

Relatório Gerencial

FII Grand Plaza
Shopping

ABCP11



**RIO
BRAVO**

riobravo.com.br

abril23

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\$ 91.891,15 - data base 01/01/2022, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 432.278.740,15 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 2

NÚMERO DE COTISTAS • 18.503

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)*

69.503

Patrimônio
Líquido (R\$/cota)

91,63

Dividend Yield
Anualizado**

8,78%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

68,36

Valor de Mercado
(R\$ milhões)

321,91

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,15

P/VP

0,75

NOI (A/A)***

12,1%

Receita de
Locação (A/A)****

6%

Vacância

5,5%

Inadimplência
Bruta

6,5%

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 no período.

Desempenho do mês

No mês de abril, o resultado do Fundo foi de R\$0,42/cota e a distribuição foi de R\$0,50/cota. O patamar de distribuição visa linearizar o resultado esperado para o primeiro semestre do ano.

No mês de abril as vendas do Shopping alcançaram um patamar de R\$78,4 milhões, representando alta de 4,6% quando comparado com o mesmo período do ano passado. Na comparação com o acumulado do ano, as vendas de 2023 superam em 7,2% as vendas de 2022 e está em linha com o esperado no orçamento. As vendas vêm mantendo um crescimento sustentável, visível quando analisamos as vendas mesmas lojas, que alcança uma alta de 6,3% no acumulado do ano. A alta está sendo puxada pelo segmento de lazer, que cresce, em vendas totais de abril, 25,2% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Os destaques de alta das vendas ficam para o Bolix que está com ótima performance após a reinauguração no piso ao lado do Pão de Açúcar e da Petz, e também do Cinemark, que vem recuperando suas vendas após o período de pandemia. As lojas âncoras, por outro lado, vem apresentando uma performance negativa, na comparação com abril de 2022, reportando queda de 2,2% nas vendas totais. A performance negativa fica para o setor de vestuário e reforma/decoração.

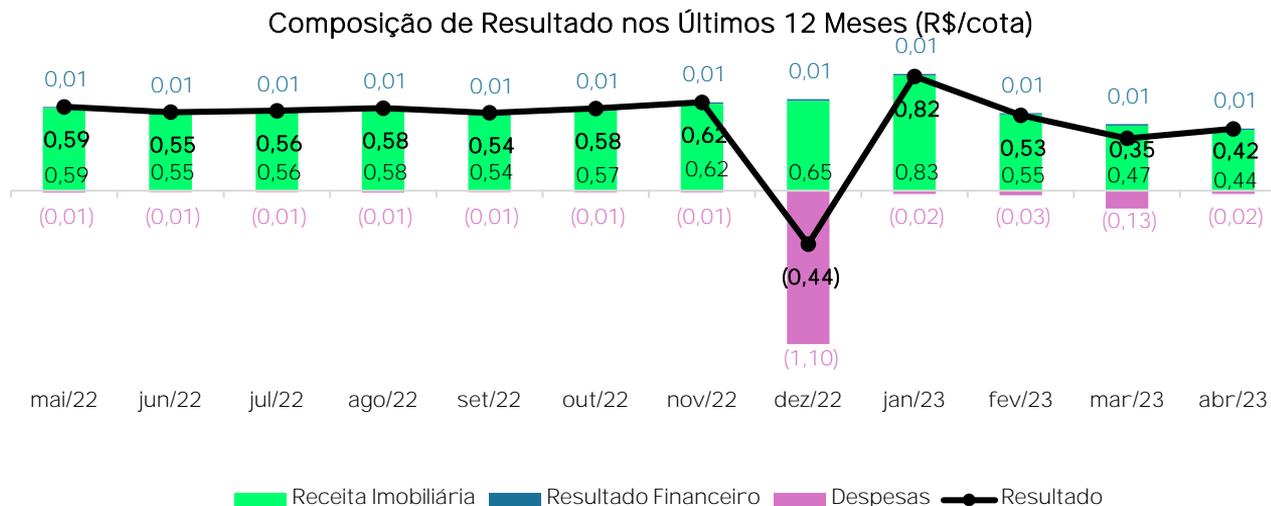
O Shopping encerrou o mês com vacância total de 5,5%, sendo 1,8% exclusivamente da operação do shopping. Apesar de ter sido registrado a locação de 6 novas lojas, como a Óticas Carol, Alfabeto e Loungerie, houve saída de 5 lojas, sendo o Banco Itaú a mais relevante.

