



Relatório Gerencial **ABCP11**

FII Grand Plaza Shopping

Maio 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\$ 506.249.123,04 (ref. maio)

INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.885

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)*

68.244

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

107,50

Dividend Yield
Anualizado**

11,60%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

82,79

Valor de Mercado (R\$
milhões)

389,86

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

2,01

P/VP

0,77

NOI (A/A)***

6,8%

Receita Líquida de
Aluguéis (A/A)****

10,4%

Vacância

2,3%

Inadimplência
Bruta

4,6%

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\$ 0,54/cota e a distribuição foi de R\$ 0,80/cota.

Em maio, as vendas atingiram um patamar de R\$100 milhões, representando um crescimento de 8,8% de vendas totais em relação ao ano anterior e 1,6% acima do orçado. No acumulado do ano as vendas já somam R\$428 milhões 8% acima do mesmo período do ano anterior.

As lojas âncoras apresentaram uma queda de 5,7% na comparação anual, devido, principalmente pela nova locação da Arena Motors, no lugar da antiga C&C. A Arena Motors não informa vendas, o que prejudica este indicador. O segmento de Mega lojas teve um crescimento de 25,6% nas vendas versus o ano anterior, resultado impulsionado pelo resultado do Mania de Churrasco. O segmento de lazer teve uma alta expressiva de 148%, impulsionada pela operação do Playcenter Family. Além disso, o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 6,4% se comparado com 2024. Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada seguimento:

Tipo de Loja	Maio-25 vs Maio-24
Âncoras	-5,7%
Mega lojas	25,6%
Lazer	148,8%
Satélites	8,1%
Conveniência e Serviços	-4,3%
Mall & Mídia	27,0%

No mês, os aluguéis faturados apresentam uma alta de 10% na comparação anual e no acumulado apresentam crescimento de 5%.

A inadimplência líquida fechou março em campo positivo de 0,1%, o orçado para o período foi de 0,2%, como principais devedores temos Casas Bahia, Fragrance, Zinzane, Artez e Batata Dipz. No mês, tivemos uma recuperação de inadimplência acima do orçado em 64%, com destaque para os recebimentos da Renault, Artex, Any Any e Patroni.

Em maio, o resultado de estacionamento atingiu R\$1,6 milhão, apresentando queda de 1% em comparação a maio de 2024, mas uma alta expressiva de 12% no acumulado do ano.

Em relação a vacância, encerramos o mês com 14 unidades vagas totalizando 2,3% de vacância que ficou em linha com o orçado de 2,3%. Em maio registramos a entrada da nova locação da L'occitane e realocação da JK Alianças e Divino Fogão e nenhuma rescisão.



Comentários

Desempenho do mês

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em maio foi realizado um investimento de R\$ 1,1 milhão, sendo a maior parte representada pela troca do piso, com investimento de aproximadamente R\$800 mil. Tivemos também, o pagamento de allowance de R\$ 52 mil, sendo R\$ 24 mil da parcela da loja Amor aos Pedacos e R\$ 28 mil da loja Rei do Mate.

	Investimentos Realizados Maio	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Variação Acumulado Realizado 2025 vs Acumulado Orçado 2025
Investimentos	R\$ 1.113.288	R\$ 11.059.906	R\$ 3.209.398	-71%
Allowances	R\$ 52.000	R\$ 2.382.355	R\$ 2.100.000	12%

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

Dentre os valores apresentados acima, no mês de maio, apenas R\$1,5 mil foram considerados como CAPEX e portanto, possuem efeito dedutivo do caixa do Fundo.

O NOI em maio apresentou patamar de R\$8,3 milhões, representando uma alta de 7% versus ano passado e um crescimento de 4% considerando o acumulado do ano.



