

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

dezembro23

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\$ 478.010.469,38 (ref. dezembro)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 17.205

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)

101,51

Dividend Yield
Anualizado**

11,17%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

69,81

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

328,74

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,40

P/VP

0,69

NOI (A/A)***

3,0%

Receita de
Locação (A/A)****

0,7%

Vacância

2,0%

Inadimplência
Bruta

2,5%

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\$ 0,71/cota e a distribuição foi de R\$ 0,65/cota.

Com o fim de dezembro, o shopping finaliza o ano com desempenho positivo, com resultado operacional (NOI) apresentando crescimento de 6,7% na comparação anual, e indicador de vendas atingindo valor recorde de R\$1 bilhão, 7,6% acima de 2022. Como principais gatilhos para estes números, podemos citar uma elevação do aluguel faturado total e inadimplência líquida negativa. Em relação aos aluguéis, as boas negociações de aluguel mínimo e evolução do aluguel variável, que refletiu um crescimento das vendas, somado a um patamar menor de concessão de descontos, foram essenciais para a boa performance do resultado. Em relação a inadimplência líquida, o forte ritmo de recuperação de aluguel, devido a uma estratégia mais rigorosa que incluía uma forte atuação da equipe jurídica, foi benéfica para o resultado operacional do Shopping. Ao longo do relatório, destrincharemos as linhas que compõem o resultado.

No ano de 2023 o Shopping orçou um montante total de R\$8,9 milhões de investimentos, que seriam utilizados para diversas reformas como o projeto lazer, que visa na primeira fase ampliar o pé direito do espaço destinado ao bolix para uma nova loja da playland, além de melhorias no estacionamento, reformas no telhado e prevenções ambientais. Do total orçado para o ano, foram realizados ao final do ano um total de R\$8,7 milhões, seguindo rigorosamente o orçamento.

Em dezembro, as vendas atingiram um patamar de R\$143 milhões, representando um crescimento de 9% de vendas totais em relação ao ano anterior e queda de 2% versus orçado para o mês. No consolidado do ano, o shopping atingiu o patamar recorde de volume de vendas, de R\$1 bilhão, atingindo um crescimento de 7,5% versus ano passado. Nesse mês, destacaram-se as operações da Riachuelo com crescimento de 12% e Pão de Açúcar com crescimento de 11% após a sua mudança de marca e chegou aos patamares esperados para a operação. Vale destacar que o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas), no acumulado do ano, está em campo positivo, com alta de 5,6% e as lojas âncoras ficaram 4% acima do ano passado. O indicador SSS foi muito afetado pelo desempenho da C&C, que ano tem desempenhado 40% abaixo em volume de vendas.

Os aluguéis faturados apresentam alta de 2% na comparação anual e 3% 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 7% em relação a dezembro do ano anterior.

A Inadimplência líquida fechou negativa em 2,2%. No acumulado do ano este indicador apresenta uma ótima performance, registrando inadimplência líquida negativa em 0,3%, reflexo dos esforços de recuperação.

Comentários

Desempenho do mês

O resultado de estacionamento em dezembro ficou 2,4% abaixo do orçado, atingindo o patamar de R\$1,56 milhões. Em relação a dezembro do ano passado, o resultado de estacionamento registrou alta de 12% 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 12% 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 16 unidades vagas, totalizando 2% de vacância versus 2,87% orçado. Em dezembro registramos a entrada de 02 lojas, Calvin Klein com 63,06m² e a Elephant Entretenimento com 40m² em ABL.

O NOI em outubro apresentou patamar de R\$8,4 milhões, alta de 3% versus ano passado, e apresentou queda de 8,8% versus o orçado, impactado principalmente pela rescisão não orçada de algumas lojas. Porém, no acumulado do ano, o NOI apresenta alta de 0,4% 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 e da redução das despesas através dos repasses do condomínio. No resultado acumulado fechamos o ano com NOI de 0,4% acima do orçado, alcançando o patamar em fechamento de NOI em 98,4 milhões no resultado 2023.

