



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

AGOSTO 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\$

521.436.008,46 (ref. julho)

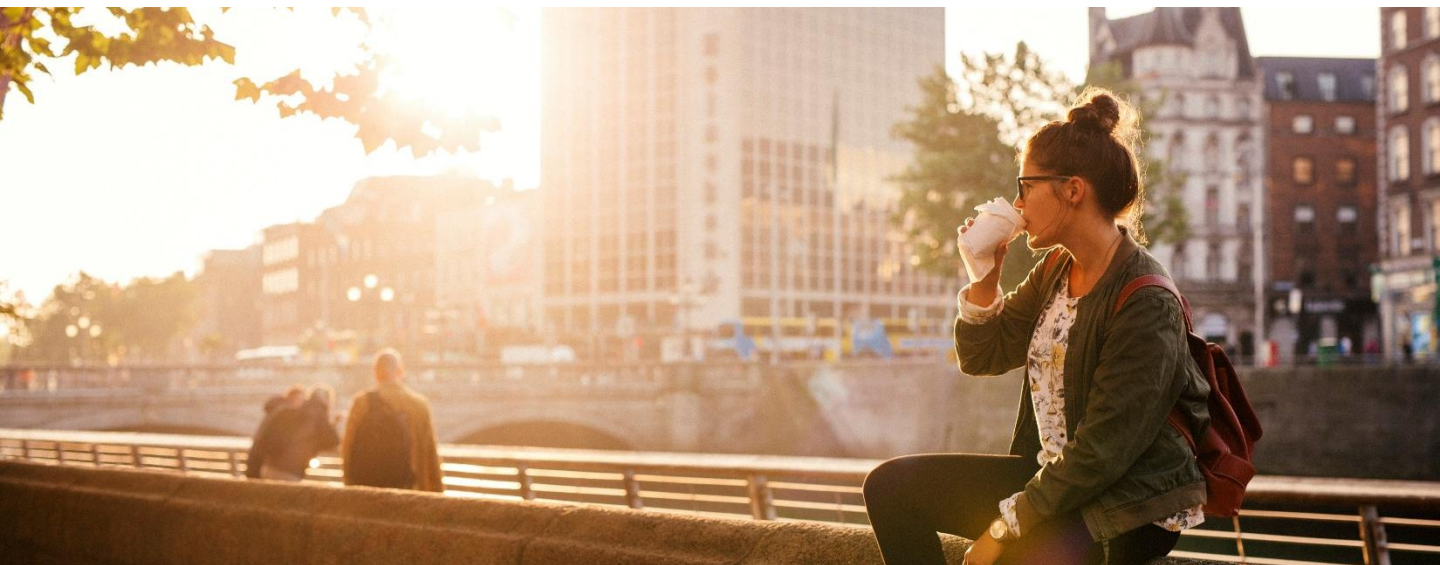
INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 13.150
(ref.julho)



PRINCIPAIS NÚMEROS

69.812 de ABL ¹	R\$ 110,73 Patrimônio Líquido/Cota ²	8,9% Dividend Yield ³ anualizado
R\$ 74,55 Fechamento do Mês	R\$ 351 milhões Valor de Mercado	R\$ 891 mil Volume Mensal Negociado
0,67 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 Agosto

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,63/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 | Julho

Destaques: em julho, a operação do Shopping apresentou desempenho positivo, com as vendas avançando **3,3% na comparação anual**, impulsionadas por **Satélites** (+5,4%) e **Mall & Mídia** (+60,6%). O **Festival Mundo Asiático** contribuiu para o resultado, movimentando aproximadamente **R\$ 1,72 milhão em vendas** e impulsionando o tráfego, que ficou **1,3% acima do orçamento e de julho 2025**. A principal pressão permaneceu concentrada em **Mega Lojas**, que recuaram 19,4%.

Na base comparável, o **SSS avançou 0,5%**, abaixo do crescimento total, refletindo a contribuição de Mall & Mídia e de operações sem base comparável. A inadimplência líquida consolidada encerrou o mês em **-0,9%**, com as recuperações de créditos superando a inadimplência bruta do período. A vacância permaneceu em patamar controlado, em **2,8%**.

Aluguel mínimo: apresentou alta de **2%** na comparação anual, atingindo **R\$ 5,77 milhões**. No acumulado do ano, o crescimento foi de **7%**, alcançando **R\$ 45,40 milhões**.

Tráfego: totalizou **264 mil veículos**, ficando **1,3% acima do orçamento e de jul/25**, impulsionado pelo **Evento Mundo Asiático**. No dia 11 de julho, pico do evento, o Shopping recebeu cerca de **52 mil pessoas e 12,8 mil veículos**.

Inadimplência: a inadimplência líquida consolidada encerrou o mês em **-0,9%**, refletindo recuperações superiores à inadimplência bruta. No período, foram recuperados **R\$ 500,6 mil**, ante inadimplência bruta de **R\$ 437,3 mil**.

Vacância: encerrou o mês com 1.974 m² vagos, representando **2,8%**.

