



Relatório Gerencial **ABCP11**

FII Grand Plaza Shopping

Junho 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\$ 502.949.501,57 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.903

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)*

68.136

Patrimônio Líquido
(R\$/cota)

106,80

Dividend Yield
Anualizado**

15,9%

Fechamento no Mês
(R\$/cota)

86,68

Valor de Mercado (R\$
milhões)

408,18

Volume Médio Diário
Negociado (R\$ milhões)

1,63

P/VP

0,81

NOI (A/A)***

8,5%

Receita Líquida de
Aluguéis (A/A)****

10,1%

Vacância

2,4%

Inadimplência
Bruta

3,6%

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\$ 0,59/cota e a distribuição foi de R\$ 1,15/cota. No semestre a distribuição atingiu 99,3% do resultado apurado no período. A distribuição a maior nos últimos 3 meses se deve a desembolsos para investimentos que não concretizaram, como reformas ligados a piso e fachada, conforme tabela de investimentos abaixo neste relatório. Tais desembolsos deverão ocorrer no segundo semestre do ano.

Em junho, as vendas atingiram um patamar de R\$93,3 milhões, representando um crescimento de 5,9% em vendas totais em relação ao ano anterior e 4,1% abaixo do orçado. No acumulado do ano as vendas já somam R\$522 milhões 7% acima do mesmo período do ano anterior e 2% abaixo do orçado para o período.

As lojas Âncoras apresentaram alta de 12,5% na comparação anual, impulsionado principalmente pela Renner, que marcou crescimento de 26% no ano, com venda no patamar de R\$1,1 milhões. O setor de moda está se beneficiando do inverno mais rigoroso em 2025 quando comparado com o inverno dos últimos 2 anos, principalmente quando se leva em consideração que o ticket médio das peças de roupa de frio é maior que o ticket médio das roupas de primavera/verão. Neste mês o destaque nas vendas ficou para o segmento de Mega Lojas, com crescimento de 24,8% na comparação anual. Neste segmento se destacaram a Fast Shop, com crescimento robusto em vendas de 82%. O segmento de lazer teve uma alta de 5%, impulsionada pela operação do Playcenter Family. Além disso, o Same Store Sale de junho (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 3,7% na comparação anual.

Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada seguimento:

Tipo de Loja	Junho-25 vs Junho-24
Âncoras	12,5%
Mega lojas	24,8%
Lazer	5,0%
Satélites	3,0%
Conveniência e Serviços	-4,9%
Mall & Mídia	5,2%

No mês, os aluguéis faturados apresentam uma alta de 10% na comparação anual e crescimento de 6% no acumulado do ano. Este efeito se deve ao crescimento do aluguel mínimo no acumulado do ano de 1% e, principalmente por uma melhor dinâmica do aluguel variável, que apresenta alta de 75% no acumulado do ano, junto com os aluguéis de mall e mídia, que apresentam crescimento de 16% e 24% no acumulado, respectivamente.

A inadimplência líquida fechou junho em campo negativo de 1,4%. O bom resultado foi impulsionado pelas recuperações de crédito das Casas Bahia, Fragrance, Khelf, Taco Bell, e Caiana, que somaram um total de R\$ 426 mil.

Em junho, o resultado de estacionamento atingiu R\$1,8 milhões, apresentando queda de 0,5% em comparação a junho de 2024, mas uma alta expressiva de 11% no acumulado do ano, impulsionado principalmente por uma tarifa maior.



Comentários

Desempenho do mês

Em relação a vacância, encerramos o mês com 15 unidades vagas totalizando 2,4% de vacância. O principal impacto é a vacância de 681m² do prédio comercial. Em junho registramos a entrada das lojas Eudora, Vans, World Net e Overboard (diminuição de área), somando um total de 321,7 m². No mês também registramos a saída das lojas Querem Vestidos, Pérolas Make, JK Alianças e Overboard (diminuição de área), que totalizou 364,68m².

	Investimentos Realizados Junho	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Variação Acumulado Realizado 2025 vs Acumulado Orçado 2025
Investimentos	R\$2.487.125,00	R\$12.633.875,00	R\$5.696.523,00	-54,9%
Allowances	R\$80.000,00	R\$2.851.935,00	R\$2.180.000,00	-23,6%

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

O NOI em maio apresentou patamar de R\$8,7 milhões, representando uma alta de 3,6% versus ano passado e um crescimento de 5% considerando o acumulado do ano.



