

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

setembro23

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\$ 96.900,40 - data base 01/01/2023, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 432.465.202,77 (ref. setembro)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 17.587

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)*

68.384

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

91,83

Dividend Yield
Anualizado**

8,92%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

67,24

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

316,64

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,63

P/VP

0,73

NOI (A/A)***

5,7%

Receita de
Locação (A/A)****

2,3%

Vacância

2,0%

Inadimplência
Bruta

5,4%

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\$ 0,53/cota e a distribuição foi de R\$ 0,50/cota.

Em setembro para comemorar o seu aniversário, o Shopping promoveu campanha com foco neste tema para estimular o consumo, atingindo um patamar de R\$ 77,5 milhões em vendas, representando alta de 8% 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, considerando o mesmo período. Neste mês tivemos o destaque em vendas nas lojas âncoras que voltaram a apresentar variações positivas, crescendo 4,2% versus o ano passado.

Vale destacar que a operação do Pão de Açúcar completou 1 ano da troca da marca (antigo Extra) vendendo cerca de R\$4 milhões, apresentando um crescimento de 19% quando comparado com o mesmo mês do ano passado.

As lojas âncoras do setor de vestuário, tais como Renner e Riachuelo também apresentaram crescimento de 2,2% e 26,2% respectivamente, em relação a setembro do ano passado. Importante destacar que o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) no acumulado do ano, está em campo positivo com alta de 5,6%.

Os aluguéis faturados também apresentaram alta de 2% na comparação anual e 5% no acumulado do ano. Este número é positivo, visto que o IGP-M permanece no campo negativo prejudicando a elevação dos aluguéis. Os destaques ficaram para os aluguéis das lojas âncoras que cresceram 4% em relação a setembro do ano anterior.

A Inadimplência líquida fechou em 3,8%, tendo como principais inadimplentes as operações Khelf, Polishop, Taco Bell, Zinzane, Starbucks e Pregolândia. No acumulado do ano este indicador tem apresentado uma ótima performance, registrando inadimplência líquida negativa em 0,3%, reflexo dos esforços de recuperação.

Comentários

Desempenho do mês

O resultado de estacionamento em setembro foi de R\$1,59 milhões, 9,4% acima do valor orçado para o mês, mas considerando o valor acumulado no ano, ainda estamos 3% abaixo do orçado. Em relação a setembro do ano passado, o resultado de estacionamento registrou alta de 9% e no acumulado do ano apresentou alta de 4% versus mesmo período do ano anterior. Como citado no relatório passado e na tentativa de se alcançar o valor do orçamento, o Shopping elevou em R\$1 real a primeira faixa da tarifa de estacionamento alinhado com o movimento dos principais concorrentes.

O resultado de estacionamento em setembro foi de R\$1,59 milhões, 9,4% acima do valor orçado para o mês, mas considerando o valor acumulado no ano, ainda estamos 3% abaixo do orçado. Em relação a setembro do ano passado, o resultado de estacionamento registrou alta de 9% e no acumulado do ano apresentou alta de 4% versus mesmo período do ano anterior. Como citado no relatório passado e na tentativa de se alcançar o valor do orçamento, o Shopping elevou em R\$1 real a primeira faixa da tarifa de estacionamento alinhado com o movimento dos principais concorrentes. As despesas operacionais tiveram uma redução de 16% no acumulado do ano versus o ano anterior. Esta queda foi proporcionada principalmente pelo repasse do condomínio ao empreendedor.

