

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	GRAND PLAZA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	01.201.140/0001-90
Data de Funcionamento:	17/05/1996	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRABPCCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	4.709.082,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Tijolo Subclassificação: Renda Gestão: Definida Segmento de Atuação: Shoppings	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJUNTO 32, BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	+55 (11) 3509-6500
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, São Paulo - SP, CEP 04551-065	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.	10..83.0.1/08/0-00	Av. Eng Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar	+55 (11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:																				
	O Fundo avalia junto a administradora comercial do empreendimento as necessidades de investimento a cada período, voltado principalmente para atualização do empreendimento e qualificação de mix.																				
4.	Análise do administrador sobre:																				
4.1	Resultado do fundo no exercício findo																				
	O lucro contábil do Fundo no exercício ficou em torno de R\$ 52 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento e ajuste ao valor ajuste do imóvel.																				
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																				
	Seguimos otimistas com o processo de suavização da política monetária, com uma sequência de cortes de juros cuja largada deve ocorrer na reunião do Copom de março (11/03). Embora desdobramentos geopolíticos recentes tragam pressões inflacionárias, avaliamos que seus efeitos serão de natureza transitória, sem alteração estrutural do cenário base. O câmbio, sustentado em patamares mais apreciados, tem funcionado como âncora fundamental do processo desinflacionário brasileiro, evidenciado de forma nítida na retração dos preços de comercializáveis — em especial, alimentos. Condições de oferta mais benignas devem igualmente contribuir para manter essa categoria, que representa mais de um quinto da cesta do IPCA, em níveis menos pressionados ao consumidor. As expectativas de inflação seguem convergindo de forma sustentada em direção ao centro da meta — atualmente em 3,91% —, ao passo que os dados de atividade econômica apontam arrefecimento considerável na margem, particularmente no consumo. Esperamos a manutenção dessa dinâmica ao longo de 2026. O principal ponto de dissonância entre os analistas reside no mercado de trabalho. A inflação de serviços — essencialmente uma inflação salarial — permanece em níveis superiores ao teto da meta, demonstrando elevada resiliência. A combinação de reajustes salariais acima do INPC, avanço da formalização da força de trabalho e desemprego em mínimas históricas (5,4% na última PNAD Contínua) tende a sustentar esse desafio à autoridade monetária. O maior grau de indexação dessa categoria reduz a sensibilidade dos preços ao aperto monetário no curto prazo, limitando a velocidade da convergência. Assim, para 2026 projetamos crescimento econômico modesto, próximo a 1,7%, com desaceleração continuada do consumo e acomodação gradual dos preços livres — a despeito da persistência no componente de serviços. O principal risco mapeável ao cenário é o papel do câmbio no processo desinflacionário: a volatilidade do dólar e a escalada de tensões geopolíticas permanecem como vetores com potencial de trazer consequências deletérias à inflação doméstica.																				
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																				
	Perspectiva para o período seguinte: o Grand Plaza Shopping deverá continuar reportando melhora nos principais indicadores, baseado num mix e lojas mais robusto e maior eficiência operacional, com redução de gastos. Além disso, a reforma da fachada bem como a troca de pisos deverá ser finalizadaao longo de 2026, promovendo uma atualização visual no empreendimento.																				
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																				
	Ver anexo no final do documento. Anexos																				
6.	<table><tr><th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr><tr><th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr><tr><td>Grand Plaza Shopping</td><td>508.360.104,27</td><td>SIM</td><td>3,25%</td></tr></table>							Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Grand Plaza Shopping	508.360.104,27	SIM	3,25%				
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																		
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																				
Grand Plaza Shopping	508.360.104,27	SIM	3,25%																		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação																				
	A Cushman Wakefield Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base novembro 2025 (outubro em 2024). A taxa de vacância em dezembro de 2025 foi de 1,31% (1,37% em 2024). Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade, sendo o período de análise 10 anos. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo: (a) crescimento real das receitas de 0,00% a.a. no 1º ano, 1,00% a.a. a partir do 2º ano do fluxo de caixa de caixa projetado; (b) crescimento real das despesas de 0,00% a.a. no 1º ano, 0,5% a.a. a partir do 2º ano do fluxo projetado; (c) vacância financeira de 3,5% a.a. no 1º ano, 3,00% a.a. no 2º ano e 2,50% a.a. a partir do 3º ano do fluxo projetado; (d) inadimplência irrecuperável de 2,00% a.a. no primeiro ano, 1,5% a.a. a partir do 2º ano do fluxo projetado; (e) taxa de capitalização de 8,25% a.a. (8% a.a. em 2024); (f) taxa de desconto 9,25% a.a. (9% a.a. em 2024).																				
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																				
	<table><tr><th>Nº do Processo</th><th>Juízo</th><th>Instância</th><th>Data da Instauração</th><th>Valor da causa (R\$)</th><th>Partes no processo</th><th>Chance de perda (provável, possível ou remota)</th></tr><tr><td>1027241-79.2024.8.26.0554</td><td>6ª Vara Cível</td><td>.</td><td>31/10/2025</td><td>534.072,96</td><td>C.M. RESTAURANTE LTDA</td><td>possível</td></tr></table>							Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)	1027241-79.2024.8.26.0554	6ª Vara Cível	.	31/10/2025	534.072,96	C.M. RESTAURANTE LTDA	possível
Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)															
1027241-79.2024.8.26.0554	6ª Vara Cível	.	31/10/2025	534.072,96	C.M. RESTAURANTE LTDA	possível															

