



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

MAIO 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\$

521.435.107,88 (ref. abril)

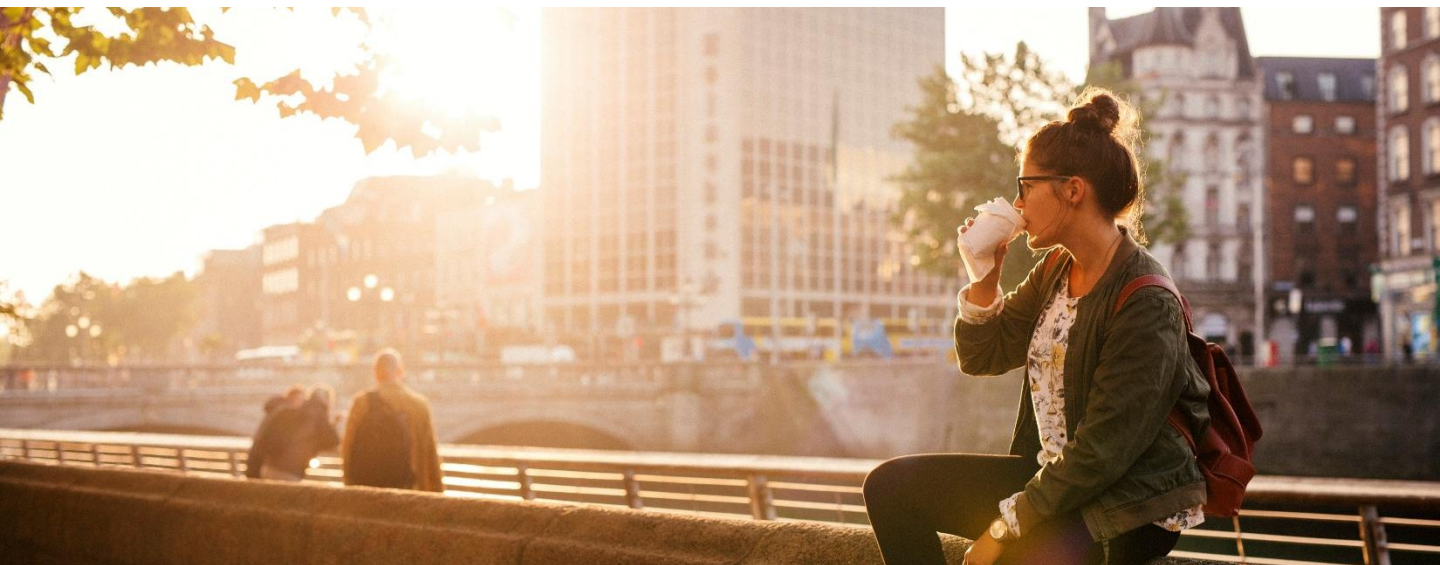
INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 13.433



PRINCIPAIS NÚMEROS

69.812 de ABL ¹	R\$ 110,72 Patrimônio Líquido/Cota ²	8,5% <i>Dividend Yield</i> ³ anualizado
R\$ 77,67 Fechamento do Mês	R\$ 66 milhões Valor de Mercado	R\$ 1,6 milhão Volume Mensal Negociado
0,70 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 Maio

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,18/cota e a distribuição foi de R\$ 0,55/cota.

Histórico do Mês Anterior

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 | Abril

BOTTOM LINE:

O NOI do Shopping fechou em **R\$ 8,61 milhões**, alta de 1% na comparação anual e 3,0% abaixo do orçamento.

Aluguel mínimo: apresentou **alta** de **10%** na comparação anual, atingindo o valor de R\$ 5,90 milhões. No acumulado do ano o **crescimento** é de **11%**, alcançando R\$ 28,13 milhões.

Tráfego: **245 mil** veículos, leve alta de +0,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Apesar do crescimento marginal na comparação anual, o resultado ficou abaixo do orçado, com variação de -0,8%.

Inadimplência: A inadimplência foi o principal ponto de pressão no resultado no mês. A inadimplência líquida encerrou em 3% (R\$ 534 mil) (0,7%), pior que o orçado (R\$ 289 mil).

Vacância: encerrou o mês com 1.743 m² vagos, representando **2,5%**.

- Inaugurações no mês: sem inaugurações.
- Rescisões no mês: **D'Carlos Holding**.

Vendas: Alta de **2,2%** na comparação anual, **atingindo valor de R\$88,5 milhões**. No acumulado do ano a alta é de **4%**, totalizando **R\$ 343,2 milhões**. O indicador SSS (Same Store Sale) foi negativo em **-0,7%**.

COMENTÁRIOS

A queda foi puxada por Mega Lojas (-20,4% em VT / -12,4% em SSS) e Âncoras (-4,5%). Em contrapartida, Mall & Mídia (+28,1%), Conveniência e Serviços (+8,0% em VT / +14,0% em SSS), Satélites (+3,6%), Vestuário (+3,2%) e Calçados (+1,8%) sustentaram o resultado e compensaram parcialmente a pressão das grandes operações. Excluindo os efeitos não recorrentes, o desempenho orgânico demonstra maior resiliência, com perspectiva de normalização da base comparativa a partir de maio.