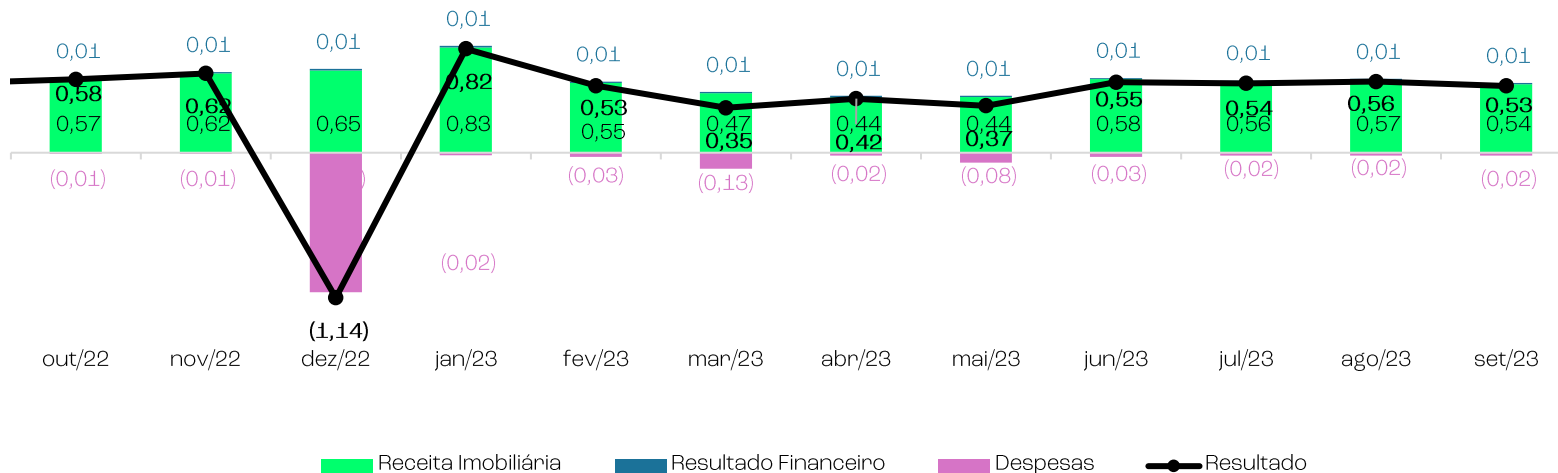
Em relação a vacância, encerramos o mês com 16 unidades vagas, que representa 2% de vacância versus 2,95% do orçado. Em setembro tivemos a entrada da Azul Viagens e Pecorino Restaurante e a saída de 3 lojas, a Botoclinic, Croasonho e Mobile Co.

O NOI em setembro apresentou patamar de R\$7,5 milhões, alta de 5% versus ano passado e, pela primeira vez no ano, apresentou queda de 4,4% versus o orçado, impactado principalmente pelos desempenhos dos aluguéis percentuais e pela maior despesa referente a comissão pela locação da CVC no prédio comercial. Porém no acumulado do ano, o NOI apresenta alta de 3,2% versus o orçado e alta de 9% versus o realizado no mesmo período do ano anterior, tendo como principal driver, o bom desempenho do aluguel mínimo, da inadimplência líquida em campo negativo (-0,3%) e da redução das despesas através dos repasses do condomínio.

Sobre o CARF, em 19/06/2023, os autos foram retirados de pauta para julgamento e até o presente momento não há uma nova data definida. Assim que o processo for novamente pautado para julgamento, atualizaremos o presente relatório.

Composição de resultado

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



	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.533.958,40	R\$	23.356.976,30	R\$	45.877.574,25
Receita Financeira	R\$	43.575,27	R\$	442.305,92	R\$	880.119,75
Despesas	-R\$	104.262,23	-R\$	1.802.828,18	-R\$	15.501.723,42
Resultado ¹	R\$	2.473.271,44	R\$	21.996.454,04	R\$	31.255.970,58
Resultado Realizado por cota	R\$	0,53	R\$	4,67	R\$	4,73
Rendimento por cota	R\$	0,50	R\$	4,50	R\$	5,65
Resultado Acumulado	R\$	0,03	R\$	0,17	-R\$	0,92

