

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

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 98,6% 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\$ 0,69/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

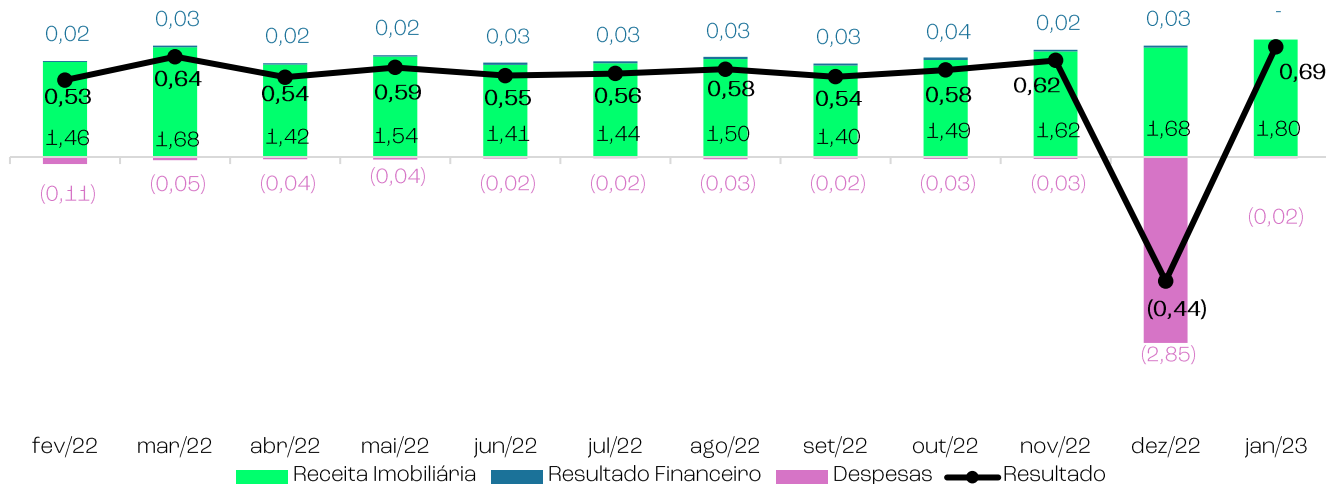
Como atração de fluxo no período de férias, foi inaugurado no dia 12 de janeiro o evento Saga Game Park, espaço gamer modular e itinerante com atrações para fãs e entusiastas de jogos eletrônicos. O evento está em andamento na praça de eventos do boulevard gastronômico e aberto ao público durante todo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

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 8.487.782,69	R\$ 8.487.782,69	R\$ 86.856.572,11
Receita Financeira	R\$ -	R\$ -	R\$ 1.456.254,01
Despesas	-R\$ 92.955,54	-R\$ 92.955,54	-R\$ 15.347.291,48
Resultado	R\$ 8.394.827,15	R\$ 8.394.827,15	R\$ 72.965.534,64
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,69	R\$ 0,69	R\$ 5,98
Rendimento por cota¹	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 6,25
Resultado Acumulado²	R\$ 0,19	R\$ 0,19	-R\$ 0,27

¹ Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.

² Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Composição de resultado

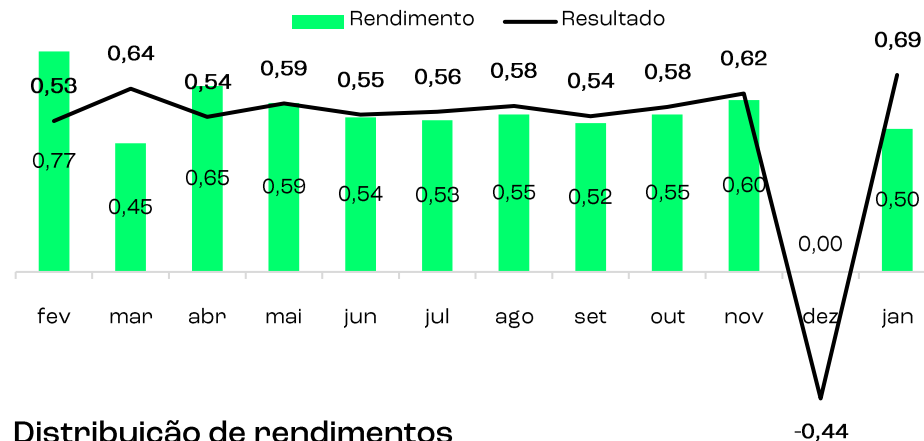
Dados do fundo

	jan/23	dez/22	jan/22
Valor da Cota	R\$ 74,98	R\$ 74,30	R\$ 71,20
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 915.043.398,34	R\$ 906.744.791,90	R\$ 868.912.909,60

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.775.633,14	1.775.633,14	23.368.100,08
Giro (% de cotas negociadas)	0,21%	0,21%	2,64%
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	0,05	0,39	0,51	0,53	0,42	0,42	0,46	0,56	0,58
2022	0,58	0,77	0,45	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50											
Δ	-13,8%											

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 na 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.

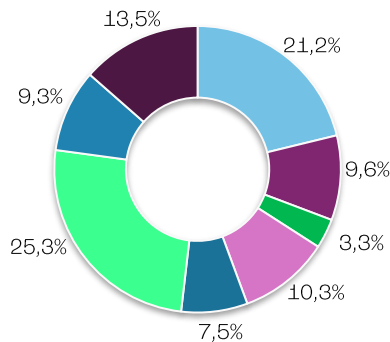
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, 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%
Total Faturado	R\$ 8.824	R\$ 10.203	R\$ 10.829	6,1%	R\$ 8.824	R\$ 10.203	R\$ 10.829	22,7%	6,1%	R\$ 83.117	-87,0%
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%
Receitas de Locação	R\$ 6.642	R\$ 9.283	R\$ 10.069	8,5%	R\$ 6.642	R\$ 9.283	R\$ 10.069	51,6%	8,5%	R\$ 82.128	-87,7%
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%
Receita Operacional	R\$ 7.919	R\$ 11.100	R\$ 11.871	6,9%	R\$ 7.919	R\$ 11.100	R\$ 11.871	49,9%	6,9%	R\$ 101.330	-88,3%
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%
NOI	R\$ 7.457	R\$ 10.461	R\$ 11.531	10,2%	R\$ 7.457	R\$ 10.461	R\$ 11.531	54,6%	10,2%	R\$ 98.098	-88,2%

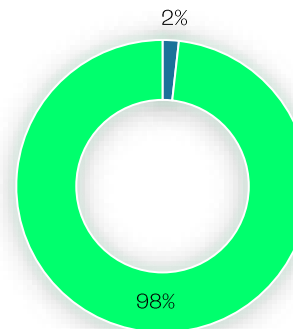
Vendas por Segmento

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



Alocação do Fundo

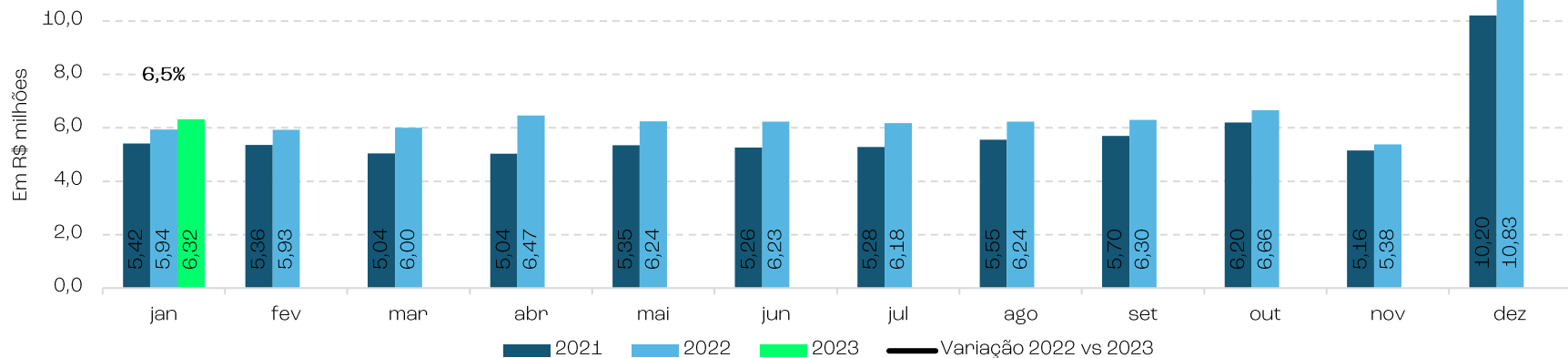
- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado



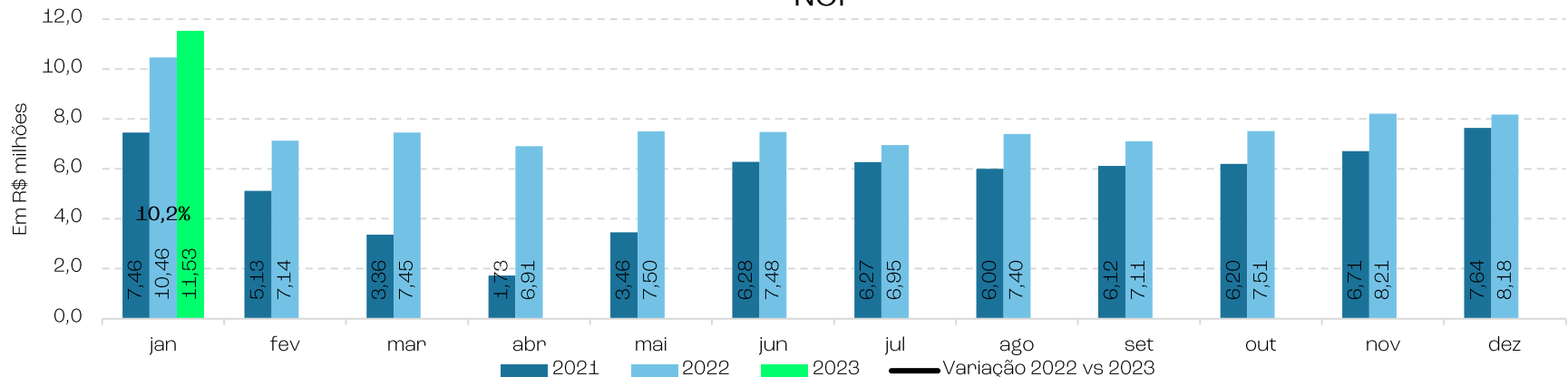


Desempenho operacional

Aluguel

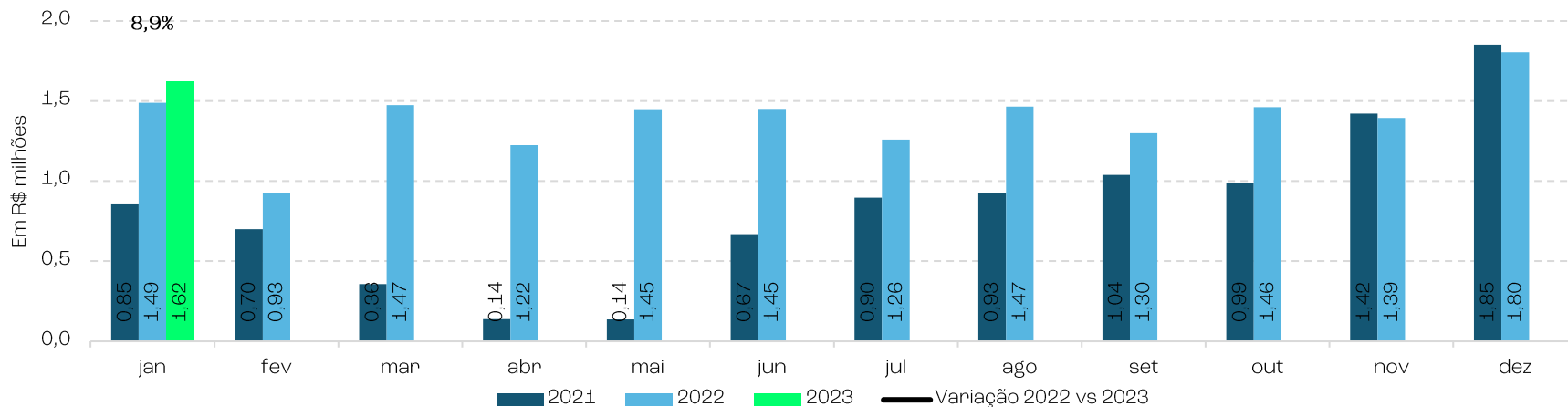


NOI

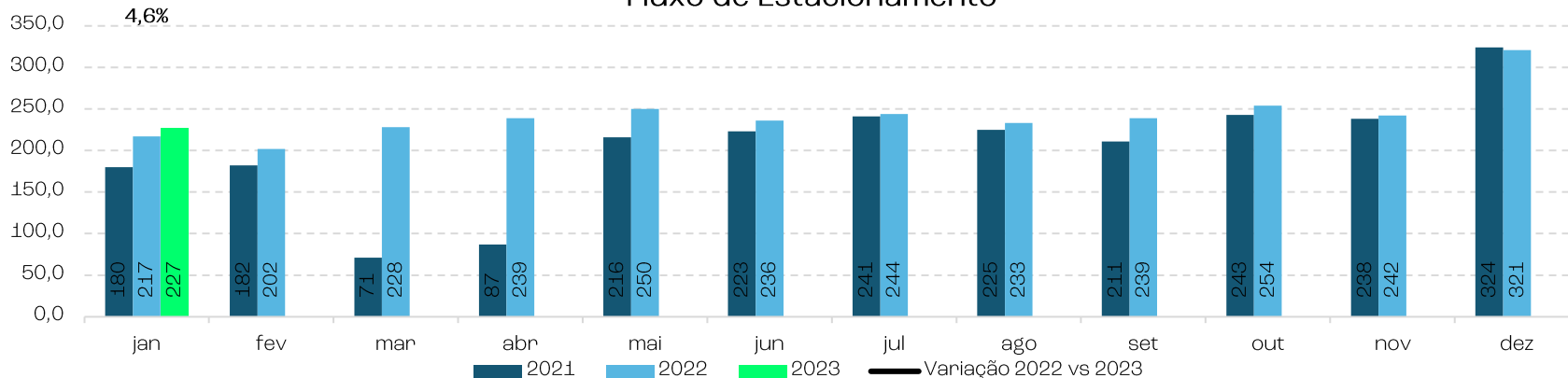


Dados de estacionamento

Resultado de Estacionamento

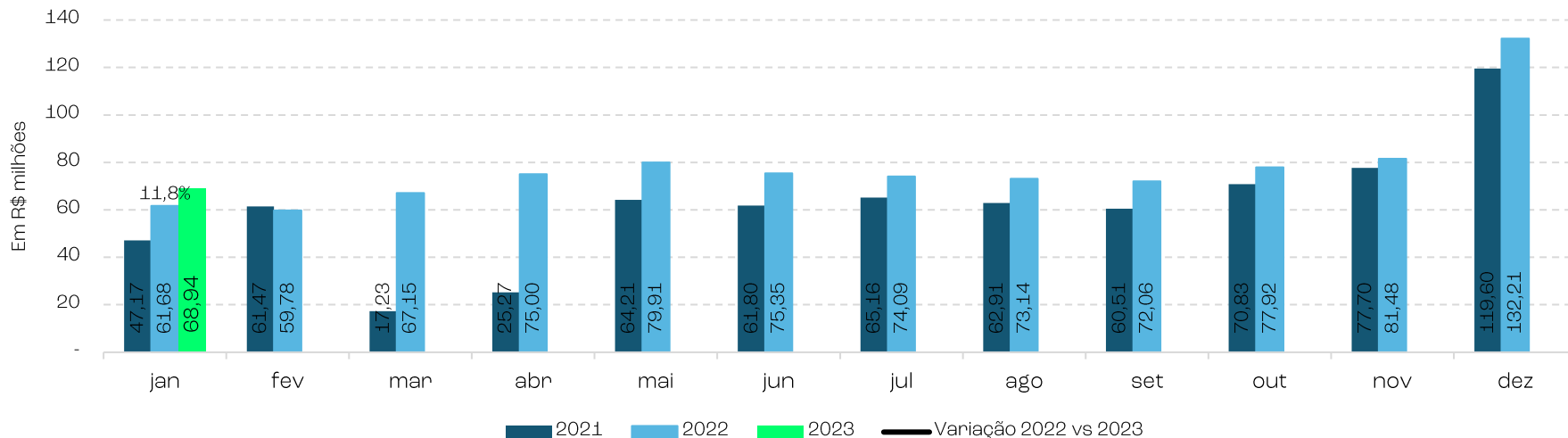


