

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



**RIO  
BRAVO**

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

julho23

# 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\$ 432.552.807,00 (ref. julho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 17.906

## 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>)\*

68.571

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

91,86

Dividend Yield  
Anualizado\*\*

8,34%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

71,90

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

338,58

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

1,08

P/VP

0,78

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

11,0%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*\*

9,9%

Vacância

1,8%

Inadimplência  
Bruta

3,8%

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\$ 0,54/cota e a distribuição foi de R\$ 0,50/cota. O patamar de distribuição visa linearizar o resultado esperado para o segundo 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 *bollix*, 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. Até este mês de julho, foram realizados R\$3,5 milhões. O saldo deste valor deverá ser pago até o final do semestre.

As vendas do Shopping neste mês alcançaram um patamar de R\$ 86,04 milhões, representando alta de 16,1% quando comparado com o mesmo mês do ano passado.

Na comparação com o acumulado do ano, as vendas de 2023 superam em 8% as vendas de 2022. Neste mês tivemos o destaque das vendas das lojas âncoras, que voltaram a apresentar variações positivas, com 18% na comparação anual. Vale destacar a operação do Pão de Açúcar que vendeu cerca de R\$4 milhões, 70% acima do mesmo período do ano passado, onde a loja estava ainda em mudança de marca. Outras lojas com variações positivas e expressivas foram a Riachuelo, Centauro, Renner e Pernambucanas, onde as liquidações de inverno elevaram o patamar de vendas.

Como destaque, temos o setor de conveniência e serviços crescendo 43% na comparação anual, sendo que a CVC teve grande participação nesse resultado pela volta das viagens pós pandemia. O setor de lazer também cresceu, alta de 37% versus 2022, com destaque para as vendas do Cinemark que cresceram 50%, as grandes estreias que tivemos esse mês do filme da Barbie e Oppenheimer ajudaram no resultado.

Vale destacar que o *Same Store Sale*, no acumulado do ano, está em campo positivo, com alta de 5,5%.

# Comentários

## Desempenho do mês

Os aluguéis faturados também apresentam alta de 7% na comparação anual e 6% 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 das lojas âncoras que cresceram 29,2% em relação a julho do ano anterior.

A recuperação de inadimplência seguiu se destacando também no mês de julho, totalizando uma recuperação de R\$ 417 mil, com destaque para lojas como Tent Beach e Avatim. Desta forma, a inadimplência líquida fecha no campo negativo, de -2,8%. No acumulado do ano, a inadimplência líquida é de -0,9%.

O resultado de estacionamento em julho foi de R\$1,36 milhões, apresentando queda de 6% na comparação anual, mas alta de 1% no acumulado do ano. O estacionamento segue apresentando dificuldades em relação ao esperado no orçado, mostrando queda de 6% no acumulado do ano versus o orçado. Como citado no relatório passado, e na tentativa de se alcançar o valor do orçamento, o Shopping elevou em R\$1 a primeira faixa da tarifa de estacionamento alinhado com o movimento dos principais concorrentes.

O filme da Barbie aumentou o fluxo de carros do estacionamento, que foi maior que o previsto, mas isso só será refletido no resultado do próximo mês, devido ao efeito caixa.