Variação de vendas por segmento:

Tipo de Loja	Abr-26 vs Abr-25
Âncoras	-4,5%
Mega lojas	-12,4%
Lazer	-1,3%
Satélites	4,1%
Conveniência e Serviços	7,9%
Mall & Mídia	27,0%
TOTAL	2,2%

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Conforme orçamento aprovado, em abril de 2026 foi realizado um investimento de R\$655,1 mil, sendo a maior parte representada por obras do piso, fachada e remediação ambiental.

SAÍDAS NÃO OPERACIONAIS	Realizado até abril/2026	Orçamento 2026	Realizado / Orçado
Tenant Allowance	0,00	2.926.745,00	0%
Investimentos	486.733,84	1.500.000,00	32%
Remediação Ambiental	2.500,00	420.000,00	1%
Obras e Reformas Escada Rolante/Elevadores	0,00	200.000,00	0%
Obras e Reformas Sanitários/Vestiários	1.294.052,09	2.190.000,00	59%
Obras e Reformas Piso/Mall	52.956,67	4.300.000,00	1%
Obras e Reformas Ar-Condicionado	22.100,00	2.130.000,00	1%
Sistemas Elétricos/Automação	203.141,32	4.520.000,00	4%
Fachada	70.846,75	350.000,00	20%
Obras e Reformas Telhado	14.129,06	250.000,00	6%
Projeto de Expansão	0,00	300.000,00	0%
Obras e Reformas Saneamento	0,00	2.926.745,00	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	2.160.559,73	19.936.745,00	11%

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

COMENTÁRIOS

Eventos do Mês

Circuito Kids



- **Objetivo:** promover entretenimento infantil, incentivar a prática esportiva e fortalecer momentos de convivência em família.
- **Período e foco:** realizado em 12 de abril, com foco no público infantil e familiar.
- **Formato da ação:** circuito esportivo com percursos de 50 a 200 metros, estimulando movimento, interação e participação das crianças.
- **Atrações e parceiros:** show do Mundo do Kaboo e arena temática preparada para as atividades esportivas.
- **Resultado:** 525 crianças inscritas e mais de 1.500 pessoas presentes na arena, reforçando o engajamento do público e o fluxo no empreendimento.

Dia das Mães

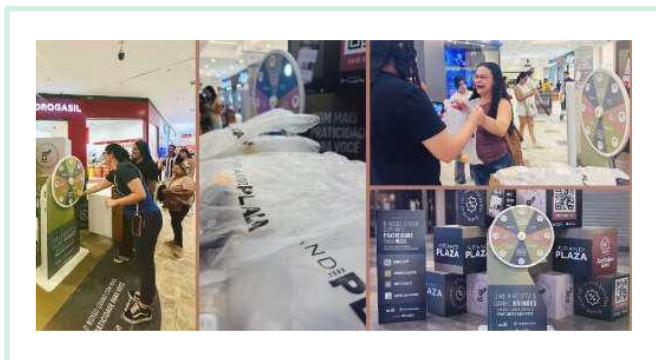


- **Objetivo:** impulsionar fluxo, vendas e engajamento dos clientes durante uma das principais datas do varejo.
- **Período e foco:** campanha prorrogada até 17 de maio, voltada aos consumidores do shopping durante o período de compras para o Dia das Mães.
- **Formato da ação:** a cada R\$ 500 em compras, o cliente recebe um brinde exclusivo com produtos Vult e Australian Gold e participa do sorteio de um veículo Omoda Luxury.
- **Atrações e parceiros:** parceria com Vult e Australian Gold, além do sorteio de um Omoda Luxury.
- **Resultado:** mais de 8 mil brindes distribuídos e mais de 17 mil números da sorte entregues, demonstrando forte adesão do público e contribuindo para o aumento do fluxo e das vendas no período.

COMENTÁRIOS

Eventos do Mês

Ativação Novo APP Grand Plaza



- **Objetivo:** fortalecer o relacionamento com os clientes e incentivar a utilização dos canais digitais do shopping.
- **Período e foco:** realizada nos dias 18 e 19 de abril, com foco na ampliação da base de usuários e no engajamento com o aplicativo.
- **Formato da ação:** ativação interativa no mall, promovendo a divulgação dos benefícios do aplicativo e incentivando novos downloads e cadastros.
- **Atrações e parceiros:** ação realizada nos espaços do shopping, com dinâmica voltada à interação direta com os clientes.
- **Resultado:** 1.519 novos cadastros realizados, crescimento de 20,8% na base de usuários do aplicativo em apenas um final de semana e forte interação do público com a ação.

Campanha do Agasalho



- **Objetivo:** apoiar famílias em situação de vulnerabilidade e reforçar o compromisso social do empreendimento junto à comunidade local.
- **Período e foco:** ação permanente com ponto fixo de arrecadação, com resultados reportados entre janeiro e abril.
- **Formato da ação:** recebimento de agasalhos, roupas, brinquedos e itens de higiene em ponto de coleta instalado no shopping.
- **Atrações e parceiros:** parceria com a Prefeitura de Santo André e apoio a 128 entidades assistenciais.
- **Resultado:** mais de 7,4 mil doações arrecadadas entre janeiro e abril, beneficiando diretamente mais de 55 mil pessoas e fortalecendo o posicionamento social do empreendimento.

