

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

fevereiro24

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\$ 477.089.865,14 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 16.988

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)*

67.525

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

101,31

Dividend Yield
Anualizado**

7,43%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

80,71

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

380,07

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,57

P/VP

0,80

NOI (A/A)***

3,8%

Receita de
Locação (A/A)****

3,0%

Vacância

3,4%

Inadimplência
Bruta

3,8%

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\$ 0,56/cota e a distribuição foi de R\$ 0,50/cota.

Em fevereiro, as vendas atingiram um patamar de R\$70 milhões, representando um crescimento de 10,1% de vendas totais em relação ao ano anterior e 2,4% acima do orçado. As lojas ancoras, que possuiu uma representatividade de, aproximadamente 18,6% nas vendas, apresentou alta de 5,9% no mês de fevereiro na comparação anual. Destacaram-se as operações da *Smart Fit* com crescimento de 45%, Pão de Açúcar com crescimento de 20% e Riachuelo crescendo 23%. Pelo lado negativo, temos a C&C que continua apresentado queda nas vendas de, aproximadamente 39% na comparação anual, e a lojas Marisa com queda de 32%. O segmento de satélites, que representa 61% das vendas totais, apresentou alta de 8,2%, com destaque para as lojas de artigos diversos, alta de 14,4% e alimentação com alta de 12,5%. Vale destacar que o *Same Store Sale* (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 8,8% se comparado com 2023. As vendas no geral foram impulsionadas por um ambiente mais favorável, uma volta do crescimento de performance de grandes redes varejistas como Riachuelo e Pão de Açúcar e auditoria de vendas realizada de forma recorrente. Além disso, o fluxo de pessoas também foi maior em cerca de 3% na comparação anual.

Os aluguéis faturados apresentam alta de 4% na comparação anual, esse aumento foi devido a um menor desconto, mas tivemos uma queda de 1,2% em relação ao orçado.

A recuperação de inadimplência atingiu um ótimo patamar, tendo recuperado R\$557 mil, 29% acima do orçado, devido ao parcelamento do aluguel dobrado em dezembro. Com isso, a inadimplência líquida fechou fevereiro em campo negativo, em - 4,7%.

Outro driver importante para o bom desempenho do resultado foi o recebimento de CDU da Drogeria São Paulo de, aproximadamente, R\$300 mil, dado que trocou de ponto para uma área melhor. Esse valor contribuiu para a alta de 194% da linha de outras receitas operacionais quando comparado com o orçado.

O resultado de estacionamento atingiu R\$2 milhões em fevereiro, apresentando alta de 26% em comparação a fevereiro de 2023, esse aumento foi devido a um crescimento de fluxo de veículos de, aproximadamente, 5,5%, somado a dois reajustes no ticket, um em abril de 2023, e outro em janeiro de 2024. O resultado ficou 4,1% abaixo do orçado, essa diferença ocorreu por conta da forma de pagamento dos tickets de estacionamento, já que os pagamentos com cartão de crédito são contabilizados no mês seguinte.

