



Relatório Gerencial **ABCP11**

FII Grand Plaza Shopping

Março 25



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\$ 507.004.106,39 (ref. março)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.920

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

AVALIE ESTE RELATÓRIO

Dê seu feedback sobre o relatório, a opinião dos cotistas é extremamente importante para nós.

AVALIE

ATENDIMENTO DIGITAL

Envie uma mensagem para (11) 3509-6600 ou clique no ícone para:



Principais Números

ABL (m²)*

67.856

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

107,67

Dividend Yield
Anualizado**

7,80%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

76,30

Valor de Mercado (R\$
milhões)

359,30

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,38

P/VP

0,71

NOI (A/A)***

1,3%

Receita Líquida de
Aluguéis (A/A)****

8,1%

Vacância

2,9%

Inadimplência
Bruta

6,0%

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 o 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\$ 0,51/cota e a distribuição foi de R\$ 0,50/cota.

Em março, as vendas totalizaram R\$ 85,6 milhões, o que representa um crescimento de 1% em relação ao ano anterior, embora tenha ficado 7% abaixo do valor orçado. No acumulado do ano, as vendas atingiram R\$ 242 milhões, registrando um crescimento de 4% em comparação com o mesmo período do ano passado.

As lojas âncoras apresentaram uma queda de 8,1% na comparação anual, impactadas pela saída da C&C, que havia gerado um grande faturamento no mesmo mês do ano passado. O segmento de Mega Lojas, por outro lado, teve um aumento de 28,9% nas vendas em relação ao ano anterior, impulsionado pelos bons resultados das Lojas Mel e Mania de Churrasco. O segmento de lazer se destacou com um crescimento expressivo de 59,9%, devido ao desempenho da operação do Playcenter. Além disso, o indicador Same Store Sales (vendas nas mesmas lojas) registrou uma alta de 2,7% em comparação com 2024. Abaixo, segue um quadro detalhado das variações nas vendas de cada segmento:

Tipo de Loja	Fev-25 vs Fev-24
Âncoras	-8,1%
Mega lojas	28,9%
Lazer	59,9%
Satélites	-3,1%
Conveniência e Serviços	11,2%
Mall & Mídia	17,2%

No mês, os aluguéis faturados apresentaram um crescimento de 4% na comparação anual, e, no acumulado do ano, observamos um aumento de 5%.

A inadimplência líquida fechou o mês março em campo positivo de 3,5%, o orçado para o período foi de 0,6%, como principais devedores temos a Khelf, Caiana, Zinzane, Frangance e Dream Store. A recuperação de inadimplência, apresenta o indicador 28% abaixo do orçado para o mês. Com destaque para os recebimentos da Roasted, Fatto a Mano, Villa Urbana, Remo Fenut e Vim Vi Venci.

No mês, o tráfego no empreendimento registrou uma redução de 1,7% em relação ao ano anterior, somando 249 mil veículos. Mesmo com essa queda, a receita de estacionamento alcançou R\$ 1,5 milhão em março, o que representa um crescimento de 2% comparado a março de 2024.

Em relação a vacância, encerramos o mês com 18 unidades vagas totalizando 2,9% de vacância versus 2,39% orçado. Em março, tivemos a entrada das novas locações Margarida, Heladeria Havanna e Rei do Mate, enquanto as lojas Handbook, Caiana, Proz e Casas Lev encerraram suas operações no empreendimento.



Comentários

Desempenho do mês

Conforme o orçamento aprovado e apresentado no relatório de janeiro, o mês de março registrou um desembolso de R\$ 709 mil, ficando R\$ 2,2 milhões abaixo do previsto. Os principais gastos do período foram R\$ 287 mil destinados ao Projeto Espacial Lazer. Destaca-se também uma economia de R\$ 1,1 milhão relacionada à obra da fachada, que ainda não teve início. Além disso, foram realizados pagamentos de allowance no valor total de R\$ 448 mil, sendo R\$ 400 mil para o Madero e R\$ 48 mil para o Amor aos Pedacos.