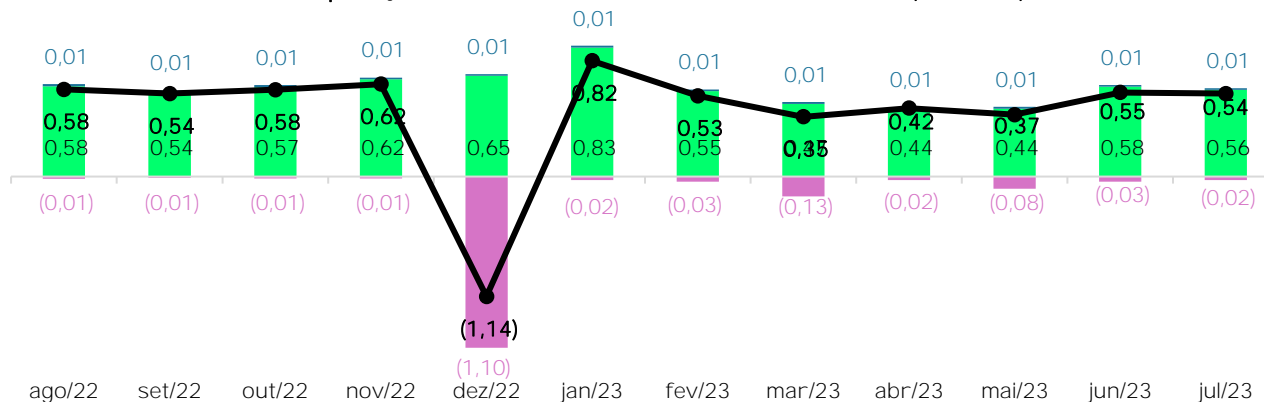
As despesas operacionais apresentaram queda de 33% na comparação anual, e queda de 28% no acumulado do ano. O principal motivador da queda são os repasses do condomínio devido a devolução de aportes feitos pelo empreendedor no shopping nos períodos mais críticos da pandemia.

Em julho, o Shopping apresentou vacância de 1,8%. A queda na vacância foi provocada pela locação de todo prédio comercial pela CVC Corp, locando uma área de 2.936,19m<sup>3</sup> para atividades corporativas. Com isto, a vacância do prédio comercial foi zerada. Além disso, tivemos a saída de 03 lojas, Triton, Saraiva e Tent Beach, mas também 3 novas locações, da Kyw, Decolar e Trezendos Barber Shop.

Desta forma, em junho o NOI do shopping foi de R\$7,7 milhões, apresentando alta de 11% 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\$	2.620.339,50	R\$	18.139.076,66	R\$	54.344.025,57
Receita Financeira	R\$	50.570,52	R\$	345.617,84	R\$	1.088.920,78
Despesas	-R\$	105.610,66	-R\$	1.593.127,82	-R\$	15.562.251,12
Resultado <sup>1</sup>	R\$	2.565.299,36	R\$	16.891.566,68	R\$	39.870.695,23
Resultado Realizado por cota	R\$	0,54	R\$	3,59	R\$	4,77
Rendimento por cota	R\$	0,50	R\$	3,50	R\$	5,72
Resultado Acumulado	R\$	0,04	R\$	0,09	-R\$	0,95

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

## Composição de resultado

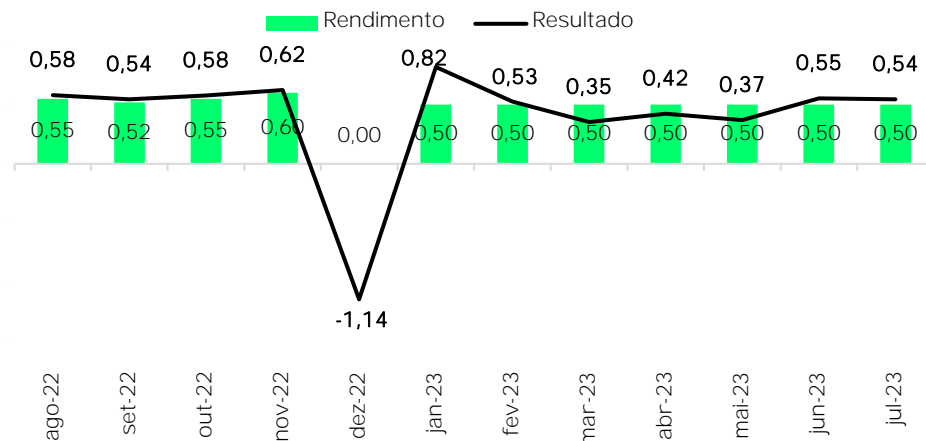
## Dados do fundo

	jul/23	dez/22	jul/22
Valor da Cota	R\$ 71,90	R\$ 73,76	R\$ 69,75
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	12.203.832
Valor de Mercado	R\$ 338.582.995,80	R\$ 347.341.888,32	R\$ 851.217.282,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.076.355,23	9.058.108,49	18.723.186,77
Giro (% de cotas negociadas)	0,32%	2,84%	4,30%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