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

Composição de resultado

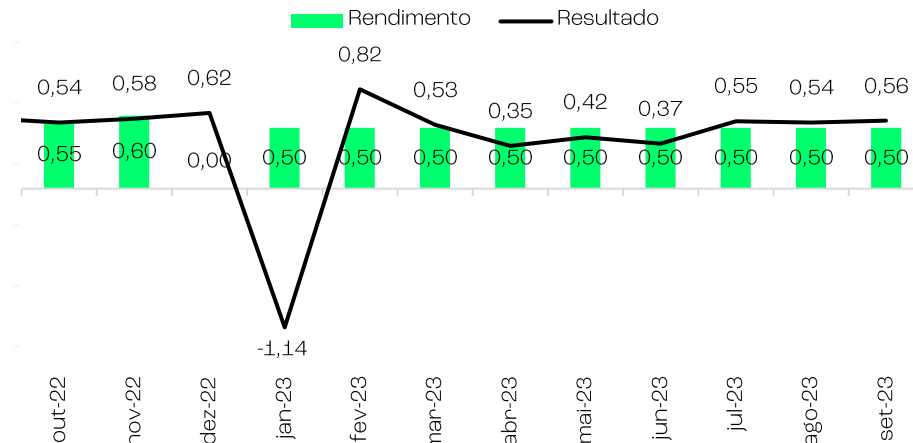
Dados do fundo

	set/23	dez/22	set/22
Valor da Cota	R\$ 67,24	R\$ 73,76	R\$ 75,20
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	12.203.832
Valor de Mercado	R\$ 316.638.673,68	R\$ 347.341.888,32	R\$ 917.728.166,40

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.629.223,69	12.040.580,93	16.977.534,24
Giro (% de cotas negociadas)	0,51%	3,76%	4,69%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Distribuição de rendimentos

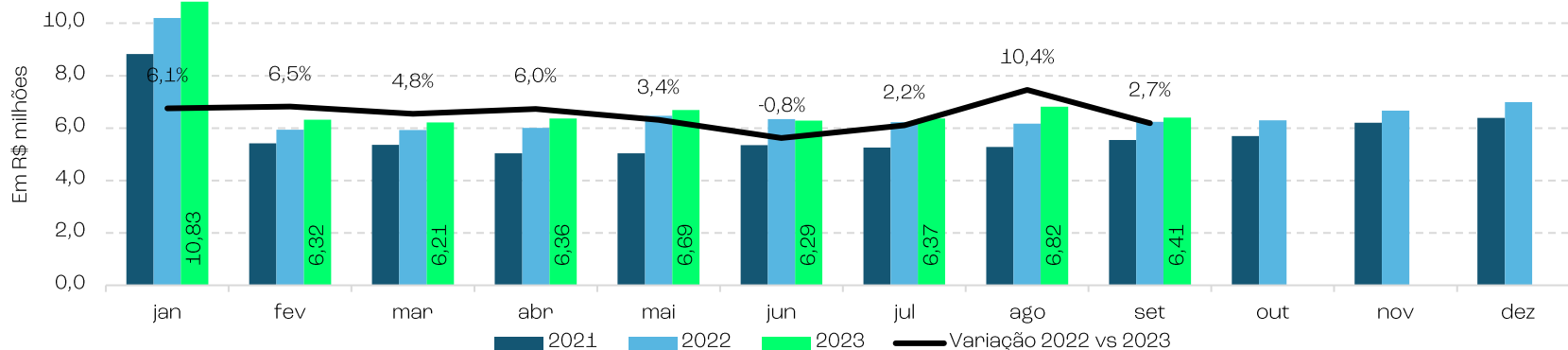
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,56	0,40	0,05	0,00	0,39	0,51	0,53	0,42	0,42	0,46	0,56	0,58
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50			
Δ	-35,1%	11,1%	0,0%	-23,1%	-15,3%	-7,4%	-5,7%	-9,1%	-3,8%			

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 administração 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.

