

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



**RIO  
BRAVO**

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

fevereiro23

# 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

(Min. 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\$ 431.490.855,55 (ref. fevereiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 19.076

## 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

## Principais Números

ABL (m<sup>2</sup>)\*

69.503

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

91,63

Dividend Yield  
Anualizado\*\*

9,29%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

64,57

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

304,07

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

1.213,00

P/VP

0,70

NOI (A/A)\*\*\*

16%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*\*

7%

Vacância

3,5%

Inadimplência  
Bruta

6,9%

Número de Cotas

4.709.082

\*Área Bruta Locável do Shopping e Prédio Comercial.

\*\*Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do relatório multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos\*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês).

\*\*\*Considera os resultados de estacionamento.

\*\*\*\* Considera o aluguel faturado menos a inadimplência, carência e cancelamentos no período.

# Desempenho do mês

Em fevereiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,53/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota.

O NOI (resultado operacional) do mês de 5% acima do orçado impulsionado pelo resultado de recuperação da inadimplência em 40%, fechando a inadimplência líquida em 1,8% versus orçado de 0,1%.

Destaca-se também o resultado da linha de desconto apresentando um aumento de 14% *versus* orçado. O resultado acumulado no ano é 4% acima do orçado, tendo como principais destaques a recuperação de inadimplência, receita de multas e de descontos.

O Shopping encerrou o mês com 16 unidades vagas, sendo 15 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 fevereiro, o Shopping registrou a saída de uma loja de 15,95m<sup>2</sup> em ABL.

Em relação ao estacionamento, o tráfego total do mês foi de 214.331 veículos, registrando queda de 1,9% *versus* orçado e queda de 2,7% *versus* 2022, impactado pelas fortes chuvas que ocorreram durante o mês e que impactaram diretamente o fluxo de veículos.

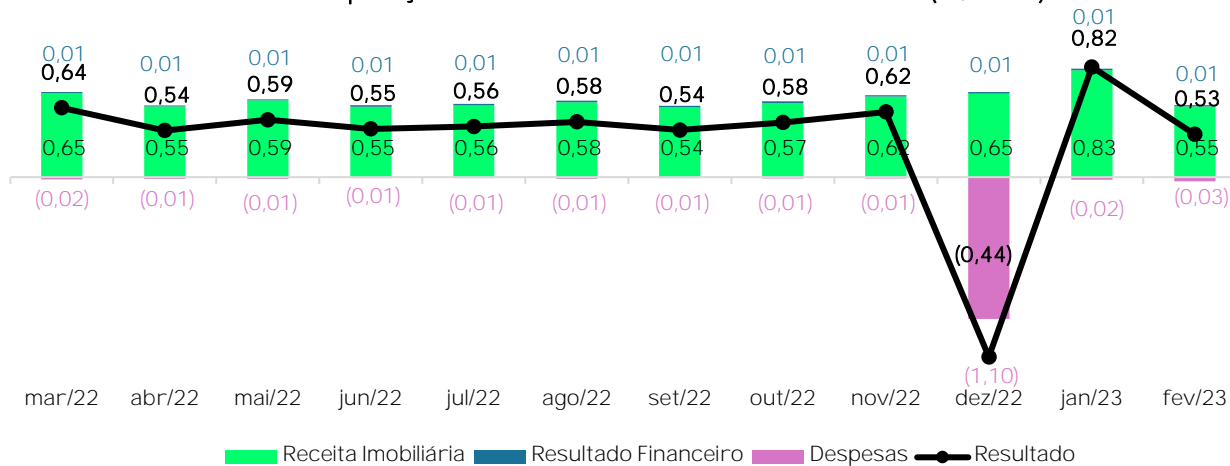
## Eventos

Em fevereiro, o Grand Plaza promoveu o carnaval gratuito na praça de eventos do boulevard. A atração contou com ativações de bloquinhos kids, desfile de fantasias, oficinas de colar havaiano, máscaras e pintura facial, além da presença de personagens temáticos, banda carnavalesca e muitas brincadeiras.

Em parceria com a prefeitura de Santo André, o Grand Plaza abriu as portas da loja solidária para arrecadação de doações para as vítimas do desastre que ocorreu no Litoral Norte de São Paulo. O espaço recebeu diversos itens, como: roupas, água, alimentos não-perecíveis, brinquedos, higiene, entre outros.

