

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



**RIO  
BRAVO**

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

janeiro23

# 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\$ 430.849.356,99 (ref. dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 19.484

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII Grand Plaza Shopping tem por objetivo a exploração comercial do Grand Plaza Shopping, onde possui participação de 37,96% 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

# Desempenho do mês

Em janeiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,82/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota. A distribuição neste patamar visa linearizar a distribuição do resultado semestral.

O NOI (resultado operacional) do mês de 3% acima do orçado impulsionado pelo resultado de recuperação da inadimplência em 94%, fechando a inadimplência líquida em 6% *versus* orçado de 6,3%.

Destaca-se também o resultado da linha de desconto apresentando uma redução de 16% *versus* orçado. No aluguel total faturado, o Shopping registrou resultado positivo de 3%, puxado pela linha de mídia que performou 60% acima do orçado. Outro ponto positivo foi o recebimento de CDU superior em 78% *versus* orçado, devido à recuperação de meses anteriores e aos novos contratos fechados.

O Shopping encerrou o mês com 15 unidades vagas, sendo 14 no Shopping e 01 operações no Prédio Comercial, totalizando 3,5% de vacância. Porém, se excluído o prédio comercial, o resultado é de 1,6%. Em janeiro foi assinado contrato com a Milky Moo totalizando 31m<sup>2</sup>. Também foi registrado a saída de 4 lojas, correspondendo a 414,43 m<sup>2</sup> em ABL. A inadimplência bruta foi de 7,8% *versus* 6,9% do orçado e a líquida 5,7% *versus* 4,8% do orçado.

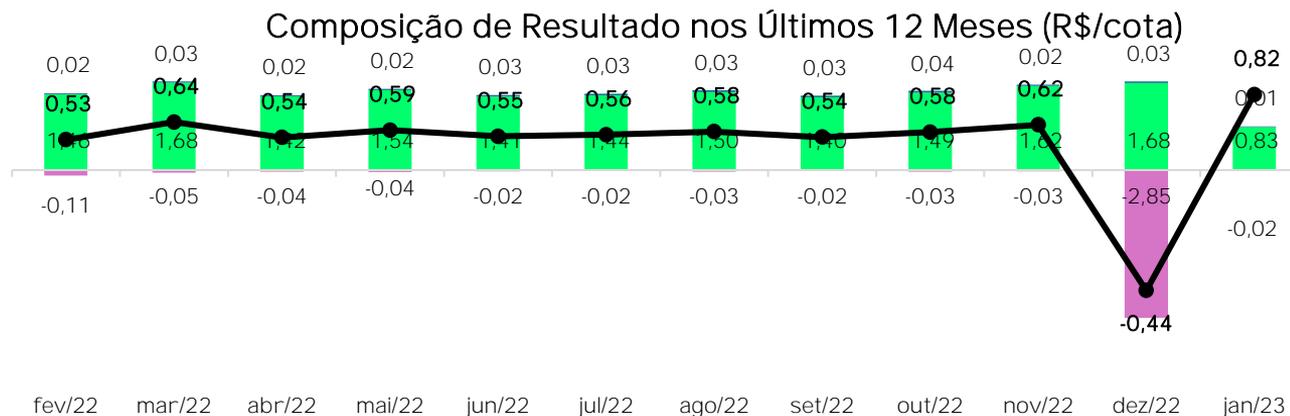
## Eventos

Como atração de fluxo no período de férias, foi inaugurado no dia 12 de janeiro o evento Saga Game Park, espaço gamer modular e itinerante com atrações para fãs e entusiastas de jogos eletrônicos. O evento está em andamento na praça de eventos do boulevard gastronômico e aberto ao público durante todo o período de funcionamento do shopping.

O espaço contou com cinco ambientes para diversão: Arena Pro Player, com 10 PCs; Arena PS5 com quatro consoles PlayStation 5; Espaço VR para experiências de realidade virtual; Espaço Simulação, com experiências realistas em simuladores automobilísticos; e o palco Just Dance.

Com o objetivo de ter uma ação social atrelada ao evento de férias, o Shopping, pela primeira vez, implementou a entrada beneficente, sendo necessário doar 1 kg de alimento não perecível para acessar arena. Os alimentos serão doados para o Fundo Social da Prefeitura de Santo André.