O fluxo de veículos apresentou melhora importante, com alta de 1,3% na comparação anual e alta de 2,9% no acumulado do ano. O fluxo de pessoas também apresenta alta, de 9,0% no mês na comparação anual e 12,0% no acumulado do ano. Apesar da melhor no fluxo, o resultado do estacionamento ficou 14,4% abaixo na comparação anual. Quando olhamos para o acumulado do ano, a alta é de 1,7%.

Neste mês o principal defensor do NOI foi a forte recuperação de inadimplência. O índice de inadimplência líquida fechou o mês negativa em 2,6%, um dos melhores resultados no ano. A inadimplência líquida acumulada no ano é negativa de 1,2%.

Desta forma, o NOI com estacionamento do Shopping atingiu o patamar de R\$7,7 milhões em abril, alta de 12,1% frente ao mesmo período do ano anterior, e R\$35,1 milhões no acumulado do ano, alta de 9,9% frente ao acumulado de 2022.

Composição de resultado



	mês		ano		12 meses	
Receita Imobiliária	R\$	2.054.506,06	R\$	10.741.103,54	R\$	67.650.750,77
Receita Financeira	R\$	49.923,14	R\$	202.014,98	R\$	1.341.266,54
Despesas	-R\$	108.730,42	-R\$	961.664,76	-R\$	15.313.027,90
Resultado ¹	R\$	1.995.698,78	R\$	9.981.453,76	R\$	53.678.989,41
Resultado Realizado por cota	R\$	0,42	R\$	2,12	R\$	5,70
Rendimento por cota	R\$	0,50	R\$	2,00	R\$	5,88
Resultado Acumulado	-R\$	0,08	R\$	0,12	-R\$	0,18

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

Composição de resultado

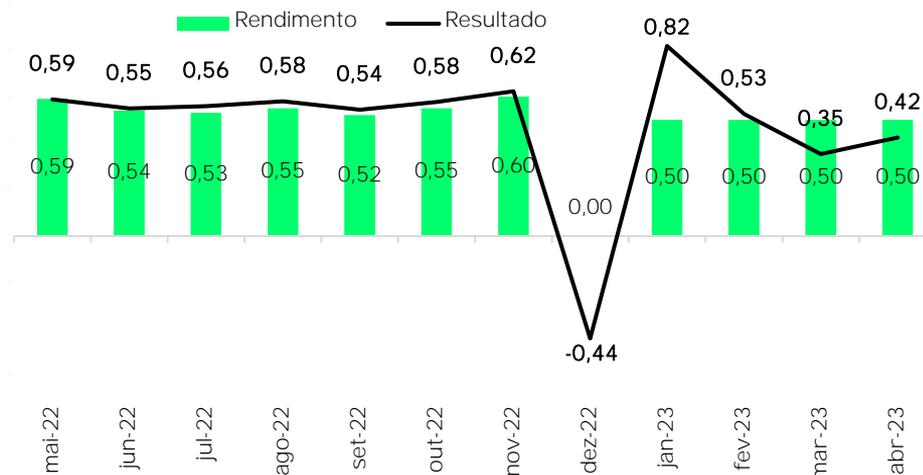
Dados do fundo

	abr/23	dez/22	abr/22
Valor da Cota	R\$ 68,36	R\$ 73,76	R\$ 73,25
Quantidade de Cotas	4.709.082	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 321.912.845,52	R\$ 900.154.722,08	R\$ 893.930.767,25

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.148.362,22	5.250.121,55	21.386.442,78
Giro (% de cotas negociadas)	0,37%	1,68%	3,51%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