Inaugurações no mês: **Melhor Bocado**

Rescisões no mês: **Fan Lab, Dricka Fashion, Rosted Potato**

Vendas: avanço de **3,3%** na comparação anual, **atingindo valor de R\$ 93,7 milhões**. No acumulado do ano, as vendas cresceram **4%**, totalizando **R\$ 635,2 milhões**.

O indicador SSS avançou **0,5% no mês**, enquanto, no acumulado do ano, apresenta crescimento de **1,6%**. As vendas cresceram **3,3% na comparação anual**, impulsionadas por **Satélites** (+5,4%) e **Mall & Mídia** (+60,6%), esta última beneficiada pelo Evento Mundo Asiático. A principal pressão veio de **Mega Lojas** (-19,4%), com destaque negativo para Fast Shop, Casas Bahia e Besni, enquanto **Âncoras** recuaram 1,6%. Na base comparável, o **SSS avançou 0,5%**, abaixo do crescimento total, refletindo a contribuição de Mall & Mídia e de lojas sem base comparável no período.

COMENTÁRIOS

Tipo de Loja	Jul/26 VS Jul/25
Âncoras	-1,6%
Mega lojas	-19,4%
Lazer	-0,7%
Satélites	5,4%
Conveniência e Serviços	0,4%
Mall & Mídia	60,6%
TOTAL	3,3%

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

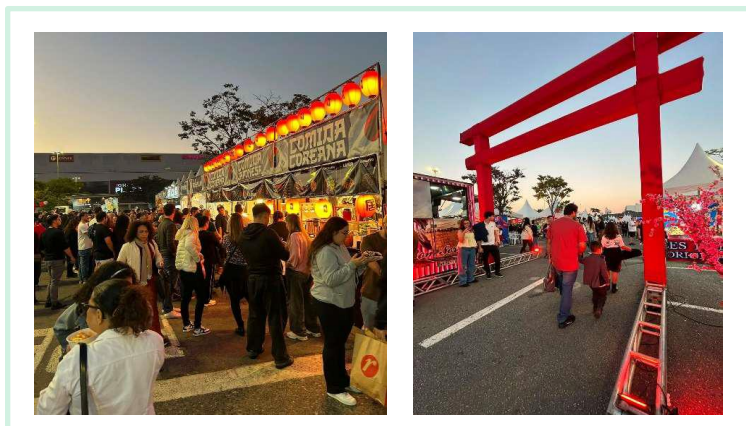
Em julho de 2026, foram realizados aproximadamente R\$ 1,10 milhão em investimentos. No acumulado do ano, os desembolsos totalizaram R\$ 6,62 milhões, concentrados principalmente nas obras de Piso/Mall, Ar Condicionado, Sistemas Elétricos e Automação e Remediação Ambiental.

Melhoria	Realizado até julho/2026	Realizado / Forecast	Forecast 2026 (realizado + projeção)	Orçamento 2026	Forecast / Orçamento
Tenant Allowance	0,00	0,00%	1.639.548,20	2.926.745,00	-44%
Remediação Ambiental	818.746,34	56,71%	1.443.746,34	1.500.000,00	-4%
Obras e Reformas Escada Rolante/Elevadores	105.000,00	29,58%	355.000,00	420.000,00	-15%
Obras e Reformas Sanitários/Vestiários	31.200,00	45,75%	68.200,00	200.000,00	-66%
Obras e Reformas Piso/Mall	1.985.456,43	66,78%	2.972.953,56	2.190.000,00	36%
Obras e Reformas Ar Condicionado	1.391.127,34	44,38%	3.134.251,34	4.300.000,00	-27%
Sistemas Elétricos/Automação	902.948,34	44,00%	2.052.369,34	2.130.000,00	-4%
Fachada	502.634,70	10,56%	4.757.634,70	4.520.000,00	5%
Obras e Reformas Telhado	216.121,19	67,30%	321.121,19	350.000,00	-8%
Projeto de Expansão	311.168,71	100,00%	311.168,71	250.000,00	24%
Obras e Reformas Saneamento	242.788,15	100,00%	242.788,15	300.000,00	-19%
Benfeitoria Estrutural	109.790,52	78,54%	139.790,52	150.000,00	-7%
Obras e Reformas Praça de Alimentação	7.750,00	1,10%	707.750,00	700.000,00	1%
Total	6.624.731,72	36,51%	18.146.322,05	19.936.745,00	-9%

