



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

JULHO 2025



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo exclusivo do FUNDO é a exploração, mediante a locação de todas as áreas locáveis que compõem os seguintes empreendimentos: 50% do Prédio Shopping Center Eldorado e 50% do Edifício Garagem, que compõem o patrimônio do FUNDO.

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\$

503.643.939,47 (ref. julho)

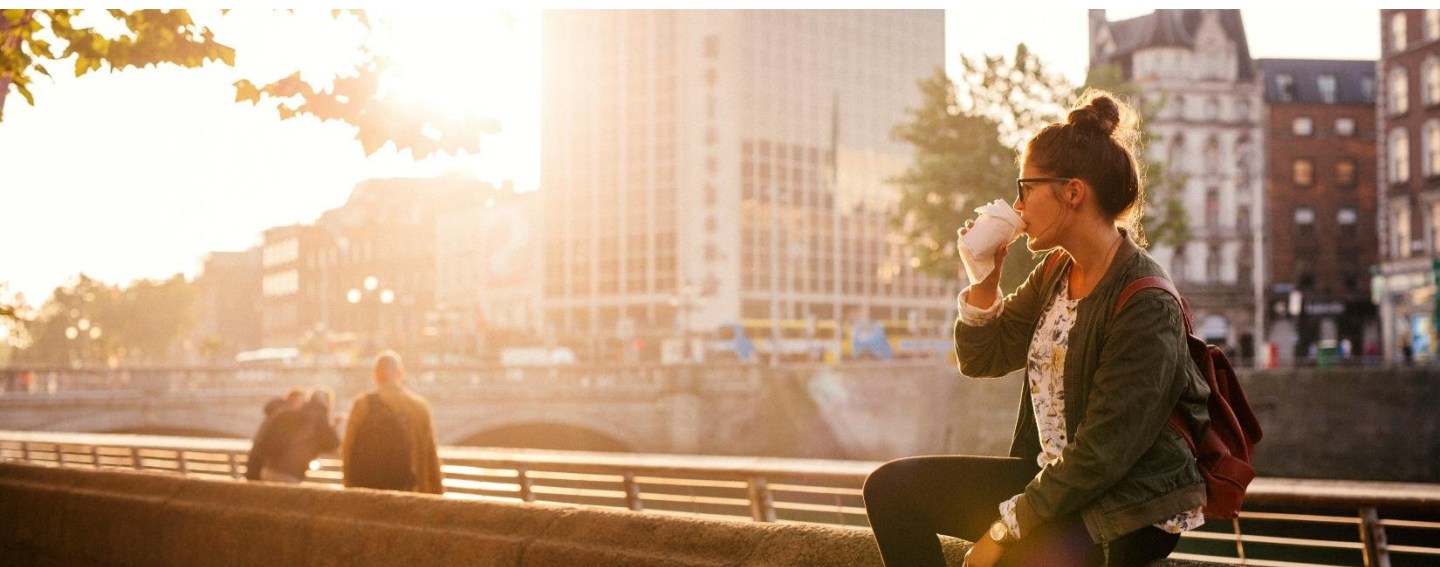
INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.884



PRINCIPAIS NÚMEROS

ABL (m²)*	Patrimônio Líquido (R\$/cota)	Dividend Yield Anualizado**
68.136	106,95	6,4%
Fechamento do mês (R\$)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
93,79	441	2,50
P/VP	NOI (A/A)***	Receita de Locação (A/A)****
0,88	-3,0	9,9%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
2,4%	3,6%	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\$ 0,63/cota e a distribuição foi de R\$ 0,50/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.

Em julho, as vendas atingiram um patamar de R\$93,7 milhões, representando uma queda de 3,2% em vendas totais em relação ao ano anterior. Os principais ofensores deste mês foram as lojas do segmento lazer, que apresentou queda de 45% puxado principalmente pelo Playcenter Family e o Cinemark. Como destaque positivo no mês, tivemos o segmento de mega loja, com crescimento de 20% anual, com destaque para a Fast Shop. No acumulado do ano as vendas já somam R\$ 613 milhões, 6% acima do mesmo período do ano anterior e 3% abaixo do orçado para o período.

O quadro abaixo detalha as variações no volume total de venda por segmento:

Tipo de Loja	Julho-25 vs Julho-24
Âncoras	-1,9%
Mega lojas	20,0%
Lazer	-45,2%
Satélites	-0,6%
Conveniência e Serviços	1,4%
Mall & Mídia	-8,6%

No mês, os aluguéis faturados apresentam uma alta de 9% 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 2% e, principalmente por uma melhor dinâmica do aluguel variável, que apresenta alta de 70% no acumulado do ano, junto com os aluguéis de mall e mídia, que apresentam crescimento de 16% e 39% no acumulado, respectivamente.

