



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

MARÇO 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\$

521.834.741,69 (ref. fevereiro)

INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 13.885



PRINCIPAIS NÚMEROS

68.793
de ABL¹

R\$ 110,81
Patrimônio Líquido/Cota²

9,6%
*Dividend Yield*³ anualizado

R\$ 80,83
Fechamento do Mês

R\$ 381 milhões
Valor de Mercado

R\$ 1,2 milhão
Volume negociado

0,73
P/VP

4.709.082
Números de Cotas

¹Área Bruta Locável do Shopping e Prédio Comercial.

²Patrimônio líquido referente ao mês anterior.

³Yield 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 Março

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,64/cota e a distribuição foi de R\$ 0,65/cota.

Performance do Shopping I Fevereiro

VENDAS: Alta de 2,7% no mês de fevereiro na comparação anual, **atingindo valor de R\$77,5 milhões**. No acumulado do ano a alta é de **4%**, totalizando **R\$ 156,6 milhões**. O indicador SSS (Same Store Sale) foi positivo em **2,9%**.

TRÁFEGO: 221 mil veículos em (-1,6% a/a; -2,6% vs orçamento). Apesar do volume caindo, o ticket médio do estacionamento avançou +3,8% a/a e a receita de estacionamento cresceu +2,1% a/a.

BOTTOM LINE: O NOI do Shopping Grand Plaza apresentou patamar de **R\$ 9,04 milhões**, alta de 6,8% na comparação anual e 1,7% acima do orçamento.

O resultado do mês foi sustentado principalmente pelo **Aluguel Mínimo**, acima do orçamento em função da não concessão de descontos previstos e de receitas pontuais. **Mídia e Taxa de Transferência** também contribuíram positivamente, impulsionadas por contratos, ações específicas e maior volume de operações no período. O Aluguel Variável acompanhou o desempenho das vendas, ficando levemente acima do orçado, enquanto a linha Mall apresentou variação negativa frente ao orçamento em razão de ajuste na rubrica de outros.

Pelo lado negativo, a principal pressão veio da **Inadimplência Líquida**, impactada por valores em aberto relevantes. Nas despesas, houve pressão pontual em **Custos Operacionais** e **Despesas Administrativas**, parcialmente compensada por menor gasto com Comercialização.

Variação de vendas por segmento:

Tipo de Loja	fev-26 vs fev-25
Âncoras	-1,5%
Mega lojas	-7,7%
Lazer	11,5%
Satélites	6,7%
Conveniência e Serviços	1,3%
Mall & Mídia	-12,1%
TOTAL	2,7%

A vacância no Shopping Grand Plaza se manteve em ótimo patamar, de 1,7%.

- Inaugurações no mês: Montana Grill, Griletto.
- Rescisões no mês: Quiver, Subway, Vim Vi Venci.

COMENTÁRIOS

DESTAQUES:

- O **aluguel mínimo** apresentou alta de **9%** 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.

Inadimplência líquida:

A inadimplência encerrou fevereiro em 1,6%, acima do orçado e do observado no mesmo período do ano anterior, refletindo concentração de valores em aberto em operações de maior relevância, o que pressionou o NOI caixa e impactou negativamente o resultado operacional do período.

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Em fevereiro de 2026 foi realizado um investimento de R\$491 mil, sendo a maior parte representada por obras do piso e remediação ambiental.

SAÍDAS NÃO OPERACIONAIS	Realizado até fevereiro/2026	Orçamento 2026	Realizado / Orçado
Tenant Allowance	0,00	-2.926.745,00	0%
Investimentos	-737.116,39	-17.010.000,00	4%
Remediação Ambiental	-288.282,04	-1.500.000,00	19%
Obras e Reformas Escada Rolante/Elevadores	0,00	-420.000,00	0%
Obras e Reformas Sanitários/Vestiários	10.531,94	-200.000,00	0%
Obras e Reformas Piso/Mall	-295.256,53	-2.190.000,00	13%
Obras e Reformas Ar-Condicionado	-13.100,00	-4.300.000,00	0%
Sistemas Elétricos/Automação	-22.100,00	-2.130.000,00	1%
Fachada	-77.299,61	-4.520.000,00	2%
Obras e Reformas Telhado	-29.048,09	-350.000,00	8%
Projeto de Expansão	-8.462,06	-250.000,00	3%
Obras e Reformas Saneamento	0,00	-300.000,00	0%
Benfeitoria Estrutural	-14.100,00	-150.000,00	9%
Obras e Reformas Praça de Alimentação	0,00	-700.000,00	0%
Total Despesa Não Operacionais	-737.116,39	-19.936.745,00	1%

