



Relatório Gerencial

ABCP11

Grand Plaza Shopping Fundo de Investimento
Imobiliário de Responsabilidade Limitada

SETEMBRO 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\$

521.536.501,14 (ref. agosto)

INÍCIO DO FUNDO • 17/05/1996

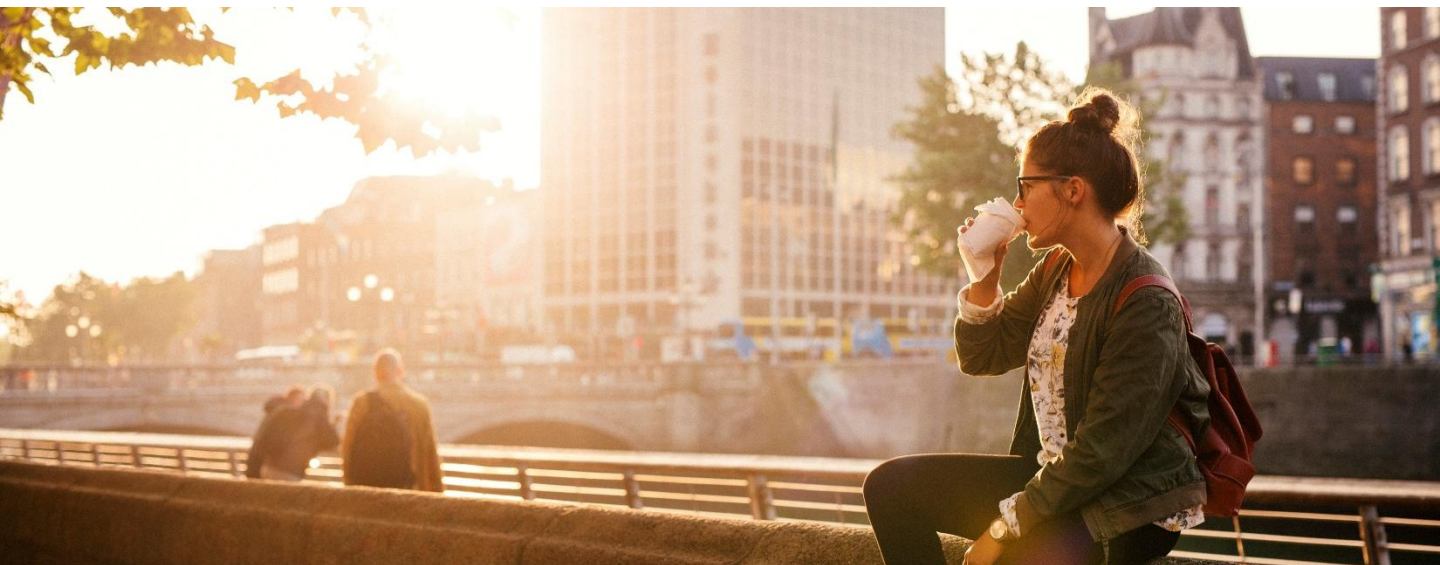
QUANTIDADE DE COTAS • 4.709.082

QUANTIDADE DE EMISSÕES

REALIZADAS • 8

NÚMERO DE COTISTAS • 12.973

(ref.agosto)



PRINCIPAIS NÚMEROS

69.812 de ABL ¹	R\$ 110,75 Patrimônio Líquido/Cota ²	8,4% Dividend Yield ³ anualizado
R\$ 78,58 Fechamento do Mês	R\$ 370 milhões Valor de Mercado	R\$ 848 mil Volume Mensal Negociado
0,71 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 Setembro

No mês, o resultado do Fundo foi de R\$ 0,60/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 | Agosto

Destaques: em agosto, o **NOI do Shopping atingiu R\$ 8,84 milhões**, ficando **1,7% acima de ago/25 e 3,3% abaixo do orçamento**. O resultado foi pressionado principalmente pelas receitas de estacionamento, Mall e Aluguel Percentual abaixo do previsto, parcialmente compensadas pelo desempenho do Aluguel Mínimo Contratual e pela recuperação de créditos. No acumulado do ano, o NOI alcançou **R\$ 75,12 milhões**, alta de 4,7% na comparação anual e praticamente em linha com o orçamento.

- **Vendas:** totalizaram **R\$ 93,62 milhões**, retração de 0,3% na comparação anual e 1,7% abaixo do orçamento. No acumulado do ano, somaram **R\$ 728,81 milhões**, crescimento de 3,1% frente ao mesmo período de 2025.
- **Vendas nas mesmas lojas:** o **SSS avançou 3,2%** no mês, superando o desempenho das vendas totais. No acumulado do ano, o indicador apresenta crescimento de 1,8%.
- **Aluguel mínimo:** totalizou **R\$ 5,87 milhões**, alta de 2,0% na comparação anual e frente ao orçamento. No acumulado do ano, atingiu **R\$ 51,27 milhões**, crescimento de 6,6% na comparação anual.
- **Tráfego:** totalizou aproximadamente **254 mil veículos**, ficando praticamente estável frente ao orçamento e a ago/25, com retração de 0,3% em ambas as comparações. O fluxo foi favorecido pelos eventos realizados no período, principalmente o Festival Taurus e o Festival Geek Asiático.
- **Inadimplência:** a inadimplência líquida consolidada encerrou o mês em aproximadamente **1,8%**, acima dos 1,5% orçados. As recuperações totalizaram **R\$ 523,1 mil**, ante inadimplência bruta de R\$ 755,8 mil.
- **Vacância:** encerrou agosto em **4,0%**, equivalente a 2.780 m² e 22 lojas vagas. O aumento em relação aos 2,8% registrados em julho decorreu principalmente da saída da Casas Bahia, parcialmente compensada por duas novas locações assinadas no mês.

