



# Relatório Gerencial

## **ABCP11**

FII Grand Plaza Shopping

JANEIRO 25



[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\$ 506.029.531,74 (ref. janeiro)

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 15.255

## 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>)\*

68.813

Fechamento no Mês  
(R\$/cota)

75,02

P/VP

0,69

Vacância

1,5%

Patrimônio Líquido  
(R\$/cota)

107,46

Valor de Mercado (R\$  
milhões)

350,92

NOI (A/A)\*\*\*

3,6%

Inadimplência  
Bruta

8,9%

Dividend Yield  
Anualizado\*\*

8,05%

Volume Médio Diário  
Negociado (R\$ milhões)

1,05

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

7,3%

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\$ 1,27/cota e a distribuição foi de R\$ 0,50/cota. A distribuição neste patamar visa linearizar o resultado no semestre. Além dos investimentos e allowances que ainda ocorreram e poderão impactar o resultado, a natureza sazonal da operação tende a apresentar resultados melhores nos meses de janeiro, fevereiro e março, e resultados mais fracos em abril maio e junho. A linearização tem o objetivo de diminuir a volatilidade dos dividendos distribuídos. Qualquer resultado em excesso será anunciado no último mês do semestre.

Ao lado apresentamos o orçamento do shopping para o ano de 2025. A receita de locação deverá subir acompanhando a inflação com o amadurecimento das novas locações que entraram em 2024 como o projeto completo do corredor fashion que conta com lojas como a Lacoste, Calvin Klein, Track&Field, Live entre outras, e a entrada da Arena Motors que ocupa uma área relevante de aproximadamente 7,2 mil m<sup>2</sup>, no lugar da antiga C&C. Além disso, para este ano, será feito investimentos importantes como a reforma da fachada e a troca de pisos. Ao lado, um quadro detalhado do orçamento completo para o Shopping:

Valores em MM	2024	2025	Varição
<b>Receita Aluguel</b>	<b>84,13</b>	<b>88,73</b>	<b>5%</b>
Aluguel Mínimo Contratual	71,51	72,48	1%
Descontos Contratuais	-2,61	-2,64	1%
Aluguel Percentual	3,62	6,05	67%
Mall	6,09	6,62	9%
Mídia	2,56	2,92	14%
Aluguel Outros	3,97	3,98	0%
<b>Total Aluguel Faturado</b>	<b>85,14</b>	<b>89,42</b>	<b>5%</b>
Cancelamentos e abatimentos	-0,41	0,00	-100%
<b>Total Aluguel Faturado Líquido</b>	<b>84,73</b>	<b>89,42</b>	<b>6%</b>
Inadimplência Líquida	-0,60	-0,68	13%
<b>Outras Receitas</b>	<b>3,93</b>	<b>2,32</b>	<b>-41%</b>
<b>Estacionamento</b>	<b>21,08</b>	<b>22,29</b>	<b>6%</b>
<b>Total Receitas Operacionais</b>	<b>109,13</b>	<b>113,35</b>	<b>4%</b>
Encargos de Lojas Vagas e Subsidiadas	-0,99	-0,58	-41%
Taxa de Administração	-2,39	-2,53	6%
Comercialização de Lojas e Quiosques	-2,37	-2,55	8%
Outras Despesas	-1,05	-0,53	-50%
<b>Total Despesas Operacionais</b>	<b>-6,79</b>	<b>-6,19</b>	<b>-9%</b>
<b>NOI</b>	<b>102,34</b>	<b>107,15</b>	<b>5%</b>
<b>Investimentos</b>	<b>16,29</b>	<b>22,95</b>	<b>41%</b>
Tenant Allowance	5,37	5,02	6%
Remediação Ambiental	2,91	1,63	44%
Obras e Reformas Sanitários/Vestiários	0,97	1,10	13%
Obras e Reformas Piso/Mall	0,09	7,33	8226%
Obras e Reformas Ar Condicionado	0,12	1,58	1246%
Fachada	0,50	3,75	652%
Estacionamento	0,91	0,62	-32%
Outros	5,43	1,93	-64%



# Comentários

## Desempenho do mês

Em janeiro, as vendas atingiram um patamar de R\$81 milhões, representando um crescimento de 5% de vendas totais em relação ao ano anterior, mas 5% abaixo do orçado.

