



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

AGOSTO 2025



INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

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

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\$

503.612.185,16 (ref. agosto)

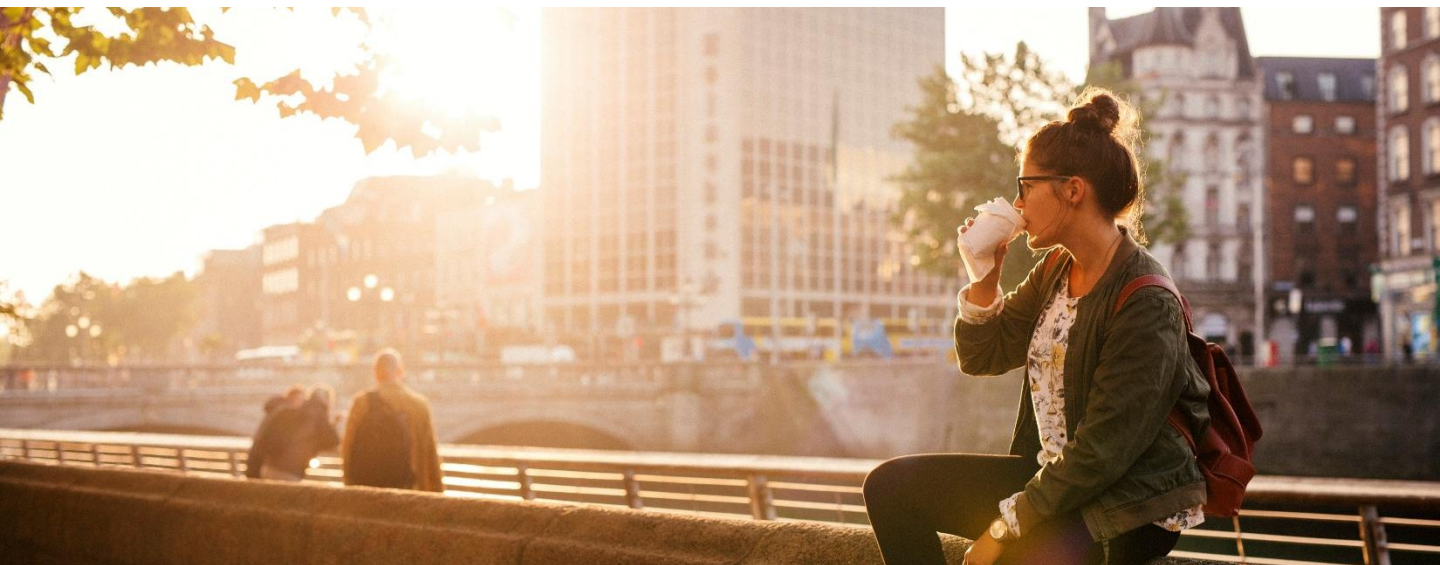
INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.744



PRINCIPAIS NÚMEROS

68.136
de ABL*

R\$ 106,94
Patrimônio Líquido/Cota

7,1%
Dividend Yield** anualizado

R\$ 84,33
Fechamento do Mês

R\$ 397 milhões
Valor de Mercado

R\$ 1,5 milhão
Volume médio diário negociado

0,79
P/VP

-1,5%
NOI (A/A)***

-4,7%
Receita de Locação (A/A)****

1,5%
Vacância

6,10%
Inadimplência Bruta

4.709.082
Números de Cotas

*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\$ 0,56/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 agosto, as vendas atingiram um patamar de, **R\$ 93,9 milhões representando uma alta de 9,4%** em vendas totais em relação ao ano anterior. No acumulado do ano, as vendas já somam **R\$ 706,9 milhões, alta de 6,2%**. Os principais responsáveis pela boa performance foram as vendas dos segmentos:

- **Âncoras**, apresentaram uma alta de 5,9% na comparação anual, com destaque para Riachuelo e Centauro.
- **Mega Lojas** se destacaram com crescimento expressivo de 25% ano contra ano, com destaque para Fast Shop e Casas Bahia.

O impacto negativo ficou para o segmento lazer, que recuou 19,8% puxado pelo Playcenter Family impactado pela sazonalidade do efeito novidade, e Cinemark, impactado pelo menor engajamento do público aos filmes atualmente em cartaz. Mais detalhes na tabela abaixo.

Variação de vendas por seguimento

Tipo de Loja	Agosto-25 vs Agosto-24
Âncoras	5,9%
Mega lojas	25,1%
Lazer	-19,8%
Satélites	7,5%
Conveniência e Serviços	4,3%
Mall & Mídia	64,1%

DESTAQUE: Em agosto, mês do Dia dos Pais, o shopping performou muito bem, com crescimento em praticamente todos os segmentos. Além disso, o evento “Feirão – Arena Motors”, loja de carros onde operava a antiga C&C, adicionou mais R\$ 2 milhões em vendas. Esse cenário refletiu em um **SSS (Vendas Mesmas Lojas) positivo de 4,6%**, com crescimento distribuído em praticamente todos os segmentos, em especial mega lojas (+11,1%), artigos do lar (+18,7%) e âncoras (+5,9%).