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

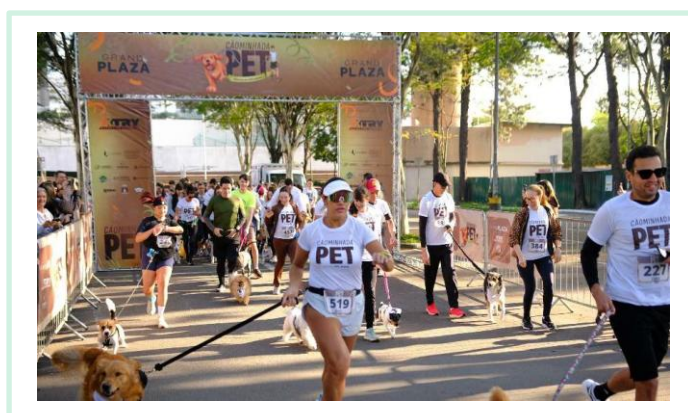
COMENTÁRIOS I EVENTOS DO MÊS

Festival Mundo Asiático



- **Objetivo:** ampliar o fluxo e gerar receita adicional por meio de uma experiência voltada à gastronomia e à cultura asiática.
- **Período e foco:** realizado entre os dias 9 e 12 de julho de 2026, no estacionamento da entrada principal do shopping, com foco nas culturas sul-coreana e japonesa.
- **Formato da ação:** festival temático com experiências gastronômicas e culturais relacionadas ao universo asiático, incluindo tendências de consumo associadas ao K-pop e aos doramas.
- **Atrações e parceiros:** programação dedicada à gastronomia, cultura e entretenimento asiáticos, reunindo operações e atividades voltadas a diferentes públicos.
- **Resultado:** o evento reuniu mais de **36 mil pessoas** e movimentou aproximadamente **R\$ 1,72 milhão em vendas**. Durante o período, o fluxo de veículos cresceu **30% em relação ao ano anterior**, além de gerar **R\$ 18 mil em receita de Mall & Mídia**.

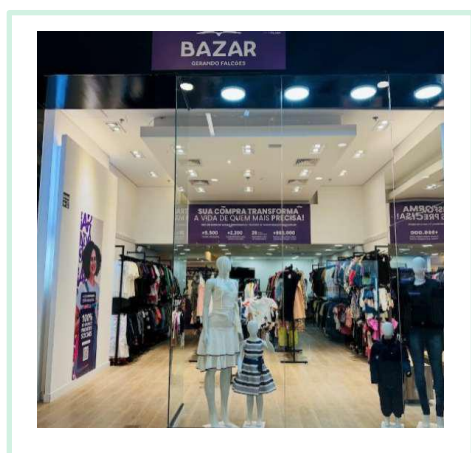
Caminhada Pet



- **Objetivo:** promover uma experiência de lazer para tutores e pets, ampliar o fluxo nas áreas comuns e reforçar o posicionamento pet friendly do shopping.
- **Período e foco:** realizada em 26 de julho de 2026, com concentração e largada no estacionamento do Boulevard e percurso pelas áreas internas do shopping.
- **Formato da ação:** caminhada com percurso dentro do empreendimento e entrega de kits exclusivos aos inscritos.
- **Atrações e parceiros:** programação voltada à convivência entre tutores e pets, com percurso organizado em ambiente seguro e integrado às áreas comuns do shopping.
- **Resultado:** a ação atingiu **100% das vagas disponíveis**, com **610 inscritos** e mais de **800 participantes** no dia do evento, contribuindo para o fluxo no empreendimento e para o relacionamento com o público pet.

COMENTÁRIOS

Bazar Gerando Falcões



- **Objetivo:** arrecadar recursos para projetos sociais por meio da moda circular, além de contribuir para o fluxo e fortalecer a atuação social do shopping.
- **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:** ação realizada em parceria com a Gerando Falcões.
- **Resultado:** a ação movimentou mais de R\$ 120 mil em vendas, com boa adesão do público à proposta social e contribuição para o fluxo na região da operação.

Ponto de Troca de Figurinhas



- **Objetivo:** promover a interação entre colecionadores e fãs da Copa, ampliar o relacionamento com o público e incentivar as vendas das operações parceiras.
- **Período e foco:** ação realizada durante a campanha da Copa e encerrada em 19 de julho, 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 uma nova área próxima 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 ampliou o fluxo na região das lojas parceiras e gerou aproximadamente **R\$ 130,5 mil em vendas incrementais** no período, consolidando-se como uma das principais ativações da campanha.

