

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



RIO BRAVO

riobravo.com.br

abril24

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

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 477.561.219,91 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 16.563

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)*

68.223

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

101,41

Dividend Yield
Anualizado**

7,87%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

71,68

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

367,55

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,36

P/VP

0,71

NOI (A/A)***

1,2%

Receita de
Locação (A/A)****

-0,3%

Vacância

2,3%

Inadimplência
Bruta

5,0

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\$ 0,43/cota e a distribuição foi de R\$ 0,47/cota.

Em abril, as vendas atingiram um patamar de R\$ 73,2 milhões, representando uma queda de 6,6% nas vendas totais em relação ao ano anterior e 11% abaixo do orçado. No acumulado do ano, as vendas já somam R\$ 305 milhões, 8% acima do mesmo período do ano anterior e em linha com o orçado. Essa queda das vendas é uma consequência da diminuição nas vendas da C&C, apresentando uma queda de 29% em relação ao ano anterior, e da Marisa, que apresentou uma queda de 53%. As lojas âncoras apresentaram uma queda de 8,9% no mês de abril na comparação anual. O segmento de satélites também apresentou queda de 10,1%. Além disso, o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em -8,3% quando comparado com 2023. Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada segmento:

	mar-24 vs mar-23	YTD 2024 vs 2023
Âncoras	-8,9%	-8,9%
Mega lojas	-24,1%	-6,2%
Lazer	-35,1%	-36,1%
Satélites	10,1%	-6,6%
Conveniência e Serviços	89,3%	72,7%

No mês, os aluguéis faturados apresentaram queda de 2% na comparação anual, e no acumulado, apresentam queda de 1%. Apesar da redução dos descontos, que caíram 46% no acumulado do ano, o principal motivo para esta queda marginal é a desaceleração do aluguel percentual e das receitas de mídia e mall (quiosques).

A recuperação de inadimplência atingiu um ótimo patamar, tendo recuperado 15% acima do orçado. Apesar disso, a inadimplência líquida fechou fevereiro em campo positivo de 2,2%. Esse aumento teve como principais ofensores a Polishop, Taco Bell e Zinzane.

O resultado de estacionamento atingiu R\$ 1,4 milhão em abril, apresentando alta de 13,8% em comparação a abril de 2023, mas 2,4% abaixo do orçado. No mês, tivemos uma queda de 9% de tráfego no empreendimento, afetando o número de veículos e, consequentemente, o número de vendas.

As despesas operacionais tiveram alta de 67% no acumulado do ano. Esta alta se deve principalmente ao repasse que o condomínio efetuava no ano anterior, referente à devolução de valores correspondentes ao aporte realizado pelo fundo durante os períodos de fechamento do shopping devido à pandemia.

Comentários

Desempenho do mês

Como não há mais essa devolução, que reduzia o patamar de despesas, a alta desta rubrica é elevada. Quando comparamos com o orçamento, que já incorpora este efeito, no acumulado do ano temos uma alta apenas de 3%.

Em relação à vacância, encerramos o mês com 22 unidades vagas, totalizando 2,3% de vacância versus 4,5% orçado. Em abril, registramos a entrada de 2 lojas, Lojinha da Fabi e Elephant, representando 112,1 m² de ABL, e a saída de 1 loja, a Yoga Modeladores, representando 43,25 m² de ABL. Em abril, foram inaugurados 3 quiosques novos e a Playland mudou de local, e na sua área antiga o shopping abrirá um novo espaço para restaurantes.

