

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



# RIO BRAVO

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

janeiro23

# 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\$ 430.849.356,99 (ref. dezembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 19.484

## 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



# Desempenho do mês

Em janeiro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,82/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,50/cota. A distribuição neste patamar visa linearizar a distribuição do resultado semestral.

O NOI (resultado operacional) do mês de 3% acima do orçado impulsionado pelo resultado de recuperação da inadimplência em 94%, fechando a inadimplência líquida em 6% *versus* orçado de 6,3%.

Destaca-se também o resultado da linha de desconto apresentando uma redução de 16% *versus* orçado. No aluguel total faturado, o Shopping registrou resultado positivo de 3%, puxado pela linha de mídia que performou 60% acima do orçado. Outro ponto positivo foi o recebimento de CDU superior em 78% *versus* orçado, devido à recuperação de meses anteriores e aos novos contratos fechados.

O Shopping encerrou o mês com 15 unidades vagas, sendo 14 no Shopping e 01 operações no Prédio Comercial, totalizando 3,5% de vacância. Porém, se excluído o prédio comercial, o resultado é de 1,6%. Em janeiro foi assinado contrato com a Milky Moo totalizando 31m². Também foi registrado a saída de 4 lojas, correspondendo a 414,43 m² em ABL. A inadimplência bruta foi de 7,8% *versus* 6,9% do orçado e a líquida 5,7% *versus* 4,8% do orçado.

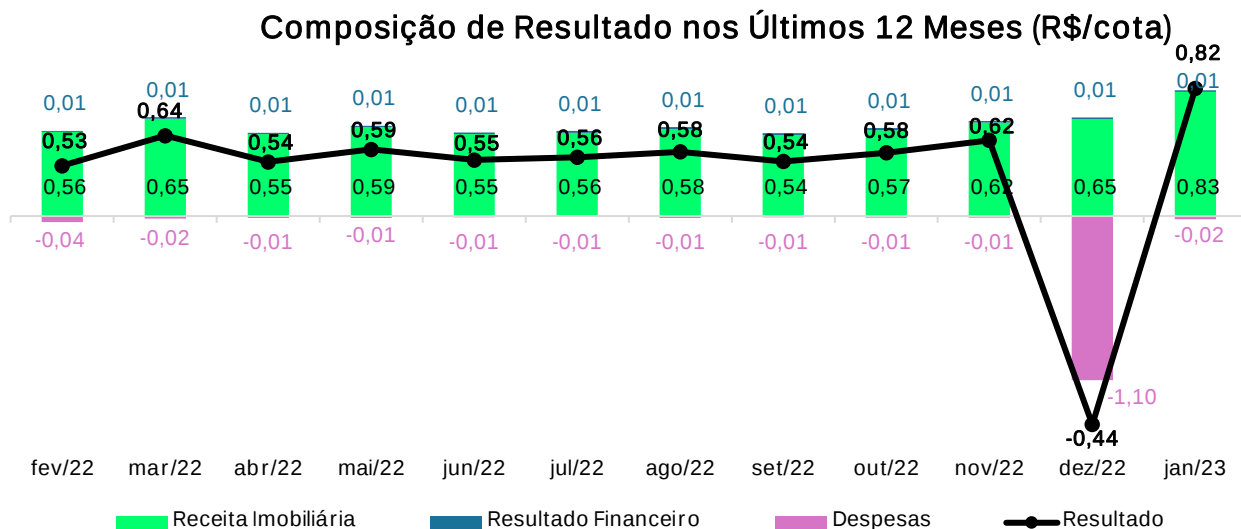
## Eventos

Como atração de fluxo no período de férias, foi inaugurado no dia 12 de janeiro o evento Saga Game Park, espaço gamer modular e itinerante com atrações para fãs e entusiastas de jogos eletrônicos. O evento está em andamento na praça de eventos do boulevard gastronômico e aberto ao público durante todo o período de funcionamento do shopping.

O espaço contou com cinco ambientes para diversão: Arena Pro Player, com 10 PCs; Arena PS5 com quatro consoles PlayStation 5; Espaço VR para experiências de realidade virtual; Espaço Simulação, com experiências realistas em simuladores automobilísticos; e o palco Just Dance.

Com o objetivo de ter uma ação social atrelada ao evento de férias, o Shopping, pela primeira vez, implementou a entrada beneficente, sendo necessário doar 1 kg de alimento não perecível para acessar arena. Os alimentos serão doados para o Fundo Social da Prefeitura de Santo André.

