

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

junho23

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\$ 432.162.687,00 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 18.045

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 (m²)*

69.503

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

91,77

Dividend Yield
Anualizado**

8,38%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

71,56

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

336,98

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,43

P/VP

0,78

NOI (A/A)***

6,9%

Receita de
Locação (A/A)****

3,6%

Vacância

5,6%

Inadimplência
Bruta

3,5%

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, na comparação com o mesmo mês do ano anterior.

Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,55/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.

É importante destacar que o Shopping possui um total de R\$8,9 milhões orçados para investimentos em 2023, que refletem algumas obras como reformas de escadas, elevadores, sanitários, sistemas elétricos entre outros.

Dentre os mais importantes investimentos, se destacam o projeto lazer, que consiste em ampliação do pé direito do espaço antes destinado ao boliche, localizado ao lado do cinema, para acomodação futura da *Playland*, com equipamentos e brinquedos maiores e diferenciados. Para este investimento, foi orçado o valor de R\$4,4 milhões no ano, com expectativa de utilização completa no primeiro semestre, porém, foi realizado apenas um total de R\$2,6 milhões até junho. Esta diferença deverá ser ajustada no próximo semestre e deverá impactar o resultado do Fundo.

As vendas do Shopping neste mês alcançaram um patamar de R\$ 82,07 milhões, representando alta de 8,9% quando comparado com o mesmo mês do ano passado.

Na comparação com o acumulado do ano, as vendas de 2023 superaram em 6,5% as vendas de 2022, quando considerado o mesmo período. Como destaque, temos o setor de conveniência e serviços crescendo 34% na comparação com o mesmo mês do ano de 2022. O setor de lazer também cresceu, alta de 20% versus 2022, com destaque para as vendas do Cinemark. Vale destacar que o Same Store Sale, no acumulado do ano, está em campo positivo, com alta de 3,9%.

Os aluguéis faturados também apresentam alta de 7% na comparação anual e 9% no acumulado do ano. Este número é positivo, visto que o IGP-M no campo negativo prejudicou a elevação dos aluguéis. Os destaques ficaram para os aluguéis percentuais e de *mall & media* que crescem no acumulado do ano 28% e 11%, respectivamente.

Desempenho do mês

A recuperação de inadimplência seguiu se destacando também no mês de junho, totalizando uma recuperação de R\$474 mil, provenientes de lojas como Town & Country, Polishop e Motorola. Desta forma, a inadimplência líquida fecha no campo negativo, de -4,1%. No acumulado do ano, a inadimplência líquida é de 0,7%.

O resultado de estacionamento em junho foi de R\$1,6 milhões, apresentando queda de 8% na comparação anual, mas alta de 2% no acumulado do ano. O estacionamento segue apresentando dificuldades em relação ao esperado, mostrando queda de 6% no acumulado do ano versus o orçado.

Como estratégia e alinhado com o movimento dos principais concorrentes, o Shopping subiu o valor da tarifa de estacionamento na primeira faixa de cobrança apenas, onde 70% da receita do estacionamento está concentrada.

