

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro22

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\$ 1.121.743.483,26 (ref. setembro)

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 setembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,55/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,52/cota.

O resultado operacional foi 5% superior ao orçado. Os principais pontos de destaque foram: redução de 18% na base de descontos e a inadimplência líquida fechou negativa devido à inadimplência bruta fechar menor ao orçado. O shopping também registrou maior recuperação de débitos antigos e o recebimento de CDU foi de 153% acima do orçado. O resultado acumulado no ano é 10% acima do orçado.

O tráfego total do mês foi de 239.183 veículos, crescimento de 13% em relação ao ano anterior. Quando comparado ao orçado observa-se uma queda de 8%.

As vendas totais tiveram crescimento de 19%. Comparando com o ano de 2021, o SSS apresentou evolução de 22,5% e as vendas totais cresceram 40%. A expectativa do crescimento das vendas totais é superior a 30%.

Em outubro, o Fundo divulgou Fato Relevante com atualizações sobre o Auto de Infração. Para acessar o documento na íntegra, clique nos links:

17 de outubro de 2022: [acessar documento](#).

Principais Acontecimentos do Mês

ANIVERSÁRIO GRAND PLAZA

Em setembro, o Shopping completou 25 anos, e para comemorar foram realizadas diversas ativações contemplando clientes, lojistas e funcionários. No dia 23 de setembro ocorreu a inauguração da nova logomarca do Grand Plaza, seguido de queima de fogos e show de luzes com DJ.

FESTIVAL | 25 PRIMAVERAS

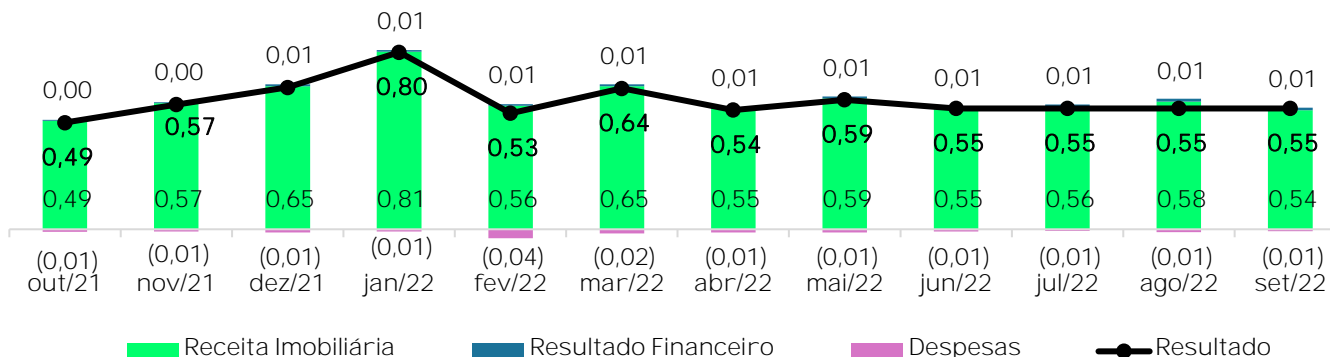
Em setembro também foi lançada a promoção de aniversário de 25 anos do Grand Plaza, Festival Edição 25 Primaveras.

A mecânica consistiu em: a partir de R\$600 em compra, o cliente tinha direito a 1 par de ingressos, dentre as 1.500 unidades disponíveis, para o show exclusivo da Ludmilla. E ainda, tinha a chance de concorrer a 25 vales-compras de R\$1.000,00.

A promoção teve início no dia 15/09 e tem como data término o dia 6/10. O show da Ludmilla tem data marcada para o dia 7/10, no Clube Atlético Aramaçan.

Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 6.607.240,88	R\$ 65.699.409,21	R\$ 86.649.956,11
Receita Financeira	R\$ 143.055,31	R\$ 1.116.186,99	R\$ 1.319.206,98
Despesas	-R\$ 109.550,15	-R\$ 1.681.144,29	-R\$ 2.125.735,30
Resultado	R\$ 6.640.746,04	R\$ 65.134.451,91	R\$ 85.843.427,79
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,55	R\$ 5,30	R\$ 7,00
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,52	R\$ 5,18	R\$ 6,76
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,03	R\$ 0,12	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

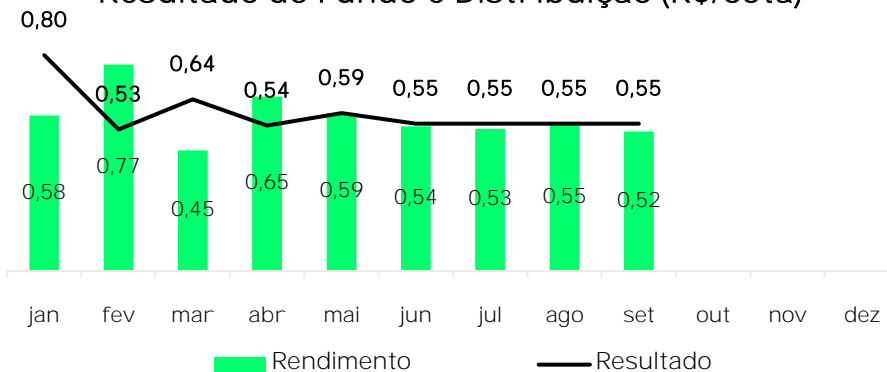
Dados do fundo

	set/22	dez/21	set/21
Valor da Cota	R\$ 75,00	R\$ 71,20	R\$ 69,96
Quantidade de Cotas	12.203.834	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 915.287.550,00	R\$ 868.912.909,60	R\$ 853.780.156,68

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.186.383,44	19.102.504,58	24.501.215,23
Giro (% de cotas negociadas)	0,24%	2,15%	2,82%
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			
Δ	3,6%	92,5%	800,0%	1200,0%	51,3%	5,9%	0,0%	31,0%	23,8%			

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.

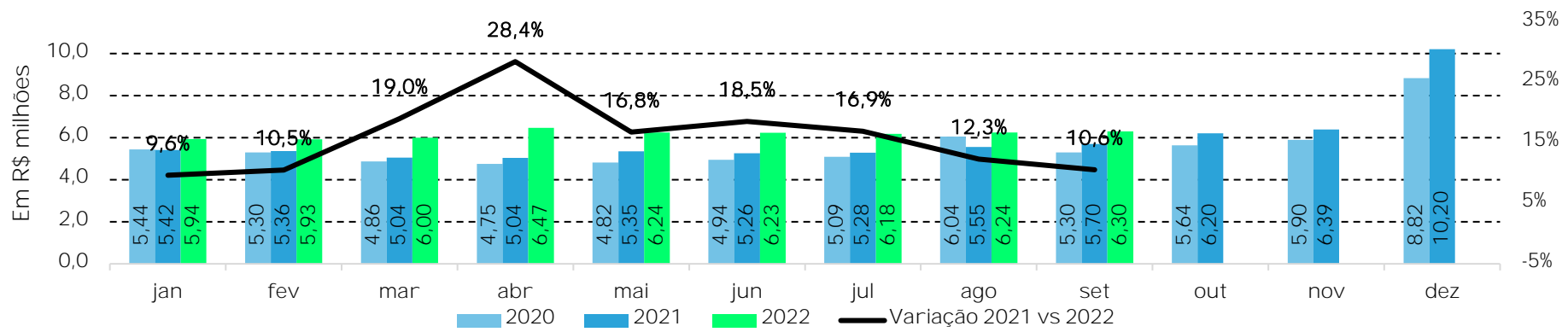
Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	set/20	set/21	set/22	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.944.918	R\$ 4.726.068	R\$ 5.244.525	6%	11%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 48.830	R\$ 84.162	R\$ 199.093	308%	137%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.049.577	R\$ 742.339	R\$ 793.385	-24%	7%
Total Faturado	R\$ 6.043.325	R\$ 5.552.569	R\$ 6.237.003	3%	12%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 3.392.524	R\$ 54.348	-R\$ 222.594	-93%	-510%
Receitas de Locação	R\$ 2.650.801	R\$ 5.606.917	R\$ 6.014.409	127%	7%
Outras Recelitas	-R\$ 46.370	R\$ 189.144	R\$ 167.191	-461%	-12%
Estacionamento	R\$ 0	R\$ 1.038.837	R\$ 1.461.802	0%	41%
Receita Operacional	R\$ 2.604.431	R\$ 6.834.898	R\$ 7.643.402	193%	12%
Despesa Operacional	-R\$ 281.935	-R\$ 717.947	-R\$ 532.677	89%	-26%
NOI	R\$ 2.322.496	R\$ 6.116.951	R\$ 7.110.725	206%	16%