Comentários

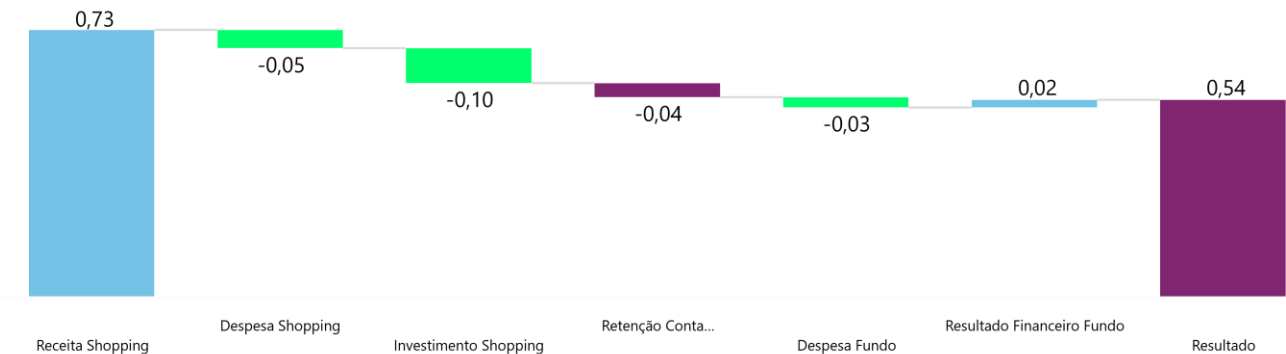
Eventos

Em maio, tivemos alguns eventos no shopping que são iniciativas para aumentar o fluxo de pessoas e agregar na experiência ofertada pelo shopping. Foi realizado mais uma edição do festival Brew, o evento contou com a participação de 11 cervejarias artesanais e food trucks, além de uma programação musical, essa ação aumentou o fluxo de pessoas no dia em 58%. Além disso, o Shopping também realizou uma promoção especial de Dia das Mães. Os clientes que acumularam R\$450 em compras puderam trocar suas notas fiscais por uma caixa de bolachas personalizadas sabor doce de leite e uma caixa de chá Acalento Floral, ambos da marca Dona do Doce.



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)	dezembro-24	janeiro-25	fevereiro-25	março-25	abril-25	maio-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.588,00	R\$ 5.290,26	R\$ 3.519,83	R\$ 3.145,44	R\$ 3.475,17	R\$ 3.450,57	R\$ 18.881,27	R\$ 42.998,60
Despesa Shopping	-R\$ 76,98	-R\$ 504,01	-R\$ 255,44	-R\$ 152,02	-R\$ 190,75	-R\$ 235,74	-R\$ 1.337,95	-R\$ 2.649,36
Investimento Shopping	-R\$ 320,18	-R\$ 230,56	-R\$ 247,38	-R\$ 314,48	-R\$ 417,73	-R\$ 448,11	-R\$ 1.658,25	-R\$ 5.169,45
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 1.095,39	R\$ 1.470,58	-R\$ 139,74	-R\$ 171,50	R\$ 83,17	-R\$ 182,67	R\$ 1.059,85	R\$ 2.229,49
Despesa Fundo	-R\$ 125,57	-R\$ 109,03	-R\$ 105,59	-R\$ 165,75	-R\$ 114,26	-R\$ 132,35	-R\$ 626,97	-R\$ 1.475,63
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 51,58	R\$ 53,00	R\$ 81,33	R\$ 82,75	R\$ 89,50	R\$ 96,82	R\$ 403,40	R\$ 882,02
Resultado¹	R\$ 2.021,45	R\$ 5.970,25	R\$ 2.853,03	R\$ 2.424,44	R\$ 2.925,11	R\$ 2.548,53	R\$ 16.721,36	R\$ 36.815,67
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,43	R\$ 1,27	R\$ 0,61	R\$ 0,51	R\$ 0,62	R\$ 0,54	R\$ 3,55	R\$ 7,82
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,60	R\$ 0,80	R\$ 2,90	R\$ 7,09
Resultado Acumulado	-R\$ 0,07	R\$ 0,77	R\$ 0,11	R\$ 0,02	R\$ 0,02	-R\$ 0,26	R\$ 0,65	R\$ 0,73