COMENTÁRIOS

A **vacância no empreendimento reduziu de forma significativa** em agosto, marcando patamar de apenas de **1,5%**, versus 2,4% no mês anterior. Foi assinado contrato de locação de 681m² no prédio comercial com a D’ Carlos, empresa de áudio visual, deixando o prédio comercial 100% locado.

- Outras lojas também passaram a fazer parte da base de lojas Shopping: Pampili, Mombini e Dricka Fashion;
- As lojas Azul Viagens e Sonho dos Pés, foram distratadas;

O lado negativo do resultado de agosto ficou para os aluguéis mínimos e estacionamento.

O **aluguel mínimo** contraiu 8% na comparação anual, impactado pela base de comparação mais elevada de aluguel, que contava com a operação da C&C, que possuía um bom aluguel mas era detratora para o indicador de vendas. As receitas de aluguel foram parcialmente compensadas pela ótima performance do aluguel variável, que cresce 61% no ano.

O **estacionamento** apresentou queda de 9% na comparação anual, a causa está atrelada a uma performance no fluxo de veículos abaixo do esperado.

O NOI em agosto apresentou patamar de **R\$ 8,7 milhões**, queda de 2% na comparação anual. No acumulado do ano o NOI atingiu **R\$ 71,8 milhões**, alta de 3%.

Detalhes sobre Investimentos

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em agosto foi realizado um investimento de R\$2,1 milhões, sendo a maior parte representada por obras da fachada, reformas de piso e sanitários e monitoramento ambiental.

	Investimentos Realizados Agosto	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Variação Acumulado Realizado 2025 vs Acumulado Orçado 2025
Investimentos	R\$1.991.553,00	R\$15.600.189,00	R\$8.364.918,00	-46,4%
Allowances	R\$110.000,00	R\$4.551.705,00	R\$2.422.000,00	-46,8%

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

COMENTÁRIOS

Eventos

De 24/07 a 13/08, o Grand Plaza realizou a promoção “**Dia dos Pais – A beleza de ser pai**”. A cada R\$450,00 em compras, os clientes puderam escolher um kit de produtos Dr. Jones e ainda concorrer a um Honda HR-V EX HS 2025.

O Grand Plaza recebeu, nos dias 02 e 03 de agosto, mais uma edição do **Taurus Festival**, considerado um dos principal evento gastronômico de churrasco do estado de São Paulo. Realizado no estacionamento do shopping, o festival teve entrada gratuita e reuniu os melhores assadores e chefs renomados, que apresentaram suas especialidades em diferentes preparos de carnes, como brasa, parrilla, bafo, fogo de chão e pit smoker.