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 AGOSTO

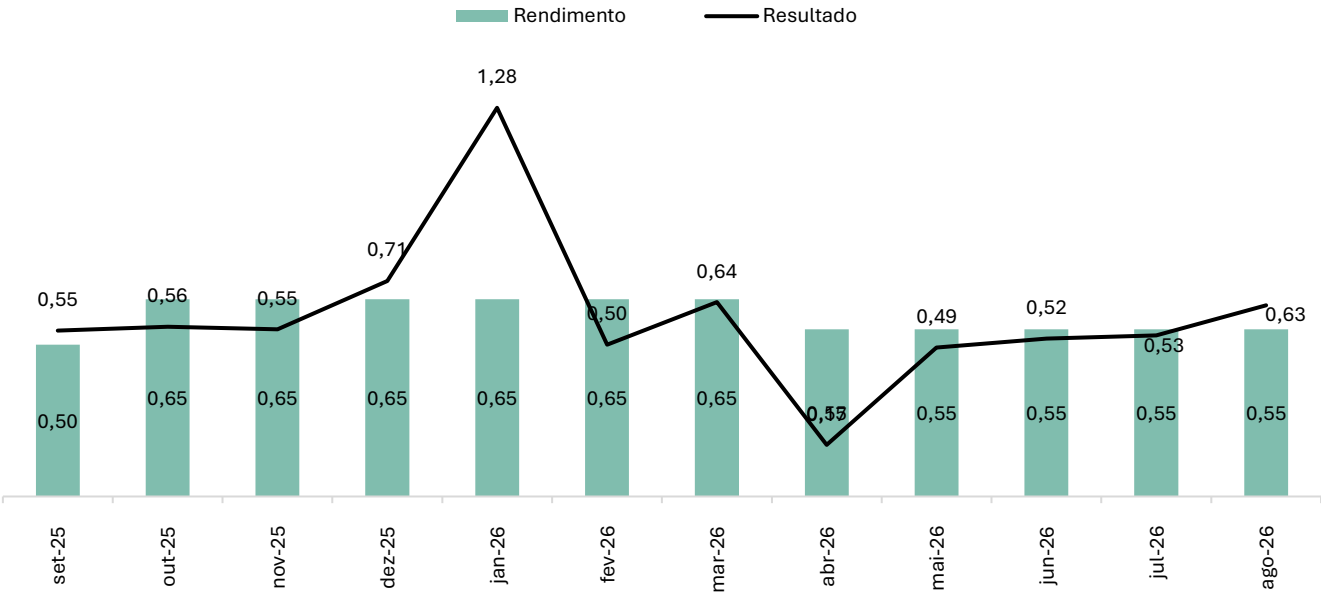
Dados do Fundo

	ago/26	dez/25	ago/25
Valor da Cota	R\$ 74,55	R\$ 80,37	R\$ 84,33
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 351.062.063	R\$ 378.468.920	R\$ 397.116.885

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	891.815,20	9.886.806,26	16.537.848,94
Giro (% de cotas negociadas)	0,26%	2,69%	4,54%
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	0,55	0,55	0,55				
Δ	30,0%	30,0%	30,0%	-8,3%	-31,3%	-52,2%	10,0%	10,0%				

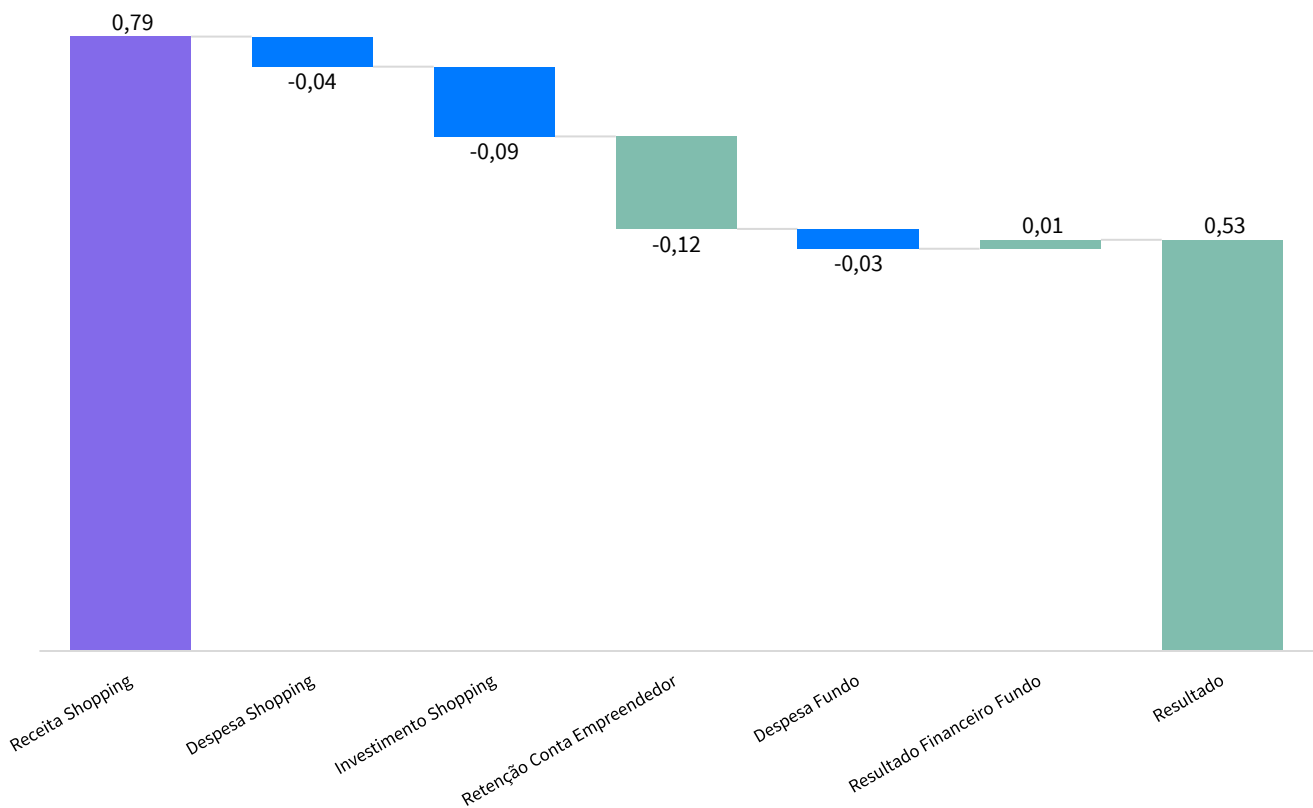
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

