



Relatório Gerencial ABCP11

FII Grand Plaza Shopping

Abril 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\$ 507.115.881,79 (ref. abril)

INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.774

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)*

67.893

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

107,69

Dividend Yield
Anualizado**

9,13%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

78,84

Valor de Mercado (R\$
milhões)

371,26

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

0,86

P/VP

0,73

NOI (A/A)***

10,6%

Receita Líquida de
Aluguéis (A/A)****

2,2%

Vacância

2,8%

Inadimplência
Bruta

5,10%

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\$ 0,62/cota e a distribuição foi de R\$ 0,60/cota.

Em abril, as vendas atingiram um patamar de R\$86,6 milhões, representando um crescimento de 17% de vendas totais em relação ao ano anterior e 6% acima do orçado, esse crescimento foi devido ao “Efeito Páscoa” que em 2024 foi em março e 2025 em abril. No acumulado do ano as vendas já somam R\$ 328 milhões 8% acima do mesmo período do ano anterior.

As lojas âncoras apresentaram uma alta de 5,6% na comparação anual, esse crescimento é devido, principalmente, à Renner que performou bem no mês. O segmento de Mega lojas teve um crescimento de 41,6% nas vendas versus o ano anterior, resultado impulsionado pelo resultado da Lojas Mel e Mania de Churrasco. O segmento de lazer teve uma alta expressiva de 95%, impulsionada pela operação do Playcenter. Além disso, o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 14,7% se comparado com 2024. Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada seguimento:

Tipo de Loja	Abril-25 vs Abril-24
Âncoras	-5,6%
Mega lojas	41,6%
Lazer	95,0%
Satélites	18,1%
Conveniência e Serviços	-1,9%
Mall & Mídia	26,3%

No mês, os aluguéis faturados apresentam uma queda de 3,7% na comparação anual e no acumulado apresentam crescimento de 4%.

A inadimplência líquida fechou abril em campo positivo de 0,7%, o orçado para o período foi de 1,7%, como principais devedores temos a Khelf, Handbook, Roasted Potatoe, Zinzane e Supremacy. A recuperação de inadimplência, apresenta o indicador 85% acima do orçado para o mês. Com destaque para os recebimentos da Fatto a Mano, Roasted Potato, Remo Fenut, JK Alianças e Código Girls.

No mês, o tráfego no empreendimento foi 7,5% acima do ano anterior e atingiu o patamar de 244 mil veículos. O resultado de estacionamento atingiu R\$1,8 milhão em abril, apresentando alta de 26% em comparação a abril de 2024.

Em relação a vacância, encerramos o mês com 17 unidades vagas totalizando 2,8% de vacância versus 2,5% orçado. Em abril registramos a entrada das novas locações Firehouse Subs, Sayuri e Casa Aurume a saída das lojas Rei do Mate e Agaxtur.



Comentários

Desempenho do mês

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em abril foi realizado um investimento de R\$ 1,1 milhão, sendo R\$ 2,8 milhões abaixo do orçado. Os principais gastos foram: R\$ 90 mil de Obras e Reforma do Telhado, e R\$ 23 mil de Projeto Espacial Lazer. Tivemos também, o pagamento de allowance de R\$ 800 mil para o restaurante Madero.

	Investimentos Realizados Abril	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Variação Acum. Orça. 2024 vs Acum. Realizado 2025
Investimentos	R\$ 305.537	R\$ 7.261.938	R\$ 2.096.111	-71%
Allowances	R\$ 800.000	R\$ 1.782.774	R\$ 2.048.000	15%

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

Dentre os valores apresentados acima, no mês de abril, R\$110 mil foram considerados como CAPEX e portanto, possuem efeito dedutivo do caixa do Fundo.

O NOI em abril apresentou patamar de R\$8,5 milhões, representando uma alta de 11% versus ano passado, e também um crescimento de 3% considerando o acumulado do ano.



