

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



**RIO  
BRAVO**

[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)

*junho*22

# 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\$ 1.119.895.771,83 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO · 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS · 12.203.833

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS · 2

NÚMERO DE COTISTAS · 19.340

## 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 junho, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,55/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,54/cota. A distribuição do Fundo no semestre foi de 98,1% do resultado caixa gerado.

O resultado operacional foi 13% superior ao orçado. Os principais pontos de destaque foram: redução de 38% na base de descontos e a inadimplência líquida registrou fechamento negativo devido à forte recuperação de débitos antigos. O resultado acumulado no ano é 12% acima do orçado.

O tráfego total do mês foi de 235.908 veículos, crescimento de 6% em relação ao ano anterior. Quando comparado ao orçado observa-se uma queda de 8%.

As vendas totais tiveram crescimento de 22%. Comparando com o ano de 2021, o SSS cresceu 78% e as vendas totais cresceram 58,4%. A expectativa do crescimento das vendas totais é superior a 30%.

Em junho, o Fundo divulgou Fato Relevante com atualizações sobre o Auto de Infração. Para acessar os documentos na íntegra, clique nos links abaixo:

07 de junho de 2022: [acessar documento](#).

21 de junho de 2022: [acessar documento](#).

## Principais Acontecimentos do Mês

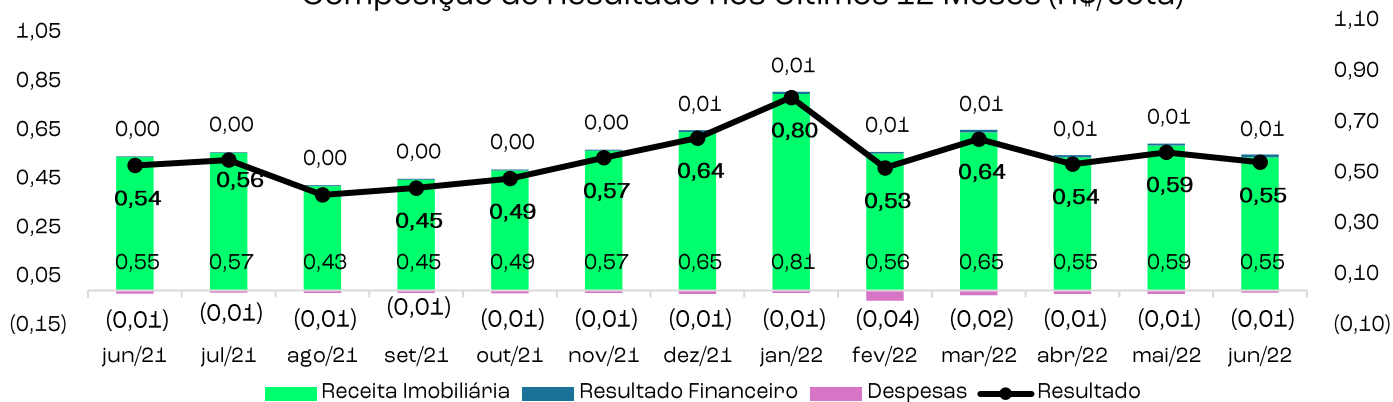
### DIA DOS NAMORADOS

Foi realizada a campanha “Estranho Amor” em comemoração ao Dia dos Namorados com o conceito em linha ao evento “Doutor Estranho no Multiverso da Loucura” iniciado em maio.

O foco da campanha foi criar conexão por meio de experiências memoráveis através de diversas ativações como loja gamer, cadeados do amor, música ao vivo na praça de alimentação, cabine de fotos, quiz para casais e um filtro exclusivo para usar nas redes sociais.

