



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

DEZEMBRO 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\$ 103.776,20 - data base 01/01/2024, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

TAXA DE PERFORMANCE • Não há

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$

519.221.021,80 (ref. novembro)

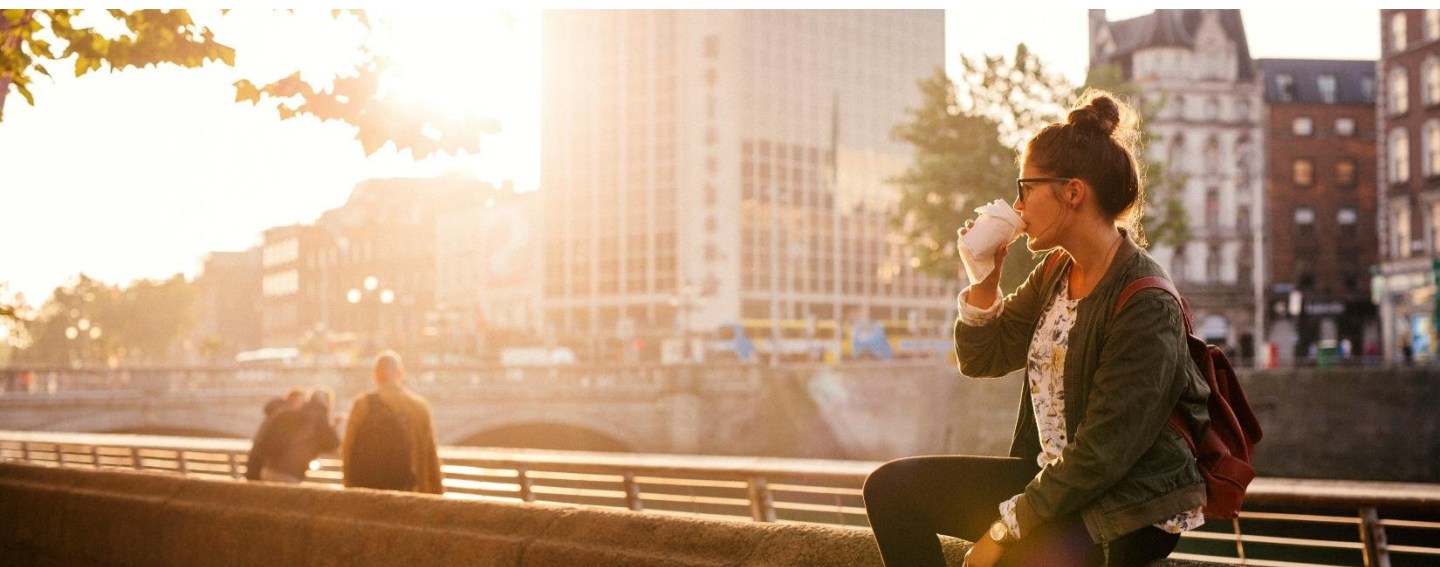
INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.076



PRINCIPAIS NÚMEROS

68.961 de ABL ¹	R\$ 110,26 Patrimônio Líquido/Cota ²	9,7% <i>Dividend Yield</i> ³ anualizado
R\$ 80,37 Fechamento do Mês	R\$ 378 milhões Valor de Mercado	R\$ 1,9 milhões Volume negociado
0,73 P/VP	4.709.082 Números de Cotas	

¹Área Bruta Locável do Shopping e Prédio Comercial.
² Patrimônio líquido referente ao mês anterior.
³ 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).

COMENTÁRIOS

Resultado do Fundo I Dezembro

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,71/cota e a distribuição foi de R\$ 0,65/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.

Performance do Shopping I Novembro

VENDAS: Alta de 6,5% no mês de novembro na comparação anual, **atingindo valor de R\$109,7 milhões**. No acumulado do ano, as vendas já somam **R\$990,4 milhões**, alta de 5,7%. As lojas que mostraram os maiores crescimento de vendas na comparação anual foram a **O Boticário, Claro e Life by Vivara**. O indicador SSS (Same Store Sale) em novembro foi positivo em 4,6%.

O **impacto negativo** deste mês ficou para o segmento de lazer, que apresentou queda de **22,3%**, puxado principalmente pela queda nas vendas do **Playcenter Family, Cinemark e Labirinto**. Mais detalhes na tabela abaixo:

Tipo de Loja	Novembro-25 vs Novembro-24
Âncoras	4,0%
Mega lojas	6,3%
Lazer	-22,6%
Satélites	11,1%
Conveniência e Serviços	-4,0%
Mall & Mídia	-6,2%

A **vacância no empreendimento se manteve em ótimo patamar**, de 1,2%.

- Foram assinados novos contratos de locação com **Ri Happy**, e **Fantastic Candy Tubes**.
- Não houve distrato no mês.

