

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



**RIO  
BRAVO**

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

outubro22

# 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\$ 1.122.584.730,69 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 12.203.833

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 19.564

## 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 outubro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,58/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,55/cota.

O resultado operacional foi 8% inferior ao orçado. O orçamento considerava uma devolução do condomínio ao empreendedor, porém, tal distribuição será reprogramada para depois dos reajustes dos contratos de prestação de serviços previstos para o próximo ano.

Além disso, os principais pontos de destaque foram: inadimplência bruta 7% abaixo do orçado, inadimplência líquida 70% menor que o orçado por conta de uma maior recuperação de débitos antigos, recebimento de CDU 86% acima do orçado e a redução de 28% nos descontos. O resultado acumulado no ano é 8% acima do orçado.

O tráfego total do mês foi de 254.072 veículos, crescimento de 5% em relação ao ano anterior. Quando comparado ao orçado observa-se uma queda de 7%.

As vendas totais tiveram crescimento de 10%, impactado pelo desempenho das lojas âncoras dado que a Loja Extra passou a não comercializar produtos de hipermercado, além da mudança da bandeira para Pão de Açúcar.

Comparando com o ano de 2021, o SSS apresentou evolução de 10,8% e as vendas totais cresceram 36,7%. A expectativa do crescimento das vendas totais é de aproximadamente 33%.

Em outubro, o Fundo divulgou Fato Relevante com atualizações sobre o Auto de Infração. Para acessar o documento na íntegra, [clique aqui](#).

## Principais Acontecimentos do Mês

### FESTIVAL | 25 PRIMAVERAS

Em setembro também foi lançada a promoção de aniversário de 25 anos do Grand Plaza com início no dia 15/09 e término no dia 6/10.

A promoção contou com a participação de 1.632 clientes. Foi registrado um aumento de R\$ 400 no ticket médio gasto por cliente, sendo um crescimento de 66% comparado às promoções anteriores.

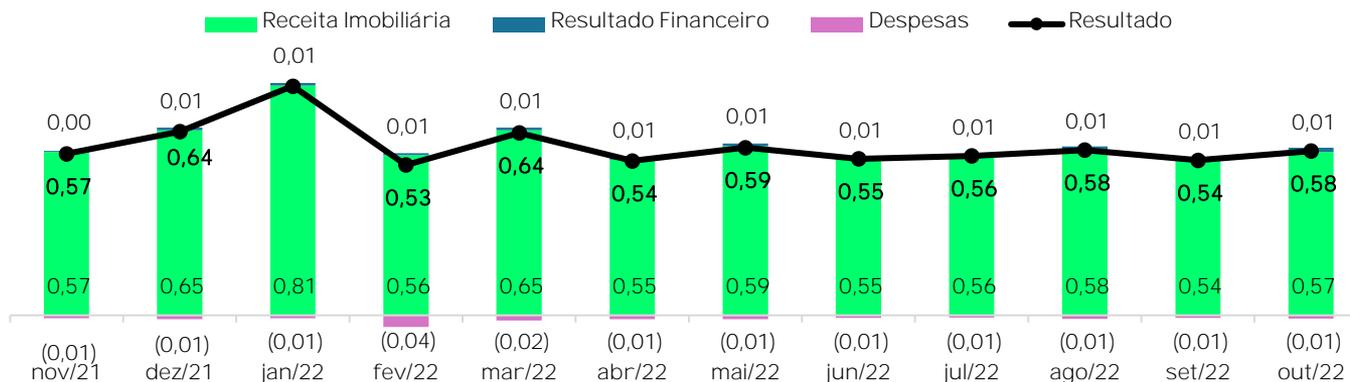
### ARENA LEGO

O evento gratuito e licenciado está sendo realizado na praça de eventos do boulevard e é destinado ao público infantil.

A exposição de Legos de colecionadores ficará disponível até o dia 23/11.

# Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 6.999.348,60	R\$ 72.698.757,81	R\$ 87.637.193,72
Receita Financeira	R\$ 180.820,74	R\$ 1.297.007,73	R\$ 1.445.664,88
Despesas	-R\$ 143.309,90	-R\$ 1.824.454,19	-R\$ 2.123.099,25
Resultado	R\$ 7.036.859,44	R\$ 72.171.311,35	R\$ 86.959.759,35
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,58	R\$ 5,91	R\$ 7,13
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,55	R\$ 5,73	R\$ 6,85
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,03	R\$ 0,18	R\$ 0,28

<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

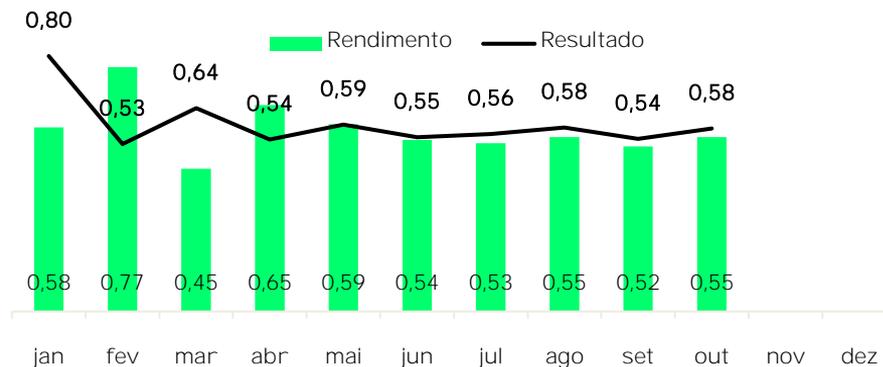
## Dados do fundo

	out/22	dez/21	out/21
Valor da Cota	R\$ 74,47	R\$ 71,20	R\$ 70,30
Quantidade de Cotas	12.203.834	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 908.819.517,98	R\$ 868.912.909,60	R\$ 857.929.459,90

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.553.878,01	20.656.382,59	24.282.285,48
Giro (% de cotas negociadas)	0,17%	2,32%	2,77%
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	0,52	0,55		
<b>Δ</b>	<b>3,6%</b>	<b>92,5%</b>	<b>800,0%</b>	<b>1200,0%</b>	<b>51,3%</b>	<b>5,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>31,0%</b>	<b>23,8%</b>	<b>19,6%</b>		

