

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)

31 de dezembro de 2021 com Relatório do
Auditor Independente sobre as demonstrações
financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Administrado pela Rio Bravo Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras 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 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 financeiras". 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

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2021, o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 19.715 mil, sendo que durante o exercício de 2021 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis, o montante de R\$ 64.915 mil. Consideramos reconhecimento de receita sobre contratos de locação como um principal assunto de auditoria pela representatividade dessa receita em relação ao resultado do Fundo e por ser a principal fonte geradora de fluxo de caixa para o Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de distorção relevante relacionada com o reconhecimento da receita sobre contratos de locação incluíram, mas não foram limitados a:

- análise da adequação e aderência das práticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- leitura e análise de uma amostra de contratos de locação e confirmação externa com os locatários para conferência dos dados utilizados na mensuração da receita;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação;
- acompanhamento da evolução da receita e verificação da liquidação financeira no exercício, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas, determinadas com base em nosso conhecimento do Fundo e da indústria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pela Administradora do Fundo na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento de receita do Fundo derivadas de contratos de locação para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 1.093.309 mil, que representava 97,38% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação da propriedade para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas para teste amostral de existência das unidades e do nível de vacância utilizado na avaliação do imóvel. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.



Building a better
working world

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 financeiras.

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 financeiras, 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 financeiras 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 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 financeiras 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, 29 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Kátia Sayuri Teraoka Kam
Contadora CRC 1SP272354/O-1

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA

CNPJ: 01.201.140/0000-90

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

CNPJ: 72.600.026/0001-81

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota	2021	% PL	2020	% PL
Circulante		38.485	3,43%	27.368	2,54%	Circulante		9.075	0,81%	6.852	0,64%
Caixa e equivalentes de caixa	4	17.635	1,57%	12.616	1,17%	Taxa de administração a pagar	14	88	0,01%	121	0,01%
Ativos Financeiros Imobiliários						Distribuição de resultados a pagar	10	7.789	0,69%	5.706	0,53%
Contas a Receber de Aluguéis	5	19.715	1,76%	14.385	1,34%	Receitas a apropriar	8	802	0,07%	794	0,07%
Outros valores a receber	6	1.135	0,10%	367	0,03%	Outros passivos		396	0,04%	231	0,02%
Não Circulante		1.093.657	97,41%	1.056.729	98,14%	Não Circulante		349	0,03%	465	0,04%
Res sperata a receber	5	328	0,03%	447	0,04%	Provisão para contingências	26	20	0,00%	18	0,00%
Depósitos judiciais		20	0,00%	19	0,00%	Receitas a apropriar	8	329	0,03%	447	0,04%
Investimento		1.093.309	97,38%	1.056.263	98,09%	Patrimônio Líquido	9	1.122.718	100,00%	1.076.780	100,00%
Propriedades para Investimento		1.093.309	97,38%	1.056.263	98,09%	Cotas Integralizadas	9.a	154.347	13,75%	154.347	14,33%
Imóveis Acabados	7.a	1.093.309	97,38%	1.056.263	98,09%	Resultados acumulados		968.371	86,25%	922.433	85,67%
Total do Ativo		1.132.142	100,84%	1.084.097	100,68%	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.132.142	100,84%	1.084.097	100,68%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA

CNPJ: 01.201.140/0000-90

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 2021 e 2020

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

	Nota	2021	2020
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	11	65.976	42.454
Receita com estacionamento	11	10.956	8.979
Receita com cessão de direitos de uso	12	1.229	549
Despesas com manutenção e conservação		(1.570)	(1.934)
Despesas com condomínio		(2.308)	(4.757)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	13	(4.302)	(4.263)
Ajuste a Valor Justo	7.b	37.046	34.782
		107.027	75.810
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento			
		107.027	75.810
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias			
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	549	270
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	14	(1.082)	(1.047)
Despesa administrativas	16	(89)	(144)
Despesas com serviços de terceiros	15	(877)	(596)
Despesas tributárias	17	(36)	(23)
		105.492	74.270
Lucro Líquido do exercício			
		105.492	74.270
Quantidade de cotas em circulação		12.203.833	12.203.833
		8,64	6,09
Lucro Líquido por cota - R\$			

