



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

JULHO 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\$

521.549.965,73 (ref. junho)

INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

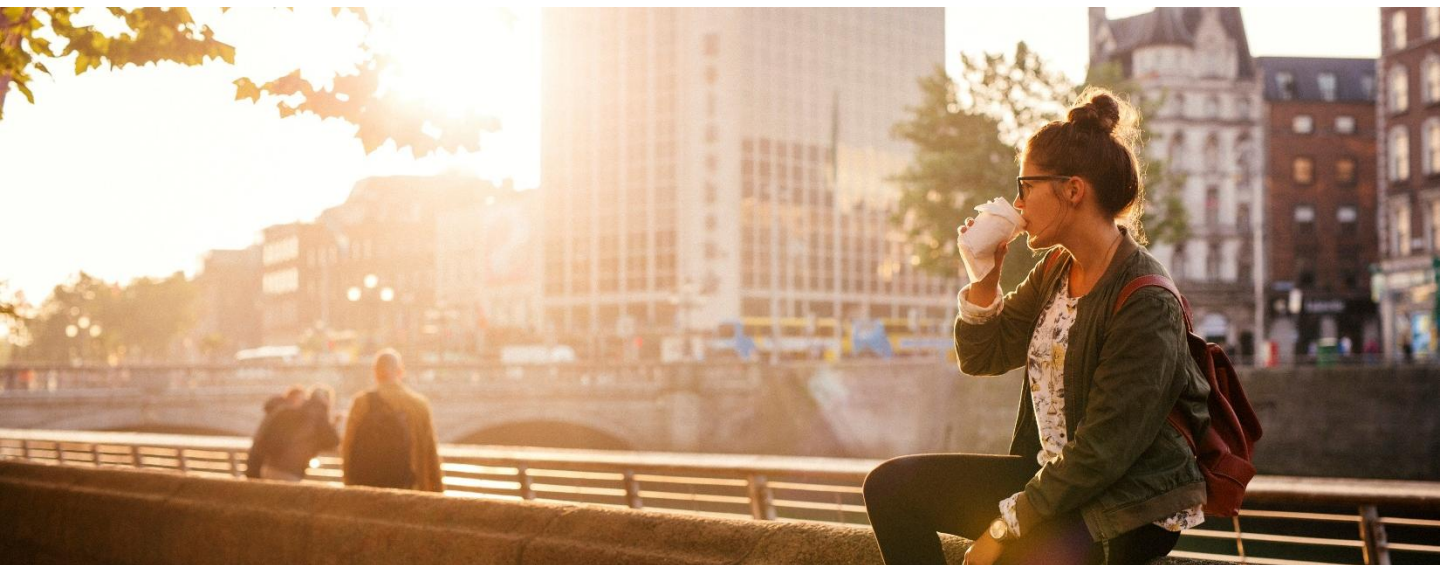
QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 13.294

(ref.junho)



PRINCIPAIS NÚMEROS

69.812 de ABL ¹	R\$ 110,76 Patrimônio Líquido/Cota ²	9,0% Dividend Yield ³ anualizado
R\$ 73,67 Fechamento do Mês	R\$ 347 milhões Valor de Mercado	R\$ 1,0 milhão Volume Mensal Negociado
0,67 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 Julho

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,53/cota e a distribuição foi de R\$ 0,55/cota.

O patamar de distribuição reflete a retenção recorrente de recursos para o plano de investimentos do Shopping, conforme comunicado anteriormente. Com o avanço do ciclo de obras, permanece a expectativa de distribuição em torno de **R\$ 0,55/cota ao mês**.

Performance do Shopping | Junho

Em junho, a operação do Shopping foi impactada pelo menor fluxo nos dias de jogos da Seleção Brasileira, com reflexos sobre as vendas, que recuaram 1,9% na comparação anual. As principais pressões vieram de Mega Lojas e Conveniência e Serviços, impactadas pelo desempenho da Fast Shop e da Decolar, enquanto Satélites apresentou crescimento de 2,8%.

Apesar desse cenário, o **NOI** cresceu **3,9% na comparação anual e ficou 0,6% acima do orçamento**, fechando em **R\$ 9,08 milhões**, favorecido pelo desempenho do Aluguel Percentual, de Outras Receitas e da recuperação de créditos. A inadimplência permaneceu como principal ponto de atenção no mês. No acumulado do ano, o **NOI** atingiu **R\$ 57,07 milhões**, 5% acima do mesmo período do ano anterior e em linha com o orçamento.

O resultado foi favorecido pelo **Aluguel Percentual**, que ficou **12% acima do orçamento e 33% acima de jun/25**, além de **Outras Receitas, 120% acima do orçamento**, e da recuperação de créditos, **90% superior ao orçamento**. Em contrapartida, a **inadimplência líquida** foi o principal impacto negativo do mês, enquanto as receitas de **Mall** ficaram **12% abaixo do orçamento** em razão da vacância temporária associada às obras. As despesas administrativas também superaram o orçamento em **40%**, principalmente pelo volume de ações renovatórias no ano.

Aluguel mínimo: apresentou alta de **2%** na comparação anual, atingindo **R\$ 5,79 milhões**. No acumulado do ano, o crescimento foi de **8%**, alcançando **R\$ 39,63 milhões**.

Tráfego: totalizou **247 mil** veículos, ficando **3,6% abaixo do orçamento e de jun/25**.

