



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

JANEIRO 2026



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\$

521.747.901,19 (ref. dezembro)

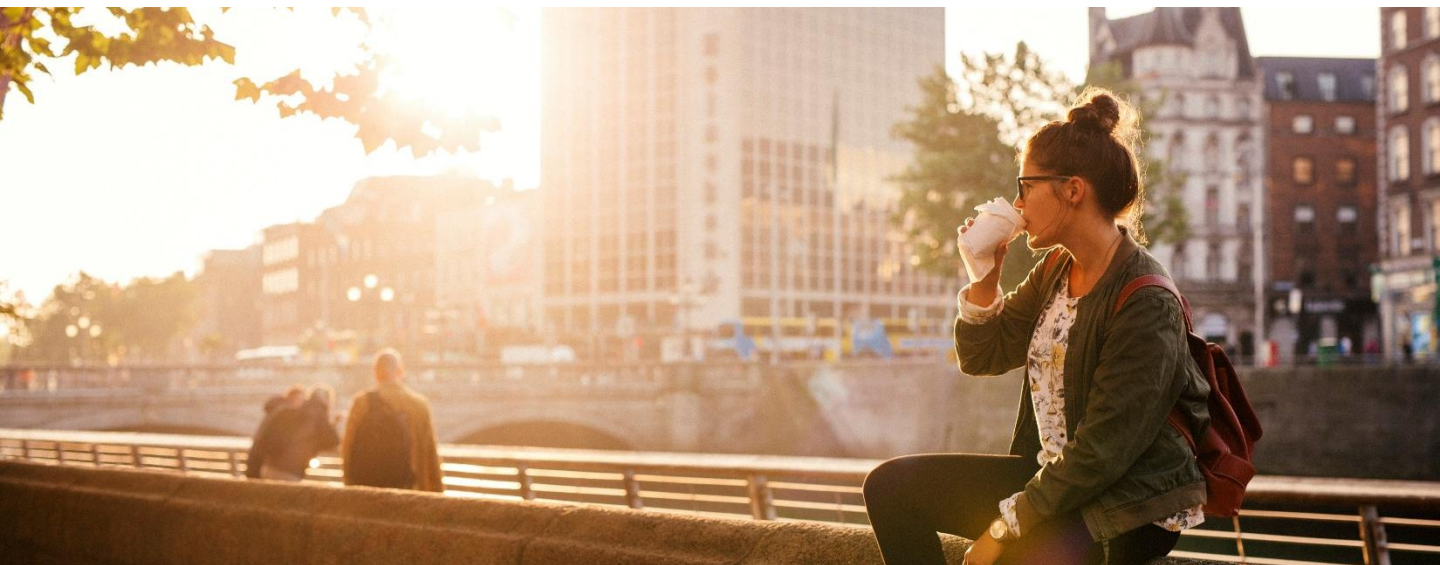
INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.076



PRINCIPAIS NÚMEROS

68.961 de ABL ¹	R\$ 110,80 Patrimônio Líquido/Cota ²	9,3% Dividend Yield ³ anualizado
R\$ 83,60 Fechamento do Mês	R\$ 394 milhões Valor de Mercado	R\$ 1,1 milhão Volume negociado
0,75 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 Janeiro

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$1,28 /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.

Performance do Shopping I Dezembro

VENDAS: Alta de 3,3% no mês de dezembro na comparação anual, **atingindo valor de R\$160,4 milhões**. No acumulado do ano, as vendas já somam **R\$1.150,8 milhões**, alta de 5%. As lojas com maior crescimento foram a **O Boticário, Claro e Crocs**. O indicador SSS (Same Store Sale) em dezembro foi positivo em 1,6%.

BOTTOM LINE: O NOI do Shopping apresentou patamar de **R\$ 9,57 milhões**, alta de 5% na comparação anual. No acumulado do ano o NOI atingiu **R\$102 milhões**, alta de 4%.

O **impacto negativo** deste mês ficou para o segmento de lazer, que apresentou queda de **19,5%**, puxado principalmente pela queda nas vendas do **Playcenter Family** e **Cinemark**. Mais detalhes na tabela abaixo:

Variação de vendas por segmento:

Tipo de Loja	dez-25 vs dez-24
Âncoras	4,0%
Mega lojas	-1,9%
Lazer	-19,5%
Satélites	5,2%
Conveniência e Serviços	2,8%
Mall & Mídia	-4,2%

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

- Foram inauguradas novas lojas: Poderoso Timão, Fantastic Candy e Your ID.
- 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 **88%** na comparação anual e **51%** no acumulado do ano, refletindo o ótimo momento operacional e as locações recentes que mantiveram uma baixa taxa de vacância.

A **inadimplência líquida** encerrou o período em -0,8%, refletindo um mês com recuperações relevantes, embora a inadimplência ainda siga pressionando o NOI. As principais recuperações foram lideradas por Taco Bell (R\$ 90 mil), Khelf (R\$ 50 mil) e Coração Mineiro (R\$ 48 mil). Apesar disso, a inadimplência permanece concentrada em poucos locatários, com destaque para Casas Bahia (R\$ 143 mil), Coração Mineiro San (R\$ 48 mil), Taco Bell (R\$ 39 mil) e D’Carlos Holding (R\$ 35 mil) como os principais ofensores do período.

COMENTÁRIOS

Orçamento 2026

Abaixo apresentamos o orçamento do shopping para o ano de 2026. A receita de locação segue em crescimento, com R\$ 92,1 milhões (+4%), refletindo reajustes, amadurecimento das operações e a continuidade do projeto do corredor Fashion. Em linha com esse cenário, o shopping projeta vendas de R\$ 1,219 bilhão (+6%) e mesmas lojas +6,1%, mantendo indicadores operacionais saudáveis, com vacância baixa (1,3%, 9 lojas) e inadimplência em 1,0%. Do lado de resultado, o NOI projetado é de R\$ 112,3 milhões (+6%), apoiado também pelo desempenho de estacionamento (R\$ 23,5 milhões, +6,2%) e controle de despesas.