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA

CNPJ: 01.201.140/0000-90

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 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2019		154.347	886.851	1.041.198
Resultado do exercício			74.270	74.270
Distribuição de resultado no exercício	10		(38.688)	(38.688)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		154.347	922.433	1.076.780
Resultado do exercício			105.492	105.492
Distribuição de resultado no exercício	10		(59.554)	(59.554)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		154.347	968.371	1.122.718

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA

CNPJ: 01.201.140/0000-90

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 2021 e 2020 (Em milhares de Reais - R\$ exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2021	2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		71.111	51.842
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		550	272
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(1.570)	(1.934)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(846)	(601)
Pagamento de condomínio		(2.308)	(4.757)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(3.240)	(4.263)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.084)	(1.061)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(123)	(209)
		62.490	39.289
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	10	(57.471)	(38.995)
		(57.471)	(38.995)
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		5.019	294
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	4	12.616	12.322
		17.635	12.616

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 15 de maio de 1996, com prazo indeterminado de duração, e é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e pelas Instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472/08, nº 516/11 e nº 517/11.

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.

Impacto Covid – 19

Devido os impactos locais e globais em função do impacto do Covid - 19 (Coronavírus), houve variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, e como observado na nota nº 13, com o aumento significativo de concessão de descontos, a cota do Fundo, até 31 de dezembro de 2021 apresentou variação significativa em relação ao valor da cota de 31 de dezembro de 2020. Essa variação significativa pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que seja intensificada.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 517/11, 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 financeiras

Em 29 de março de 2022, a Administradora do Fundo aprovou e autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

(b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras 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 financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

(d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras 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 financeiras do Fundo estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota explicativa nº 7 - Propriedades para investimento.
- Nota explicativa nº 26 - 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.

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

(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.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2021	2020
Depósitos bancários à vista (a)	11	8
Quotas de fundos de investimentos (b)	17.624	12.608
Total	17.635	12.616

(a) O montante de R\$ 11 (R\$ 8 em 2020) 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 2021 e 2020 estão representadas por:

Descrição	2021	2020
-----------	------	------

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Aplicação Itaú Soberano RF Simples	17.624	12.605
Aplicação Itaú TOP RF REF DI FICFI	-	3
Total	<u>17.624</u>	<u>12.608</u>

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 2021 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 549 (R\$ 270 em 2020).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são os seguir:

Descrição	2021	2020
Aluguéis a receber	10.203	8.823
Aluguéis a receber em atraso	7.057	8.440
Aluguéis a receber - estacionamento	1.931	1.319
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(6.773)	(7.693)
Aluguéis a receber Confissão de Dívida	9.183	6.031
(-) Provisão para perdas Confissão de Dívida	(2.691)	(3.356)
CDU a receber	1.601	1.627
(-) Provisão para perdas CDU	(796)	(806)
Total curto prazo	<u>19.715</u>	<u>14.385</u>
Descrição	2021	2020
CDU a receber	328	447
Total longo prazo	<u>328</u>	<u>447</u>

(*) 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.

No exercício findo em 2021 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 64.915 (R\$ 42.454 em 2020), sendo esta detalhada na nota explicativa nº 11.

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Descrição	2021	2020
Imposto de Renda Pago na Fonte	-	2
Devedores em Conta Correntes - Cond. Grand Plaza	1.134	364
Despesas a apropriar	1	1
Total	<u>1.135</u>	<u>367</u>

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(a) Relação dos imóveis – acabados

Item	Descrição	2021	2020
1	Endereço: Avenida Industrial, nº 300, Bairro Centro 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 Características: Empreendimento imobiliário denominado Grand Plaza Shopping	1.093.309	1.056.263
	Total	<u>1.093.309</u>	<u>1.056.263</u>

(b) Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2021	2020
Saldo inicial 1º de janeiro	1.056.263	1.021.481
Ajuste a Valor Justo	<u>37.046</u>	<u>34.782</u>
Saldo em 31 de dezembro	<u>1.093.309</u>	<u>1.056.263</u>

(c) 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 dezembro 2021 (novembro em 2020).

