

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

julho22

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\$ 1.119.730.179,17 (ref. julho)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 12.203.833

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 19.303

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\$ 0,53/cota.

O resultado operacional foi 8% superior ao orçado. Os principais pontos de destaque foram: redução de 10% na base de descontos e a inadimplência líquida registrou fechamento negativo devido à forte recuperação de débitos antigos. O resultado acumulado no ano é 11% acima do orçado.

O tráfego total do mês foi de 244.278 veículos, crescimento de 1% em relação ao ano anterior. Quando comparado ao orçado observa-se uma queda de 11%.

As vendas totais tiveram crescimento de 14%. Comparando com o ano de 2021, o SSS apresentou evolução de 17% e as vendas totais cresceram 50%. 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

TURUS FESTIVAL

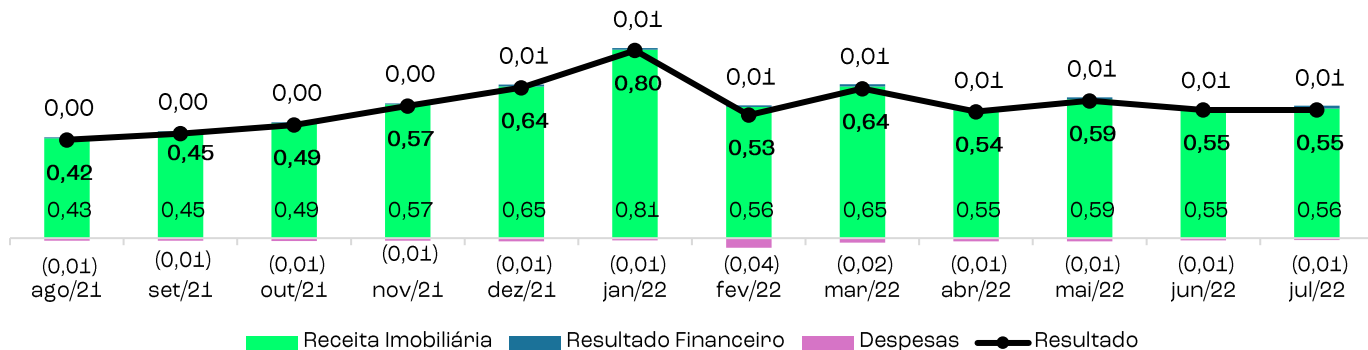
Nos dias 28 a 31 de julho aconteceu o Taurus Festival, que atraiu aproximadamente 5 mil pessoas por dia. O festival é conhecido por ser um dos maiores eventos gastronômicos do interior de São Paulo em um ambiente ao ar livre, com música ao vivo, espaço kids e *pet friendly*.

CORRIDA 5K ANIMAL

No dia 17 de julho, foi realizada a 2ª edição da "Corrida 5K Animal". No dia, tivemos a presença de 765 corredores participantes. Por ser um evento de apelo familiar, o evento atraiu 1.000 pessoas devido à arena com as ativações no local, atingindo uma quantidade maior de frequentadores, além dos corredores.

Composição de resultado

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



	mês		ano		12 meses
Receita Imobiliária	R\$	6.785.391,78	R\$	52.015.058,25	R\$ 83.741.069,01
Receita Financeira	R\$	138.167,80	R\$	810.697,88	R\$ 1.108.294,85
Despesas	-R\$	94.726,10	-R\$	1.410.916,23	-R\$ 2.118.290,62
Resultado	R\$	6.828.833,48	R\$	51.414.839,90	R\$ 82.731.073,24
Resultado Realizado por	R\$	0,55	R\$	4,20	R\$ 6,77
Rendimento por cota ¹	R\$	0,53	R\$	4,11	R\$ 6,53
Resultado Acumulado ²	R\$	0,02	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