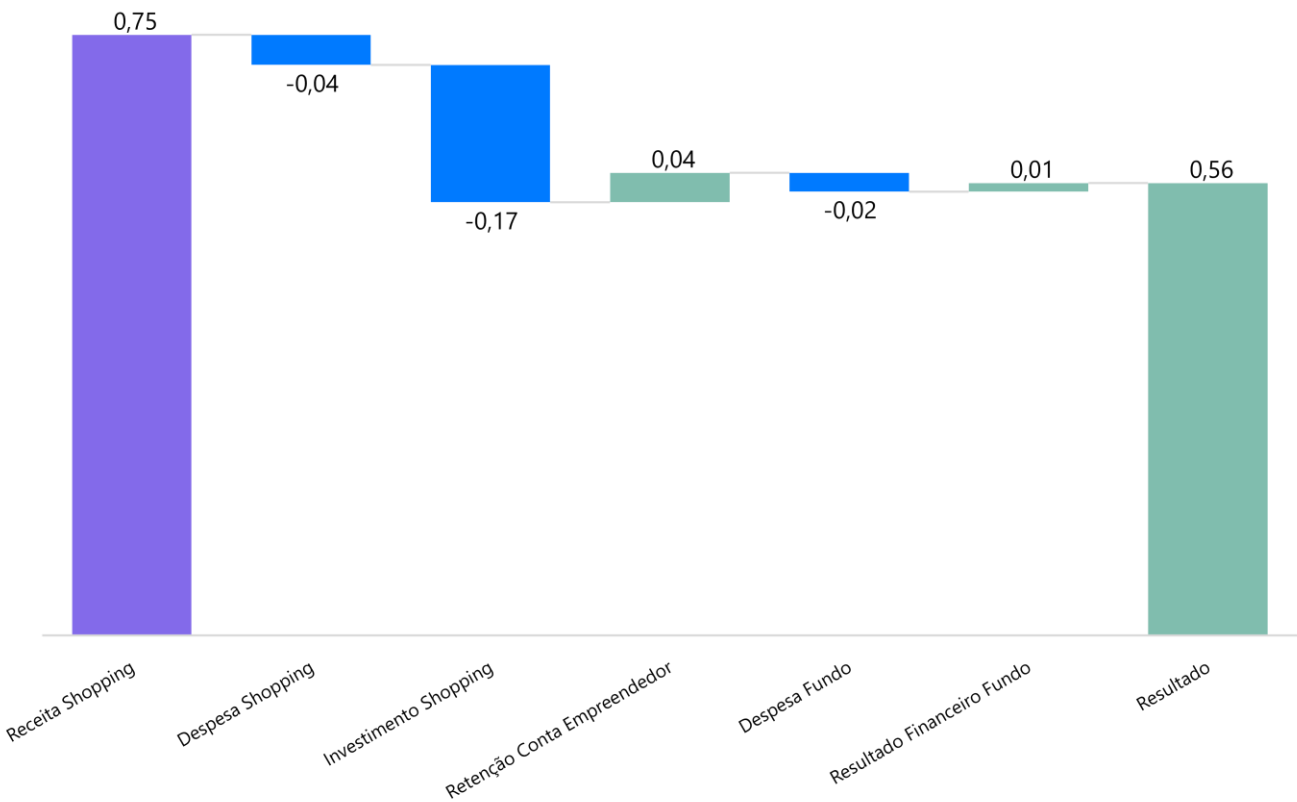
Durante o mês de agosto, ocorreu no Grand Plaza o **Grand Aulão**, um treino coletivo e gratuito que aconteceu aos sábados, às 9h, no estacionamento do Boulevard Gastronômico. A iniciativa fez parte da programação de aquecimento para a Grand Plaza Run, que ocorreu no dia 21 de setembro. Conduzido pelo personal trainer e influenciador Gabriel Veiga (@gabrielveigabr), o aulão foi voltado para todos os níveis de condicionamento físico e combinou treinos funcionais e exercícios de cárdio. O foco principal foi incentivar hábitos saudáveis, promover o bem-estar e estimular a integração entre os participantes e a comunidade esportiva da região.



COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS

Proporção Fundo (em Milhares)	março-25	abril-25	maio-25	junho-25	julho-25	agosto-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.145,44	R\$ 3.475,17	R\$ 3.450,57	R\$ 3.606,90	R\$ 3.591,83	R\$ 3.532,34	R\$ 29.612,34	R\$ 43.200,91
Despesa Shopping	-R\$ 152,02	-R\$ 190,75	-R\$ 235,74	-R\$ 232,69	-R\$ 173,91	-R\$ 177,63	-R\$ 1.922,17	-R\$ 2.634,38
Investimento Shopping	-R\$ 314,48	-R\$ 417,73	-R\$ 448,11	-R\$ 990,57	-R\$ 312,11	-R\$ 807,68	-R\$ 3.768,61	-R\$ 6.430,25
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 171,50	-R\$ 217,59	-R\$ 182,67	R\$ 707,13	-R\$ 58,20	R\$ 173,86	R\$ 1.581,87	R\$ 181,91
Despesa Fundo	-R\$ 165,75	-R\$ 114,26	-R\$ 132,35	-R\$ 117,55	-R\$ 120,07	-R\$ 110,61	-R\$ 975,19	-R\$ 1.431,19
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 82,75	R\$ 89,50	R\$ 96,82	-R\$ 174,31	R\$ 49,22	R\$ 49,92	R\$ 328,23	R\$ 653,54
Resultado ¹	R\$ 2.424,44	R\$ 2.624,34	R\$ 2.548,53	R\$ 2.798,91	R\$ 2.976,76	R\$ 2.660,20	R\$ 24.856,46	R\$ 33.540,55
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,51	R\$ 0,56	R\$ 0,54	R\$ 0,59	R\$ 0,63	R\$ 0,56	R\$ 5,28	R\$ 7,12
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,60	R\$ 0,80	R\$ 1,15	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 5,05	R\$ 7,65
Resultado Acumulado	R\$ 0,02	-R\$ 0,04	-R\$ 0,26	-R\$ 0,56	R\$ 0,13	R\$ 0,06	R\$ 0,23	-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.