COMENTÁRIOS

Planeta Violeta - NUBANK



- **Objetivo:** proporcionar uma experiência de entretenimento com conteúdo educativo, fortalecendo a conexão com famílias e o posicionamento do shopping como destino de experiências e cultura.
- **Período e foco:** atração voltada ao público infantojuvenil e familiar.
- **Formato da ação:** experiência teatral imersiva e itinerante, inspirada em dinâmicas de RPG, com abordagem interativa sobre educação financeira.
- **Atrações e parceiros:** projeto realizado em parceria com o Ministério da Cultura e o Nubank.
- **Resultado:** incremento do fluxo familiar no empreendimento, alto potencial de engajamento do público e reforço do posicionamento do shopping como espaço de experiências, entretenimento e aprendizado.

Posto de Troca de Figurinhas



- **Objetivo:** impulsionar o fluxo de visitantes, aumentar o tempo de permanência no shopping e apoiar as vendas das operações durante o período.
- **Período e foco:** ação realizada durante o lançamento do álbum oficial da Copa do Mundo FIFA 2026, voltada a famílias, colecionadores e fãs do universo esportivo.
- **Formato da ação:** espaço dedicado à troca de figurinhas, promovendo interação, convivência e engajamento entre os participantes.
- **Atrações e parceiros:** parceria com a Livraria Leitura, com espaço localizado em frente à Samsung.
- **Resultado:** fortalecimento do fluxo e da permanência no empreendimento, criação de um ambiente de interação entre clientes e conexão com um tema de grande apelo popular e familiar.

COMENTÁRIOS

Acompanhamento de Processo Administrativo

O Fundo é parte em processos administrativos decorrentes de autos de infração lavrados pela Receita Federal em agosto de 2020, com base no art. 2º da Lei 9.779/99. As exigências envolvem IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e multas, relativos a fatos geradores entre 2016 e 2018, no valor original total de R\$ 182,7 milhões — sendo a parcela imputada ao Fundo, considerando a cisão parcial efetivada em dezembro de 2022, estimada em R\$ 90,5 milhões.

O último avanço relevante foi em fevereiro de 2025, quando o CARF anulou por unanimidade a decisão de primeira instância, por identificar falha de procedimento na análise. O caso retornou à Delegacia da Receita Federal de Julgamento para nova análise, ainda pendente. O assessor legal classifica a probabilidade de perda como possível e, conforme a regra contábil aplicável e a política de provisionamento da administradora, não há provisão constituída — o passivo é tratado como contingente em nota explicativa.

A administradora segue acompanhando o caso e mantém a defesa em todas as instâncias cabíveis. Qualquer novo desdobramento relevante será divulgado ao mercado por Fato Relevante, como ocorreu em fevereiro de 2025. O detalhamento completo está disponível na Nota Explicativa nº 28 das Demonstrações Contábeis anuais do Fundo.

COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I MAIO

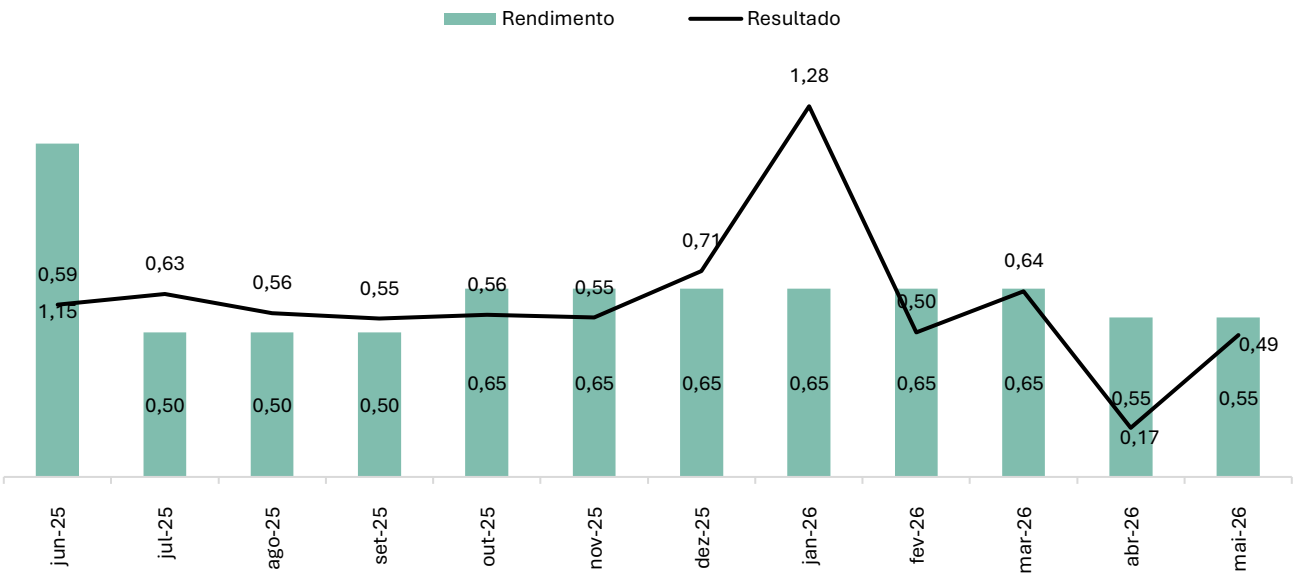
Dados do Fundo

	mai/26	dez/25	mai/25
Valor da Cota	R\$ 77,67	R\$ 80,37	R\$ 82,79
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 365.754.398,94	R\$ 378.468.920,34	R\$ 389.864.898,78

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.557.842,74	6.486.445,67	18.967.406,91
Giro (% de cotas negociadas)	0,42%	1,72%	4,99%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