A inadimplência líquida fechou junho em campo negativo de 0,8%. O bom resultado foi impulsionado por recuperação de crédito de, aproximadamente R\$135 mil, das lojas Coração Mineiro, Fragance, Artex, Patroni e Código Girls.

Em julho, o resultado de estacionamento atingiu R\$1,9 milhões, apresentando alta 25% em comparação a julho de 2024, e uma alta de 13% no acumulado do ano, impulsionado principalmente por uma tarifa maior.

Em relação a vacância, neste mês não tivemos entradas ou saída de lojas. Encerramos o mês com 15 unidades vagas totalizando 2,4% de vacância. Atualmente a principal vacância está no prédio comercial, com 681 m² de área vaga.

COMENTÁRIOS

O NOI em julho apresentou patamar de R\$8,9 milhões, representando queda de 2% versus ano passado e um crescimento de 4% considerando o acumulado do ano.

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em julho foi realizado um investimento de R\$800 mil, sendo a maior parte representada por obras de sanitário, monitoramento ambiental, troca de piso e outras manutenções.

	Investimentos Realizados Julho	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Variação Acumulado Realizado 2025 vs Acumulado Orçado 2025
Investimentos	R\$676.842,00	R\$14.370.844,00	R\$6.373.365,00	-55,7%
Allowances	R\$132.000,00	R\$3.780.375,00	R\$2.312.000,00	-38,8%

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

Eventos

Em julho, o Shopping tomou iniciativas através de eventos para aumentar o fluxo de pessoas e agregar na experiencia ofertada pelo shopping. Entre os dias 7 de julho e 20 de agosto ocorreu o Balloon Experience, com uma edição inédita da Turma da Mônica – Diversão Espacial. O evento desembarcou no Grand Plaza com uma proposta imersiva, lúdica e cheia de cores. A atração, transforma o universo da turma da Mônica em uma aventura sensorial para todas as idades, com mais de 130 mil bolas coloridas, um céu suspenso com 5 mil balões que mudam de cor, trilha sonora envolvente e cenários que despertam a imaginação.



No dia 13 de junho, o Grand Plaza realizou mais uma edição da Corrida Pet, em uma manhã de lazer e atividades para tutores e seus pets. O evento aconteceu das 8h às 11h, com arena montada no estacionamento externo do Boulevard Gastronômico. Com percurso de 1 milha (cerca de 1,6 km), a programação contou com duas largadas: a “Cãorrida”, para os mais acelerados, e a “Cãominhada”, ideal para quem preferiu aproveitar em um ritmo mais leve. Os participantes receberam um kit exclusivo com camiseta, número de peito, medalha (para quem concluiu o trajeto) e brindes dos patrocinadores. A arena recreativa trouxe atrações e brincadeiras para toda a família.



COMENTÁRIOS

No dia 19 de julho, o Grand Plaza realizou o primeiro Encontro de Raças de Gatos da região do ABCD, reunindo cerca de 20 felinos de diferentes raças em uma tarde dedicada à diversidade e aos cuidados com os pets. O evento, promovido em parceria com a Fórmula Natural, teve entrada gratuita e atraiu apaixonados por gatos e famílias interessadas no tema.