DESTAQUES:

- O **aluguel mínimo** apresentou alta de **12%** na comparação anual, refletindo boas negociações de aluguéis nos segmentos de lazer e lojas satélites.
- As **despesas de vacância** caíram de forma relevante, cerca de **86%** na comparação anual e **68%** no acumulado do ano, refletindo o ótimo momento operacional e as locações recentes que mantiveram uma baixa taxa de vacância.

A **inadimplência líquida** fechou o mês em **0,26%**, com melhora puxada pelas recuperações, principalmente Casas Bahia, que pagou **R\$ 601 mil** (sendo R\$ 412 mil reconhecidos como recuperação). Por outro lado, o NOI continuou pressionado pelos principais inadimplentes do período, com destaque para Coração Mineiro San (R\$ 75 mil) e Taco Bell (R\$ 60,6 mil).

BOTTOM LINE: O NOI do Shopping apresentou patamar de **R\$ 8,9 milhões**, alta de 5% na comparação anual. No acumulado do ano o NOI atingiu **R\$97,3 milhões**, alta de 4%.

COMENTÁRIOS

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em novembro foi realizado um investimento de R\$1,8 milhões, sendo a maior parte representada por obras de reformas de piso, equivalente a R\$1,1 milhão.

	Investimentos Realizados Novembro	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Variação Acumulado Realizado 2025 vs Acumulado Orçado 2025
Investimentos	R\$ 1.825.814	R\$ 17.608.126	R\$ 11.604.836	-34,1%
Allowances	-	R\$ 5.023.035,00	R\$ 2.610.000,00	-48,0%

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

Eventos

VAN GOGH & IMPRESSIONALISTAS: A exposição Van Gogh & Impressionistas – Experiência Imersiva encerrou sua temporada no Grand Plaza no último dia 07 de dezembro, após uma passagem de grande destaque no ABCD. Ao longo de sua realização, o público teve a oportunidade de vivenciar uma experiência sensorial que combinou arte e tecnologia em projeções 360°, videografismo e ambientes imersivos que reinterpretaram obras icônicas de Van Gogh e outros nomes do impressionismo. O projeto superou as expectativas e reforçou o potencial da região para receber iniciativas culturais de grande porte, fortalecendo também o posicionamento do shopping como um polo de entretenimento relevante.

Resultados finais

Ingressos vendidos: 25.686

Total arrecadado: R\$ 1.359.524



COMENTÁRIOS

DECORAÇÃO DE NATAL: O Grand Plaza foi o primeiro shopping do ABCD a iniciar a campanha de Natal, com a chegada do Papai Noel em 1º de novembro e a abertura da decoração. A ação incluiu programação especial com personagens, música e atrações nos corredores, reforçando o posicionamento do shopping como referência regional em experiências de fim de ano. Desde o início da campanha, mais de 20 mil pessoas já passaram pelo trono do Noel, um aumento de 113,9% em relação ao ano anterior, indicando boa adesão do público e efeito positivo da antecipação da data no fluxo e na jornada de compras.



PROMOÇÃO DE NATAL: A campanha de Natal já teve o primeiro ganhador: um cliente levou um **Volkswagen Tera zero quilômetro**. Ele é morador de **São Caetano do Sul** e veio ao Grand Plaza para fazer suas compras e participar da promoção.

Até **31 de dezembro**, a cada **R\$ 600 em compras**, o cliente recebe um **kit surpresa da Vult** (limitado a **1 por CPF**, sujeito à disponibilidade) e também **números da sorte** para concorrer a um **Volkswagen Tera Comfortline zero quilômetro**. As compras feitas até **23 de novembro** geraram **números em dobro**, e na semana da **Black Friday**, em triplo.

Resultados Parciais:

- Total de participantes: 23.883
- Número da sorte atual: 79.067
- Valor total em notas cadastradas: R\$ 30.349.307,13