# Composição de resultado

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



	mês		ano		12 meses	
<b>Receita Imobiliária</b>	R\$	6.662.435,15	R\$	45.229.666,47	R\$	83.851.243,65
<b>Receita Financeira</b>	R\$	155.217,14	R\$	672.530,08	R\$	1.007.309,04
<b>Despesas</b>	-R\$	114.151,20	-R\$	1.316.190,13	-R\$	2.140.344,78
<b>Resultado</b>	R\$	6.703.501,09	R\$	44.586.006,42	R\$	82.718.207,91
<b>Resultado Realizado por</b>	R\$	0,55	R\$	3,65	R\$	6,78
<b>Rendimento por cota<sup>1</sup></b>	R\$	0,54	R\$	3,58	R\$	6,53
<b>Resultado Acumulado<sup>2</sup></b>	R\$	0,01	R\$	0,07	R\$	0,25

<sup>1</sup> Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

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

# Composição de resultado

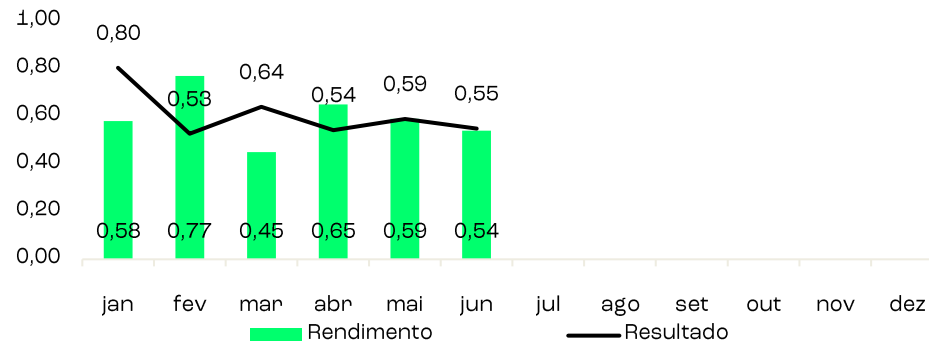
## Dados do fundo

	jun/22	dez/21	jun/21
Valor da Cota	R\$ 74,54	R\$ 71,20	R\$ 69,08
Quantidade de Cotas	12.203.834	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 909.673.786,36	R\$ 868.912.909,60	R\$ 843.040.783,64

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.456.258,46	12.359.486,91	24.828.594,59
Giro (% de cotas)	0,28%	1,38%	2,85%
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	0,54						
Δ	3,6%	92,5%	800,0%	1200,0%	51,3%	5,9%						

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.

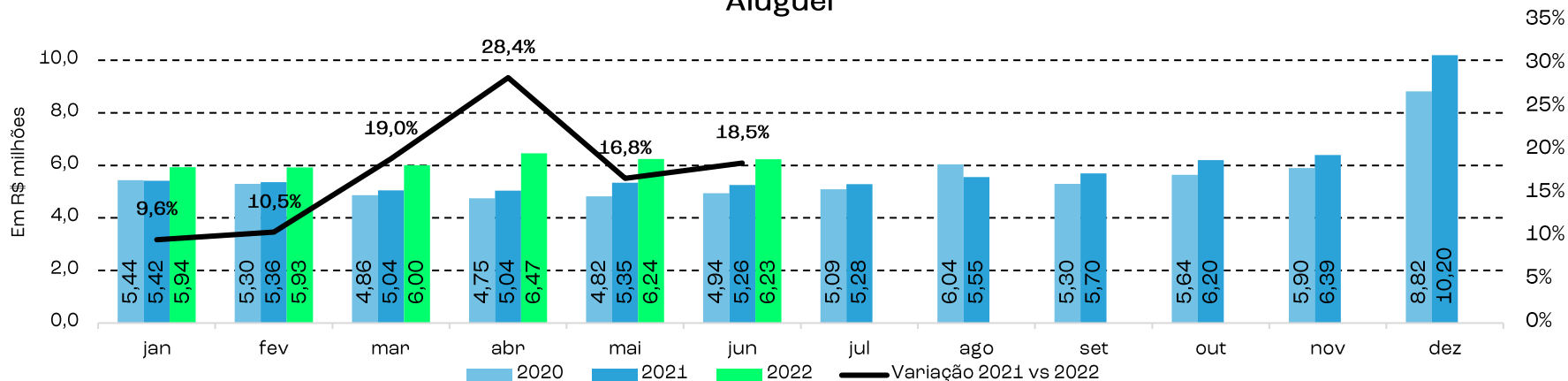
# Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	jun/20	jun/21	jun/22	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.426.505	R\$ 4.572.128	R\$ 5.400.814	22%	18%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 7.827	R\$ 136.087	R\$ 181.132	2214%	33%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 384.478	R\$ 636.699	R\$ 758.992	97%	19%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 4.818.810</b>	<b>R\$ 5.344.914</b>	<b>R\$ 6.340.938</b>	<b>32%</b>	<b>19%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 3.088.750	-R\$ 21.136	-R\$ 44.824	-99%	112%
Receitas de Locação	R\$ 1.730.060	R\$ 5.323.778	R\$ 6.296.114	264%	18%
Outras Receitas	-R\$ 1.258.940	R\$ 15.185	R\$ 195.644	-116%	1188%
Estacionamento	R\$ 28.556	R\$ 668.177	R\$ 1.448.177	4971%	117%
Receita Operacional	R\$ 499.676	R\$ 6.007.140	R\$ 7.939.935	1489%	32%
Despesa Operacional	-R\$ 100.705	R\$ 272.285	-R\$ 458.038	355%	-268%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 398.971</b>	<b>R\$ 6.279.425</b>	<b>R\$ 7.481.897</b>	<b>1775,3%</b>	<b>19%</b>

