

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

agosto22

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\$ 1.119.952.411,71 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 12.203.833

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 19.420

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 agosto, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,55/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,55/cota.

O resultado operacional foi 9% superior ao orçado. Os principais pontos de destaque foram: redução de 16% na base de descontos e a inadimplência líquida registrou fechamento negativo inadimplência líquida fechou negativa devido à inadimplência bruta fechar menor ao orçado e maior recuperação de débitos antigos e o recebimento de CDU foi superior em mais de 100% acima do orçado. O resultado acumulado no ano é 11% acima do orçado.

O tráfego total do mês foi de 233.338 veículos, crescimento de 4% em relação ao ano anterior. Quando comparado ao orçado observa-se uma queda de 12%.

As vendas totais tiveram crescimento de 16%. Comparando com o ano de 2021, o SSS apresentou evolução de 21% e as vendas totais cresceram 44%. 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:

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

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

Principais Acontecimentos do Mês

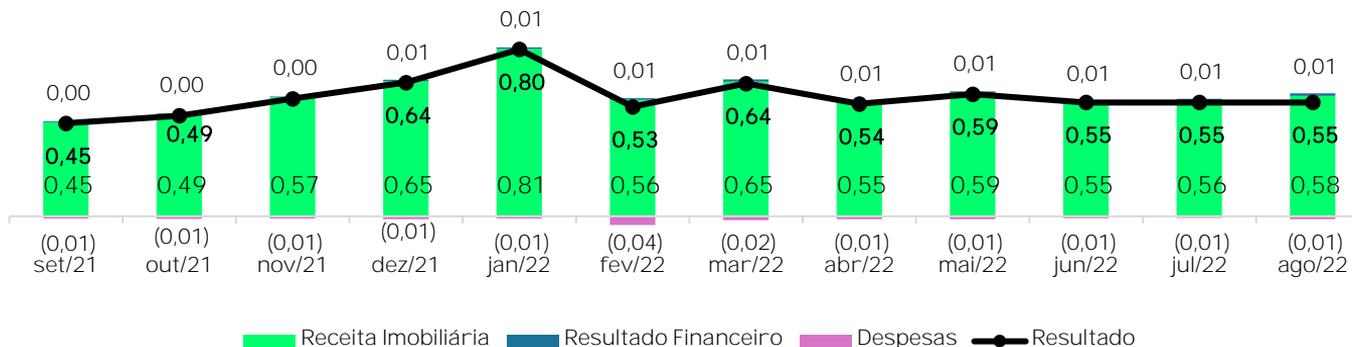
PROMOÇÃO DIA DOS PAIS

No período de 01/08 à 14/08 ocorreu a promoção de Dia dos Pais com a dinâmica “**comprou, ganhou**”. A cada R\$ 350,00 em compras, o cliente tinha direito a 1 Presente Natura, da linha “Kaiak Aventura **Masculino**”, limitado a 1 brinde por CPF.

Na promoção, foi registrado o valor total de R\$3.770.793 notas cadastradas e 6.398 participantes, sendo que, 16% são clientes recorrentes, ou seja, já participaram de outras promoções.

Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 7.077.110,08	R\$ 59.092.168,33	R\$ 85.592.059,03
Receita Financeira	R\$ 162.433,80	R\$ 973.131,68	R\$ 1.223.883,95
Despesas	-R\$ 160.677,91	-R\$ 1.571.594,14	-R\$ 2.145.117,53
Resultado	R\$ 7.078.865,97	R\$ 58.493.705,87	R\$ 84.670.825,45
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,55	R\$ 4,75	R\$ 6,90
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,55	R\$ 4,66	R\$ 6,66
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,00	R\$ 0,09	R\$ 0,24

