



Relatório Gerencial ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

OUTUBRO 2025



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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

CONHEÇA A
RIO BRAVO

AVALIE O
RELATÓRIO

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

DADOS CADASTRAIS

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\$

503.937.967,28 (ref. setembro)

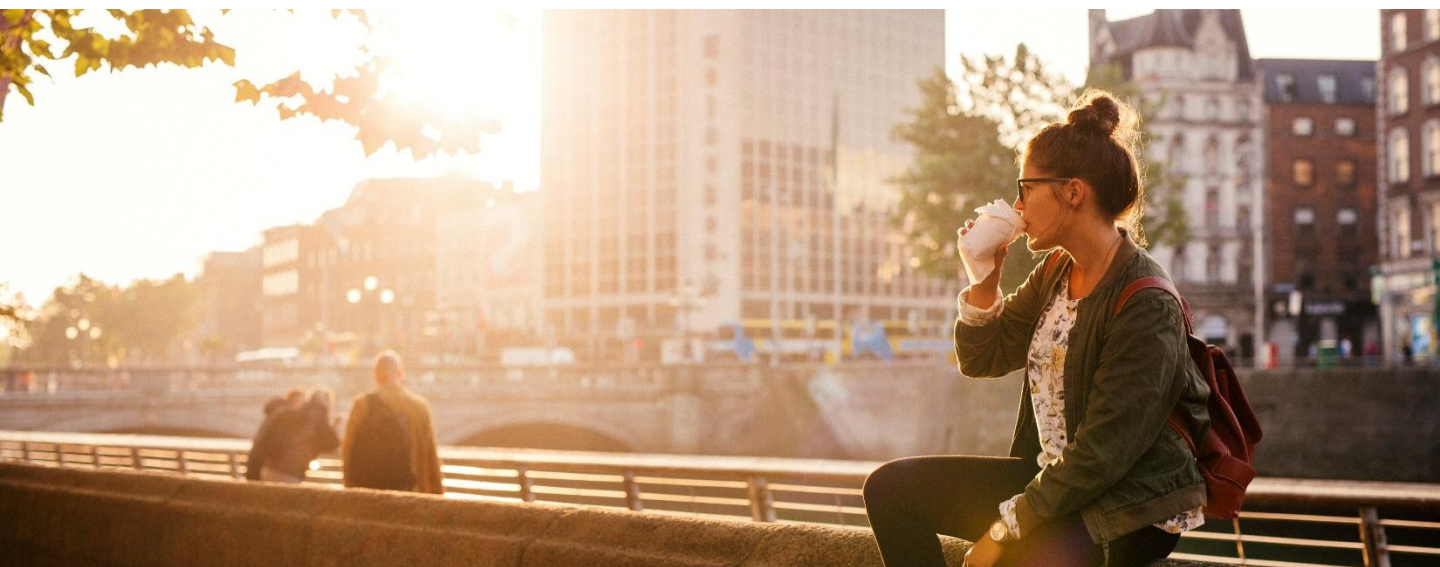
INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.300



PRINCIPAIS NÚMEROS

68.772 de ABL*	R\$ 107,01 Patrimônio Líquido/Cota**	10,6% Dividend Yield** anualizado
R\$ 73,58 Fechamento do Mês	R\$ 346 milhões Valor de Mercado	R\$ 2,1 milhões Volume negociado
0,69 P/VP	5,3% NOI (A/A)***	7,5% Receita de Locação (A/A)****
1,3% Vacância	8,4% Inadimplência Bruta	4.709.082 Números de Cotas

*Área Bruta Locável do Shopping e Prédio Comercial.
** Patrimônio líquido referente ao mês anterior.
***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

Resultado do Fundo I Outubro

No mês de outubro, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,56/cota e a distribuição foi de R\$ 0,65/cota. A distribuição neste patamar visa linearizar os dividendos em relação ao resultado esperado para o semestre, visto que, parte dos investimentos esperado para o primeiro semestre foi postergado para a segunda metade do ano.

Performance do Shopping I Setembro

VENDAS: Alta de 3% no mês de setembro na comparação anual, **atingindo valor de R\$82,9 milhões**. No acumulado do ano, as vendas já somam **R\$789,8 milhões**, alta de 5,8%. Os principais responsáveis pela boa performance foram as vendas do segmento:

- **Mega Lojas:** alta de **11,2%**, com destaque para as vendas da Fast Shop e Mania de Churrasco;
- **Lojas Satélites:** alta de **4%**, com avanços em praticamente todos os segmentos, com destaque para artigos do lar que cresce 28,1%.

O indicador SSS (Same Store Sale) em setembro foi de 1,1%.

