

# Relatório Gerencial ABCP11

FII Grand Plaza  
Shopping

julho24



[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\$ 479.965.760,58 (ref. julho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 15.924

## 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 (m <sup>2</sup> )*	Patrimônio Líquido (R\$/cota)	Dividend Yield Anualizado**
60.368	101,92	11,10%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
67,03	315,65	0,94
P/VP	NOI (A/A)***	Receita Líquida de Aluguéis (A/A)****
0,66	16,7%	1,0%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
12,4%	4,3	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

Em julho o resultado do Fundo foi de R\$1,33/cota, devido a distribuição não recorrente de receita retida em resultados anteriores. A distribuição de proventos foi de R\$ 0,62/cota visando a linearização de resultado.

Em julho, as vendas atingiram um patamar de R\$93,7 milhões, representando um crescimento de 9% de vendas totais em relação ao ano anterior e em linha com o orçamento. No acumulado do ano as vendas já somam R\$579 milhões, 9% acima do mesmo período do ano anterior e 1% acima do orçamento para o período. As lojas âncoras apresentaram uma queda de 3,3% na comparação anual, devido, principalmente, ao encerramento da operação da C&C. A área da C&C já está com negociações em fase final para outro inquilino. O segmento de Mega lojas teve uma queda de 1,8% nas vendas versus o ano anterior. O segmento de lazer teve uma alta expressiva de 116%, impulsionada pelo resultado do Cinemark que foi 24% acima do mesmo mês no ano anterior e a nova operação do Playcenter. Além disso, o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 3,6% se comparado com 2023. Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada seguimento:

mar-24 vs mar-23

Âncoras	-3,3%
Mega lojas	-1,8%
Lazer	116,2%
Satélites	2,1%
Conveniência e Serviços	48,9%

No mês, os alugueis faturados apresentam crescimento de 5% na comparação anual, e no acumulado apresentam crescimento de 1%. Apesar dos descontos apresentarem queda de 33% no acumulado do ano e a linha de alugueis faturados permanecer em campo positivo, teve uma desaceleração na receita de mídia que cai 12% versus o mesmo período do ano anterior.

A inadimplência líquida fechou julho em campo positivo de 1,3%. O shopping continua com uma boa recuperação de inadimplência, apresentando indicador 41% acima do orçamento para o mês. As despesas operacionais tiveram alta de 71% no acumulado do ano, sendo as despesas de comercialização a maior ofensora.

O resultado de estacionamento atingiu R\$1,5 milhões em julho, apresentando alta de 12% em comparação a julho de 2023 e 4,8% acima do orçamento. No mês, tivemos um crescimento de 2,1% de tráfego no empreendimento, afetando positivamente tanto o número de veículos, que atingiu o patamar de 279 mil veículos, quanto o número de vendas.

Em relação a vacância, encerramos o mês com 21 unidades vagas, totalizando 12,4% de vacância versus 1,6% orçamento, essa diferença ocorreu pela saída da C&C. A área antes locada à C&C é tratada como reserva técnica, dado que o Shopping está em vias de locar a área para nova operação. O patamar de vacância desconsiderando tal área vaga é de 2,1%. Em julho registramos a entrada de 03 lojas. As novas lojas que farão parte do portfólio do shopping é a Maximed, Davvero e Lacoste.



# Comentários

## Desempenho do mês

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em julho foram realizados R\$ 170.262 reais em investimentos relacionados, principalmente, ao acompanhamento ambiental. Os investimentos realizados no acumulado deste ano estão 51% abaixo do orçado até o momento, devido a pagamentos postergados. Porém, todo investimento previsto deverá ser realizado ainda este ano. Vale ressaltar que o Fundo considera como despesa todos os investimentos que possuem como finalidade a manutenção do empreendimento.