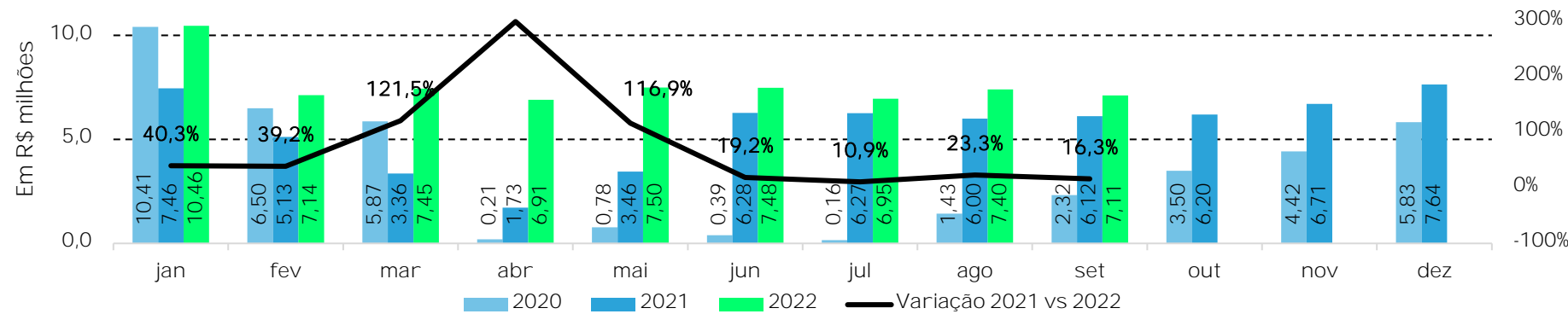
Grand Plaza Shopping	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 20	Δ 21
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 42.612.373	R\$ 43.795.779	R\$ 50.865.583	19%	16%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 1.278.475	R\$ 923.336	R\$ 1.696.831	33%	84%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 5.867.323	R\$ 6.396.247	R\$ 6.956.656	19%	9%
Total Faturado	R\$ 49.758.171	R\$ 51.115.362	R\$ 59.519.070	20%	16%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 18.433.981	-R\$ 8.940.061	-R\$ 1.533.315	-92%	-83%
Receitas de Locação	R\$ 31.324.190	R\$ 42.175.301	R\$ 57.985.755	85%	37%
Outras Recelitas	-R\$ 6.065.755	R\$ 1.644.533	R\$ 1.419.979	-123%	-14%
Estacionamento	R\$ 6.458.097	R\$ 6.815.540	R\$ 12.585.418	95%	85%
Receita Operacional	R\$ 31.716.532	R\$ 50.635.374	R\$ 71.991.152	127%	42%
Despesa Operacional	-R\$ 4.314.990	-R\$ 4.757.385	-R\$ 3.592.457	-17%	-24%
NOI	R\$ 27.401.542	R\$ 45.877.989	R\$ 68.398.695	150%	49%

