

# Relatório Gerencial

Fevereiro/2022

FII GRAND PLAZA  
SHOPPING | ABCP11

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\$ 1.119.557.783,93

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 12.203.833

**NÚMERO DE COTISTAS** • 19.198

## 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

## DESEMPENHO DO MÊS

Em fevereiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,53/cota, e a distribuição de rendimentos, de R\$ 0,77/cota.

O tráfego total do mês foi de 202.324 veículos, crescimento de 11% em relação ano anterior, ainda apoiado pela flexibilização das medidas restritivas ao funcionamento do comércio e ao aumento da população vacinada.

O shopping teve crescimento de vendas no SSS (*Same Store Sales*) equivalente a 25,5%. Em vendas totais, a evolução foi de 22,7%. Ao analisar o SSS em relação a 2019, observa-se uma evolução de 1%. A inadimplência líquida foi de -3%, puxado pelo parcelamento do aluguel dobrado devido no mês de janeiro, o que aumenta o valor de aluguel recuperado ao longo do ano.

## SHOPPINGS REGISTRAM R\$ 159,2 BILHÕES DE FATURAMENTO EM 2021

O setor de shopping center registrou retomada gradual ao longo do ano passado. O faturamento de vendas em 2021 chegou a R\$ 159,2 bilhões, o que representa um aumento nominal de 23,6% em relação a 2020, quando houve uma redução no volume de vendas em 33,2%.

Nos momentos mais críticos da pandemia, observou-se ainda uma mudança do comportamento do cliente, que fez compras mais programadas. Com isso, o valor do ticket médio subiu de R\$ 118,57 (em 2020) para R\$ 137,19 (em 2021).

Fonte: Censo Abrasce (09/02/2022)

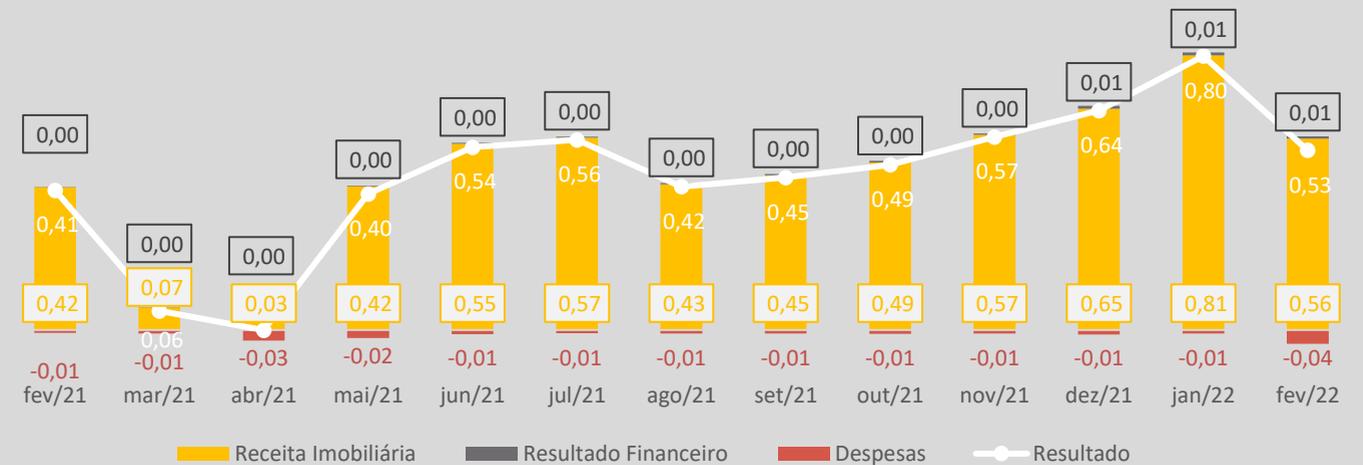
### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 6.856.750,18	R\$ 16.707.967,92	R\$ 68.318.023,35
Receita Financeira	R\$ 86.622,14	R\$ 184.368,95	R\$ 593.997,93
Despesas	-R\$ 503.591,94	-R\$ 629.295,53	-R\$ 2.416.632,66
Resultado	R\$ 6.439.780,38	R\$ 16.263.041,34	R\$ 66.495.388,62
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,53	R\$ 1,33	R\$ 5,45
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,77	R\$ 1,35	R\$ 5,25
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	-R\$ 0,24	-R\$ 0,02	R\$ 0,20

<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 NOS ÚLTIMOS 12 MESES (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.

