



# Relatório Gerencial

## **ABCP11**

FII Grand Plaza Shopping

NOVEMBRO 24



[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\$ 502.827.950,61 (ref. novembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 15.405

## 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**
61.684	106,78	10,86%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
77,37	364,34	1,17
P/VP	NOI (A/A)***	Receita Líquida de Aluguéis (A/A)****
0,72	4,6%	2,3%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
11,8%	3,5	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\$ 0,45/cota e a distribuição foi de R\$ 0,70/cota.

Em novembro, as vendas atingiram um patamar de R\$103,0 milhões, representando um crescimento de 14% de vendas totais em relação ao ano anterior, e 1% acima do orçado. No acumulado do ano as vendas já somam R\$936 milhões, 9% acima do mesmo período do ano anterior e em linha com orçado para o período.

As lojas âncoras apresentaram um crescimento de 0,5% na comparação anual. O segmento de Mega lojas teve um crescimento de 11,3% nas vendas versus o ano anterior, resultado impulsionado pelo resultado da loja Casas Bahia. O segmento de lazer teve uma alta expressiva de 98,7%, impulsionada pela operação do *Playcenter*. Além disso, o *Same Store Sale* (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 10,3% se comparado com 2023. Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada seguimento:

	nov-24 vs nov-23
Âncoras	0,5%
Mega lojas	11,3%
Lazer	98,7%
Satélites	12,7%
Conveniência e Serviços	44,1%
Mall & Mídia	25,3%

No mês, os aluguéis faturados apresentam uma queda de 5% na comparação anual, mas no acumulado apresentam crescimento de 1%, esse resultado se deve pela não locação do espaço onde era a C&C.

A inadimplência líquida fechou agosto em campo positivo de 1,2%, o orçado para o período foi de 0,1%. O shopping continua com uma boa recuperação de inadimplência, apresentando indicador 127% acima do orçado para o mês. Com destaque para os recebimentos da *Khelf* e *Cotton*.

As despesas não operacionais tiveram alta de 65% no acumulado do ano, sendo as despesas administrativas a maior ofensora.

O resultado de estacionamento atingiu R\$1,7 milhões em novembro, apresentando alta de 1% em comparação a novembro de 2023 e 5,6% abaixo do orçado. No mês, o tráfego no empreendimento foi 6,3% abaixo do ano anterior e atingiu o patamar de 277 mil veículos.

Em relação a vacância, encerramos o mês com 17 unidades vagas, totalizando 11,7% de vacância versus 1,5% orçado, essa diferença é devida à saída da C&C. Em novembro registramos a entrada da *Gol Coffee* e da *Realme* e tivemos a realocação da Plaza Industrial Loterias.



# Comentários

## Desempenho do mês

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em novembro foram realizados 2,0M em investimentos, representado principalmente por 351k Obras e Reforma Telhado e 188k de Projeto Espacial Lazer. Tivemos também, o pagamento de allowance de 1M, sendo 204k Colcci, 174k Lacoste, 225k Tommy, 48k lotérica e 359k Track & Field. 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 Outubro	Acumulado Orçado 2024	Acumulado Realizado 2024	Varição Acum. Orça. 2024 vs Acum. Realizado 2024
Investimentos	R\$ 1.077.428	R\$ 12.969.800	R\$ 8.994.754	-31%
Allowances	R\$ 1.011.448	R\$ 4.896.707	R\$ 5.242.362	-6,60%

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

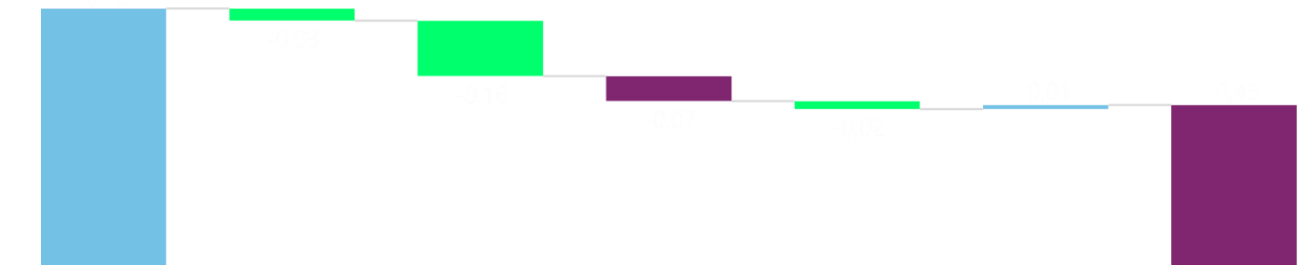
Dentre os valores apresentados acima, no mês de setembro, R\$69,8 mil foram considerados como CAPEX e portanto, possuem efeito dedutivo do caixa do Fundo.