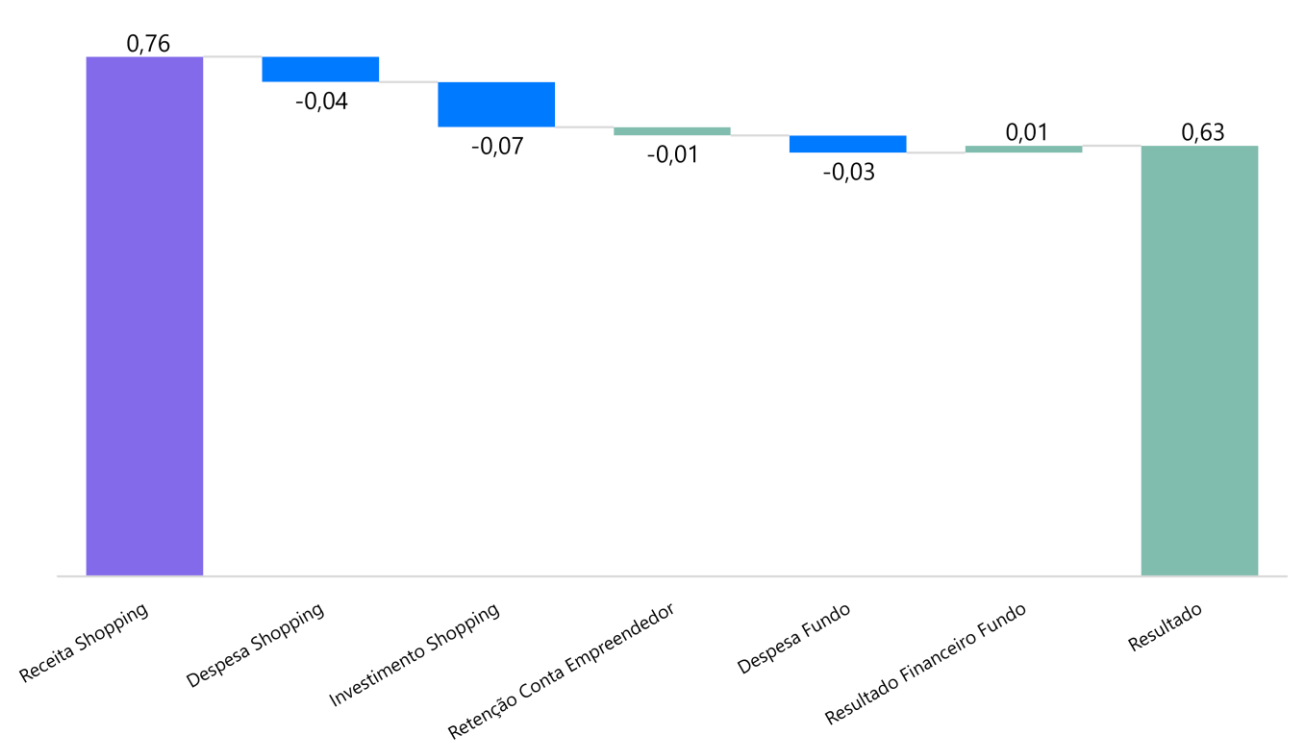


COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS

Proporção Fundo (em Milhares)	fevereiro-25	março-25	abril-25	maio-25	junho-25	julho-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.519,83	R\$ 3.145,44	R\$ 3.475,17	R\$ 3.450,57	R\$ 3.606,90	R\$ 3.591,83	R\$ 26.080,00	R\$ 43.298,81
Despesa Shopping	-R\$ 255,44	-R\$ 152,02	-R\$ 190,75	-R\$ 235,74	-R\$ 232,69	-R\$ 173,91	-R\$ 1.744,55	-R\$ 2.680,39
Investimento Shopping	-R\$ 247,38	-R\$ 314,48	-R\$ 417,73	-R\$ 448,11	-R\$ 990,57	-R\$ 312,11	-R\$ 2.960,93	-R\$ 6.036,72
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 139,74	-R\$ 171,50	-R\$ 217,59	-R\$ 182,67	R\$ 707,13	-R\$ 58,20	R\$ 1.408,01	R\$ 272,23
Despesa Fundo	-R\$ 105,59	-R\$ 165,75	-R\$ 114,26	-R\$ 132,35	-R\$ 117,55	-R\$ 120,07	-R\$ 864,59	-R\$ 1.431,61
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 81,33	R\$ 82,75	R\$ 89,50	R\$ 96,82	-R\$ 174,31	R\$ 49,22	R\$ 278,31	R\$ 667,36
Resultado ¹	R\$ 2.853,03	R\$ 2.424,44	R\$ 2.624,34	R\$ 2.548,53	R\$ 2.798,91	R\$ 2.976,76	R\$ 22.196,26	R\$ 34.089,67

Resultado Realizado por cota	R\$ 0,61	R\$ 0,51	R\$ 0,56	R\$ 0,54	R\$ 0,59	R\$ 0,63	R\$ 4,71	R\$ 7,24
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,60	R\$ 0,80	R\$ 1,15	R\$ 0,50	R\$ 4,55	R\$ 7,77
Resultado Acumulado	R\$ 0,11	R\$ 0,02	-R\$ 0,04	-R\$ 0,26	-R\$ 0,56	R\$ 0,13	R\$ 0,16	-R\$ 0,53