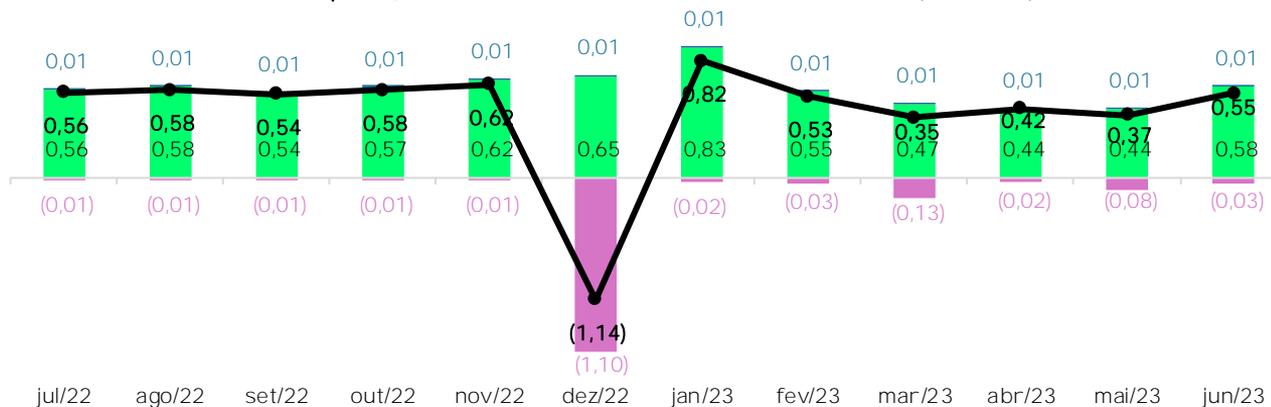
As despesas operacionais apresentaram queda de 15% na comparação anual, e queda de 27% no acumulado do ano. O principal motivador da queda são os repasses do condomínio devido a devolução de aportes feitos pelo empreendedor no shopping nos períodos mais críticos da pandemia.

Em junho o Shopping apresentou vacância de 5,6%, estável na comparação com o mês passado. Porém, se expurgarmos os prédios comerciais do Shopping é de 1,8%. Neste mês não houve movimentações expressivas.

Desta forma, em junho o NOI do shopping foi de R\$8 milhões, apresentando alta de 7% na comparação com o ano passado e 9% no acumulado do ano.

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\$	2.722.227,84	R\$	15.518.737,16	R\$	58.509.077,85
Receita Financeira	R\$	41.665,70	R\$	295.047,32	R\$	1.176.518,06
Despesas	-R\$	156.014,66	-R\$	1.487.517,16	-R\$	15.551.366,56
Resultado ¹	R\$	2.607.878,88	R\$	14.326.267,32	R\$	44.134.229,35
Resultado Realizado por cota	R\$	0,55	R\$	3,04	R\$	4,78
Rendimento por cota	R\$	0,50	R\$	3,00	R\$	5,75
Resultado Acumulado	R\$	0,05	R\$	0,04	-R\$	0,97

¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

Composição de resultado

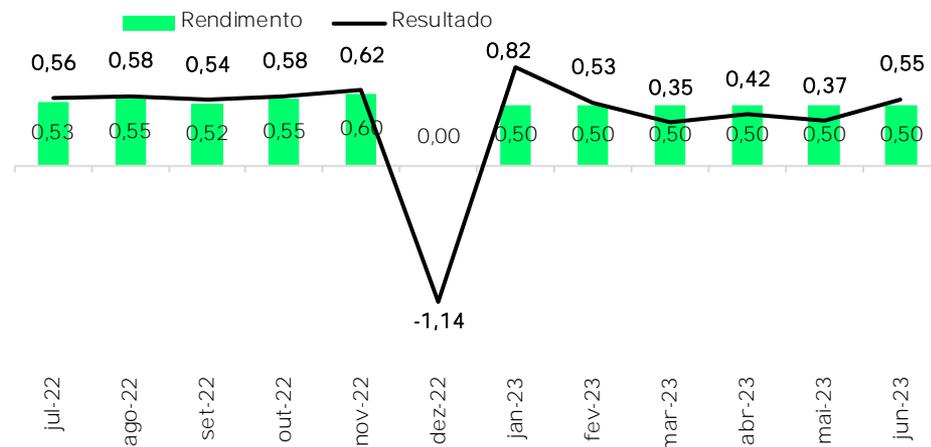
Dados do fundo

	Jun/23	dez/22	Jun/22
Valor da Cota	R\$ 71,56	R\$ 73,76	R\$ 72,60
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	12.203.832
Valor de Mercado	R\$ 336.981.907,92	R\$ 347.341.888,32	R\$ 885.998.203,20

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.430.266,96	7.981.753,26	19.661.724,24
Giro (% de cotas negociadas)	0,44%	2,52%	4,22%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