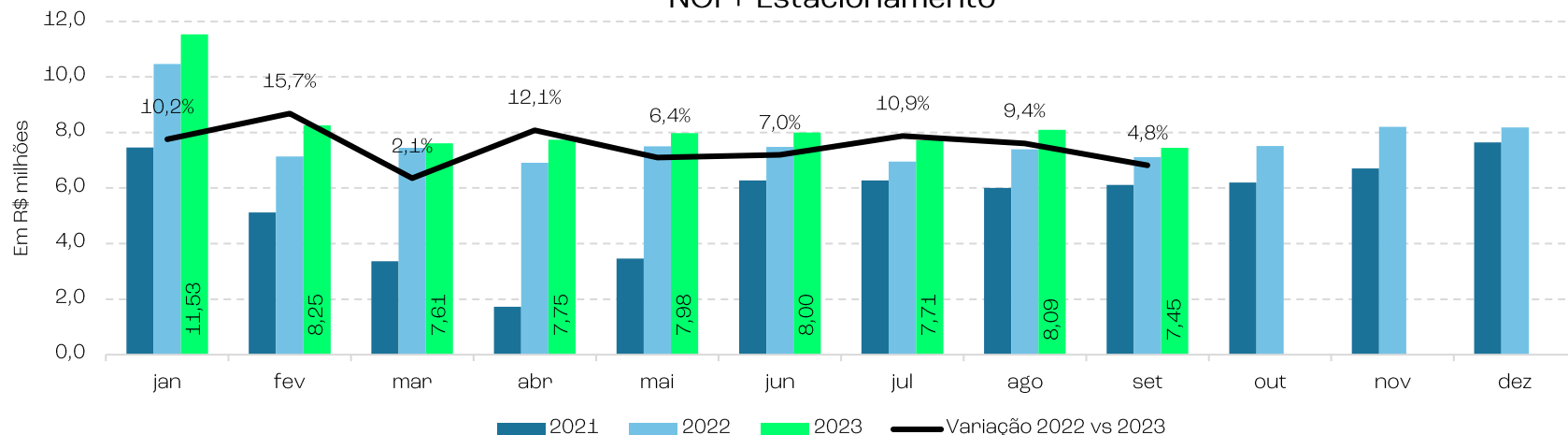
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