Investimentos Realizados Julho	Acumulado Orçado 2024	Acumulado Realizado 2024	Varição Acum. Orça. 2024 vs Acum. Realizado 2024
R\$170.262	R\$9.472.467	R\$4.601.294	-51%

O NOI em julho apresentou patamar de R\$9 milhões, crescimento de 17% versus ano passado, mas um crescimento de 3% no acumulado do ano. Na comparação com o orçado, o NOI também apresentou uma alta de 17,3% esse resultado acima do esperado foi devido à multa rescisória paga pela saída da C&C e a boa recuperação de inadimplência.



# Comentários

## Marketing - Campanhas



### Corrida 5k Animal

A Corrida 5K é um evento esportivo e social que promove a saúde, lazer em família e a adoção de animais abandonados, arrecadando ração para doação. Com modalidades de 5K para humanos e 2K para participantes com pets, o evento inclui uma arena de atividades e um Túnel Sensorial que proporciona uma experiência inclusiva sobre o treinamento de cães guias. Em sua 3ª edição, realizada em 14/07 no shopping, a corrida atraiu 968 corredores e aproximadamente 1.600 pessoas na arena

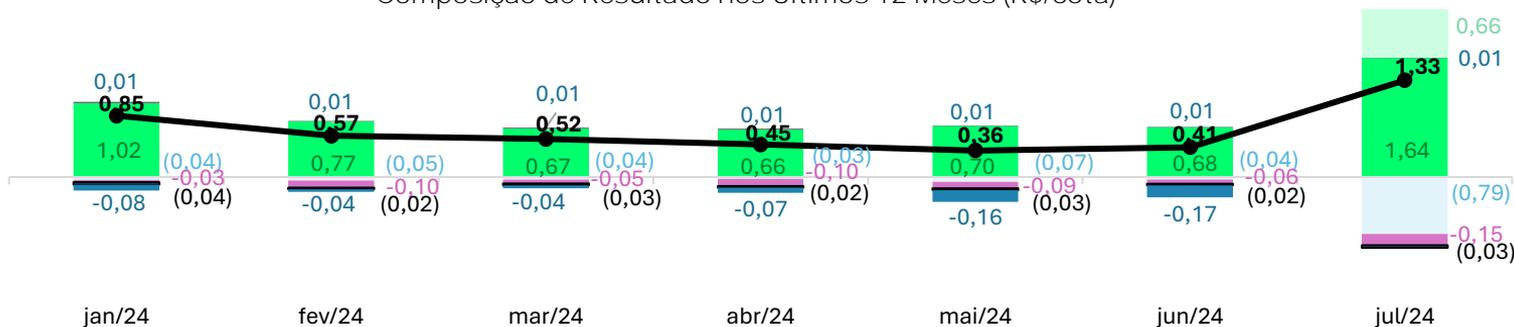


### Férias de Julho

Entre 05 e 28 de julho, o Grand Plaza recebeu o evento LEGO® DREAMZzz, inspirado na série da Netflix, durante as férias de julho. O evento, gratuito, contou com dois ambientes: um para crianças de 4 a 12 anos, com playsets da nova linha LEGO®, e outro para crianças de 18 meses a 3 anos, com peças LEGO® DUPLO. Com 6.892 crianças participantes, o evento superou em 134% o evento de férias do ano anterior. Além disso, a exposição "Blocos da Imaginação," com mais de 70 obras de LEGO®, atraiu aproximadamente 67.400 pessoas.

