

# Relatório Gerencial ABCP11

FII Grand Plaza  
Shopping

**agosto24**



[riobravo.com.br](http://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\$ 479.067.095,27 (ref. agosto)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 15.729

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

*O FII Grand Plaza Shopping tem por objetivo a exploração comercial do Grand Plaza Shopping, onde possui participação de 38,58% 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)\*

60.860

Patrimônio Líquido  
(R\$/cota)

101,73

Dividend Yield  
Anualizado\*\*

10,13%

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

73,44

Valor de Mercado (R\$  
milhões)

345,83

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

1,32

P/VP

0,72

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

16,7%

Receita Líquida de  
Aluguéis (A/A)\*\*\*\*

1,0%

Vacância

12,3%

Inadimplência  
Bruta

4,1

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\$ 0,68/cota, e a distribuição foi de R\$ 0,62/cota.

Em agosto, as vendas atingiram o patamar de R\$ 85,8 milhões, representando um crescimento de 9% nas vendas totais em relação ao ano anterior, em linha com o orçado. No acumulado do ano, as vendas já somam R\$ 665 milhões, 9% acima do mesmo período do ano anterior, também em linha com o orçado para o período.

As lojas âncoras apresentaram uma queda de 3,5% na comparação anual, devido principalmente ao encerramento da operação da C&C. A área da C&C já está em negociação com outro inquilino. O segmento de megastores teve uma queda de 3,2% nas vendas em relação ao ano anterior. Já o segmento de lazer teve uma alta expressiva de 112,8%, impulsionada pelos resultados do Cinemark e da nova operação do Playcenter. Além disso, o Same Store Sale (indicador de performance de aluguel nas mesmas lojas) fechou em 7,6% em comparação com 2023.

| ago-24 vs ago-23        |        |
|-------------------------|--------|
| Âncoras                 | -3,3%  |
| Mega lojas              | -3,2%  |
| Lazer                   | 112,8% |
| Satélites               | 8,7%   |
| Conveniência e Serviços | 39%    |

No mês, os aluguéis faturados apresentaram um crescimento de 11% na comparação anual, e no acumulado, o crescimento foi de 4%. Além disso, os descontos tiveram uma queda de 31% no acumulado do ano, mantendo a linha de aluguéis faturados em campo positivo.

A inadimplência líquida fechou agosto em 2%, ainda em campo positivo. O shopping continua com uma boa recuperação de inadimplência, apresentando um indicador 33% acima do orçado para o mês. Destacam-se os recebimentos da Planet Girls, Choco Oz e Houdi.As despesas operacionais tiveram alta de 63% no acumulado do ano, sendo as despesas de comercialização a maior responsável. Entretanto, o valor está 7% abaixo do orçado para o mês.

O resultado do estacionamento atingiu R\$ 2,1 milhões em agosto, uma alta de 32% em comparação com agosto de 2023 e 2,7% acima do orçado. No mês, houve um crescimento de 2% no tráfego no empreendimento, impactando positivamente tanto o número de veículos, que atingiu 254 mil, quanto o número de vendas.



# Comentários

## Desempenho do mês

Em relação à vacância, encerramos o mês com 23 unidades vagas, totalizando 12,3% de vacância versus 1,7% orçado. Essa diferença ocorreu pela saída da C&C. Em agosto, registramos a entrada de três novas lojas: Upper, Mania de Churrasco e Lofty Style. O projeto do Corredor Fashion já conta com sete lojas assinadas e uma em fase de assinatura, faltando apenas uma marca para concluir o projeto. As lojas com contratos de locação já assinados serão inauguradas ainda este ano

| LOJA         | PREVISÃO DE INAUGURAÇÃO |
|--------------|-------------------------|
| Calvin Klein | Já inaugurada           |
| All Bags     | Já inaugurada           |
| Live!        | Já inaugurada           |
| Tommy        | 1-out-24                |
| Lofty Syle   | 31-out-24               |
| Lacoste      | 1-nov-24                |
| Colcci       | 10-nov-24               |

Conforme o orçamento aprovado e detalhado no relatório de janeiro, em agosto foram realizados R\$ 916.000 em investimentos. Os principais itens foram R\$ 311 mil de allowance para a operação Me.Linda, Live! e Allbags, além de R\$ 377 mil para a pintura do estacionamento. Os investimentos realizados no acumulado do ano estão 49% 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.



