

**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 2019
com Relatório do Auditor Independente sobre as
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 - CNPJ: 72.600.026/0001-81)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras..... 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

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.)
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 2019 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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 intitulada a seguir “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.

1. Reconhecimento de receita sobre contratos de locação

Consideramos o reconhecimento das receitas sobre contratos de locação (receitas de aluguéis) como significativo para as demonstrações financeiras do Fundo, tendo em vista a relevância dos montantes envolvidos bem como pela especificidade de cada contrato de locação firmado, em especial ao que se refere a descontos concedidos ou incondicionais, abatimentos e prazos de carência para o início dos fluxos de pagamento. Adicionalmente, a linearidade aplicada pela Administradora do Fundo para o reconhecimento da receita, tem por objetivo a redução de volatilidade e sazonalidade das receitas de aluguel, de forma que o reconhecimento dos valores de receita com aluguéis seja realizado ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento dos valores formalizados em cada contrato. Conforme divulgado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2019 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 12.931 mil, sendo que durante o exercício de 2019 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 67.661 mil.

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 políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- recálculo da receita de aluguéis do exercício para uma amostra de contratos de locação, considerando especificidades contratuais de linearização da receita; e
- acompanhamento da evolução da receita 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 na nota explicativa nº 5.

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.

2. Determinação do valor justo de propriedades para investimento

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Conforme divulgado na nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2019, o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 1.021.481 mil, sendo que durante o exercício de 2019 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo positivo das propriedades para investimento o montante de R\$ 126.633 mil. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

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 pela Administradora do Fundo e pelos consultores independentes para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas. Verificamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento, fornecidos pela Administradora do Fundo ao consultor independente e utilizados na mensuração. Revisamos as informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do consultor independente contratado pela Administradora do Fundo. Também, analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor justo da propriedade para investimento na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo da propriedade 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.

3. Distribuição de rendimentos aos cotistas

A remuneração dos cotistas pelo Fundo é determinada por regulamentação específica a ser observada pela Administradora do Fundo para fins da determinação do valor base e percentual mínimo a ser distribuído aos cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, e devem levar em consideração, também, a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos a determinação da base de cálculo para a apuração dos valores de rendimentos a serem distribuídos aos cotistas como um principal assunto de auditoria dado 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. Conforme divulgado na nota explicativa nº 10, em 31 de dezembro de 2019, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 72.866 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 69.223 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 70.280 mil ao longo do exercício de 2019.

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 respectivas documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo, e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez do Fundo elaborados pela Administradora do Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo de rendimentos a distribuir aos cotistas.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, 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 pelas 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 imobiliários, e pelos controles internos que ele 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 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 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 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 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.

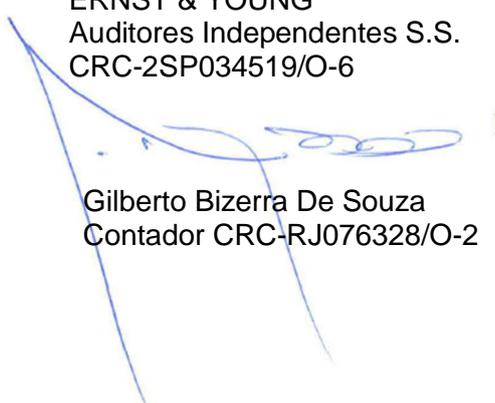


Building a better
working world

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, 09 de março de 2020.

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



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O-2

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 2019 e 2018**(Em milhares de reais)**