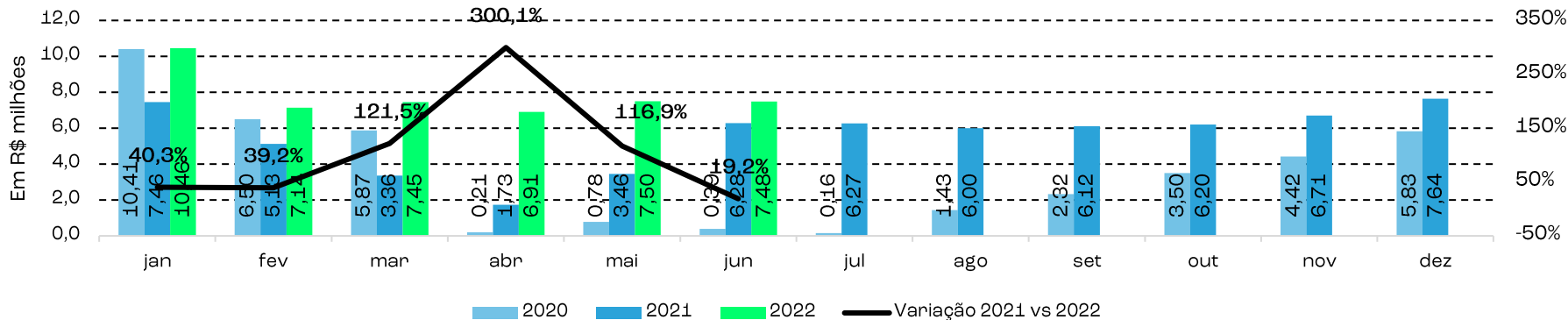
Grand Plaza Shopping	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 29.333.579	R\$ 30.043.906	R\$ 35.167.234	20%	17%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.094.475	R\$ 606.124	R\$ 1.135.101	4%	87%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 3.816.622	R\$ 4.374.238	R\$ 4.572.834	20%	5%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 34.244.676</b>	<b>R\$ 35.024.268</b>	<b>R\$ 40.875.169</b>	<b>19%</b>	<b>17%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 8.223.215	-R\$ 9.772.483	-R\$ 878.273	-89%	-91%
Receitas de Locação	R\$ 26.021.461	R\$ 25.251.785	R\$ 39.996.896	54%	58%
Outras Receitas	-R\$ 5.431.126	R\$ 930.659	R\$ 1.019.416	-119%	10%
Estacionamento	R\$ 6.029.043	R\$ 3.955.017	R\$ 8.415.130	40%	113%
Receita Operacional	R\$ 26.619.378	R\$ 30.137.461	R\$ 49.431.442	86%	64%
Despesa Operacional	-R\$ 3.129.132	-R\$ 2.729.276	-R\$ 2.497.511	-20%	-8%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 23.490.246</b>	<b>R\$ 27.408.185</b>	<b>R\$ 46.933.931</b>	<b>99,8%</b>	<b>71%</b>