Atualização sobre o CARF

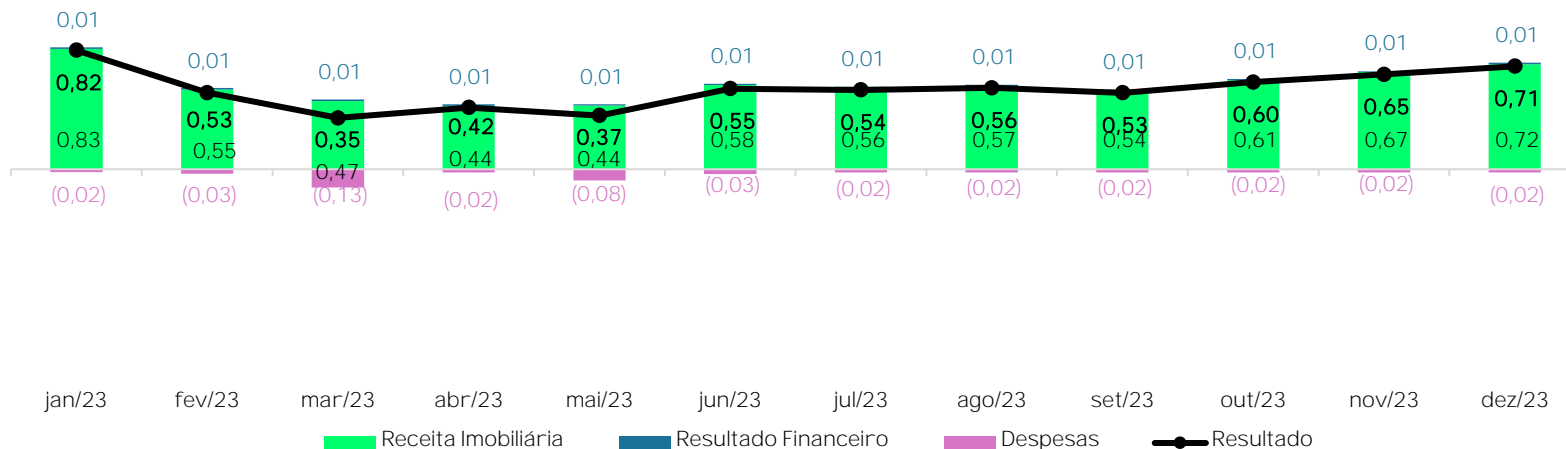
Como divulgado e bastante explorado nos fatos relevantes publicados em 31 de agosto de 2020, 05 de outubro de 2020, 06 de abril de 2021 e 28 de abril de 2021, no final do mês de agosto de 2020 o Fundo recebeu uma autuação da Receita Federal, que entendeu que o Fundo estaria enquadrado no artigo 2º da 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\$ 3.400.107,04	R\$ 32.782.483,05	R\$ 32.782.483,05
Receita Financeira	R\$ 46.813,41	R\$ 561.569,97	R\$ 561.569,97
Despesas	-R\$ 110.302,87	-R\$ 2.121.210,62	-R\$ 2.121.210,62
Resultado ¹	R\$ 3.336.617,58	R\$ 31.222.842,40	R\$ 31.222.842,40
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,71	R\$ 6,63	R\$ 6,63
Rendimento por cota	R\$ 0,65	R\$ 6,45	R\$ 6,45
Resultado Acumulado	R\$ 0,06	R\$ 0,18	R\$ 0,18