Composição de Resultado Mês de Referência



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

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS

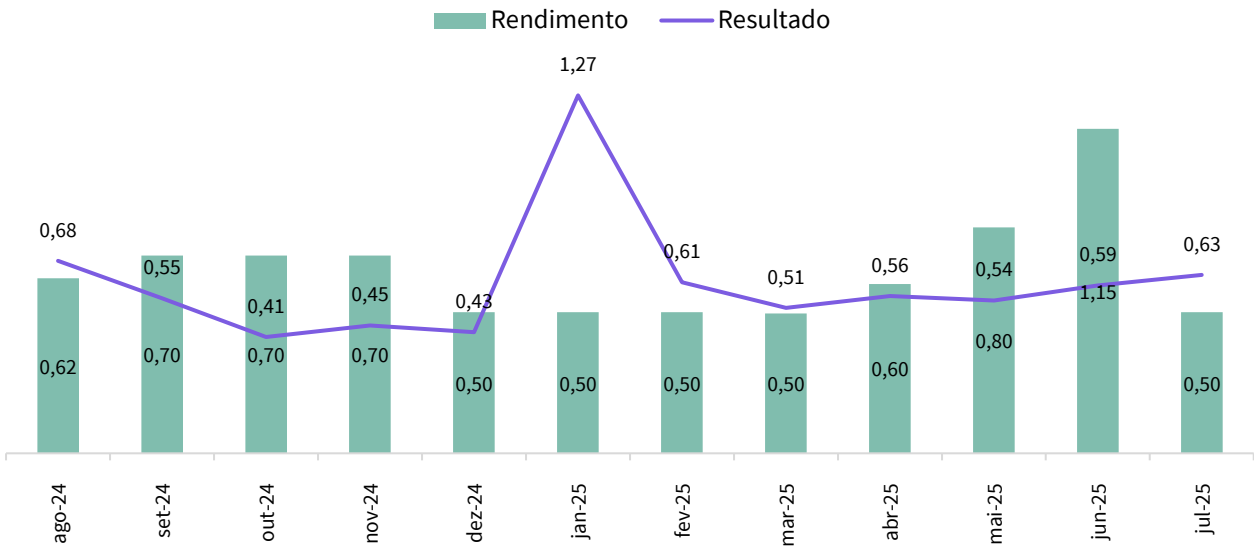
Dados do Fundo

	julho-25	janeiro-25	julho-24
Valor da Cota	R\$ 90,40	R\$ 75,02	R\$ 67,03
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor Patrimonial	R\$ 425.701.012,80	R\$ 353.275.331,64	R\$ 315.649.766,46

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	2.500.020,11	10.578.143,70	16.913.347,85
Giro (% de cotas negociadas)	0,60%	2,79%	4,64%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



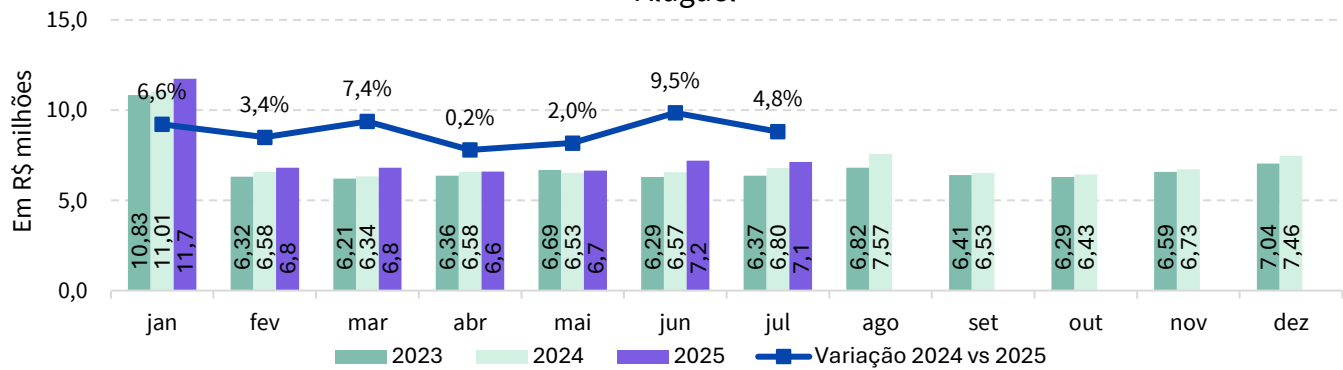
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,35	0,62	0,62	0,70	0,70	0,50
2025	0,50	0,50	0,50	0,60	0,80	1,15	0,50					
Δ	-39,0%	-10,7%	0,0%	27,7%	70,2%	228,6%	42,9%					

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.

