

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

janeiro24

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\$ 477.090.067,90 (ref. janeiro)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 17.090

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**

13,07%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

75,27

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

354,45

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,57

P/VP

0,74

NOI (A/A)***

3,8%

Receita de
Locação (A/A)****

3,0%

Vacância

3,3%

Inadimplência
Bruta

7,2%

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\$ 0,84/cota e a distribuição foi de R\$0,82/cota.

Para 2024, o orçamento busca atingir um NOI de aproximadamente R\$103,7 milhões, alta de 5,3% quando comparado com o realizado de 2023. Abaixo o detalhamento dos números do orçamento para o ano completo de 2024.

Orçamento Total 2024

Receita de Aluguel	R\$ 87.050.031
Total Aluguel Faturado	R\$ 87.719.076
Inadimplência Líquida	-R\$ 669.045
Outras Receitas	R\$ 1.678.300
Receita de Estacionamento	R\$ 21.100.796
Total de Receita Operacional	R\$ 109.829.127
Despesas Operacionais	-R\$ 6.089.501
NOI	R\$ 103.739.626
Allowances	-R\$ 4.566.707
Obras e Reformas	-R\$ 360.000
Investimentos	-R\$ 13.187.300
Monitoramento Ambiental	-R\$ 3.625.000
Projeto Lazer	-R\$ 4.675.000
Obras e Reforma Telhado	-R\$ 2.058.500
Resultado Final Shopping	R\$ 85.625.619

Em janeiro, as vendas atingiram um patamar de R\$77,4 milhões, representando um crescimento de 12,3% de vendas totais em relação ao ano anterior e se manteve em linha com o orçado para o mês. Nesse mês, destacaram-se as operações da Smart Fit com crescimento de 42%, Pão de Açúcar com crescimento de 21% e Riachuelo crescendo 20%. Vale destacar que o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 8,4% se comparado com 2023 e as lojas âncoras ficaram 3,8% acima do ano passado.

Os aluguéis faturados apresentam alta de 2% na comparação anual e 3% em relação ao orçado. Este número é positivo, visto que o IGP-M no campo negativo prejudicou a elevação dos aluguéis.

Com os esforços para recuperação de inadimplência, atingimos um valor recuperado de 111% acima do orçado levando a Inadimplência líquida a fechar em 5,6%, abaixo do orçado, que é de 5,7% para janeiro. O maior patamar da Inadimplência líquida quando comparado com o mês anterior deve-se pela incidência do aluguel dobrado, comumente cobrado em dezembro e que de forma já esperada eleva a inadimplência no começo do ano. Como destaque das recuperações, temos os recebimentos da Polishop e Taco Bell.

Desempenho do mês

O resultado de estacionamento em janeiro ficou 1,7% acima do orçado, atingindo o patamar de R\$2 milhões. Em relação a janeiro do ano passado, o resultado de estacionamento registrou alta de 15%. Esta alta se deve pelo aumento expressivo do fluxo de veículos, que atingiu patamar de 250 mil, alta de 10% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

As despesas operacionais tiveram uma redução de 0,9% versus o orçado para o mês. Esta queda se deve principalmente ao menor encargo de lojas vagas. Em relação a vacância, encerramos o mês com 21 unidades vagas, totalizando 3,3% de vacância versus 2,4% orçado. O principal impacto nesta rubrica foi a saída do Ponto Frio, que ocupava uma área bruta locável de aproximadamente 900 m². Outras 5 lojas também registraram saída: Casa 3 meninas, Mister Donuts, Hope, Ponto Frio, Maxxi Laser e Banana Danger. Em janeiro houve uma nova locação de 186,69 m² para a Drogaria São Paulo.

O NOI em janeiro apresentou patamar de R\$11,9 milhões, alta de 4% versus ano passado, e alta de 0,8% versus o orçado, tendo como principal driver a ótima recuperação de inadimplência e crescimento de receita de estacionamento.

