

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

novembro23

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\$ 432.677.384,28 (ref. novembro)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 17.274

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)*

68.378

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

91,88

Dividend Yield
Anualizado**

10,41%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

69,45

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

327,05

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

0,95

P/VP

0,76

NOI (A/A)***

-2,0%

Receita de
Locação (A/A)****

-0,5%

Vacância

2,1%

Inadimplência
Bruta

3,4%

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.

Comentários

Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,65/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 novembro, as vendas atingiram um patamar de R\$ 90 milhões, representando alta de 11% 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. Entretanto, o valor de vendas ficou 8% abaixo do orçado para o mês. Dentre os destaques, podemos citar o Pão de Açúcar, com crescimento de 15% após sua mudança de marca, a Renner com crescimento de 26% e Pernambucanas com crescimento de 24%. Vale destacar que o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas), no acumulado do ano, está em campo positivo, com alta de 5,4%.

Os aluguéis faturados apresentam queda de 1% na comparação anual e alta de 4% 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 voltaram a se recuperar neste mês, e os aluguéis evoluíram 3,4% em relação a novembro de 2022.

A inadimplência líquida fechou novamente em campo negativo em 1,2% com destaque para o recebimento de 96 mil da Zinzane. 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 novembro ficou acima do orçado em 1,5%, atingindo o patamar de R\$1,7 milhões, mas considerando o valor acumulado no ano, ainda estamos 2% abaixo do orçado. Em relação ao realizado em novembro do ano passado, o resultado de estacionamento registrou alta expressiva de 16% e no acumulado do ano apresenta alta de 6% 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 15% no acumulado do ano versus o ano anterior.

Desempenho do mês

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. Em novembro foram locados 41,8 m² para a loja Picaddily.

O NOI em novembro apresentou patamar de R\$8,1 milhões, redução de 2% versus o mesmo mês do ano passado e de 8% versus o orçado, impactado principalmente pela rescisão não orçada de algumas lojas.

No acumulado do ano, o NOI apresenta alta de 1,3% versus o orçado e alta de 7% 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

Em novembro, houve a Chegada do Papai Noel no Grand Plaza, que neste ano teve um foco exclusivo para crianças com deficiência intelectual, múltipla ou autismo. Foram recebidas 450 crianças assistidas pela APAE Santo André, com eventos cuidadosamente pensada para este público, com cores e sons menos estimulantes.

Atualização sobre o CARF

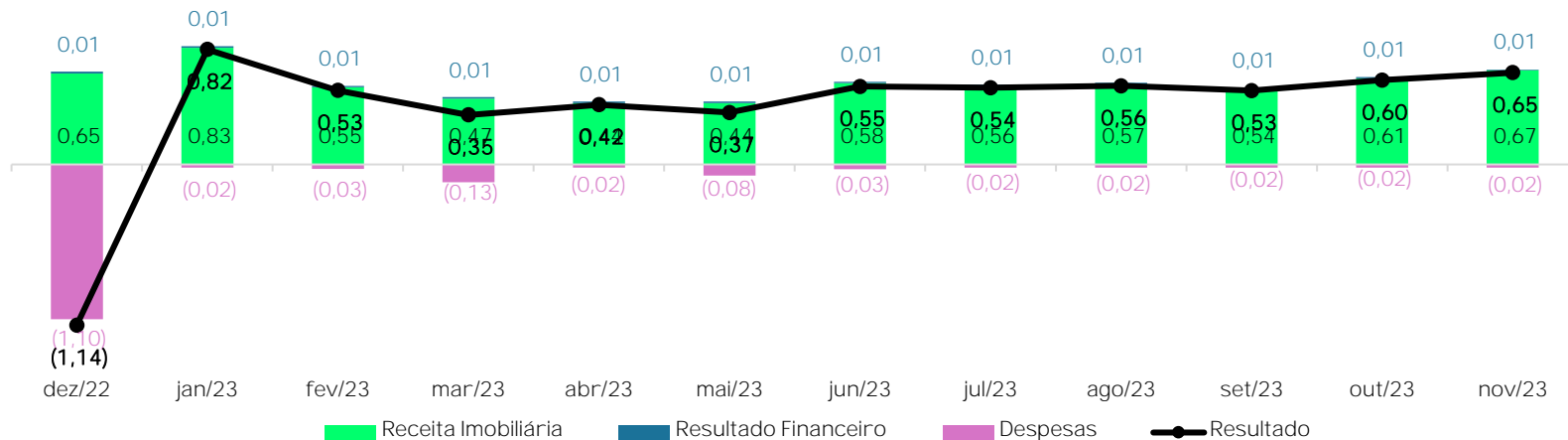
Como divulgado e bastante explorado nos fatos relevantes publicados em 31 de agosto de 2020, 05 de outubro de 2020, 06 de abril de 2021 e 28 de abril de 2021, no final do mês de agosto de 2020 o Fundo recebeu uma autuação da Receita Federal, que entendeu que o Fundo estaria enquadrado no artigo 2º da 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\$ 3.144.971,87	R\$ 29.382.376,01	R\$ 37.280.566,86
Receita Financeira	R\$ 29.109,56	R\$ 514.756,56	R\$ 654.634,73
Despesas	-R\$ 103.860,85	-R\$ 2.010.907,75	-R\$ 15.430.547,50
Resultado ¹	R\$ 3.070.220,58	R\$ 27.886.224,82	R\$ 22.504.654,09
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,65	R\$ 5,92	R\$ 4,78
Rendimento por cota	R\$ 0,60	R\$ 5,80	R\$ 5,80
Resultado Acumulado	R\$ 0,05	R\$ 0,12	-R\$ 1,02

