



Relatório Gerencial

ABCP11

FII Grand Plaza Shopping

Fevereiro 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\$ 506.969.232,82 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 15/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.987

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

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



Principais Números

ABL (m ²)*	Patrimônio Líquido (R\$/cota)	Dividend Yield Anualizado**
68.813	107,66	8,05%
Fechamento no Mês (R\$/cota)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Volume Médio Diário Negociado (R\$ milhões)
74,52	350,92	1,15
P/VP	NOI (A/A)***	Receita Líquida de Aluguéis (A/A)****
0,69	-3,1%	-0,6%
Vacância	Inadimplência Bruta	Número de Cotas
1,5%	8,9%	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\$ 0,61/cota e a distribuição foi de R\$ 0,50/cota.

Em fevereiro, as vendas atingiram um patamar de R\$75,0 milhões, representando um crescimento de 8% de vendas totais em relação ao ano anterior, mas 3% abaixo do orçado. No acumulado do ano as vendas já somam R\$156 milhões 6% acima do mesmo período do ano anterior.

As lojas âncoras apresentaram uma queda de 2,3% na comparação anual, devido a saída da C&C que teve um grande faturamento nesse mês ano passado. O segmento de Mega lojas teve um crescimento de 32% nas vendas versus o ano anterior, resultado impulsionado pelo resultado da Lojas Mel e Mania de Churrasco. O segmento de lazer teve uma alta expressiva de 37%, impulsionada pela operação do Playcenter. Além disso, o Same Store Sale (indicador de performance Aluguel Mesmas Lojas) fechou em 2,9% se comparado com 2024. Abaixo, um quadro detalhado das variações das vendas em cada seguimento:

Tipo de Loja	Fev-25 vs Fev-24
Âncoras	-2,3%
Mega lojas	32,1%
Lazer	37,2%
Satélites	2,7%
Conveniência e Serviços	22,8%
Mall & Mídia	34,6%

No mês, os aluguéis faturados apresentam uma alta de 3% na comparação anual e no acumulado apresentam crescimento de 5%.

A inadimplência líquida fechou dezembro em campo positivo de 0,9%, o orçado para o período foi de 1,8%. O shopping continua com uma boa recuperação de inadimplência, apresentando indicador 24% acima do orçado para o mês. Com destaque para os recebimentos da Ri Happy, Artex, Lider Star, Plaza hair e Roasted.

No mês, o tráfego no empreendimento foi 2,8% abaixo do ano anterior e atingiu o patamar de 255 mil veículos. Apesar disso, o resultado de estacionamento atingiu R\$2,1 milhões em fevereiro, apresentando alta de 7% em comparação a fevereiro de 2024 e 2,8% acima do orçado.

Em relação a vacância, encerramos o mês com 17 unidades vagas totalizando 1,6% de vacância versus 2,7% orçado. Em fevereiro registramos a entrada da nova locação Suco Bagaço e saída da Smart Case.



Comentários

Renovação da Identidade Visual

O Grand Plaza renovou sua identidade visual para transmitir sua evolução e conexão com o público. Apresentação da novidade foi feito por meio de campanha institucional no ambiente digital, nos corredores do shopping e em outdoors espalhados pela cidade. A nova comunicação visual foi marcada por um design mais clean, acolhedor e moderno. Essa renovação estética reflete a evolução do empreendimento e sua proximidade com o público, reforçando seu compromisso com modernidade, diversidade e qualidade no mix de lojas. A nova identidade visual traz uma paleta de cores com tons suaves, inspirados na natureza, e formas em linhas retas, que expressam a solidez da trajetória do empreendimento e sua capacidade de inovação. Apesar dessa modernização, o logotipo do shopping permanece inalterado, em respeito à sua história e valores.