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

Composição de resultados

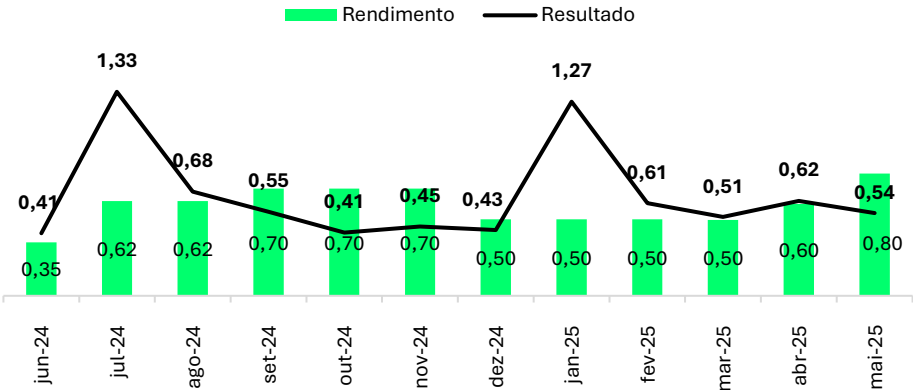
Dados do fundo

	mai/25	dez/24	mai/24
Valor da Cota	R\$ 74,82	R\$ 75,02	R\$ 70,28
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 352.333.515,24	R\$ 353.275.331,64	R\$ 330.954.282,96

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.014.603,89	6.445.056,13	14.977.415,27
Giro (% de cotas negociadas)	0,52%	1,79%	4,32%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



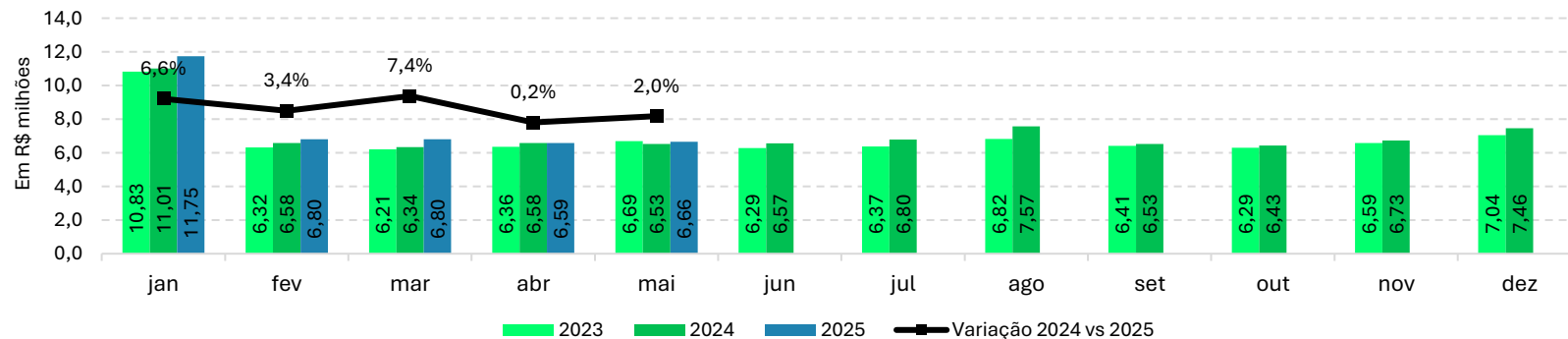
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,35	0,62	0,62	0,70	0,70	0,50
2025	0,50	0,50	0,50	0,60	0,80							
Δ	-39,0%	-10,7%	0,0%	27,7%	70,2%							

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.

