



# Relatório Gerencial

## ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento  
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

NOVEMBRO 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\$

503.543.904,66 (ref. outubro)

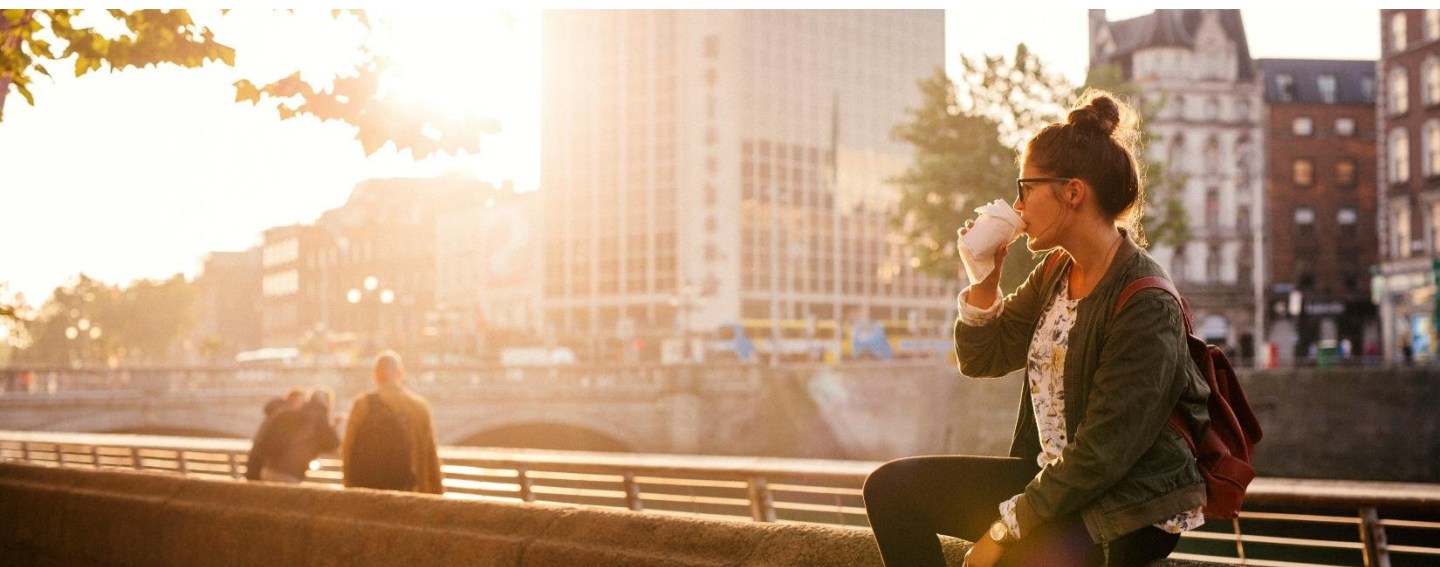
**INÍCIO DO FUNDO** • 17/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 14.296



# PRINCIPAIS NÚMEROS

|                                |                                         |                                      |
|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| 68.843<br>de ABL*              | R\$ 106,93<br>Patrimônio Líquido/Cota** | 10,3%<br>Dividend Yield** anualizado |
| R\$ 75,50<br>Fechamento do Mês | R\$ 355 milhões<br>Valor de Mercado     | R\$ 1,1 milhões<br>Volume negociado  |
| 0,71<br>P/VP                   | 11,6%<br>NOI (A/A)***                   | 11%<br>Receita de Locação (A/A)****  |
| 1,4%<br>Vacância               | 6,7%<br>Inadimplência Bruta             | 4.709.082<br>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 Novembro

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,55/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 Outubro

**VENDAS:** Alta de 3,9% no mês de outubro na comparação anual, atingindo valor de R\$90,9 milhões. No acumulado do ano, as vendas já somam R\$880,7 milhões, alta de 5,6%. As lojas que mostraram os maiores crescimento de vendas na comparação anual foram a Vans, Carter’s, Margarida e L’Occitane au Brésil. O indicador SSS (Same Store Sale) em outubro foi positivo em 1,7%.

O impacto negativo deste mês ficou para o segmento de lazer, que apresentou queda de 21,6%, puxado principalmente pela queda nas vendas do Playcenter Family e Cinemark. Mais detalhes na tabela abaixo:

| Tipo de Loja            | Outubro-25 vs Outubro-24 |
|-------------------------|--------------------------|
| Âncoras                 | 4,8%                     |
| Mega lojas              | 7,7%                     |
| Lazer                   | -21,6%                   |
| Satélites               | 5,7%                     |
| Conveniência e Serviços | 1,5%                     |
| Mall & Mídia            | -3,7%                    |

A vacância no empreendimento se manteve em ótimo patamar, de 1,4%.