Vendas: em agosto, as vendas permaneceram praticamente estáveis, com retração de 0,3% na comparação anual. O desempenho positivo de Satélites (+3,1%) e Lazer (+24,1%) foi compensado principalmente pela queda de Mega Lojas (-23,6%), impactada pela saída da Casas Bahia e pelo desempenho da Fast Shop.

Na base comparável, o SSS cresceu 3,2%, acima do desempenho das vendas totais. A diferença reflete principalmente o efeito de operações fora da base comparável e a não recorrência de eventos realizados em ago/25.

COMENTÁRIOS

Variação de vendas por segmento:

Tipo de Loja	Ago/26 VS Ago/25
Âncoras	-1,4%
Mega lojas	-23,6%
Lazer	24,1%
Satélites	3,1%
Conveniência e Serviços	-3,6%
Mall & Mídia	-6,4%
TOTAL	-0,3%

Movimentações comerciais: em agosto, foi inaugurada a operação **Al Pratas**. O Shopping também assinou contratos com **Batatamos** e **BinhoShop**, enquanto a saída da **Casas Bahia**, que ocupava 815 m², foi o principal fator para o aumento da vacância física no período. Ao final do mês, o shopping apresentava oito operações em fase de aprovação de projeto ou obras.

DETALHES SOBRE INVESTIMENTOS

Em agosto, foram realizados aproximadamente **R\$ 1,54 milhão em investimentos**, dos quais **R\$ 980,5 mil** se referem a **Tenant Allowance**. Os demais desembolsos, de aproximadamente **R\$ 561,2 mil**, concentraram-se principalmente em **Projeto de Expansão**, **Remediação Ambiental** e **Obras de Piso/Mall**.

No acumulado do ano, os investimentos totalizaram **R\$ 8,17 milhões**, equivalentes a **47,7% do forecast atualizado para 2026**. A projeção anual é de **R\$ 17,11 milhões**, montante aproximadamente **14% inferior ao orçamento original de R\$ 19,94 milhões**.

As principais reduções frente ao orçamento estão concentradas em **Tenant Allowance**, **Ar Condicionado**, **Fachada** e **Obras da Praça de Alimentação**. Em contrapartida, os investimentos em **Piso/Mall** e **Projeto de Expansão** apresentam *forecast* superior ao orçamento, em **28% e 81%**, respectivamente.

Melhoria	Realizado até agosto/2026	Realizado / Forecast	Forecast 2026 (realizado + projeção)	Orçamento 2026	Desvio do Forecast vs. Orçamento
Tenant Allowance	980.461,15	44,37%	2.209.722,30	2.926.745,00	-24%
Remediação Ambiental	957.349,28	67,14%	1.425.824,38	1.500.000,00	-5%
Obras e Reformas Escada Rolante/Elevadores	147.000,00	39,01%	376.809,68	420.000,00	-10%
Obras e Reformas Sanitários/Vestiários	31.200,00	100,00%	31.200,00	200.000,00	-84%
Obras e Reformas Piso/Mall	2.101.049,27	74,89%	2.805.362,09	2.190.000,00	28%
Obras e Reformas Ar Condicionado	1.447.227,34	50,82%	2.848.023,80	4.300.000,00	-34%
Sistemas Elétricos/Automação	922.987,84	45,86%	2.012.692,64	2.130.000,00	-6%
Fachada	522.874,30	13,86%	3.772.974,49	4.520.000,00	-17%
Obras e Reformas Telhado	227.856,13	72,83%	312.856,13	350.000,00	-11%
Projeto de Expansão	452.014,29	100,00%	452.014,29	250.000,00	81%
Obras e Reformas Saneamento	242.788,15	96,43%	251.788,15	300.000,00	-16%
Benfeitoria Estrutural	109.790,52	70,18%	156.451,86	150.000,00	4%
Obras e Reformas Praça de Alimentação	23.750,00	5,26%	451.672,00	700.000,00	-35%
Total	8.166.348,27	47,74%	17.107.391,81	19.936.745,00	-14%

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

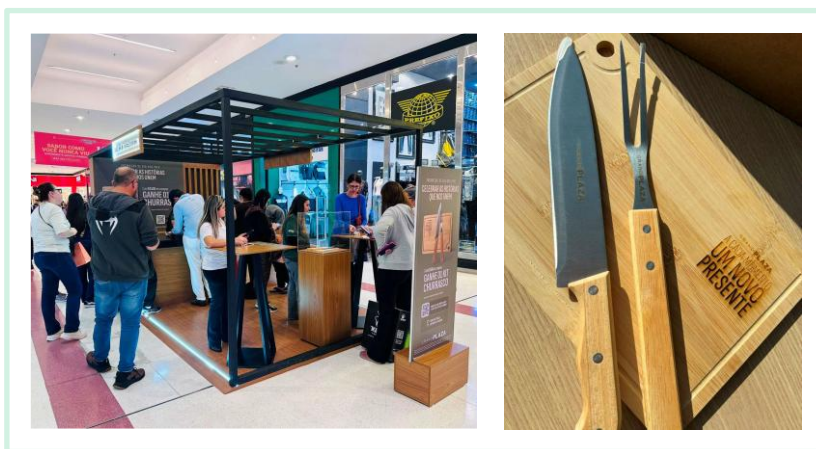
COMENTÁRIOS I EVENTOS DO MÊS

Festival geek asiático



- **Objetivo:** ampliar o fluxo e gerar receita adicional por meio de uma programação voltada à cultura geek e asiática.
- **Período e foco:** realizado em agosto de 2026, voltado aos públicos interessados em cultura geek, entretenimento e experiências asiáticas.
- **Formato da ação:** festival temático com experiências culturais, gastronômicas e de entretenimento.
- **Atrações e parceiros:** programação dedicada à cultura geek e asiática, com atividades voltadas a diferentes perfis de público.
- **Resultado:** o evento reuniu mais de **30 mil pessoas** e movimentou aproximadamente **R\$ 1,0 milhão em vendas**, contribuindo para o fluxo do Shopping durante o período.