O NOI em novembro apresentou patamar de R\$8,4 milhões, crescimento de 5% versus ano passado e um crescimento de 4% considerando o acumulado do ano



# 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)	junho-24	julho-24	agosto-24	setembro-24	outubro-24	novembro-24	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.228,70	R\$ 3.669,82	R\$ 3.630,24	R\$ 3.242,51	R\$ 3.348,11	R\$ 3.409,96	R\$ 38.492,20	R\$ 38.492,20
Despesa Shopping	-R\$ 179,74	-R\$ 195,82	-R\$ 223,64	-R\$ 243,04	-R\$ 229,45	-R\$ 162,74	-R\$ 2.285,79	-R\$ 2.285,79
Investimento Shopping	-R\$ 266,25	-R\$ 169,16	-R\$ 414,16	-R\$ 583,40	-R\$ 1.025,22	-R\$ 732,84	-R\$ 4.951,50	-R\$ 4.951,50
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 779,90	R\$ 3.085,33	R\$ 264,17	R\$ 143,53	-R\$ 118,63	-R\$ 329,47	R\$ 469,46	R\$ 469,46
Despesa Fundo	-R\$ 117,67	-R\$ 163,97	-R\$ 111,02	-R\$ 111,45	-R\$ 112,35	-R\$ 106,62	-R\$ 1.368,89	-R\$ 1.368,89
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 36,92	R\$ 52,65	R\$ 63,74	R\$ 139,86	R\$ 78,69	R\$ 55,19	R\$ 643,60	R\$ 643,60
<b>Resultado<sup>1</sup></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\$ 1.941,16</b>	<b>R\$ 2.133,46</b>	<b>R\$ 30.999,08</b>	<b>R\$ 30.999,08</b>
<b>Resultado Realizado por cota</b>	<b>R\$ 0,41</b>	<b>R\$ 1,33</b>	<b>R\$ 0,68</b>	<b>R\$ 0,55</b>	<b>R\$ 0,41</b>	<b>R\$ 0,45</b>	<b>R\$ 6,58</b>	<b>R\$ 6,58</b>
<b>Rendimento por cota</b>	<b>R\$ 0,35</b>	<b>R\$ 0,62</b>	<b>R\$ 0,62</b>	<b>R\$ 0,70</b>	<b>R\$ 0,70</b>	<b>R\$ 0,70</b>	<b>R\$ 6,45</b>	<b>R\$ 7,10</b>
<b>Resultado Acumulado</b>	<b>R\$ 0,06</b>	<b>R\$ 0,71</b>	<b>R\$ 0,06</b>	<b>-R\$ 0,15</b>	<b>-R\$ 0,29</b>	<b>-R\$ 0,25</b>	<b>R\$ 0,13</b>	<b>-R\$ 0,52</b>

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

# Composição de resultados

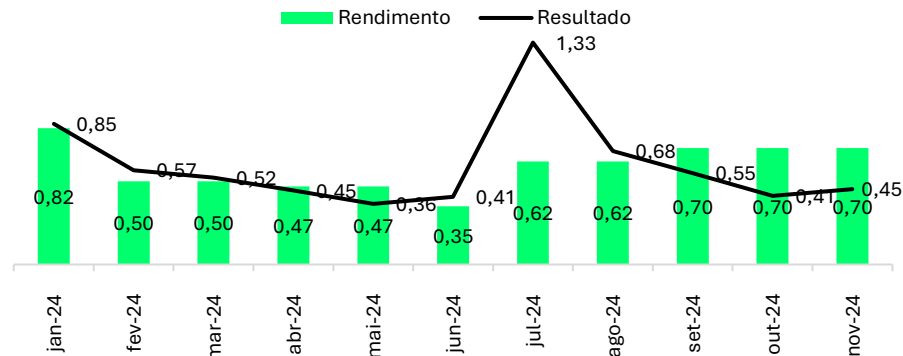
## Dados do fundo

	out/24	dez/23	out/23
Valor da Cota	R\$ 76,99	R\$ 69,81	R\$ 69,16
Quantidade de Cotas	4.709.086	4.709.083	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 362.552.531,14	R\$ 328.741.084,23	R\$ 325.680.111,12