	2025 (R\$)	2026 (R\$)	Δ%
RECEITA ALUGUEL	88.945.753	92.135.463	4%
Aluguel Mínimo Contratual	74.151.176	75.686.867	2,6%
(-) Descontos Contratuais	2.635.275	(3.043.512)	12,5%
Total de Aluguel Mínimo Faturado	71.515.901	72.643.555	2%
Aluguel Percentual	4.961.102	5.344.907	1%
Mall	6.512.044	7.411.894	12%
Mídia	3.112.905	3.187.382	7%
Aluguel Outros	4.120.189	4.484.480	10%
Total de Aluguel Faturado	90.222.142	93.072.018	3%
(-) Cancelamentos e abatimentos	229.709	-	-100%
Total Aluguel Faturado Líquido	89.992.433	93.072.018	4%
Inadimplência Líquida	1.046.680	(936.721)	-37%
(-) Inadimplência do mês	5.467.589	(4.157.606)	-19%
(+) Recuperação de Inadimplência de Aluguel	4.420.909	3.221.051	-12%
Inadimplência Líquida (%)	1,2%	1,0%	-0,6 p.p
Outras Receitas	2.674.101	2.570.243	10%
Taxa de transferência/Multa	603.743	659.446	9%
Atualização/Juros/Multa	388.467	360.000	11%
Cessão de Direitos de Uso Operacional	1.342.422	1.430.797	5%
Receita Financeira	137.257	120.000	-7%
Contribuições Antecipadas / Compensadas	202.213	-	-100%
Estacionamento	22.279.701	23.545.479	6,2%
Total Receitas Operacionais	113.899.554	118.224.712	5%
Encargos de Lojas Vagas e Subsidiadas	284.990	(460.872)	52%
Fundo de Promoção	197.937	(200.629)	-6%
Repasse do Condomínio	210.500	210.420	0%
Auditoria de Vendas	118.642	(298.412)	144%
Taxa de Administração	2.646.875	(2.588.661)	-5%
Comercialização de Lojas	3.307.086	(2.081.025)	-36%
Administrativas	635.434	(516.770)	-1%
Total Despesas Operacionais	6.980.464	(5.935.949)	-14%
NOI	106.919.090	112.315.235	6,0%

COMENTÁRIOS

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Para sustentar a operação e a experiência do cliente, está previsto capex + allowance de R\$ 19,9 milhões, com destaque para retrofit da fachada (R\$ 4,5 milhões), reforma do ar-condicionado (R\$ 4,3 milhões), verba de allowance (R\$ 2,9 milhões), reforma de piso/mall (R\$ 2,2 milhões) e retrofit da subestação G4 (R\$ 1,95 milhão). Abaixo, um quadro detalhado do orçamento completo para o shopping.

SAÍDAS NÃO OPERACIONAIS	2025	2026	Δ%
Tenant Allowance	2.610.000	2.926.745	12%
Obras e Reformas - Lojas			
Aquisição das Instalações			
Outras Saídas			
Investimentos	12.940.000	17.010.000	31%
Remediação Ambiental	1.376.380	1.500.000	9%
Obras e Reformas Escada Rolante/Elevadores	-	420.000	
Obras e Reformas Sanitários/Vestiários	1.235.256	200.000	-84%
Obras e Reformas Piso/Mall	5.270.168	2.190.000	-58%
Obras e Reformas Ar-Condicionado	98.000	4.300.000	4288%
Sistemas Elétricos/Automação	267.375	2.130.000	697%
Projeto Especial Lazer	1.020.358		-100%
Paisagismo	1.200		-100%
Fachada	1.976.610	4.520.000	129%
Obras e Reformas Telhado	480.085	350.000	-27%
Projeto de Expansão	637.524	250.000	-61%
Obras e Reformas Saneamento	138.613	300.000	116%
Benfeitoria Estrutural	182.373	150.000	-18%
Estacionamento	256.058		-100%
Obras e Reformas Praça de Alimentação		700.000	
Total Despesa Não Operacionais	15.550.000	19.936.745	28%

Em 2025, a execução de investimentos ficou abaixo do orçamento, principalmente por reprogramação de algumas frentes para 2026. No total, as saídas não operacionais ficaram em R\$ 15,55 milhões, contra R\$ 22,9 milhões orçados. Considerando apenas investimentos, foram R\$ 12,94 milhões realizados versus R\$ 17,9 milhões orçados, com destaque para menor execução em itens como allowance (R\$ 2,6 milhões vs R\$ 5,0 milhões), piso/mall (R\$ 5,3 milhões vs R\$ 7,3 milhões) e fachada (R\$ 1,98 milhões vs R\$ 3,8 milhões), além do ar-condicionado, que teve execução bem menor e foi endereçado no orçamento de 2026.