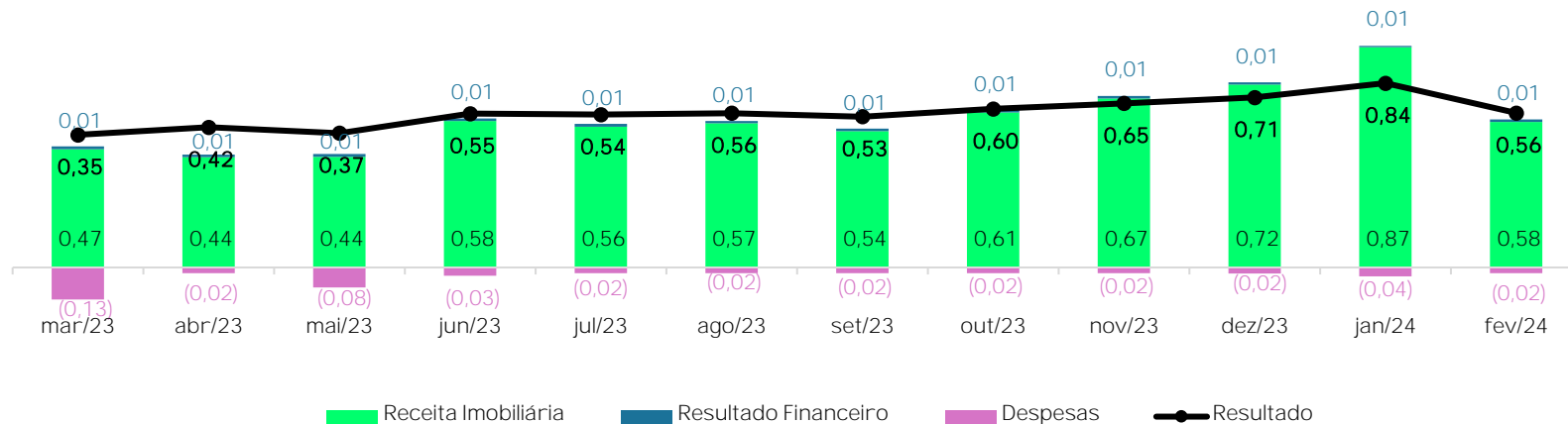
Desempenho do mês

As despesas operacionais tiveram alta de 106% devido a despesas de comercialização, auditorias e administrativas. Porém, quando comparado com o orçado a rubrica teve queda de 33%. Em relação a vacância, encerramos o mês com 23 unidades vagas, totalizando 3,4% de vacância versus 2,9% orçado. Em fevereiro registramos a entrada de uma loja, *Plaza hair* e a saída de 02 lojas, *Planet Girls* e *Vive La Vie*. Além disso, tivemos a realocação da loja Unhas cariocas.

O NOI em fevereiro apresentou patamar de R\$8,7 milhões, alta de 6% versus ano passado, e apresentou uma alta de 7,5% versus o orçado, tendo como principal driver a ótima recuperação de inadimplência.

Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 2.708.301,63	R\$ 6.803.359,80	R\$ 33.100.955,42
Receita Financeira	R\$ 35.427,81	R\$ 82.241,22	R\$ 545.543,11
Despesas	-R\$ 105.393,38	-R\$ 270.790,58	-R\$ 2.135.867,45
Resultado ¹	R\$ 2.638.336,06	R\$ 6.614.810,44	R\$ 31.510.631,08
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,56	R\$ 1,40	R\$ 6,69
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 1,32	R\$ 6,77
Resultado Acumulado	R\$ 0,06	R\$ 0,08	-R\$ 0,08

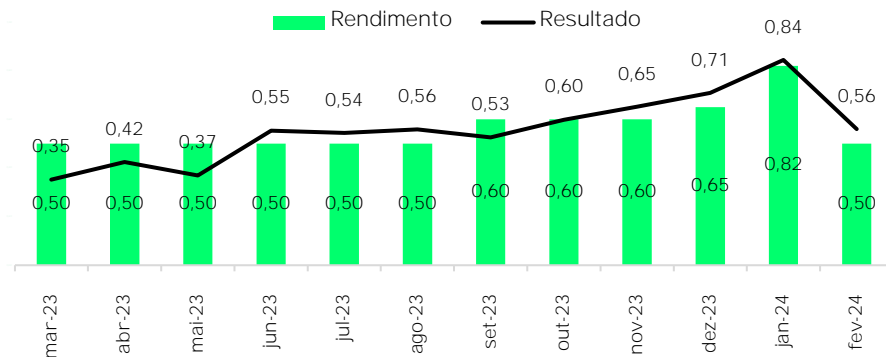
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

Composição de resultado

Dados do fundo

	fev/24	dez/23	fev/23
Valor da Cota	R\$ 75,80	R\$ 69,81	R\$ 64,57
Quantidade de Cotas	4.709.083	4.709.083	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 356.948.491,40	R\$ 328.741.084,23	R\$ 304.065.424,74

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



Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.565.917,67	3.134.360,72	15.459.891,27
Giro (% de cotas negociadas)	0,42%	0,87%	4,69%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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										
Δ	64,0%	12,0%										