As lojas âncoras apresentaram uma queda de 2,6% na comparação anual devido a saída da C&C. O segmento de Mega lojas teve um crescimento de 9,3% nas vendas versus o ano anterior, resultado impulsionado pelo resultado do Mania de Churrasco e Casas Bahia. O segmento de lazer teve uma alta expressiva de 59,7%, impulsionada pela operação do Playcenter. Além disso, o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em linha com 2024. Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada seguimento:

Tipo de Loja	Jan-25 vs Jan-24
Âncoras	-2,60%
Mega lojas	9,30%
Lazer	59,70%
Satélites	1,20%
Conveniência e Serviços	2,10%
Mall & Mídia	50,40%

No mês, os aluguéis faturados apresentam um crescimento de 7% na comparação anual e versus o orçado apresentam crescimento de 9,1%.

A inadimplência líquida fechou janeiro em campo positivo de 4,3%, o orçado para o período foi de 5,1%. O shopping continua com uma boa recuperação de inadimplência, apresentando indicador 434% acima do orçado para o mês. Com destaque para os recebimentos da Taco Bell, Artex, Furlan, Louco Motivo, Criatiff e Fatto a Mano.

O resultado de estacionamento atingiu R\$2,5 milhões em janeiro, apresentando alta de 25% em comparação a janeiro de 2024 e 12,2% acima do orçado. No mês, o tráfego no empreendimento foi 0,8% abaixo do ano anterior e atingiu o patamar de 248 mil veículos.

Em relação a vacância, encerramos o mês com 17 unidades vagas totalizando 1,5% de vacância versus 2,7,% orçado. Em janeiro, registramos a entrada da nova locação da loja Carter's, Giftsmart e Batata Dipz e a saída da The body Shop, You Play, Qóculos e Martinez.



# Comentários

## Desempenho do mês

Conforme orçamento aprovado, detalhado nesse relatório, foi feito um desembolso de 795k, representado principalmente por 597k de Projeto Espacial Lazer e 88k Remediação Ambiental. Tivemos também, o pagamento de allowance de 400k do Madero. Vale ressaltar que o Fundo considera como despesa todos os investimentos que possuem como finalidade a manutenção do empreendimento.

	Investimentos Realizados Janeiro	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Varição Acum. Orça. 2024 vs Acum. Realizado 2025
Investimentos	R\$795.001	R\$48.000	R\$795.001	733%
Allowances	R\$400.000	R\$335.000	R\$400.000	137%

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

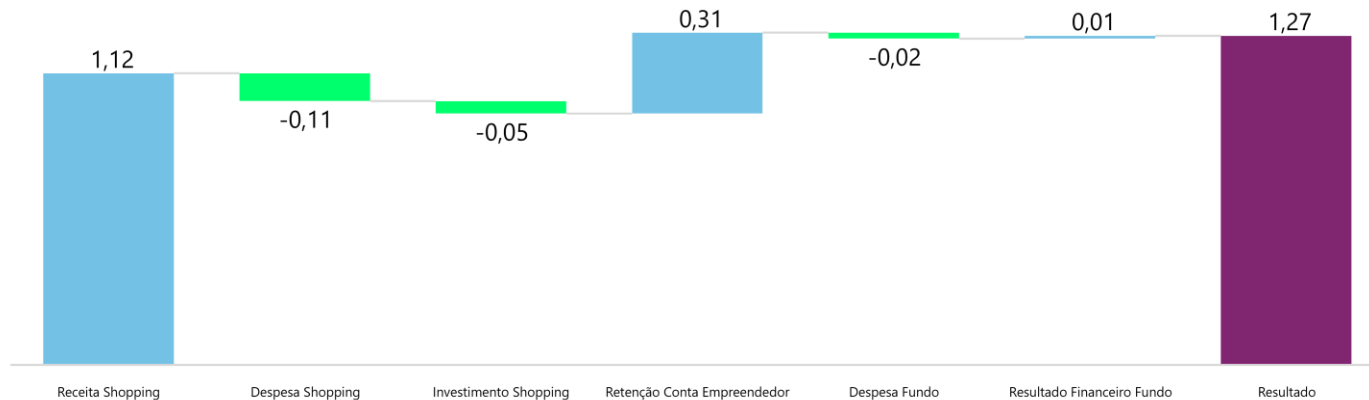
Dentre os valores apresentados acima, no mês de janeiro, R\$230,6 mil foram considerados como CAPEX e portanto, possuem efeito dedutivo do caixa do Fundo.