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

Composição de resultado

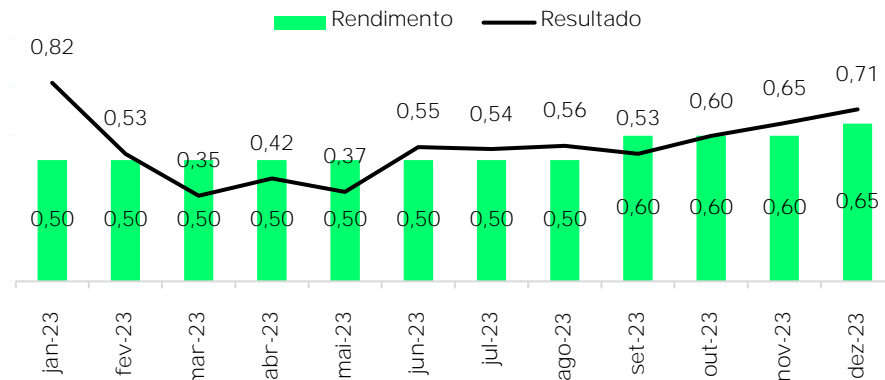
Dados do fundo

	dez/23	dez/22	dez/22
Valor da Cota	R\$ 69,81	R\$ 71,17	R\$ 71,17
Quantidade de Cotas	4.709.083	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 328.741.084,23	R\$ 335.145.365,94	R\$ 335.145.365,94

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.403.248,17	15.314.164,74	15.314.164,74
Giro (% de cotas negociadas)	0,44%	4,77%	4,77%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Distribuição de rendimentos

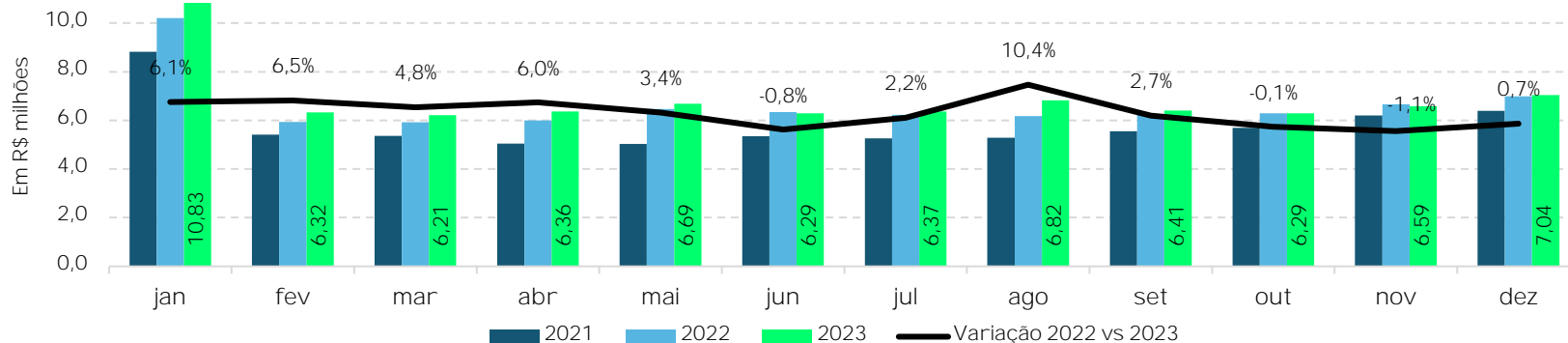
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,56	0,40	0,05	0,00	0,39	0,51	0,53	0,42	0,42	0,46	0,56	0,58
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
Δ	-35,1%	11,1%	0,0%	-23,1%	-15,3%	-7,4%	-5,7%	-9,1%	15,4%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

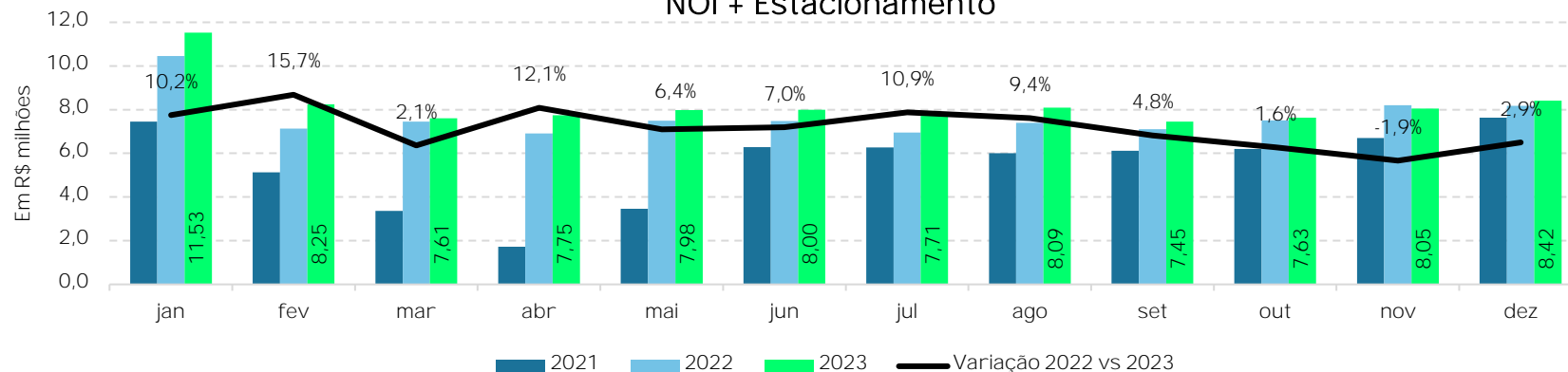
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