# Composição de resultado


 Receita Imobiliária

 Resultado Financeiro

 Despesas

 Resultado

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	3.901.192,80	R\$	3.901.192,80	R\$	82.269.982,22
Receita Financeira	R\$	52.562,76	R\$	52.562,76	R\$	1.508.816,77
Despesas	-R\$	102.712,86	-R\$	102.712,86	-R\$	15.357.048,80
Resultado	R\$	3.851.042,70	R\$	3.851.042,70	R\$	68.421.750,19
Resultado Realizado por cota	R\$	0,82	R\$	0,82	R\$	6,11
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$	0,50	R\$	0,50	R\$	6,25
Resultado Acumulado	R\$	0,32	R\$	0,32	-R\$	0,14

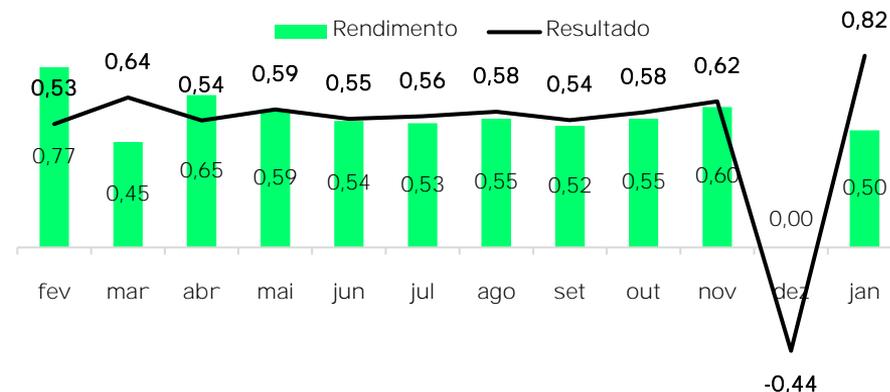
<sup>1</sup> Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

# Composição de resultado

## Dados do fundo

	jan/23	dez/22	jan/22
Valor da Cota	R\$ 74,98	R\$ 74,30	R\$ 71,20
Quantidade de Cotas	4.709.082	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 353.086.968,36	R\$ 906.744.791,90	R\$ 868.912.909,60

## Resultado do Fundo e Distribuição (R\$/cota)



## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.775.633,14	1.775.633,14	23.368.100,08
Giro (% de cotas negociadas)	0,55%	0,55%	2,98%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## Distribuição de rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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	0,60	0,00
2023	0,50											
<b>Δ</b>	<b>-13,8%</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 na 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.

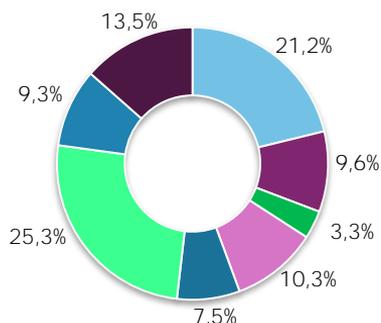
# Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	Jan/21	Jan/22	Jan/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2021	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2021	Δ 2022	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 7.594	R\$ 8.927	R\$ 9.292	4,1%	R\$ 7.594	R\$ 8.927	R\$ 9.292	22,4%	4,1%	R\$ 67.562	-86,2%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 348	R\$ 542	R\$ 612	13,0%	R\$ 348	R\$ 542	R\$ 612	76,0%	13,0%	R\$ 3.681	-83,4%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 881	R\$ 734	R\$ 925	25,9%	R\$ 881	R\$ 734	R\$ 925	4,9%	25,9%	R\$ 11.875	-92,2%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 8.824</b>	<b>R\$ 10.203</b>	<b>R\$ 10.829</b>	<b>6,1%</b>	<b>R\$ 8.824</b>	<b>R\$ 10.203</b>	<b>R\$ 10.829</b>	<b>22,7%</b>	<b>6,1%</b>	<b>R\$ 83.117</b>	<b>-87,0%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 2.182	-R\$ 920	-R\$ 760	-17,3%	-R\$ 2.182	-R\$ 920	-R\$ 760	-65,1%	-17,3%	-R\$ 989	-23,1%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 6.642</b>	<b>R\$ 9.283</b>	<b>R\$ 10.069</b>	<b>8,5%</b>	<b>R\$ 6.642</b>	<b>R\$ 9.283</b>	<b>R\$ 10.069</b>	<b>51,6%</b>	<b>8,5%</b>	<b>R\$ 82.128</b>	<b>-87,7%</b>
Outras Receitas	R\$ 37	-R\$ 34	R\$ 57	266,1%	R\$ 37	-R\$ 34	R\$ 57	53,0%	266,1%	R\$ 980	-94,2%
Estacionamento	R\$ 1.240	R\$ 1.851	R\$ 1.746	-5,7%	R\$ 1.240	R\$ 1.851	R\$ 1.746	40,8%	-5,7%	R\$ 18.221	-90,4%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 7.919</b>	<b>R\$ 11.100</b>	<b>R\$ 11.871</b>	<b>6,9%</b>	<b>R\$ 7.919</b>	<b>R\$ 11.100</b>	<b>R\$ 11.871</b>	<b>49,9%</b>	<b>6,9%</b>	<b>R\$ 101.330</b>	<b>-88,3%</b>
Despesa Operacional	-R\$ 462	-R\$ 639	-R\$ 340	-46,8%	-R\$ 462	-R\$ 639	-R\$ 340	-26,4%	-46,8%	-R\$ 3.231	-89,5%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 7.457</b>	<b>R\$ 10.461</b>	<b>R\$ 11.531</b>	<b>10,2%</b>	<b>R\$ 7.457</b>	<b>R\$ 10.461</b>	<b>R\$ 11.531</b>	<b>54,6%</b>	<b>10,2%</b>	<b>R\$ 98.098</b>	<b>-88,2%</b>