O NOI em janeiro apresentou patamar de R\$12 milhões, crescimento de 4% versus ano passado e 8% acima do valor orçado para o mês.



# 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)	agosto-24	setembro-24	outubro-24	novembro-24	dezembro-24	janeiro-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.630,24	R\$ 3.242,51	R\$ 3.348,11	R\$ 3.409,96	R\$ 3.588,00	R\$ 5.290,26	R\$ 5.290,26	R\$ 42.551,52
Despesa Shopping	-R\$ 223,64	-R\$ 243,04	-R\$ 229,45	-R\$ 162,74	-R\$ 76,98	-R\$ 504,01	-R\$ 504,01	-R\$ 2.667,56
Investimento Shopping	-R\$ 414,16	-R\$ 583,40	-R\$ 1.025,22	-R\$ 732,84	-R\$ 320,18	-R\$ 230,56	-R\$ 230,56	-R\$ 5.347,94
Retenção Conta Empreendedor	R\$ 264,17	R\$ 143,53	-R\$ 118,63	-R\$ 329,47	-R\$ 1.095,39	R\$ 1.470,58	R\$ 1.470,58	R\$ 1.213,44
Despesa Fundo	-R\$ 111,02	-R\$ 111,45	-R\$ 112,35	-R\$ 106,62	-R\$ 125,57	-R\$ 109,03	-R\$ 109,03	-R\$ 1.438,09
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 63,74	R\$ 139,86	R\$ 78,69	R\$ 55,19	R\$ 51,58	R\$ 53,00	R\$ 53,00	R\$ 698,45
<b>Resultado<sup>1</sup></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\$ 2.021,45</b>	<b>R\$ 5.970,25</b>	<b>R\$ 5.970,25</b>	<b>R\$ 35.009,81</b>

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

# Composição de resultados

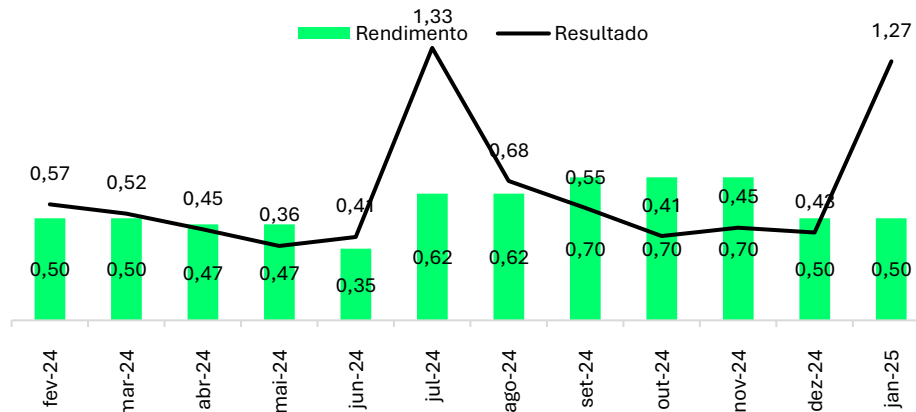
## Dados do fundo

	jan/25	dez/24	jan/24
<b>Valor da Cota</b>	R\$ 74,52	R\$ 75,02	R\$ 75,90
<b>Quantidade de Cotas</b>	4.709.086	4.709.086	4.709.083
<b>Valor de Mercado</b>	R\$ 350.921.088,72	R\$ 353.275.631,72	R\$ 357.419.399,70

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
<b>Volume Negociado</b>	1.046.035,05	1.046.035,05	14.900.647,17
<b>Giro</b> (% de cotas negociadas)	0,30%	0,30%	4,33%
<b>Presença em Pregões</b>	100%	100%	100%