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

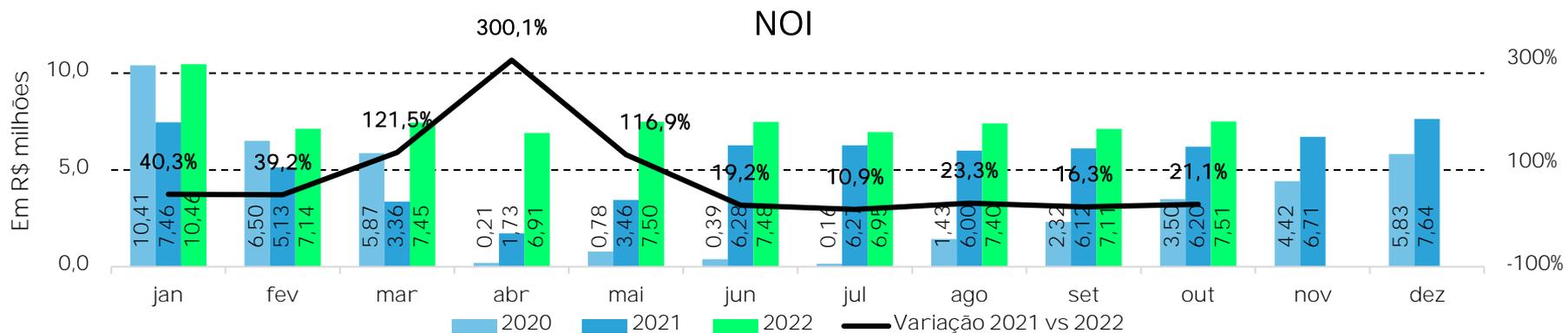
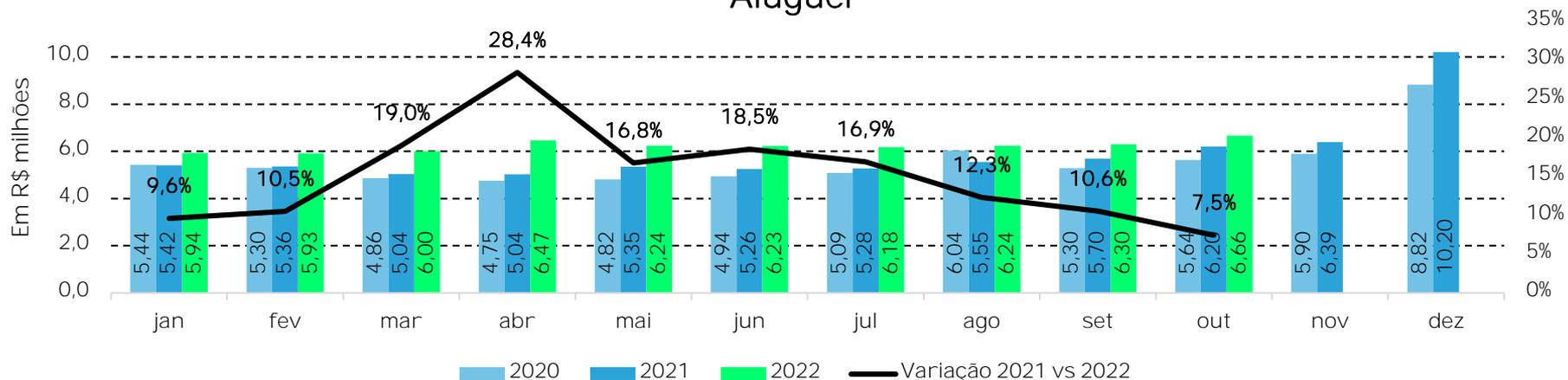
Grand Plaza Shopping	out/20	out/21	out/22	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.448.750	R\$ 4.874.596	R\$ 5.331.071	20%	9%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 60.170	R\$ 78.209	R\$ 138.524	130%	77%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 786.907	R\$ 742.164	R\$ 826.305	5%	11%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 5.295.827</b>	<b>R\$ 5.694.969</b>	<b>R\$ 6.295.900</b>	<b>19%</b>	<b>11%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 2.028.895	-R\$ 110.446	-R\$ 142.278	-93%	29%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 3.266.932</b>	<b>R\$ 5.584.523</b>	<b>R\$ 6.153.622</b>	<b>88%</b>	<b>10%</b>
Outras Receitas	R\$ 64.301	R\$ 173.591	R\$ 256.428	299%	48%
Estacionamento	R\$ 1.335.569	R\$ 988.095	R\$ 1.299.469	-3%	32%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 4.666.802</b>	<b>R\$ 6.746.209</b>	<b>R\$ 7.709.519</b>	<b>65%</b>	<b>14%</b>
Despesa Operacional	-R\$ 1.171.320	-R\$ 544.379	-R\$ 201.392	-83%	-63%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 3.495.482</b>	<b>R\$ 6.201.830</b>	<b>R\$ 7.508.127</b>	<b>115%</b>	<b>21%</b>