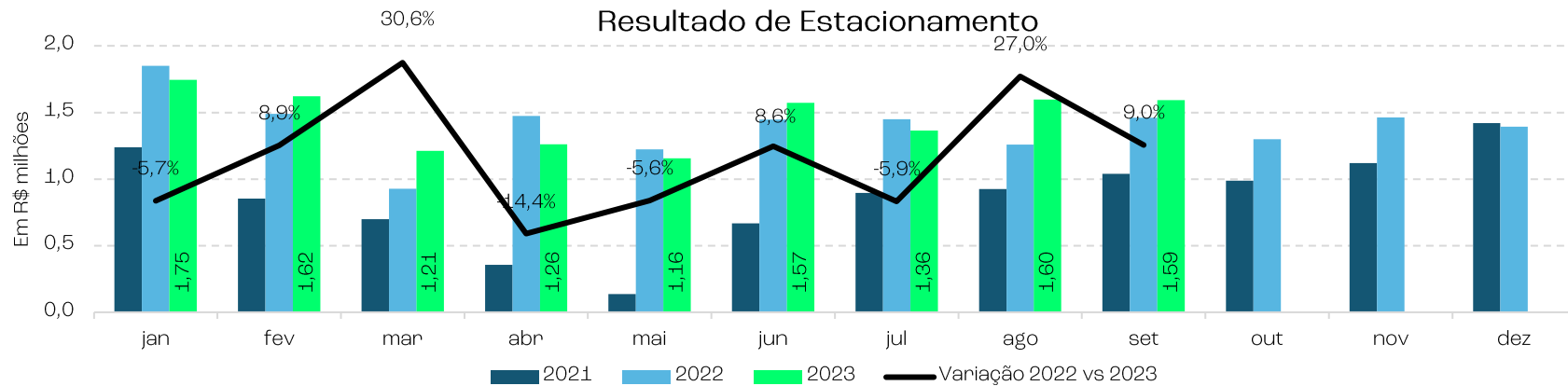
Aluguel



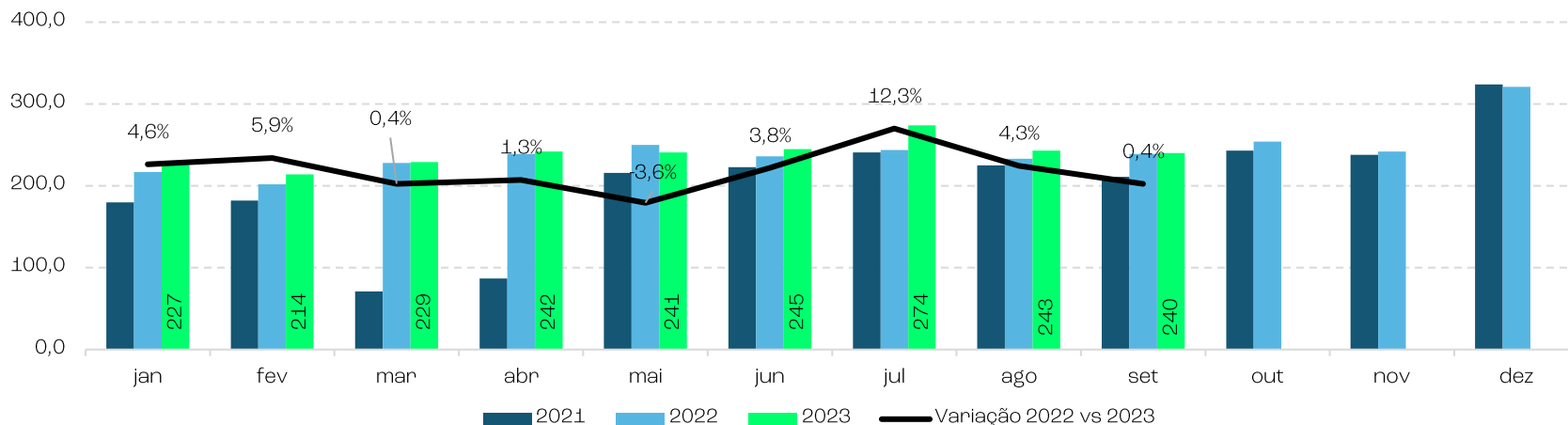
NOI + Estacionamento



Dados de estacionamento

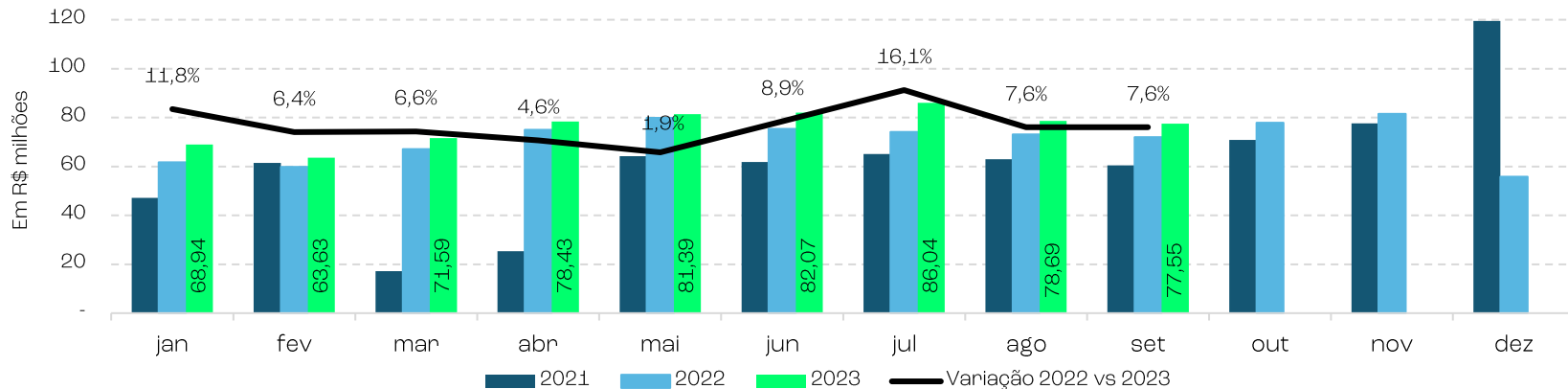


Fluxo de Estacionamento

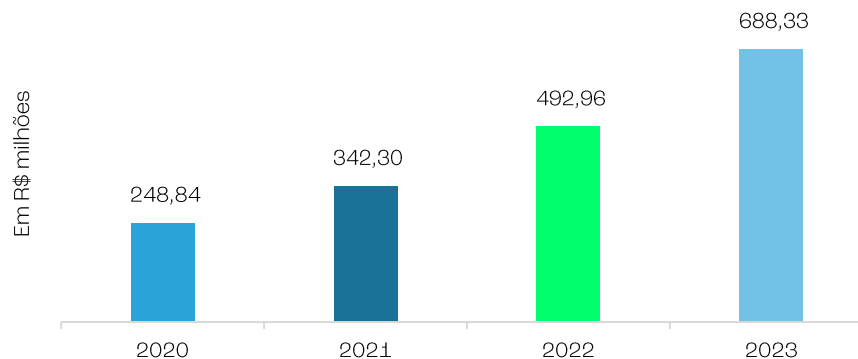


