



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

FEVEREIRO 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\$

521.918.936,68 (ref. janeiro)

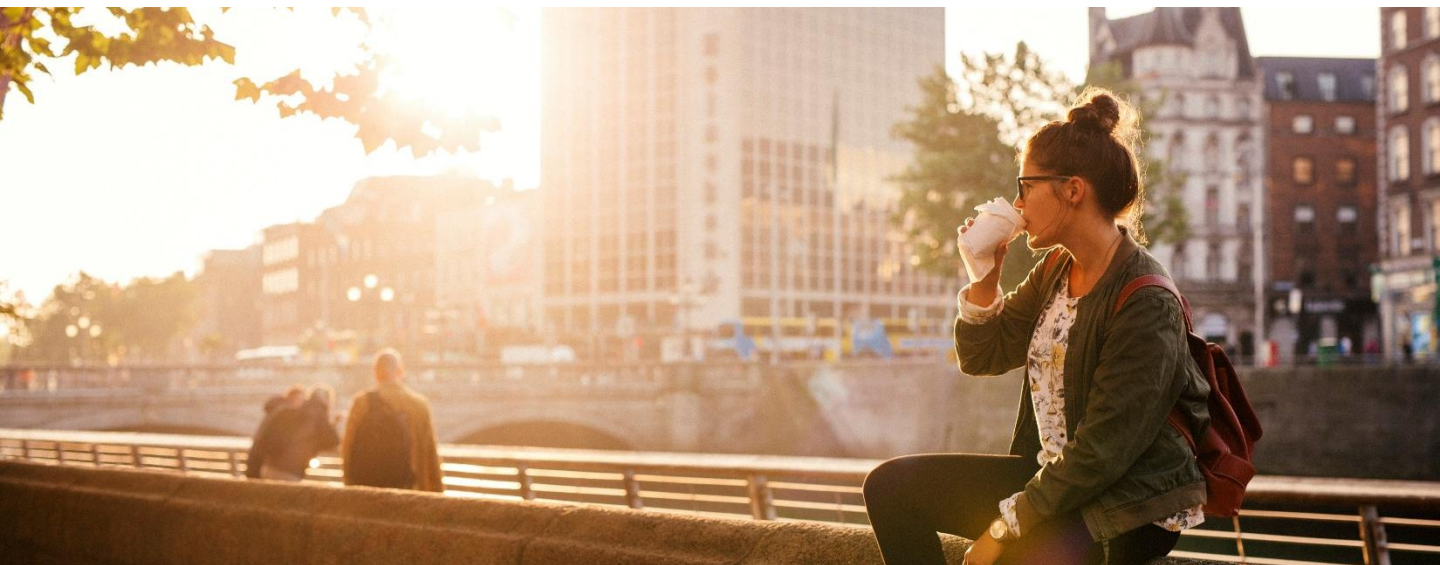
INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 14.013



PRINCIPAIS NÚMEROS

68.793 de ABL ¹	R\$ 110,83 Patrimônio Líquido/Cota ²	9,5% <i>Dividend Yield</i> ³ anualizado
R\$ 81,73 Fechamento do Mês	R\$ 385 milhões Valor de Mercado	R\$ 1,6 milhão Volume negociado
0,74 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 Fevereiro

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$0,50/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 Janeiro

VENDAS: Alta de 5,0% no mês de janeiro na comparação anual, **atingindo valor de R\$85,2 milhões**. As lojas com maior crescimento foram a **O Boticário, Claro e Me Linda**. O indicador SSS (Same Store Sale) em janeiro foi positivo em 4,8%.

TRÁFEGO: 247 mil veículos em janeiro (-0,2% a/a). Apesar do volume estável, o ticket médio do estacionamento avançou +1,9% a/a e a receita de estacionamento cresceu +1% a/a.

BOTTOM LINE: O NOI do Shopping Grand Plaza apresentou patamar de **R\$ 13,05 milhões**, alta de 5% na comparação anual e 1,7% acima do orçamento.

O **impacto negativo** deste mês ficou para o segmento de artigos do lar, que apresentou queda de **12,6%**, puxado principalmente pela queda nas vendas da **Ortobom** e **Doutor Sono**. Mais detalhes na tabela abaixo.

Variação de vendas por segmento:

Tipo de Loja	jan-26 vs jan-25
Âncoras	1,2%
Mega lojas	-1,6%
Lazer	-3,7%
Satélites	11,5%
Conveniência e Serviços	-3,4%
Mall & Mídia	-23,4%

A vacância no Shopping Grand Plaza se manteve em ótimo patamar, de 1,5%.

- Sem novas inaugurações no mês.
- Formalização das saídas: Jah do Açaí, Poderoso Timão, Garbo. Totalizando 167,75 m² de devoluções e 1.018,60 m² de ABL vaga.

DESTAQUES:

- O **aluguel mínimo** apresentou alta de **10%** na comparação anual, refletindo boas negociações de aluguéis nos segmentos de lojas satélites.
- As **despesas de vacância** caíram de forma relevante. Em janeiro, não houve nenhuma despesa nesta linha, refletindo o ótimo momento operacional do Shopping Grand Plaza e as locações recentes que ajudaram a manter a vacância em patamar baixo.

A **inadimplência líquida** encerrou o período em 6,7%, ainda concentrada em poucos locatários. Em janeiro, é comum haver maior dificuldade de recebimento por conta dos aluguéis dobrados faturados em dezembro. No mês, houve recuperações relevantes, com destaque para Casas Bahia (R\$ 204 mil) e Van Gogh (R\$ 89 mil). Os principais ofensores seguem sendo Casas Bahia (R\$ 327 mil), Khelf (R\$ 138 mil) e Taco Bell (R\$ 107 mil).