COMENTÁRIOS

SAÍDAS NÃO OPERACIONAIS	Orçado	Real	Δ%
Tenant Allowance	5.023.035,00	2.800.000,00	-44%
Obras e Reformas - Lojas			
Aquisição das Instalações			
Outras Saídas			
Investimentos	17.924.126,00	14.131.651,00	-21%
Remediação Ambiental	1.627.376,00	1.587.835,00	-2%
Obras e Reformas Escada Rolante/Elevadores			
Obras e Reformas Sanitários/Vestíarios	1.100.000,00	1.185.056,00	8%
Obras e Reformas Piso/Mall	7.326.750,00	5.483.125,00	-25%
Obras e Reformas Ar Condicionado	1.575.000,00	113.000,00	-93%
Sistemas Elétricos/Automação	250.000,00	235.000,00	-6%
Projeto Especial Lazer	110.000,00	1.020.358,00	828%
Paisagismo	140.000,00	31.200,00	-78%
Fachada	3.750.000,00	2.627.369,00	-30%
Benfeitoria 10			
Obras e Reformas Telhado	350.000,00	468.056,00	34%
Projeto de Expansão	450.000,00	804.725,00	79%
Obras e Reformas Saneamento	130.000,00	138.462,00	7%
Benfeitoria Estrutural	500.000,00	182.755,00	-63%
Estacionamento	615.000,00	254.708,00	-59%
Total Despesas Não Operacionais	22.947.161,00	16.931.651,00	-26%

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

COMENTÁRIOS

Eventos do Mês

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. Ao longo do período, a ambientação especial, com 30 personagens circulando pelos corredores, encantou as famílias e reforçou o posicionamento do shopping como referência regional em experiências de fim de ano. Com o encerramento da decoração, o trono do Papai Noel registrou um total de 48.799 participantes, representando um crescimento de 101,5% em relação ao ano anterior, resultado que evidencia a força da campanha e o impacto positivo da antecipação do Natal na jornada dos clientes.



PROMOÇÃO DE NATAL: A Campanha de Natal 2025 foi finalizada com resultados expressivos, consolidando um desempenho superior ao de 2024. O volume de vendas através da promoção mais que dobrou ao longo do período, refletindo a efetividade da mecânica promocional e o maior engajamento do público. O crescimento do ticket médio indica um consumo mais qualificado, enquanto o aumento no número de participantes e de números da sorte reforça a atratividade da campanha e sua capacidade de impulsionar as vendas durante o principal período do varejo. Nos próximos dias, a promoção terá sua etapa final com a realização de mais dois sorteios de veículos, ampliando ainda mais a expectativa e o impacto da ação junto aos consumidores.



Resultados Finais:

Total de participantes: 36.851

Brindes entregues: 28.787

Números da sorte: 100.000

Valor total em notas: R\$ 50,5 milhões

Ticket médio: R\$1.372,00

COMENTÁRIOS

CAMPANHA DE INCENTIVO DE LOJISTAS: Durante a Campanha de Natal, realizamos uma ação de incentivo voltada aos lojistas, com o objetivo de engajar as equipes de vendas e potencializar a adesão dos clientes à promoção. A iniciativa reconheceu os melhores desempenhos de lojistas ao longo do período, premiando os ganhadores com um vale-viagem da CVC, um iPhone 16 e uma TV de 50 polegadas. A ação contribuiu para o fortalecimento do relacionamento com os lojistas, estimulou o engajamento das equipes no ponto de venda e apoiou diretamente os resultados alcançados pela campanha promocional.



GRAN DIVERSÃO: Durante as férias de janeiro, realizaremos a campanha Grand Diversão, iniciativa voltada ao fortalecimento do entretenimento como motor de fluxo e permanência no shopping. A ação acontecerá de segunda a quinta-feira, com foco estratégico em incrementar o fluxo nos dias de menor movimento. Baseada no Passaporte de Entretenimento, a campanha integra as operações Playcenter Family, Bolix Boliche e Cinemark, oferecendo ao cliente uma jornada completa de lazer. Ao adquirir o passaporte, o consumidor participa das experiências nas 2 marcas e depois garante um par de ingressos para o Cinemark, que é retirado em nosso SAC, reforçando a atratividade do período e o posicionamento do Grand Plaza como principal destino de lazer da região.



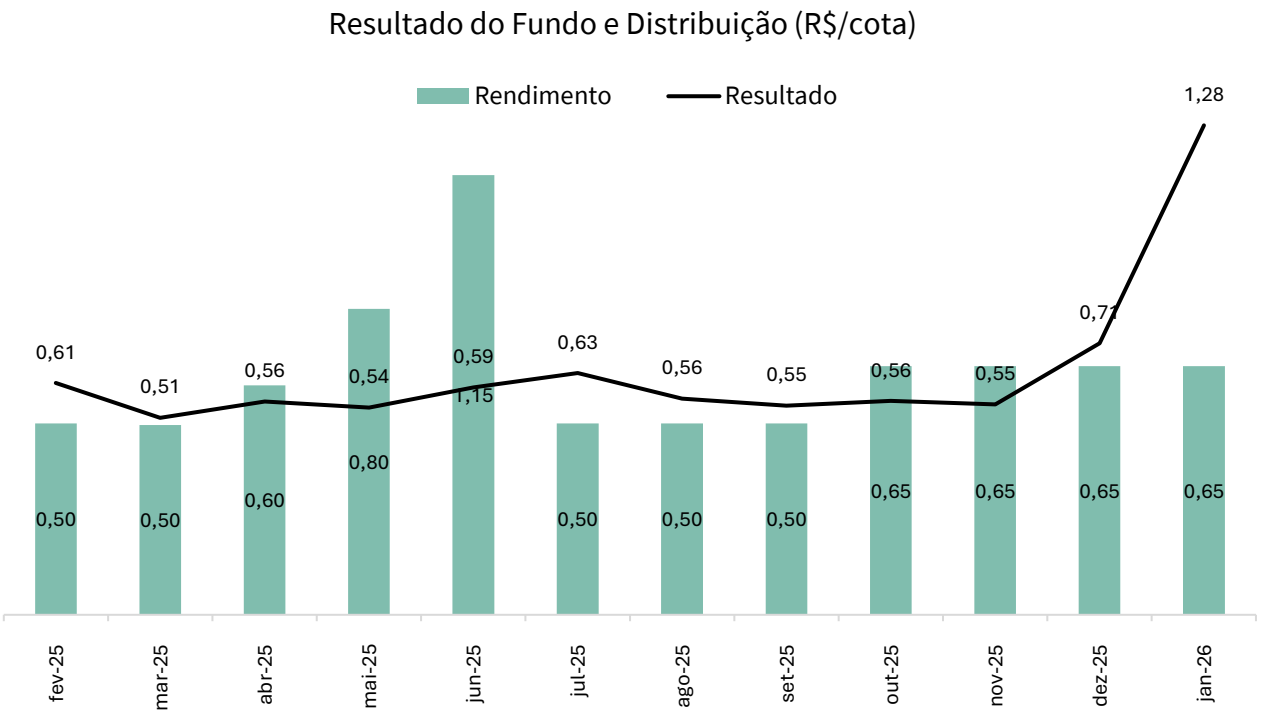
COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I JANEIRO

