

# Relatório Gerencial ABCP11

FII Grand Plaza  
Shopping

**junho24**



[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\$ 479.038.570,23 (ref. junho)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 16.152

## 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>)\*

67.312

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

69,95

P/VP

0,69

Vacância

2,3%

Patrimônio Líquido  
(R\$/cota)

101,73

Valor de Mercado (R\$  
milhões)

329,40

NOI (A/A)\*\*

-2,5%

Inadimplência  
Bruta

4,6

Dividend Yield  
Anualizado\*\*

6,00%

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

1,25

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

-2,5%

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, na comparação com o mesmo mês do ano anterior.

# Comentários

## Desempenho do mês

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,44/cota e a distribuição foi de R\$ 0,35/cota. No semestre foi distribuído em proventos o total de 98,6% do resultado apurado no período.

Em junho, as vendas atingiram um patamar de R\$88 milhões, representando um crescimento de 7,2% de vendas totais em relação ao ano anterior e de 1,5% versus o orçamento. No acumulado do ano as vendas já somam R\$486 milhões, 9% acima do mesmo período do ano anterior e em linha com o orçamento.

As lojas âncoras apresentaram uma queda de 7,3% na comparação anual, devido, principalmente, ao encerramento da operação da C&C e a uma queda de vendas da Marisa, pelo fato da redução de produtos na loja. A área da C&C já está com negociações em fase final para outro inquilino, dessa forma não é esperado impactos na vacância.

O segmento de Mega lojas teve um crescimento de 1,4% nas vendas versus o ano anterior, esse crescimento é devido às vendas da Petz, que cresceram 28%, e das Casas Bahia, que cresceu 20%. O segmento de lazer teve uma alta expressiva de 37%, impulsionada pelo resultado do Cinemark, que foi 57% acima do mesmo mês no ano anterior por conta da estreia do filme Divertidamente.

Além disso, o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 6% se comparado com 2023. Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada seguimento:

mar-24 vs mar-23

Âncoras	-7,3%
Mega lojas	1,4%
Lazer	37,0%
Satélites	6,6%
Conveniência e Serviços	50,26%

No mês, os aluguéis faturados apresentam crescimento de 4% na comparação anual, e no acumulado apresentam crescimento de 2%. Apesar dos descontos apresentarem queda de 32% no acumulado do ano e a linha de aluguéis faturados permanecer em campo positivo alcançando 46%, houve uma desaceleração na receita de mídia que cai 61% versus o mesmo período do ano anterior.

A inadimplência líquida fechou junho em campo positivo de 1,1%. O shopping continua com uma boa recuperação de inadimplência, apresentando indicador 118% acima do orçamento para o mês. As despesas operacionais tiveram alta de 75% no acumulado do ano, sendo as despesas de comercialização a maior ofensora.



# Comentários

## Desempenho do mês

O resultado de estacionamento atingiu R\$1,6 milhões em junho, apresentando alta de 5% em comparação a junho de 2023, mas 8,1% abaixo do orçado. No mês, tivemos um crescimento de 4% de tráfego no empreendimento, afetando positivamente tanto o número de veículos, que atingiu o patamar de 254 mil veículos, quanto o número de vendas.

Em relação a vacância, encerramos o mês com 22 unidades vagas, totalizando 2,2% de vacância versus 2,2% orçado. Em junho registramos a entrada de 01 loja e saída de 01 loja. A nova loja que fará parte do portfólio do shopping é a Allbags, sendo que ela será posicionada no Corredor Fashion. Além disso, o Shopping está em negociação com mais 5 marcas para fazerem parte do corredor, que hoje possui 1 loja pronta e mais 3 em obras.

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em junho foram realizados R\$557 mil reais em investimentos relacionados a manutenção de escadas rolantes e elevadores, além de acompanhamento ambiental, paisagismo e obras no telhado. Os investimentos realizados no acumulado deste ano estão 47,3% abaixo do orçado até o momento, devido a pagamentos postergados. Os valores destinados ao Allowance e realizados no ano também está abaixo do orçado em cerca de 66,1%. 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.