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

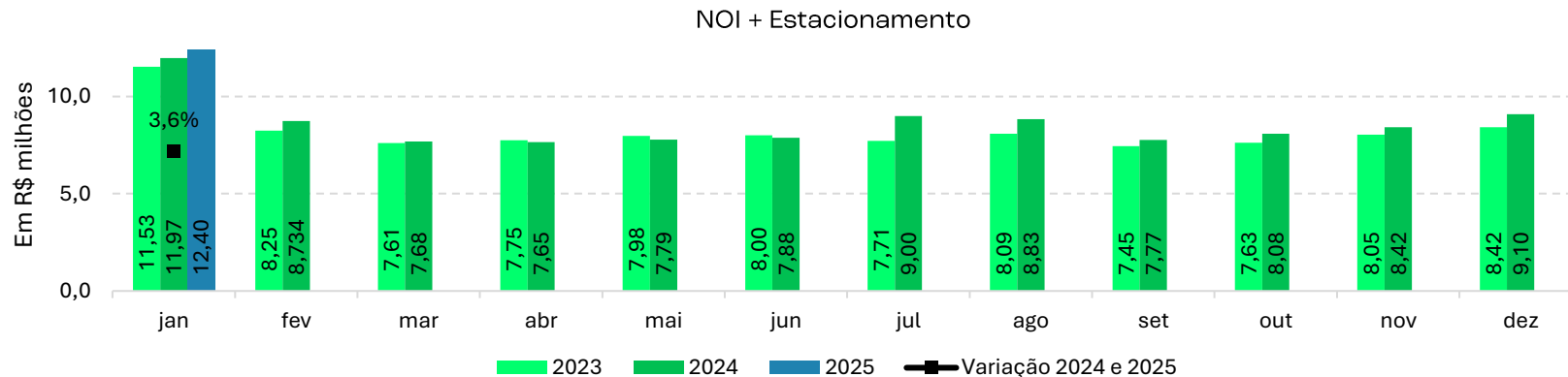
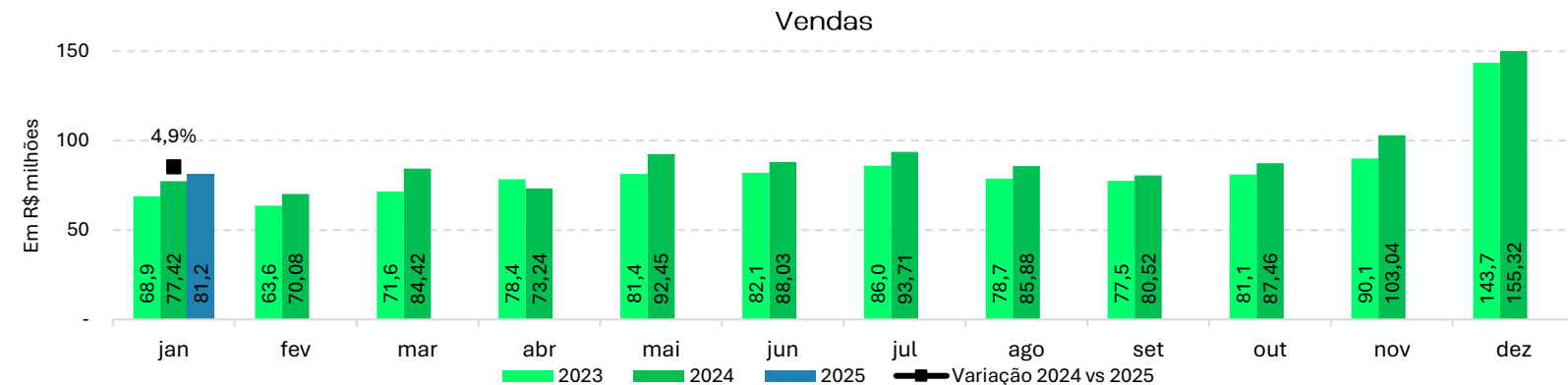


ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,35	0,62	0,62	0,70	0,70	0,50
2025	0,50											
<b>Δ</b>	<b>-39,0%</b>											

