

# Relatório Gerencial ABCP11

FII Grand Plaza  
Shopping

**setembro24**



[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\$ 478.490.392,68 (ref. setembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 15.668

## 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**
61.206	101,61	11,59%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
72,50	341,41	1,15
P/VP	NOI (A/A)***	Receita Líquida de Aluguéis (A/A)****
0,71	3,5%	4,9%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
11,8%	5,0	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\$ 0,55/cota e a distribuição foi de R\$ 0,70/cota.

Em setembro, as vendas atingiram um patamar de R\$80,5 milhões, representando um crescimento de 94 de vendas totais em relação ao ano anterior, mas 4% abaixo do orçado, grande parte por conta da saída da C&C, essa movimentação impactou também a linha de aluguel que falaremos ao longo do relatório. No acumulado do ano as vendas já somam R\$746 milhões, 8% acima do mesmo período do ano anterior e em linha com orçado para o período.

As lojas ancoras apresentaram uma queda de 9,1% na comparação anual, devido, principalmente, ao encerramento da operação da C&C. A área da C&C já está em negociação para outro inquilino. O segmento de Mega lojas teve uma queda de 8% nas vendas versus o ano anterior. O segmento de lazer teve uma alta expressiva de 66,2%, impulsionada pela operação do Playcenter. Além disso, o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 5,6% se comparado com 2023. Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada seguimento:

ago-24 vs ago-23

Âncoras	-9,1%
Mega lojas	-8,0%
Lazer	66,2%
Satélites	5,9%
Conveniência e Serviços	23,5%

No mês, os aluguéis faturados apresentam um crescimento de 2% na comparação anual, e no acumulado apresentam crescimento de 4%. Além disso os descontos apresentarem queda de 33% no acumulado do ano e a linha de aluguéis faturados permanece em campo positivo.

A inadimplência líquida fechou setembro em campo positivo de 1,2%, abaixo do orçado que foi de 1,7%. O shopping continua com uma boa recuperação de inadimplência, apresentando indicador 97% acima do orçado para o mês. Com destaque para os recebimentos Lider Star, Plaza hair, Martinez e Furlan.

As despesas operacionais tiveram alta de 64% no acumulado do ano, sendo as despesas de comercialização a maior ofensora. Entretanto o valor está 7% abaixo do orçado para o mês.

O resultado de estacionamento atingiu R\$1,7 milhões em setembro, apresentando alta de 12% em comparação a setembro de 2023 e 3,1% acima do orçado. No mês, o tráfego no empreendimento ficou em linha com o previsto e atingiu o patamar de 239 mil veículos. No mês tivemos a corrida Grand Plaza Run e uma exposição da Cintia Abravanel "universo cromático", que foram relevantes para trazer fluxo para o ativo.



# Comentários

## Desempenho do mês

Em relação a vacância, encerramos o mês com 17 unidades vagas, totalizando 11,8% de vacância versus 1,64% orçado, essa diferença ocorreu pela saída da C&C. Em setembro registramos a entrada de 05 lojas. As novas lojas que farão parte do portfólio do shopping são a Colcci, Plaza Industrial Loterias, Polishop, Hope e Track&Field. O projeto do corredor fashion já está com 8 lojas assinadas, dessa forma o projeto foi concluído. As lojas com contrato de locação já assinados vão ser inauguradas ainda nesse ano.

<b>LOJA</b>	<b>PREVISÃO DE INAUGURAÇÃO</b>
<b>Calvin Klein</b>	<b>Já inaugurada</b>
<b>All Bags</b>	<b>Já inaugurada</b>
<b>Live!</b>	<b>Já inaugurada</b>
<b>Tommy</b>	Assinada
<b>Lofty Syle</b>	Assinada
<b>Lacoste</b>	Assinada
<b>Colcci</b>	Assinada
<b>Track&amp;Field</b>	Nova assinatura

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em setembro foram realizados R\$ 956.915 reais em investimentos, como principais ofensores temos 341 mil de obras e reforma de sanitários/vestiários, 200 mil do Projeto Espacial Lazer e 296 mil de monitoramento ambiental. Além disso, também foi realizado o pagamento de allowance de 759k para as operações Allbags, Via Laser, Lacoste e Loft Style. 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.