# Composição de resultado

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



	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.583.694,63	R\$	6.484.887,43	R\$	77.996.926,67
Receita Financeira	R\$	45.705,32	R\$	98.268,08	R\$	1.467.899,95
Despesas	-R\$	153.420,89	-R\$	256.133,75	-R\$	15.006.877,75
Resultado <sup>1</sup>	R\$	2.475.979,06	R\$	6.327.021,76	R\$	64.457.948,87
Resultado Realizado por cota	R\$	0,53	R\$	1,34	R\$	6,11
Rendimento por cota	R\$	0,50	R\$	1,00	R\$	6,03
Resultado Acumulado	R\$	0,03	R\$	0,34	R\$	0,08

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

## Composição de resultado

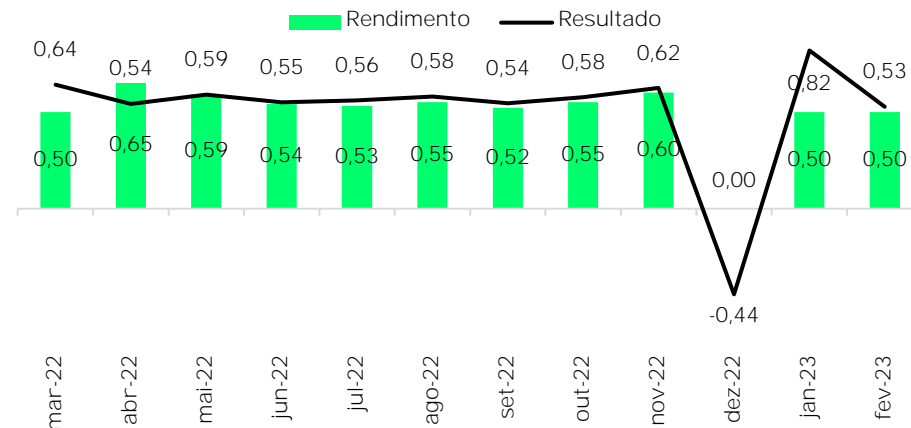
## Dados do fundo

	fev/23	dez/22	fev/22
Valor da Cota	R\$ 65,63	R\$ 73,76	R\$ 76,00
Quantidade de Cotas	4.709.082	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 309.057.051,66	R\$ 900.154.722,08	R\$ 927.491.308,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.213.001,05	2.988.634,19	22.186.248,78
Giro (% de cotas negociadas)	0,40%	0,95%	3,12%
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
2021	0,56	0,40	0,05	0,00	0,39	0,51	0,53	0,42	0,42	0,46	0,56	0,58
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50										
<b>Δ</b>	<b>-35,1%</b>	<b>11,1%</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.

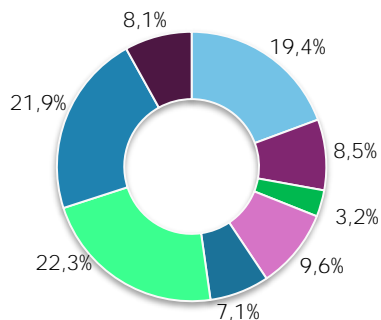
# Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	fev/21	fev/22	fev/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\$ 4.489	R\$ 5.157	R\$ 5.382	4,4%	R\$ 12.084	R\$ 14.084	R\$ 14.674	21,4%	4,2%	R\$ 67.562	-78,3%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 49	R\$ 88	R\$ 147	66,4%	R\$ 397	R\$ 630	R\$ 760	91,5%	20,5%	R\$ 3.681	-79,4%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 877	R\$ 691	R\$ 794	14,8%	R\$ 1.758	R\$ 1.426	R\$ 1.718	-2,3%	20,6%	R\$ 11.875	-85,5%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 5.415</b>	<b>R\$ 5.937</b>	<b>R\$ 6.323</b>	<b>6,5%</b>	<b>R\$ 14.239</b>	<b>R\$ 16.140</b>	<b>R\$ 17.152</b>	<b>20,5%</b>	<b>6,3%</b>	<b>R\$ 83.117</b>	<b>-79,4%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 756	R\$ 102	R\$ 62	-39,1%	-R\$ 2.938	-R\$ 818	-R\$ 698	-76,2%	-14,6%	-R\$ 989	-29,4%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 4.659</b>	<b>R\$ 6.038</b>	<b>R\$ 6.385</b>	<b>5,7%</b>	<b>R\$ 11.301</b>	<b>R\$ 15.322</b>	<b>R\$ 16.453</b>	<b>45,6%</b>	<b>7,4%</b>	<b>R\$ 82.128</b>	<b>-80,0%</b>
Outras Receitas	R\$ 74	R\$ 32	R\$ 539	-1592,0%	R\$ 112	-R\$ 2	R\$ 596	434,5%	25769,9%	R\$ 980	-39,2%
Estacionamento	R\$ 854	R\$ 1.489	R\$ 1.622	8,9%	R\$ 2.094	R\$ 3.340	R\$ 3.368	60,8%	0,8%	R\$ 18.221	-81,5%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 5.588</b>	<b>R\$ 7.559</b>	<b>R\$ 8.546</b>	<b>13,1%</b>	<b>R\$ 13.506</b>	<b>R\$ 18.660</b>	<b>R\$ 20.417</b>	<b>51,2%</b>	<b>9,4%</b>	<b>R\$ 101.330</b>	<b>-79,9%</b>
Despesa Operacional	-R\$ 463	-R\$ 424	-R\$ 294	-30,8%	-R\$ 925	-R\$ 1.063	-R\$ 633	-31,5%	-40,4%	-R\$ 3.231	-80,4%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 5.125</b>	<b>R\$ 7.135</b>	<b>R\$ 8.252</b>	<b>15,7%</b>	<b>R\$ 12.581</b>	<b>R\$ 17.596</b>	<b>R\$ 19.784</b>	<b>57,2%</b>	<b>12,4%</b>	<b>R\$ 98.098</b>	<b>-79,8%</b>

