

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping CNPJ nº 01.201.140/0001-90

[Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 72.600.026/0001-81]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 2536P-001-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12ª andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

(Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 - Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivos o investimento em propriedade para renda, alocação e revenda, os quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo desses investimentos montava R\$492.378 mil, o equivalente a 97,43% do Patrimônio Líquido do Fundo. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula atualizada do imóvel; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e, **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração do investimento em propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 11 – Política de distribuição de rendimentos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo destinou rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 32.728 mil em conformidade com o estabelecido no Art. 10 da Lei no 8.668/93 e Ofício-Circular CVM no 1/2014 que determinam que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais devem ser distribuídos aos cotistas do Fundo. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2024, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins comparativos foram examinados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 1o de abril de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

CNPJ: 01.201.140/0001-90
Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Notas	2024	% PL	2023	% PL	Passivo	Notas	2024	% PL	2023	% PL
Circulante		16.511	3,27%	16.209	3,39%	Circulante		2.824	0,56%	3.584	0,75%
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.560	1,30%	7.775	1,63%	Taxa de administração a pagar	14	97	0,02%	97	0,02%
Ativos Financeiros Imobiliários						Distribuição de resultados a pagar	11	2.486	0,49%	3.162	0,66%
Contas a Receber de Aluguéis	5	8.033	1,59%	7.306	1,53%	Receitas a apropriar	8	102	0,02%	138	0,03%
Outros valores a receber	6	1.918	0,38%	1.128	0,24%	Outros passivos	9	139	0,03%	187	0,04%
Não Circulante		492.402	97,43%	465.472	97,38%	Não Circulante		708	0,14%	87	0,02%
CDU a Receber	5	24	0,00%	36	0,01%	Provisão para contingências		649	0,13%	25	0,01%
						Receitas a apropriar	8	24	0,00%	36	0,01%
Investimento		492.378	97,43%	465.436	97,37%	Outros passivos	9	35	0,01%	26	0,01%
Propriedades para Investimento		492.378	97,43%	465.436	97,37%						
Imóveis Acabados	7.a	492.378	97,43%	465.436	97,37%	Patrimônio Líquido	10	505.381	100,00%	478.010	100,00%
						Cotas Integralizadas	10.a	59.558	11,78%	59.558	12,46%
						Resultados acumulados		445.823	88,22%	418.452	87,54%
Total do Ativo		508.913	100,70%	481.681	100,77%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		508.913	100,70%	481.681	100,77%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

CNPJ: 01.201.140/0001-90

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos resultados**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023****(Em milhares de reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)**

	Notas	2024	2023
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	12.a	33.399	31.729
Receita com estacionamento	12.b	8.255	6.962
Receita com cessão de direitos de uso	12.c	581	353
Despesas com manutenção e conservação		(5.273)	(4.172)
Despesas com condomínio		(366)	(331)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	13	(1.500)	(611)
Ajuste a Valor Justo	7.b	26.275	44.490
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		61.371	78.420
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		61.371	78.420
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	788	832
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	14	(1.163)	(1.163)
Despesa administrativas	16	(17)	(8)
Despesas com serviços de terceiros	15	(251)	(453)
Despesas tributárias	17	-	(93)
Outras receitas(despesas) operacionais		(629)	-
Lucro Líquido do exercício		60.099	77.535
Quantidade de cotas em circulação		4.709.082	4.709.082
Lucro Líquido por cota - R\$		12,76	16,46

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

CNPJ: 01.201.140/0001-90

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		59.558	371.291	430.849
Resultado do exercício		-	77.535	77.535
Distribuição de resultado no exercício	II	-	(30.374)	(30.374)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		59.558	418.452	478.010
Resultado do exercício		-	60.099	60.099
Distribuição de resultado no exercício	II	-	(32.728)	(32.728)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		59.558	445.823	505.381

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

CNPJ: 01.201.140/0001-90

Administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Demonstrações dos fluxos de caixa do período - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Notas	2024	2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		40.839	38.186
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		632	832
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(5.273)	(4.172)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(315)	(1.395)
Pagamento de condomínio		(366)	(331)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(1.500)	(4.742)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.163)	(1.156)
Pagamento de despesas tributárias		-	(93)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		2	(322)
Caixa Líquido gerado pelas Atividades Operacionais		32.856	26.807
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimenmto			
Aquisições de propriedades para investimento		(667)	-
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Investimentos		(667)	-
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	11	(33.404)	(27.291)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Financiamento		(33.404)	(27.291)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(1.215)	(484)
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	7.775	8.259
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	6.560	7.775

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (“Fundo”) teve seu registro na CVM em 27 de fevereiro de 1996, com prazo indeterminado de duração, e é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pela Resolução 472/175, de 31 de dezembro de 2022, que foram revogadas pela Resolução 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24, e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11.