Comentários

Eventos

Em abril, tivemos alguns eventos no shopping que são iniciativas para aumentar o fluxo de pessoas e agregar na experiência ofertada pelo shopping. Foi realizado a primeira edição do Circuito Kids com foco na conscientização sobre autismo, essa ação aumentou o fluxo de veículos no dia em 19%. Além disso, o Shopping também organizou uma feira de Adoção Pet em parceria com a ONG “Encontrei Um Amigo” e a loja Petz e a continuação da “Páscoa Encantada” iniciada no mês de março, evento com cenários instagramáveis e com um Coelho de Páscoa para interagir com as famílias.



Encontrei Um Amigo

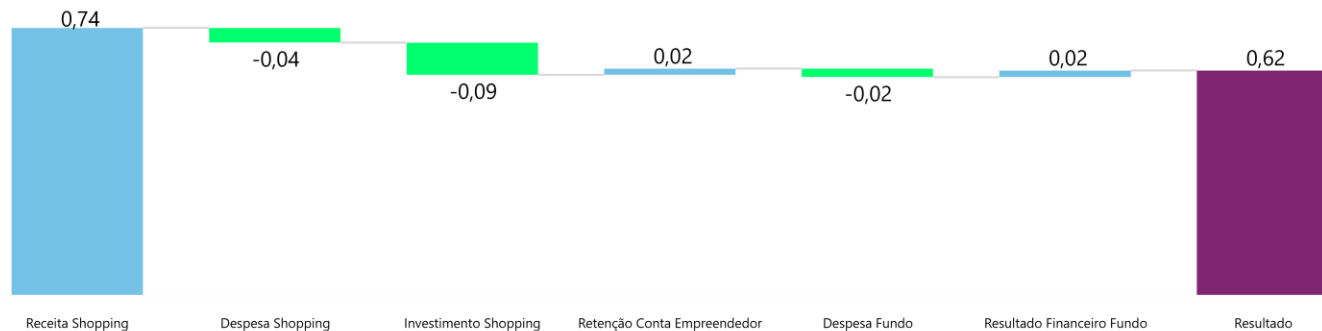


Circuito Kids



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)	novembro-24	dezembro-24	janeiro-25	fevereiro-25	março-25	abril-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.409,96	R\$ 3.588,00	R\$ 5.290,26	R\$ 3.519,83	R\$ 3.145,44	R\$ 3.475,17	R\$ 15.430,70	R\$ 42.860,43
Despesa Shopping	-R\$ 162,74	-R\$ 76,98	-R\$ 504,01	-R\$ 255,44	-R\$ 152,02	-R\$ 190,75	-R\$ 1.102,21	-R\$ 2.720,76
Investimento Shopping	-R\$ 732,84	-R\$ 320,18	-R\$ 230,56	-R\$ 247,38	-R\$ 314,48	-R\$ 417,73	-R\$ 1.210,14	-R\$ 5.137,43
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 329,47	-R\$ 1.095,39	R\$ 1.470,58	-R\$ 139,74	-R\$ 171,50	R\$ 83,17	R\$ 1.242,52	R\$ 1.630,11
Despesa Fundo	-R\$ 106,62	-R\$ 125,57	-R\$ 109,03	-R\$ 105,59	-R\$ 165,75	-R\$ 114,26	-R\$ 494,63	-R\$ 1.467,63
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 55,19	R\$ 51,58	R\$ 53,00	R\$ 81,33	R\$ 82,75	R\$ 89,50	R\$ 306,58	R\$ 818,51
Resultado¹	R\$ 2.133,46	R\$ 2.021,45	R\$ 5.970,25	R\$ 2.853,03	R\$ 2.424,44	R\$ 2.925,11	R\$ 14.172,82	R\$ 35.983,23
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,45	R\$ 0,43	R\$ 1,27	R\$ 0,61	R\$ 0,51	R\$ 0,62	R\$ 3,01	R\$ 7,64
Rendimento por cota	R\$ 0,70	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,60	R\$ 2,10	R\$ 6,76
Resultado Acumulado	-R\$ 0,25	-R\$ 0,07	R\$ 0,77	R\$ 0,11	R\$ 0,02	R\$ 0,02	R\$ 0,91	R\$ 0,88