	Valores Realizados Junho	Acumulado Realizado 2024	Acumulado Orçado 2024	Varição Acum. Realizado 2024 vs Acum. Orça. 2024
Investimentos	R\$ 572.925	R\$ 4.471.549	R\$ 8.480.800	-47,30%
Allowances	R\$ 151.600	R\$ 1.249.600	R\$ 3.685.214	-66,10%

Dentre os valores apresentados acima, o projeto lazer e a troca de elevadores, que representam o valor de, aproximadamente, R\$270 mil, foram considerados como CAPEX e portanto, possuem efeito dedutivo do caixa do Fundo.

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



# Comentários

## Desempenho do mês

No mês de junho, tivemos alguns eventos que atraíram um público maior para o Shopping, auxiliando no resultado. Dentre eles, tivemos a estreia do filme Divertidamente e a inauguração do novo Playcenter com temática de parque de chocolate que conta a história do cacau, é a primeira unidade inaugurada desde que a Cacau Show anunciou a compra da empresa de entretenimento.

O NOI em junho apresentou patamar de R\$7,8 milhões, queda de 2% versus ano passado, mas um crescimento de 1% no acumulado do ano. Na comparação com o orçamento, o NOI apresentou uma queda de 3,6% essa queda foi devida ao pagamento de despesas de comercialização.

## Marketing - Campanhas



### Inauguração Palycenter Family

No dia 25 de Junho, o Playcenter Family chegou ao Grand Plaza. A primeira operação sob direção da Cacau Show, conglomerado líder no segmento de chocolates finos no mundo e criador de experiências únicas. Com diversas atrações em uma área de 3.000m<sup>2</sup>, o parque possui ambiente climatizado e lúdico, com conforto e segurança para que os visitantes possam vivenciar momentos de muita diversão. O Playcenter Family é um modelo de parque indoor que oferece atrações variadas para todas as idades, desde brinquedos interativos para crianças pequenas até experiências emocionantes para adolescentes e adultos, sendo o primeiro E maior desta modalidade no ABC Paulista.