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

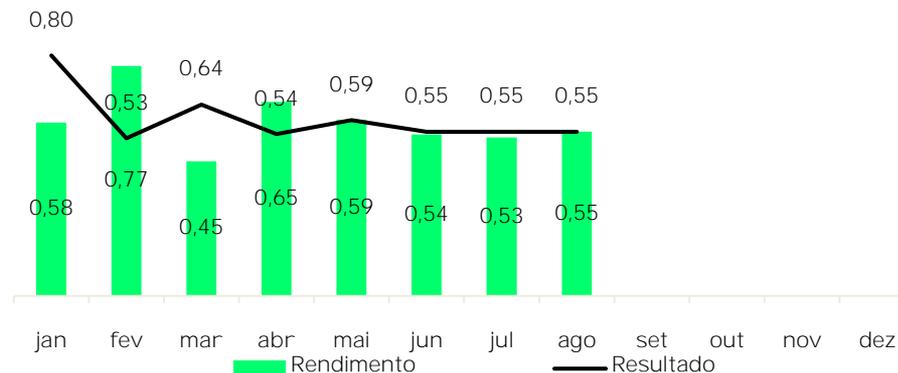
Dados do fundo

	ago/22	dez/21	ago/21
Valor da Cota	R\$ 75,75	R\$ 71,20	R\$ 70,32
Quantidade de Cotas	12.203.834	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 924.440.425,50	R\$ 868.912.909,60	R\$ 858.173.536,56

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.541.741,53	16.916.121,14	24.667.703,08
Giro (% de cotas negociadas)	0,29%	1,91%	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	0,53	0,55				
Δ	3,6%	92,5%	800,0%	1200,0%	51,3%	5,9%	0,0%	31,0%				

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

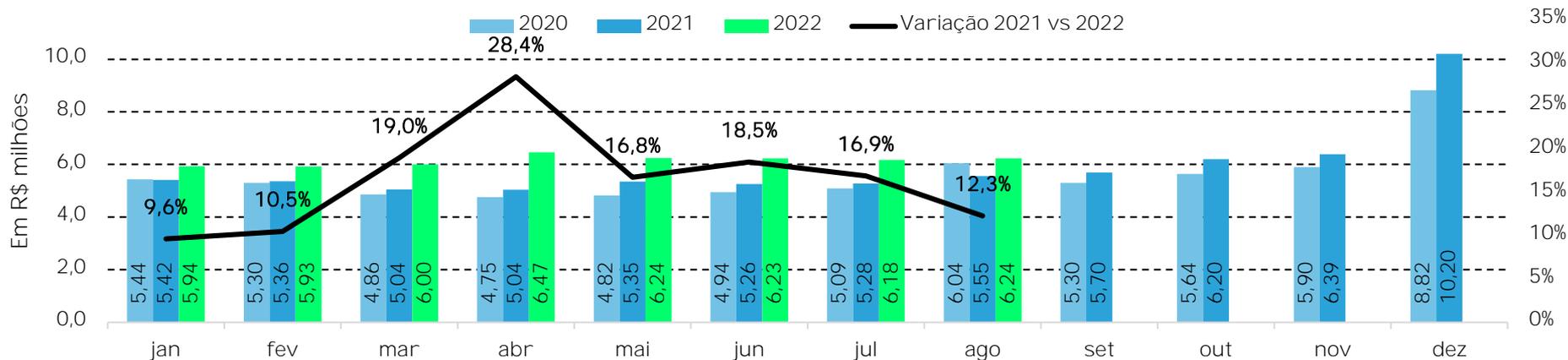
Grand Plaza Shopping	ago/20	ago/21	ago/22	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.447.286	R\$ 4.542.867	R\$ 5.191.994	17%	14%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 42.133	R\$ 108.638	R\$ 199.185	373%	83%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 602.792	R\$ 629.774	R\$ 784.039	30%	24%
Total Faturado	R\$ 5.092.211	R\$ 5.281.279	R\$ 6.175.218	21%	17%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 3.843.425	R\$ 476.256	-R\$ 145.248	-96%	-130%
Receitas de Locação	R\$ 1.248.786	R\$ 5.757.535	R\$ 6.029.970	383%	5%
Outras Receitas	R\$ 77.683	R\$ 194.826	R\$ 157.910	103%	-19%
Estacionamento	R\$ 356.156	R\$ 926.120	R\$ 1.258.532	253%	36%
Receita Operacional	R\$ 1.682.625	R\$ 6.878.481	R\$ 7.446.412	343%	8%
Despesa Operacional	-R\$ 251.381	-R\$ 795.125	-R\$ 46.622	-81%	-94%
NOI	R\$ 1.431.244	R\$ 6.083.356	R\$ 7.399.790	417%	22%