Ativo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		27.388	2,63%	19.704	2,17%
Caixa e equivalentes de caixa	4	12.322	1,18%	8.354	0,92%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	14.126	1,36%	10.195	1,12%
Outros Valores a Receber	6	940	0,09%	1.155	0,13%
Não Circulante		1.021.500	98,11%	894.867	98,61%
Depósitos Judiciais		19	0,00%	19	0,00%
Investimento		1.021.481	98,11%	894.848	98,61%
Propriedades para Investimento	7	1.021.481	98,11%	894.848	98,61%
Imóveis Acabados		1.021.481	98,11%	894.848	98,61%
Total do Ativo		1.048.888	100,74%	914.571	100,78%
Passivo	Nota	2019	% PL	2018	% PL
Circulante		7.674	0,74%	7.091	0,78%
Taxa de administração a pagar	15	104	0,01%	71	0,01%
Distribuições de resultados a pagar	10	6.013	0,58%	6.844	0,75%
Demais Valores a Pagar		362	0,03%	176	0,02%
Receitas a apropriar	8	1.195	0,11%	-	0,00%
Não Circulante		16	0,00%	-	0,00%
Provisão para contingências	27	16	0,00%	-	0,00%
Total passivo		7.690	0,74%	7.091	0,78%
Patrimônio Líquido	9	1.041.198	100,00%	907.480	100,00%
Cotas Integralizadas	9.a	154.347	14,82%	154.347	17,01%
Lucros acumulados		886.851	85,18%	753.133	82,99%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		1.048.888	100,74%	914.571	100,78%

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 de Resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018**(Em milhares de reais)**

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	12	67.661	60.878
Receita com estacionamento	12	16.731	12.420
Receita de cessão de direitos de uso	13	1.454	916
Ajuste a valor justo	7.c	126.633	120.797
Despesas com Manutenção e Conservação		(3.499)	(2.418)
Despesas com condomínio		(1.268)	(1.877)
Outros custos com propriedades para investimentos	14	(3.539)	(3.913)
		<hr/>	<hr/>
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		204.173	186.803
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	549	441
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	15	(1.066)	(857)
Despesas com serviços de terceiros	16	(320)	(219)
Despesas administrativas	17	(120)	(47)
Despesas tributárias	18	(49)	(23)
Outras receitas operacionais		37	37
		<hr/>	<hr/>
		(1.555)	(1.109)
Resultado líquido do exercício		<hr/> 203.167	<hr/> 186.135
Quantidade de cotas em circulação	9.a	<hr/> 12.203.833	<hr/> 61.019.165
Lucro Líquido por cota - R\$		<hr/> 16,65	<hr/> 3,05

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

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de reais)**

	Cotas Integralizadas	Resultado Acumulado	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>154.347</u>	<u>628.916</u>	<u>783.263</u>
Resultado Líquido do exercício	-	186.135	186.135
Distribuição de resultado no exercício (Nota 10)	-	(61.918)	(61.918)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>154.347</u>	<u>753.133</u>	<u>907.480</u>
Resultado Líquido do exercício	-	203.167	203.167
Distribuição de resultado no exercício (Nota 10)	-	(69.449)	(69.449)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>154.347</u>	<u>886.851</u>	<u>1.041.198</u>

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Período - Método Direto**para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018****(Em milhares de reais)**

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		82.131	74.084
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	4	549	441
Pagamento de Serviços de Manutenção		(3.499)	(2.417)
Pagamento de Fornecedores de Materiais e serviços		(320)	(207)
Pagamento de condomínio		(1.268)	(1.877)
Pagamento de Taxa de Administração		(1.034)	(852)
Pagamento de outras despesas		(3.540)	(3.914)
Pagamento de outras contas		(153)	(81)
		<u>72.866</u>	<u>65.177</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais			
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Adiantamento de direitos de uso		1.195	-
Recebimento de adiantamentos de clientes		143	-
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	10	(70.280)	(63.445)
Recebimentos (pagamentos) de outros valores		44	(4)
		<u>(68.898)</u>	<u>(63.449)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento			
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
		<u>3.968</u>	<u>1.728</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Exercício			
		<u>8.354</u>	<u>6.626</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Exercício			
	4	<u><u>12.322</u></u>	<u><u>8.354</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(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.