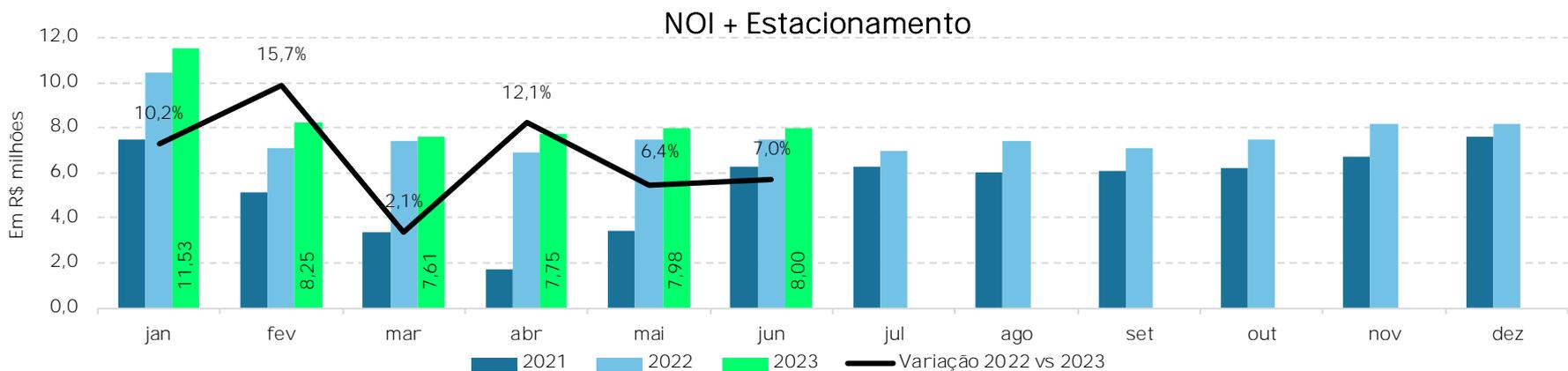
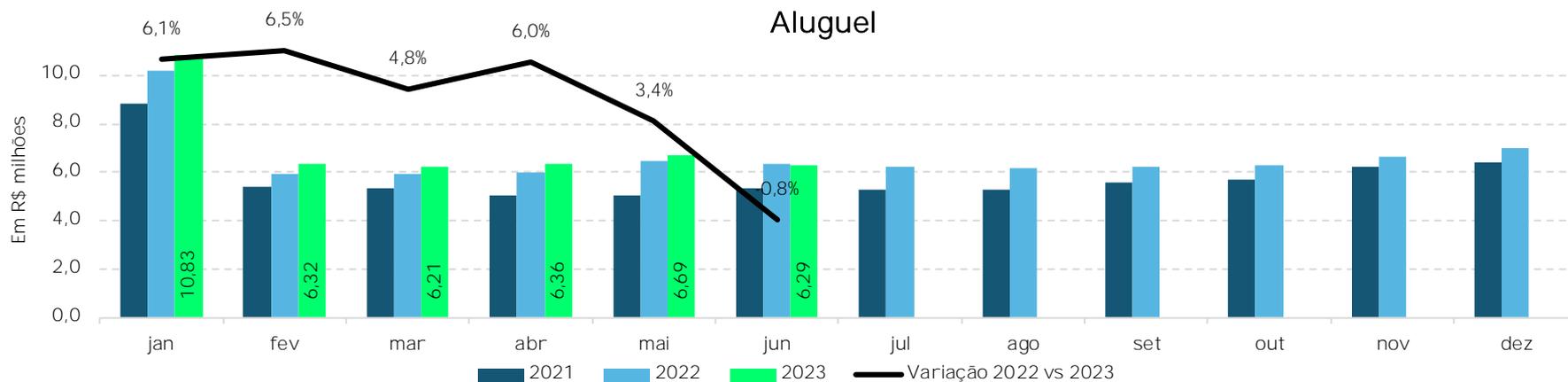
Distribuição de rendimentos