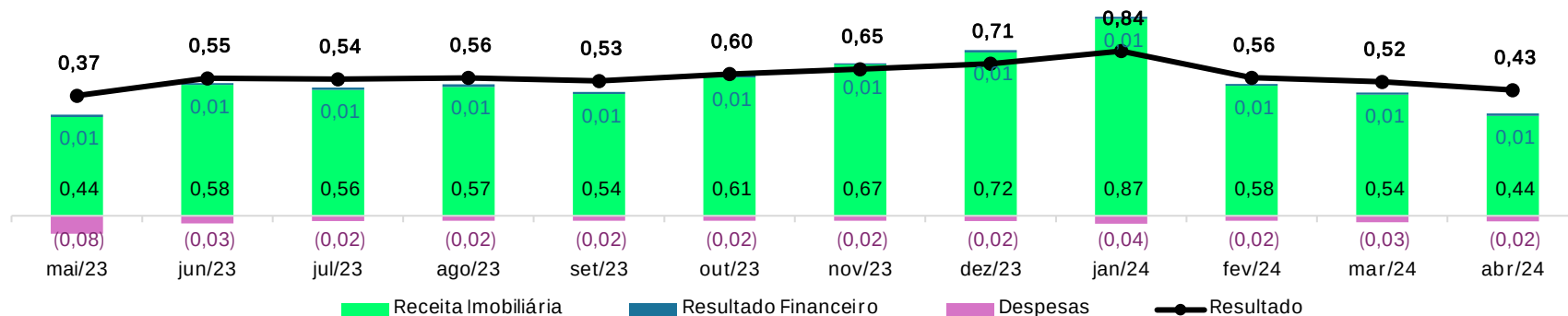
O NOI em abril apresentou um patamar de R\$ 8 milhões, queda de 1% em relação ao ano passado, mas um crescimento de 5% no acumulado do ano. Na comparação com o orçado, o NOI ficou em linha com o previsto, apenas 1% abaixo.

Conforme o orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em abril foram realizados R\$ 1,2 milhões em investimentos relacionados à escadas rolantes e elevadores, além de acompanhamento ambiental, paisagismo e obras no telhado. Os investimentos realizados no acumulado deste ano estão 27,5% abaixo do orçado até o momento, devido a pagamentos postergados. Porém, todo o investimento previsto deverá ser realizado ainda este ano.

Investimentos Realizados Abril	Acumulado Orçado 2023	Acumulado Realizado 2024	Variação Acum. Orça. 2024 vs Acum. Realizado 2024
R\$1.211.397	R\$3.953.667	R\$2.865.097	-27,5%

Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.077.803,94	R\$ 11.402.156,13	R\$ 33.443.535,64
Receita Financeira	R\$ 54.483,47	R\$ 179.646,60	R\$ 539.201,59
Despesas	-R\$ 116.063,72	-R\$ 521.450,66	-R\$ 1.680.996,52
Resultado¹	R\$ 2.016.223,69	R\$ 11.060.352,07	R\$ 32.301.740,71
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,43	R\$ 2,35	R\$ 6,86
Rendimento por cota	R\$ 0,47	R\$ 2,29	R\$ 6,74
Resultado Acumulado	-R\$ 0,04	R\$ 0,06	R\$ 0,12

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

Composição de resultado

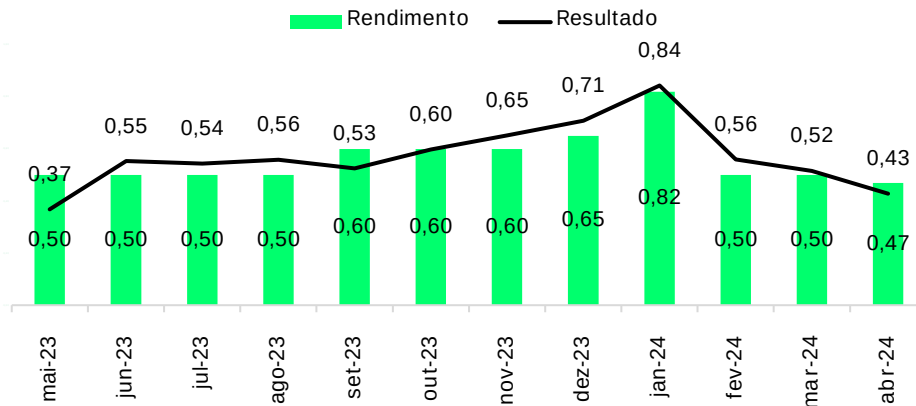
Dados do fundo

	abr/24	dez/23	abr/23
Valor da Cota	R\$ 71,68	R\$ 69,81	R\$ 68,36
Quantidade de Cotas	4.709.085	4.709.083	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 337.547.212,80	R\$ 328.741.084,23	R\$ 321.912.845,52

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.362.725,91	5.873.714,52	15.937.757,71
Giro (% de cotas negociadas)	0,39%	1,64%	4,73%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Distribuição de rendimentos

