



# Relatório Gerencial ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento  
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

SETEMBRO 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\$

503.937.967,28 (ref. setembro)

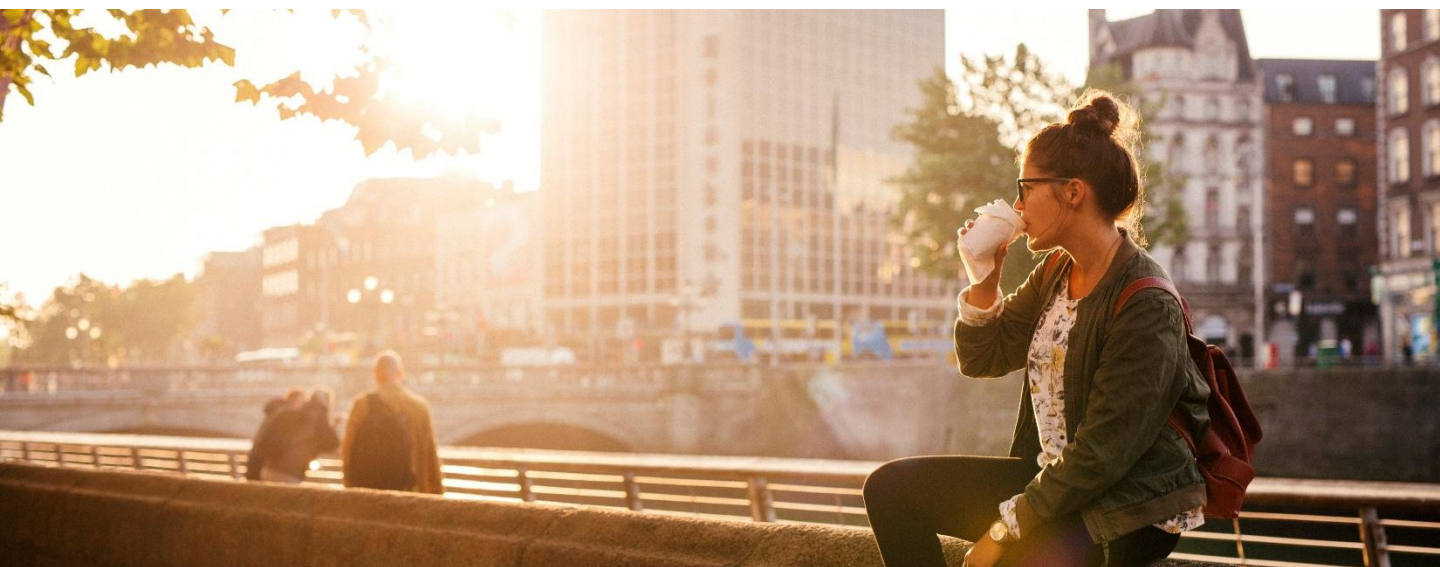
**INÍCIO DO FUNDO** • 17/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 4.709.082

**QUANTIDADE DE EMISSÕES**

**REALIZADAS** • 8

**NÚMERO DE COTISTAS** • 14.494



# PRINCIPAIS NÚMEROS

68.136

de ABL\*

R\$ 107,01

Patrimônio Líquido/Cota

9,8%

Dividend Yield\*\* anualizado

R\$ 79,88

Fechamento do Mês

R\$ 376 milhões

Valor de Mercado

R\$ 1,6 milhão

Volume negociado

0,75

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

## COMENTÁRIOS

### Resultado do Fundo

**A publicação do relatório do Shopping Grand Plaza passará a ocorrer até o 5º dia útil de cada mês, começando a partir do relatório de outubro de 2025.** Portanto, os dados que estarão no relatório serão:

- Referentes ao mês de publicação (M+0): dados relacionados aos resultados do **Fundo**;
- Referentes ao mês anterior ao mês de publicação (M-1): dados relacionados ao **empreendimento**.