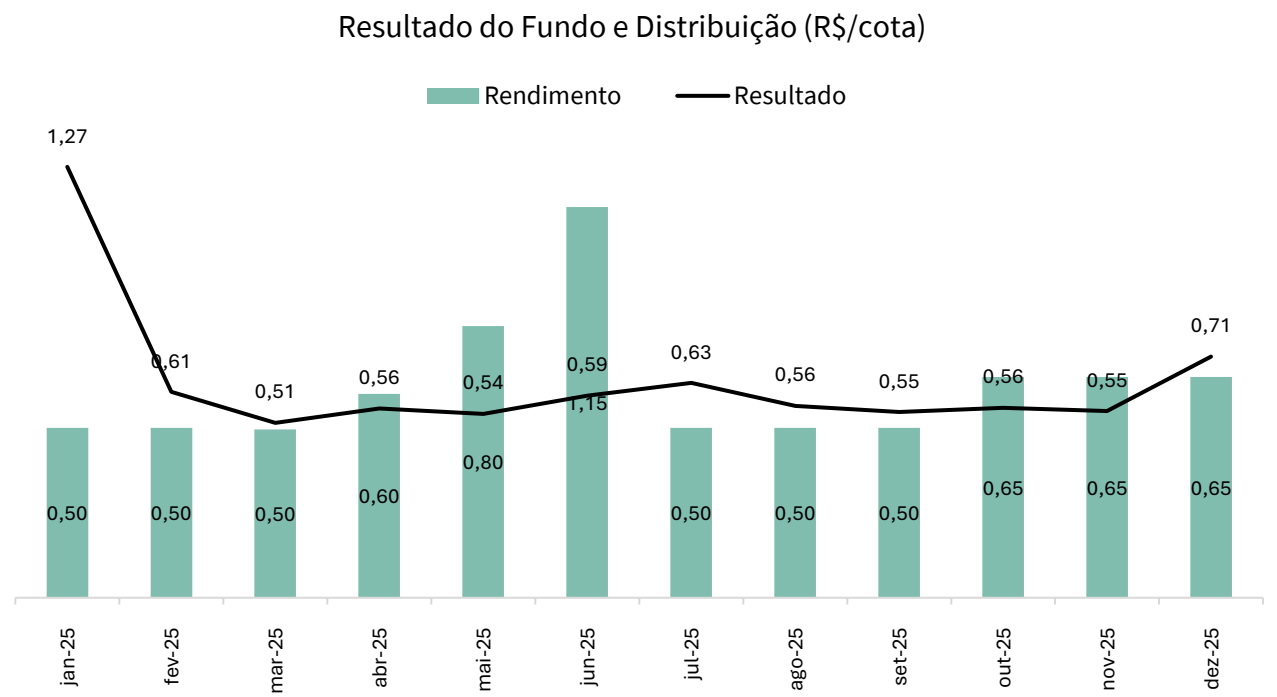
COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I DEZEMBRO

Dados do Fundo

	dez/25	dez/24
Valor da Cota	R\$ 80,37	R\$ 75,02
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082
Valor Patrimonial	R\$ 378.468.920,34	R\$ 353.275.331,64

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.872.602,95	18.926.017,37	18.926.017,37
Giro (% de cotas negociadas)	0,51%	5,06%	5,06%
Presença em Pregões	100%	100%	100%



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	0,50	0,50	0,65	0,65	0,65
Δ	-39,0%	-10,7%	0,0%	27,7%	70,2%	228,6%	42,9%	-19,4%	-19,4%	-7,1%	-7,1%	-7,1%

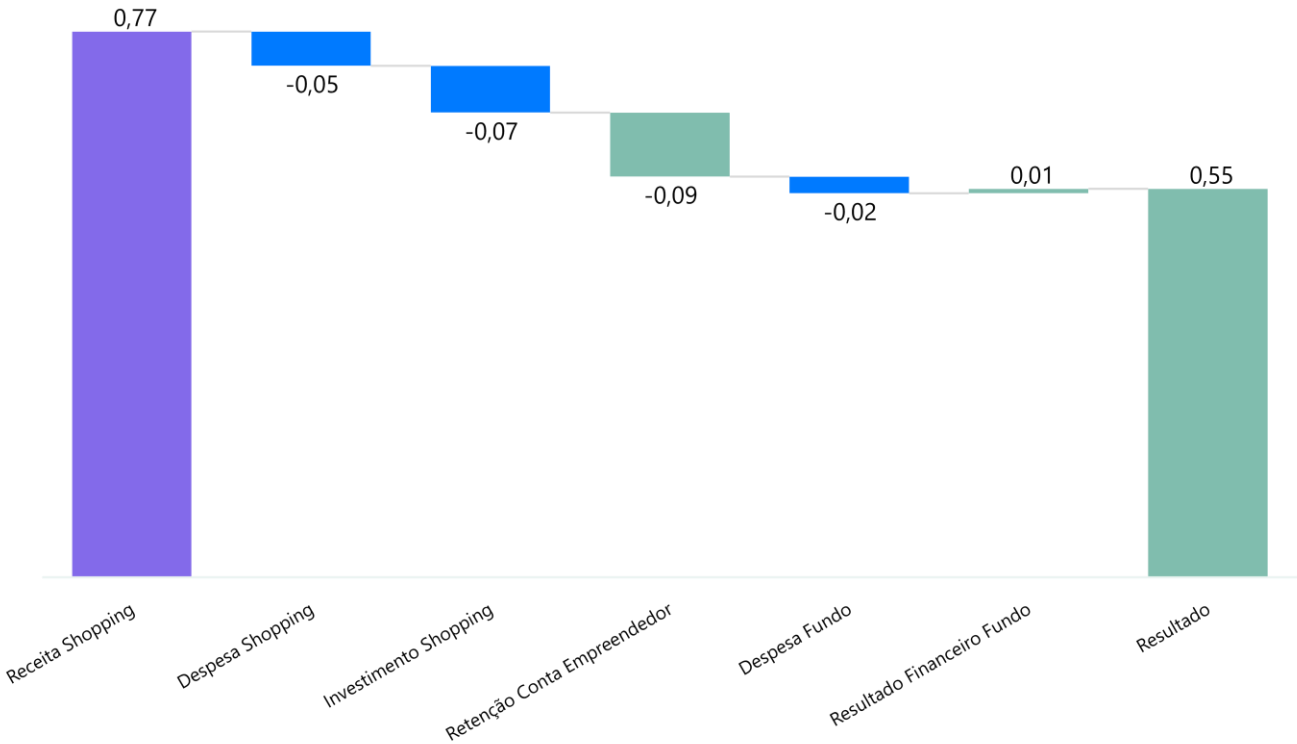
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS I NOVEMBRO