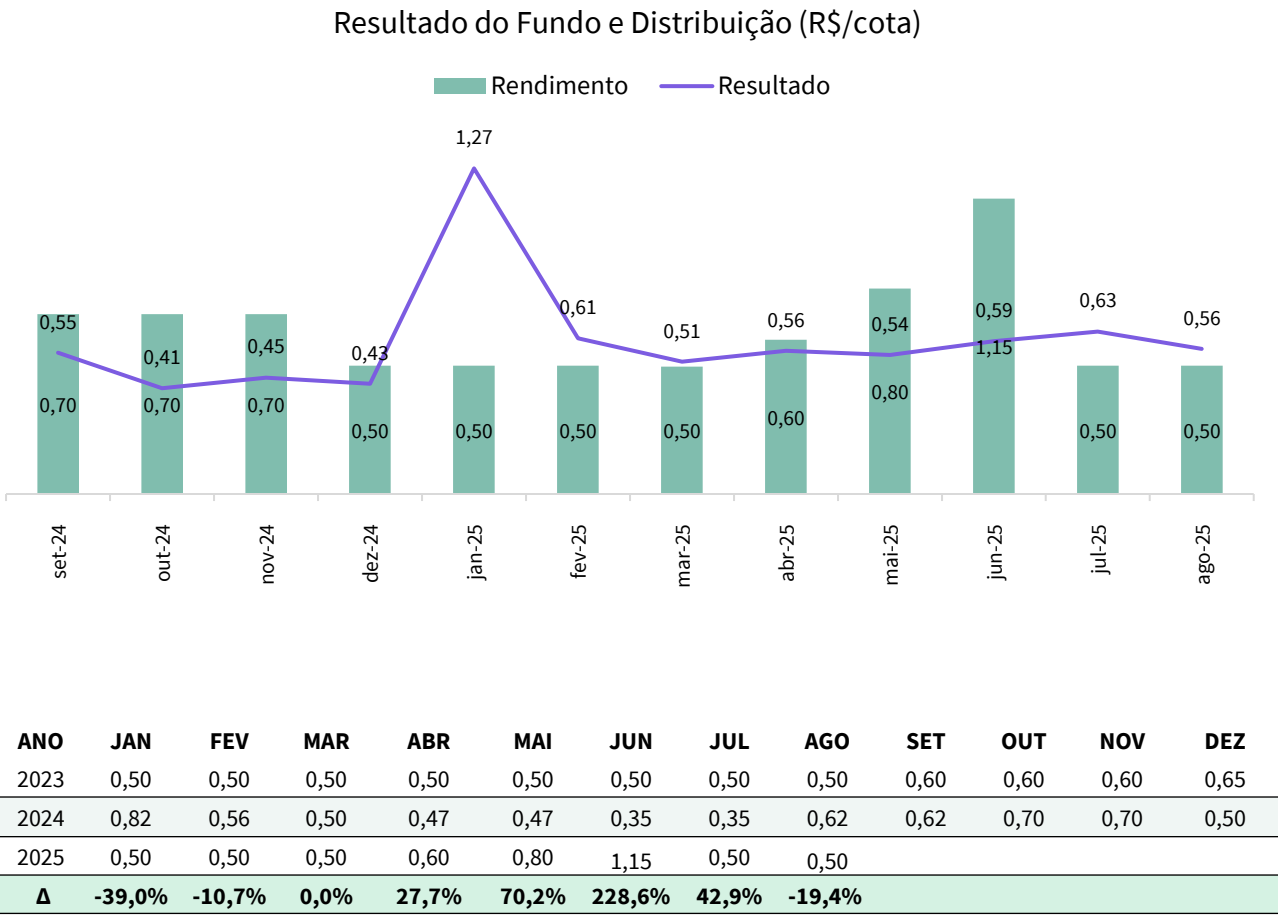
COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS

Dados do Fundo

	agosto-25	dezembro-24	agosto-24
Valor da Cota	R\$ 93,79	R\$ 75,02	R\$ 73,44
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor Patrimonial	R\$ 441.664.800,78	R\$ 353.275.331,64	R\$ 345.834.982,08

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.696.830,99	12.274.974,69	17.289.354,87
Giro (% de cotas negociadas)	0,42%	3,21%	4,65%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

