

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



**RIO  
BRAVO**

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

março24

# 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\$ 477.377.336,27 (ref. março)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 16.751

## 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 (m<sup>2</sup>)\*

68.155

Patrimônio  
Líquido (R\$/cota)

101,37

Dividend Yield  
Anualizado\*\*

7,72%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

77,75

Valor de Mercado  
(R\$ milhões)

366,13

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

1,38

P/VP

0,77

NOI (A/A)\*\*\*

1,0%

Receita de  
Locação (A/A)\*\*\*\*

-0,7%

Vacância

2,4%

Inadimplência  
Bruta

4,9

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\$ 0,50/cota e a distribuição foi de R\$ 0,50/cota.

Em março, as vendas atingiram um patamar de R\$84,4 milhões, representando um crescimento de 17,9% das vendas totais em relação ao ano anterior e 7,6% acima do orçado. No acumulado do ano, as vendas já somam R\$231,9 milhões, 14% acima do mesmo período do ano anterior e 4% acima do orçado. As lojas âncoras apresentaram uma alta de 10,4% no mês de março em comparação anual. Destacaram-se as operações da Smart Fit com crescimento de 36%, Pão de Açúcar com crescimento de 21% e Riachuelo crescendo 22%. Pelo lado negativo, temos a C&C, que continua apresentando queda nas vendas de aproximadamente 46% na comparação anual, e as lojas Marisa, com queda de 18%. O segmento de satélites apresentou alta de 18,6%, com destaque para as lojas de artigos do lar, alta de 30,4%, e alimentação com alta de 30,7%. Vale destacar que o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 17,3% se comparado com 2023. As vendas, no geral, foram impulsionadas por um ambiente mais favorável, que estimulou o retorno do crescimento de desempenho de grandes redes varejistas

	mar-24 vs mar-23	YTD 2024 vs 2023
Âncoras	10%	7%
Mega lojas	-10%	1%
Lazer	1%	-1%
Satélites	19%	12%
Conveniência e Serviços	88%	87%

No mês, os aluguéis faturados apresentam queda de 0,7% na comparação anual, e no acumulado apresentam queda de 1%. Apesar da redução dos descontos, que caem 46% no acumulado do ano, o principal motivo para esta queda marginal é a desaceleração do aluguel percentual e as receitas de mídia e mall (quiosques).

A recuperação da inadimplência atingiu um ótimo patamar, tendo recuperado 49% acima do orçado. Com isso, a inadimplência líquida fechou março em campo negativo, em - 0,2%.

O resultado de estacionamento atingiu R\$1,5 milhões em março, apresentando alta de 28% em comparação com março de 2023. Esse aumento foi devido a um crescimento de fluxo de veículos de, aproximadamente, 10,5% acima do ano anterior, somado a dois reajustes no ticket, um em abril de 2023, e outro em janeiro de 2024. O resultado ficou 1,7% acima do orçado para o mês.

## Desempenho do mês

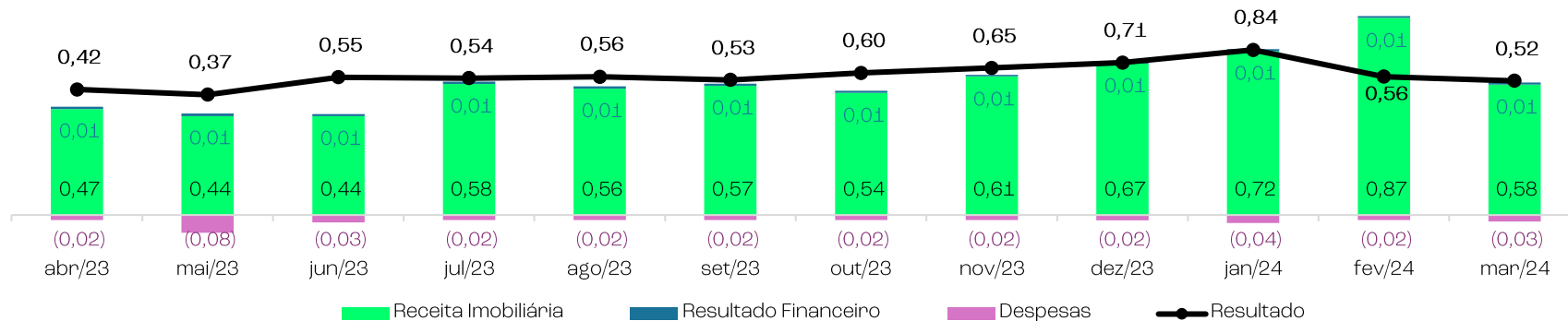
As despesas operacionais tiveram alta de 91% no acumulado do ano. Esta alta se deve principalmente ao repasse que o condomínio efetuava no ano anterior, referente à devolução de valores correspondente ao aporte realizado pelo fundo durante os períodos de fechamento do Shopping devido à pandemia. Como não há mais esta devolução, que reduzia o patamar de despesas, a alta desta rúbrica é elevada. Quando comparamos com o orçamento, que já incorpora este efeito, no acumulado do ano as despesas são 23%. O principal driver de diminuição das despesas em relação ao acumulado do ano foram as despesas com área vaga, que apresentam uma queda de 28%.