Nesse mês, o shopping promoveu um evento infantil licenciado da Hello Kitty e amigos em comemoração aos 50 anos da personagem. O evento trouxe um bom fluxo de famílias levando as crianças para participar das atividades oferecidas, foram recebidas mais de 2.775 crianças nesse período.

Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 4.095.058,17	R\$ 4.095.058,17	R\$ 32.976.348,42
Receita Financeira	R\$ 46.813,41	R\$ 46.813,41	R\$ 555.820,62
Despesas	-R\$ 165.397,20	-R\$ 165.397,20	-R\$ 2.183.894,96
Resultado ¹	R\$ 3.976.474,38	R\$ 3.976.474,38	R\$ 31.348.274,08
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 6,66
Rendimento por cota	R\$ 0,82	R\$ 0,82	R\$ 6,77
Resultado Acumulado	R\$ 0,02	R\$ 0,02	-R\$ 0,11

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

Composição de resultado

Dados do fundo

	jan/24	dez/23	jan/23
Valor da Cota	R\$ 75,27	R\$ 69,81	R\$ 66,50
Quantidade de Cotas	4.709.083	4.709.083	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 354.452.677,41	R\$ 328.741.084,23	R\$ 313.153.953,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.568.443,05	1.568.443,05	15.106.974,65
Giro (% de cotas negociadas)	0,46%	0,46%	4,67%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Distribuição de rendimentos

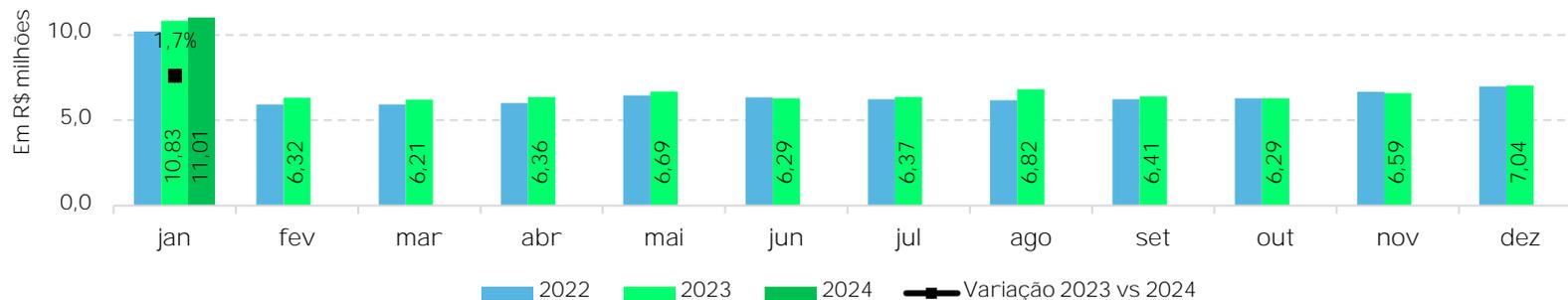
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82											
Δ	64,0%											

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.

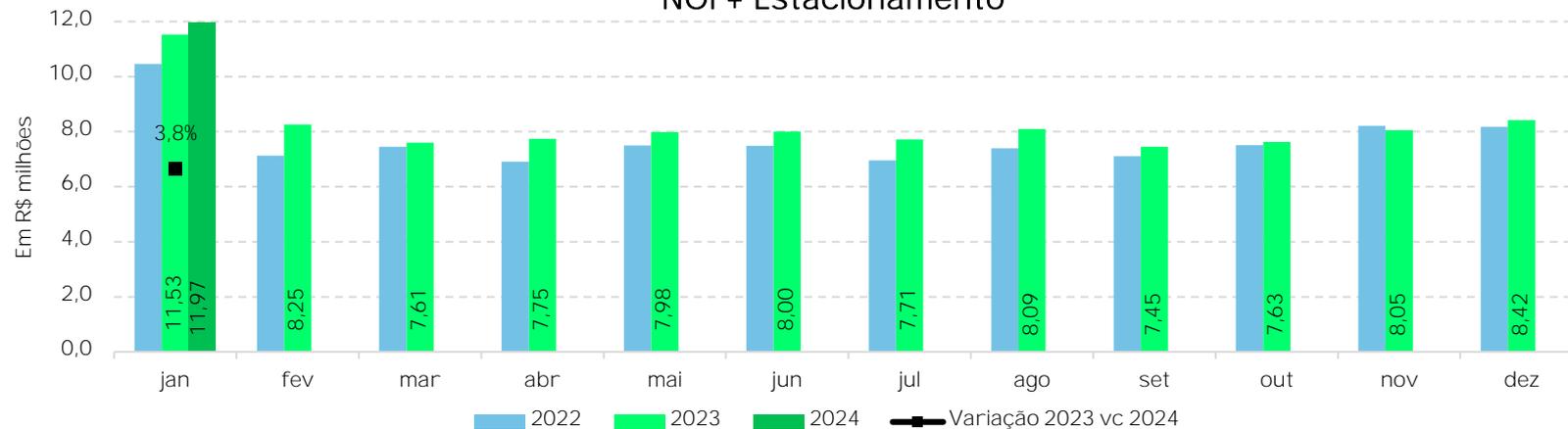
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