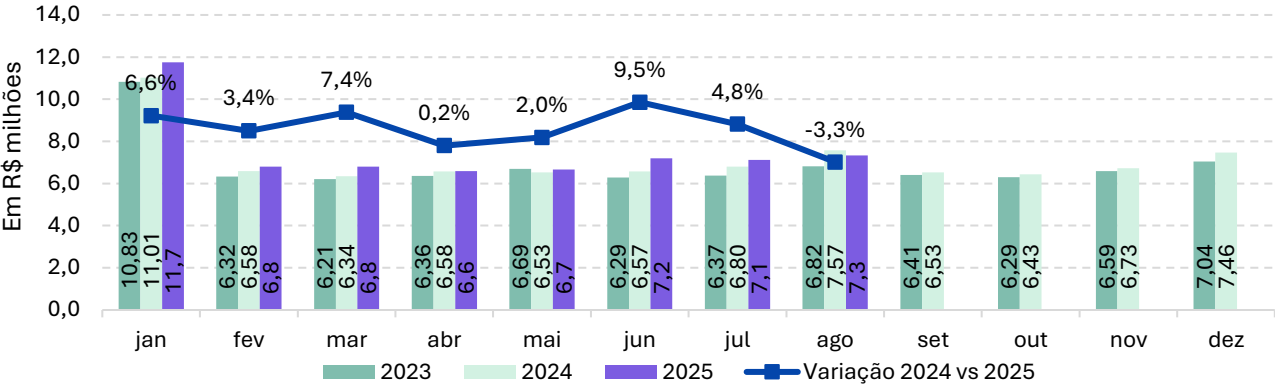


O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode 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.

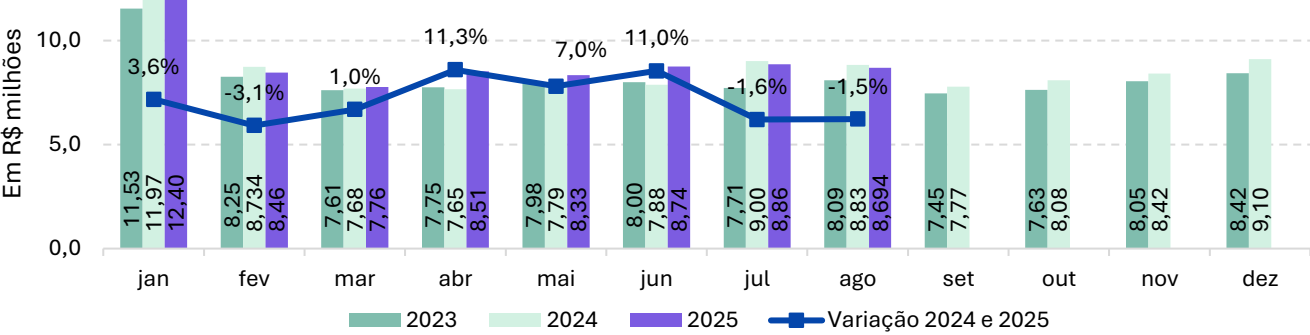
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