Campanha de dia dos pais



- **Objetivo:** impulsionar as vendas e o engajamento dos clientes durante uma das principais datas comemorativas do varejo.
- **Período e foco:** realizada em agosto de 2026, voltada aos consumidores do Shopping durante o período de compras para o Dia dos Pais.
- **Formato da ação:** campanha promocional vinculada às compras realizadas no Shopping, com distribuição de brindes aos participantes.
- **Atrações e parceiros:** ação promocional integrada às operações do empreendimento, com foco no relacionamento e na conversão de vendas.
- **Resultado:** a campanha registrou aproximadamente **R\$ 3,23 milhões em vendas identificadas**, crescimento de **7% na comparação anual**. A ação contou com mais de **3,8 mil participantes** e distribuiu **3.476 brindes**.

COMENTÁRIOS

Festival Taurus



- **Objetivo:** ampliar o fluxo, estimular as vendas e aumentar a base de clientes cadastrados no aplicativo do Shopping.
- **Período e foco:** realizado em agosto de 2026, com foco na geração de fluxo, vendas e relacionamento com o público.
- **Formato da ação:** evento promocional com distribuição de brindes e integração com o aplicativo do Shopping.
- **Atrações e parceiros:** programação voltada ao público do evento, com ativações promocionais e incentivo ao cadastro no aplicativo.
- **Resultado:** o evento movimentou aproximadamente **R\$ 246 mil em vendas**, registrou mais de **2,7 mil brindes resgatados** e gerou mais de **2 mil novos cadastros** no aplicativo do Shopping.

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 SETEMBRO

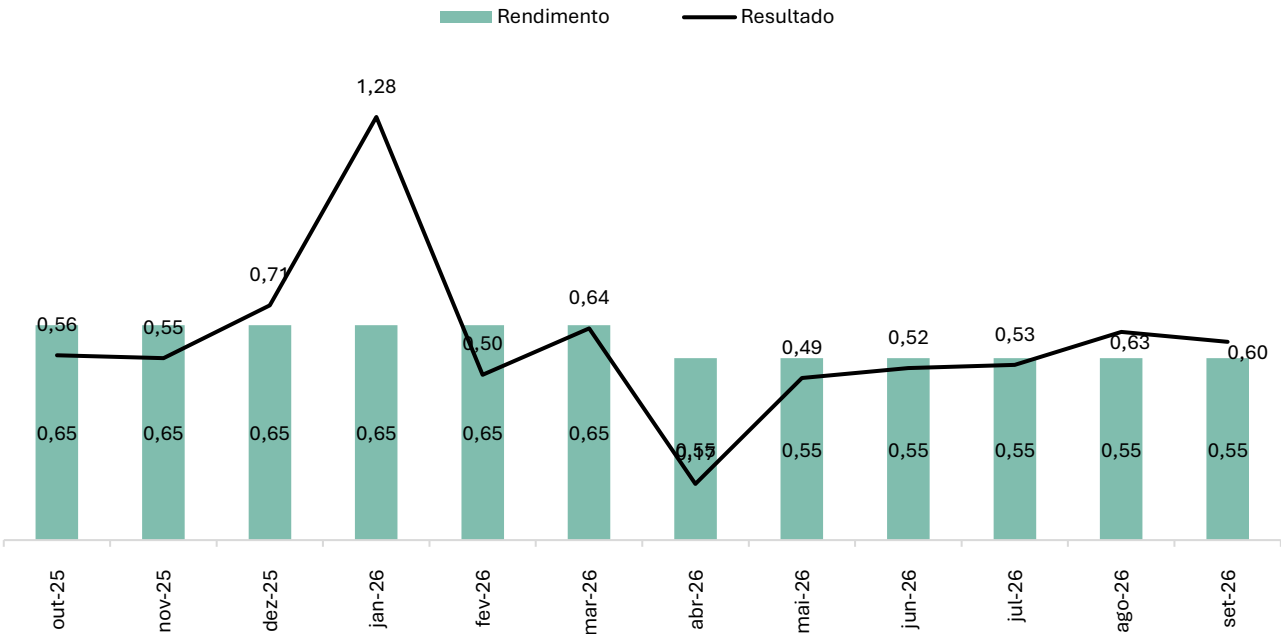
Dados do Fundo

	set/26	dez/25	set/25
Valor da Cota	R\$ 78,58	R\$ 80,37	R\$ 79,88
Quantidade de Cotas	4.709.082	4.709.082	4.709.082
Valor de Mercado	R\$ 370.039.663,56	R\$ 378.468.920,34	R\$ 376.161.470,16

Liquidez

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	848.978,10	10.735.784,36	15.776.793,08
Giro (% de cotas negociadas)	0,24%	2,93%	4,35%
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	0,55			
Δ	30,0%	30,0%	30,0%	-8,3%	-31,3%	-52,2%	10,0%	10,0%	10,0%			