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

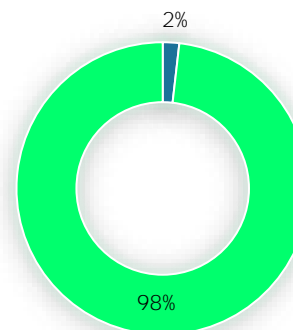
## Vendas por Segmento

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



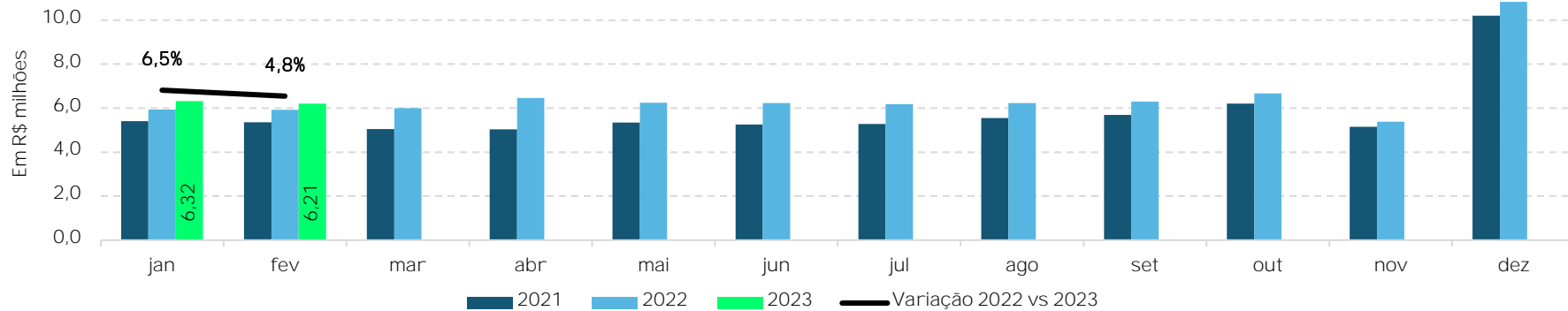
## Alocação do Fundo

- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado

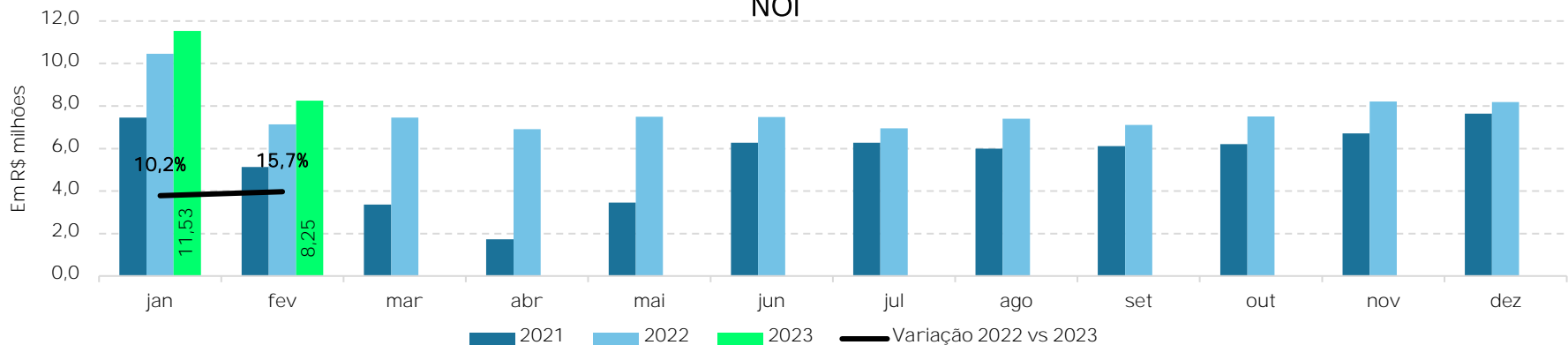


## Desempenho operacional

## Aluguel



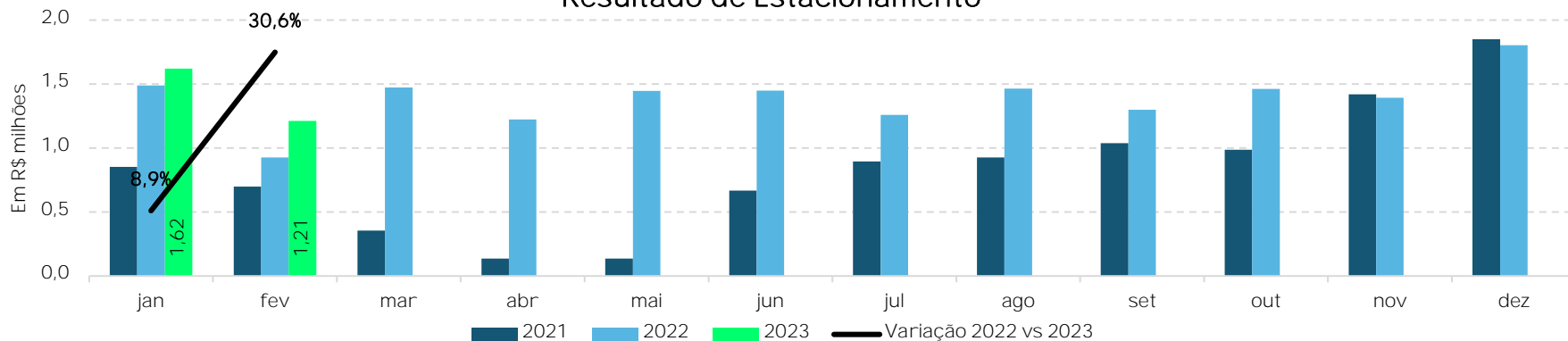
## NOI



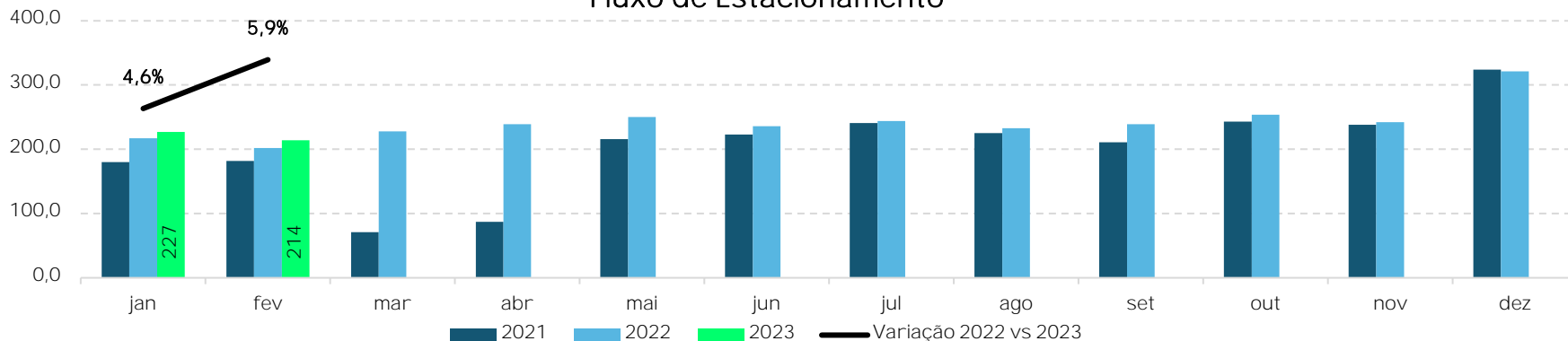


## Dados de estacionamento

## Resultado de Estacionamento

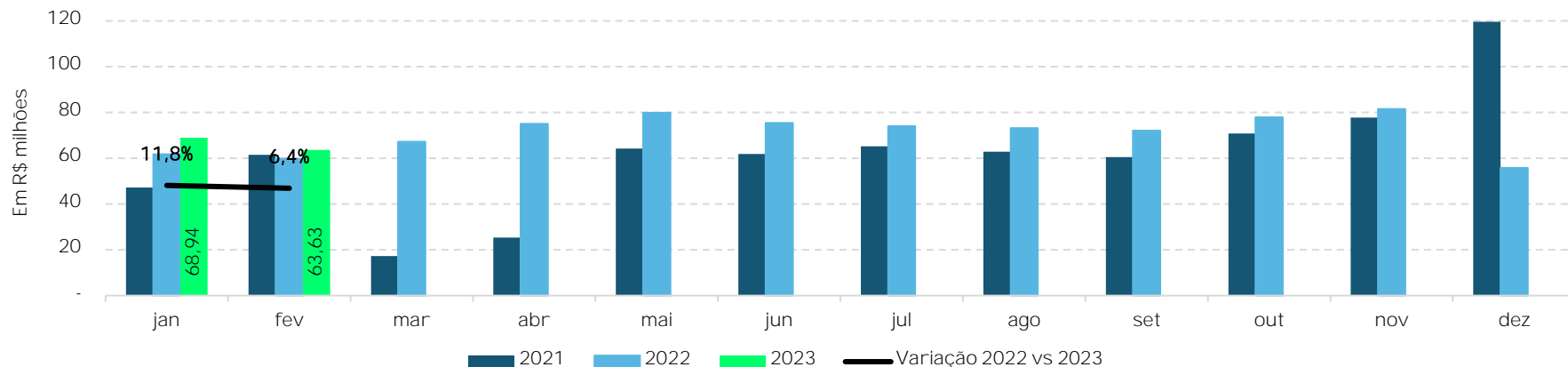


## Fluxo de Estacionamento

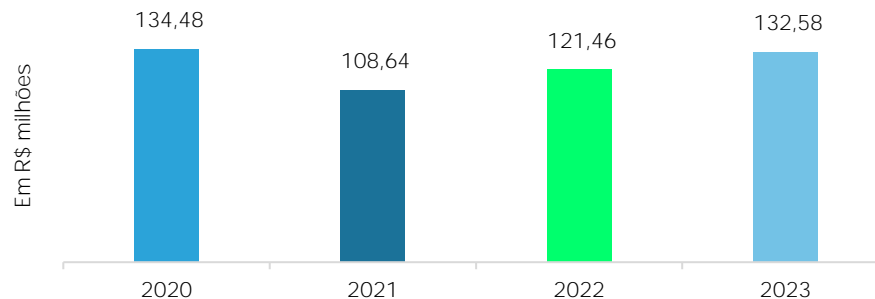


