

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



**RIO  
BRAVO**

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

maio23

# 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\$ 432.443.873,07 (ref. maio)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 18.295

## 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)

91,83

Dividend Yield  
Anualizado\*\*

8,62%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

69,60

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

327,75

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

1,30

P/VP

0,76

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

6,4%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*\*

3%

Vacância

5,4%

Inadimplência  
Bruta

4,7%

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.

# Comentários

## Desempenho do mês

No mês de maio, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,37/cota e a distribuição foi de R\$ 0,50/cota. O patamar de distribuição visa linearizar o resultado esperado para o primeiro semestre do ano.

No mês de maio as vendas do Shopping alcançaram um patamar de R\$ 81,39 milhões, representando alta de 1,9% quando comparado com o mesmo período do ano passado. Na comparação com o acumulado do ano, as vendas de 2023 superam em 6% as vendas de 2022. As vendas estão em um patamar saudável de crescimento, com destaque para o segmento de lazer, com a recuperação das vendas do Cinemark, 18% de alta, reportando vendas acima de R\$ 1 milhão, e o Bolix que, com a reinauguração, agora no térreo, está com ótima performance, alta de 32%. Como um todo, o segmento 'Lazer' cresce 16% na comparação anual.

Outro ponto positivo foram as vendas das Mega Lojas, em que o Ponto Frio cresce 59%, Miniso 23%, e Casas Bahia 11%, todos na comparação anual. Na ponta negativa, temos a desaceleração das vendas das lojas-âncora, compostas, entre outras, por C&C, Renner e Riachuelo. As lojas-âncora apresentaram queda de 14,9% na comparação anual, devido à desaceleração das vendas de artigo para casa, com menos demanda reprimida, além de problemas relacionados à coleção.

As vendas acumuladas no ano apresentaram queda de 1% quando comparado com as vendas orçadas.

O Shopping encerrou o mês com vacância total de 5,4%, sendo 1,7% exclusivamente da operação do shopping. Em Maio, foram registradas as entradas de duas novas lojas, FunLab e Prime Potato, (+172,09 m<sup>2</sup>), e a saída de duas lojas, GOIShoes e Ice Creamy (-116,88m<sup>2</sup>).

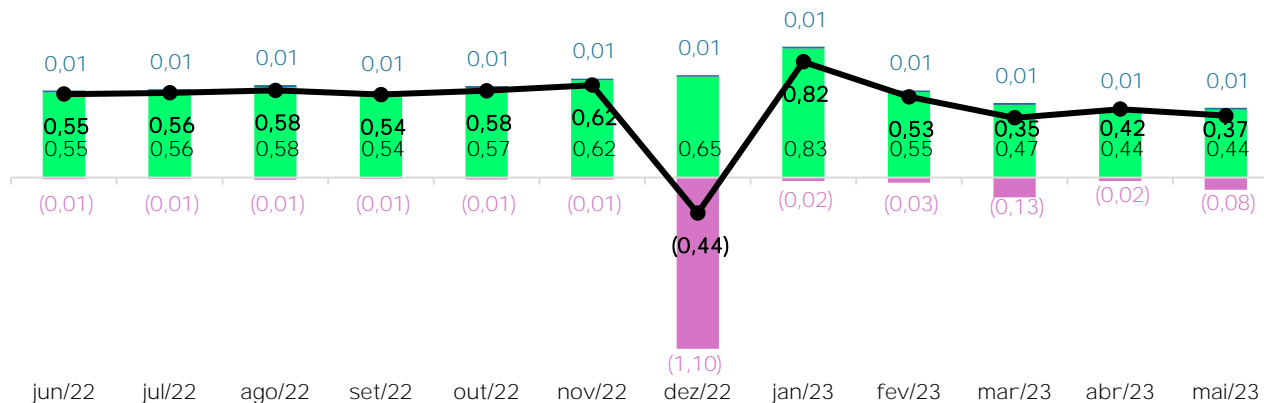
O fluxo de veículos apresentou queda de 3,6% na comparação anual e alta de 2% no acumulado do ano. O fluxo de pessoas segue evoluindo de forma importante, apresentando alta de 7% na comparação anual e alta de 11% no acumulado do ano.