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

COMENTÁRIOS

Eventos do Mês

ENCONTROS DE CARROS ANTIGOS



- **Campanha:** 3º Encontro de Carros Antigos – Old Car Club.
- **Objetivo:** gerar fluxo qualificado ao empreendimento e reforçar o posicionamento do shopping como destino de lazer e convivência, com impacto social positivo.
- **Período e Foco:** evento realizado em 08/02, voltado a colecionadores, entusiastas do automobilismo e público em geral.
- **Formato da Ação:** exposição de veículos clássicos no shopping.
- **Atrações e Parceiros:** Old Car Club e expositores de veículos antigos.
- **Resultado:** ação com investimento praticamente nulo, aumento de +14% no fluxo de veículos vs. 2025 e arrecadação de meia tonelada de alimentos. Diante do desempenho positivo, a iniciativa reforçou a atratividade do período e consolidou o Grand Plaza como principal destino de lazer da região, com proposta de recorrência trimestral.

GRAND FOLIA



- **Campanha:** Grand Folia – programação especial de Carnaval.
- **Objetivo:** proporcionar momentos de lazer e entretenimento para famílias, fortalecendo o relacionamento com o público durante o período de Carnaval.
- **Período e foco:** ação realizada nos dias 14, 15 e 17 de fevereiro, das 16h às 18h, voltada ao público familiar.
- **Formato da ação:** programação recreativa temática de Carnaval.
- **Atrações e Parceiros:** ativações e atividades lúdicas voltadas ao público infantil e familiar.
- **Resultado:** registro de 2.971 participantes ao longo dos três dias (644 no dia 14, 1.104 no dia 15 e 1.223 no dia 17), além de feedbacks positivos nas redes sociais, reforçando a experiência divertida e memorável. A iniciativa contribuiu para consolidar o Grand Plaza como espaço de convivência, entretenimento e experiências para toda a família.

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.

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I MARÇO

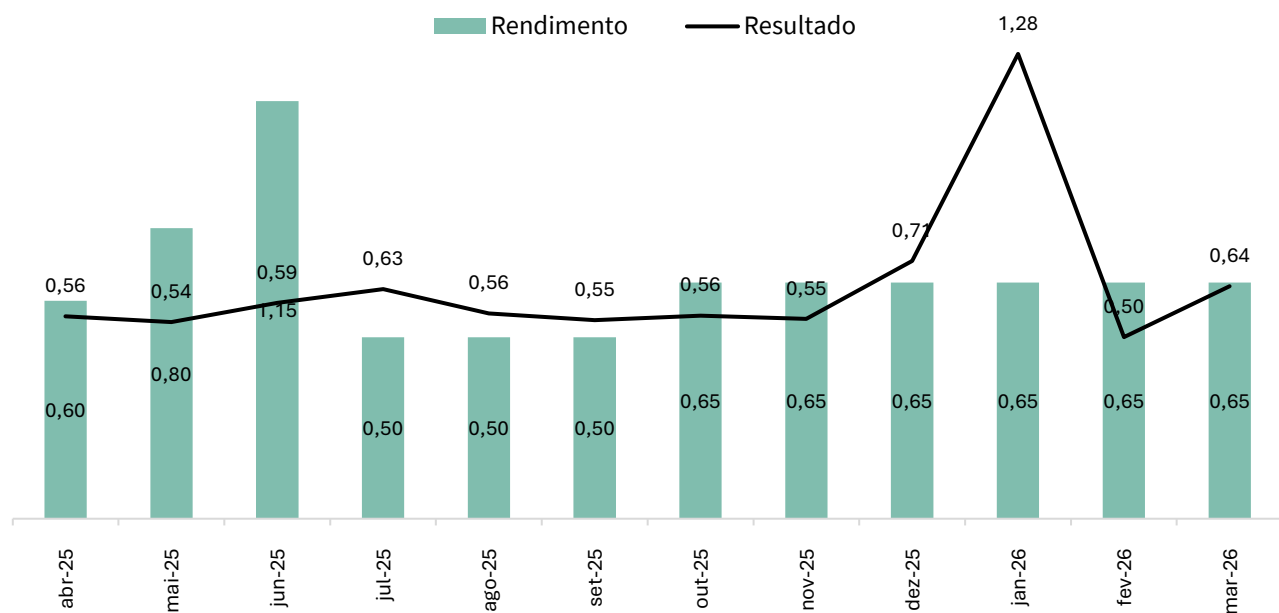
Dados do Fundo

	março-26	dezembro-25	março-25
Valor da Cota	R\$ 80,83	R\$ 80,37	R\$ 76,30
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 380.635.098,06	R\$ 378.468.920,34	R\$ 359.302.956,60

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.150.149,83	3.910.001,73	19.262.550,90
Giro (% de cotas negociadas)	0,30%	1,03%	5,07%
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
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	0,65									
Δ	30,0%	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.

