



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

ABRIL 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\$

521.097.520,28 (ref. março)

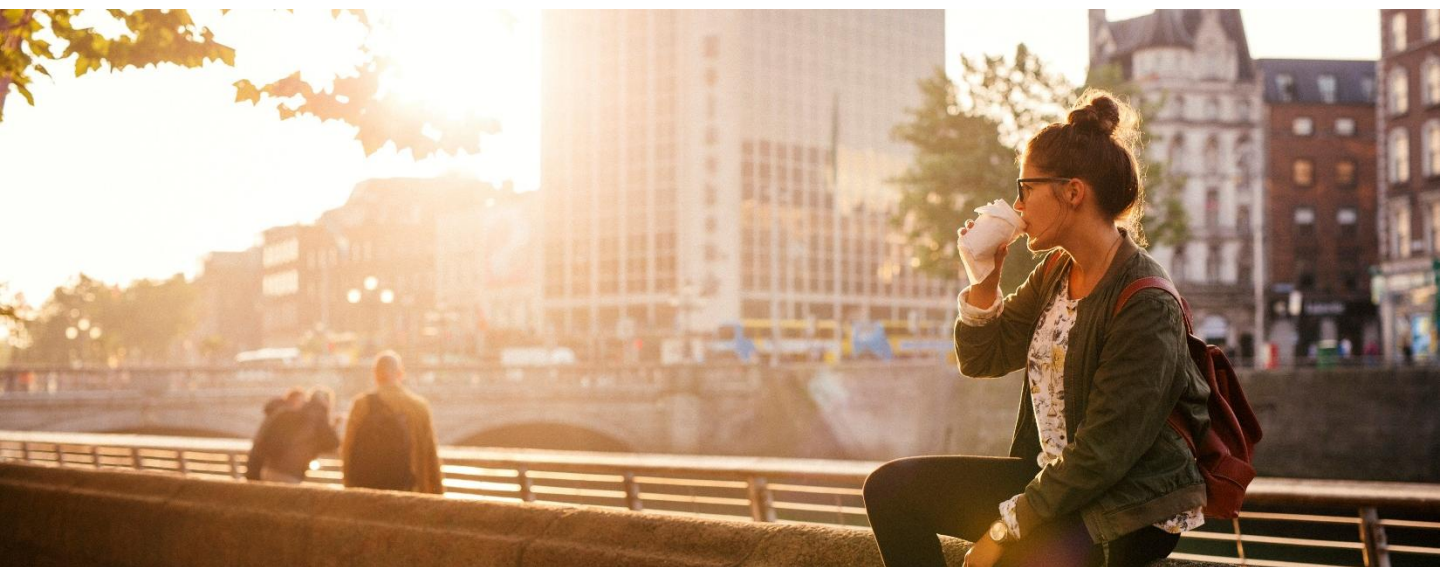
INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 13.739



PRINCIPAIS NÚMEROS

69.812
de ABL¹

R\$ 110,66
Patrimônio Líquido/Cota²

8,2%
*Dividend Yield*³ anualizado

R\$ 80,06
Fechamento do Mês

R\$ 377 milhões
Valor de Mercado

R\$ 1,0 milhão
Volume Mensal Negociado

0,72
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 Abril

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,17/cota e a distribuição foi de R\$ 0,55/cota.

Em abril, o Grand Plaza ampliou a retenção de recursos destinados ao plano de investimentos do shopping, passando a reter tanto a parcela corrente de *CapEx* quanto os valores orçados e ainda não executados de janeiro a março. No total, foram retidos R\$ 2,5 milhões, concentrando em um único mês o efeito acumulado do período.

Nos primeiros meses do ano, a distribuição refletia um momento em que o ciclo de obras ainda não havia começado e, portanto, sem consumo relevante de caixa para investimentos. A partir de abril, o shopping passa a operar em um novo patamar de distribuição, já considerando a retenção recorrente de recursos para execução do plano de *CapEx*.

Nesse contexto, o *guidance* anterior de R\$ 0,65/cota refletia a dinâmica observada no início do ano, anterior à implementação das obras. Com o avanço do cronograma de investimentos e o regime de retenção adotado pelo empreendedor, o resultado recorrente líquido de investimentos passa a girar em torno de R\$ 0,55/cota mensais.

Abril tende a representar o pico de retenção, por ter concentrado o retroativo dos três primeiros meses do ano. Para frente, a expectativa é de maior estabilização da distribuição em torno da média revisada. A geração operacional do shopping segue em linha com o orçado.

Performance do Shopping I Março

BOTTOM LINE: o NOI do Shopping fechou em **R\$ 8,63 milhões**, alta de 11% na comparação anual e 0,7% acima do orçamento.