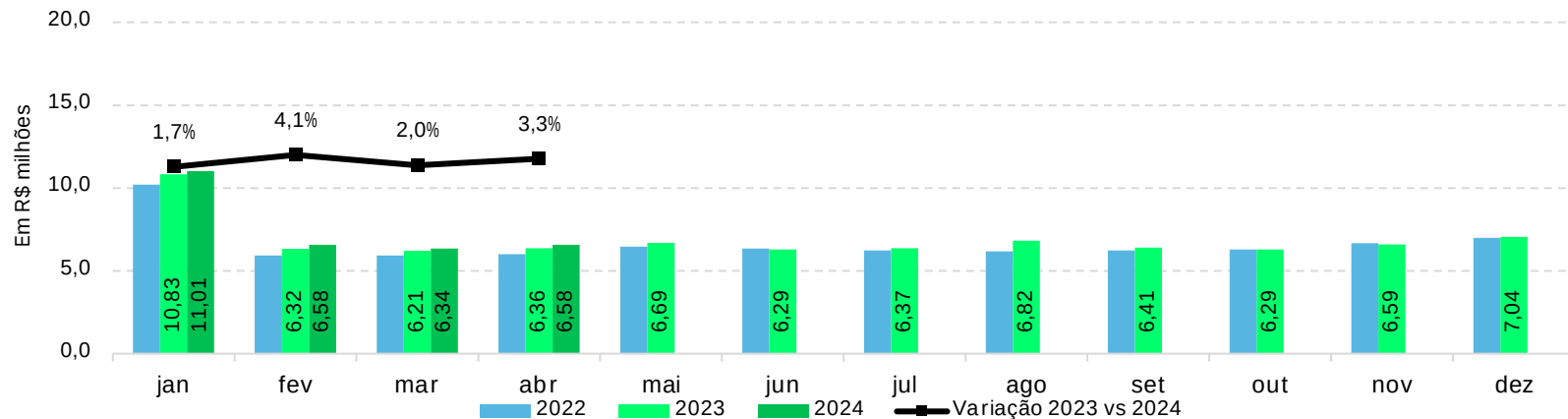
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47								
Δ	64,0%	12,0%	0,0%	-6,0								

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.

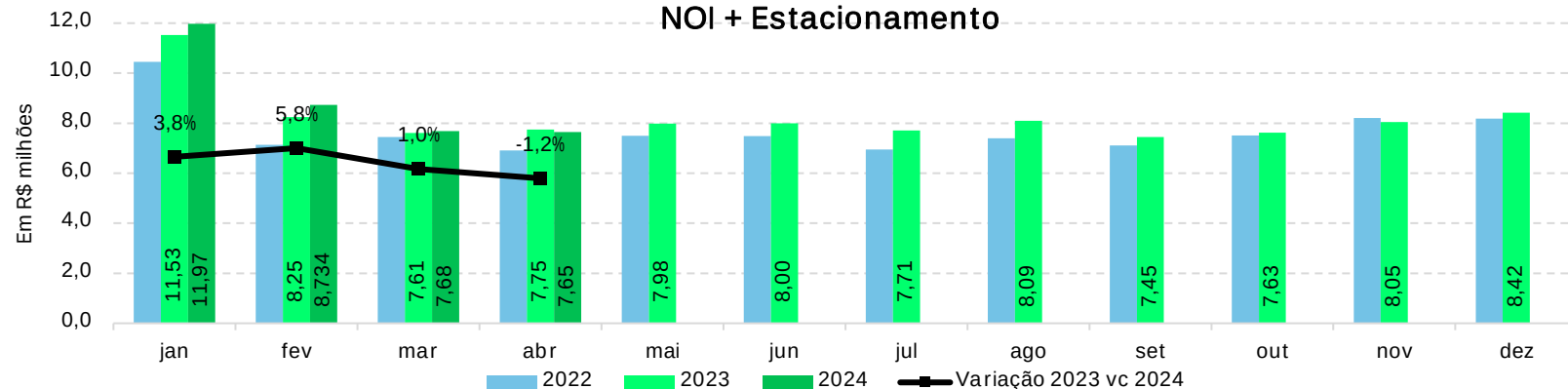
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