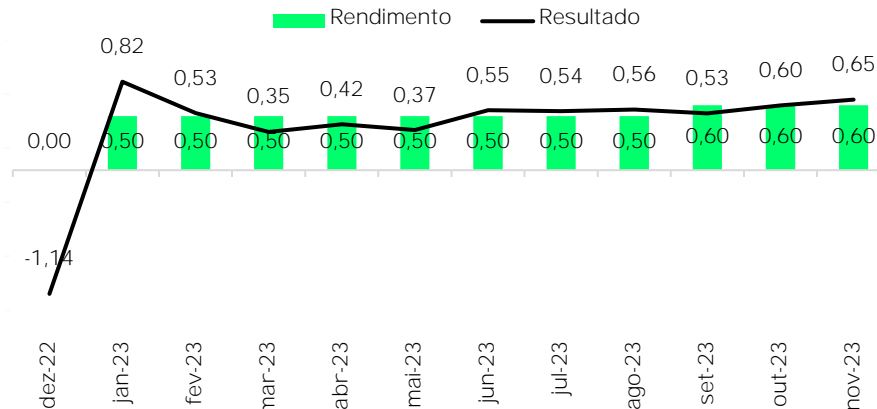
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

Composição de resultado

Dados do fundo

	nov/23	dez/22	nov/22
Valor da Cota	R\$ 69,45	R\$ 71,17	R\$ 74,00
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	12.203.832
Valor de Mercado	R\$ 327.045.744,90	R\$ 335.145.365,94	R\$ 903.083.568,00

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



Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	945.775,49	13.910.916,57	15.894.573,33
Giro (% de cotas negociadas)	0,29%	4,34%	4,94%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