Isso ocorre pois há uma defasagem natural no recebimento dos dados operacionais do Shopping. Com a mudança, o relatório se enquadrará ao formato já amplamente utilizado pelos fundos de Shopping do mercado. Devido a esta mudança, o relatório de setembro não conterá comentários sobre o empreendimento, uma vez que as novidades mais recentes já foram comentadas no relatório anterior.

\*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.

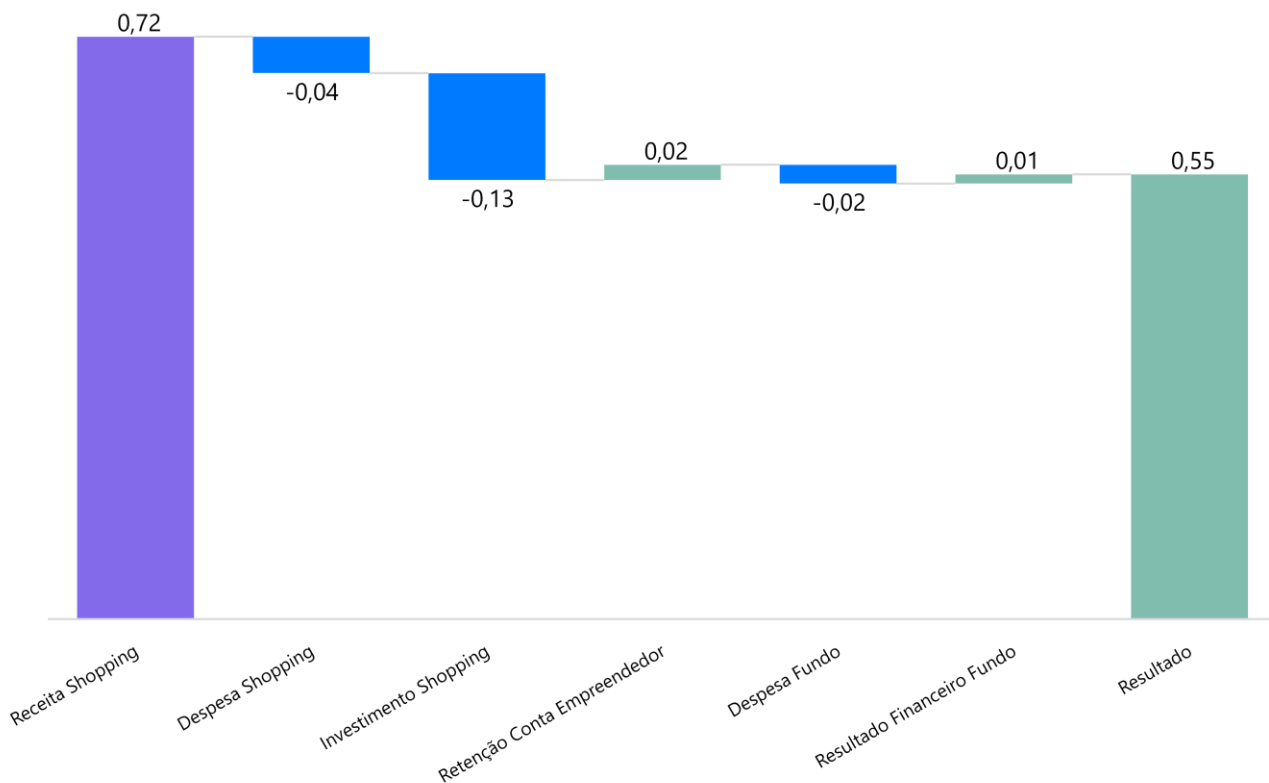
\*\*\*\* Considera o aluguel faturado menos a inadimplência, carência e cancelamentos, na comparação com o mesmo mês do ano anterior.

# COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS

Proporção Fundo (em Milhares)	julho-25	agosto-25	setembro-25	ano	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.591,83	R\$ 3.532,34	R\$ 3.369,92	R\$ 32.982,26	R\$ 43.328,33
Despesa Shopping	-R\$ 173,91	-R\$ 177,63	-R\$ 211,40	-R\$ 2.133,57	-R\$ 2.602,74
Investimento Shopping	-R\$ 312,11	-R\$ 807,68	-R\$ 618,20	-R\$ 4.386,82	-R\$ 6.465,05
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 58,20	R\$ 173,86	R\$ 87,84	R\$ 1.669,71	R\$ 126,22
Despesa Fundo	-R\$ 120,07	-R\$ 110,61	-R\$ 109,08	-R\$ 1.084,28	-R\$ 1.428,83
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 49,22	R\$ 49,92	R\$ 54,60	R\$ 382,83	R\$ 568,28
<b>Resultado<sup>1</sup></b>	<b>R\$ 2.976,76</b>	<b>R\$ 2.660,20</b>	<b>R\$ 2.573,68</b>	<b>R\$ 27.430,14</b>	<b>R\$ 33.526,22</b>

<b>Resultado Realizado por cota</b>	R\$ 0,63	R\$ 0,56	R\$ 0,55	R\$ 5,82	R\$ 7,12
<b>Rendimento por cota</b>	R\$ 0,50	R\$ 0,50	R\$ 0,65	R\$ 5,70	R\$ 7,60
<b>Resultado Acumulado</b>	R\$ 0,13	R\$ 0,06	-R\$ 0,10	R\$ 0,12	-R\$ 0,48

## Composição de Resultado Mês de Referência



<sup>1</sup> Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

# COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS

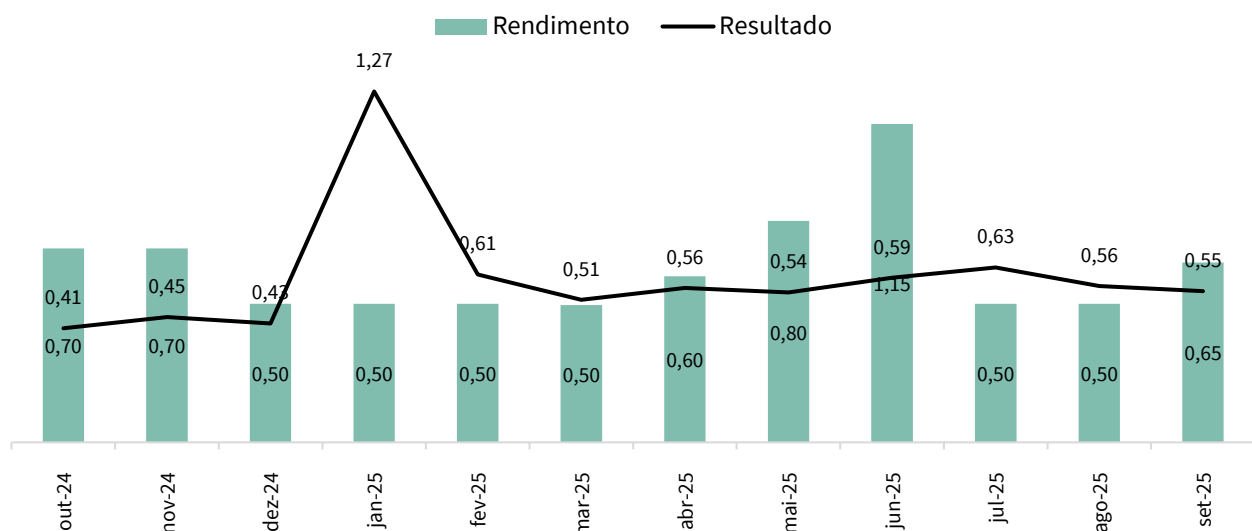
## Dados do Fundo

	set/25	dez/24	set/24
Valor da Cota	R\$ 79,88	R\$ 75,02	R\$ 72,50
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor Patrimonial	R\$ 376.161.470,16	R\$ 353.275.331,64	R\$ 341.408.445,00

## Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.610.033,96	13.885.008,65	17.753.193,64
Giro (% de cotas negociadas)	0,42%	3,64%	4,73%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