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



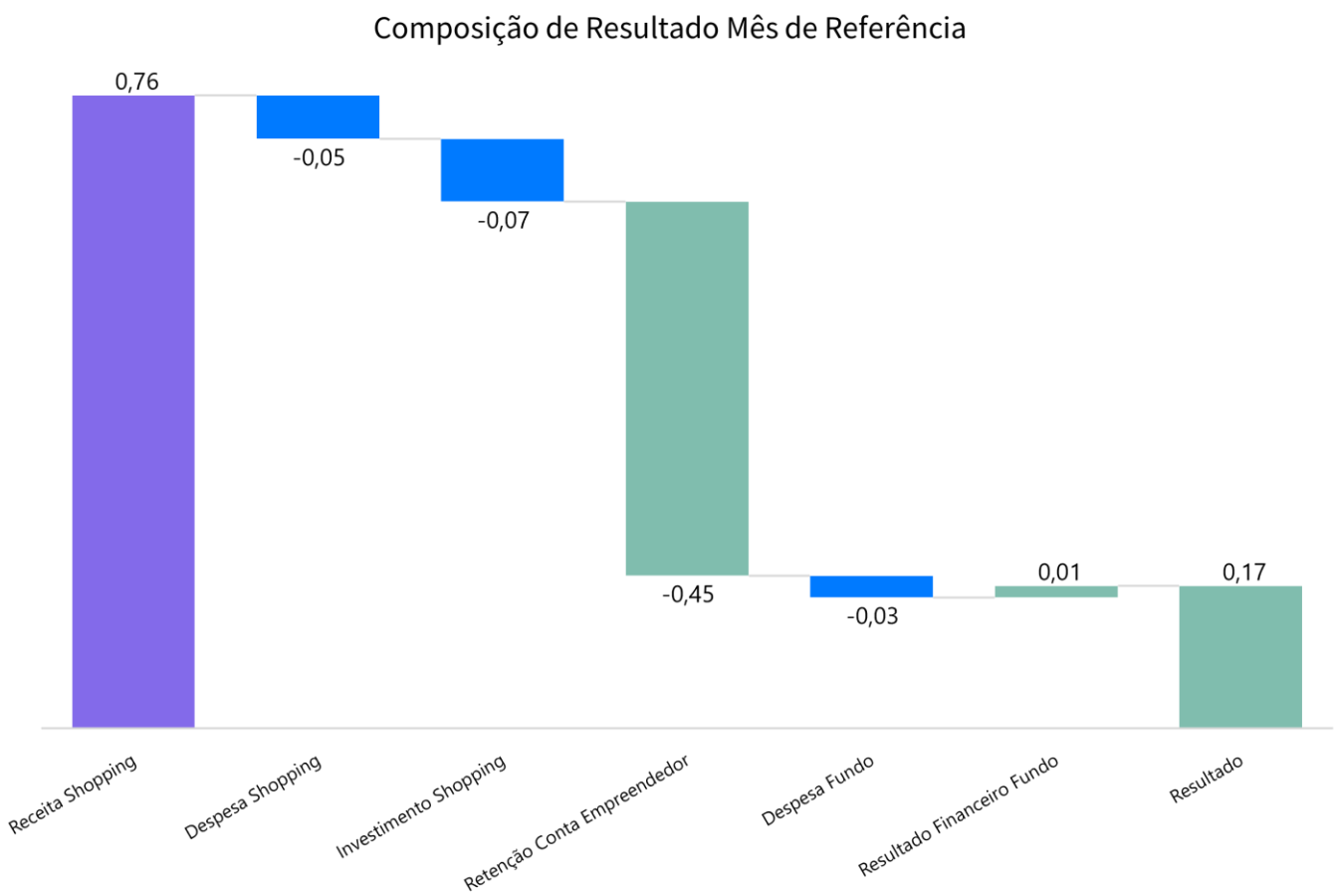
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2024	0,82	0,56	0,50	0,47	0,47	0,35	0,35	0,62	0,62	0,70	0,70	0,50
2025	0,50	0,50	0,50	0,60	0,80	1,15	0,50	0,50	0,50	0,65	0,65	0,65
2026	0,65	0,65	0,65	0,55	0,55							
Δ	30,0%	30,0%	30,0%	-8,3%	-31,3%							

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 ABRIL

Proporção Fundo (em Milhares)	fevereiro-26	março-26	abril-26	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.613,66	R\$ 3.433,68	R\$ 3.567,20	R\$ 40.625,40
Despesa Shopping	-R\$ 213,47	-R\$ 104,03	-R\$ 246,83	-R\$ 2.115,44
Investimento Shopping	-R\$ 192,86	-R\$ 254,56	-R\$ 351,70	-R\$ 4.843,36
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 823,89	-R\$ 1,43	-R\$ 2.108,54	-R\$ 664,79
Despesa Fundo	-R\$ 109,38	-R\$ 142,03	-R\$ 122,50	-R\$ 1.598,95
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 70,15	R\$ 81,25	R\$ 65,34	R\$ 397,24
Resultado¹	R\$ 2.344,21	R\$ 3.012,89	R\$ 802,97	R\$ 31.800,11