Comentários

Eventos

Em junho, tivemos alguns eventos no shopping que são iniciativas para aumentar o fluxo de pessoas e agregar na experiência ofertada pelo shopping. Entre os dias 18 e 29 de junho, o Grand Plaza realizou a terceira edição do Grand Arraiá, uma das festas juninas mais queridas do ABCD. Com entrada gratuita, o evento aconteceu no estacionamento principal do shopping e ofereceu nove dias de programação especial para toda a família. Foram 30 barracas de comidas típicas, brincadeiras tradicionais, espaços instagramáveis e uma Área Kids com atrações como touro mecânico, La Bamba e pescaria. A programação musical teve shows ao vivo de artistas.



Entre os dias 05 e 12 de junho, o Grand Plaza promoveu a ação especial de Dia dos Namorados “O Amor Está em Jogo”, realizada na praça de eventos, próxima às Lojas Americanas. A atração principal foi um tabuleiro gigante de 12 x 5 metros, no qual os casais se tornaram as próprias peças e, a cada jogada de dado, avançavam casas e realizavam desafios temáticos sobre o relacionamento a dois — como dar um abraço no parceiro, contar uma memória feliz ou tirar uma selfie no cenário da campanha. Ao completarem o trajeto, os participantes recebiam um brinde exclusivo: a “Lata Pé de Amor” sabor Doce de Leite com Amendoim, da Dona do Doce.



Comentários

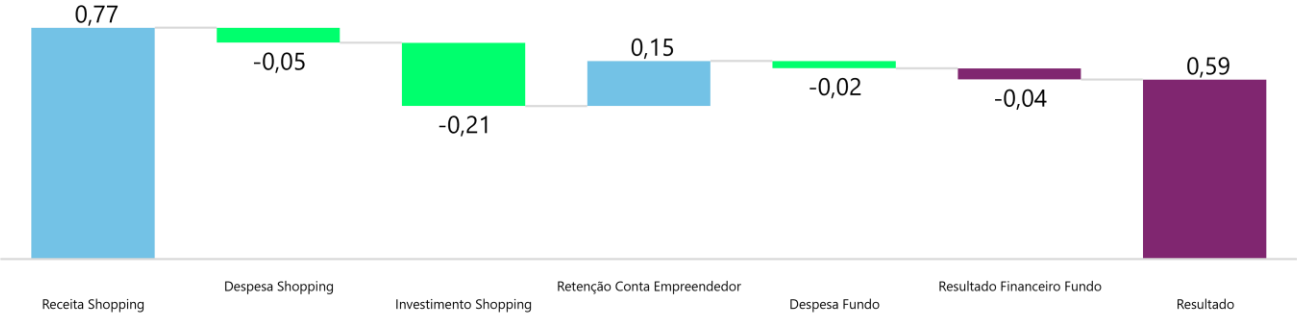
Eventos

No mês de junho, o Grand Plaza Shopping recebeu a estátua do dragão Banguela, personagem principal da franquia "Como Treinar o Seu Dragão", em comemoração à estreia do primeiro filme live-action da série, produzido pela DreamWorks Animation. A escultura, com 2 metros de altura e 5,2 metros de comprimento, ficou exposta no boulevard gastronômico, entre os dias 09 e 16 de junho.



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)	janeiro-25	fevereiro-25	março-25	abril-25	maio-25	junho-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 5.290,26	R\$ 3.519,83	R\$ 3.145,44	R\$ 3.475,17	R\$ 3.450,57	R\$ 3.606,90	R\$ 22.488,18	R\$ 43.376,80
Despesa Shopping	-R\$ 504,01	-R\$ 255,44	-R\$ 152,02	-R\$ 190,75	-R\$ 235,74	-R\$ 232,69	-R\$ 1.570,64	-R\$ 2.702,30
Investimento Shopping	-R\$ 230,56	-R\$ 247,38	-R\$ 314,48	-R\$ 417,73	-R\$ 448,11	-R\$ 990,57	-R\$ 2.648,82	-R\$ 5.893,77
Retenção Conta Empreendedor	R\$ 1.470,58	-R\$ 139,74	-R\$ 171,50	-R\$ 217,59	-R\$ 182,67	R\$ 707,13	R\$ 1.466,22	R\$ 3.415,75
Despesa Fundo	-R\$ 109,03	-R\$ 105,59	-R\$ 165,75	-R\$ 114,26	-R\$ 132,35	-R\$ 117,55	-R\$ 744,52	-R\$ 1.475,51
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 53,00	R\$ 81,33	R\$ 82,75	R\$ 89,50	R\$ 96,82	-R\$ 174,31	R\$ 229,10	R\$ 670,80
Resultado¹	R\$ 5.970,25	R\$ 2.853,03	R\$ 2.424,44	R\$ 2.624,34	R\$ 2.548,53	R\$ 2.798,91	R\$ 19.219,51	R\$ 37.391,76
Resultado Realizado por cota	R\$ 1,27	R\$ 0,61	R\$ 0,51	R\$ 0,56	R\$ 0,54	R\$ 0,59	R\$ 4,08	R\$ 7,94
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,60	R\$ 0,80	R\$ 1,15	R\$ 4,05	R\$ 7,89
Resultado Acumulado	R\$ 0,77	R\$ 0,11	R\$ 0,02	-R\$ 0,04	-R\$ 0,26	-R\$ 0,56	R\$ 0,03	R\$ 0,05

¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.
O resultado financeiro deste mês específico ficou negativo devido ao reconhecimento de imposto de renda da aplicação financeira do caixa ao longo do semestre



Composição de resultados

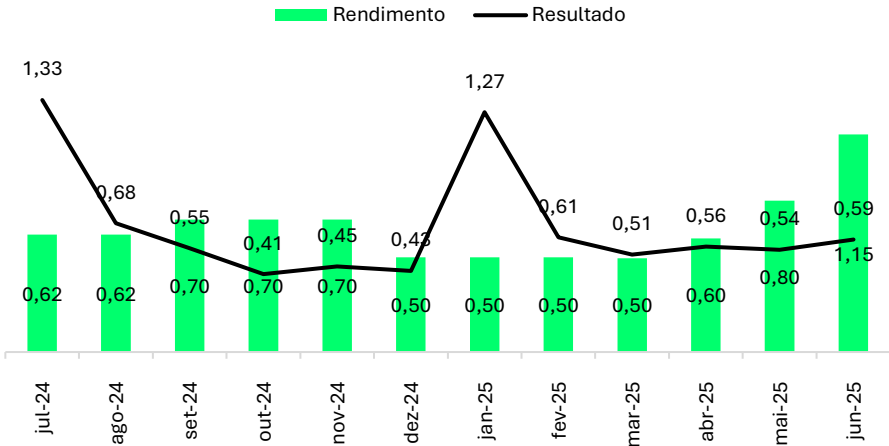
Dados do fundo

	jun/25	dez/24	jun/24
Valor da Cota	R\$ 86,68	R\$ 75,02	R\$ 69,95
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 408.183.227,76	R\$ 353.275.331,64	R\$ 329.400.285,90

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.633.067,46	8.078.123,59	15.357.714,06
Giro (% de cotas negociadas)	0,41%	2,19%	4,33%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



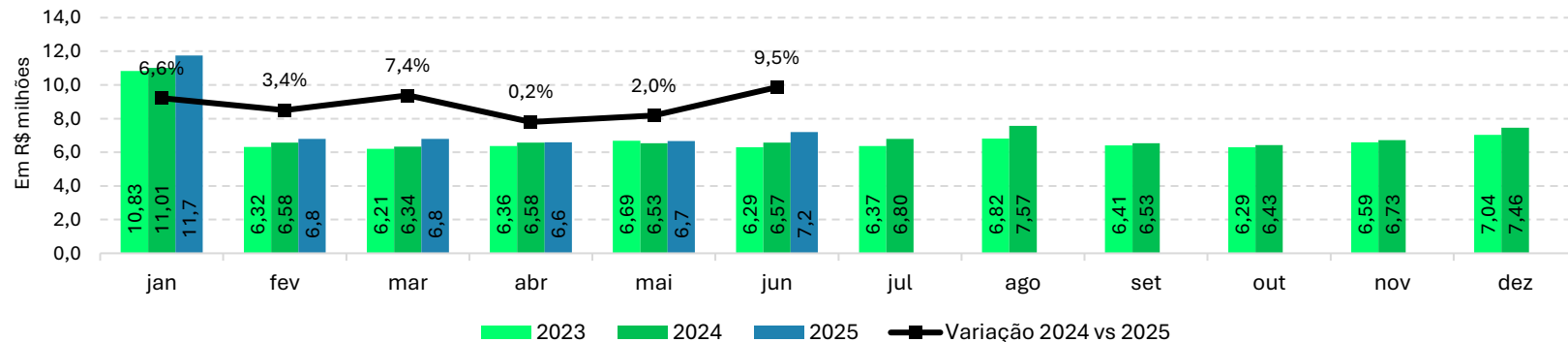
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,35	0,62	0,62	0,70	0,70	0,50
2025	0,50	0,50	0,50	0,60	0,80	1,15						
Δ	-39,0%	-10,7%	0,0%	27,7%	70,2%	228,6%						

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.