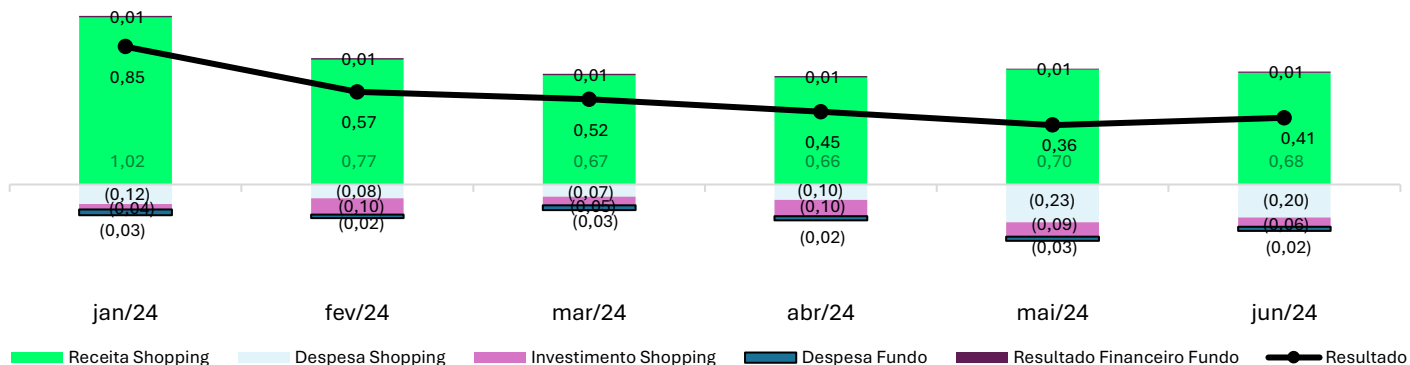
### Grand Arraiá

O Grand Plaza realizou a 2ª edição da festa junina "Grand Arraiá" em três finais de semana, de 07 a 23 de julho. O evento contou com mais de 20 atrações musicais, incluindo a banda de forró Peixe Elétrico e a cantora Lorena Alexandre, que interpretou sucessos de Marília Mendonça. Além das atrações, houve quadrilhas, comidas típicas, espaço kids e um espaço temático. Foram distribuídos copos personalizados para quem se cadastrou no app do shopping. A festa foi um sucesso, com 69.588 itens vendidos, 7.973 copos distribuídos e mais de 5 mil novos cadastros no app.



# Composição de resultados

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



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 de 38,5869%.

	janeiro-24	fevereiro-24	março-24	abril-24	maio-24	junho-24	ano
<b>Receita Shopping</b>	R\$ 4.818.934,63	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\$ 21.196.866,02
<b>Despesa Shopping</b>	-R\$ 568.007,37	-R\$ 399.278,92	-R\$ 350.733,64	-R\$ 448.982,09	-R\$ 1.089.195,85	-R\$ 955.677,76	-R\$ 3.811.875,63
<b>Investimento Shopping</b>	-R\$ 154.292,55	-R\$ 467.140,84	-R\$ 253.329,06	-R\$ 469.625,47	-R\$ 416.082,99	-R\$ 266.252,80	-R\$ 2.026.723,73
<b>Despesa Fundo</b>	-R\$ 165.397,20	-R\$ 105.393,38	-R\$ 134.596,36	-R\$ 116.063,72	-R\$ 124.347,97	-R\$ 117.670,07	-R\$ 763.468,70
<b>Resultado Financeiro Fundo</b>	R\$ 49.734,05	R\$ 40.278,01	R\$ 45.556,27	R\$ 47.681,97	R\$ 33.309,90	R\$ 36.919,04	R\$ 253.479,24
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	R\$ 3.980.971,56	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\$ 14.848.277,21
<b>Resultado Realizado por cota</b>	R\$ 0,85	R\$ 0,57	R\$ 0,52	R\$ 0,45	R\$ 0,36	R\$ 0,41	R\$ 3,15
<b>Rendimento por cota</b>	R\$ 0,82	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,47	R\$ 0,47	R\$ 0,35	R\$ 3,11
<b>Resultado Acumulado</b>	R\$ 0,03	R\$ 0,07	R\$ 0,02	-R\$ 0,02	-R\$ 0,11	R\$ 0,06	R\$ 0,04

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

# Composição de resultados

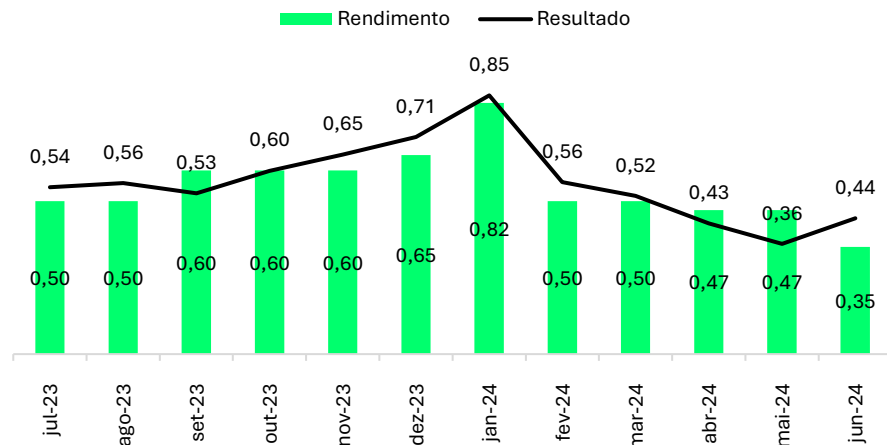
## Dados do fundo

	jun/24	dez/23	jun/23
Valor da Cota	R\$ 69,95	R\$ 69,81	R\$ 71,56
Quantidade de Cotas	4.709.086	4.709.083	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 329.400.565,70	R\$ 328.741.084,23	R\$ 336.981.907,92