Distribuição de rendimentos

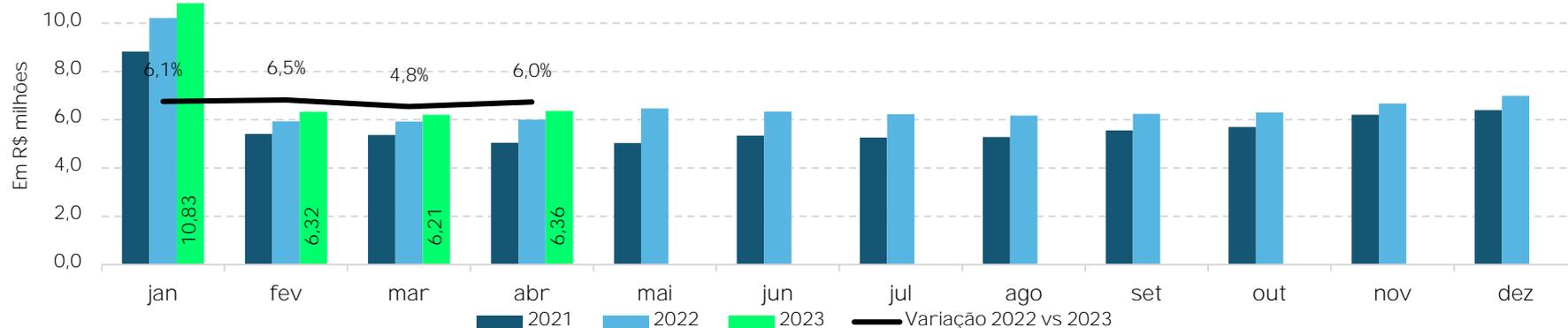
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,56	0,40	0,05	0,00	0,39	0,51	0,53	0,42	0,42	0,46	0,56	0,58
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50								
Δ	-35,1%	11,1%	0,0%	-23,1%								

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 gestão 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.

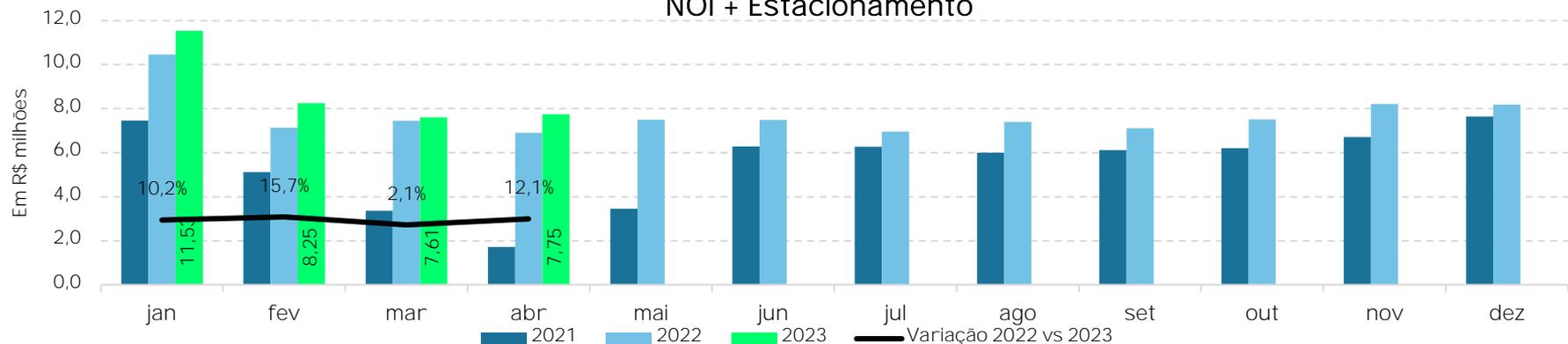
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