Desempenho operacional

Aluguel

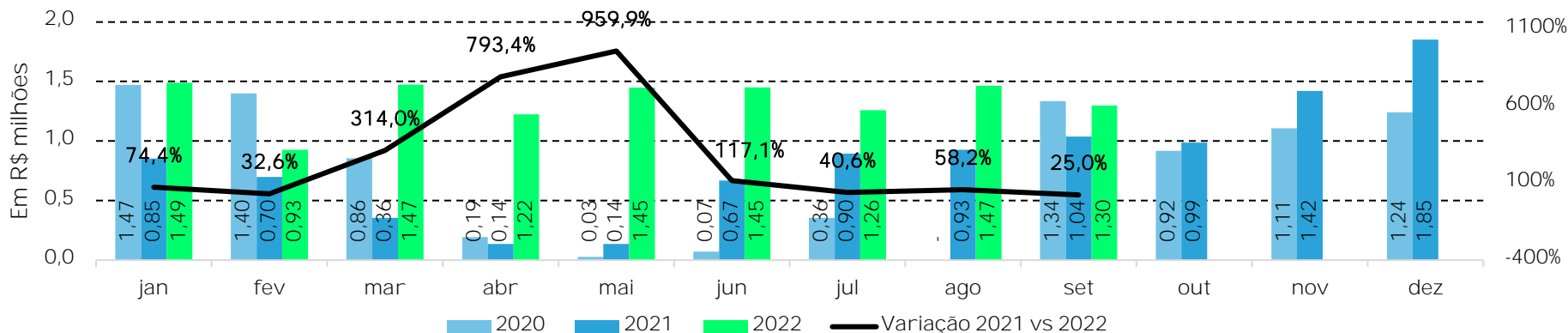


NOI

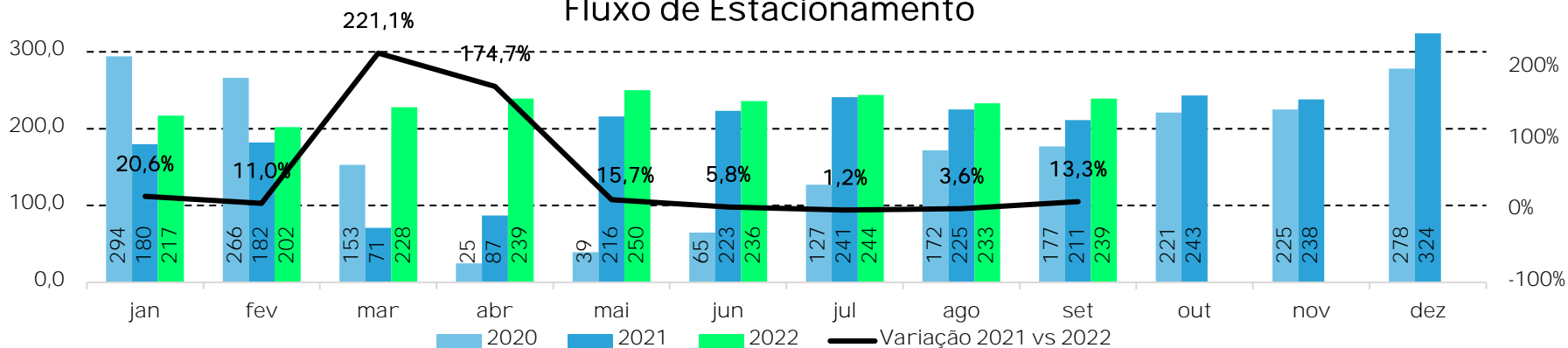


Dados de estacionamento

Resultado de Estacionamento

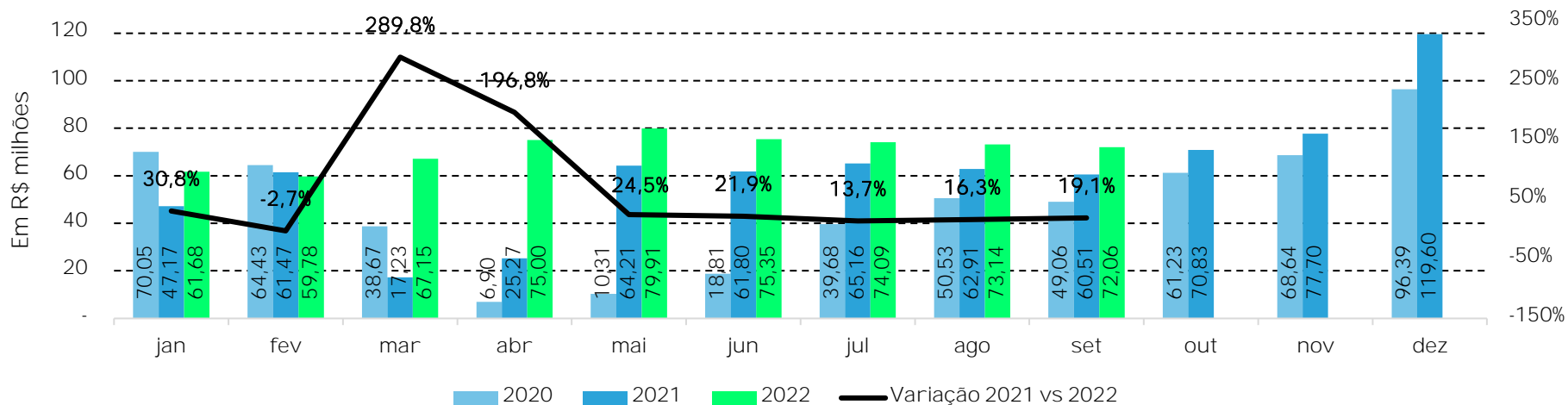


Fluxo de Estacionamento

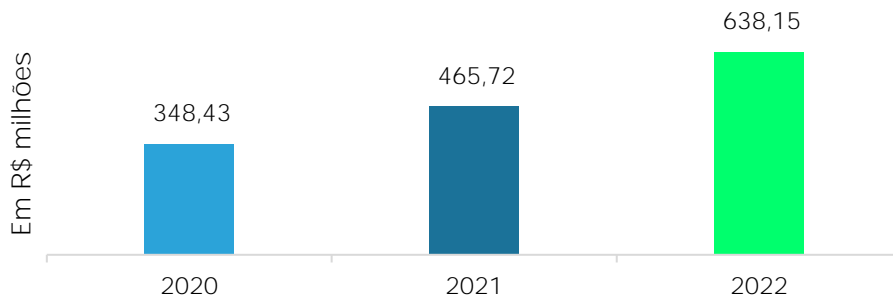