A administração do Fundo está em fase de adaptação da resolução 175/22 e as alterações CVM 181/23, 184/23 e 187/23, que entraram em vigor em outubro de 2023, com o prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, locação e eventual alienação, conforme regras definidas no regulamento, ou, ainda, enquanto não alocados em ativos imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em ativos de renda fixa, observados os termos e as condições da legislação e regulamentação vigentes.

As cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), nem por nenhum mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

(a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

Em 24 de março de 2025 a Administradora do Fundo aprovou e autorizou a divulgação das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimento que estão mensuradas pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

(c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que têm efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.
- Nota explicativa nº 27 - Demandas judiciais.

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

(b) Ativos financeiros imobiliários

i) De aluguéis

Estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

ii) Provisão para ajuste ao valor de realização

Foi constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administradora para cobrir eventuais perdas. Valores inadimplentes há mais de 90 dias são considerados provisões.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(c) Propriedades para investimento

i) Imóveis prontos

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii) Custos subsequentes

São capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

(d) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

(e) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(f) “Res-sperata” a apropriar

O saldo de “res-sperata” a apropriar refere-se à cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

(g) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos exercícios em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

(h) Lucro por cota

O lucro por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

(i) Ativos e passivos contingentes

(a) Ativos contingentes: Ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

(b) Passivos contingentes: Possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

(j) Mensuração do Valor Justo

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.

(k) **Partes Relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(I) Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Caixa e equivalentes de caixas: Depósitos à vista e aplicações financeiras de liquidez imediata que são representadas por cotas de fundos de renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração e apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2024	2023
Depósitos bancários à vista	5	5
Quotas de fundos de investimentos	6.555	7.770
Total	6.560	7.775

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 5 em 2023) está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

Descrição	2024	2023
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	6.555	7.770
Total	6.555	7.770

Referem-se às cotas de fundo de investimento do Itaú Unibanco S.A. (Gestor e Administrador), não possuem vencimento e podem ser resgatados no curto prazo. Os ativos que compõe a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 788 (R\$ 832 em 2023).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos a lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 são os seguir:

Descrição	2024	2023
Aluguéis a receber	4.539	4.250
Aluguéis a receber em atraso	2.873	2.578
Aluguéis a receber – estacionamento	969	775
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(2.824)	(2.505)
Aluguéis a receber Confissão de Dívida	2.899	2.864
(-) Provisão para perdas Confissão de Dívida	(525)	(794)
CDU a receber	392	423
(-) Provisão para perdas CDU	(290)	(285)
Total curto prazo	8.033	7.306

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	2024	2023
CDU a receber	24	36
Total	24	36

(*) A provisão para ajuste ao valor de realização foi calculada de acordo com as perdas esperadas relacionadas à inadimplência, considerando os valores vencidos há mais de 90 dias. Todos os possíveis prejuízos futuros serão contabilizados no exercício em que forem observados.

A receita de aluguéis o será detalhada na nota explicativa nº 12.

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Descrição	2024	2023
Devedores em Conta Correntes - Cond. Grand	1.761	1.128
Imposto de Renda na Fonte a compensar	157	-
Total	1.918	1.128

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis - acabados

Descrição	2024	2023
Correspondente a 61,41%, a partir do dia 29 de dezembro, do empreendimento denominado Imobiliário Grand Plaza Shopping		
Endereço: Avenida Industrial, nº 300, Bairro Centro	492.378	465.436
Cidade: Santo André/SP		
Metragem: Terreno de 155.685,25 m ² , uma área construída de 88.373,80 m ² , dos quais 69.999,72 m ² estão destinados à locação		
Total	492.378	465.436

(b) Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2024	2023
Saldo inicial 1º de janeiro	465.436	420.946
Adições	667	-
Ajuste a Valor Justo	26.275	44.490
Saldo em 31 de dezembro	492.378	465.436

Método de determinação do valor justo 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 outubro 2024 (dezembro em 2023). A taxa de vacância em dezembro de 2024 foi de 1,37% (2,00% em 2023).