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

Composição de resultados

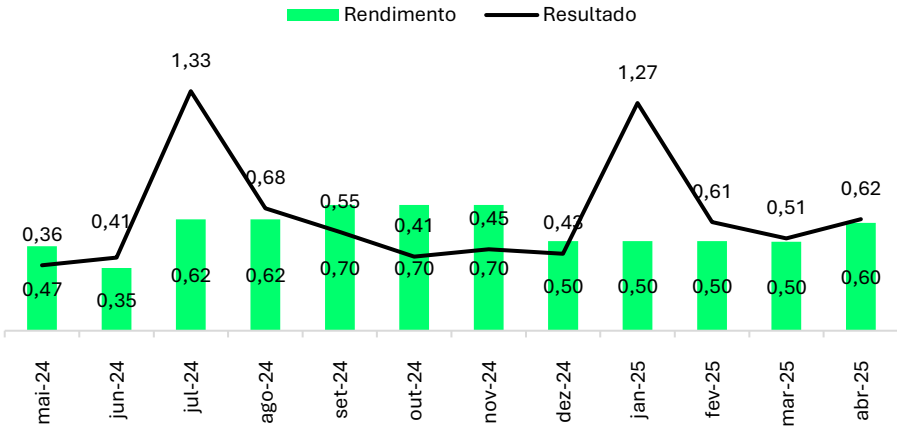
Dados do fundo

	abr/25	dez/24	abr/24
Valor da Cota	R\$ 74,50	R\$ 75,02	R\$ 71,68
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 350.826.609,00	R\$ 353.275.331,64	R\$ 337.546.997,76

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	856.984,04	4.430.452,24	13.979.792,89
Giro (% de cotas negociadas)	0,24%	1,26%	4,10%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



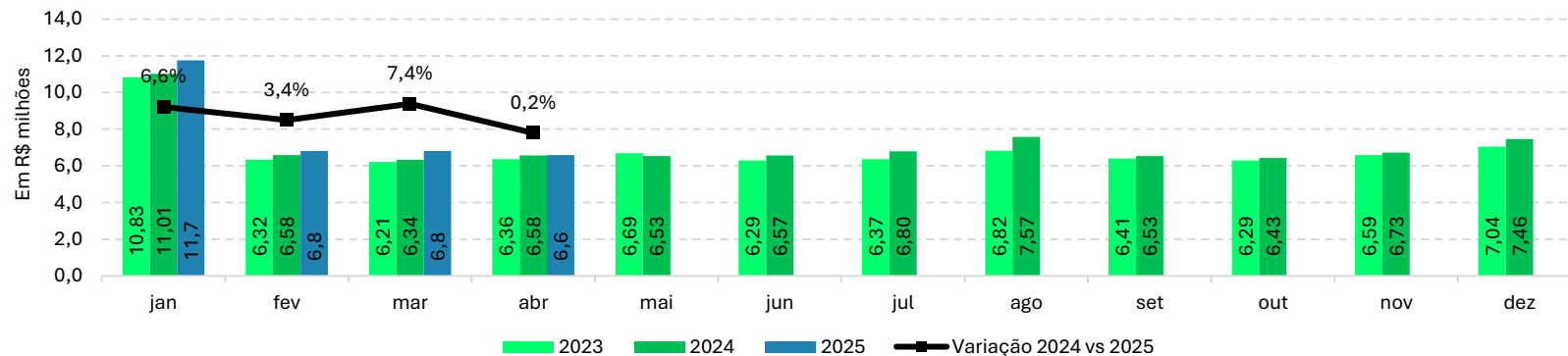
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,35	0,62	0,62	0,70	0,70	0,50
2025	0,50	0,50	0,50	0,60								
Δ	-39,0%	-10,7%	0%	27,7%								

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.