Dados de vendas

Vendas

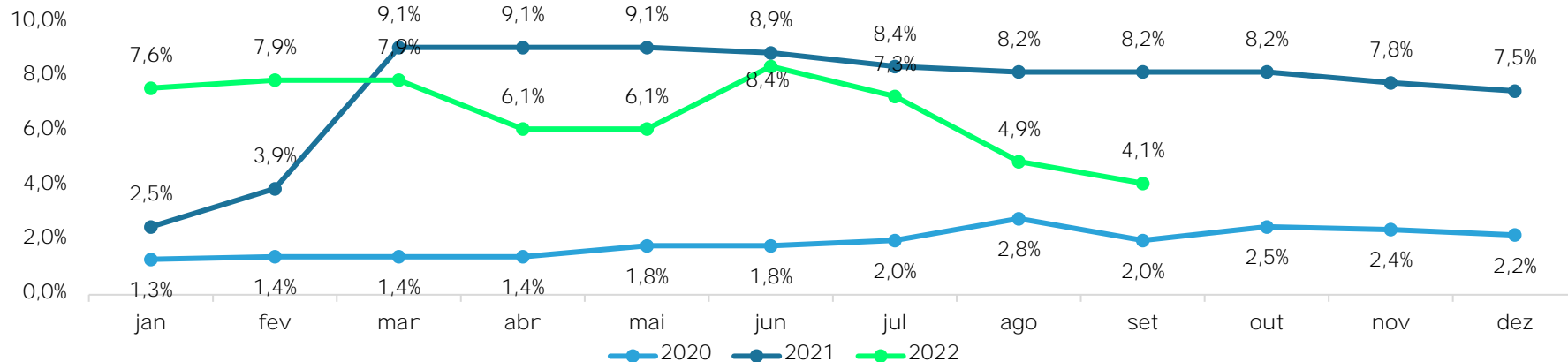


Vendas acumuladas YTD

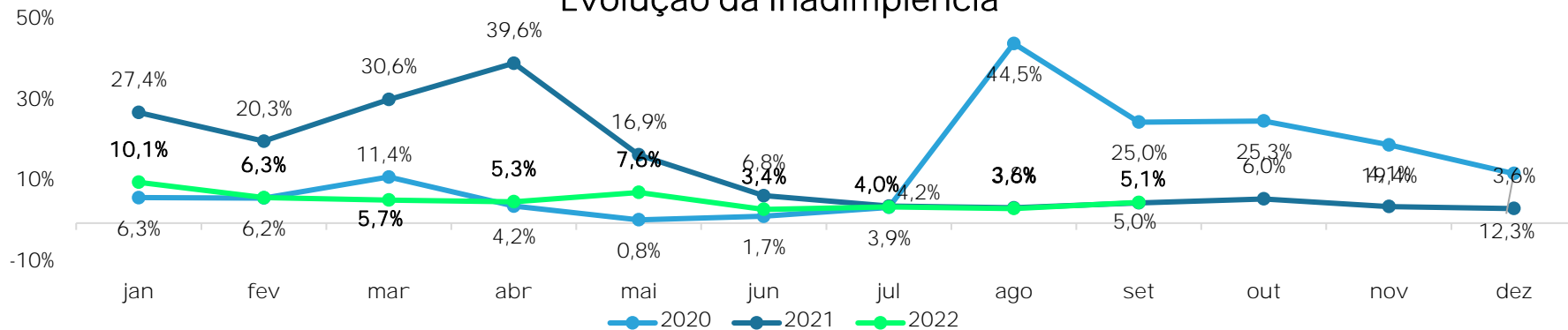


Dados de vacância e inadimplência

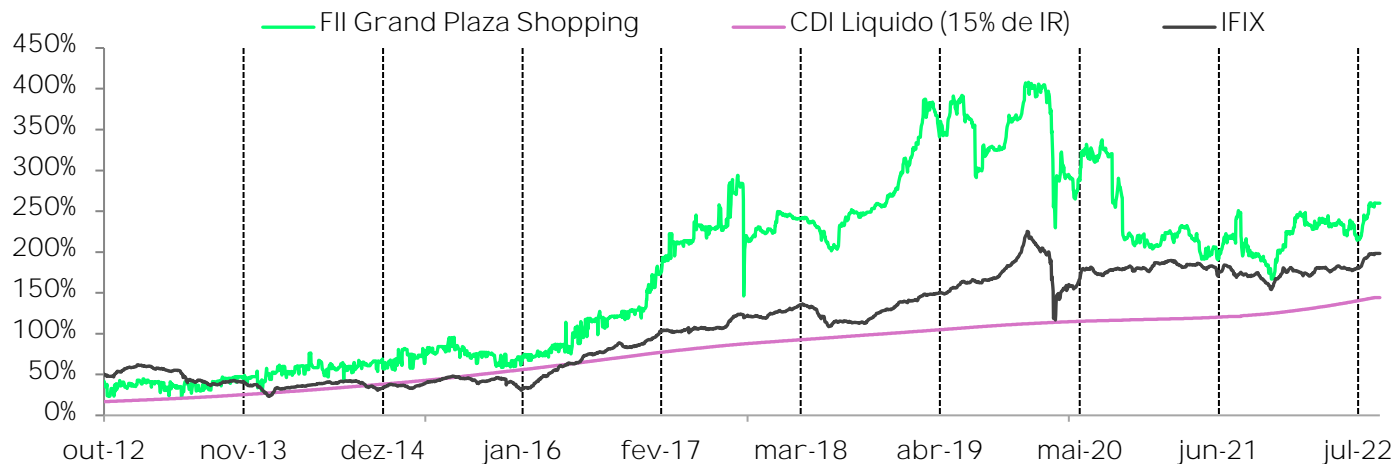
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Rentabilidade