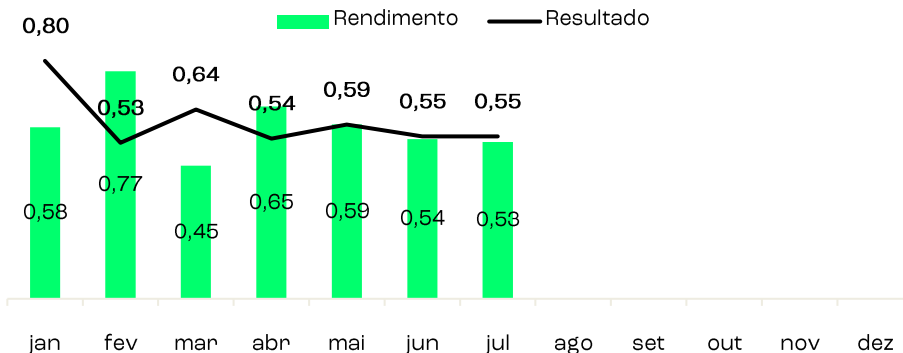
Dados do fundo

	jul/22	dez/21	jul/21
Valor da Cota	R\$ 75,10	R\$ 71,20	R\$ 70,75
Quantidade de Cotas	12.203.834	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 916.507.933,40	R\$ 868.912.909,60	R\$ 863.421.184,75

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.014.892,70	14.374.379,61	24.118.962,47
Giro (% de cotas)	0,24%	1,62%	2,78%
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					
Δ	3,6%	92,5%	800,0%	1200,0%	51,3%	5,9%	0,0%					

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.

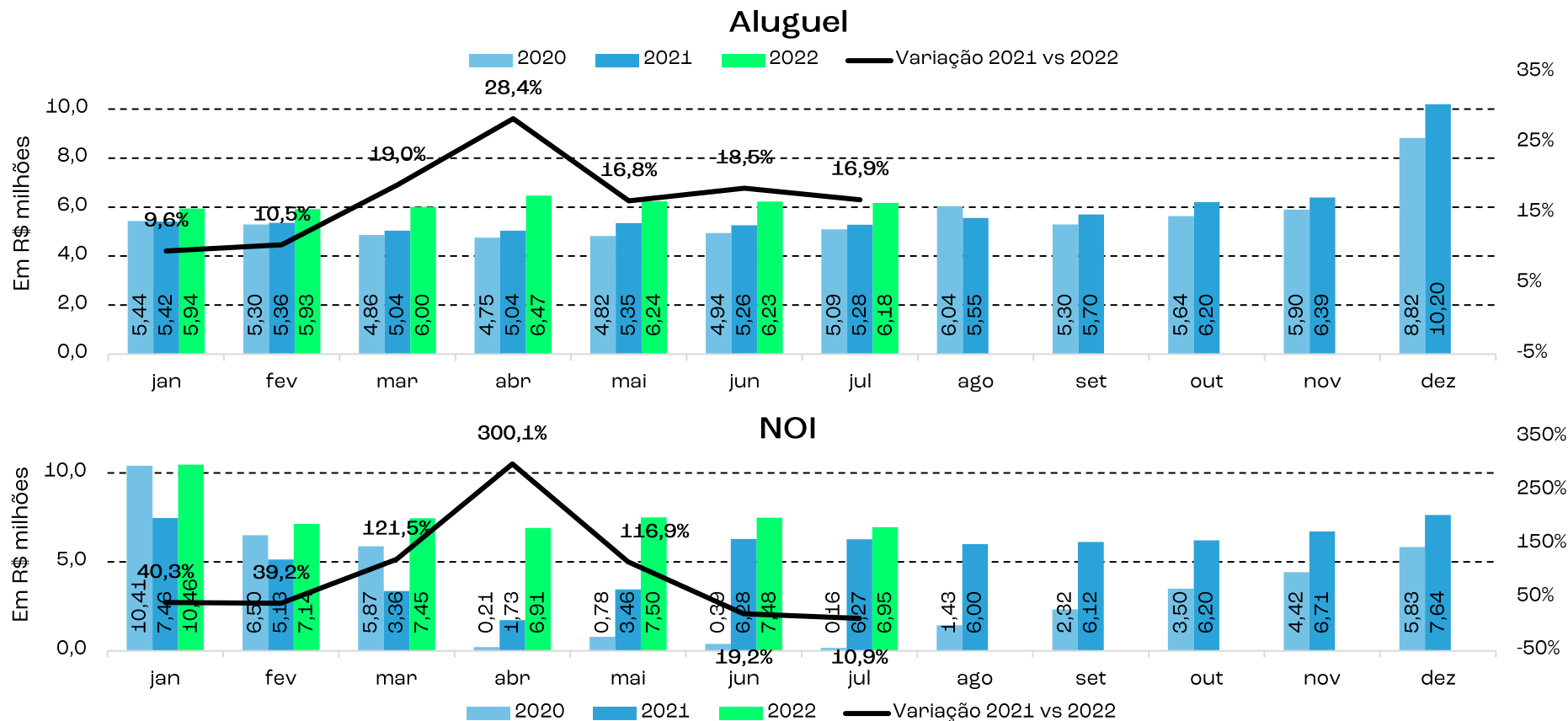
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos,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