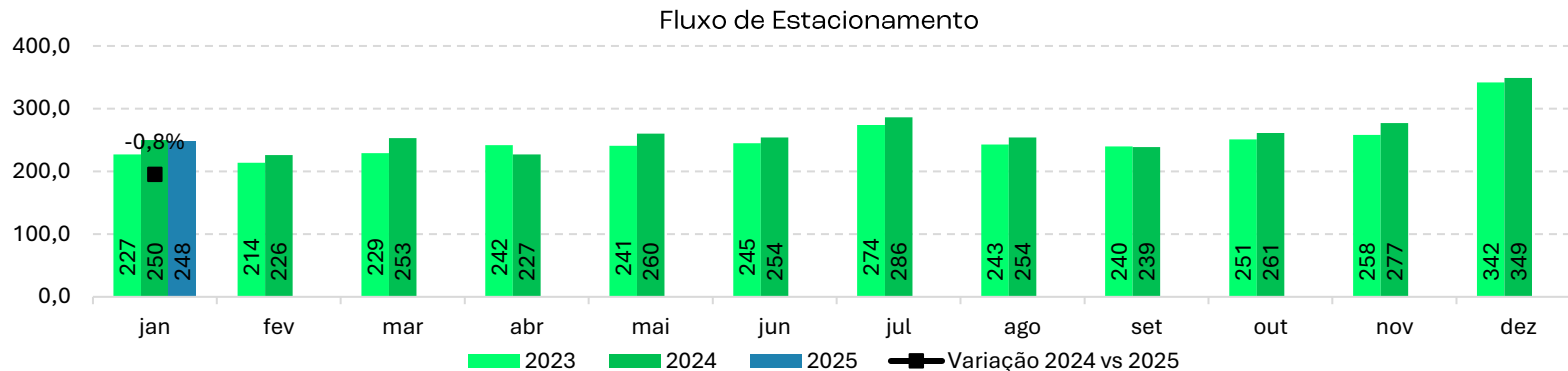
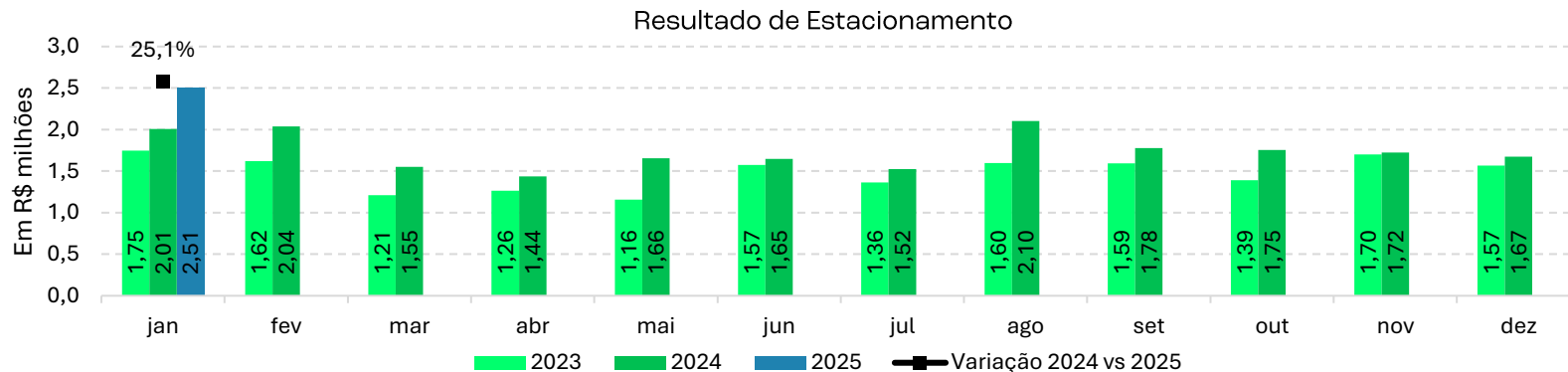
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode 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.