# Comentários

## Desempenho do mês

|               | Investimentos Realizados<br>Agosto | Acumulado Orçado 2024 | Acumulado Realizado 2024 | Variação Acum. Orça.<br>2024 vs Acum. Realizado<br>2024 |
|---------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| Investimentos | R\$915.979                         | R\$10.767.133         | R\$5.517.274             | -49%                                                    |
| Allowances    | R\$361.579                         | R\$4.694.852          | R\$2.000.885             | -57%                                                    |

Disclaimer: todos os valores apresentados não estão na proporção da participação do Fundo.

O NOI em julho atingiu o patamar de R\$ 8,8 milhões, um crescimento de 9% em relação ao ano passado e de 4% no acumulado do ano. Na comparação com o orçado, o NOI também apresentou alta de 1,4%. Esse resultado foi impulsionado pela boa performance do setor de Lazer, além do recebimento de R\$ 94 mil de CDU da Mundo do Cabeleireiro, multa rescisória da Planet Girls e taxa de transferência da Grão Expresso.



# Comentários

## Marketing - Campanhas



### Promoção Dia dos Pais

Para comemorar o Dia dos Pais, o Grand Plaza lançou a campanha "Amor que se mantém". Entre os dias 02 e 11 de agosto, os clientes que realizaram compras acima de R\$ 350 no empreendimento receberam um copo térmico de 500 ml, com o objetivo de proporcionar momentos agradáveis com bebidas mantidas na temperatura ideal.

Os resultados da campanha foram positivos: 4.765 clientes cadastrados, representando um aumento de 43%, e 4.312 brindes distribuídos, um crescimento de 48% em comparação ao período anterior.



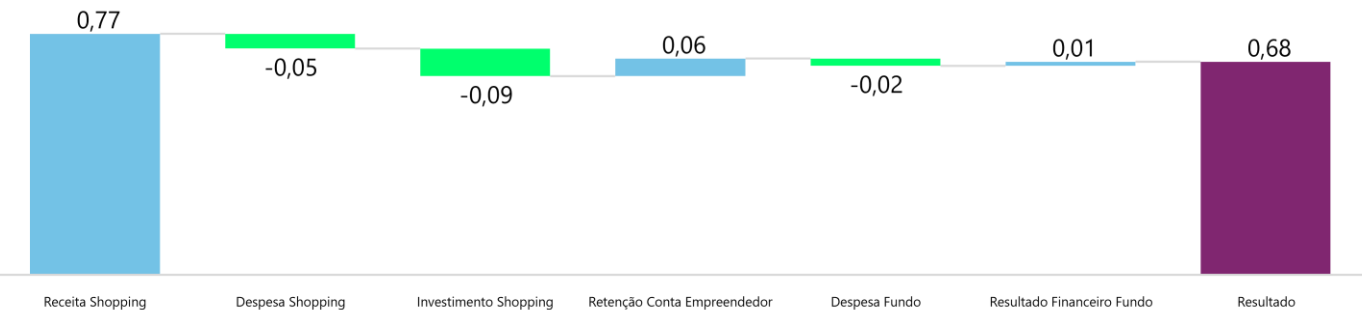
### Festiva Brew

O Brew Festival & Covers ocorreu nos dias 23, 24, 25, 31 de agosto e 1º de setembro, proporcionando uma experiência imperdível para os amantes de chopp artesanal. O evento contou com diversas cervejarias brasileiras renomadas, oferecendo uma ampla variedade de rótulos, desde cervejas encorpadas até as mais refrescantes. Além disso, uma gastronomia variada foi servida pelos Food Trucks, com opções que incluíam sanduíches de pernil, costela e hambúrgueres artesanais. O festival foi animado por bandas covers que tocaram clássicos do Rock and Roll, garantindo uma atmosfera vibrante com tributos a grandes lendas da música.