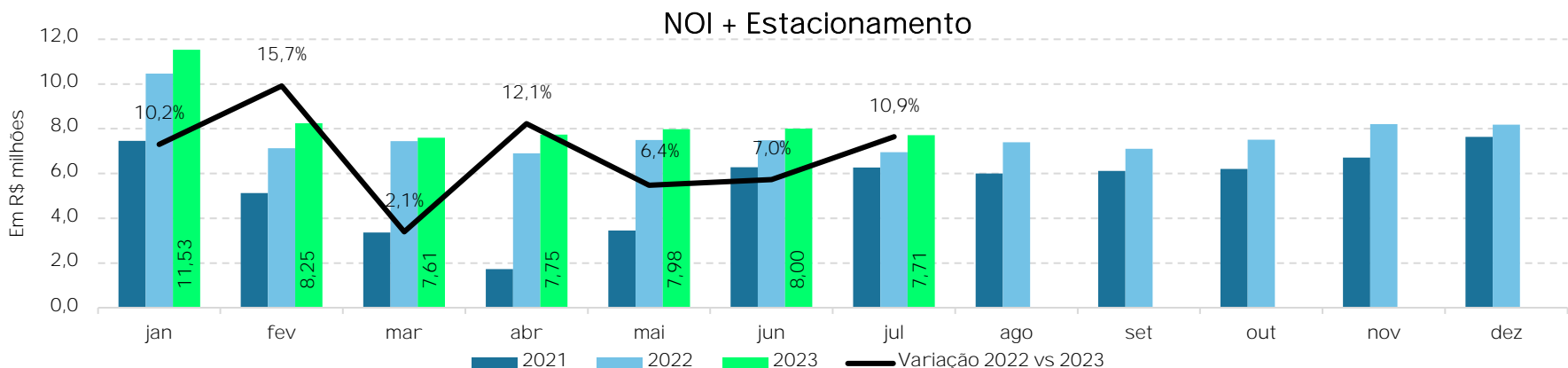
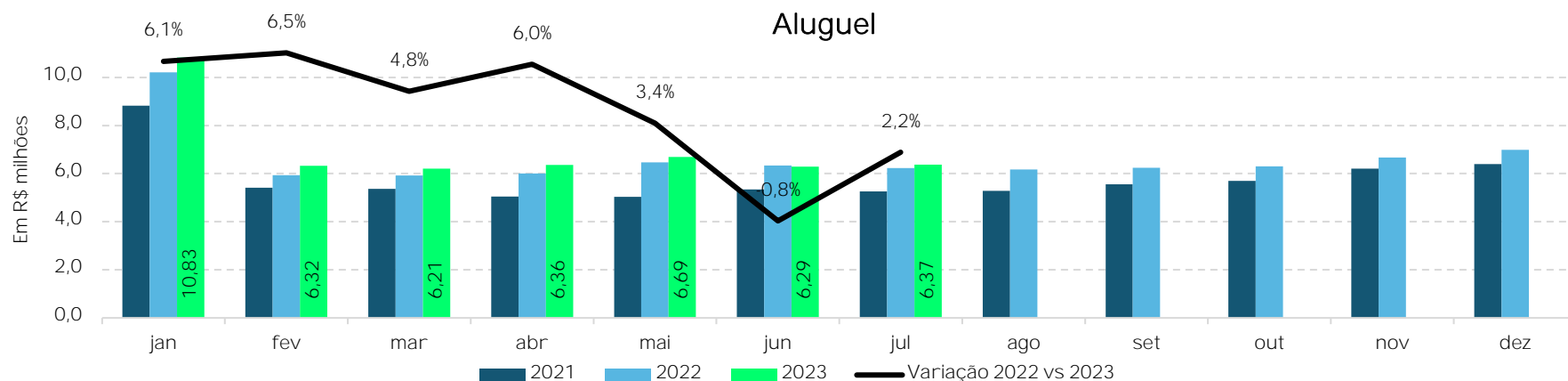
## Distribuição de rendimentos

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					
<b>Δ</b>	<b>-35,1%</b>	<b>11,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-23,1%</b>	<b>-15,3%</b>	<b>-7,4%</b>	<b>-5,7%</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 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.