VENDAS: Alta de **7,5%** na comparação anual, **atingindo valor de R\$92,0 milhões**. No acumulado do ano a alta é de **5%**, totalizando **R\$ 254,6 milhões**. O indicador SSS (Same Store Sale) foi positivo em **3,8%**.

Em SSS, o desempenho em mesmas lojas foi puxado principalmente por ganhos de ticket e sazonalidade em categorias específicas, com destaque para tecnologia e chocolates, além de evolução consistente no segmento de moda. Em contrapartida, o indicador foi parcialmente impactado por retrações em eletrônicos e turismo, refletindo uma dinâmica de consumo ainda desigual entre categorias, com maior seletividade do cliente final.

ALUGUEL MINIMO: apresentou alta de **6%** na comparação anual, atingindo o valor de R\$ 6,01 milhões. No acumulado do ano o crescimento é de 3%, alcançando R\$ 22,46 milhões.

TRÁFEGO: **250 mil** veículos, leve alta de +0,3% em relação a março de 2025. Apesar do crescimento marginal na comparação anual, o resultado ficou abaixo do orçado, com variação de -1,2%.

INADIMPLÊNCIA: A inadimplência líquida encerrou em R\$ -47 mil (0,7%), melhor que o orçado (R\$ 64 mil), refletindo avanço na recuperação de recebíveis e impacto positivo no resultado.

COMENTÁRIOS

VACÂNCIA: se manteve em bom patamar, de 1,6%.

- Inaugurações no mês: **Panini**.
- Rescisões no mês: sem rescisão.

Variação de vendas por segmento:

Tipo de Loja	mar-26 vs mar-25
Âncoras	4,0%
Mega lojas	-12,8%
Lazer	-8,9%
Satélites	11,7%
Conveniência e Serviços	-2,1%
Mall & Mídia	33,0%
TOTAL	7,5%

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Conforme orçamento aprovado, em março de 2026 foi realizado um investimento de R\$659,7 mil, sendo a maior parte representada por obras do piso e remediação ambiental.

SAÍDAS NÃO OPERACIONAIS	Realizado até março/2026	Orçamento 2026	Realizado / Orçado
Tenant Allowance	0,00	-2.926.745,00	0%
Investimentos	-1.382.710,09	-17.010.000,00	8%
Remediação Ambiental	-393.258,74	-1.500.000,00	26%
Obras e Reformas Escada Rolante/Elevadores	0,00	-420.000,00	0%
Obras e Reformas Sanitários/Vestiários	0,00	-200.000,00	0%
Obras e Reformas Piso/Mall	-783.621,93	-2.190.000,00	36%
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	0,00	-4.520.000,00	0%
Obras e Reformas Telhado	0,00	-350.000,00	0%
Projeto de Expansão	-91.153,61	-250.000,00	36%
Obras e Reformas Saneamento	0,00	-300.000,00	0%
Benfeitoria Estrutural	-65.346,75	-150.000,00	44%
Obras e Reformas Praça de Alimentação	-14.129,06	-700.000,00	2%
Total Despesa Não Operacionais	-1.382.710,09	-19.936.745,00	7%

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

COMENTÁRIOS

Eventos do Mês

DIA DA MULHER



PÁSCOA – VIVA ESSE DOCE MOMENTO



- **Campanha:** Dia da Mulher – “A Força de Ser Ela”..
- **Objetivo:** impulsionar o crescimento da base digital e fortalecer o relacionamento com o público, incentivando downloads e novos cadastros no aplicativo do shopping.
- **Período e Foco:** ação realizada nos dias 07 e 08 de março, voltada ao público feminino e frequentadores do shopping.
- **Formato da Ação:** dinâmica interativa com máquinas de entretenimento (martelo de força e roleta da sorte), com distribuição de brindes para todos os participantes.
- **Atrações e Parceiros:** parceria com a Vult para fornecimento dos brindes.
- **Resultado:** distribuição de mais de 1.200 kits e geração de 1.542 novos cadastros completos no aplicativo. A campanha atingiu seu objetivo de expandir a base digital e reforçar o app como ferramenta de engajamento.

- **Campanha:** Páscoa – “Viva Esse Doce Momento”.
- **Objetivo:** impulsionar as vendas e estimular o uso do aplicativo do shopping.
- **Período e foco:** ação realizada de 24/03 a 05/04, voltada ao público em geral, com foco em consumo no período de Páscoa.
- **Formato da ação:** mecânica “compre e ganhe”, com resgate de brinde a cada R\$ 350 em compras, mediante cadastro de notas 100% via aplicativo.
- **Atrações e Parceiros:** distribuição de Biscoito de Nuvem da Lu Chocolates.
- **Resultado:** campanha encerrada antecipadamente em 04/04 devido ao término dos brindes, com 3.860 unidades distribuídas. Movimentação de cerca de R\$ 2,9 milhões em vendas e ticket médio de R\$ 670,57, indicando forte adesão e impacto positivo no período.