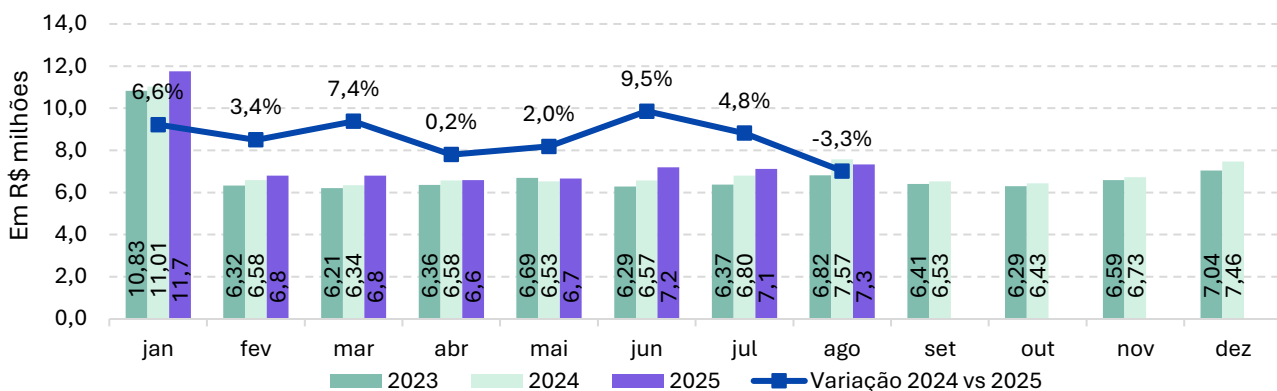
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2023	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,65
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,35	0,62	0,62	0,70	0,70	0,50
2025	0,50	0,50	0,50	0,60	0,80	1,15	0,50	0,50	0,65			
Δ	-39,0%	-10,7%	0,0%	27,7%	70,2%	228,6%	42,9%	-19,4%	4,8%			

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.

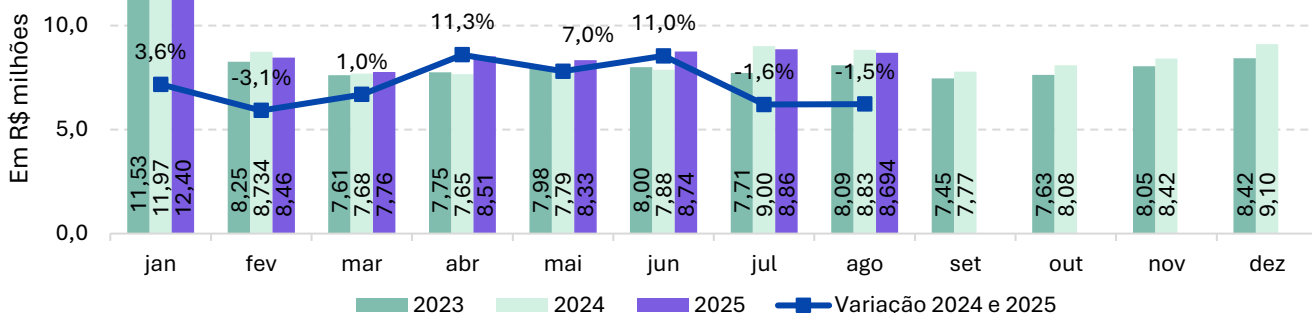
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

