

Relatório Gerencial ABCP11

FII Grand Plaza
Shopping

maio24



riobravo.com.br

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\$ 477.813.607,64 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 16.357

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)*

68.305

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

70,28

P/VP

0,69

Vacância

2,2%

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

101,47

Valor de Mercado (R\$
milhões)

330,95

NOI (A/A)***

-2,4%

Inadimplência
Bruta

4,8

Dividend Yield
Anualizado**

8,03%

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,02

Receita Líquida de
Aluguéis (A/A)****

-5,6%

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\$ 0,36/cota e a distribuição foi de R\$ 0,47/cota. Em maio, as vendas atingiram o patamar de R\$ 92,4 milhões, representando um crescimento de 13,6% em relação ao ano anterior e de 4,4% em relação ao orçado. No acumulado do ano, as vendas já somam R\$ 398 milhões, 9% acima do mesmo período do ano anterior e em linha com o orçado.

No mês, o shopping investiu em algumas campanhas para o Dia das Mães, realizando sorteios e promoções do tipo “comprou, ganhou”. Além disso, também organizaram eventos de contação de histórias para atrair o público infantil e suas famílias.

As lojas âncoras apresentaram um crescimento de 11,3% na comparação anual. As vendas da C&C foram relevantes na composição deste crescimento, devido principalmente ao encerramento de sua operação, que motivou descontos e promoções em seus produtos. A expectativa é que a área seja entregue em meados de julho e, posteriormente, seja locada em sua integralidade a um novo inquilino, cujas negociações estão em fase final. Não são esperados impactos na vacância.

O segmento de Mega Lojas teve uma queda de 26% nas vendas em relação ao ano anterior, impactado pelo fechamento da operação da Ponto Frio. Já o segmento de lazer apresentou uma queda de 39%, impulsionada pelo resultado do Cinemark, que foi 42% abaixo do mesmo mês no ano anterior.

Além disso, o Same Store Sales (indicador de performance de Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 9,5% se comparado com 2023. Abaixo, segue um quadro detalhado das variações das vendas em cada segmento:

	mar-24 vs mar-23
Âncoras	11,3%
Mega lojas	-26,1%
Lazer	-39,0%
Satélites	13,1%
Conveniência e Serviços	133,3%

No mês, os aluguéis faturados apresentaram uma queda de 2% na comparação anual e, no acumulado do ano, uma queda de 1%. Apesar da redução dos descontos, que caíram 38% no acumulado do ano, a linha de aluguéis faturados permanece em campo negativo, principalmente devido à desaceleração do aluguel percentual e das receitas de mídia, que caíram 39% e 22%, respectivamente.

A inadimplência líquida fechou maio em campo positivo, com 0,3%, tendo como principais ofensores a Polishop, Martinez e Starbucks. O shopping continua com uma boa recuperação da inadimplência, apresentando um indicador 91% acima do orçado para o mês. As despesas operacionais tiveram uma alta de 67% no acumulado do ano, sendo as despesas de comercialização as maiores responsáveis por essa alta.



Comentários

Desempenho do mês

O resultado de estacionamento atingiu R\$ 1,6 milhão em abril, apresentando uma alta de 43% em comparação a maio de 2023, mas ficando 3,6% abaixo do orçado. No mês, tivemos um crescimento de 8% no tráfego do empreendimento, impactando positivamente tanto o número de veículos, que atingiu o patamar de 260 mil, quanto o número de vendas.

Em relação à vacância, encerramos o mês com 22 unidades vagas, totalizando 2,2% de vacância versus 4,1% orçado. Em maio, registramos a entrada de 03 lojas, 01 alteração/ampliação de ponto e a saída de 03 lojas. As novas lojas que farão parte do portfólio do shopping são: Casa Lev, Colcci e Live!. Essas duas últimas serão posicionadas no Corredor Fashion, junto com a Calvin Klein. Além disso, o shopping está em negociação com mais 8 marcas para fazerem parte do corredor.