O **impacto negativo** deste mês ficou para as lojas âncoras, que apresentou queda de 3,9%, puxadas principalmente pelas vendas das lojas Riachuelo e Renner. Mais detalhes na tabela abaixo:

Variação de vendas por seguimento

Tipo de Loja	Setembro-25 vs Setembro-24
Âncoras	-3,9%
Mega lojas	11,2%
Lazer	-4,2%
Satélites	4,0%
Conveniência e Serviços	7,7%
Mall & Mídia	-2,0%

A **vacância no empreendimento apresentou melhora mais uma vez neste mês**, marcando patamar de apenas de **1,3%**, antes 1,5% no mês anterior.

- Foi assinado contrato para realocação da loja Poderoso Timão, com ganho de área equivalente a 66 m²;
- Não houve distratos neste mês.

DESTAQUES:

- O **aluguel mínimo** apresentou alta de **9%** na comparação anual, refletindo a locação da Arena Motors na antiga área vaga antes ocupada pela C&C. Também reflete boas negociações de aluguéis nos segmentos de lazer e lojas satélites.
- Vale ressaltar a boa performance das **despesas operacionais**, apresentou **queda de 13%** na comparação anual, puxado principalmente pelas menores despesas de vacância, **queda de 83%** nesta rubrica.

O lado negativo do resultado de setembro ficou para o **resultado do estacionamento** que apresentou queda de 9% na comparação anual, impactado pelo menor fluxo de veículos pagantes.

COMENTÁRIOS

BOTTOM LINE: O NOI do Shopping apresentou patamar de **R\$ 8,2 milhões**, alta de 5% na comparação anual. No acumulado do ano o NOI atingiu **R\$79,9 milhões**, alta de 3%.

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em setembro foi realizado um investimento de R\$1,4 milhões, sendo a maior parte representada por obras da fachada, reformas de piso e sanitários, monitoramento ambiental e outros.

	Investimentos Realizados Setembro	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Variação Acumulado Realizado 2025 vs Acumulado Orçado 2025
Investimentos	R\$ 1.414.104,00	R\$ 16.594.157,00	R\$ 9.779.023,00	-41,0%
Allowances	R\$ 188.000,00	R\$ 5.023.035,00	R\$ 2.610.000,00	-48,0%

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

COMENTÁRIOS

Eventos

VAN GOGH & IMPRESSIONALISTAS: Pela primeira vez no ABC, o público tem a chance de conhecer a exposição Van Gogh & Impressionistas, uma das experiências imersivas mais aclamadas do Brasil. Em temporada no Grand Plaza, a partir de 26 de setembro, a mostra une arte e tecnologia em um espetáculo envolvente, com projeções 360° e efeitos de videografismo que transformam obras icônicas de Van Gogh em uma narrativa única. Para marcar a chegada da exposição à região, foi realizado um avant-premiere no dia 25 de setembro, reunindo imprensa, influenciadores e formadores de opinião. A noite especial apresentou em primeira mão a experiência que já percorreu várias cidades brasileiras e ultrapassou a marca de 900 mil ingressos vendidos em todo o país, consolidando-se como uma das maiores mostras imersivas do Brasil.

EXPOSIÇÃO DE CARROS ANTIGOS: No dia 14/09 o Grand Plaza promoveu o encontro anual Old Car club. Realizado no estacionamento do Boulevard Gastronômico, o evento reuniu aproximadamente 600 veículos antigos, exibindo modelos icônicos que marcaram gerações. Entre os destaques estavam relíquias como Bmw, Austin, Kombi, Variant, Opala, Brasília, Fusca e Gol, verdadeiros símbolos das décadas de 1970, 1980 e 1990, que resgataram a nostalgia dos visitantes. Como parte do compromisso social do evento, foi implementada uma ação solidária voltada aos expositores participantes. A gratuidade no estacionamento foi concedida mediante a doação de 1 kg de alimento não perecível, incentivando a colaboração com uma causa relevante para a comunidade. Todos os alimentos arrecadados serão destinados ao Banco de Alimentos da Prefeitura de Santo André.