Grand Plaza Shopping	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 47.061.123	R\$ 48.670.375	R\$ 56.196.654	19%	15%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.338.645	R\$ 1.001.545	R\$ 1.835.355	37%	83%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 6.654.230	R\$ 7.138.411	R\$ 7.782.961	17%	9%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 55.053.998</b>	<b>R\$ 56.810.331</b>	<b>R\$ 65.814.970</b>	<b>20%</b>	<b>16%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 20.462.876	-R\$ 9.050.507	-R\$ 1.675.593	-92%	-81%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 34.591.122</b>	<b>R\$ 47.759.824</b>	<b>R\$ 64.139.377</b>	<b>85%</b>	<b>34%</b>
Outras Receitas	-R\$ 6.001.454	R\$ 1.818.124	R\$ 1.676.407	-128%	-8%
Estacionamento	R\$ 7.793.666	R\$ 7.803.635	R\$ 13.884.887	78%	78%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 36.383.334</b>	<b>R\$ 57.381.583</b>	<b>R\$ 79.700.671</b>	<b>119%</b>	<b>39%</b>
Despesa Operacional	-R\$ 5.486.310	-R\$ 5.301.764	-R\$ 3.793.849	-31%	-28%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 30.897.024</b>	<b>R\$ 52.079.819</b>	<b>R\$ 75.906.822</b>	<b>146%</b>	<b>46%</b>