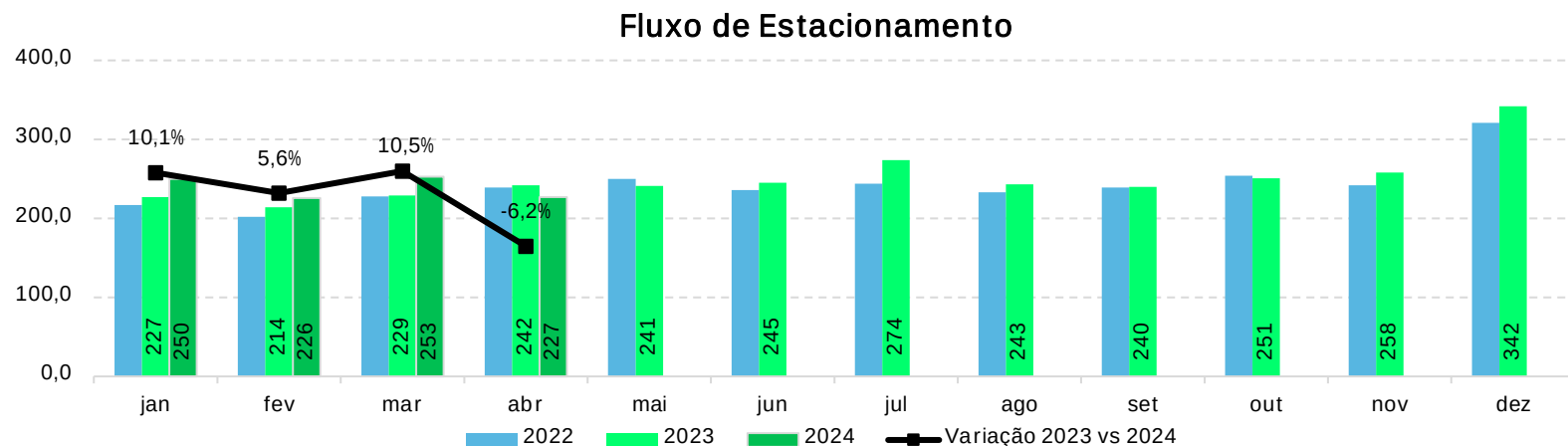
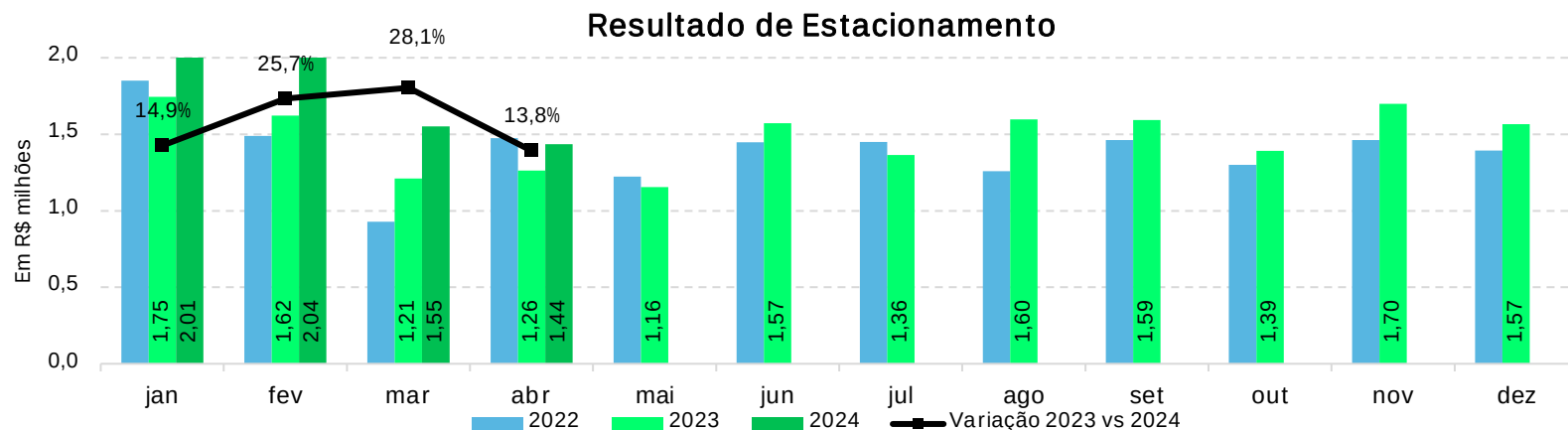
Aluguel