# Dados de vendas

## Vendas

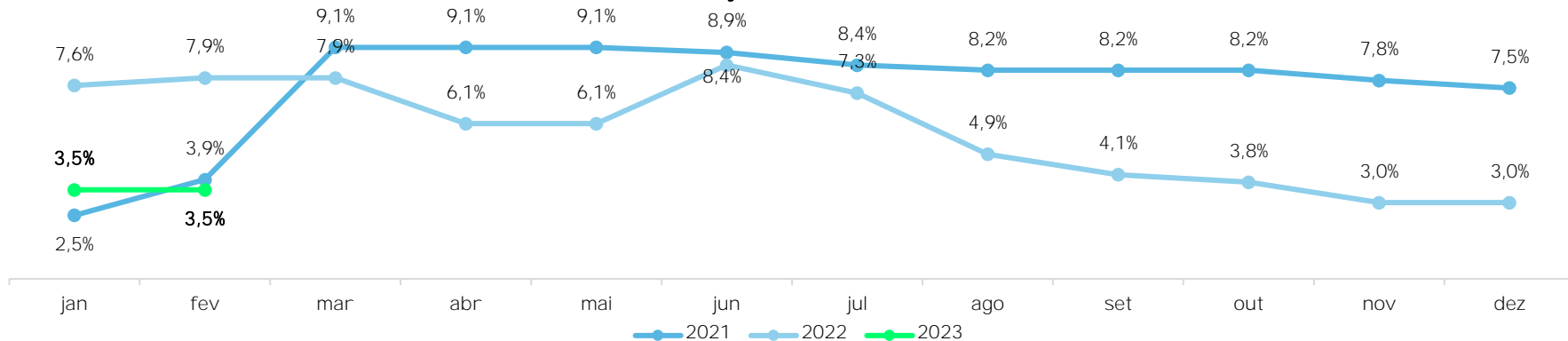


## Vendas no acumulado do ano

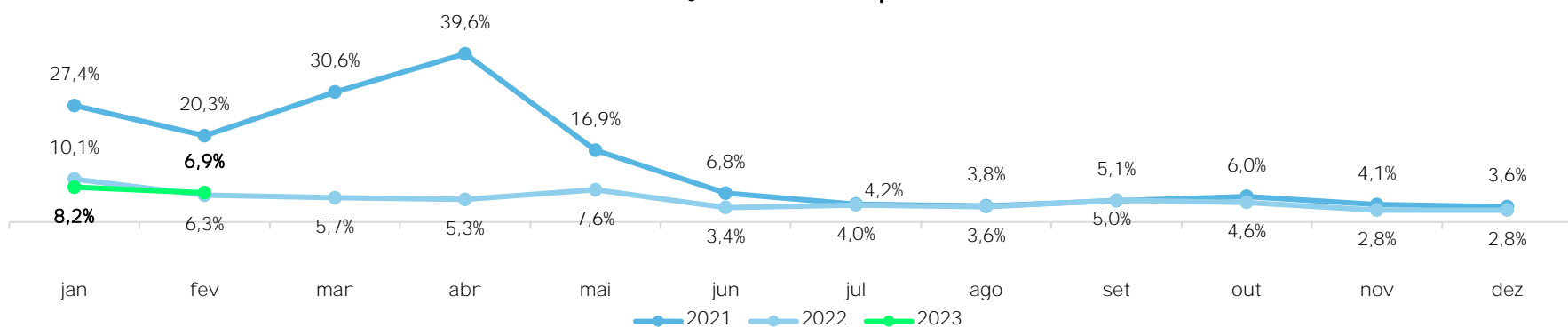


# Dados de vacância e inadimplência

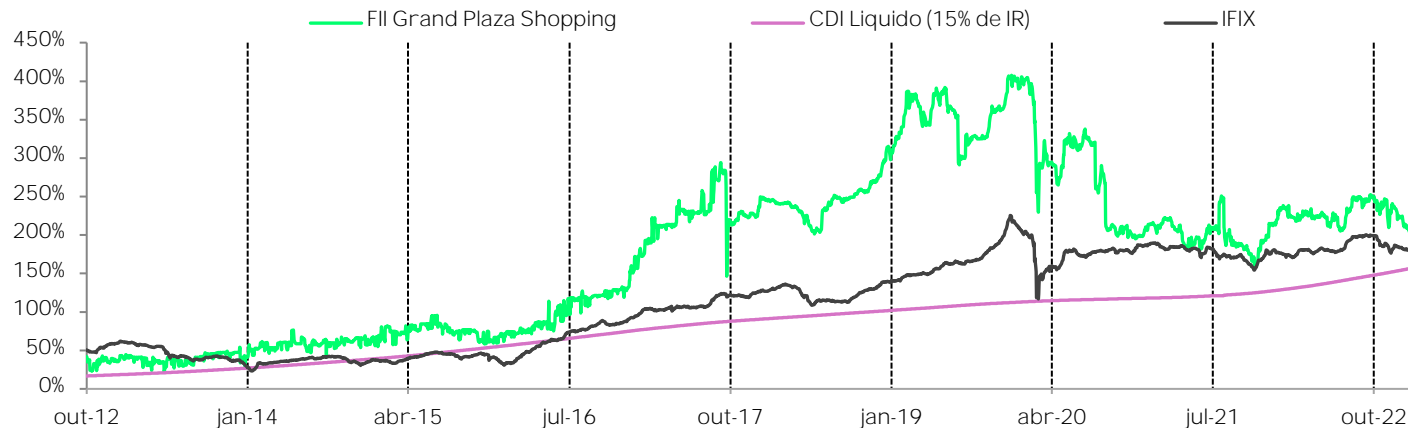
## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência



# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-2,92%	-9,29%	-9,66%	203,67%
IFIX	-0,45%	-2,05%	2,45%	180,84%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,75%	1,41%	7,83%	128,76%
CDI líquido (15% de IR)	0,78%	1,74%	11,05%	157,67%

<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.