- Foram assinados novos contratos de locação com Panini, loja voltada para aproveitar o momento da Copa do Mundo de 2026, e os restaurantes Montana e Grilletto.
- Foram assinados os distratos da loja Divino Fogão (remanejamento), Arf Folheados, Casa Aurum e Fatto a Mano
- O resumo destas operações foi uma retração na área locada total de 62,95m<sup>2</sup>

### DESTAQUES:

- O **aluguel mínimo** apresentou alta de **10%** 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.
- As **despesas de vacância** caíram de forma relevante, cerca de **95%** na comparação anual e **65%** na no acumulado do ano, refletindo o ótimo momento operacional e as locações recentes que mantiveram uma baixa taxa de vacância.

O lado negativo do resultado de outubro ficou para o a **elevação da inadimplência líquida**, marcando 2,1% (R\$148 mil), causado, principalmente, pelo não pagamento de locação das Casas Bahia, Coração Mineiro, Taco Bell entre outras.

**BOTTOM LINE:** O NOI do Shopping apresentou patamar de **R\$ 8,5 milhões**, alta de 6% na comparação anual. No acumulado do ano o NOI atingiu **R\$88,5 milhões**, alta de 4%.

# COMENTÁRIOS

## DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em outubro foi realizado um investimento de R\$1,8 milhões, sendo a maior parte representada por obras de reformas de piso, equivalente a R\$1,1 milhão.

|               | Investimentos Realizados Outubro | Acumulado Orçado 2025 | Acumulado Realizado 2025 | Variação Acumulado Realizado 2025 vs Acumulado Orçado 2025 |
|---------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------|
| Investimentos | R\$ 1.825.814                    | R\$ 17.608.126        | R\$ 11.604.836           | -34,1%                                                     |
| Allowances    | -                                | 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.

## Eventos

**VAN GOGH & IMPRESSIONALISTAS:** Iniciado em setembro, a exposição segue em curso no Grand Plaza. A exposição Van Gogh & Impressionistas, é 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.

**ADOÇÃO PET:** No dia 5 de outubro, o Grand Plaza realizou a 2ª edição da Campanha de Adoção Pet, ação escolhida especialmente por coincidir com o Dia Mundial do Animal. O evento aconteceu das 11h às 16h, no recém-inaugurado Pet Park, e reforçou o posicionamento do shopping como um ambiente pet friendly. A iniciativa foi realizada em parceria com a ONG Encontrei Um Amigo e contou com o apoio da Petz, com o objetivo de incentivar a adoção responsável e proporcionar um novo lar a cães resgatados.



# COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I NOVEMBRO

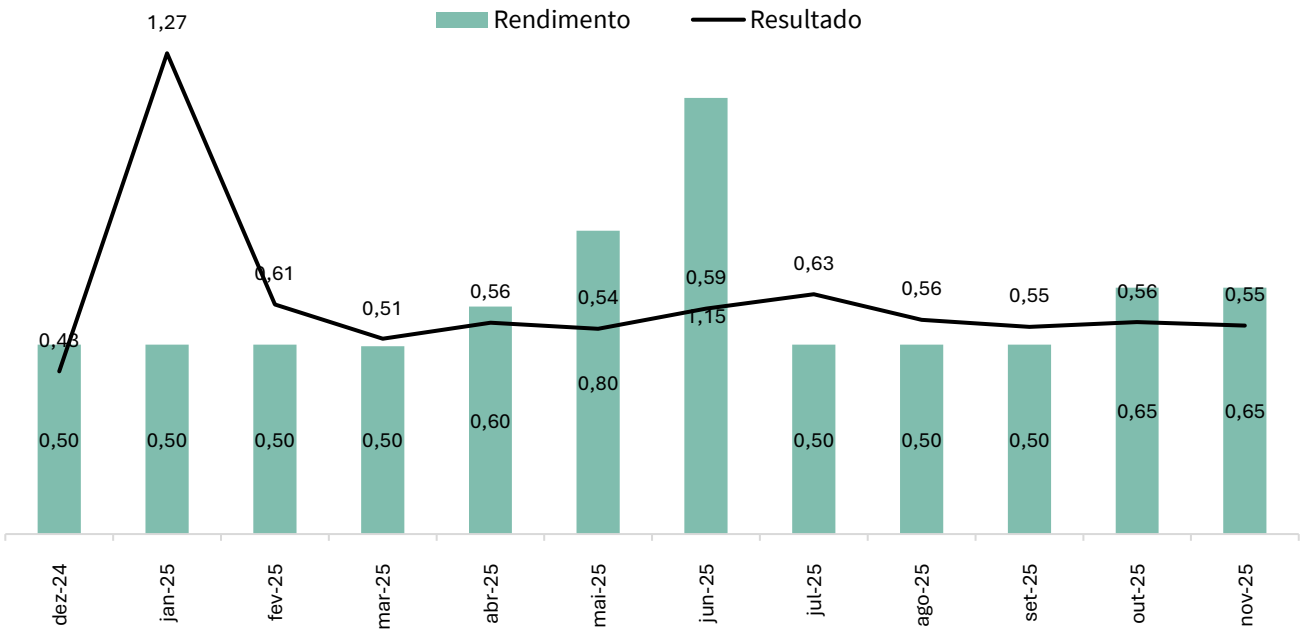
## Dados do Fundo

|                     | nov/25             | dez/24             | nov/24             |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Valor da Cota       | R\$ 75,50          | R\$ 75,02          | R\$ 77,37          |
| Quantidade de Cotas | 4.709.082          | 4.709.082          | 4.709.082          |
| Valor Patrimonial   | R\$ 355.535.691,00 | R\$ 353.275.331,64 | R\$ 364.341.674,34 |

