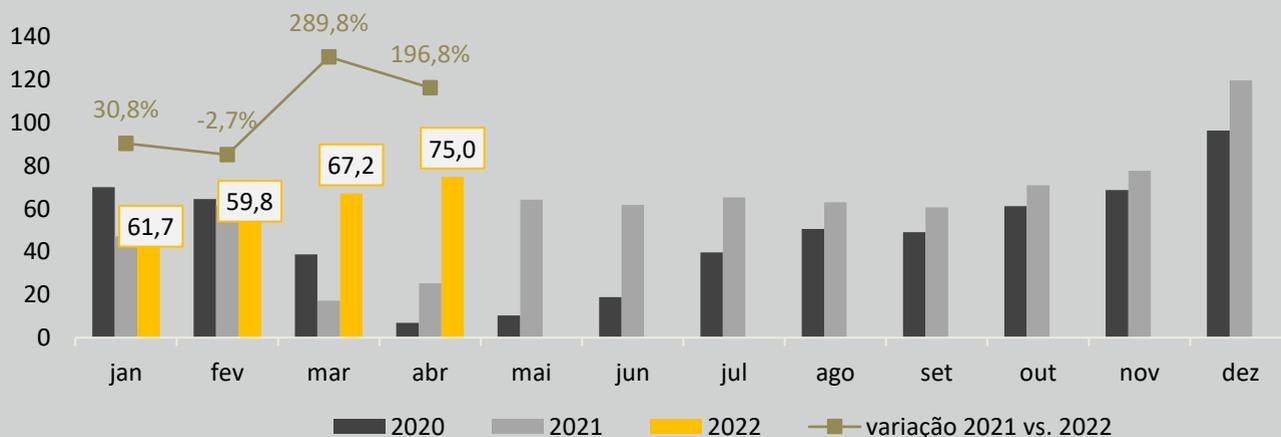
Relatório Gerencial

ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping

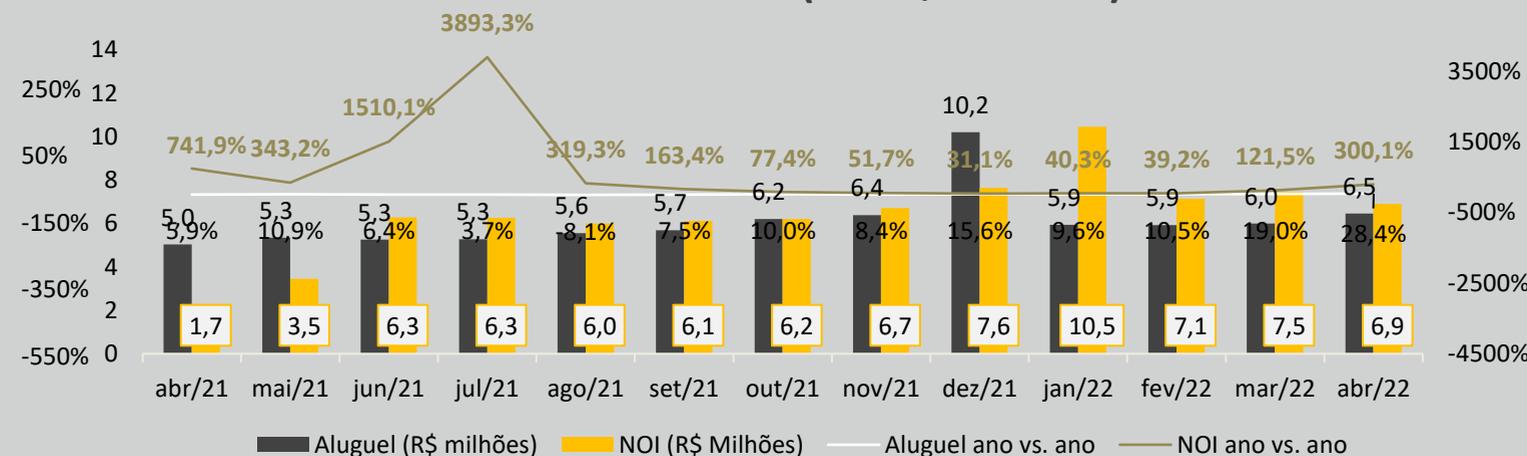
DESEMPENHO OPERACIONAL

| | abr/20 | abr/21 | abr/22 | Δ 20 | Δ 21 | YTD 2020 | YTD 2021 | YTD 2022 | Δ 20 | Δ 21 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|------------|
| Aluguel Mínimo Faturado | R\$ 4.339.161 | R\$ 4.432.656 | R\$ 5.134.935 | 18% | 16% | R\$ 20.536.387 | R\$ 21.016.412 | R\$ 24.380.771 | 19% | 16% |
| Aluguel Variável Faturado | R\$ 35.345 | R\$ 3.839 | R\$ 101.757 | 188% | 2551% | R\$ 1.081.931 | R\$ 457.720 | R\$ 779.400 | -28% | 70% |
| Outras Receitas de Aluguéis | R\$ 488.460 | R\$ 607.977 | R\$ 766.591 | 57% | 26% | R\$ 3.054.113 | R\$ 3.169.797 | R\$ 2.908.382 | -5% | -8% |
| Total Faturado | R\$ 4.862.966 | R\$ 5.044.472 | R\$ 6.003.283 | 23% | 19% | R\$ 24.672.431 | R\$ 24.643.929 | R\$ 28.068.553 | 14% | 14% |
