

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



**RIO  
BRAVO**

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

outubro23

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

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 432.405.741,17 (ref. outubro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 17.429

## 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>)\*

68.854

Patrimônio Líquido (R\$/cota)

91,82

Dividend Yield Anualizado\*\*

10,41%

Fechamento no Mês (R\$/cota)

69,16

Valor de Mercado (R\$ milhões)

325,68

Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)

0,92

P/VP

0,75

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

5,7%

Receita de Locação (A/A)\*\*\*\*

2,3%

Vacância

2,1%

Inadimplência Bruta

4,2%

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.

# Comentários

## Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,60/cota e a distribuição foi de R\$ 0,60/cota.

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 Bolix, localizado ao lado do cinema, para acomodação 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 outubro foram realizados R\$4 milhões. O saldo deste valor deverá ser pago até o final do semestre.

Em outubro, as vendas atingiram um patamar de R\$ 81 milhões, representando alta de 4% quando comparado com o mesmo mês do ano passado. Na comparação com o acumulado do ano, as vendas de 2023 superam em 7% as vendas de 2022, considerando o mesmo período. Entretanto, o valor de vendas ficou 9% abaixo do orçado para o mês. As lojas âncoras ficaram 1,2% abaixo do ano passado, mas neste mês se destacou a operação do Pão de Açúcar que vendeu cerca de R\$4 milhões, crescendo 10% após sua mudança de marca.

Vale destacar que o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas), no acumulado do ano, está em campo positivo, com alta de 4,9%.

Os aluguéis faturados também apresentam alta de 1% 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 Mega Lojas que cresceram 8% em relação a outubro do ano anterior.

A Inadimplência líquida fechou negativa em 1,2% com destaque para o recebimento de 101 mil da Polishop. No acumulado do ano este indicador apresenta uma ótima performance, registrando inadimplência líquida negativa em 0,4%, reflexo dos esforços de recuperação.

O resultado de estacionamento em outubro ficou em linha com o orçado, atingindo o patamar de R\$1,39 milhão, mas considerando o valor acumulado no ano, se encontra 3% abaixo do orçado. Em relação a outubro do ano passado, o resultado de estacionamento registrou alta de 7% e no acumulado do ano apresenta alta de 5% *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 14% no acumulado do ano *versus* o ano anterior. A queda foi proporcionada principalmente pelo repasse do condomínio ao empreendedor. Em relação a vacância encerramos o mês com 18 unidades vagas, que representa 2,1% de vacância *versus* 2,8% do orçado.

## Desempenho do mês

O NOI em outubro apresentou patamar de R\$7,6 milhões, alta de 2% *versus* ano passado, e apresentou queda de 5% *versus* o orçado, impactado principalmente pela rescisão não orçada de algumas lojas.

No acumulado do ano, o NOI apresenta alta de 2,3% *versus* o orçado e alta de 8% *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 (-0,4%) e da redução das despesas através dos repasses do condomínio.

O shopping preparou para o Natal deste ano uma decoração com o tema especial da Disney, além de campanhas para atrair o público para consumir no Shopping, já que nessa época temos um dos maiores picos de consumo do ano.