## Liquidez

|                              | mês          | ano           | 12 meses      |
|------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Volume Negociado             | 1.107.156,57 | 17.053.414,42 | 18.337.398,05 |
| Giro (% de cotas negociadas) | 0,32%        | 4,54%         | 4,91%         |
| 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  | 0,65  |      |
| Δ    | -39,0% | -10,7% | 0,0% | 27,7% | 70,2% | 228,6% | 42,9% | -19,4% | -19,4% | -7,1% | -7,1% |      |

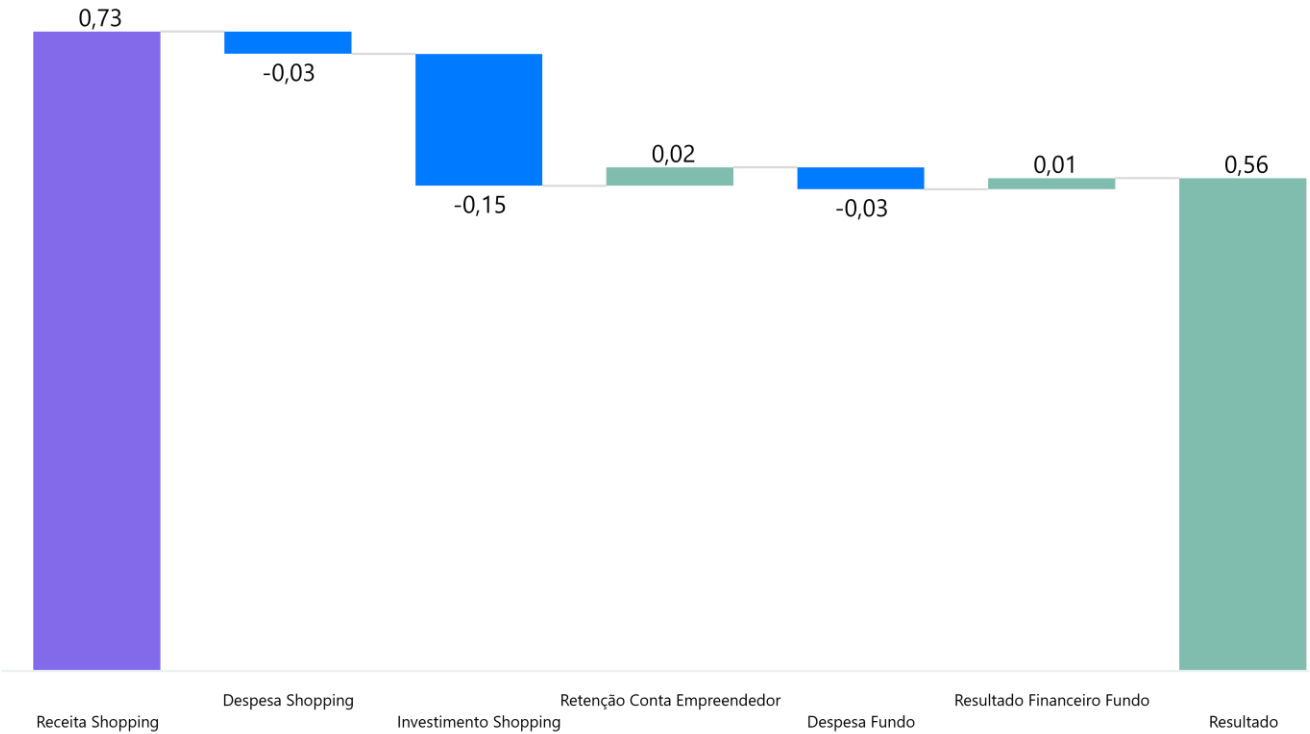
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