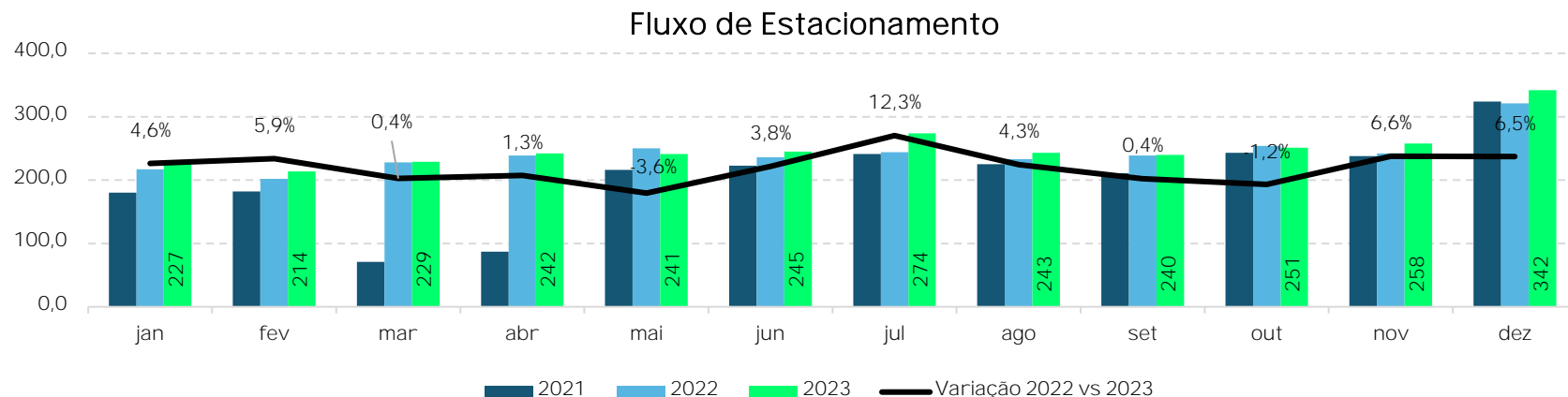
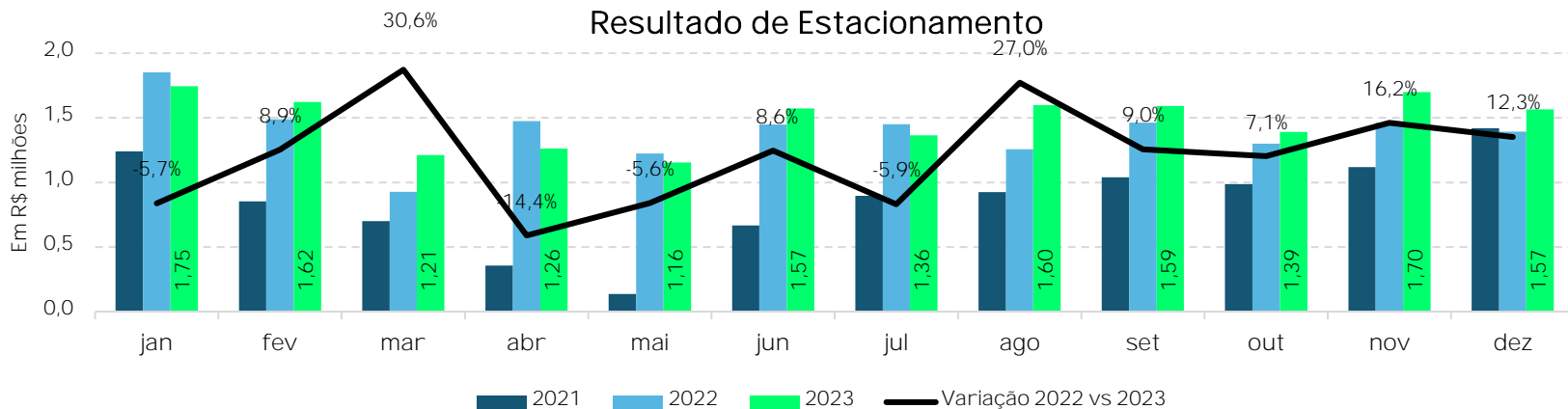
Aluguel