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.410.405,68	12.965.275,86	15.314.299,52
Giro (% de cotas negociadas)	0,40%	3,79%	4,52%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

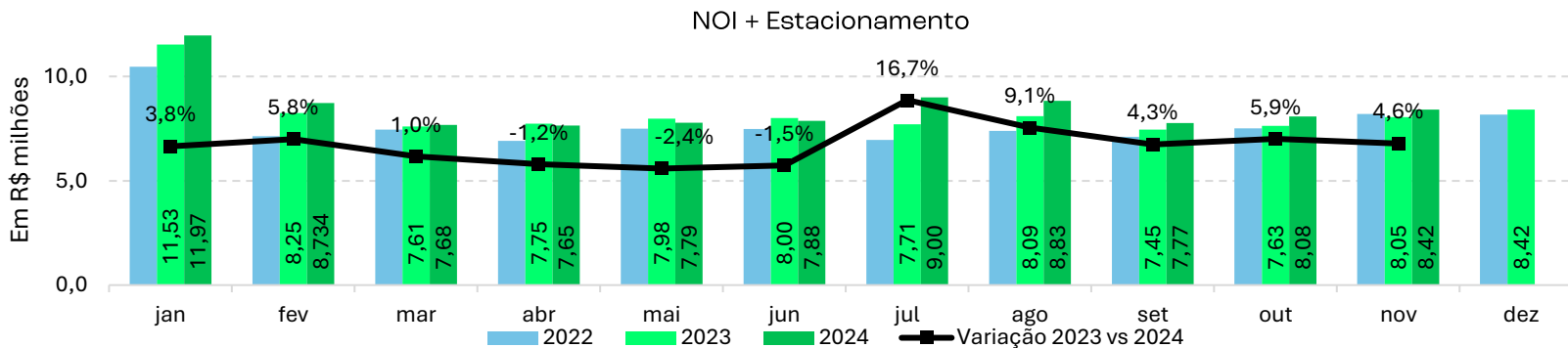
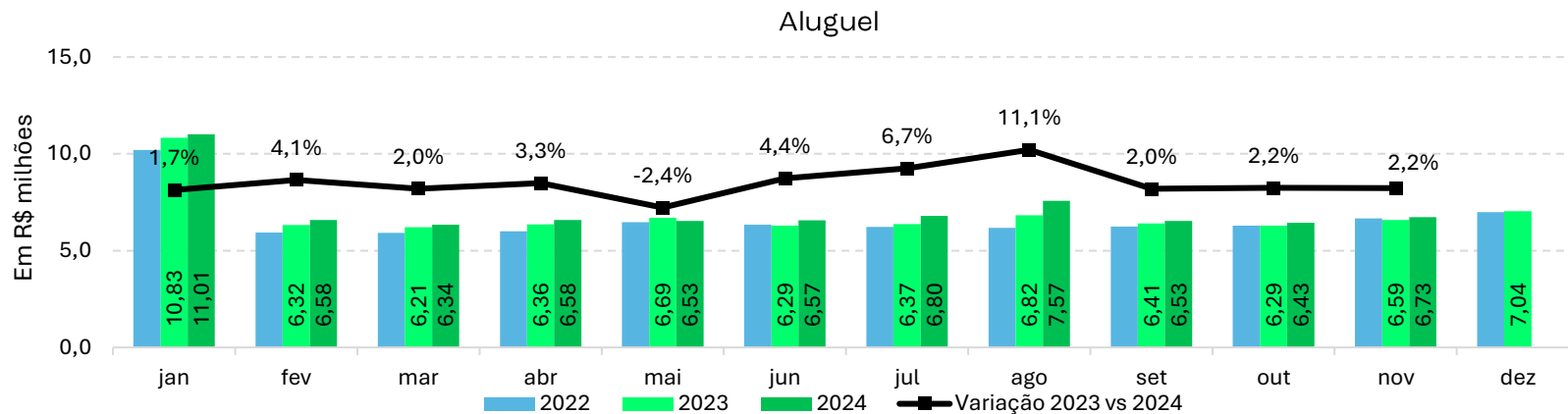


ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2022	0,77	0,45	0,50	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	0,00
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,62	0,62	0,62	0,70	0,70	
<b>Δ</b>	<b>64,0%</b>	<b>12,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-6,0%</b>	<b>-30%</b>	<b>24%</b>	<b>24%</b>	<b>3,3%</b>	<b>16,7%</b>	<b>16,7%</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.