Proporção Fundo (em Milhares)	setembro-25	outubro-25	novembro-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.369,92	R\$ 3.417,45	R\$ 3.645,72	R\$ 40.045,44	R\$ 40.045,44
Despesa Shopping	-R\$ 211,40	-R\$ 121,11	-R\$ 228,11	-R\$ 2.482,79	-R\$ 2.482,79
Investimento Shopping	-R\$ 618,20	-R\$ 704,53	-R\$ 313,63	-R\$ 5.404,97	-R\$ 5.404,97
Retenção Conta Empreendedor	R\$ 87,84	R\$ 99,00	-R\$ 427,18	R\$ 1.341,54	R\$ 1.341,54
Despesa Fundo	-R\$ 109,08	-R\$ 118,01	-R\$ 112,42	-R\$ 1.314,70	-R\$ 1.314,70
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 54,60	R\$ 59,72	R\$ 30,22	R\$ 472,76	R\$ 472,76
Resultado ¹	R\$ 2.573,68	R\$ 2.632,53	R\$ 2.594,60	R\$ 32.657,28	R\$ 32.657,28

Resultado Realizado por cota	R\$ 0,55	R\$ 0,56	R\$ 0,55	R\$ 6,93	R\$ 6,93
Rendimento por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 7,50	R\$ 7,50
Resultado Acumulado	R\$ 0,05	-R\$ 0,09	-R\$ 0,10	-R\$ 0,57	-R\$ 0,57

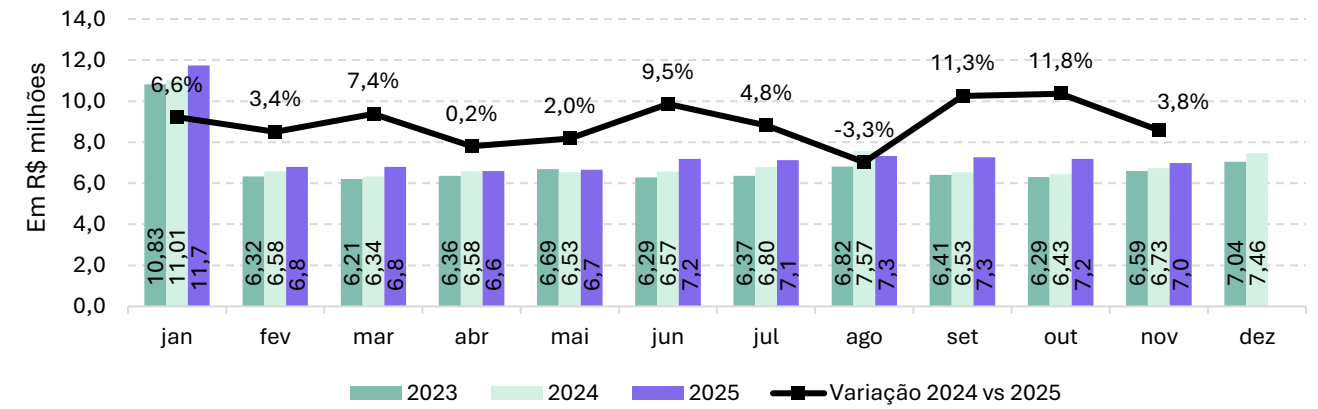
Composição de Resultado Mês de Referência