Em relação à vacância, encerramos o mês com 23 unidades vagas, totalizando 2,4% de vacância versus 4,5% orçado. Em março registramos a entrada de 4 lojas, Lojas Mel, Clube Melissa, Johnny Joy e Bijoux City, representando 1.023m<sup>2</sup> de ABL e a saída de 04 lojas, Prime Potato, Eleven Gift, Drogaria São Paulo e Plaza Hair, representando 361,56m<sup>2</sup> em ABL. Vale destacar que a Drogaria São Paulo realizou apenas uma mudança de ponto e permanece no shopping. Com a mudança de área houve também um pagamento de CDU, conforme informado no relatório passado.

O NOI em março apresentou um patamar de R\$7,6 milhões, alta de 1% versus o ano passado e de 4% no acumulado do ano. Na comparação com o orçado, o NOI acumula alta de 3,1%. O principal defensor do NOI foram as reduções na linha de despesa e a boa recuperação de aluguel

## Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.520.992,39	R\$ 9.324.352,19	R\$ 33.420.237,76
Receita Financeira	R\$ 42.921,91	R\$ 125.163,13	R\$ 534.641,26
Despesas	-R\$ 134.596,36	-R\$ 405.386,94	-R\$ 1.673.663,22
Resultado <sup>1</sup>	R\$ 2.429.317,94	R\$ 9.044.128,38	R\$ 32.281.215,80
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,52	R\$ 1,92	R\$ 6,86
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 1,82	R\$ 6,77
Resultado Acumulado	R\$ 0,02	R\$ 0,10	R\$ 0,09

<sup>1</sup> Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

# Composição de resultado

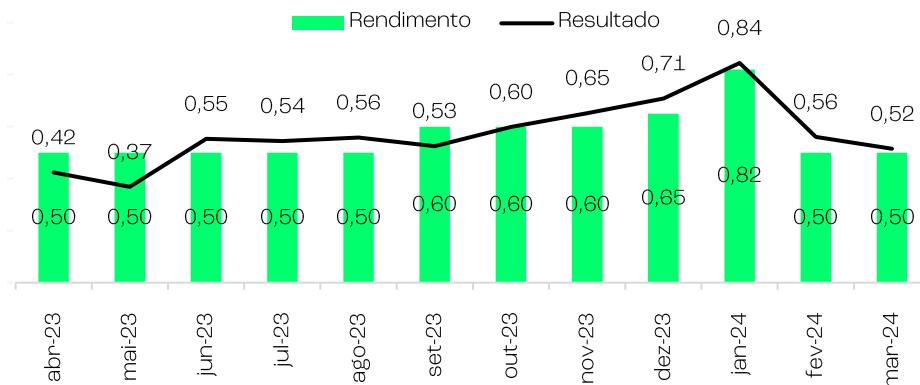
## Dados do fundo

	mar/24	dez/23	mar/23
Valor da Cota	R\$ 77,75	R\$ 69,81	R\$ 64,70
Quantidade de Cotas	4.709.084	4.709.083	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 366.131.281,00	R\$ 328.741.084,23	R\$ 304.677.605,40

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.376.627,89	4.510.988,61	15.723.394,02
Giro (% de cotas negociadas)	0,38%	1,25%	4,71%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Distribuição de rendimentos

