

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

maio22

Informações sobre o Fundo

CNPJ · 01.201.140/0001-90

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\$ 1.120.247.855,81 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO · 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS · 12.203.833

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 2

NÚMERO DE COTISTAS · 19.130

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 DIGITAL

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



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

Comentários

Desempenho do Mês

Em maio, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,59/cota e a distribuição de R\$ 0,59/cota.

O resultado operacional foi de 16% superior ao orçado. Os principais pontos de destaque foram: redução de 34% na base de descontos e a inadimplência líquida fechou em 600% acima do orçado devido à forte recuperação de débitos antigos. O resultado acumulado no ano está 13% acima do orçado. Em relação à inadimplência, no resultado acumulado do ano, a inadimplência bruta está 8% abaixo do orçado e inadimplência líquida está 81% a frente do orçamento.

O tráfego total do mês foi de 250.421 veículos, crescimento de 16% em relação ao ano anterior devido as medidas de flexibilização que permitiram o retorno do público ao shopping, registrando um resultado 2% abaixo do orçado.

No mês, as vendas totais tiveram crescimento de 24%. O SSS, comparado a 2021, cresceu 100% e as vendas totais aumentaram 70%. A expectativa é apurar um crescimento anual em vendas totais superior a 30%.

Em 30 de maio, o Fundo publicou Fato Relevante com atualizações sobre o Auto de Infração. Para acessar o documento na íntegra, [clique aqui](#).

Principais Acontecimentos do Mês

MÃE NÃO TIRA FÉRIAS

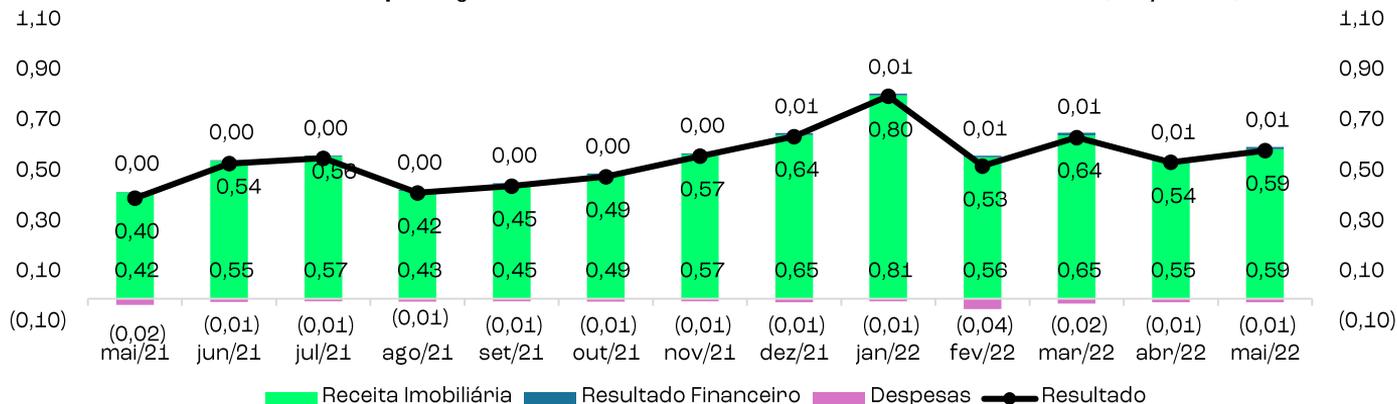
De 27 de abril a 16 de maio ocorreu a campanha "Mãe não tira férias". A campanha visava aumentar as vendas em qualquer loja do shopping e aumentar a base de clientes. A cada R\$350 gastos em compras em qualquer loja do shopping, o cliente tinha direito a um bônus de R\$50 para ser utilizado nas lojas aderentes à promoção.

EVENTO DR. ESTRANHO

O evento "Doutro Estranho no Multiverso da Loucura" possibilitou a interação dos clientes com um labirinto de espelhos com acesso gratuito. Adicionalmente, a promoção "Vivendo uma Experiência Mística" também contribuiu para incentivar o aumento das vendas nas lojas do shopping. A dinâmica da promoção definia que a cada R\$400 em compras, o cliente teria direito a um número de sorte para concorrer à uma viagem com acompanhante para Nova York.