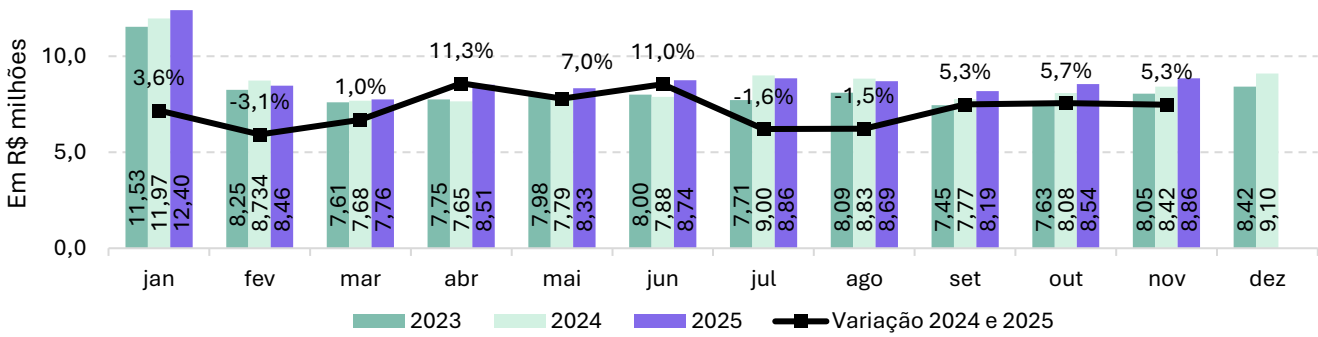
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I NOVEMBRO

