

# Relatório Gerencial

FII Grand Plaza  
Shopping

ABCP11



**RIO  
BRAVO**

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

novembro22

# 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\$ 91.891,15 - data base 01/01/2022, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 1.120.589.958,80 (ref. novembro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 12.203.833

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 2

**NÚMERO DE COTISTAS** • 19.564

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O FII Grand Plaza Shopping tem por objetivo a exploração comercial do Grand Plaza Shopping, onde possui participação de 98,6% 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

# Comentários

## Desempenho do Mês

Em novembro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,62/cota e a distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,60/cota.

O resultado operacional do mês foi 12% acima ao orçado. O resultado foi impactado positivamente devido ao recebimento de CDU superior ao valor orçado influenciado por novos contratos e recebimento de acordos fechados.

Além disso, os principais pontos de destaque foram: inadimplência bruta 27% abaixo do orçado, inadimplência líquida 93% menor que o orçado por conta de uma maior recuperação de débitos antigos, recebimento de CDU 151% acima do orçado e a redução de 27,5% nos descontos. O resultado acumulado no ano é 9% acima do orçado.

O tráfego total do mês foi de 242.191 veículos, crescimento de 2% em relação ao ano anterior. Quando comparado ao orçado observa-se uma queda de 20%.

As vendas totais tiveram crescimento de 4,9%, impactado pelo desempenho das lojas âncoras dado que a Loja Extra passou a não comercializar produtos de hipermercado, além da mudança da bandeira para Pão de Açúcar.

Comparando com o ano de 2021, o SSS apresentou evolução de 7,4% e as vendas totais cresceram 32,7%. A expectativa do crescimento das vendas totais é de aproximadamente 29%.

## Principais Acontecimentos do Mês

### CHEGADA DO PAPAÍ NOEL

O evento de chegada do Papai Noel ocorreu no dia 06 de novembro, domingo pela manhã, com o objetivo de trazer mais fluxo ao Grand Plaza em um horário atípico e potencializar o horário do almoço.

Para divulgar o evento, no dia 05 de novembro, sábado, foi realizado ativação no *mall*, com distribuição de biscoitos, balões e panfletos anunciando o evento.

Durante a chegada do Papai Noel ocorreu show com artistas circenses, musical e balé aéreo na praça de alimentação, também foi realizada distribuição de balões e mais duas paradas natalinas. O fluxo de pessoas no dia 06 de novembro foi de 5.800 pessoas durante o período de 3h no dia da estreia do evento.

# Consulta Formal 01/2022

Conforme [Fato Relevante divulgado em 06 de dezembro de 2022](#), foi celebrado um Acordo de Reorganização entre o Fundo ABCP11, a Rio Bravo (como administradora do Fundo), a Syn Prop e Tech S.A. e a Hedge (como administradora do Fundo HGBS11), cotista detentor de mais de 5% das cotas emitidas do ABCP11. O Acordo teve por objetivo **definir os direitos e obrigações das partes para que o processo de cisão seja realizado.**

## Principais pontos do acordo:

- A SYN compromete-se a alienar fiduciariamente, em favor do Fundo, parte das cotas detidas no Novo Fundo SYN, ou contratar seguro garantia ou fiança bancária de mesmo teor. Esta garantia deverá ser em valor suficiente para cobrir o montante necessário para o cumprimento das obrigações em caso de materialização do passivo tributário. Essa garantia abrange o valor atual do auto de infração, referente aos anos de 2016 a 2018 e os valores correspondentes aos exercícios seguintes.
- Em contra partida o Fundo também compromete-se a arcar com as obrigações na sua proporção e, para isso solicitará em consulta formal à CVM, autorização para a Administradora constituir alienação fiduciária proporcional sobre parte de sua fração ideal detida no Imóvel, ou se comprometerá a não alienar, direta ou indiretamente, respectiva fração.