Composição de resultado

Composição de Resultado nos Últimos 12 Meses (R\$/cota)



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 7.256.871,39	R\$ 38.567.231,32	R\$ 83.870.006,52
Receita Financeira	R\$ 102.563,68	R\$ 517.312,94	R\$ 882.860,70
Despesas	-R\$ 173.362,54	-R\$ 1.202.038,93	-R\$ 2.184.672,31
Resultado	R\$ 7.186.072,53	R\$ 37.882.505,33	R\$ 82.568.194,91
Resultado Realizado por	R\$ 0,59	R\$ 3,10	R\$ 6,77
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,59	R\$ 3,04	R\$ 6,50
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,00	R\$ 0,06	R\$ 0,27

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

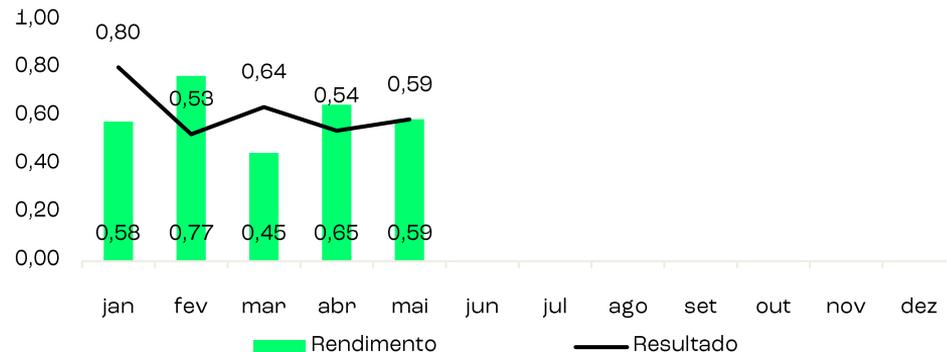
Dados do fundo

	mai/22	dez/21	mai/21
Valor da Cota	R\$ 74,63	R\$ 71,20	R\$ 72,79
Quantidade de Cotas	12.203.834	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 910.772.131,42	R\$ 868.912.909,60	R\$ 888.317.004,07

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.000.091,79	9.903.228,45	24.972.856,47
Giro (% de cotas)	0,22%	1,10%	2,87%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Resultado do Fundo e Distribuição (R\$/cota)



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	0,59							
Δ	3,6%	92,5%	800,0%	1200,0%	51,3%							

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.