Dados de vendas

Vendas

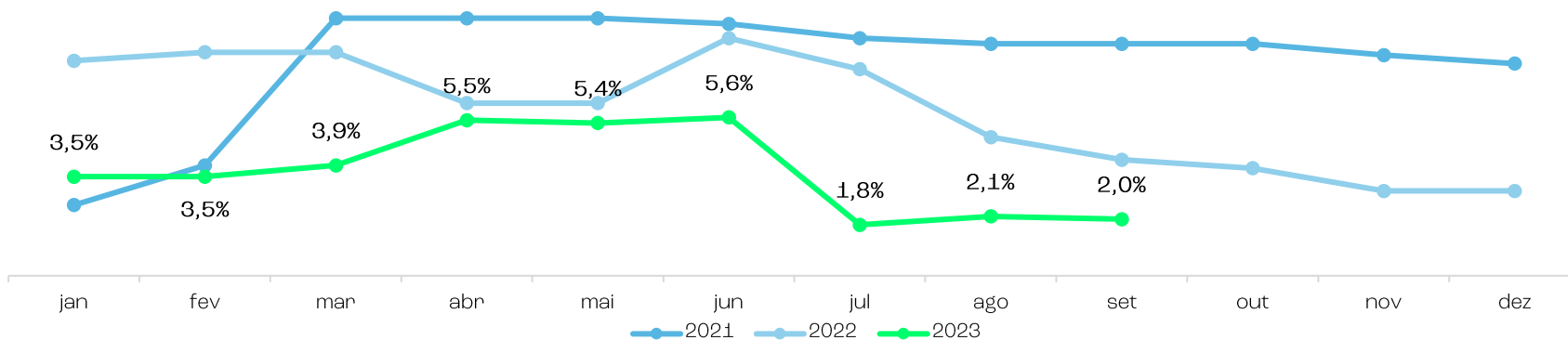


Vendas no acumulado do ano

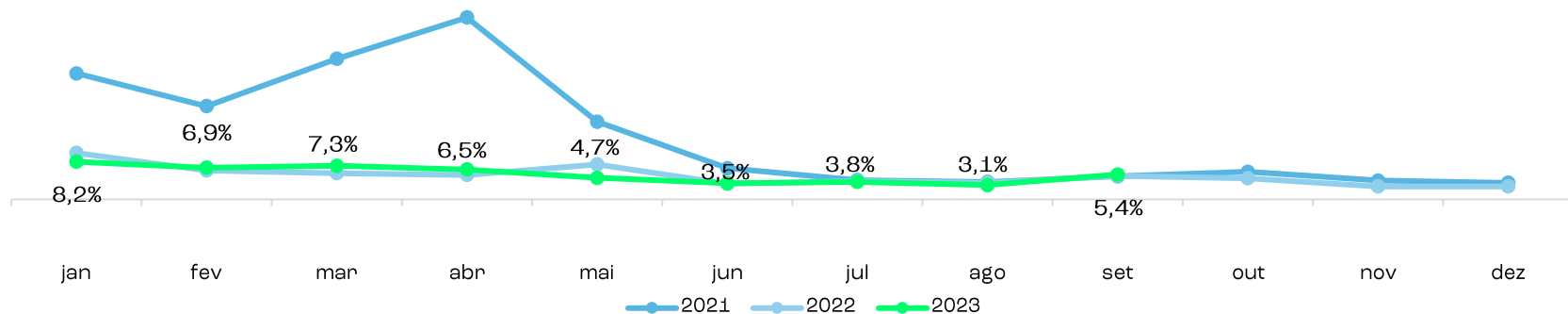


Dados de vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Considerada inadimplência bruta.