A tabela apresenta os resultados operacionais consolidados de todo o empreendimento.

## Vendas por Segmento

- Âncoras
- Mega Lojas
- Lazer
- Vestuário
- Calçados
- Alimentação
- Outros
- Prédio Comercial



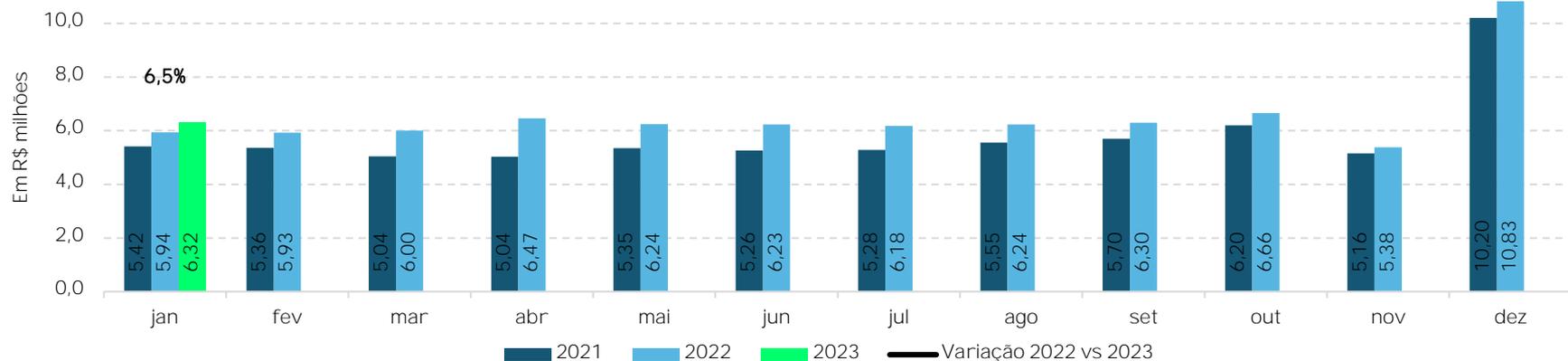
## Alocação do Fundo



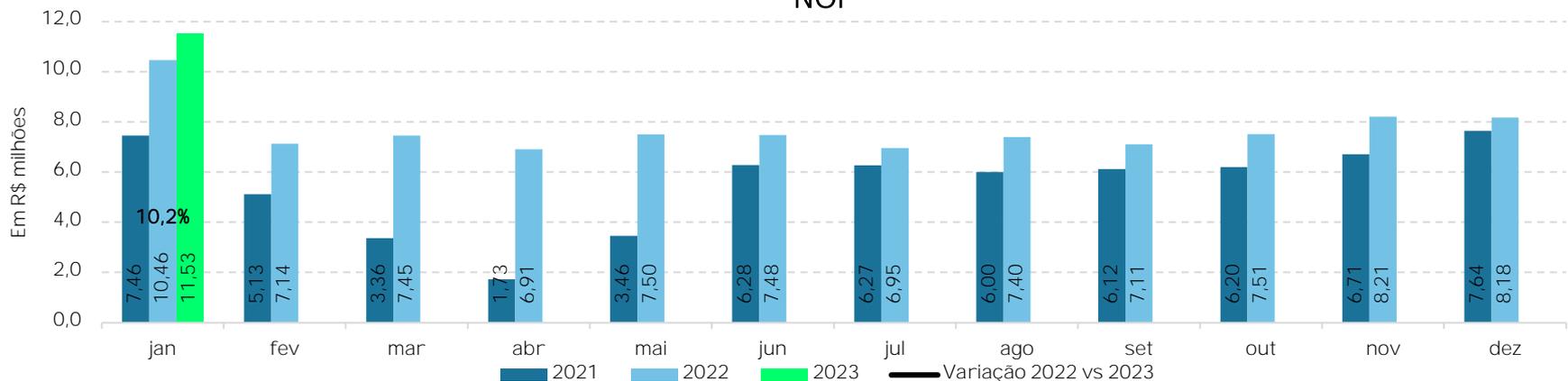