Resultados do shopping

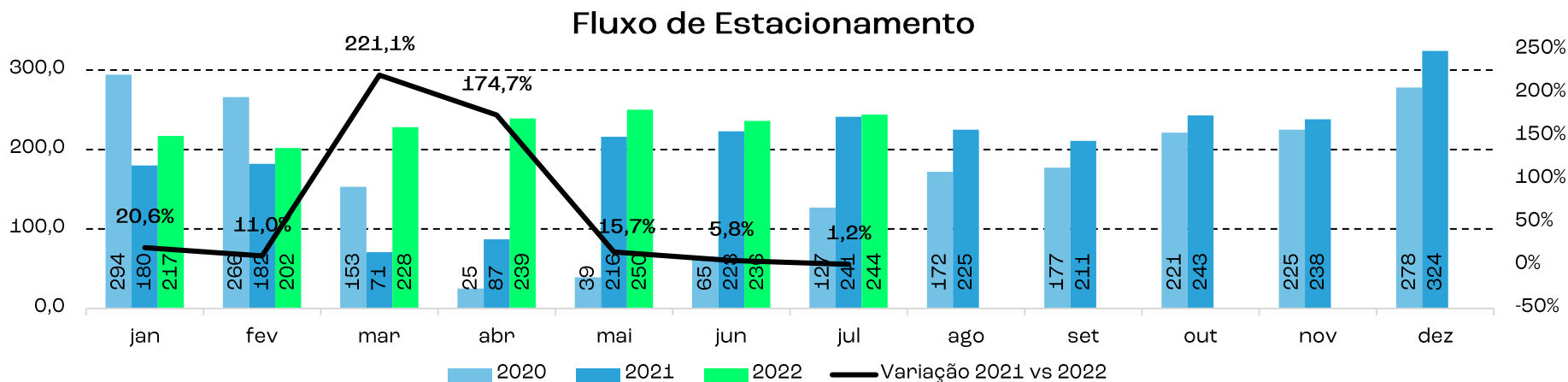
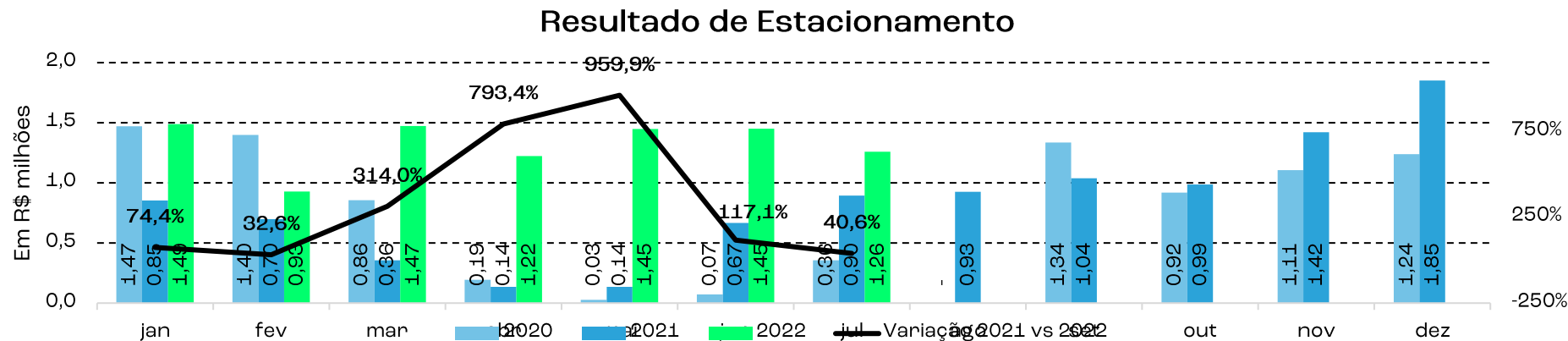
Grand Plaza Shopping	jul/20	jul/21	jul/22	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 3.886.590	R\$ 4.482.938	R\$ 5.261.830	35%	17%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 93.037	R\$ 124.412	R\$ 163.452	76%	31%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 398.332	R\$ 649.896	R\$ 806.398	102%	24%
Total Faturado	R\$ 4.377.959	R\$ 5.257.246	R\$ 6.231.680	42%	19%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 2.974.817	R\$ 301.818	-R\$ 287.200	-90%	-195%
Receitas de Locação	R\$ 1.403.142	R\$ 5.559.064	R\$ 5.944.480	324%	7%
Outras Receitas	-R\$ 665.942	R\$ 329.904	R\$ 75.462	-111%	-77%
Estacionamento	R\$ 72.898	R\$ 895.566	R\$ 1.449.954	1889%	62%
Receita Operacional	R\$ 810.098	R\$ 6.784.534	R\$ 7.469.896	822%	10%
Despesa Operacional	-R\$ 652.542	-R\$ 515.037	-R\$ 515.647	-21%	0%
NOI	R\$ 157.556	R\$ 6.269.497	R\$ 6.954.249	4313,8%	11%