COMENTÁRIOS

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Conforme orçamento aprovado, detalhado no relatório anterior, em janeiro/2026 foi realizado um investimento de R\$245 mil, sendo a maior parte representada por obras da fachada e remediação ambiental.

Por ser início de ano, a execução do orçamento ainda é baixa e os desembolsos mais relevantes tendem a ocorrer ao longo dos próximos meses, conforme o cronograma das frentes já aprovadas.

Esses investimentos seguem o plano de manutenção e modernização do empreendimento, com foco em sustentar a atratividade do shopping para lojistas e consumidores. Ao longo do ano, acompanhar o ritmo desses investimentos ajuda a entender como eles podem influenciar o resultado do Fundo e o nível de distribuição.

SAÍDAS NÃO OPERACIONAIS	Realizado até janeiro/2026	Orçamento 2026	Realizado / Orçado
Tenant Allowance	0,00	-2.926.745,00	0%
Investimentos	-245.470,78	-17.010.000,00	1%
Remediação Ambiental	-119.018,00	-1.500.000,00	8%
Obras e Reformas Escada Rolante/Elevadores	0,00	-420.000,00	0%
Obras e Reformas Sanitários/Vestiários	10.532,00	-200.000,00	0%
Obras e Reformas Piso/Mall	-25.032,00	-2.190.000,00	1%
Obras e Reformas Ar-Condicionado	0,00	-4.300.000,00	0%
Sistemas Elétricos/Automação	-21.072,00	-2.130.000,00	1%
Fachada	-75.813,61	-4.520.000,00	2%
Obras e Reformas Telhado	-298,11	-350.000,00	0%
Projeto de Expansão	-8.369,06	-250.000,00	3%
Obras e Reformas Saneamento	0,00	-300.000,00	0%
Benfeitoria Estrutural	-6.400,00	-150.000,00	4%
Obras e Reformas Praça de Alimentação	0,00	-700.000,00	0%
Total Despesa Não Operacionais	-245.470,78	-19.936.745,00	1%

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

COMENTÁRIOS

Eventos do Mês

GRAND DIVERSÃO



- **Campanha:** Grand Diversão, durante as férias de janeiro.
- **Objetivo:** reforçar entretenimento como motor de fluxo e permanência no shopping.
- **Período e Foco:** segunda a quinta-feira, focada nos dias de menor movimento.
- **Formato da Ação:** passaporte de Entretenimento
- **Atrações e Parceiros:** Playcenter Family, Bolix Boliche e Cinemark.
- **Resultado:** ação bem-sucedida ao conectar as principais opções de lazer e criar uma jornada completa para o cliente.

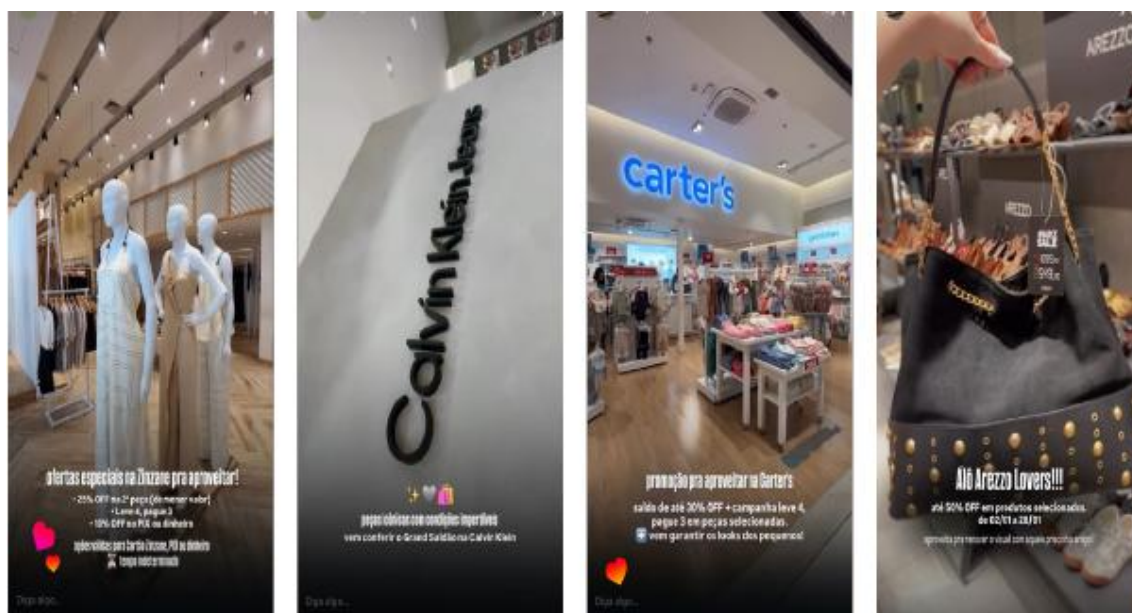
MEET E GREET - AUTHENTIC E LIDYA



- **Campanha:** Meet & Greet Authentic e Lydia (Authentic Games, universo Minecraft).
- **Objetivo:** impulsionar fluxo e permanência via entretenimento, com foco em público infantil e familiar.
- **Período e foco:** 17, 24 e 31/jan e 07/fev, ativação em fins de semana, encontro com personagens.
- **Formato da ação:** meet and greet com os personagens (interação com o público).
- **Atrações e Parceiros:** parceria com o canal Authentic Games (personagens Authentic e Lydia).
- **Resultado:** mais de 1.000 participantes no total, alto engajamento, reforço de vínculo com o shopping e impacto positivo em fluxo e permanência no período.