Aluguel

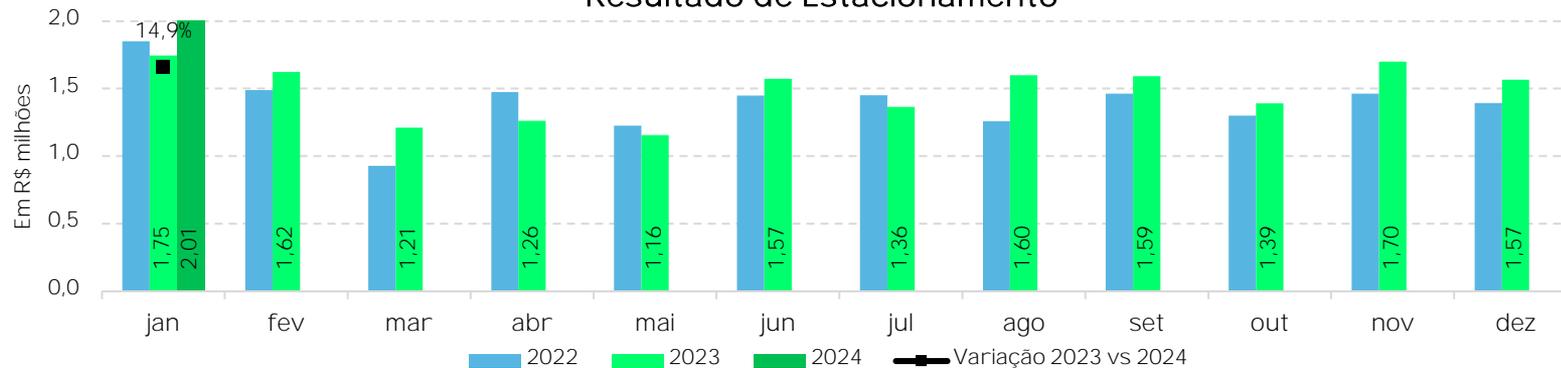


NOI + Estacionamento

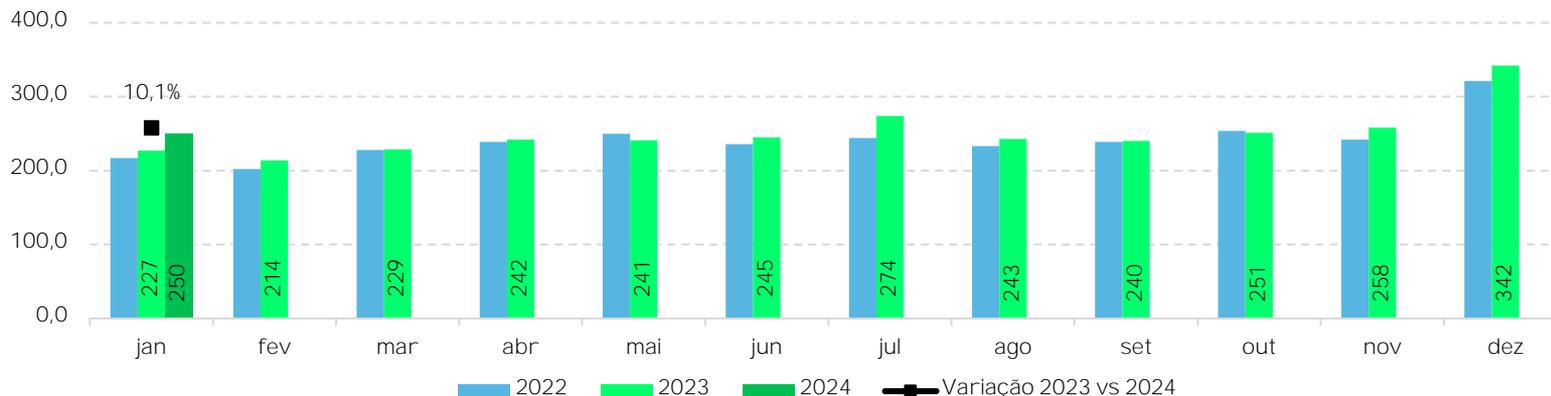


Dados de estacionamento

Resultado de Estacionamento