Aluguel

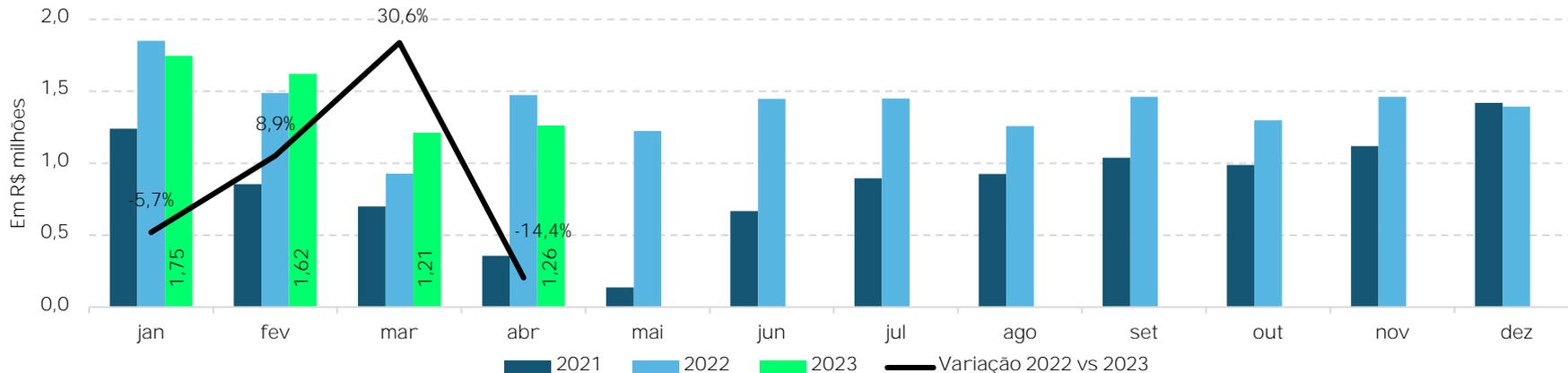


NOI + Estacionamento



Dados de estacionamento

Resultado de Estacionamento

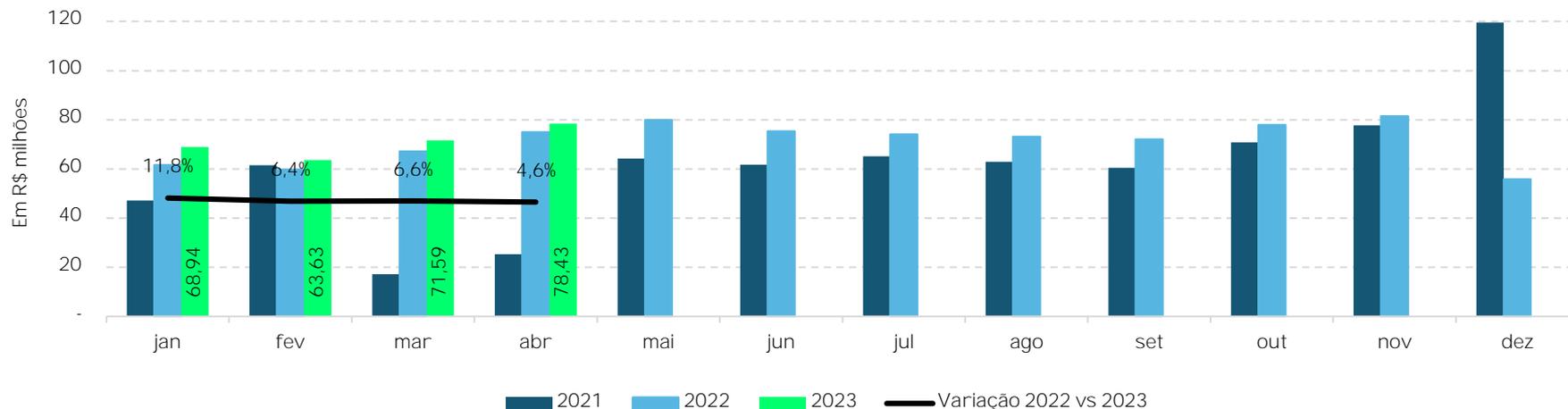


Fluxo de Estacionamento

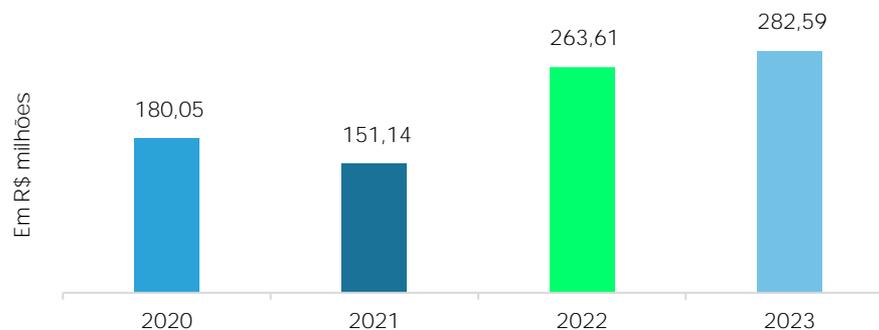