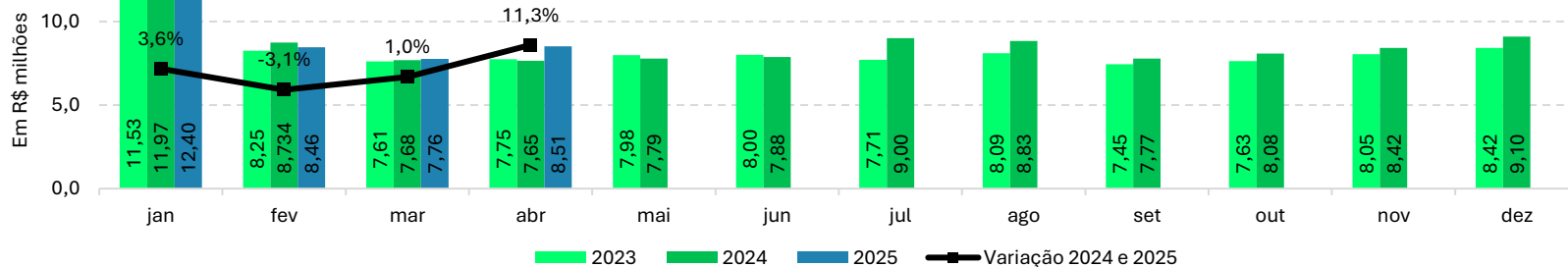
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

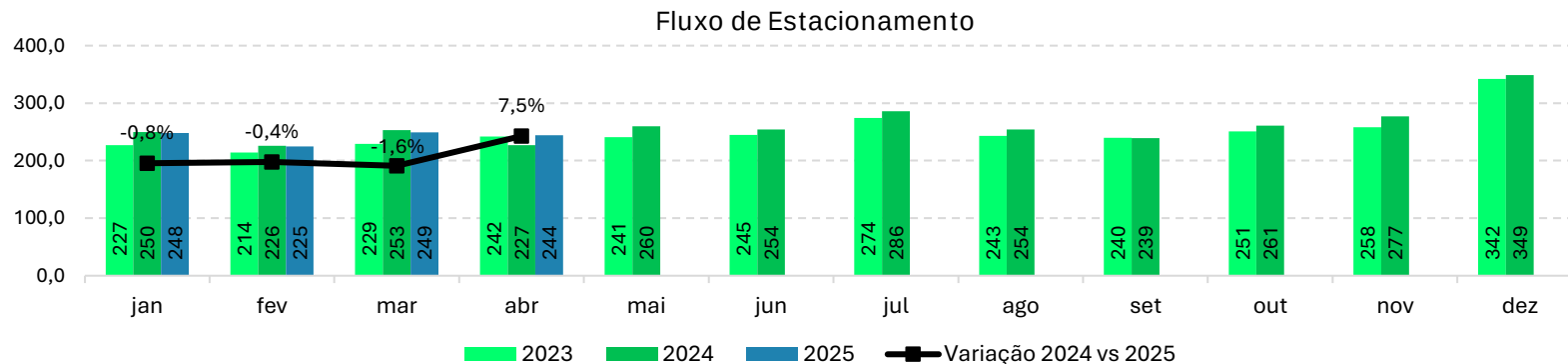
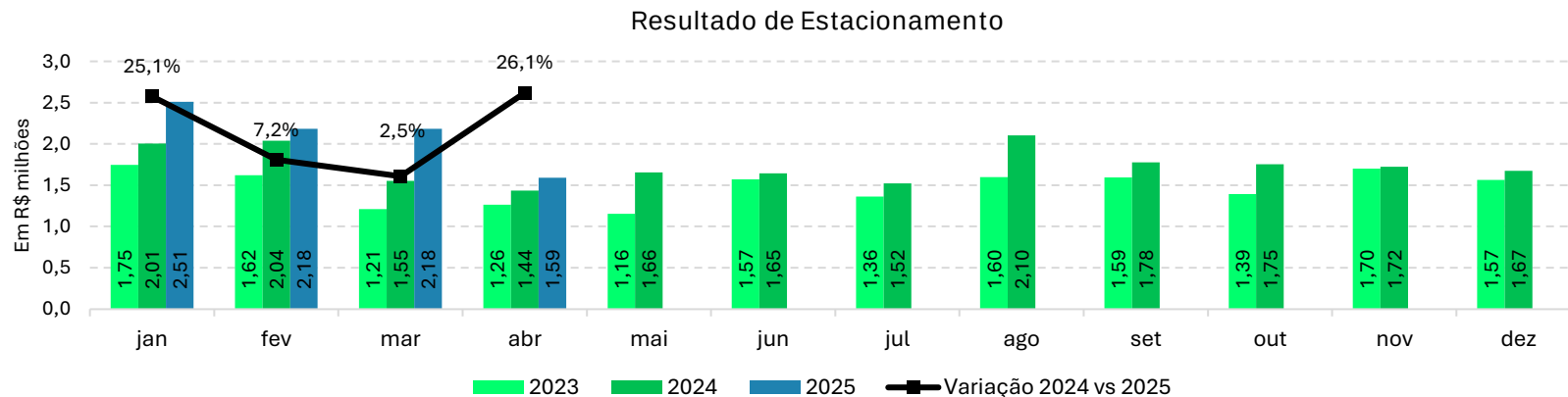
Aluguel