CIRCO – PATATI PATATA



- **Campanha:** Espetáculo “Vem Sonhar” – Patati Patatá Circo Show.
- **Objetivo:** atrair público e reforçar o posicionamento do shopping como polo de lazer e entretenimento.
- **Período e foco:** estreia em 21/02, com temporada estendida até o início de maio, voltado a famílias e público infantil.
- **Formato da ação:** espetáculo circense com números de mágica, acrobacias e performances musicais, realizado no estacionamento do shopping.
- **Atrações e Parceiros:** Patati Patatá Circo Show, com histórico de mais de 3,5 milhões de espectadores.
- **Resultado:** alta adesão do público, com extensão da temporada. Estrutura com capacidade para 850 pessoas, ingressos vendidos online e na bilheteria local, contribuindo para aumento de fluxo e reforço do shopping como destino de entretenimento.

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I ABRIL

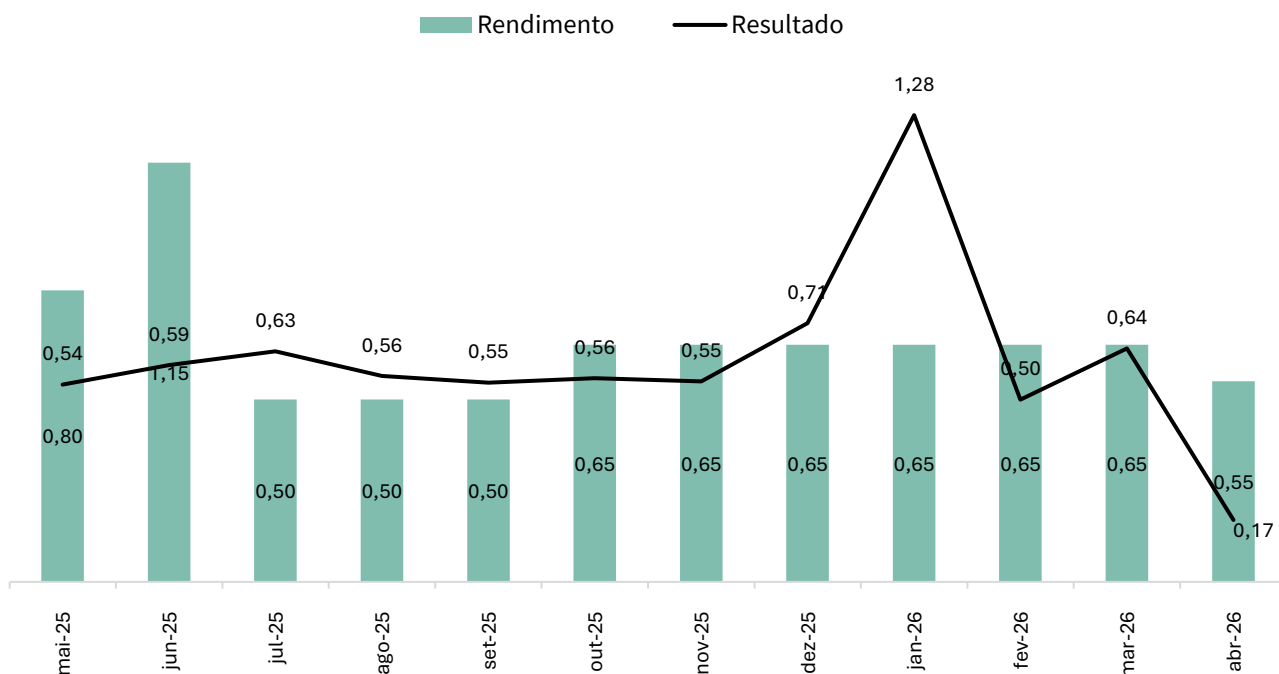
Dados do Fundo

	abr/26	dez/25	abr/25
Valor da Cota	R\$ 80,06	R\$ 80,37	R\$ 78,84
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 377.009.104,92	R\$ 378.468.920,34	R\$ 371.264.024,88

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.018.601,20	4.928.602,93	19.424.168,06
Giro (% de cotas negociadas)	0,27%	1,30%	5,10%
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	0,55								
Δ	30,0%	30,0%	30,0%	-8,3%								