| Proporção Fundo (em Milhares) | agosto-25    | setembro-25  | outubro-25   | ano           | 12 meses      |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Receita Shopping              | R\$ 3.532,34 | R\$ 3.369,92 | R\$ 3.417,45 | R\$ 36.399,72 | R\$ 39.987,71 |
| Despesa Shopping              | -R\$ 177,63  | -R\$ 211,40  | -R\$ 121,11  | -R\$ 2.254,68 | -R\$ 2.331,66 |
| Investimento Shopping         | -R\$ 807,68  | -R\$ 618,20  | -R\$ 704,53  | -R\$ 5.091,34 | -R\$ 5.411,52 |
| Retenção Conta Empreendedor   | R\$ 173,86   | R\$ 87,84    | R\$ 99,00    | R\$ 1.768,72  | R\$ 673,32    |
| Despesa Fundo                 | -R\$ 110,61  | -R\$ 109,08  | -R\$ 118,01  | -R\$ 1.202,29 | -R\$ 1.327,86 |
| Resultado Financeiro Fundo    | R\$ 49,92    | R\$ 54,60    | R\$ 59,72    | R\$ 442,55    | R\$ 494,12    |
| Resultado <sup>1</sup>        | R\$ 2.660,20 | R\$ 2.573,68 | R\$ 2.632,53 | R\$ 30.062,67 | R\$ 32.084,13 |

|                              |          |          |           |           |           |
|------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultado Realizado por cota | R\$ 0,56 | R\$ 0,55 | R\$ 0,56  | R\$ 6,38  | R\$ 6,81  |
| Rendimento por cota          | R\$ 0,50 | R\$ 0,50 | R\$ 0,65  | R\$ 6,85  | R\$ 7,35  |
| Resultado Acumulado          | R\$ 0,06 | R\$ 0,05 | -R\$ 0,09 | -R\$ 0,47 | -R\$ 0,54 |

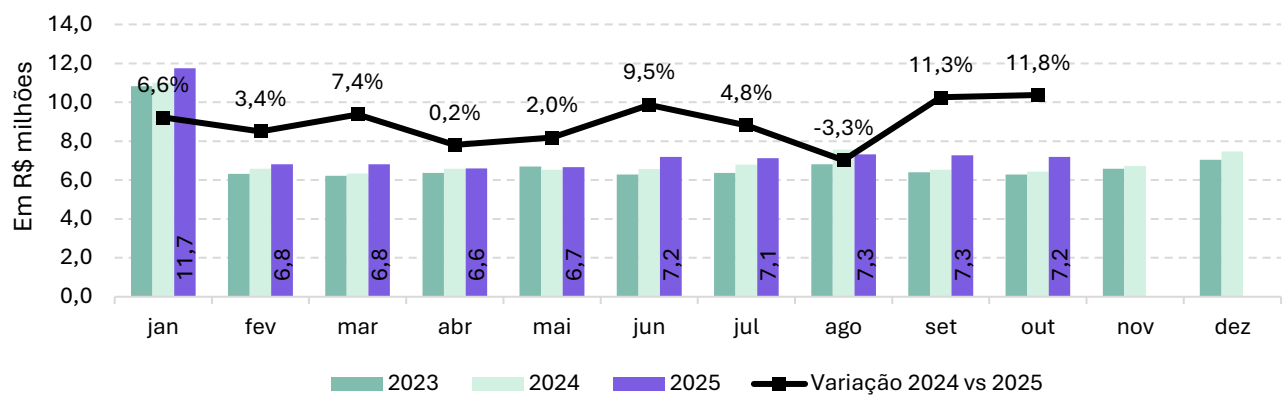
Composição de Resultado Mês de Referência



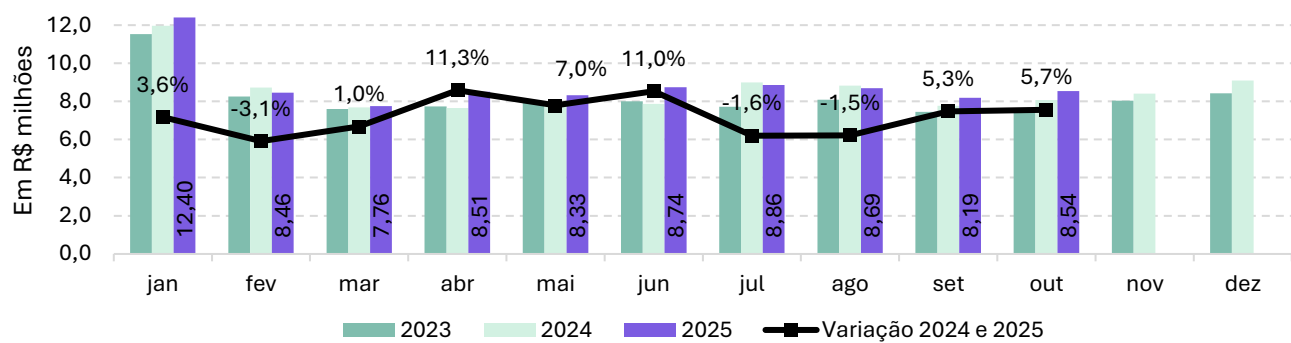
<sup>1</sup> Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