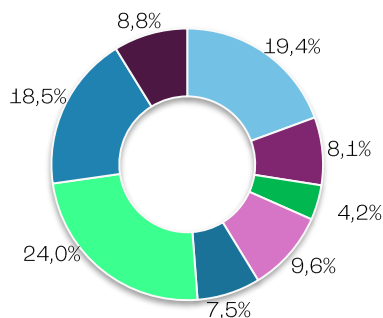
Resultados do shopping

	set/21	set/22	set/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\$ 4.726	R\$ 5.245	R\$ 5.353	2,1%	R\$ 43.796	R\$ 50.866	R\$ 52.423	19,7%	3,1%	R\$ 45.488	15,2%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 84	R\$ 199	R\$ 151	-24,3%	R\$ 923	R\$ 1.697	R\$ 1.984	114,8%	16,9%	R\$ 2.353	-15,7%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 742	R\$ 793	R\$ 901	13,6%	R\$ 6.396	R\$ 6.957	R\$ 7.892	23,4%	13,4%	R\$ 7.329	7,7%
Total Faturado	R\$ 5.553	R\$ 6.237	R\$ 6.405	2,7%	R\$ 51.115	R\$ 59.519	R\$ 62.298	21,9%	4,7%	R\$ 55.170	12,9%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 54	-R\$ 223	-R\$ 251	13,0%	-R\$ 8.940	-R\$ 1.533	-R\$ 201	-97,7%	-86,9%	-R\$ 1.004	-79,9%
Receitas de Locação	R\$ 5.607	R\$ 6.014	R\$ 6.154	2,3%	R\$ 42.175	R\$ 57.986	R\$ 62.097	47,2%	7,1%	R\$ 54.167	14,6%
Outras Receitas	R\$ 189	R\$ 167	R\$ 133	-20,3%	R\$ 1.645	R\$ 1.420	R\$ 2.209	34,3%	-55,6%	R\$ 499	342,2%
Estacionamento	R\$ 1.039	R\$ 1.462	R\$ 1.593	9,0%	R\$ 6.816	R\$ 12.585	R\$ 13.126	92,6%	4,3%	R\$ 12.093	8,5%
Receita Operacional	R\$ 6.835	R\$ 7.643	R\$ 7.880	3,1%	R\$ 50.635	R\$ 71.991	R\$ 77.431	52,9%	7,6%	R\$ 66.759	16,0%
Despesa Operacional	-R\$ 718	-R\$ 533	-R\$ 370	-30,4%	-R\$ 4.757	-R\$ 3.592	-R\$ 3.000	-36,9%	-16,5%	-R\$ 2.466	21,7%
NOI	R\$ 6.117	R\$ 7.111	R\$ 7.509	5,7%	R\$ 45.878	R\$ 68.399	R\$ 74.431	62,2%	8,8%	R\$ 64.294	15,8%