Proporção Fundo (em Milhares)	maio-26	junho-26	julho-26	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.512,05	R\$ 3.686,30	R\$ 3.736,12	R\$ 37.565,03
Despesa Shopping	-R\$ 168,75	-R\$ 181,06	-R\$ 183,06	-R\$ 1.872,15
Investimento Shopping	-R\$ 287,01	-R\$ 1.053,22	-R\$ 424,29	-R\$ 3.879,30
Retenção Conta Empreendedor	-R\$ 617,79	R\$ 79,25	-R\$ 562,13	-R\$ 2.762,77
Despesa Fundo	-R\$ 163,12	-R\$ 119,81	-R\$ 119,94	-R\$ 1.544,52
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 26,11	R\$ 54,47	R\$ 53,90	R\$ 552,30
Resultado ¹	R\$ 2.301,51	R\$ 2.465,92	R\$ 2.500,61	R\$ 28.058,60

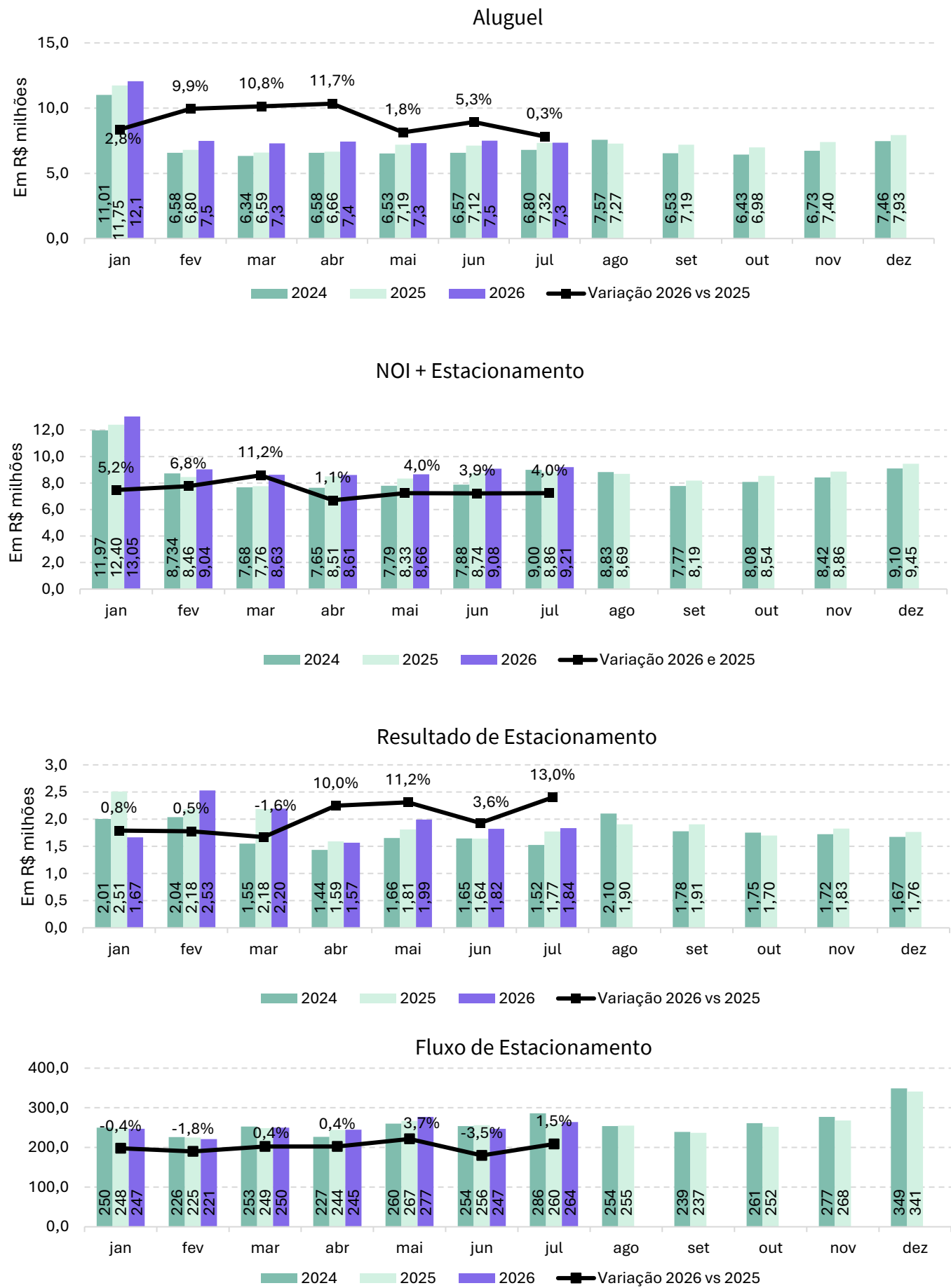
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,49	R\$ 0,52	R\$ 0,53	R\$ 5,96
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 7,15