# Desempenho operacional

## Aluguel

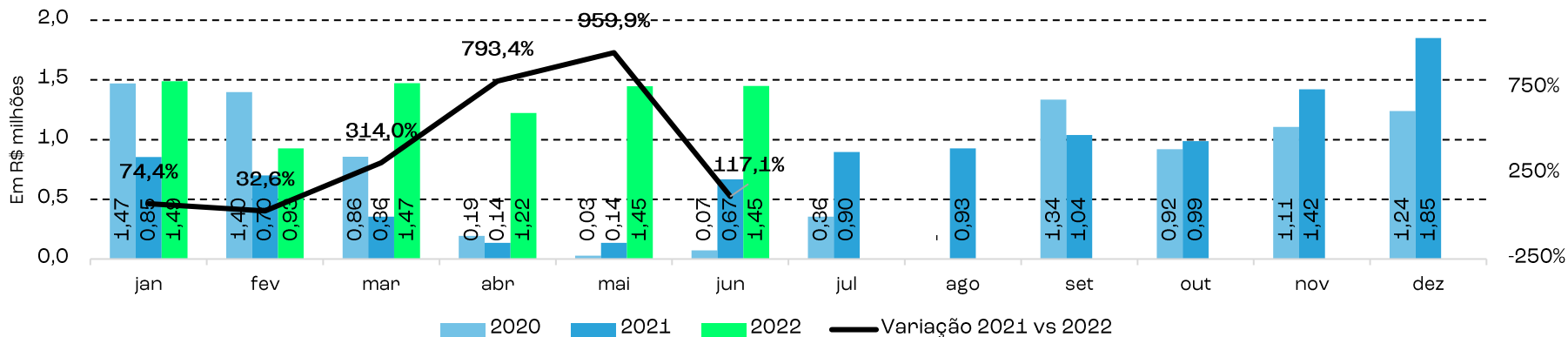


## NOI

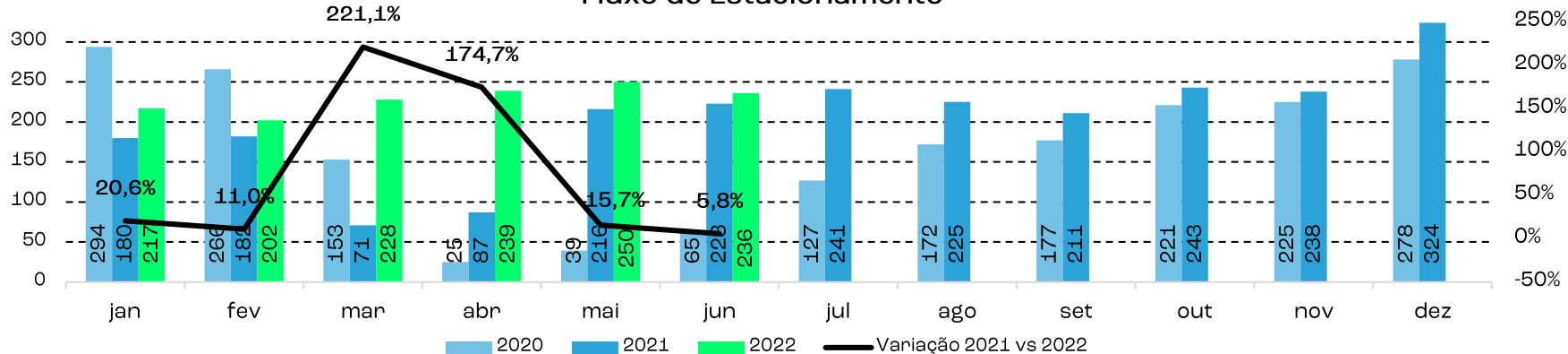