# Composição de resultados

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



■ Receita Shopping      ■ Despesa Shopping      ■ Investimento Shopping  
■ Despesa Fundo      ■ Resultado Financeiro Fundo      ■ Retenção Conta Empreendedor  
■ Distribuição Conta Empreendedor      ● Resultado

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%.

	fevereiro-24	março-24	abril-24	maio-24	junho-24	julho-24	ano
<b>Receita Shopping</b>	R\$ 3.603.831,39	R\$ 3.150.893,10	R\$ 3.086.063,50	R\$ 3.312.407,09	R\$ 3.224.736,32	R\$ 7.746.290,95	R\$ 28.943.156,97
<b>Despesa Shopping</b>	-R\$ 233.677,36	-R\$ 175.068,50	-R\$ 124.677,00	-R\$ 327.984,16	-R\$ 175.490,81	-R\$ 3.712.066,81	-R\$ 4.942.075,82
<b>Investimento Shopping</b>	-R\$ 467.140,84	-R\$ 253.329,06	-R\$ 469.625,47	-R\$ 416.082,99	-R\$ 266.252,80	-R\$ 728.566,98	-R\$ 2.755.290,71
<b>Retenção Conta Empreendedor</b>	-R\$ 165.601,56	-R\$ 175.665,14	-R\$ 324.305,09	-R\$ 761.211,69	-R\$ 780.186,95	-	-R\$ 2.581.866,62
<b>Distribuição Conta Empreendedor</b>	-	-	-	-	-	R\$ 3.085.325,19	R\$ 3.085.325,19
<b>Despesa Fundo</b>	-R\$ 105.393,38	-R\$ 134.596,36	-R\$ 116.063,72	-R\$ 124.347,97	-R\$ 117.670,07	-R\$ 163.965,91	-R\$ 927.434,60
<b>Resultado Financeiro Fundo</b>	R\$ 40.278,01	R\$ 45.556,27	R\$ 47.681,97	R\$ 33.309,90	R\$ 36.919,04	R\$ 52.649,93	R\$ 306.129,17
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	R\$ 2.672.296,26	R\$ 2.457.790,30	R\$ 2.099.074,19	R\$ 1.716.090,17	R\$ 1.922.054,73	R\$ 6.279.666,37	R\$ 21.127.943,58
<b>Resultado Realizado por cota</b>	R\$ 0,57	R\$ 0,52	R\$ 0,45	R\$ 0,36	R\$ 0,41	R\$ 1,33	R\$ 4,49
<b>Rendimento por cota</b>	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,47	R\$ 0,47	R\$ 0,35	R\$ 0,62	R\$ 3,73
<b>Resultado Acumulado</b>	R\$ 0,07	R\$ 0,02	-R\$ 0,02	-R\$ 0,11	R\$ 0,06	R\$ 0,71	R\$ 0,76

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

# Composição de resultados

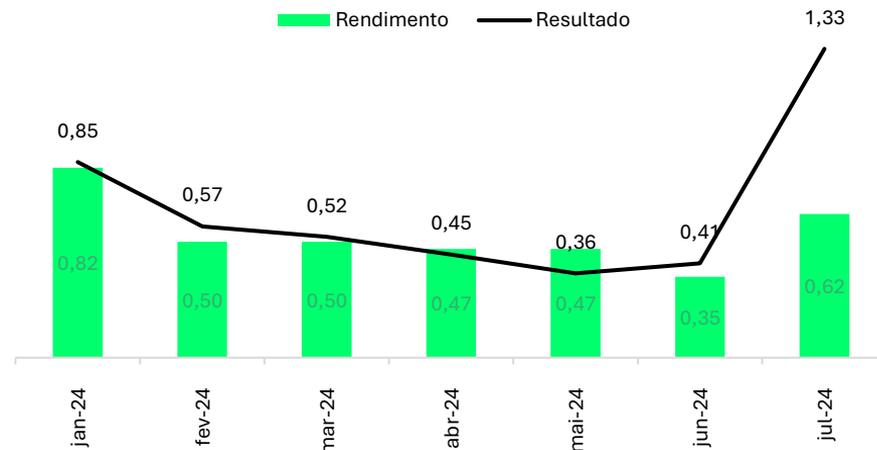
## Dados do fundo

	jul/24	dez/23	ju/23
Valor da Cota	R\$ 67,03	R\$ 69,81	R\$ 71,90
Quantidade de Cotas	4.709.086	4.709.083	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 315.650.034,58	R\$ 328.741.084,23	R\$ 338.582.995,80