Inadimplência: a inadimplência líquida consolidada encerrou o mês em **3,7%**, 0,5 p.p. acima do orçamento, com maior pressão no Fundo de Promoção.

Vacância: encerrou o mês com 1.880 m² vagos, representando **2,7%**.

- Inaugurações no mês: **Crocs, Camisaria Pallacio**
- Rescisões no mês: **Daiso, Cosechas**

Vendas: retração de **1,9%** na comparação anual, **atingindo valor de R\$ 91,5 milhões**. No acumulado do ano, as vendas cresceram **3,7%**, totalizando **R\$ 541,4 milhões**.

O indicador SSS recuou **3,7% no mês**, enquanto, no acumulado do ano, apresenta crescimento de **1,7%**.

As vendas foram pressionadas pela redução do fluxo nos dias de jogos da Seleção Brasileira. Satélites foi o único segmento com crescimento, avançando 2,8%, enquanto as principais pressões vieram de Mega Lojas (-15,4%), impactadas pela menor disponibilidade de estoque da Fast Shop, e de Conveniência e Serviços (-15,6%), influenciado pelo desempenho da Decolar em um período de baixa temporada. Âncoras recuaram 5,7%, com quedas em Renner e Riachuelo associadas ao menor fluxo nos dias de jogos. Na base comparável, o SSS caiu 3,7%, com Fast Shop e Decolar concentrando mais da metade da retração.

COMENTÁRIOS

Tipo de Loja	Jun/26 VS Jun/25
Âncoras	-5,7%
Mega lojas	-15,4%
Lazer	-4,3%
Satélites	2,8%
Conveniência e Serviços	-15,6%
Mall & Mídia	4,8%
TOTAL	-1,9%

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Em junho de 2026, os investimentos totalizaram R\$ 2,73 milhões, concentrados principalmente nas obras de Ar Condicionado, Sistemas Elétricos e Automação e Piso/Mall. No acumulado do ano, foram realizados R\$ 5,53 milhões, equivalentes a 28% do orçamento anual.

Saídas Não Operacionais	Realizado até junho/2026	Forecast atualizado jun/26	Orçamento 2026	Realizado / Orçamento
Tenant Allowance	0,00	2.049.435,25	2.926.745,00	0%
Remediação Ambiental	724.209,70	1.474.209,70	1.500.000,00	48%
Obras e Reformas Escada Rolante/Elevadores	2.500,00	502.500,00	420.000,00	1%
Obras e Reformas Sanitários/Vestiários	31.200,00	68.200,00	200.000,00	16%
Obras e Reformas Piso/Mall	1.791.479,15	2.810.976,28	2.190.000,00	82%
Obras e Reformas Ar Condicionado	1.292.210,87	3.414.537,87	4.300.000,00	30%
Sistemas Elétricos/Automação	868.154,39	2.088.942,39	2.130.000,00	41%
Fachada	394.339,30	4.753.339,30	4.520.000,00	9%
Obras e Reformas Telhado	143.692,83	283.692,83	350.000,00	41%
Projeto de Expansão	25.729,06	134.729,06	250.000,00	10%
Obras e Reformas Saneamento	190.154,75	277.686,75	300.000,00	63%
Benfeitoria Estrutural	61.499,95	111.499,95	150.000,00	41%
Obras e Reformas Praça de Alimentação	0,00	700.000,00	700.000,00	0%
Total	5.525.170,00	18.669.749,38	19.936.745,00	28%

Nota: os valores apresentados correspondem à totalidade do empreendimento e não estão ajustados à participação detida pelo Fundo.

COMENTÁRIOS I EVENTOS DO MÊS

Grand Arraiá



- **Objetivo:** ampliar o fluxo, gerar receita adicional e fortalecer o engajamento do público por meio de uma programação de entretenimento e gastronomia.
- **Período e foco:** realizado entre os dias 3 e 7 e 12 e 14 de junho de 2026, no estacionamento principal do shopping.
- **Formato da ação:** evento aberto ao público, com shows, apresentações de quadrilha, área gastronômica com comidas típicas, espaço kids e ativações promocionais.
- **Atrações e parceiros:** shows de Circuladô de Fulô, Markavo e Bicho de Pé, além de tenda camarim da Vult e ação de resgate de copos temáticos pelo aplicativo do shopping.
- **Resultado:** o evento registrou **63 mil itens vendidos**, movimentando aproximadamente **R\$ 1,6 milhão em vendas** e gerando **R\$ 242 mil em receita**, alta de **45%**. As ativações também apresentaram boa adesão, com **3,2 mil participantes** na Tenda Vult e mais de **1,9 mil cupons resgatados** no aplicativo por meio da ação dos copos temáticos.

Encontro de Carros Antigos



Campanha: Encontro de Carros Antigos.

Objetivo: atrair visitantes, movimentar o shopping durante a manhã e promover uma iniciativa de caráter social.

Período e foco: realizado em 28 de junho, das 8h às 13h, no estacionamento do Boulevard, voltado a admiradores do automobilismo e ao público em geral.