O NOI (Net Operating Income) em maio atingiu o patamar de R\$ 7,8 milhões, apresentando uma queda de 2% em relação ao ano passado, mas um crescimento de 2% no acumulado do ano. Na comparação com o orçado, o NOI apresentou uma queda de 5%. Essa queda se deve ao pagamento de duas notas de comercialização referentes ao mês de abril, mas que foram pagas em maio.

Conforme o orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em maio foram realizados R\$ 1,0 milhão em investimentos relacionados à manutenção de escadas rolantes e elevadores, além de acompanhamento ambiental, paisagismo e obras no telhado. Os investimentos realizados no acumulado deste ano estão 38% abaixo do orçado até o momento, devido a pagamentos postergados. No entanto, todo o investimento previsto deverá ser realizado ainda este ano. Vale ressaltar que o Fundo considera como despesa todos os investimentos cuja finalidade é a manutenção do empreendimento.

Investimentos Realizados Maio

Acumulado Orçado 2024

Acumulado Realizado 2024

Varição Acum. Orça. 2024 vs Acum. Realizado 2024

R\$1.008.011

R\$6.215.567

R\$3.873.108

-38%

Disclaimer: todos os valores apresentados não estão proporcionais à participação do Fundo



Comentários

Desempenho do mês

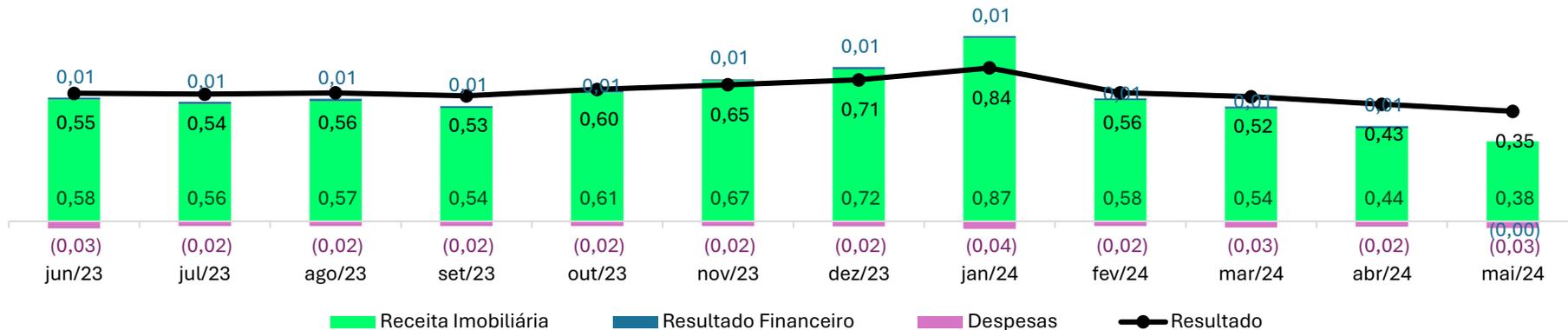
Dentre os valores apresentados na tabela anterior, o projeto de lazer e a troca de elevadores, que representam aproximadamente R\$ 270 mil, foram considerados como CAPEX e, portanto, possuem efeito dedutivo no caixa do Fundo.

Em junho, acontecerão vários eventos no shopping que geram boas expectativas para o mês. O novo Playcenter será inaugurado, teremos a estreia do filme Divertidamente, que está atraindo uma grande audiência, e a Festa Junina, que será realizada em três finais de semana e é uma tradição no shopping.