## DADOS DO FUNDO

	fev/22	dez/21	fev/21
Valor da Cota	R\$ 72,87	R\$ 71,20	R\$ 77,00
Quantidade de Cotas	12.203.834	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 889.293.383,58	R\$ 868.912.909,60	R\$ 939.695.141,00

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.394.852,35	4.841.843,30	33.115.046,04
Giro (% de cotas negociadas)	0,26%	0,54%	3,75%
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										
$\Delta^4$	3,6%	92,5%										



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.

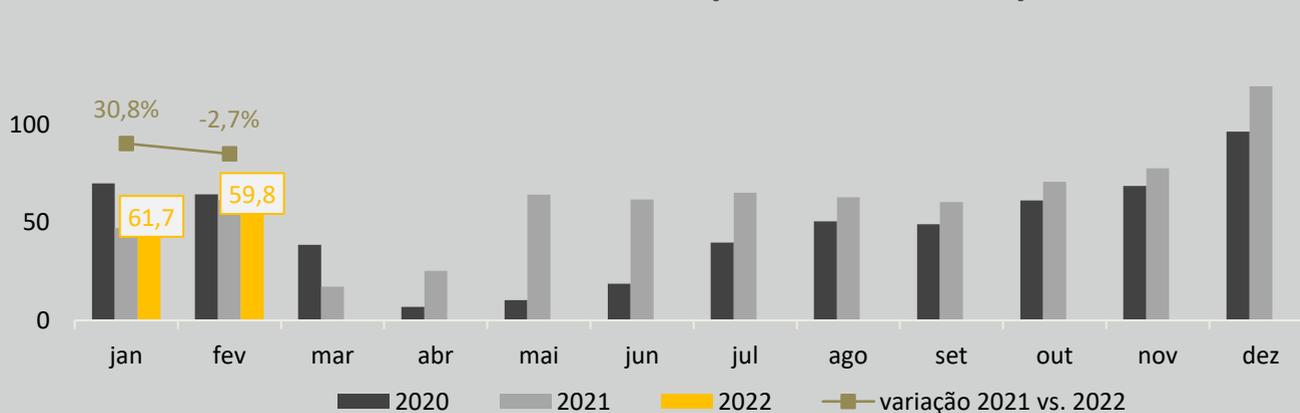
Relatório Gerencial

ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping

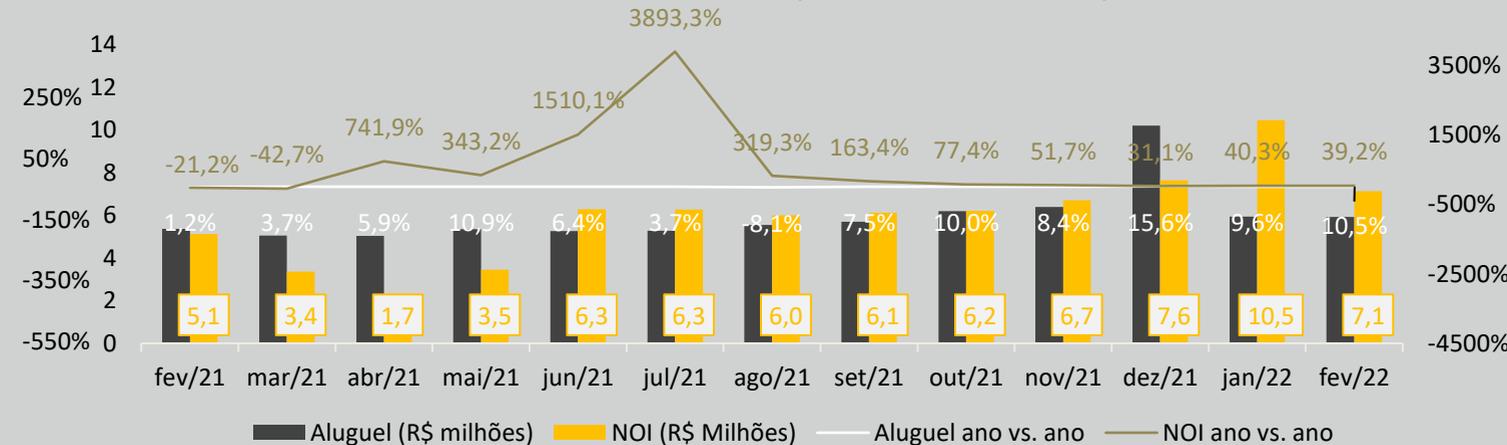
DESEMPENHO OPERACIONAL

	fev/20	fev/21	fev/22	Δ 20	Δ 21	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.410.222	R\$ 4.489.427	R\$ 5.157.122	17%	15%	R\$ 11.822.643	R\$ 12.083.807	R\$ 14.084.261	19%	17%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 201.038	R\$ 48.888	R\$ 88.498	-56%	81%	R\$ 890.391	R\$ 396.713	R\$ 630.314	-29%	59%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 820.929	R\$ 876.666	R\$ 691.102	-16%	-21%	R\$ 1.798.856	R\$ 1.758.099	R\$ 1.425.500	-21%	-19%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 