Distribuição de rendimentos

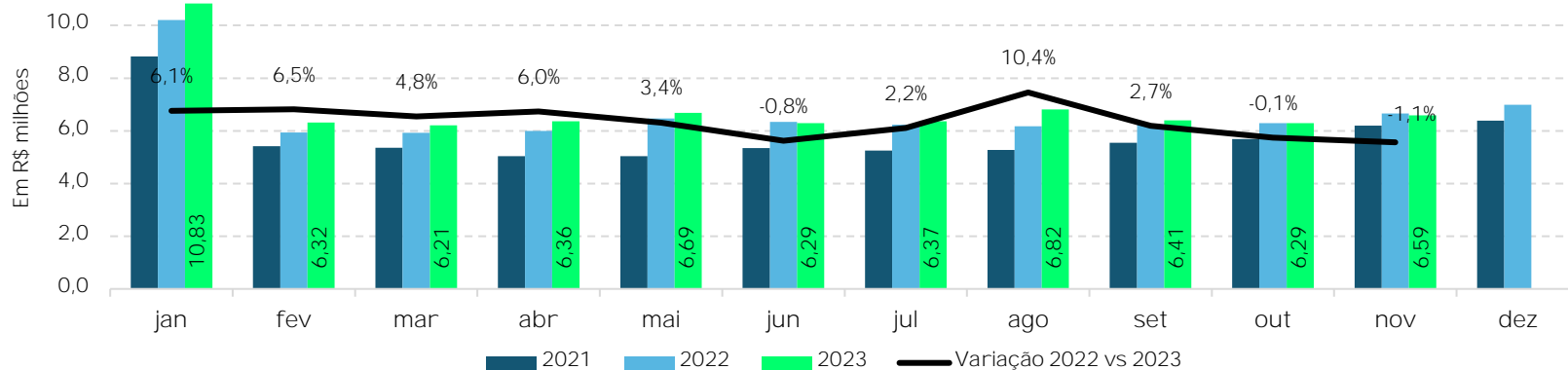
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,56	0,40	0,05	0,00	0,39	0,51	0,53	0,42	0,42	0,46	0,56	0,58
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	
Δ	-35,1%	11,1%	0,0%	-23,1%	-15,3%	-7,4%	-5,7%	-9,1%	15,4%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

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.

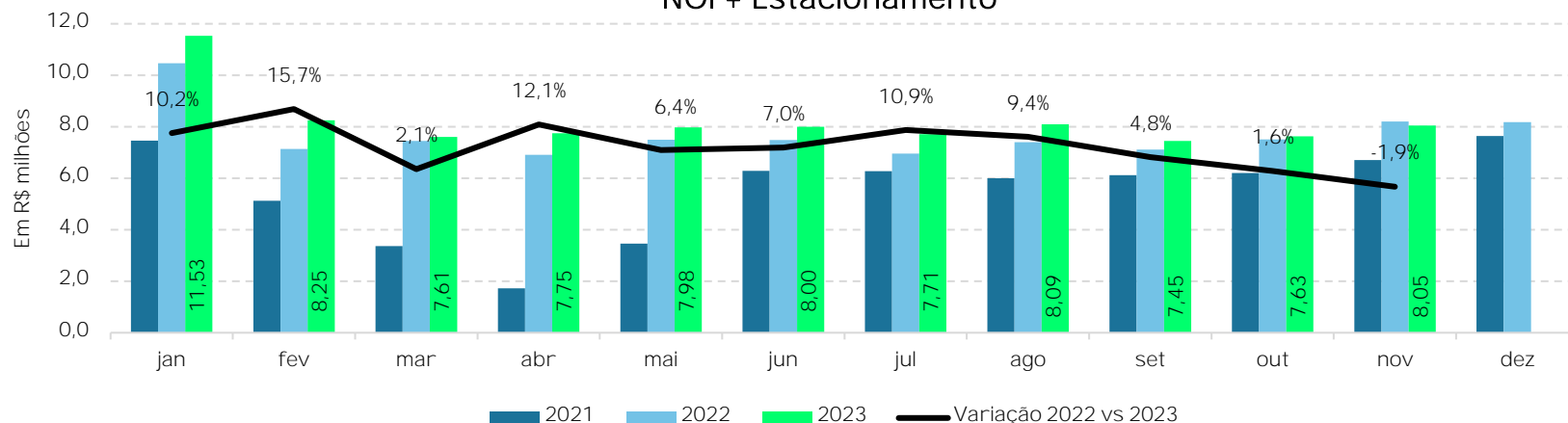
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