Composição de resultados

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 1.785.733,24	R\$ 13.187.889,37	R\$ 33.173.863,10
Receita Financeira	-R\$ 21.934,08	R\$ 157.712,52	R\$ 465.900,87
Despesas	-R\$ 124.347,97	-R\$ 645.798,63	-R\$ 1.435.506,75
Resultado¹	R\$ 1.639.451,19	R\$ 12.699.803,26	R\$ 32.204.257,22
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,35	R\$ 2,70	R\$ 6,84
Rendimento por cota	R\$ 0,47	R\$ 2,76	R\$ 6,71
Resultado Acumulado	-R\$ 0,12	-R\$ 0,06	R\$ 0,13

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

Composição de resultados

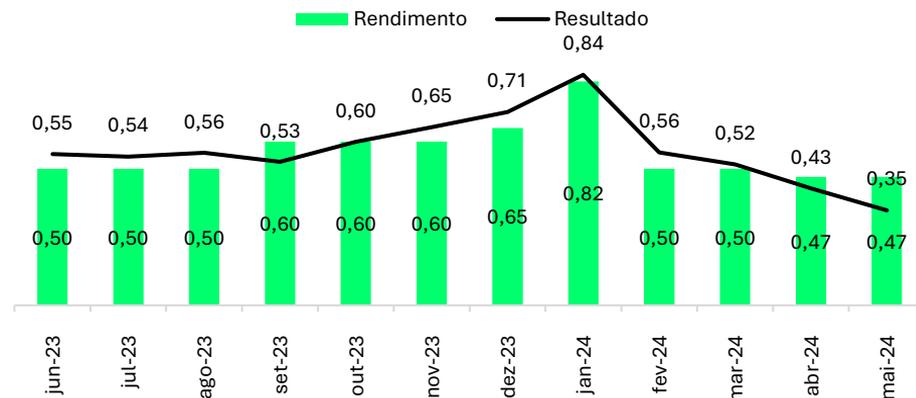
Dados do fundo

	mai/24	dez/23	mai/23
Valor da Cota	R\$ 70,28	R\$ 69,81	R\$ 69,60
Quantidade de Cotas	4.709.085	4.709.083	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 330.954.493,80	R\$ 328.741.084,23	R\$ 327.752.107,20

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.016.981,51	6.890.696,03	15.653.374,47
Giro (% de cotas negociadas)	0,31%	1,95%	4,64%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



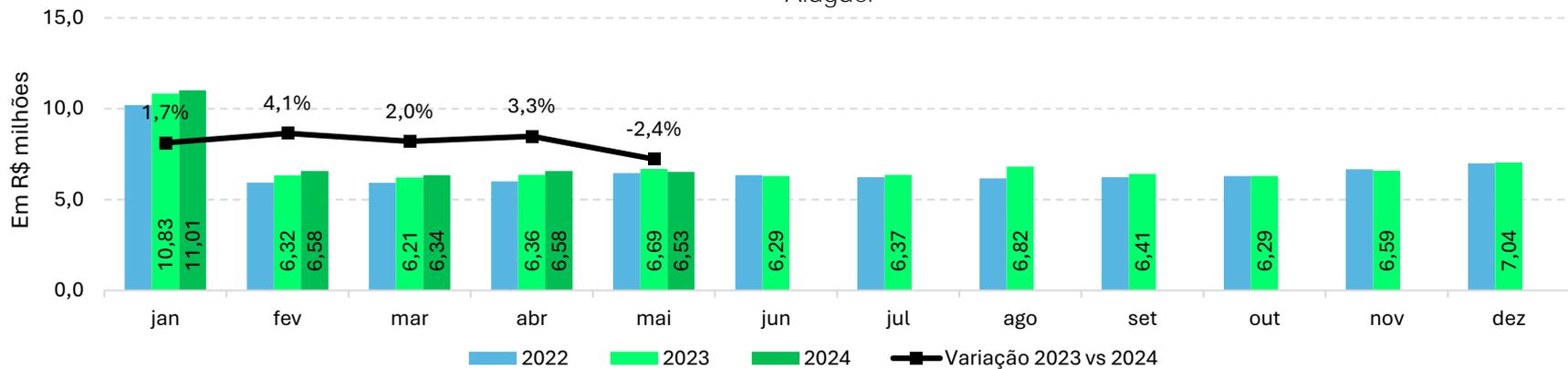
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47							
Δ	64,0%	12,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%							

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.