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 financeiras estão descritas abaixo: (a) crescimento real das receitas de 1,25% a.a. a partir do 6º ano (mesma em 2020); (b) crescimento real das despesas de 0,63% a.a. no 6º ano (0,75% em 2020); (c) vacância financeira de 5% a.a. (4% a.a. em 2020); (d) inadimplência irrecuperável de 4,5% a.a. (3,5% a.a. em 2020); (e) taxa de capitalização de 8,00% a.a. (7,50% a.a. em 2020) e (f) taxa de desconto 9,50% a.a. (8,75% a.a. em 2020).

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	2021	2020
-----------	------	------

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Res Sperata a apropriar	1.131	1.241
Total	<u>1.131</u>	<u>1.241</u>
Curto prazo	802	794
Longo prazo	329	447

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2021 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 1.122.718 (R\$ 1.076.780 em 2020).

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 está representado por 12.203.833 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$154.347.

(b) Emissão de cotas

Não houve emissão de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

(c) Amortização de cotas

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá 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, será 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 2020 e 2019.

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá 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.

Base de cálculo:

No exercício de 2021 e 2020, o Fundo distribuiu rendimentos a seus cotistas como demonstrado a seguir:

Descrição	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	114.695	87.034
(-) Despesas apuradas no período segunda o regime de competência	<u>(9.203)</u>	<u>(12.764)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	105.492	74.270
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(57.093)	(48.736)

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	152	123
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	13.955	13.867
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(121)	(104)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	62.384	39.420
Resultado mínimo a distribuir (95%)	59.265	37.449
	2021	2020
Lucro distribuído no exercício	59.554	38.688
Saldo de lucros a pagar	5.706	6.013
Pagamento de rendimentos	(57.471)	(38.995)
Saldo de rendimentos a pagar	7.789	5.706
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,46%	98,14%

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.

Após a distribuição dos resultados, restou um saldo no valor de R\$ 968.371 na conta de lucros acumulados.

11. RECEITA DE ALUGUÉIS

Descrição	2021	2020
Receita de aluguéis	71.651	68.322
Ajuste a valor de realização - aluguéis	(2.523)	(22.407)
Atualização confissão de dívida - inadimplente	2.380	-
Reversão provisões exercícios anteriores	4.108	-
Aluguéis cancelados	(9.640)	(3.461)
Total	65.976	42.454
Receita de Estacionamento	10.956	8.979
Total Receita de Aluguéis e Estacionamento	76.932	51.433

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, devido aos impactos do COVID-19, que afetou o segmento de Shopping Centers, foram concedidos descontos extraordinários.

12. RECEITAS DE CESSÃO DE DIREITO DE USO

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	2021	2020
Receita de cessão de direito de uso	1.219	858
Ajuste a valor de realização - CDU	10	(309)
Total	1.229	549

13. OUTROS CUSTOS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2021	2020
Juros/Multas recebidos	236	79
Variações monetárias ativas	768	10
Multas contratuais	-	77
Taxa de administração de aluguéis	(1.757)	(1.072)
Comissão sobre locações	-	(481)
Fundo de promoção	(141)	(75)
Auditoria Interna	(229)	(181)
Despesas administrativas do Shopping	(618)	(534)
Descontos concedidos (*)	(1.061)	(1.563)
Taxa de comercialização	(1.500)	-
Outros	-	(523)
Total	(4.302)	(4.263)

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, devido aos impactos do COVID-19, do qual o segmento de Shopping Centers foi afetado, foram concedidos descontos extraordinários.

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").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a taxa de administração totalizou R\$ 1.082 (R\$ 1.047 em 2020) e representou 0,10% (0,10% em 2020) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 88 (R\$ 121 em 2020).

15. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2021	2020
Honorários advocatícios	(607)	(229)
Honorários com avaliações	(6)	(17)
Honorários contabilidade	-	(7)
Honorários outras pessoas jurídicas	(123)	(95)
Taxa Anbima	(10)	(5)

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Taxa B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	(10)	(10)
Taxa de escrituração de cotas	(61)	(173)
Taxa de fiscalização CVM	(60)	(60)
Total	<u>(877)</u>	<u>(596)</u>

16. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2021	2020
Despesas Bancárias	(1)	-
Despesas Legais e Judiciais e Reproduções	-	(1)
Despesas cartorárias	(3)	(3)
Correios	(85)	(140)
Total	<u>(89)</u>	<u>(144)</u>

17. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

Descrição	2021	2020
Imposto de Renda não compensável	(34)	(21)
Provisão causas cíveis	(2)	(2)
Total	<u>(36)</u>	<u>(23)</u>

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 8668/93, 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 poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 38 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, 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

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

i) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas;

ii) Não será 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.