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	944.386,32	8.346.201,14	14.602.257,39
Giro (% de cotas negociadas)	0,30%	2,41%	4,34%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



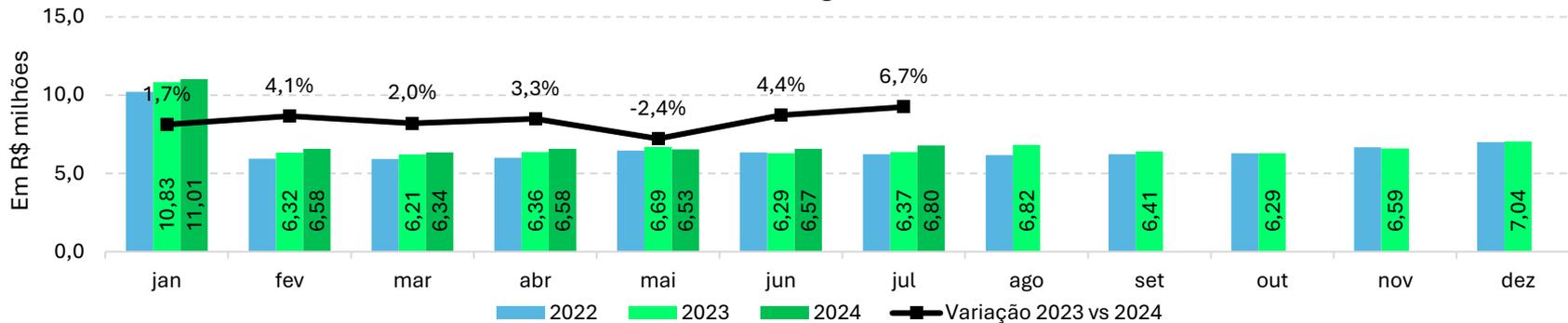
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,62					
<b>Δ</b>	<b>64,0%</b>	<b>12,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-30%</b>	<b>24%</b>					

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.

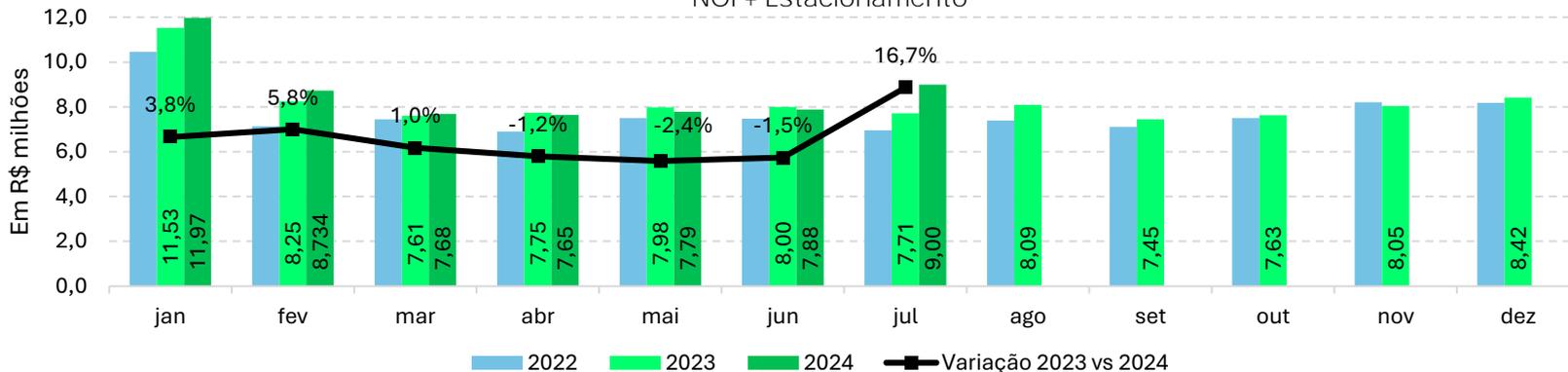
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# Desempenho operacional