## Atualização sobre o CARF

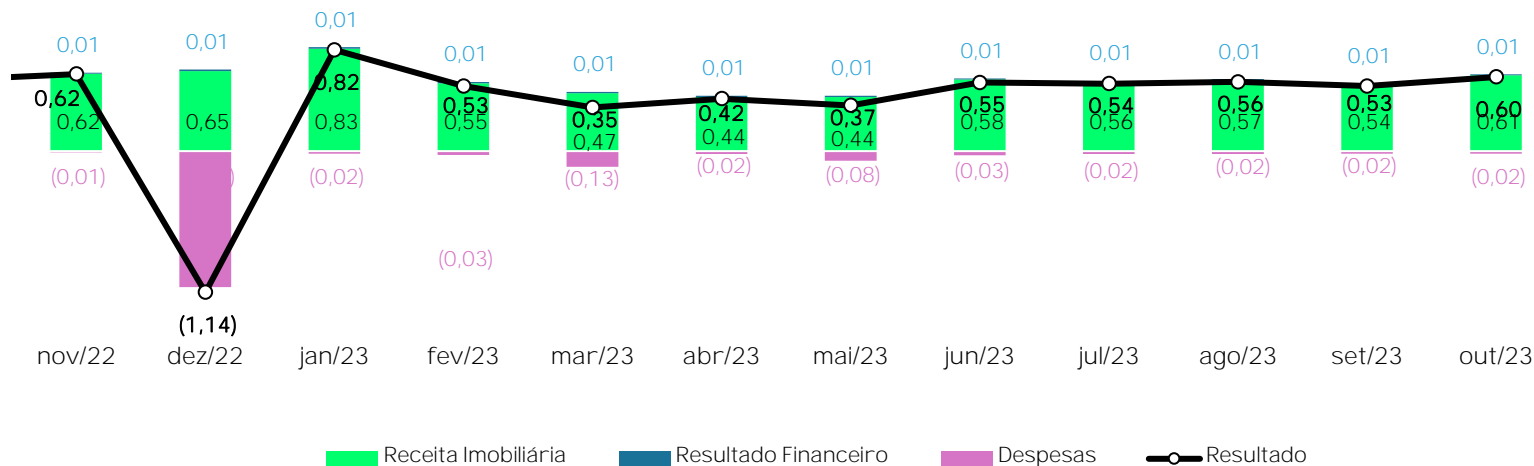
Como divulgado e bastante explorado nos fatos relevantes publicados em 31 de agosto de 2020, 05 de outubro de 2020, 06 de abril de 2021 e 28 de abril de 2021, no final do mês de agosto de 2020 o Fundo recebeu uma autuação da Receita Federal, que entendeu que o Fundo estaria enquadrado no artigo 2º da Lei 9.779/99.

O detalhe sobre o Processo Administrativo Tributário está detalhado  [neste Fato Relevante](#). Atualmente, aguardamos análise e julgamento do CARF (Conselho Administrativo de Recursos Fiscais).

Em relação ao 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, comunicaremos tempestivamente aos cotistas.

# Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.880.427,84	R\$ 26.237.404,14	R\$ 41.758.653,49
Receita Financeira	R\$ 43.341,08	R\$ 485.647,00	R\$ 742.640,09
Despesas	-R\$ 104.218,72	-R\$ 1.907.046,90	-R\$ 15.462.632,24
Resultado <sup>1</sup>	R\$ 2.819.550,20	R\$ 24.816.004,24	R\$ 27.038.661,34
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,60	R\$ 5,27	R\$ 4,75
Rendimento por cota	R\$ 0,60	R\$ 5,20	R\$ 5,80
Resultado Acumulado	-R\$ 0,00	R\$ 0,07	-R\$ 1,05

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



# Composição de resultado

## Dados do fundo

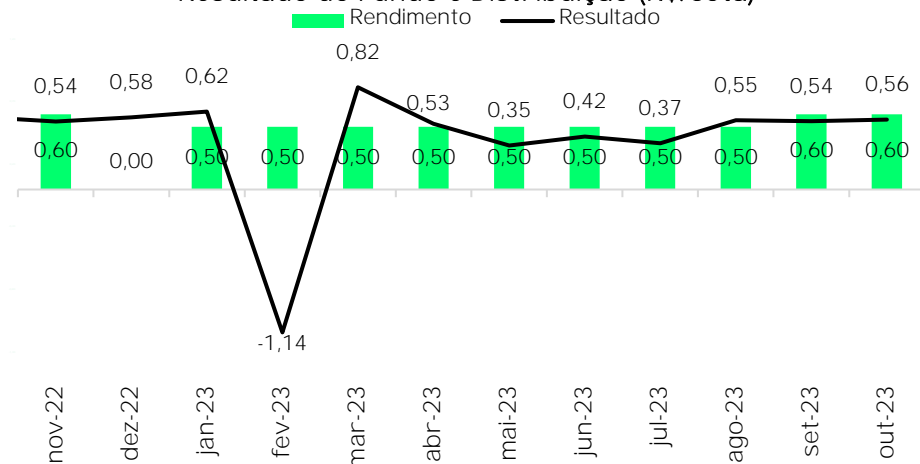
	out/23	dez/22	out/22
Valor da Cota	R\$ 69,16	R\$ 71,17	R\$ 75,24
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	12.203.832
Valor de Mercado	R\$ 325.680.111,12	R\$ 335.145.365,94	R\$ 918.216.319,68