	Investimentos Realizados Março	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Variação Acum. Orça. 2024 vs Acum. Realizado 2025
Investimentos	R\$ 709.208	R\$ 3.912.969	R\$ 1.790.574	-54%
Allowances	R\$ 448.000	R\$ 1.160.000	R\$ 1.248.000	8%

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

Dentre os valores apresentados acima, no mês de março, R\$132 mil foram considerados como CAPEX e portanto, possuem efeito dedutivo do caixa do Fundo.

O NOI em março apresentou patamar de R\$7,7 milhões, representando uma alta de 1% versus ano passado, e também um crescimento de 1% considerando o acumulado do ano.



Comentários

Eventos

Em março, tivemos alguns eventos no shopping que são iniciativas para aumentar o fluxo de pessoas e agregar na experiência ofertada pelo shopping. Foi realizado o primeiro “Talk de moda” com a presença da jornalista Mônica Salgado, Campanha de doação de sangue aberta ao público com mais de 62 bolsas de sangue coletadas, Ação de Conscientização da Síndrome de Down com brindes para os participantes e a a “Páscoa Encantada”, evento com cenários instagramáveis e com um Coelho de Páscoa para interagir com as famílias.



Talk de moda



Campanha de doação de sangue



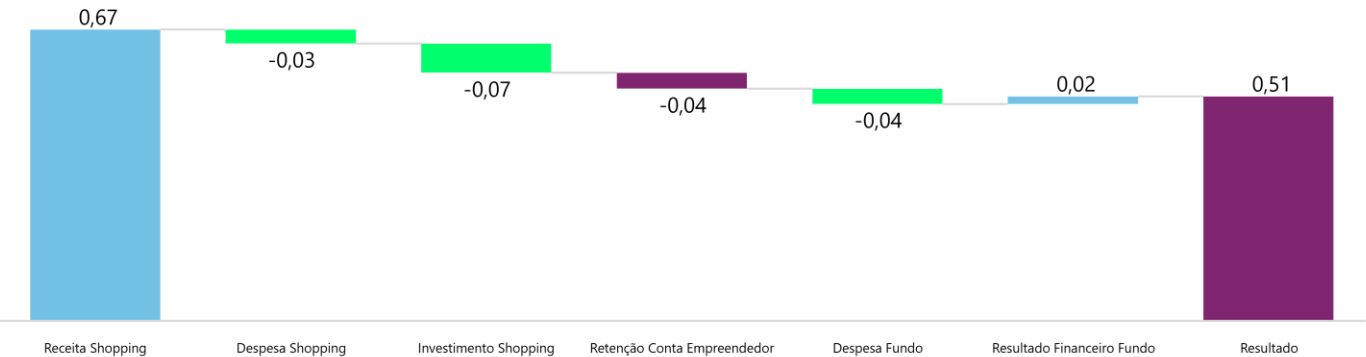
Ação de Conscientização



Páscoa Encantada

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 38,5869%.