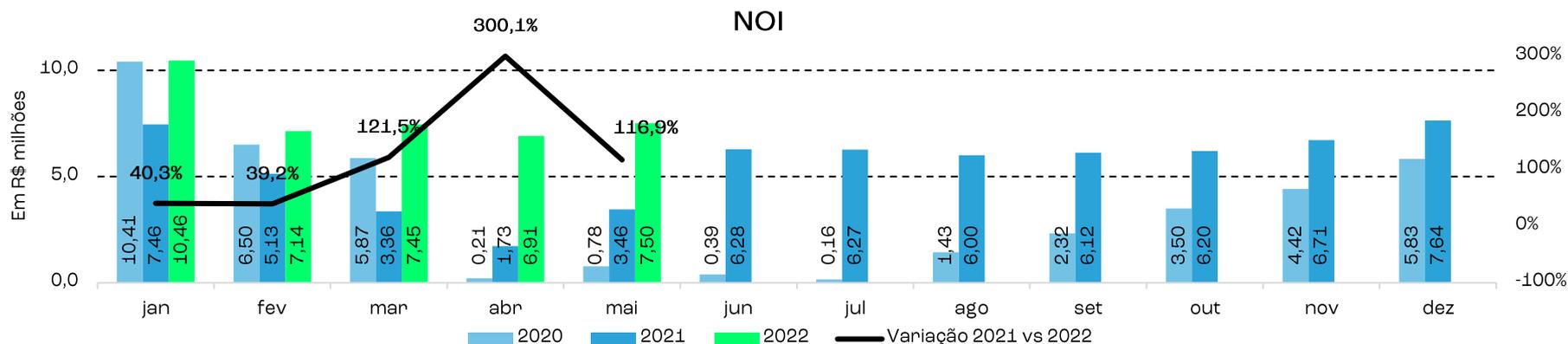
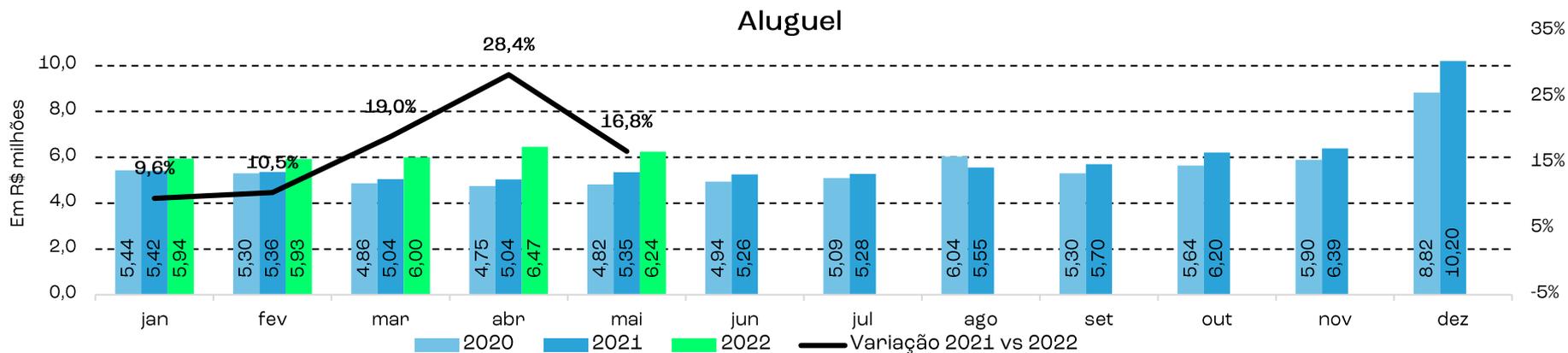
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	mai/20	mai/21	mai/22	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.370.687	R\$ 4.455.366	R\$ 5.385.649	23%	21%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 4.717	R\$ 12.317	R\$ 174.569	3601%	1317%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 378.031	R\$ 567.742	R\$ 905.460	140%	59%
Total Faturado	R\$ 4.753.435	R\$ 5.035.425	R\$ 6.465.678	36%	28%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 2.669.952	-R\$ 1.982.387	R\$ 77.492	-103%	-104%
Receitas de Locação	R\$ 2.083.483	R\$ 3.053.038	R\$ 6.543.170	214%	114%
Outras Receitas	-R\$ 1.647.650	R\$ 720.404	R\$ 180.048	-111%	-75%
Estacionamento	R\$ 193.979	R\$ 136.622	R\$ 1.224.284	531%	796%
Receita Operacional	R\$ 629.812	R\$ 3.910.064	R\$ 7.947.502	1162%	103%
Despesa Operacional	-R\$ 551.823	-R\$ 453.123	-R\$ 448.759	-19%	-1%
NOI	R\$ 77.989	R\$ 3.456.941	R\$ 7.498.743	9515,1%	117%

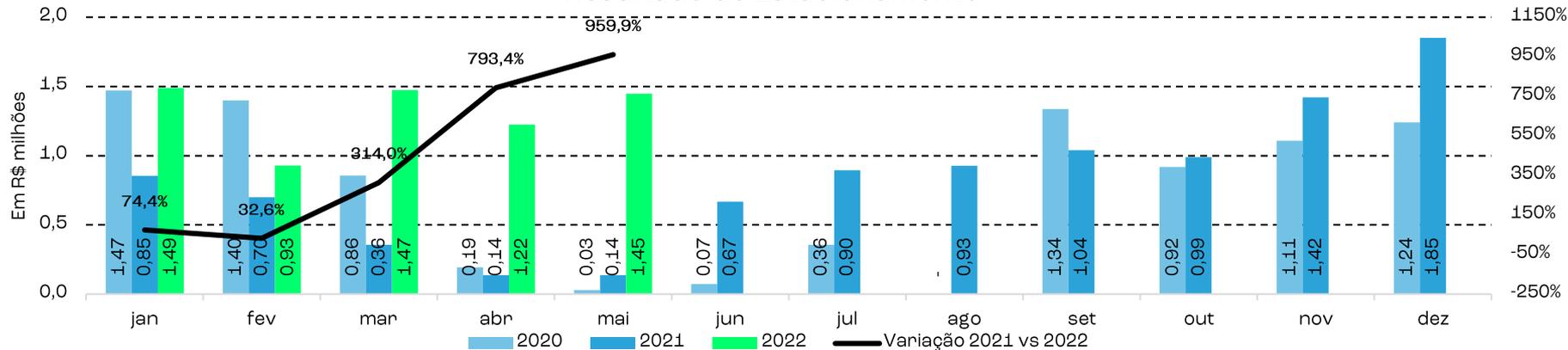
Grand Plaza Shopping	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 24.907.074	R\$ 25.471.778	R\$ 29.766.420	20%	17%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.086.648	R\$ 470.037	R\$ 953.969	-12%	103%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 3.432.144	R\$ 3.737.539	R\$ 3.813.842	11%	2%
Total Faturado	R\$ 29.425.866	R\$ 29.679.354	R\$ 34.534.231	17%	16%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 5.134.465	-R\$ 9.751.347	-R\$ 833.449	-84%	-91%
Receitas de Locação	R\$ 24.291.401	R\$ 19.928.007	R\$ 33.700.782	39%	69%
Outras Receitas	-R\$ 4.172.186	R\$ 915.474	R\$ 823.772	-120%	-10%
Estacionamento	R\$ 6.000.487	R\$ 3.286.840	R\$ 6.966.953	16%	112%
Receita Operacional	R\$ 26.119.702	R\$ 24.130.321	R\$ 41.491.507	59%	72%
Despesa Operacional	-R\$ 3.028.427	-R\$ 3.001.561	-R\$ 2.039.473	-33%	-32%
NOI	R\$ 23.091.275	R\$ 21.128.760	R\$ 39.452.034	70,9%	87%