# DESEMPENHO

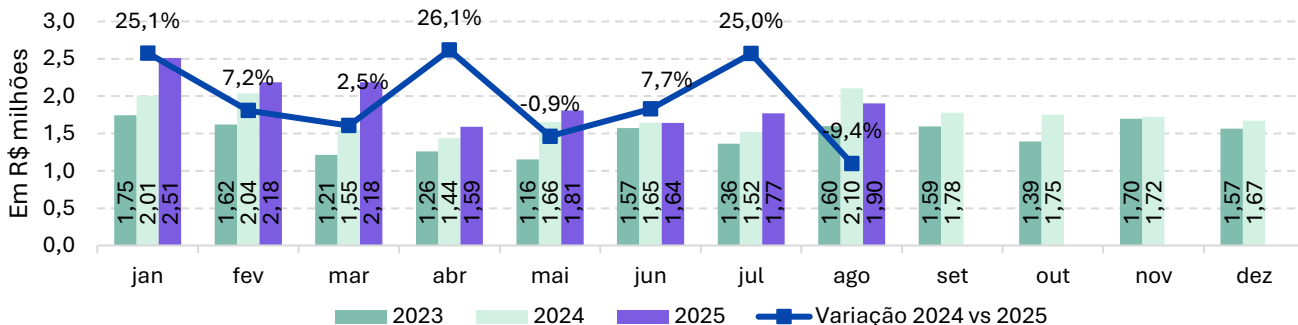
## Aluguel



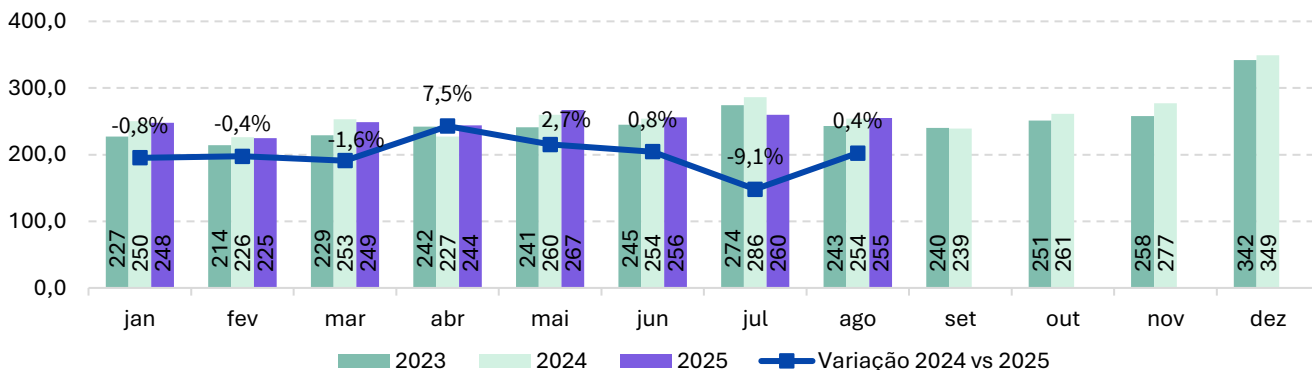
## NOI + Estacionamento



## Resultado de Estacionamento

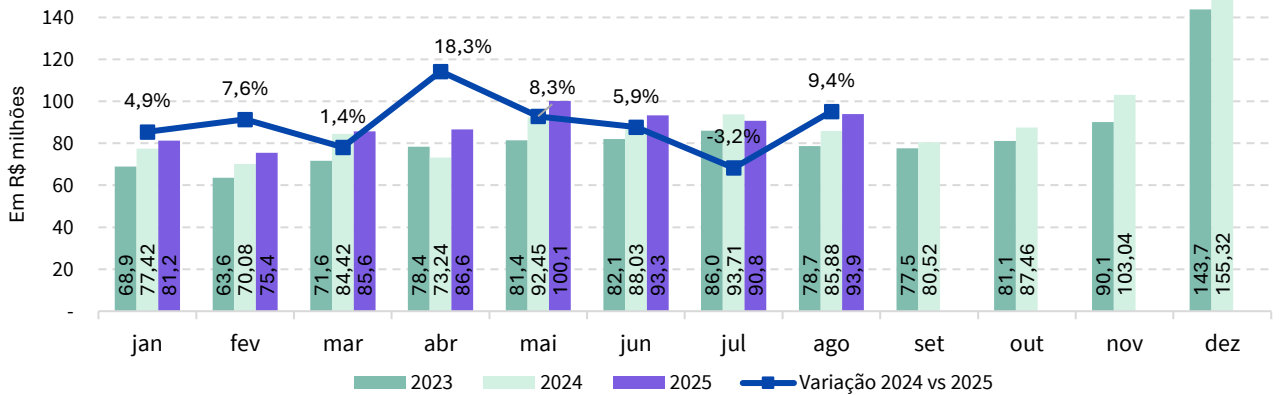


## Fluxo de Estacionamento

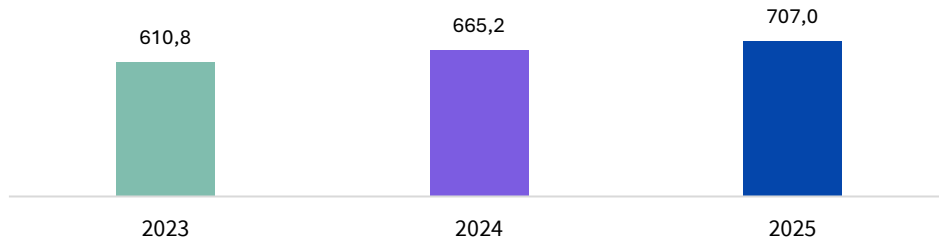


# DADOS DE VENDAS, VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

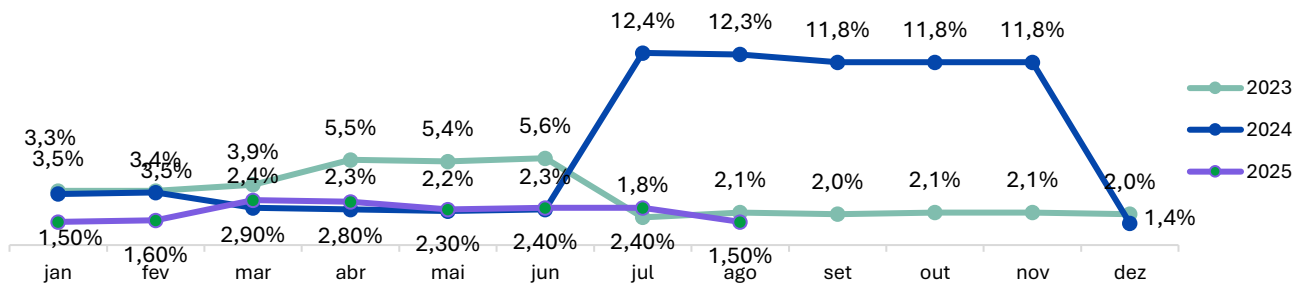