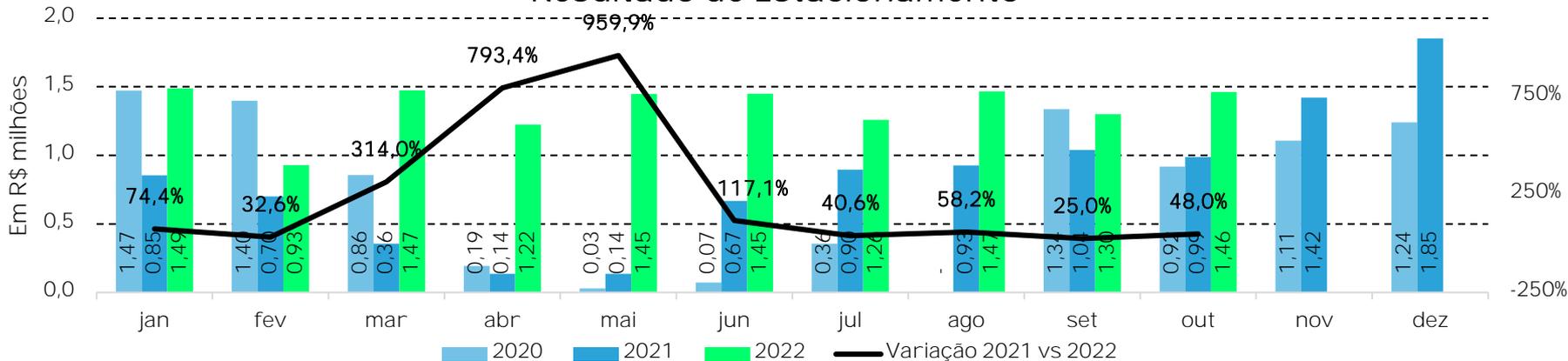
# Desempenho operacional

## Aluguel

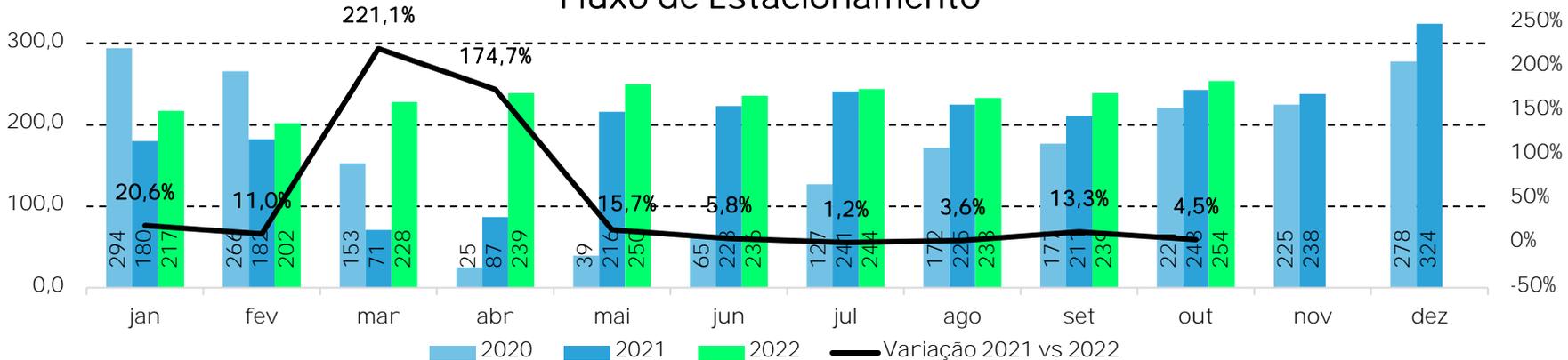


# Dados de estacionamento

## Resultado de Estacionamento

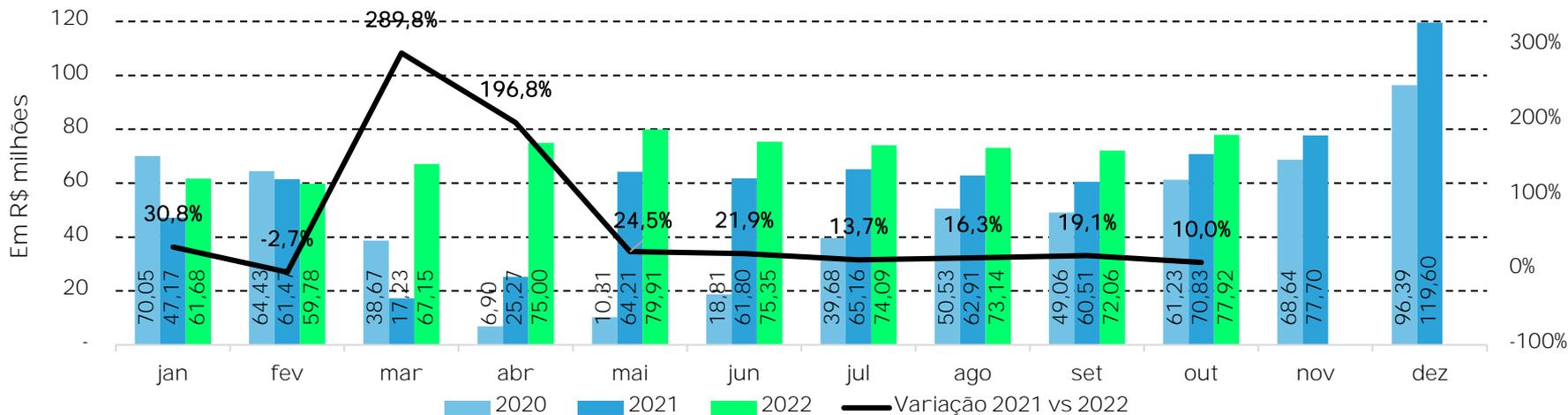


## Fluxo de Estacionamento

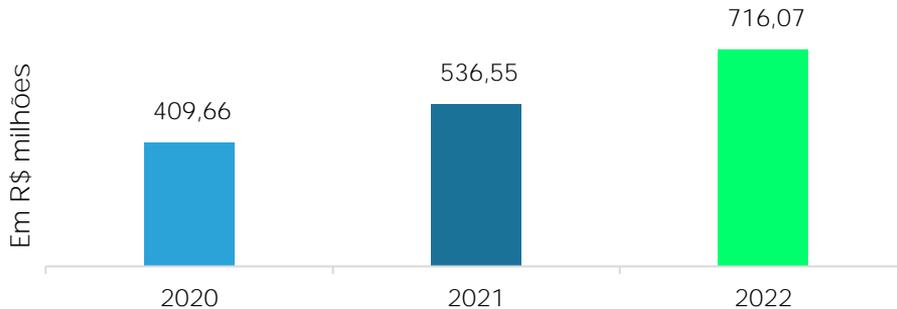


# Dados de vendas

## Vendas

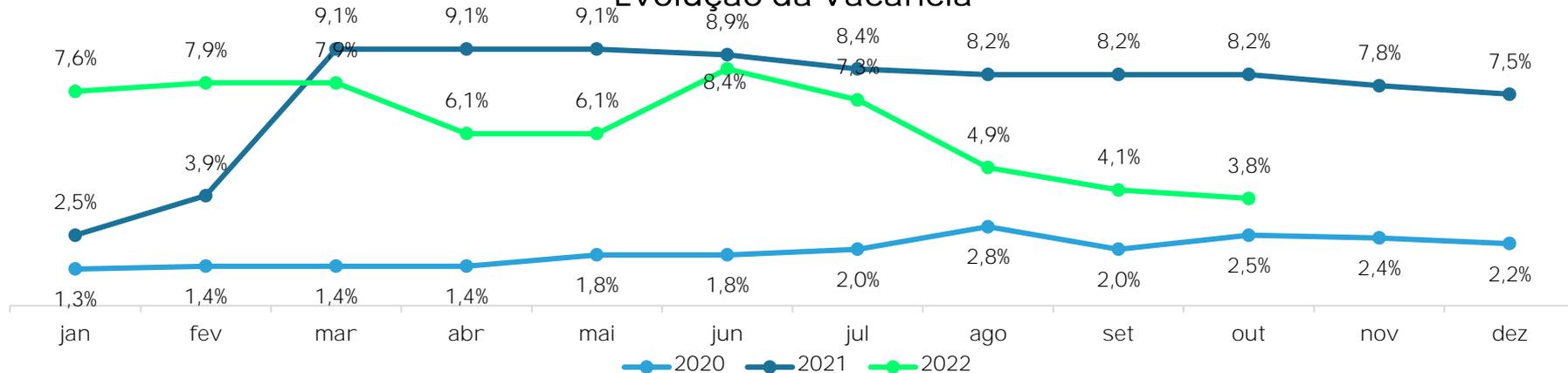