# Composição de resultado



|                              | mês  |              | ano  |              | 12 meses           |
|------------------------------|------|--------------|------|--------------|--------------------|
| Receita Imobiliária          | R\$  | 3.901.192,80 | R\$  | 3.901.192,80 | R\$ 82.269.982,22  |
| Receita Financeira           | R\$  | 52.562,76    | R\$  | 52.562,76    | R\$ 1.508.816,77   |
| Despesas                     | -R\$ | 102.712,86   | -R\$ | 102.712,86   | -R\$ 15.357.048,80 |
| Resultado                    | R\$  | 3.851.042,70 | R\$  | 3.851.042,70 | R\$ 68.421.750,19  |
| Resultado Realizado por cota | R\$  | 0,82         | R\$  | 0,82         | R\$ 6,11           |
| Rendimento por cota          | R\$  | 0,50         | R\$  | 0,50         | R\$ 6,25           |
| Resultado Acumulado¹         | R\$  | 0,32         | R\$  | 0,32         | -R\$ 0,14          |

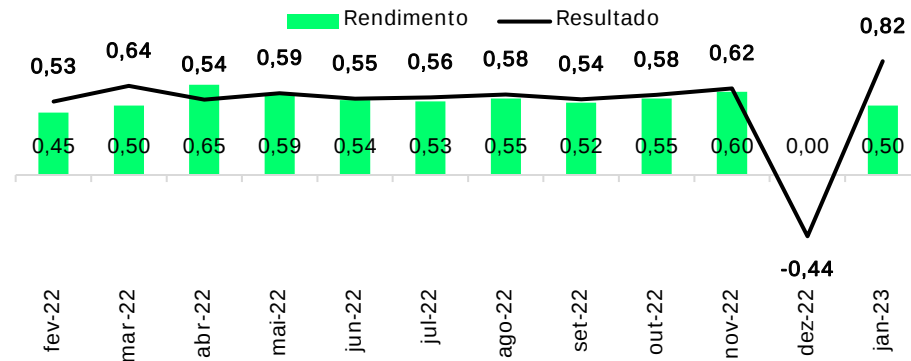
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

# Composição de resultado

## Dados do fundo

|                     | jan/23             | dez/22             | jan/22             |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 74,98          | R\$ 74,30          | R\$ 71,20          |
| Quantidade de Cotas | 4.709.082          | 12.203.833         | 12.203.833         |
| Valor de Mercado    | R\$ 353.086.968,36 | R\$ 906.744.791,90 | R\$ 868.912.909,60 |

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



## Liquidez

|                              | mês          | ano          | 12 meses      |
|------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Volume Negociado             | 1.775.633,14 | 1.775.633,14 | 23.368.100,08 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,55%        | 0,55%        | 2,98%         |
| 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   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Δ    | -35,1% |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

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 dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