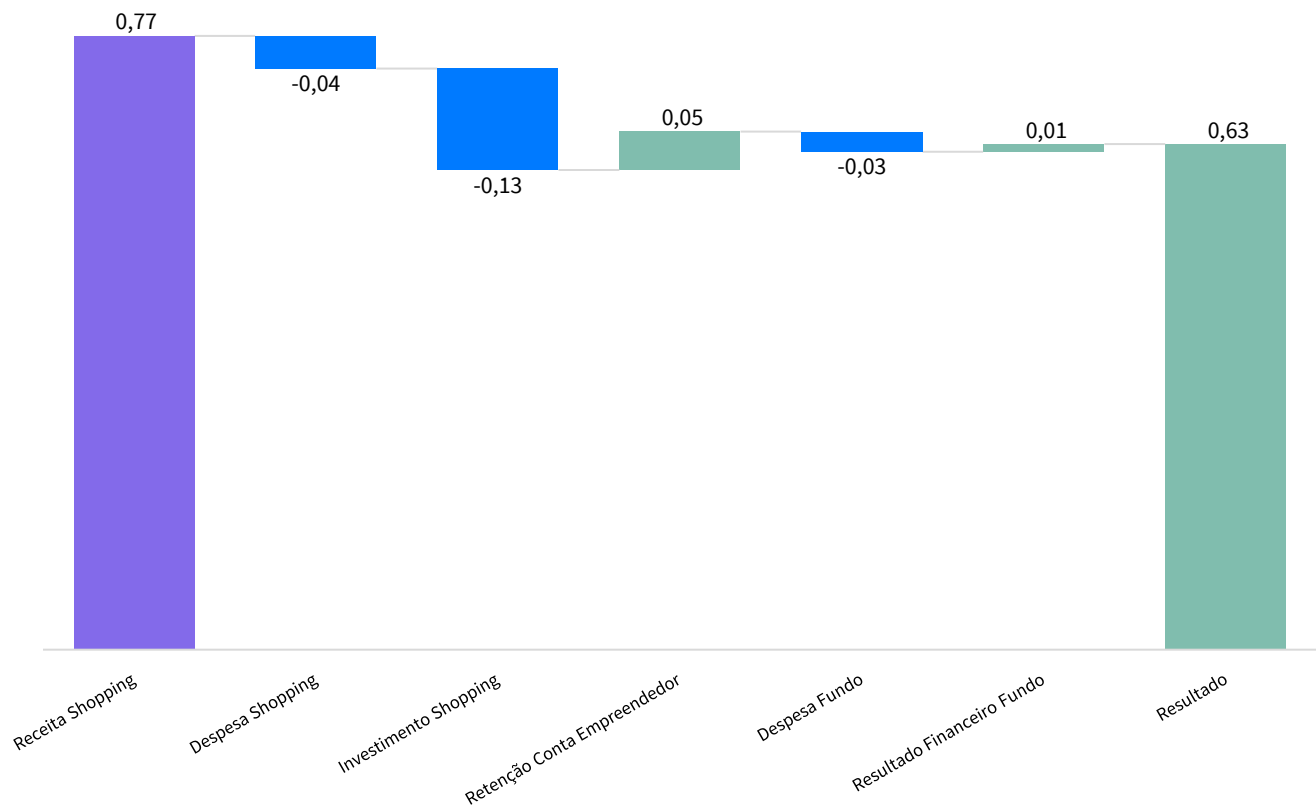
O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A administração do Fundo pode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

Proporção Fundo (em Milhares)	junho-26	julho-26	agosto-26	12 meses
Receita Shopping	R\$ 3.686,30	R\$ 3.736,12	R\$ 3.602,92	R\$ 44.537,87
Despesa Shopping	-R\$ 181,06	-R\$ 183,06	-R\$ 191,15	-R\$ 2.274,70
Investimento Shopping	-R\$ 1.053,22	-R\$ 424,29	-R\$ 594,86	-R\$ 5.092,36
Retenção Conta Empreendedor	R\$ 79,25	-R\$ 562,13	R\$ 224,88	-R\$ 2.450,06
Despesa Fundo	-R\$ 119,81	-R\$ 119,94	-R\$ 118,87	-R\$ 1.772,47
Resultado Financeiro Fundo	R\$ 54,47	R\$ 53,90	R\$ 44,79	R\$ 651,69
Resultado ¹	R\$ 2.465,92	R\$ 2.500,61	R\$ 2.967,70	R\$ 33.599,98

Resultado Realizado por cota	R\$ 0,52	R\$ 0,53	R\$ 0,63	R\$ 7,14
Rendimento por cota	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 7,20

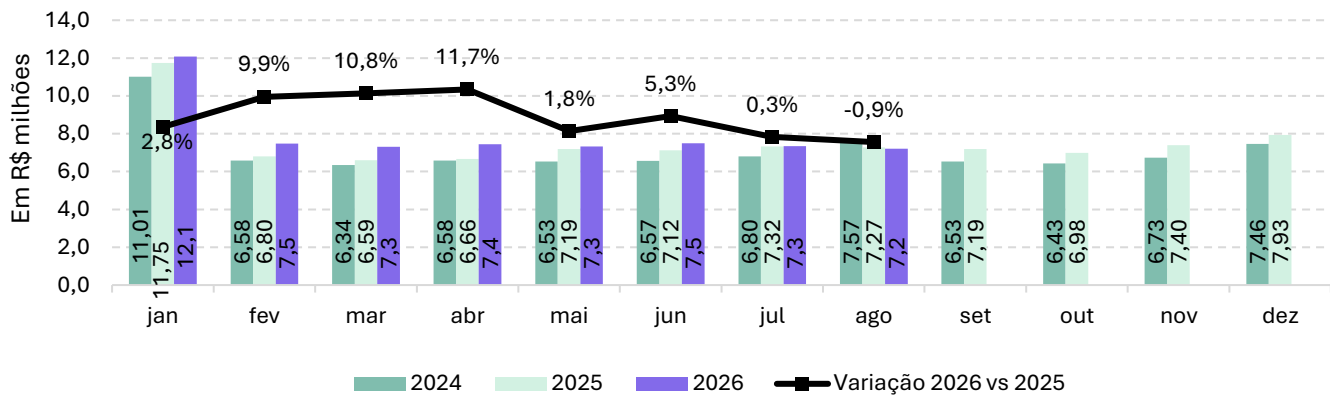
Composição de Resultado Mês de Referência



