

Relatório Gerencial

Março/2022

FII GRAND PLAZA
SHOPPING | ABCP11



RIO BRAVO

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

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 março, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,64/cota, e a distribuição de rendimentos, de R\$ 0,45/cota.

O tráfego total do mês foi de 227.659 veículos, crescimento superior a 200% em relação ano anterior, uma vez que a base de comparação estava bem depreciada em razão de um pico de COVID que afetava as operações do shopping. No entanto, quando comparamos ao mês anterior, o crescimento é de 13%. Quando comparado ao orçamento, o resultado do estacionamento está 6,7% no acumulado do ano.

O shopping teve crescimento de vendas no SSS (*Same Store Sales*) superior a 300% e em vendas totais a evolução foi de 200%, na comparação com o ano anterior. Ao analisar o SSS em relação a 2019, observa-se uma queda de 5%, influenciado pelo desempenho das megalojas e opções de lazer cujo principal ofensor foi o cinema.

A inadimplência líquida foi de -2%, puxado pelo parcelamento do aluguel dobrado devido no mês de janeiro, o que aumenta o valor de aluguel recuperado ao longo do ano.

SEMANA DO CONSUMIDOR

Com o objetivo de fomentar as vendas no dia 15 de março, Dia Mundial do Consumidor, foi realizada uma campanha promocional, de 7 a 15 de março, para divulgar as ofertas dos lojistas, que comunicaram descontos de até 70% em seu mix de produtos, e contribuir para o processo de escolha do Grand Plaza como local para realização das compras durante esta data importante do varejo.

Como resultados das ações, o shopping teve, durante o período promocional, R\$ 15.310.505,00 em vendas, cerca de 1 milhão de pessoas impactadas pela divulgação no Facebook e Google e mais de 205 mil pessoas impactadas pela divulgação no Pinterest.

DINOSSAUROS

Iniciado no dia 20 de fevereiro com término no dia 20 de março, a exposição Mundo Jurássico contou com 12 réplicas de dinossauros em tamanho real disponíveis gratuitamente para visitação. O evento teve como objetivos centrais gerar conexão com o público, atraindo fluxo para o Grand Plaza. Um dos principais resultados da atração foi a redução de 5% no gap do fluxo de pessoas e veículos durante o ano, quando comparado ao mesmo período de 2019.

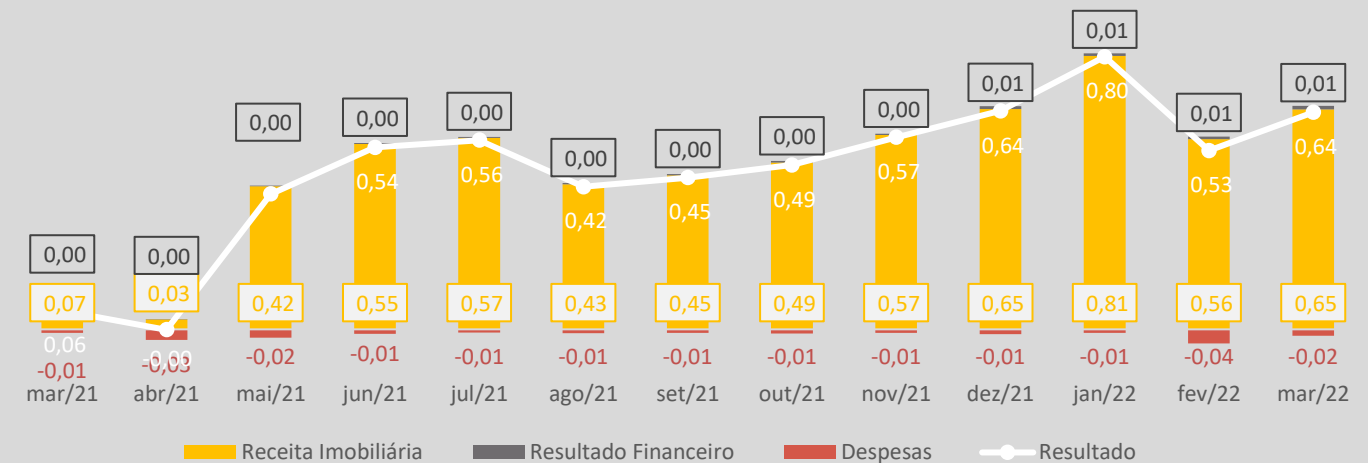
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	7.928.074,42	R\$	24.636.042,34	R\$	75.451.565,11
Receita Financeira	R\$	120.551,69	R\$	304.920,64	R\$	700.800,82
Despesas	-R\$	231.346,09	-R\$	860.641,62	-R\$	2.520.078,39
Resultado	R\$	7.817.280,02	R\$	24.080.321,36	R\$	73.632.287,54
Resultado Realizado por cota	R\$	0,64	R\$	1,97	R\$	6,03
Rendimento por cota ¹	R\$	0,45	R\$	1,80	R\$	5,65
Resultado Acumulado ²	R\$	0,19	R\$	0,17	R\$	0,38