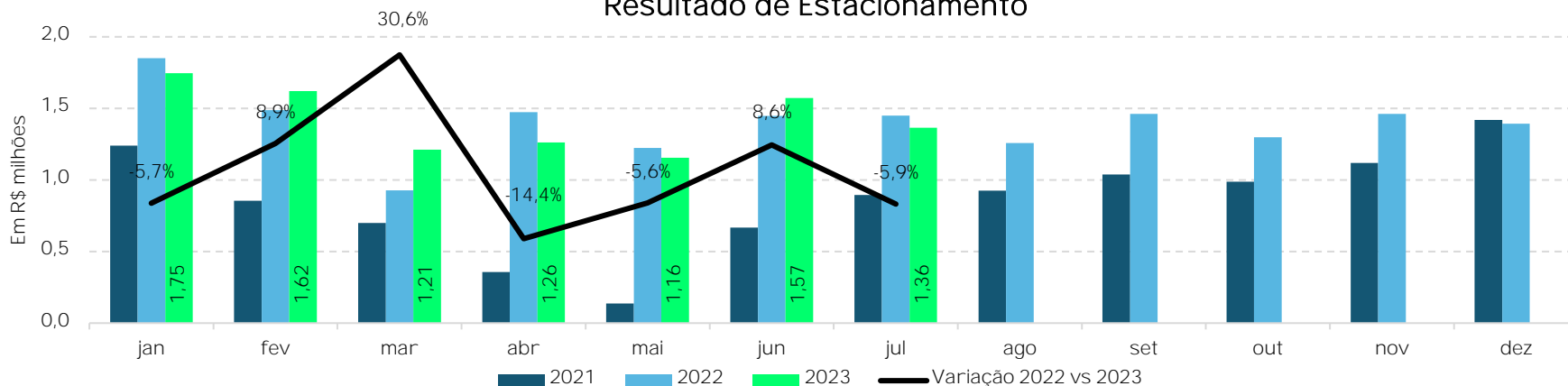
## Desempenho operacional



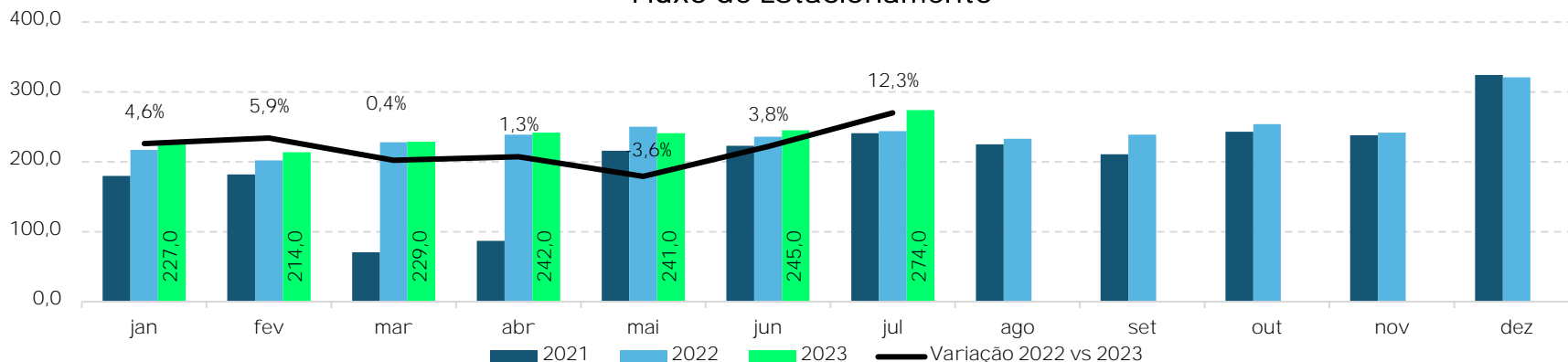


# Dados de estacionamento

## Resultado de Estacionamento

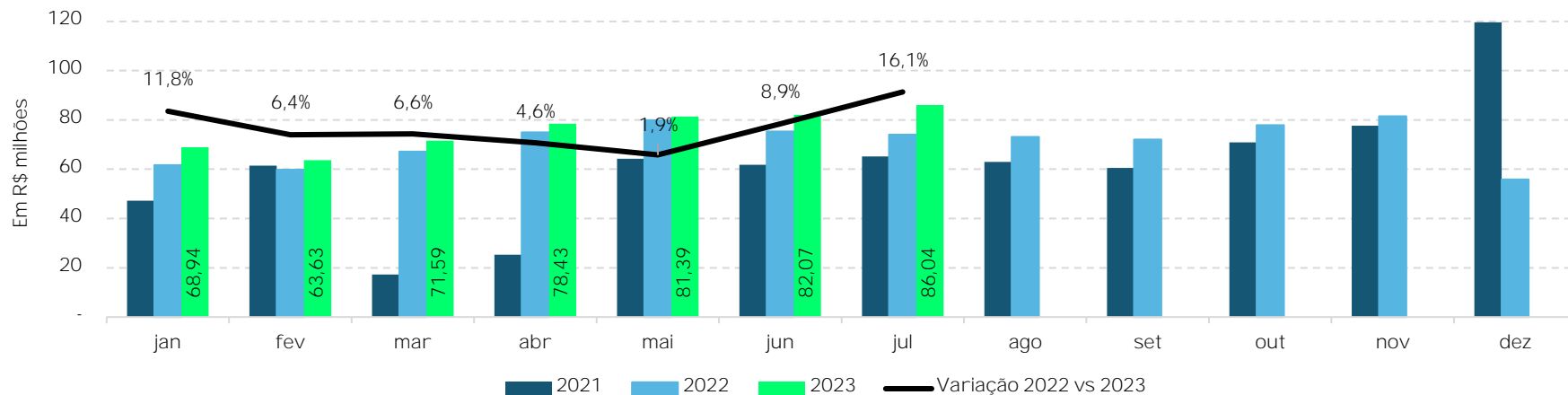


## Fluxo de Estacionamento

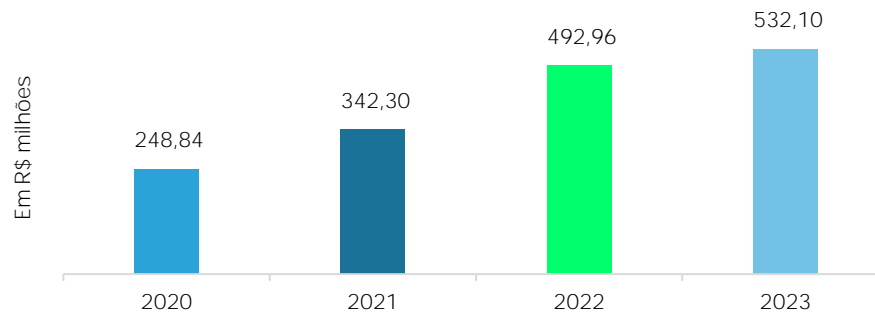


# Dados de vendas

## Vendas

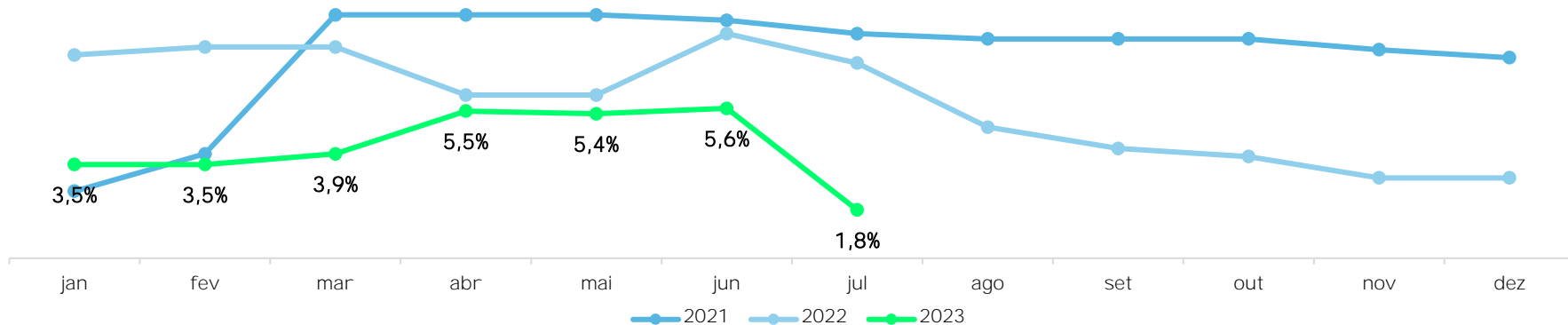


## Vendas no acumulado do ano

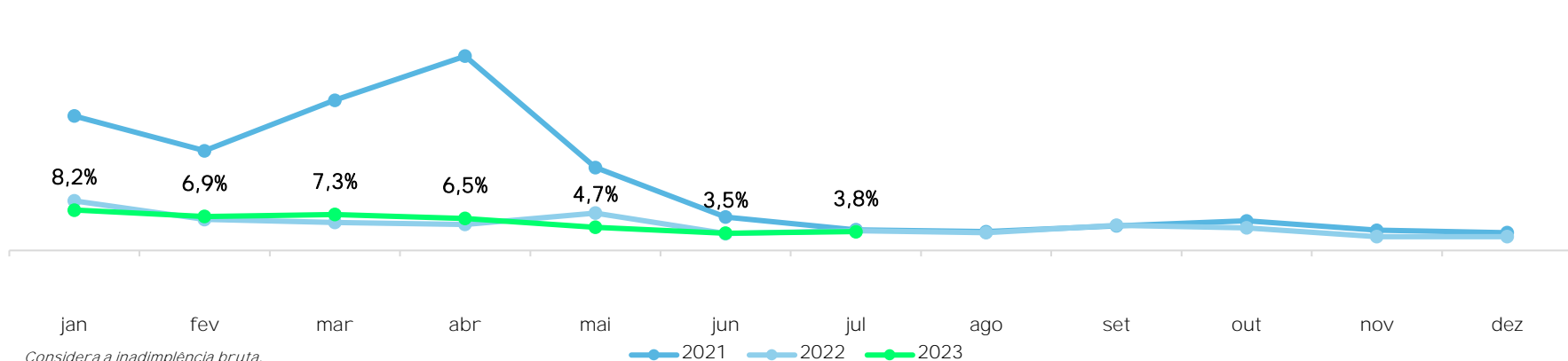


# Dados de vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência



Considera a inadimplência bruta.

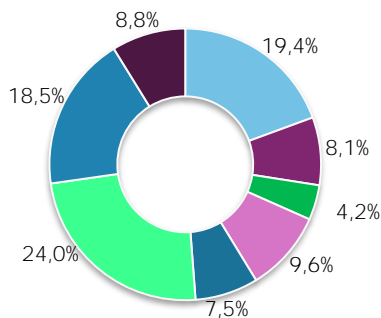
# Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	Jul/21	Jul/22	Jul/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\$ 4.483	R\$ 5.262	R\$ 5.275	