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
--	-----	-----	----------

Volume Negociado	924.560,15	12.965.141,08	16.348.216,38
Giro (% de cotas negociadas)	0,29%	4,05%	4,80%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Distribuição de rendimentos

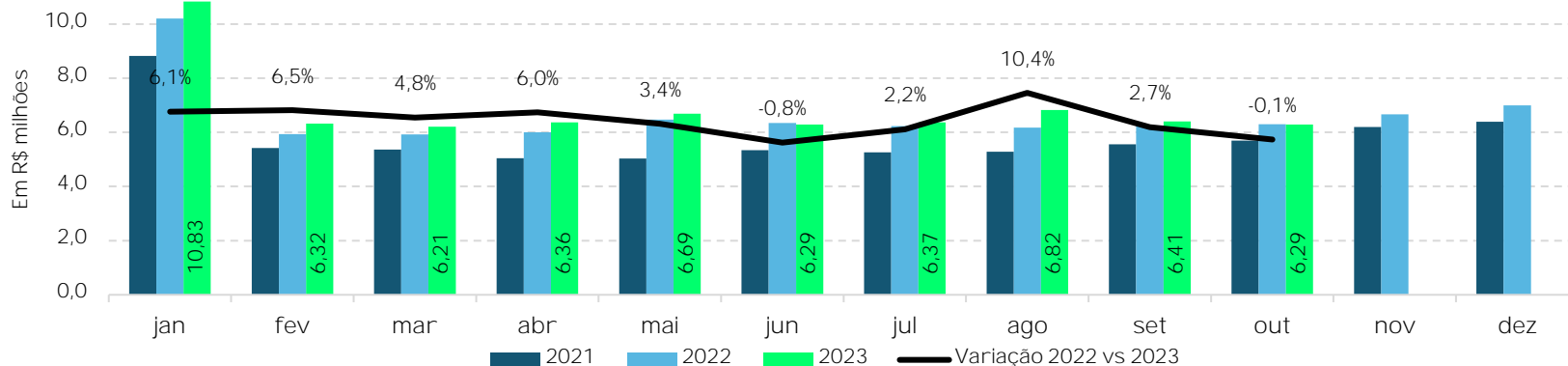
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,56	0,40	0,05	0,00	0,39	0,51	0,53	0,42	0,42	0,46	0,56	0,58
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60		
<b>Δ</b>	<b>-35,1%</b>	<b>11,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-23,1%</b>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

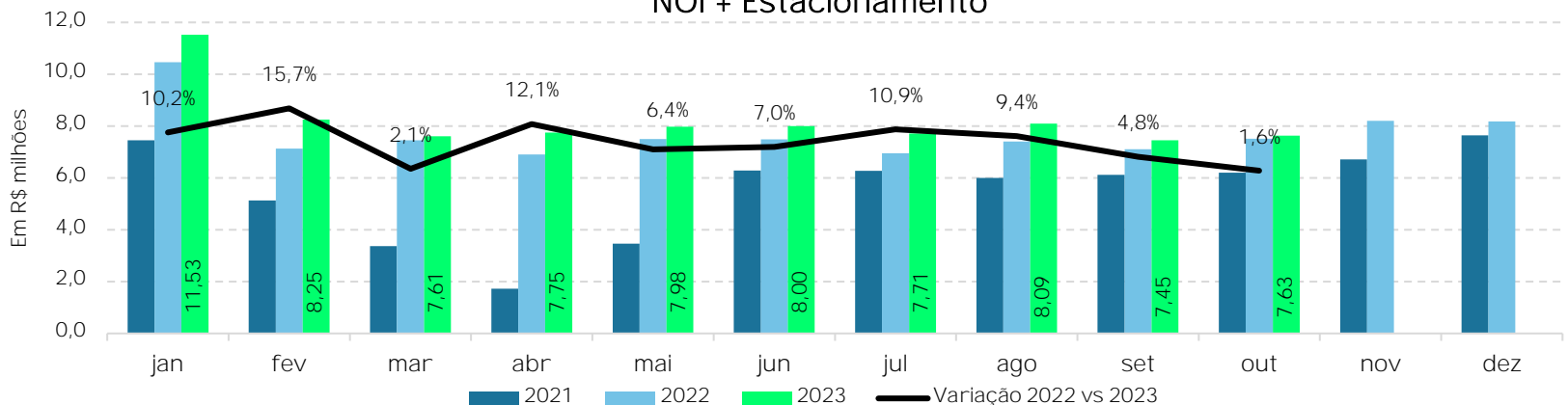
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# Desempenho operacional