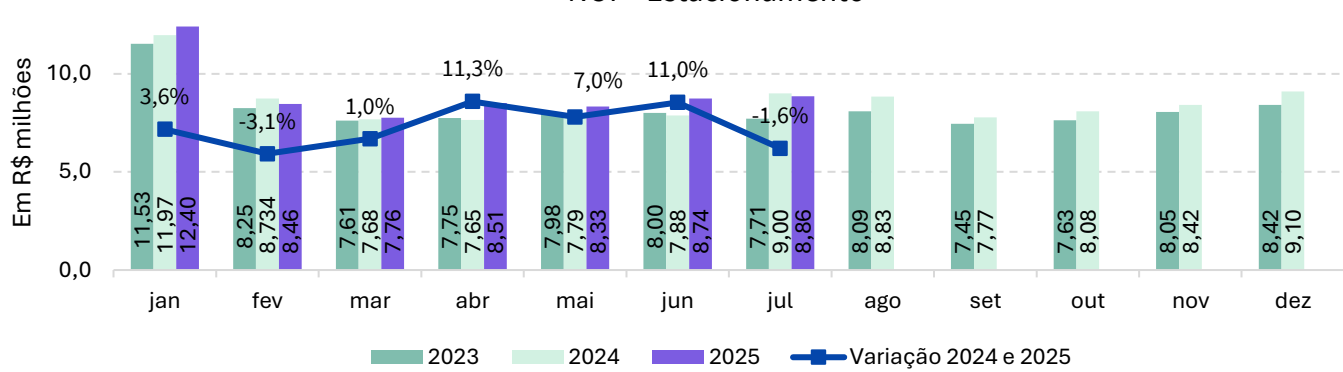
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