0,2%	R\$ 34.527	R\$ 40.429	R\$ 41.420	20,0%	2,5%	R\$ 40.207	3,0%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 124	R\$ 163	R\$ 199	22,0%	R\$ 731	R\$ 1.299	R\$ 1.584	116,8%	22,0%	R\$ 1.986	-20,2%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 650	R\$ 806	R\$ 894	10,8%	R\$ 5.024	R\$ 5.379	R\$ 6.069	20,8%	12,8%	R\$ 6.437	-5,7%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 5.257</b>	<b>R\$ 6.232</b>	<b>R\$ 6.368</b>	<b>2,2%</b>	<b>R\$ 40.282</b>	<b>R\$ 47.107</b>	<b>R\$ 49.074</b>	<b>21,8%</b>	<b>4,2%</b>	<b>R\$ 48.630</b>	<b>0,9%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 302	-R\$ 287	R\$ 168	-158,6%	-R\$ 9.471	-R\$ 1.165	R\$ 116	-101,2%	-110,0%	-R\$ 945	-112,3%
Receitas de Locação	R\$ 5.559	R\$ 5.944	R\$ 6.536	9,9%	R\$ 30.811	R\$ 45.941	R\$ 49.190	59,7%	7,1%	R\$ 47.684	3,2%
Outras Receitas	R\$ 330	R\$ 75	R\$ 156	106,7%	R\$ 1.261	R\$ 1.095	R\$ 1.869	48,2%	-70,7%	R\$ 419	345,7%
Estacionamento	R\$ 896	R\$ 1.450	R\$ 1.365	-5,9%	R\$ 4.851	R\$ 9.865	R\$ 9.935	104,8%	0,7%	R\$ 10.526	-5,6%
Receita Operacional	R\$ 6.785	R\$ 7.470	R\$ 8.056	7,9%	R\$ 36.922	R\$ 56.901	R\$ 60.993	65,2%	7,2%	R\$ 58.630	4,0%
Despesa Operacional	-R\$ 515	-R\$ 516	-R\$ 343	-33,4%	-R\$ 3.244	-R\$ 3.013	-R\$ 2.166	-33,2%	-28,1%	-R\$ 2.228	-2,8%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 6.269</b>	<b>R\$ 6.954</b>	<b>R\$ 7.713</b>	<b>11,0%</b>	<b>R\$ 33.678</b>	<b>R\$ 53.888</b>	<b>R\$ 58.827</b>	<b>74,7%</b>	<b>9,2%</b>	<b>R\$ 56.402</b>	<b>4,3%</b>