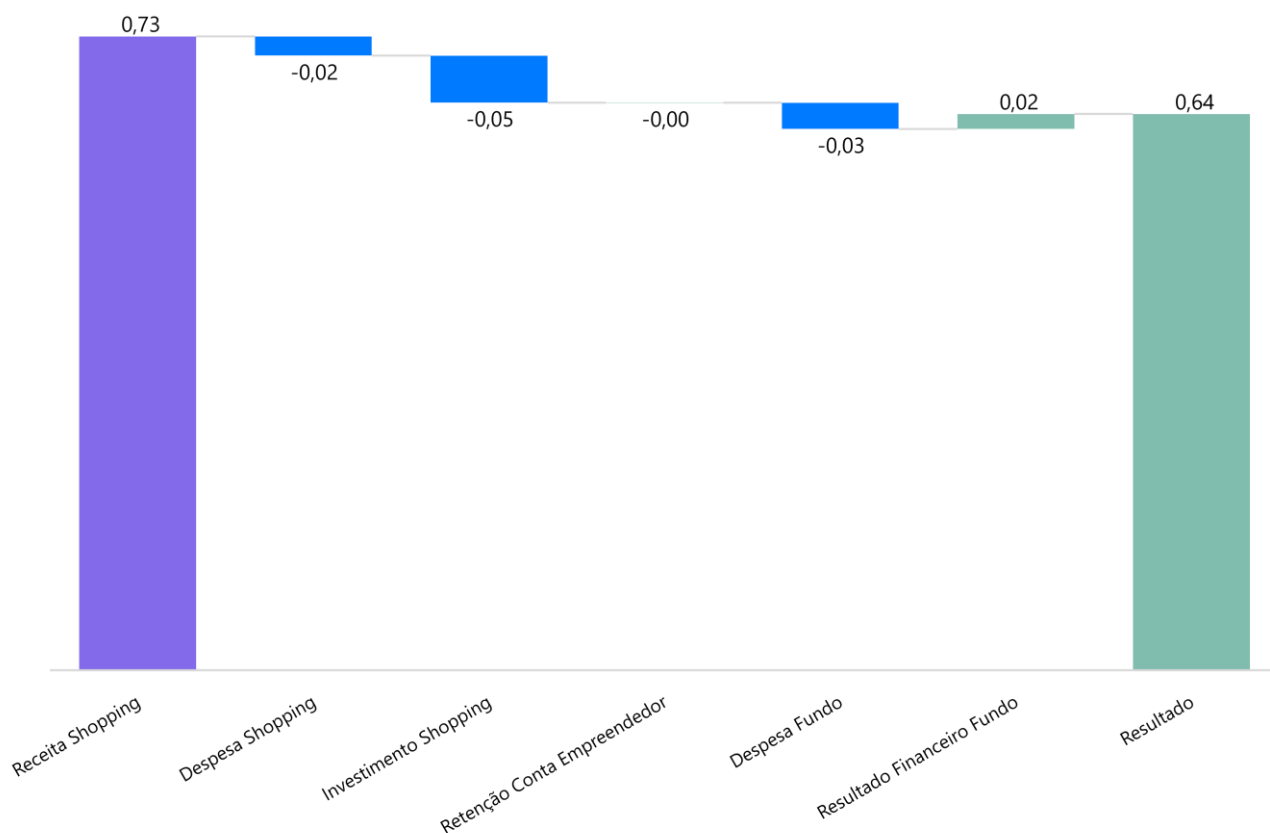
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

Proporção Fundo (em Milhares)	janeiro-26	fevereiro-26	março-26	12 meses
Receita Shopping	R\$ 5.228,44	R\$ 3.613,66	R\$ 3.433,68	R\$ 40.508,78
Despesa Shopping	-R\$ 191,83	-R\$ 213,47	-R\$ 104,03	-R\$ 2.104,35
Investimento Shopping	-R\$ 94,72	-R\$ 192,86	-R\$ 254,56	-R\$ 4.939,76
Retenção Conta Empreendedor	R\$ 1.161,00	-R\$ 823,89	-R\$ 1,43	R\$ 1.261,08
Despesa Fundo	-R\$ 114,40	-R\$ 109,38	-R\$ 142,03	-R\$ 1.608,80
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 52,04	R\$ 70,15	R\$ 81,25	R\$ 428,72
Resultado¹	R\$ 6.040,54	R\$ 2.344,21	R\$ 3.012,89	R\$ 33.545,67
Resultado Realizado por cota	R\$ 1,28	R\$ 0,50	R\$ 0,64	R\$ 7,12
Rendimento por cota	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 7,90