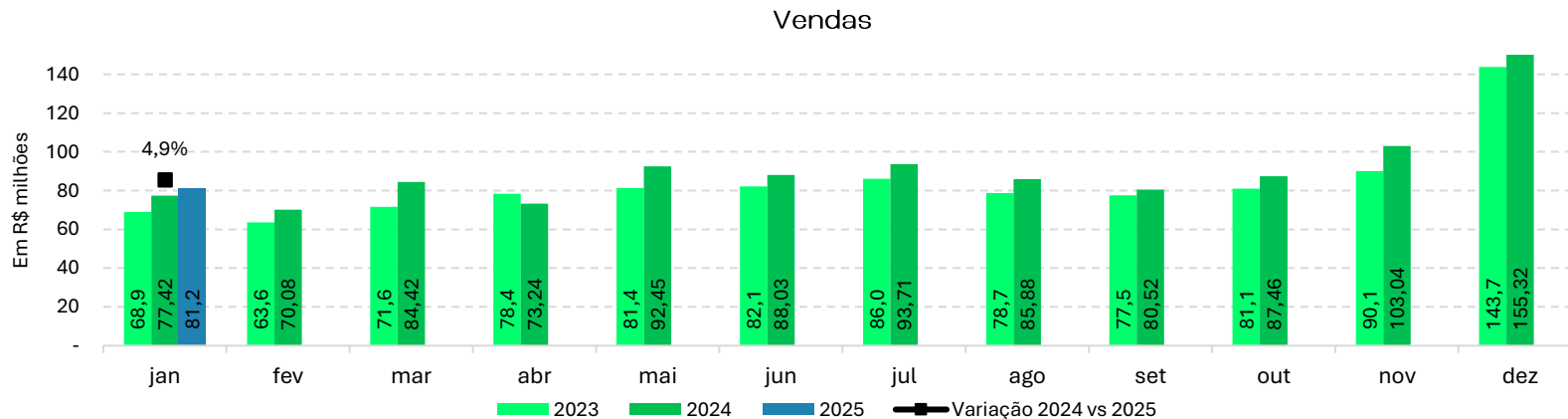
# Desempenho operacional



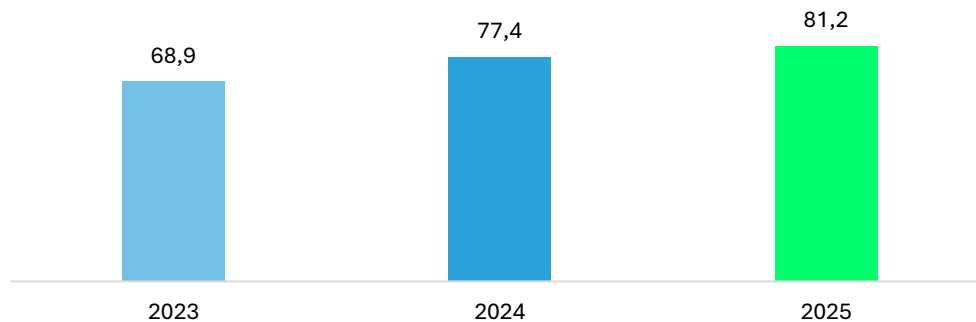
# Dados de estacionamento



# Dados de vendas

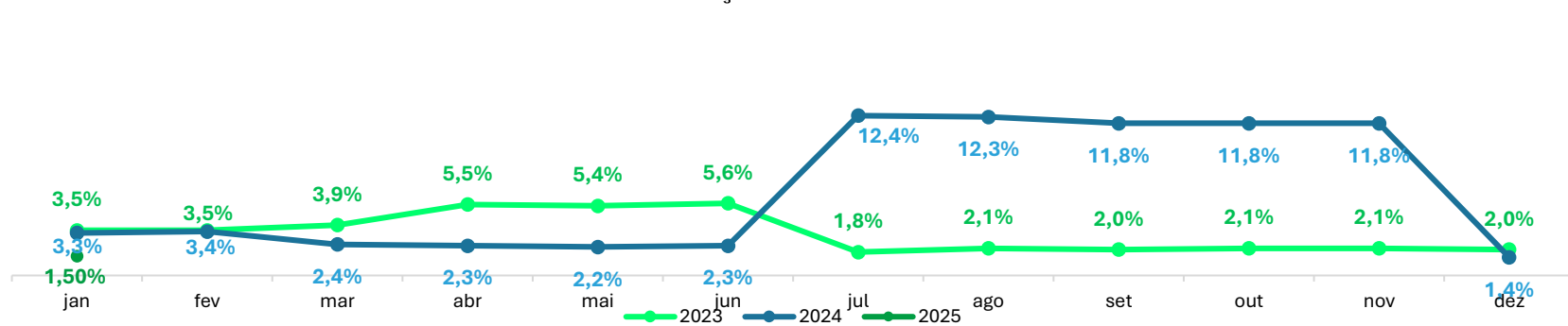


Vendas no acumulado do ano

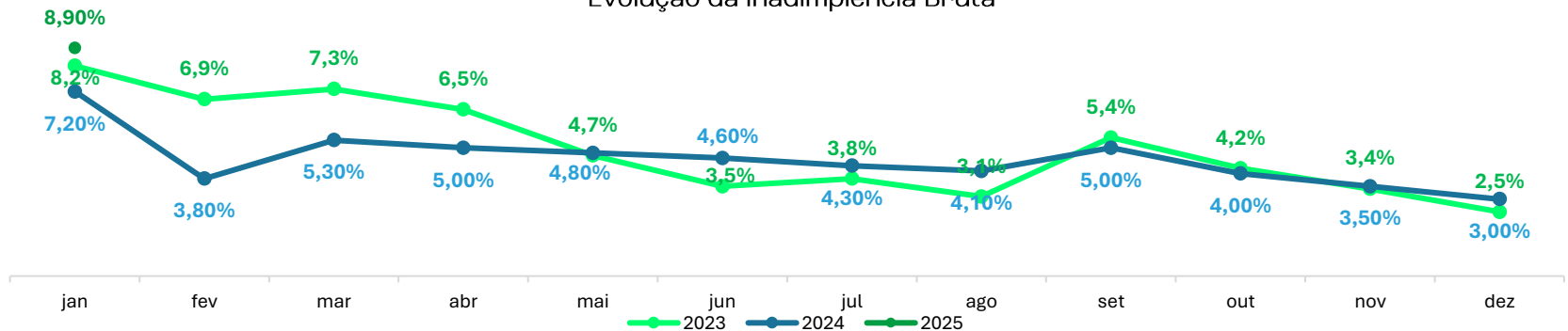


# Dados vacância e inadimplência

## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência Bruta



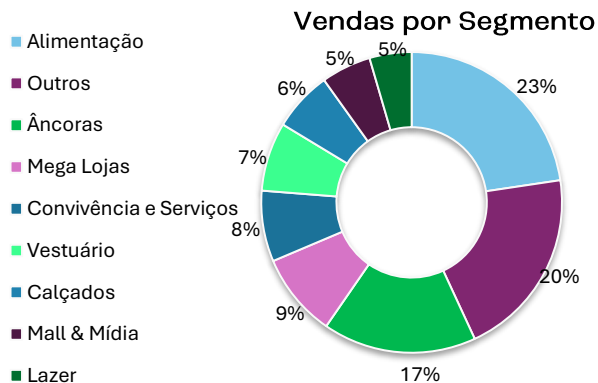
Considera a inadimplência bruta.



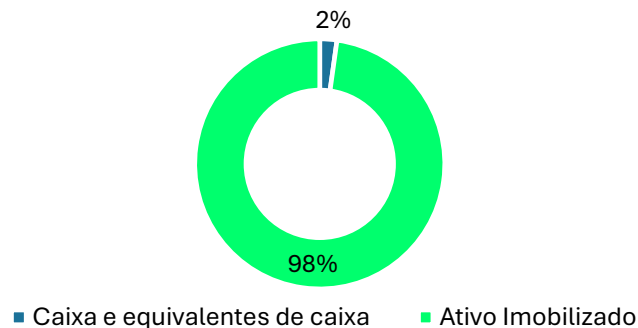
# Resultados do shopping

	jan/25	jan/24	Δ 2024 vs. 2025	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2024 vs YTD 2025
<b>Aluguel Mínimo Faturado</b>	R\$ 9.275	R\$ 9.453	-1,9%	R\$ 9.275	R\$ 9.453	-1,9%
<b>Aluguel Variável Faturado</b>	R\$ 1.225	R\$ 566	116,6%	R\$ 1.225	R\$ 566	116,6%