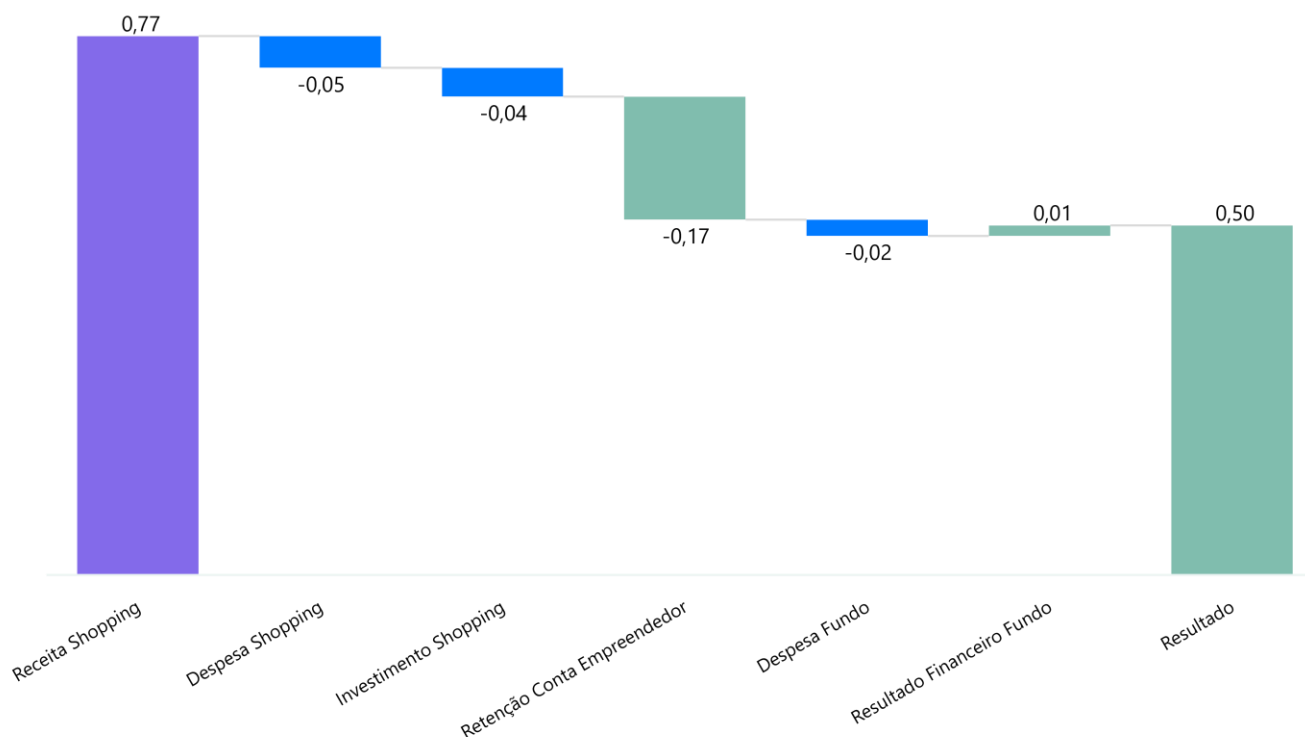
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no 5º dia útil do mês subsequente ao resultado de referência. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês.

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS I FEVEREIRO

Proporção Fundo (em Milhares)	dezembro-25	janeiro-26	fevereiro-26	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.618,26	R\$ 5.228,44	R\$ 3.613,66	R\$ 43.695,71
Despesa Shopping	-R\$ 214,45	-R\$ 191,83	-R\$ 213,47	-R\$ 2.343,09
Investimento Shopping	-R\$ 202,80	-R\$ 94,72	-R\$ 192,86	-R\$ 5.417,41
Retenção Conta Empreendedor	R\$ 525,61	R\$ 1.161,00	-R\$ 823,89	R\$ 873,41
Despesa Fundo	-R\$ 422,92	-R\$ 114,40	-R\$ 109,38	-R\$ 1.746,78
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 59,10	R\$ 52,04	R\$ 70,15	R\$ 519,72
Resultado¹	R\$ 3.362,82	R\$ 6.040,54	R\$ 2.344,21	R\$ 35.581,57

Resultado Realizado por cota	R\$ 0,71	R\$ 1,28	R\$ 0,50	R\$ 7,56
Rendimento por cota	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 7,80
Resultado Acumulado	R\$ 0,06	R\$ 0,63	-R\$ 0,15	-R\$ 0,24