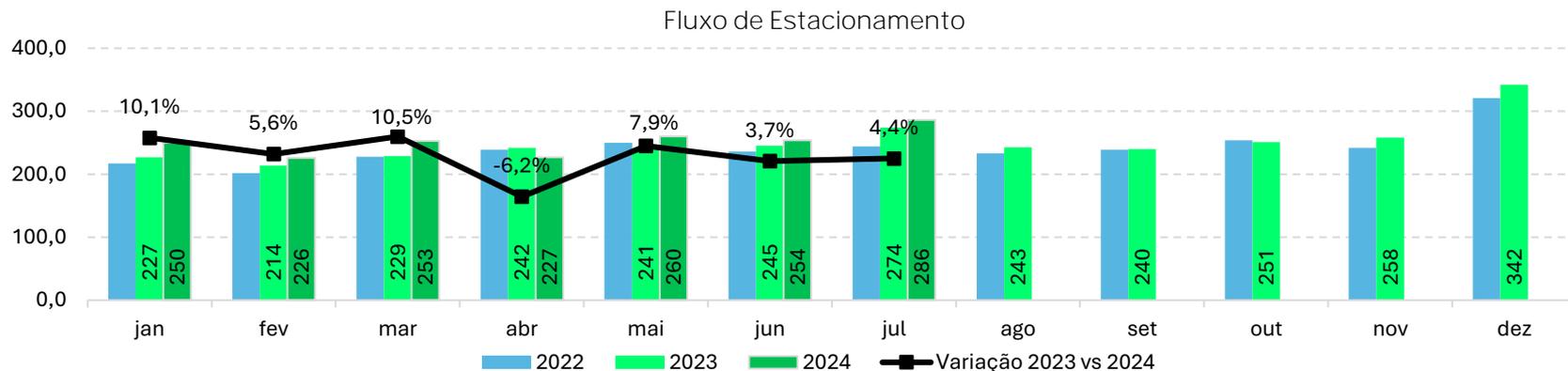
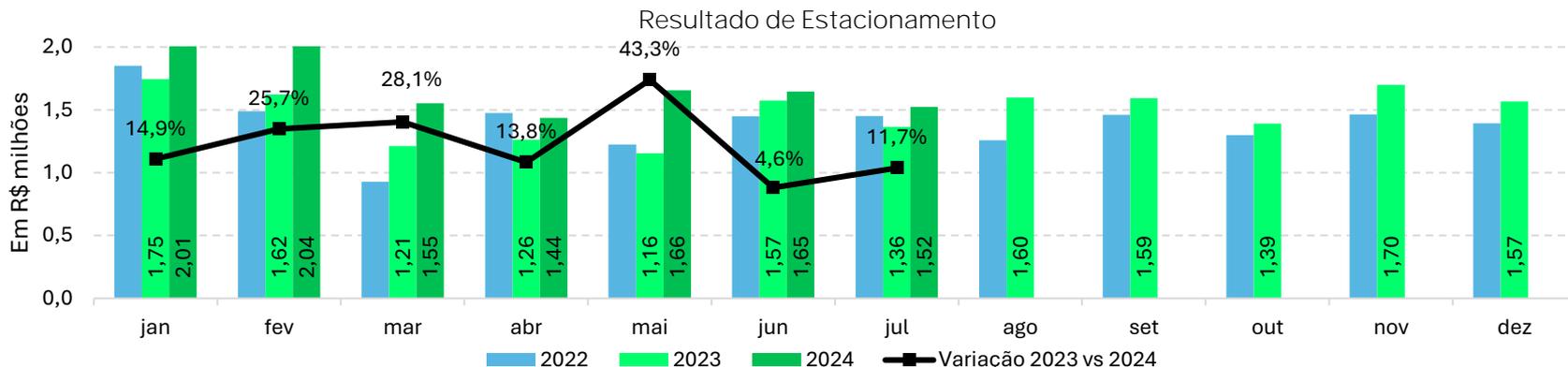
## Aluguel