Grand Plaza Shopping	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 33.220.169	R\$ 34.526.844	R\$ 40.429.064	22%	17%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.187.512	R\$ 730.536	R\$ 1.298.553	9%	78%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 4.214.954	R\$ 5.024.134	R\$ 5.379.232	28%	7%
Total Faturado	R\$ 38.622.635	R\$ 40.281.514	R\$ 47.106.849	22%	17%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 11.198.032	-R\$ 9.470.665	-R\$ 1.165.473	-90%	-88%
Receitas de Locação	R\$ 27.424.603	R\$ 30.810.849	R\$ 45.941.376	68%	49%
Outras Receitas	-R\$ 6.097.068	R\$ 1.260.563	R\$ 1.094.878	-118%	-13%
Estacionamento	R\$ 6.101.941	R\$ 4.850.583	R\$ 9.865.084	62%	103%
Receita Operacional	R\$ 27.429.476	R\$ 36.921.995	R\$ 56.901.338	107%	54%
Despesa Operacional	-R\$ 3.781.674	-R\$ 3.244.313	-R\$ 3.013.158	-20%	-7%
NOI	R\$ 23.647.802	R\$ 33.677.682	R\$ 53.888.180	127,9%	60%

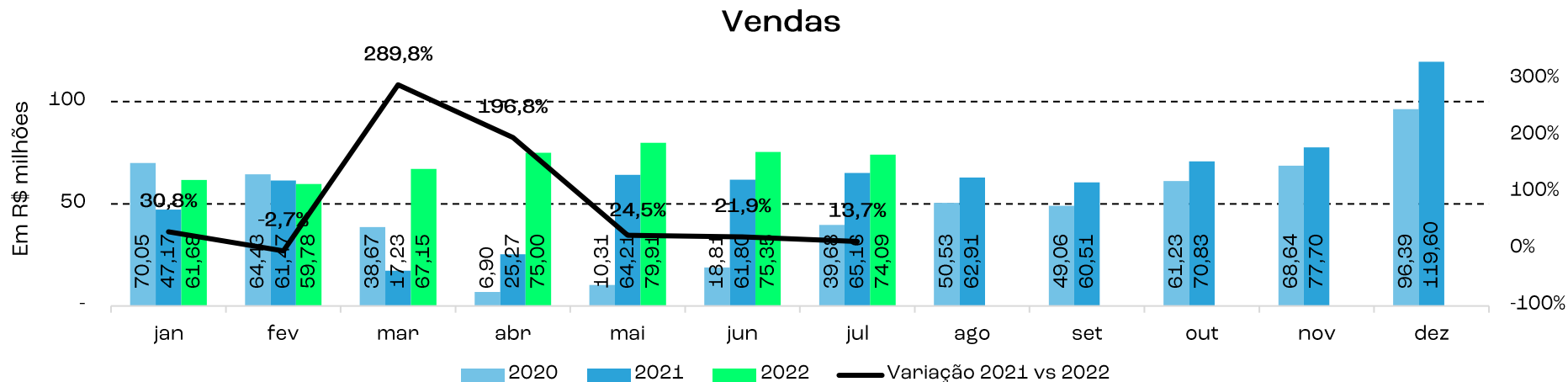
Desempenho operacional



Dados de estacionamento

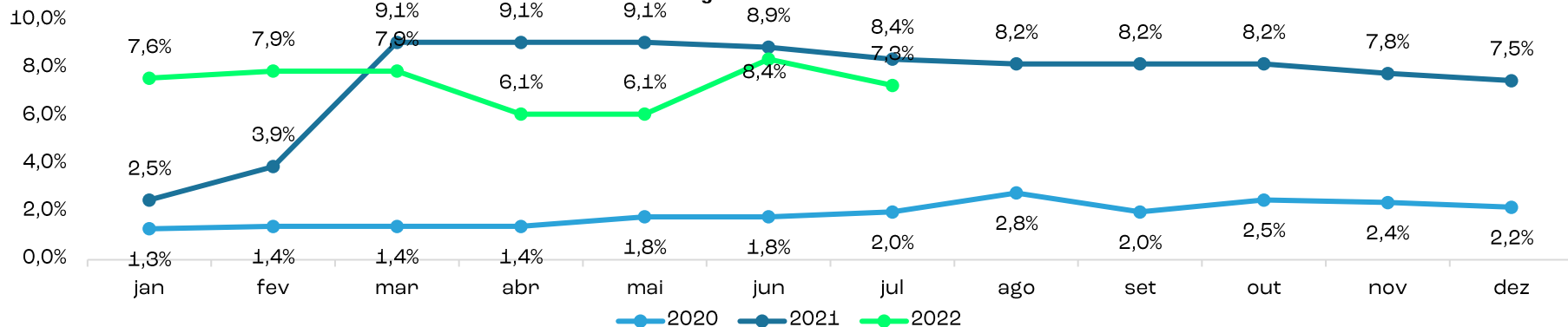


Dados de vendas

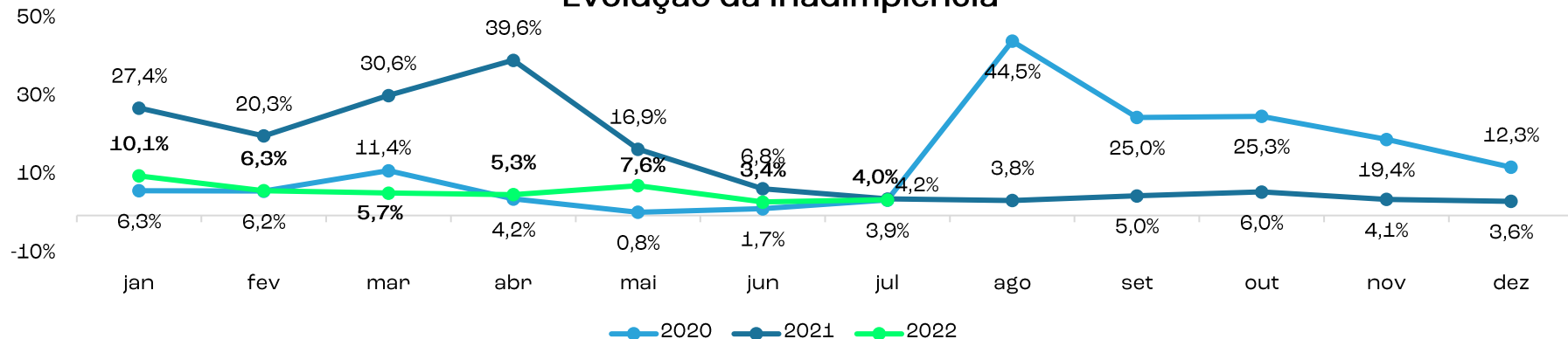


Dados de vacância e inadimplência

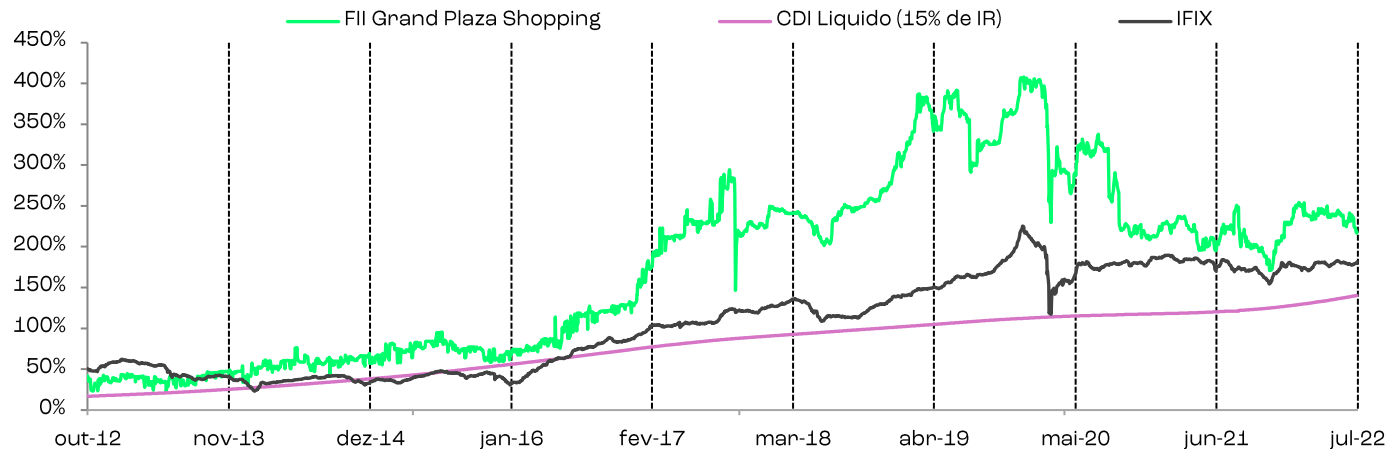