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

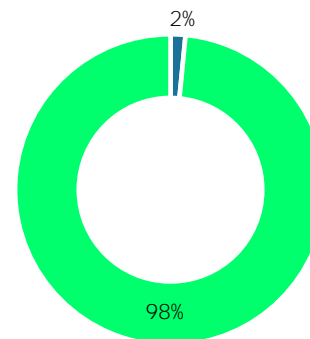
## Vendas por Segmento

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

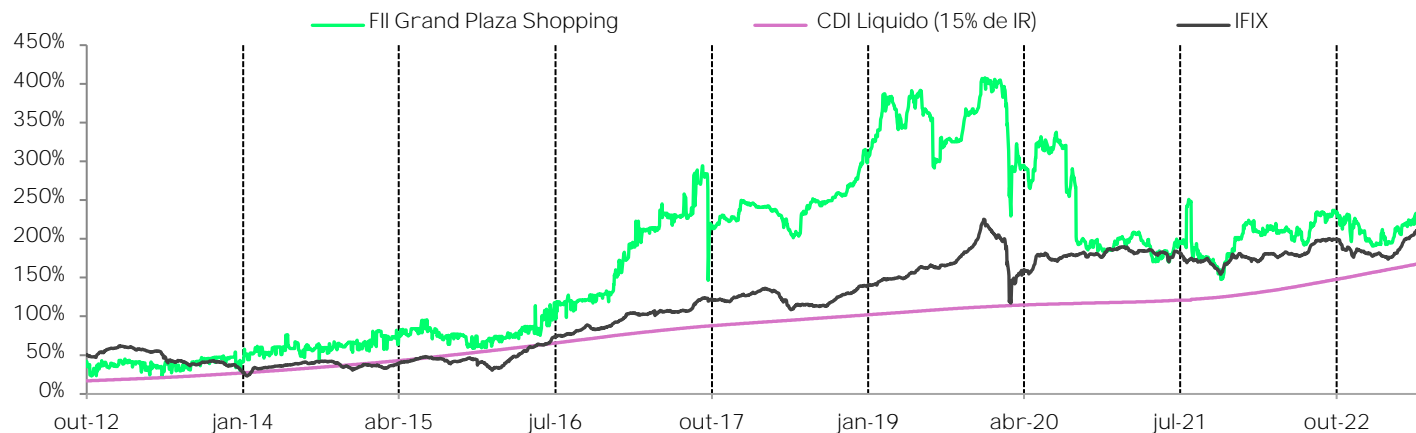


## Alocação do Fundo

- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado



## Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	1,18%	5,64%	15,49%	238,41%
IFIX	1,33%	11,51%	13,61%	219,72%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,70%	4,92%	8,46%	134,85%
CDI Líquido (15% de IR)	0,91%	6,49%	11,55%	170,96%

<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 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 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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto: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 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.