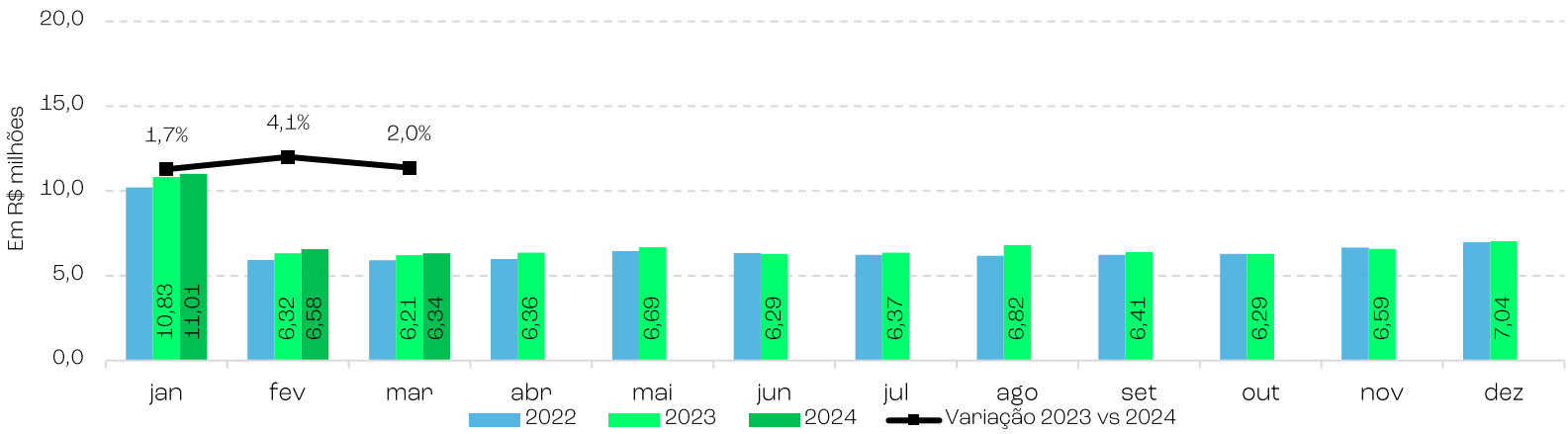
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50									
<b>Δ</b>	<b>64,0%</b>	<b>12,0%</b>	<b>0,0%</b>									

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.

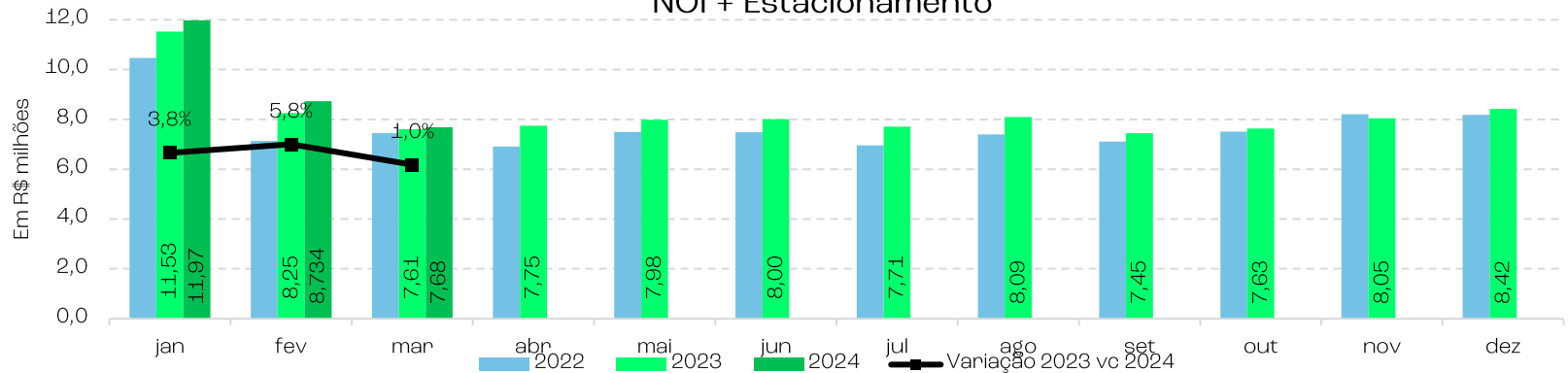
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# Desempenho operacional