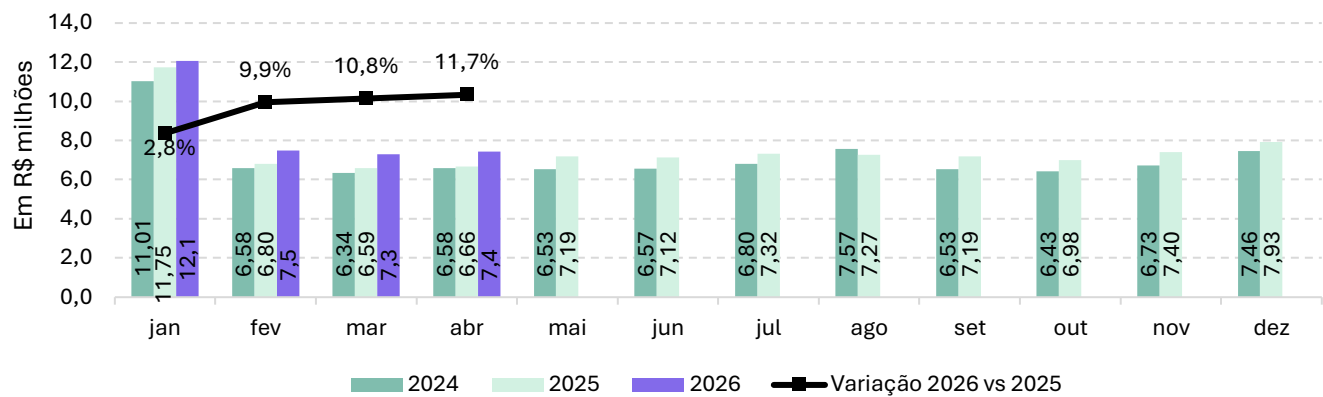
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,50	R\$ 0,64	R\$ 0,17	R\$ 6,75
Rendimento por cota	R\$ 0,65	R\$ 0,65	R\$ 0,55	R\$ 7,65



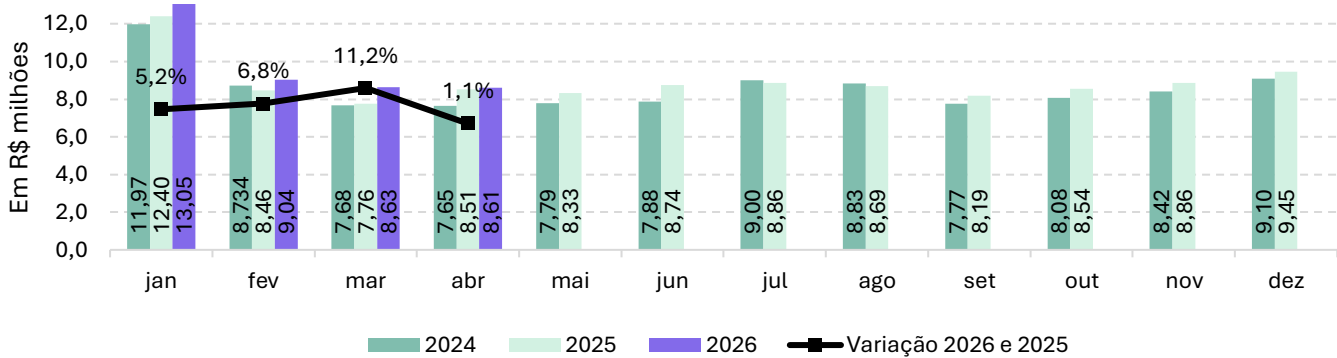
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I ABRIL