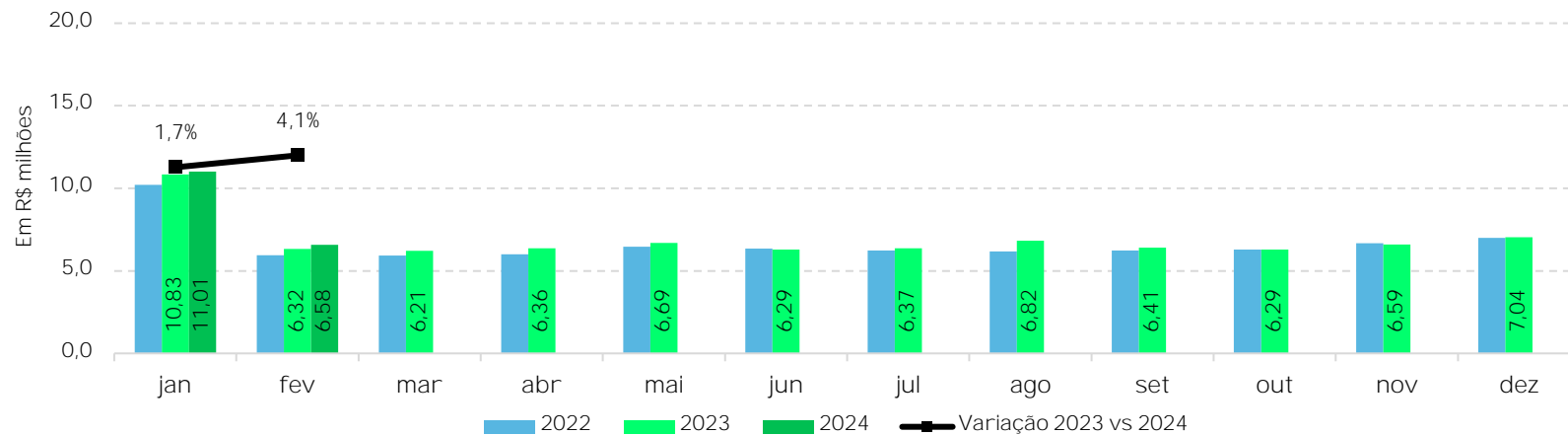
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode 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.