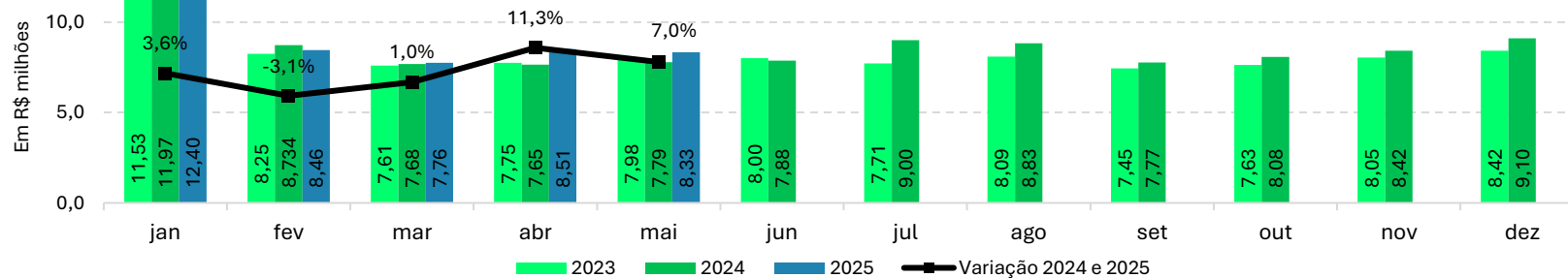
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