## Aluguel

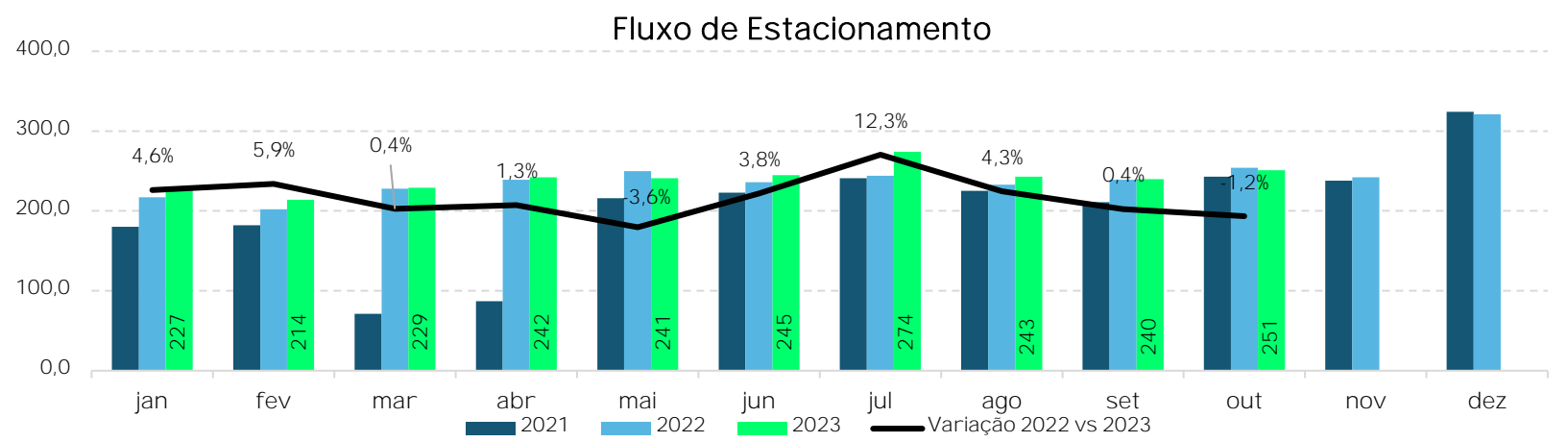
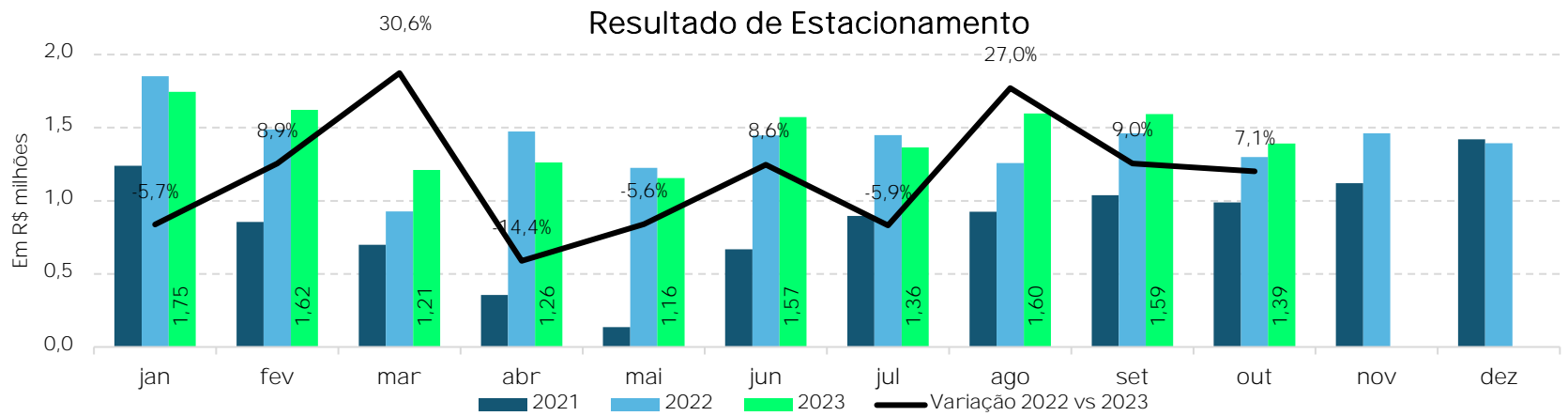