NOI + Estacionamento

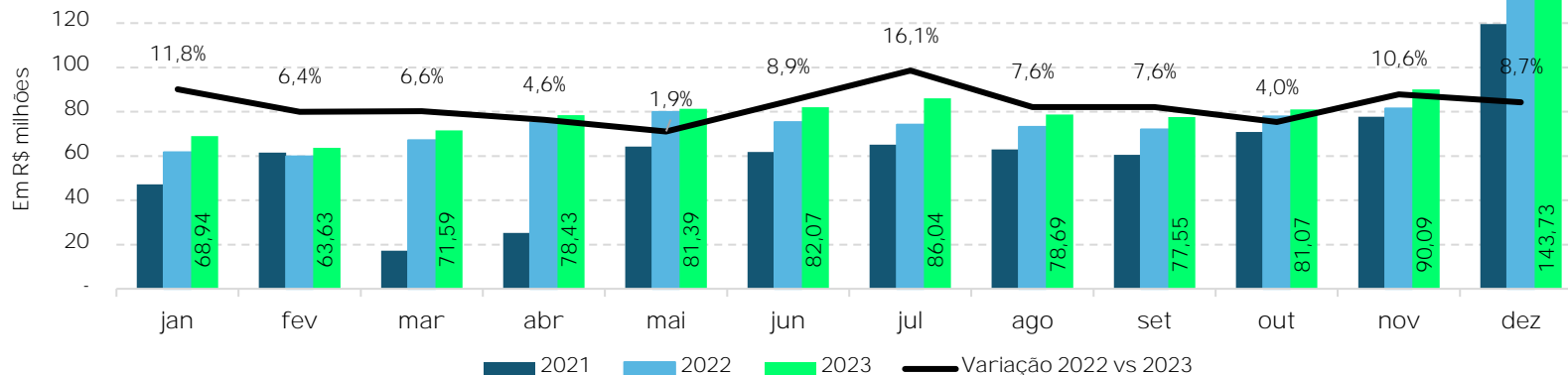


Dados de estacionamento

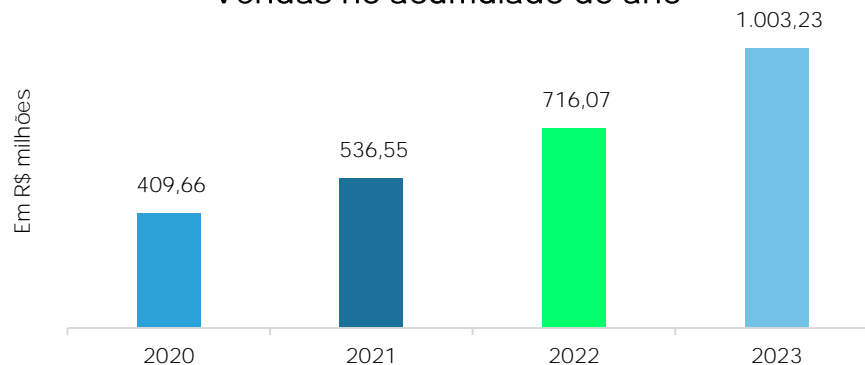


Dados de vendas

Vendas

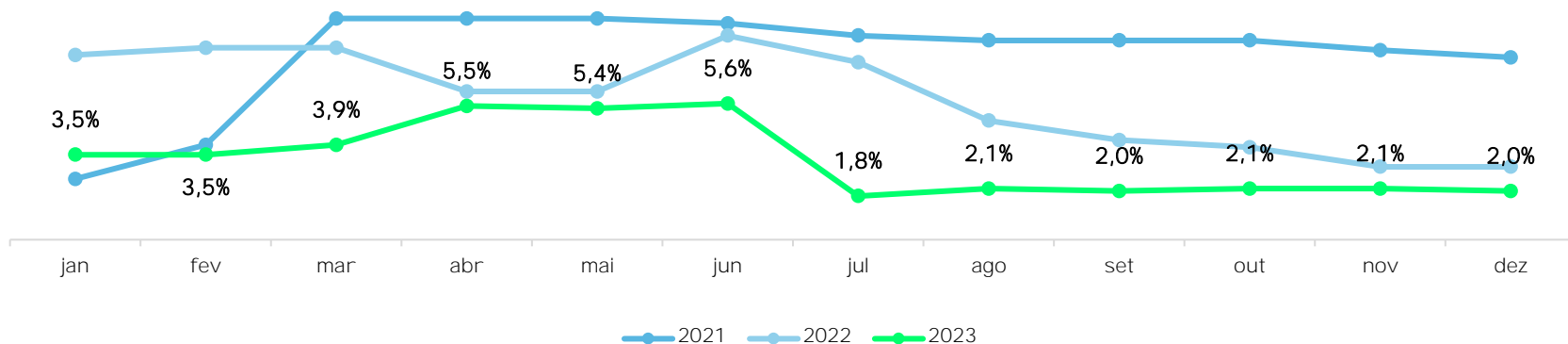