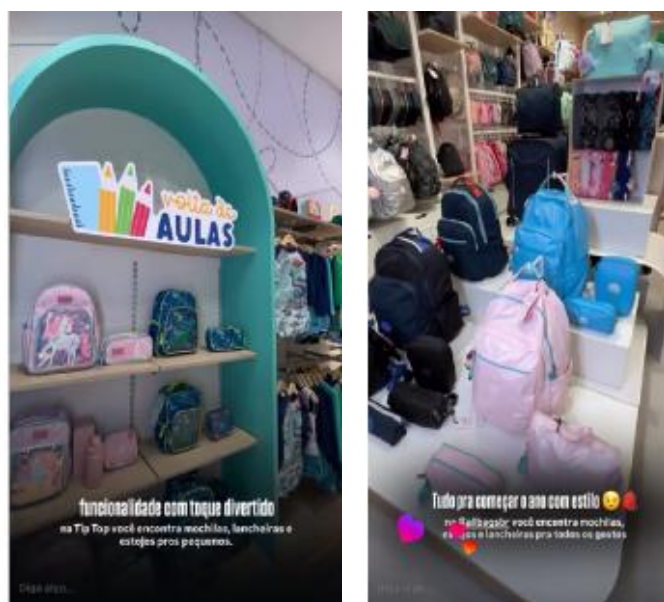
COMENTÁRIOS

GRAND SALDÃO



- **Campanha:** Grand Saldão (liquidações de janeiro).
- **Objetivo:** atrair público e impulsionar vendas, destacando ofertas e liquidações.
- **Período e foco:** janeiro inteiro, com comunicação voltada para oportunidades e descontos.
- **Formato da ação:** divulgação das melhores ofertas via canais digitais, reunindo campanhas de liquidação das lojas.
- **Atrações e parceiros:** grandes marcas participantes, como Arezzo, Colcci, Levi's e Carter's (entre outras).
- **Resultado:** maior engajamento do consumidor, estímulo de fluxo e reforço do posicionamento do Grand Plaza como referência regional em compras no período de liquidações.

VOLTA ÀS AULAS



- **Campanha:** Volta às Aulas.
- **Objetivo:** concentrar conteúdos e ofertas do período, ampliando alcance e apoio às vendas.
- **Período e foco:** janela de volta às aulas, comunicação direcionada a itens escolares e público familiar.
- **Formato da ação:** campanha digital reunindo ofertas e conteúdos das lojas do segmento.
- **Atrações e parceiros:** operações de materiais escolares, mochilas, calçados, moda infantil e acessórios.
- **Resultado:** aumento de visibilidade das operações participantes e reforço do posicionamento do Grand Plaza como destino completo para compras de volta às aulas.

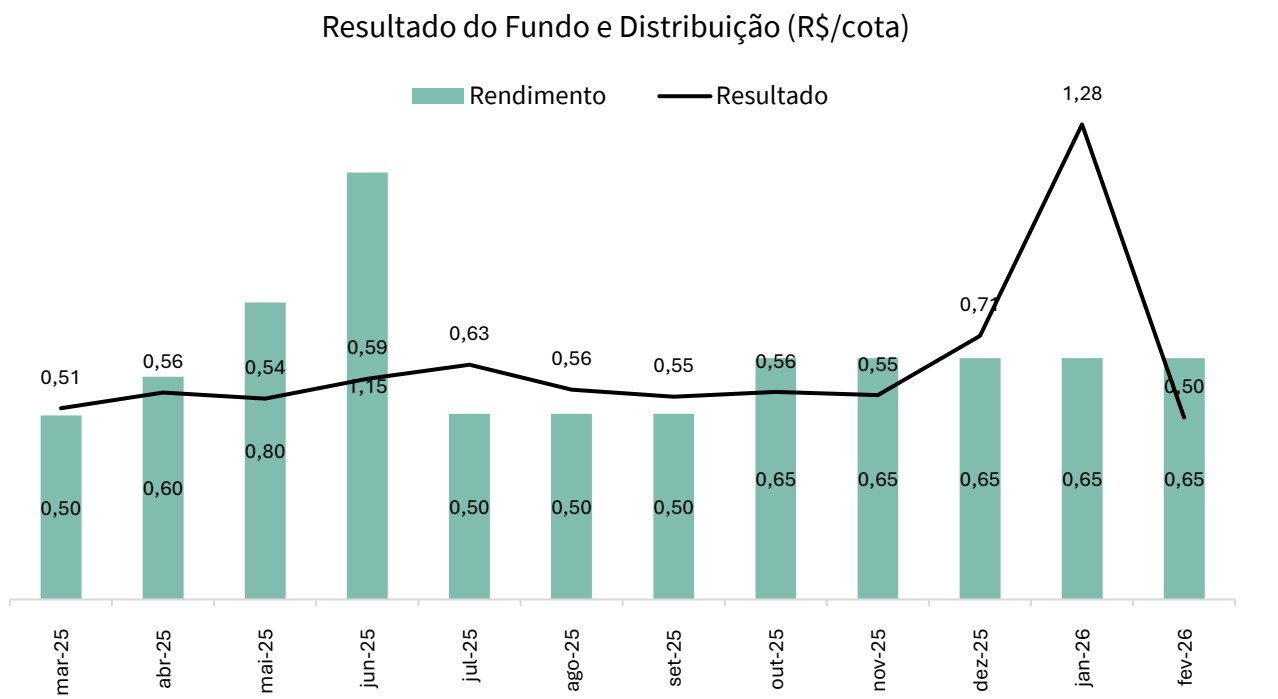
COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I FEVEREIRO