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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 do 2º ano do fluxo de caixa de caixa projetado, em diante; (b) crescimento real das despesas de 0,00% a.a. no 1º ano, 0,5% a.a. do 2º ano do fluxo projetado, em diante; (c) vacância financeira de 2,5% a.a. no 1º ano, 2,00% a.a. do 2º ano e 1,50% a.a., do 3º ano do fluxo projetado, em diante; (d) inadimplência irrecuperável de 1,50% a.a. a do fluxo projetado, em diante.; (e) taxa de capitalização de 8% a.a. e (f) taxa de desconto 9% a.a..

8. RECEITAS A APROPRIAR

Refere-se a valores de Direitos de Uso (res Sperata) a apropriar ao longo dos prazos dos contratos assinados com locatários de lojas do Shopping.

Descrição	2024	2023
Res Sperata a apropriar	126	174
Total	126	174
Curto prazo	102	138
Longo prazo	24	36

9. OUTROS PASSIVOS

Descrição	2024	2023
Honorários de serviços de terceiros	18	82
Adiantamentos de clientes – aluguéis	57	50
Retenções contratuais	54	54
Outros valores a pagar	10	1
Outras Contas - Depósito Caução	35	26
Total	174	213
Curto prazo	139	187
Longo prazo	35	26

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2024 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 505.381 (R\$ 478.010 em 2023).

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está composto por 4.709.082 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas totalizando R\$ 59.558 em 2024 e 2023.

(b) Emissão de cotas

Não houve emissão de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(c) Amortização de cotas

O Fundo somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que define os termos e as condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de tais novas cotas.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, é outorgado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deve distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos aos cotistas, mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente àquele no qual os resultados foram realizados financeiramente.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Base de cálculo:

No exercício de 2024 e 2023, o Fundo distribuiu rendimentos a seus cotistas como demonstrado a seguir:

Descrição	2024	2023
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	69.298	39.876
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(9.199)	37.659
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	60.099	77.535
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(35.967)	(52.786)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	740	179
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	8.296	7.446
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(179)	(1.429)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	32.989	30.945
Resultado mínimo a distribuir (95%)	31.339	29.397
	2024	2023
Lucro distribuído no exercício	32.728	30.374
Saldo de lucros a pagar do exercício anterior	3.162	79
Pagamento de rendimentos	(33.404)	(27.291)
Saldo de rendimentos a pagar	2.486	3.162
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	99,21%	98,16%

O resultado financeiro líquido do Fundo, base para distribuição de rendimentos aos cotistas, foi calculado de acordo com o estabelecido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

12. RECEITA DE ALUGUÉIS

Descrição	2.024	2.023
Receita de aluguéis	33.708	32.300
Ajuste a valor de realização - aluguéis	(50)	506
Descontos concedidos	-	(189)
Aluguéis cancelados	(259)	(888)
Total Receita de Aluguéis (a)	33.399	31.729
Receita de Estacionamento	8.255	6.962
Total Receita de Estacionamento (b)	8.255	6.962
Receita de cessão de direito de uso	586	371
Ajuste a valor de realização - CDU	(5)	(18)
Total Receita de CDU (c)	581	353
Total Geral Receitas de Aluguéis (a+b+c)	42.235	39.044

13. OUTROS CUSTOS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2024	2023
Juros/Multas recebidos	123	86
Variações monetárias ativas	338	431
Recuperação de despesas	-	993
Taxa de transferência	36	-
Taxa de administração de aluguéis	(854)	(891)
Fundo de promoção	(72)	(73)
Auditoria Interna	(57)	(91)
Despesas administrativas do Shopping	(286)	(335)
Taxa de comercialização	(728)	(731)
Total	(1.500)	(611)

14. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Taxa de administração

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”).