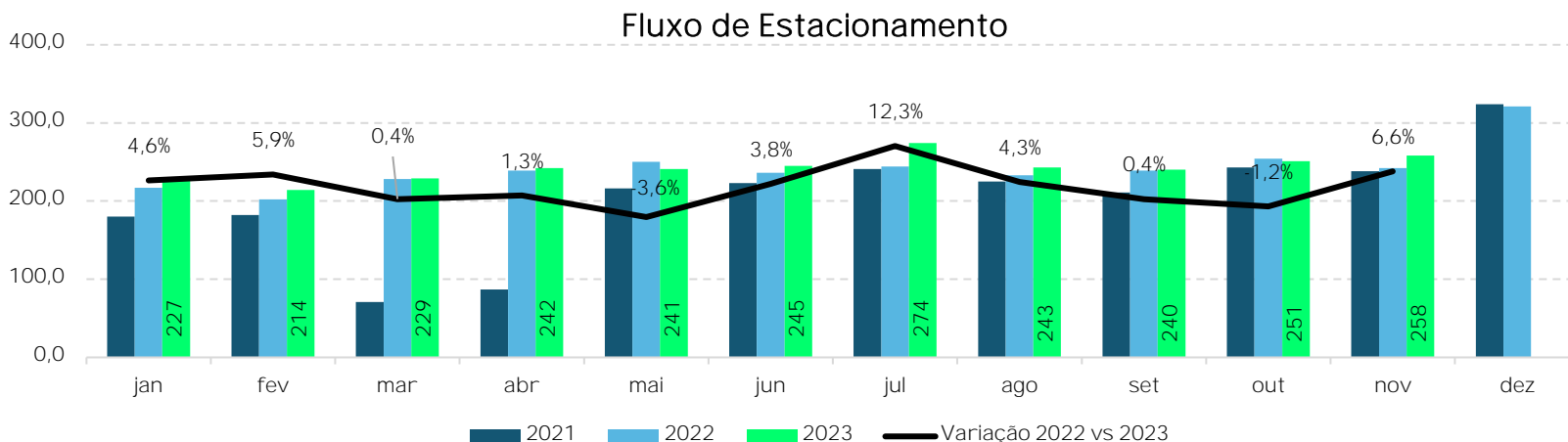
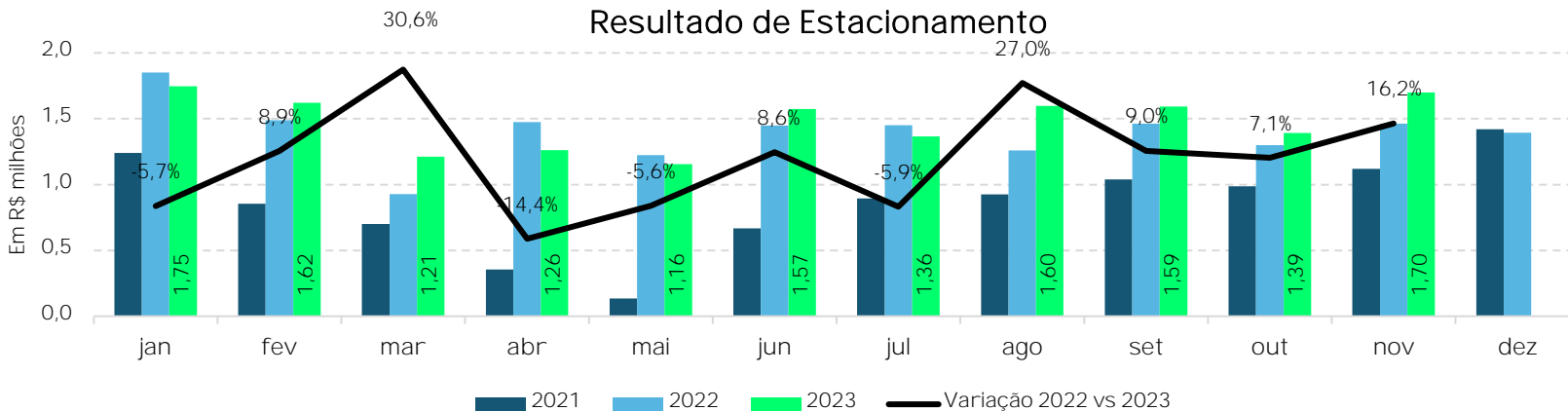
Aluguel