# DESEMPENHO DO SHOPPING I OUTUBRO

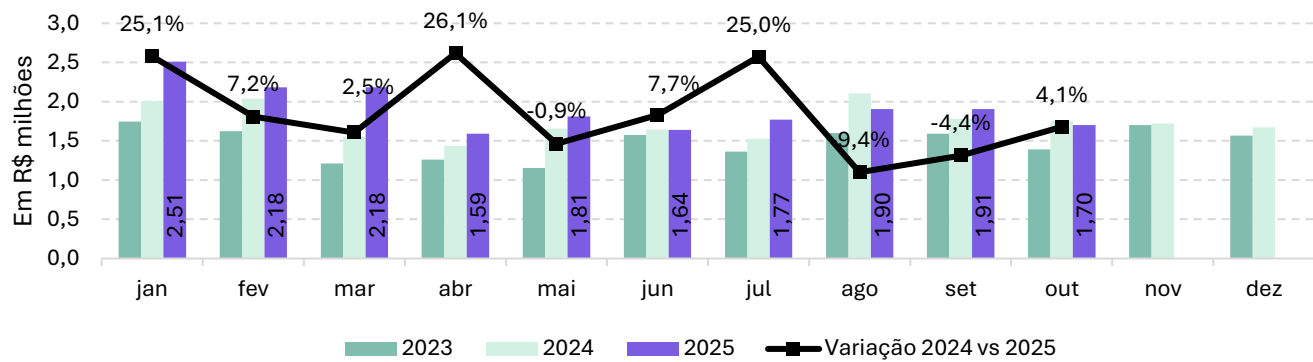
## Aluguel



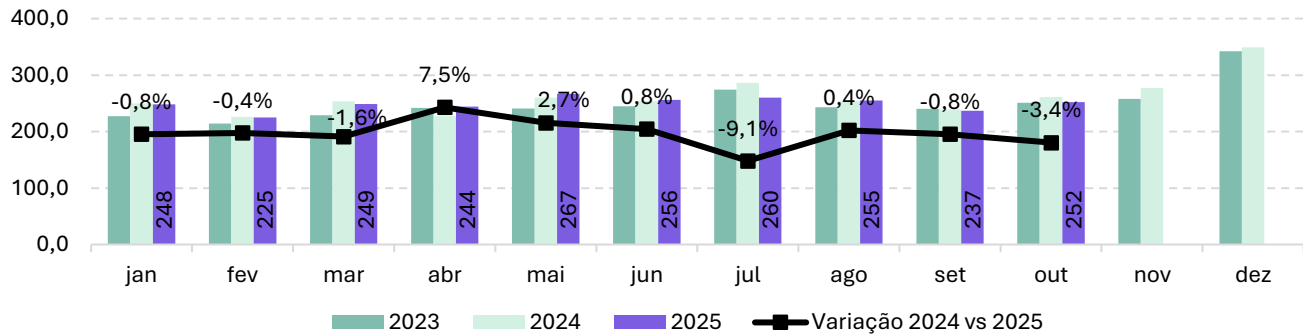
## NOI + Estacionamento



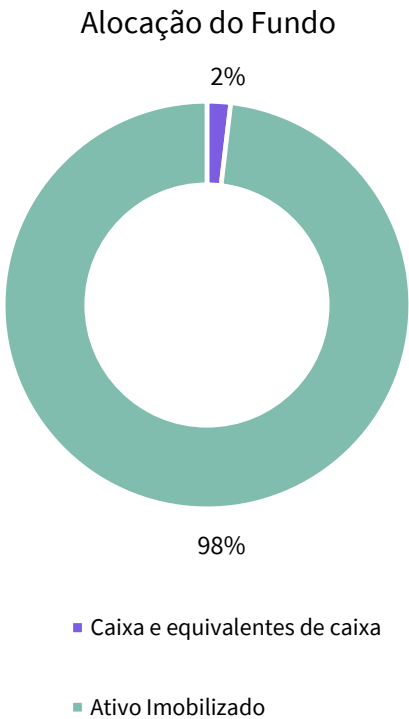