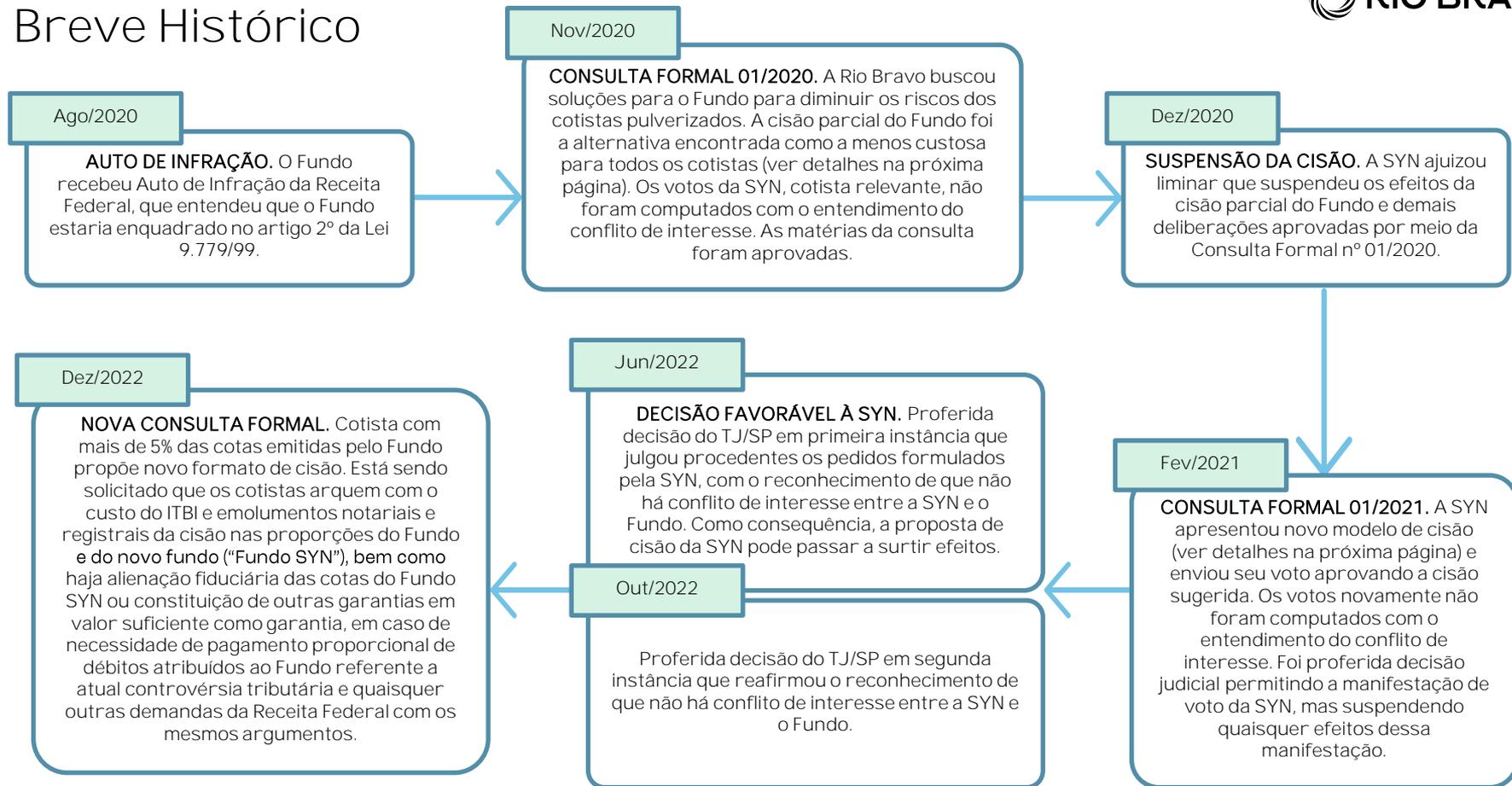
É importante entender o contexto da proposta de cisão – ver o histórico completo na próxima página. A decisão proferida pelo TJ/SP em segunda instância, que reafirmou a inexistência de conflito de interesse da SYN na votação das matérias propostas nas consultas formais anteriores, liberou a SYN para votar e realizar a cisão nos moldes determinados por ela mesma.

A cisão já poderia ocorrer, por conta dessa decisão, portanto a negociação de garantias foi a prioridade da Rio Bravo para que, com a cisão finalizada, ao menos os cotistas minoritários tenham garantias que o cotista majoritário, mesmo saindo do Fundo, arque com o pagamento proporcional do potencial passivo tributário.

**É de extrema importância que cotistas analisem na íntegra o material da Proposta da Administradora e avaliem os riscos destacados e a avaliação técnica para tomar a melhor decisão de voto.**

A votação é eletrônica e pode ser concluída em poucos minutos. Os cotistas receberam o link de votação diretamente por e-mail, pelo remetente [riobravo@comunicacaoriobravo.com.br](mailto:riobravo@comunicacaoriobravo.com.br). O voto também pode ser feito pelo Portal de votação, no link <https://docs.valid.media/riobravo>.

# Breve Histórico



## Proposta de cisão

## ESTRUTURA ATUAL

EMPREENDIMENTO  
GRAND PLAZA SHOPPING



98,37%

FII GRAND PLAZA  
SHOPPING



Cotistas  
pulverizados

38,59%



SYN

61,41%



## FII GRAND PLAZA SHOPPING

Número de Cotas: 12.203.832  
Participação no empreendimento: 98,37%  
Administradora: Rio Bravo  
Patrimônio Líquido<sup>2</sup>  
**R\$ 1.122.584.730,69**

## ESTRUTURA PROPOSTA

EMPREENDIMENTO  
GRAND PLAZA SHOPPING



37,96%

FII GRAND PLAZA  
SHOPPING



Participação no fundo  
Cotistas pulverizados

100%



60,41%

FUNDO  
SYN



Participação no fundo  
SYN cotista único

100%



## FUNDO SYN\*

Número de Cotas: 7.494.750  
Participação no empreendimento<sup>1</sup>: 60,41%  
Administradora: indefinido  
Patrimônio Líquido<sup>2</sup>  
**R\$ 689.379.283,12**

\*Fundo cindido com apenas um cotista.

FII GRAND PLAZA SHOPPING PÓS  
CISÃO

Número de Cotas: 4.709.082  
Participação no empreendimento<sup>1</sup>: 37,96%  
Administradora: Rio Bravo  
Patrimônio Líquido<sup>2</sup>  
**R\$ 433.205.447,57**

<sup>1</sup> Participação no empreendimento não deve ser confundida com participação no FII. Os cotistas pulverizados detêm atualmente 38,59% das cotas do FII Grand Plaza Shopping, que, por sua vez, detém participação em 98,37% do empreendimento. Portanto, a participação atual dos cotistas pulverizados no empreendimento é de 37,96%.