NOI + Estacionamento

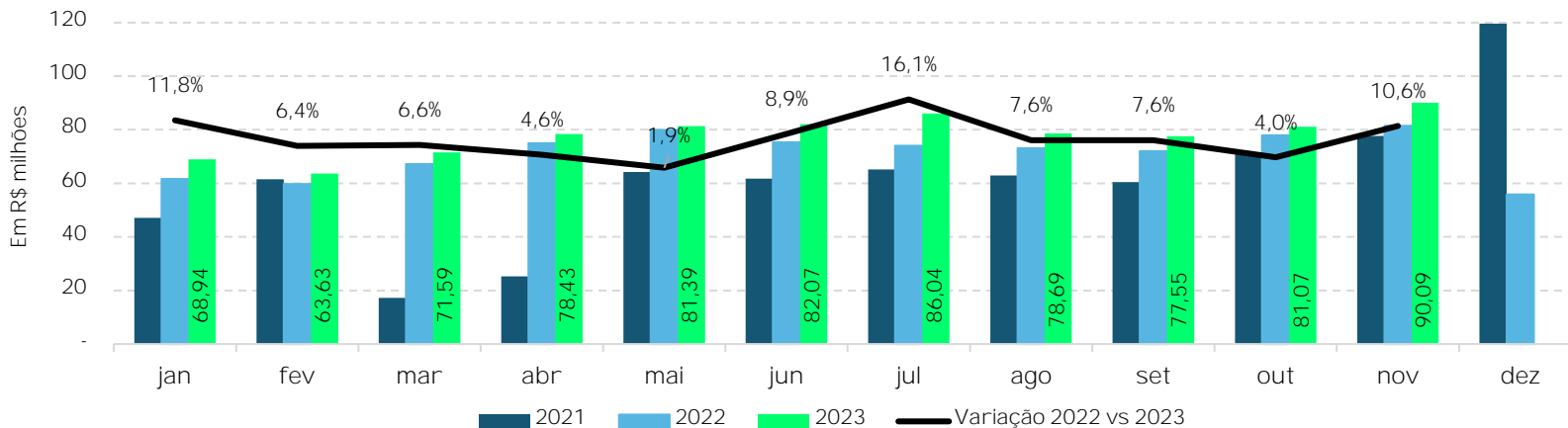


Dados de estacionamento

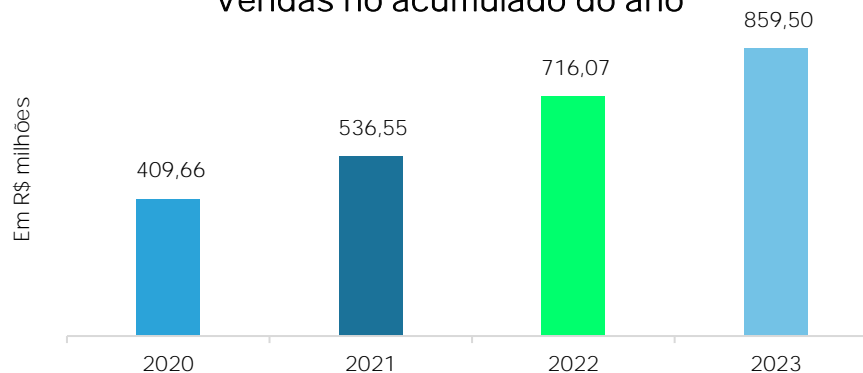


Dados de vendas

Vendas

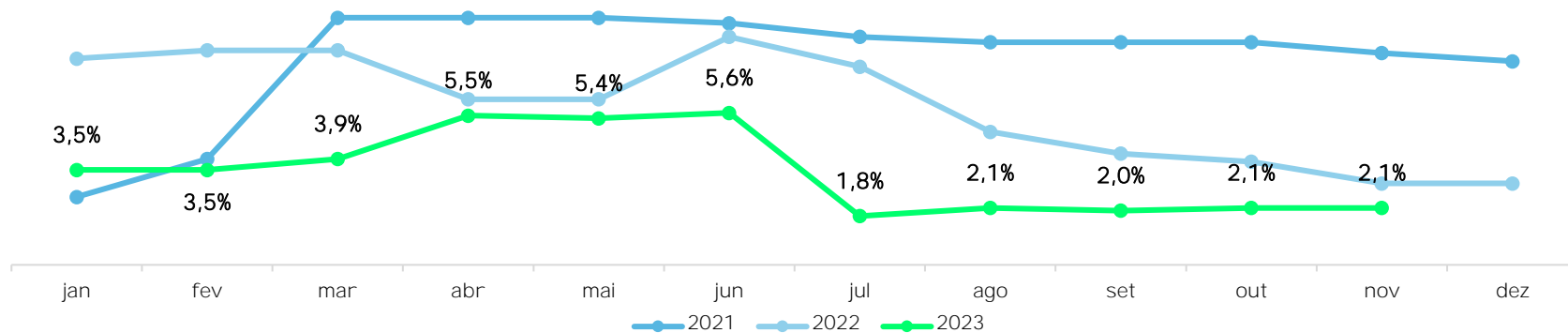