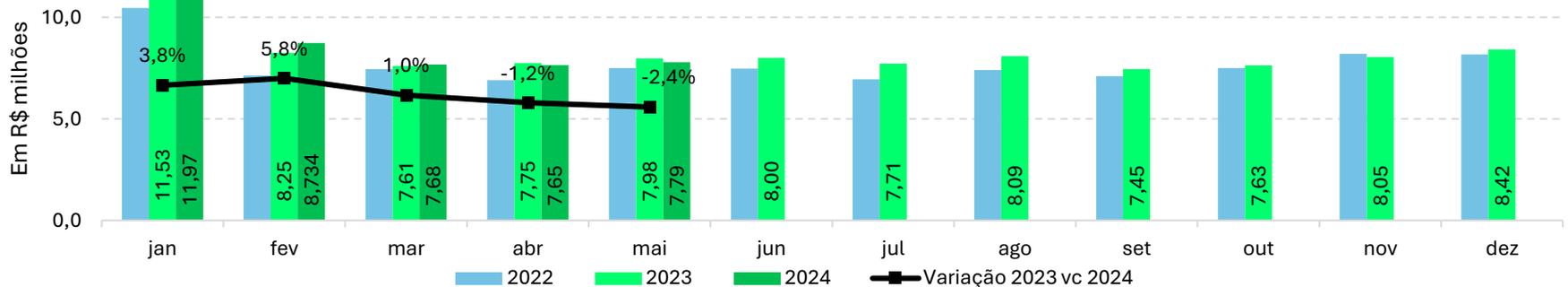
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

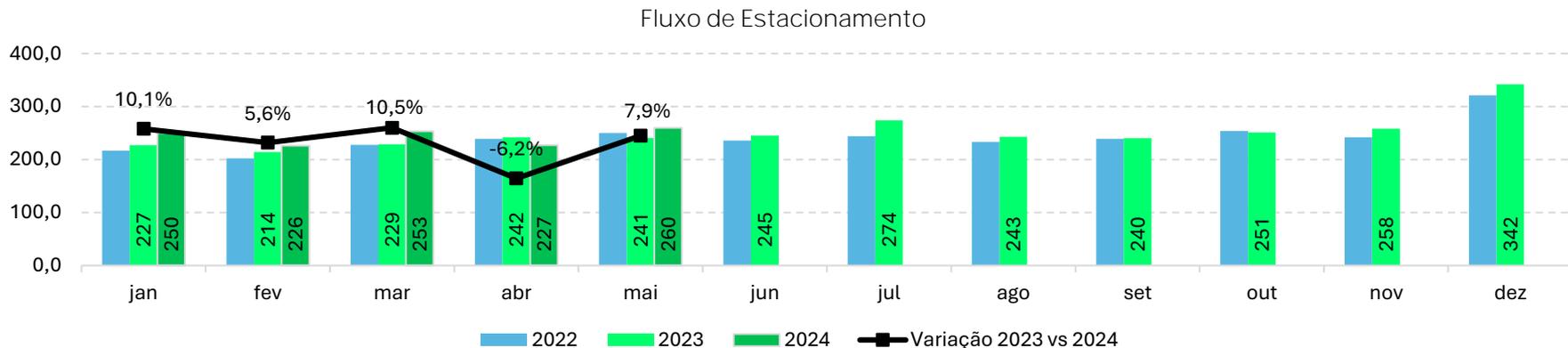
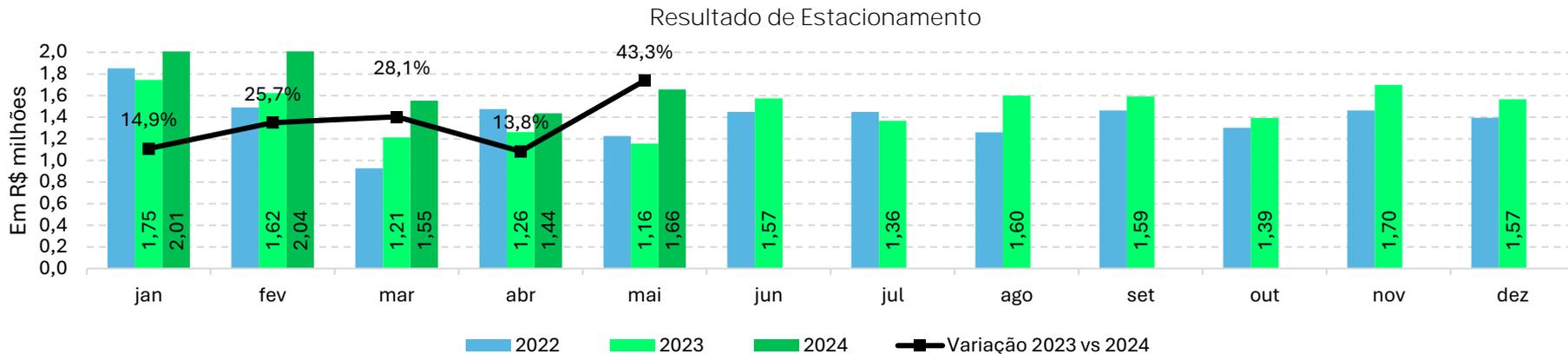
Aluguel