Grand Plaza Shopping	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 37.667.455	R\$ 39.069.711	R\$ 45.621.058	21%	17%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.229.645	R\$ 839.174	R\$ 1.497.738	22%	78%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 4.817.746	R\$ 5.653.908	R\$ 6.163.271	28%	9%
Total Faturado	R\$ 43.714.846	R\$ 45.562.793	R\$ 53.282.067	22%	17%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 15.041.457	-R\$ 8.994.409	-R\$ 1.310.721	-91%	-85%
Receitas de Locação	R\$ 28.673.389	R\$ 36.568.384	R\$ 51.971.346	81%	42%
Outras Receitas	-R\$ 6.019.385	R\$ 1.455.389	R\$ 1.252.788	-121%	-14%
Estacionamento	R\$ 6.458.097	R\$ 5.776.703	R\$ 11.123.616	72%	93%
Receita Operacional	R\$ 29.112.101	R\$ 43.800.476	R\$ 64.347.750	121%	47%
Despesa Operacional	-R\$ 4.033.055	-R\$ 4.039.438	-R\$ 3.059.780	-24%	-24%
NOI	R\$ 25.079.046	R\$ 39.761.038	R\$ 61.287.970	144%	54%

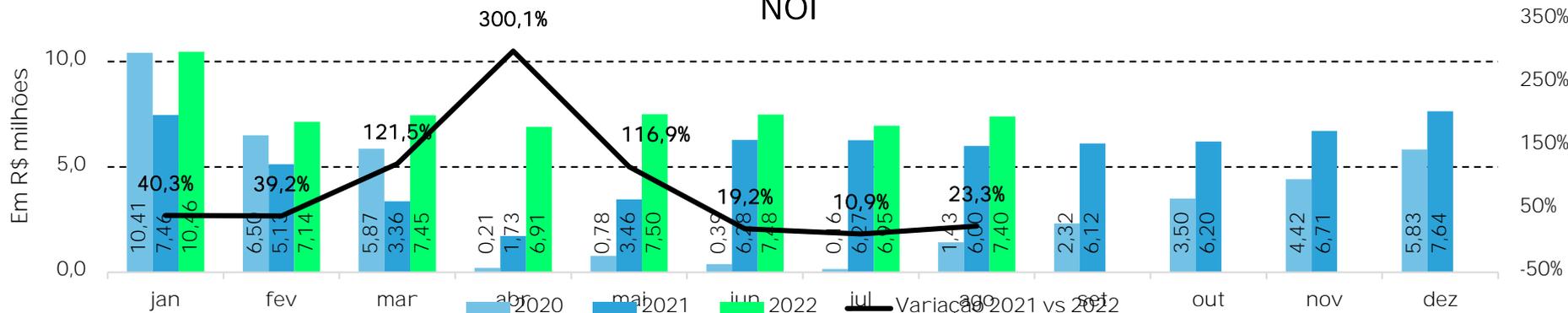


Desempenho operacional

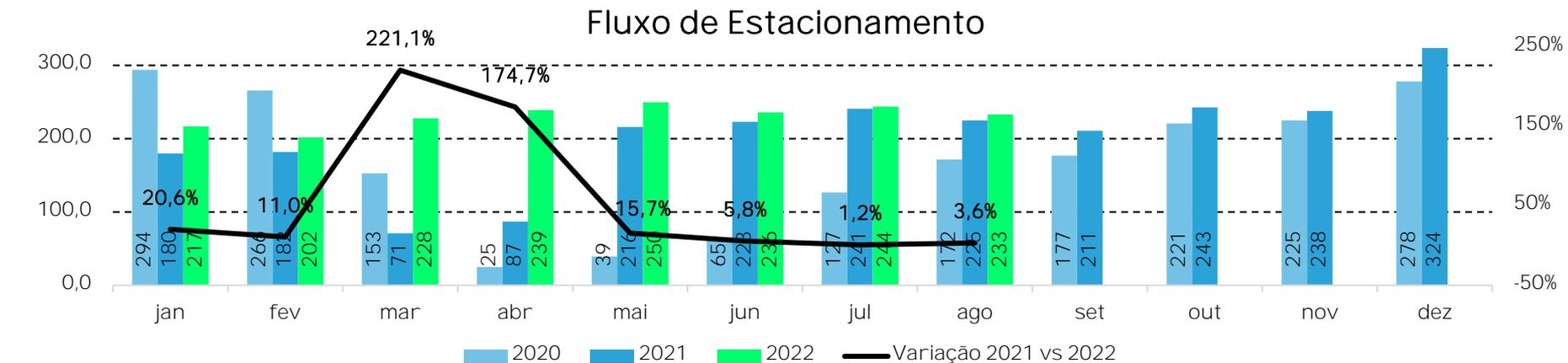
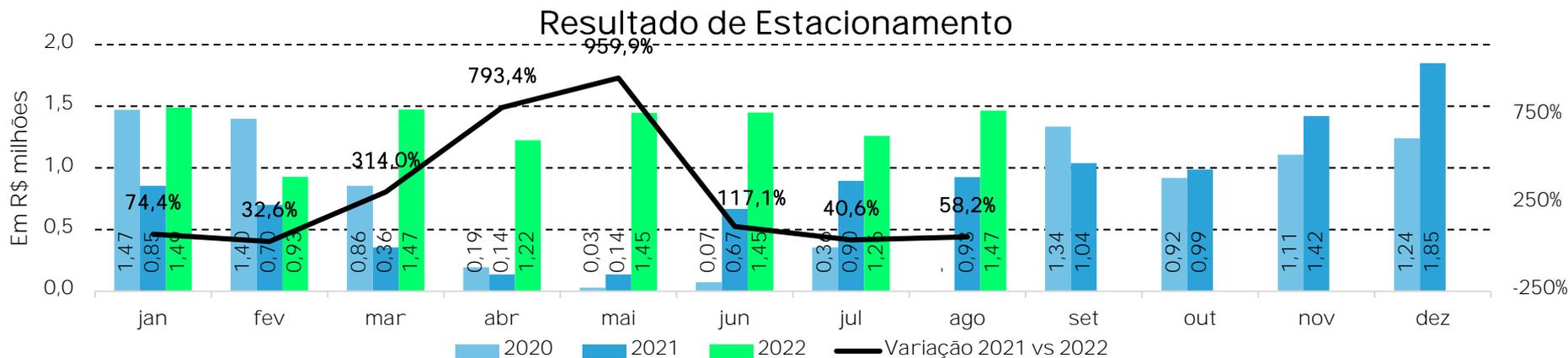
Aluguel