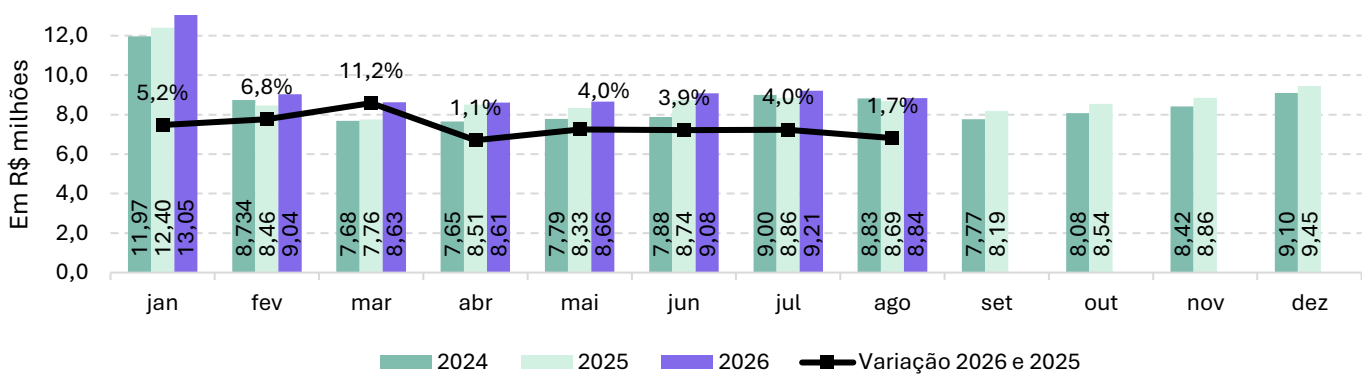
¹ Resultado do Fundo apresentado em regime de caixa e não auditado.