# Composição de resultados

Composição de Resultado Mês de Referência



Conciliação do resultado do Shopping no resultado do Fundo. Os números de receita, despesas e investimentos, consideram o percentual de participação do Fundo no Shopping Grand Plaza. O percentual de participação financeira no empreendimento é de 38,5869%.

| Proporção Fundo (em Milhares) | março-24     | abril-24     | maio-24      | junho-24     | julho-24     | agosto-24    | ano           |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Receita Shopping              | R\$ 3.150,89 | R\$ 3.076,80 | R\$ 3.312,41 | R\$ 3.228,70 | R\$ 3.669,82 | R\$ 3.630,24 | R\$ 28.491,62 |
| Despesa Shopping              | -R\$ 186,64  | -R\$ 124,68  | -R\$ 307,15  | -R\$ 179,74  | -R\$ 195,82  | -R\$ 223,64  | -R\$ 1.650,55 |
| Investimento Shopping         | -R\$ 253,33  | -R\$ 469,63  | -R\$ 416,08  | -R\$ 266,25  | -R\$ 169,16  | -R\$ 414,16  | -R\$ 2.610,04 |
| Retenção Conta Empreendedor   | -R\$ 164,09  | -R\$ 315,04  | -R\$ 782,05  | -R\$ 779,90  | R\$ 3.085,33 | R\$ 264,17   | R\$ 774,02    |
| Despesa Fundo                 | -R\$ 134,60  | -R\$ 116,06  | -R\$ 124,35  | -R\$ 117,67  | -R\$ 163,97  | -R\$ 111,02  | -R\$ 1.038,46 |
| Resultado Financeiro Fundo    | R\$ 45,56    | R\$ 47,68    | R\$ 33,31    | R\$ 36,92    | R\$ 52,65    | R\$ 63,74    | R\$ 369,86    |
| Resultado <sup>1</sup>        | R\$ 2.457,79 | R\$ 2.099,07 | R\$ 1.716,09 | R\$ 1.922,05 | R\$ 6.278,85 | R\$ 3.209,33 | R\$ 24.336,45 |
| Resultado Realizado por cota  | R\$ 0,52     | R\$ 0,45     | R\$ 0,36     | R\$ 0,41     | R\$ 1,33     | R\$ 0,68     | R\$ 5,17      |
| Rendimento por cota           | R\$ 0,50     | R\$ 0,47     | R\$ 0,47     | R\$ 0,35     | R\$ 0,62     | R\$ 0,62     | R\$ 4,35      |
| Resultado Acumulado           | R\$ 0,02     | -R\$ 0,02    | -R\$ 0,11    | R\$ 0,06     | R\$ 0,71     | R\$ 0,06     | R\$ 0,82      |

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

# Composição de resultados

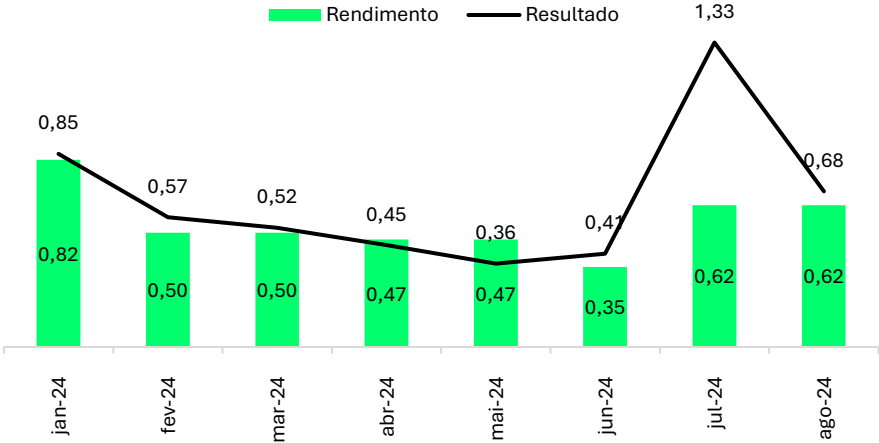
## Dados do fundo

|                     | ago/24             | dez/23             | ago/23             |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 73,44          | R\$ 69,81          | R\$ 71,22          |
| Quantidade de Cotas | 4.709.086          | 4.709.083          | 4.709.082          |
| Valor de Mercado    | R\$ 345.835.275,84 | R\$ 328.741.084,23 | R\$ 335.380.820,04 |