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 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

	mar/22	dez/21	mar/21
Valor da Cota	R\$ 72,90	R\$ 71,20	R\$ 78,40
Quantidade de Cotas	12.203.834	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 889.659.498,60	R\$ 868.912.909,60	R\$ 956.780.507,20

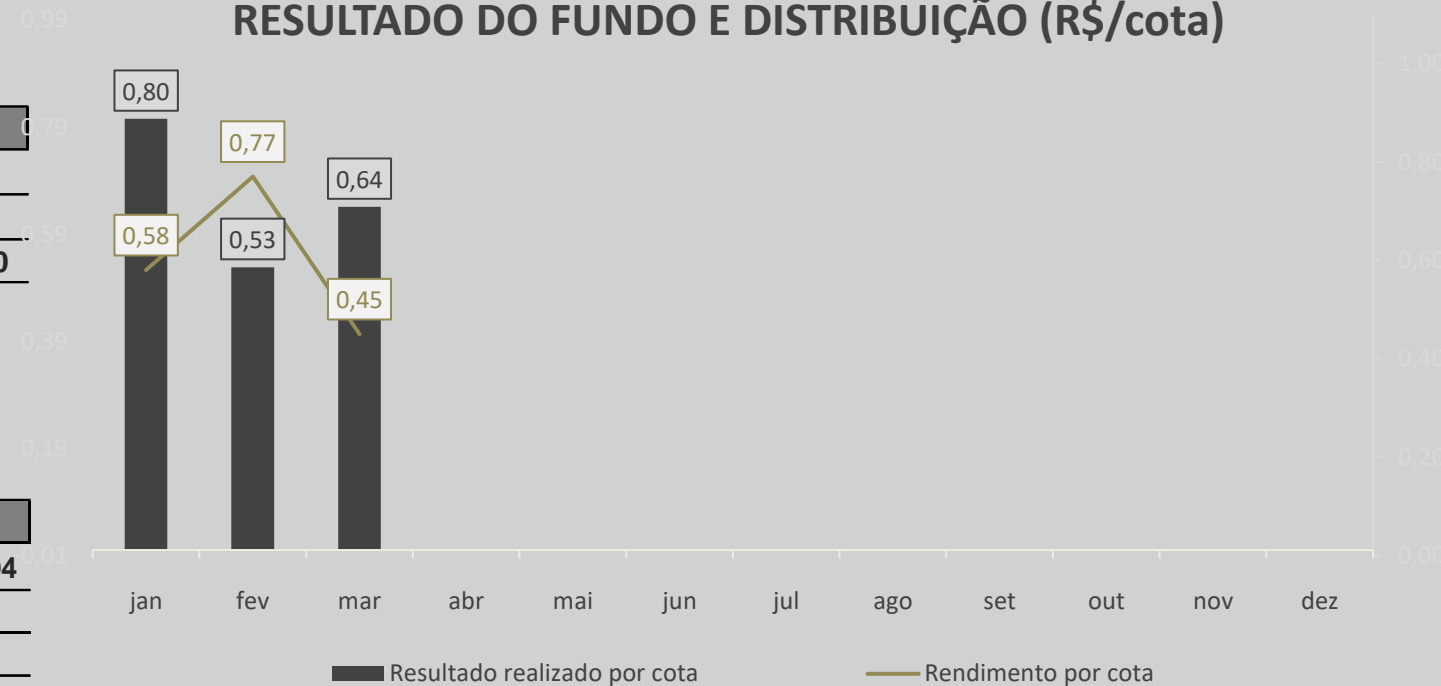
LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.597.756,38	6.439.599,68	30.019.121,94
Giro (% de cotas negociadas)	0,18%	0,71%	3,43%
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	0,45									
Δ	3,6%	92,5%	800,0%									

RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (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.

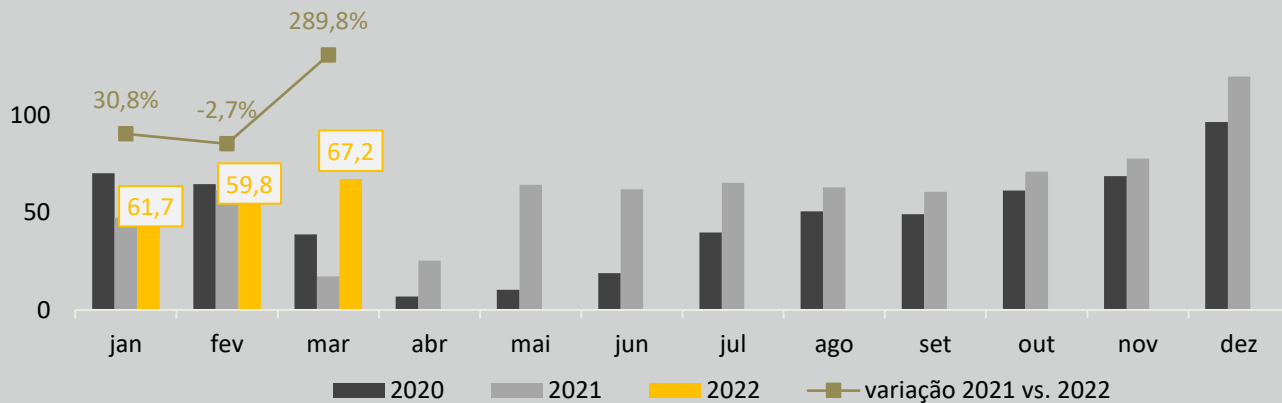
Relatório Gerencial

ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping

DESEMPENHO OPERACIONAL

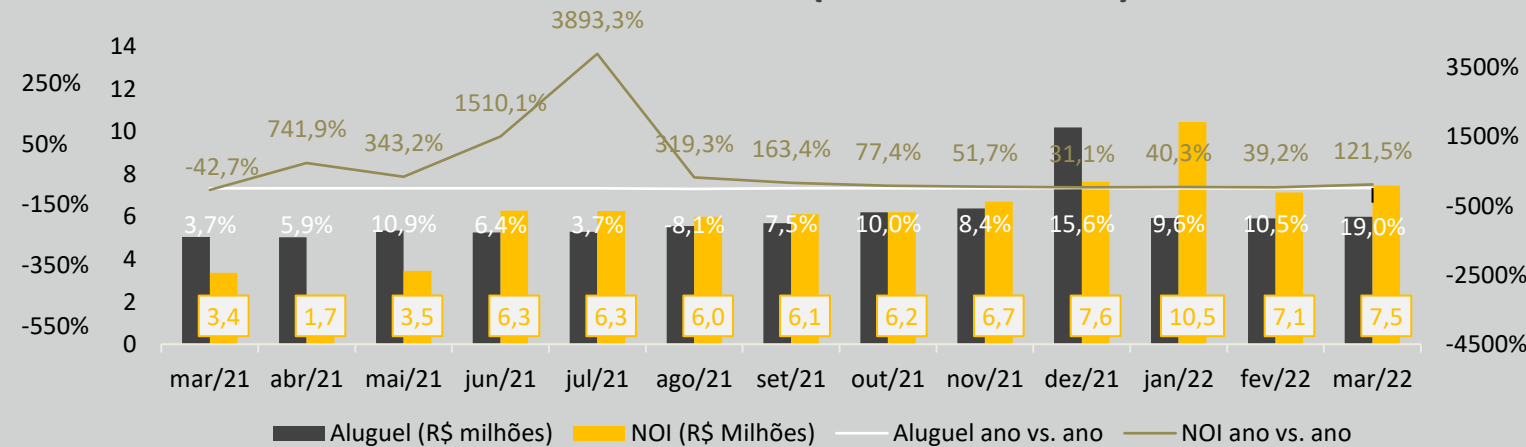
	mar/20	mar/21	mar/22	Δ 20	Δ 21	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.374.583	R\$ 4.499.949	R\$ 5.161.575	18%	15%	R\$ 16.197.226	R\$ 16.583.756	R\$ 19.245.836	19%	16%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 156.195	R\$ 57.168	R\$ 47.329	-70%	-17%	R\$ 1.046.586	R\$ 453.881	R\$ 677.643	-35%	49%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 766.797	R\$ 803.721	R\$ 716.291	-7%	-11%	R\$ 2.565.653	R\$ 2.561.820	R\$ 2.141.791	-17%	-16%
Total Faturado	R\$ 5.297.575	R\$ 5.360.838	R\$ 5.925.195	12%	11%	R\$ 19.809.465	R\$ 19.599.457	R\$ 22.065.270	11%	13%
Inadimplência Líquida e Cancelamentos/Abatimentos	-R\$ 461.910	-R\$ 1.496.150	R\$ 19.272	-104%	-101%	-R\$ 961.909	-R\$ 4.434.136	-R\$ 798.999	-17%	-82%
Receitas de Locação	R\$ 4.835.665	R\$ 3.864.688	R\$ 5.944.467	23%	54%	R\$ 18.847.556	R\$ 15.165.321	R\$ 21.266.271	13%	40%
Outras Receitas	R\$ 99.562	R\$ 43.541	R\$ 645.176	548%	1382%	R\$ 296.749	R\$ 155.096	R\$ 642.853	117%	314%
Estacionamento	R\$ 1.398.569	R\$ 699.899	R\$ 927.958	-34%	33%	R\$ 4.950.343	R\$ 2.793.895	R\$ 4.268.351	-14%	53%
Receita Operacional	R\$ 6.333.796	R\$ 4.608.128	R\$ 7.517.601	19%	63%	R\$ 24.094.648	R\$ 18.114.312	R\$ 26.177.475	9%	45%
Despesa Operacional	-R\$ 462.973	-R\$ 1.243.668	-R\$ 66.724	-86%	-95%	-R\$ 1.286.171	-R\$ 2.168.436	-R\$ 1.130.178	-12%	-48%
NOI	R\$ 5.870.823	R\$ 3.364.460	R\$ 7.450.877	26,9%	121%	R\$ 22.808.477	R\$ 15.945.876	R\$ 25.047.297	9,8%	57%

VENDAS (em R\$ milhões)



No mês de Março de 2022 as vendas somaram R\$ 67,153 milhões, o que representa R\$ 1.047/m², um aumento de 289,8% se comparadas ao mesmo período de 2021.