5.432.189</b>	<b>R\$ 5.414.981</b>	<b>R\$ 5.936.722</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>R\$ 14.511.890</b>	<b>R\$ 14.238.619</b>	<b>R\$ 16.140.075</b>	<b>11%</b>	<b>13%</b>
Inadimplência Líquida e Cancelamentos/Abatimentos	-R\$ 132.162	-R\$ 756.292	R\$ 101.640	-177%	-113%	-R\$ 499.999	-R\$ 2.937.986	-R\$ 818.271	64%	-72%
Receitas de Locação	R\$ 5.300.027	R\$ 4.658.689	R\$ 6.038.362	14%	30%	R\$ 14.011.891	R\$ 11.300.633	R\$ 15.321.804	9%	36%
Outras Receitas	R\$ 131.480	R\$ 74.424	R\$ 31.885	-76%	-57%	R\$ 197.187	R\$ 111.555	-R\$ 2.323	-101%	-102%
Estacionamento	R\$ 1.471.135	R\$ 854.450	R\$ 1.489.175	1%	74%	R\$ 3.551.774	R\$ 2.093.996	R\$ 3.340.393	-6%	60%
Receita Operacional	R\$ 6.902.642	R\$ 5.587.563	R\$ 7.559.422	10%	35%	R\$ 17.760.852	R\$ 13.506.184	R\$ 18.659.874	5%	38%
Despesa Operacional	-R\$ 400.179	-R\$ 462.895	-R\$ 424.378	6%	-8%	-R\$ 823.198	-R\$ 924.768	-R\$ 1.063.454	29%	15%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 6.502.463</b>	<b>R\$ 5.124.668</b>	<b>R\$ 7.135.044</b>	<b>9,7%</b>	<b>39%</b>	<b>R\$ 16.937.654</b>	<b>R\$ 12.581.416</b>	<b>R\$ 17.596.420</b>	<b>3,9%</b>	<b>40%</b>

VENDAS (em R\$ milhões)



ALUGUEL E NOI (em R\$ milhões)