DESEMPENHO

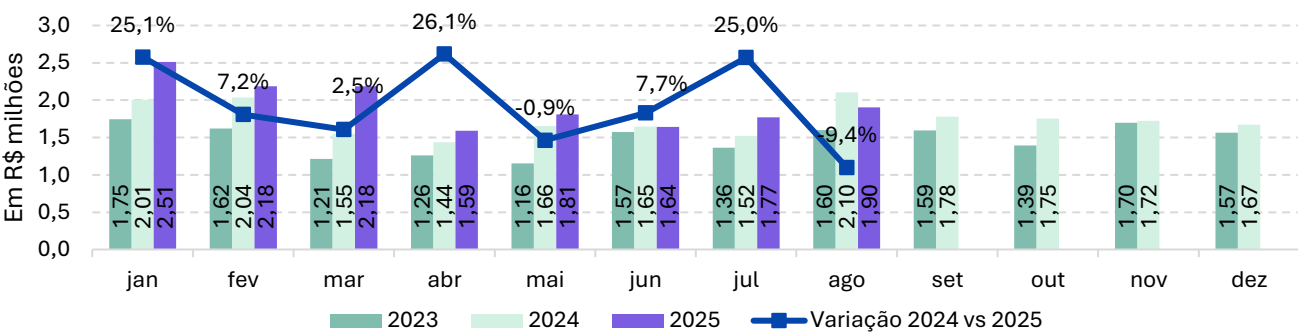
Aluguel



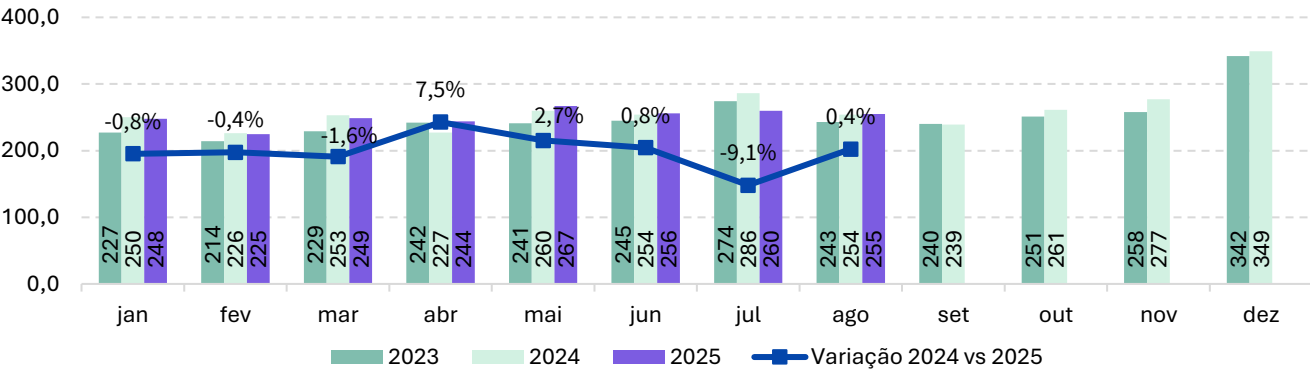
NOI + Estacionamento



Resultado de Estacionamento

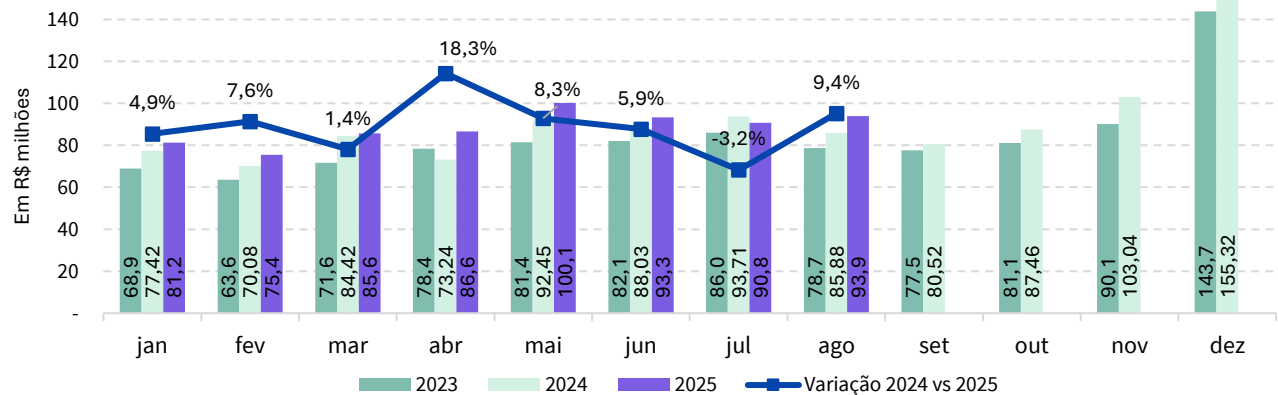


Fluxo de Estacionamento

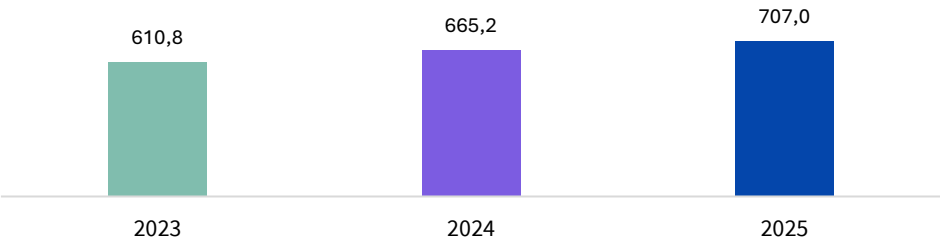