Mais uma vez, a linha de recuperação de inadimplência foi destaque no resultado do mês, superando em 161% o orçado. Com isso, a inadimplência líquida acumulada no ano permanece no campo negativo, de -0,1%, contra 0,8% no acumulado do ano passado.

Desta forma, o NOI com estacionamento do Shopping atingiu o patamar de R\$ 7,9 milhões em maio, alta de 6,4% frente ao mesmo período do ano anterior, e R\$ 43,1 milhões no acumulado do ano, alta de 9,3% frente ao acumulado de 2022.

# Composição de resultado

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



■ Receita Imobiliária 
 ■ Resultado Financeiro 
 ■ Despesas 
 —●— Resultado

	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.055.405,78	R\$	12.796.509,32	R\$	62.449.285,16
Receita Financeira	R\$	51.366,64	R\$	253.381,62	R\$	1.290.069,50
Despesas	-R\$	369.837,74	-R\$	1.331.502,50	-R\$	15.509.503,10
Resultado <sup>1</sup>	R\$	1.736.934,68	R\$	11.718.388,44	R\$	48.229.851,56
Resultado Realizado por cota	R\$	0,37	R\$	2,49	R\$	5,48
Rendimento por cota	R\$	0,50	R\$	2,50	R\$	5,79
Resultado Acumulado	-R\$	0,13	-R\$	0,01	-R\$	0,31

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

# Composição de resultado

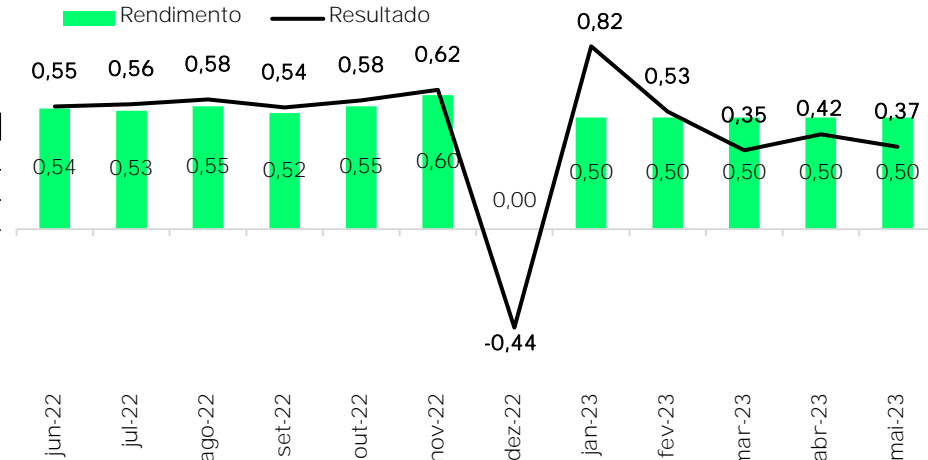
## Dados do fundo

	mai/23	dez/22	mai/22
Valor da Cota	R\$ 69,60	R\$ 73,76	R\$ 73,02
Quantidade de Cotas	4.709.082	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 327.752.107,20	R\$ 900.154.722,08	R\$ 891.123.885,66

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.301.364,75	6.551.486,30	20.687.715,74
Giro (% de cotas negociadas)	0,41%	2,09%	3,69%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