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	0,50	0,50					
Δ	-35,1%	11,1%	0,0%	-23,1%	-15,3%	-7,4%						

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 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. 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

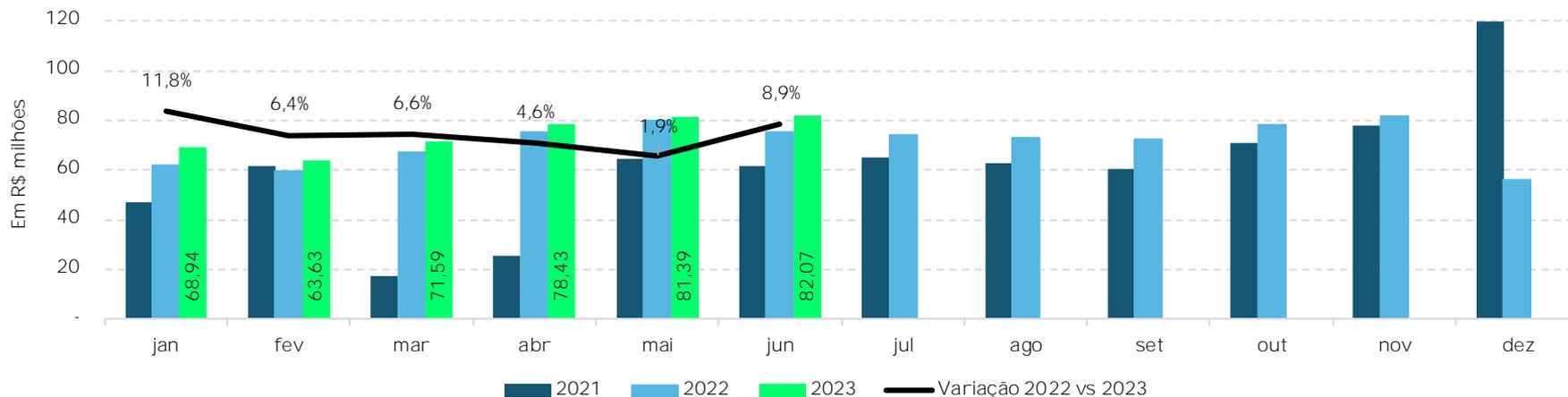