Desempenho operacional

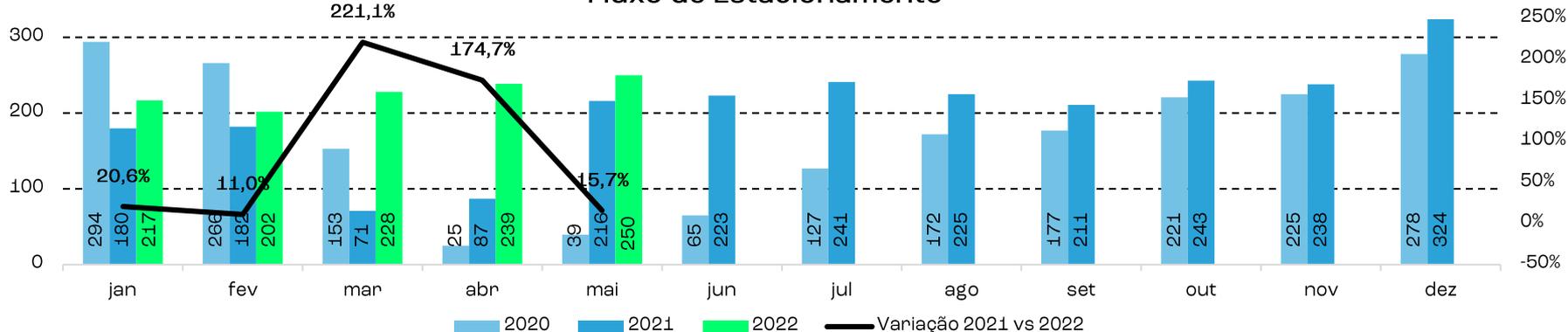


Dados de estacionamento

Resultado de Estacionamento

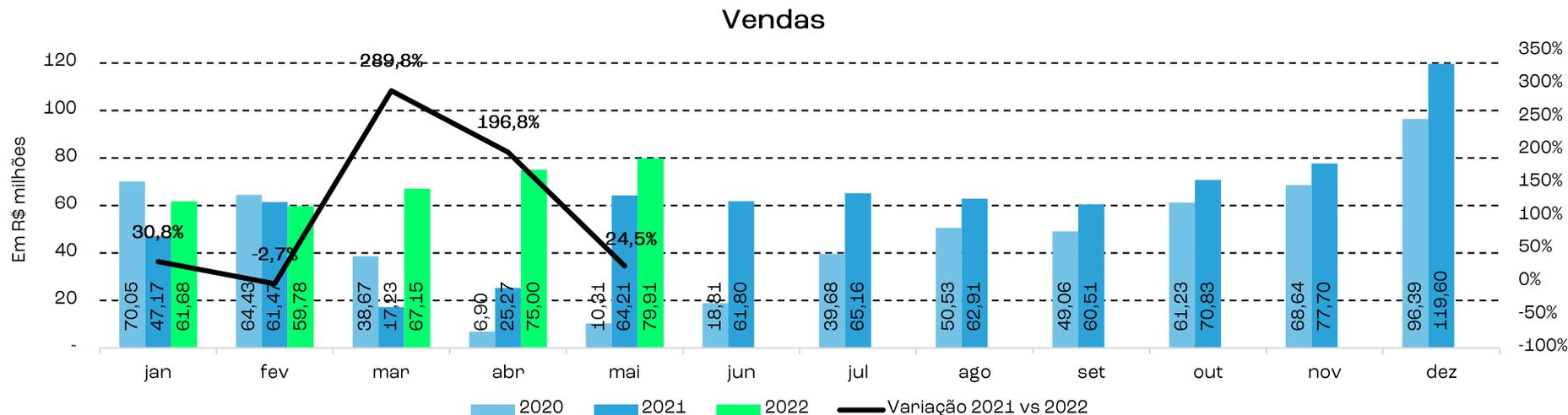


Fluxo de Estacionamento





Dados de vendas



Dados de vacância e inadimplência

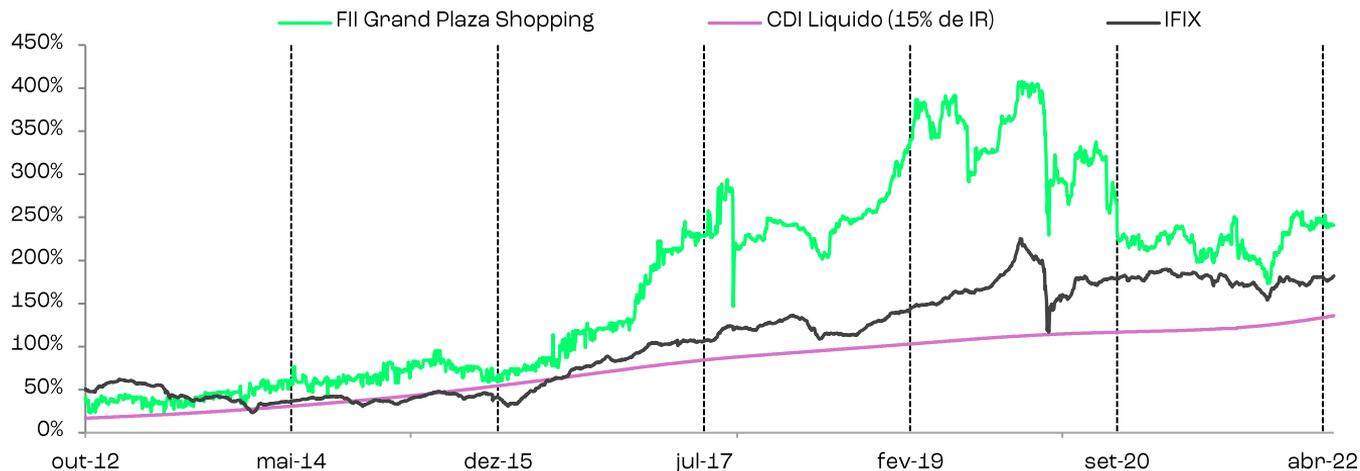