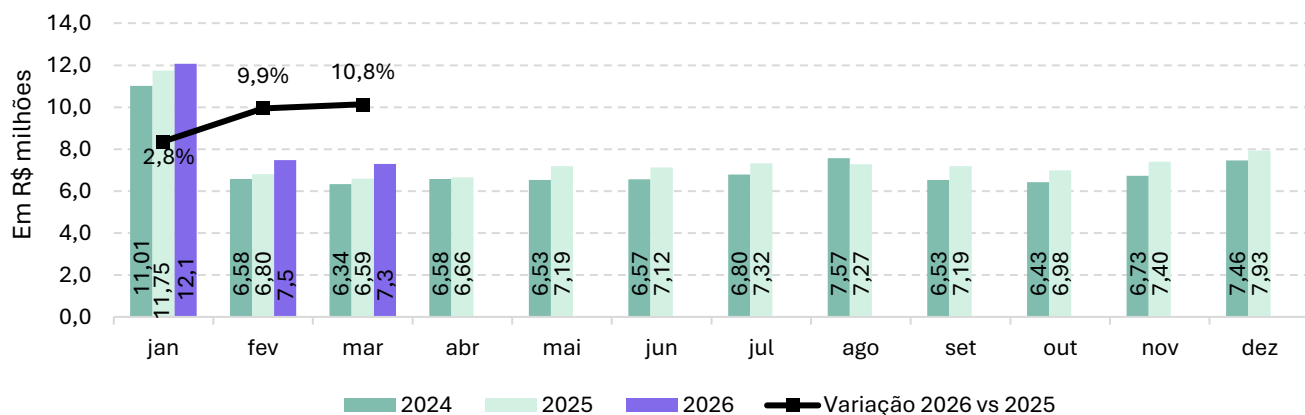
Composição de Resultado Mês de Referência



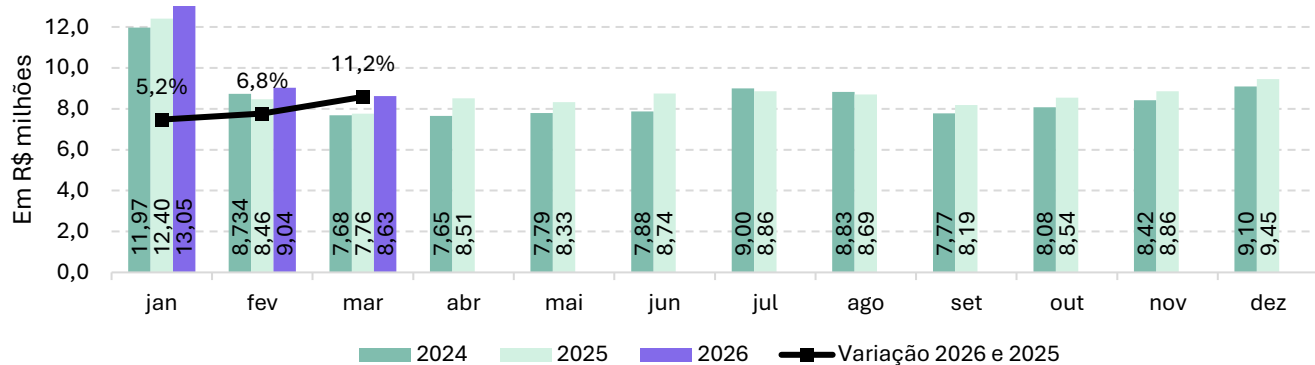
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I MARÇO