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 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 técnicas 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 9 de março de 2020, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

(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

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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 incluídos 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 créditos de liquidação duvidosa

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 a 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 financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(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	2019	2018
Depósitos bancários á vista	11	7
Quotas de fundos de investimentos	12.311	8.347
Total	12.322	8.354

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(a) O montante de R\$ 11 (R\$ 7 em 2018) 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 2019 e 2018 estão representadas por:

Descrição	2019	2018
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	11.942	7.995
Aplicação Itaú TOP RF REF DI FICFI	369	352
Total	12.311	8.347

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 2019 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 549 (R\$ 441 em 2018).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são os seguir:

Descrição	2019	2018
Aluguéis a receber	9.080	8.448
Aluguéis a receber em atraso	5.252	5.106
Aluguéis a receber - estacionamento	2.160	1.563
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(4.955)	(4.911)
Aluguéis a receber Confissão de Dívida	3.771	1.783
(-) Provisão para perdas Confissão de Dívida	(2.425)	(1.794)
CDU a receber	1.735	-
(-) Provisão para perdas CDU	(492)	-
Total	14.126	10.195

(*) A provisão para ajuste ao valor de realização foi calculada de acordo com as perdas esperadas relacionadas a inadimplência, que são calculadas pela administradora dos aluguéis. Todos os possíveis prejuízos futuros estão contabilizados no exercício em que foram observados.

No o exercício findo em 2019 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 67.661 (R\$ 60.878 em 2018), sendo esta detalhada na nota explicativa nº 11.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Descrição	2019	2018
Imposto de Renda Pago na Fonte	4	4
Devedores em Conta Correntes - Cond. Grand Plaza	936	1.151
Total	940	1.155

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis – acabados

Item	Descrição	2019	2018
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	1.021.481	894.848
	Total	1.021.481^(*)	894.848^(*)

(*) Avaliado ao valor justo.

(b) Relação de imóveis - obras de expansão

Em abril de 2011, o Grand Plaza Shopping iniciou sua expansão com término substancial e custos a incorrer reconhecidos em 2013. Até o fim de 2012, as propriedades para investimento com a expansão foram registradas a valor de custo. Após o término substancial das obras de expansão no exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a expansão foi avaliada e registrada a valor justo.

(c) Movimentação

	2019	2018
Saldo inicial 1º de janeiro de 2019	894.848	774.051
Ajuste a Valor Justo	126.633	120.797
Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.021.481	894.848

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(d) 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 novembro de 2019 e 2018.

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. As principais premissas utilizadas para elaboração do fluxo de caixa descontado foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, receitas comerciais, estacionamento, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência.

No laudo de avaliação de 2019, foi considerado uma taxa de crescimento para receitas de 1%, para as despesas de 0,5%, taxa real de desconto de 8,75% sem efeitos de inflação e taxa de capitalização de 7,75% ao ano.

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.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2019 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 1.041.198 (R\$ 907.480 em 2018).

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(a) Cotas integralizadas

Conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas data de 19 de dezembro de 2018, os cotistas representando 61,57% das cotas do Fundo aprovaram o grupamento de cotas na proporção de 5/1, de forma que cada 5(cinco) cotas do Fundo passarão a corresponder a 1 (uma) cota, de forma que o total de cotas do Fundo que era de 61.019.165 passa a ser de 12.203.833 cotas.

Em consequência da deliberação acima o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 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 2019 e 2018.

(c) Amortização de cotas

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

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 2019 e 2018, o Fundo distribuiu rendimentos a seus cotistas como demonstrado a seguir:

	2019	2018
Resultado Financeiro Líquido	72.866	65.176
Rendimento mínimo a ser distribuído - 95%	69.223	61.917
Lucro distribuído no exercício	69.449	61.918
Saldo de lucros a pagar	6.844	8.371
Pagamento de rendimentos	<u>(70.280)</u>	<u>(63.445)</u>
Distribuições de resultados a pagar	<u>6.013</u>	<u>6.844</u>
Percentual de distribuição sobre o resultado financeiro	95,31%	95,00%

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

11. EMISSÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o capital subscrito é de R\$154.347, equivalente a 12.203.833 cotas, totalmente integralizadas.

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.

Nos exercícios de 2019 e 2018, não houve a ocorrência de amortizações.