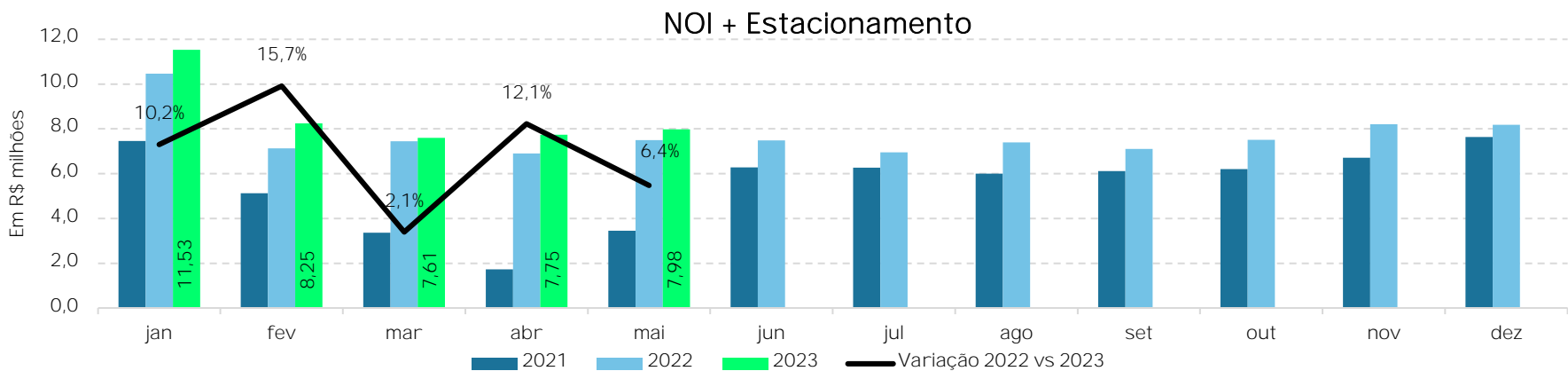
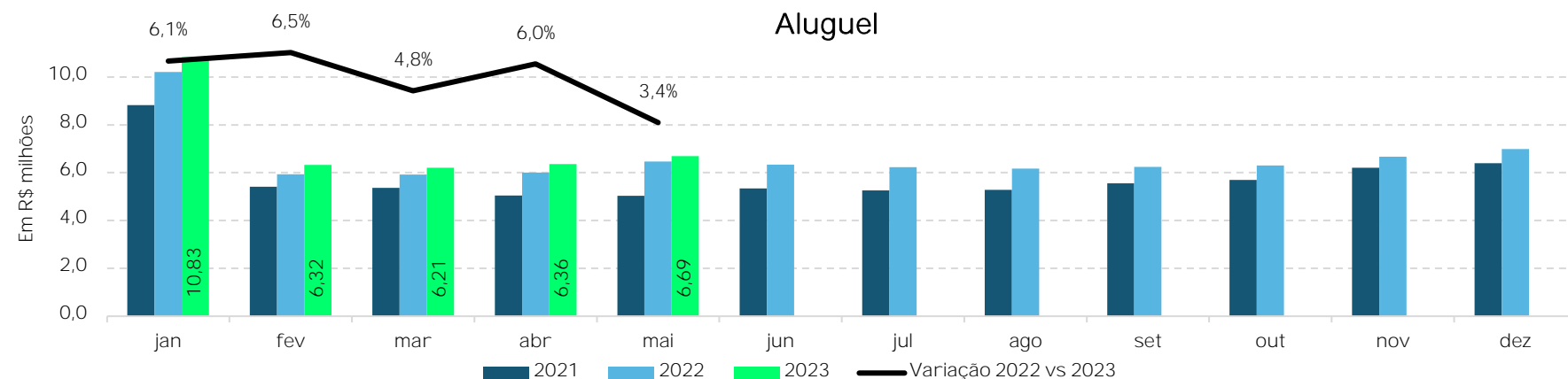
## Distribuição de rendimentos

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	0,50	0,50	0,50							
<b>Δ</b>	<b>-35,1%</b>	<b>11,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-23,1%</b>	<b>-15,3%</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.