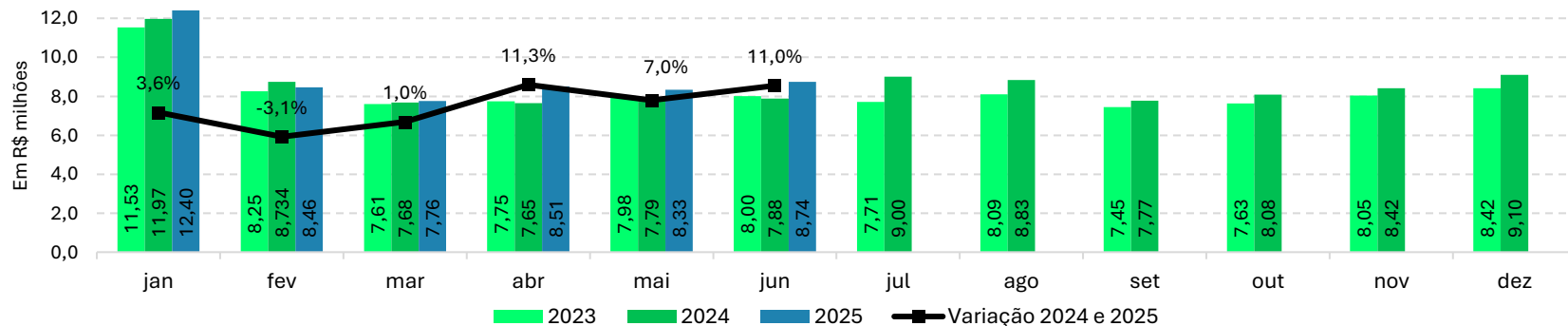
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

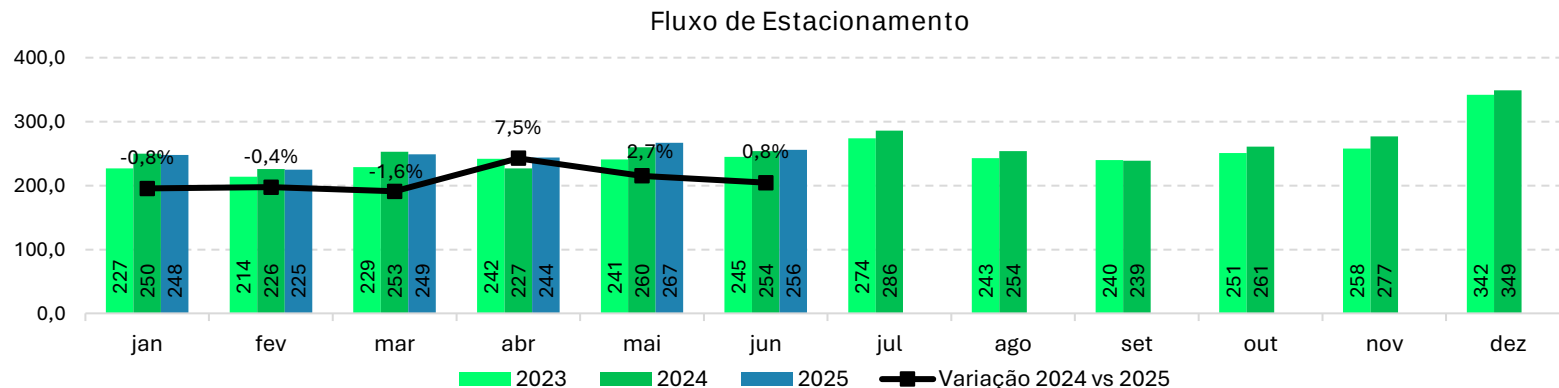
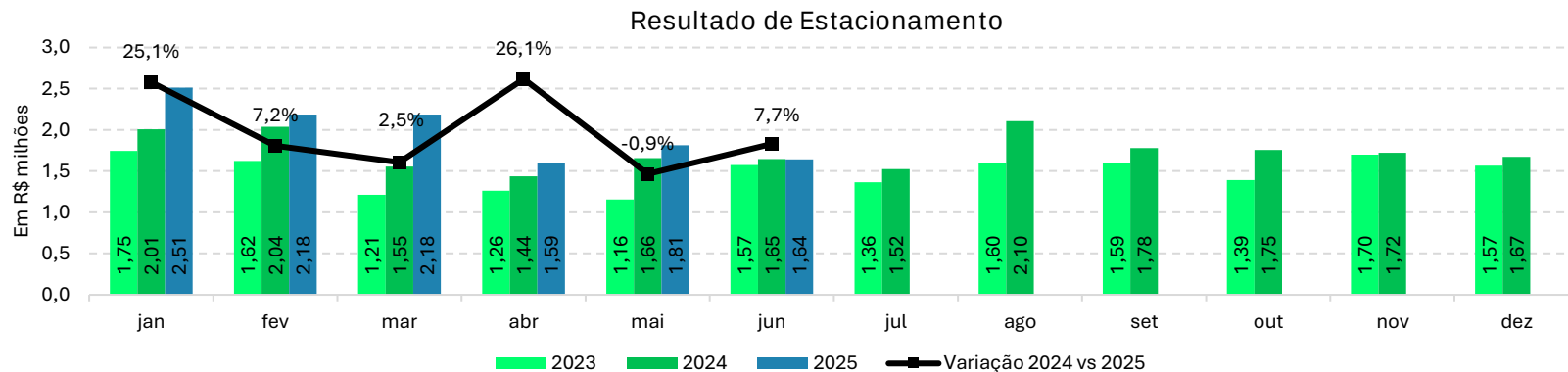
Aluguel