## Vendas



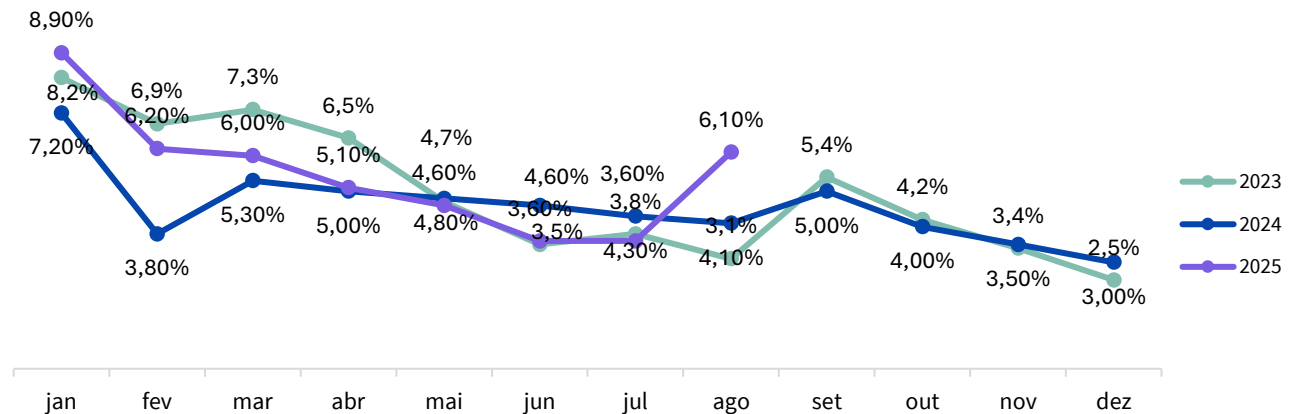
## Vendas no acumulado do ano



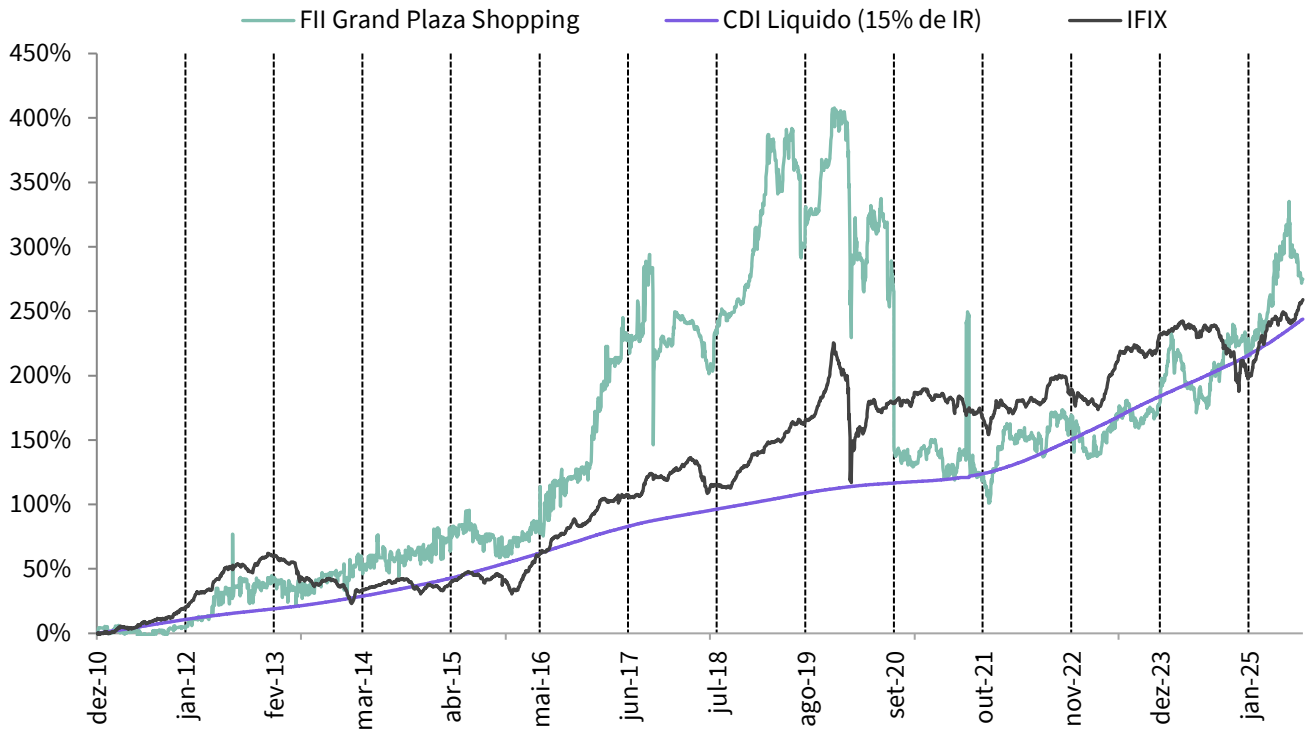
## Evolução da Vacância



## Evolução da Inadimplência Bruta



# RENTABILIDADE



rentabilidade total <sup>1</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-0,04%	19,64%	27,31%	293,27%
IFIX	0,09%	11,65%	5,25%	247,95%

rentabilidade das distribuições de rendimentos <sup>2</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,77%	7,60%	10,48%	172,90%
CDI líquido (15% de IR)	0,05%	7,72%	10,20%	240,12%

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

<sup>2</sup> 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.