Van Gogh & Impressionistas



Exposição de Carros Antigos

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I OUTUBRO

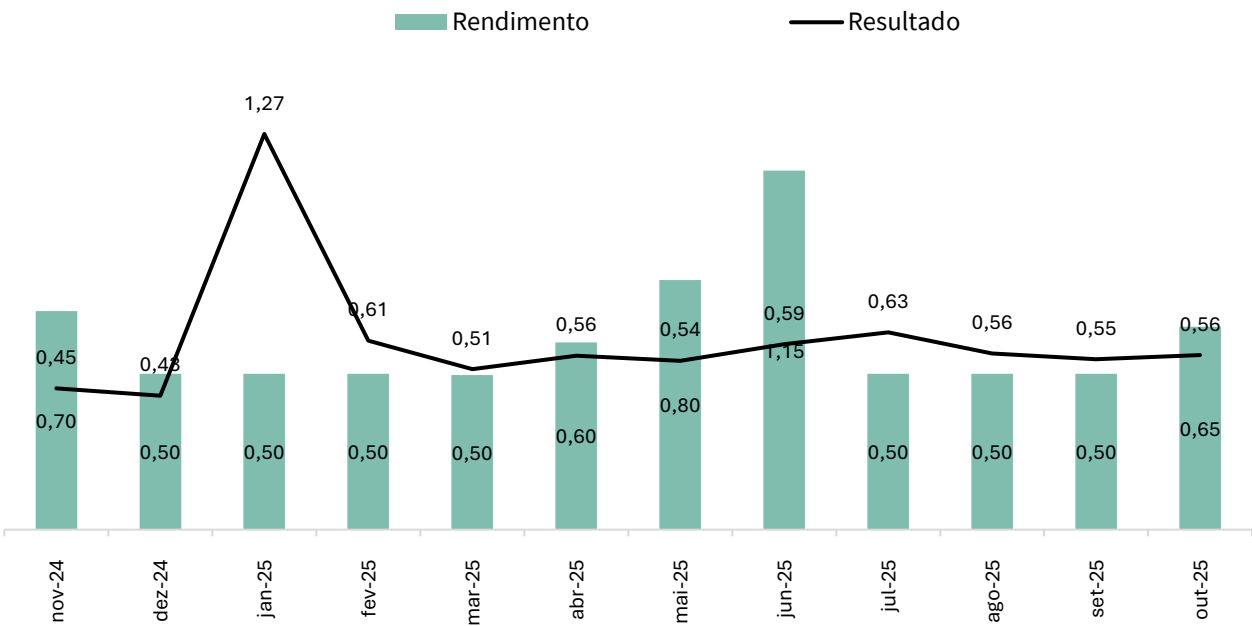
Dados do Fundo

	out/25	dez/24	out/24
Valor da Cota	R\$ 73,58	R\$ 75,02	R\$ 76,99
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor Patrimonial	R\$ 346.494.253,56	R\$ 353.275.331,64	R\$ 362.552.223,18

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.061.249,20	15.946.257,85	18.404.037,16
Giro (% de cotas negociadas)	0,59%	4,23%	4,92%
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
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	0,50	0,50	0,60	0,80	1,15	0,50	0,50	0,50	0,65		
Δ	-39,0%	-10,7%	0,0%	27,7%	70,2%	228,6%	42,9%	-19,4%	-19,4%	-7,1%		

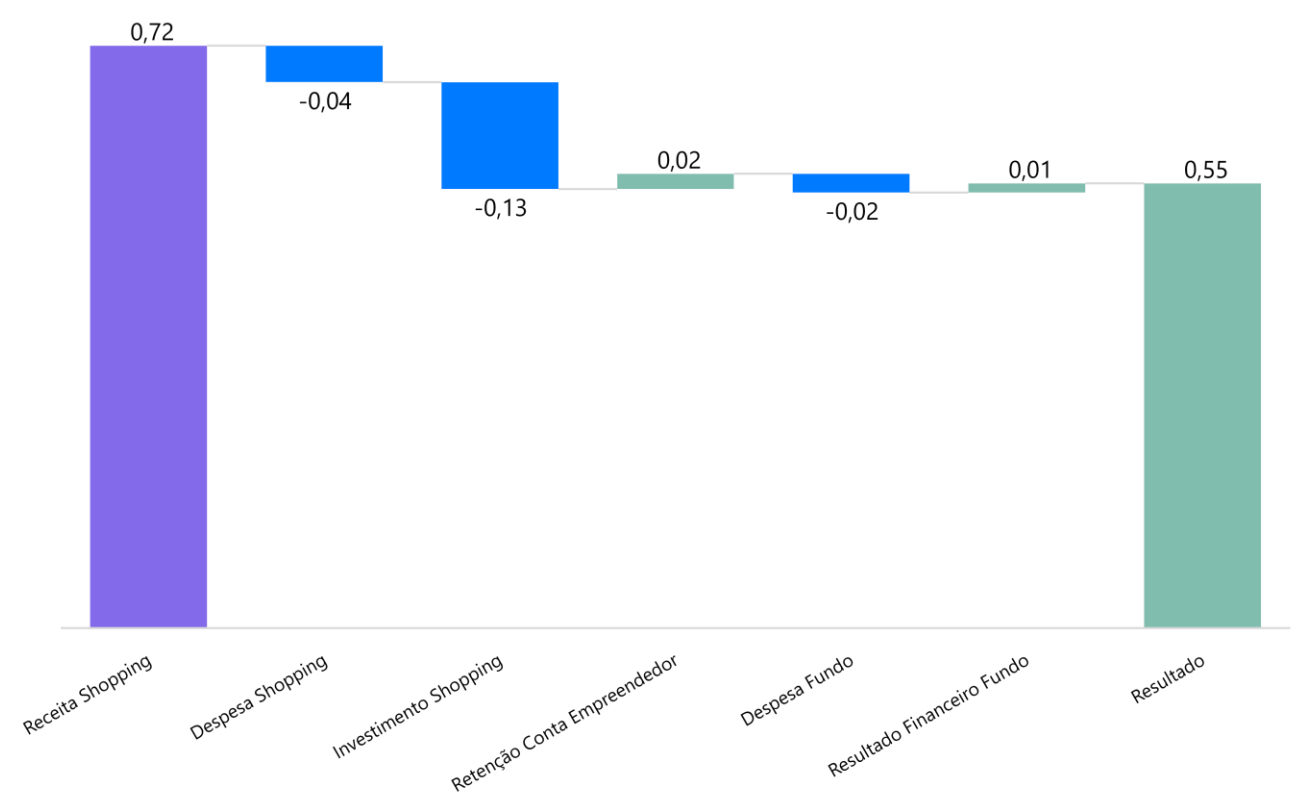
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS I SETEMBRO