Dados de vendas

Vendas

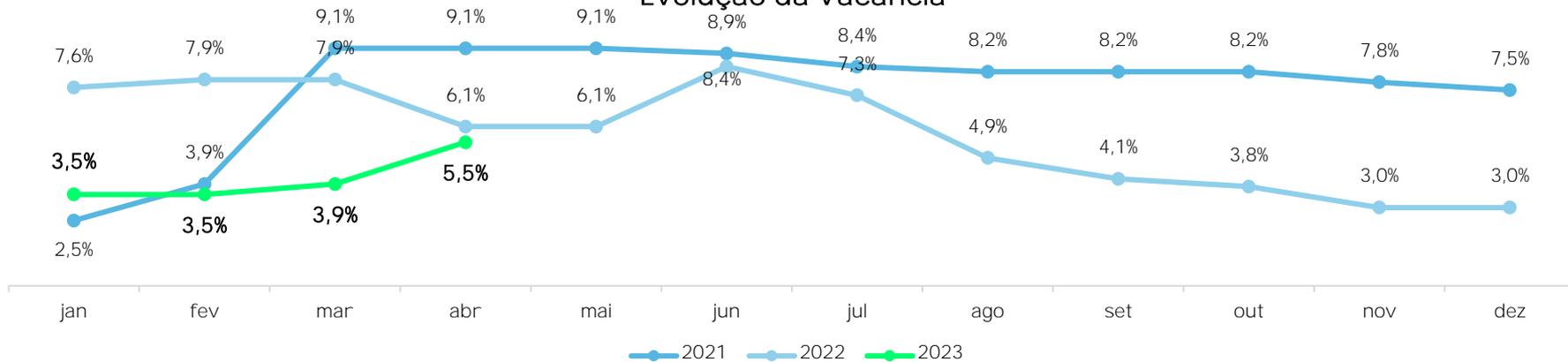


Vendas no acumulado do ano

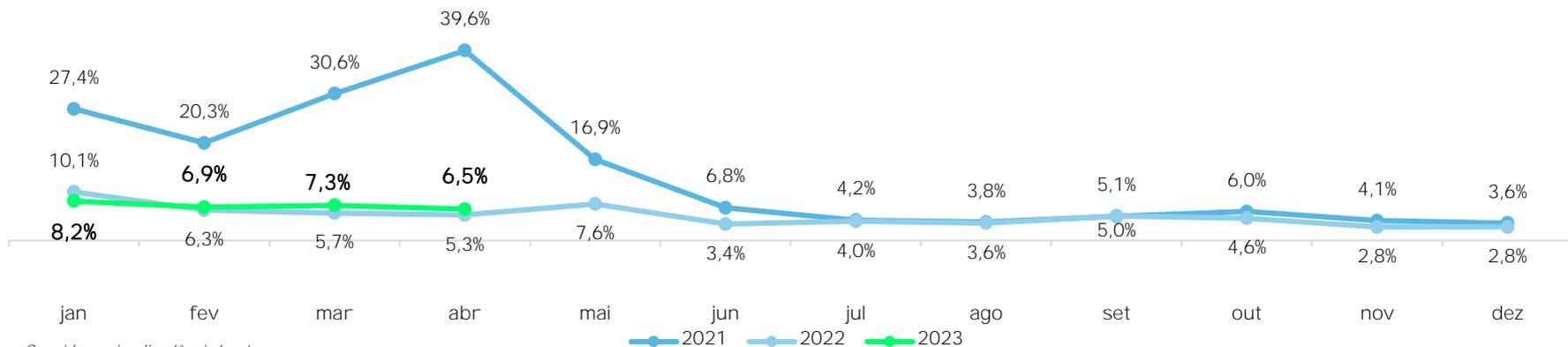


Dados de vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência



Considera a inadimplência bruta.