## NOI + Estacionamento



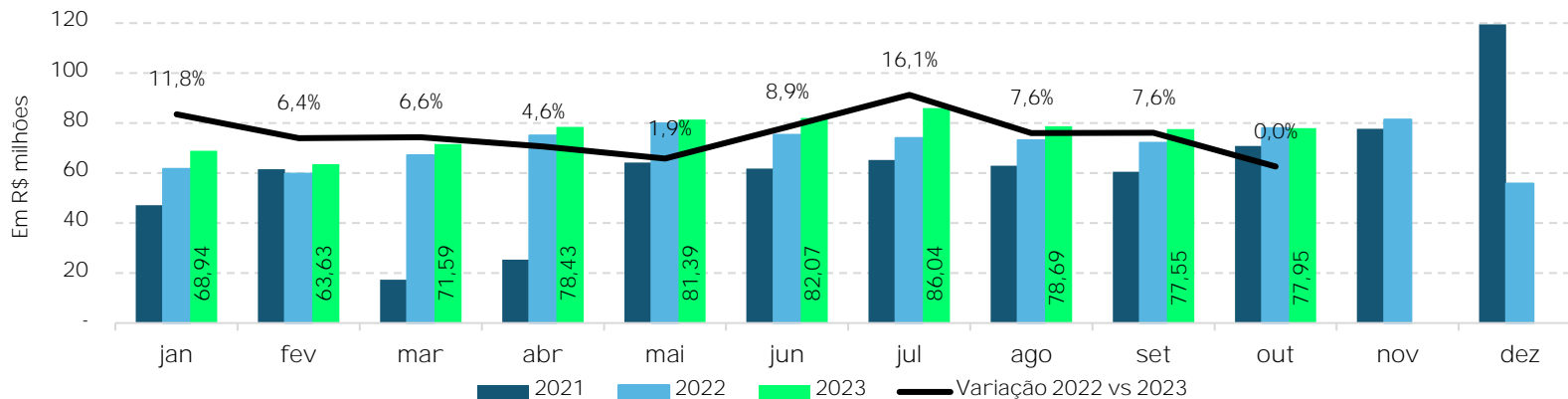


# Dados de estacionamento

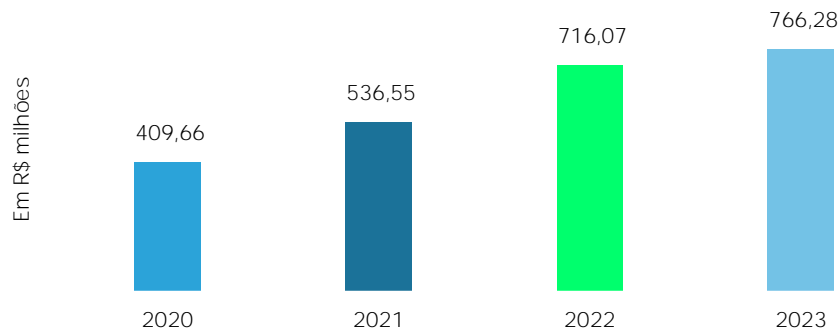


## Dados de vendas

## Vendas

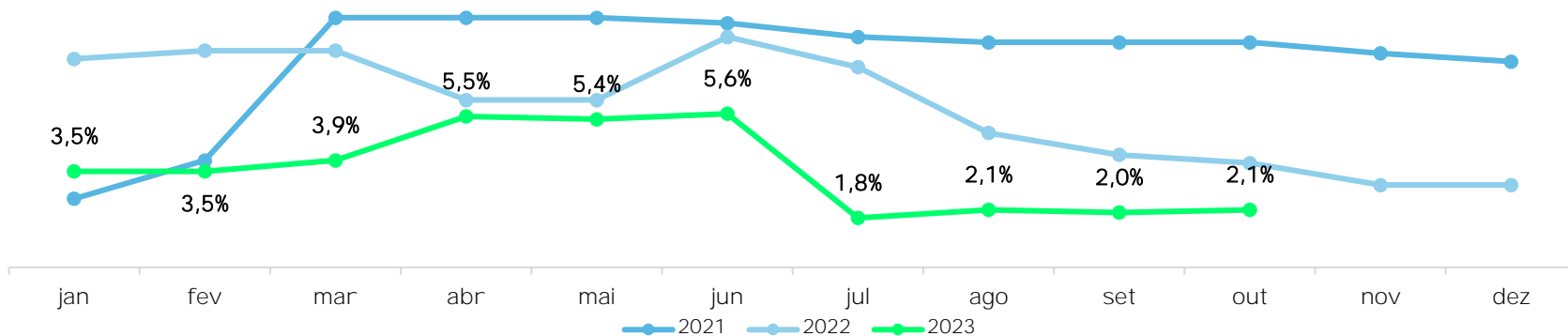