Proporção Fundo (em Milhares)	outubro-24	novembro-24	dezembro-24	janeiro-25	fevereiro-25	março-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.348,11	R\$ 3.409,96	R\$ 3.588,00	R\$ 5.290,26	R\$ 3.519,83	R\$ 3.145,44	R\$ 11.955,53	R\$ 42.462,06
Despesa Shopping	-R\$ 229,45	-R\$ 162,74	-R\$ 76,98	-R\$ 504,01	-R\$ 255,44	-R\$ 152,02	-R\$ 911,47	-R\$ 2.654,69
Investimento Shopping	-R\$ 1.025,22	-R\$ 732,84	-R\$ 320,18	-R\$ 230,56	-R\$ 247,38	-R\$ 314,48	-R\$ 792,41	-R\$ 5.189,33
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 118,63	-R\$ 329,47	-R\$ 1.095,39	R\$ 1.470,58	-R\$ 139,74	-R\$ 171,50	R\$ 1.159,34	R\$ 1.231,89
Despesa Fundo	-R\$ 112,35	-R\$ 106,62	-R\$ 125,57	-R\$ 109,03	-R\$ 105,59	-R\$ 165,75	-R\$ 380,37	-R\$ 1.469,44
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 78,69	R\$ 55,19	R\$ 51,58	R\$ 53,00	R\$ 81,33	R\$ 82,75	R\$ 217,08	R\$ 776,69
Resultado¹	R\$ 1.941,16	R\$ 2.133,46	R\$ 2.021,45	R\$ 5.970,25	R\$ 2.853,03	R\$ 2.424,44	R\$ 11.247,71	R\$ 35.157,19
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,41	R\$ 0,45	R\$ 0,43	R\$ 1,27	R\$ 0,61	R\$ 0,51	R\$ 2,39	R\$ 7,47
Rendimento por cota	R\$ 0,70	R\$ 0,70	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 1,50	R\$ 6,63
Resultado Acumulado	-R\$ 0,29	-R\$ 0,25	-R\$ 0,07	R\$ 0,77	R\$ 0,11	R\$ 0,02	R\$ 0,89	R\$ 0,84

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

Composição de resultados

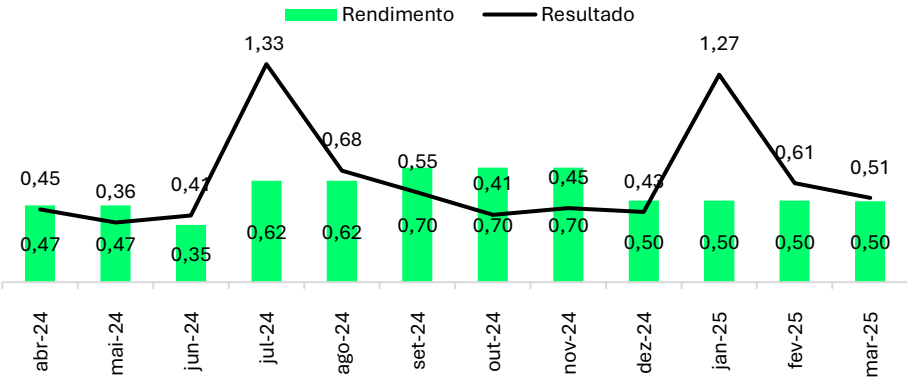
Dados do fundo

	mar/25	dez/24	mar/24
Valor da Cota	R\$ 76,30	R\$ 75,02	R\$ 77,75
Quantidade de Cotas	4.709.086	4.709.086	4.709.084
Valor de Mercado	R\$ 359.303.261,80	R\$ 353.275.631,72	R\$ 366.131.281,00

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.379.669,69	3.573.468,20	14.485.534,76
Giro (% de cotas negociadas)	0,39%	1,02%	4,25%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