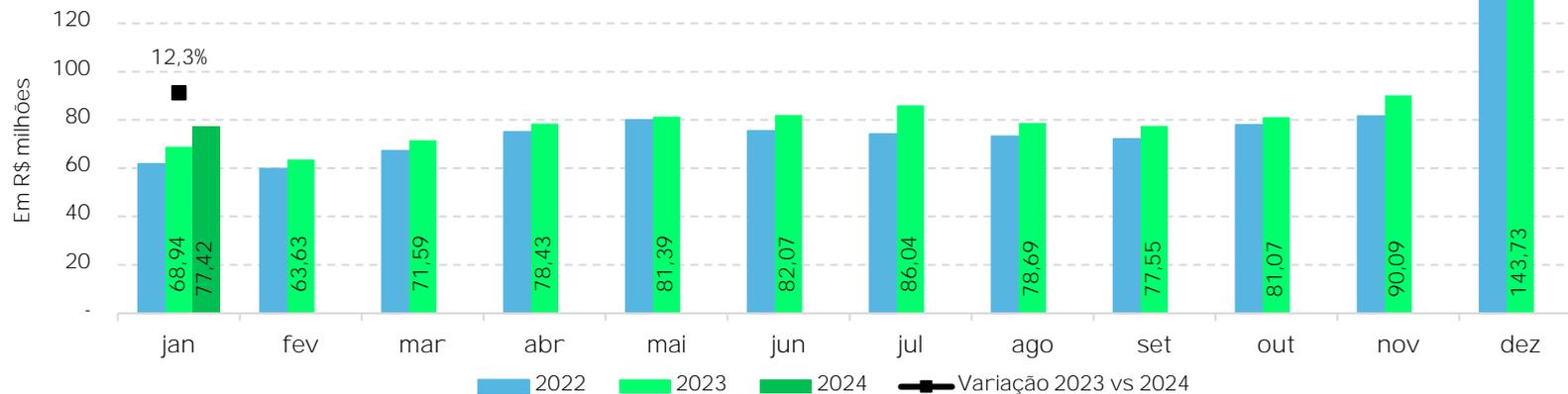


Fluxo de Estacionamento

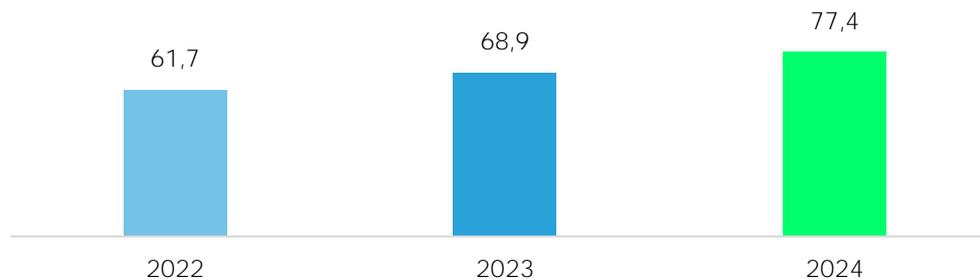


Dados de vendas

Vendas



Vendas no acumulado do ano (R\$ milhões)