## Vendas no acumulado do ano

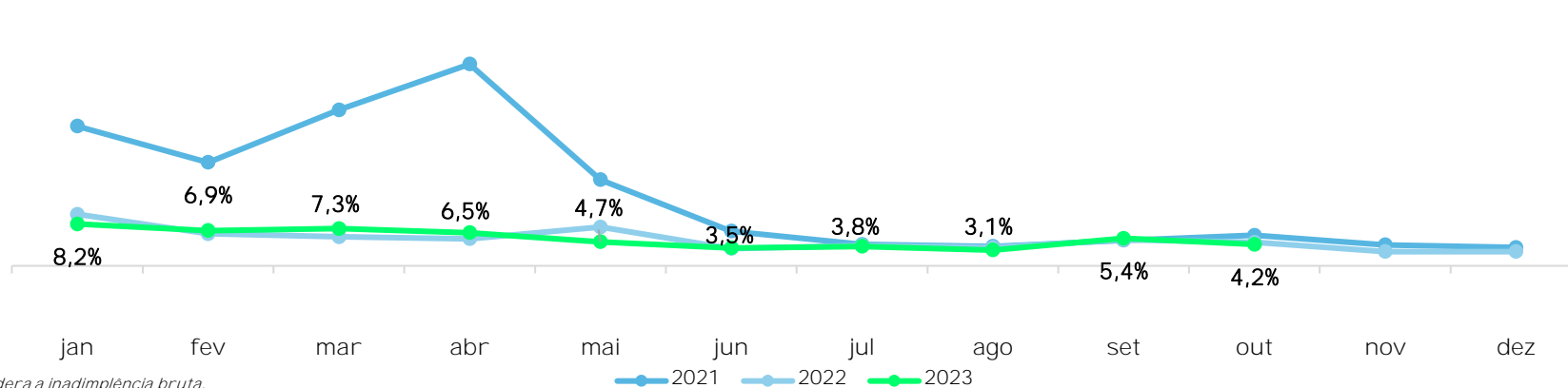


# Dados de vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência



Considera a inadimplência bruta.