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.252.768,67	8.143.464,70	15.475.876,18
Giro (% de cotas negociadas)	0,39%	2,34%	4,59%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



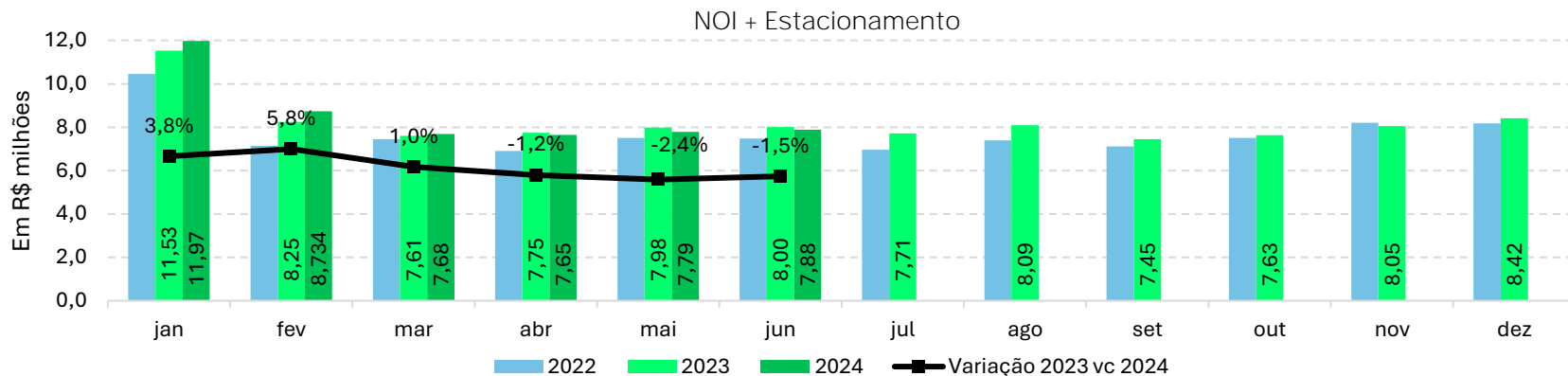
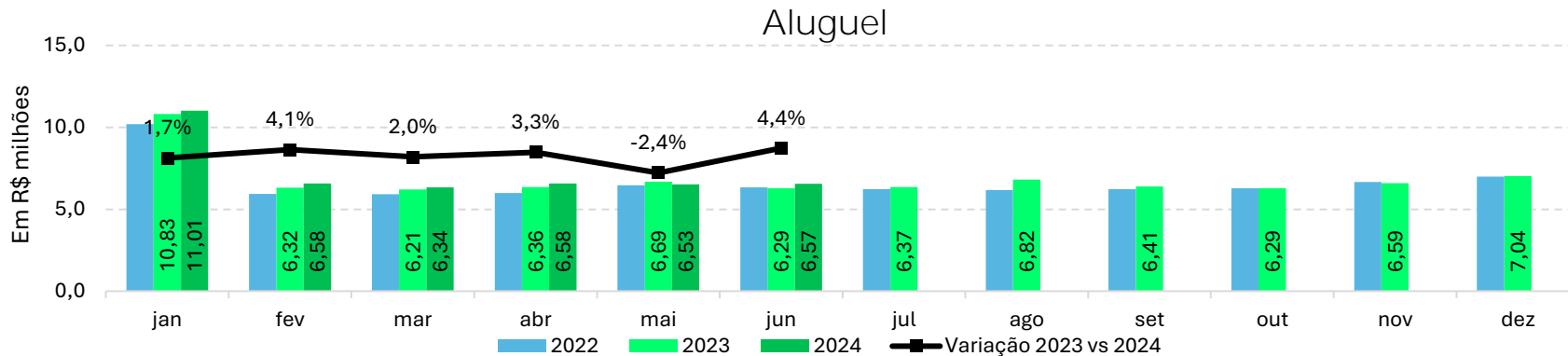
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35						
<b>Δ</b>	<b>64,0%</b>	<b>12,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-30%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

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.