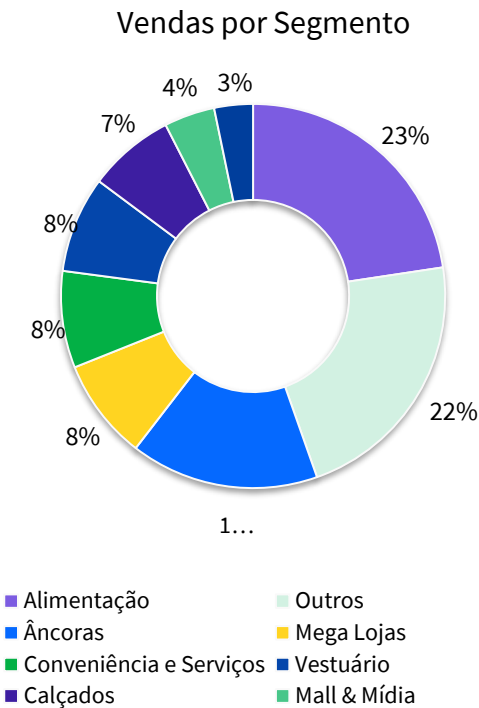
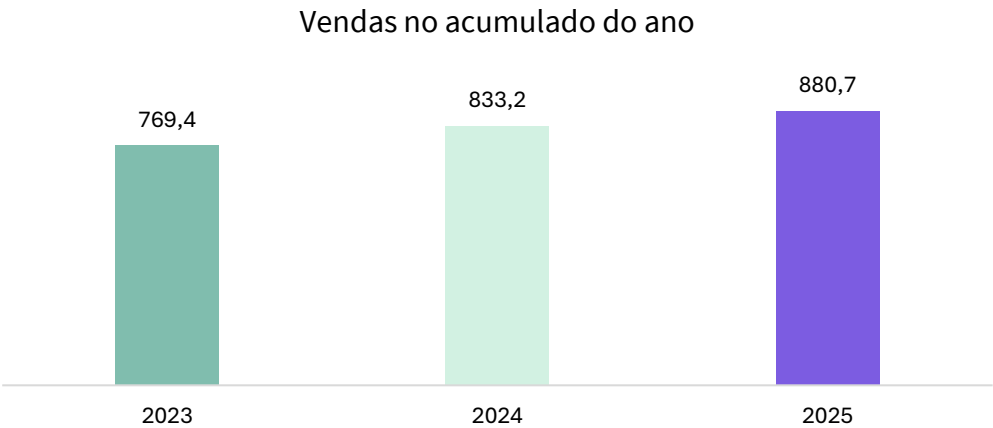
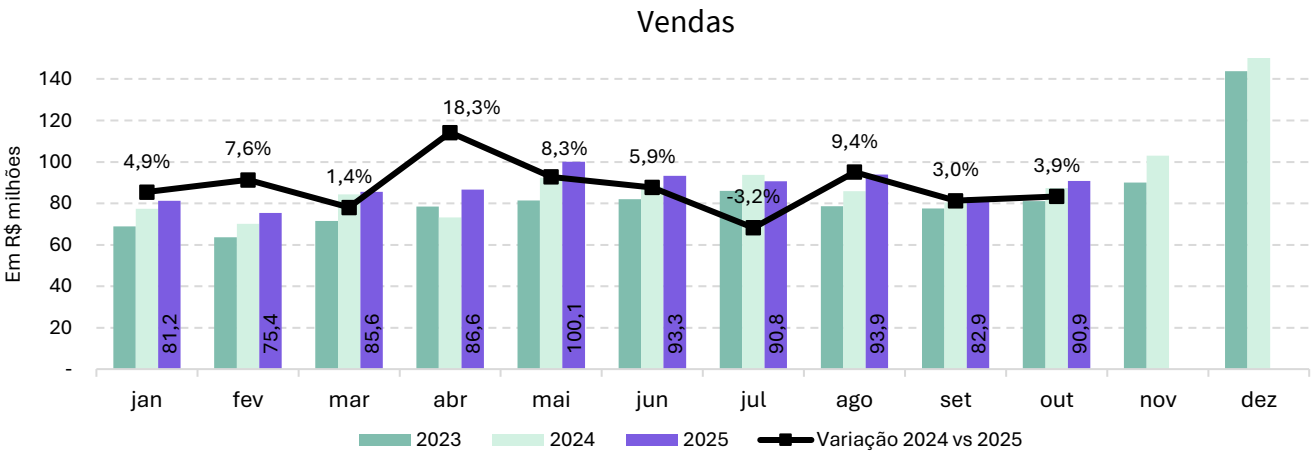
## Resultado de Estacionamento