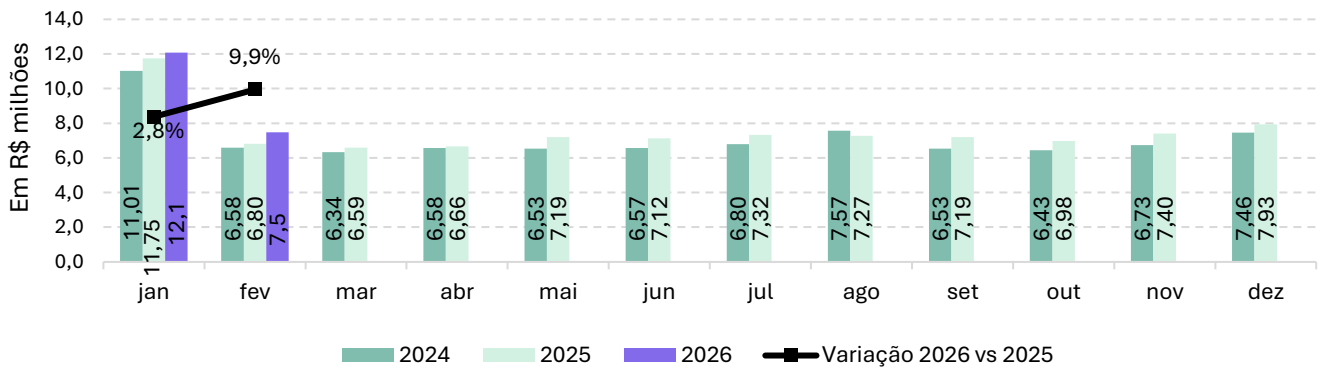
Composição de Resultado Mês de Referência



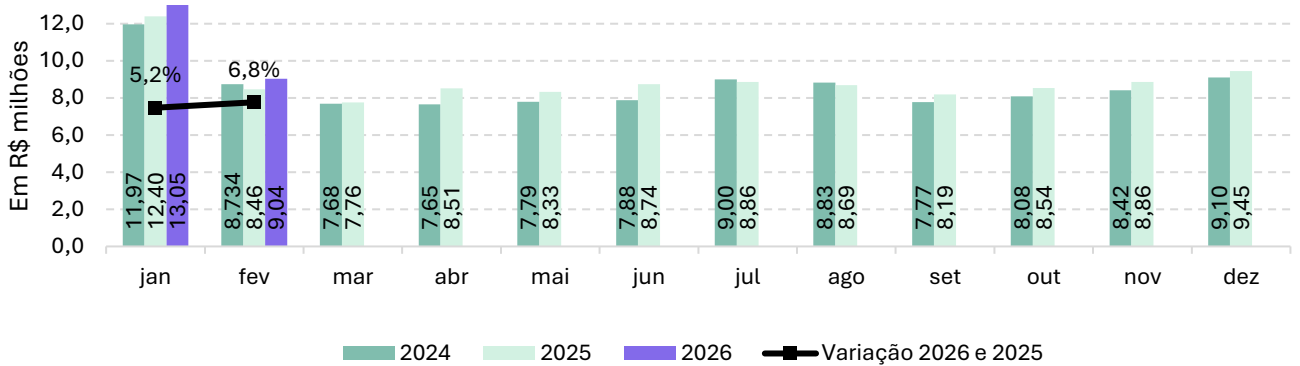
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I FEVEREIRO