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-0,58%	7,85%	8,77%	240,83%
IFIX	0,26%	0,56%	0,14%	182,05%

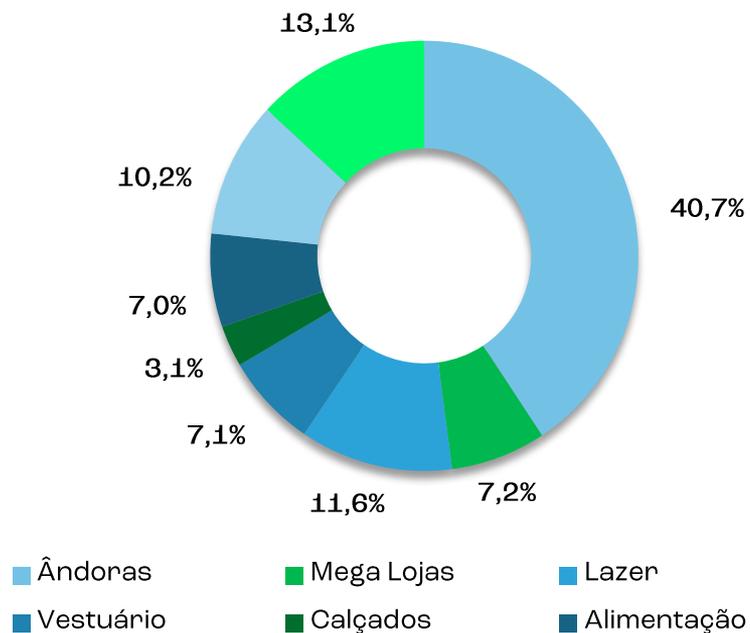
rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,80%	4,34%	8,93%	119,71%
CDI líquido (15% de IR)	0,88%	3,69%	6,71%	135,80%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