Aluguel

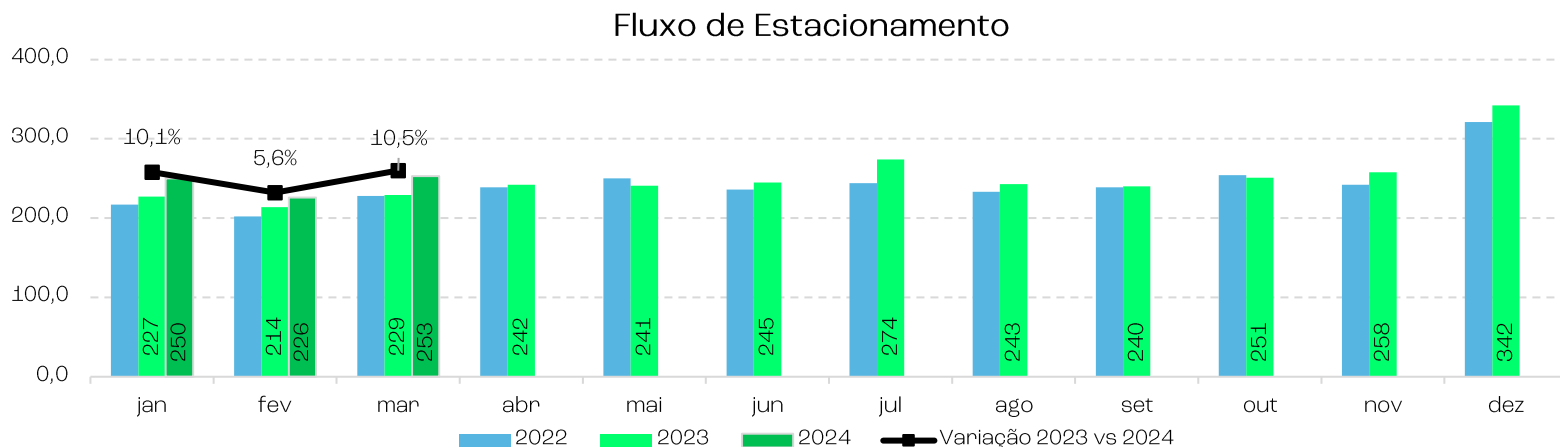
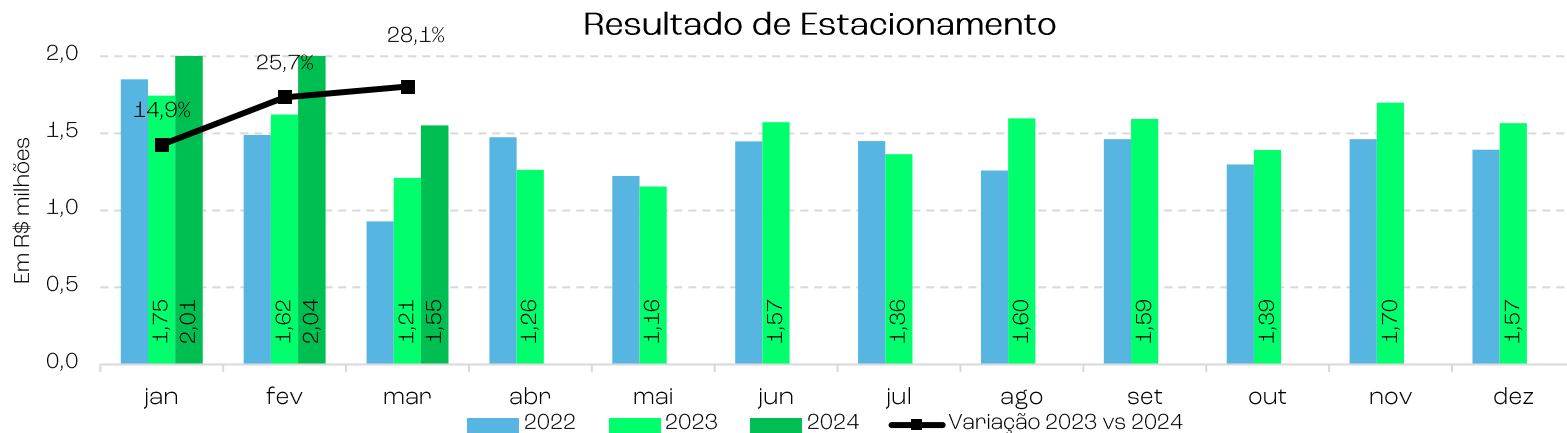