Corredor Fashion

O Grand Plaza convidou o influenciador Gabriel Veiga, com 322 mil seguidores, para participar de uma divulgação com foco no Corredor Fashion, destacando as novas operações. A ação visou trazer tendências, dicas e inspirações que conectam o público ao universo do empreendimento. Com o objetivo de fortalecer os pilares do shopping, a campanha destaca a variedade de lojas e serviços relacionados ao tema, além de gerar engajamento nas redes sociais por meio de conteúdos atrativos e interativos.



Comentários

Costelaço

Entre 20 e 23 de fevereiro, o Grand Plaza recebeu o Primeiro Festival de Costela da região do ABC, organizado pelo influenciador Dicas no ABC. O evento, reconhecido como o maior festival de costela do Brasil, aconteceu no estacionamento principal do shopping, entre as onze até meia-noite. O festival contou com shows diários, trazendo atrações como Peixe Elétrico e cover do Charlie Brow Jr., além de playground infantil e um ambiente pet friendly, proporcionando diversão para toda a família. Contou com mais de 15 operações de alimentação.



Comentários

Desempenho do mês

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório de janeiro, em fevereiro foi realizado um desembolso de 286 mil, representado principalmente por 145k para remediação ambiental e 45k para o Projeto Espacial Lazer. Tivemos também, o pagamento de allowance de 400k do Madero. Vale ressaltar que o Fundo considera como despesa todos os investimentos que possuem como finalidade a manutenção do empreendimento.

	Investimentos Realizados Fevereiro	Acumulado Orçado 2025	Acumulado Realizado 2025	Varição Acum. Orça. 2024 vs Acum. Realizado 2025
Investimentos	R\$400.000	R\$584.000	R\$800.000	37%
Allowances	R\$286.365	R960.000	R\$1.081.365	1%

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

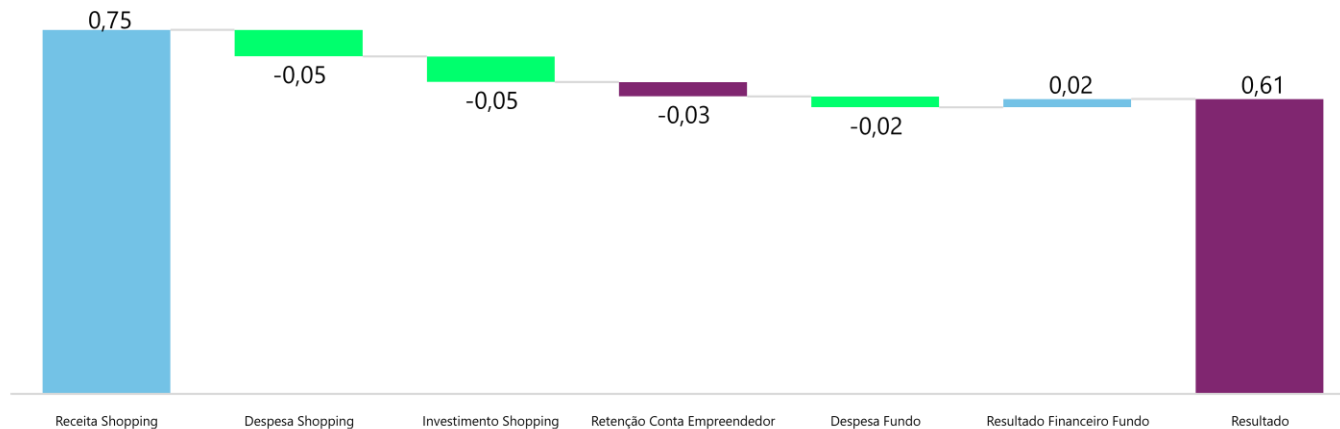
Dentre os valores apresentados acima, no mês de fevereiro, R\$17,5 mil foram considerados como CAPEX e portanto, possuem efeito dedutivo do caixa do Fundo.

O NOI em novembro apresentou patamar de R\$8,4 milhões, representando uma queda de 3% versus ano passado, mas um crescimento de 1% considerando o acumulado do ano.