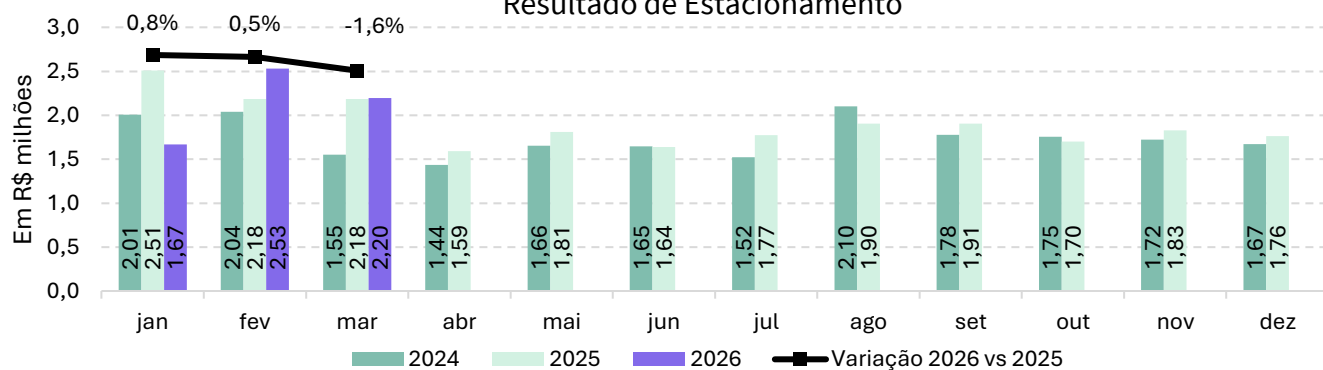
Aluguel



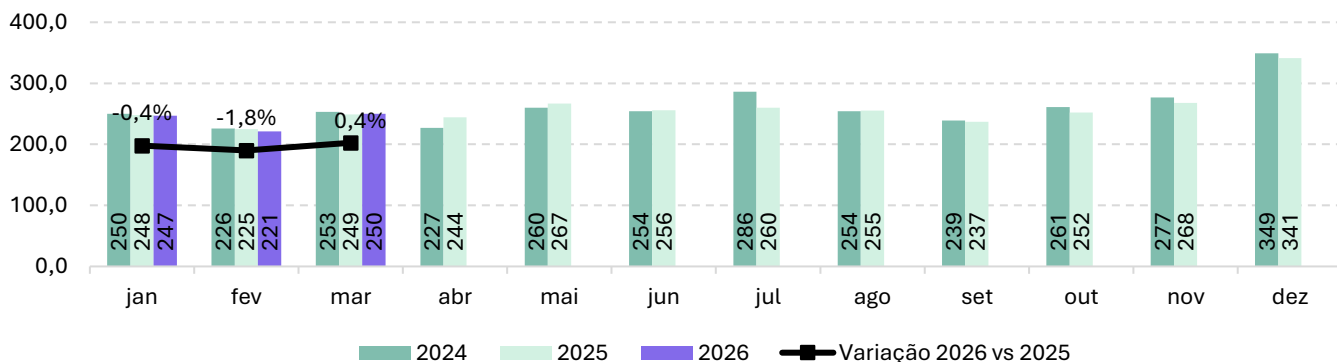
NOI + Estacionamento



Resultado de Estacionamento

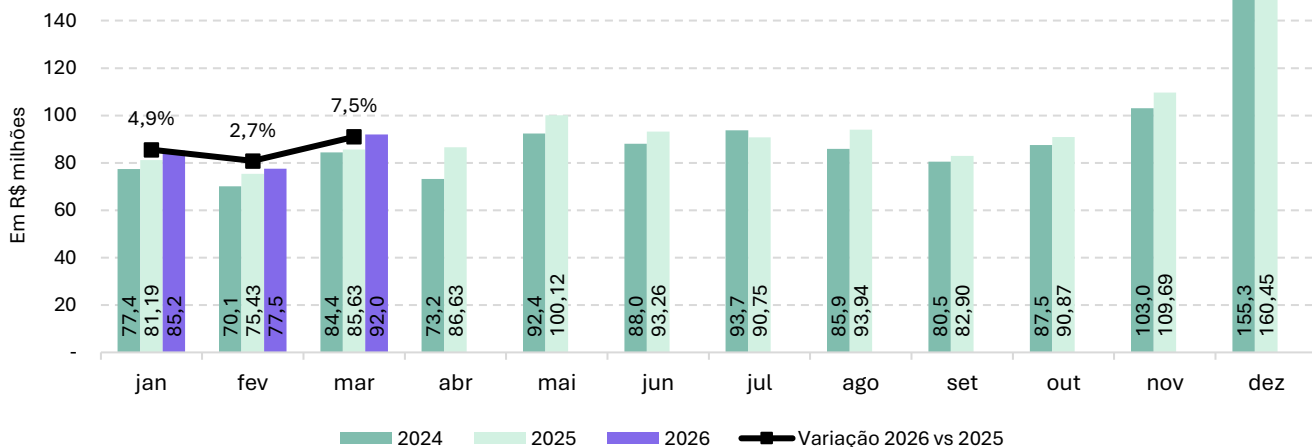


Fluxo de Estacionamento

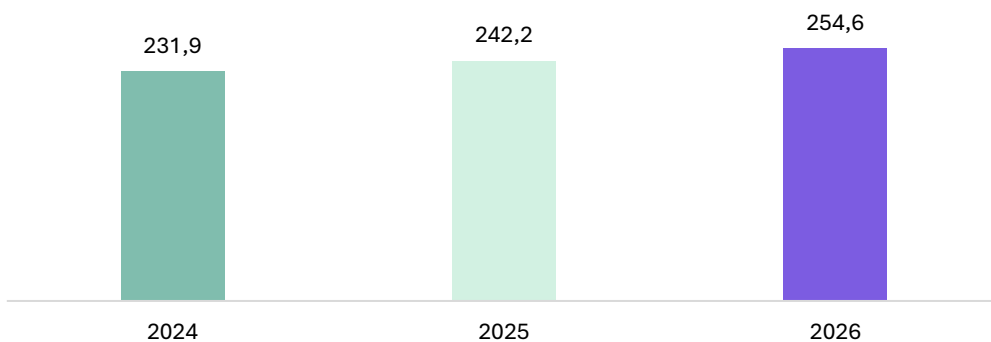


DESEMPENHO DO SHOPPING I MARÇO