Proporção Fundo (em Milhares)	julho-25	agosto-25	setembro-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.591,83	R\$ 3.532,34	R\$ 3.369,92	R\$ 32.982,26	R\$ 43.328,33
Despesa Shopping	-R\$ 173,91	-R\$ 177,63	-R\$ 211,40	-R\$ 2.133,57	-R\$ 2.602,74
Investimento Shopping	-R\$ 312,11	-R\$ 807,68	-R\$ 618,20	-R\$ 4.386,82	-R\$ 6.465,05
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 58,20	R\$ 173,86	R\$ 87,84	R\$ 1.669,71	R\$ 126,22
Despesa Fundo	-R\$ 120,07	-R\$ 110,61	-R\$ 109,08	-R\$ 1.084,28	-R\$ 1.428,83
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 49,22	R\$ 49,92	R\$ 54,60	R\$ 382,83	R\$ 568,28
Resultado¹	R\$ 2.976,76	R\$ 2.660,20	R\$ 2.573,68	R\$ 27.430,14	R\$ 33.526,22

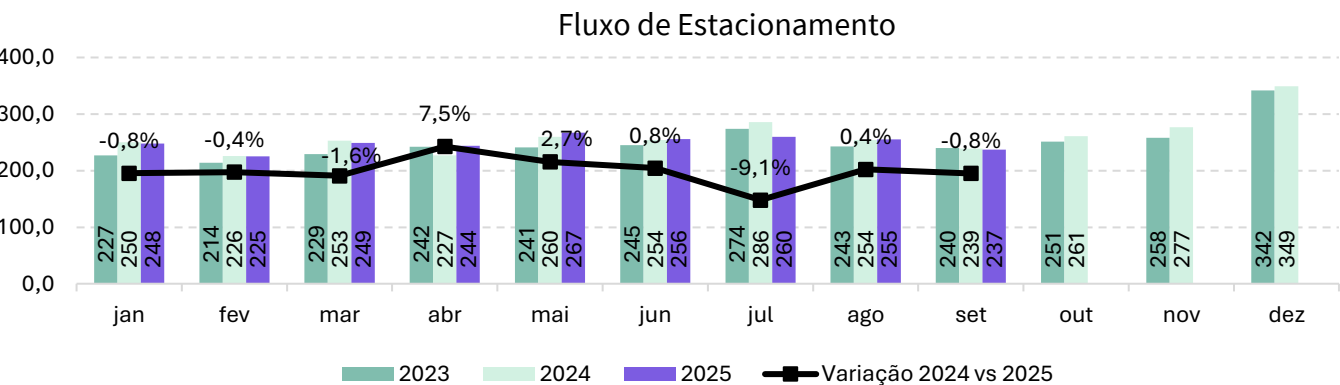
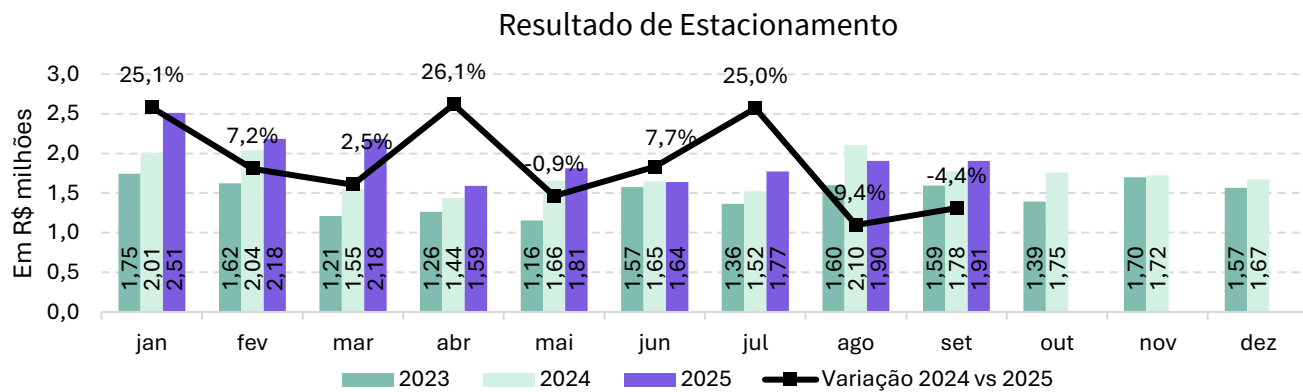
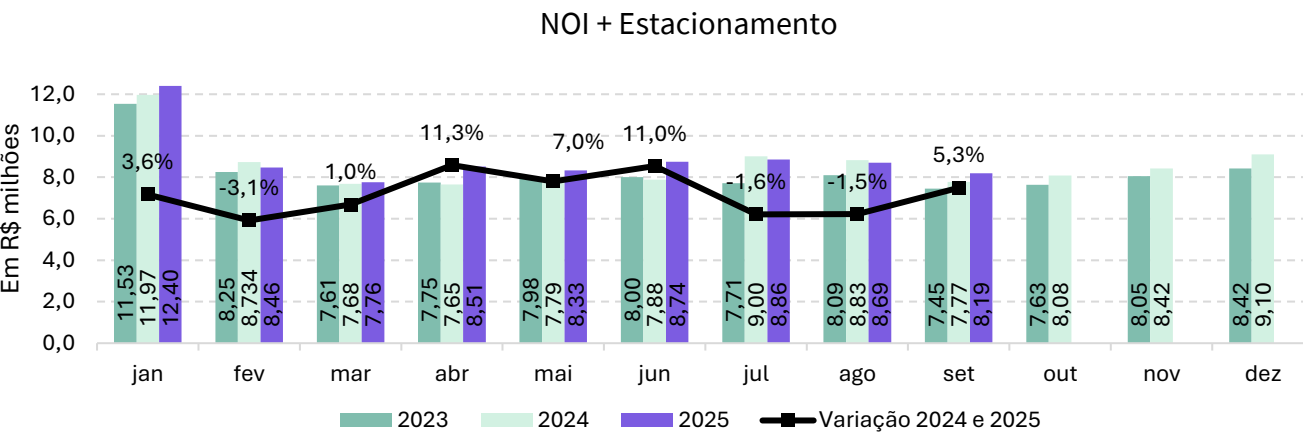
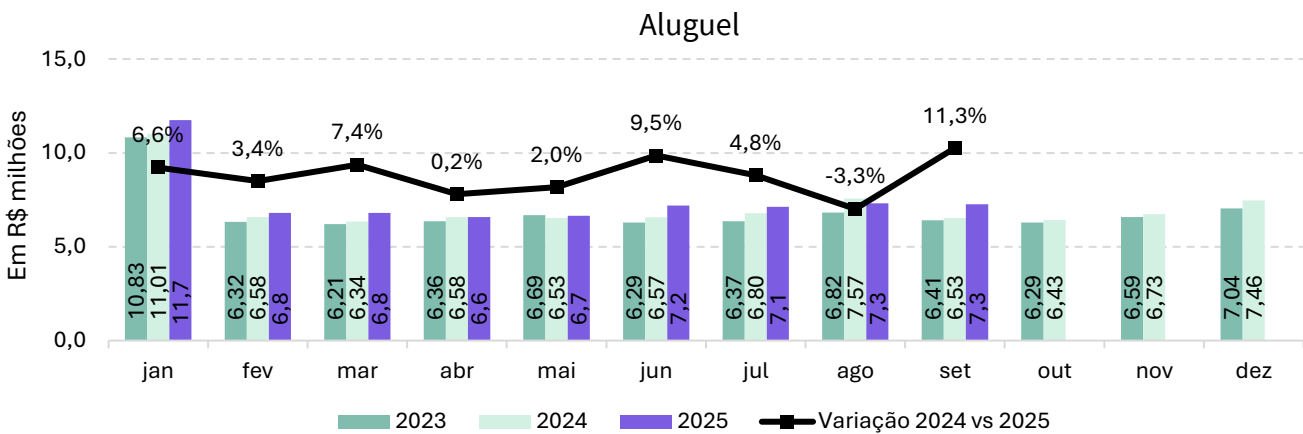
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,63	R\$ 0,56	R\$ 0,55	R\$ 5,82	R\$ 7,12
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 5,70	R\$ 7,60
Resultado Acumulado	R\$ 0,13	R\$ 0,06	R\$ 0,05	R\$ 0,12	-R\$ 0,48