DESEMPENHO DO SHOPPING I AGOSTO

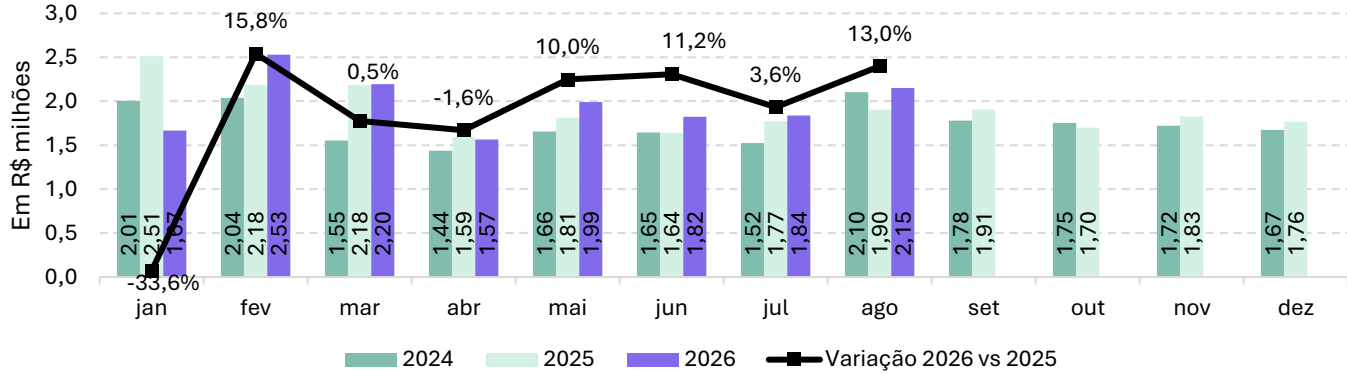
Aluguel



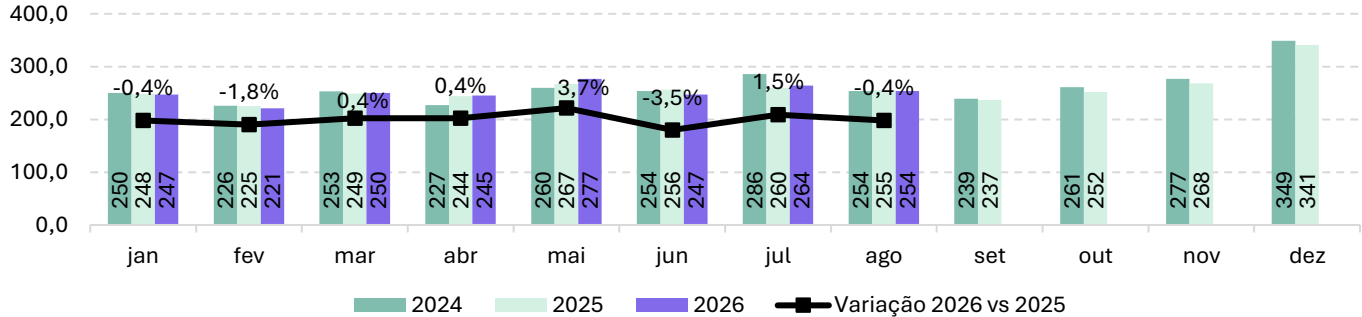
NOI + Estacionamento



Resultado de Estacionamento

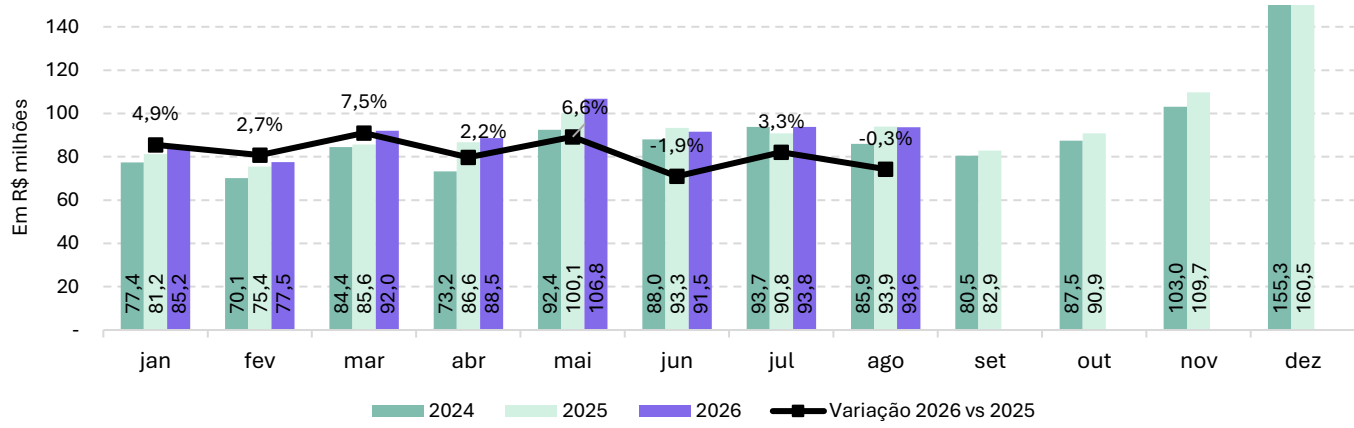


Fluxo de Estacionamento

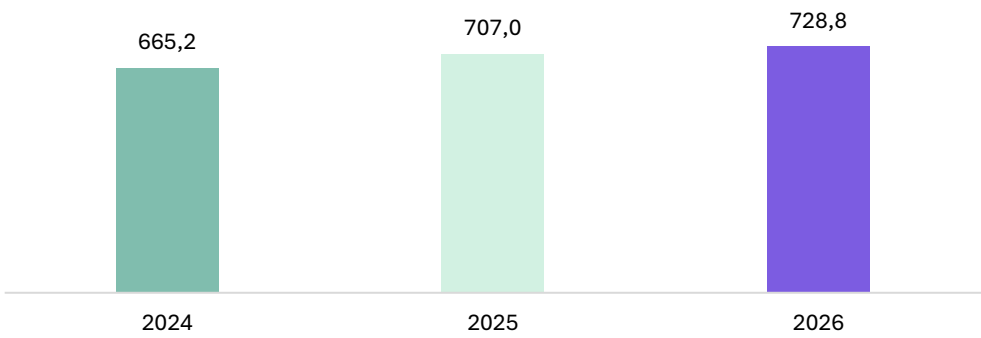


DESEMPENHO DO SHOPPING I AGOSTO