## Liquidez

|                              | mês          | ano          | 12 meses      |
|------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| VOLUME NEGOCIADO             | 1.320.823,97 | 9.667.025,11 | 14.569.832,61 |
| GIRO (% de cotas negociadas) | 0,40%        | 2,81%        | 4,33%         |
| Presença em Pregões          | 100%         | 100%         | 100%          |

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

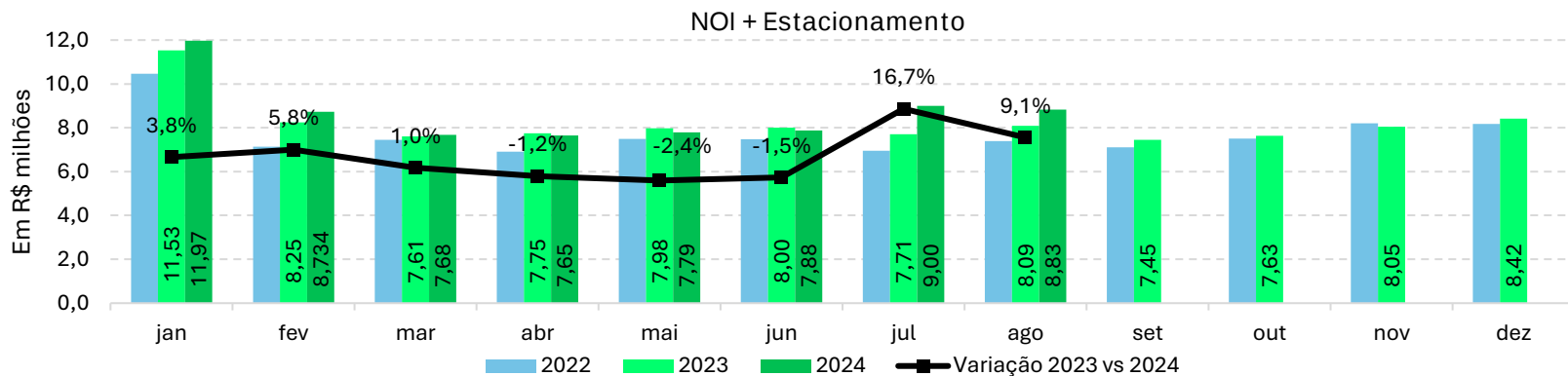
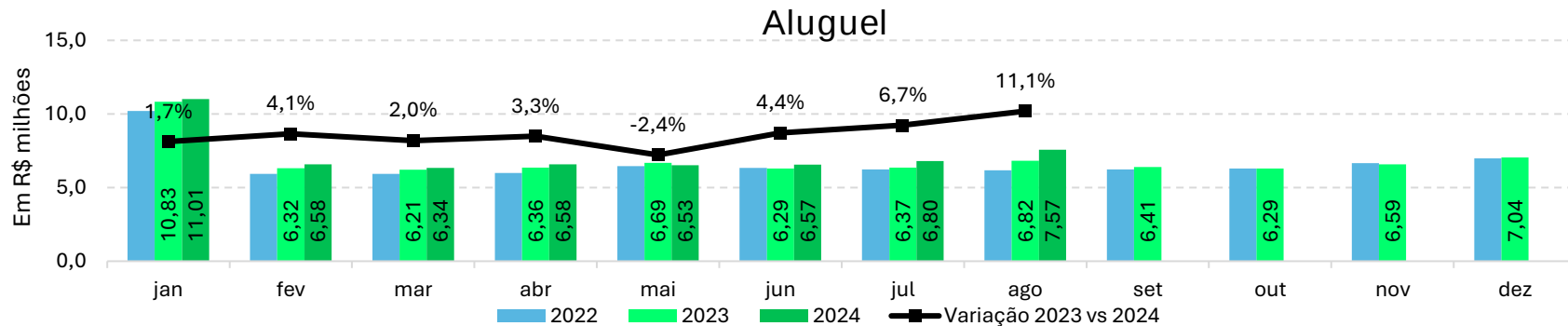


| ANO  | JAN   | FEV   | MAR  | ABR   | MAI   | JUN  | JUL  | AGO  | SET  | OUT  | NOV  | DEZ  |
|------|-------|-------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2022 | 0,77  | 0,45  | 0,50 | 0,65  | 0,59  | 0,54 | 0,53 | 0,55 | 0,52 | 0,55 | 0,60 | 0,00 |
| 2023 | 0,50  | 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  | 0,35 | 0,62 | 0,62 |      |      |      |      |
| Δ    | 64,0% | 12,0% | 0,0% | -6,0% | -6,0% | -30% | 24%  | 24%  |      |      |      |      |