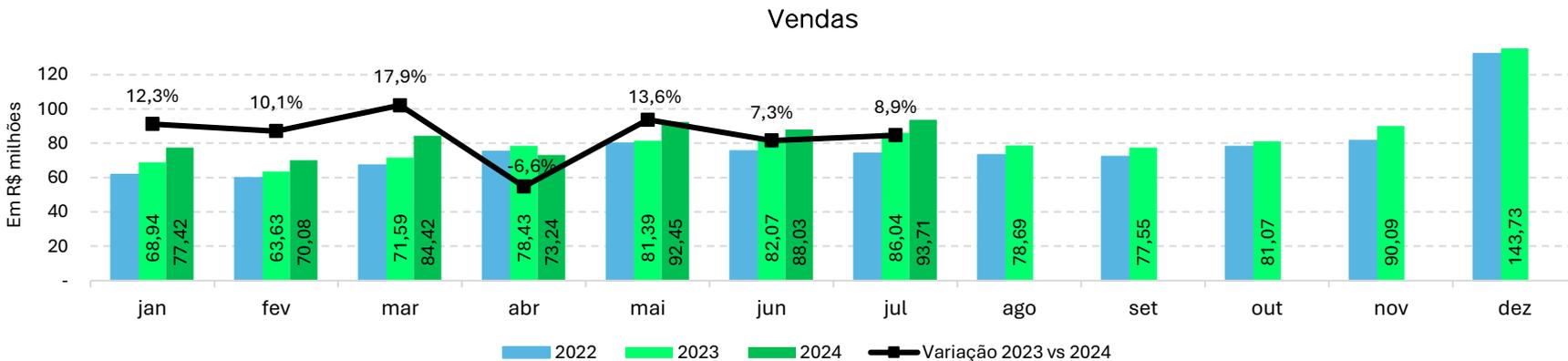
## NOI + Estacionamento



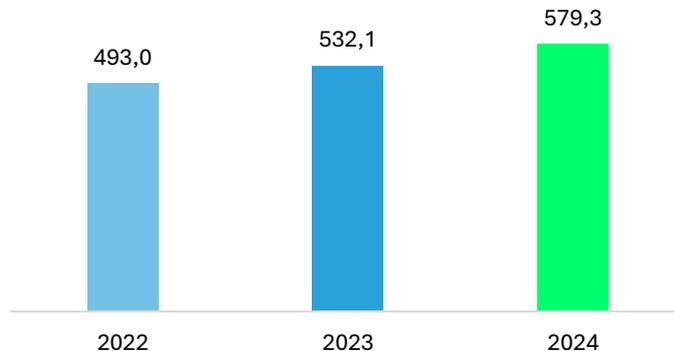
# Dados de estacionamento



# Dados de vendas

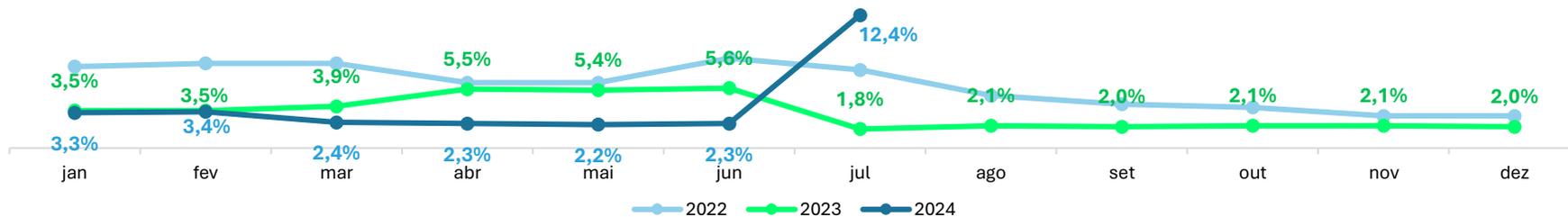


### Vendas no acumulado do ano

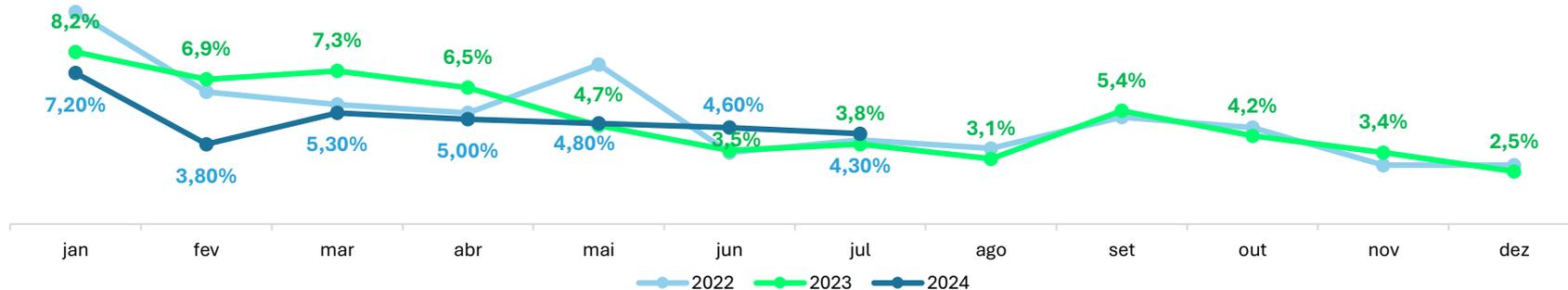


# Dados vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência Bruta



Considera a inadimplência bruta.