## Desempenho operacional

Aluguel

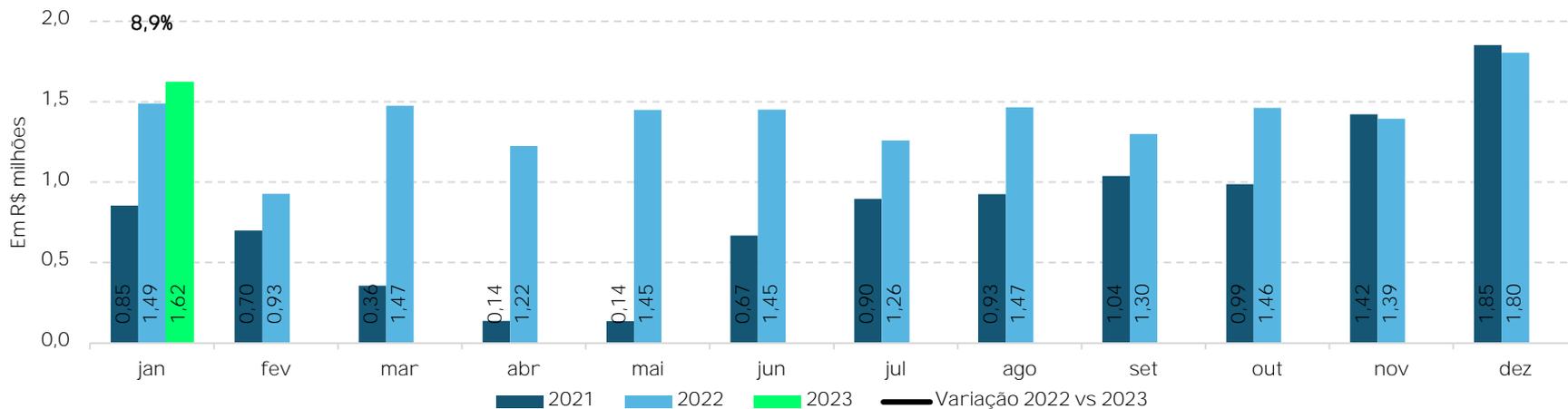


NOI

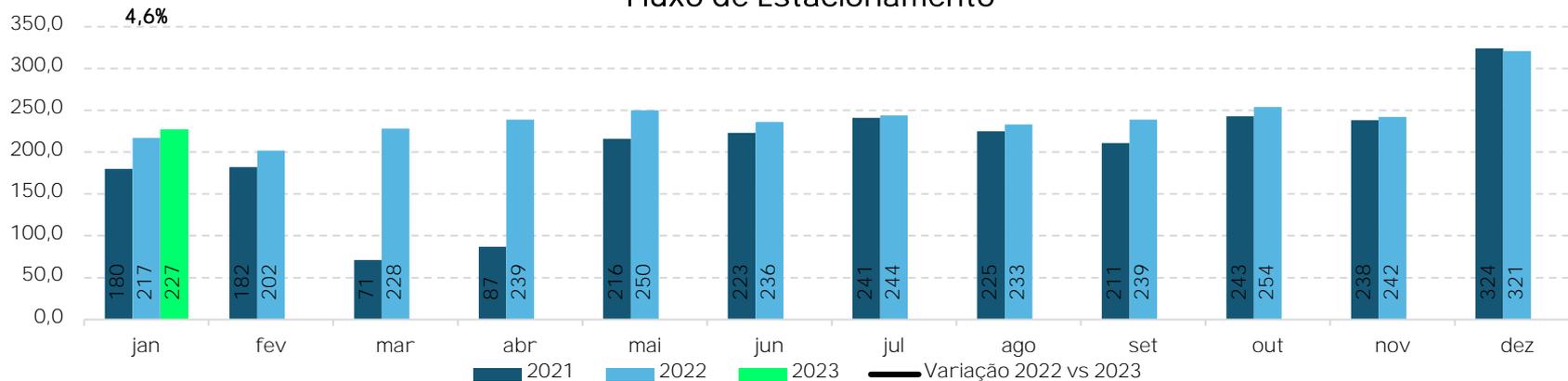


# Dados de estacionamento

## Resultado de Estacionamento

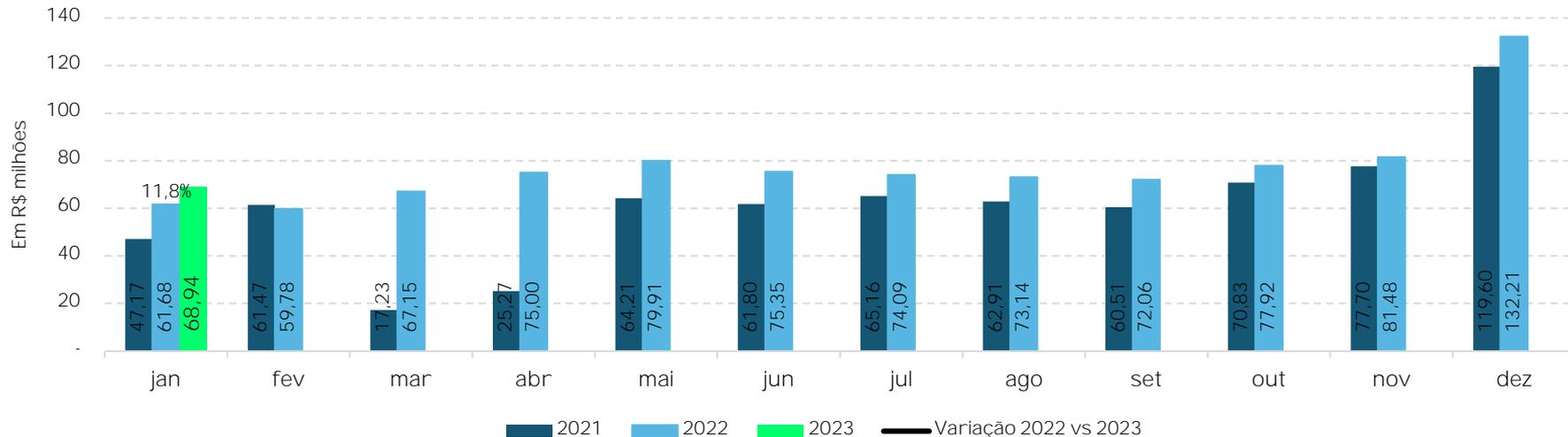


## Fluxo de Estacionamento

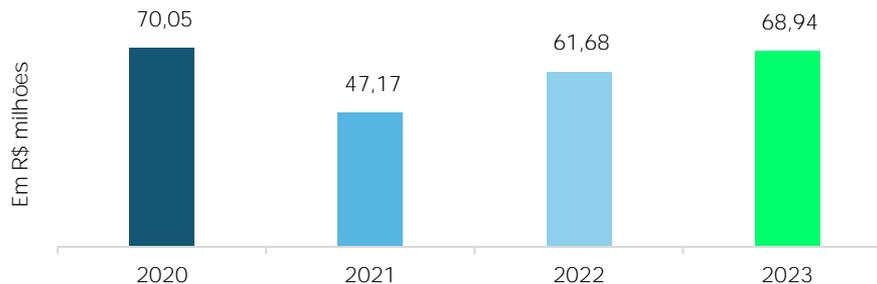