NOI + Estacionamento

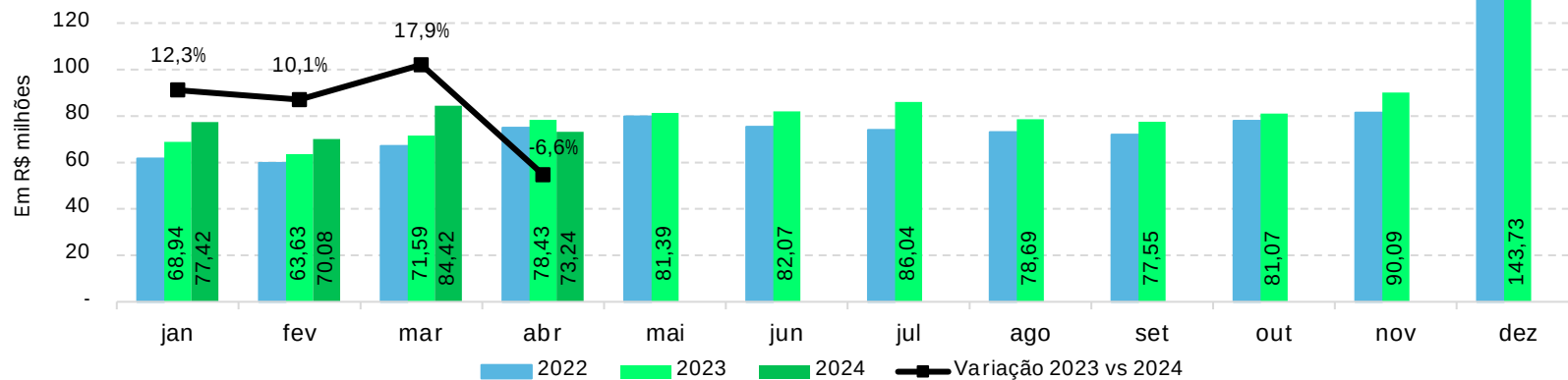


Dados de estacionamento

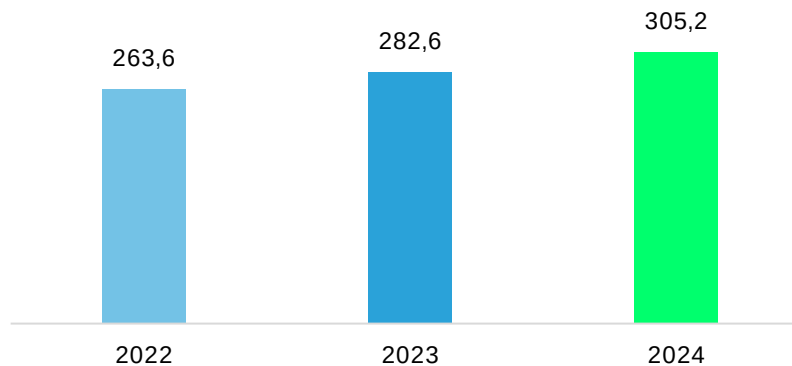


Dados de vendas

Vendas

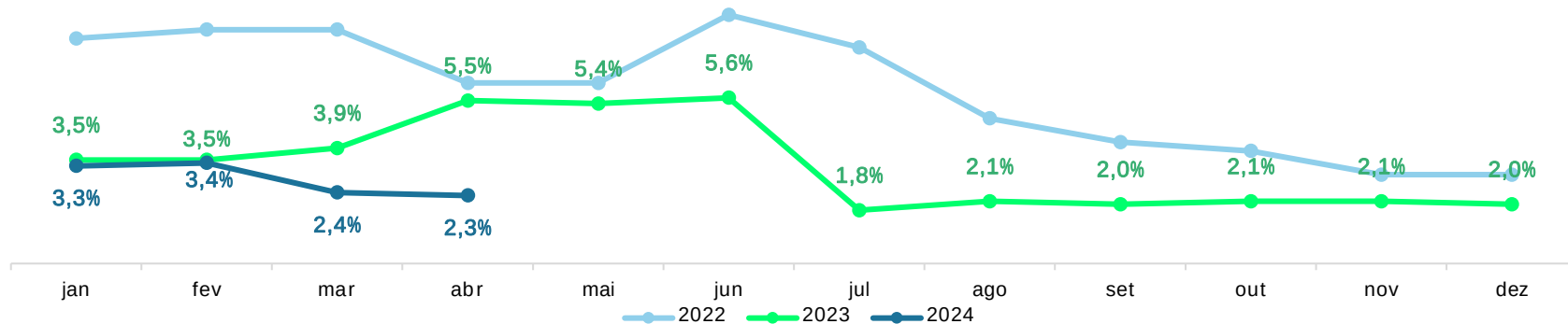


Vendas no acumulado do ano

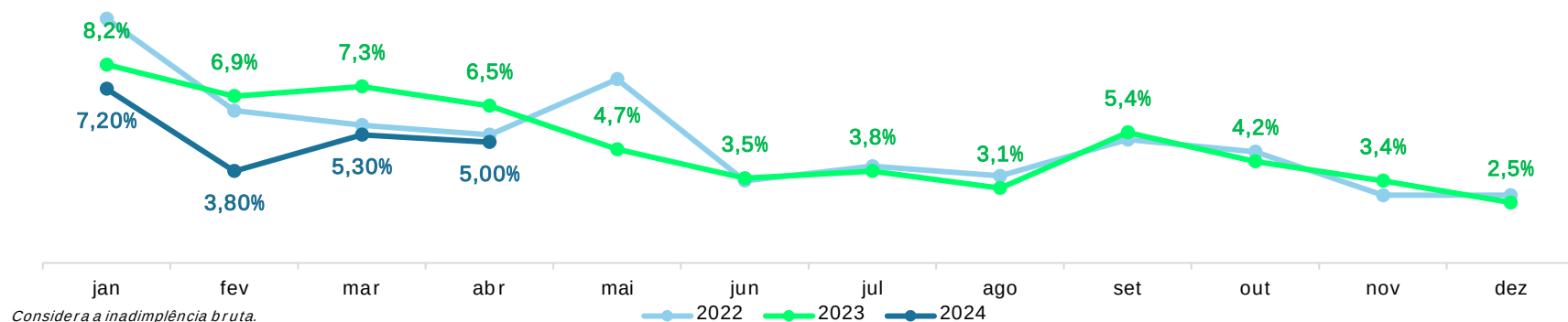


Dados de vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência

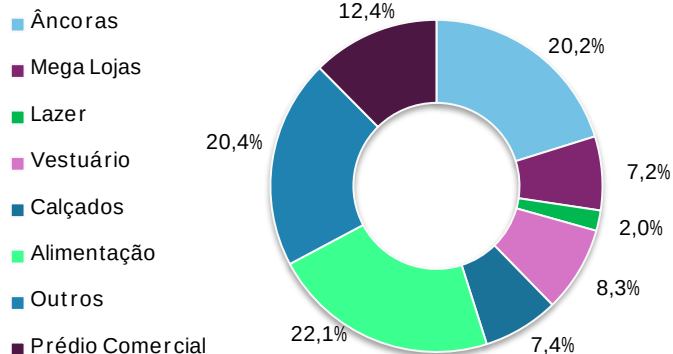


Resultados do shopping

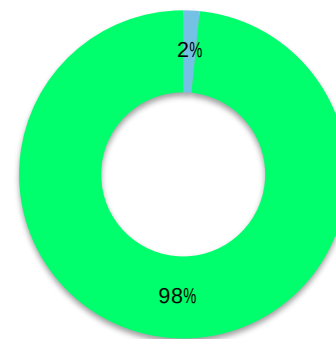
	abr/23	abr/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.333	R\$ 5.304	-0,5%	R\$ 25.315	R\$ 25.535	0,9%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 130	R\$ 301	132,2%	R\$ 962	