Fluxo de Estacionamento

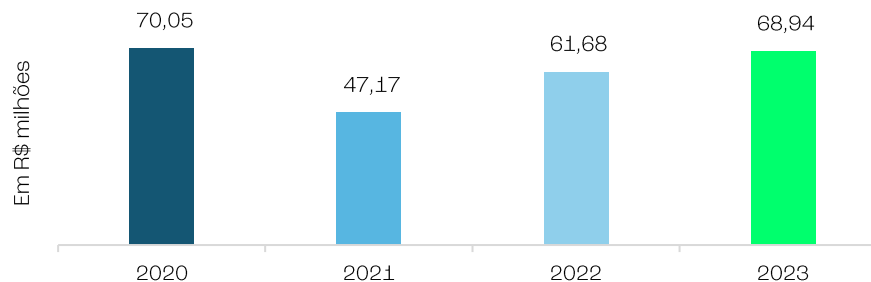


Dados de vendas

Vendas

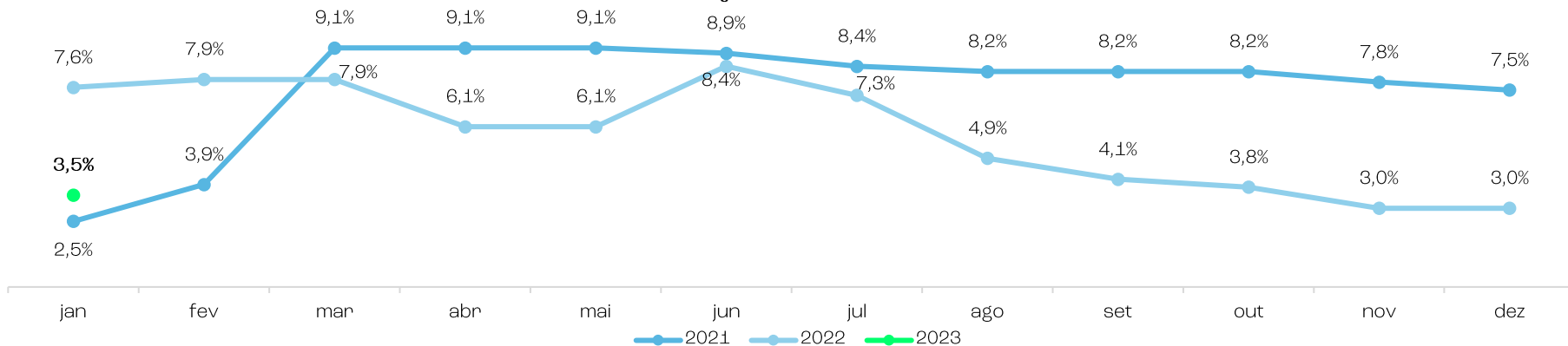


Vendas acumuladas YTD

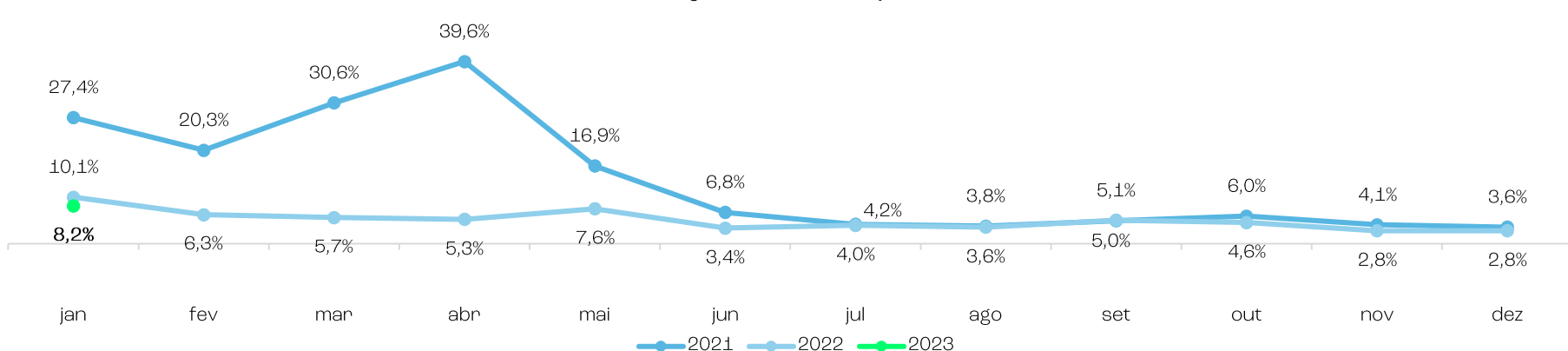


Dados de vacância e inadimplência

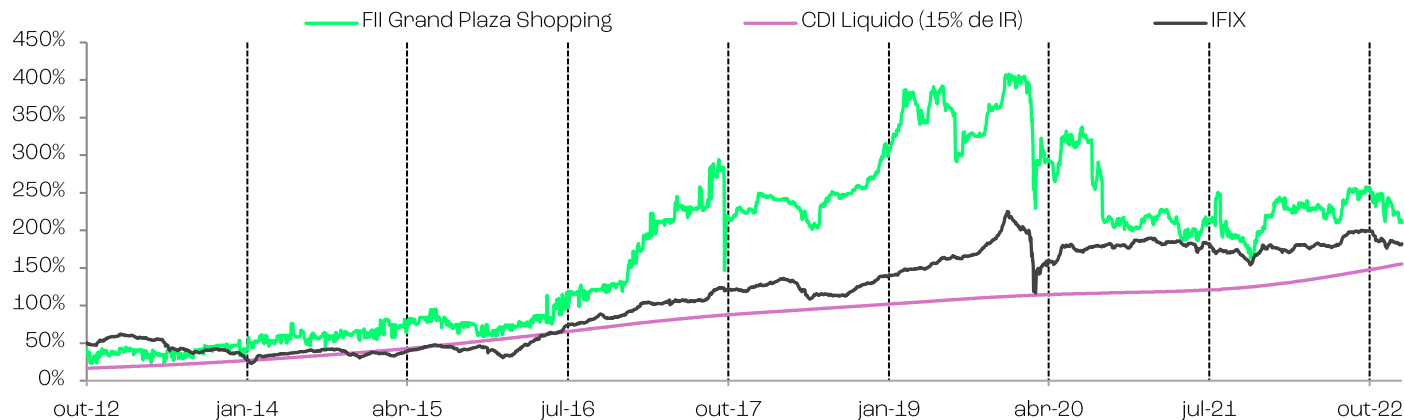
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	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 ²	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%

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 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 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

+55 11 3509 6600 | 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 carácter 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 expresse 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.