ALUGUEL E NOI (em R\$ milhões)

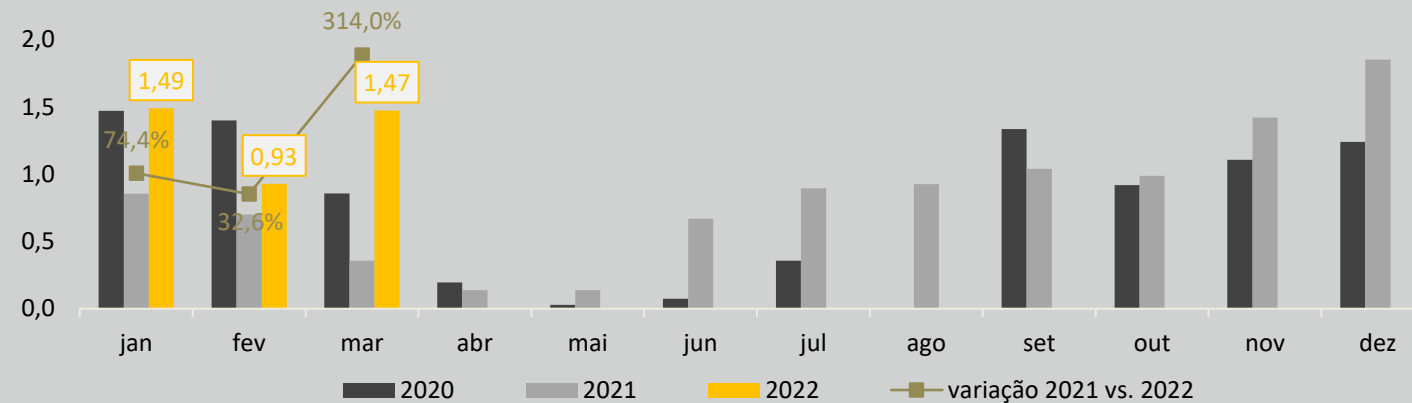


Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 6,003 milhões em locações, um aumento de 19,0% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 7,5 milhões no mês, um aumento de 4,4% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

Relatório Gerencial
ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping

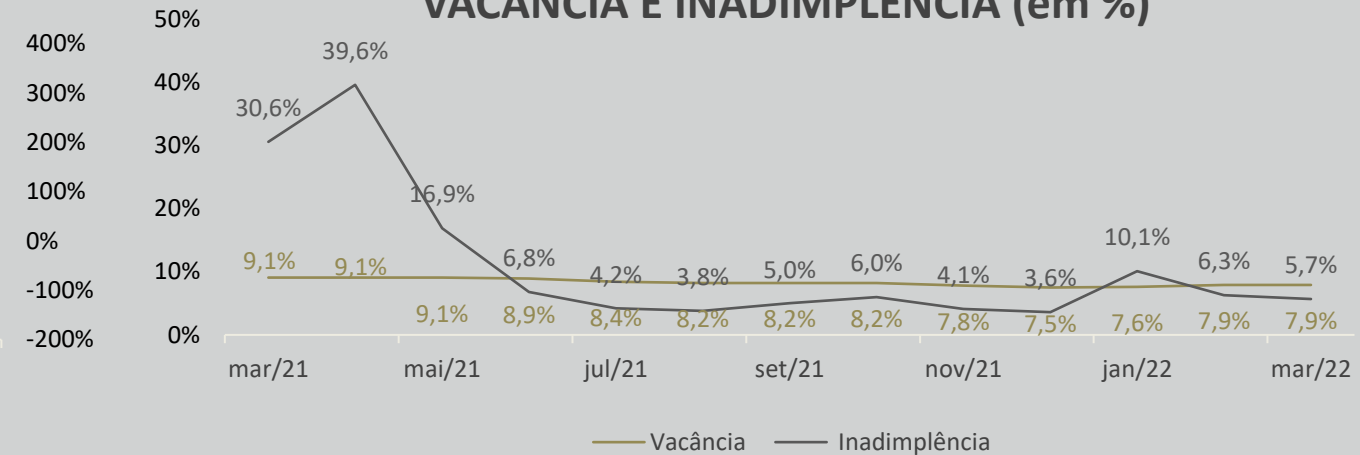
DESEMPENHO OPERACIONAL

RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)