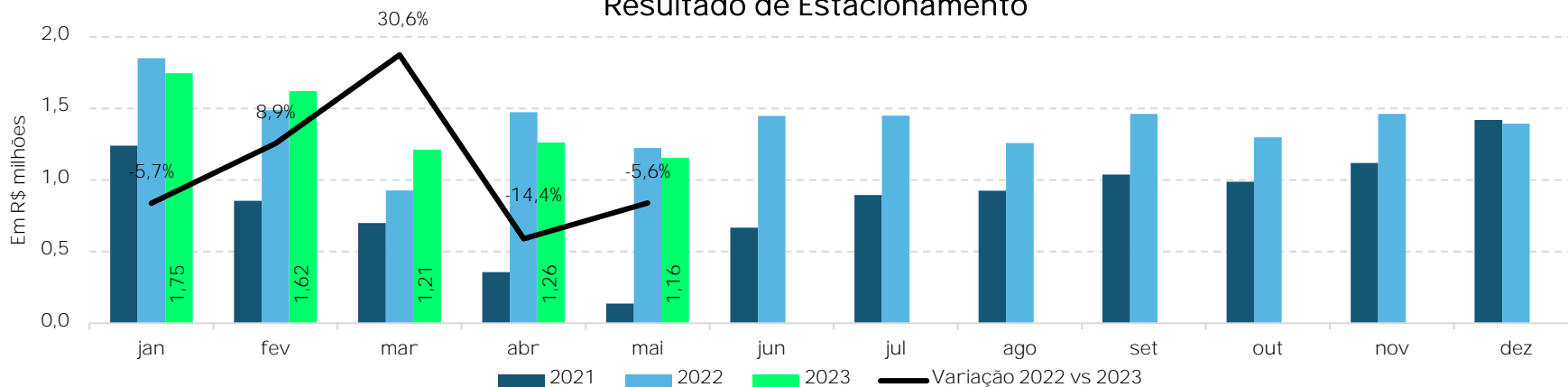
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# Desempenho operacional