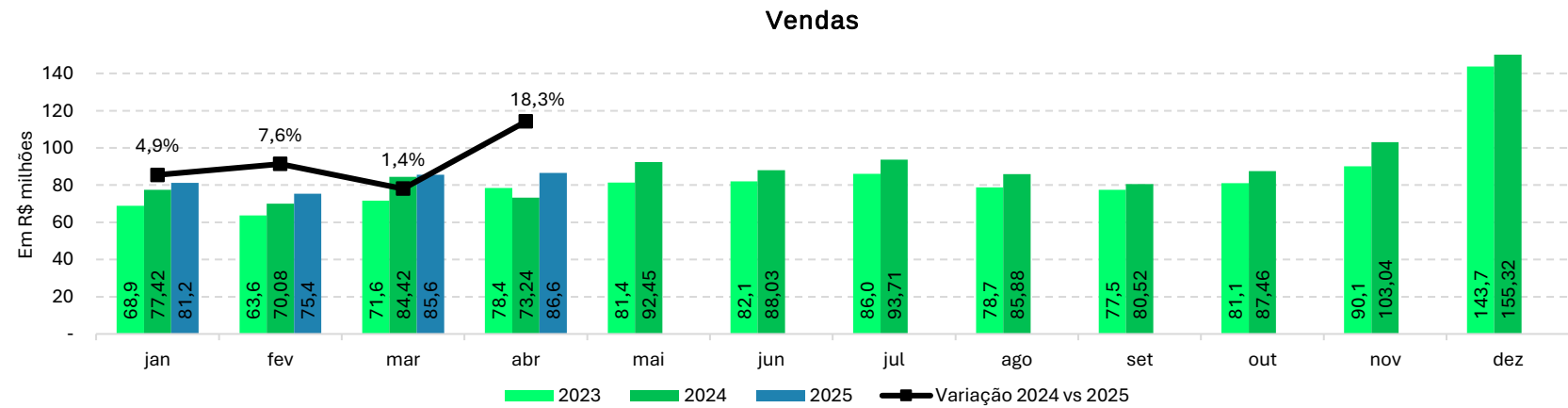
NOI + Estacionamento



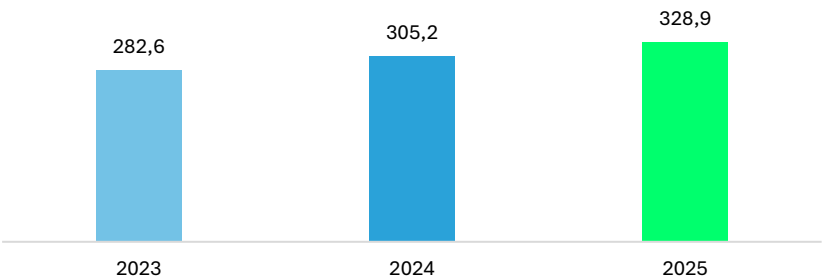
Dados de estacionamento



Dados de vendas

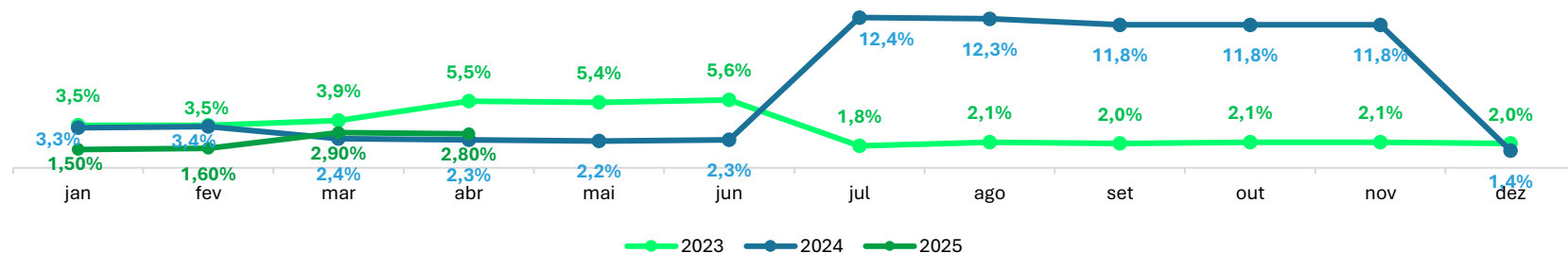


Vendas no acumulado do ano