# Comentários

## Desempenho do mês

	Investimentos Realizados Setembro	Acumulado Orçado 2024	Acumulado Realizado 2024	Varição Acum. Orça. 2024 vs Acum. Realizado 2024
Investimentos	R\$956.915	R\$12.061.800	R\$6.474.189	-46%
Allowances	R\$759.194	R\$4.769.594	R\$2.760.080	-42%

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

Dentre os valores apresentados acima, no mês de setembro, R\$78,8 mil foram considerados como CAPEX e portanto, possuem efeito dedutivo do caixa do Fundo.

O NOI em setembro apresentou patamar de R\$7,7 milhões, crescimento de 4% versus ano passado e um crescimento de 4% no acumulado do ano.



# Comentários

## Marketing - Campanhas



### Aniversário do Shopping

Dia 23/09 o Grand Plaza completou 27 anos. Como parte das comemorações, o shopping organizou uma ação especial para os clientes e lojistas. Durante o período das 12h às 20h, foram distribuídos gratuitamente pipoca e algodão doce nas principais entradas, criando um ambiente festivo. Além disso, personagens temáticos circularam pelo mall, interagindo com o público e tirando fotos, proporcionando uma experiência divertida para todos os visitantes.



### Grand Plaza Run

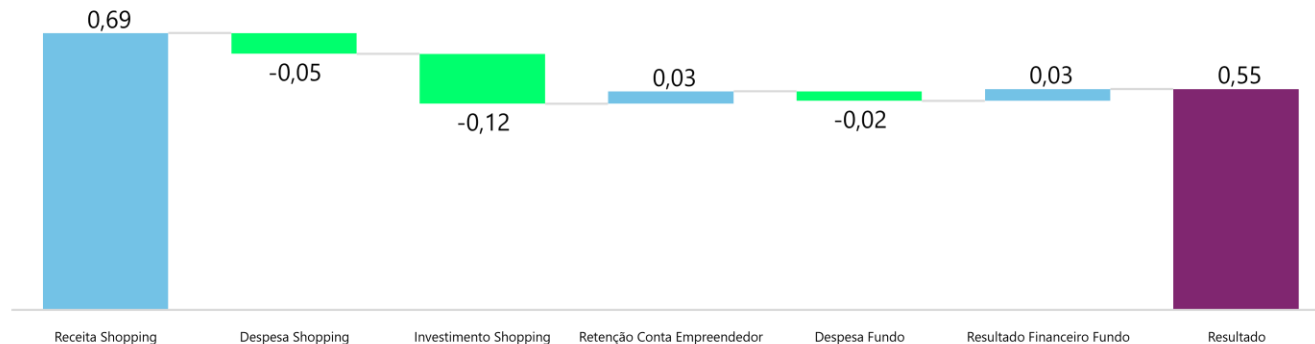
Mais de **2.500 pessoas** participaram da Grand Plaza Run, tradicional corrida de rua patrocinada e sediada pelo Grand Plaza, que aconteceu no dia 22 de setembro. **Foram 12%** a mais que os inscritos de 2023. Os vencedores de cada categoria foram presenteados com um troféu oficial da corrida e um presente do shopping.

A **loja Adidas** foi a apoiadora da retirada dos kits dos atletas no dia anterior (21) ao da prova e realizou um faturamento incremental de **R\$30.657** com a estratégia utilizada de disponibilizar um voucher exclusivo para os atletas da corrida, resultando em **+66% de conversão** no resgate da oferta, sendo **50% das vendas totais do dia**.