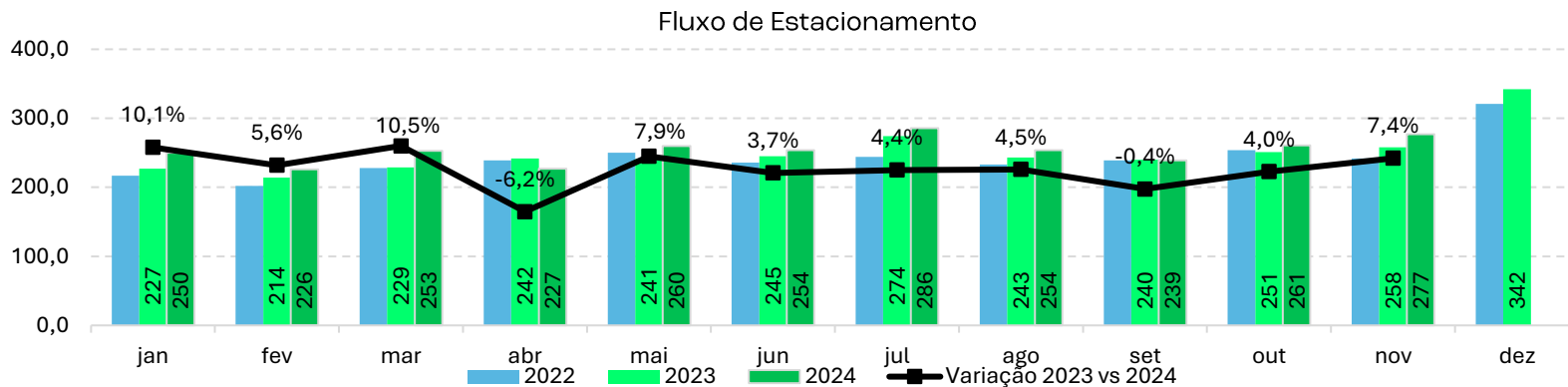
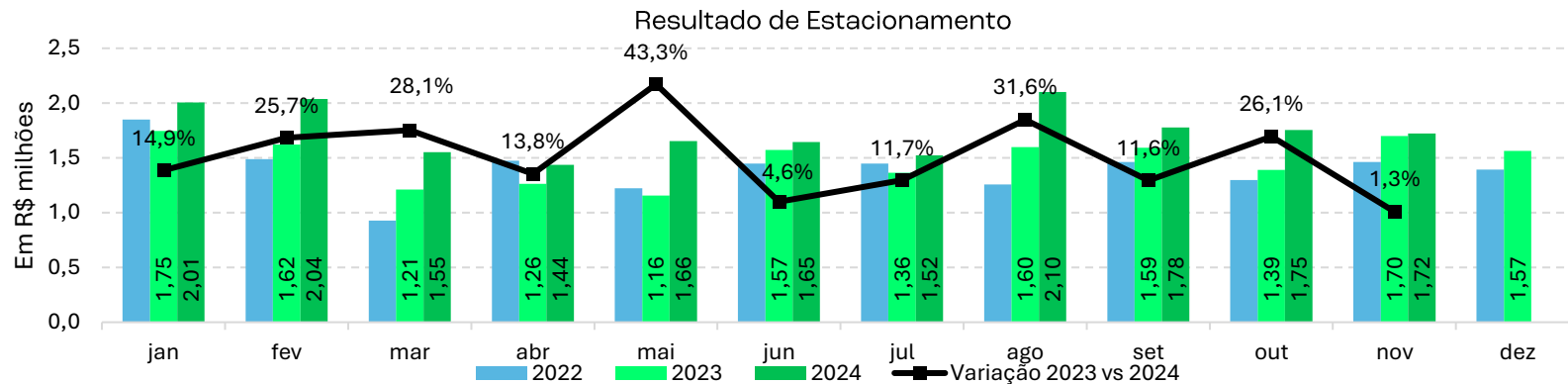
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# Desempenho operacional