# Dados de estacionamento

## Resultado de Estacionamento

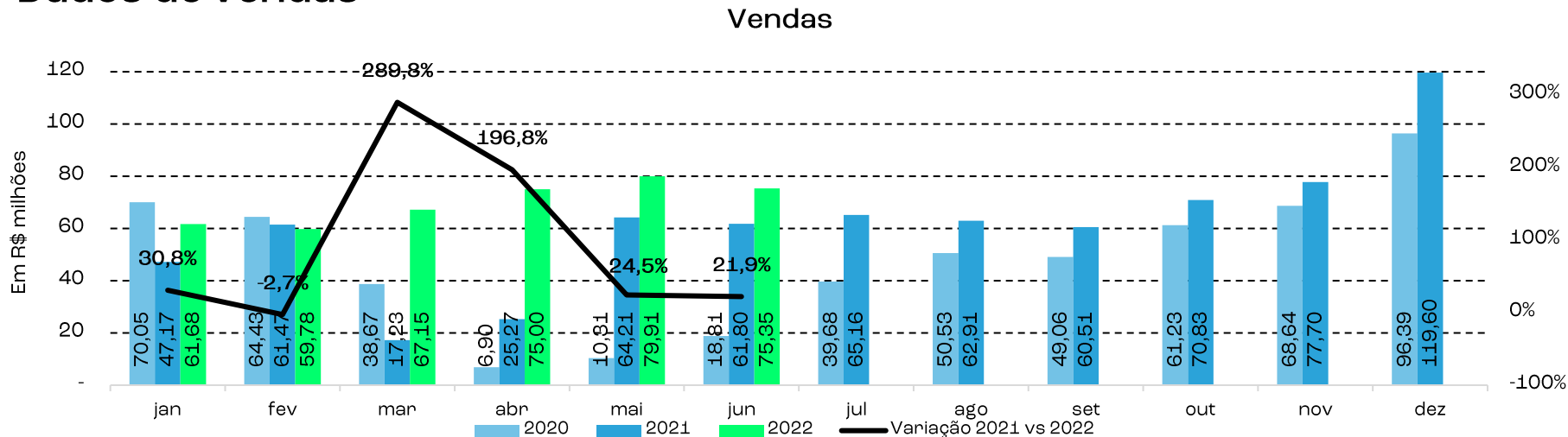


## Fluxo de Estacionamento

