

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro22

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 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

Desempenho do mês

Em dezembro, o resultado do Fundo foi de R\$ -0,44/cota e não houve distribuição de rendimentos, conforme detalhado na página seguinte sobre a Consulta Formal 01/2022.

O NOI (resultado operacional) do mês foi 21% acima ao orçamento com destaque o recebimento de CDU superior ao orçamento, devido aos novos contratos e recebimento de acordos fechados.

A receita de aluguel faturado fechou em 16,2% acima do orçamento, registrando desempenho positivo também para as demais receitas de locação 17,6% acima do orçamento. O tráfego total do mês foi de 321.199 veículos, em linha com ano anterior. Mesmo com queda em dezembro, reforça o retorno do público ao shopping e, por isso, a evolução frente a 2021 é cada vez menor.

O Shopping encerrou o ano com 12 unidades vagas, sendo 11 no Shopping e 01 operações no Prédio Comercial. Foi assinado contrato em dezembro com Labirinto Games totalizando 30,49m² em ABL. Ainda em dezembro foi aprovada a proposta da Milky Moo, operação que inicia as assinaturas e obras logo em janeiro/23.

No mês de dezembro, o Shopping registrou crescimento de 10,5% em vendas totais em relação ao ano anterior, com praticamente todos os setores evoluindo, exceto pelas âncoras e queda de lazer em aproximadamente 30%. O SSS (Same Stores Sales) apresenta uma evolução de 11,2% em comparação com 2021, com todos os setores crescendo, exceto por lazer. No fechamento de 2022, as vendas totais comparadas a 2021 cresceram 28,9% e o SSS 32,7%.

Em relação ao caso da Americanas S.A., que recentemente pediu Recuperação Judicial após a divulgação de inconsistências contábeis, a empresa é lojista no Grand Plaza Shopping e não ocupa área relevante, sendo classificada como loja satélite, devido à pequena área locada de 476m². Atualmente, a loja está inadimplente com o aluguel de dezembro e o impacto anual estimado no NOI (resultado operacional do shopping) é de menos de 0,38%, considerando todos os custos de vacância. Entendemos que o impacto é pouco significativo para o resultado do Fundo e continuaremos acompanhando a questão junto à administradora do Empreendimento.

Consulta Formal 01/2022

Em continuidade ao [Fato Relevante divulgado em 06 de dezembro de 2022](#) sobre a celebração do Acordo de Reorganização entre o Fundo ABCP11, a Rio Bravo (como administradora do Fundo), a Syn Prop e Tech S.A. e a Hedge (como administradora do Fundo HGBS11), cotista detentor de mais de 5% das cotas emitidas do ABCP11, foi concluída a Consulta Formal 01/2022 que deliberou a respeito da Cisão Parcial do Fundo.

Conforme [Sumário de Decisões publicado no dia 22 de dezembro de 2022](#), as matérias foram aprovadas por 73,14% do total de cotas emitidas do Fundo. Desta forma, foi aprovada a Cisão Parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 61,41% do patrimônio do Fundo, para o Fundo SYN, seguindo os termos detalhados na convocação.

A Cisão Parcial do Fundo tornou-se efetiva no fechamento dos mercados do dia 29 de dezembro de 2022. O detalhamento dos procedimentos para a Cisão Parcial está disponível no [Fato Relevante divulgado no dia 23 de dezembro de 2022](#).