Dados do Fundo

	fevereiro-26	janeiro-26	fevereiro-25
Valor da Cota	R\$ 81,73	R\$ 83,60	R\$ 75,38
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 384.873.271	R\$ 393.679.255	R\$ 354.970.601

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.643.925,98	2.759.851,90	19.492.070,76
Giro (% de cotas negociadas)	0,43%	0,72%	5,15%
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	0,65										
Δ	30,0%	30,0%										

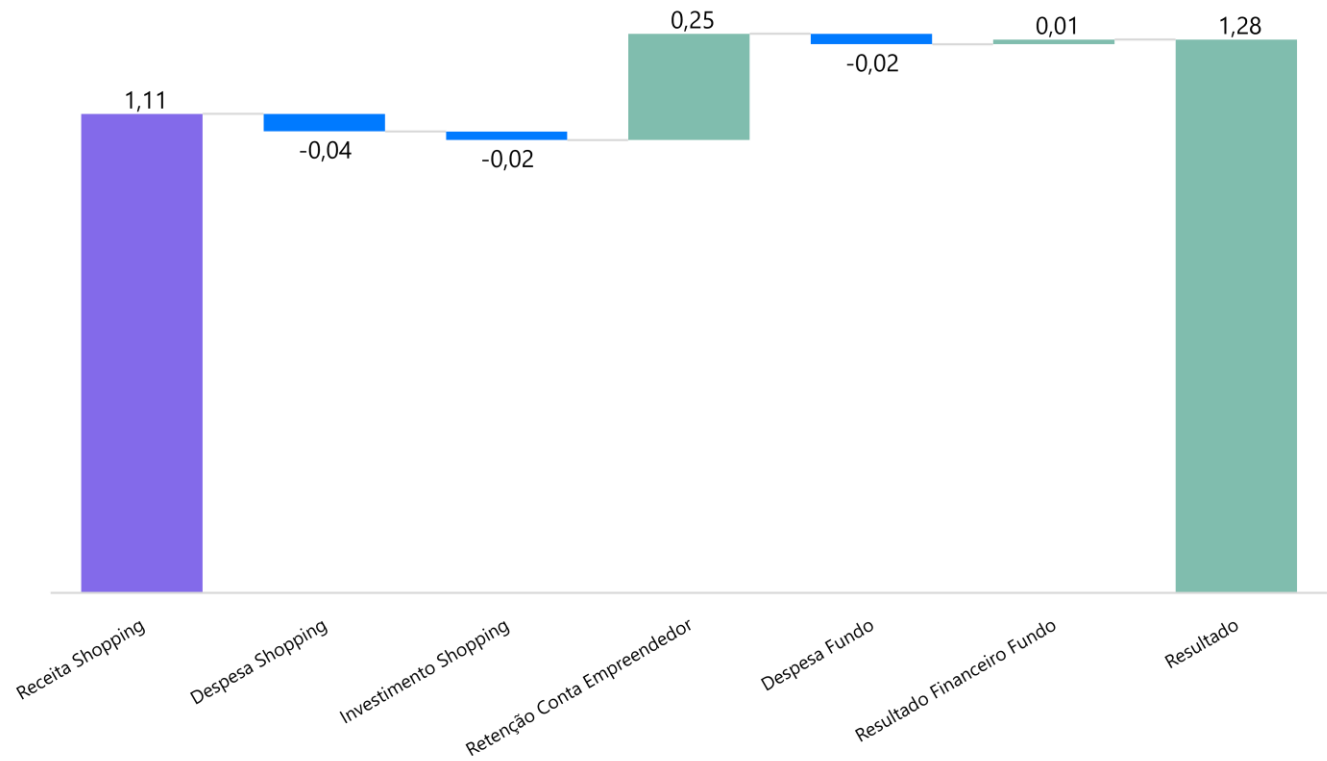
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

Proporção Fundo (em Milhares)	novembro-25	dezembro-25	janeiro-26	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.645,72	R\$ 3.618,26	R\$ 5.228,44	R\$ 40.082,05
Despesa Shopping	-R\$ 228,11	-R\$ 214,45	-R\$ 191,83	-R\$ 2.129,62
Investimento Shopping	-R\$ 313,63	-R\$ 202,80	-R\$ 94,72	-R\$ 5.224,55
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 427,18	R\$ 525,61	R\$ 1.161,00	R\$ 1.697,31
Despesa Fundo	-R\$ 112,42	-R\$ 422,92	-R\$ 114,40	-R\$ 1.637,40
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 30,22	R\$ 59,10	R\$ 52,04	R\$ 449,57
Resultado ¹	R\$ 2.594,60	R\$ 3.362,82	R\$ 6.040,54	R\$ 33.237,36

Resultado Realizado por cota	R\$ 0,55	R\$ 0,71	R\$ 1,28	R\$ 7,06
Rendimento por cota	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 7,80
Resultado Acumulado	-R\$ 0,10	R\$ 0,06	R\$ 0,63	-R\$ 0,74