| Inadimplência Líquida e Cancelamentos/Abatimentos | -R\$ 1.502.604 | -R\$ 3.334.824 | -R\$ 111.942 | -93% | -97% | -R\$ 2.464.513 | -R\$ 7.768.960 | -R\$ 910.941 | -63% | -88% |
| Receitas de Locação | R\$ 3.360.362 | R\$ 1.709.648 | R\$ 5.891.341 | 75% | 245% | R\$ 22.207.918 | R\$ 16.874.969 | R\$ 27.157.612 | 22% | 61% |
| Outras Receitas | -R\$ 2.821.285 | R\$ 39.974 | R\$ 871 | -100% | -98% | -R\$ 2.524.536 | R\$ 195.070 | R\$ 643.724 | -125% | 230% |
| Estacionamento | R\$ 856.165 | R\$ 356.323 | R\$ 1.474.318 | 72% | 314% | R\$ 5.806.508 | R\$ 3.150.218 | R\$ 5.742.669 | -1% | 82% |
| Receita Operacional | R\$ 1.395.242 | R\$ 2.105.945 | R\$ 7.366.530 | 428% | 250% | R\$ 25.489.890 | R\$ 20.220.257 | R\$ 33.544.005 | 32% | 66% |
| Despesa Operacional | -R\$ 1.190.433 | -R\$ 380.002 | -R\$ 460.536 | -61% | 21% | -R\$ 2.476.604 | -R\$ 2.548.438 | -R\$ 1.590.714 | -36% | -38% |
| NOI | R\$ 204.809 | R\$ 1.725.943 | R\$ 6.905.994 | 3271,9% | 300% | R\$ 23.013.286 | R\$ 17.671.819 | R\$ 31.953.291 | 38,8% | 81% |

VENDAS (em R\$ milhões)



ALUGUEL E NOI (em R\$ milhões)