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 de 38,5869%.

Proporção Fundo (em Milhares)	setembro-24	outubro-24	novembro-24	dezembro-24	janeiro-25	fevereiro-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.242,51	R\$ 3.348,11	R\$ 3.409,96	R\$ 3.588,00	R\$ 5.290,26	R\$ 3.519,83	R\$ 8.810,09	R\$ 42.467,52
Despesa Shopping	-R\$ 243,04	-R\$ 229,45	-R\$ 162,74	-R\$ 76,98	-R\$ 504,01	-R\$ 255,44	-R\$ 759,45	-R\$ 2.689,32
Investimento Shopping	-R\$ 583,40	-R\$ 1.025,22	-R\$ 732,84	-R\$ 320,18	-R\$ 230,56	-R\$ 247,38	-R\$ 477,94	-R\$ 5.128,18
Retenção Conta Empreendedor	R\$ 143,53	-R\$ 118,63	-R\$ 329,47	-R\$ 1.095,39	R\$ 1.470,58	-R\$ 139,74	R\$ 1.330,84	R\$ 1.239,30
Despesa Fundo	-R\$ 111,45	-R\$ 112,35	-R\$ 106,62	-R\$ 125,57	-R\$ 109,03	-R\$ 105,59	-R\$ 214,61	-R\$ 1.438,28
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 139,86	R\$ 78,69	R\$ 55,19	R\$ 51,58	R\$ 53,00	R\$ 81,33	R\$ 134,34	R\$ 739,50
Resultado¹	R\$ 2.588,00	R\$ 1.941,16	R\$ 2.133,46	R\$ 2.021,45	R\$ 5.970,25	R\$ 2.853,03	R\$ 8.823,28	R\$ 35.190,54

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

Composição de resultados

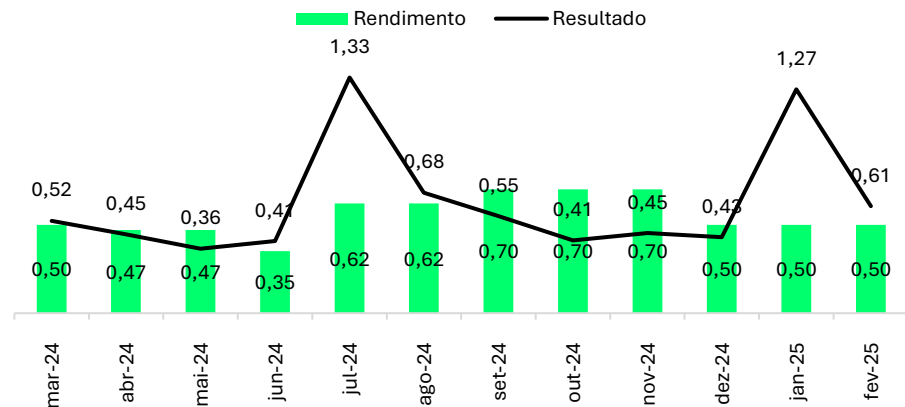
Dados do fundo

	fev/25	dez/24	fev/24
Valor da Cota	R\$ 75,38	R\$ 75,02	R\$ 80,71
Quantidade de Cotas	4.709.086	4.709.086	4.709.083
Valor de Mercado	R\$ 354.970.902,68	R\$ 353.275.631,72	R\$ 380.070.088,93

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.147.763,46	2.193.798,51	14.482.492,96
Giro (% de cotas negociadas)	0,33%	0,63%	4,24%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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