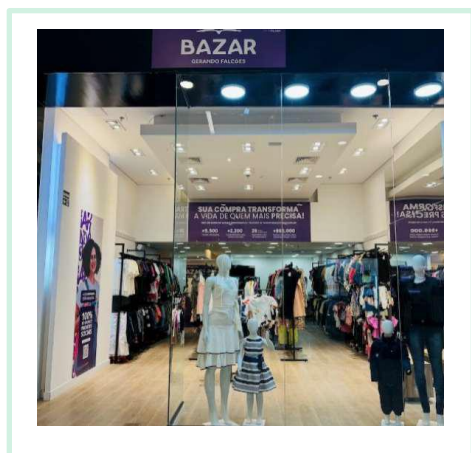
Formato da ação: exposição de carros antigos com participação gratuita mediante a doação de 1 kg de alimento não perecível.

Atrações e parceiros: exposição de veículos clássicos e integração entre colecionadores, expositores e visitantes.

Resultado: o evento reuniu mais de **1 mil pessoas** e contou com **220 carros expostos**. A iniciativa também arrecadou **254 kg de alimentos**, reforçando o caráter social da ação.

COMENTÁRIOS

Bazar Gerando Falcões



- **Objetivo:** arrecadar recursos para projetos sociais por meio da moda circular, além de contribuir para o fluxo e reforçar o posicionamento do shopping em iniciativas de impacto social.
- **Período e foco:** operação temporária instalada no Grand Plaza, próxima à Milky Moo, voltada aos consumidores interessados em moda circular e consumo com propósito.
- **Formato da ação:** bazar itinerante com 100% do lucro destinado aos projetos sociais desenvolvidos pela instituição.
- **Atrações e parceiros:** parceria com a Gerando Falcões, organização dedicada à transformação social e ao combate à pobreza.
- **Resultado:** até o encerramento de junho, a ação movimentou mais de **R\$ 88 mil em vendas**, com boa adesão do público à proposta social e incremento de fluxo na região da operação.

Ponto de Troca de Figurinhas



Campanha: Pontos de Troca de Figurinhas da Copa.

Objetivo: promover a interação entre colecionadores e fãs da Copa, ampliar o relacionamento com o público e gerar fluxo e vendas para as operações parceiras.

Período e foco: ação realizada durante o período da Copa, voltada à troca de figurinhas repetidas e à compra de novos pacotes.

Formato da ação: espaços dedicados à troca de figurinhas e à interação entre os participantes. Diante da adesão do público, a operação foi ampliada com um novo ponto próximo à Panini.

Atrações e parceiros: iniciativa realizada em parceria com a Panini e a Livraria Leitura, contribuindo para o direcionamento de fluxo às operações envolvidas.

Resultado: a ação fortaleceu o relacionamento com o público, ampliou o fluxo na região das lojas parceiras e gerou aproximadamente **R\$ 130,5 mil em vendas incrementais** no período.

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.

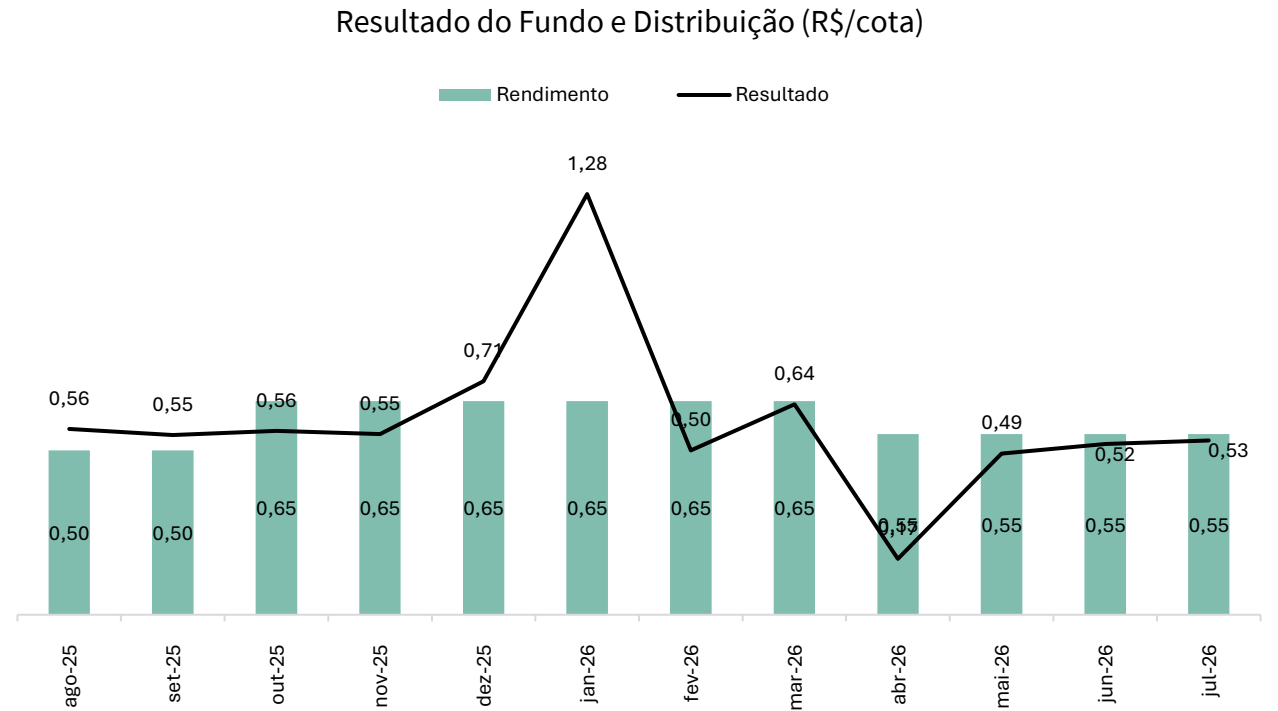
COMPOSIÇÃO DE RESULTADOS DO FUNDO I JULHO