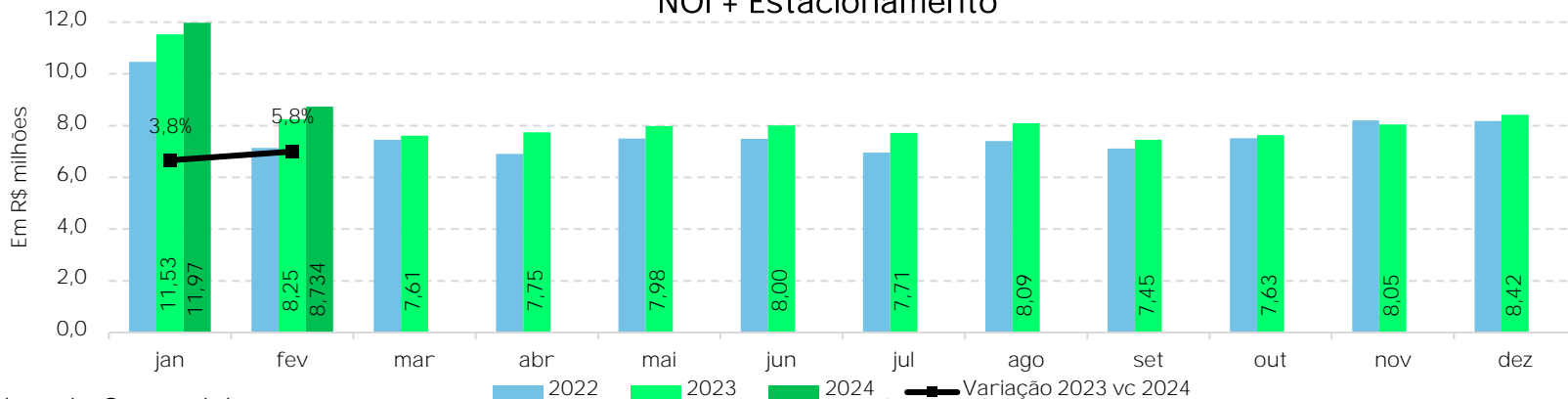


Desempenho operacional

Aluguel

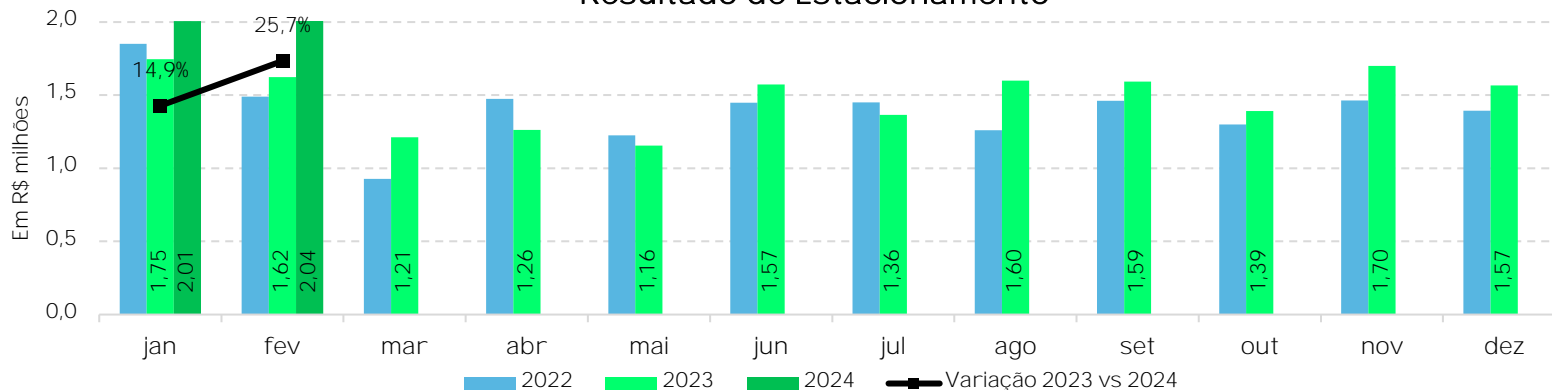


NOI + Estacionamento

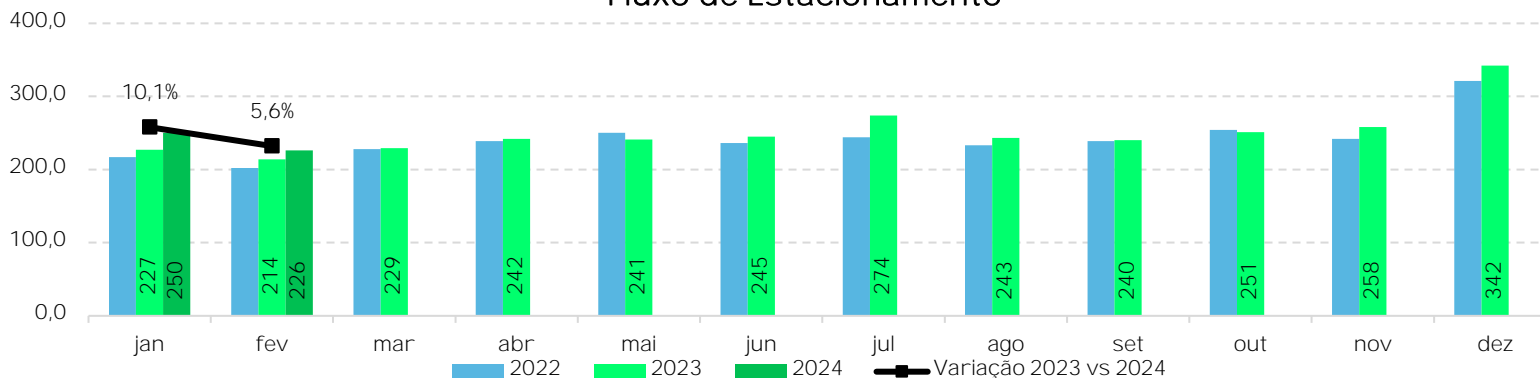


Dados de estacionamento