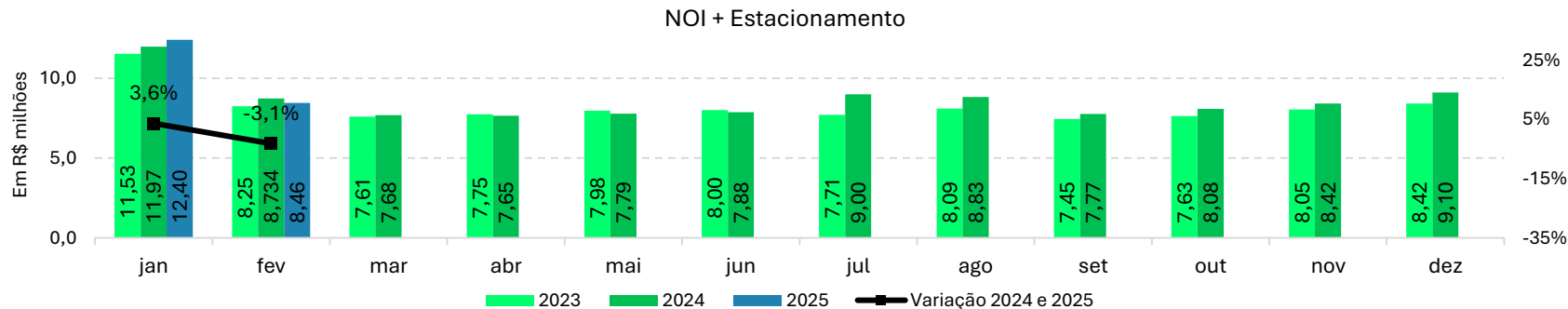
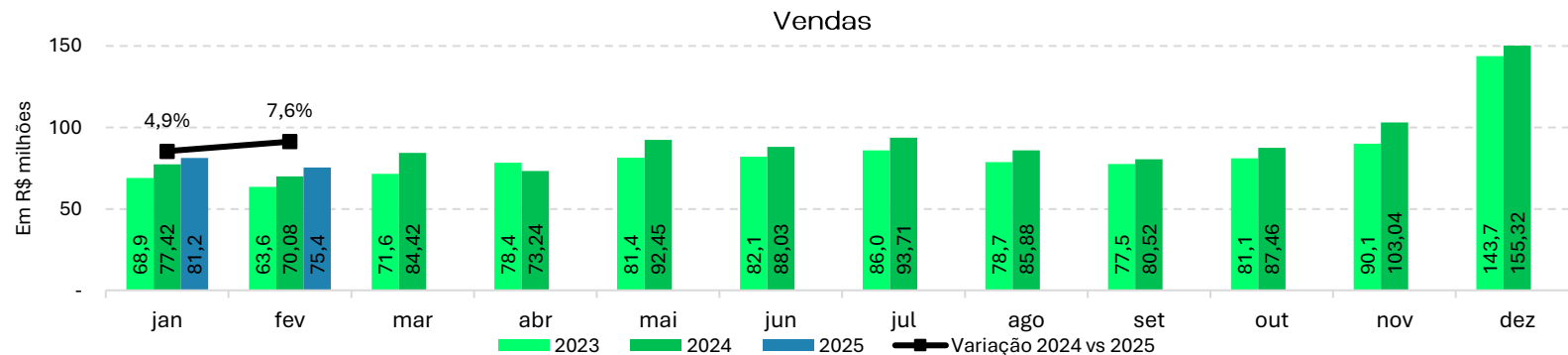


ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,35	0,62	0,62	0,70	0,70	0,50
2025	0,50	0,50										
Δ	-39,0%	-10,7%										

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.