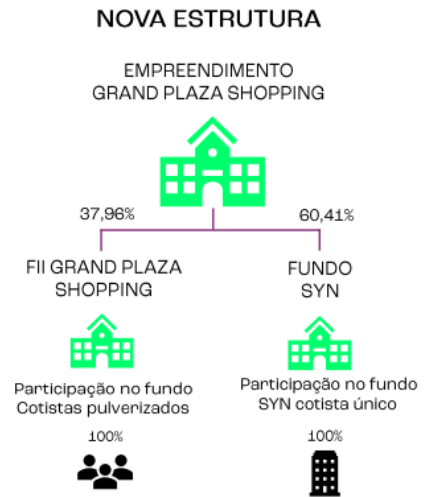
Ressalta-se que, o Fundo arcou com o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) devido sobre a transferência de titularidade da fração ideal do Imóvel objeto da Cisão Parcial para o Fundo SYN no montante estimado em R\$ 13.180.740, bem como emolumentos notariais e registrais, estimados em R\$ 680.00.

Considerando que os pagamentos foram realizados antes do dia 29 de dezembro de 2022, pré-cisão, o Fundo ABCP11 arcou com a totalidade destes valores e, por conta disso, o Fundo não teve resultado anunciado em dezembro de 2022, o que acarretou a não distribuição de rendimentos no mês de janeiro de 2023.

O Fundo após a cisão

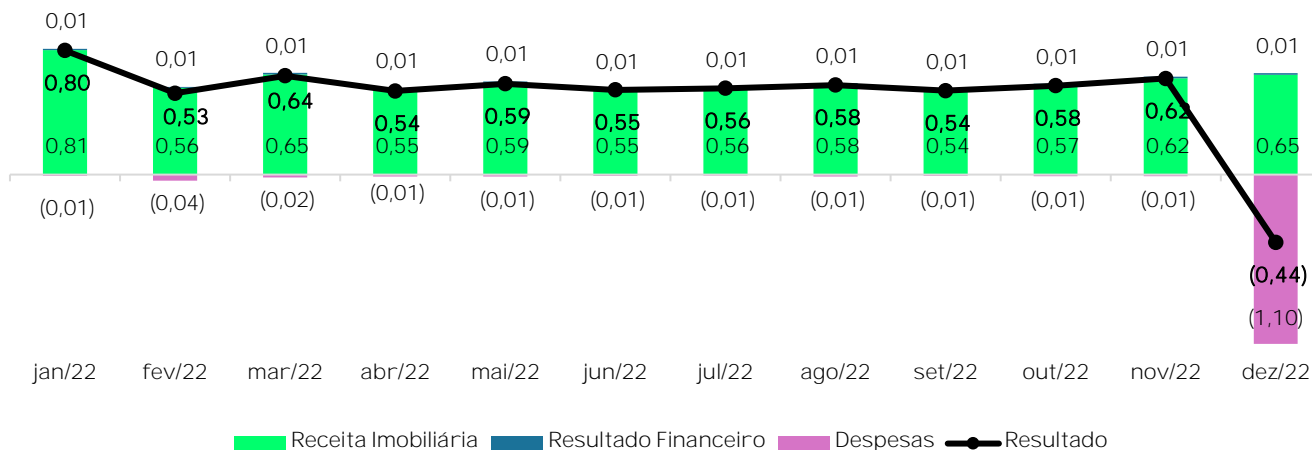
A partir de 02 de janeiro de 2023, o patrimônio do Fundo sofreu uma redução de 7.494.750 cotas de emissão do Fundo detidas pela SYN, passando o total de cotas do Fundo para 4.709.082 cotas e a SYN deixará de ser cotista do Fundo.

Não há qualquer alteração na quantidade de cotas do Fundo detidas pelos demais cotistas. Portanto, cada cota do Fundo antes da cisão será sucedida por uma cota do Fundo pós-cisão (exceto as cotas detidas pela SYN).



Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 7.898.190,85	R\$ 88.220.007,16	R\$ 88.220.007,16
Receita Financeira	R\$ 139.878,17	R\$ 1.554.000,82	R\$ 1.554.000,82
Despesas	-R\$ 13.419.639,75	-R\$ 15.380.039,53	-R\$ 15.380.039,53
Resultado	-R\$ 5.381.570,73	R\$ 74.393.968,45	R\$ 74.393.968,45
Resultado Realizado por cota	-R\$ 0,44	R\$ 6,10	R\$ 6,10
Rendimento por cota ¹	R\$ -	R\$ 6,33	R\$ 6,33
Resultado Acumulado ²	-R\$ 0,44	-R\$ 0,23	-R\$ 0,23

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

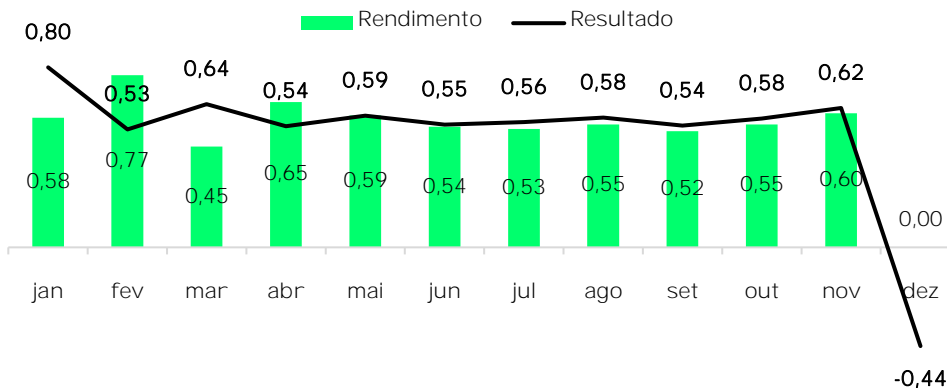
Dados do fundo

	dez/22	dez/21	dez/21
Valor da Cota	R\$ 74,30	R\$ 71,20	R\$ 71,20
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 906.744.791,90	R\$ 868.912.909,60	R\$ 868.912.909,60

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.983.656,76	24.039.457,89	24.039.457,89
Giro (% de cotas negociadas)	0,23%	2,71%	2,71%
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	0,60	0,00
Δ	3,6%	92,5%	800,0%	1200,0%	51,3%	5,9%	0,0%	31,0%	23,8%	19,6%	7,1%	-100,0%

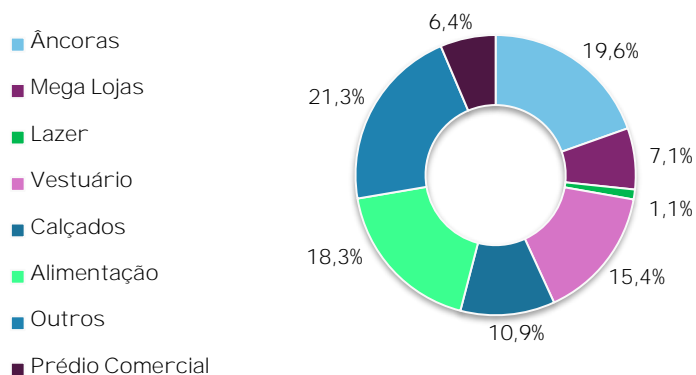
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar 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.