Dados do Fundo

	jul/26	dez/25	jul/25
Valor da Cota	R\$ 73,67	R\$ 80,37	R\$ 90,40
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 346.918.070,94	R\$ 378.468.920,34	R\$ 425.701.012,80

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	1.033.989,36	8.994.991,06	17.342.864,73
Giro (% de cotas negociadas)	0,30%	2,44%	4,70%
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	0,65	0,55	0,55	0,55	0,55					
Δ	30,0%	30,0%	30,0%	-8,3%	-31,3%	-52,2%	10,0%					

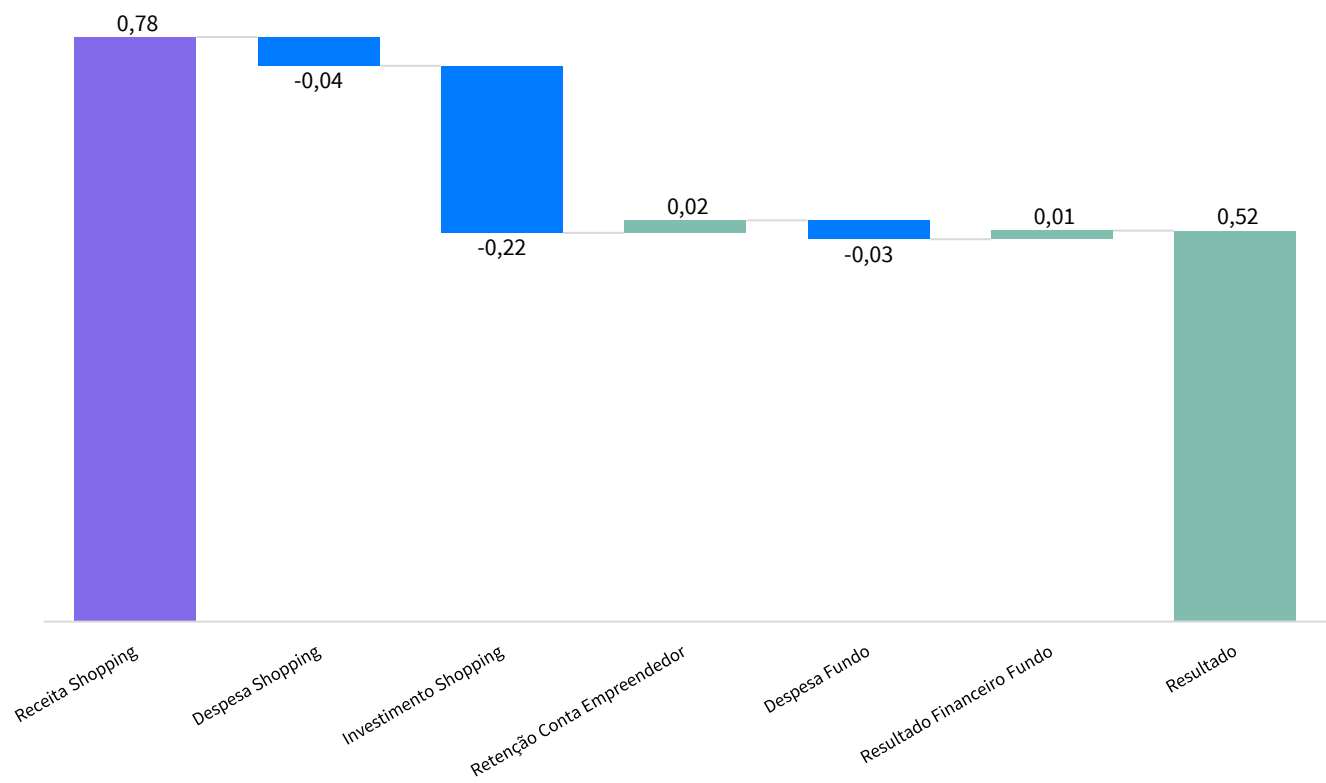
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

Proporção Fundo (em Milhares)	abril-26	maio-26	junho-26	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.567,20	R\$ 3.512,05	R\$ 3.686,30	R\$ 40.731,16
Despesa Shopping	-R\$ 246,83	-R\$ 168,75	-R\$ 181,06	-R\$ 2.078,11
Investimento Shopping	-R\$ 351,70	-R\$ 287,01	-R\$ 1.053,22	-R\$ 4.880,90
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 2.108,54	-R\$ 617,79	R\$ 79,25	-R\$ 1.938,94
Despesa Fundo	-R\$ 122,50	-R\$ 163,12	-R\$ 119,81	-R\$ 1.644,27
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 65,34	R\$ 26,11	R\$ 54,47	R\$ 602,92
Resultado ¹	R\$ 802,97	R\$ 2.301,51	R\$ 2.465,92	R\$ 30.791,86

Resultado Realizado por cota	R\$ 0,17	R\$ 0,49	R\$ 0,52	R\$ 6,54
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 7,10