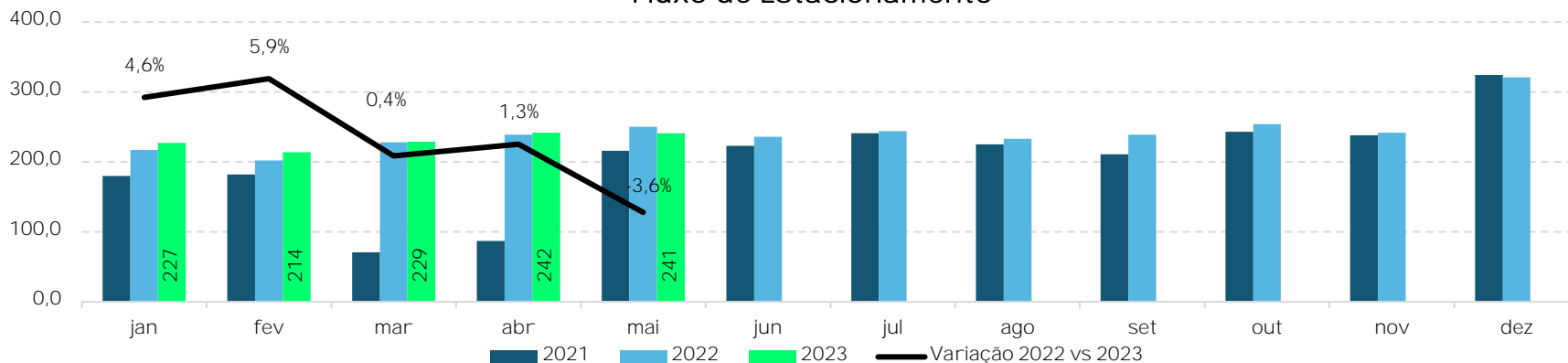


# Dados de estacionamento

## Resultado de Estacionamento



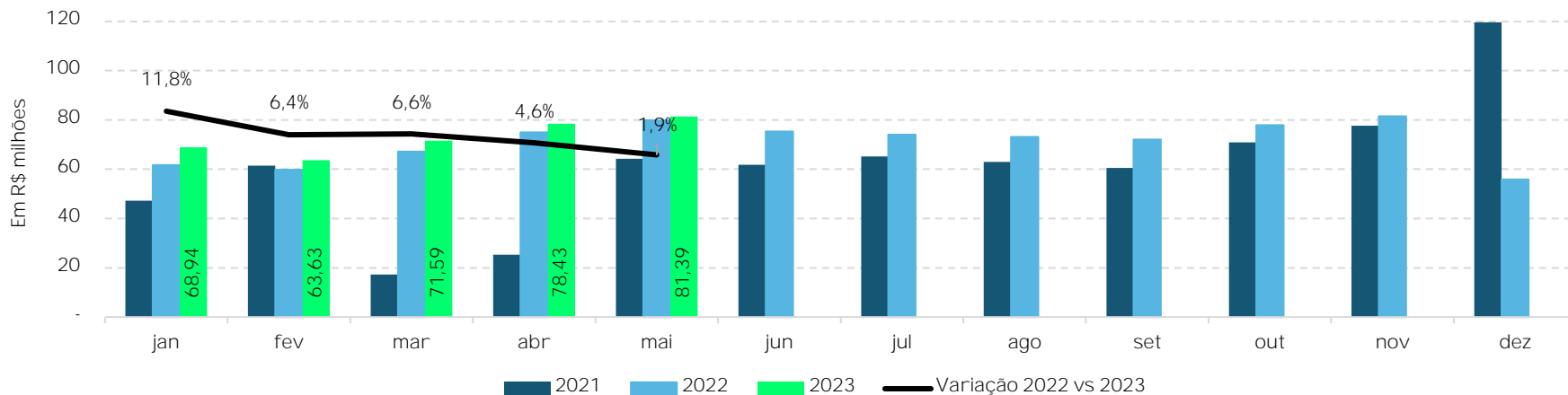
## Fluxo de Estacionamento



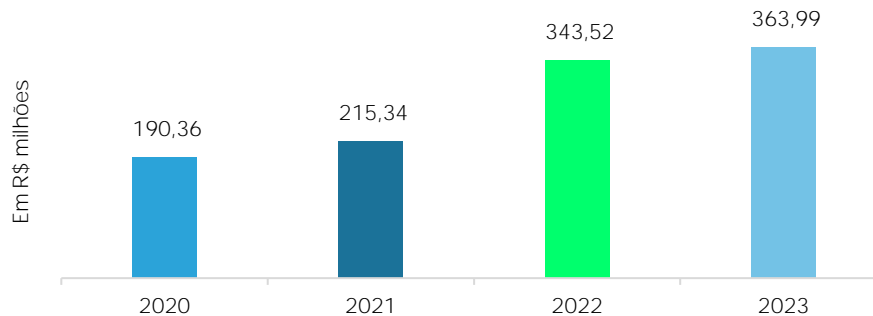


# Dados de vendas

## Vendas

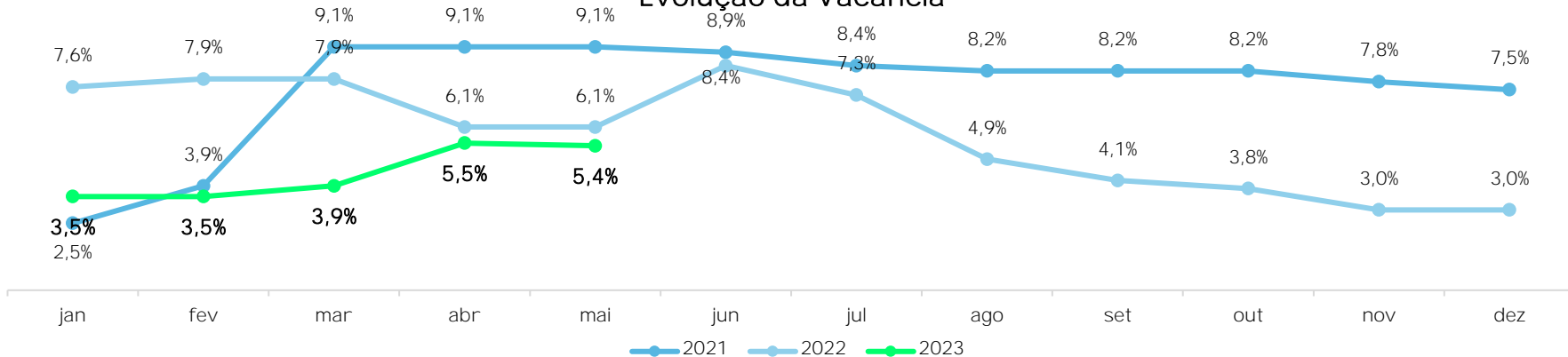


## Vendas no acumulado do ano

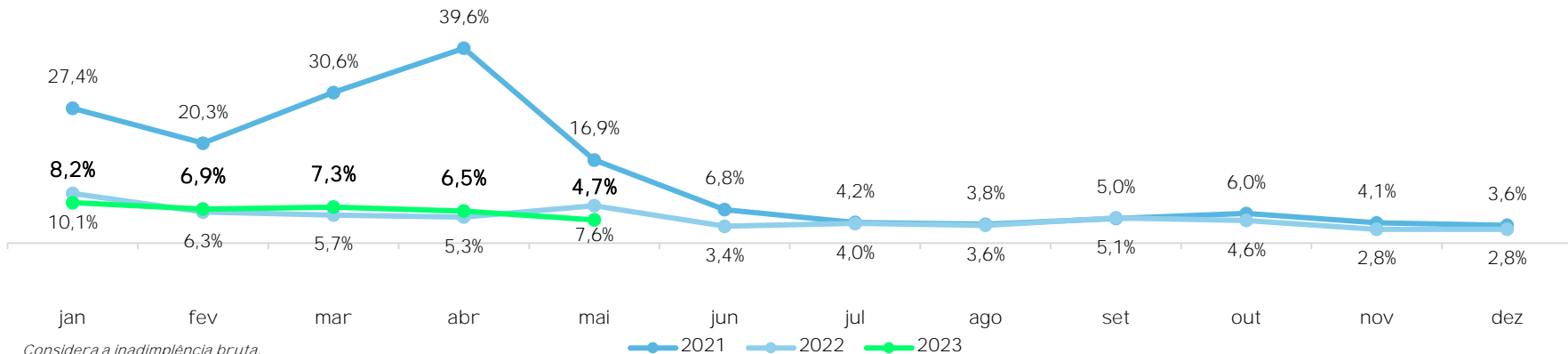


# Dados de vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência



Considera a inadimplência bruta.

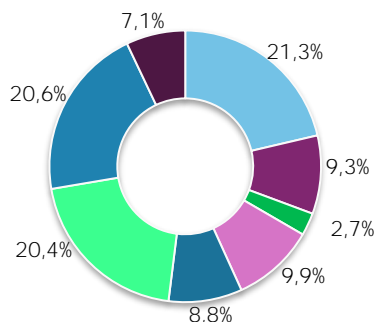
# Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	mai/21	mai/22	mai/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\$ 4.455	R\$ 5.386	R\$ 5.534	2,7%	R\$ 25.472	R\$ 29.766	R\$ 30.849	21,1%	3,6%	R\$ 29.791	3,6%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 12	R\$ 175	R\$ 209	19,8%	R\$ 470	R\$ 954	R\$ 1.171	149,2%	22,8%	R\$ 1.415	-17,2%
Outras Recetas de Aluguéis	R\$ 568	R\$ 905	R\$ 946	4,5%	R\$ 3.738	R\$ 3.814	R\$ 4.395	17,6%	15,2%	R\$ 4.648	-5,4%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 5.035</b>	<b>R\$ 