Principais fatos

1027241-79.2024.8.26.0554 - Sem sentença - Valor atual envolvido de R\$ 61.240,68 de perspectiva possível - C.M. RESTAURANTE LTDA vs. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABC PLAZA SHOPPING - Ação renovatória de aluguel não residencial de SUC nº F.17, no valor de R\$ 40.000,00.31/10/2025 09/10/2024 - Despacho intimando a parte autora para que emende a inicial. 22/10/2024 - Emenda à inicial. 29/10/2024 - Decisão determinando a citação da requerida. 29/10/2024 - carta de citação expedida. 08/11/2024 - AR Positivo Juntado. 03/12/2024 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZASHOPPING juntou Contestação. 04/12/2024 - Intimando a parte autora à Réplica. 21/01/2025 - Autor apresentou Réplica. 23/01/2025 - Despacho intimando as partes a se manifestarem ante o julgamento antecipado e designar a audiência de conciliação, consultando se há possibilidade de composição. 13/02/2025 - Autor pleiteou a preliminar de suspensão dos autos por até três meses, tendo em vista que as partes estão em tratativa extrajudicial. 14/02/2025 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZASHOPPING requer a realização de perícia e informa que não possui interesse na audiência de conciliação. 18/02/2025 - Despacho nomeando perito e indeferindo a preliminar suscitada. 28/02/2025 - Fundo opôs EDs. 06/03/2025 - Despacho intimando o autor para CR dos EDs. 14/03/2025 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZASHOPPING formulou quesitos. 16/03/2025 - Perito estimou seus honorários em R\$ 19.380,00. 17/03/2025 - C.M. RESTAURANTE LTDA apresentou CR aos EDs. 18/03/2025 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZASHOPPING informou que interpôs o agravo de instrumento 2079867-37.2025.8.26.0000. 31/03/2025 - contestou os honorários periciais. 08/05/2025 - Acórdão julgando o Agravo de Instrumento transitou em julgado. Em 17/09/2025, foi proferida decisão fixando o prazo de 15 dias para as partes trazerem o acordo pretendido aos autos, visando a homologação. Em 29/09/2025, o Fundo peticionou informando que as partes não chegaram em uma composição extrajudicial, requerendo o regular prosseguimento do feito. Em, 31/10/2025, o Fundo peticionou informou que a autora encontra-se em débito de R\$251.876,93 e, ainda, requerendo a análise do caso pelo magistrado, a improcedência dos pedidos iniciais e, consequentemente, a expedição de mandado em face da autora, para desocupação do imóvel.

Análise do impacto em caso de perda do processo

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
1003570-90.2025.8.26.0554	5ª Vara Cível	.	04/11/2025	205.533,96	ZAMP S.A.	possível

Principais fatos

1003570-90.2025.8.26.0554 - Sem sentença - Valor atual envolvido de R\$ 21.814,36 de perspectiva possível - ZAMP S.A. vs. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING - Ação renovatória referente ao imóvel situado na Avenida Industrial, nº 600, Santo André, Loja F.21/22, com área de 172,32m² e Q.49, situado no empreendimento Grand Plaza Shopping, para o desenvolvimento de um restaurante da marca BURGUER KING. O contrato possui vigência com início em 01/09/2015, cujo término está previsto para o dia 31/08/2025. Como contraprestação pela locação, as partes convencionaram o pagamento de aluguel percentual de 4% e aluguel mínimo mensal no importe de R\$ 9.638,4604/11/2025 Definida competência. 04/07/2025 - Juntada de AR. 11/07/2025 - Juntada petição.20/08/2025, juntada de Contestação pelo Fundo de Investimento Grand Plaza Shopping. Em 04/11/2025, foi proferido despacho de mero expediente informando que as partes deverão indicar as provas que pretendem produzir.

Análise do impacto em caso de perda do processo

.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Os processos com chances de perdas possíveis já estão contingenciados em balanço.

10. Assembleia Geral**10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, Conjunto 32, São Paulo, SP, CEP 04551-065
www.riobravo.com.br

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

As solicitações podem ser enviadas aos seguintes e-mails: administracaofii@riobravo.com.br;
fundosimobiliarios@riobravo.com.br; e ri@riobravo.com.br

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

	A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento: Em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, realizada em 30 de setembro de 2016, foi deliberado e aprovado, por unanimidade dos cotistas presentes, a alteração da taxa de administração, nos termos da ordem do dia, em linha com a ICVM 571, que passou a vigorar com a seguinte redação: “Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 51.500,00 (cinquenta e um mil e quinhentos reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	1.238.826,99	0,24%	0,33%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade: 60
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF: 089.303.788-54
	E-mail:	correspondencia@riobravo.com.br	Formação acadêmica: Administrador de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/07/1994
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
	Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2015	CIO Chief Investment Officer Investimentos Imobiliários
	Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2019	CEO Chief Executive Officer Investimentos Imobiliários
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos		
	Evento	Descrição	
	Qualquer condenação criminal		

	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	14.071,00	1.347.833,00	28,62%	27,35%	1,27%
	Acima de 5% até 10%	2,00	844.559,00	17,93%	17,93%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	1,00	664.019,00	14,10%	0,00%	14,10%
	Acima de 15% até 20%	2,00	1.852.671,00	39,34%	0,00%	39,34%
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					
	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
	Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	N/A					
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	N/A					

Anexos	
5. Fatores de Risco	

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---