Aluguel

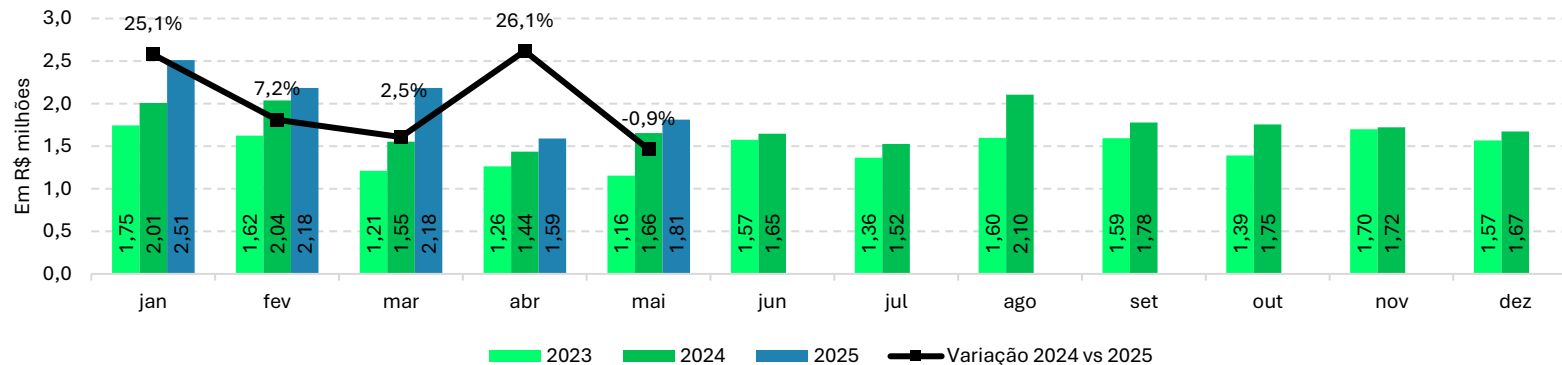


NOI + Estacionamento

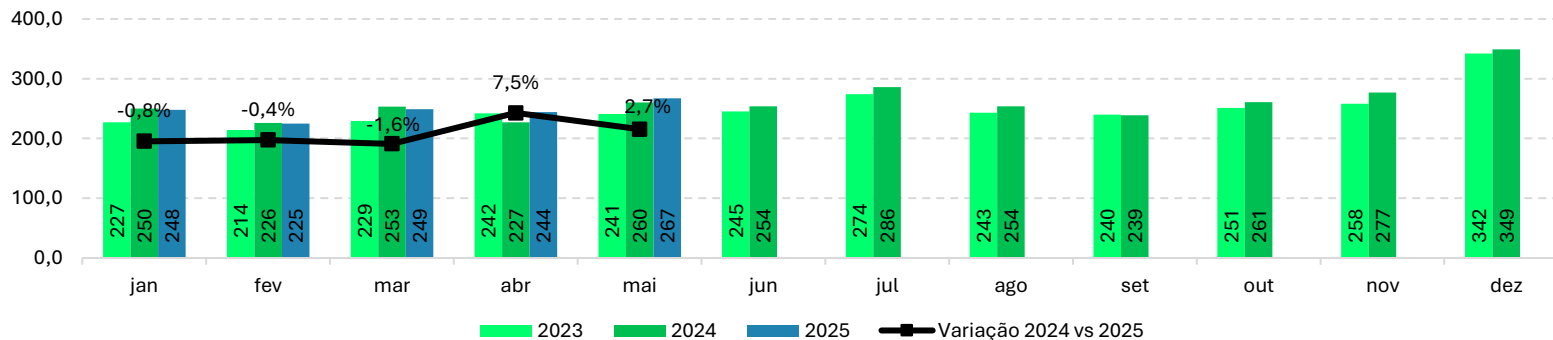


Dados de estacionamento

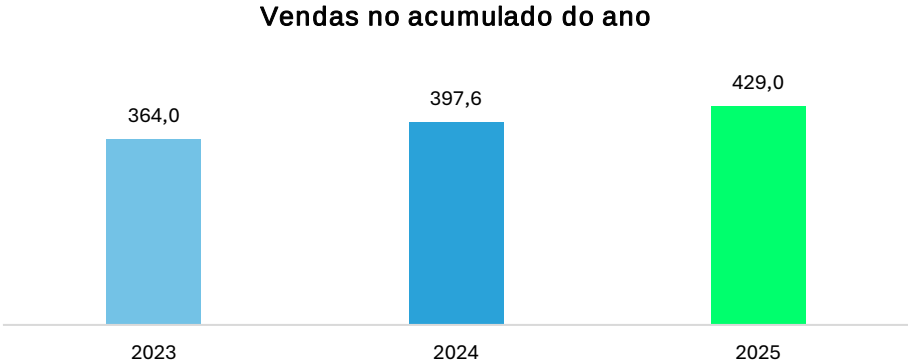
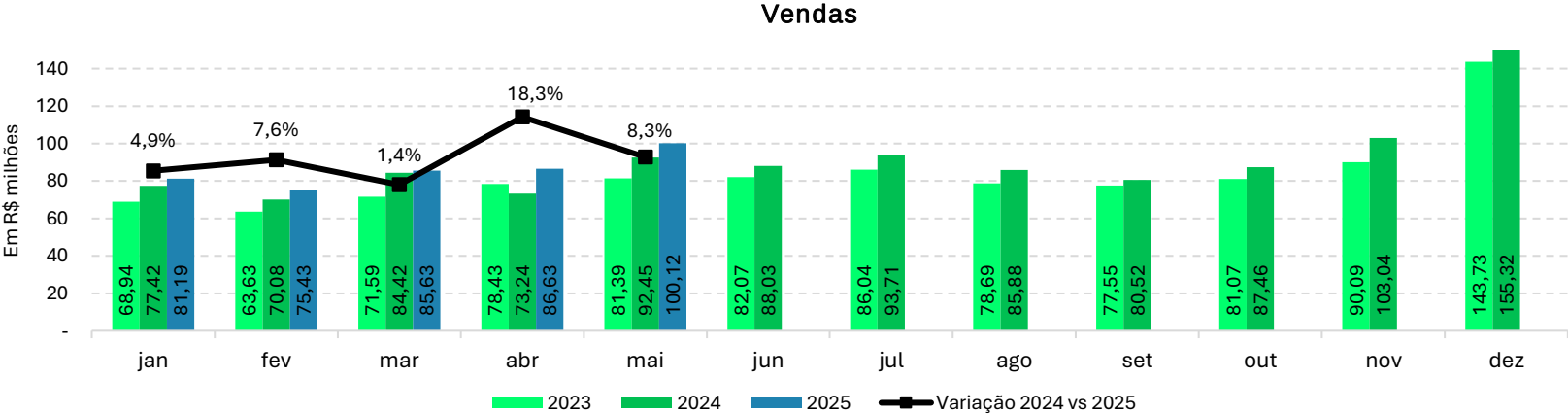
Resultado de Estacionamento