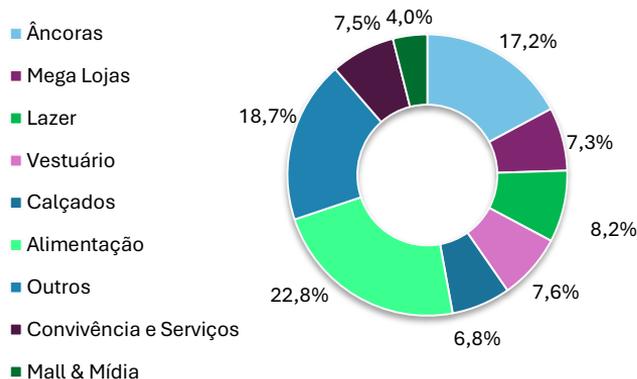


# Resultados do shopping

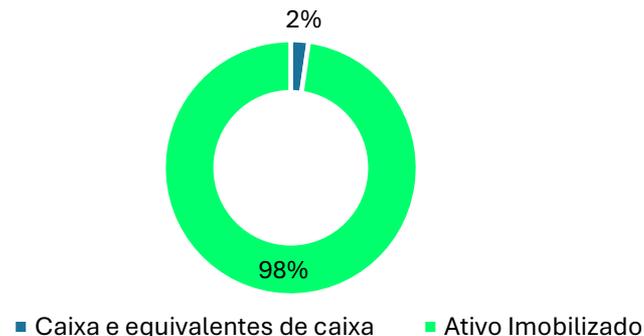
	jul/24	jul/23	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2023	Δ 2023
<b>Aluguel Mínimo Faturado</b>	R\$ 5.559	R\$ 5.275	<b>5,4%</b>	R\$ 41.753	R\$ 41.420	<b>0,8%</b>
<b>Aluguel Variável Faturado</b>	R\$ 249	R\$ 199	<b>25,0%</b>	R\$ 1.843	R\$ 1.584	<b>16,4%</b>
<b>Outras Receitas de Aluguéis</b>	R\$ 989	R\$ 894	<b>10,6%</b>	R\$ 6.809	R\$ 6.069	<b>12,2%</b>
<b>Total Faturado</b>	R\$ 6.797	R\$ 6.368	<b>6,7%</b>	R\$ 50.405	R\$ 49.074	<b>2,7%</b>
<b>Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos</b>	-R\$ 196	R\$ 168	<b>-216,4%</b>	-R\$ 955	R\$ 116	<b>-921,9%</b>
<b>Receitas Líquida de Aluguéis</b>	R\$ 6.601	R\$ 6.536	<b>1,0%</b>	R\$ 49.450	R\$ 49.190	<b>0,5%</b>
<b>Outras Receitas</b>	R\$ 1.386	R\$ 156	<b>788,2%</b>	R\$ 3.100	R\$ 1.869	<b>-65,9%</b>