Fluxo de Estacionamento

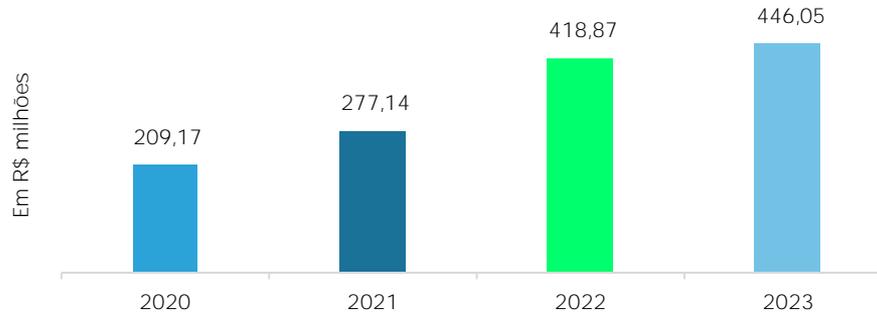


Dados de vendas

Vendas

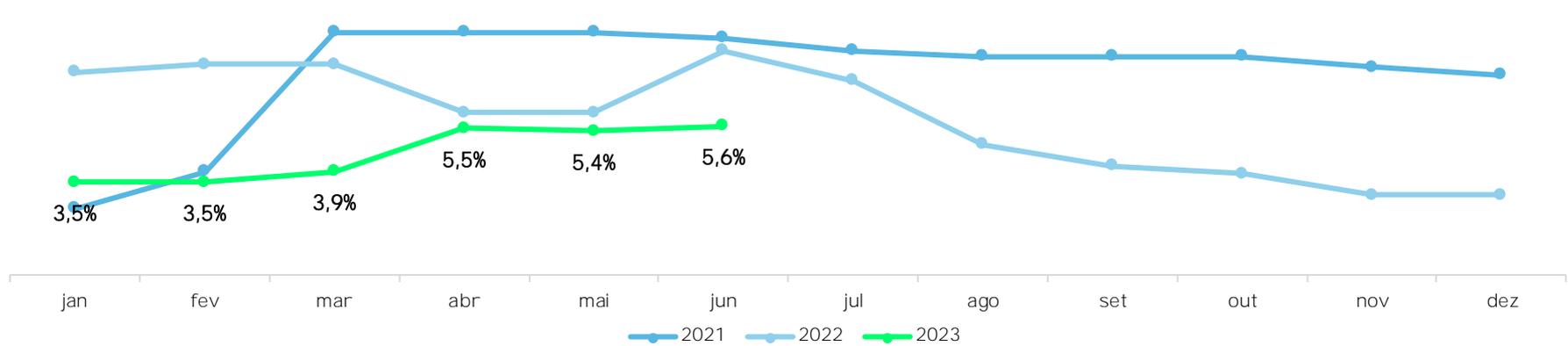


Vendas no acumulado do ano

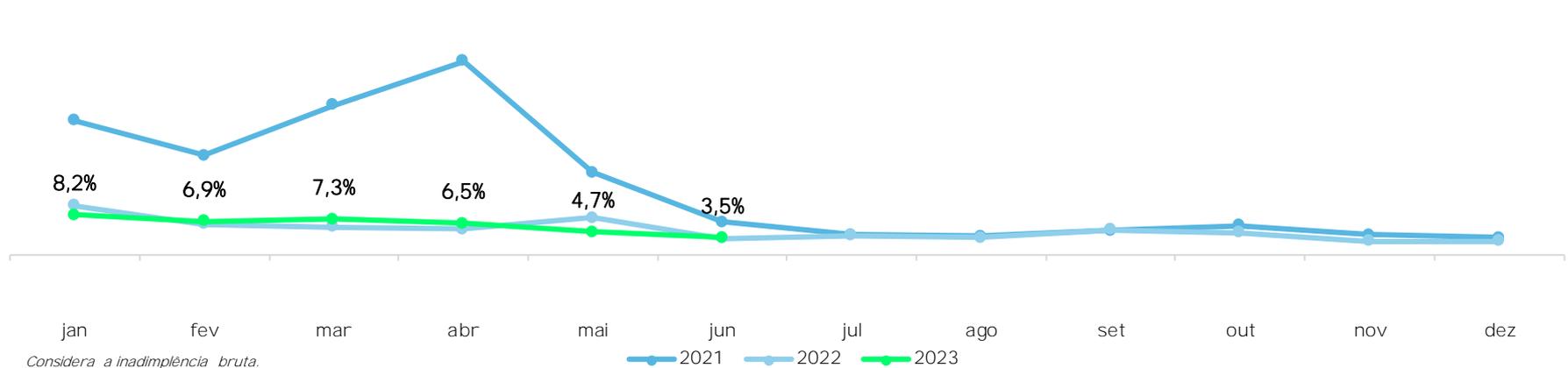


Dados de vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Considera a inadimplência bruta.