12. RECEITA DE ALUGUEIS

Descrição	2019	2018
Receita de alugueis	68.594	63.290
Ajuste a valor de realização - alugueis	(517)	(2.412)
Alugueis cancelados	(416)	-
Total	67.661	60.878
Receita de Estacionamento	16.731	12.420
Total Receita de Alugueis e Estacionamento	84.392	73.298

13. RECEITAS DE CESSÃO DE DIREITO DE USO

Descrição	2019	2018
Receita de cessão de direito de uso	1.945	916
Ajuste a valor de realização - CDU	(491)	-
Total	1.454	916

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

14. OUTROS CUSTOS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

	2019	2018
Juros/Multas recebidos	244	228
variações monetárias ativas	898	-
Multas contratuais	353	291
Taxa de administração de aluguéis	(1.863)	(1.651)
Comissão sobre locações	(1.566)	(1.319)
Fundo de promoção	(525)	(351)
Auditoria Interna	(450)	(589)
Honorários advocatícios	(34)	(216)
Despesas administrativas do Shopping	(354)	-
Outros	(242)	(306)
Total	(3.539)	(3.913)

15. 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 2019, a taxa de administração totalizou R\$ 1.066 (R\$ 857 em 2018) e representou 0,11% (0,11% em 2018) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 104 (R\$ 71 em 2018).

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

16. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2019	2018
Honorários Advocatícios	(145)	(55)
Honorários Auditoria	(16)	(77)
Taxa de Fiscalização CVM	(60)	(60)
Taxa B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	(10)	(9)
Taxa de escrituração de cotas	(75)	-
Taxa Anbima	(3)	(12)
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	(11)	(6)
Total	(320)	(219)

17. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2019	2018
Despesas Bancárias	(1)	(1)
Despesas Legais e Judiciais e Reproduções	(1)	-
Correios	(118)	(46)
Total	(120)	(47)

18. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

Descrição	2019	2018
Imposto de Renda não compensável	(33)	(23)
Provisão causas cíveis	(16)	-
Total	(49)	(23)

19. 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:

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

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 nº 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).

20. 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 de Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade de (1+2)
1º						
Sem/2018	783.263	781.790	31.690	-0,19%	4,05%	3,86%
2º						
Sem/2018	781.790	907.480	30.228	16,08%	3,87%	19,94%
1º						
Sem/2019	907.480	906.569	36.121	-0,10%	3,98%	3,88%
2º						
Sem/2019	906.569	1.041.199	33.328	14,85%	3,68%	18,53%

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(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.

21. 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
31/01/2019	R\$ 18,75	31/04/2018	R\$ 12,85
28/02/2019	R\$ 99,90	28/02/2018	R\$ 12,86
29/03/2019	109,00	31/03/2018	R\$ 12,86
30/04/2019	R\$ 102,10	30/04/2018	R\$ 12,87
31/05/2019	R\$ 108,35	31/05/2018	R\$ 12,86
30/06/2019	R\$ 108,99	30/06/2018	R\$ 12,81
31/07/2019	R\$ 101,94	31/07/2018	R\$ 12,85
31/08/2019	R\$ 94,99	31/08/2018	R\$ 12,86
30/09/2019	R\$ 94,10	30/09/2018	R\$ 12,87
31/10/2019	R\$ 94,48	31/10/2018	R\$ 12,84
30/11/2019	R\$ 101,16	30/11/2018	R\$ 14,84
31/12/2019	R\$ 109,83	31/12/2018	R\$ 14,87

22. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.
- (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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

23. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

24. HIERARQUIA DE VALOR JUSTO

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 2019 e de 2018:

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	12.311		-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	12.931	-
Propriedade de investimento	-	-	1.021.481
Total do ativo	12.311	12.931	1.021.481

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de fundo de investimento	8.347		-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	10.195	-
Propriedade de investimento	-	-	894.848
Total do ativo	8.347	10.195	894.848

25. 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”.

26. 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 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.

27. DEMANDAS JUDICIAIS

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos do Fundo, no exercício de 2019 foram encerrados os processos judiciais ou administrativos com estimativa de perda “possível” em R\$210 e R\$16 como provável.

28. SEGUROS (NÃO AUDITADO)

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

29. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a ela Relacionada do Fundo.