## Vendas acumuladas YTD

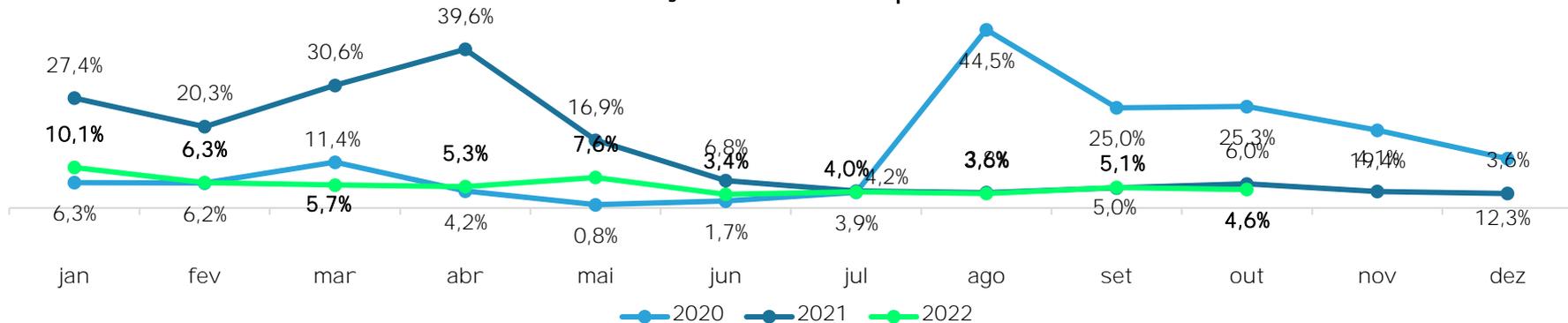


# Dados de vacância e inadimplência

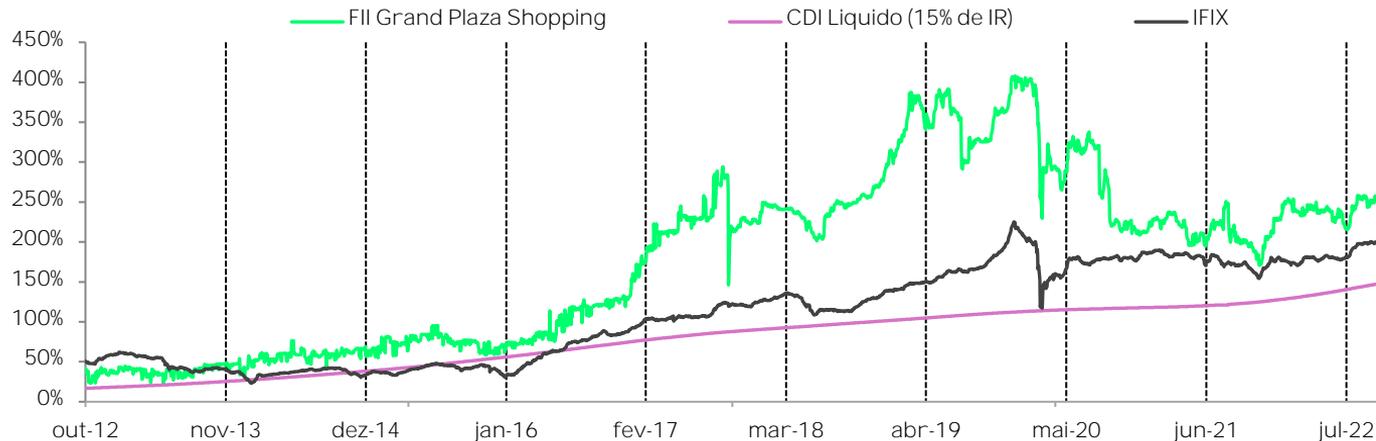
## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência



## Rentabilidade



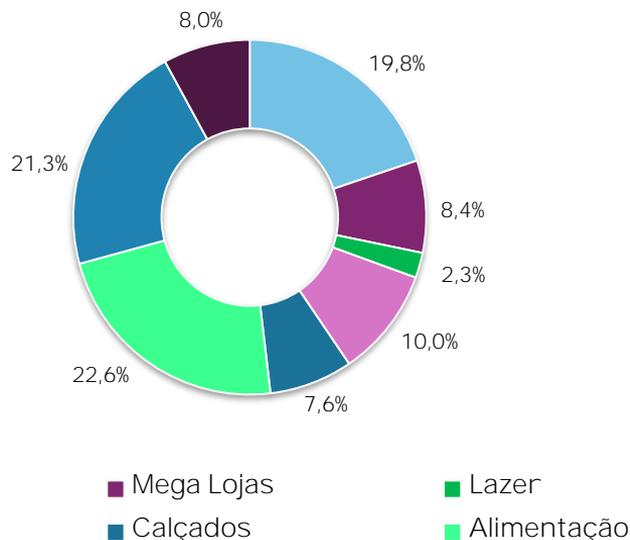
rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	2,19%	12,90%	19,86%	254,01%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	199,15%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,75%	8,19%	10,23%	126,27%
CDI líquido (15% de IR)	0,87%	8,50%	9,77%	147,78%

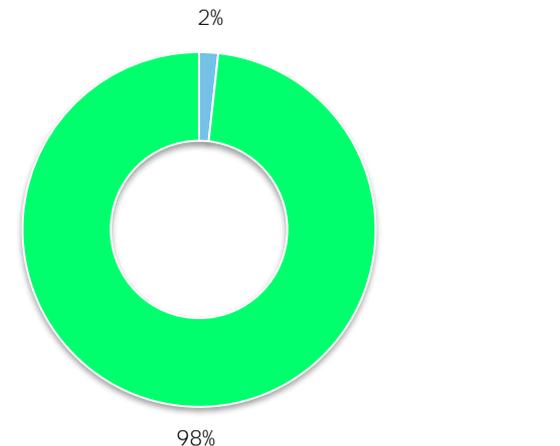
<sup>1</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<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.