Composição de Resultado



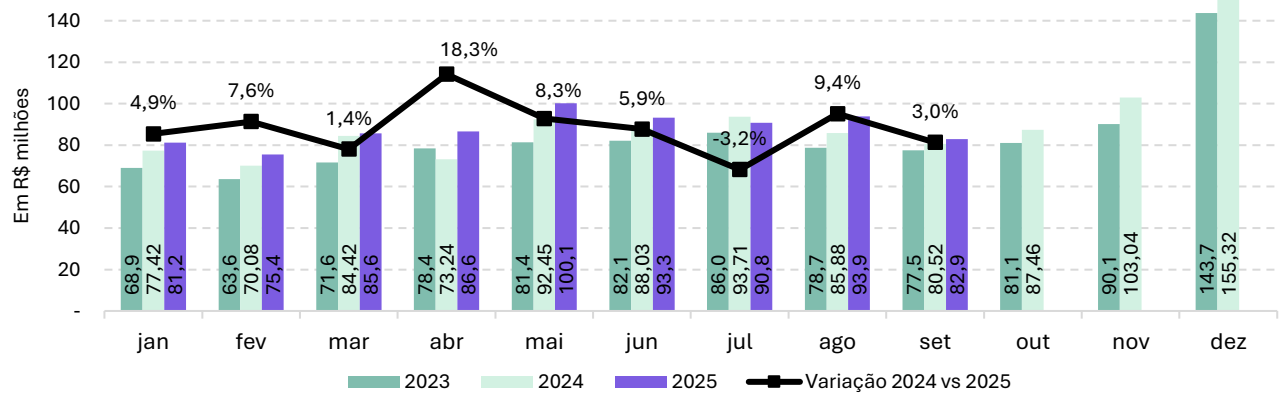
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I SETEMBRO