NOI + Estacionamento

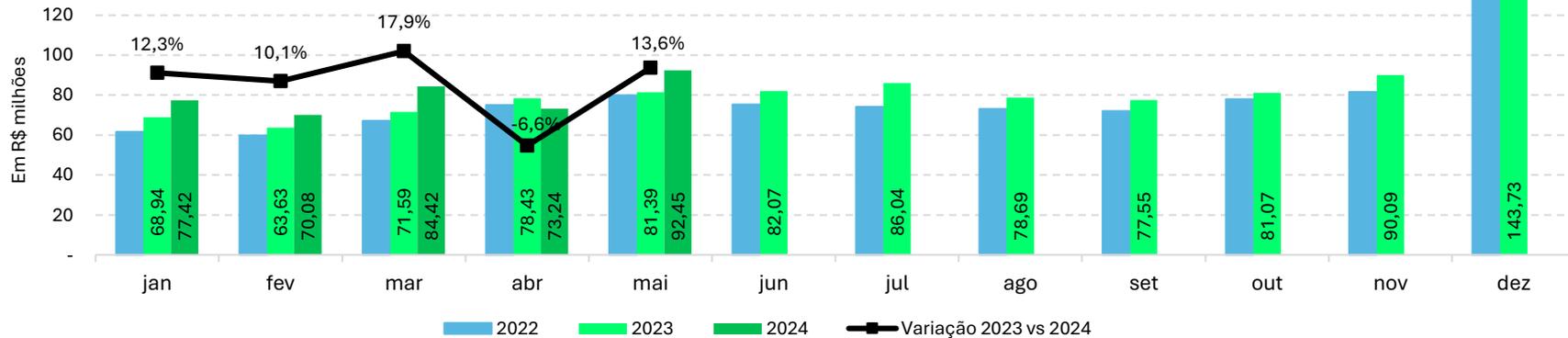


Dados de estacionamento

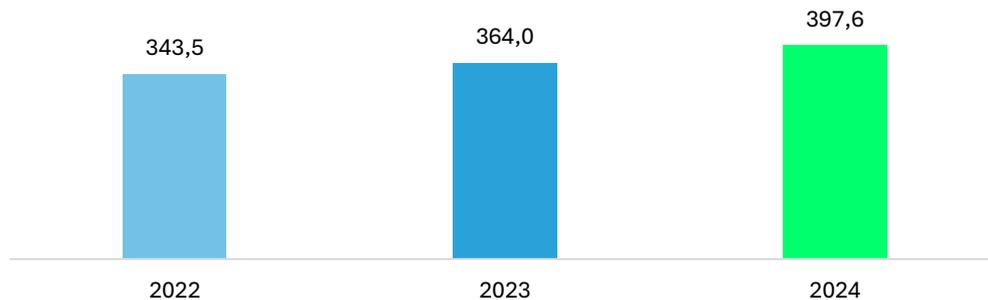


Dados de vendas

Vendas

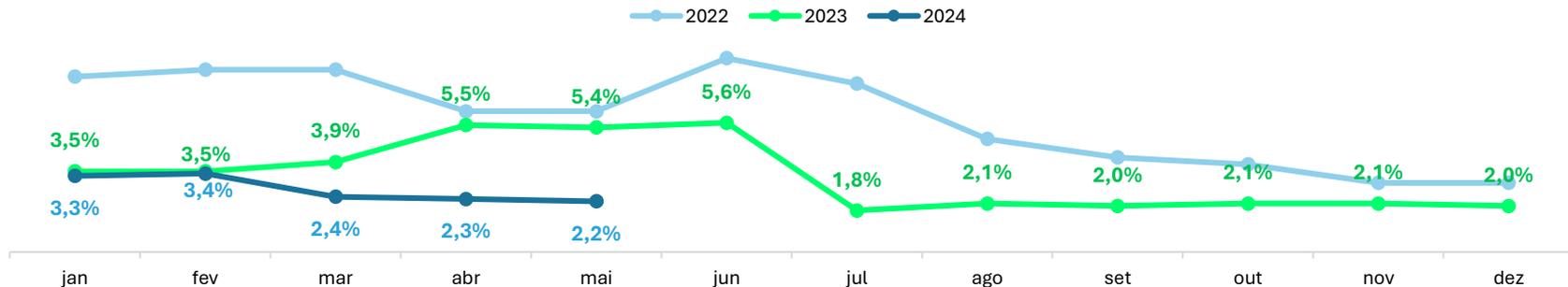


Vendas no acumulado do ano



Dados vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



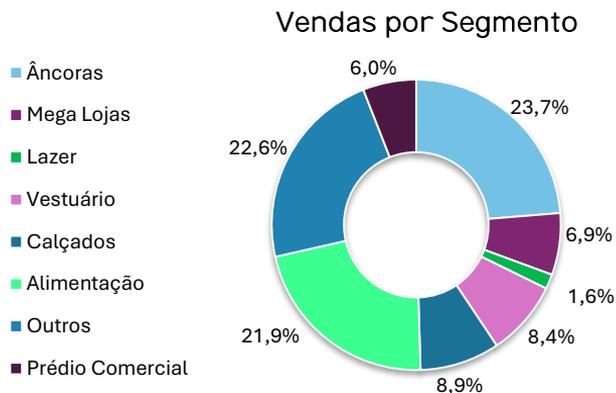
Considera a inadimplência bruta.