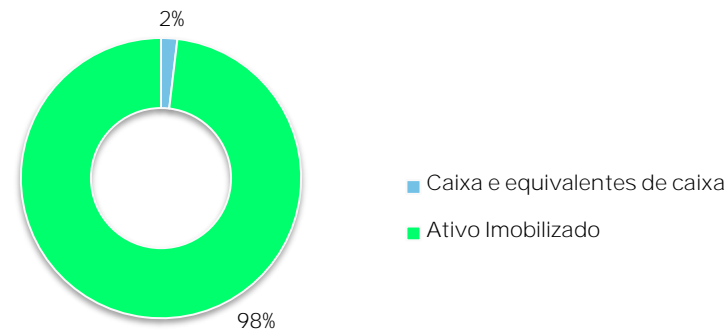
Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	dez/21	dez/22	Δ 2021 vs. 2022	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 2020	Δ 2021	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.123	R\$ 5.468	6,7%	R\$ 56.035	R\$ 58.949	R\$ 67.043	19,6%	13,7%	R\$ 58.694	14,2%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 133	R\$ 190	42,1%	R\$ 1.650	R\$ 1.283	R\$ 2.251	36,4%	75,4%	R\$ 2.412	-6,7%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.135	R\$ 1.335	17,7%	R\$ 8.905	R\$ 9.171	R\$ 10.177	14,3%	11,0%	R\$ 7.261	40,2%
Total Faturado	R\$ 6.391	R\$ 6.992	9,4%	R\$ 66.589	R\$ 69.403	R\$ 79.471	19,3%	14,5%	R\$ 68.368	16,2%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 192	R\$ 17	-91,3%	-R\$ 22.141	-R\$ 8.984	-R\$ 1.635	-92,6%	-81,8%	-R\$ 2.197	-25,6%
Receitas de Locação	R\$ 6.583	R\$ 7.009	6,5%	R\$ 44.448	R\$ 60.418	R\$ 77.836	75,1%	28,8%	R\$ 66.170	17,6%
Outras Receltas	R\$ 307	R\$ 264	-13,9%	-R\$ 5.499	R\$ 2.218	R\$ 2.595	-147,2%	17,0%	R\$ 863	200,8%
Estacionamento	R\$ 1.421	R\$ 1.394	-1,9%	R\$ 9.820	R\$ 10.344	R\$ 16.741	70,5%	61,8%	R\$ 13.009	28,7%
Receita Operacional	R\$ 8.310	R\$ 8.667	4,3%	R\$ 48.770	R\$ 72.980	R\$ 97.172	99,2%	33,1%	R\$ 80.042	21,4%
Despesa Operacional	-R\$ 672	-R\$ 487	-27,5%	-R\$ 7.623	-R\$ 6.553	-R\$ 4.880	-36,0%	-25,5%	-R\$ 3.794	28,6%
NOI	R\$ 7.638	R\$ 8.180	7,1%	R\$ 41.147	R\$ 66.427	R\$ 92.293	124,3%	38,9%	R\$ 76.248	21,0%