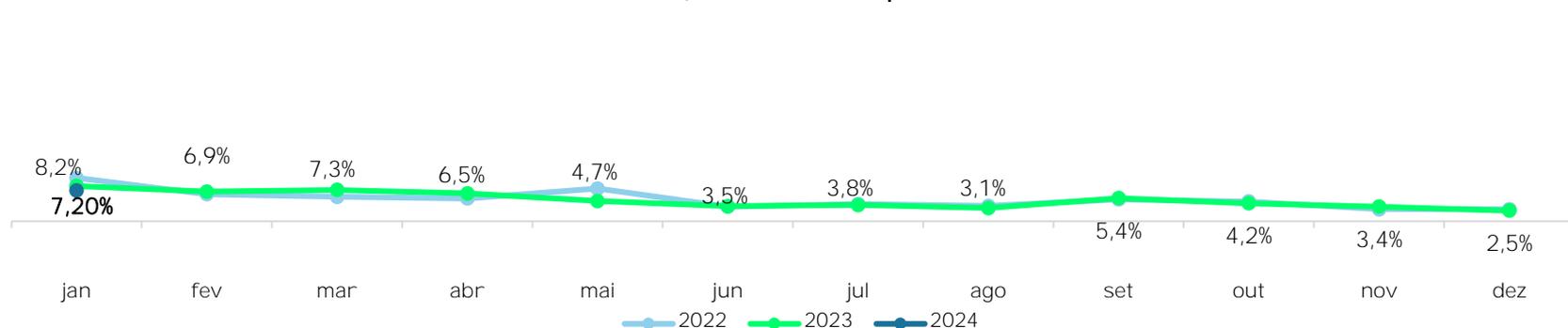


Dados de vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



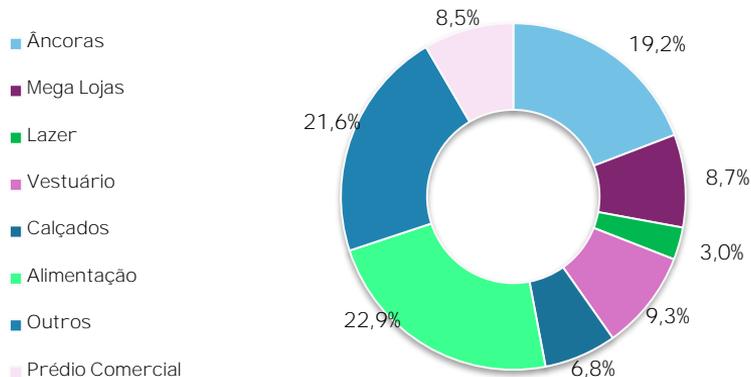
Considera a inadimplência bruta.

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%
Receitas de Locação	R\$ 10.069	R\$ 10.375	3,0%	R\$ 10.069	R\$ 10.375	3,0%
Outras Receitas	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%
Receita 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.