Dados do Fundo

	janeiro-26	dezembro-25	janeiro-25
Valor da Cota	R\$ 83,60	R\$ 80,37	R\$ 74,52
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor Patrimonial	R\$ 393.679.255	R\$ 378.468.920	R\$ 350.920.791

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.115.925,92	1.115.925,92	18.995.908,24
Giro (% de cotas negociadas)	0,29%	0,29%	5,05%
Presença em Pregões	100%	100%	100%



ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
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
2026	0,65											
Δ	30,0%											

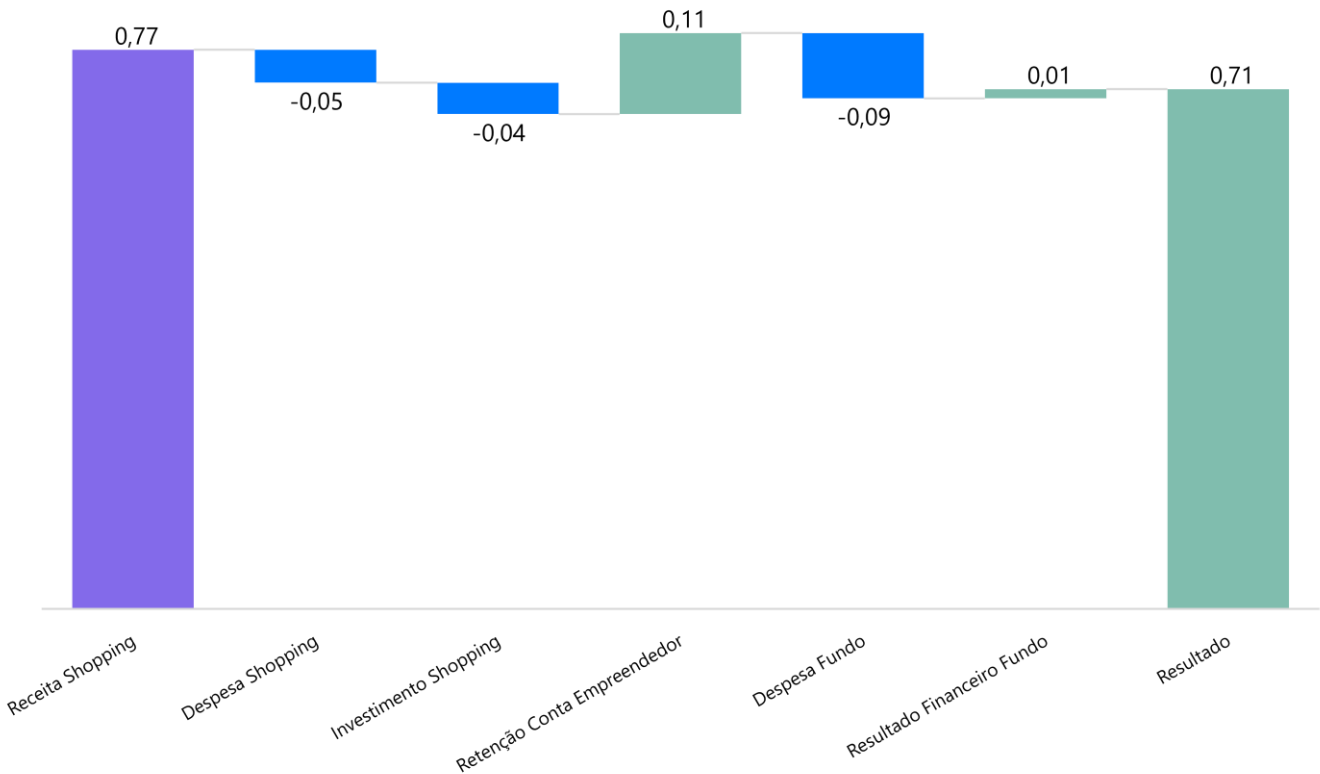
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

Proporção Fundo (em Milhares)	outubro-25	novembro-25	dezembro-25	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.417,45	R\$ 3.645,72	R\$ 3.618,26	R\$ 40.045,44
Despesa Shopping	-R\$ 121,11	-R\$ 228,11	-R\$ 214,45	-R\$ 2.482,79
Investimento Shopping	-R\$ 704,53	-R\$ 313,63	-R\$ 202,80	-R\$ 5.404,97
Retenção Conta Empreendedor	R\$ 99,00	-R\$ 427,18	R\$ 525,61	R\$ 1.341,54
Despesa Fundo	-R\$ 118,01	-R\$ 112,42	-R\$ 422,92	-R\$ 1.314,70
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 59,72	R\$ 30,22	R\$ 59,10	R\$ 472,76
Resultado¹	R\$ 2.632,53	R\$ 2.594,60	R\$ 3.362,82	R\$ 32.657,28