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

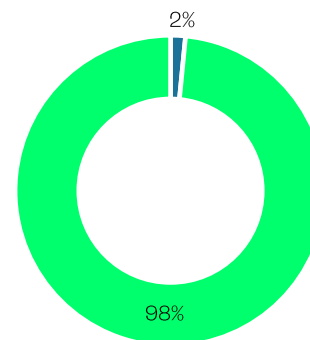
Vendas por Segmento

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

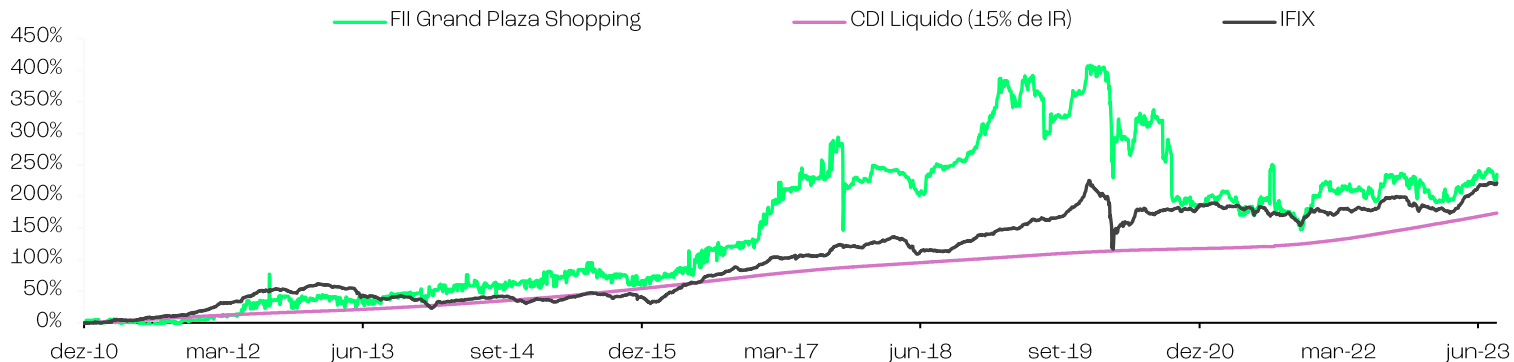


Alocação do Fundo

- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-4,92%	0,19%	-0,92%	218,70%
IFIX	0,20%	12,28%	7,64%	221,93%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,70%	6,32%	7,68%	137,29%
CDI líquido (15% de IR)	0,83%	8,44%	11,43%	176,40%

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 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.

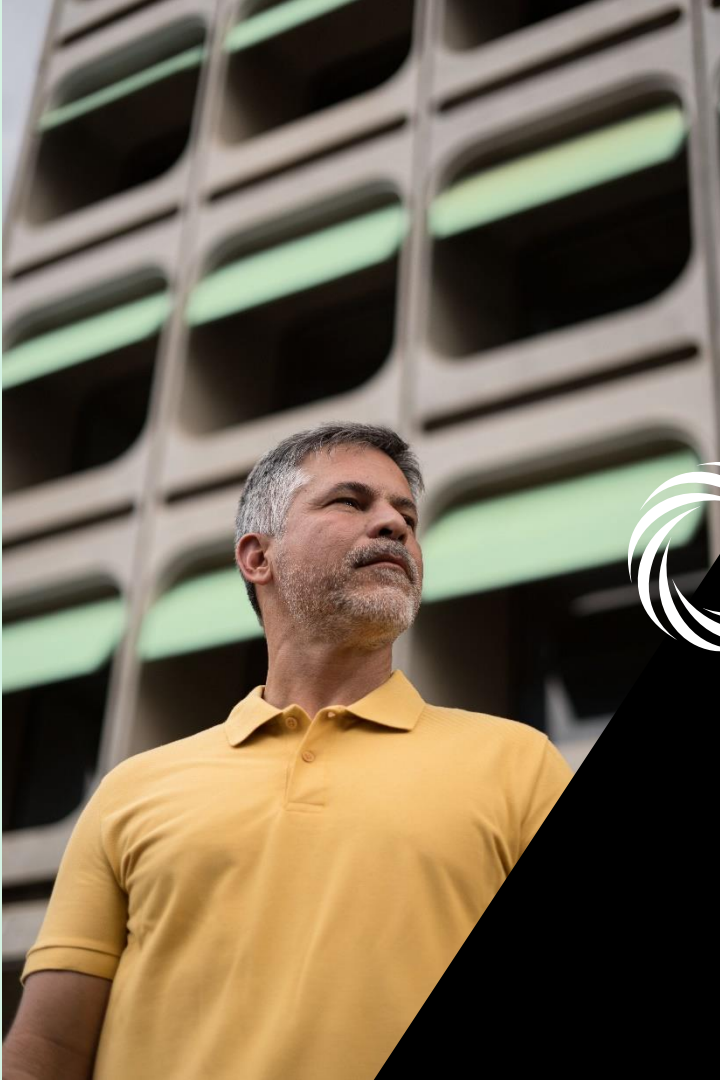
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas,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