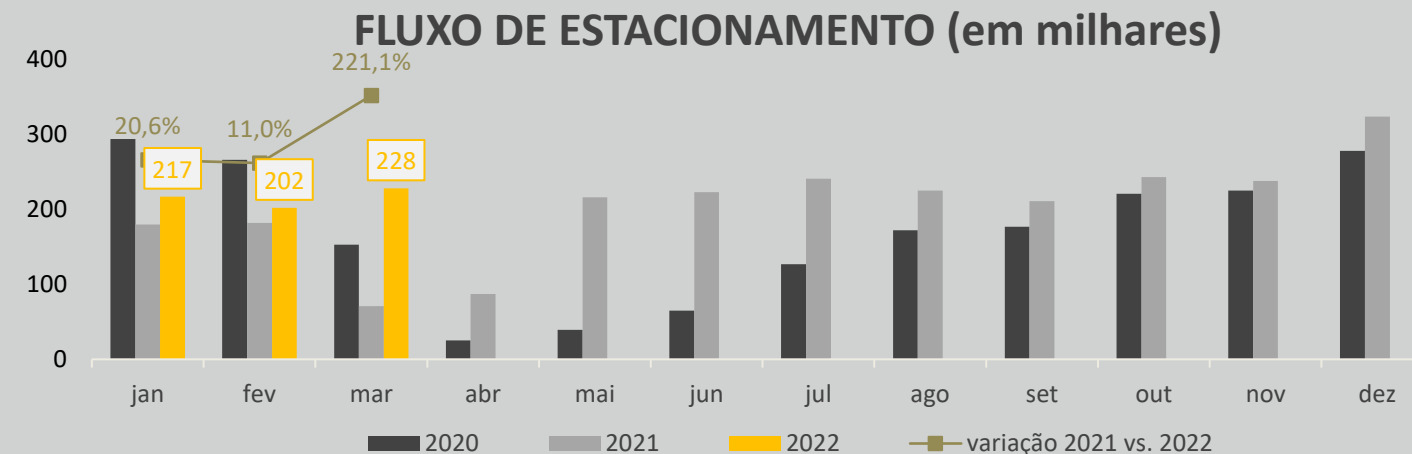
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1474,000 mil, um aumento de 314,0% se comparado ao mesmo período de 2021. Já o Fluxo de Veículos foi de 228 mil, um aumento de 221,1% se comparado ao mesmo período do último ano.

VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



No mês de Março de 2022 o shopping ficou com 7,9% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 5,7%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.