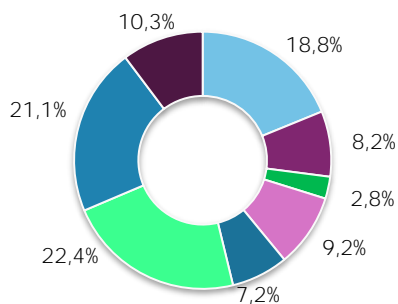
# Resultados do shopping

	out/21	out/22	out/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2021	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2021	Δ 2022	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orcado
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.875	R\$ 5.331	R\$ 5.310	-0,4%	R\$ 48.670	R\$ 56.197	R\$ 57.732	18,6%	2,7%	R\$ 50.836	13,6%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 78	R\$ 139	R\$ 149	7,6%	R\$ 1.002	R\$ 1.835	R\$ 2.133	113,0%	16,2%	R\$ 2.607	-18,2%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 742	R\$ 826	R\$ 833	0,8%	R\$ 7.138	R\$ 7.783	R\$ 8.725	22,2%	12,1%	R\$ 8.231	6,0%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 5.695</b>	<b>R\$ 6.296</b>	<b>R\$ 6.292</b>	<b>-0,1%</b>	<b>R\$ 56.810</b>	<b>R\$ 65.815</b>	<b>R\$ 68.590</b>	<b>20,7%</b>	<b>4,2%</b>	<b>R\$ 61.673</b>	<b>11,2%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 110	-R\$ 142	R\$ 47	-133,3%	-R\$ 9.051	-R\$ 1.676	-R\$ 154	-98,3%	-90,8%	-R\$ 1.054	-85,4%
Receitas de Locação	R\$ 5.585	R\$ 6.154	R\$ 6.339	3,0%	R\$ 47.760	R\$ 64.139	R\$ 68.436	43,3%	6,7%	R\$ 60.619	12,9%
Outras Receitas	R\$ 174	R\$ 256	R\$ 173	-32,6%	R\$ 1.818	R\$ 1.676	R\$ 2.382	31,0%	-42,1%	R\$ 583	308,2%
Estacionamento	R\$ 988	R\$ 1.299	R\$ 1.392	7,1%	R\$ 7.804	R\$ 13.885	R\$ 14.517	86,0%	4,6%	R\$ 13.549	7,1%
Receita Operacional	R\$ 6.746	R\$ 7.710	R\$ 7.904	2,5%	R\$ 57.382	R\$ 79.701	R\$ 85.335	48,7%	7,1%	R\$ 74.751	14,2%
Despesa Operacional	-R\$ 544	-R\$ 201	-R\$ 275	36,4%	-R\$ 5.302	-R\$ 3.794	-R\$ 3.275	-38,2%	-13,7%	-R\$ 2.667	22,8%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 6.202</b>	<b>R\$ 7.508</b>	<b>R\$ 7.629</b>	<b>1,7%</b>	<b>R\$ 52.080</b>	<b>R\$ 75.907</b>	<b>R\$ 82.060</b>	<b>57,6%</b>	<b>8,1%</b>	<b>R\$ 72.084</b>	<b>13,8%</b>

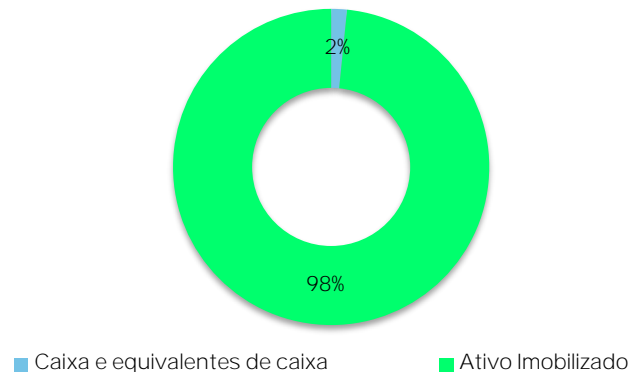
A tabela apresenta os resultados operacionais consolidados de todo o empreendimento.