## Vendas por Segmento



## 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.

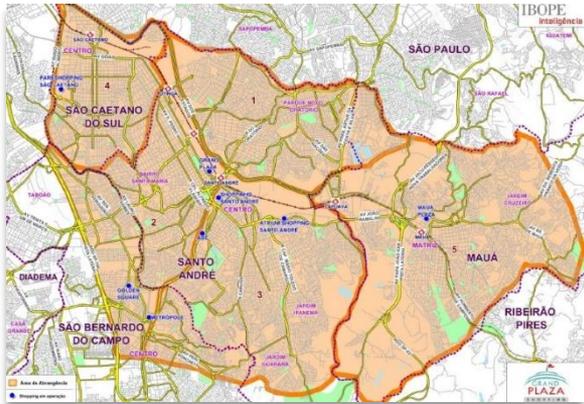
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 284 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com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

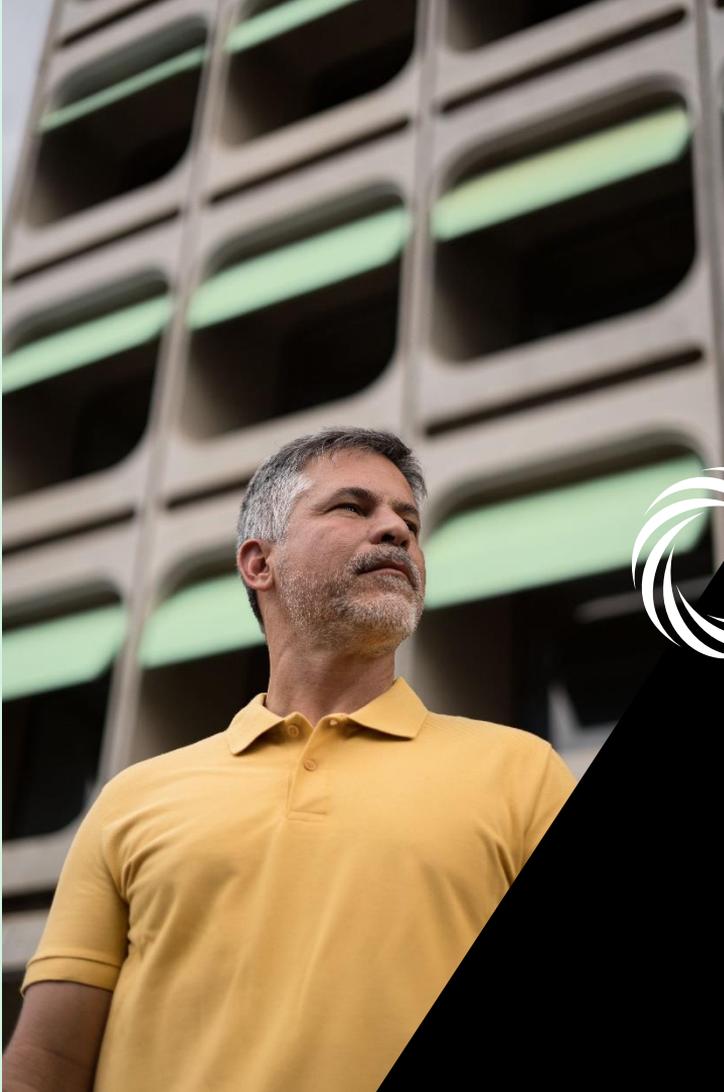
## Shopping

- 63.768 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**





Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. · Este material tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos.

· Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. · A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. · Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. · Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. · As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. · A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.