Resultado Realizado por cota	R\$ 0,56	R\$ 0,55	R\$ 0,71	R\$ 6,93
Rendimento por cota	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 7,50
Resultado Acumulado	-R\$ 0,09	-R\$ 0,10	R\$ 0,06	-R\$ 0,57

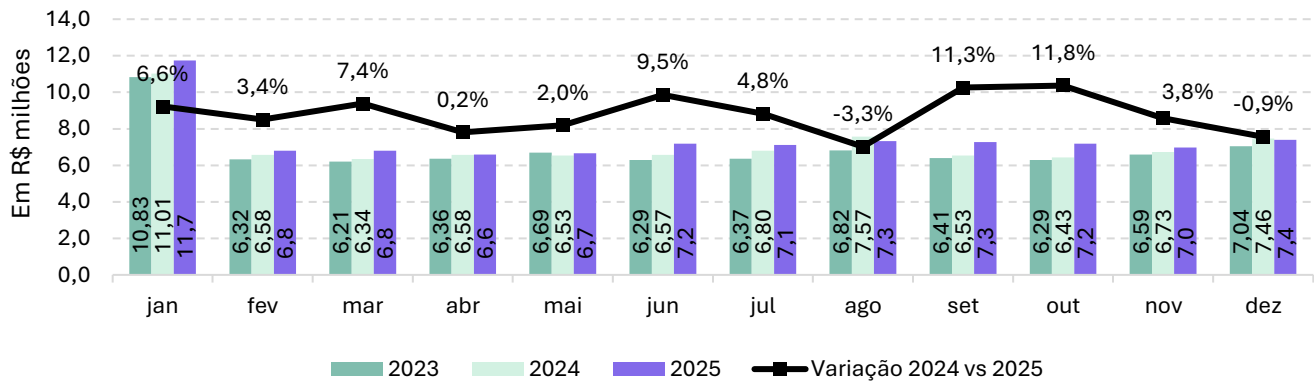
Composição de Resultado Mês de Referência



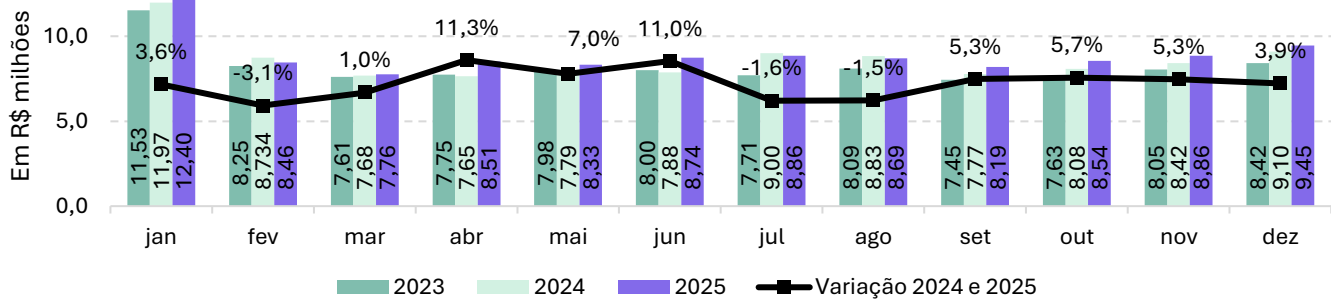
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I DEZEMBRO