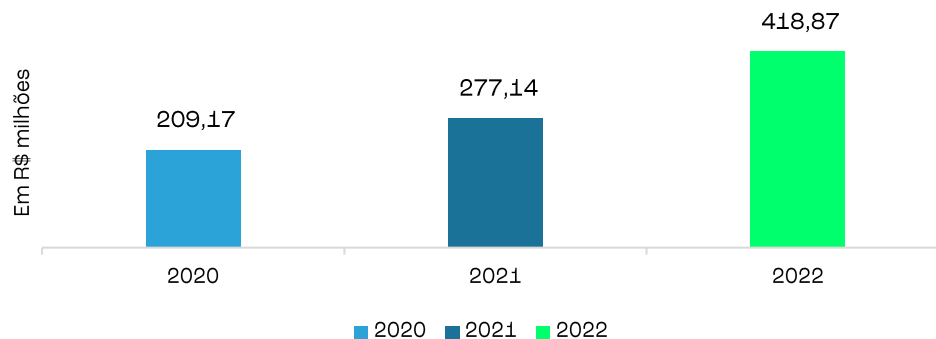




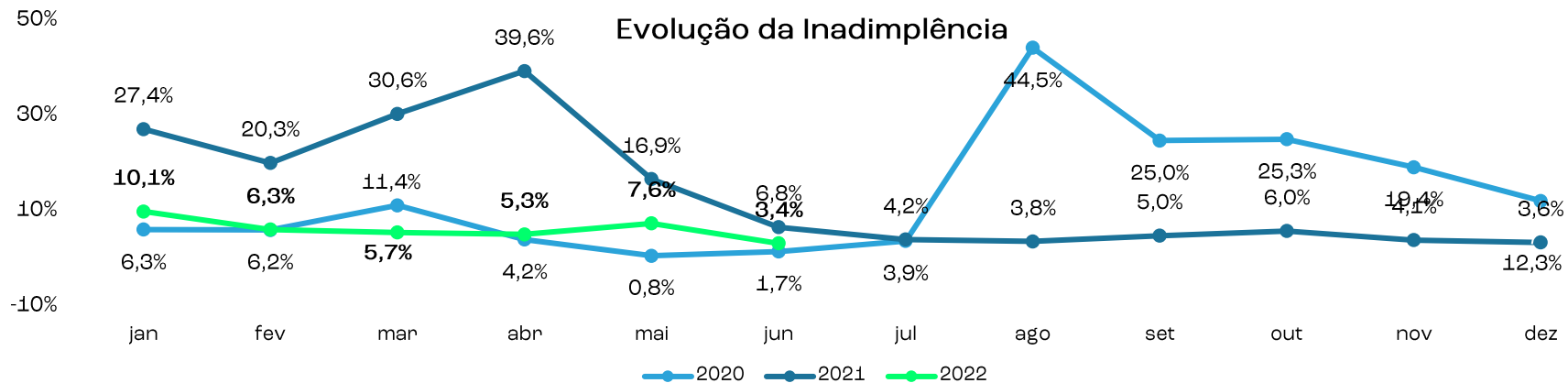
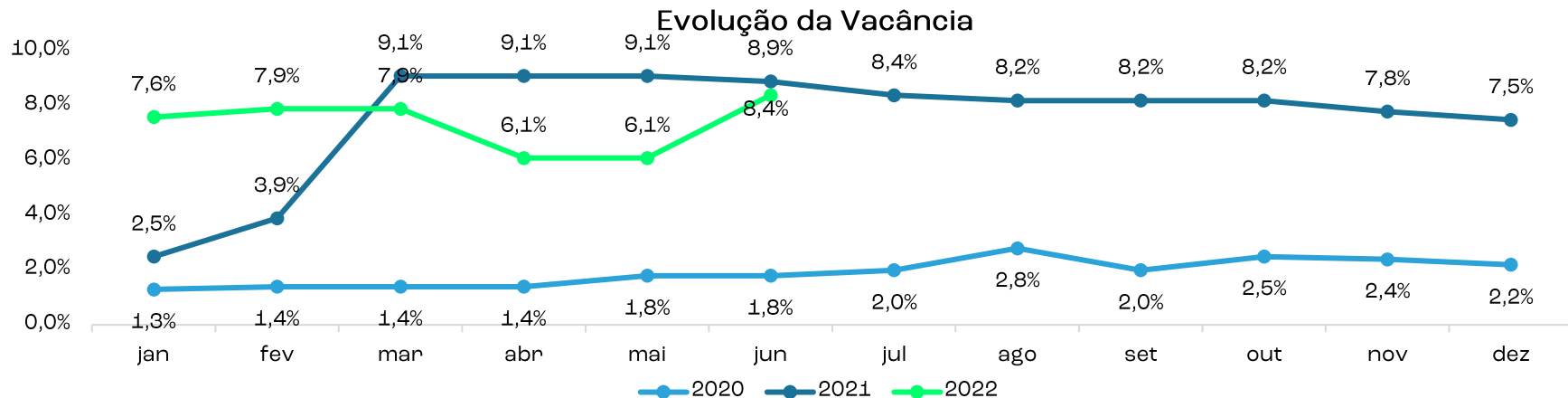
## Dados de vendas