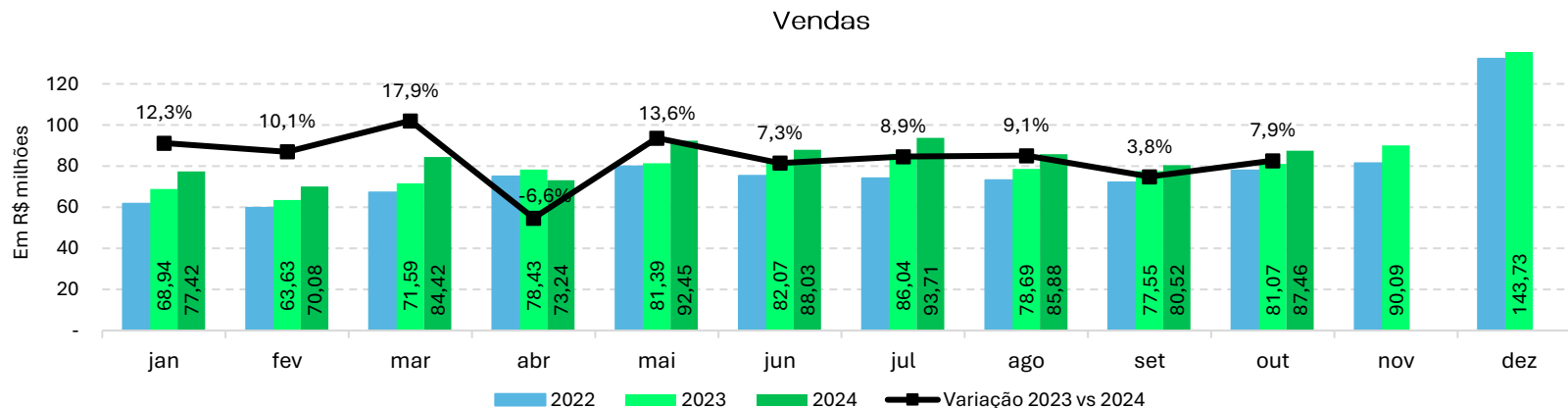




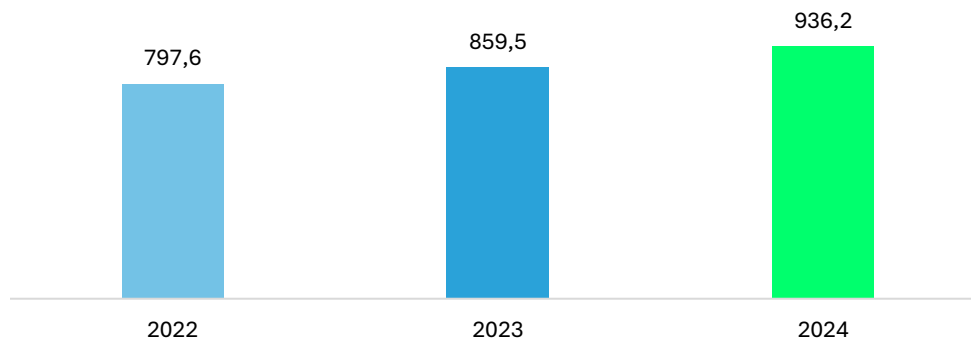
# Dados de estacionamento



# Dados de vendas

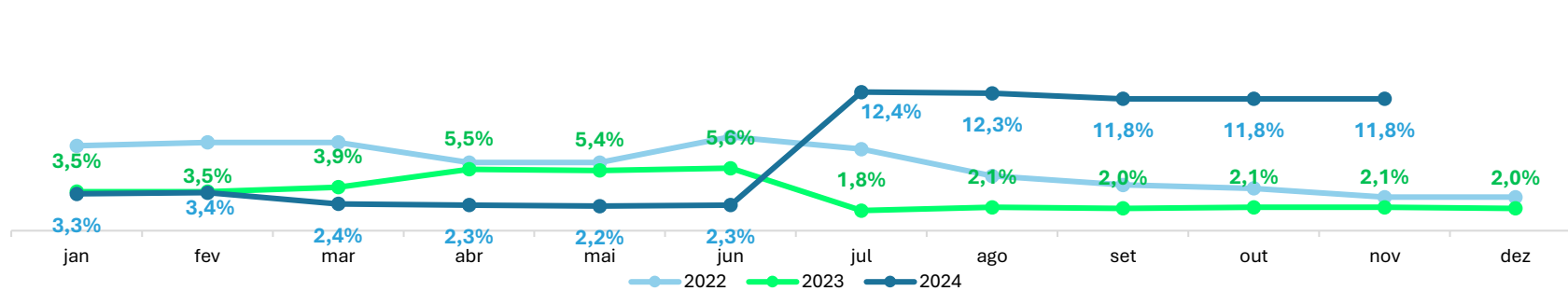