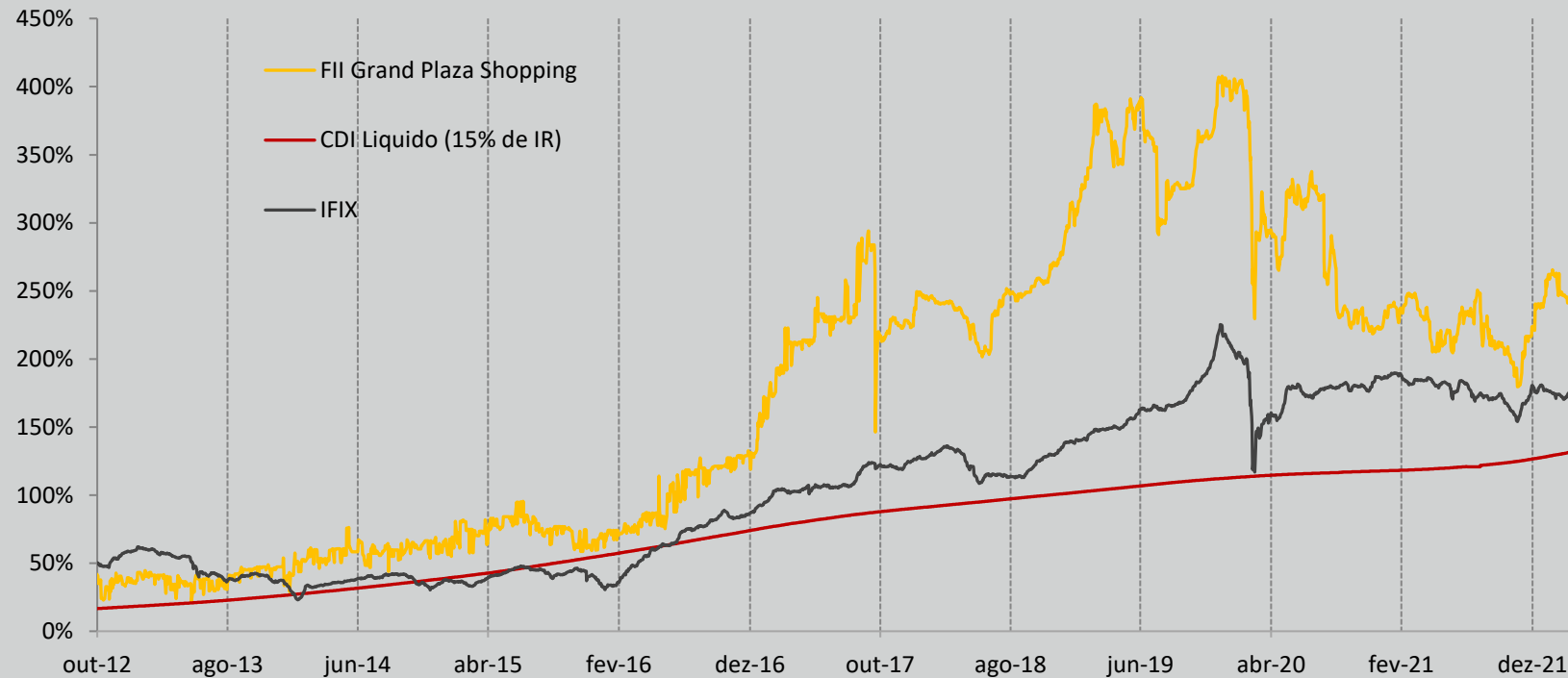
FLUXO DE ESTACIONAMENTO (em milhares)



Relatório Gerencial

ABCP11 | FII Grand Plaza Shopping

RENTABILIDADE



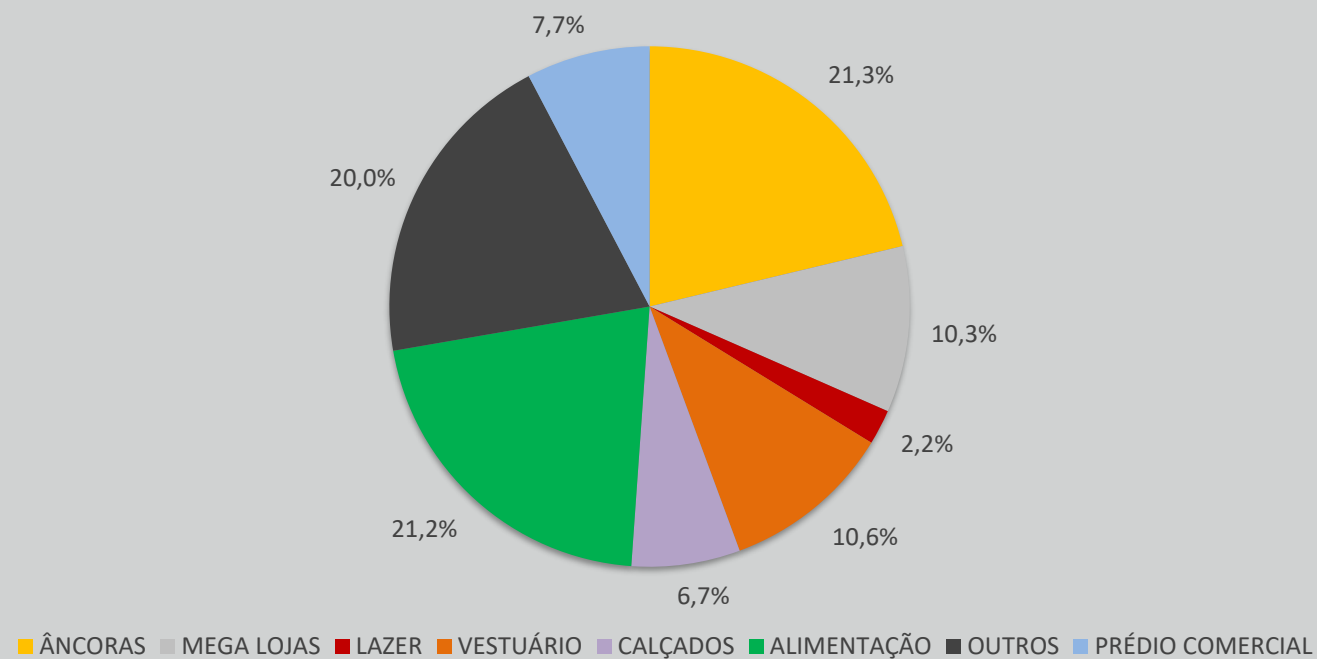
rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-5,47%	6,02%	-0,66%	243,15%
IFIX	1,42%	-0,88%	-2,35%	178,00%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,58%	2,57%	7,21%	116,68%
CDI líquido (15% de IR)	0,78%	2,06%	5,45%	131,74%