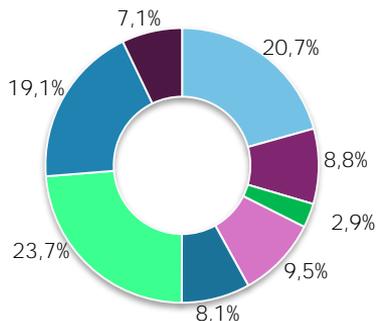
Resultados do shopping

Grand Plaza Shopping	abr/21	abr/22	abr/23	Δ 2022 vs. 2023	YTD 2021	YTD 2022	YTD 2023	Δ 2021	Δ 2022	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.433	R\$ 5.135	R\$ 5.333	3,9%	R\$ 21.016	R\$ 24.381	R\$ 25.315	20,5%	3,8%	R\$ 67.562	-62,5%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 4	R\$ 102	R\$ 130	27,4%	R\$ 458	R\$ 779	R\$ 962	110,2%	23,4%	R\$ 3.681	-73,9%
Outras Receltas de Aluguéis	R\$ 608	R\$ 767	R\$ 901	17,5%	R\$ 3.170	R\$ 2.908	R\$ 3.449	8,8%	18,6%	R\$ 11.875	-71,0%
Total Faturado	R\$ 5.044	R\$ 6.003	R\$ 6.364	6,0%	R\$ 24.644	R\$ 28.069	R\$ 29.727	20,6%	5,9%	R\$ 83.117	-64,2%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 3.335	-R\$ 112	R\$ 64	-156,7%	-R\$ 7.769	-R\$ 911	-R\$ 483	-93,8%	-47,0%	-R\$ 989	-51,2%
Receltas de Locação	R\$ 1.710	R\$ 5.891	R\$ 6.427	9,1%	R\$ 16.875	R\$ 27.158	R\$ 29.244	73,3%	7,7%	R\$ 82.128	-64,4%
Outras Receltas	R\$ 40	R\$ 1	R\$ 369	36800,0%	R\$ 195	R\$ 644	R\$ 1.203	516,8%	-86,9%	R\$ 980	22,7%
Estacionamento	R\$ 356	R\$ 1.474	R\$ 1.262	-14,4%	R\$ 3.150	R\$ 5.743	R\$ 5.842	85,4%	1,7%	R\$ 18.221	-67,9%
Receita Operacional	R\$ 2.106	R\$ 7.367	R\$ 8.059	9,4%	R\$ 20.220	R\$ 33.544	R\$ 36.289	79,5%	8,2%	R\$ 101.330	-64,2%
Despesa Operacional	-R\$ 380	-R\$ 461	-R\$ 313	-32,0%	-R\$ 2.548	-R\$ 1.591	-R\$ 1.155	-54,7%	-27,4%	-R\$ 3.231	-64,2%
NOI	R\$ 1.726	R\$ 6.906	R\$ 7.745	12,1%	R\$ 17.672	R\$ 31.953	R\$ 35.134	98,8%	10,0%	R\$ 98.098	-64,2%

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

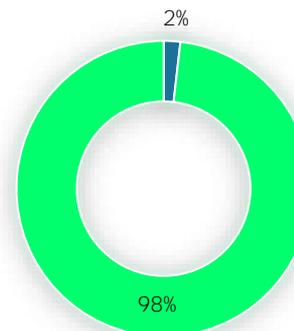
Vendas por Segmento

- Âncoras
- Mega Lojas
- Lazer
- Vestuário
- Calçados
- Alimentação
- Outros
- Prédio Comercial