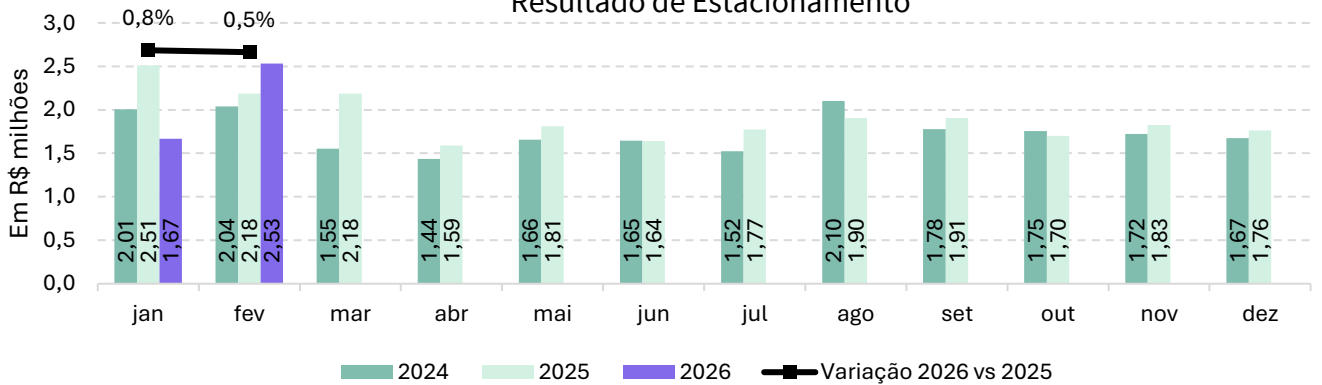
Aluguel



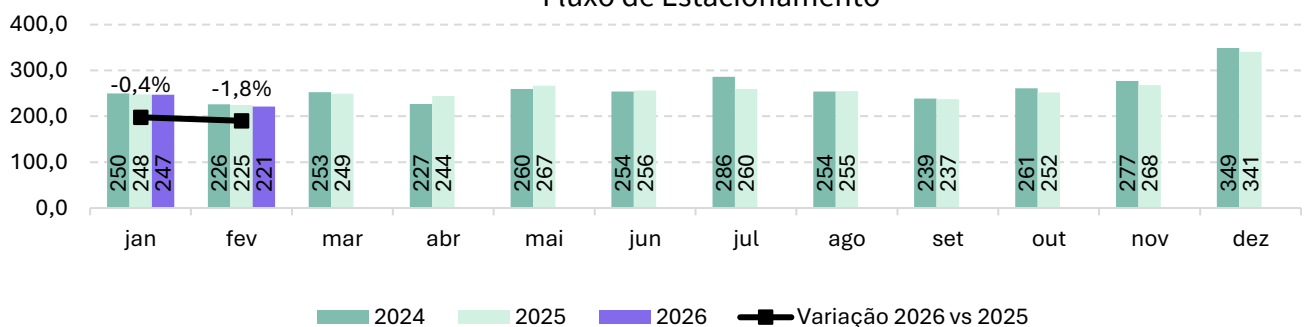
NOI + Estacionamento



Resultado de Estacionamento

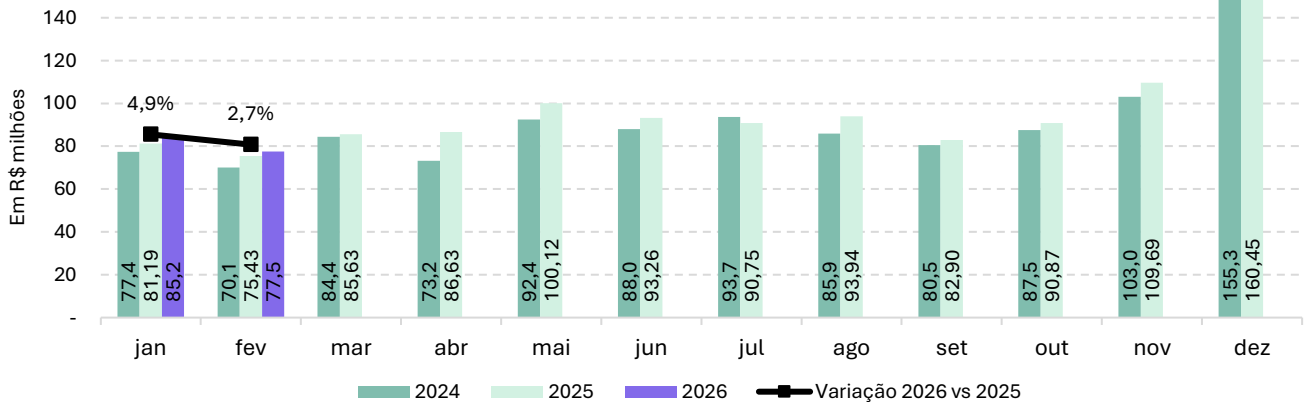


Fluxo de Estacionamento

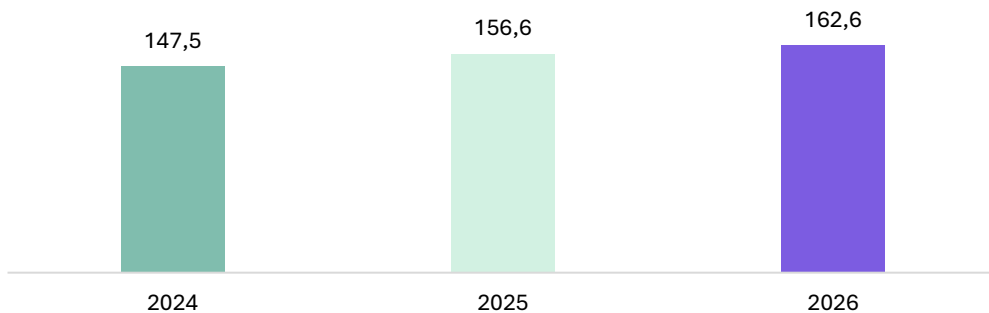


DESEMPENHO DO SHOPPING I FEVEREIRO

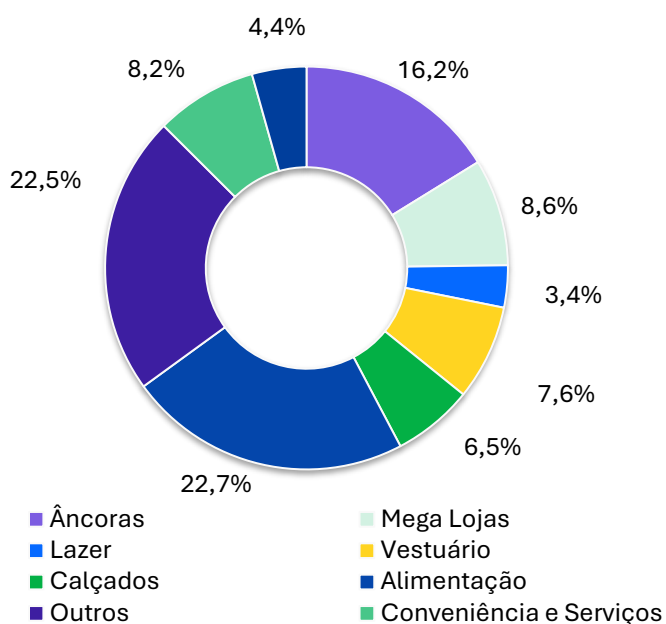