Composição de Resultado Mês de Referência

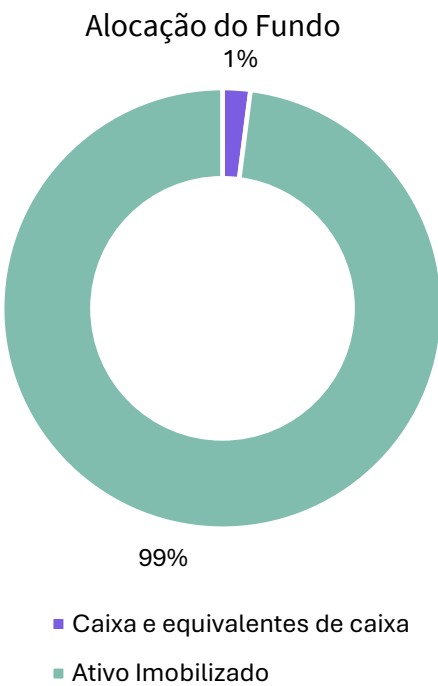
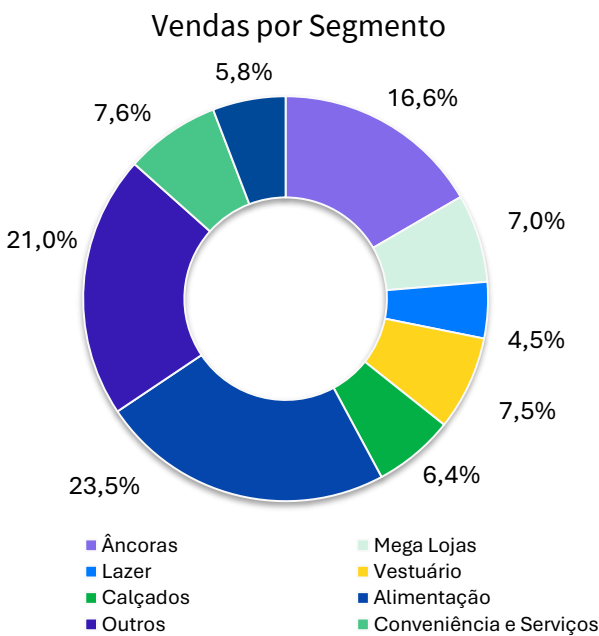
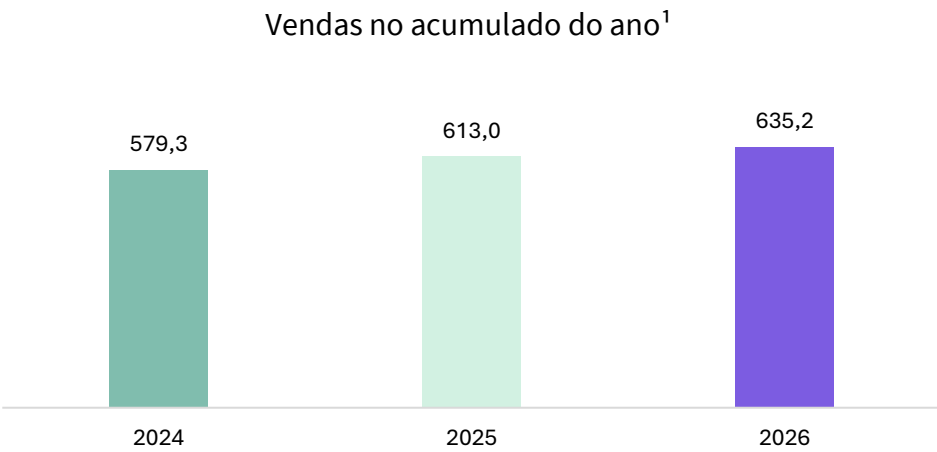
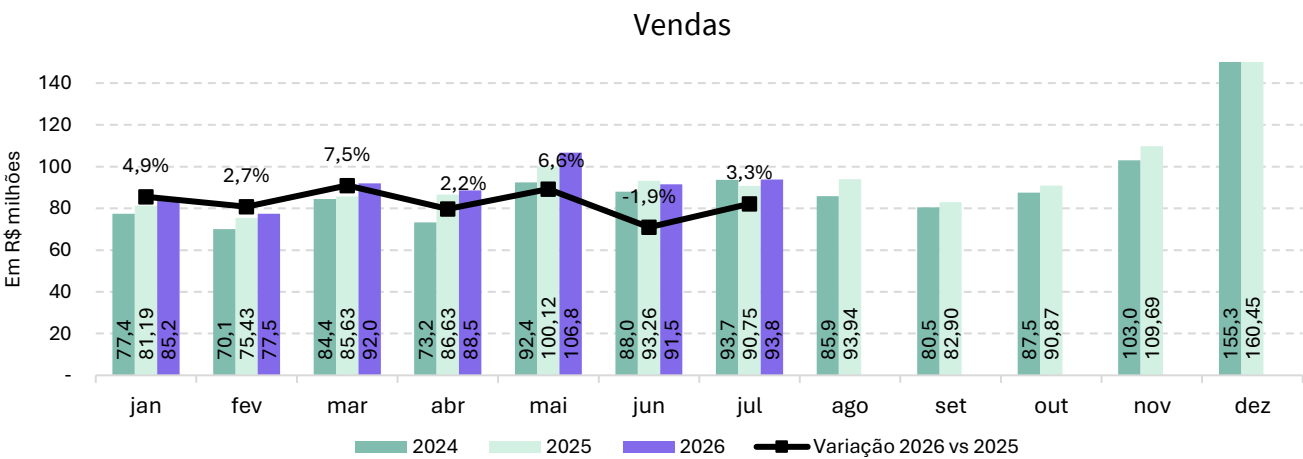


¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I JULHO



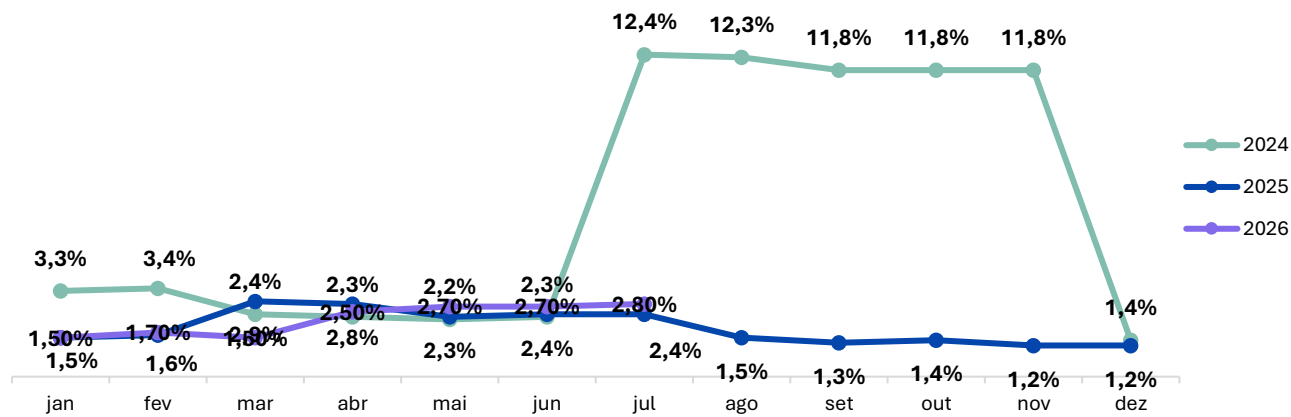
DESEMPENHO DO SHOPPING I JULHO



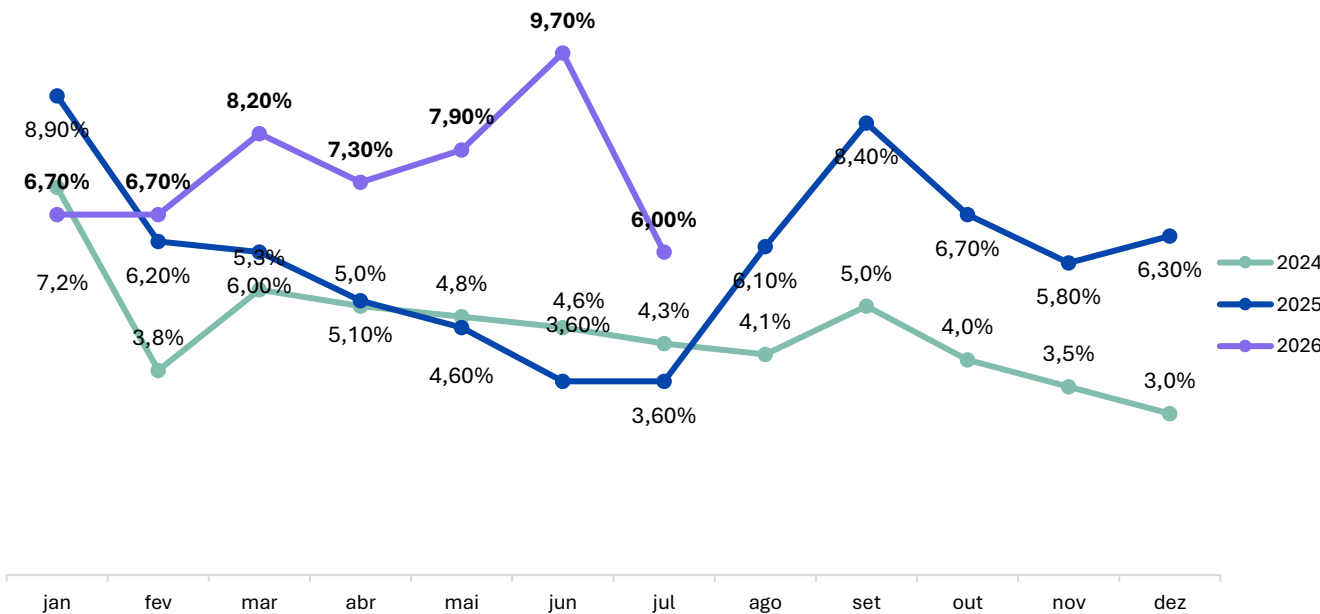
¹ As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