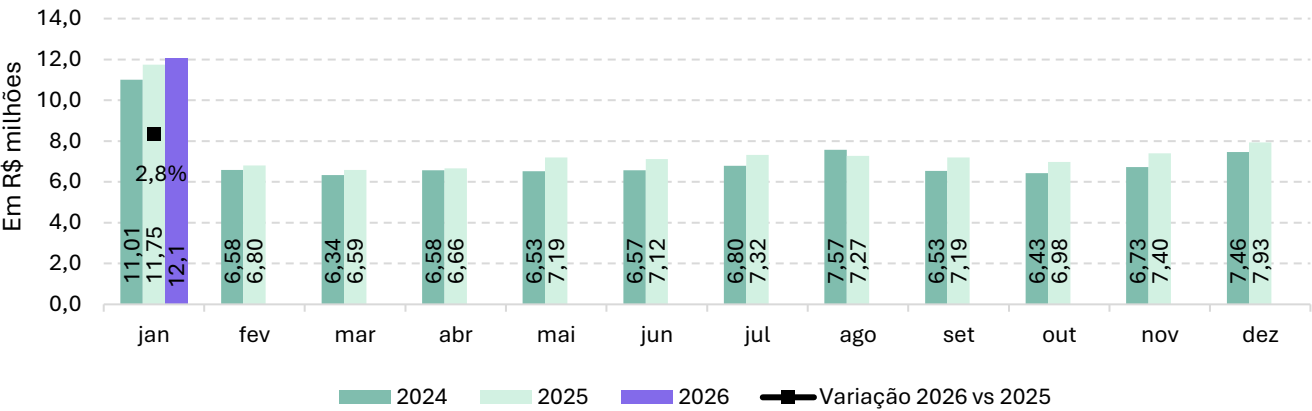
Composição de Resultado Mês de Referência



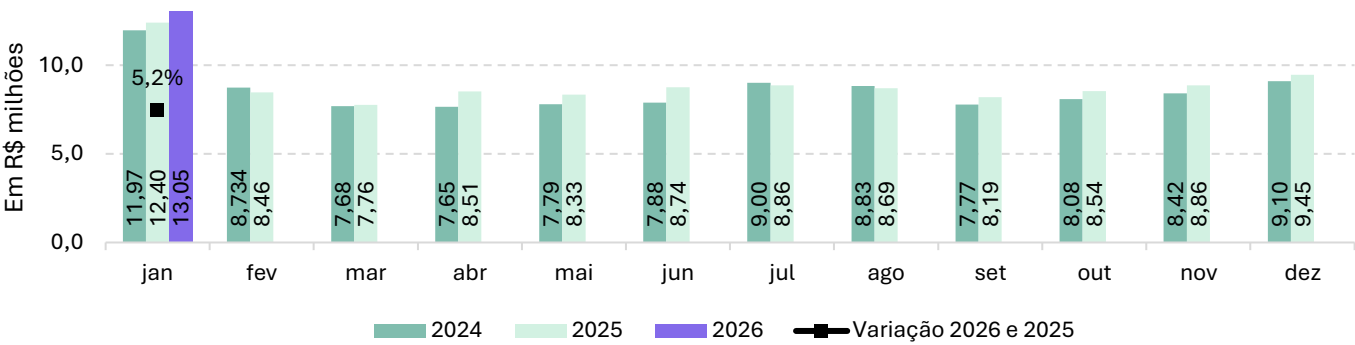
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I JANEIRO