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:

Semestres	Patrimônio Líquido Inicial	Patrimônio Líquido Final	Distribuição do Semestre	Rentabilidade Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2020	1.041.199	1.040.172	22.089	-0,10%	2,12%	2,02%
2º Sem/2020	1.040.172	1.076.780	16.599	3,52%	1,60%	5,12%
1º Sem/2021	1.076.780	1.080.030	23.309	0,30%	2,16%	2,47%
2º Sem/2021	1.080.030	1.122.718	36.245	3,95%	3,36%	7,31%

(1) A rentabilidade Patrimonial foi calculada considerando o Patrimônio Líquido inicial do semestre em relação ao Patrimônio Líquido final do mesmo período.

(2) O *Dividend Yield* foi calculado considerando o Patrimônio Líquido inicial do semestre em relação a distribuição de resultados realizada no mesmo período.

(*) A rentabilidade percentual média do Fundo foi calculada considerando-se o resultado do semestre sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

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

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
31/01/2021	R\$ 77,94	31/01/2020	R\$ 107,00
28/02/2021	R\$ 77,00	28/02/2020	R\$ 103,28
31/03/2021	R\$ 78,40	31/03/2020	R\$ 83,17
30/04/2021	R\$ 75,23	30/04/2020	R\$ 84,00
31/05/2021	R\$ 72,80	31/05/2020	R\$ 82,99
30/06/2021	R\$ 69,08	30/06/2020	R\$ 88,09
31/07/2021	R\$ 74,50	31/07/2020	R\$ 92,06

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

31/08/2021	R\$	73,50	31/08/2020	R\$	89,07
30/09/2021	R\$	69,25	30/09/2020	R\$	79,75
31/10/2021	R\$	66,99	31/10/2020	R\$	75,76
30/11/2021	R\$	61,34	30/11/2020	R\$	78,40
31/12/2021	R\$	69,99	31/12/2020	R\$	74,48

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 a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá 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 poderão 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.

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 poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar o desenvolvimento dos negócios e, conseqüentemente, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

- (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.

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.

23. HIERARQUIA DE VALOR JUSTO

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 – Instrumentos Financeiros 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 2021 e de 2020:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2021		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	17.624	-
Propriedade de investimento	-	-	1.093.309
Total do ativo	-	17.624	1.093.309

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	12.608	-
Propriedade de investimento	-	-	1.056.263
Total do ativo	-	12.608	1.056.263

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 também efetua a divulgação dessas informações em seu "site".

25. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Ernst Young Auditores Independentes S.S. 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

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 2020 foram encerrados os processos judiciais ou administrativos com estimativa de perda "possível" em R\$ 182.939 (R\$ 166.067 em 2020) e R\$ 20 (R\$ 18 em 2020) como provável.

Os processos administrativos n.ºs 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 31/01/2016 e 31/12/2018, 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\$ 158.915.103,88 (atualizado R\$ 182.668.814,00). 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 ("DRJ") para julgamento, sendo que foram proferidas decisões desfavoráveis em março de 2021. Ato posterior, as partes apresentaram recursos voluntários, os quais foram remetidos para julgamento no Conselho Administrativo de Recursos Fiscais do Ministério da Fazenda – CARF. Não há qualquer decisão até o presente momento. O assessor legal classifica como perda possível.

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 deverá 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

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 financeiras; consequentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

28. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Durante o exercício de 2021 foram registrados no resultado o valor de R\$ 291 em escrituração de cotas (R\$ 26 em 2020) e R\$ 718 (R\$ 672 em 2020) de taxa de administração líquida, sendo os seguintes saldos com a Rio Bravo Investimentos:

Descrição	2021	2020
Taxa de administração	(58)	(59)
Escrituração de cotas	(24)	(26)
Total	(82)	(85)

29. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes ref. ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

30. Outros assuntos

Não houve outros assuntos ref. ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.