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a taxa de administração totalizou R\$ 1.163 (R\$ 1.163 em 2023) e representou 0,24% (0,27% em 2023) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 97 (R\$ 97 em 2023).

Conforme artigo 11.5 do Regulamento, não será devida taxa de performance ou de desempenho para o fundo.

15. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2024	2023
Honorários advocatícios	(102)	(260)
Honorários com avaliações	(11)	(6)
Honorários outras pessoas jurídicas	(42)	(83)
Taxa Anbima	(5)	(6)
Taxa B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	(15)	(14)
Taxa de escrituração de cotas	(36)	(44)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Total	(251)	(453)

16. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2024	2023
Despesas Legais e Judiciais e Reproduções	(1)	-
Despesas cartorárias	(6)	(1)
Outras despesas administrativas	(10)	(7)
Total	(17)	(8)

17. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

Descrição	2024	2023
Imposto de Renda não compensável	-	(93)
Total	-	(93)

18. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

(a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, que pode ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

(b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) É concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não é concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(iv) Não é concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. RENTABILIDADE DO FUNDO

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados a seguir:

Exercícios	Valor Patrimonial da cota no início do período	Valor Patrimonial da cota no final do período	Rentabilidade do exercício (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
31/12/2023	91,4933	101,5082	10,9461%	7,0299%	17,9760%
31/12/2024	101,5082	107,3206	5,7260%	6,7856%	12,5116%

A rentabilidade por cota é calculada com base no valor patrimonial de cota no final do exercício sobre o valor patrimonial da cota no início do exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

O Dividend Yield é calculado com base no valor total distribuído por cota no exercício sobre o valor do patrimônio líquido do início do exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

20. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Bolsa, Brasil, Balcão por meio do “ticker” ABCP11, e nos fechamentos dos exercícios foram negociadas conforme demonstrado a seguir:

Data	Valor da Cota	Data	Valor da Cota
31/01/2024	R\$ 75,90	31/01/2023	R\$ 66,50
28/02/2024	R\$ 80,71	28/02/2023	R\$ 64,57
31/03/2024	R\$ 77,75	31/03/2023	R\$ 64,70
30/04/2024	R\$ 71,68	30/04/2023	R\$ 68,36
31/05/2024	R\$ 70,28	31/05/2023	R\$ 69,60
30/06/2024	R\$ 69,95	30/06/2023	R\$ 71,56
31/07/2024	R\$ 67,03	31/07/2023	R\$ 71,90
31/08/2024	R\$ 73,44	31/08/2023	R\$ 71,22
30/09/2024	R\$ 72,50	30/09/2023	R\$ 67,24
31/10/2024	R\$ 76,99	31/10/2023	R\$ 69,16
30/11/2024	R\$ 77,37	30/11/2023	R\$ 69,45
31/12/2024	R\$ 75,02	31/12/2023	R\$ 69,81

21. FATORES DE RISCO

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo que, por sua vez, depende das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente podem resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe(m) a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo Poder Expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo, os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco macroeconômico geral

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em virtude do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e à conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- (a) Desaquecimento da economia.
- (b) Taxas de juros.
- (c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- (d) Inflação.
- (e) Liquidez dos mercados financeiros.
- (f) Riscos tributários.
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, a Administradora procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos e avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e o monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Riscos do Fundo:

Risco de mercado

É o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa nº 4, as quais possuem como referência (“benchmark”) o Certificado de Depósito Interfinanceiro - CDI.

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge”/ “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O Fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital por meio de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

23. HIERARQUIA DE VALOR JUSTO

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 46 – Mensuração do Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	6.555	-
Propriedade de investimento	-	-	492.378
Total do ativo	-	6.555	492.378
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	7.770	-
Propriedade de investimento	-	-	465.436
Total do ativo	-	7.770	465.436