Vendas no acumulado do ano

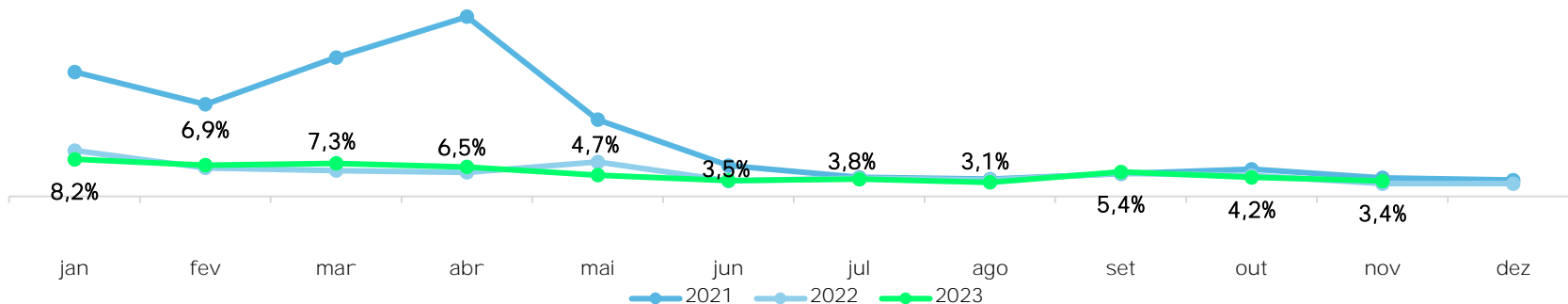


Dados de vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



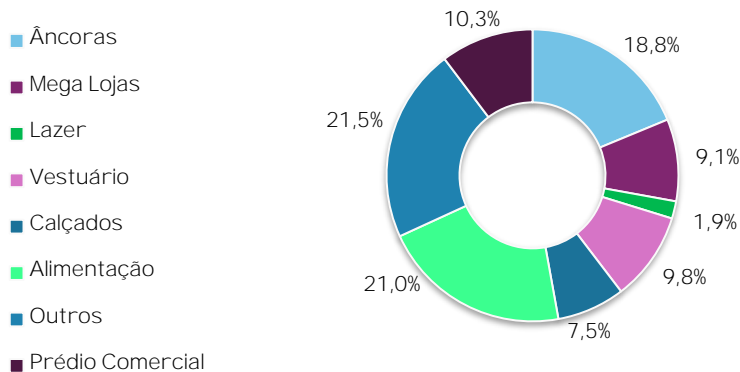
Considera a inadimplência bruta.