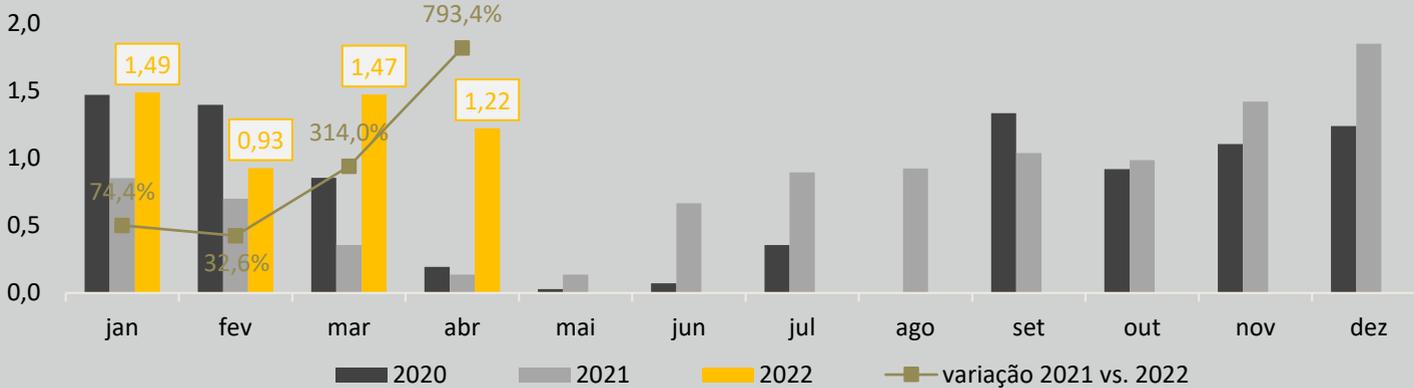


No mês de Abril de 2022 as vendas somaram R\$ 74,995 milhões, o que representa R\$ 1.147/m², um aumento de 196,8% se comparadas ao mesmo período de 2021.

Relatório Gerencial
ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping

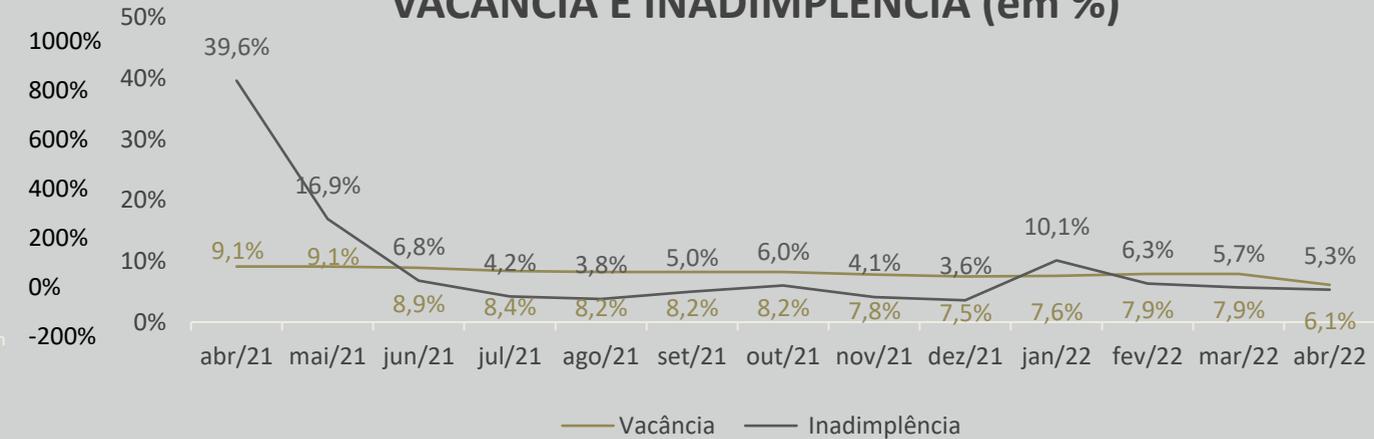
DESEMPENHO OPERACIONAL

RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1224,000 mil, um aumento de 793,4% se comparado ao mesmo período de 2021. Já o Fluxo de Veículos foi de 239 mil, um aumento de 174,7% se comparado ao mesmo período do último ano.

VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



No mês de Abril de 2022 o shopping ficou com 6,1% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 5,3%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.