<sup>2</sup> Patrimônio Líquido: data-base outubro/2022 (a data base de outubro deve ser considerada apenas para exemplificar e tangibilizar a operação, por ser o último valor disponível, mas não será a data-base utilizada para mérito da cisão).

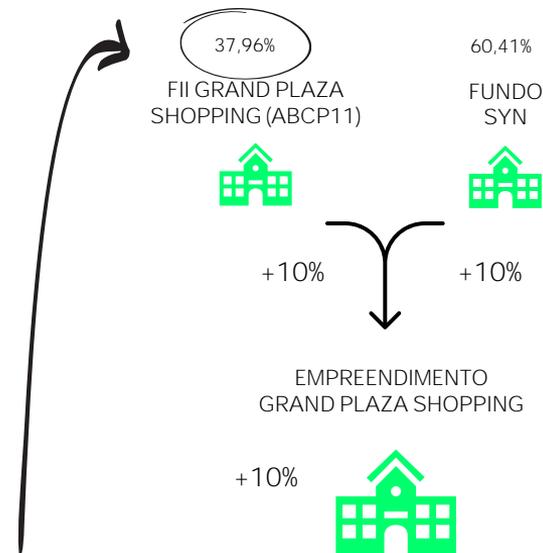
### Desdobramentos de uma possível expansão do Shopping

A Convenção de Condomínio será firmada, caso ocorra a cisão, para reger a relação dos condôminos, uma vez que, concluída a cisão, ambos os fundos terão propriedade e posse indireta do Empreendimento, com seus direitos, obrigações e responsabilidades. Ficam garantidos direitos para exercício do voto em assembleia com quóruns simples e qualificado, participação em eventual expansão, opção de compra do imóvel, exercício do direito de preferência e participação das receitas e despesas do condomínio, entre outros.

**IMPORTANTE: riscos de diluição do fundo em caso de não acompanhamento em expansão.**

Em caso de eventual expansão ou investimento no empreendimento, as partes, ABCP11 e Fundo SYN, têm o direito de subscrever conforme suas proporções na participação do condomínio. Ou seja, em caso de não acompanhamento da subscrição por parte do Fundo e subscrição integral ou proporcionalmente maior por parte do Fundo SYN, haverá diluição na participação relativa do ABCP11 no condomínio (como a cláusula é bilateral, o inverso também é verdadeiro).

### Exemplo hipotético de expansão



Caso o ABCP11 realize um aporte de menos de 10%, e o Fundo SYN realize o aporte em sua integralidade (10%), no âmbito da expansão, a participação do ABCP11 é diluída na mesma proporção.

No caso de uma expansão de 10% do shopping, cada parte tem o direito de aumentar sua participação em 10%, realizando esse aporte em termos iguais.

## Perguntas frequentes

### 1. Parte do Fundo está sendo “vendida”. Os cotistas receberão algum valor dessa venda?

Não está sendo realizada uma “venda” de parte do Fundo. A Consulta Formal nº 01/2022 propõe a cisão parcial do Fundo, isto é, alterar a estrutura atual para uma nova estrutura dividida em dois fundos distintos, conforme esquema explicativo da página 5 do relatório. Sendo assim, os cotistas não receberão nenhum valor por venda do imóvel. Os cotistas permanecerão detentores das cotas do Fundo ABCP11 e a SYN será o único cotista do novo Fundo SYN.

### 2. O valor patrimonial será reduzido? O valor da cota a mercado também será reduzido?

O valor patrimonial não será reduzido pois ao mesmo tempo em que o patrimônio do Fundo ABCP11 será reduzido, o número de cotas também se reduz na mesma proporção. O Fundo ABCP11 possui, atualmente, patrimônio líquido de R\$ 1.120.589.958,80 e 12.203.832 cotas, isto é, possui cota patrimonial no valor de R\$ 91,82 (dados referentes a novembro/2022). Caso ocorra a cisão, o Fundo terá um patrimônio líquido de R\$ 432.401.069,14 e 4.709.082 cotas, portanto, a cota patrimonial permanecerá no valor de R\$ 91,82 (utilizando-se o mesmo mês de referência).

### 3. O que muda nas minhas cotas caso a cisão seja aprovada?

Caso a cisão seja aprovada, o número de cotas do cotista não sofrerá alterações, somente haverá mudança na participação relativa do cotista. Por exemplo, caso o cotista seja detentor de 1 cota, permanecerá com 1 cota, entretanto, a participação relativa sofrerá alteração a um múltiplo de 2,59. Ou seja, caso o investidor possua uma participação de 2%, passará a ser de 5,18%.