Resultados do shopping

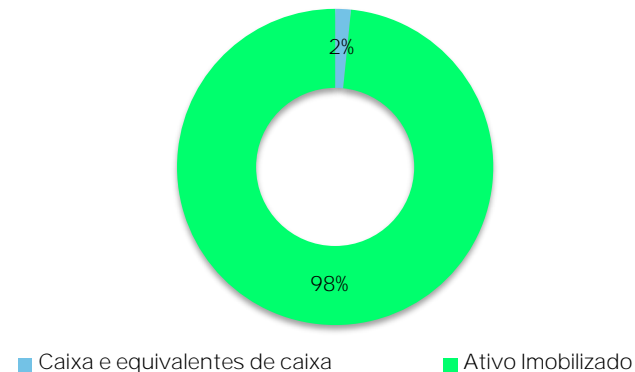
	nov/21	nov/22	nov/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2021	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2021	Δ 2022	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.156	R\$ 5.379	R\$ 5.324	-1,0%	R\$ 53.826	R\$ 61.575	R\$ 63.056	17,1%	2,4%	R\$ 56.368	11,9%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 148	R\$ 226	R\$ 234	3,7%	R\$ 1.149	R\$ 2.061	R\$ 2.367	105,9%	14,8%	R\$ 2.864	-17,4%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 898	R\$ 1.059	R\$ 1.030	-2,7%	R\$ 8.036	R\$ 8.842	R\$ 9.755	21,4%	10,3%	R\$ 9.186	6,2%
Total Faturado	R\$ 6.201	R\$ 6.663	R\$ 6.588	-1,1%	R\$ 63.012	R\$ 72.478	R\$ 75.178	19,3%	3,7%	R\$ 68.418	9,9%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 126	R\$ 24	R\$ 69	187,9%	-R\$ 9.176	-R\$ 1.652	-R\$ 85	-99,1%	-94,9%	-R\$ 1.056	-92,0%
Receitas de Locação	R\$ 6.076	R\$ 6.687	R\$ 6.657	-0,5%	R\$ 53.835	R\$ 70.827	R\$ 75.093	39,5%	6,0%	R\$ 67.362	11,5%
Outras Receitas	R\$ 93	R\$ 655	R\$ 155	-76,4%	R\$ 1.911	R\$ 2.331	R\$ 2.536	32,7%	-8,8%	R\$ 653	288,6%
Estacionamento	R\$ 1.120	R\$ 1.462	R\$ 1.699	16,2%	R\$ 8.923	R\$ 15.347	R\$ 16.217	81,7%	5,7%	R\$ 14.942	8,5%
Receita Operacional	R\$ 7.288	R\$ 8.805	R\$ 8.511	-3,3%	R\$ 64.670	R\$ 88.505	R\$ 93.846	45,1%	6,0%	R\$ 82.956	13,1%
Despesa Operacional	-R\$ 580	-R\$ 598	-R\$ 465	-22,3%	-R\$ 5.882	-R\$ 4.392	-R\$ 3.739	-36,4%	-14,9%	-R\$ 2.839	31,7%
NOI	R\$ 6.709	R\$ 8.206	R\$ 8.046	-2,0%	R\$ 58.788	R\$ 84.113	R\$ 90.107	53,3%	7,1%	R\$ 80.118	12,5%

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

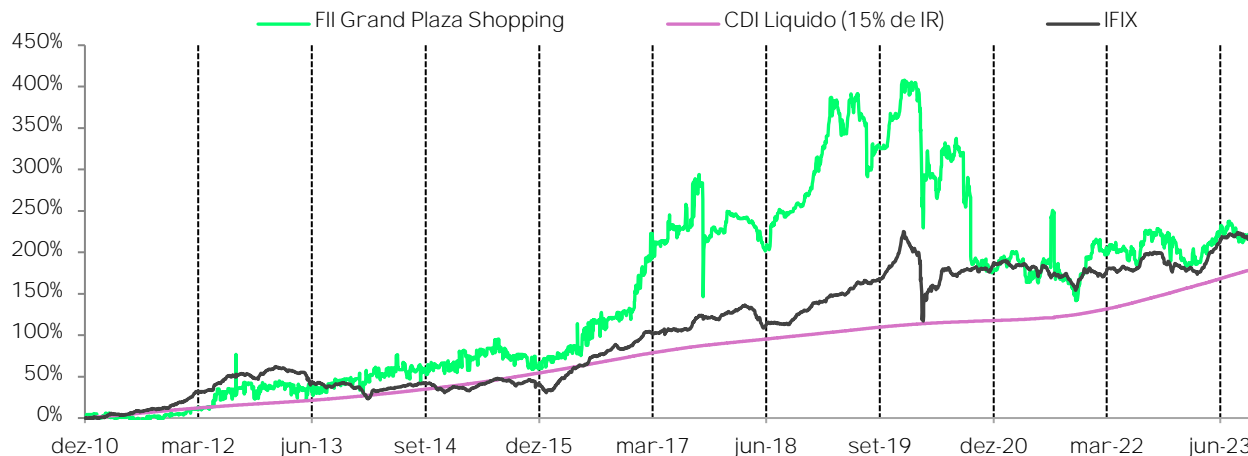
Vendas por Segmento



Alocação do Fundo



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	1,30%	5,32%	2,12%	229,17%
IFIX	0,66%	10,79%	10,79%	217,66%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,87%	8,15%	7,84%	140,46%
CDI líquido (15% de IR)	0,78%	10,24%	11,31%	181,43%

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 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, 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.