# Dados de vendas

## Vendas

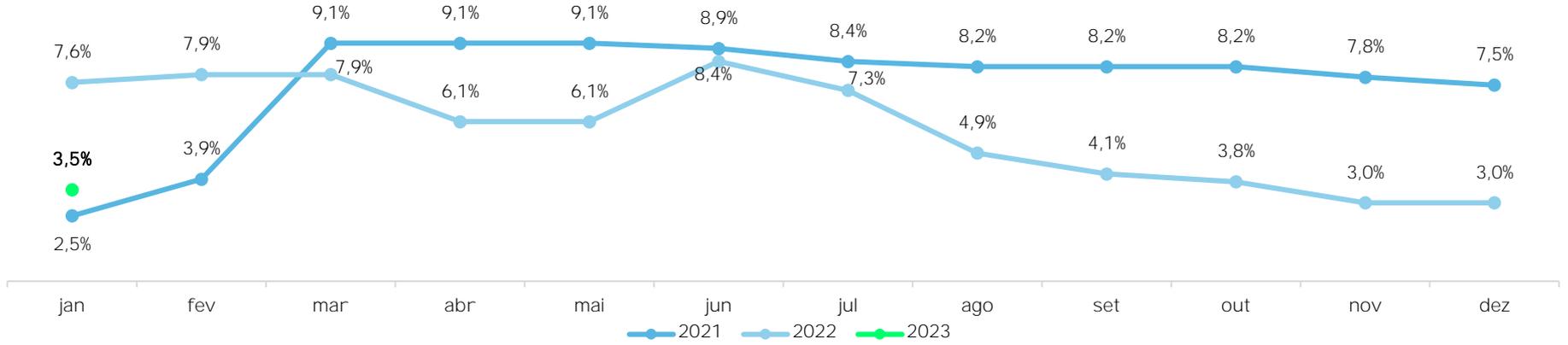


## Vendas acumuladas YTD

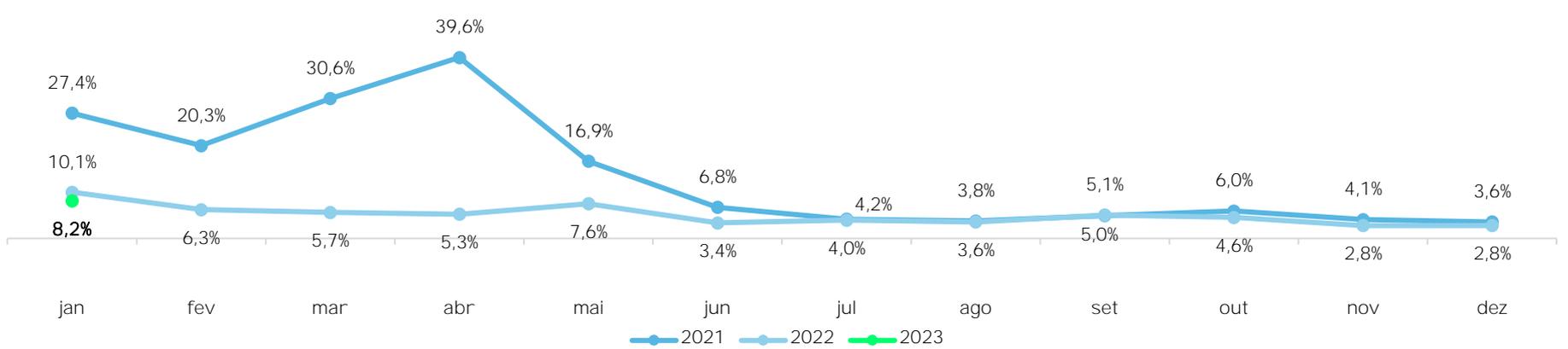


# Dados de vacância e inadimplência

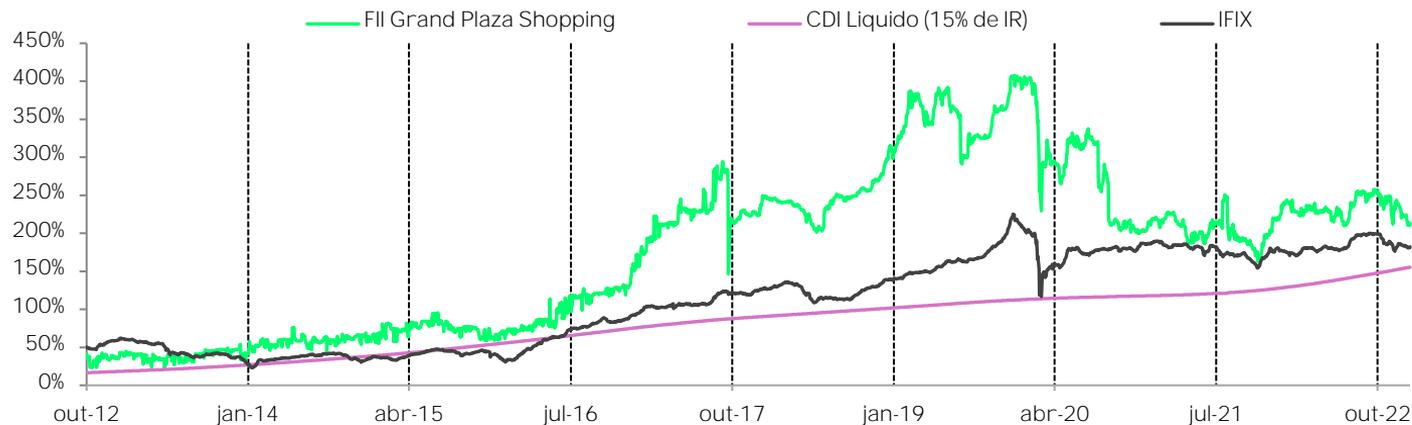
## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência



# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-7,26%	-7,26%	-4,01%	212,82%
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,59%	182,11%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,70%	0,70%	8,41%	128,95%
CDI líquido (15% de IR)	0,95%	0,95%	10,89%	155,46%

<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.

# 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.

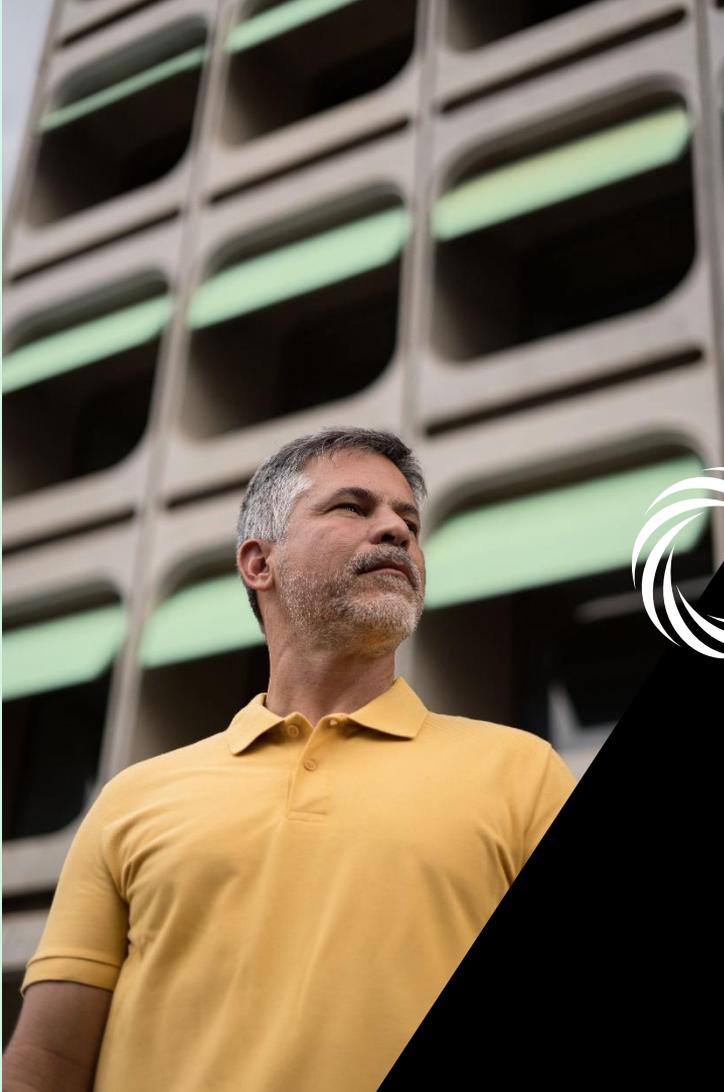
## Shopping

- 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**

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)





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.