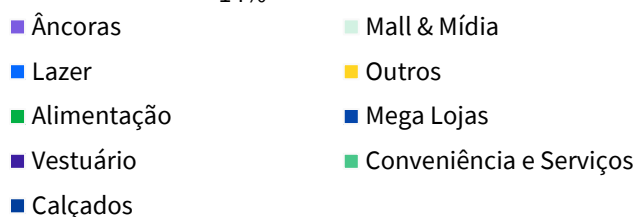
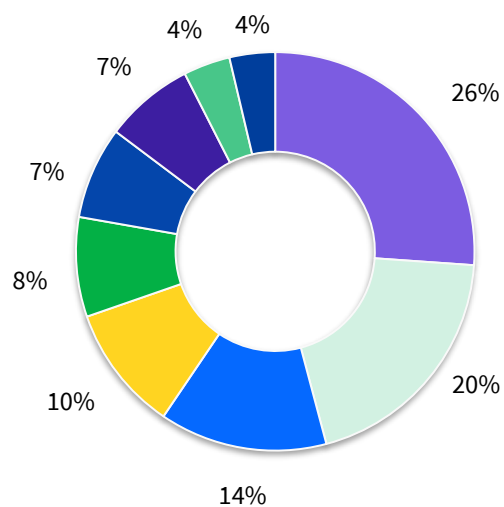
Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada para o Fundo não é líquida de imposto. Período do comparativo: último dia útil de dez/2017 até último dia útil de setembro/25.

# RESULTADOS DO SHOPPING

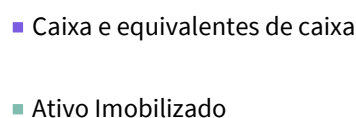
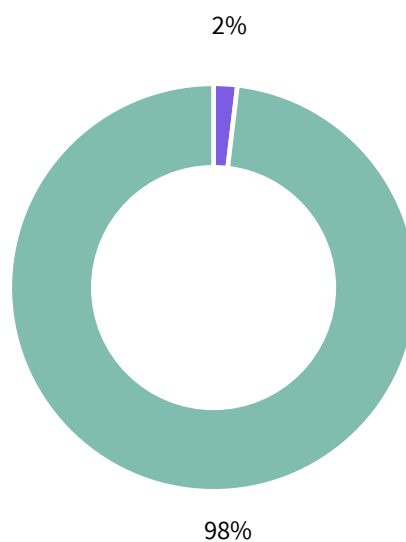
	ago/25	ago/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
<b>Aluguel Mínimo Faturado</b>	R\$ 5.752	R\$ 6.276	<b>-8,3%</b>	R\$ 48.096	R\$ 48.029	<b>0,1%</b>
<b>Aluguel Variável Faturado</b>	R\$ 445	R\$ 277	<b>60,8%</b>	R\$ 3.570	R\$ 2.120	<b>68,4%</b>
<b>Outras Receitas de Aluguéis</b>	R\$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

Valores em milhares

## Vendas por Segmento



## Alocação do Fundo



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.

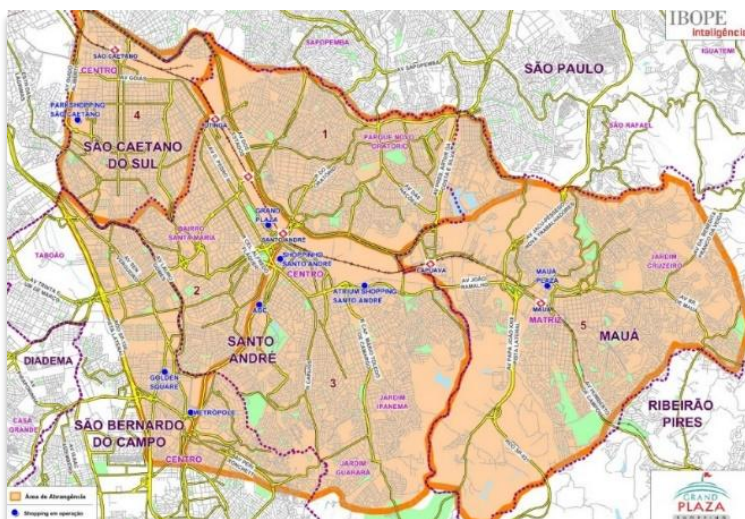
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

## Shopping


- 63.768 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

## Prédio Comercial

- 5.735 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais





 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

[riobravo.com.br](http://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](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br).