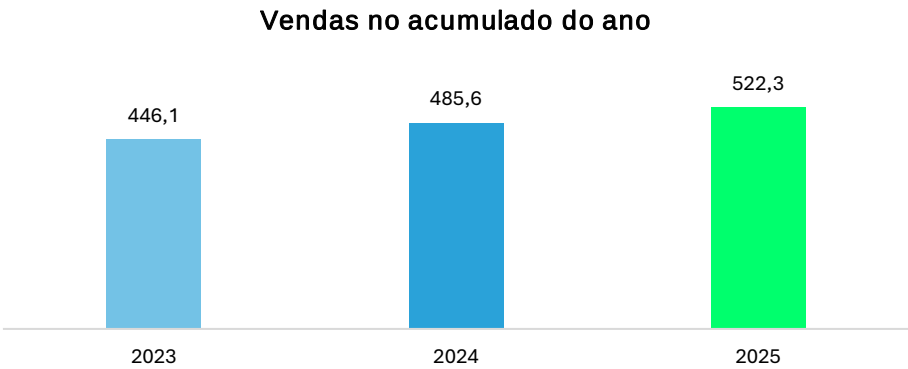
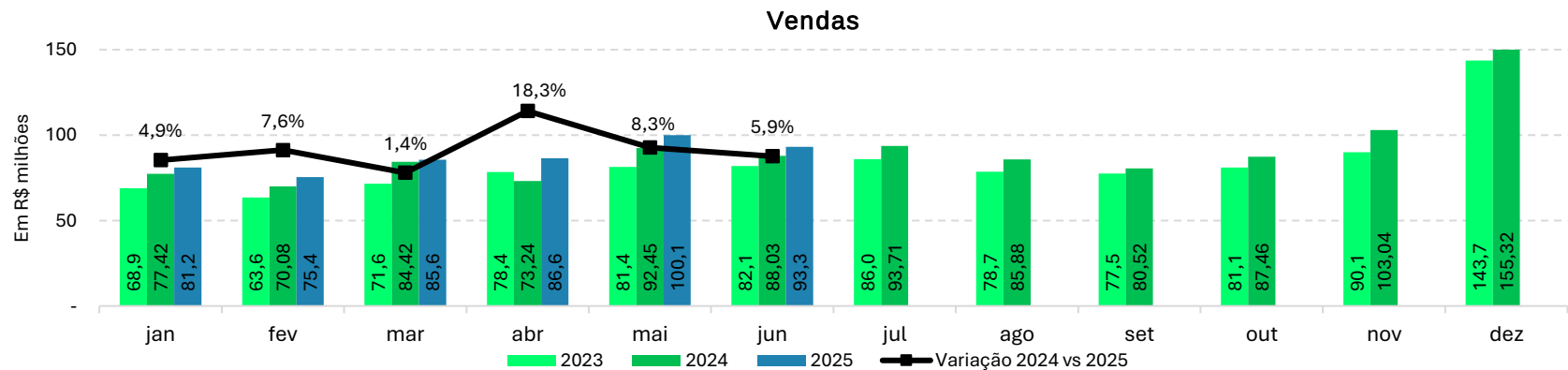
NOI + Estacionamento