Vendas por Segmento

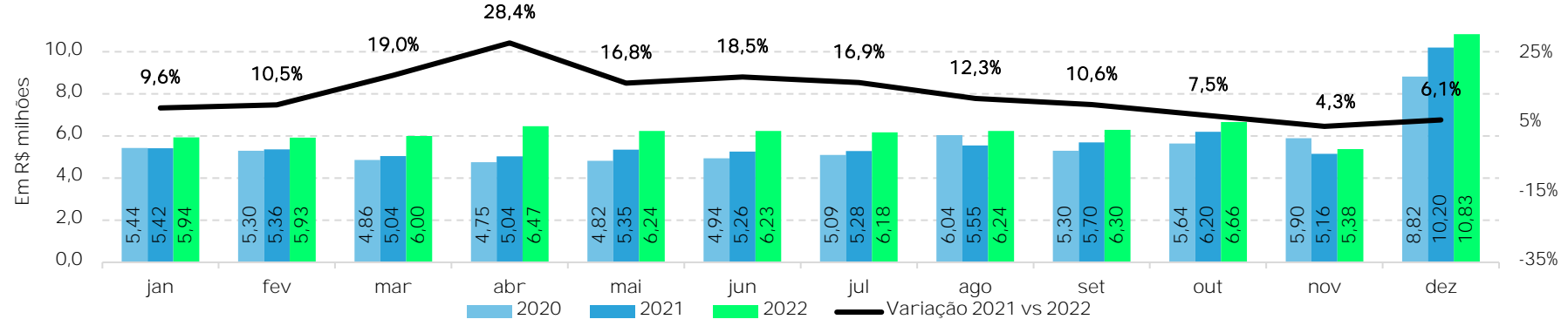


Alocação do Fundo

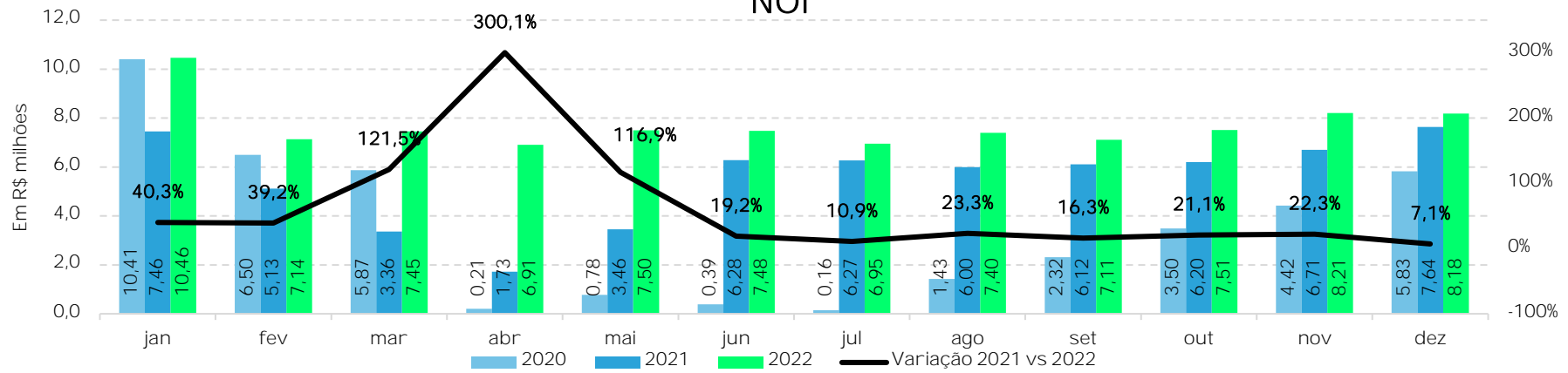


Desempenho operacional

Aluguel

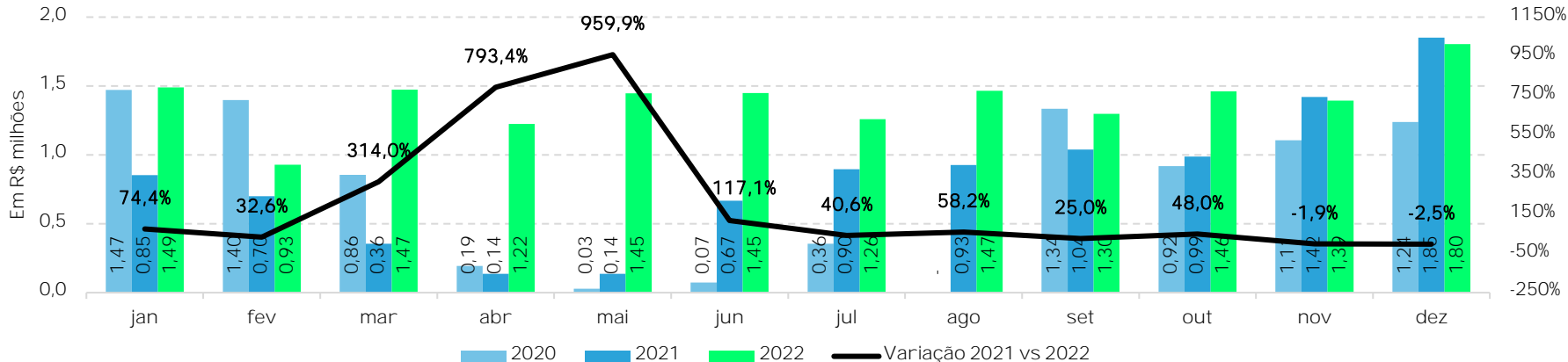


NOI

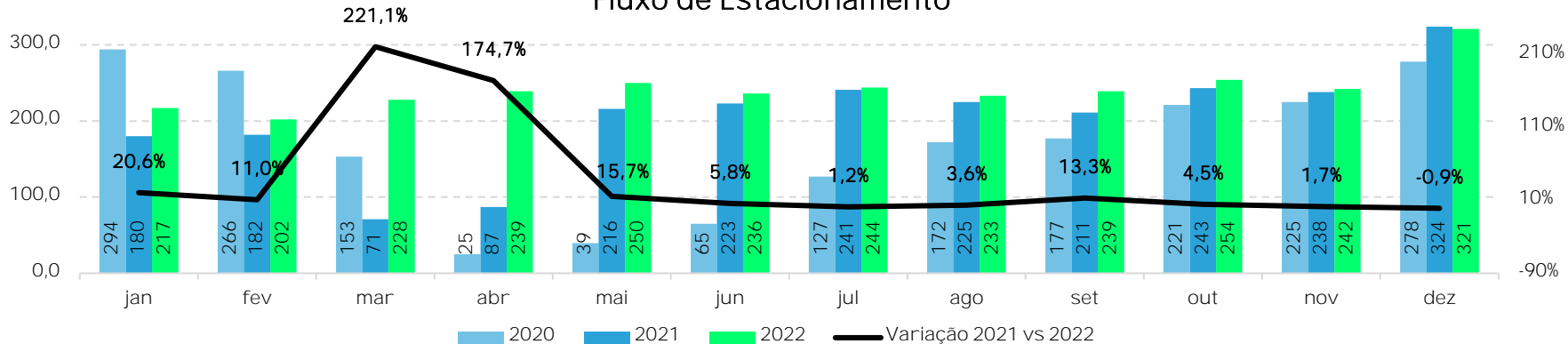


Dados de estacionamento

Resultado de Estacionamento