## NOI + Estacionamento



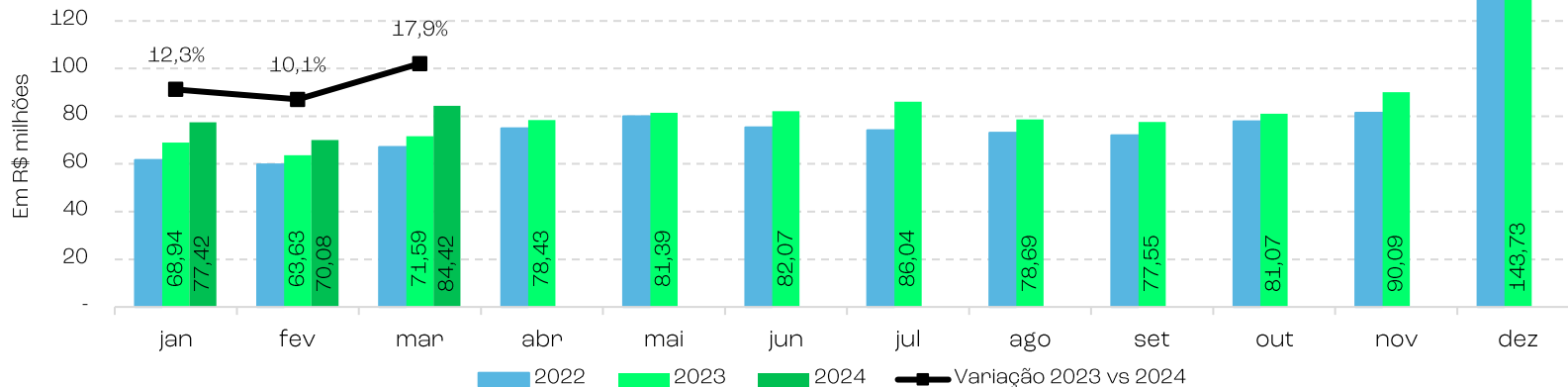


# Dados de estacionamento

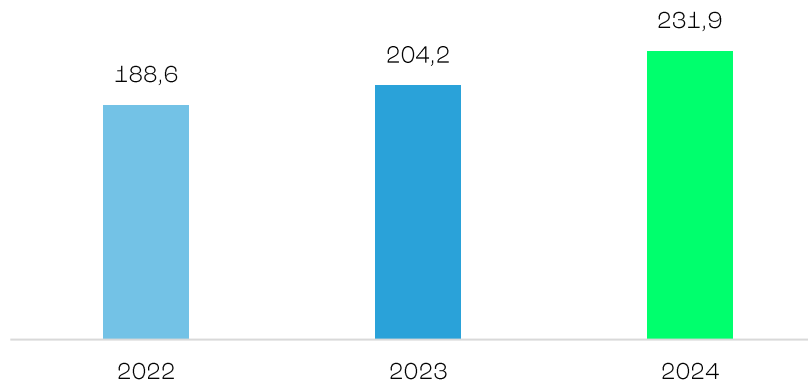


# Dados de vendas

## Vendas

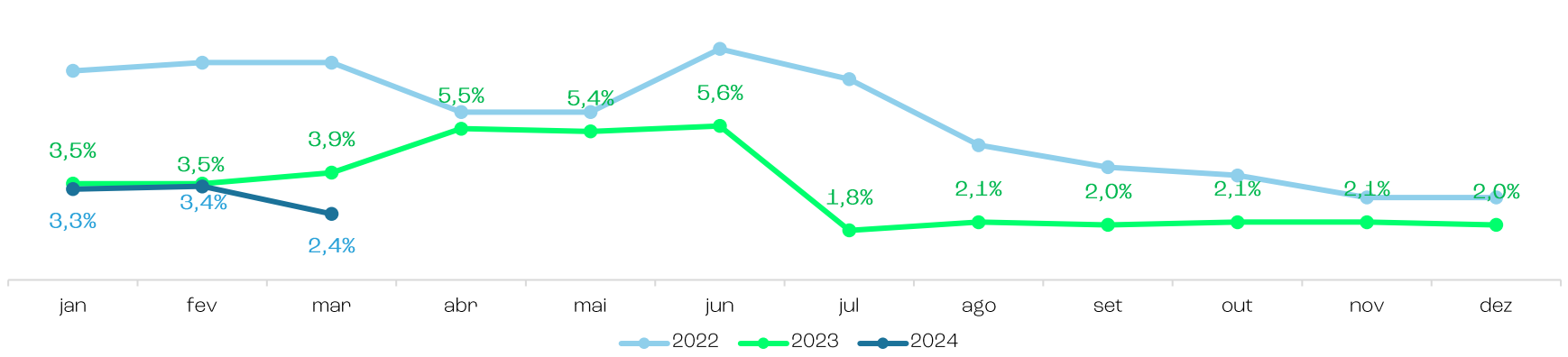