# 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 de 38,5869%.

Proporção Fundo (em Milhares)	abril-24	maio-24	junho-24	julho-24	agosto-24	setembro-24	ano
Receita Shopping	R\$ 3.076,80	R\$ 3.312,41	R\$ 3.228,70	R\$ 3.669,82	R\$ 3.630,24	R\$ 3.242,51	R\$ 31.734,13
Despesa Shopping	-R\$ 124,68	-R\$ 307,15	-R\$ 179,74	-R\$ 195,82	-R\$ 223,64	-R\$ 243,04	-R\$ 1.893,60
Investimento Shopping	-R\$ 469,63	-R\$ 416,08	-R\$ 266,25	-R\$ 169,16	-R\$ 414,16	-R\$ 583,40	-R\$ 3.193,44
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 315,04	-R\$ 782,05	-R\$ 779,90	R\$ 3.085,33	R\$ 264,17	R\$ 143,53	R\$ 917,55
Despesa Fundo	-R\$ 116,06	-R\$ 124,35	-R\$ 117,67	-R\$ 163,97	-R\$ 111,02	-R\$ 111,45	-R\$ 1.149,91
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 47,68	R\$ 33,31	R\$ 36,92	R\$ 52,65	R\$ 63,74	R\$ 139,86	R\$ 509,72
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>R\$ 2.099,07</b>	<b>R\$ 1.716,09</b>	<b>R\$ 1.922,05</b>	<b>R\$ 6.278,85</b>	<b>R\$ 3.209,33</b>	<b>R\$ 2.588,00</b>	<b>R\$ 26.924,46</b>
<b>Resultado Realizado por cota</b>	<b>R\$ 0,45</b>	<b>R\$ 0,36</b>	<b>R\$ 0,41</b>	<b>R\$ 1,33</b>	<b>R\$ 0,68</b>	<b>R\$ 0,55</b>	<b>R\$ 5,72</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>R\$ 0,47</b>	<b>R\$ 0,47</b>	<b>R\$ 0,35</b>	<b>R\$ 0,62</b>	<b>R\$ 0,62</b>	<b>R\$ 0,70</b>	<b>R\$ 5,05</b>
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>-R\$ 0,02</b>	<b>-R\$ 0,11</b>	<b>R\$ 0,06</b>	<b>R\$ 0,71</b>	<b>R\$ 0,06</b>	<b>-R\$ 0,15</b>	<b>R\$ 0,67</b>

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



# Composição de resultados

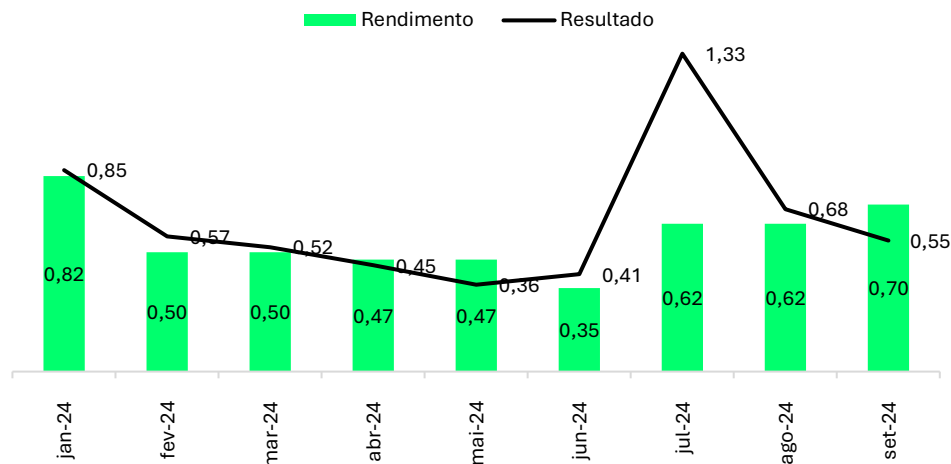
## Dados do fundo

	set/24	dez/23	set/23
Valor da Cota	R\$ 72,50	R\$ 69,81	R\$ 67,24
Quantidade de Cotas	4.709.086	4.709.083	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 341.408.735,00	R\$ 328.741.084,23	R\$ 316.638.673,68

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.146.195,19	11.554.870,18	14.828.453,99
Giro (% de cotas negociadas)	0,34%	3,38%	4,40%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