<b>Outras Receitas de Aluguéis</b>	R\$ 1.245	R\$ 997	24,9%	R\$ 1.245	R\$ 997	24,9%
<b>Total Faturado</b>	R\$ 11.745	R\$ 11.015	6,6%	R\$ 11.745	R\$ 11.015	6,6%
<b>Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos</b>	-R\$ 616	-R\$ 640	-3,8%	-R\$ 616	-R\$ 640	-3,8%
<b>Receitas Líquida de Aluguéis</b>	R\$ 11.129	R\$ 10.375	7,3%	R\$ 11.129	R\$ 10.375	7,3%
<b>Outras Receitas</b>	R\$ 71	R\$ 108	-34,7%	R\$ 71	R\$ 108	34,7%
<b>Estacionamento</b>	R\$ 2.510	R\$ 2.006	25,1%	R\$ 2.510	R\$ 2.006	25,1%
<b>Receita Operacional</b>	R\$ 13.710	R\$ 12.489	9,8%	R\$ 13.710	R\$ 12.489	9,8%
<b>Despesa Operacional</b>	-R\$ 1.306	-R\$ 516	153,0%	-R\$ 1.306	-R\$ 516	153,0%
<b>NOI</b>	R\$ 12.404	R\$ 11.972	3,6%	R\$ 12.404	R\$ 11.972	3,6%