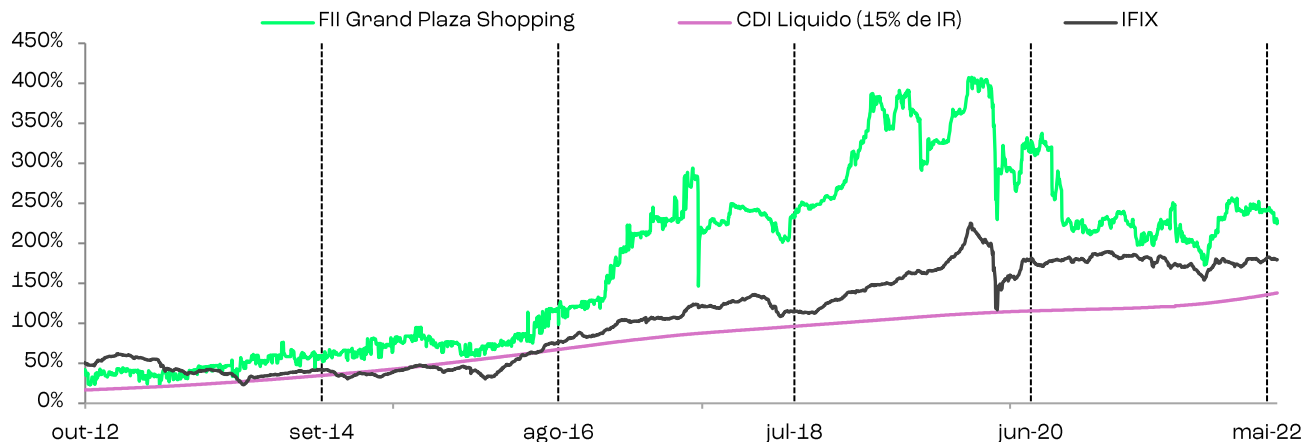
## Vendas acumuladas YTD



# Dados de vacância e inadimplência



# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-3,07%	4,54%	10,50%	227,80%
IFIX	-0,88%	-0,33%	1,48%	179,56%

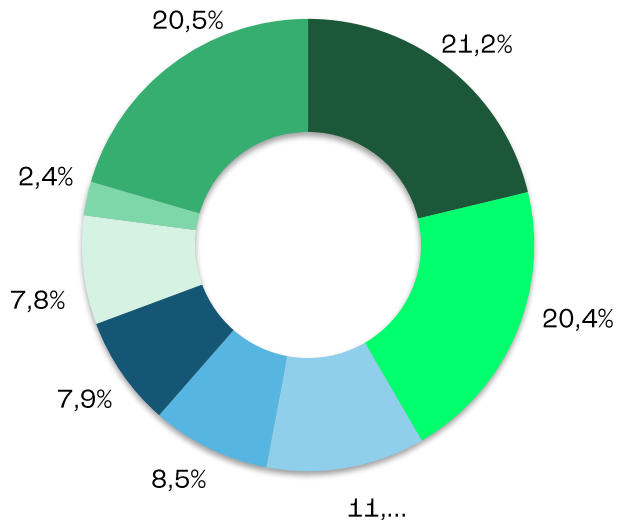
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,74%	5,12%	9,45%	121,02%
CDI líquido (15% de IR)	0,86%	4,59%	7,36%	138,04%

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

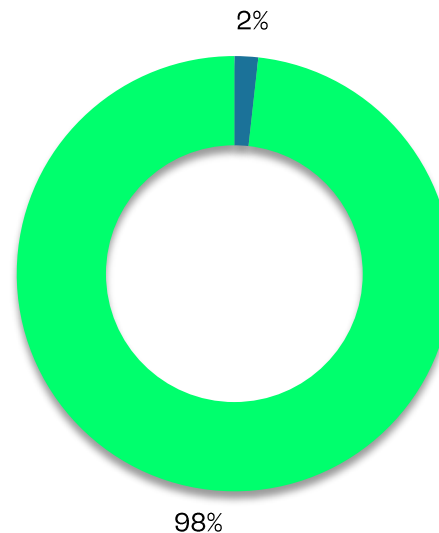
<sup>2</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

# Locatários

### Vendas por Segmento



### Alocação do Fundo



Alimentação  
Mega Lojas

Âncoras  
Prédio Comercial

Vestuário  
Calçados

Caixa e equivalentes de caixa

Ativo Imobilizado

# Histórico sobre o Auto de Infração

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.

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.

# Histórico sobre o Auto de Infração

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 Forma 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.

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.

# Histórico sobre o Auto de Infração

Os argumentos apresentados pelos 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.

Em 14 de junho de 2022, o FII Grand Plaza e a Rio Bravo apresentaram Apelações contra a sentença, que foram recebidas com efeito suspensivo em segundo grau. Ato contínuo, a CCP apresentou contrarrazões a ambos os recursos, bem como interpôs agravo interno às decisões que concederam efeito suspensivo às Apelações. Aguarda-se o julgamento do agravo interno e a distribuição das Apelações à 26ª Câmara de Direito Privado.

Toda comunicação sobre o Fundo e o andamento das ações serão divulgadas através de Fato Relevante e incluiremos neste relatório.

# 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 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

## Prédio Comercial

- 5.735 m<sup>2</sup> 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](mailto:ri@riobravo.com.br)