6.466</b>	<b>R\$ 6.689</b>	<b>3,4%</b>	<b>R\$ 29.679</b>	<b>R\$ 34.534</b>	<b>R\$ 36.415</b>	<b>22,7%</b>	<b>5,4%</b>	<b>R\$ 35.854</b>	<b>1,6%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 1.982	R\$ 77	R\$ 198	155,0%	-R\$ 9.751	-R\$ 833	-R\$ 285	-97,1%	-65,8%	-R\$ 848	-66,4%
Recetas de Locação	R\$ 3.053	R\$ 6.543	R\$ 6.886	5,2%	R\$ 19.928	R\$ 33.701	R\$ 36.130	81,3%	7,2%	R\$ 35.006	3,2%
Outras Recetas	R\$ 720	R\$ 180	R\$ 216	20,2%	R\$ 915	R\$ 824	R\$ 1.420	55,1%	-72,3%	R\$ 251	465,2%
Estacionamento	R\$ 137	R\$ 1.224	R\$ 1.155	-5,6%	R\$ 3.287	R\$ 6.967	R\$ 6.997	112,9%	0,4%	R\$ 7.390	-5,3%
Receta Operacional	R\$ 3.910	R\$ 7.948	R\$ 8.258	3,9%	R\$ 24.130	R\$ 41.492	R\$ 44.547	84,6%	7,4%	R\$ 42.646	4,5%
Despesa Operacional	-R\$ 453	-R\$ 449	-R\$ 279	-37,8%	-R\$ 3.002	-R\$ 2.039	-R\$ 1.435	-52,2%	-29,7%	-R\$ 1.307	9,8%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 3.457</b>	<b>R\$ 7.499</b>	<b>R\$ 7.979</b>	<b>6,4%</b>	<b>R\$ 21.129</b>	<b>R\$ 39.452</b>	<b>R\$ 43.112</b>	<b>104,0%</b>	<b>9,3%</b>	<b>R\$ 41.340</b>	<b>4,3%</b>