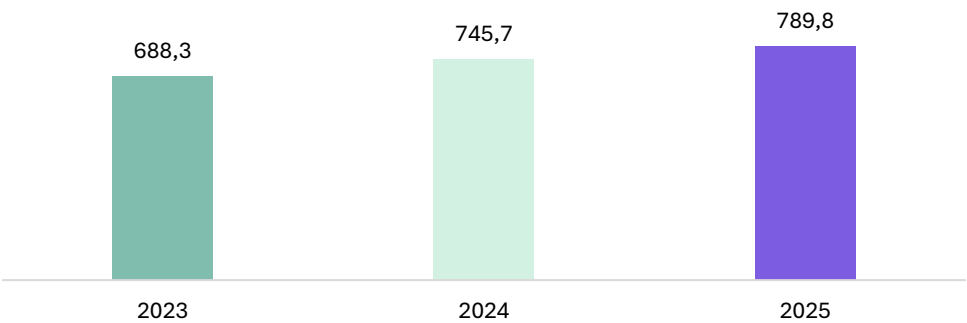


DESEMPENHO DO SHOPPING I SETEMBRO

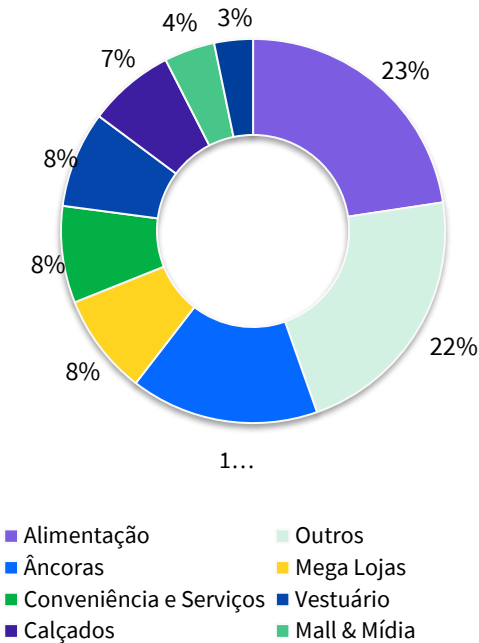
Vendas



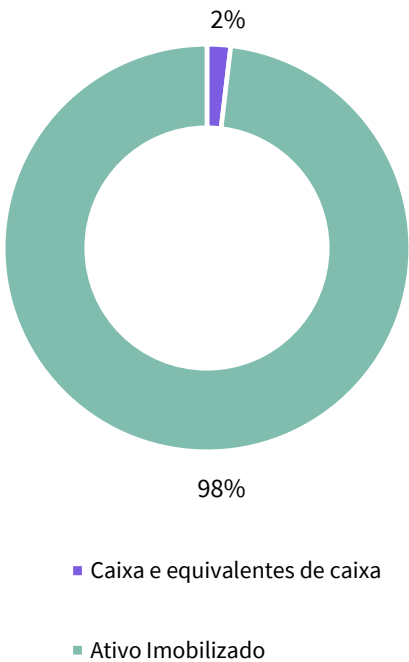
Vendas no acumulado do ano



Vendas por Segmento

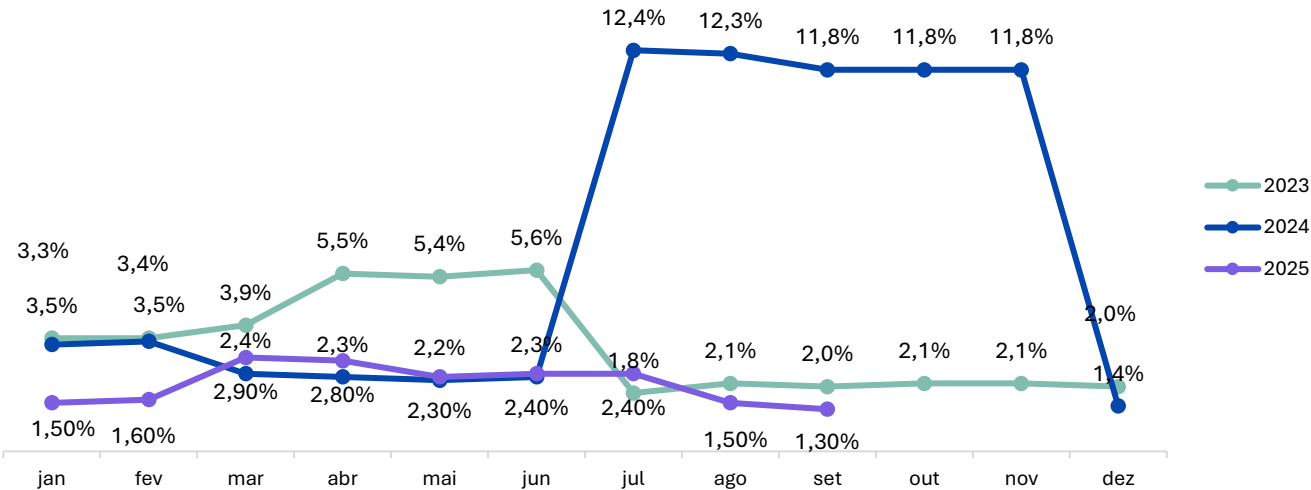


Alocação do Fundo

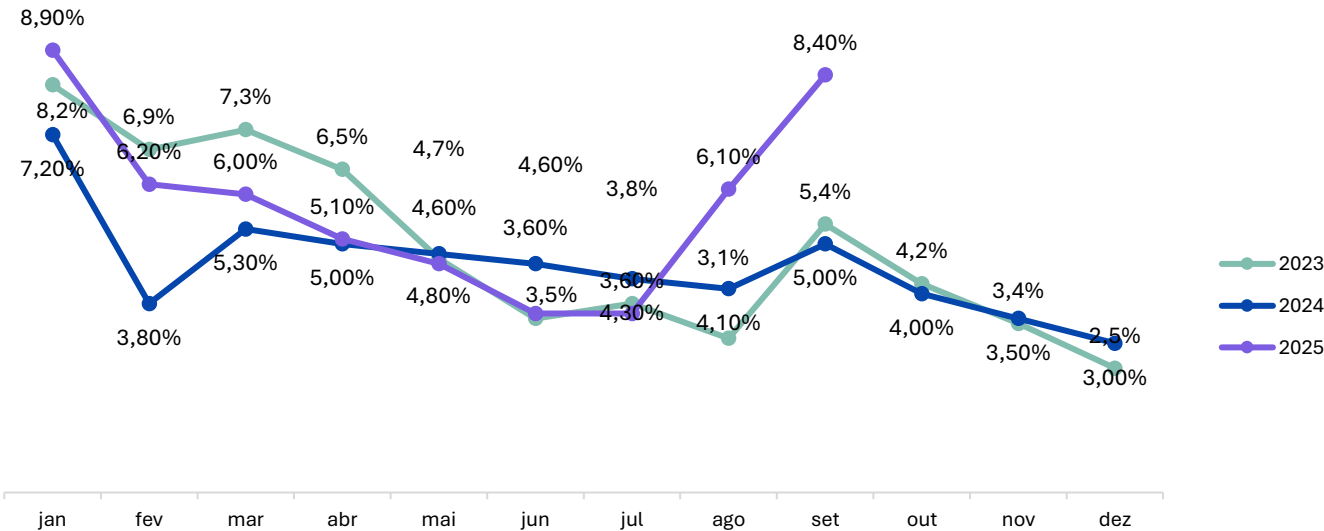


DESEMPENHO DO SHOPPING I SETEMBRO

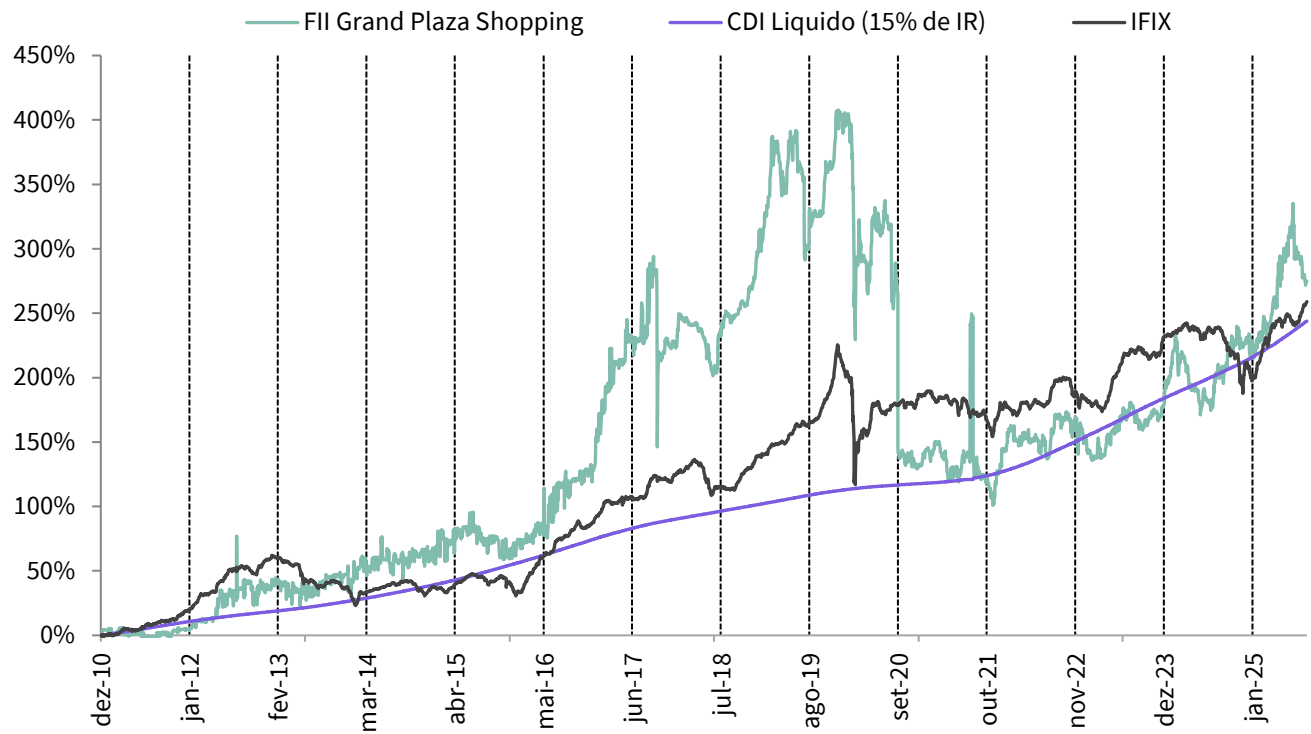
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE I OUTUBRO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-4,89%	19,64%	27,31%	293,27%
IFIX	-0,46%	11,65%	5,25%	247,95%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,77%	7,60%	10,48%	172,90%
CDI líquido (15% de IR)	0,05%	7,72%	10,20%	240,12%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

² 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.

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 outubro/25.

RESULTADOS DO SHOPPING I SETEMBRO

	set/25	set/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.843	R\$ 5.358	9,0%	R\$ 53.938	R\$ 53.387	1,0%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 343	R\$ 223	54,3%	R\$ 3.913	R\$ 2.343	67,0%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.006	R\$ 952	5,7%	R\$ 10.055	R\$ 8.783	14,5%