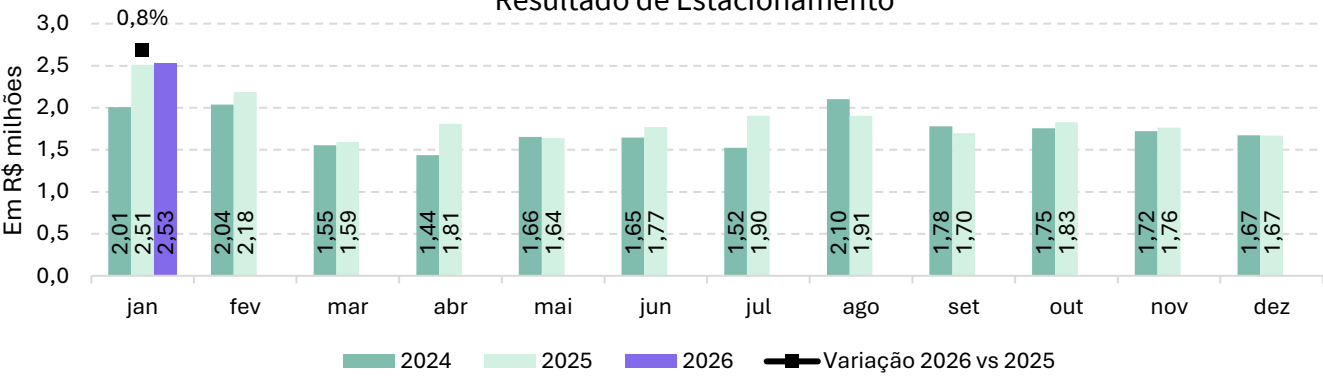
Aluguel



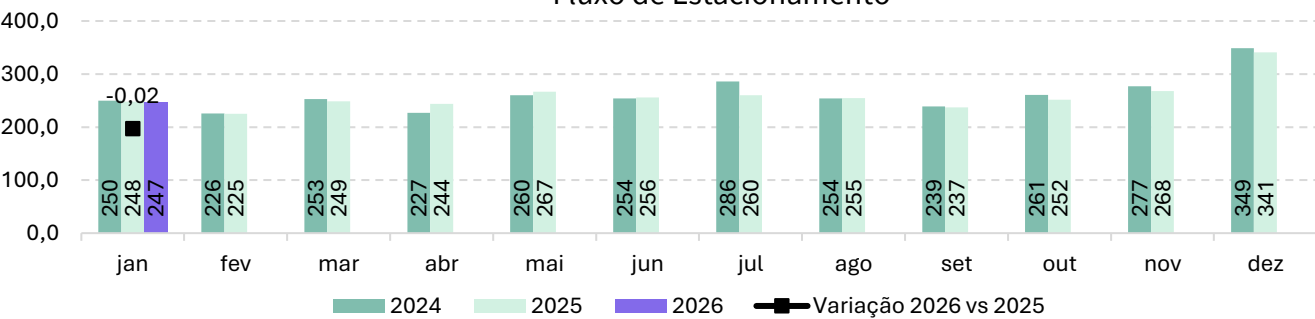
NOI + Estacionamento



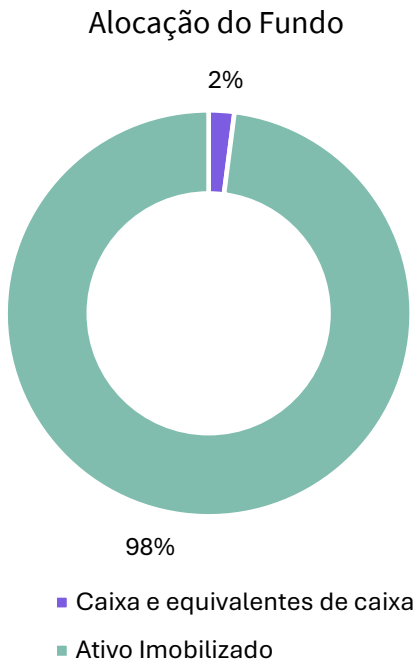
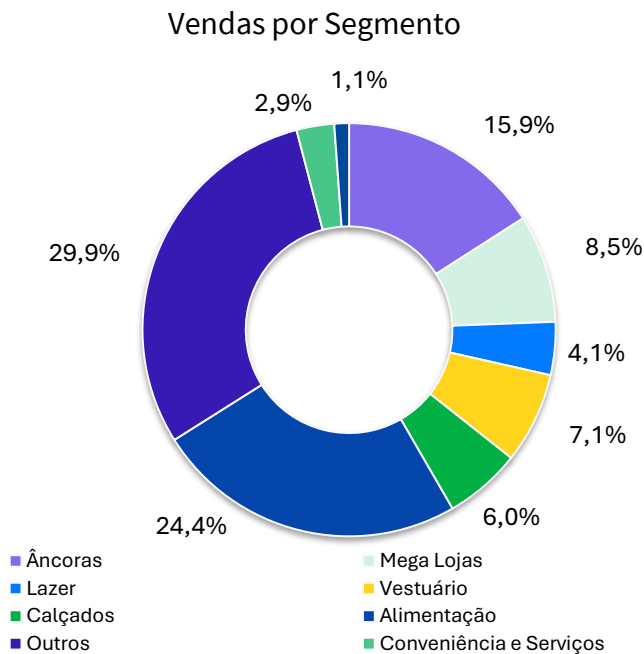
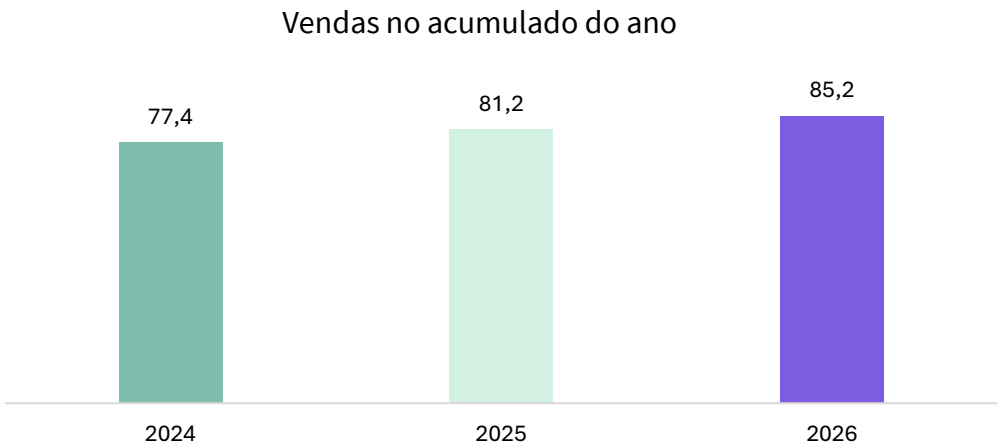
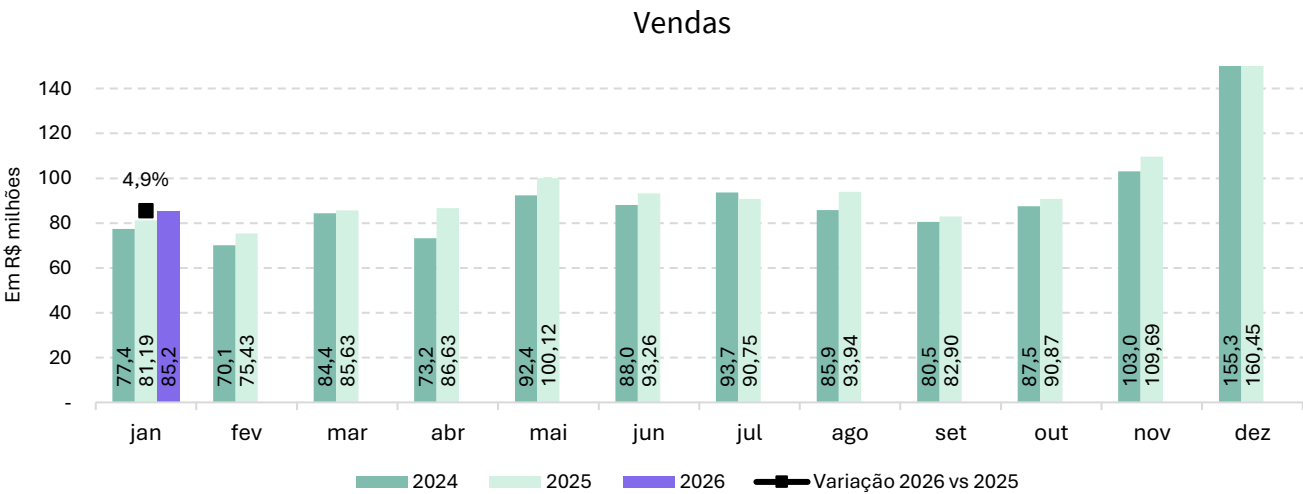
Resultado de Estacionamento