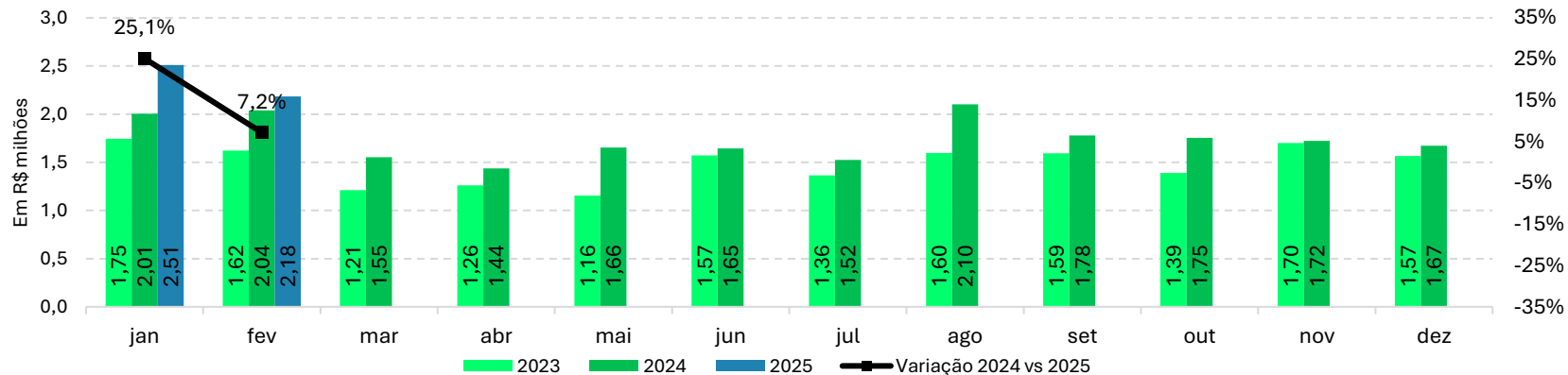
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