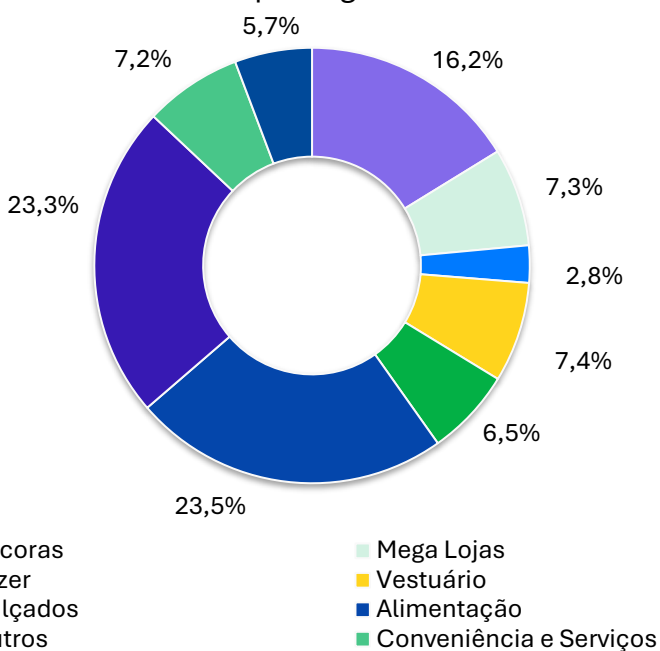
Vendas



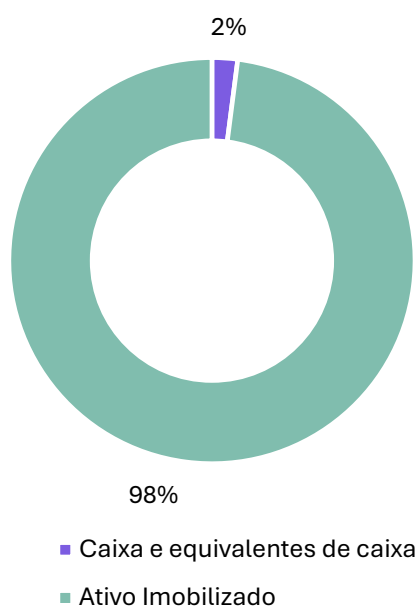
Vendas no acumulado do ano¹



Vendas por Segmento



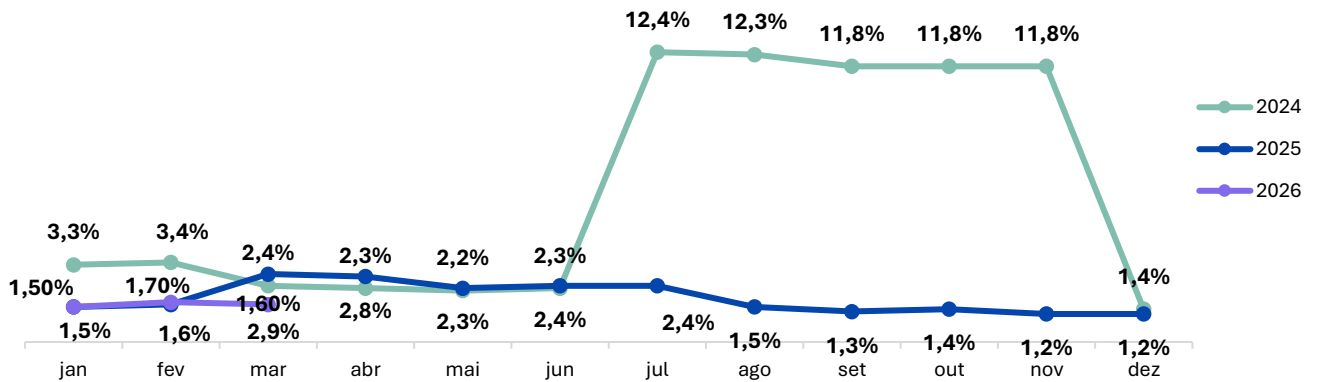
Alocação do Fundo



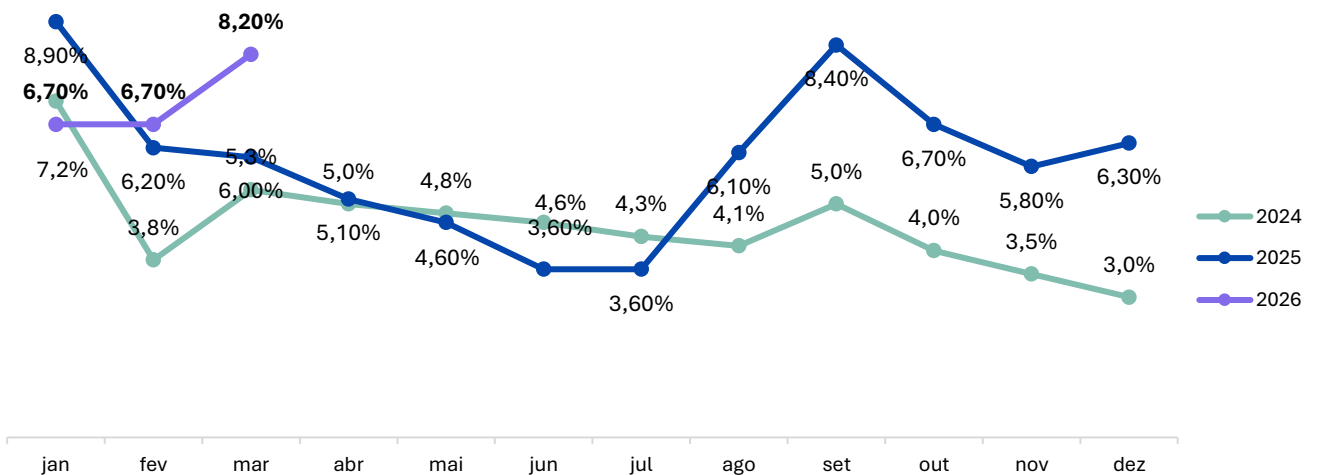
¹ As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