Dados de estacionamento

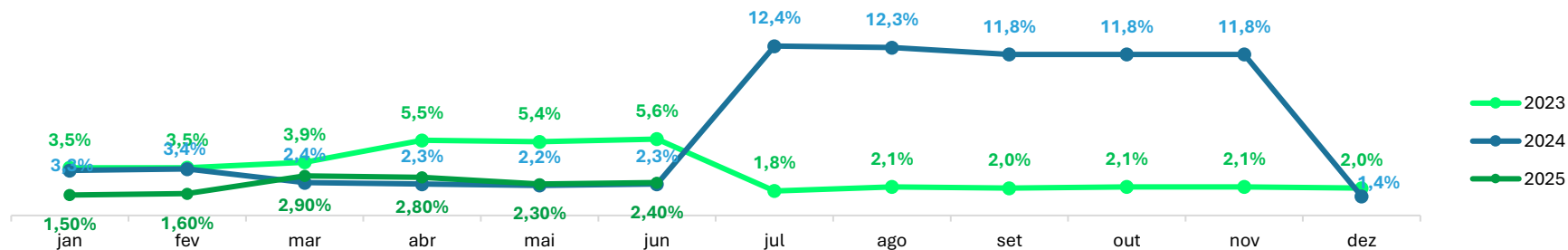


Dados de vendas

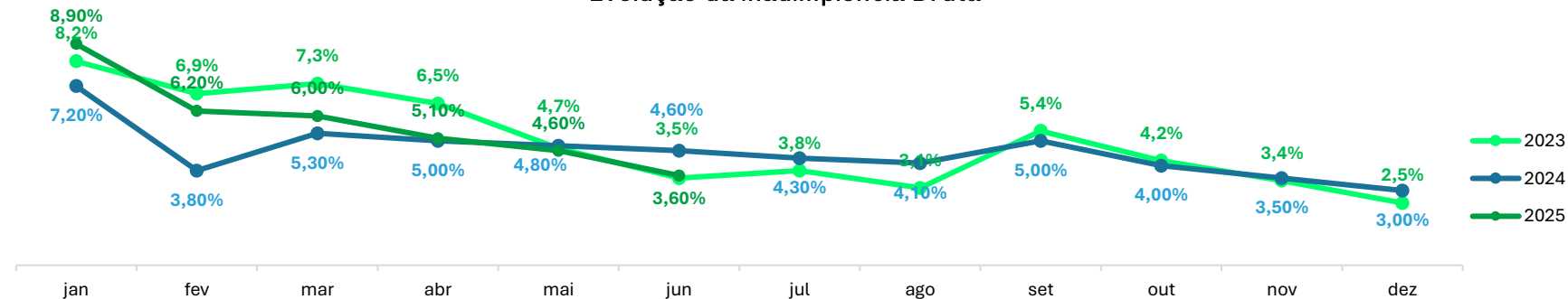


Dados vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta

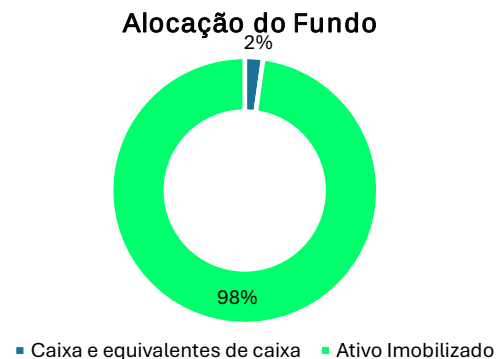
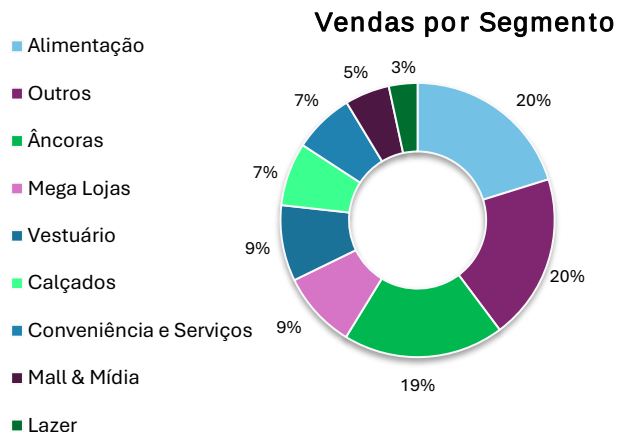