Desempenho operacional

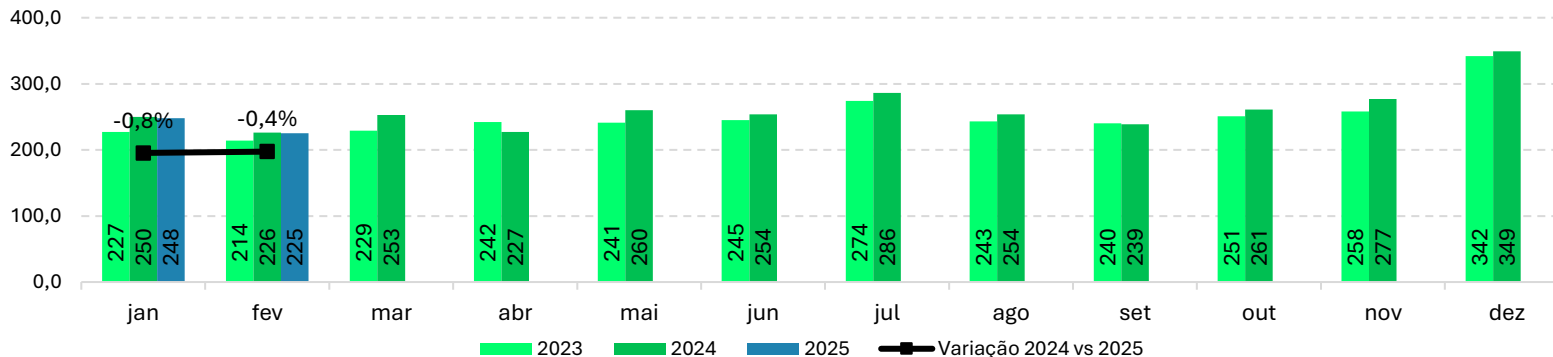


Dados de estacionamento

Resultado de Estacionamento

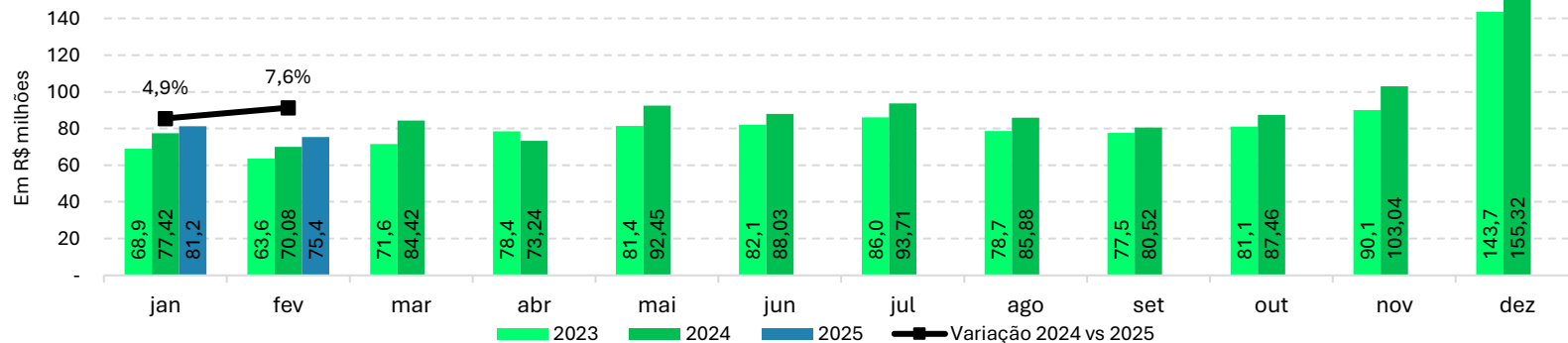


Fluxo de Estacionamento

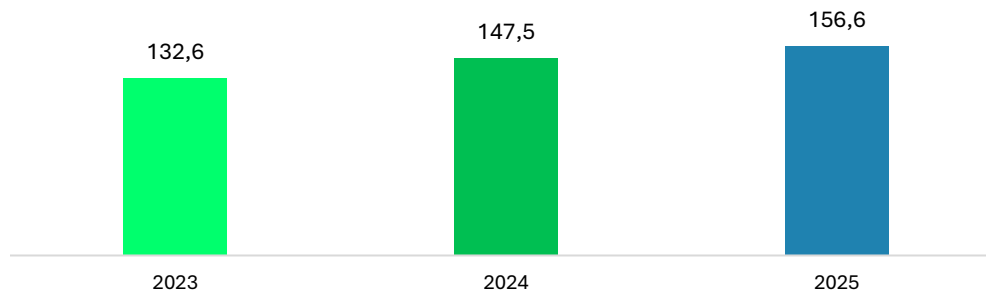


Dados de vendas

Vendas

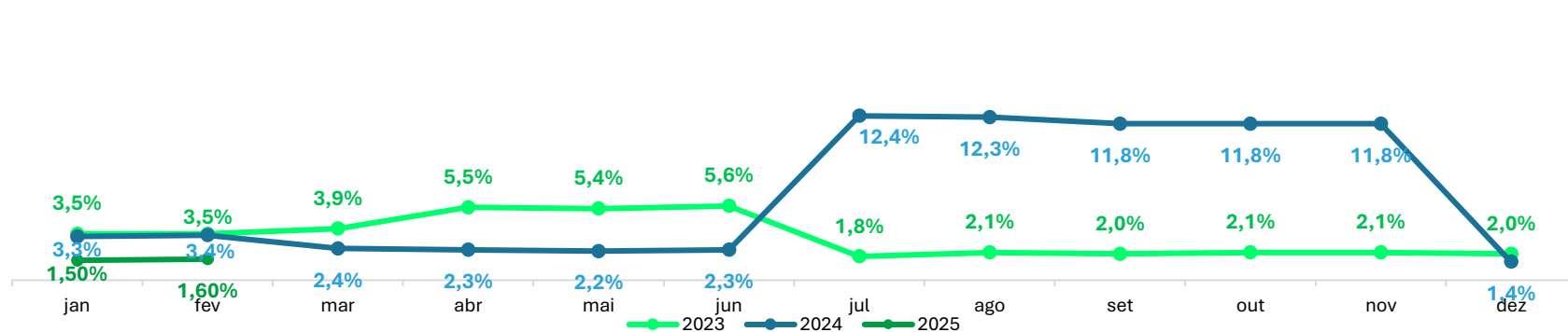


Vendas no acumulado do ano

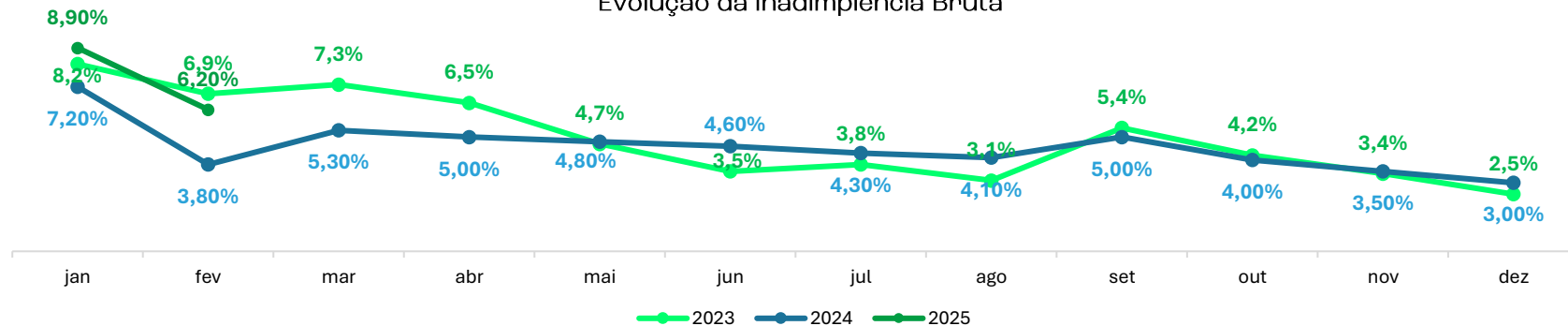


Dados vacância e inadimplência

Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



Considera a inadimplência bruta.

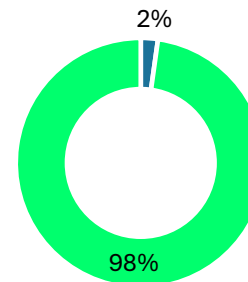


Resultados do shopping

	fev/25	fev/24	Δ 2024 vs. 2025	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2024 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.387	R\$ 5.427	-0,7%	R\$ 14.662	R\$ 14.879	-1,5%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 331	R\$ 182	81,5%	R\$ 1.556	R\$ 748	108,1%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.086	R\$ 972	11,8%	R\$ 2.331	R\$ 1.968	18,4%
Total Faturado	R\$ 6.804	R\$ 6.581	3,4%	R\$ 18.549	R\$ 17.595	5,4%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 36	R\$ 299	-87,9%	-R\$ 580	-R\$ 342	69,7%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 6.840	R\$ 6.879	-0,6%	R\$ 17.969	R\$ 17.254	4,1%
Outras Receitas	R\$ 97	R\$ 422	-77,0%	R\$ 168	R\$ 530	68,3%
Estacionamento	R\$ 2.185	R\$ 2.038	7,2%	R\$ 4.695	R\$ 4.044	16,1%
Receita Operacional	R\$ 9.122	R\$ 9.340	-2,3%	R\$ 22.832	R\$ 21.828	4,6%
Despesa Operacional	-R\$ 662	-R\$ 606	9,3%	-R\$ 1.968	-R\$ 1.122	75,4%
NOI	R\$ 8.460	R\$ 8.734	-3,1%	R\$ 20.864	R\$ 20.706	0,8%