Vendas no acumulado do ano

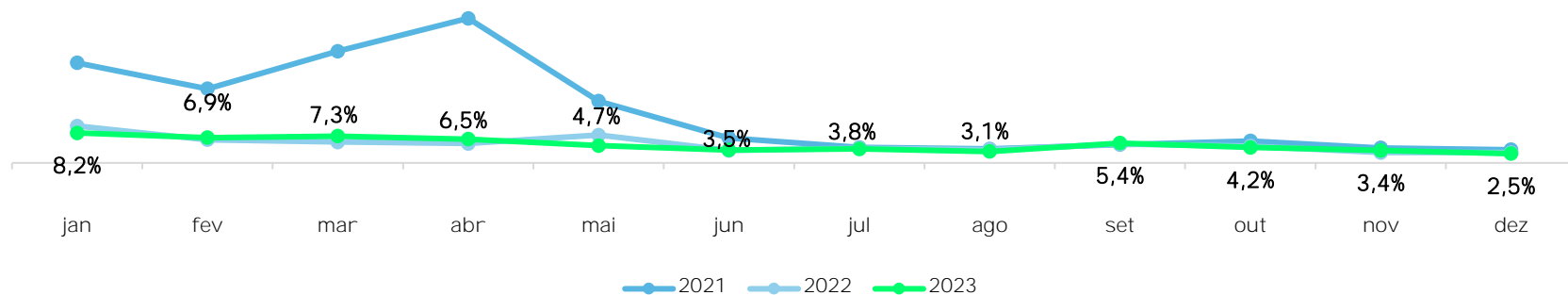


Dados de vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Considera a inadimplência bruta.