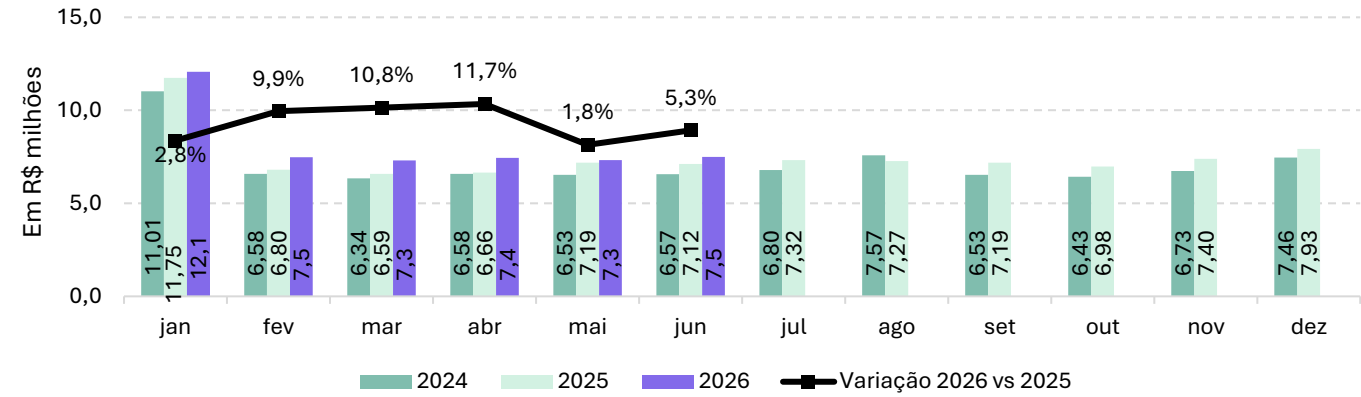
Composição de Resultado Mês de Referência



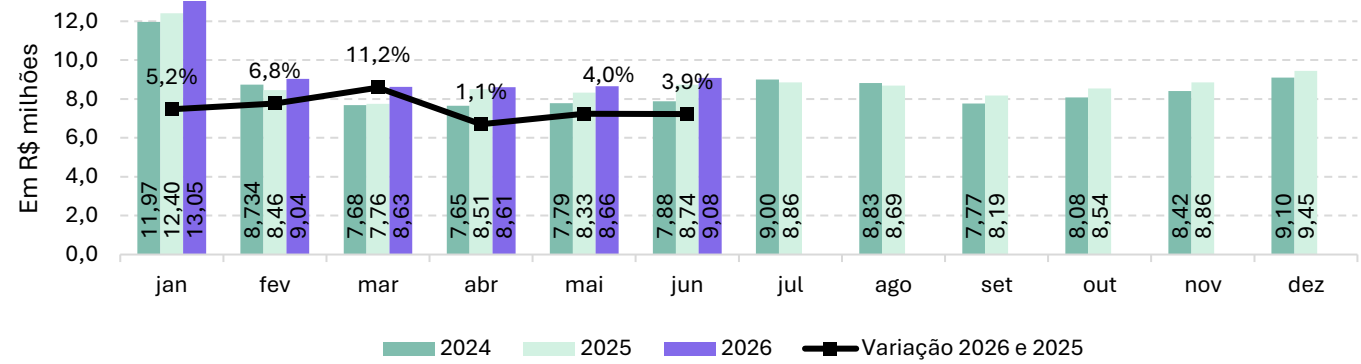
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I JUNHO