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Rentabilidade



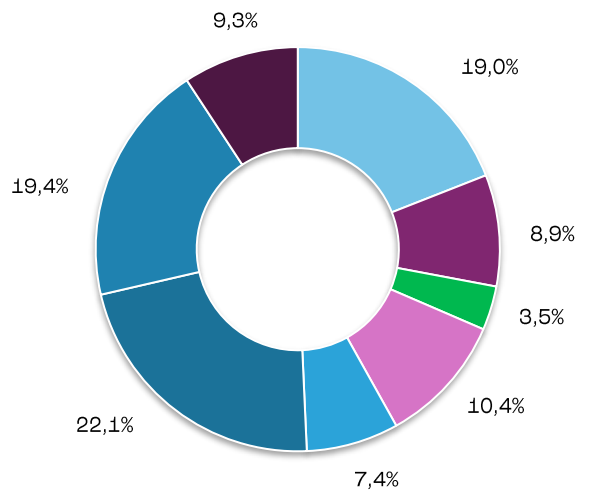
rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-3,02%	1,38%	-1,37%	217,89%
IFIX	0,66%	0,33%	-0,35%	181,41%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,76%	5,87%	8,77%	122,32%
CDI líquido (15% de IR)	0,88%	5,52%	7,98%	140,35%

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



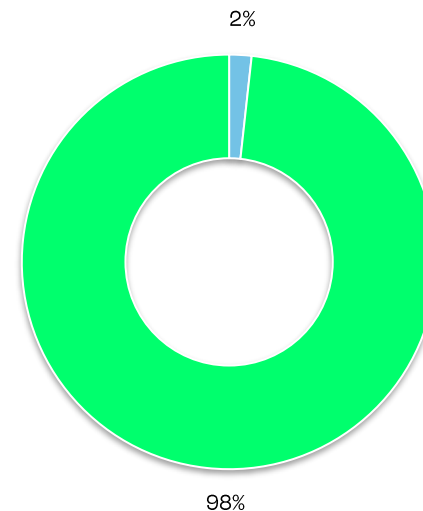
■ Ándoras

■ Mega Lojas

■ Lazer

■ Vestuário

Alocação do Fundo



■ Caixa e equivalentes de caixa

■ Ativo Imobilizado

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