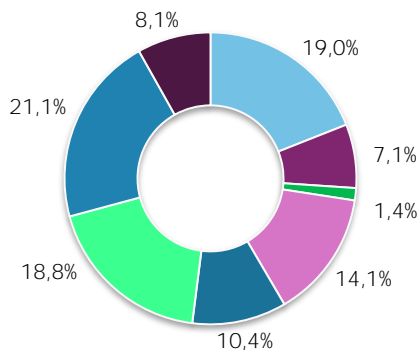
Resultados do shopping

	dez/21	dez/22	dez/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\$ 5.123	R\$ 5.468	R\$ 5.412	-1,0%	R\$ 58.949	R\$ 67.043	R\$ 68.468	16,1%	2,1%	R\$ 61.955	10,5%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 133	R\$ 190	R\$ 264	39,3%	R\$ 1.283	R\$ 2.251	R\$ 2.631	105,1%	16,9%	R\$ 3.230	-18,5%
Outras Receltas de Aluguéis	R\$ 1.135	R\$ 1.335	R\$ 1.365	2,3%	R\$ 9.171	R\$ 10.177	R\$ 11.120	21,3%	9,3%	R\$ 10.410	6,8%
Total Faturado	R\$ 6.391	R\$ 6.992	R\$ 7.042	0,7%	R\$ 69.403	R\$ 79.471	R\$ 82.220	18,5%	3,5%	R\$ 75.595	8,8%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 192	R\$ 17	R\$ 14	-13,5%	-R\$ 8.984	-R\$ 1.635	-R\$ 71	-99,2%	-95,7%	-R\$ 1.059	-93,3%
Receitas de Locação	R\$ 6.583	R\$ 7.009	R\$ 7.056	0,7%	R\$ 60.418	R\$ 77.836	R\$ 82.149	36,0%	5,5%	R\$ 74.536	10,2%
Outras Receltas	R\$ 307	R\$ 264	R\$ 287	8,9%	R\$ 2.218	R\$ 2.595	R\$ 2.824	27,3%	-8,8%	R\$ 722	291,3%
Estacionamento	R\$ 1.421	R\$ 1.394	R\$ 1.566	12,3%	R\$ 10.344	R\$ 16.741	R\$ 17.782	71,9%	6,2%	R\$ 16.616	7,0%
Receita Operacional	R\$ 8.310	R\$ 8.667	R\$ 8.909	2,8%	R\$ 72.980	R\$ 97.172	R\$ 102.755	40,8%	5,7%	R\$ 91.874	11,8%
Despesa Operacional	-R\$ 672	-R\$ 487	-R\$ 490	0,6%	-R\$ 6.553	-R\$ 4.880	-R\$ 4.230	-35,5%	-13,3%	-R\$ 3.009	40,6%
NOI	R\$ 7.638	R\$ 8.180	R\$ 8.419	3,0%	R\$ 66.427	R\$ 92.293	R\$ 98.526	48,3%	6,8%	R\$ 88.865	10,9%

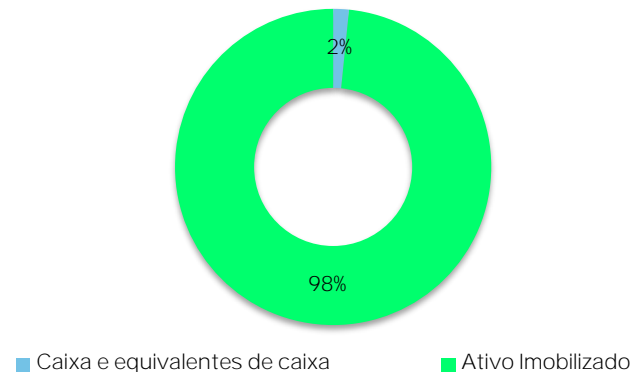
A tabela apresenta os resultados operacionais consolidados de todo o empreendimento.