# Consulta Formal 01/2022

## Perguntas frequentes

### 5. Por que não haverá anúncio e distribuição de rendimentos em dezembro/22?

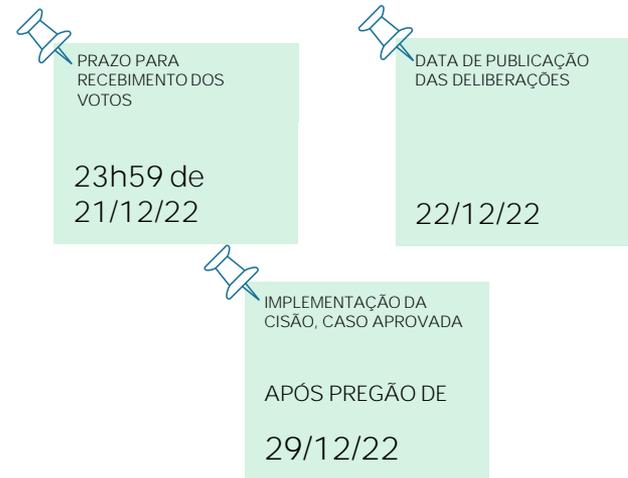
Para a cisão e efetiva transferência de titularidade da fração ideal do imóvel do ABCP11 para o novo fundo, haverá a necessidade de pagamento do ITBI e emolumentos. O ITBI sobre a fração que está sendo cindida, de 60,41% do imóvel, corresponde a cerca de R\$ 13 milhões. Como o pagamento deve ser feito concomitantemente à transferência de titularidade, que está prevista para ocorrer até o final de 2022 com a aprovação das matérias do dia, o ABCP11 deverá ter um impacto de caixa ainda em dezembro. Portanto, caso aprovada a Cisão, deverá haver tal despesa extraordinária em dezembro, o que impactará o resultado do Fundo no mês e, como consequência, o ABCP11 não deverá ter distribuição anunciada no último dia útil de dezembro.

## Sobre a votação

O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

- 1) Recebimento do link de votação diretamente por e-mail pelo remetente [riobravo@comunicacaoriobravo.com.br](mailto:riobravo@comunicacaoriobravo.com.br) ou login no Portal de votação;
- 2) Preencher a carta resposta ([clique aqui para acessar](#)) e enviar para a Rio Bravo pelo [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br).

Para a deliberação da Ordem do Dia será necessária a aprovação por maioria dos cotistas votantes e que tais cotistas representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que estejam aptas a exercer o direito a voto no interesse do Fundo, conforme previsto na § 1º do Artigo 24 da Instrução CVM472.



## Composição de resultado

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



	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 7.623.058,50	R\$ 80.321.816,31	R\$ 88.258.999,99
Receita Financeira	R\$ 117.114,92	R\$ 1.414.122,65	R\$ 1.515.594,20
Despesas	-R\$ 135.945,59	-R\$ 1.960.399,78	-R\$ 2.130.387,47
Resultado	R\$ 7.604.227,83	R\$ 79.775.539,18	R\$ 87.644.206,72
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,62	R\$ 6,54	R\$ 7,18
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,60	R\$ 6,33	R\$ 6,89
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,02	R\$ 0,21	R\$ 0,29

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

<sup>2</sup> Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

# Composição de resultado

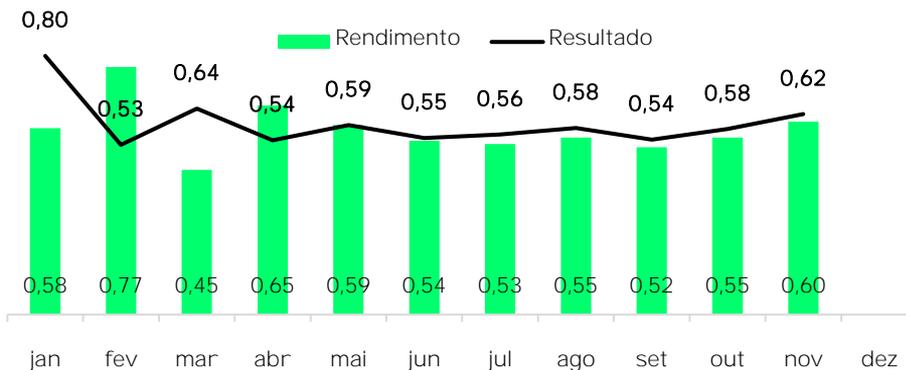
## Dados do fundo

	nov/22	dez/21	nov/21
Valor da Cota	R\$ 73,00	R\$ 71,20	R\$ 70,90
Quantidade de Cotas	12.203.834	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 890.879.882,00	R\$ 868.912.909,60	R\$ 865.251.759,70

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.399.418,54	22.055.801,13	24.042.241,62
Giro (% de cotas negociadas)	0,16%	2,48%	2,72%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



## Distribuição de rendimentos

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,83	0,49	0,00	0,00	0,00	0,49	0,00	0,11	0,19	0,30	0,35	0,41
2021	0,56	0,40	0,05	0,05	0,39	0,51	0,53	0,42	0,42	0,46	0,56	0,58
2022	0,58	0,77	0,45	0,65	0,59	0,54	0,53	0,55	0,52	0,55	0,60	
<b>Δ</b>	<b>3,6%</b>	<b>92,5%</b>	<b>800,0%</b>	<b>1200,0%</b>	<b>51,3%</b>	<b>5,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>31,0%</b>	<b>23,8%</b>	<b>19,6%</b>	<b>7,1%</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 gestão 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.

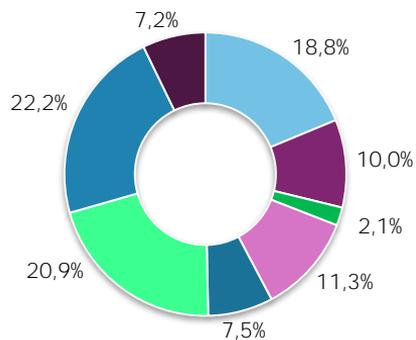
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# Resultados do shopping