R\$ 1.155	20,0%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 901	R\$ 970	7,7%	R\$ 3.449	R\$ 3.819	10,7%
Total Faturado	R\$ 6.364	R\$ 6.575	3,3%	R\$ 29.727	R\$ 30.509	2,6%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 64	-R\$ 170	-368,2%	-R\$ 483	-R\$ 523	8,4%
Receitas de Locação	R\$ 6.427	R\$ 6.405	-0,3%	R\$ 29.244	R\$ 29.986	2,5%
Outras Receitas	R\$ 369	R\$ 132	-64,2%	R\$ 1.203	R\$ 949	21,1%
Estacionamento	R\$ 1.262	R\$ 1.436	13,8%	R\$ 5.842	R\$ 7.033	20,4%
Receita Operacional	R\$ 8.059	R\$ 7.974	-1,1%	R\$ 36.289	R\$ 37.967	4,6%
Despesa Operacional	-R\$ 313	-R\$ 323	3,1%	-R\$ 1.155	-R\$ 1.929	66,9%
NOI	R\$ 7.745	R\$ 7.651	-1,2%	R\$ 35.134	R\$ 36.039	2,6%

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

Vendas por Segmento



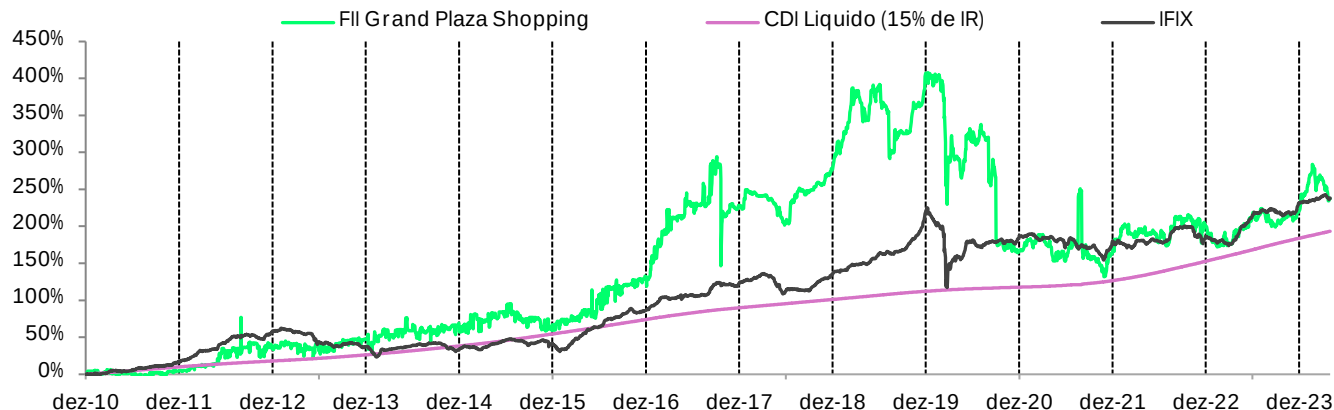
Alocação do Fundo



Caixa e equivalentes de caixa

Ativo Imobilizado

Rentabilidade



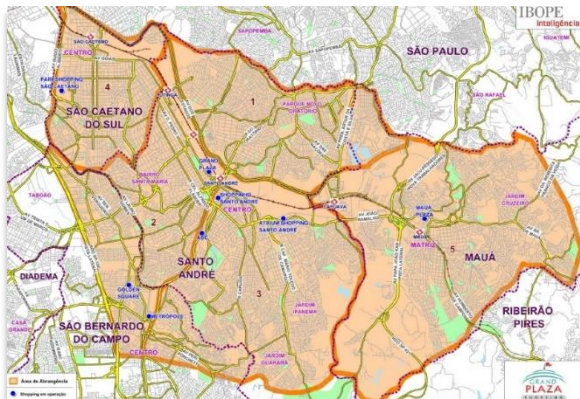
rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-7,82%	5,42%	14,53%	237,51%
IFIX	-0,77%	2,12%	18,32%	238,18%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,60%	3,28%	9,86%	147,63%
CDI líquido (15% de IR)	0,75%	3,01%	10,48%	193,32%

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 FIJ 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.