Vendas



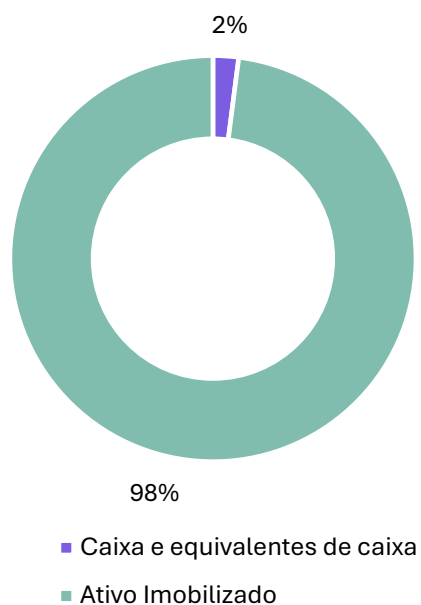
Vendas no acumulado do ano¹



Vendas por Segmento



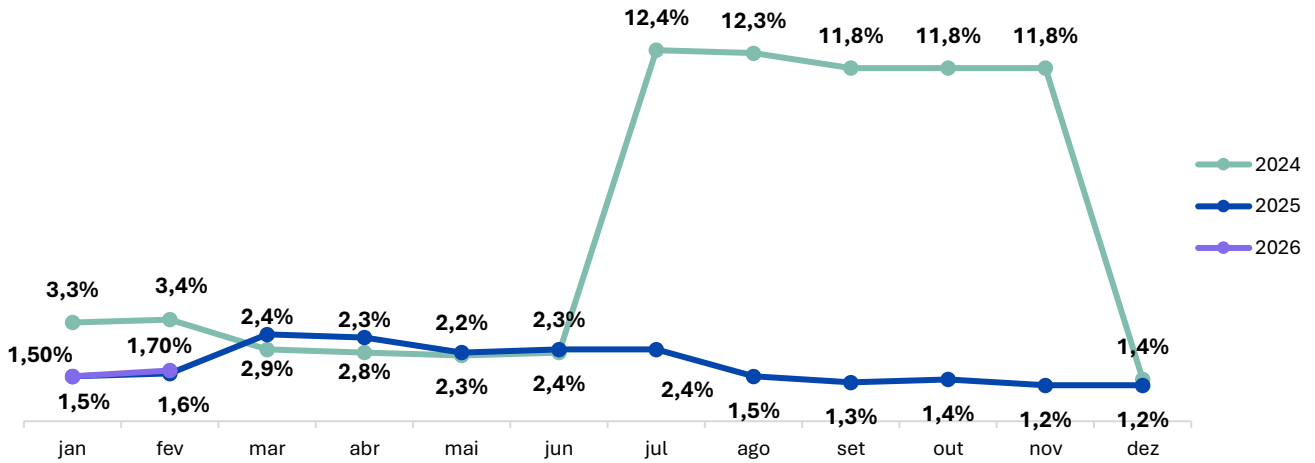
Alocação do Fundo



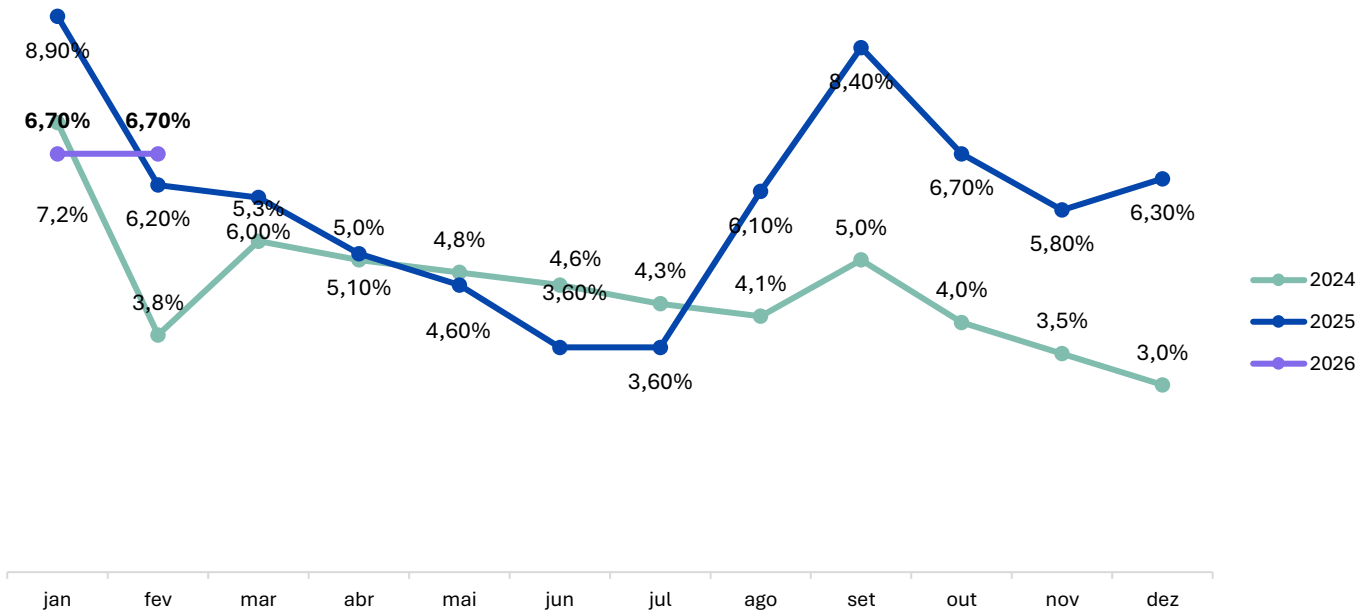
¹ As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

DESEMPENHO DO SHOPPING I FEVEREIRO