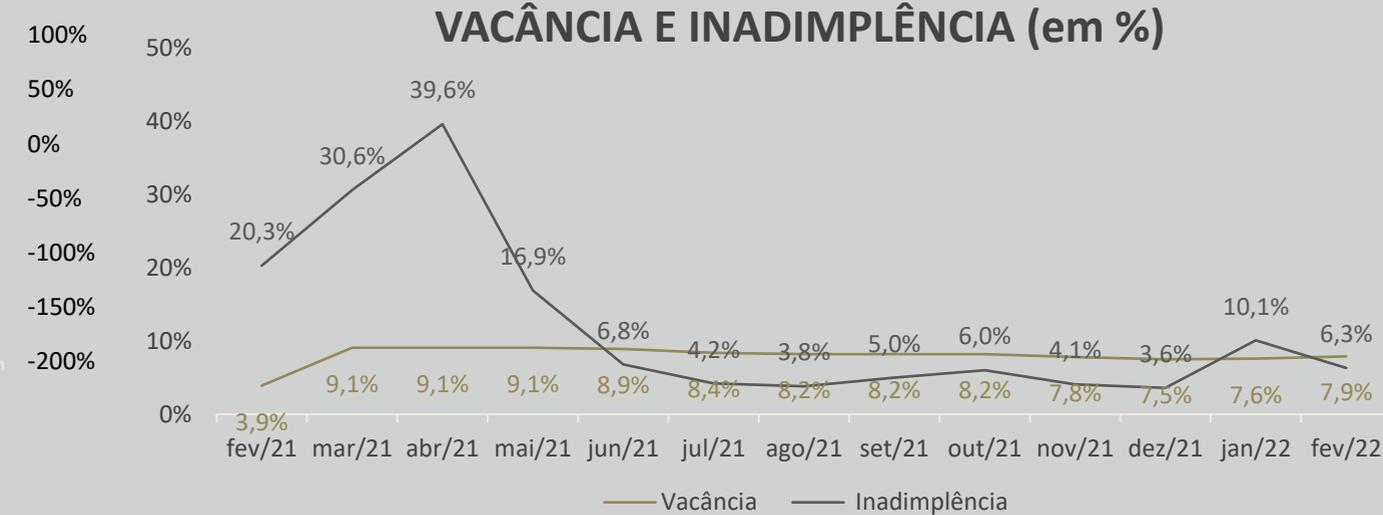


No mês de Fevereiro de 2022 as vendas somaram R\$ 59,778 milhões, o que representa R\$ 933/m<sup>2</sup>, uma redução de -2,7% se comparadas ao mesmo período de 2021.

Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,925 milhões em locações, um aumento de 10,5% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 7,1 milhões no mês, uma redução de -31,8% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

Relatório Gerencial  
**ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping**

DESEMPENHO OPERACIONAL



O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 928,000 mil, um aumento de 32,6% se comparado ao mesmo período de 2021. Já o Fluxo de Veículos foi de 202 mil, um aumento de 11,0% se comparado ao mesmo período do último ano.

No mês de Fevereiro de 2022 o shopping ficou com 7,9% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 6,3%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.





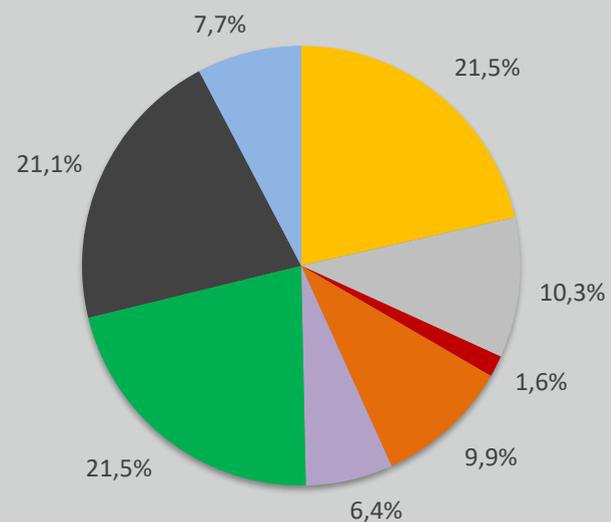
rentabilidade total <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	<b>4,77%</b>	<b>12,15%</b>	<b>7,56%</b>	<b>263,01%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-1,29%</b>	<b>-2,27%</b>	<b>-5,04%</b>	<b>174,12%</b>

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>6</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	<b>1,04%</b>	<b>1,93%</b>	<b>6,82%</b>	<b>115,58%</b>
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	<b>0,64%</b>	<b>1,26%</b>	<b>4,80%</b>	<b>129,76%</b>

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

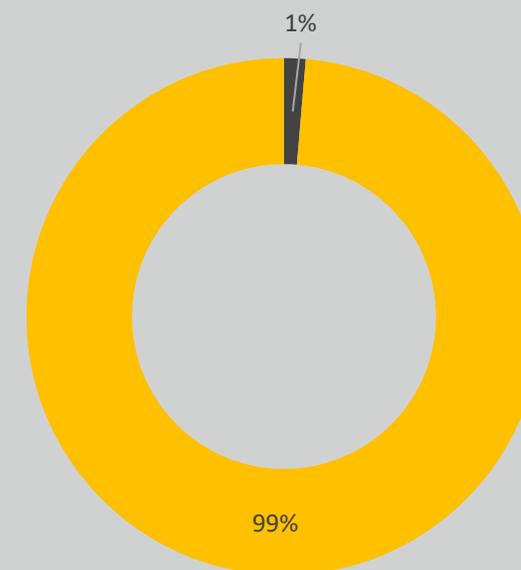
<sup>5</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

### 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 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





R I O B R A V O



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

[ri@riobravo.com.br](mailto: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