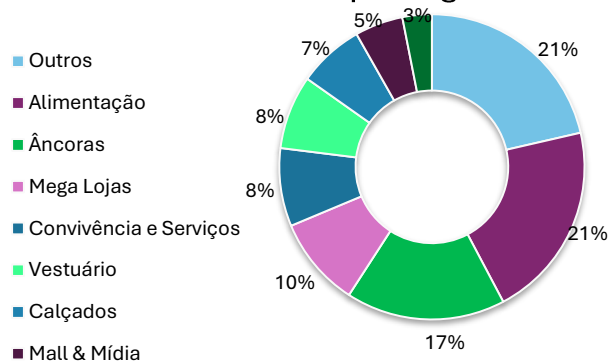
A tabela apresenta os resultados operacionais consolidados de todo o empreendimento.

Alocação do Fundo

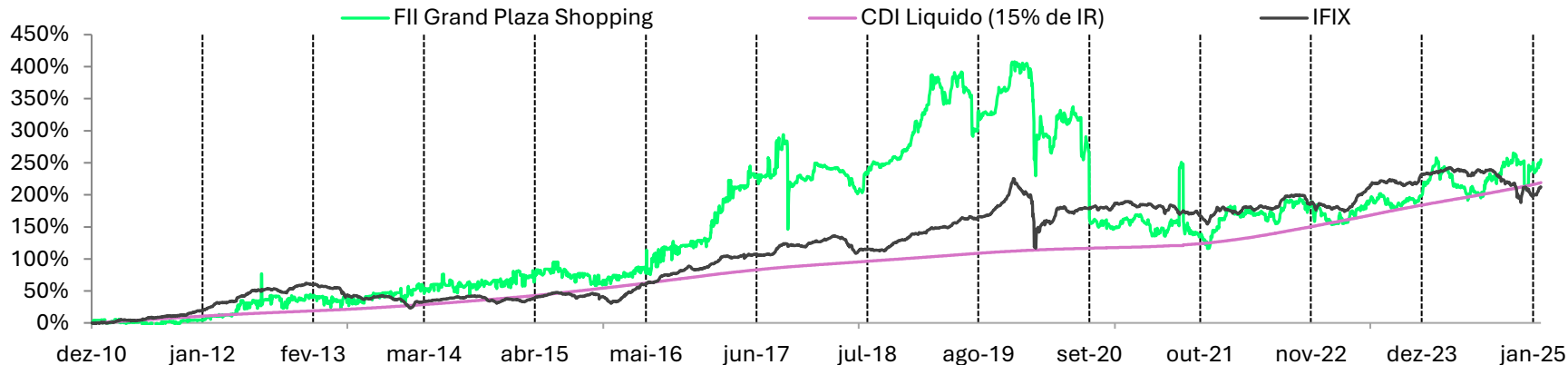


■ Caixa e equivalentes de caixa ■ Ativo Imobilizado

Vendas por Segmento



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 fev/25

rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,68%	13,33%	0,36%	253,20%
IFIX	3,17%	0,00%	-7,25%	211,63%

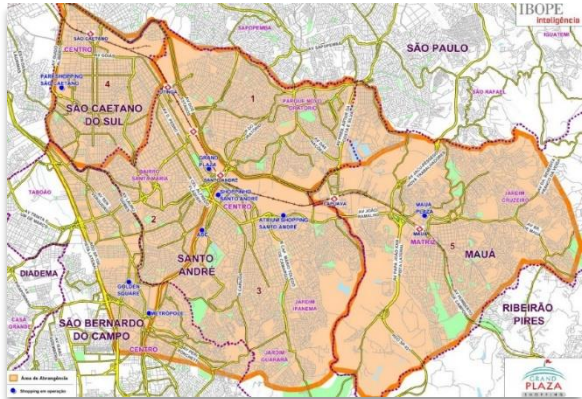
rentabilidade das distribuições de rendimento ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,67%	1,33%	8,21%	161,44%
CDI líquido (15% de IR)	-0,89%	-0,04%	7,56%	212,91%

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 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.