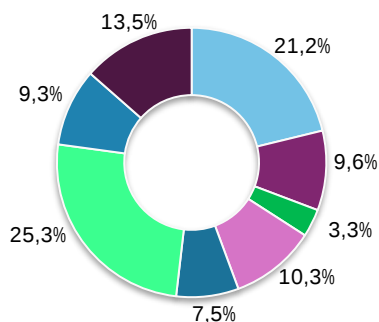
# Resultados do shopping

| Grand Plaza Shopping                               | jan/21           | jan/22            | jan/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\$ 7.594        | R\$ 8.927         | R\$ 9.292         | 4,1%            | R\$ 7.594        | R\$ 8.927         | R\$ 9.292         | 22,4%        | 4,1%         | R\$ 67.562         | -86,2%                 |
| Aluguel Variável Faturado                          | R\$ 348          | R\$ 542           | R\$ 612           | 13,0%           | R\$ 348          | R\$ 542           | R\$ 612           | 76,0%        | 13,0%        | R\$ 3.681          | -83,4%                 |
| Outras Receitas de Aluguéis                        | R\$ 881          | R\$ 734           | R\$ 925           | 25,9%           | R\$ 881          | R\$ 734           | R\$ 925           | 4,9%         | 25,9%        | R\$ 11.875         | -92,2%                 |
| <b>Total Faturado</b>                              | <b>R\$ 8.824</b> | <b>R\$ 10.203</b> | <b>R\$ 10.829</b> | <b>6,1%</b>     | <b>R\$ 8.824</b> | <b>R\$ 10.203</b> | <b>R\$ 10.829</b> | <b>22,7%</b> | <b>6,1%</b>  | <b>R\$ 83.117</b>  | <b>-87,0%</b>          |
| Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos | -R\$ 2.182       | -R\$ 920          | -R\$ 760          | -17,3%          | -R\$ 2.182       | -R\$ 920          | -R\$ 760          | -65,1%       | -17,3%       | -R\$ 989           | -23,1%                 |
| <b>Receitas de Locação</b>                         | <b>R\$ 6.642</b> | <b>R\$ 9.283</b>  | <b>R\$ 10.069</b> | <b>8,5%</b>     | <b>R\$ 6.642</b> | <b>R\$ 9.283</b>  | <b>R\$ 10.069</b> | <b>51,6%</b> | <b>8,5%</b>  | <b>R\$ 82.128</b>  | <b>-87,7%</b>          |
| Outras Receitas                                    | R\$ 37           | -R\$ 34           | R\$ 57            | 266,1%          | R\$ 37           | -R\$ 34           | R\$ 57            | 53,0%        | 266,1%       | R\$ 980            | -94,2%                 |
| Estacionamento                                     | R\$ 1.240        | R\$ 1.851         | R\$ 1.746         | -5,7%           | R\$ 1.240        | R\$ 1.851         | R\$ 1.746         | 40,8%        | -5,7%        | R\$ 18.221         | -90,4%                 |
| <b>Receita Operacional</b>                         | <b>R\$ 7.919</b> | <b>R\$ 11.100</b> | <b>R\$ 11.871</b> | <b>6,9%</b>     | <b>R\$ 7.919</b> | <b>R\$ 11.100</b> | <b>R\$ 11.871</b> | <b>49,9%</b> | <b>6,9%</b>  | <b>R\$ 101.330</b> | <b>-88,3%</b>          |
| Despesa Operacional                                | -R\$ 462         | -R\$ 639          | -R\$ 340          | -46,8%          | -R\$ 462         | -R\$ 639          | -R\$ 340          | -26,4%       | -46,8%       | -R\$ 3.231         | -89,5%                 |
| <b>NOI</b>                                         | <b>R\$ 7.457</b> | <b>R\$ 10.461</b> | <b>R\$ 11.531</b> | <b>10,2%</b>    | <b>R\$ 7.457</b> | <b>R\$ 10.461</b> | <b>R\$ 11.531</b> | <b>54,6%</b> | <b>10,2%</b> | <b>R\$ 98.098</b>  | <b>-88,2%</b>          |

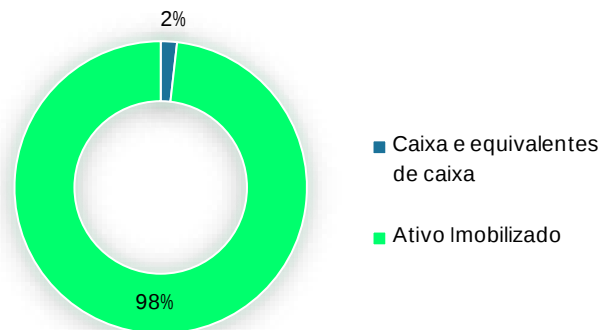
A tabela apresenta os resultados operacionais consolidados de todo o empreendimento.