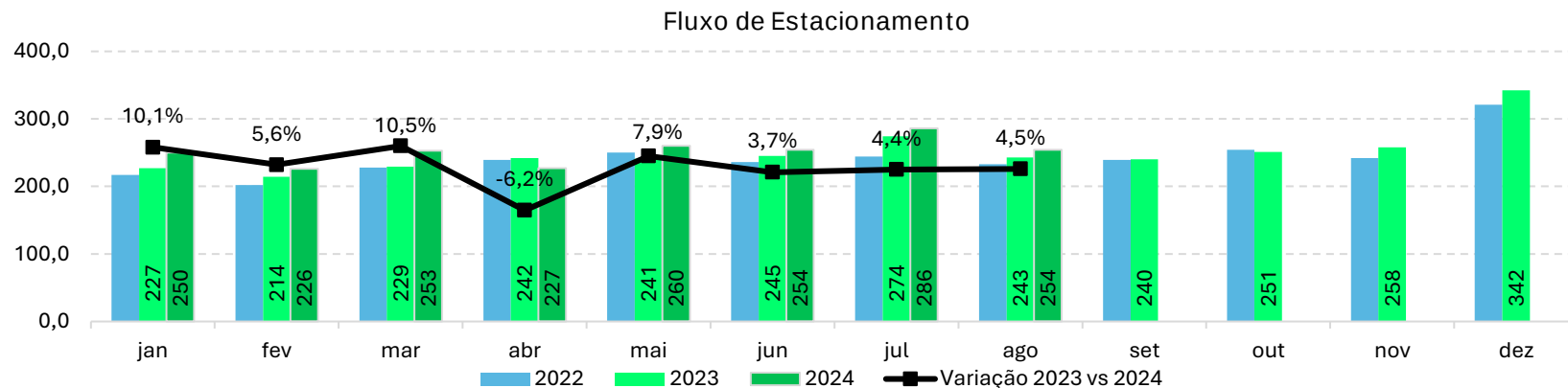
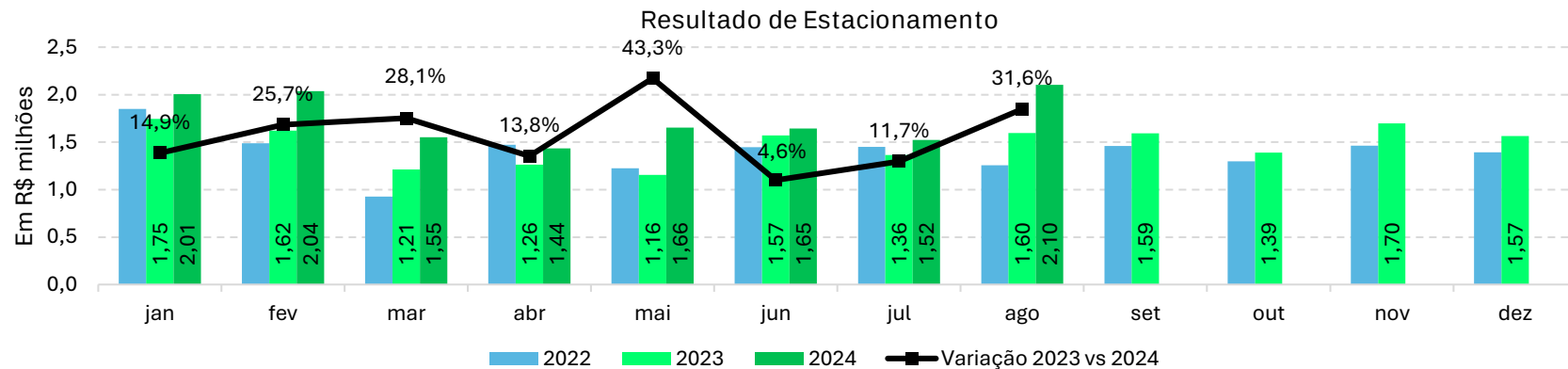
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