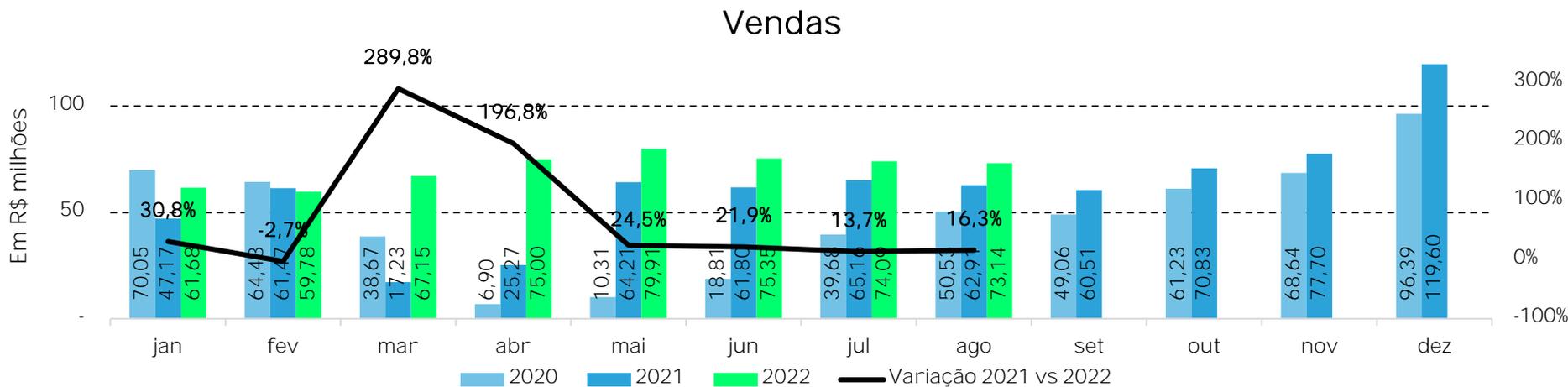
NOI



Dados de estacionamento

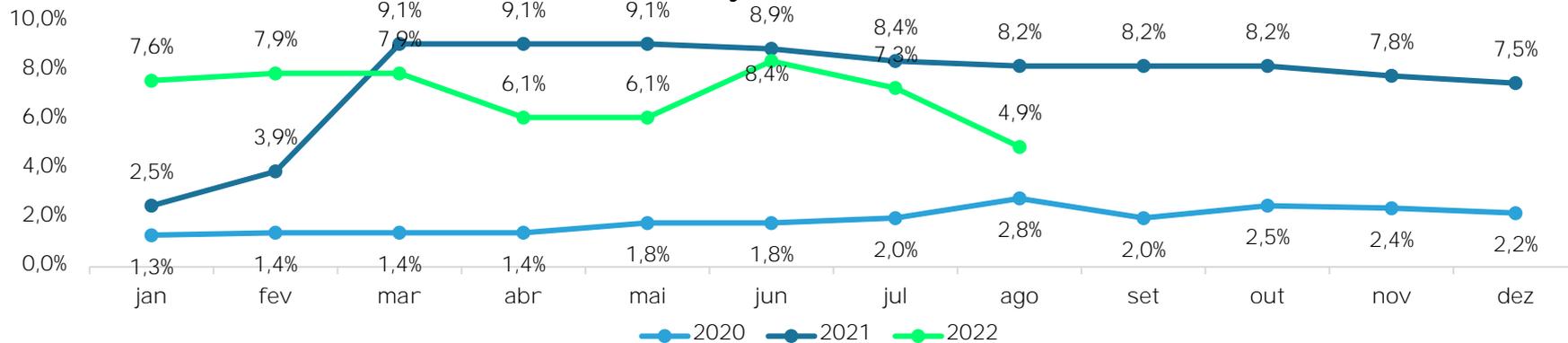


Dados de vendas

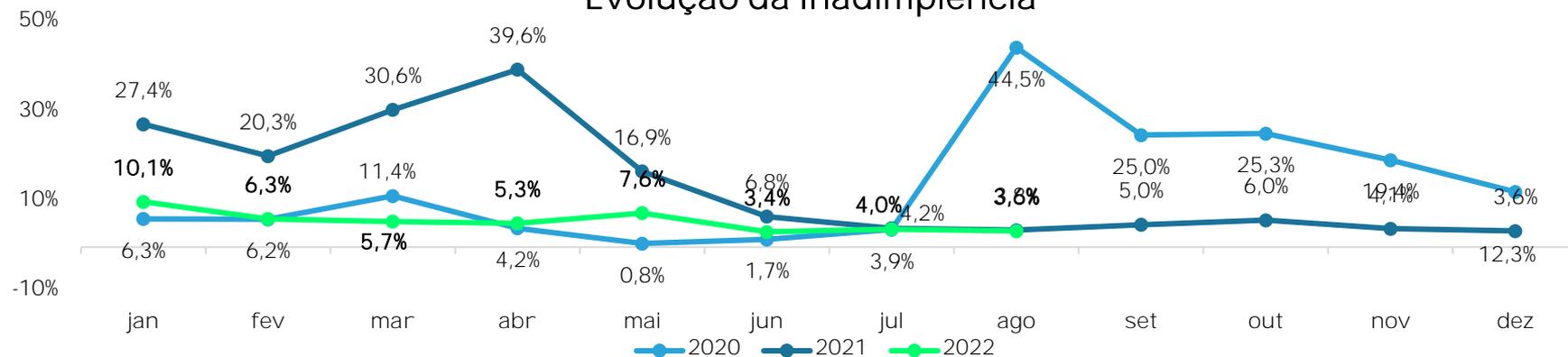