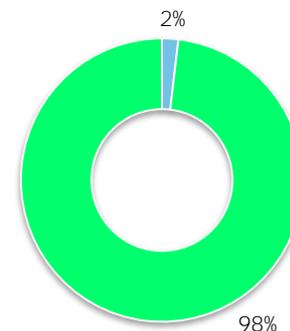
Grand Plaza Shopping	nov/21	nov/22	Δ 2021 vs. 2022	YTD 2020	YTD 2021	YTD 2022	Δ 2020	Δ 2021	Orçamento YTD	Δ Realizado vs. Orçado
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.156	R\$ 5.379	4,3%	R\$ 51.599	R\$ 53.826	R\$ 61.575	19,3%	14,4%	R\$ 58.694	4,9%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 148	R\$ 226	52,7%	R\$ 1.467	R\$ 1.149	R\$ 2.061	40,5%	79,3%	R\$ 2.412	-14,5%
Outras Receltas de Aluguéis	R\$ 898	R\$ 1.059	17,9%	R\$ 7.625	R\$ 8.036	R\$ 8.842	16,0%	10,0%	R\$ 7.261	21,8%
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 6.201</b>	<b>R\$ 6.663</b>	<b>7,5%</b>	<b>R\$ 60.692</b>	<b>R\$ 63.012</b>	<b>R\$ 72.478</b>	<b>19,4%</b>	<b>15,0%</b>	<b>R\$ 68.368</b>	<b>6,0%</b>
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 126	R\$ 24	-119,1%	-R\$ 21.593	-R\$ 9.176	-R\$ 1.652	-92,4%	-82,0%	-R\$ 2.197	-24,8%
Receitas de Locação	R\$ 6.076	R\$ 6.687	10,1%	R\$ 39.099	R\$ 53.835	R\$ 70.827	81,1%	31,6%	R\$ 66.170	7,0%
Outras Receltas	R\$ 93	R\$ 655	603,9%	-R\$ 5.914	R\$ 1.911	R\$ 2.331	-139,4%	22,0%	R\$ 863	170,2%
Estacionamento	R\$ 1.120	R\$ 1.462	30,6%	R\$ 8.713	R\$ 8.923	R\$ 15.347	76,1%	72,0%	R\$ 13.009	18,0%
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 7.288</b>	<b>R\$ 8.805</b>	<b>20,8%</b>	<b>R\$ 41.898</b>	<b>R\$ 64.670</b>	<b>R\$ 88.505</b>	<b>111,2%</b>	<b>36,9%</b>	<b>R\$ 80.042</b>	<b>10,6%</b>
Despesa Operacional	-R\$ 580	-R\$ 598	3,2%	-R\$ 6.579	-R\$ 5.882	-R\$ 4.392	-33,2%	-25,3%	-R\$ 3.794	15,8%
<b>NOI</b>	<b>R\$ 6.709</b>	<b>R\$ 8.206</b>	<b>22,3%</b>	<b>R\$ 35.319</b>	<b>R\$ 58.788</b>	<b>R\$ 84.113</b>	<b>138,2%</b>	<b>43,1%</b>	<b>R\$ 76.248</b>	<b>10,3%</b>

## Vendas por Segmento

- Âncoras
- Mega Lojas
- Lazer
- Vestuário
- Calçados
- Alimentação
- Outros
- Prédio Comercial