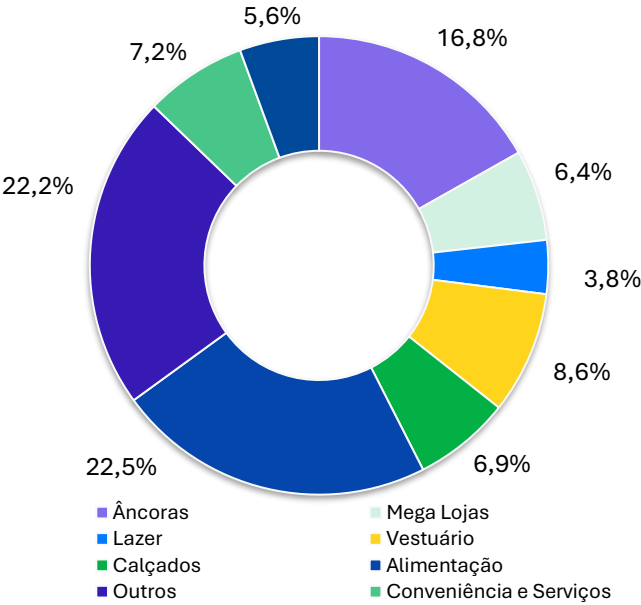
Vendas



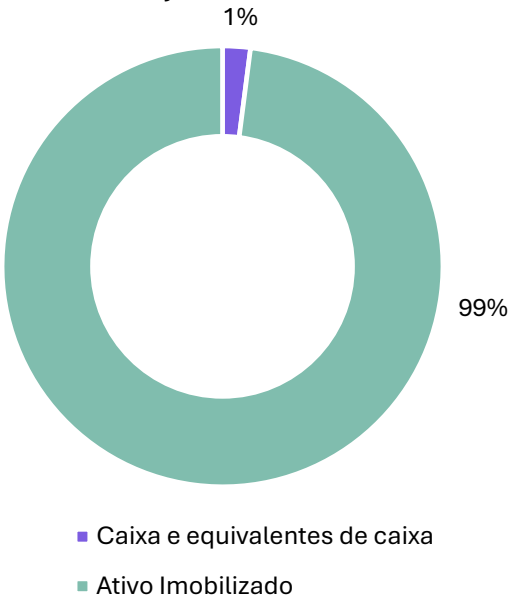
Vendas no acumulado do ano¹



Vendas por Segmento



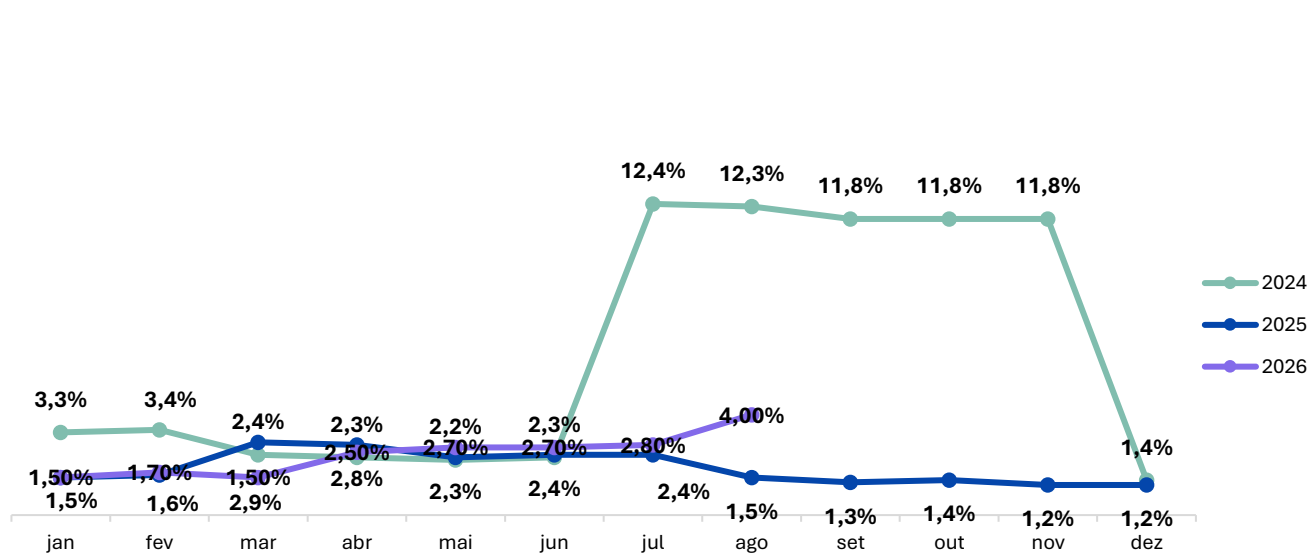
Alocação do Fundo



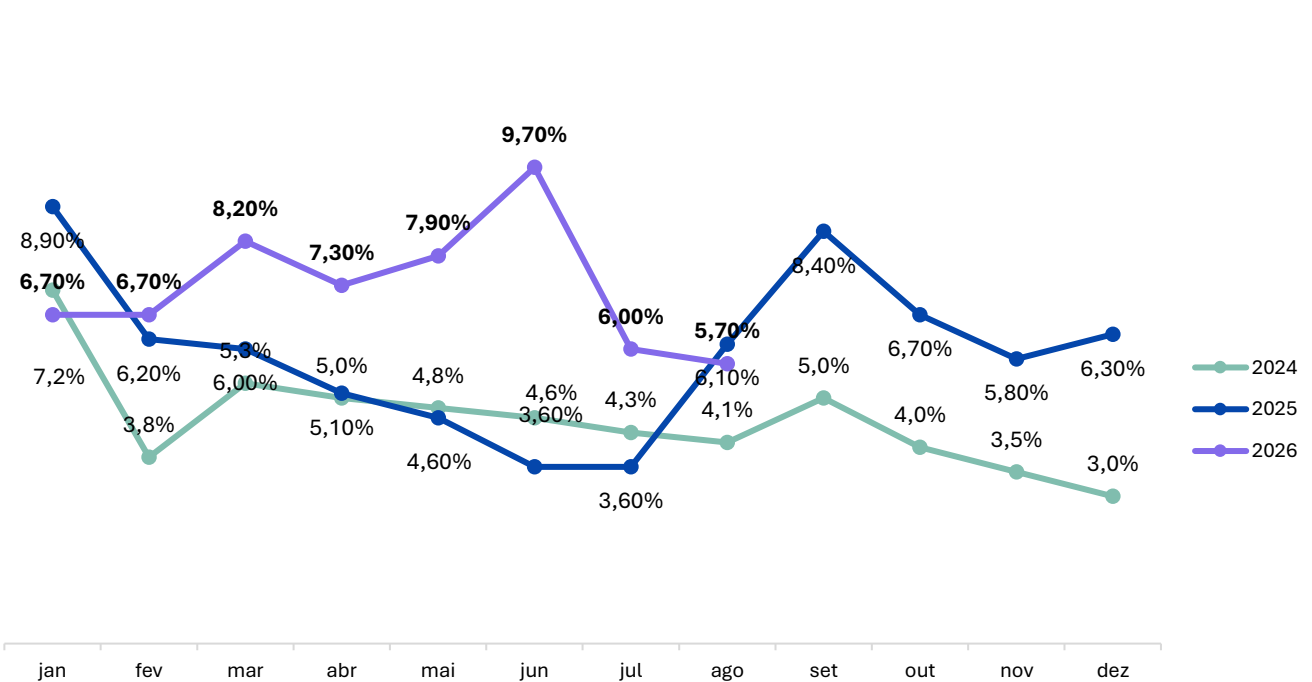
¹ As vendas consideram o período de janeiro de cada ano até o mês atual.