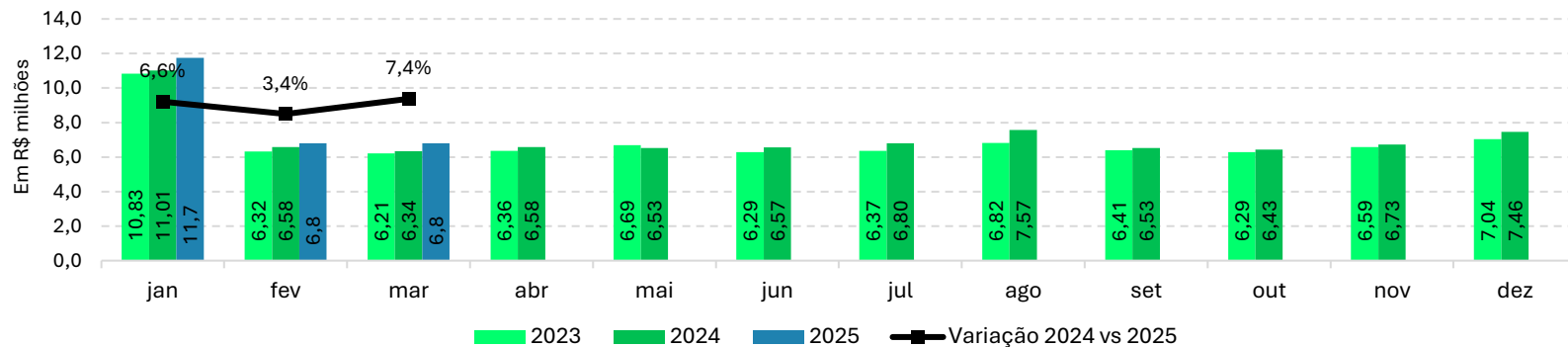
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,35	0,62	0,62	0,70	0,70	0,50
2025	0,50	0,50	0,50									
Δ	-39,0%	-10,7%	0%									

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.

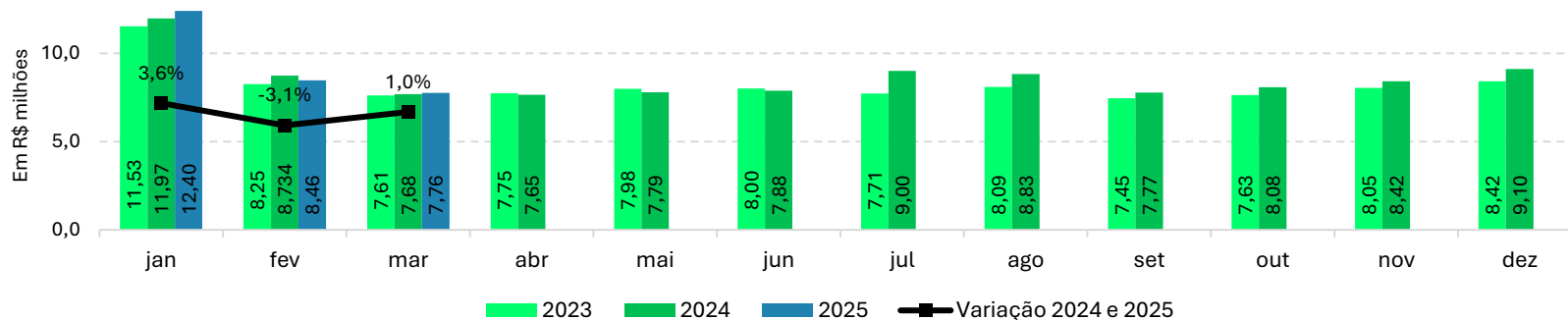
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