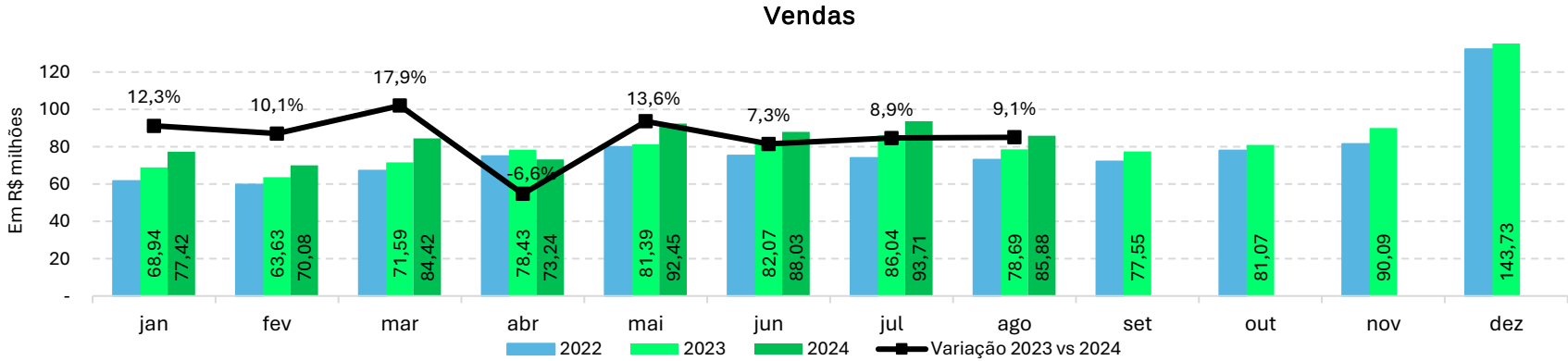
# Desempenho operacional



# Dados de estacionamento

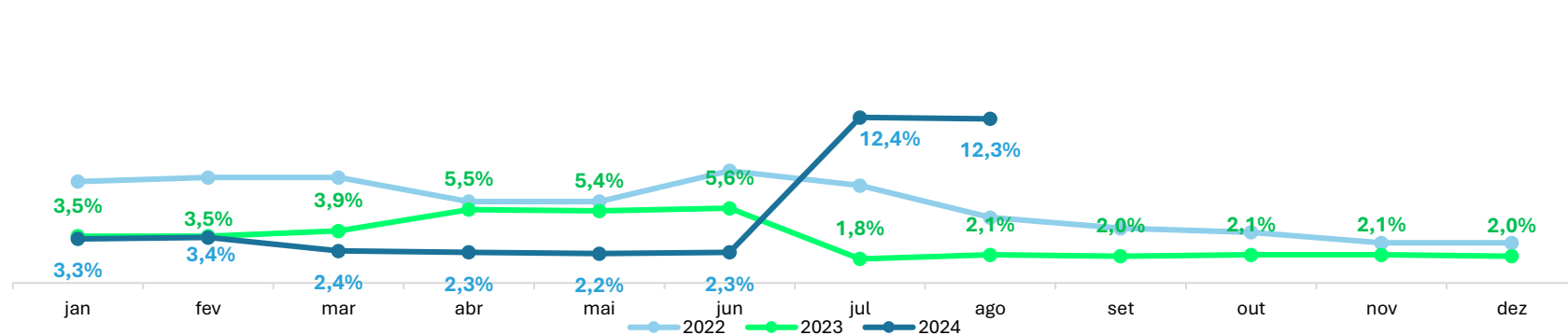


# Dados de vendas

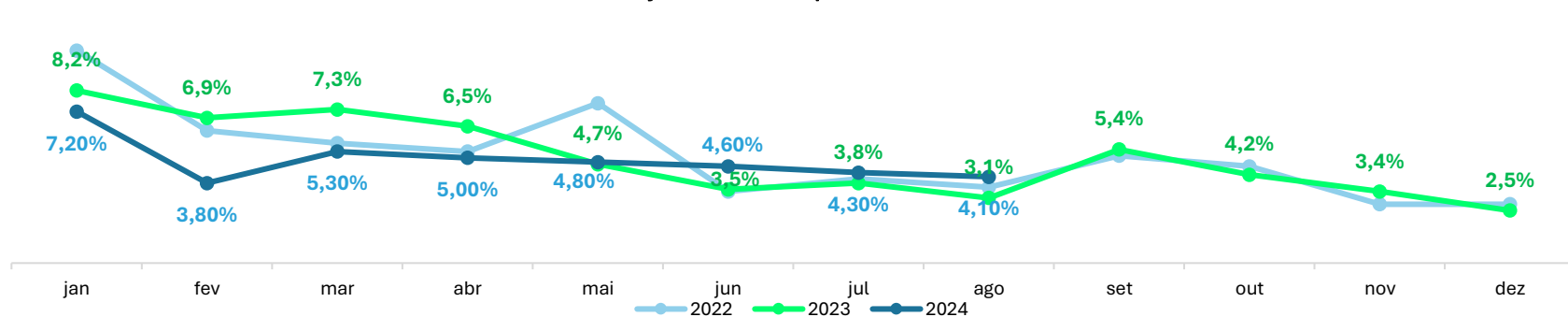


# Dados vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência Bruta



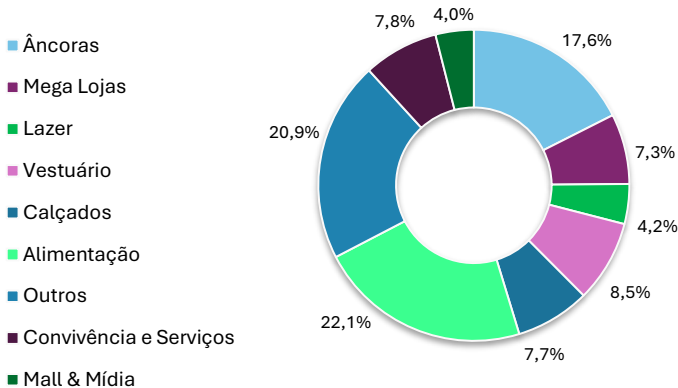
Considera a inadimplência bruta.

# Resultados do shopping

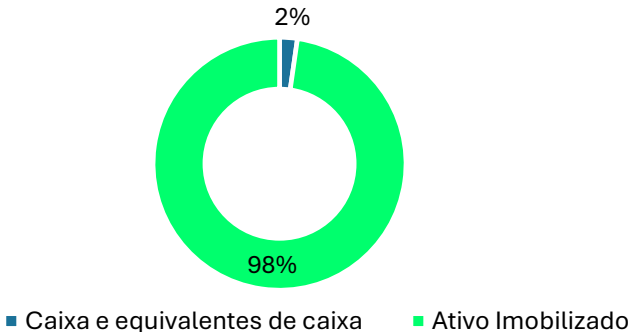
|                                                    | ago/24    | ago/23    | Δ 2023 vs. 2024 | YTD 2024   | YTD 2023   | Δ YTD 2023 vs YTD 2024 |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|------------|------------|------------------------|
| Aluguel Mínimo Faturado                            | R\$ 6.276 | R\$ 5.649 | 11,1%           | R\$ 48.029 | R\$ 47.069 | 2,0%                   |
| Aluguel Variável Faturado                          | R\$ 277   | R\$ 249   | 11,2%           | R\$ 2.120  | R\$ 1.833  | 15,7%                  |
| Outras Receitas de Aluguéis                        | R\$ 1.022 | R\$ 921   | 10,9%           | R\$ 7.830  | R\$ 6.990  | 12,0%                  |