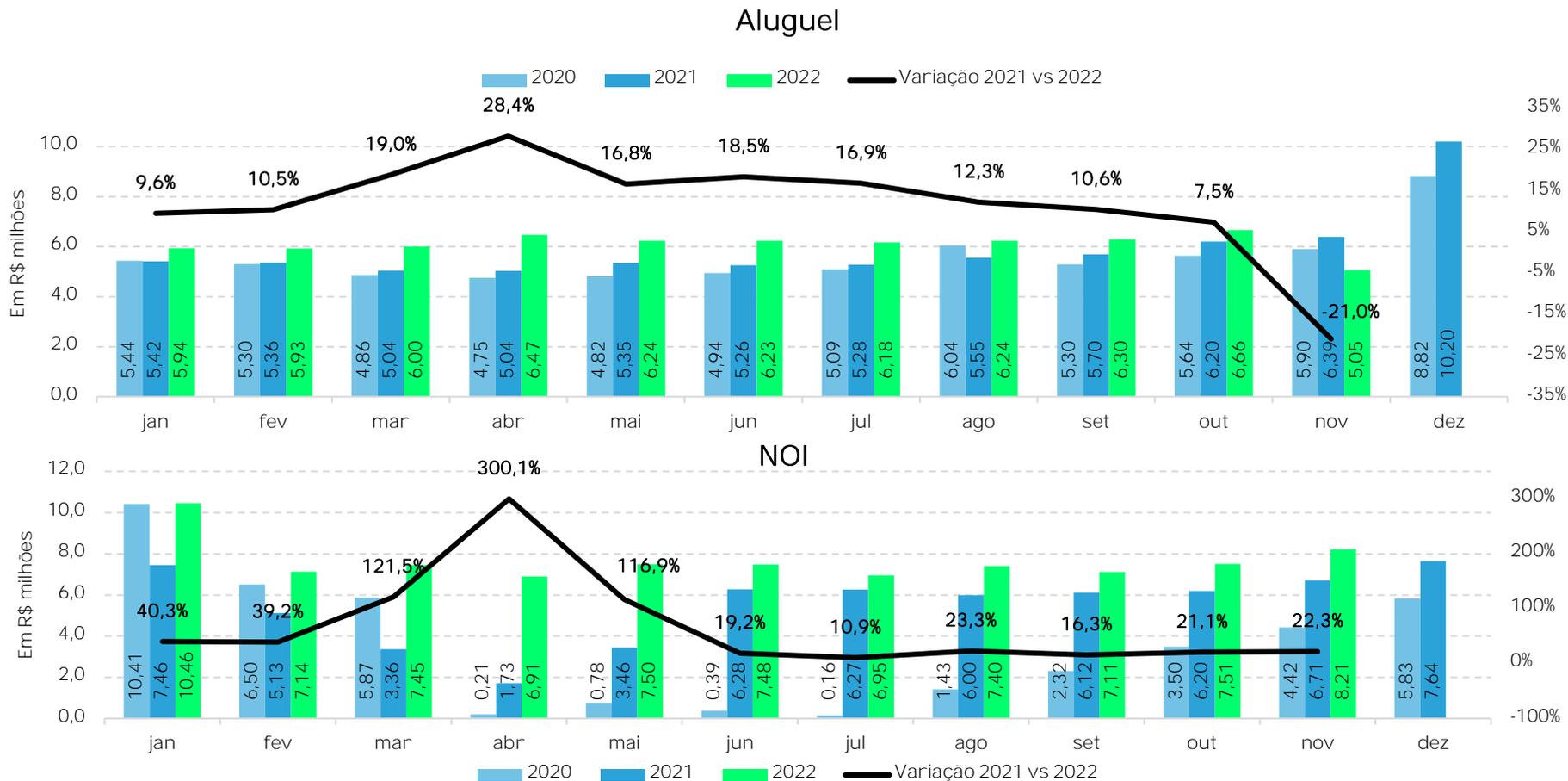


## Alocação do Fundo



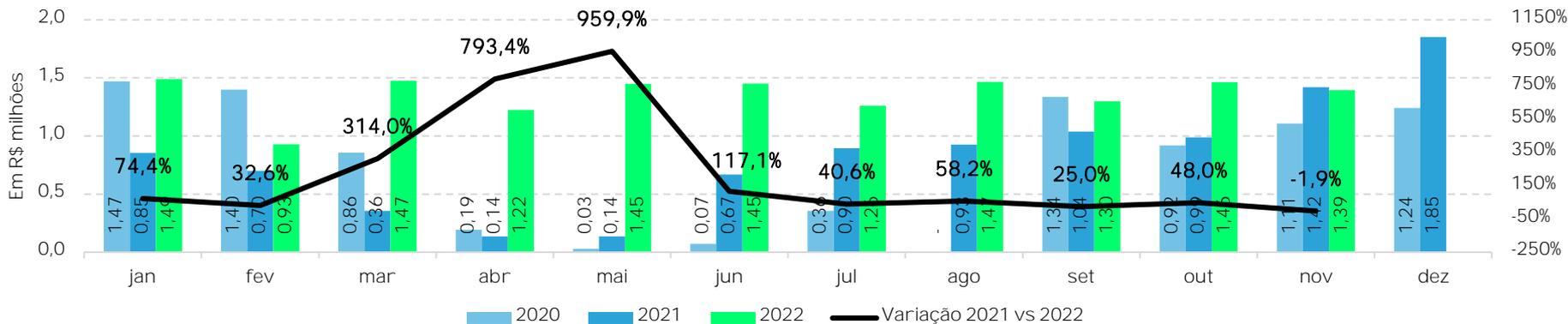
- Caixa e equivalentes de caixa
- Ativo Imobilizado