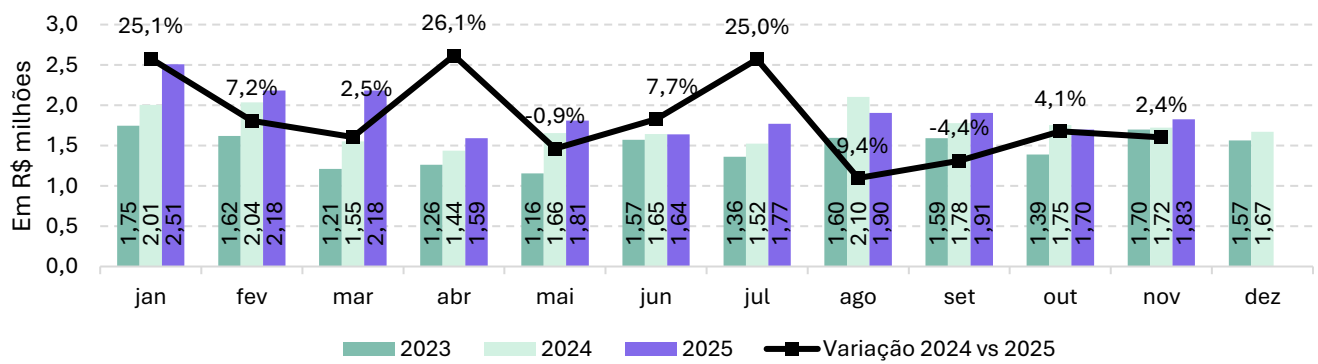
Aluguel



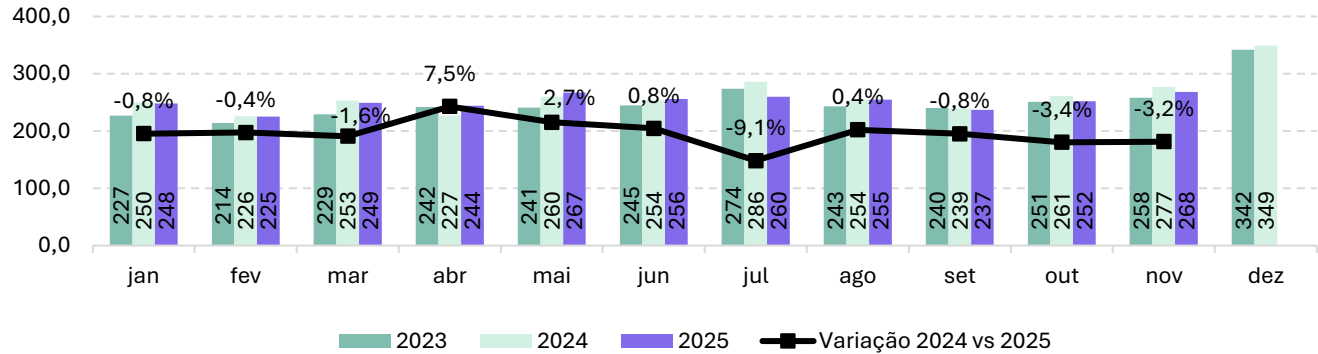
NOI + Estacionamento



Resultado de Estacionamento

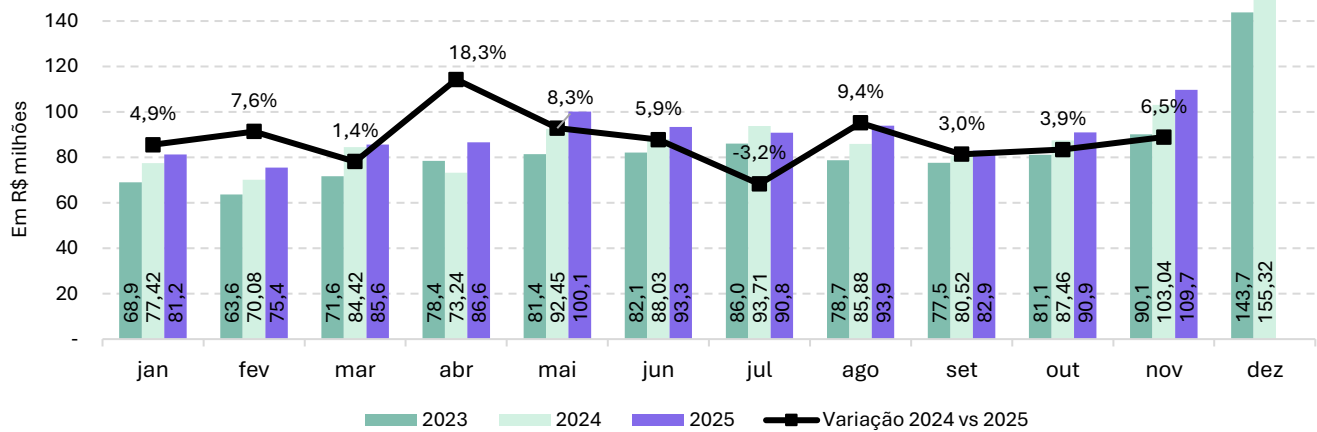


Fluxo de Estacionamento

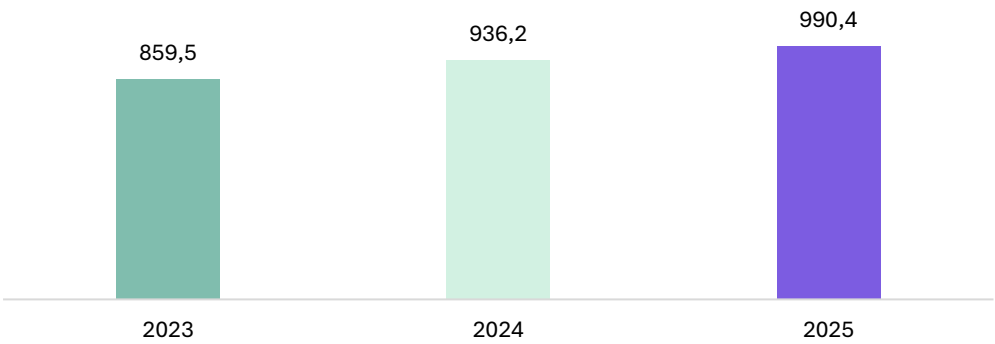


DESEMPENHO DO SHOPPING I NOVEMBRO

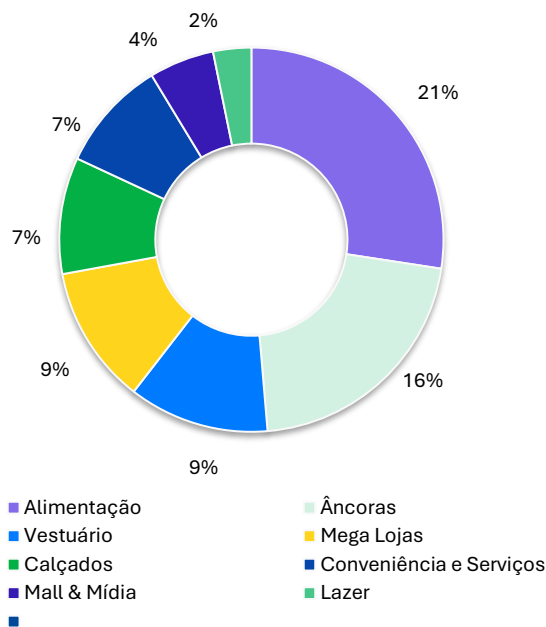
Vendas



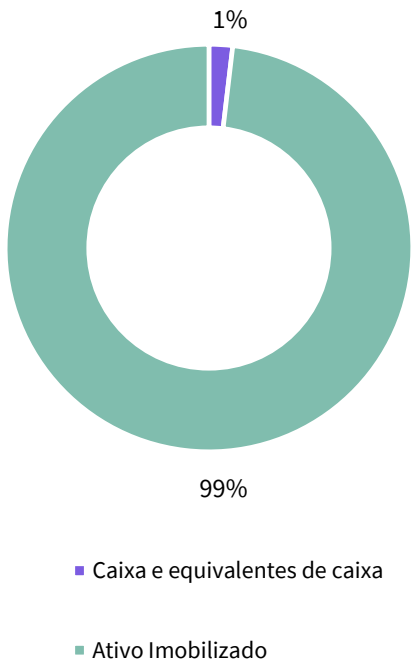
Vendas no acumulado do ano



Vendas por Segmento

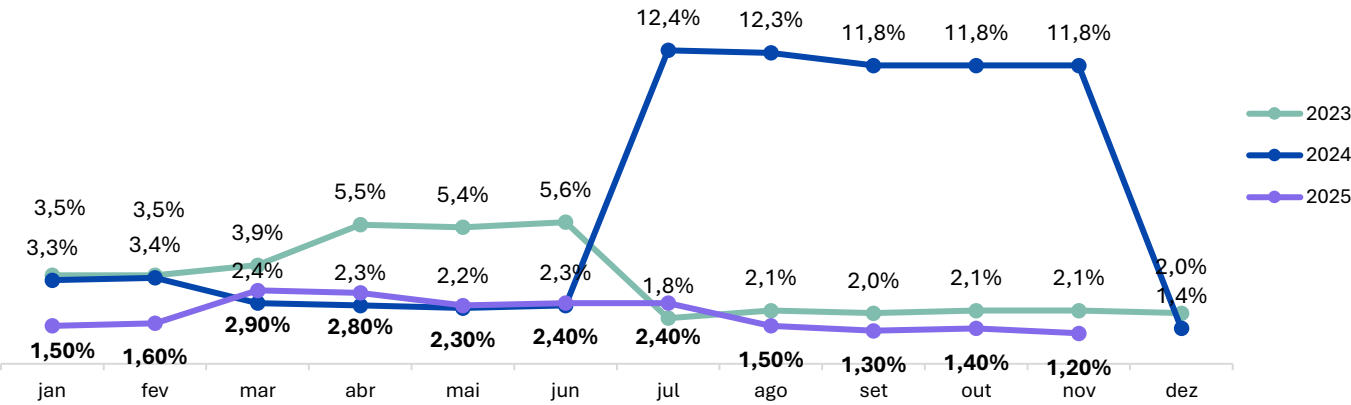


Alocação do Fundo

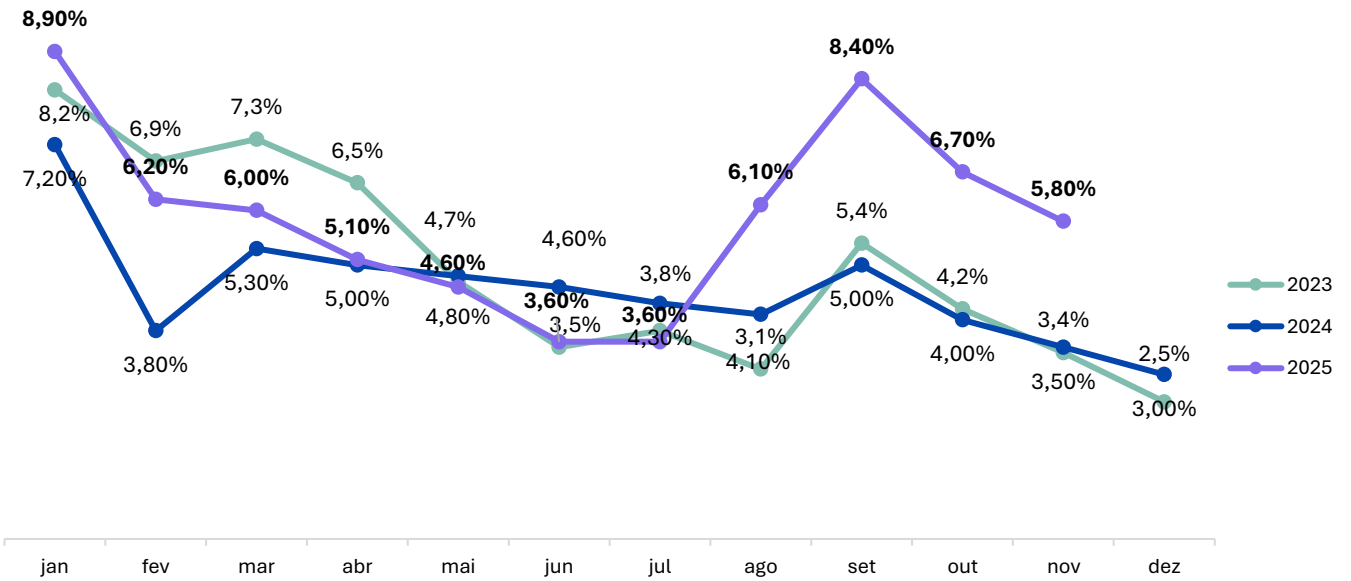


DESEMPENHO DO SHOPPING I NOVEMBRO

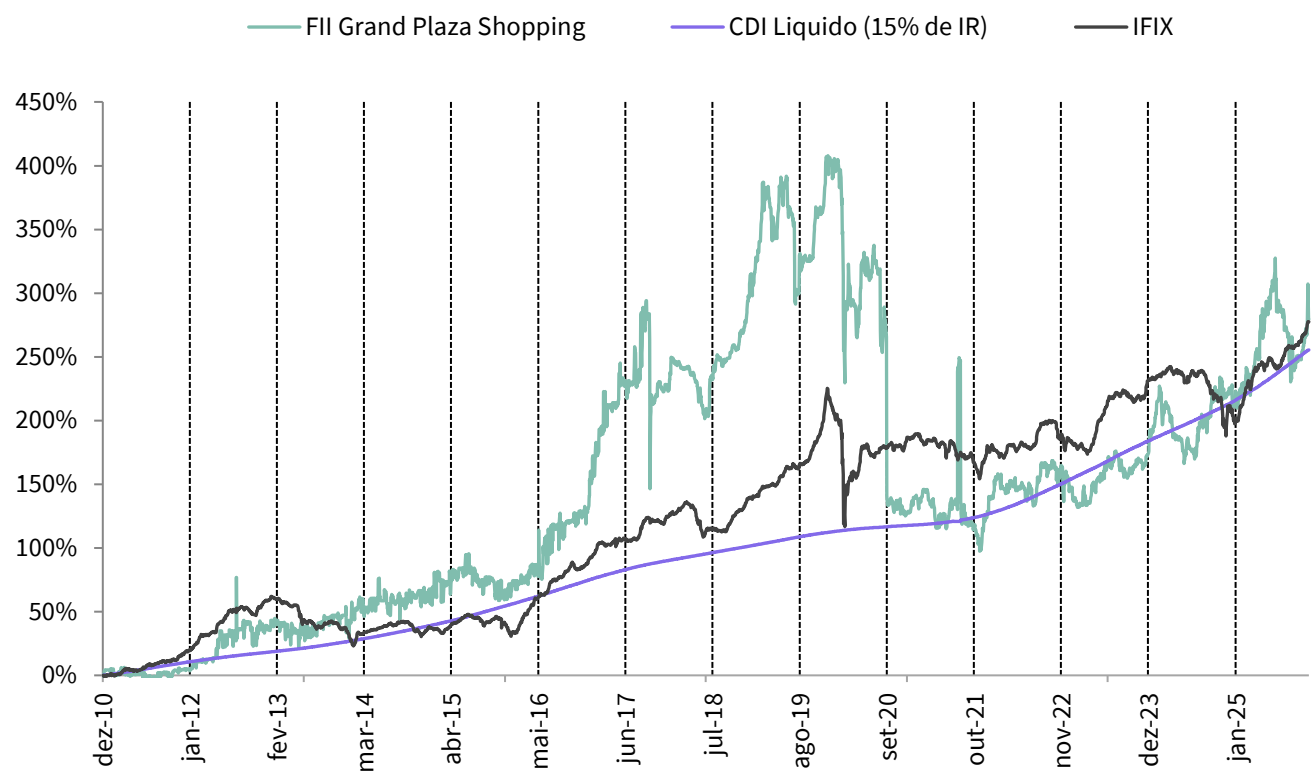
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE I NOVEMBRO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	7,37%	9,92%	9,92%	255,04%
IFIX	3,14%	17,46%	17,46%	266,02%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,86%	10,00%	10,00%	177,29%