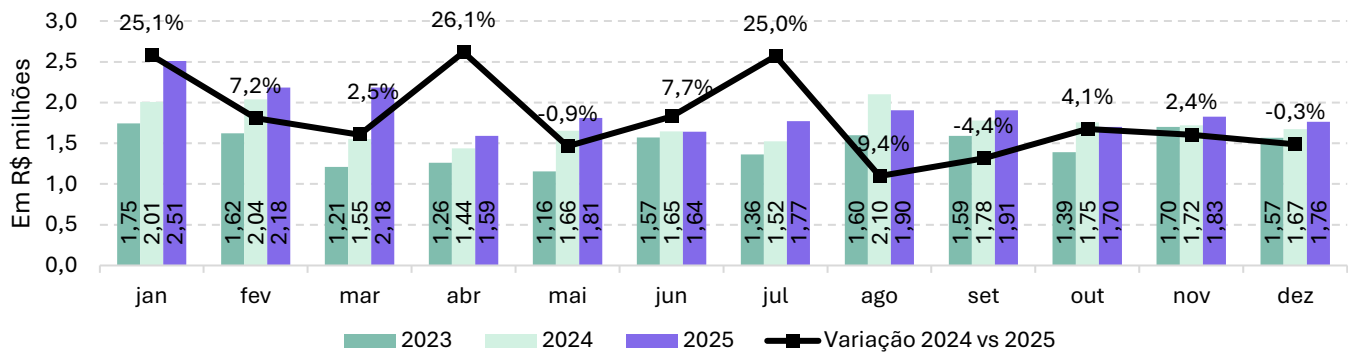
Aluguel



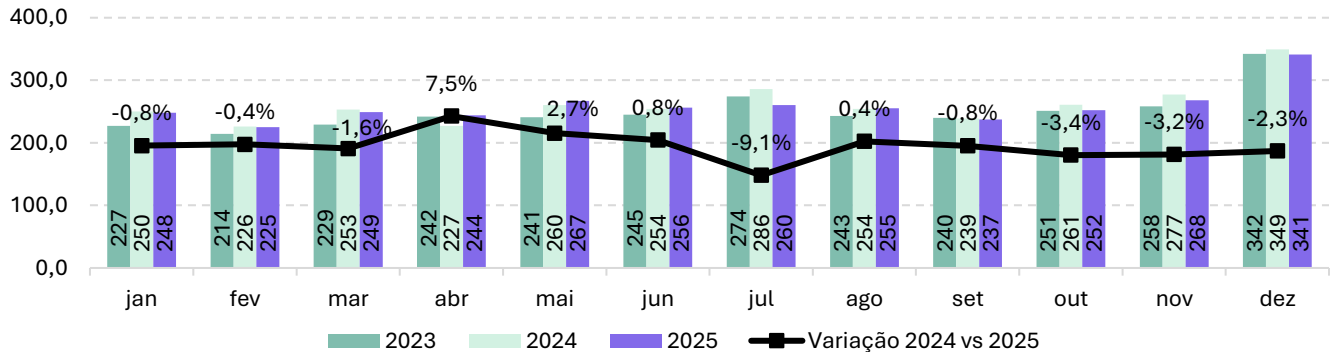
NOI + Estacionamento



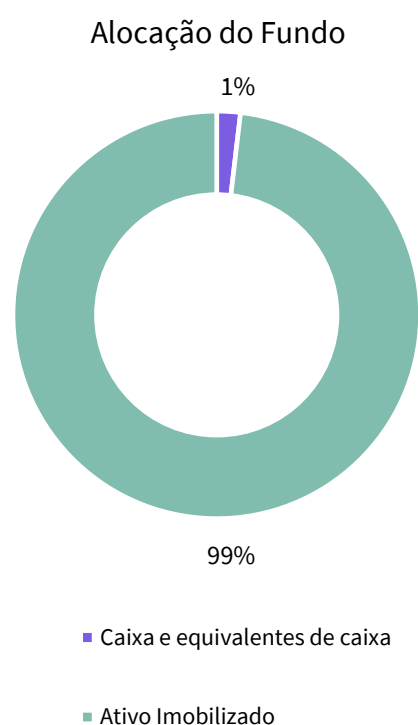
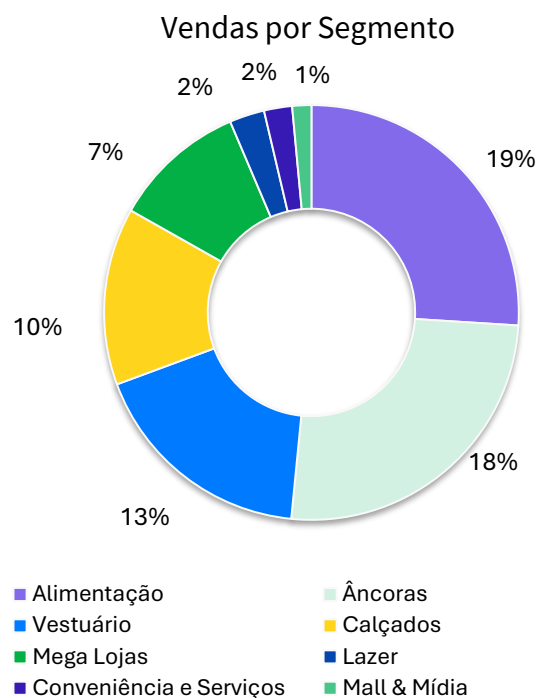
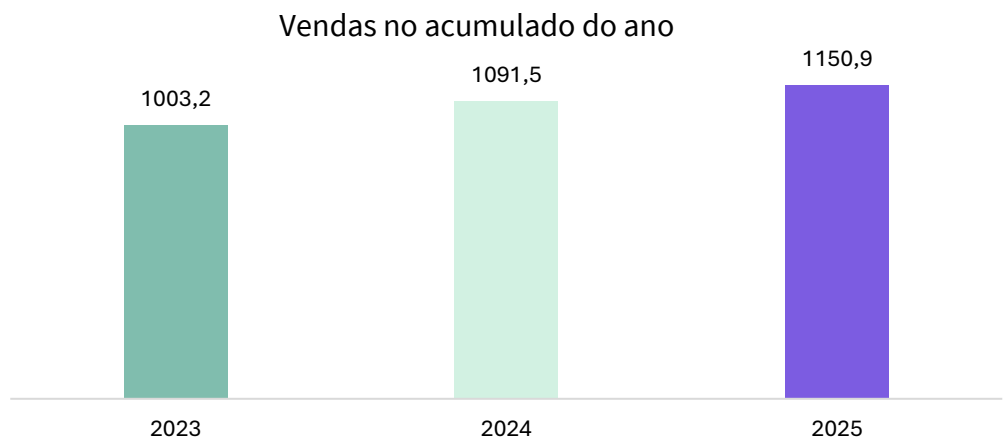
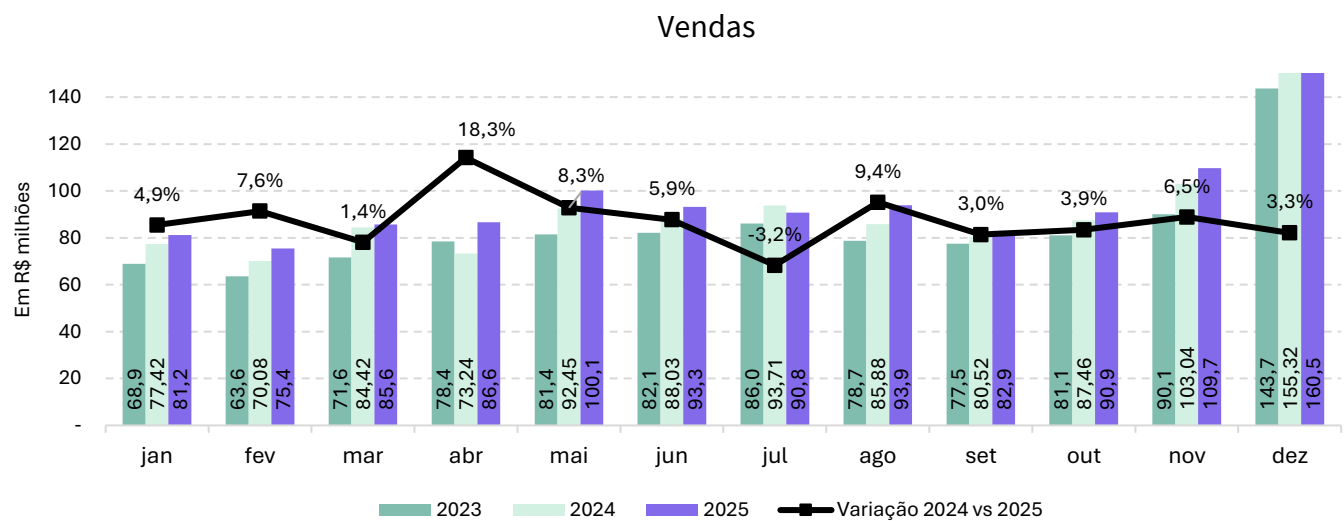
Resultado de Estacionamento