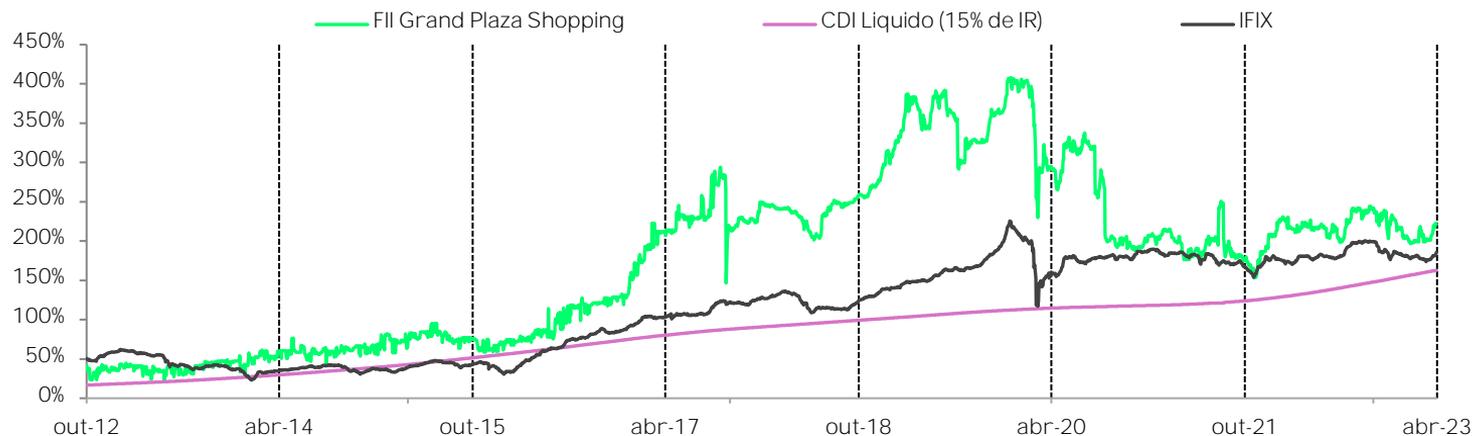


Alocação do Fundo

- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado



Rentabilidade



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	6,48%	-1,71%	1,22%	221,64%
IFIX	3,52%	-0,31%	1,61%	185,82%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,77%	2,81%	7,99%	131,19%
CDI líquido (15% de IR)	0,78%	3,57%	11,37%	162,78%

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 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 284 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

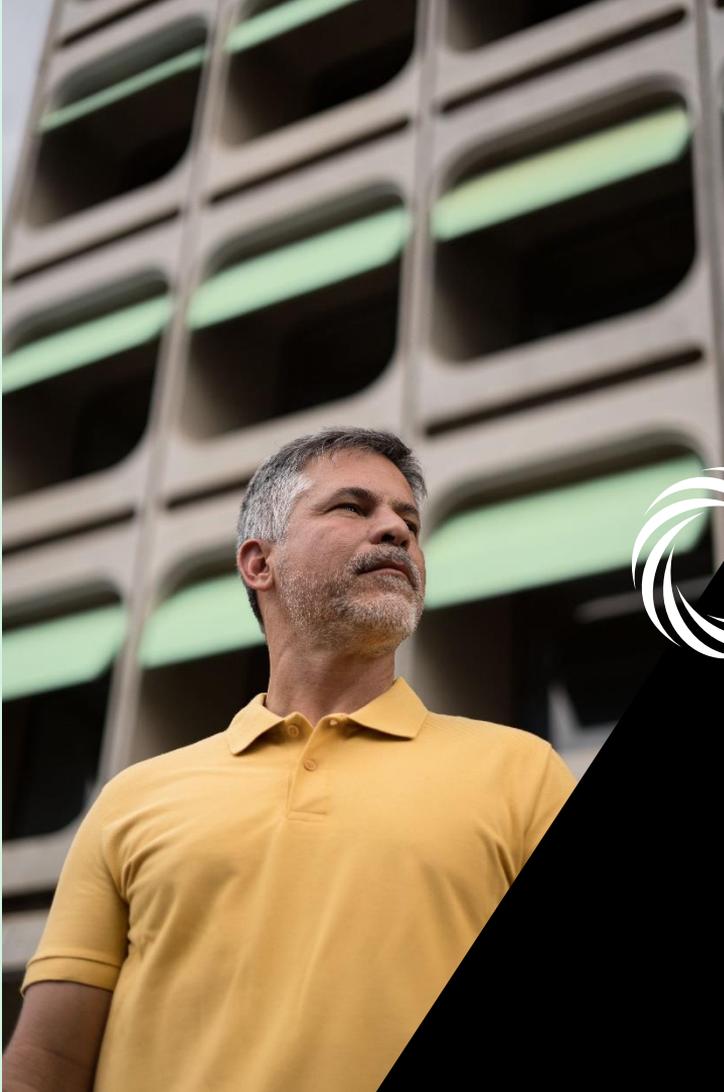
Shopping

- 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

+55 11 3509 6600 | ri@riobravo.com.br





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.