DESEMPENHO

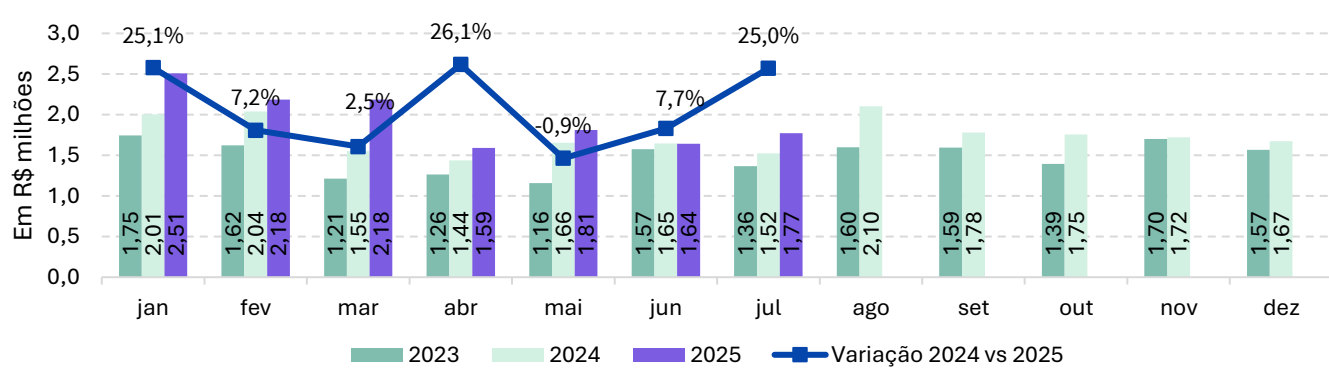
Aluguel



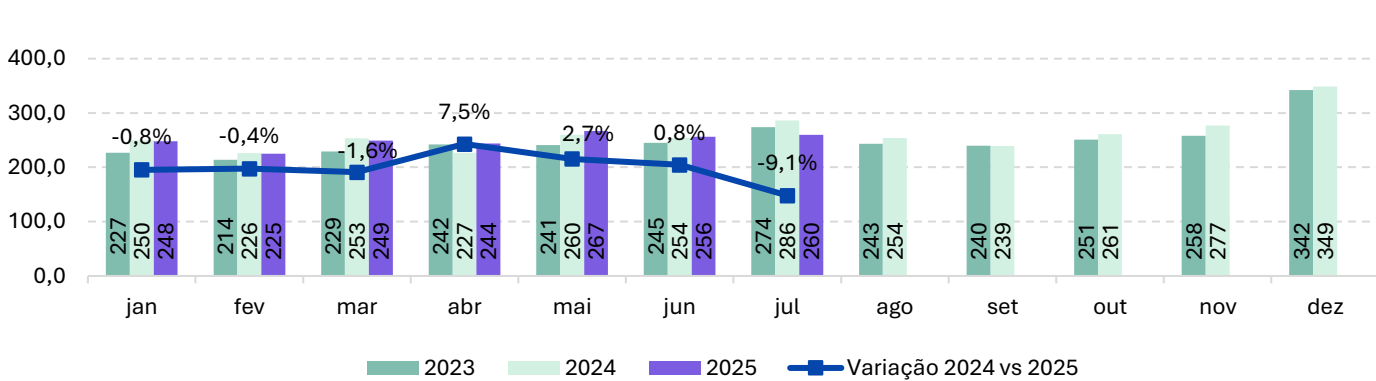
NOI + Estacionamento



Resultado de Estacionamento

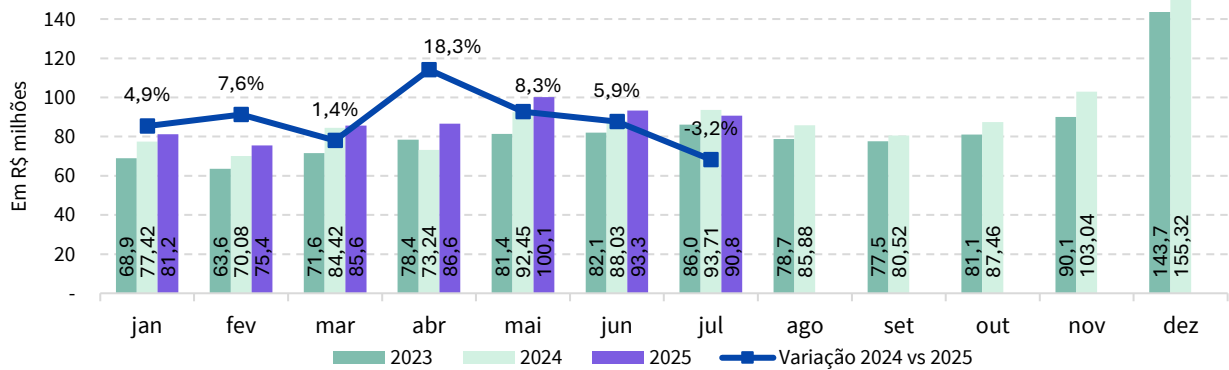


Fluxo de Estacionamento

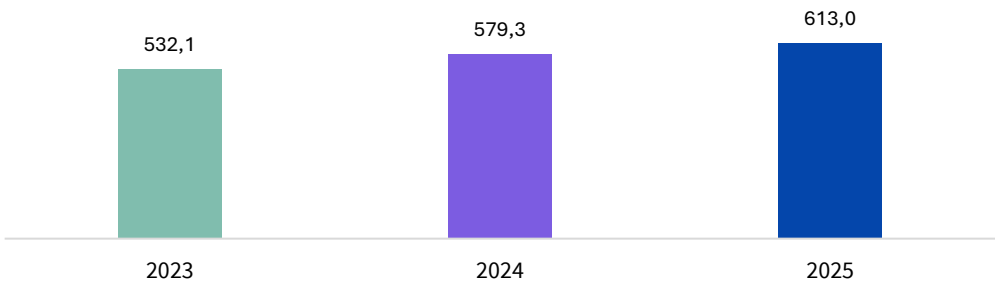