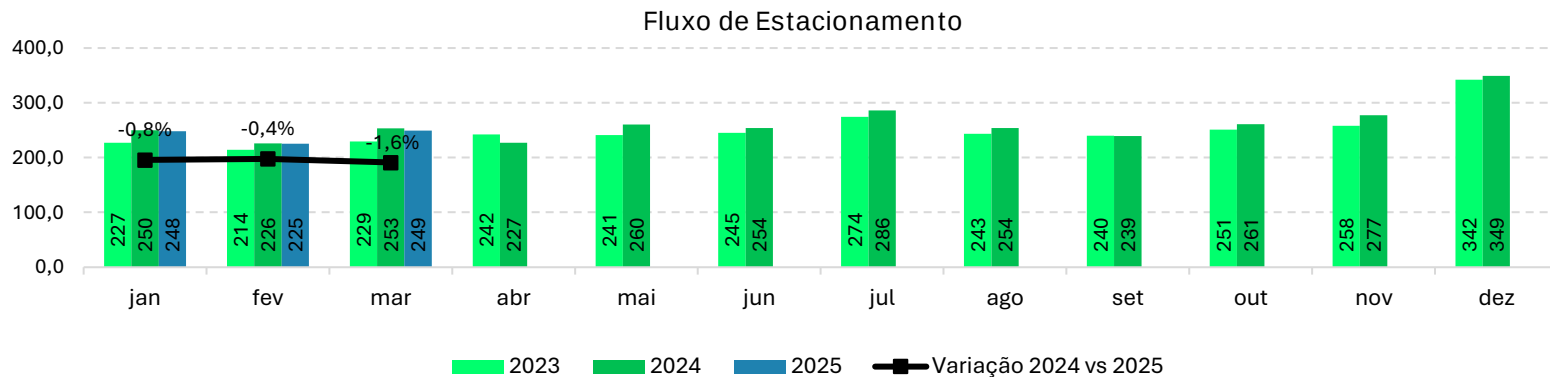
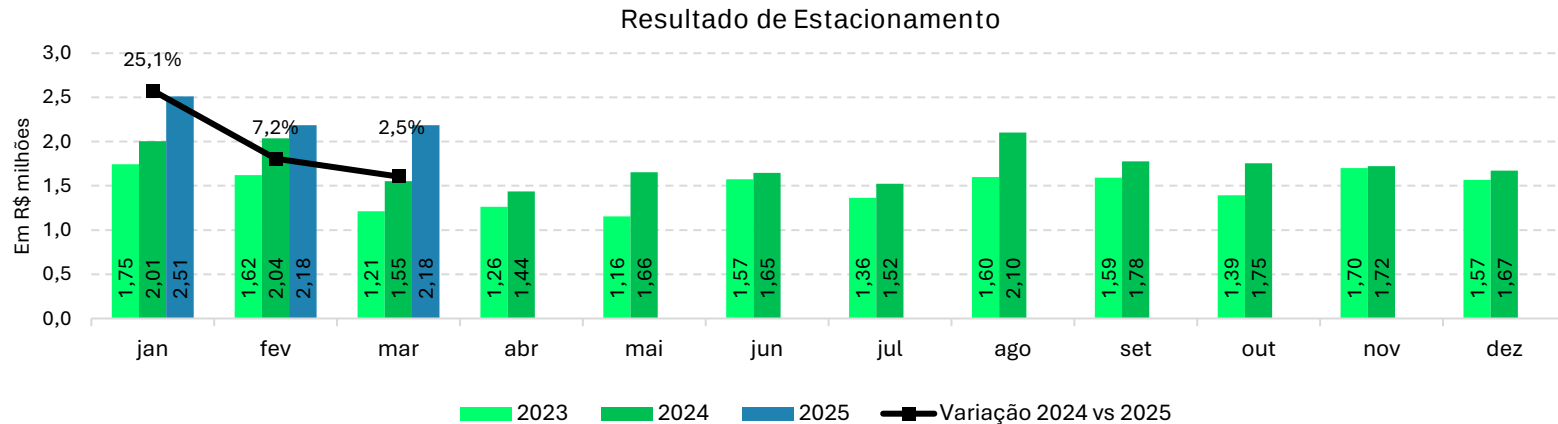
Aluguel