Resultado de Estacionamento

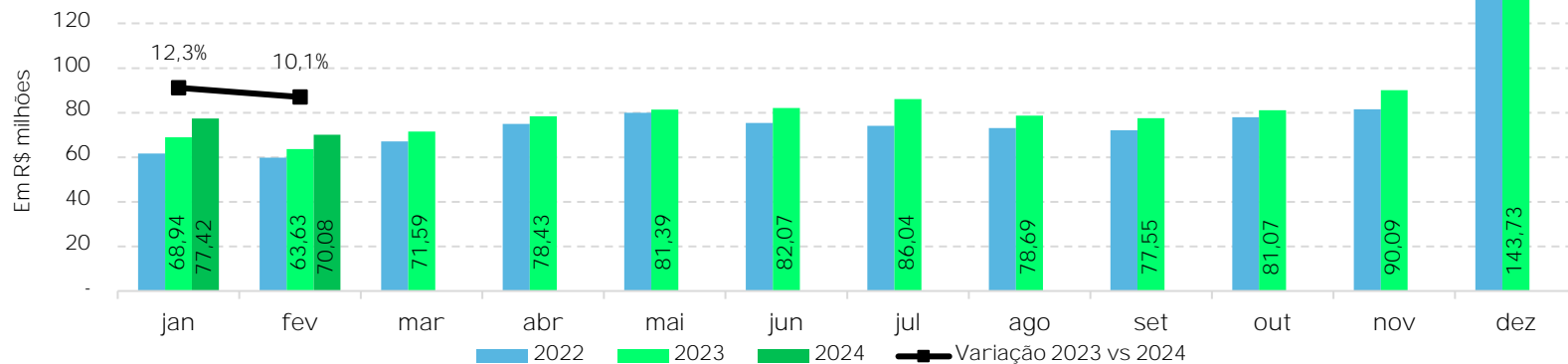


Fluxo de Estacionamento

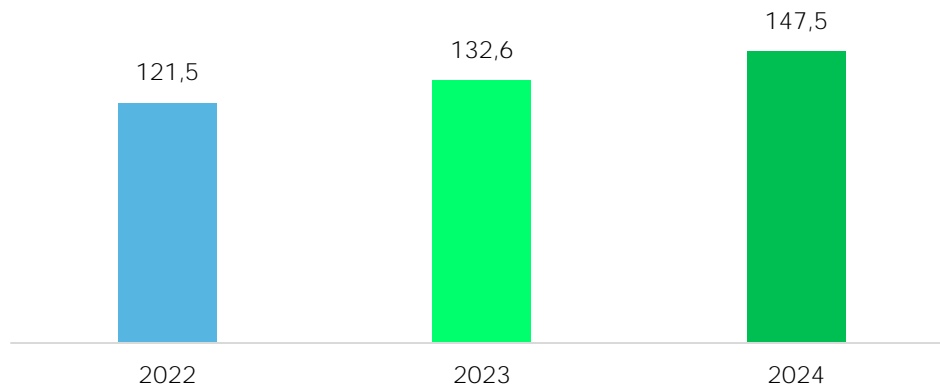


Dados de vendas

Vendas

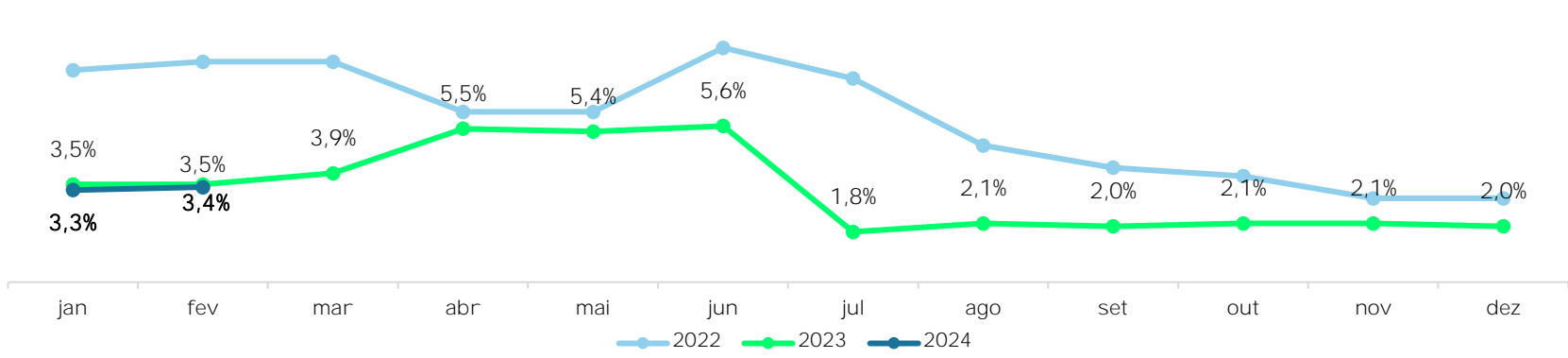