CDI líquido (15% de IR)	0,99%	11,05%	11,05%	251,79%

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 dezembro/25.

RESULTADOS DO SHOPPING I NOVEMBRO

	nov/25	nov/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.858	R\$ 5.070	15,5%	R\$ 65.617	R\$ 63.609	3,2%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 305	R\$ 481	-36,5%	R\$ 4.420	R\$ 3.107	42,3%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.236	R\$ 1.179	4,8%	R\$ 12.252	R\$ 10.959	11,8%
Total Faturado	R\$ 7.400	R\$ 6.730	9,9%	R\$ 82.289	R\$ 77.675	5,9%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 48	-R\$ 83	-158,0%	-R\$ 1.698	-R\$ 1.549	9,6%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.448	R\$ 6.648	12,0%	R\$ 80.591	R\$ 76.125	5,9%
Outras Receitas	R\$ 236	R\$ 305	-22,5%	R\$ 2.192	R\$ 3.802	42,3%
Estacionamento	R\$ 1.764	R\$ 1.722	2,4%	R\$ 20.612	R\$ 19.215	7,3%
Receita Operacional	R\$ 9.448	R\$ 8.675	8,9%	R\$ 103.395	R\$ 99.143	4,3%
Despesa Operacional	-R\$ 591	-R\$ 422	40,2%	-R\$ 6.434	-R\$ 5.924	8,6%
NOI	R\$ 8.857	R\$ 8.253	7,3%	R\$ 96.961	R\$ 93.219	4,0%

Valores em milhares.
Os resultados levam em consideração o resultado base caixa.

Mês 1 – Mês Competência

Período em que as vendas são realizadas e os alugueis são faturados, mas não necessariamente recebido pelo Shopping.

Mês 2 – Mês Recebimento Caixa

Período de recebimento pelo Shopping e repasse ao Fundo dos resultados apurados no mês anterior (Mês Competência).

PATRIMÔNIO DO FUNDO



O FII atualmente é proprietário de 38,58% 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.

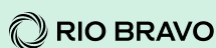
Shopping

- 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.