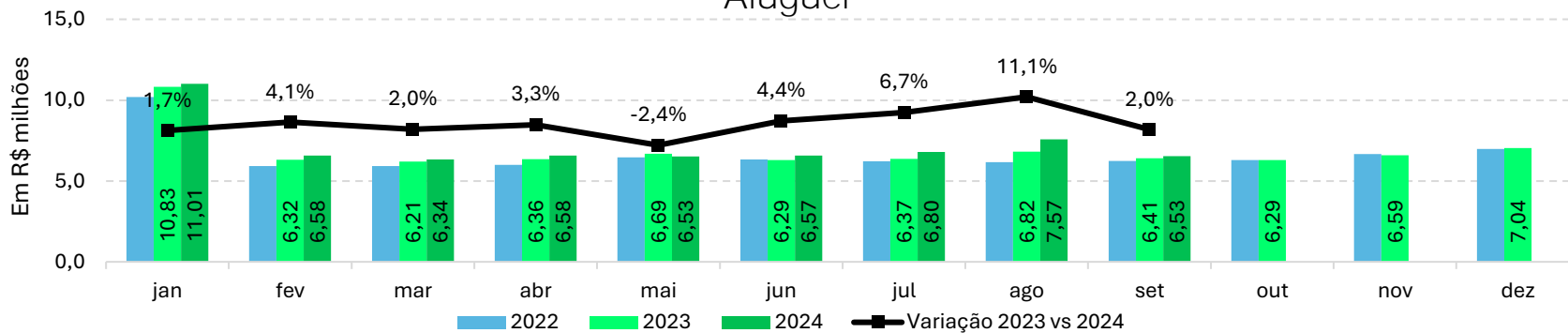
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,62	0,62	0,62			
<b>Δ</b>	<b>64,0%</b>	<b>12,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%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

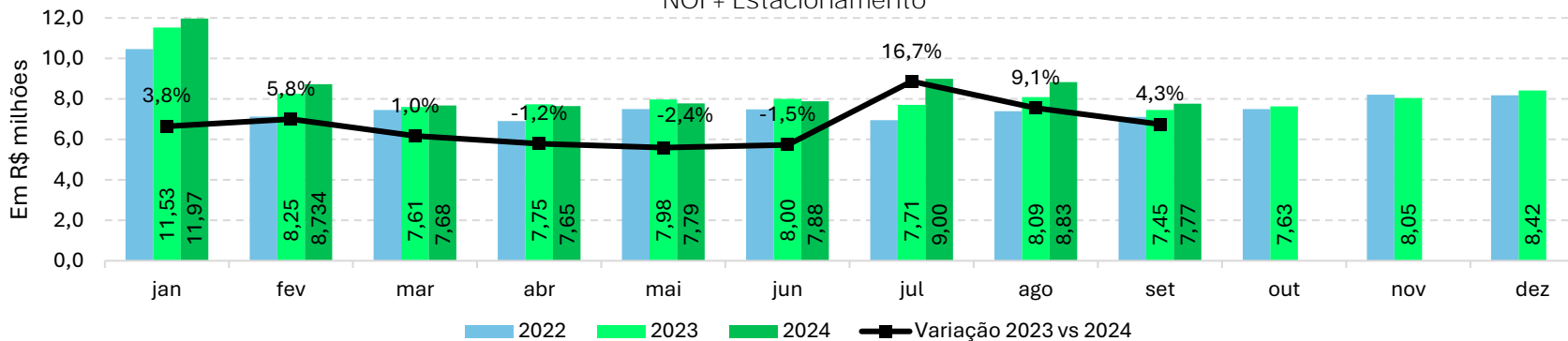
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# Desempenho operacional