## Vendas no acumulado do ano

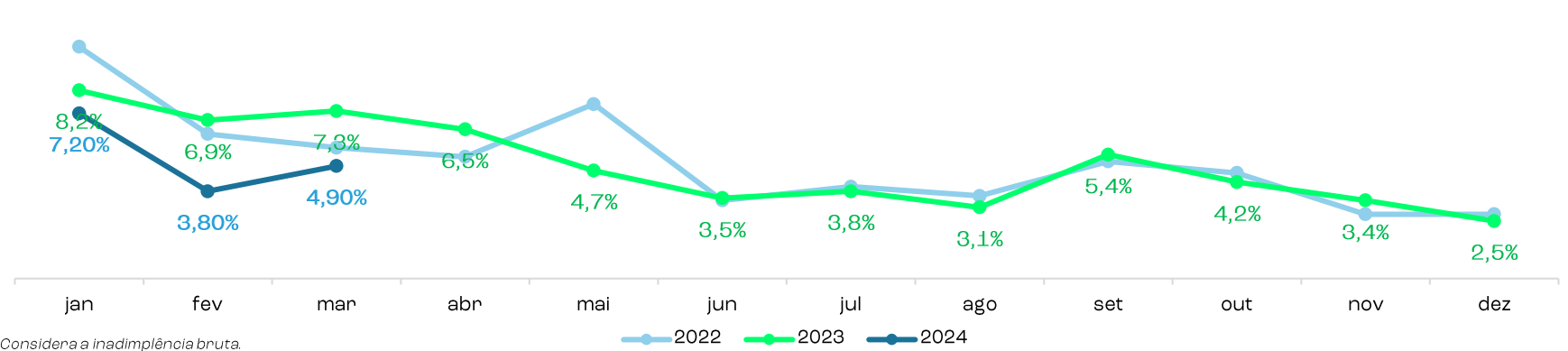


# Dados de vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência



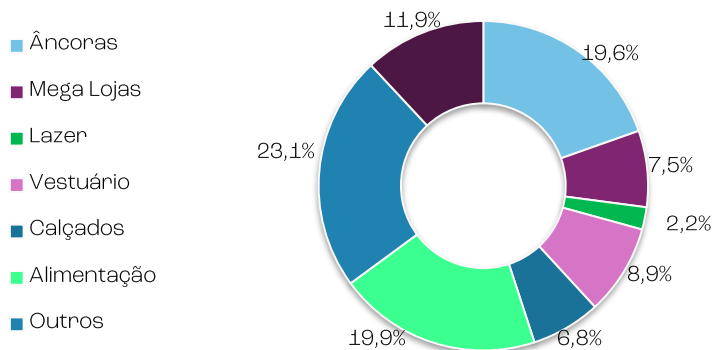
Considera a inadimplência bruta.