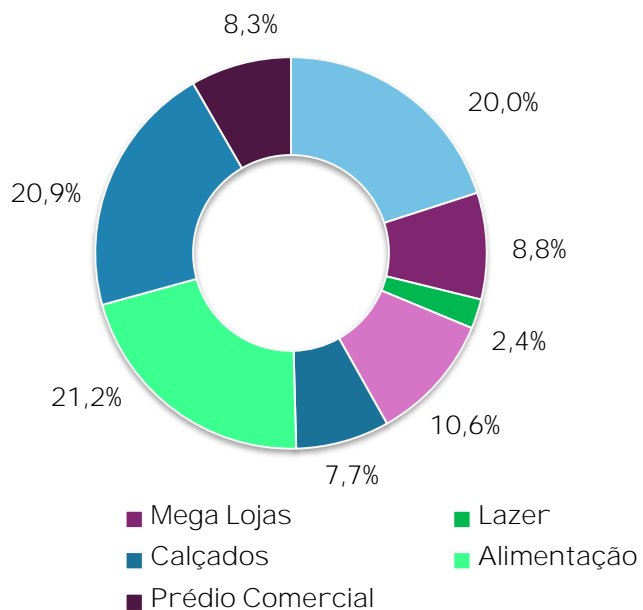
rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,42%	16,46%	20,34%	259,70%
IFIX	0,25%	6,38%	9,87%	198,38%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,68%	7,40%	9,76%	124,93%
CDI Líquido (15% de IR)	0,52%	7,13%	8,83%	144,37%