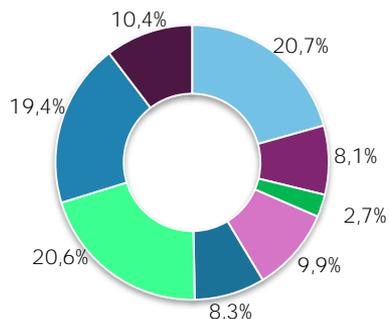
Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	Jun/21	Jun/22	Jun/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\$ 4.572	R\$ 5.401	R\$ 5.297	-1,9%	R\$ 30.044	R\$ 35.167	R\$ 36.146	20,3%	2,8%	R\$ 34.973	3,4%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 136	R\$ 181	R\$ 213	17,8%	R\$ 606	R\$ 1.135	R\$ 1.385	128,4%	22,0%	R\$ 1.726	-19,8%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 637	R\$ 759	R\$ 781	2,8%	R\$ 4.374	R\$ 4.573	R\$ 5.176	18,3%	13,2%	R\$ 5.565	-7,0%
Total Faturado	R\$ 5.345	R\$ 6.341	R\$ 6.291	-0,8%	R\$ 35.024	R\$ 40.875	R\$ 42.706	21,9%	4,5%	R\$ 42.264	1,0%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 21	-R\$ 45	R\$ 233	-619,5%	-R\$ 9.772	-R\$ 878	-R\$ 52	-99,5%	-94,1%	-R\$ 947	-94,5%
Receitas de Locação	R\$ 5.324	R\$ 6.296	R\$ 6.524	3,6%	R\$ 25.252	R\$ 39.997	R\$ 42.654	68,9%	6,6%	R\$ 41.316	3,2%
Outras Receitas	R\$ 15	R\$ 196	R\$ 293	49,8%	R\$ 931	R\$ 1.019	R\$ 1.713	84,0%	-68,0%	R\$ 332	416,6%
Estacionamento	R\$ 668	R\$ 1.448	R\$ 1.573	8,6%	R\$ 3.955	R\$ 8.415	R\$ 8.570	116,7%	1,8%	R\$ 9.104	-5,9%
Receita Operacional	R\$ 6.007	R\$ 7.940	R\$ 8.390	5,7%	R\$ 30.137	R\$ 49.431	R\$ 52.937	75,7%	7,1%	R\$ 50.752	4,3%
Despesa Operacional	R\$ 272	-R\$ 458	-R\$ 388	-15,3%	-R\$ 2.729	-R\$ 2.498	-R\$ 1.823	-33,2%	-27,0%	-R\$ 1.884	-3,2%
NOI	R\$ 6.279	R\$ 7.482	R\$ 8.002	7,0%	R\$ 27.408	R\$ 46.934	R\$ 51.114	86,5%	8,9%	R\$ 48.868	4,6%