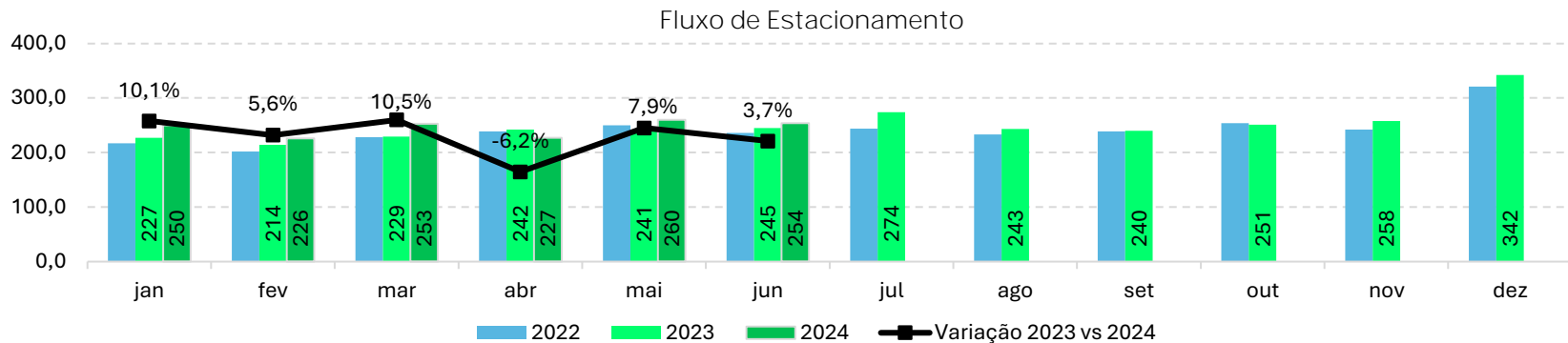
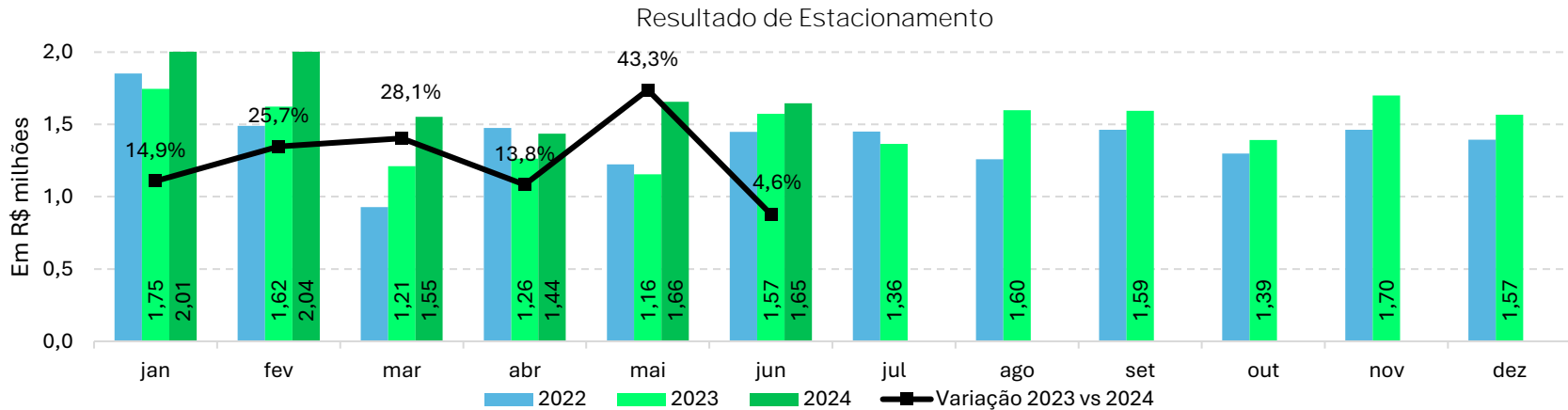
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.