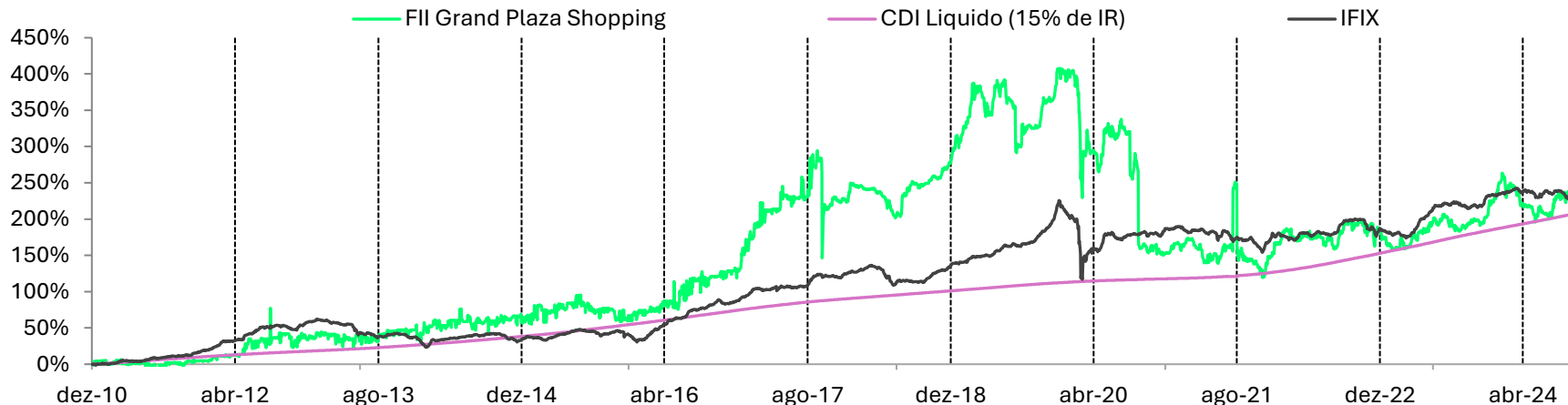
A tabela apresenta os resultados operacionais consolidados de todo o empreendimento.



## 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 jan/25

rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	13,33%	13,33%	7,88%	253,20%
<b>IFIX</b>	0,00%	0,00%	-6,52%	211,63%

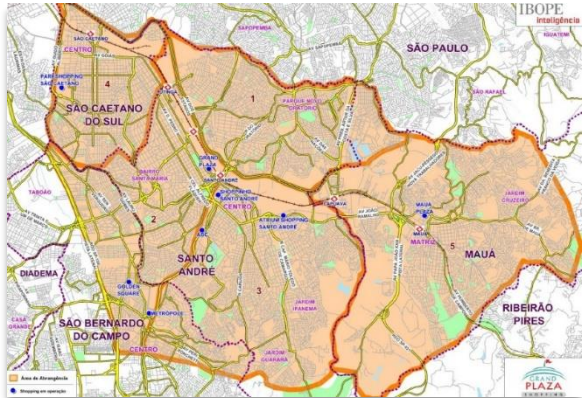
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
<b>FII Grand Plaza Shopping</b>	0,67%	0,67%	8,74%	160,22%
<b>CDI líquido (15% de IR)</b>	-0,04%	-0,04%	8,30%	212,91%

<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.