Vendas no acumulado do ano

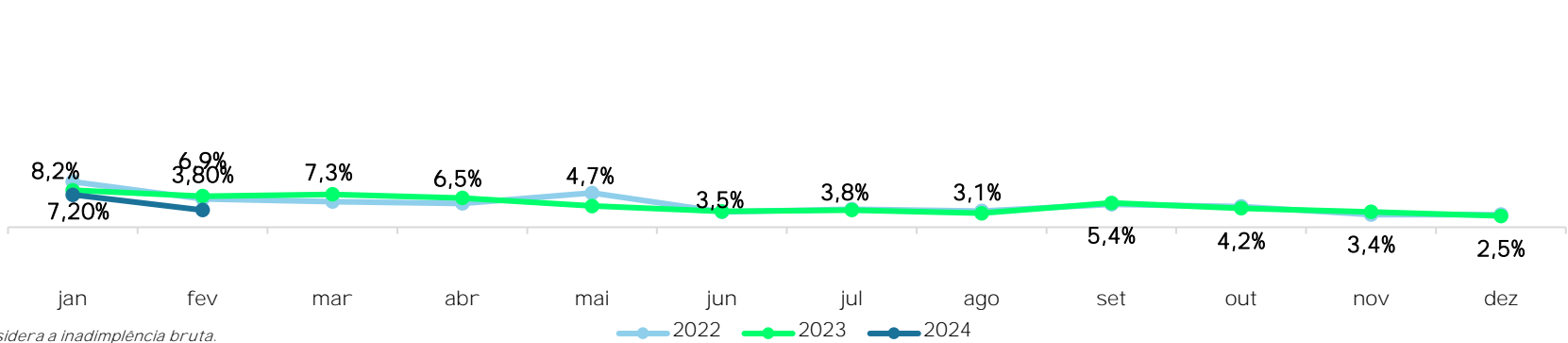


Dados de vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



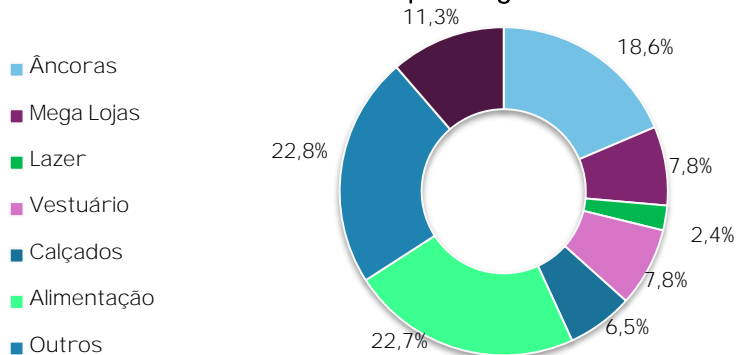
Considera a inadimplência bruta.