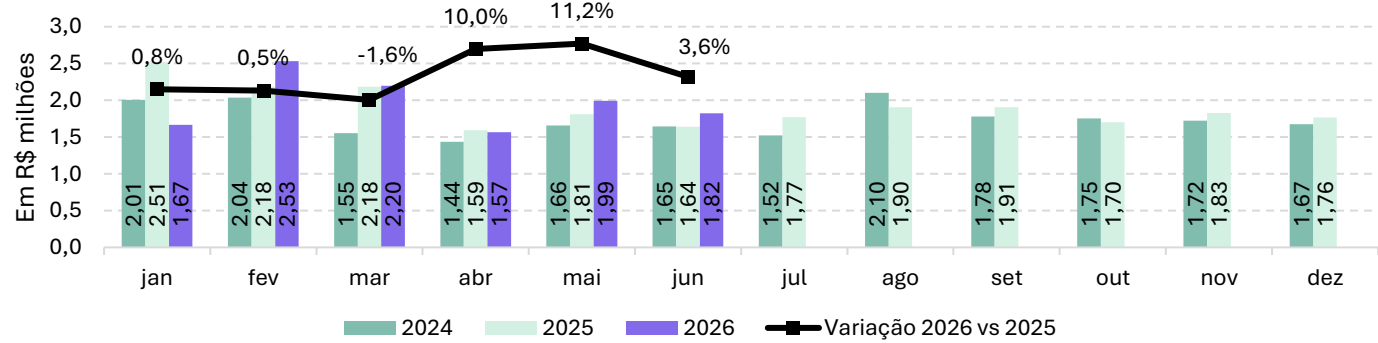
Aluguel



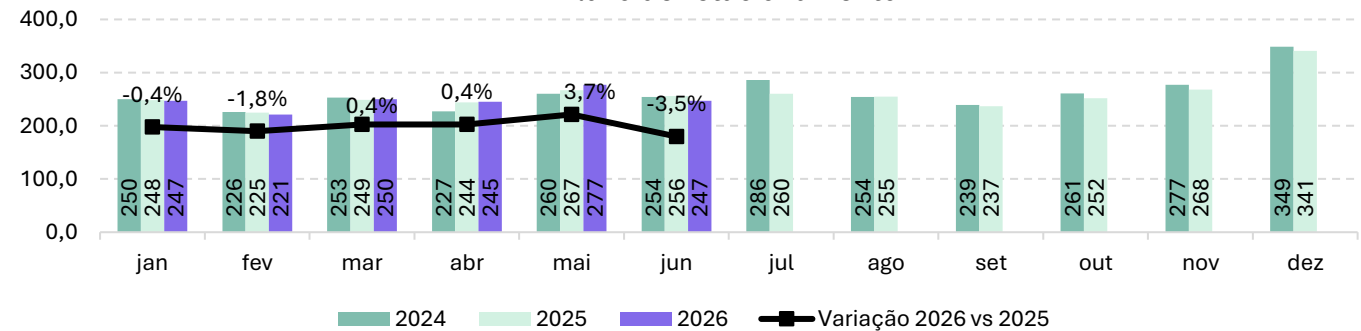
NOI + Estacionamento



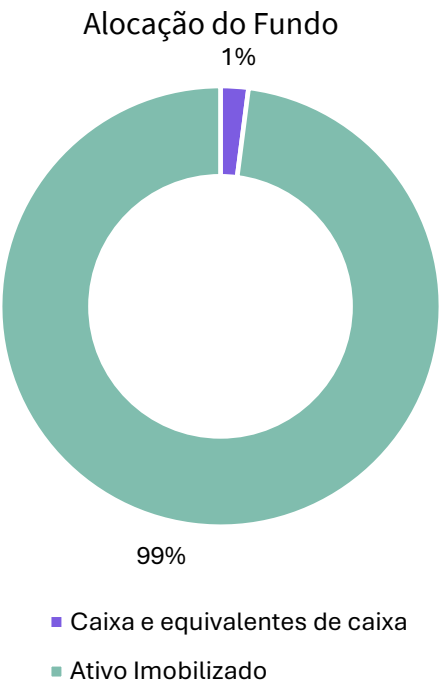
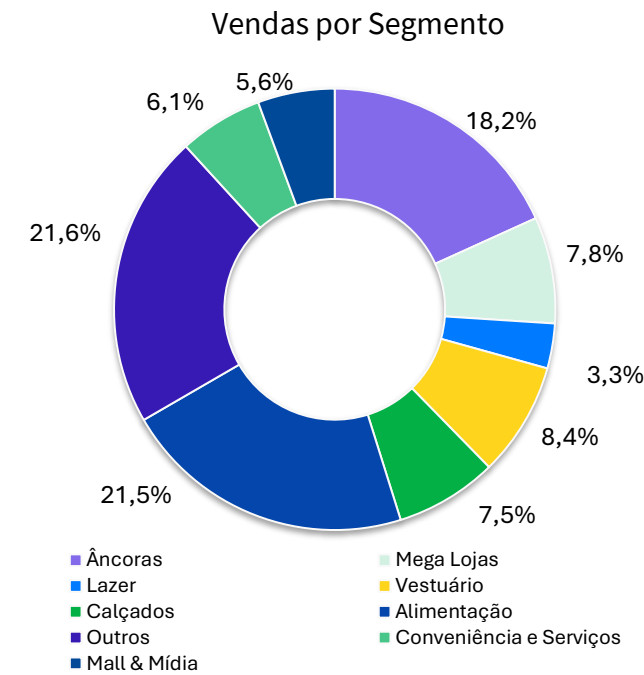
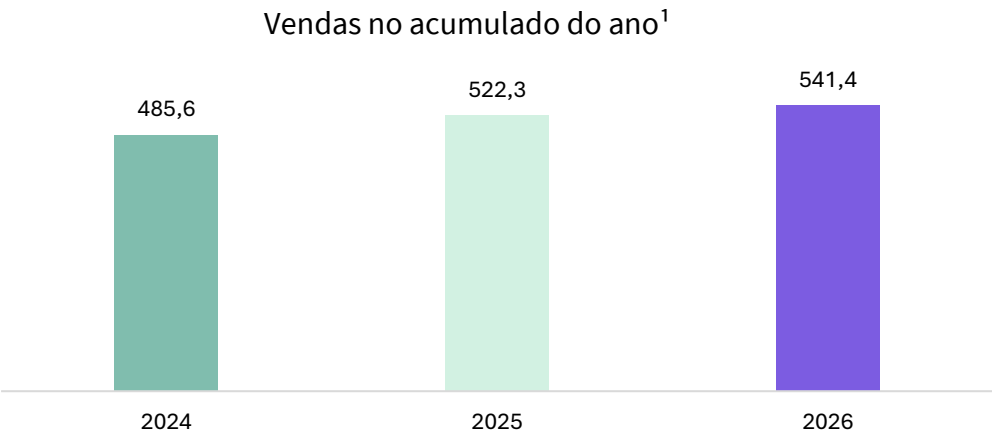
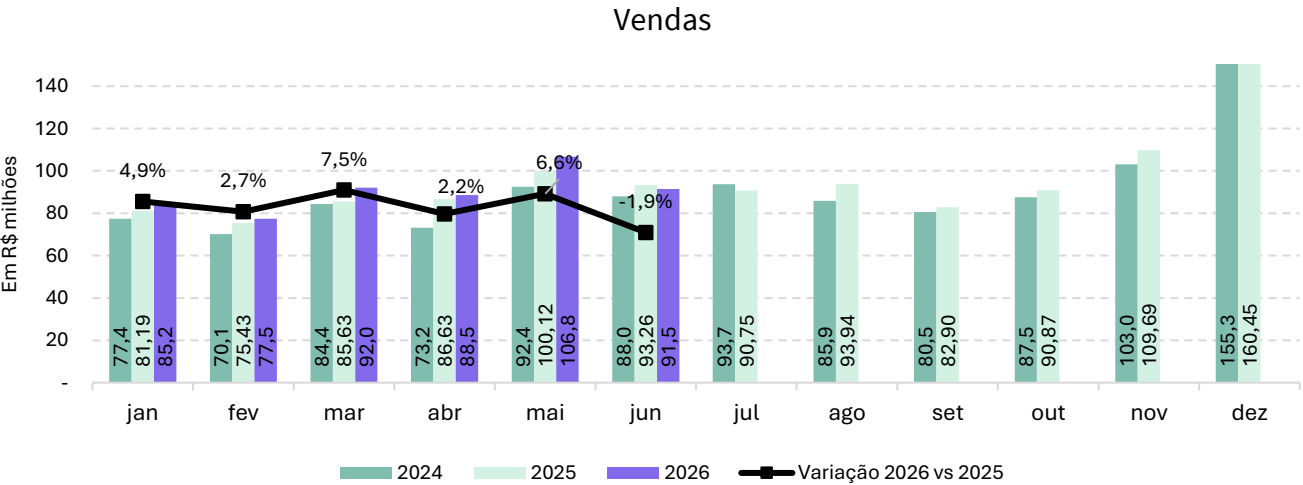
Resultado de Estacionamento