## Fluxo de Estacionamento

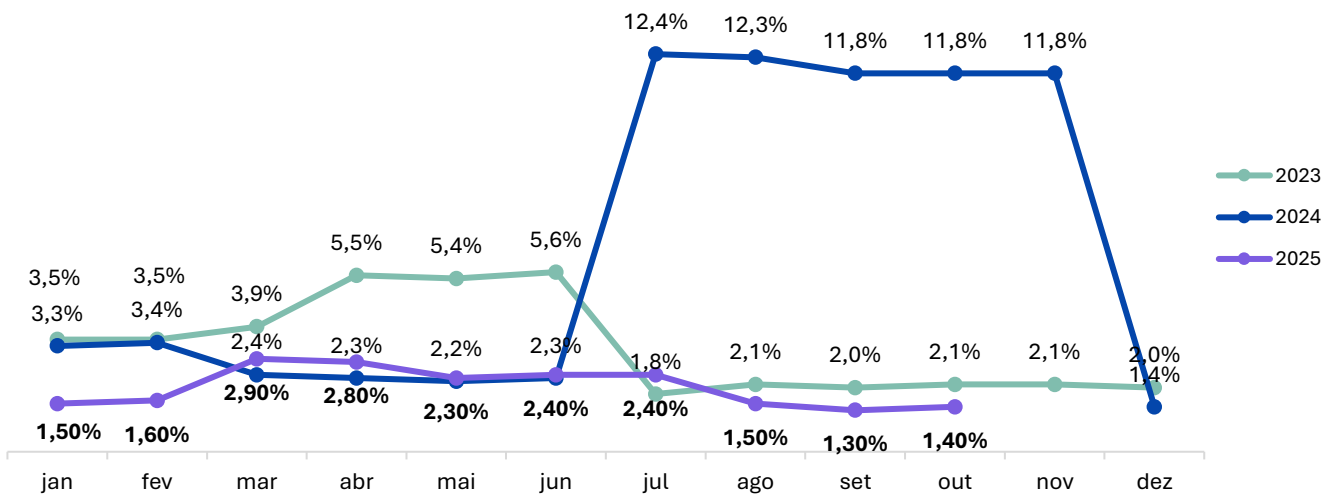


# DESEMPENHO DO SHOPPING I OUTUBRO

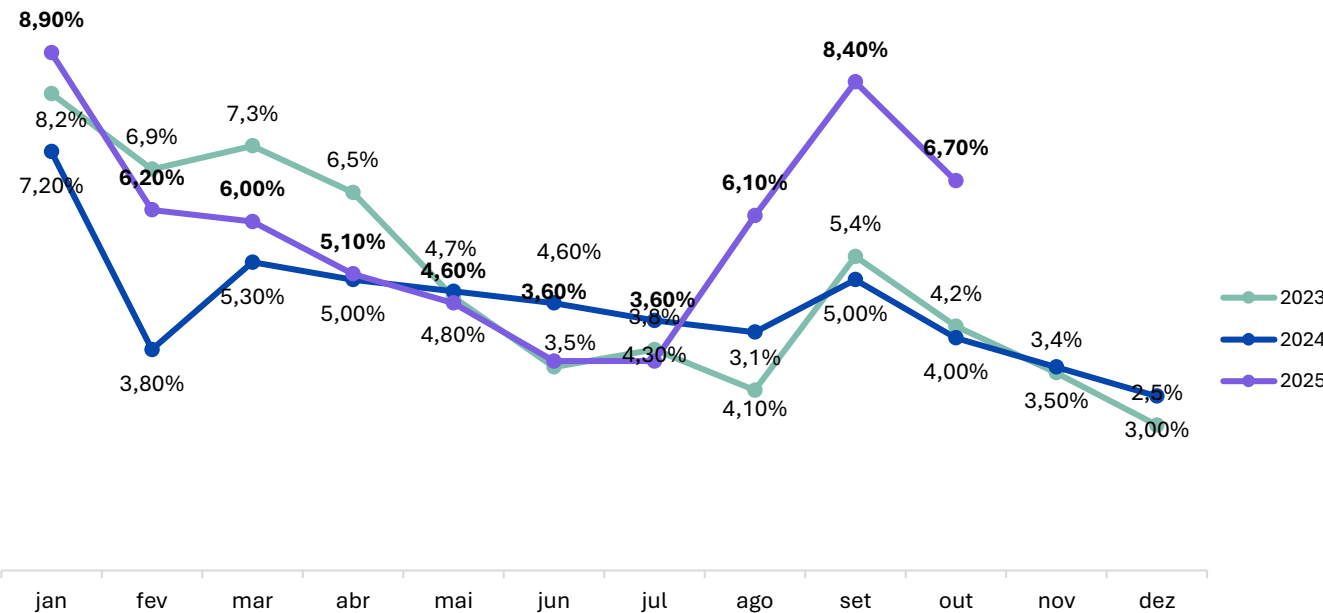


# DESEMPENHO DO SHOPPING I OUTUBRO

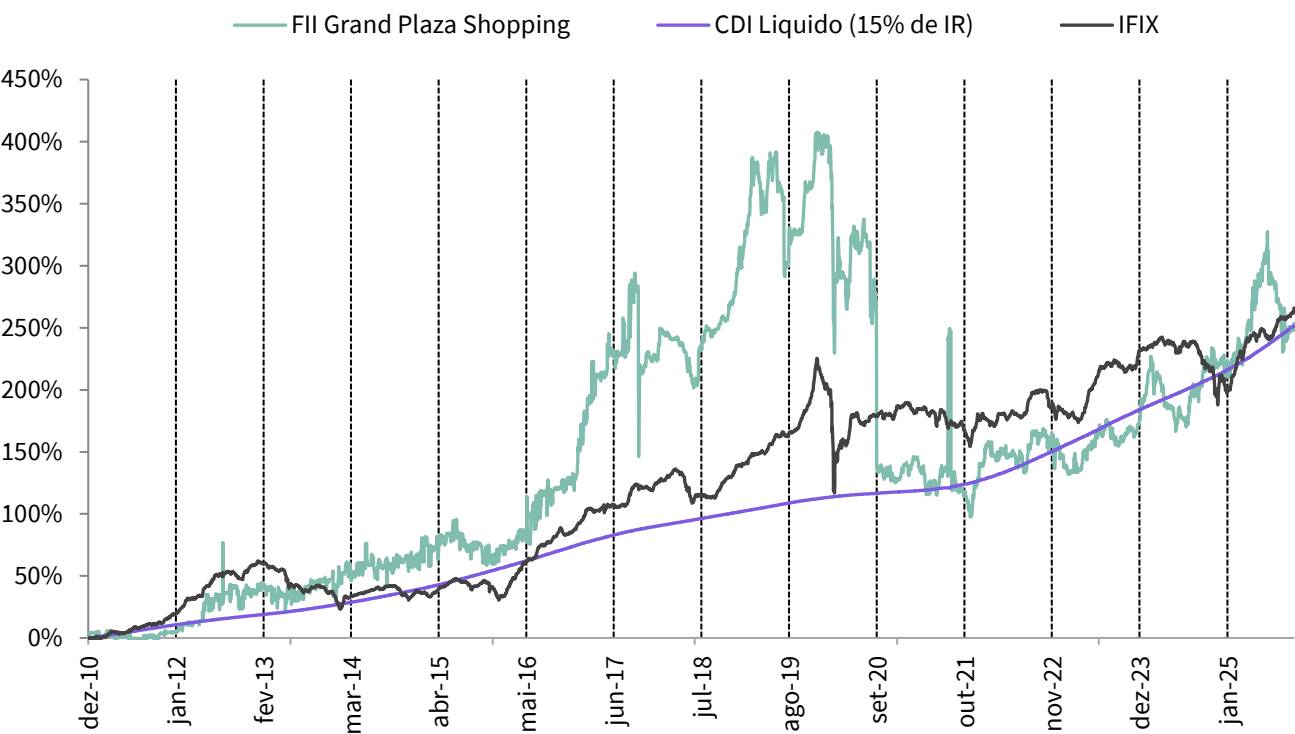
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



# RENTABILIDADE I NOVEMBRO



| rentabilidade total <sup>1</sup> | mês    | ano    | 12 meses | desde o início |
|----------------------------------|--------|--------|----------|----------------|
| FII Grand Plaza Shopping         | 1,22%  | 7,00%  | 4,70%    | 245,627%       |
| IFIX                             | -0,06% | 15,25% | 14,48%   | 259,15%        |

| rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup> | mês   | ano    | 12 meses | desde o início |
|-------------------------------------------------------------|-------|--------|----------|----------------|
| FII Grand Plaza Shopping                                    | 0,88% | 9,13%  | 9,50%    | 175,71%        |
| CDI líquido (15% de IR)                                     | 0,05% | 10,05% | 10,93%   | 248,28%        |

<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.

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 novembro/25.

# RESULTADOS DO SHOPPING I OUTUBRO

|                                                    | out/25    | out/24    | Δ 2025 vs. 2024 | YTD 2025   | YTD 2024   | Δ YTD 2025 vs YTD 2024 |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|------------|------------|------------------------|
| Aluguel Mínimo Faturado                            | R\$ 5.821 | R\$ 5.152 | 13,0%           | R\$ 59.759 | R\$ 58.539 | 2,1%                   |