| Total Faturado                                     | R\$ 7.574 | R\$ 6.819 | 11,1%           | R\$ 57.979 | R\$ 55.893 | 3,7%                   |
| Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos | -R\$ 149  | -R\$ 66   | 124,8%          | -R\$ 1.104 | R\$ 50     | -2308,0%               |
| Receitas Líquida de Aluguéis                       | R\$ 7.425 | R\$ 6.753 | 10,0%           | R\$ 56.875 | R\$ 55.943 | 1,7%                   |
| Outras Receitas                                    | -R\$ 121  | R\$ 207   | -158,3%         | R\$ 2.980  | R\$ 2.076  | -43,5%                 |
| Estacionamento                                     | R\$ 2.103 | R\$ 1.598 | 31,6%           | R\$ 13.961 | R\$ 11.533 | 21,1%                  |
| Receita Operacional                                | R\$ 9.408 | R\$ 8.558 | 9,9%            | R\$ 73.815 | R\$ 69.551 | 6,1%                   |
| Despesa Operacional                                | -R\$ 580  | -R\$ 464  | 25,0%           | -R\$ 4.277 | -R\$ 2.629 | 62,7%                  |
| NOI                                                | R\$ 8.828 | R\$ 8.094 | 9,1%            | R\$ 69.538 | R\$ 66.922 | 3,9%                   |