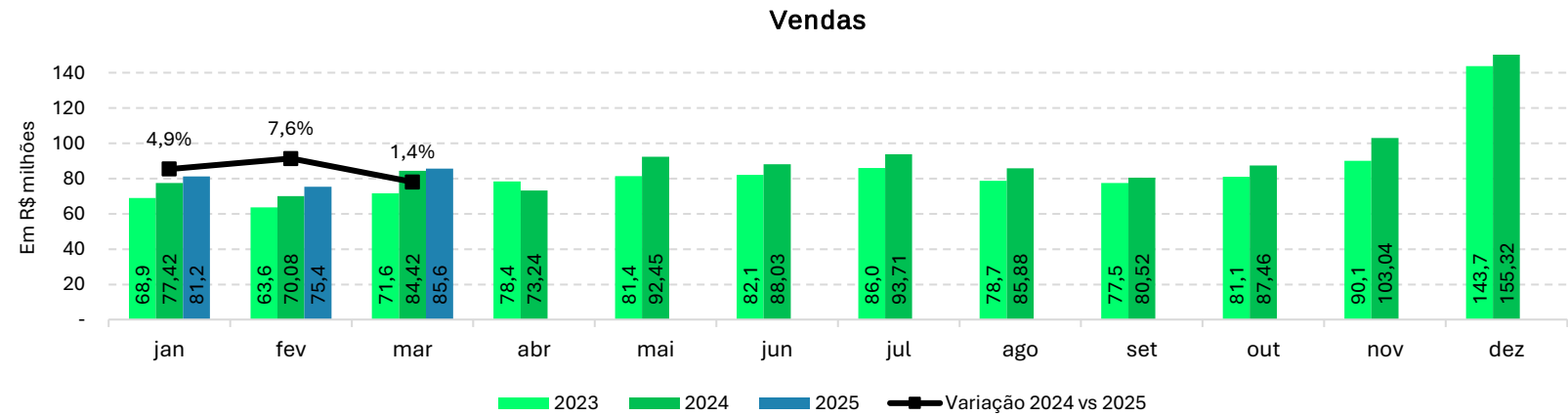
NOI + Estacionamento



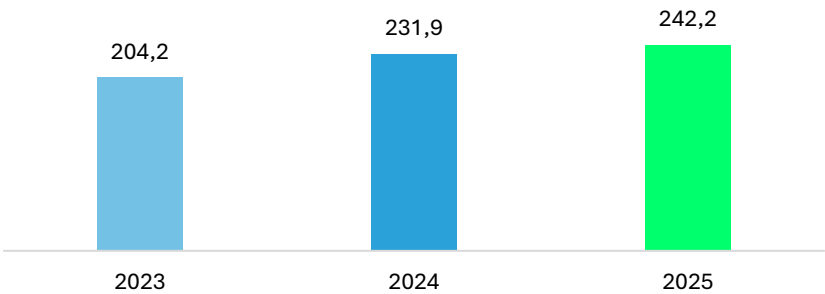
Dados de estacionamento



Dados de vendas

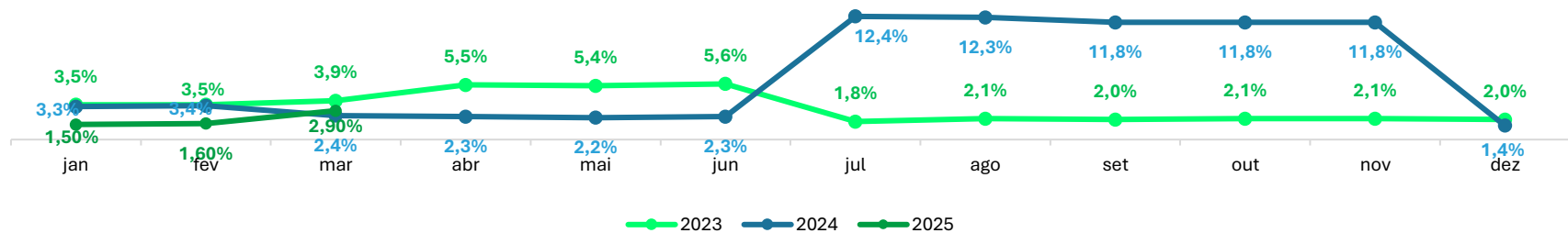


Vendas no acumulado do ano