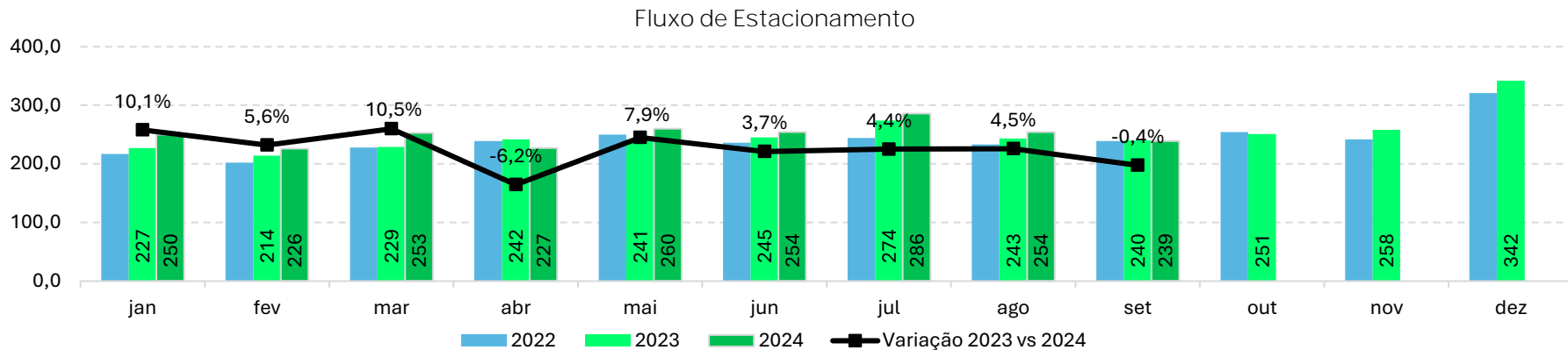
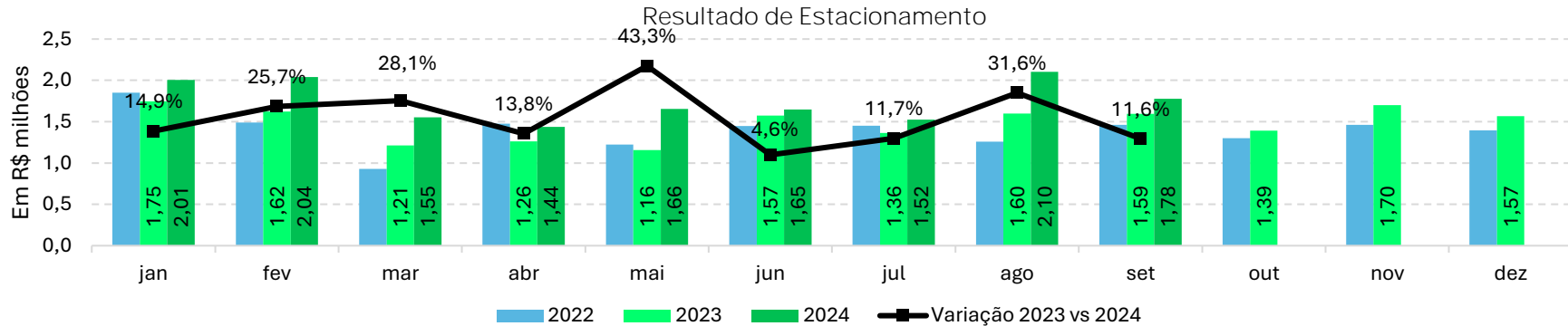
## Aluguel