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

24. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

25. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

26. DEMANDAS JUDICIAIS

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos do Fundo, no exercício de 2024 foram encerrados os processos judiciais ou administrativos com estimativa de perda “possível” em R\$ 217.656 (R\$ 231.546 em 2023) e R\$ 649 (R\$ 25 em 2023) como provável.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Os processos administrativos n.º 16327-720.193/2020-28, 16327-720.192/2020-83 e 16327-720.191/2020-39 são oriundos de autos de infração resultantes do Procedimento Fiscal nº 0816600.2019.00208, em razão da exigência de (a) Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL") em relação a fatos geradores supostamente ocorridos entre 31/03/2016 e 31/12/2018, (b) Contribuição para o Programa de Integração Social ("PIS") e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") em relação a fatos geradores supostamente ocorridos entre 31/01/2016 e 31/12/2018, e (c) multas pela suposta ausência de entrega de Escrituração Digital Contábil ("ECD") e Escrituração Digital Fiscal ("ECF") em relação a fatos gerados supostamente ocorridos entre 31 de janeiro de 2016 e 31 de dezembro de 2018, sob alegação de que o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779/1999, uma vez que seus recursos estariam aplicados em empreendimento imobiliário que teria como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possuiria mais de 25% de suas cotas. O valor total previsto nos autos de infração é de R\$ 182.669). Ainda, o Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil imputou à Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. e ao cotista majoritário do Fundo a condição de responsáveis solidários pelos tributos objeto da autuação. As impugnações foram devidamente apresentadas e os processos administrativos foram remetidos à Delegacia da Receita Federal para julgamento. Não há qualquer decisão até o presente momento. O assessor legal classifica como perda possível, somatório estimado de R\$217.265 em dezembro de 2024 (R\$228.121 em 2023).

O processo judiciário trabalhista de número 1000681-77.2016.5.02.0432 é oriundo a cobrança de horas extraordinárias excedentes da 8ª e 44ª semana referente ao período de 22 de dezembro de 2008 a 02 de fevereiro de 2015, ação definida como parcialmente procedente em 25 de novembro 2024. O valor total da ação foi calculado em R\$ 627 com probabilidade de perda provável, dos quais foram decididos em comum acordo, serem arcados diretamente pelo condomínio do empreendimento, participante do polo passivo da ação junto com os demais sócios. A probabilidade de perda para o caso é provável.

Destacamos que a nossa Política de Provisionamento e Contingenciamento prevê que os processos administrativos não geram risco de perspectiva provável enquanto não houver ingresso de execução do débito. Embora não haja qualquer decisão nos processos administrativos até o presente momento, a política prevê também que o processo administrativo com decisão desfavorável deve ser mantido no relatório de contingências até que haja o pagamento do débito pela empresa ou ingresso de ação de execução pelo representante do órgão/ente público, evitando perda de continuidade nas informações contábeis.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 202
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

27. SEGUROS

O Fundo adota a política de contratar cobertura de seguros para as propriedades para investimento sujeitas a riscos por montantes considerados suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria das demonstrações contábeis; consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

28. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo, além dos saldos apresentados na nota 09.

Durante o exercício de 2024 foram registrados no resultado o valor de R\$263 em escrituração de cota e R\$ 810 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

O Fundo possui os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2024	2023
Taxa de administração	(67)	(66)
Escrituração de cotas	(22)	(23)
Total	(89)	(89)

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme fato relevante postado em 19 de fevereiro de 2025 os processos referente ao Auto de Infração sofreram atualizações: “Foi realizado, em 18 de fevereiro de 2025, o julgamento no Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) do Auto de Infração (“Auto de Infração”) realizado pela Receita Federal do Brasil (“RFB”), em 2020, enquadrando o Fundo como uma pessoa jurídica, nos termos do art. 2º da Lei nº 9.779/99. O julgamento, por unanimidade dos votos dos conselheiros, acolheu o pedido de nulidade do acórdão da Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento (“DRJ”) apresentado pelo Fundo, entendendo que realmente houve inovação dos critérios jurídicos previstos no Auto de Infração quando do julgamento da DRJ. Com isso, o processo deverá retornar à DRJ, primeira instância da esfera administrativa, para reanálise do caso. O assessor legal classifica como perda possível, somatório estimado de R\$220.990 até a data da publicação desta demonstração contábil.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Em relação ao processo judiciário trabalhista de número 1000681-77.2016.5.02.0432 o fundo, juntamente com os demais sócios do empreendimento, foi sentenciado em janeiro de 2025. A partir desta data, o valor financeiro vem sendo arcado pelo condomínio do empreendimento.