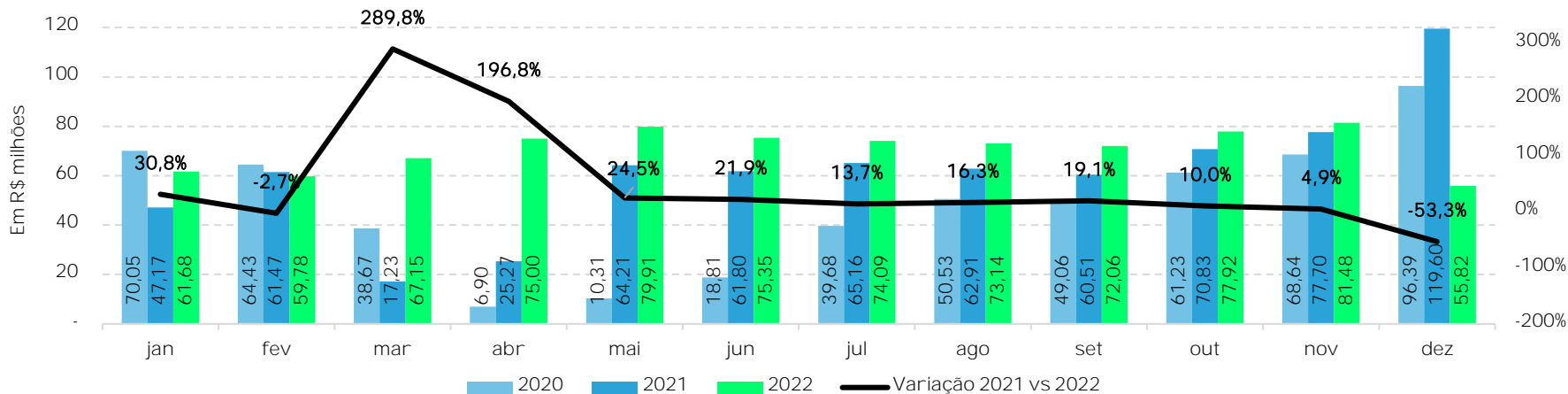


Fluxo de Estacionamento

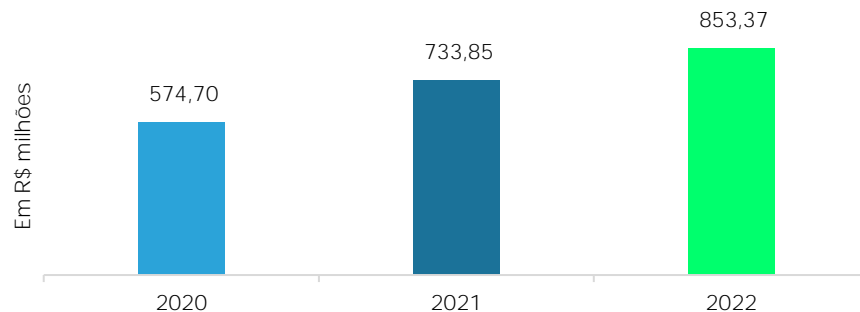


Dados de vendas

Vendas

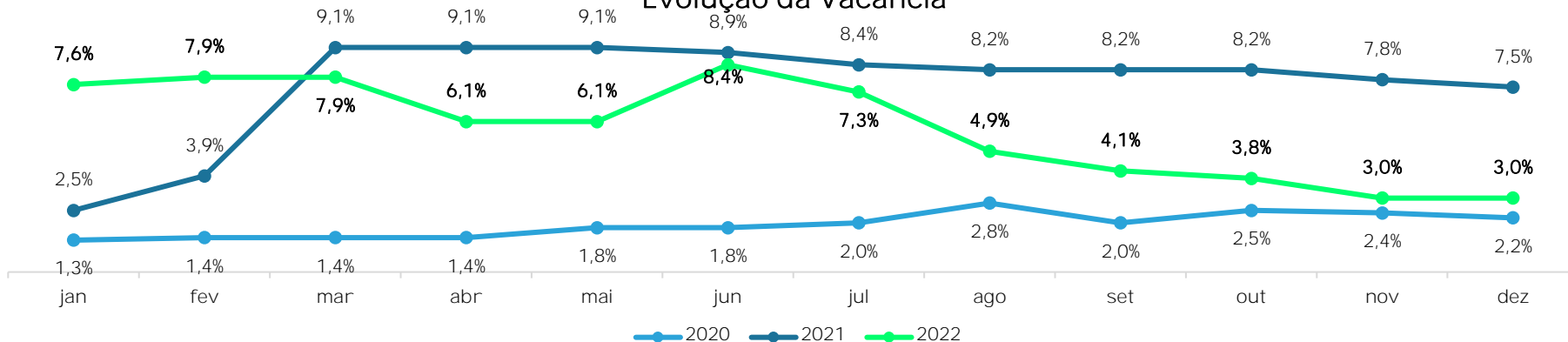


Vendas acumuladas YTD

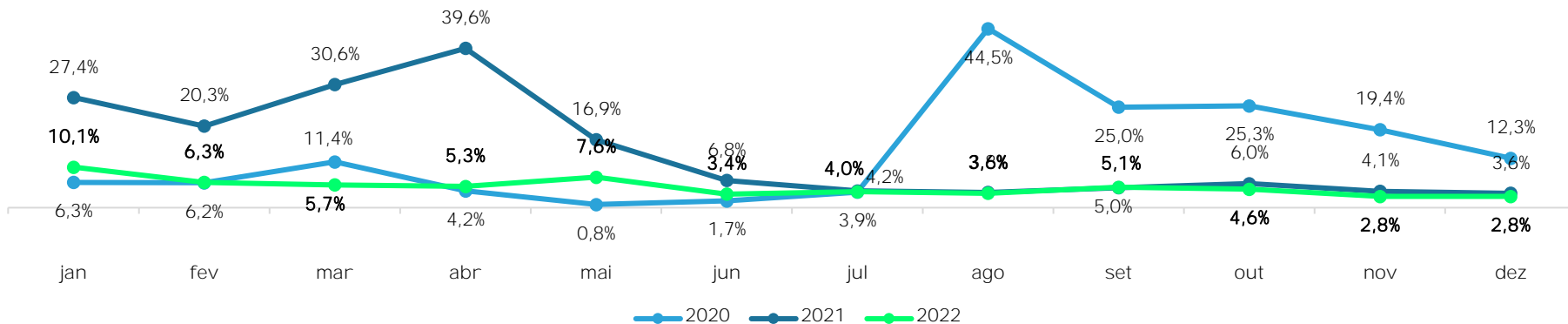


Dados de vacância e inadimplência