## Desempenho operacional

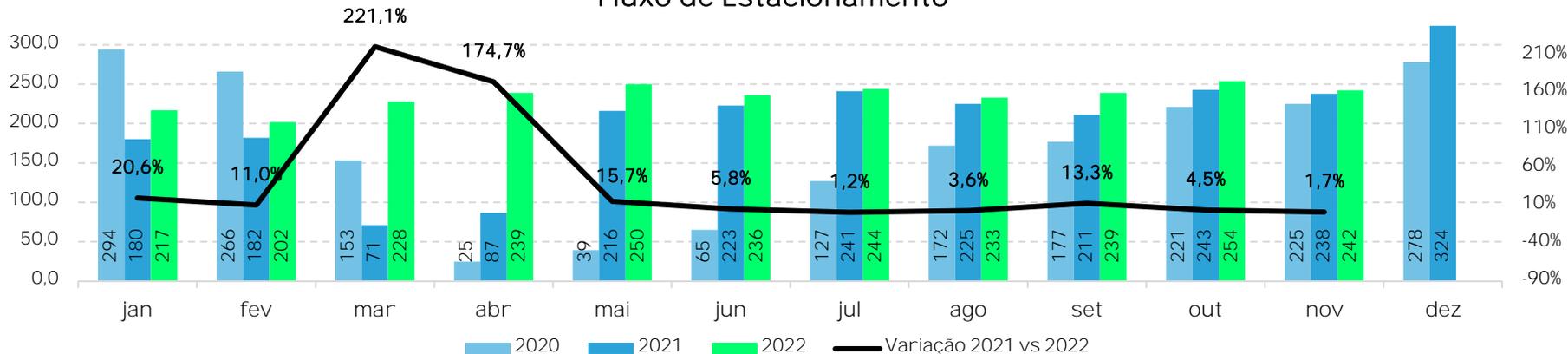


# Dados de estacionamento

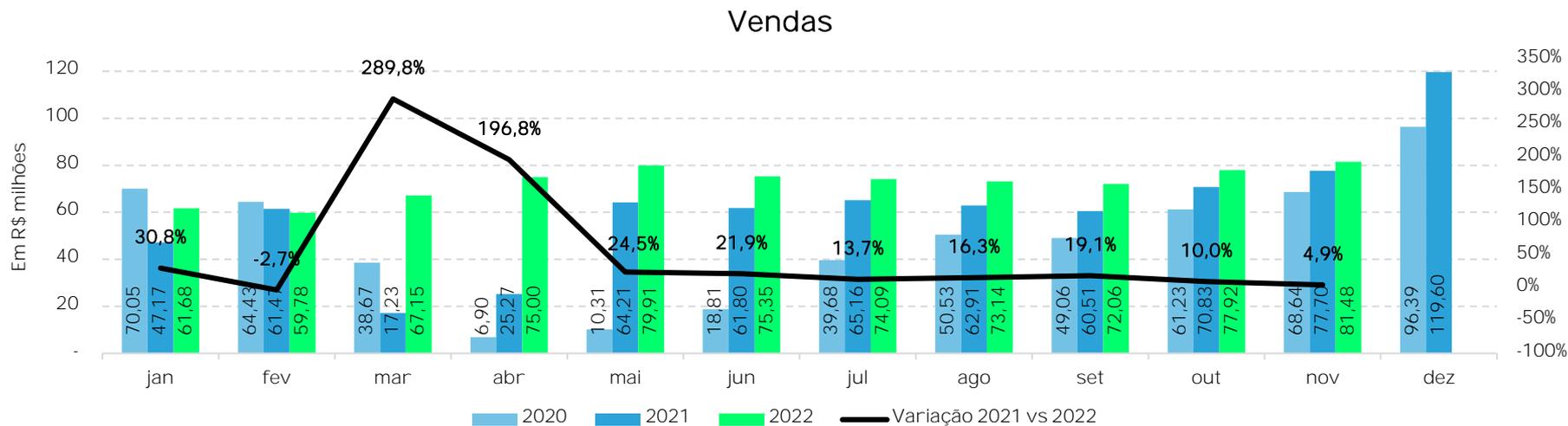
## Resultado de Estacionamento



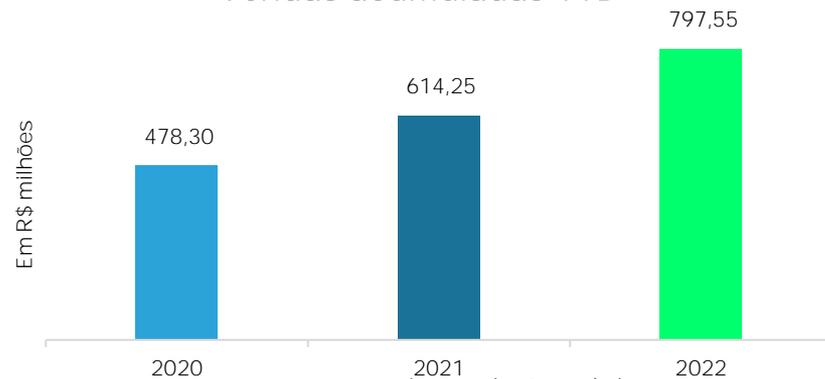
## Fluxo de Estacionamento



# Dados de vendas



### Vendas acumuladas YTD

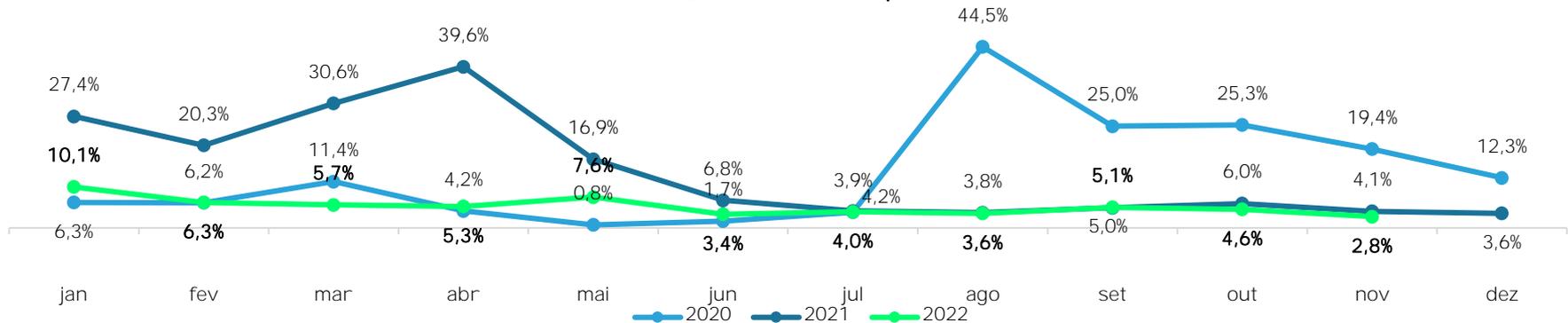


# Dados de vacância e inadimplência

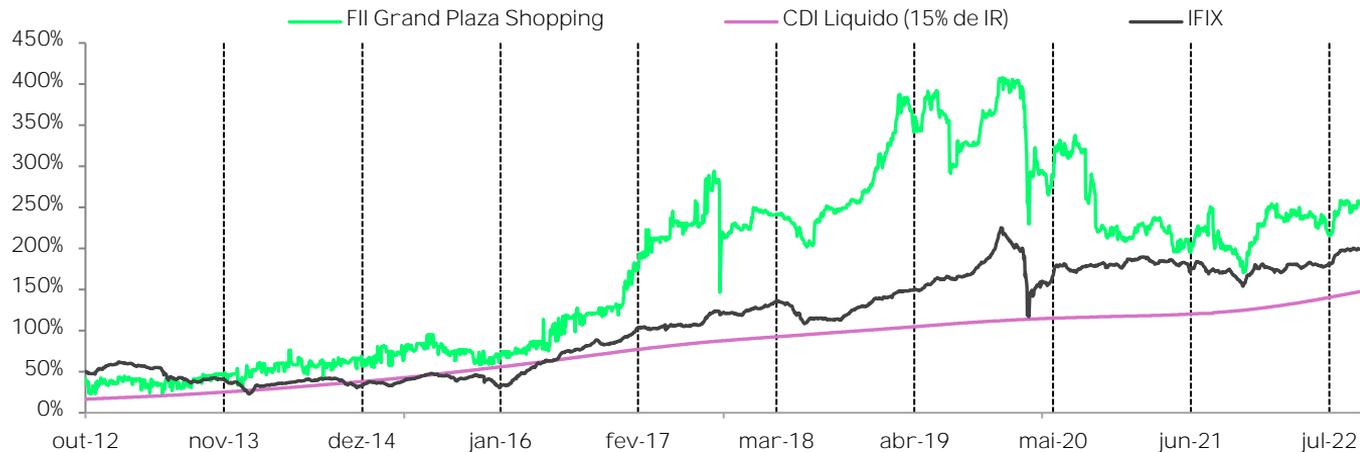
## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência



# Rentabilidade



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-1,73%	10,95%	27,76%	247,89%
IFIX	-4,15%	2,23%	11,20%	186,72%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,80%	9,04%	11,23%	127,73%