Fluxo de Estacionamento

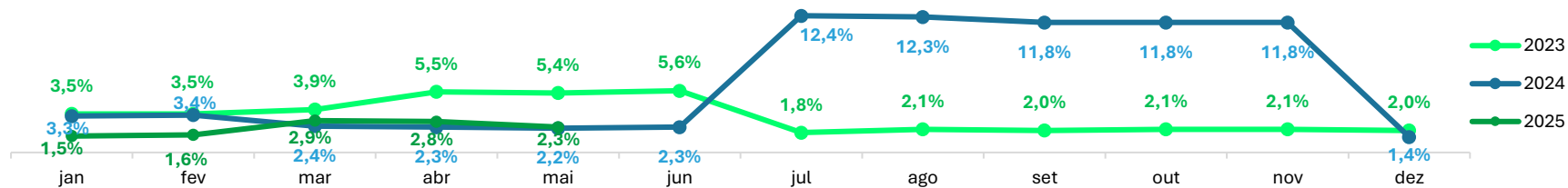


Dados de vendas

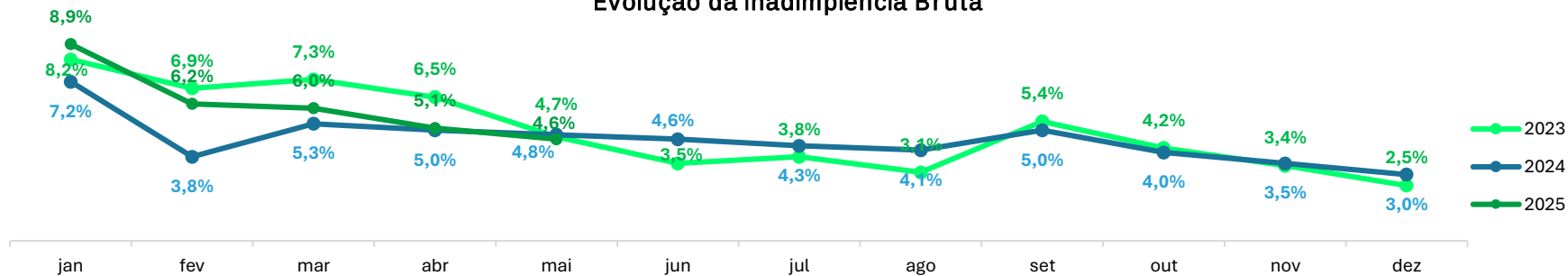


Dados vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



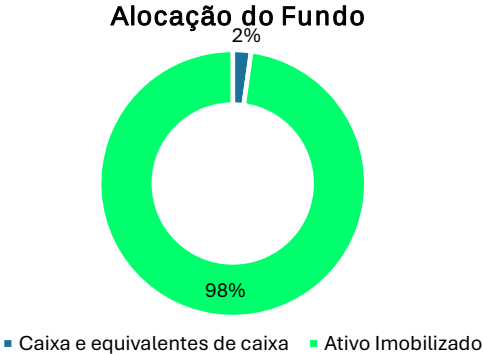
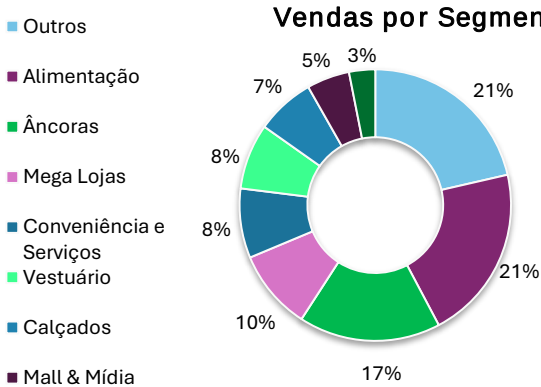
Considera a inadimplência bruta.