# Desempenho operacional

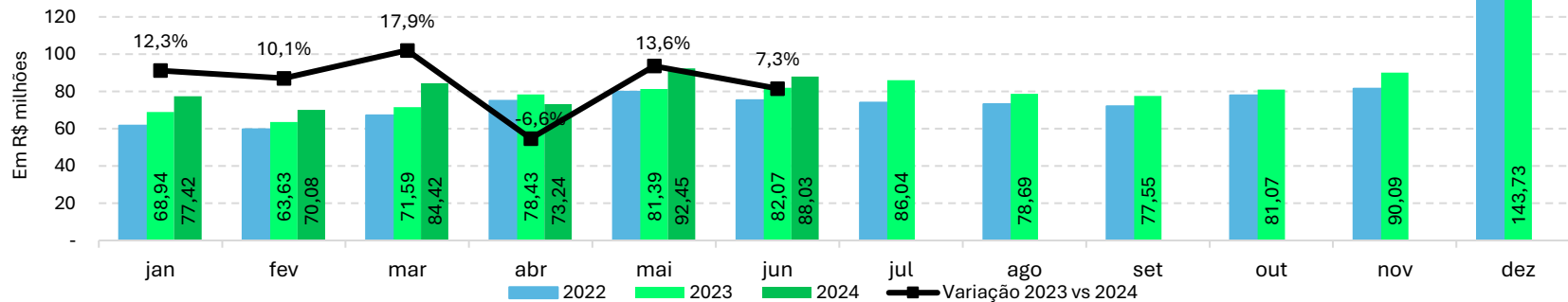


# Dados de estacionamento

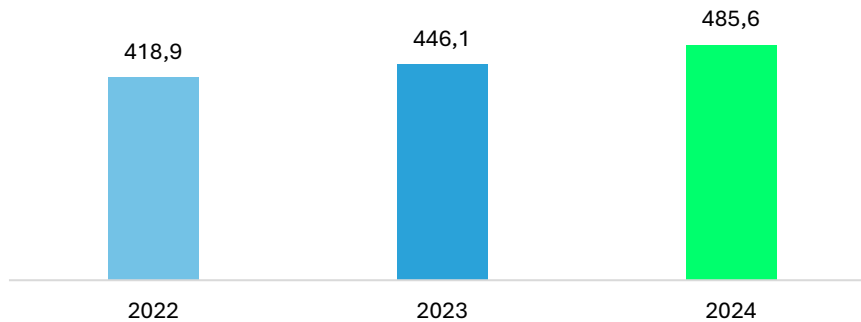


# Dados de vendas

## Vendas

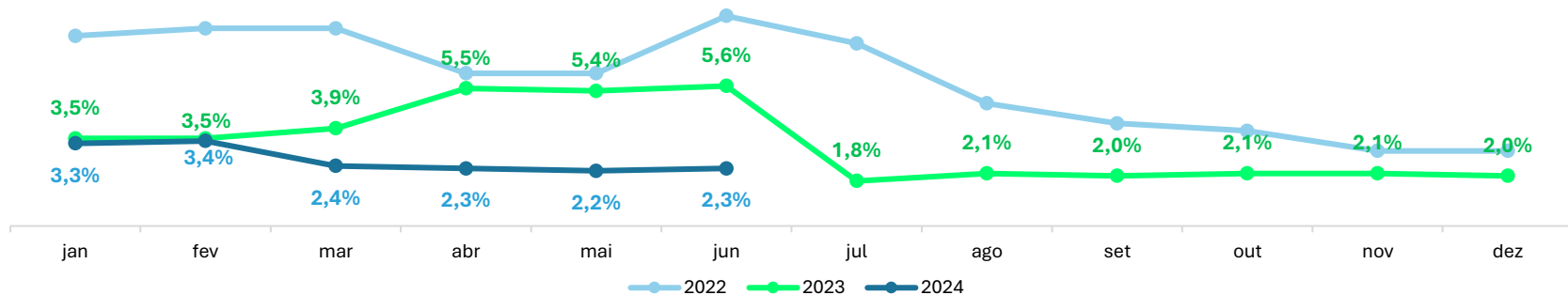


## Vendas no acumulado do ano

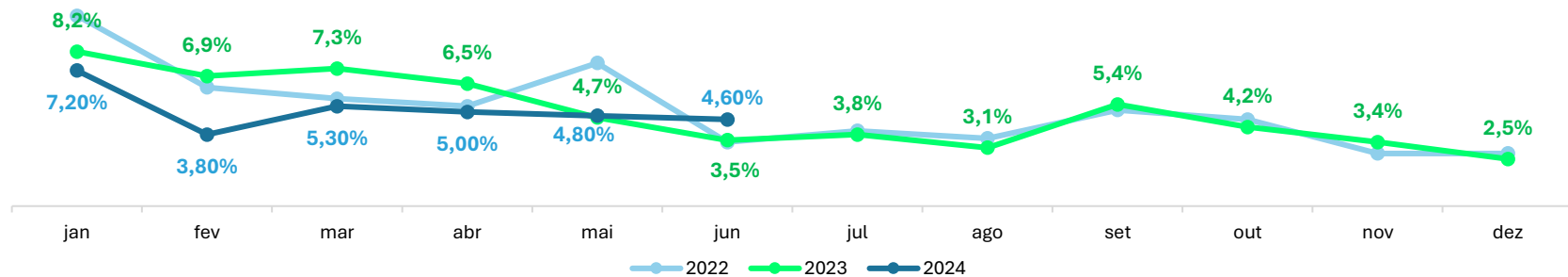


# Dados vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência Bruta



Considera a inadimplência bruta.



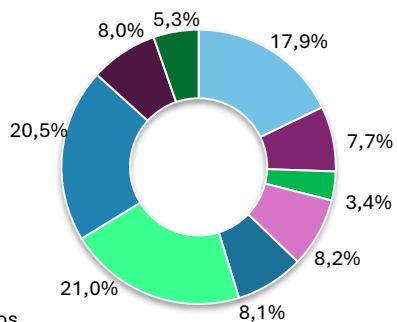
# Resultados do shopping

	jun/23	jun/24	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2023	YTD 2024	Δ 2023
<b>Aluguel Mínimo Faturado</b>	R\$ 5.297	R\$ 5.367	<b>1,3%</b>	R\$ 36.146	R\$ 36.194	<b>0,1%</b>
<b>Aluguel Variável Faturado</b>	R\$ 213	R\$ 312	<b>46,0%</b>	R\$ 1.385	R\$ 1.594	<b>15,1%</b>
<b>Outras Receitas de Aluguéis</b>	R\$ 781	R\$ 890	<b>14,0%</b>	R\$ 5.176	R\$ 5.820	<b>12,5%</b>