Considera a inadimplência bruta.

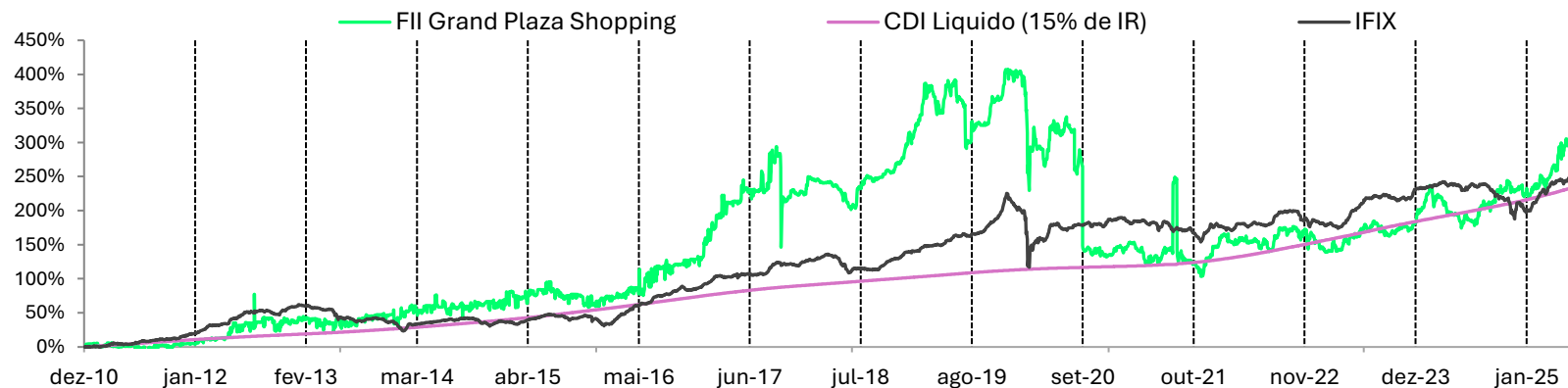
Resultados do shopping

	jun/25	jun/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.651	R\$ 5.367	5,3%	R\$ 36.669	R\$ 36.194	1,3%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 481	R\$ 312	54,3%	R\$ 2.792	R\$ 1.594	75,2%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 992	R\$ 890	11,5%	R\$ 6.654	R\$ 5.820	14,3%
Total Faturado	R\$ 7.124	R\$ 6.569	8,4%	R\$ 46.116	R\$ 43.608	5,8%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 114	-R\$ 205	-44,3%	-R\$ 1.062	-R\$ 760	39,8%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.009	R\$ 6.364	10,1%	R\$ 45.054	R\$ 42.849	5,1%
Outras Receitas	R\$ 372	R\$ 336	10,6%	R\$ 1.454	R\$ 1.715	15,2%
Estacionamento	R\$ 1.772	R\$ 1.646	7,7%	R\$ 11.510	R\$ 10.334	11,4%
Receita Operacional	R\$ 9.153	R\$ 8.345	9,7%	R\$ 58.018	R\$ 54.897	5,7%
Despesa Operacional	-R\$ 603	-R\$ 466	29,5%	-R\$ 4.070	-R\$ 3.190	27,6%
NOI	R\$ 8.550	R\$ 7.879	8,5%	R\$ 53.948	R\$ 51.706	4,3%

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 junho/25

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-12,44%	0,00%	12,83%	232,75%
IFIX	-9,98%	0,00%	-6,90%	211,63%

rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	1,39%	5,40%	11,28%	168,88%
CDI líquido (15% de IR)	-4,28%	-0,04%	4,53%	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 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.