Total Faturado	R\$ 7.192	R\$ 6.533	10,1%	R\$ 67.906	R\$ 64.512	5,3%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 256	-R\$ 80	222,3%	-R\$ 1.589	-R\$ 1.184	34,3%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 6.936	R\$ 6.454	7,5%	R\$ 66.316	R\$ 63.329	4,7%
Outras Receitas	R\$ 97	R\$ 171	-43,4%	R\$ 1.753	R\$ 3.151	44,4%
Estacionamento	R\$ 1.700	R\$ 1.778	-4,4%	R\$ 17.021	R\$ 15.739	8,1%
Receita Operacional	R\$ 8.733	R\$ 8.403	3,9%	R\$ 85.090	R\$ 82.219	3,5%
Despesa Operacional	-R\$ 548	-R\$ 630	-13,0%	-R\$ 5.529	-R\$ 4.907	12,7%
NOI	R\$ 8.185	R\$ 7.773	5,3%	R\$ 79.561	R\$ 77.311	2,9%

Valores em milhares.
Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

Mês 1 – Mês Competência

Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

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.

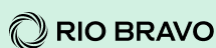
Shopping

- 63.768 m² de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

Prédio Comercial

- 5.735 m² de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais





Aqui, o futuro é concreto.



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 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.

SAC / Ouvidoria: 0800 722 9910 | ouvidoria@riobravo.com.br.