Fluxo de Estacionamento

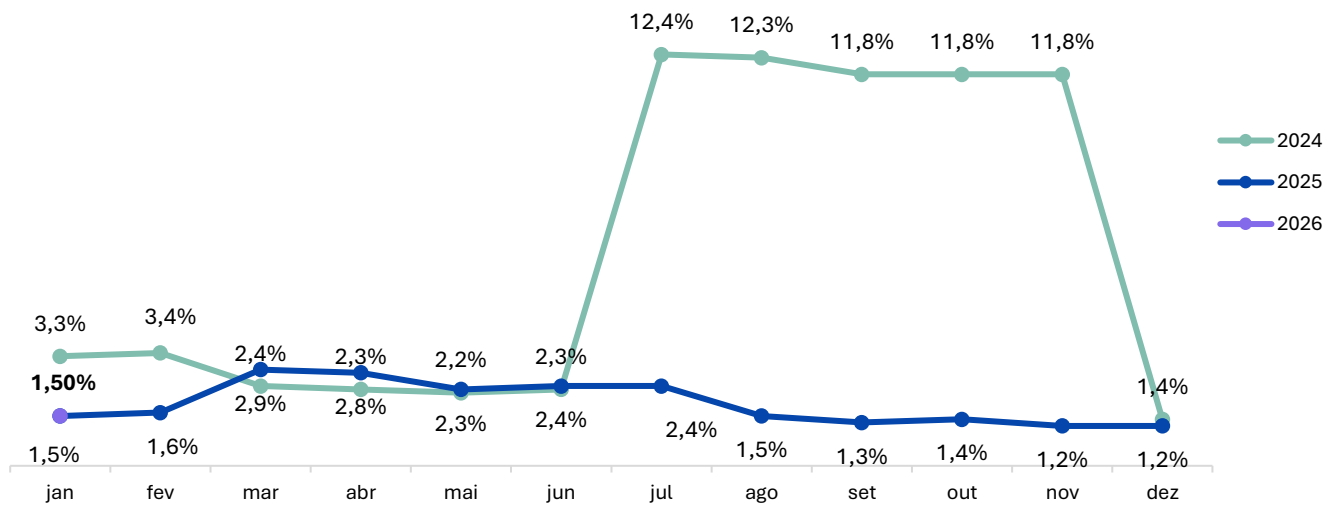


DESEMPENHO DO SHOPPING I JANEIRO

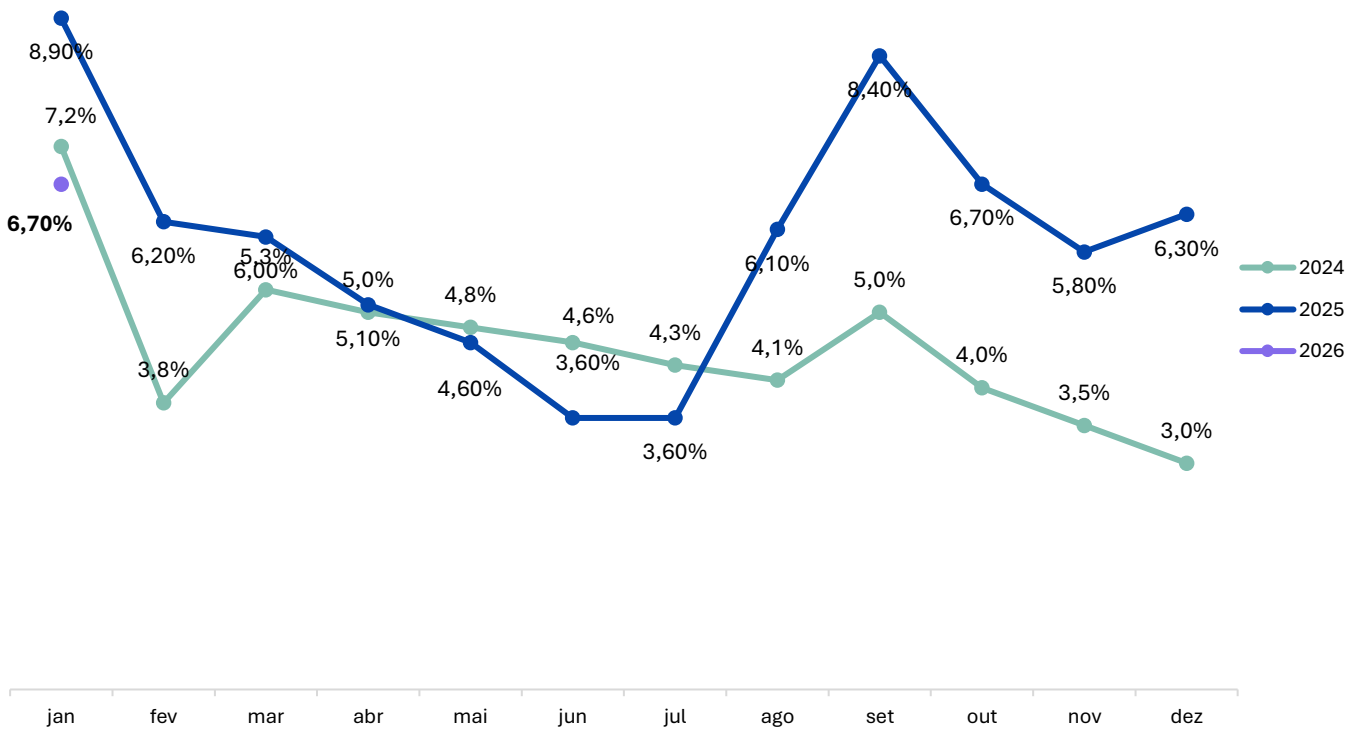


DESEMPENHO DO SHOPPING I JANEIRO

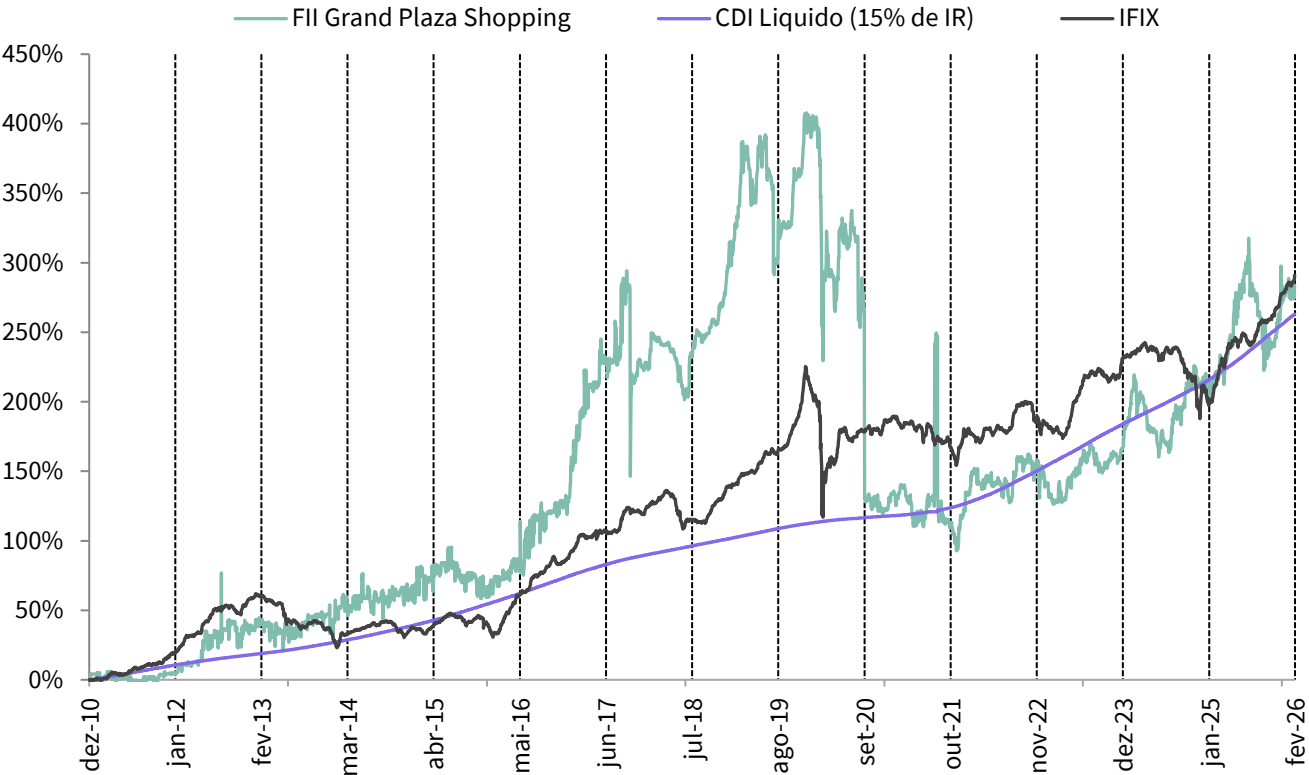
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE I FEVEREIRO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-1,47%	3,32%	19,22%	282,91%
IFIX	1,32%	3,62%	25,32%	291,20%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,78%	1,62%	10,35%	180,46%
CDI líquido (15% de IR)	0,85%	1,85%	12,33%	263,11%

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 fevereiro/26.

RESULTADOS DO SHOPPING I JANEIRO

	jan/26	jan/25	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2026	YTD 2025	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 10.209	R\$ 9.275	10,1%	R\$ 10.209	R\$ 9.275	10,1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 823	R\$ 1.225	-32,8%	R\$ 823	R\$ 1.225	-32,8%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.040	R\$ 1.245	-16,5%	R\$ 1.040	R\$ 1.245	-16,5%
Total Faturado	R\$ 12.071	R\$ 11.745	2,8%	R\$ 12.071	R\$ 11.745	2,8%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 998	-R\$ 616	61,9%	-R\$ 998	-R\$ 616	61,9%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 11.073	R\$ 11.129	-0,5%	R\$ 11.073	R\$ 11.129	-0,5%
Outras Receitas	-R\$ 54	R\$ 71	-176,7%	-R\$ 54	R\$ 71	176,7%
Estacionamento	R\$ 2.530	R\$ 2.510	0,8%	R\$ 2.530	R\$ 2.510	0,8%
Receita Operacional	R\$ 13.550	R\$ 13.710	-1,2%	R\$ 13.550	R\$ 13.710	-1,2%
Despesa Operacional	-R\$ 497	-R\$ 1.306	-61,9%	-R\$ 497	-R\$ 1.306	-61,9%
NOI	R\$ 13.053	R\$ 12.404	5,2%	R\$ 13.053	R\$ 12.404	5,2%

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.

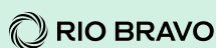
Shopping

- 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.