<b>Total Faturado</b>	R\$ 6.291	R\$ 6.569	<b>4,4%</b>	R\$ 42.706	R\$ 43.608	<b>2,1%</b>
<b>Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos</b>	R\$ 233	-R\$ 205	<b>-188,1%</b>	-R\$ 52	-R\$ 760	<b>1359,6%</b>
<b>Receitas Líquida de Aluguéis</b>	R\$ 6.524	R\$ 6.364	<b>-2,5%</b>	R\$ 42.654	R\$ 42.849	<b>0,5%</b>
<b>Outras Receitas</b>	R\$ 293	R\$ 336	<b>14,7%</b>	R\$ 1.713	R\$ 1.715	<b>-0,1%</b>
<b>Estacionamento</b>	R\$ 1.573	R\$ 1.646	<b>4,6%</b>	R\$ 8.570	R\$ 10.334	<b>20,6%</b>
<b>Receita Operacional</b>	R\$ 8.390	R\$ 8.345	<b>-0,5%</b>	R\$ 52.937	R\$ 54.897	<b>3,7%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	-R\$ 388	-R\$ 466	<b>20,0%</b>	-R\$ 1.823	-R\$ 3.190	<b>75,0%</b>
<b>NOI</b>	R\$ 8.002	R\$ 7.879	<b>-1,5%</b>	R\$ 51.114	R\$ 51.706	<b>1,2%</b>
<b>Investimentos + Allowances</b>	R\$ 1.411	R\$ 725	<b>-48,7%</b>	R\$ 4.283	R\$ 5.721	<b>33,6%</b>