| Aluguel Variável Faturado                          | R\$ 201   | R\$ 283   | -28,9%          | R\$ 4.114  | R\$ 2.626  | 56,7%                  |
| Outras Receitas de Aluguéis                        | R\$ 961   | R\$ 997   | -3,6%           | R\$ 11.016 | R\$ 9.779  | 12,6%                  |
| Total Faturado                                     | R\$ 6.984 | R\$ 6.432 | 8,6%            | R\$ 74.889 | R\$ 70.944 | 5,6%                   |
| Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos | -R\$ 157  | -R\$ 283  | -44,6%          | -R\$ 1.746 | -R\$ 1.467 | 19,0%                  |
| Receitas Líquida de Aluguéis                       | R\$ 6.827 | R\$ 6.149 | 11,0%           | R\$ 73.143 | R\$ 69.478 | 5,3%                   |
| Outras Receitas                                    | R\$ 203   | R\$ 346   | -41,4%          | R\$ 1.956  | R\$ 3.497  | 44,1%                  |
| Estacionamento                                     | R\$ 1.827 | R\$ 1.754 | 4,1%            | R\$ 18.848 | R\$ 17.493 | 7,7%                   |
| Receita Operacional                                | R\$ 8.857 | R\$ 8.249 | 7,4%            | R\$ 93.947 | R\$ 90.468 | 3,8%                   |
| Despesa Operacional                                | -R\$ 314  | -R\$ 595  | -47,2%          | -R\$ 5.843 | -R\$ 5.502 | 6,2%                   |
| NOI                                                | R\$ 8.543 | R\$ 7.655 | 11,6%           | R\$ 88.104 | R\$ 84.966 | 3,7%                   |

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.

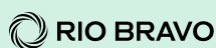
## Shopping

- 63.768 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





Aqui, o futuro é concreto.



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