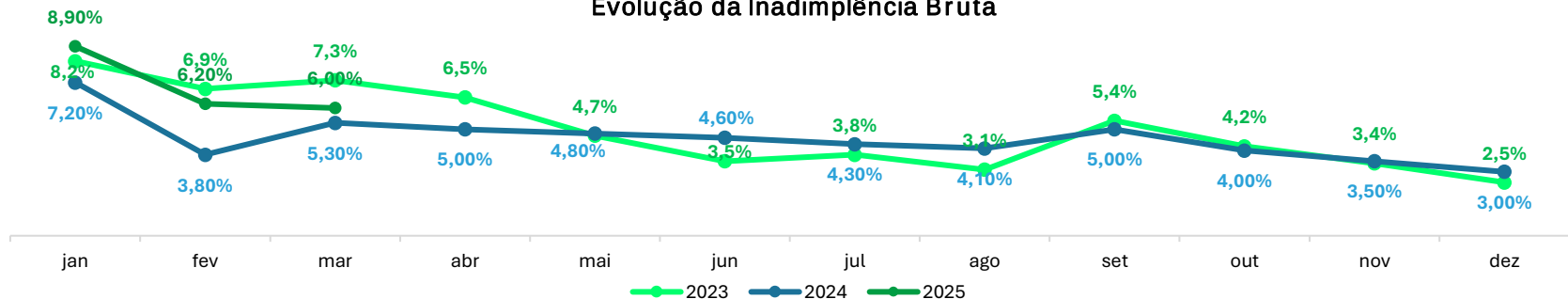


Dados vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta

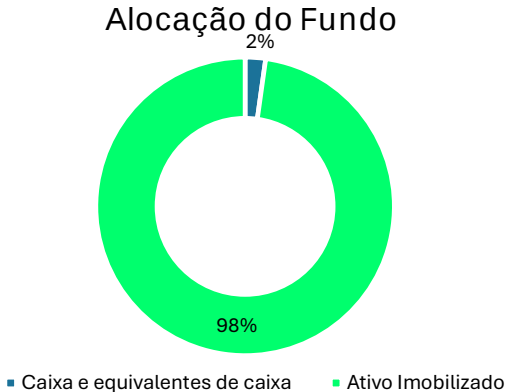
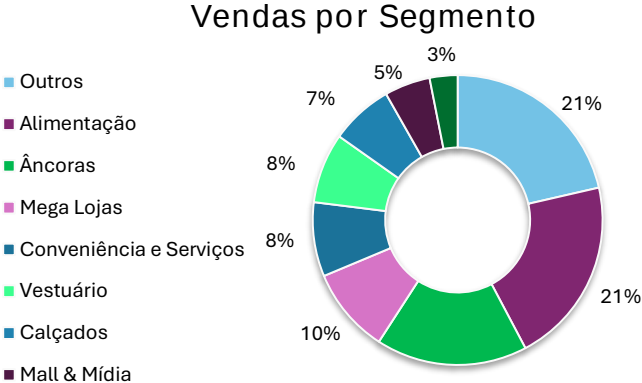


Considera a inadimplência bruta.