### Vendas no acumulado do ano

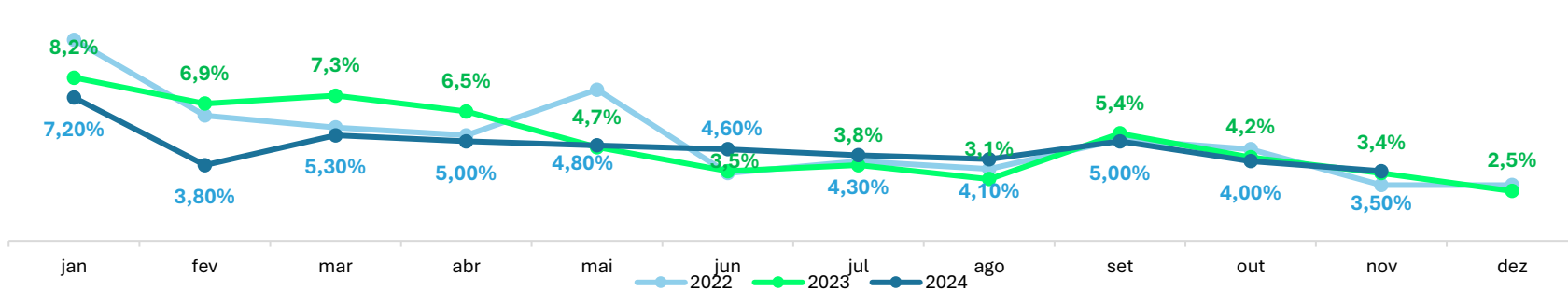


# Dados vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência Bruta



Considera a inadimplência bruta.