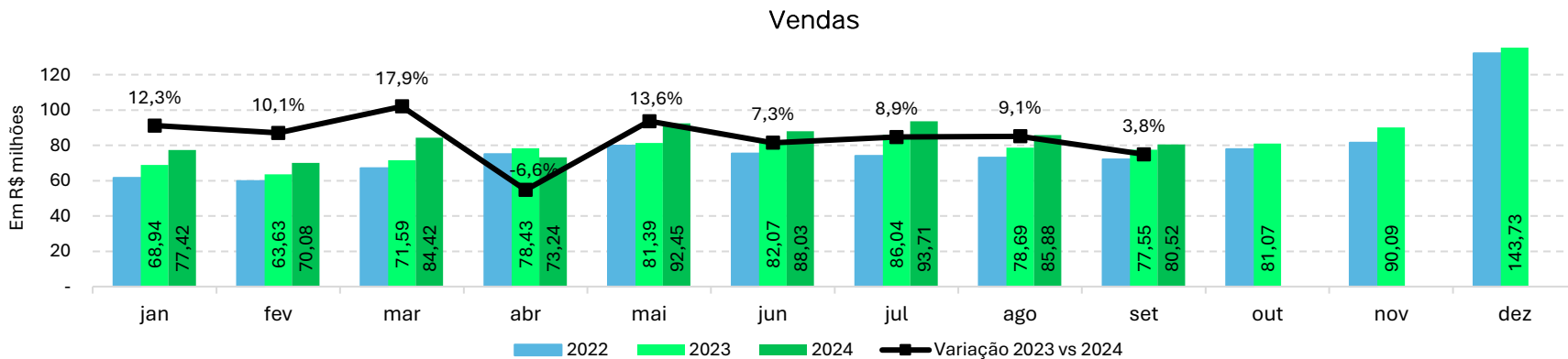
## NOI + Estacionamento



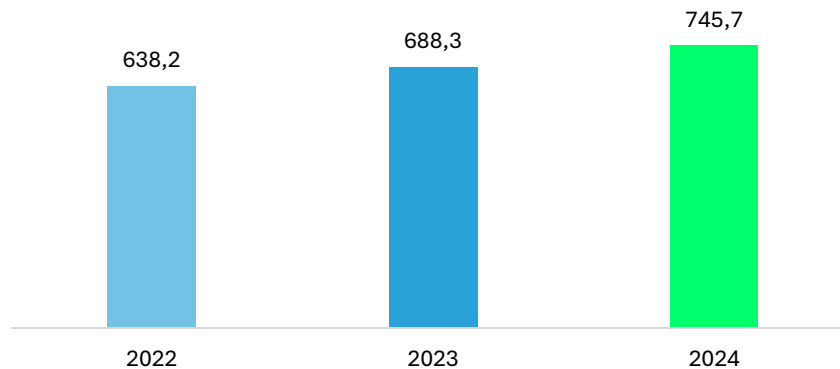
# Dados de estacionamento



# Dados de vendas

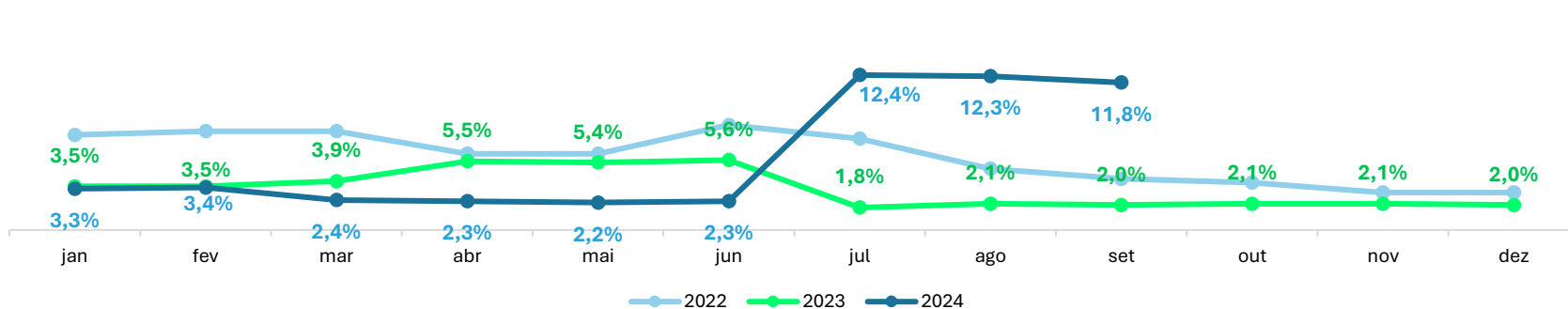


### Vendas no acumulado do ano

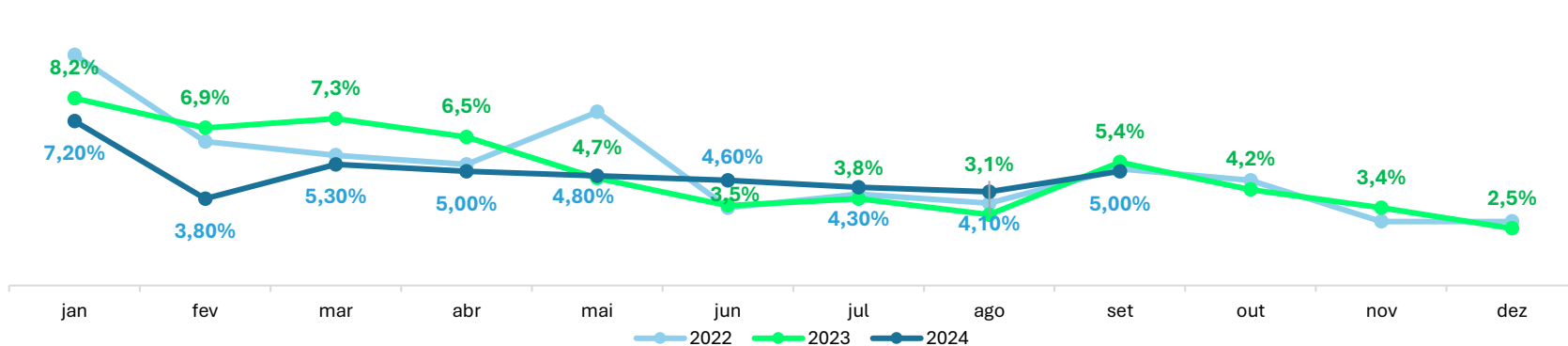


# Dados vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência Bruta



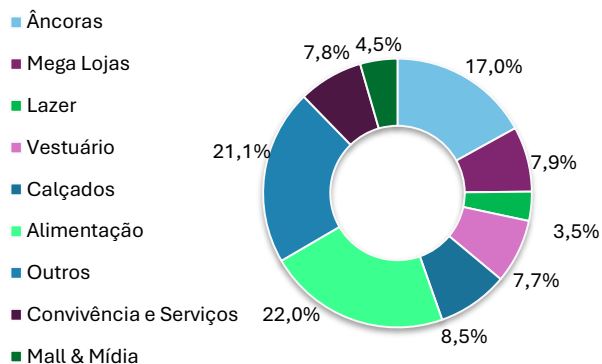
Considera a inadimplência bruta.

# Resultados do shopping

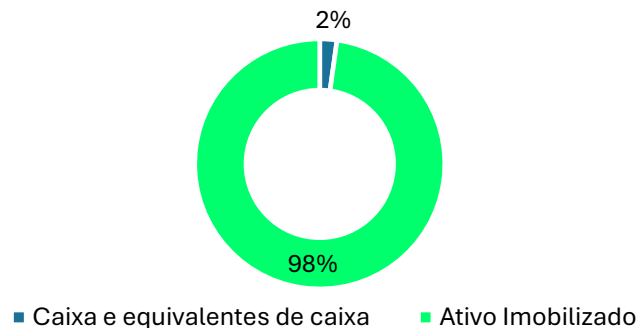
	set/24	set/23	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2023	Δ YTD 2023 vs YTD 2024
<b>Aluguel Mínimo Faturado</b>	R\$ 5.358	R\$ 5.353	<b>0,1%</b>	R\$ 53.387	R\$ 52.423	<b>1,8%</b>
<b>Aluguel Variável Faturado</b>	R\$ 223	R\$ 151	<b>47,6%</b>	R\$ 2.343	R\$ 1.984	<b>18,1%</b>