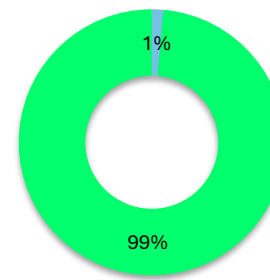
A tabela apresenta os resultados operacionais consolidados de todo o empreendimento.

### Vendas por Segmento

- Âncoras
- Mega Lojas
- Lazer
- Vestuário
- Calçados
- Alimentação
- Outros
- Convivência e Serviços
- Mall & Mídia



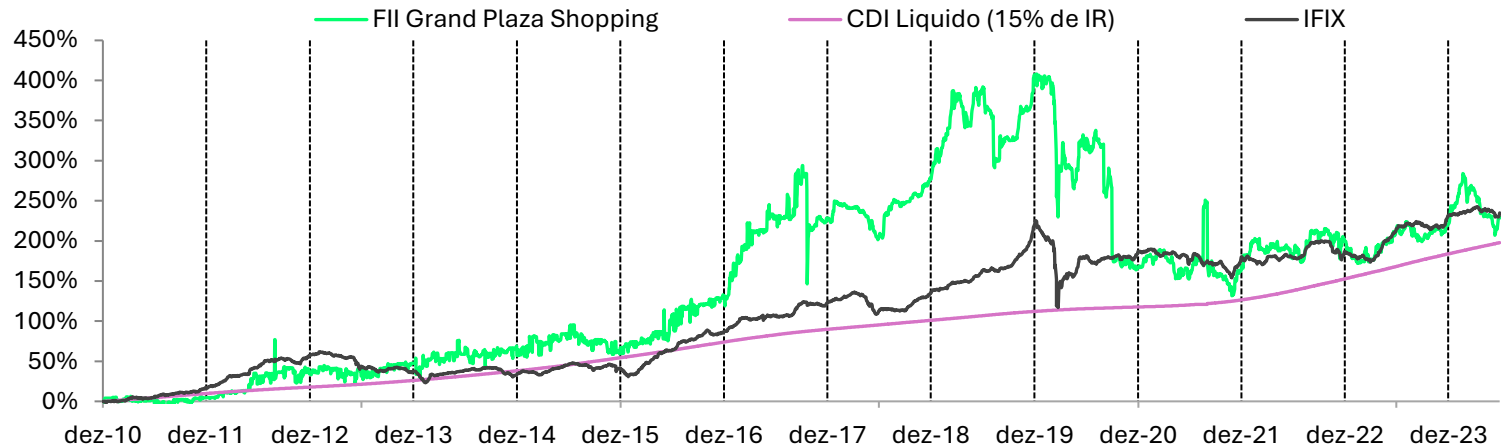
### Alocação do Fundo



- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado



# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	-0,30%	3,03%	5,39%	229,88%
<b>IFIX</b>	-1,04%	1,08%	6,09%	234,73%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	0,50%	4,45%	9,17%	149,63%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	0,67%	4,44%	9,94%	197,85%

<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.