DESEMPENHO DO SHOPPING I MARÇO

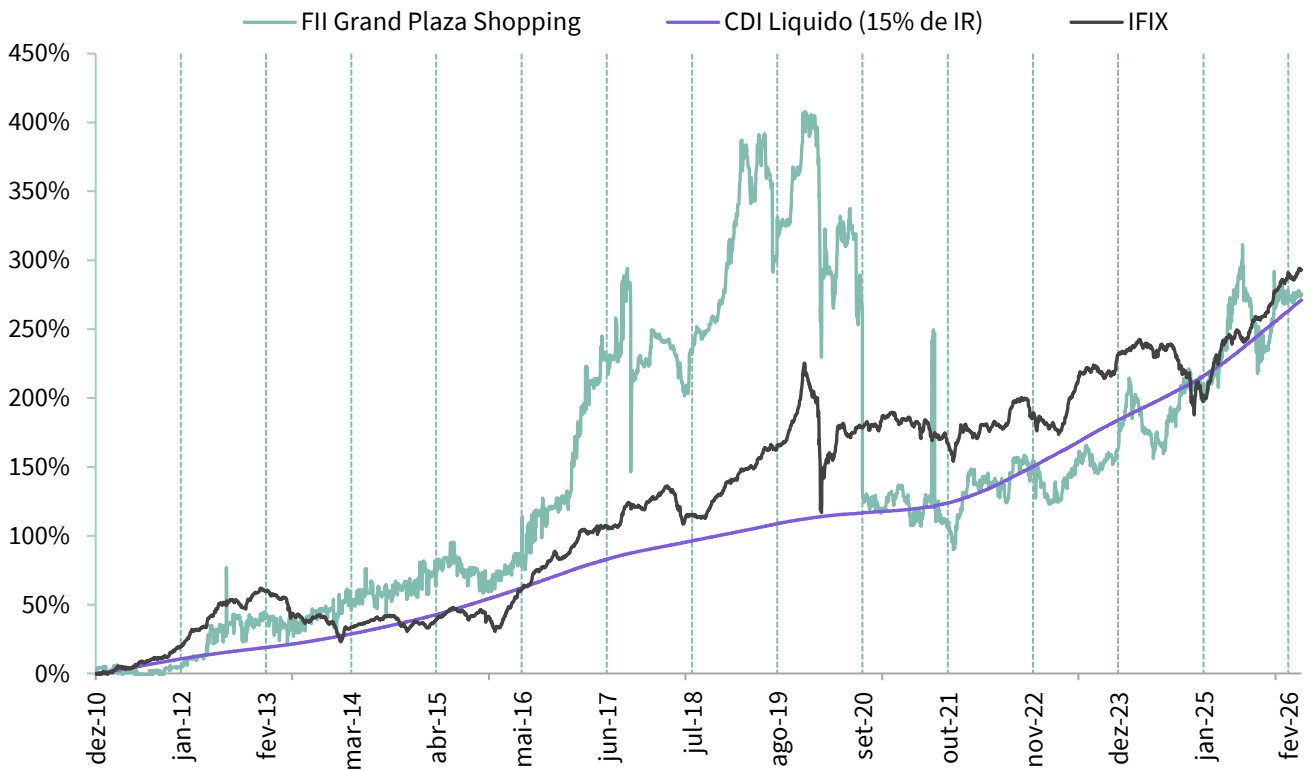
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE | ABRIL



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-0,45%	2,54%	11,64%	274,37%
IFIX	1,46%	4,02%	15,07%	292,71%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,68%	3,11%	10,02%	183,39%
CDI líquido (15% de IR)	0,88%	3,81%	12,55%	270,99%

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 abril/26.

RESULTADOS DO SHOPPING I MARÇO

	mar/26	mar/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


- 64.077 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.