## Vendas por Segmento

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



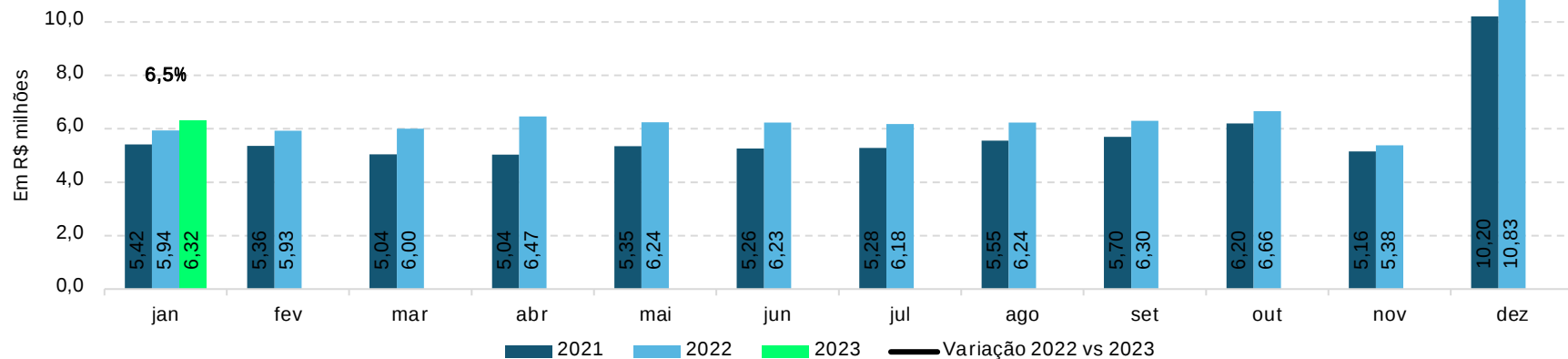
## Alocação do Fundo



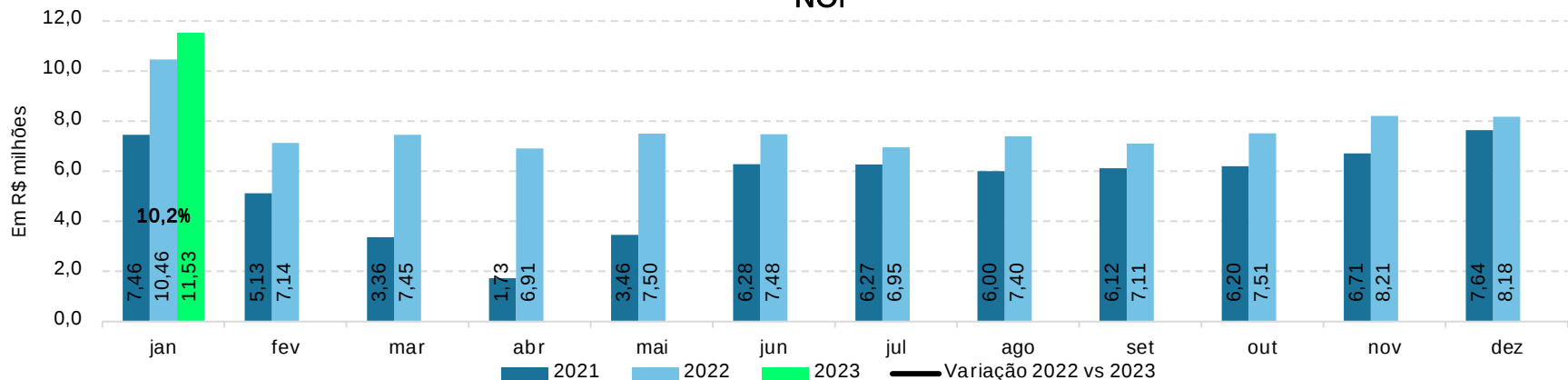


# Desempenho operacional

## Aluguel

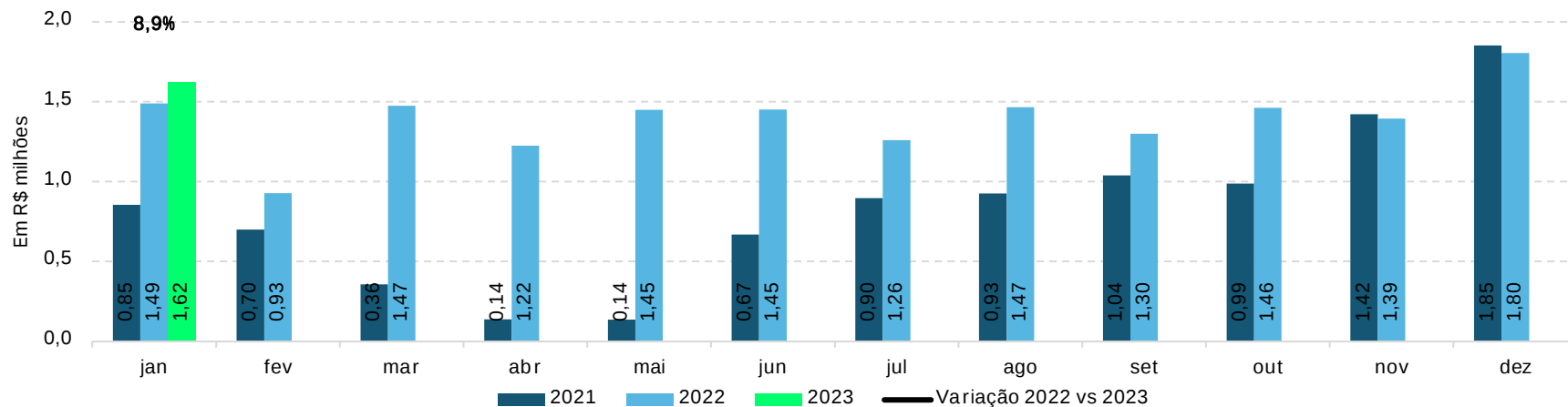


## NOI

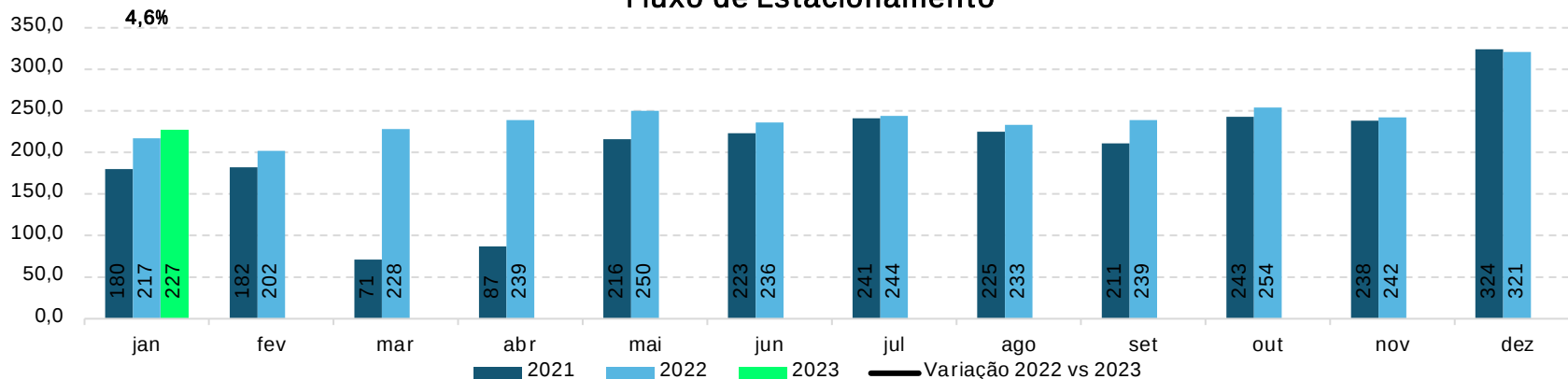


## Dados de estacionamento

## Resultado de Estacionamento



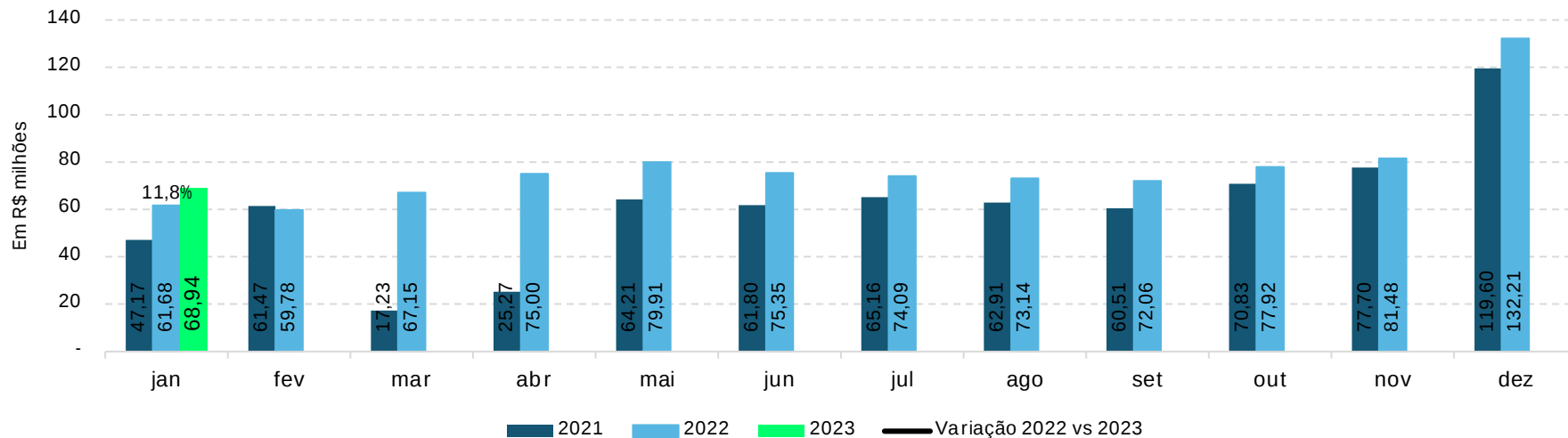
## Fluxo de Estacionamento



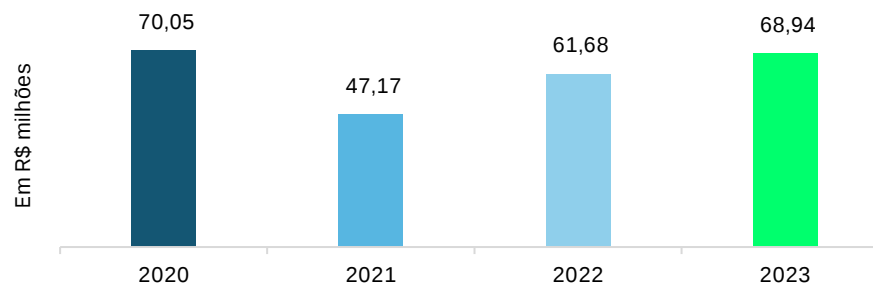