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

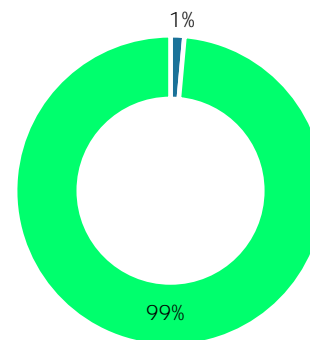
## Vendas por Segmento

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

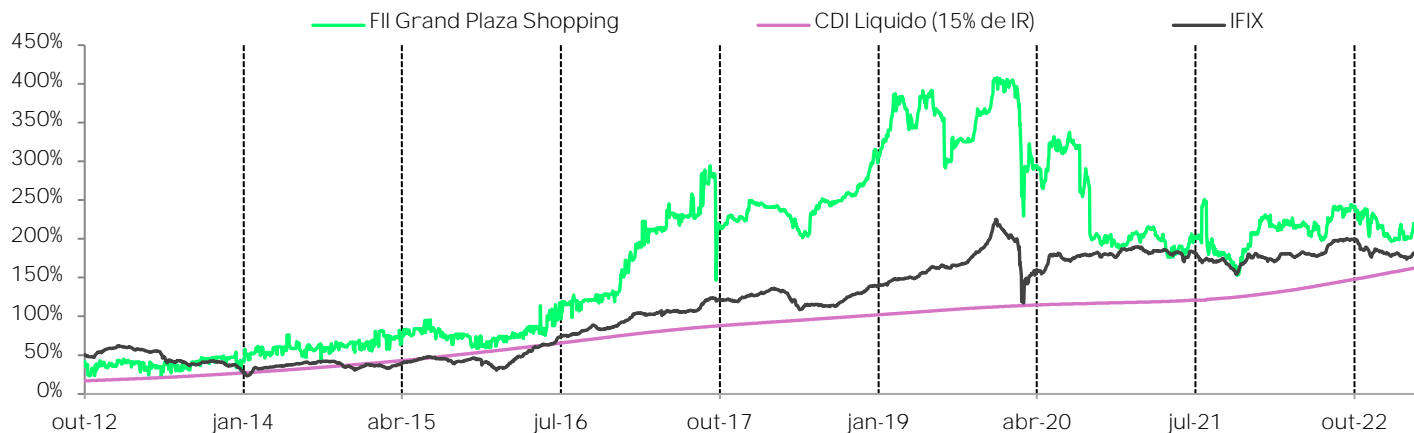


## Alocação do Fundo

- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado



## Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	1,83%	0,09%	3,67%	227,51%
IFIX	5,43%	5,10%	6,84%	201,35%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,73%	3,51%	7,99%	132,41%
CDI líquido (15% de IR)	0,95%	4,56%	11,46%	165,56%

<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.



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.

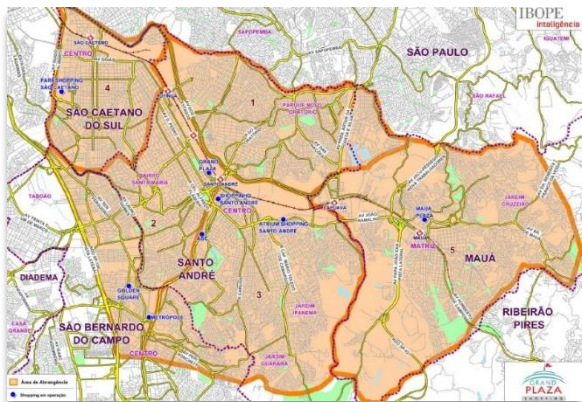
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 284 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com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





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.