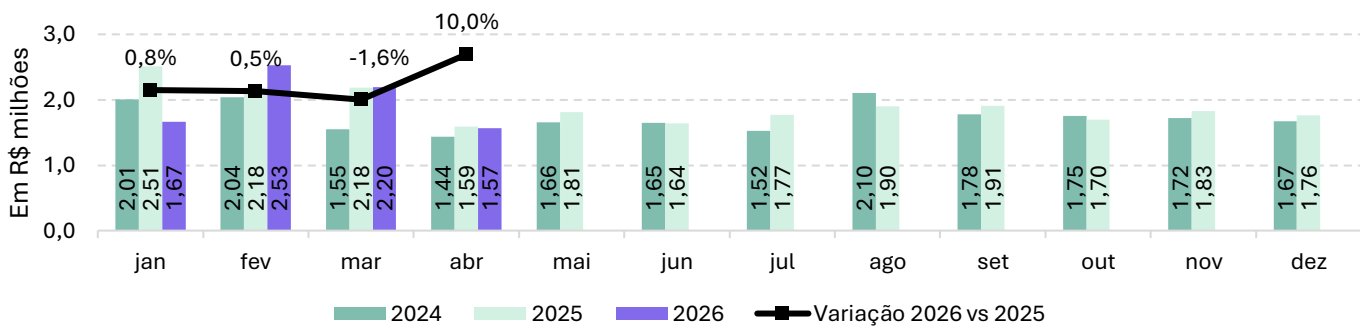
Aluguel



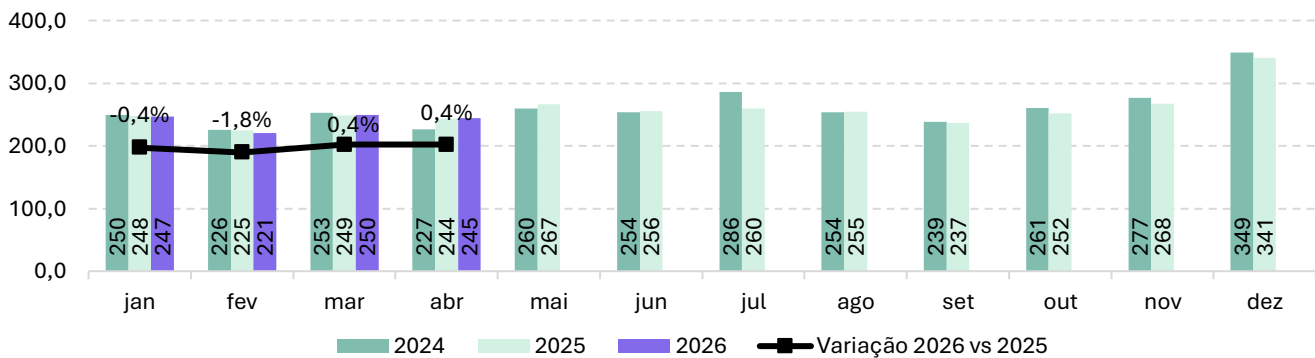
NOI + Estacionamento



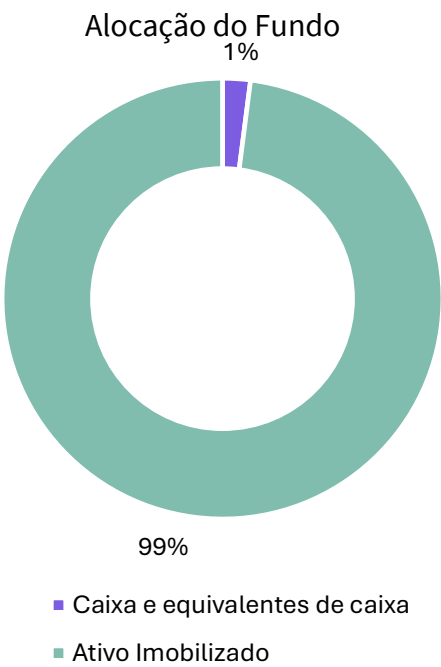
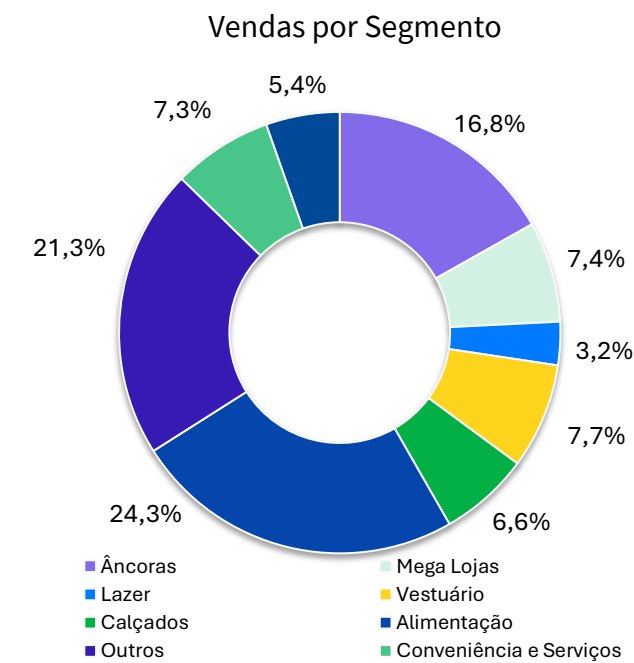
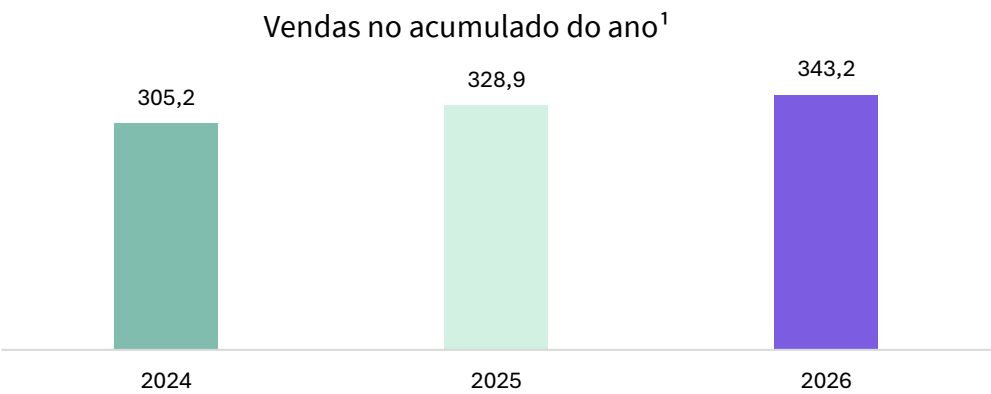
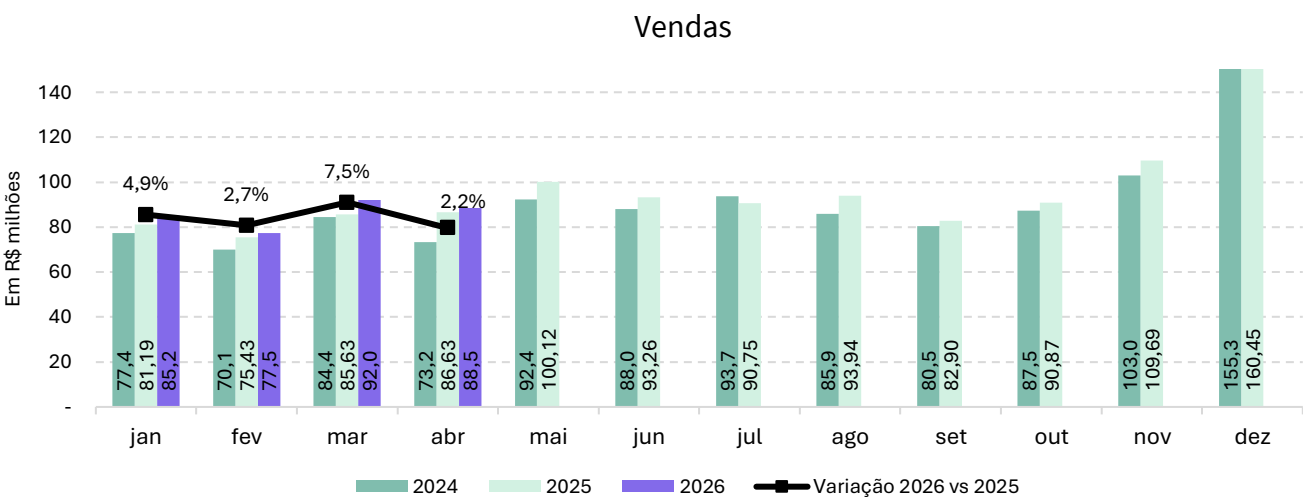
Resultado de Estacionamento