## Vendas por Segmento

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

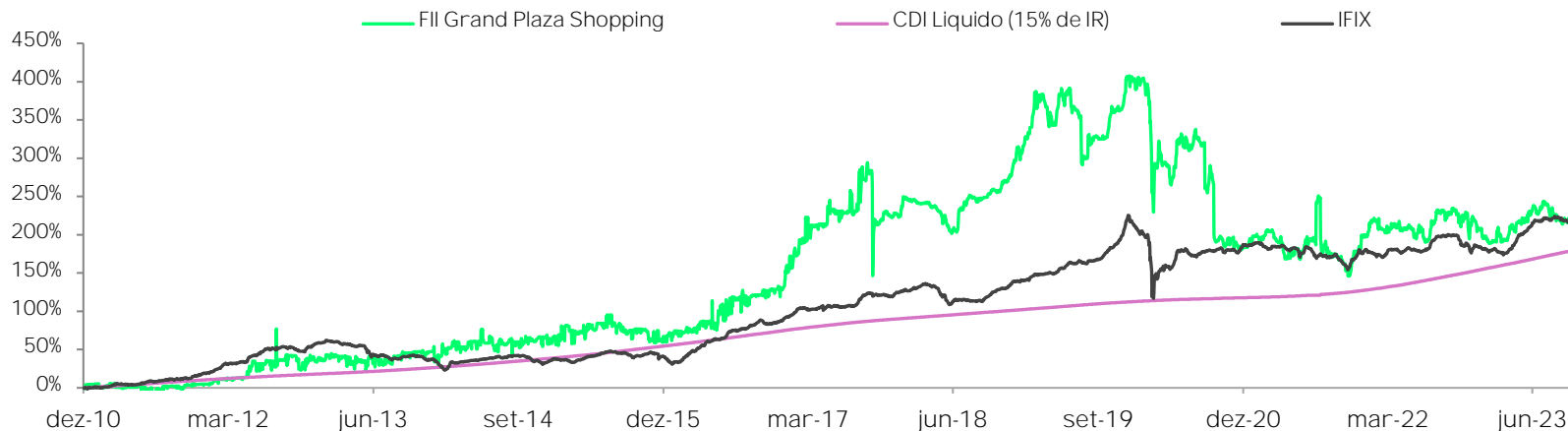


## Alocação do Fundo





## Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	1,96%	2,15%	-1,87%	224,95%
IFIX	-1,46%	10,65%	6,05%	217,24%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,89%	7,31%	7,71%	139,00%
CDI líquido (15% de IR)	0,60%	9,10%	11,13%	178,26%

<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.

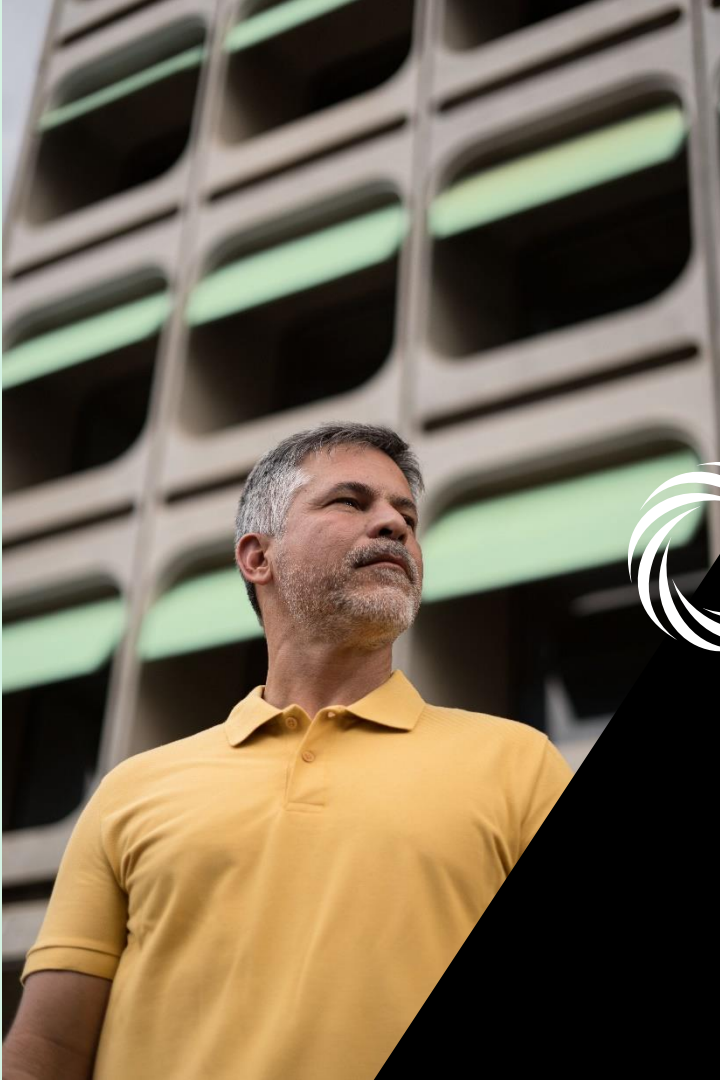
## Shopping

- 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.