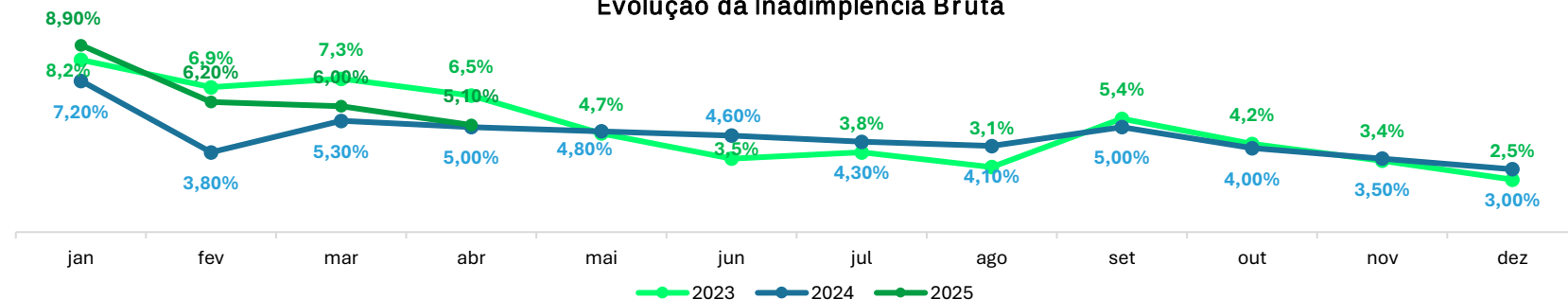


Dados vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta

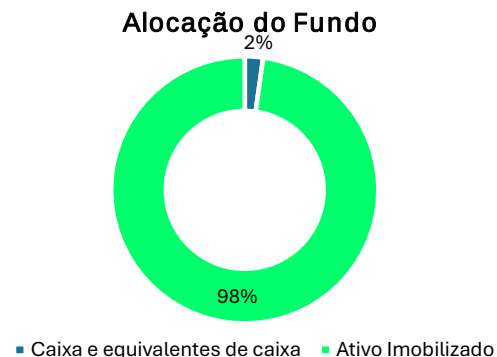
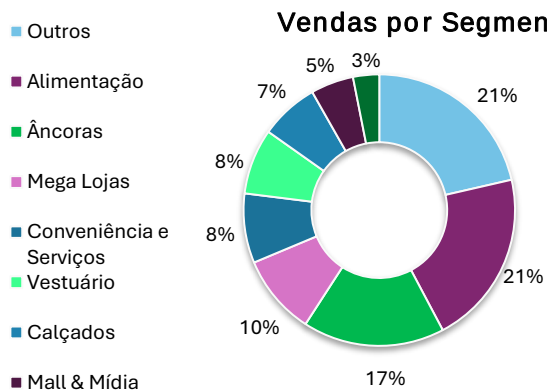


Considera a inadimplência bruta.