Vendas por Segmento

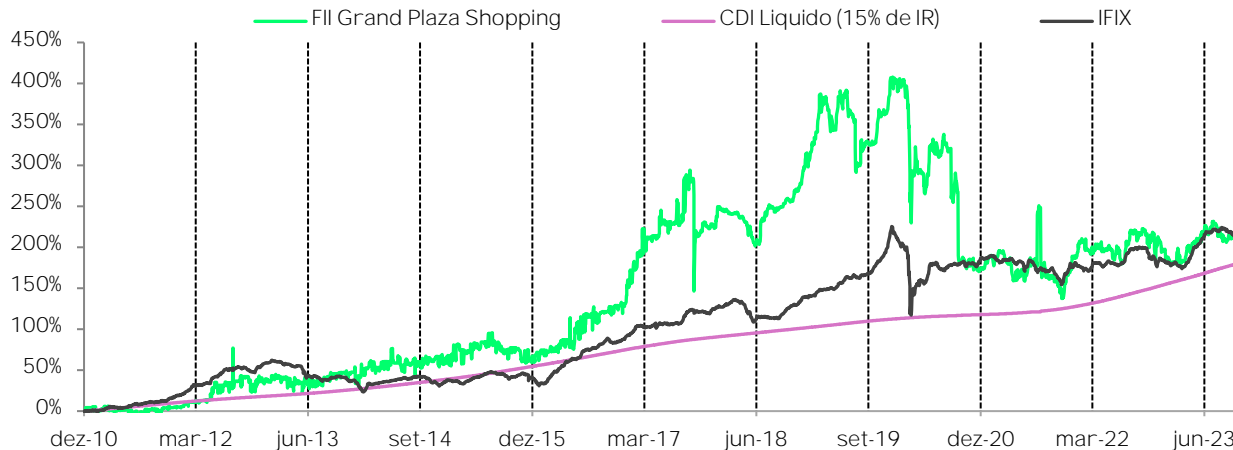
- Âncoras
- Mega Lojas
- Lazer
- Vestuário
- Calçados
- Alimentação
- Outros
- Prédio Comercial



Alocação do Fundo



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	1,39%	6,79%	6,79%	227,80%
IFIX	4,25%	15,50%	15,50%	231,14%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,94%	9,06%	9,06%	142,05%
CDI líquido (15% de IR)	0,76%	11,09%	11,09%	183,82%

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.

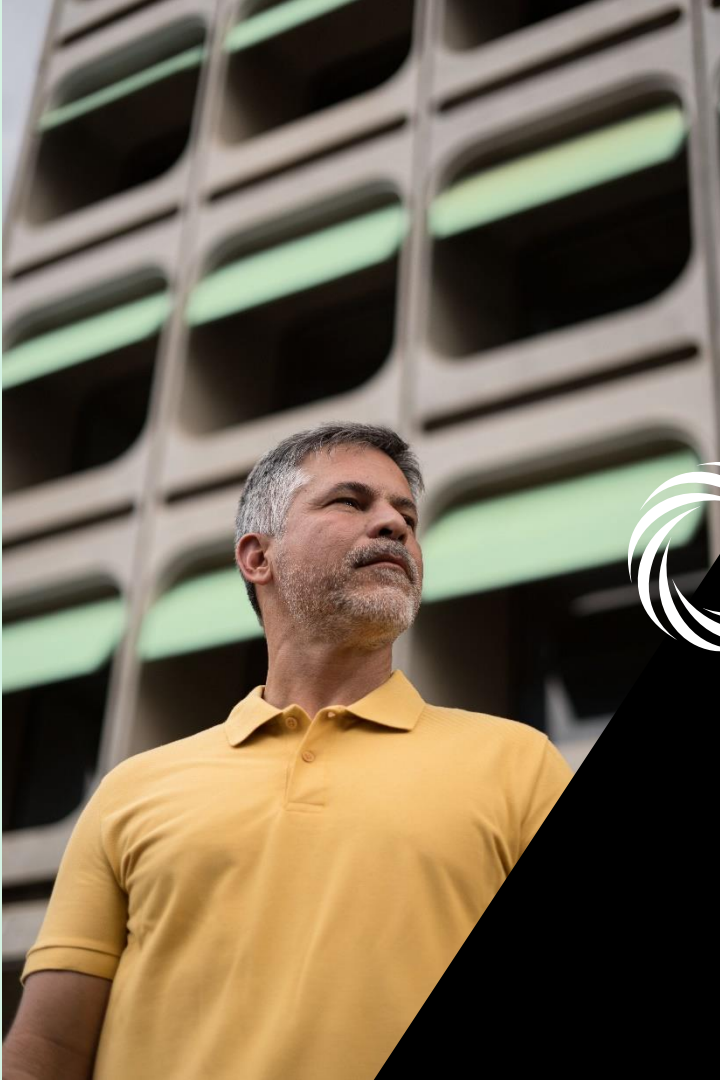
Shopping

- 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.