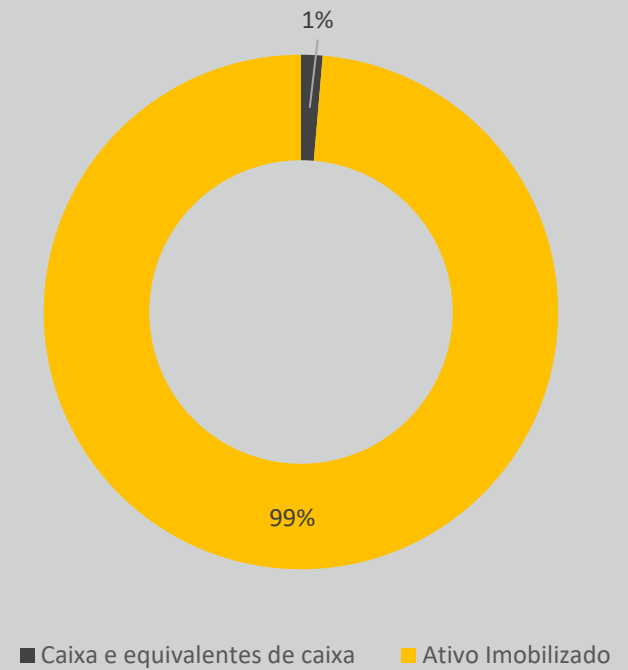
⁴ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁵ 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



ALOCAÇÃO DO FUNDO



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.

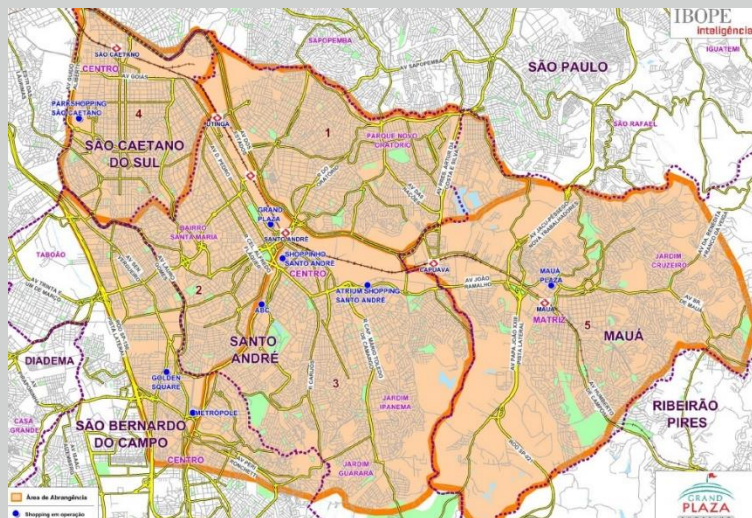
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 284 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

Shopping

- 63.768 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





www.riobravo.com.br

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