DADOS DE VENDAS, VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

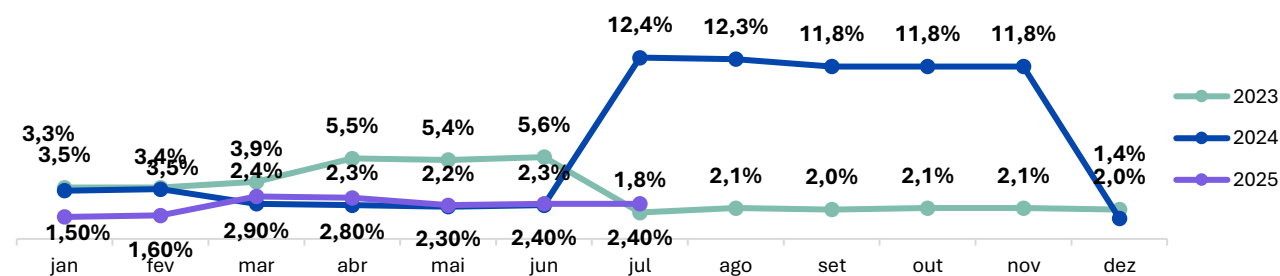
Vendas



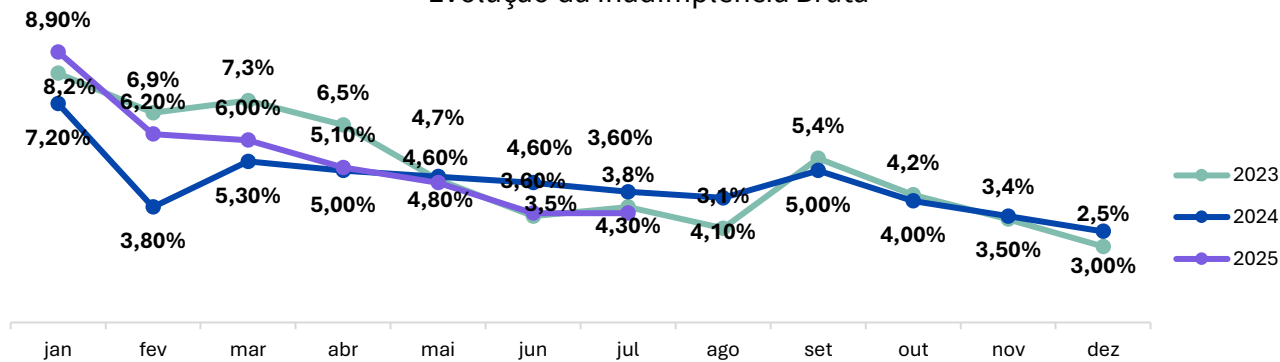
Vendas no acumulado do ano



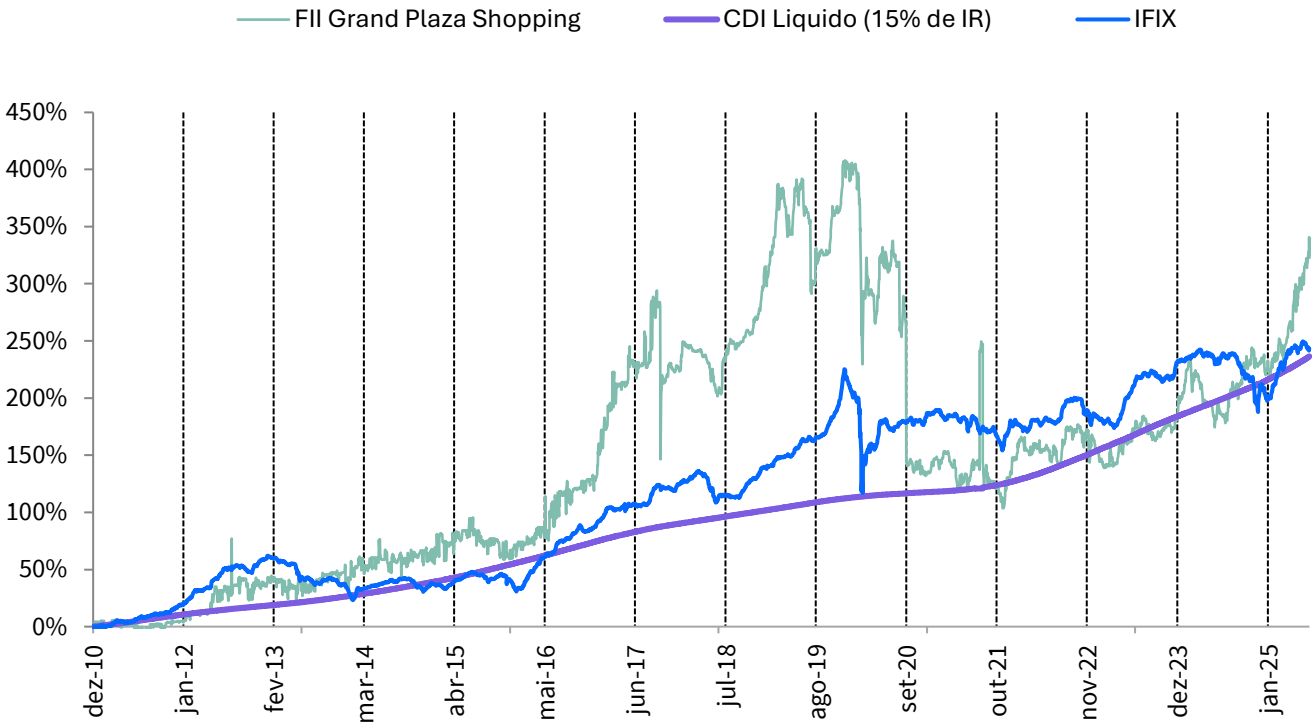
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE



Rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-17,18%	0,00%	17,15%	232,75%
IFIX	-10,55%	0,00%	-7,39%	211,63%

Rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,58%	6,07%	11,59%	170,10%
CDI líquido (15% de IR)	-5,16%	-0,04%	3,72%	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.

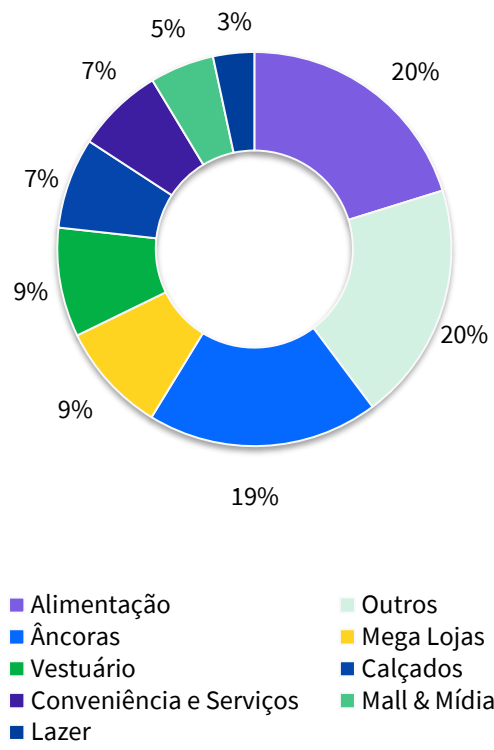
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

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 julho/25.

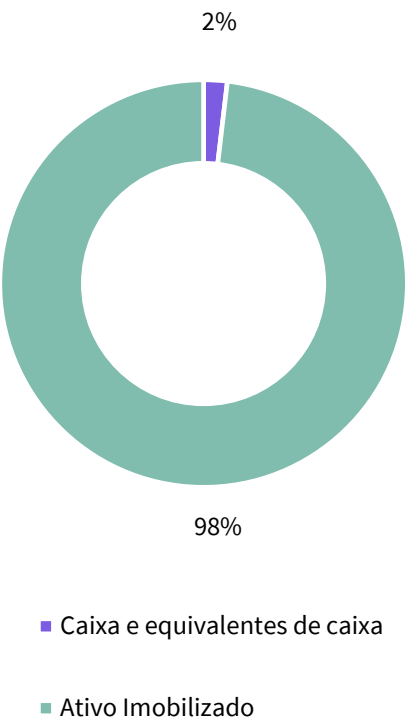
RESULTADOS DO SHOPPING

	jul/25	jul/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.674	R\$ 5.559	2,1%	R\$ 42.344	R\$ 41.753	1,4%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 333	R\$ 249	33,3%	R\$ 3.124	R\$ 1.843	69,5%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.318	R\$ 989	33,3%	R\$ 7.972	R\$ 6.809	17,1%
Total Faturado	R\$ 7.324	R\$ 6.797	7,8%	R\$ 53.440	R\$ 50.405	6,0%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 73	-R\$ 196	-63,0%	-R\$ 1.134	-R\$ 955	18,7%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.252	R\$ 6.601	9,9%	R\$ 52.306	R\$ 49.450	5,8%
Outras Receitas	R\$ 28	R\$ 1.386	-98,0%	R\$ 1.482	R\$ 3.100	52,2%
Estacionamento	R\$ 1.905	R\$ 1.524	25,0%	R\$ 13.415	R\$ 11.858	13,1%
Receita Operacional	R\$ 9.185	R\$ 9.511	-3,4%	R\$ 67.203	R\$ 64.407	4,3%
Despesa Operacional	-R\$ 451	-R\$ 507	-11,2%	-R\$ 4.521	-R\$ 3.698	22,3%
NOI	R\$ 8.734	R\$ 9.003	-3,0%	R\$ 62.682	R\$ 60.709	3,2%

Vendas por Segmento



Alocação do Fundo



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.

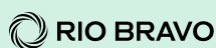
Shopping

- 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





Aqui, o futuro é concreto.



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.