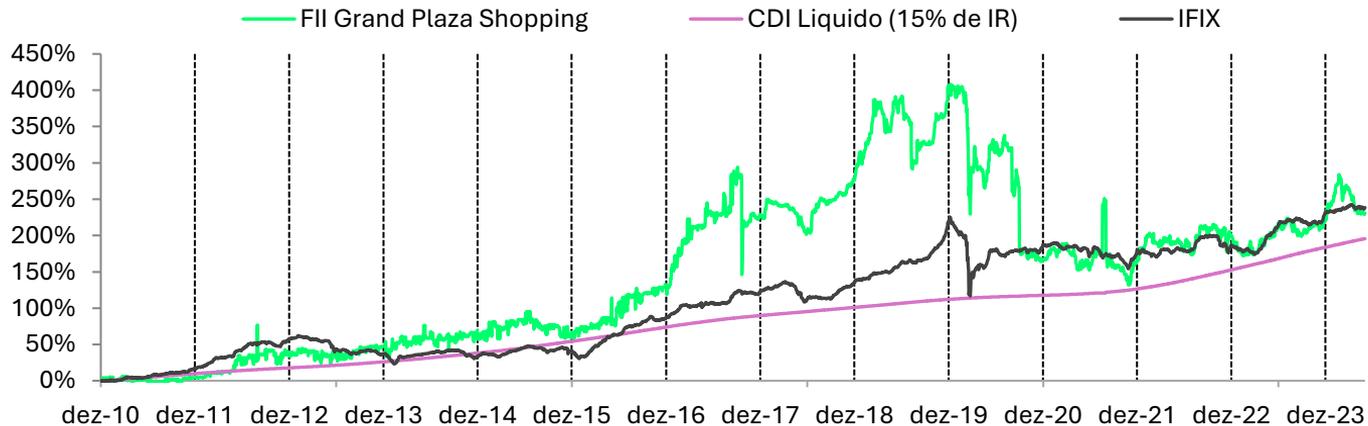
Resultados do shopping

	mai/23	mai/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.534	R\$ 5.292	-4,4%	R\$ 30.849	R\$ 30.827	-0,1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 209	R\$ 127	-39,1%	R\$ 1.171	R\$ 1.282	9,5%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 946	R\$ 1.111	17,5%	R\$ 4.395	R\$ 4.930	12,2%
Total Faturado	R\$ 6.689	R\$ 6.531	-2,4%	R\$ 36.415	R\$ 37.039	1,7%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 198	-R\$ 31	-115,9%	-R\$ 285	-R\$ 554	94,6%
Receita Líquida de Aluguéis	R\$ 6.886	R\$ 6.499	-5,6%	R\$ 36.130	R\$ 36.485	1,0%
Outras Receitas	R\$ 216	R\$ 430	98,6%	R\$ 1.420	R\$ 1.379	2,9%
Estacionamento	R\$ 1.155	R\$ 1.655	43,3%	R\$ 6.997	R\$ 8.688	24,2%
Receita Operacional	R\$ 8.258	R\$ 8.584	3,9%	R\$ 44.547	R\$ 46.552	4,5%
Despesa Operacional	-R\$ 279	-R\$ 796	185,0%	-R\$ 1.435	-R\$ 2.725	89,9%
NOI	R\$ 7.979	R\$ 7.788	-2,4%	R\$ 43.112	R\$ 43.827	1,7%

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



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-1,97%	3,34%	9,47%	230,88%
IFIX	0,02%	2,14%	12,24%	238,23%

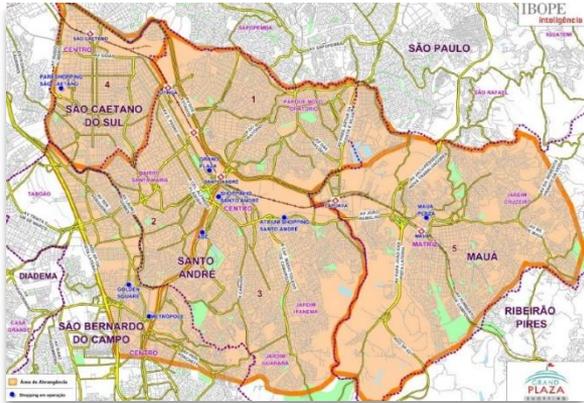
rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,66%	3,95%	9,64%	148,78%
CDI líquido (15% de IR)	0,71%	3,74%	10,21%	195,64%

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 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 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





RIO BRAVO



riobravo.com.br

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 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.