FLUXO DE ESTACIONAMENTO (em milhares)



Relatório Gerencial

ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping

RENTABILIDADE



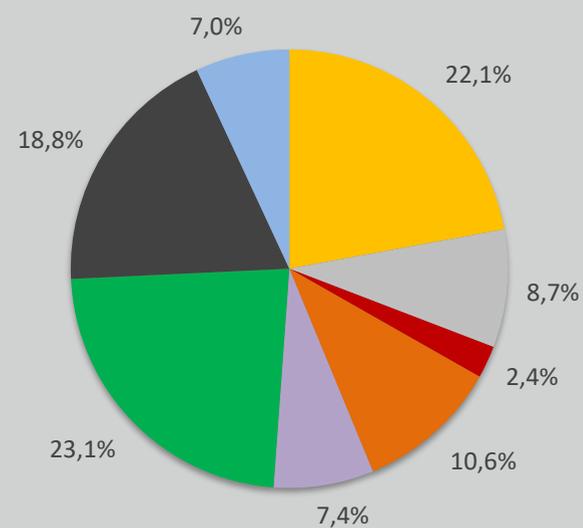
| rentabilidade total ¹ | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| FII Grand Plaza Shopping | 0,72% | 6,78% | 4,21% | 245,62% |
| IFIX | 1,19% | 0,29% | -1,68% | 181,31% |

| rentabilidade das distribuições de rendimento ² | mês | ano | 12 meses | desde o início |
|--|--------------|--------------|--------------|----------------|
| FII Grand Plaza Shopping | 0,89% | 3,50% | 8,37% | 118,27% |
| CDI líquido (15% de IR) | 0,71% | 2,79% | 6,02% | 133,55% |

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

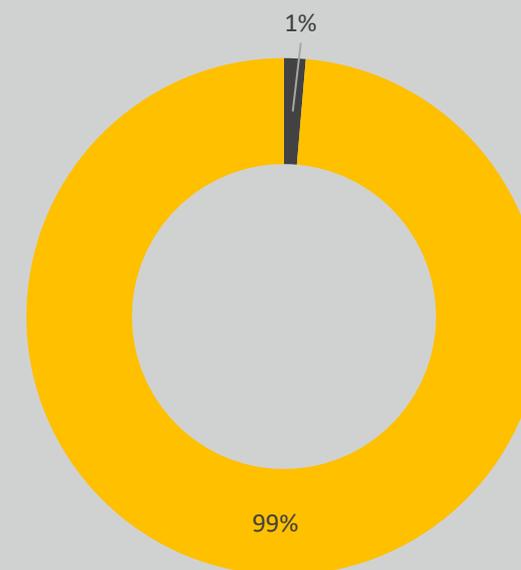
⁵ Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

VENDAS POR SEGMENTO



■ ÂNCORAS ■ MEGA LOJAS ■ LAZER ■ VESTUÁRIO ■ CALÇADOS ■ ALIMENTAÇÃO ■ OUTROS ■ PRÉDIO COMERCIAL

ALOCAÇÃO DO FUNDO



■ Caixa e equivalentes de caixa ■ Ativo Imobilizado

Relatório Gerencial

ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping

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.

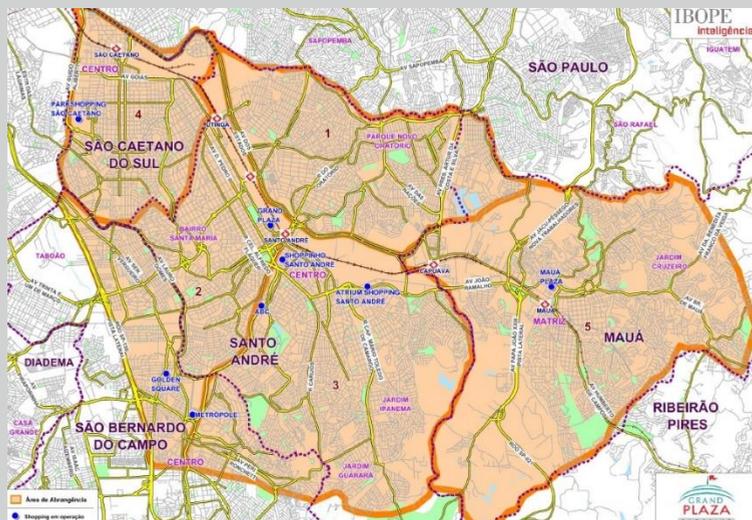
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 284 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com 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





RIO BRAVO



www.riobravo.com.br

ri@riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar 04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.