<b>Estacionamento</b>	R\$ 1.524	R\$ 1.365	<b>11,7%</b>	R\$ 11.858	R\$ 9.935	<b>19,4%</b>
<b>Receita Operacional</b>	R\$ 9.511	R\$ 8.056	<b>18,0%</b>	R\$ 64.407	R\$ 60.993	<b>5,6%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	-R\$ 507	-R\$ 343	<b>47,9%</b>	-R\$ 3.698	-R\$ 2.166	<b>70,7%</b>
<b>NOI</b>	R\$ 9.003	R\$ 7.713	<b>16,7%</b>	R\$ 60.709	R\$ 58.827	<b>3,2%</b>

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

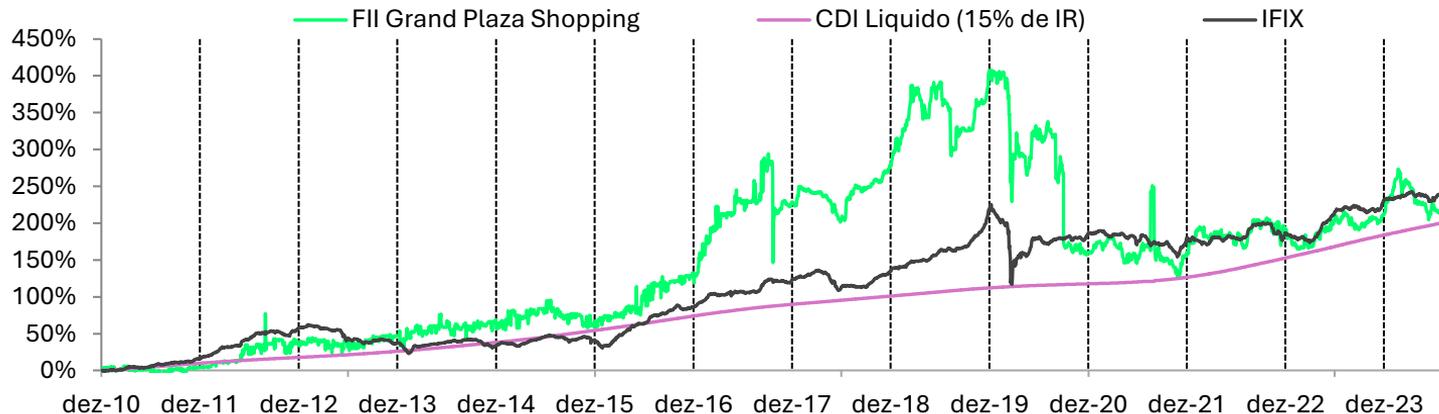
## Vendas por Segmento



## Alocação do Fundo



# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	-3,69%	1,06%	2,17%	214,76%
<b>IFIX</b>	0,52%	1,61%	5,24%	236,48%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	0,89%	5,34%	9,29%	151,15%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	0,77%	5,25%	9,78%	200,42%

<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](https://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.