Fluxo de Estacionamento



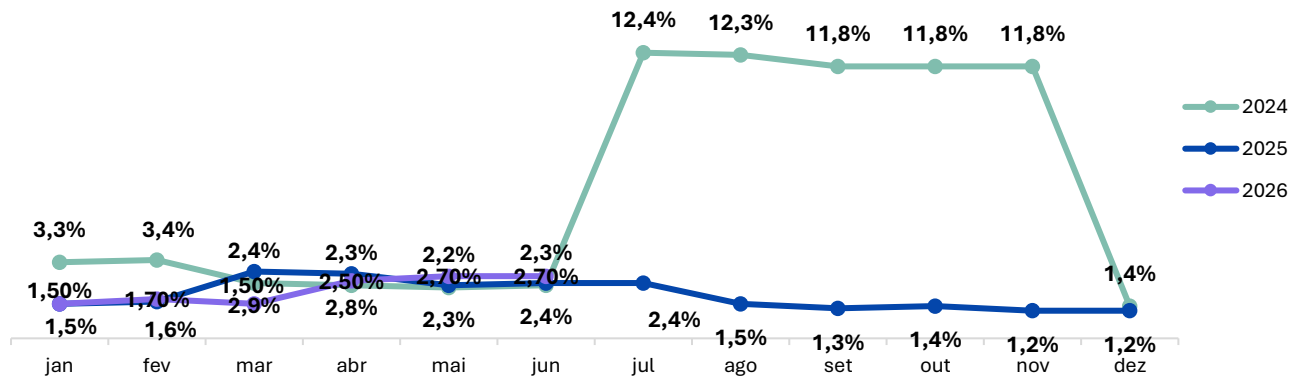
DESEMPENHO DO SHOPPING I JUNHO



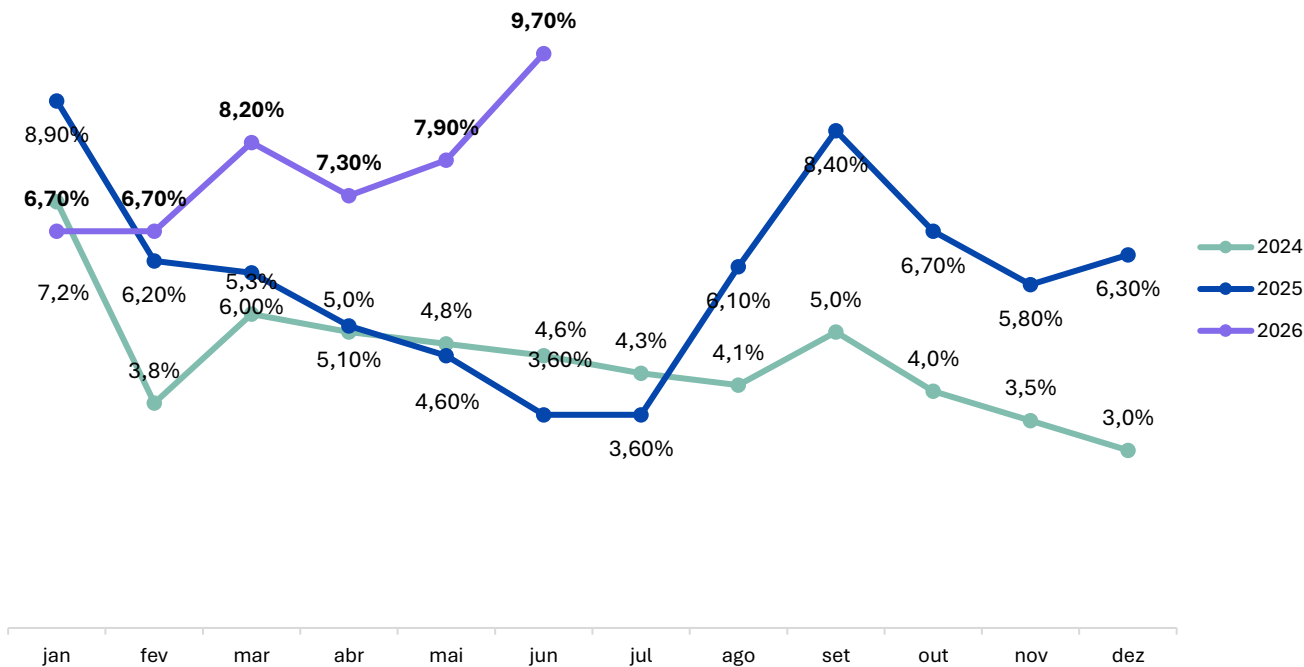
¹ As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