## Resultados do shopping

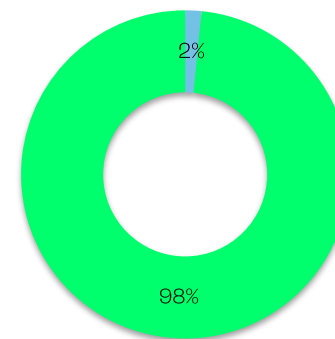
	mar/23	mar/24	$\Delta$ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	$\Delta$ 2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.309	R\$ 5.352	0,8%	R\$ 19.982	R\$ 20.231	1,2%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 73	R\$ 106	45,3%	R\$ 832	R\$ 854	2,5%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 830	R\$ 880	6,1%	R\$ 2.548	R\$ 2.849	11,8%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 6.211</b>	<b>R\$ 6.338</b>	<b>2,0%</b>	<b>R\$ 23.363</b>	<b>R\$ 23.933</b>	<b>2,4%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 152	-R\$ 11	-107,2%	-R\$ 546	-R\$ 353	-35,4%
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 6.364</b>	<b>R\$ 6.327</b>	<b>-0,6%</b>	<b>R\$ 22.817</b>	<b>R\$ 23.581</b>	<b>3,3%</b>
Outras Receitas	R\$ 238	R\$ 286	20,4%	R\$ 834	R\$ 817	2,1%
Estacionamento	R\$ 1.212	R\$ 1.553	28,1%	R\$ 4.579	R\$ 5.597	22,2%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 7.813</b>	<b>R\$ 8.166</b>	<b>4,5%</b>	<b>R\$ 28.230</b>	<b>R\$ 29.994</b>	<b>6,2%</b>
Despesa Operacional	-R\$ 209	-R\$ 484	132,0%	-R\$ 842	-R\$ 1.606	90,7%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 7.605</b>	<b>R\$ 7.682</b>	<b>1,0%</b>	<b>R\$ 27.388</b>	<b>R\$ 28.388</b>	<b>3,7%</b>

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

## Vendas por Segmento



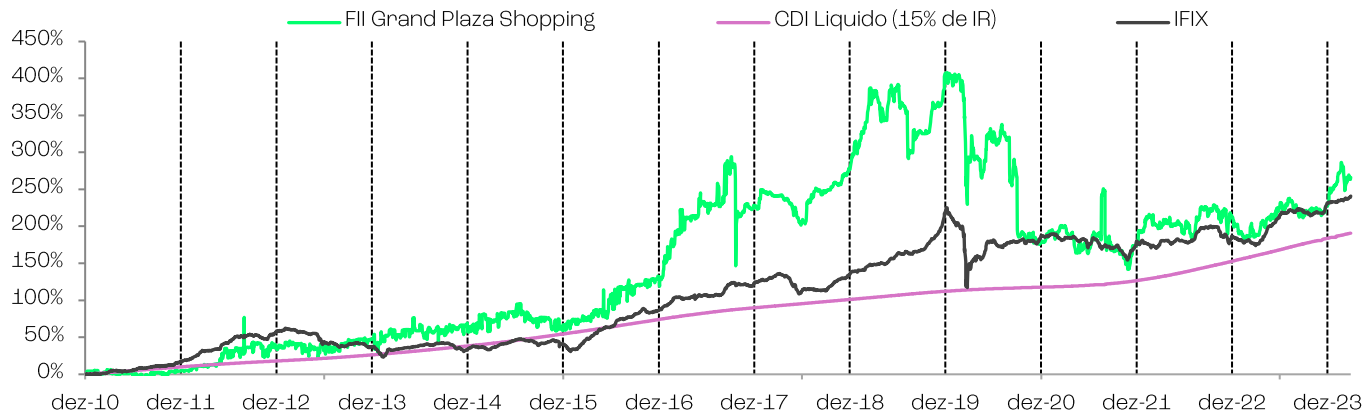
## Alocação do Fundo



Caixa e equivalentes de caixa

Ativo Imobilizado

# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-3,69%	11,70%	26,91%	266,14%
IFIX	1,43%	2,92%	23,44%	240,82%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,62%	2,61%	10,46%	146,49%
CDI líquido (15% de IR)	0,71%	2,23%	10,51%	190,87%

<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 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 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

RI: +55 11 3509 6500 | [ri@riobravo.com.br](mailto: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.