Fluxo de Estacionamento



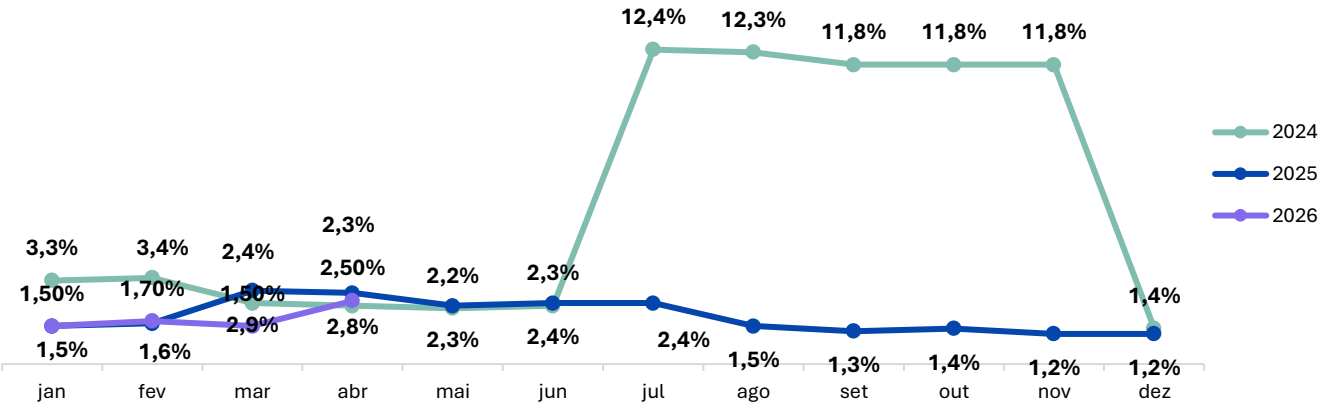
DESEMPENHO DO SHOPPING I ABRIL



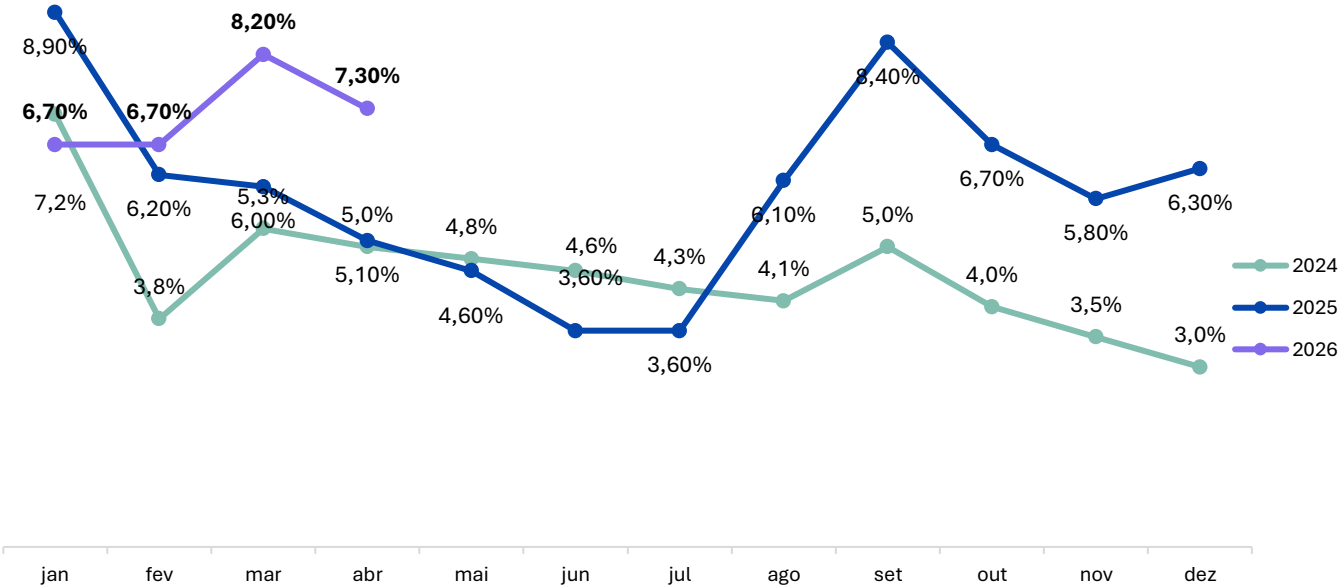
¹ As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