DESEMPENHO DO SHOPPING I JULHO

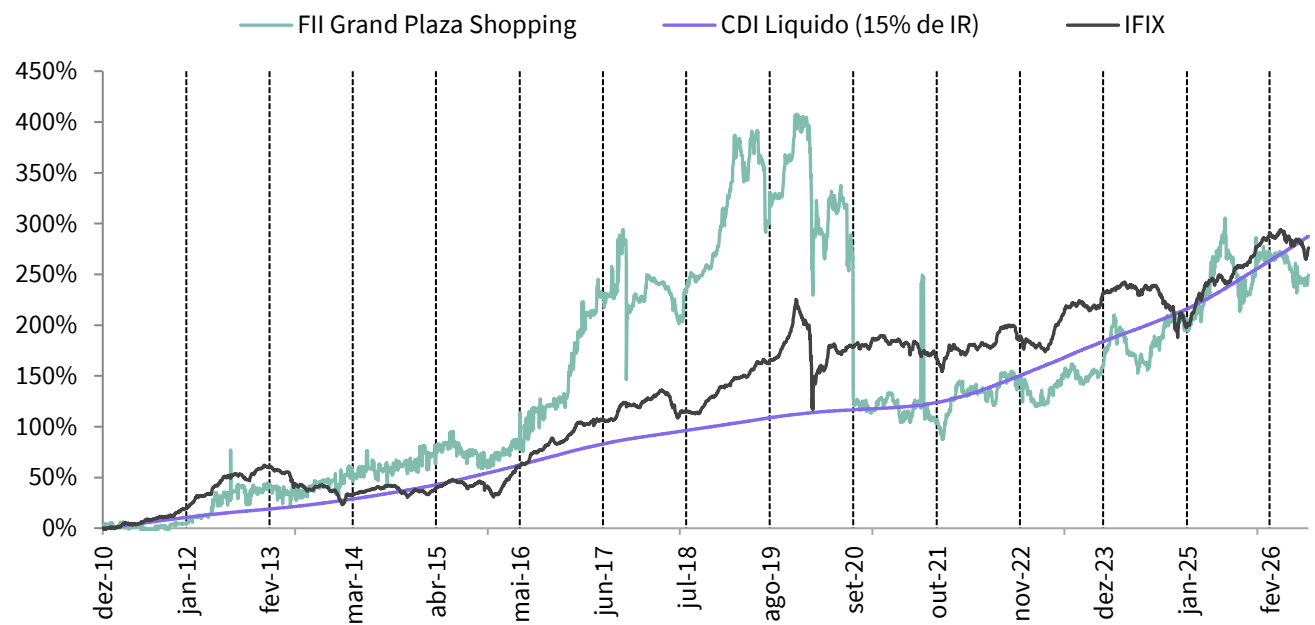
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE I AGOSTO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	1,96%	-3,59%	-4,67%	249,47%
IFIX	-1,46%	-0,33%	8,24%	276,28%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,75%	5,85%	8,48%	188,76%
CDI líquido (15% de IR)	0,93%	7,93%	12,44%	287,49%

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 agosto/26.

RESULTADOS DO SHOPPING I JULHO

	jul/26	jul/25	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2026	YTD 2025	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.769	R\$ 5.674	1,7%	R\$ 45.399	R\$ 42.344	7,2%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 292	R\$ 333	-12,0%	R\$ 2.880	R\$ 3.124	-7,8%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 1.288	R\$ 1.318	-2,3%	R\$ 8.186	R\$ 7.972	2,7%
Total Faturado	R\$ 7.350	R\$ 7.324	0,3%	R\$ 56.465	R\$ 53.440	5,7%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	R\$ 33	-R\$ 73	-145,0%	-R\$ 1.857	-R\$ 1.134	63,7%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.382	R\$ 7.252	1,8%	R\$ 54.608	R\$ 52.306	4,4%
Outras Receitas	R\$ 148	R\$ 28	432,6%	R\$ 965	R\$ 1.482	-34,9%
Estacionamento	R\$ 2.152	R\$ 1.905	13,0%	R\$ 14.097	R\$ 13.415	5,1%
Receita Operacional	R\$ 9.682	R\$ 9.185	5,4%	R\$ 69.670	R\$ 67.203	3,7%
Despesa Operacional	-R\$ 474	-R\$ 451	5,3%	-R\$ 3.391	-R\$ 4.521	-25,0%
NOI	R\$ 9.208	R\$ 8.734	5,4%	R\$ 66.279	R\$ 62.682	5,7%

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.

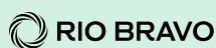
Shopping

- 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.