DESEMPENHO DO SHOPPING I AGOSTO

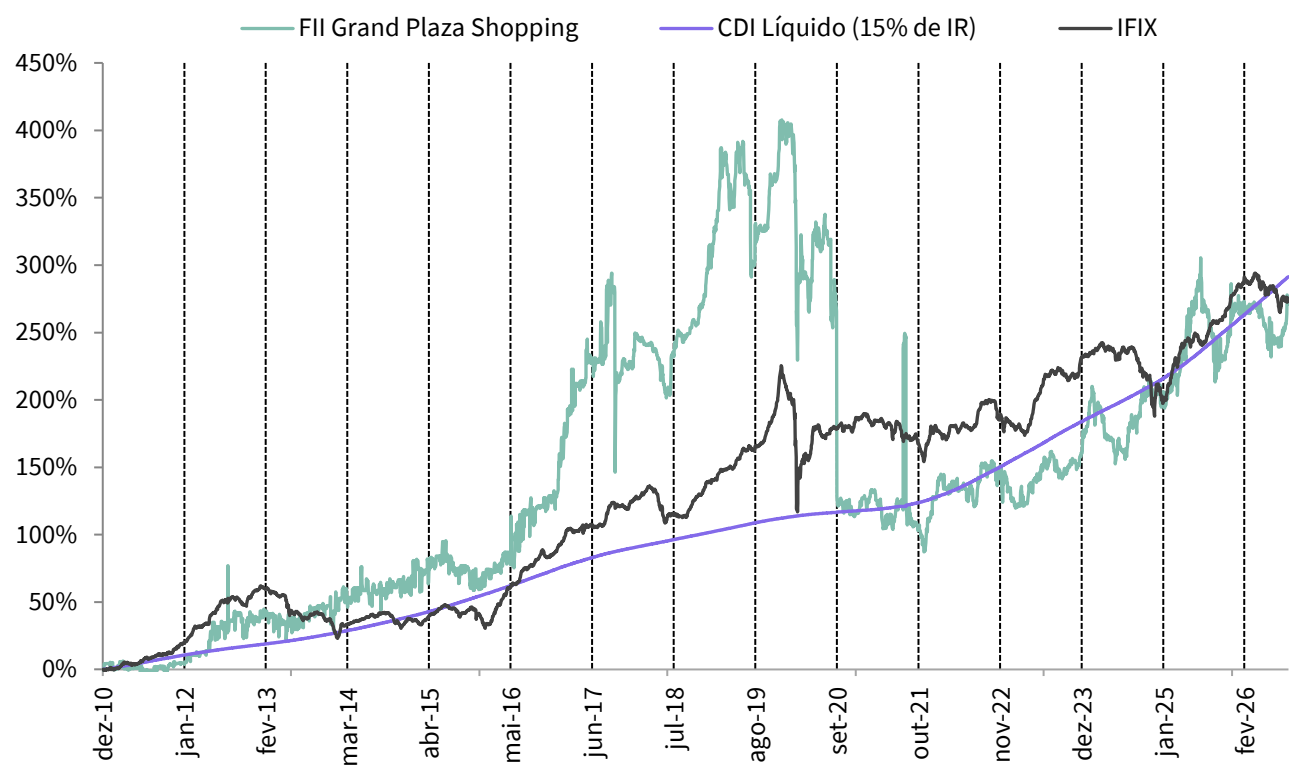
Evolução da Vacância



Evolução da Inadimplência Bruta



RENTABILIDADE I SETEMBRO



rentabilidade total ¹	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	6,19%	2,37%	6,24%	271,10%
IFIX	-0,20%	-0,53%	4,62%	275,52%

rentabilidade das distribuições de rendimentos ²	mês	Ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,74%	6,53%	9,01%	190,10%
CDI líquido (15% de IR)	0,92%	8,93%	12,31%	291,52%

¹ Rentabilidade calculada através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que os 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 setembro/26.

RESULTADOS DO SHOPPING I AGOSTO

	ago/26	ago/25	Δ 2026 vs. 2025	YTD 2026	YTD 2025	Δ YTD 2026 vs YTD 2025
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.869	R\$ 5.752	2,0%	R\$ 51.268	R\$ 48.096	6,6%
Aluguel Variável Faturado	R\$ 401	R\$ 445	-9,9%	R\$ 3.281	R\$ 3.570	-8,1%
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 941	R\$ 1.076	-12,6%	R\$ 9.126	R\$ 9.048	0,9%
Total Faturado	R\$ 7.210	R\$ 7.273	-0,9%	R\$ 63.675	R\$ 60.713	4,9%
Inadimplência Líquida, cancelamentos e abatimentos	-R\$ 96	-R\$ 199	-51,6%	-R\$ 1.953	-R\$ 948	106,0%
Receitas Líquida de Aluguéis	R\$ 7.114	R\$ 7.074	0,6%	R\$ 61.722	R\$ 59.765	3,3%
Outras Receitas	R\$ 318	R\$ 174	82,7%	R\$ 1.283	R\$ 1.656	-22,5%
Estacionamento	R\$ 1.905	R\$ 1.906	0,0%	R\$ 16.002	R\$ 15.321	4,4%
Receita Operacional	R\$ 9.337	R\$ 9.154	2,0%	R\$ 79.007	R\$ 76.742	3,0%
Despesa Operacional	-R\$ 495	-R\$ 460	7,6%	-R\$ 3.886	-R\$ 4.981	-22,0%
NOI	R\$ 8.842	R\$ 8.694	1,7%	R\$ 75.121	R\$ 71.761	4,7%

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.

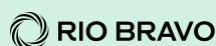
Shopping

- 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.

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 DTVL 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



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