DESEMPENHO DO SHOPPING I ABRIL

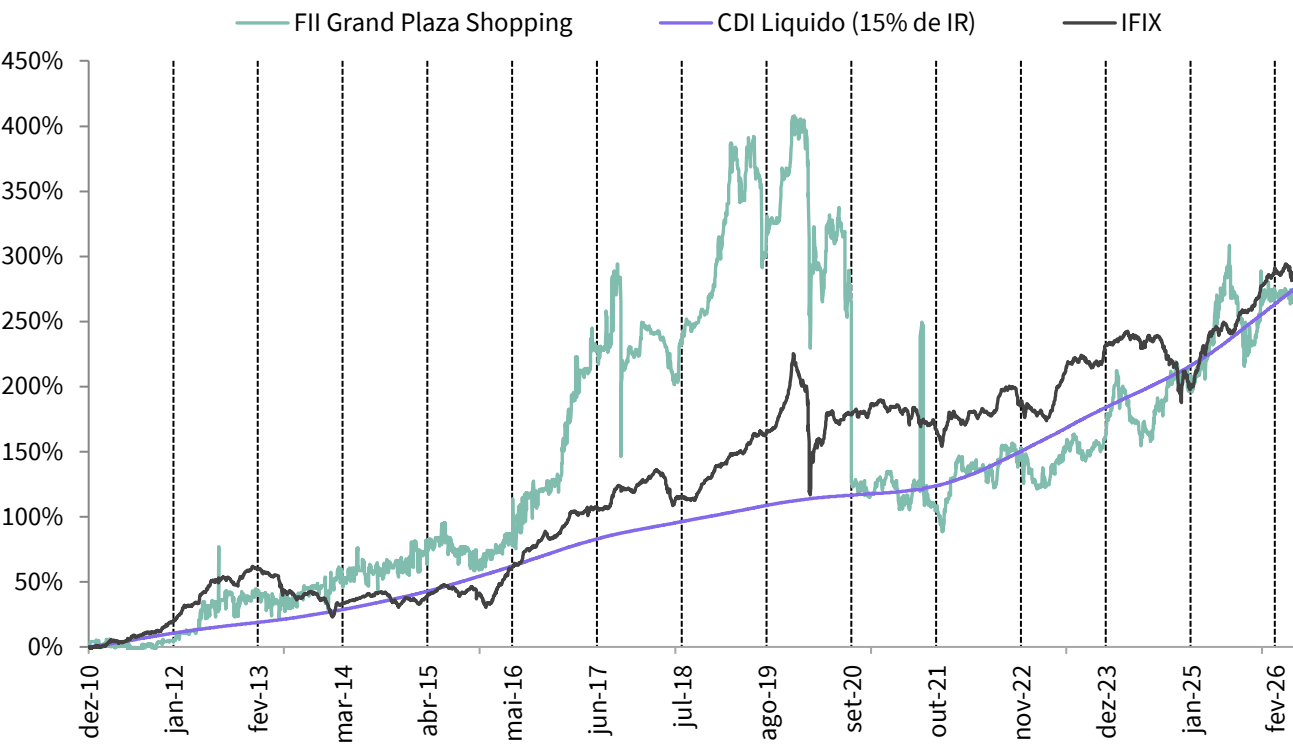
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE I MAIO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-2,31%	0,47%	3,38%	264,20%
IFIX	-1,33%	2,71%	12,00%	287,75%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,69%	3,79%	9,27%	184,73%
CDI líquido (15% de IR)	0,91%	4,81%	12,54%	275,00%

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 maio/26.

RESULTADOS DO SHOPPING I ABRIL

	abr/26	abr/25	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2026	YTD 2025	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 7.438	R\$ 5.382	38,2%	R\$ 29.664	R\$ 25.417	16,7%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 331	R\$ 293	12,8%	R\$ 1.670	R\$ 2.003	-16,6%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.203	R\$ 983	22,4%	R\$ 4.490	R\$ 4.379	2,5%
Total Faturado	R\$ 8.972	R\$ 6.659	34,7%	R\$ 35.824	R\$ 31.798	12,7%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 293	-R\$ 114	156,3%	-R\$ 1.592	-R\$ 930	71,2%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 8.679	R\$ 6.545	32,6%	R\$ 34.232	R\$ 30.868	10,9%
Outras Receitas	R\$ 108	R\$ 597	-81,9%	R\$ 351	R\$ 971	63,8%
Estacionamento	R\$ 1.992	R\$ 1.811	10,0%	R\$ 8.284	R\$ 8.097	2,3%
Receita Operacional	R\$ 10.779	R\$ 8.952	20,4%	R\$ 42.867	R\$ 39.936	7,3%
Despesa Operacional	-R\$ 640	-R\$ 494	29,4%	-R\$ 2.010	-R\$ 2.856	-29,6%
NOI	R\$ 10.139	R\$ 8.458	19,9%	R\$ 40.857	R\$ 37.079	10,2%

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.

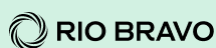
Shopping

- 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





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.