# Dados de vendas

## Vendas

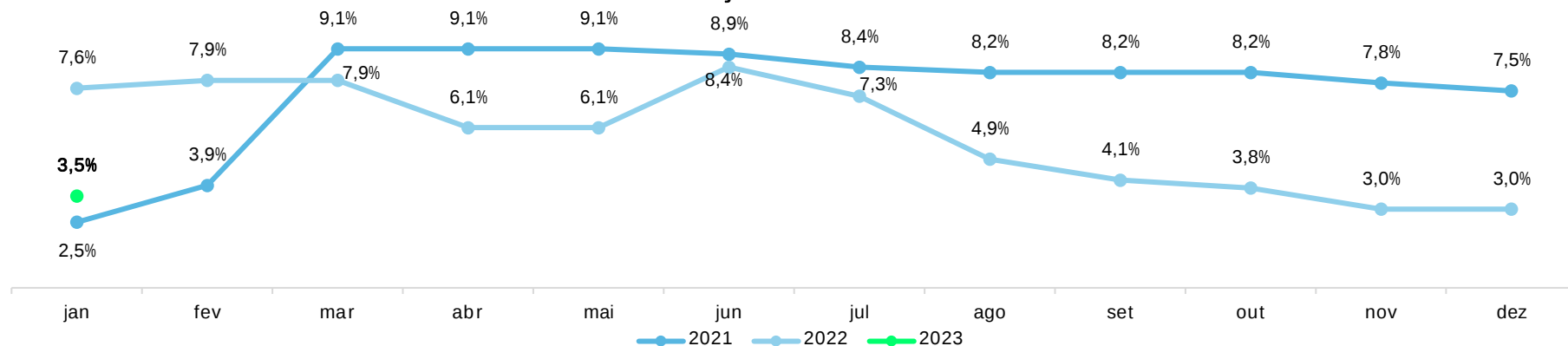


## Vendas acumuladas YTD

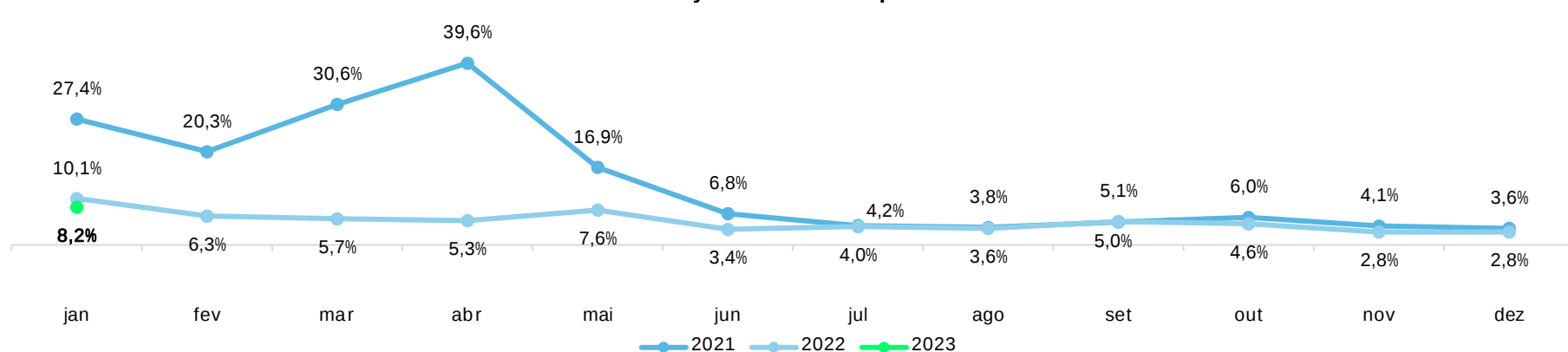


# Dados de vacância e inadimplência

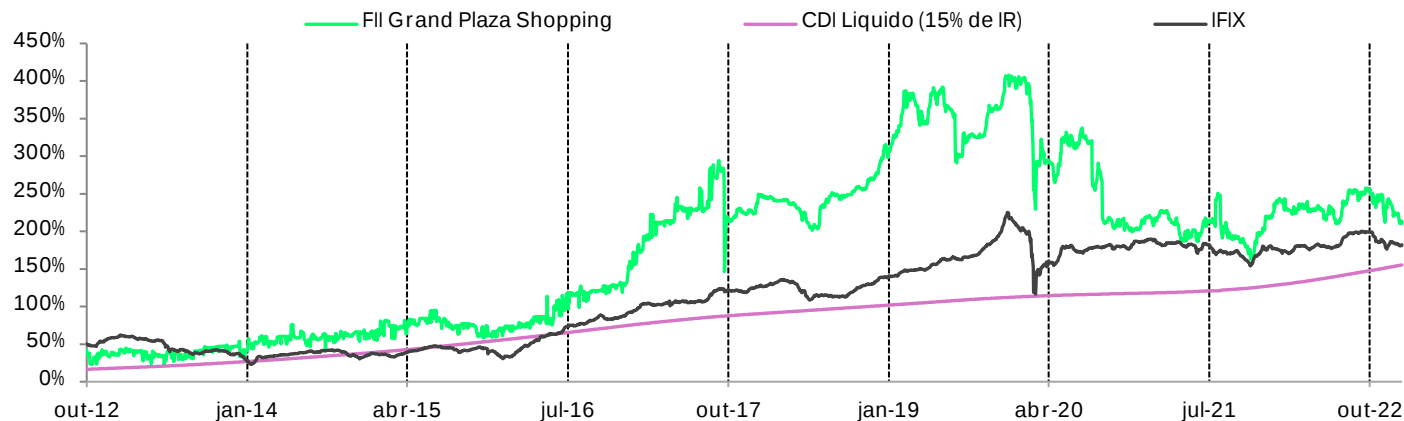
## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência



# Rentabilidade



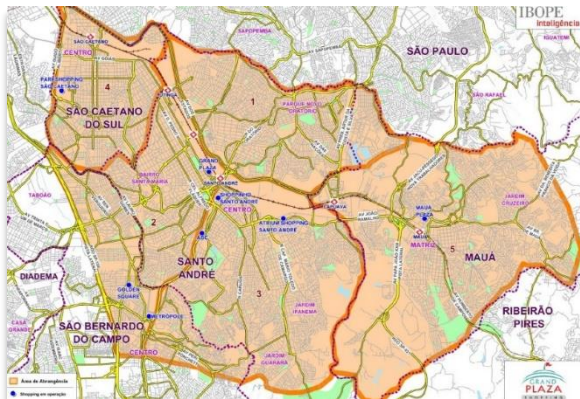
| rentabilidade total <sup>1</sup> | mês    | ano    | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| FII Grand Plaza Shopping         | -7,26% | -7,26% | -4,01%   | 212,82%        |
| IFIX                             | -1,60% | -1,60% | 1,59%    | 182,11%        |

| rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup> | mês   | ano   | 12 meses | desde o início |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|----------|----------------|
| FII Grand Plaza Shopping                                   | 0,70% | 0,70% | 8,41%    | 128,95%        |
| CDI líquido (15% de IR)                                    | 0,95% | 0,95% | 10,89%   | 155,46%        |

<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 FII atualmente é proprietário 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 284 Operações, 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

+55 11 3509 6600 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)





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.