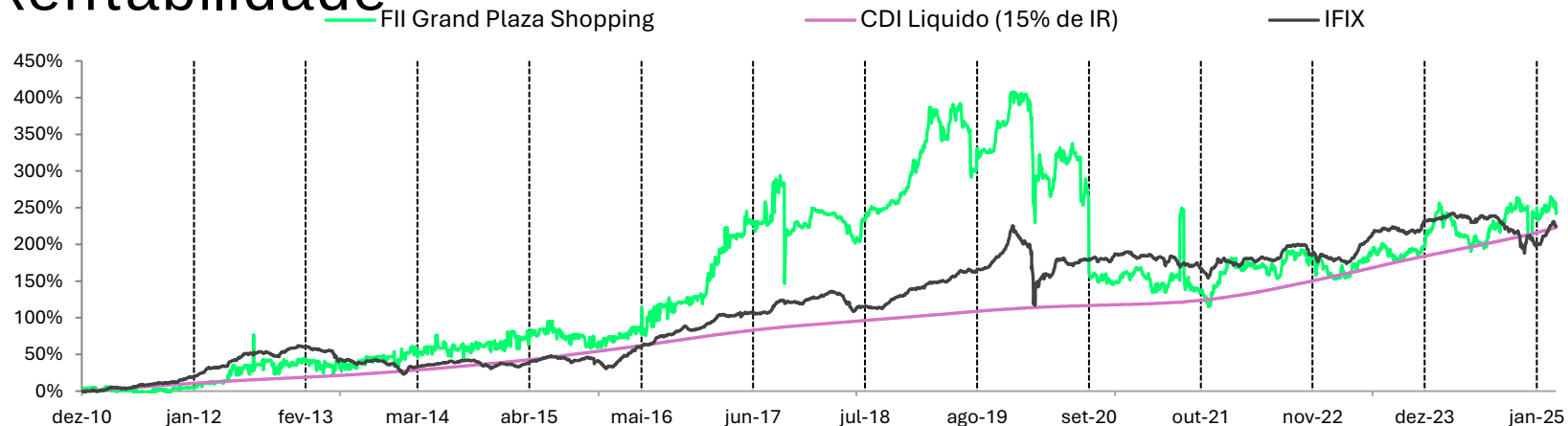
Resultados do shopping

	abr/25	abr/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.382	R\$ 5.304	1,5%	R\$ 25.417	R\$ 25.535	-0,5%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 293	R\$ 301	-2,6%	R\$ 2.003	R\$ 1.155	73,4%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 983	R\$ 970	1,4%	R\$ 4.379	R\$ 3.819	14,6%
Total Faturado	R\$ 6.659	R\$ 6.575	1,3%	R\$ 31.798	R\$ 30.509	4,2%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 114	-R\$ 170	-32,9%	-R\$ 930	-R\$ 523	77,8%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 6.545	R\$ 6.405	2,2%	R\$ 30.868	R\$ 29.986	2,9%
Outras Receitas	R\$ 597	R\$ 132	351,1%	R\$ 971	R\$ 949	-2,3%
Estacionamento	R\$ 1.811	R\$ 1.436	26,1%	R\$ 8.097	R\$ 7.033	15,1%
Receita Operacional	R\$ 8.952	R\$ 7.974	12,3%	R\$ 39.936	R\$ 37.967	5,2%
Despesa Operacional	-R\$ 494	-R\$ 323	53,0%	-R\$ 2.856	-R\$ 1.929	48,1%
NOI	R\$ 8.458	R\$ 7.651	10,6%	R\$ 37.079	R\$ 36.039	2,9%

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 abril/25

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-1,69%	13,33%	11,58%	251,93%
IFIX	-5,94%	0,00%	-7,85%	211,63%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,79%	2,80%	9,43%	164,12%
CDI líquido (15% de IR)	-2,50%	-0,04%	5,98%	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, 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.