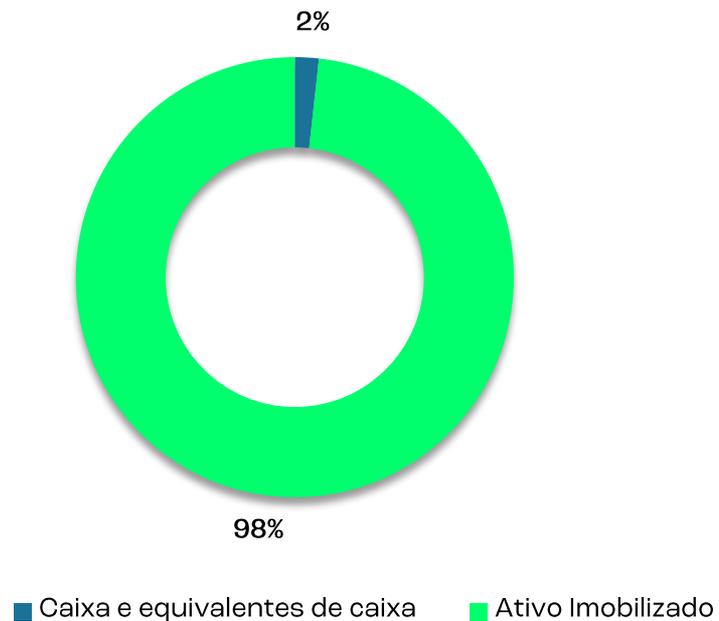
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

Locatários

Vendas por Segmento



Alocação do Fundo



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.

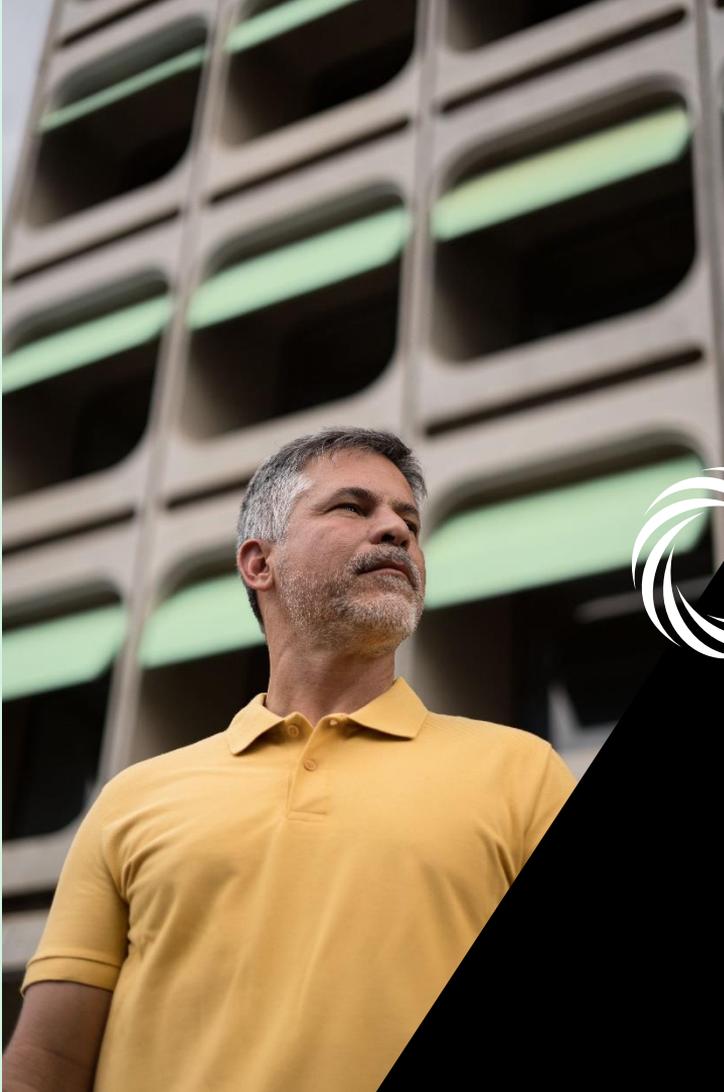
Shopping

- 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





riobravo.com.br



Seu
investimento
tem poder.



RIO BRAVO



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br