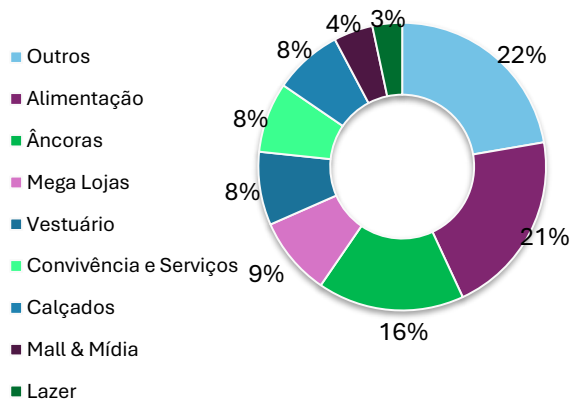


# Resultados do shopping

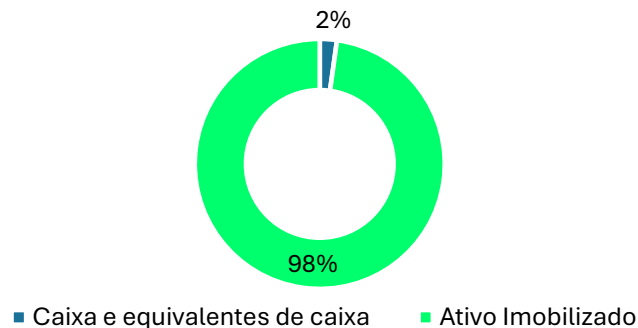
	nov/24	nov/23	Δ 2023 vs. 2024	YTD 2024	YTD 2023	Δ YTD 2023 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.070	R\$ 5.324	-4,8%	R\$ 63.609	R\$ 63.056	0,9%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 481	R\$ 234	105,5%	R\$ 3.107	R\$ 2.367	31,3%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.179	R\$ 1.030	14,5%	R\$ 10.959	R\$ 9.755	12,3%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 6.730</b>	<b>R\$ 6.588</b>	<b>2,2%</b>	<b>R\$ 77.675</b>	<b>R\$ 75.178</b>	<b>3,3%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 80	R\$ 69	15,2%	-R\$ 960	-R\$ 85	1028,9%
<b>Receitas Líquida de Aluguéis</b>	<b>R\$ 6.810</b>	<b>R\$ 6.657</b>	<b>2,3%</b>	<b>R\$ 76.715</b>	<b>R\$ 75.093</b>	<b>2,2%</b>
Outras Receitas	R\$ 305	R\$ 155	97,1%	R\$ 3.802	R\$ 2.536	-49,9%
Estacionamento	R\$ 1.722	R\$ 1.699	1,3%	R\$ 19.215	R\$ 16.217	18,5%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 8.837</b>	<b>R\$ 8.511</b>	<b>3,8%</b>	<b>R\$ 99.732</b>	<b>R\$ 93.846</b>	<b>6,3%</b>
Despesa Operacional	-R\$ 422	-R\$ 465	-9,2%	-R\$ 5.924	-R\$ 3.739	58,4%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 8.415</b>	<b>R\$ 8.046</b>	<b>4,6%</b>	<b>R\$ 93.809</b>	<b>R\$ 90.107</b>	<b>4,1%</b>

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

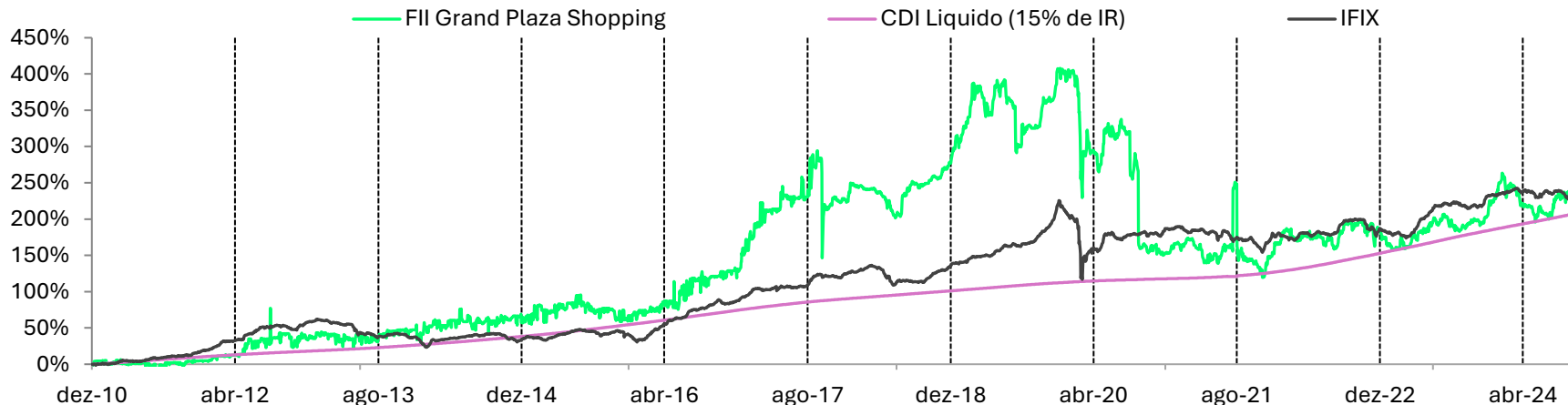
## Vendas por Segmento



## Alocação do Fundo



# Rentabilidade



Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de nov/2024.

rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	0,50%	19,90%	21,58%	263,39%
<b>IFIX</b>	0,00%	-3,67%	0,42%	218,98%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	0,91%	9,24%	10,22%	157,78%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	0,00%	7,53%	8,36%	207,64%

<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





[riobravo.com.br](https://riobravo.com.br)

**Fale com o RI**

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

[riobravo.com.br/chat](https://riobravo.com.br/chat)

3509-6500

**Ouvidoria**

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)

0800-722-9910







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. • Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. • Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. • 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.