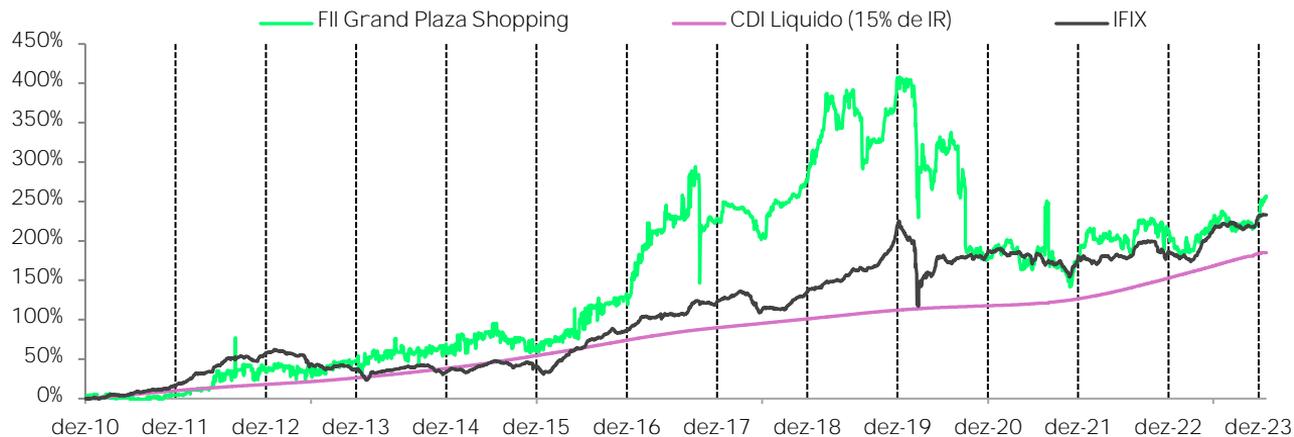
Vendas por Segmento



Alocação do Fundo



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	8,83%	8,83%	22,17%	256,76%
IFIX	0,64%	0,64%	18,13%	233,25%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,93%	0,93%	9,92%	143,63%
CDI líquido (15% de IR)	0,45%	0,45%	10,52%	185,23%

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.



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.

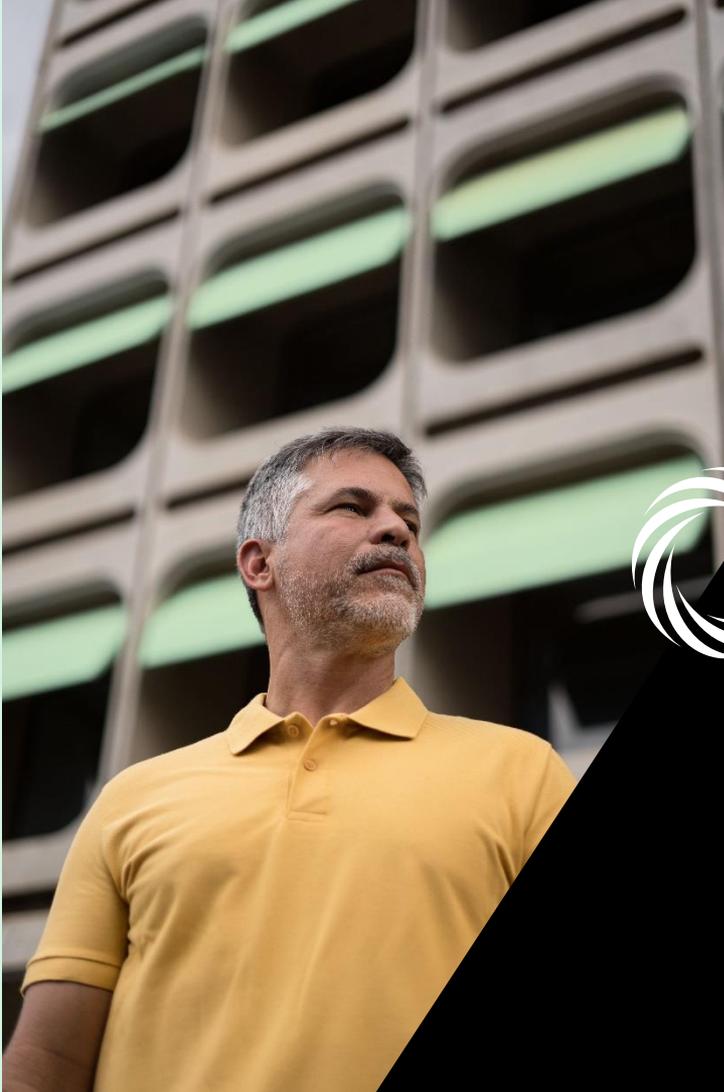
Shopping

- 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.