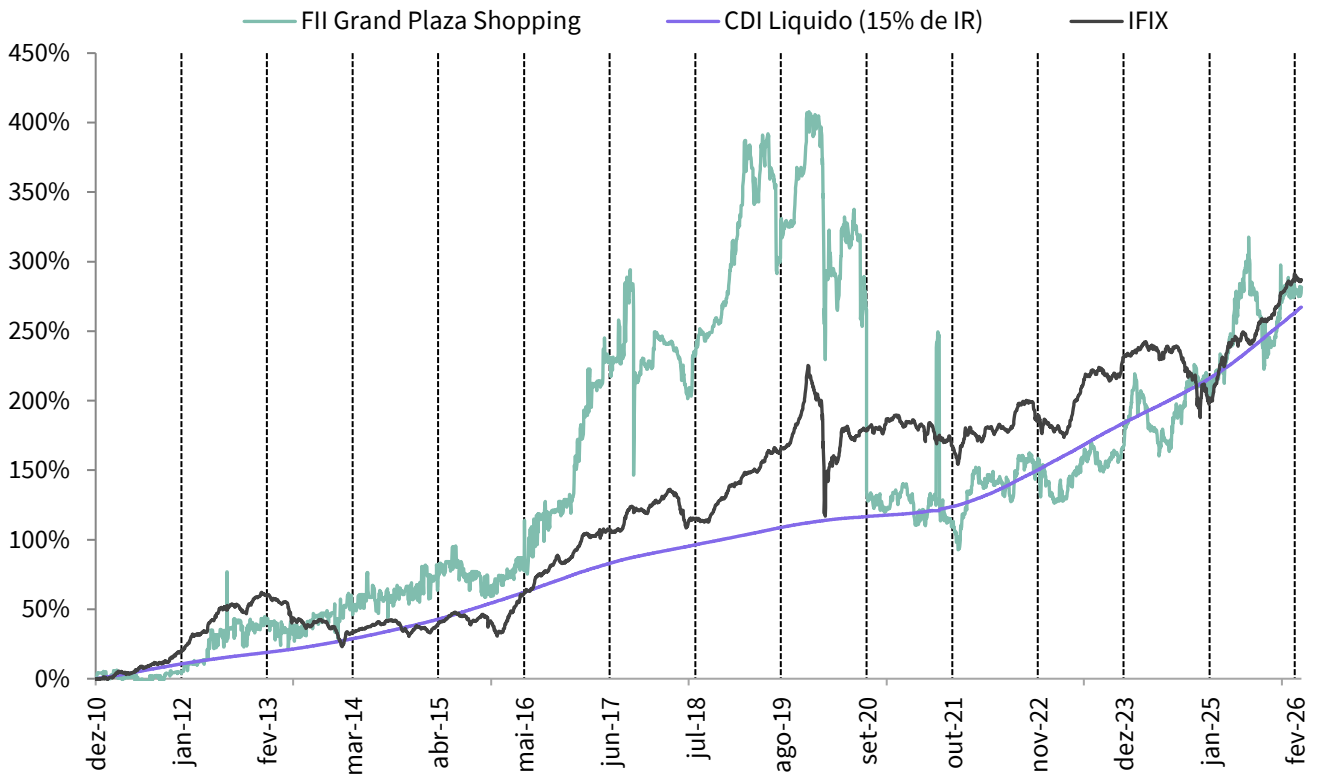
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE I MARÇO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-1,46%	1,82%	15,30%	277,33%
IFIX	-1,30%	2,28%	16,55%	286,13%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,80%	2,43%	10,42%	182,05%
CDI líquido (15% de IR)	0,98%	2,85%	12,52%	267,14%