CDI líquido (15% de IR)	0,87%	9,46%	10,18%	150,15%

<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 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.

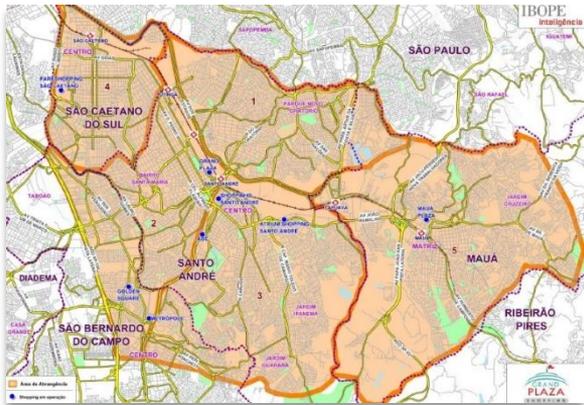
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 284 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

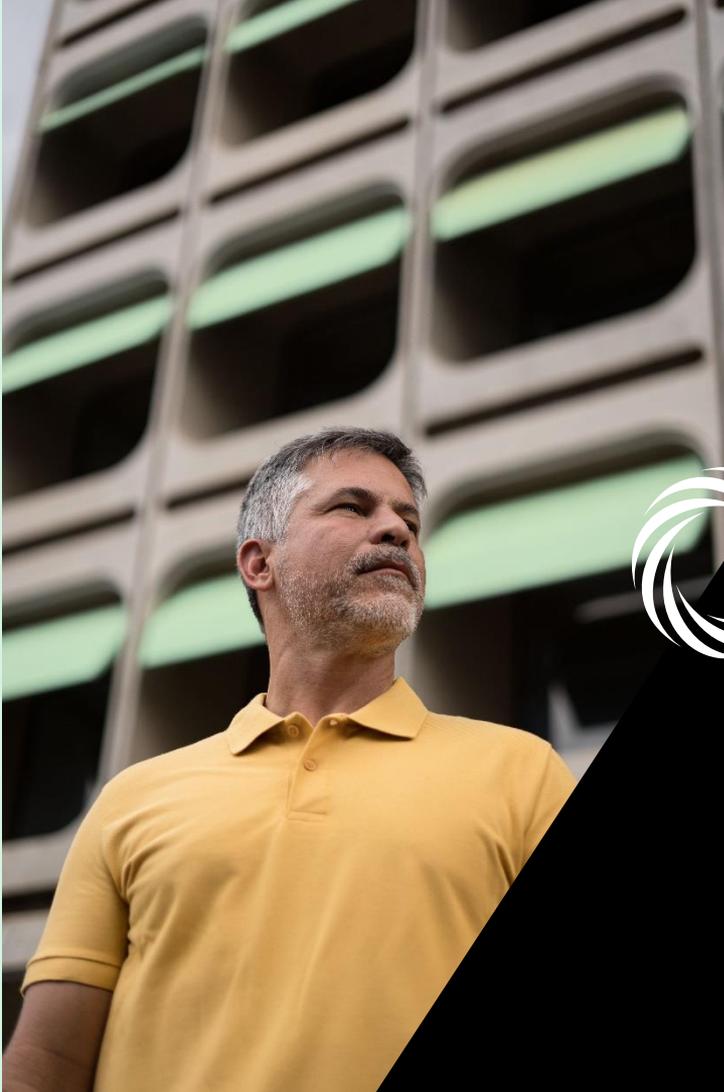
## Shopping

- 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



Seu  
investimento  
tem poder.



**RIO BRAVO**

Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32

04551-065, São Paulo - SP - Brasil

+55 11 3509 6600 | [ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)





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.