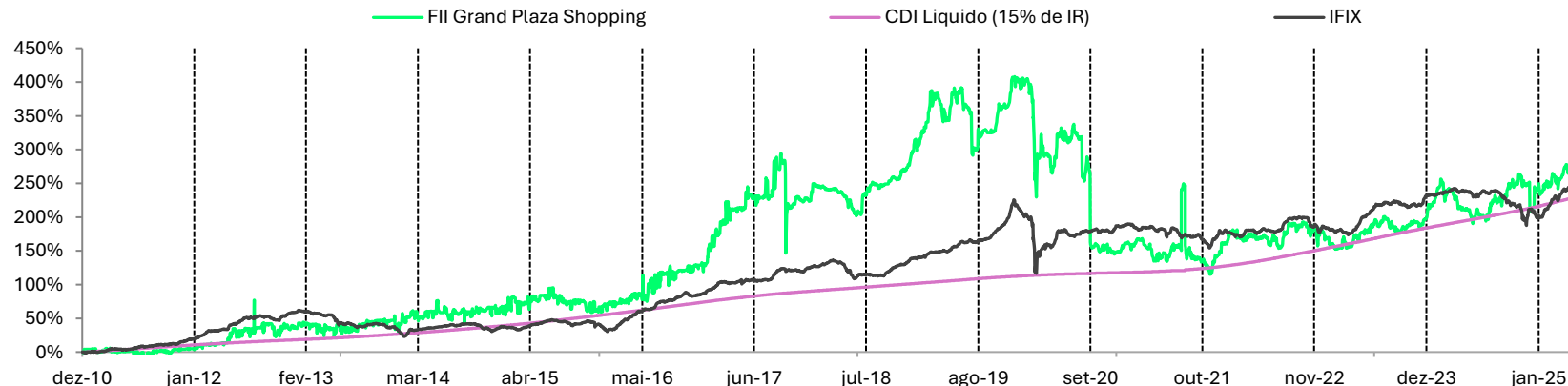
Resultados do shopping

	mai/25	mai/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.602	R\$ 5.292	5,8%	R\$ 31.019	R\$ 30.827	0,6%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 308	R\$ 127	141,8%	R\$ 2.311	R\$ 1.282	80,2%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.284	R\$ 1.111	15,6%	R\$ 5.663	R\$ 4.930	14,9%
Total Faturado	R\$ 7.194	R\$ 6.531	10,2%	R\$ 38.992	R\$ 37.039	5,3%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 18	-R\$ 31	-44,0%	-R\$ 948	-R\$ 554	70,9%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.176	R\$ 6.499	10,4%	R\$ 38.045	R\$ 36.485	4,3%
Outras Receitas	R\$ 112	R\$ 430	-74,0%	R\$ 1.083	R\$ 1.379	21,5%
Estacionamento	R\$ 1.641	R\$ 1.655	-0,9%	R\$ 9.738	R\$ 8.688	12,1%
Receita Operacional	R\$ 8.929	R\$ 8.584	4,0%	R\$ 48.865	R\$ 46.552	5,0%
Despesa Operacional	-R\$ 611	-R\$ 796	-23,2%	-R\$ 3.467	-R\$ 2.725	27,3%
NOI	R\$ 8.318	R\$ 7.788	6,8%	R\$ 45.398	R\$ 43.827	3,6%

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 maio/25

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-4,75%	13,33%	13,05%	251,93%
IFIX	-8,69%	0,00%	-7,87%	211,63%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	1,01%	3,87%	10,09%	166,07%
CDI líquido (15% de IR)	-3,36%	-0,04%	5,23%	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 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.