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

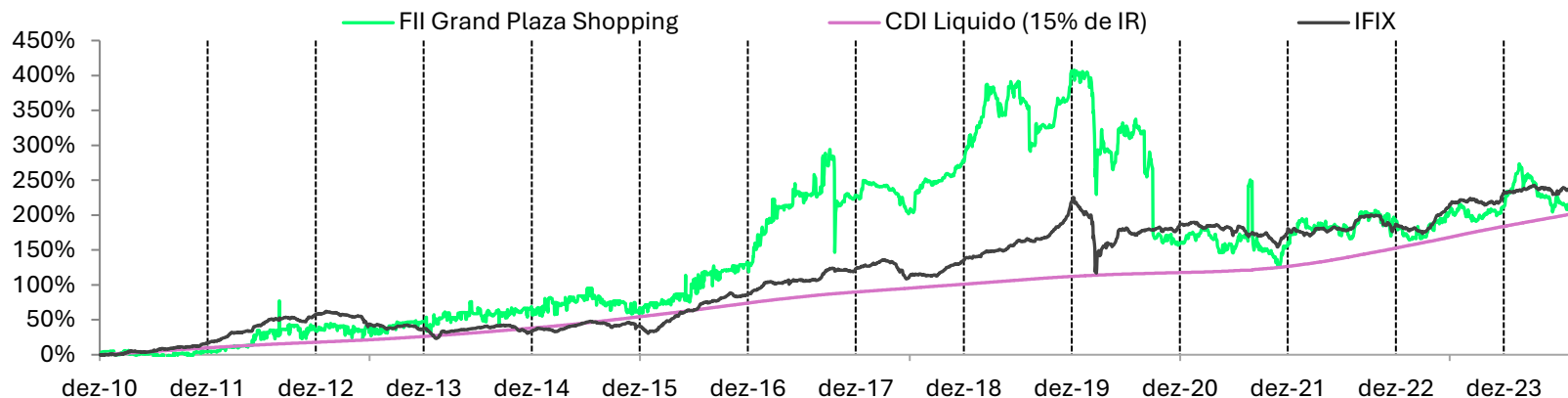
Vendas por Segmento



Alocação do Fundo



# Rentabilidade



| rentabilidade total <sup>1</sup> | mês   | ano    | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|-------|--------|----------|----------------|
| <b>FII Grand Plaza Shopping</b>  | 9,65% | 10,82% | 12,31%   | 245,14%        |
| <b>IFIX</b>                      | 0,86% | 2,48%  | 5,63%    | 239,36%        |

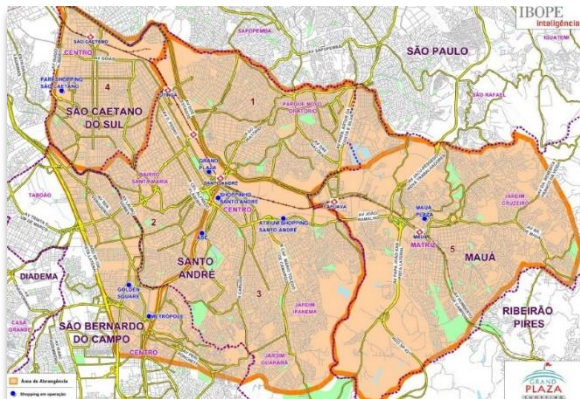
| rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup> | mês   | ano   | 12 meses | desde o início |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|----------|----------------|
| <b>FII Grand Plaza Shopping</b>                            | 0,92% | 6,23% | 9,55%    | 152,66%        |
| <b>CDI líquido (15% de IR)</b>                             | 0,74% | 6,03% | 9,53%    | 202,90%        |

<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



# RIO BRAVO

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