DADOS DE VENDAS, VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

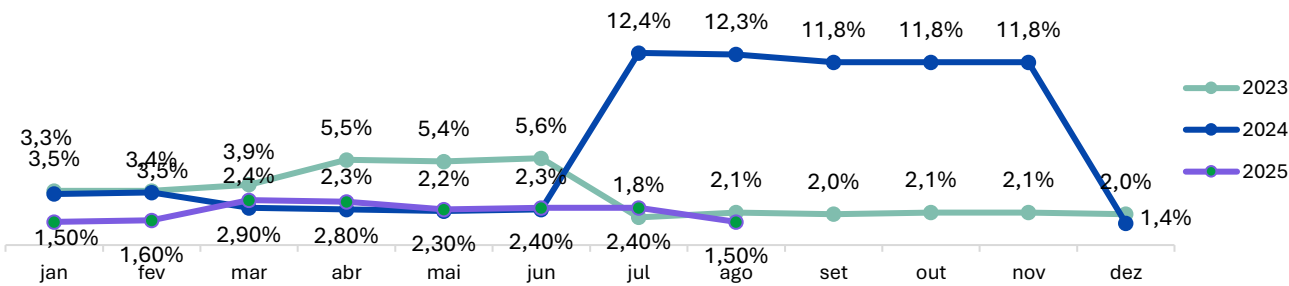
Vendas



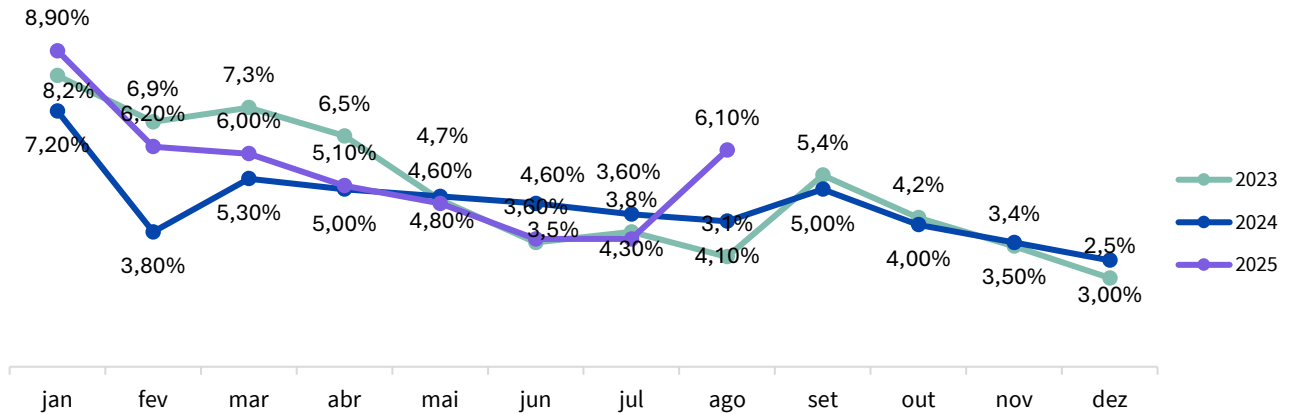
Vendas no acumulado do ano



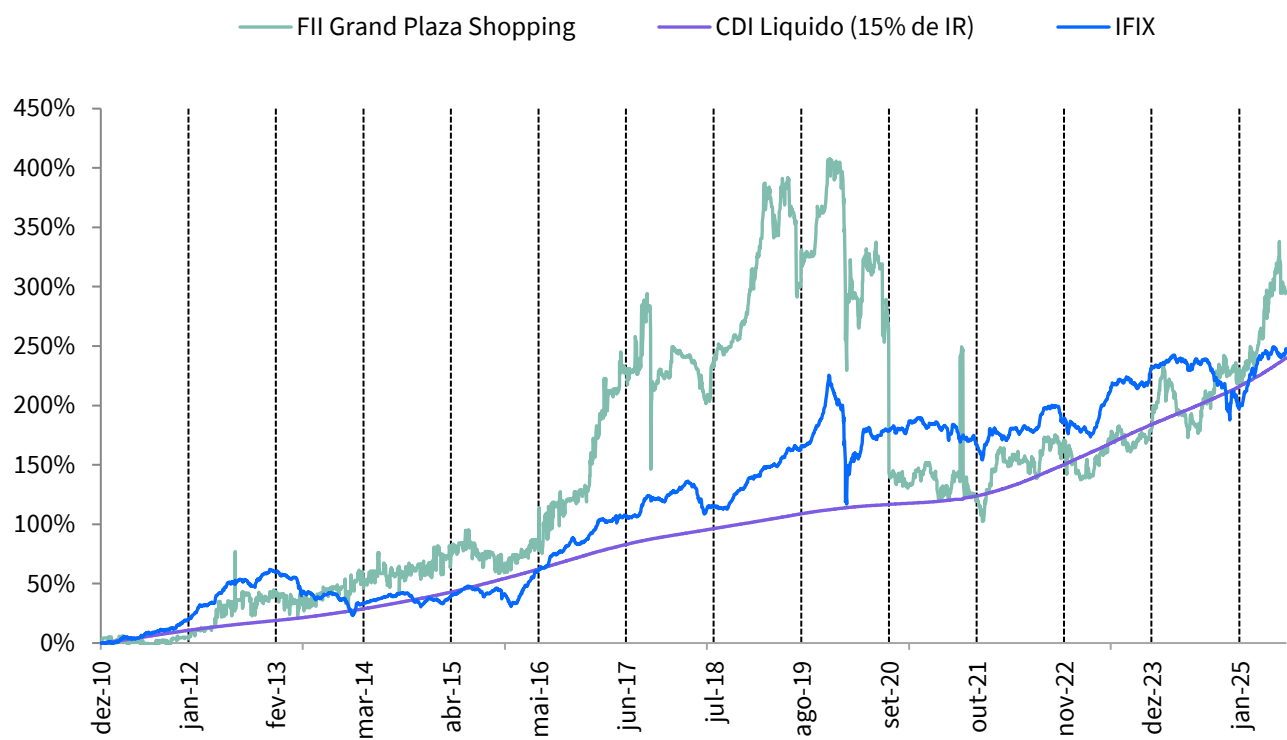
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE



Rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-4,06%	27,02%	34,56%	320,16%
IFIX	-0,18%	10,07%	1,08%	243,00%

Rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,53%	6,73%	10,42%	171,32%
CDI líquido (15% de IR)	0,05%	6,65%	9,88%	236,38%

¹ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

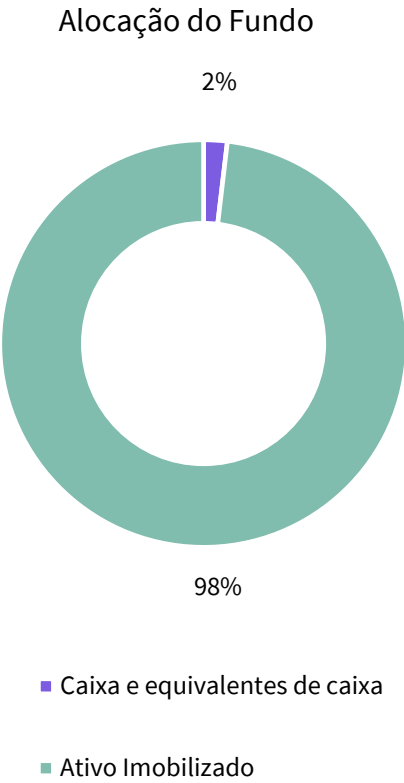
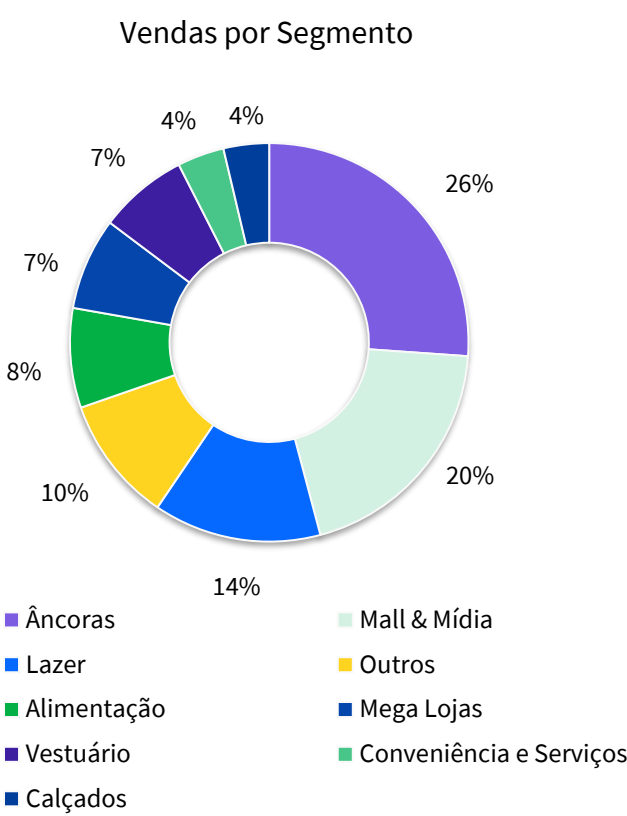
² Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.

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 agosto/25.

RESULTADOS DO SHOPPING

	ago/25	ago/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.752	R\$ 6.276	-8,3%	R\$ 48.096	R\$ 48.029	0,1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 445	R\$ 277	60,8%	R\$ 3.570	R\$ 2.120	68,4%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.076	R\$ 1.022	5,3%	R\$ 9.048	R\$ 7.830	15,6%
Total Faturado	R\$ 7.273	R\$ 7.574	-4,0%	R\$ 60.713	R\$ 57.979	4,7%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 199	-R\$ 149	33,4%	-R\$ 1.333	-R\$ 1.104	20,7%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.074	R\$ 7.425	-4,7%	R\$ 59.380	R\$ 56.875	4,4%
Outras Receitas	R\$ 174	-R\$ 121	-244,2%	R\$ 1.656	R\$ 2.980	44,4%
Estacionamento	R\$ 1.906	R\$ 2.103	-9,4%	R\$ 15.321	R\$ 13.961	9,7%
Receita Operacional	R\$ 9.154	R\$ 9.408	-2,7%	R\$ 76.357	R\$ 73.815	3,4%
Despesa Operacional	-R\$ 460	-R\$ 580	-20,6%	-R\$ 4.981	-R\$ 4.277	16,5%
NOI	R\$ 8.694	R\$ 8.828	-1,5%	R\$ 71.376	R\$ 69.538	2,6%

Valores em milhares



Todos os valores apresentados são referentes ao shopping como um todo e não estão na proporção da participação 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.

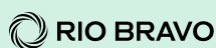
Shopping

- 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.