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 março/26.

RESULTADOS DO SHOPPING I FEVEREIRO

	fev/26	fev/25	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2026	YTD 2025	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 6.005	R\$ 5.387	11,5%	R\$ 16.214	R\$ 14.662	10,6%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 334	R\$ 331	0,9%	R\$ 1.157	R\$ 1.556	-25,7%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.141	R\$ 1.086	5,0%	R\$ 2.180	R\$ 2.331	-6,5%
Total Faturado	R\$ 7.479	R\$ 6.804	9,9%	R\$ 19.551	R\$ 18.549	5,4%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 171	R\$ 36	-572,9%	-R\$ 1.169	-R\$ 580	101,6%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.308	R\$ 6.840	6,8%	R\$ 18.382	R\$ 17.969	2,3%
Outras Receitas	R\$ 136	R\$ 97	39,5%	R\$ 82	R\$ 168	51,4%
Estacionamento	R\$ 2.196	R\$ 2.185	0,5%	R\$ 4.727	R\$ 4.695	0,7%
Receita Operacional	R\$ 9.640	R\$ 9.122	5,7%	R\$ 23.190	R\$ 22.832	1,6%
Despesa Operacional	-R\$ 604	-R\$ 662	-8,8%	-R\$ 1.101	-R\$ 1.968	-44,1%
NOI	R\$ 9.036	R\$ 8.460	6,8%	R\$ 22.089	R\$ 20.864	5,9%

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.

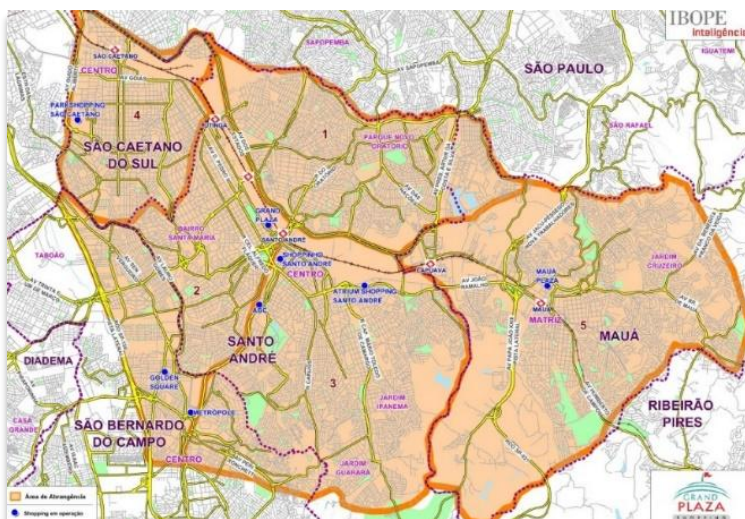
O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas,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





 RIO BRAVO

Aqui, o futuro é concreto.

 **RIO BRAVO**

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.