Dados de vacância e inadimplência

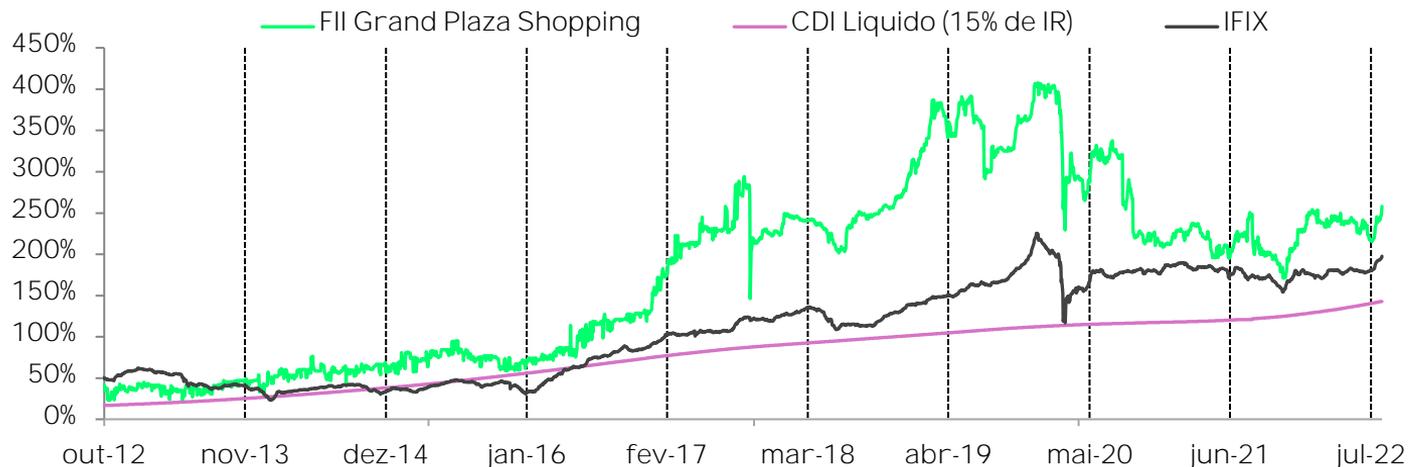
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Rentabilidade