Fluxo de Estacionamento

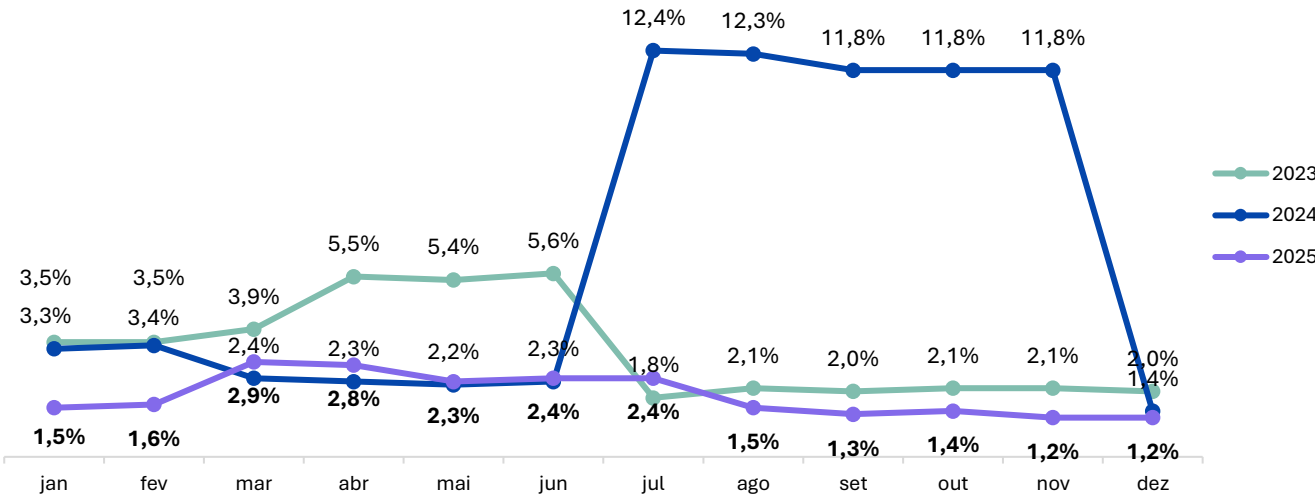


DESEMPENHO DO SHOPPING I DEZEMBRO

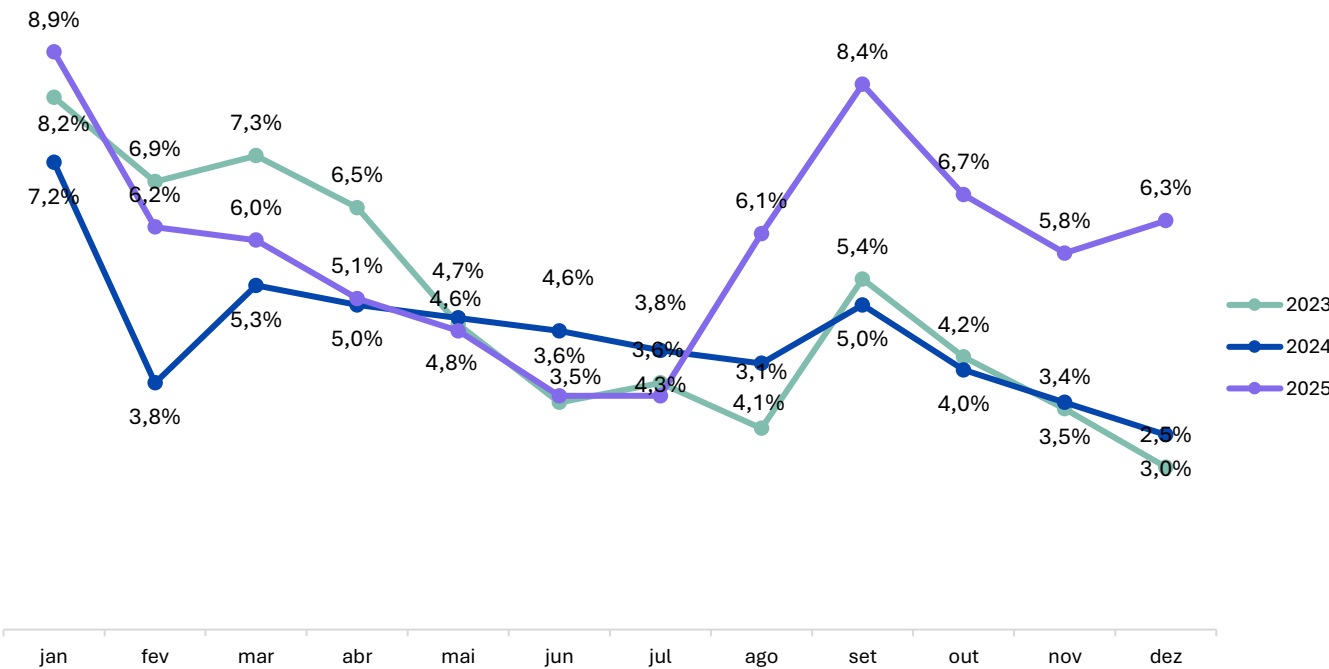


DESEMPENHO DO SHOPPING I DEZEMBRO

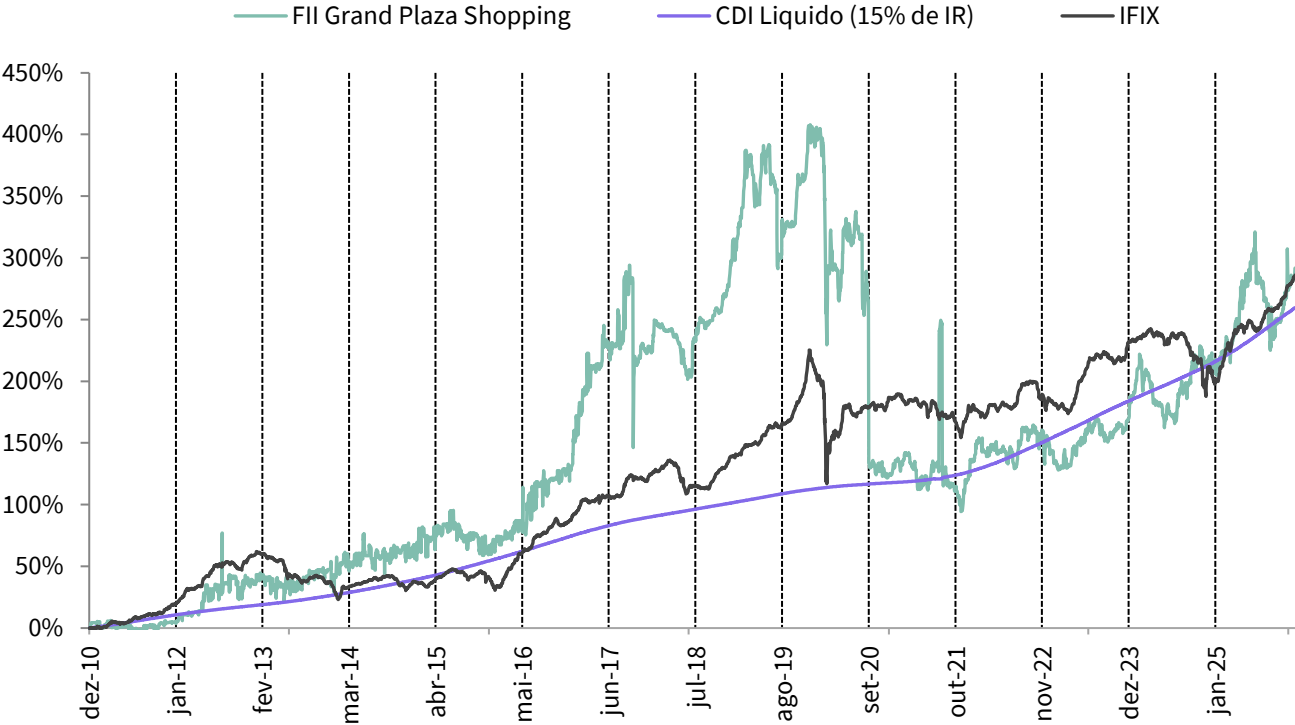
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE I JANEIRO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	4,87%	4,87%	23,23%	291,74%
IFIX	2,27%	2,27%	2,82%	286,10%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,81%	0,81%	10,27%	178,88%
CDI líquido (15% de IR)	0,99%	0,99%	12,31%	259,68%

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 janeiro/26.

RESULTADOS DO SHOPPING I DEZEMBRO

	dez/25	dez/24	Δ 2025 vs. 2024	YTD 2025	YTD 2024	Δ YTD 2025 vs YTD 2024
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.899	R\$ 5.121	15,2%	R\$ 71.516	R\$ 68.730	4,1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 541	R\$ 680	-20,4%	R\$ 4.961	R\$ 3.787	31,0%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.493	R\$ 1.664	-10,2%	R\$ 13.745	R\$ 12.622	8,9%
Total Faturado	R\$ 7.933	R\$ 7.464	6,3%	R\$ 90.222	R\$ 85.139	6,0%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 37	-R\$ 69	-152,9%	-R\$ 1.661	-R\$ 1.619	2,6%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.970	R\$ 7.395	7,8%	R\$ 88.561	R\$ 83.520	6,0%
Outras Receitas	R\$ 482	R\$ 231	109,1%	R\$ 2.674	R\$ 4.032	33,7%
Estacionamento	R\$ 1.667	R\$ 1.673	-0,3%	R\$ 22.280	R\$ 20.888	6,7%
Receita Operacional	R\$ 10.120	R\$ 9.298	8,8%	R\$ 113.515	R\$ 108.441	4,7%
Despesa Operacional	-R\$ 546	-R\$ 199	173,8%	-R\$ 6.980	-R\$ 6.123	14,0%
NOI	R\$ 9.573	R\$ 9.099	5,2%	R\$ 106.534	R\$ 102.318	4,1%

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.

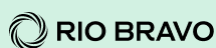
Shopping

- 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.