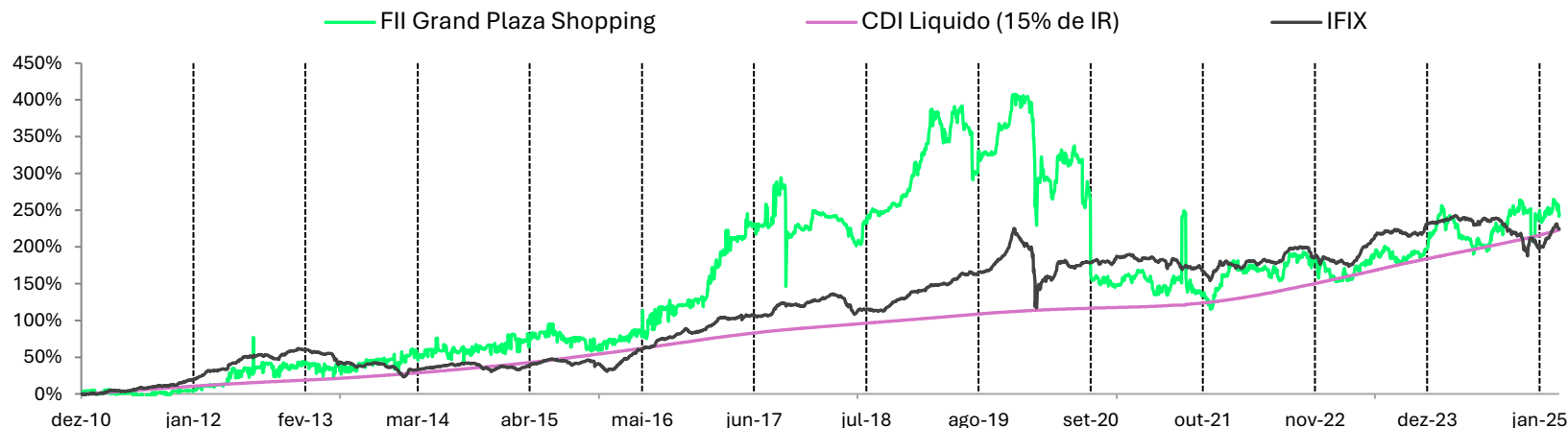
Resultados do shopping

	mar/25	mar/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.373	R\$ 5.352	0,4%	R\$ 20.035	R\$ 20.231	-1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 154	R\$ 106	45,1%	R\$ 1.709	R\$ 854	100,3%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.064	R\$ 880	20,8%	R\$ 3.395	R\$ 2.849	19,2%
Total Faturado	R\$ 6.590	R\$ 6.338	4,0%	R\$ 25.139	R\$ 23.933	5,0%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 236	-R\$ 37	540,7%	-R\$ 816	-R\$ 379	115,5%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 6.354	R\$ 6.301	0,8%	R\$ 24.323	R\$ 23.555	3,3%
Outras Receitas	R\$ 206	R\$ 286	-27,9%	R\$ 374	R\$ 817	54,2%
Estacionamento	R\$ 1.591	R\$ 1.553	2,5%	R\$ 6.286	R\$ 5.597	12,3%
Receita Operacional	R\$ 8.152	R\$ 8.140	0,1%	R\$ 30.983	R\$ 29.968	3,4%
Despesa Operacional	-R\$ 394	-R\$ 484	-18,6%	-R\$ 2.362	-R\$ 1.606	47,1%
NOI	R\$ 7.758	R\$ 7.656	1,3%	R\$ 28.621	R\$ 28.362	0,9%

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



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 março/25

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-0,48%	13,33%	3,53%	251,93%
IFIX	-0,17%	0,00%	-8,56%	211,63%

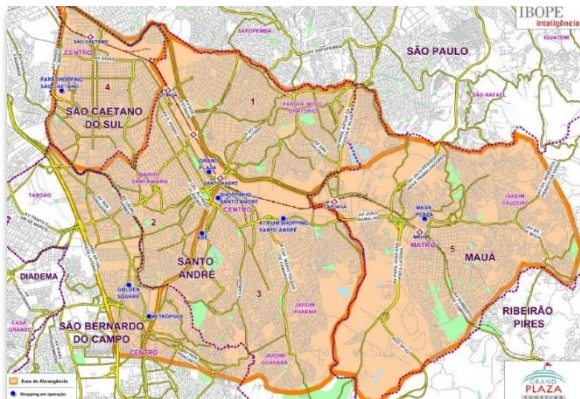
rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,66%	2,00%	8,53%	162,66%
CDI líquido (15% de IR)	-1,71%	-0,04%	6,79%	212,91%

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.



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



riobravo.com.br

Fale com o RI

ri@riobravo.com.br

riobravo.com.br/chat

3509-6500

Ouvidoria

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, consequentemente, 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 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.