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

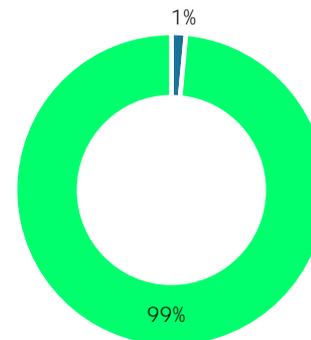
Vendas por Segmento

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

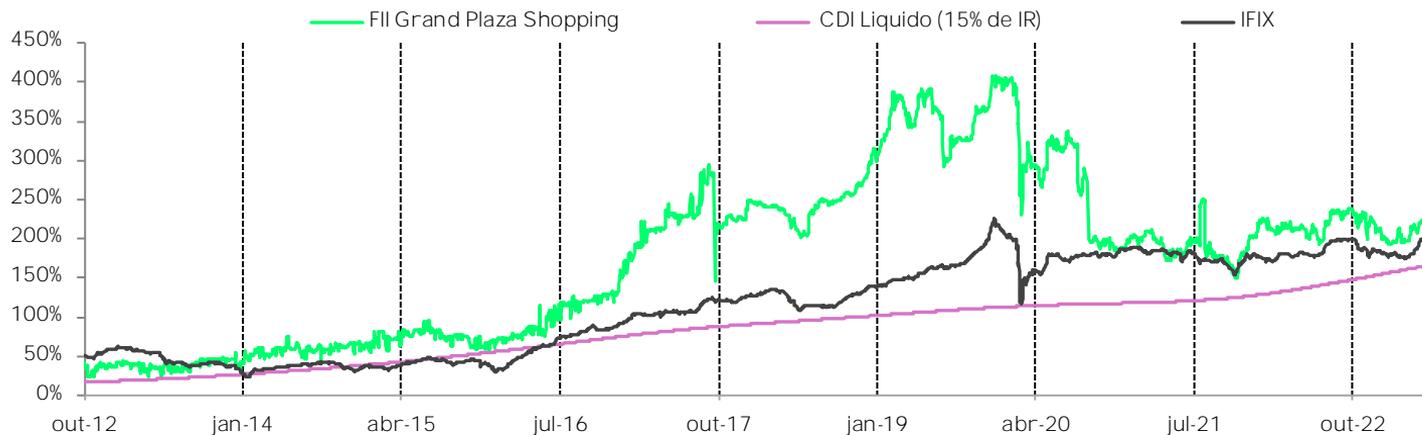


Alocação do Fundo

- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	3,56%	4,40%	11,56%	236,80%
IFIX	4,71%	10,05%	12,87%	215,53%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,72%	4,22%	8,25%	133,63%
CDI líquido (15% de IR)	0,91%	5,52%	11,51%	168,25%

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.



O Fil atualmente é proprietário de 38,96% 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 Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

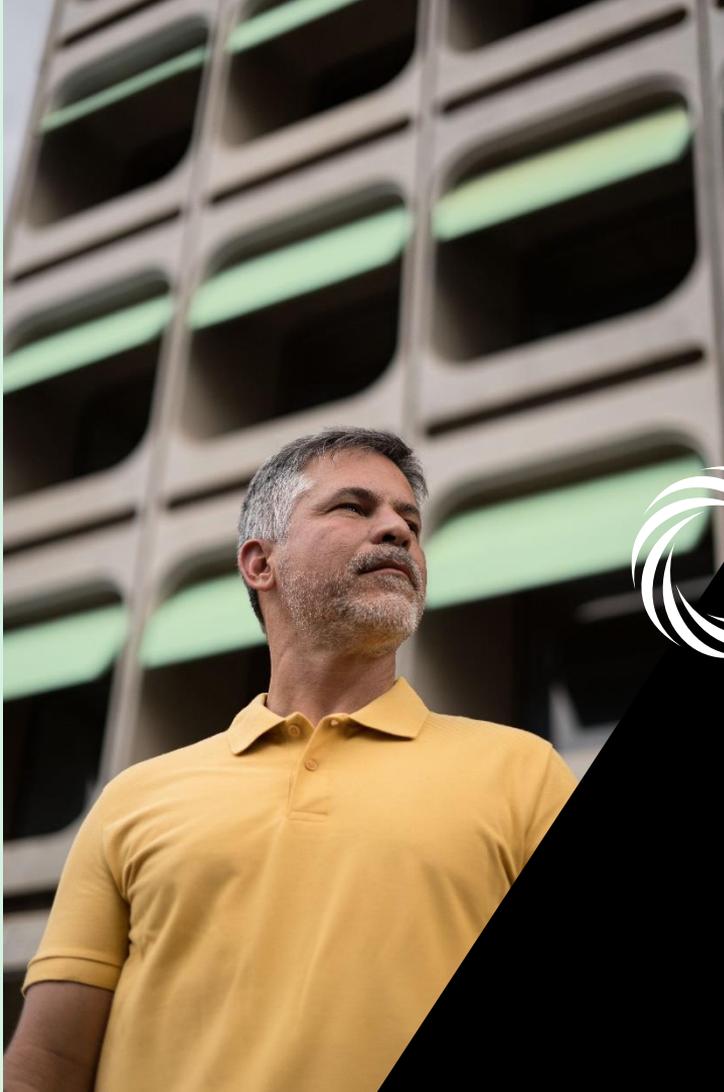
Shopping

- 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, C.J.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

RI: +55 11 3509 6500 | ri@riobravo.com.br

Recepção: +55 11 3509 6600





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 expresse 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.