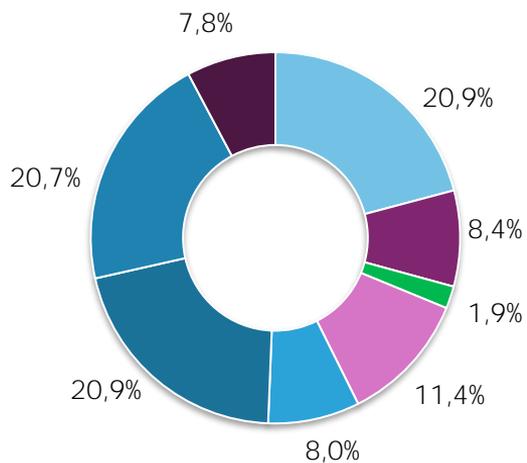
rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	12,67%	14,23%	2,82%	258,18%
IFIX	5,76%	6,11%	8,23%	197,62%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,81%	6,66%	9,06%	123,66%
CDI Líquido (15% de IR)	0,99%	6,58%	9,12%	142,98%

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

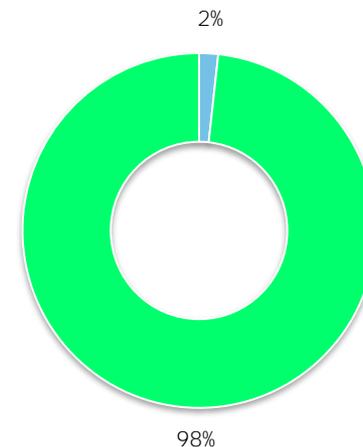
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

Vendas por Segmento



- Âncoras
- Mega Lojas
- Lazer
- Vestuário
- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado

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.

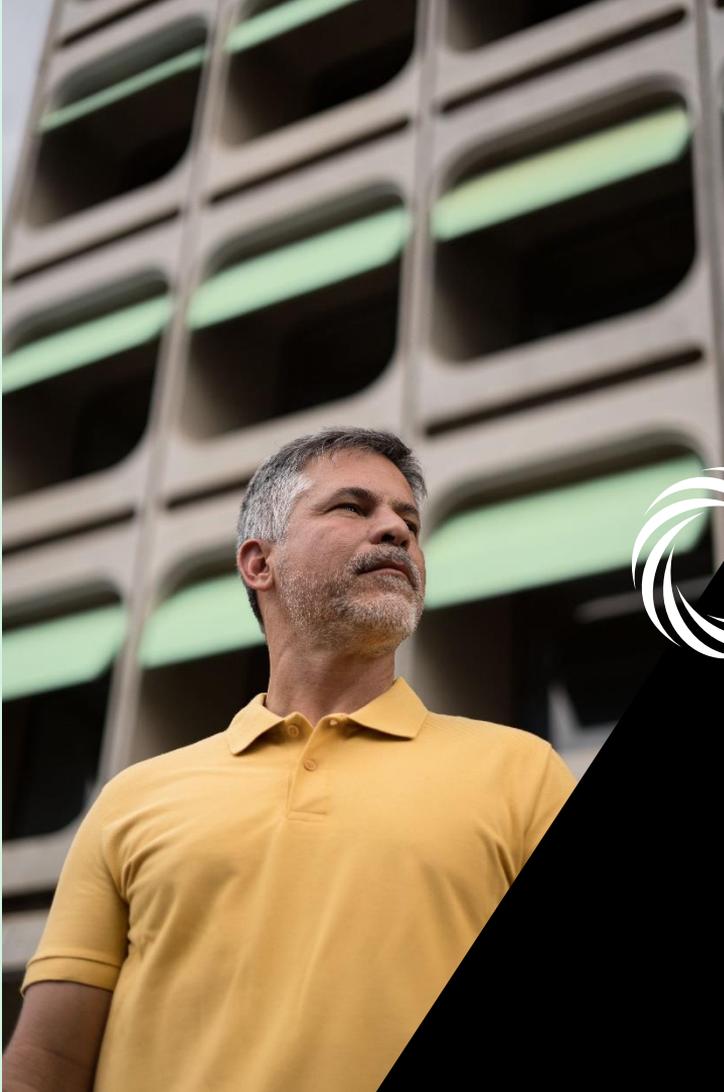
Shopping

- 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