<b>Outras Receitas de Aluguéis</b>	R\$ 952	R\$ 901	<b>5,7%</b>	R\$ 8.783	R\$ 7.892	<b>11,3%</b>
<b>Total Faturado</b>	R\$ 6.533	R\$ 6.405	<b>2,0%</b>	R\$ 64.512	R\$ 62.298	<b>3,6%</b>
<b>Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos</b>	-R\$ 80	-R\$ 251	<b>-68,4%</b>	-R\$ 1.184	-R\$ 201	<b>487,5%</b>
<b>Receitas Líquida de Aluguéis</b>	R\$ 6.454	R\$ 6.154	<b>4,9%</b>	R\$ 63.329	R\$ 62.097	<b>2,0%</b>
<b>Outras Receitas</b>	R\$ 171	R\$ 133	<b>28,6%</b>	R\$ 3.151	R\$ 2.209	<b>-42,6%</b>
<b>Estacionamento</b>	R\$ 1.778	R\$ 1.593	<b>11,6%</b>	R\$ 15.739	R\$ 13.126	<b>19,9%</b>
<b>Receita Operacional</b>	R\$ 8.403	R\$ 7.880	<b>6,6%</b>	R\$ 82.219	R\$ 77.431	<b>6,2%</b>
<b>Despesa Operacional</b>	-R\$ 630	-R\$ 370	<b>70,0%</b>	-R\$ 4.907	-R\$ 3.000	<b>63,6%</b>
<b>NOI</b>	R\$ 7.773	R\$ 7.509	<b>3,5%</b>	R\$ 77.311	R\$ 74.431	<b>3,9%</b>