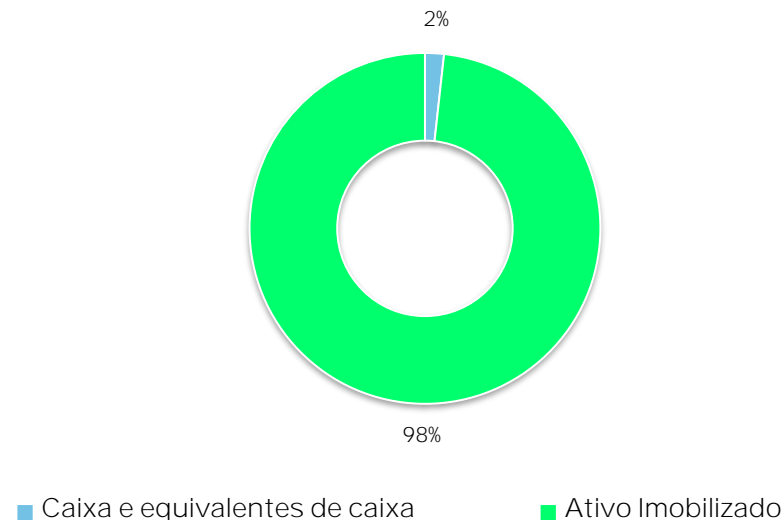
¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

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



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.

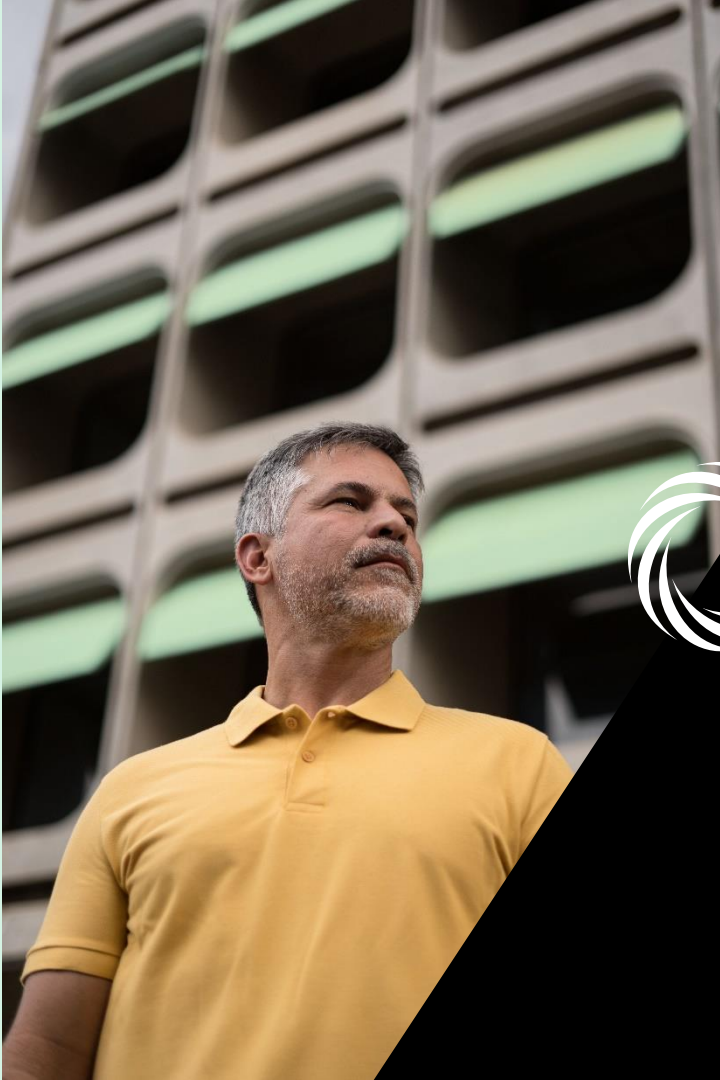
Shopping

- 63.768 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





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.