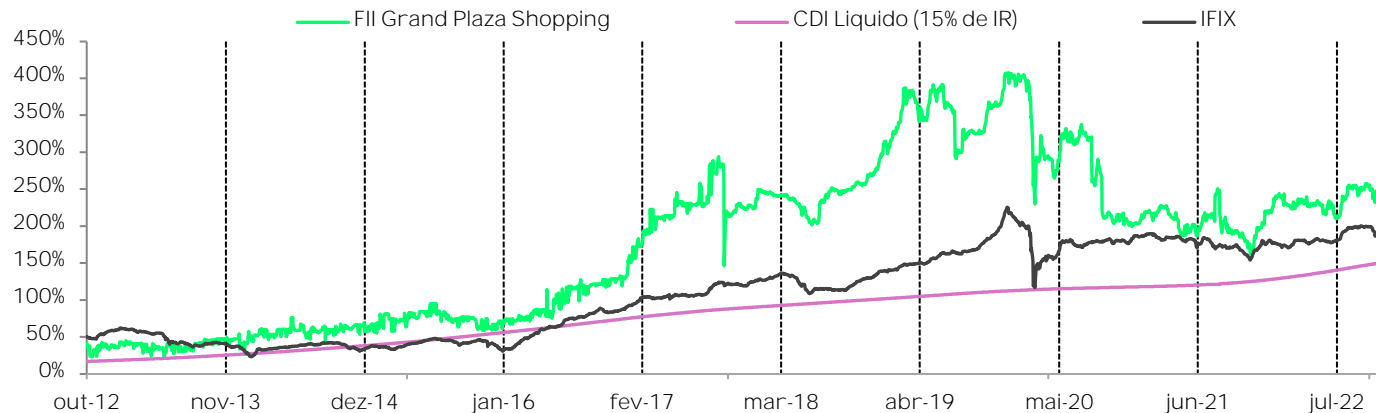
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-1,17%	10,80%	10,80%	237,32%
IFIX	0,00%	2,22%	2,22%	186,71%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,00%	9,04%	9,04%	127,73%
CDI líquido (15% de IR)	0,95%	10,52%	10,52%	152,79%

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.

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.

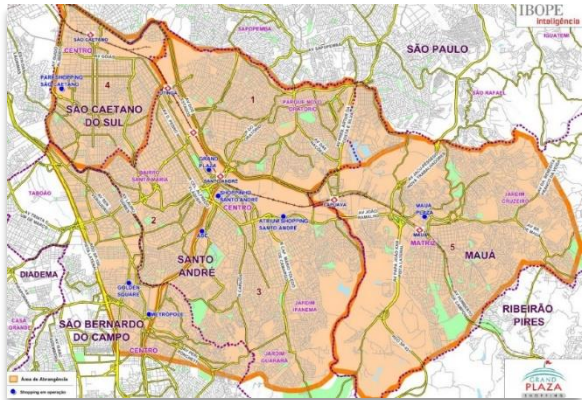
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 284 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com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