Resultados do shopping

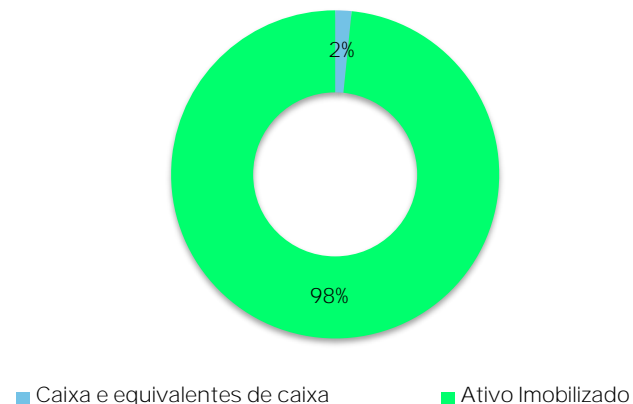
	Jan/23	Jan/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 9.292	R\$ 9.453	1,7%	R\$ 9.292	R\$ 9.453	1,7%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 612	R\$ 566	-7,6%	R\$ 612	R\$ 566	-7,6%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 925	R\$ 997	7,8%	R\$ 925	R\$ 997	7,8%
Total Faturado	R\$ 10.829	R\$ 11.015	1,7%	R\$ 10.829	R\$ 11.015	1,7%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 760	-R\$ 640	-15,8%	-R\$ 760	-R\$ 640	-15,8%
Receltas de Locação	R\$ 10.069	R\$ 10.375	3,0%	R\$ 10.069	R\$ 10.375	3,0%
Outras Receltas	R\$ 57	R\$ 108	90,1%	R\$ 57	R\$ 108	-90,1%
Estacionamento	R\$ 1.746	R\$ 2.006	14,9%	R\$ 1.746	R\$ 2.006	14,9%
Recelta Operacional	R\$ 11.871	R\$ 12.489	5,2%	R\$ 11.871	R\$ 12.489	5,2%
Despesa Operacional	-R\$ 340	-R\$ 516	52,0%	-R\$ 340	-R\$ 516	52,0%
NOI	R\$ 11.531	R\$ 11.972	3,8%	R\$ 11.531	R\$ 11.972	3,8%

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

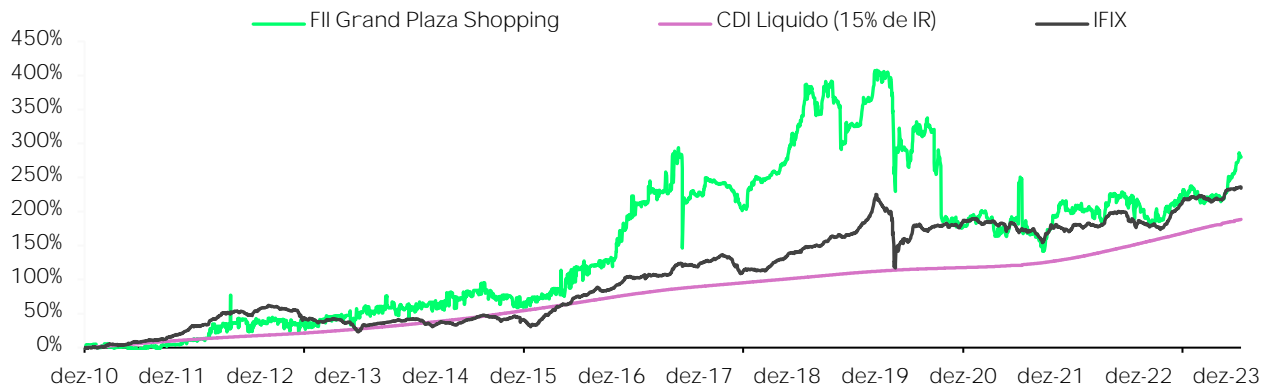
Vendas por Segmento



Alocação do Fundo



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	6,56%	15,98%	33,07%	280,17%
IFIX	0,82%	1,47%	19,64%	236,00%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,66%	1,89%	10,48%	145,27%
CDI líquido (15% de IR)	1,06%	1,51%	10,83%	188,59%

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.