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

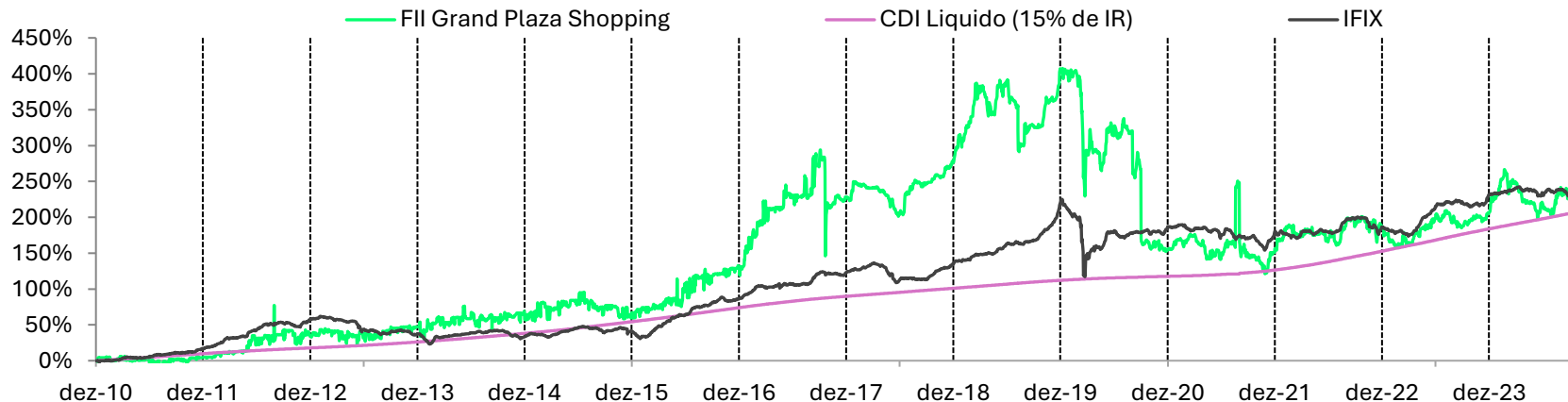
## Vendas por Segmento



## Alocação do Fundo



# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	-0,44%	11,27%	18,61%	240,31%
<b>IFIX</b>	-2,58%	-0,16%	2,69%	230,60%

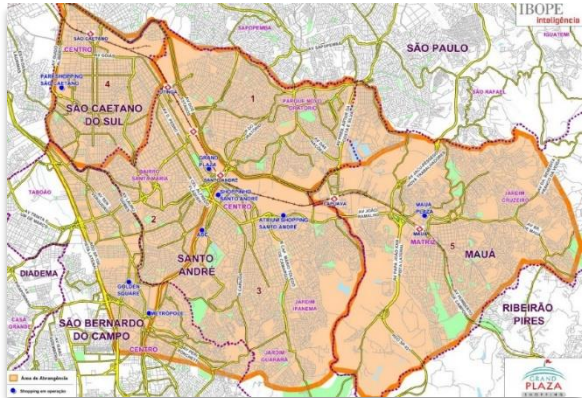
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	0,95%	7,23%	10,26%	154,36%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	0,71%	6,79%	9,40%	205,30%

<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.