DESEMPENHO DO SHOPPING I JUNHO

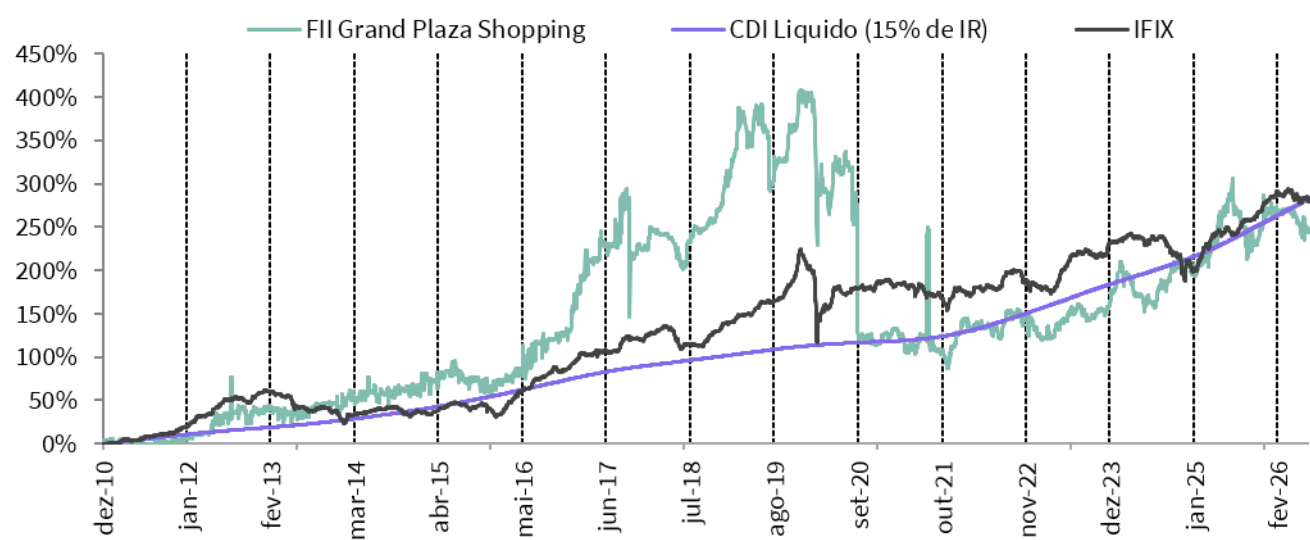
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE I JULHO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
----------------------------------	-----	-----	----------	----------------

FII Grand Plaza Shopping	-4,36%	-4,74%	-14,85%	245,31%
IFIX	-0,32%	1,14%	11,12%	281,85%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	Ano	12 meses	desde o início
---	-----	-----	----------	----------------

FII Grand Plaza Shopping	0,71%	5,16%	7,57%	187,41%
CDI líquido (15% de IR)	1,03%	6,92%	12,51%	283,46%

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 julho/26.

RESULTADOS DO SHOPPING I JUNHO

	jun/26	jun/25	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2026	YTD 2025	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.789	R\$ 5.651	2,4%	R\$ 39.630	R\$ 36.669	8,1%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 639	R\$ 481	32,8%	R\$ 2.588	R\$ 2.792	-7,3%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.076	R\$ 992	8,4%	R\$ 6.898	R\$ 6.654	3,7%
Total Faturado	R\$ 7.503	R\$ 7.124	5,3%	R\$ 49.115	R\$ 46.116	6,5%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 234	-R\$ 114	104,7%	-R\$ 1.890	-R\$ 1.062	77,9%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.269	R\$ 7.009	3,7%	R\$ 47.226	R\$ 45.054	4,8%
Outras Receitas	R\$ 447	R\$ 372	20,4%	R\$ 817	R\$ 1.454	-43,8%
Estacionamento	R\$ 1.836	R\$ 1.772	3,6%	R\$ 11.945	R\$ 11.510	3,8%
Receita Operacional	R\$ 9.553	R\$ 9.153	4,4%	R\$ 59.988	R\$ 58.018	3,4%
Despesa Operacional	-R\$ 469	-R\$ 603	-22,2%	-R\$ 2.917	-R\$ 4.070	-28,3%
NOI	R\$ 9.084	R\$ 8.550	6,2%	R\$ 57.071	R\$ 53.948	5,8%

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.

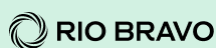
Shopping

- 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 expresso 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.