

**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 2018
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 2018

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanços patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa – método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

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 2018 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 2018, 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 2018 o saldo de contas a receber de aluguéis é de R\$ 10.195 mil, sendo que durante o exercício de 2018 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 60.878 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 2018, o saldo de propriedades para investimento é de R\$ 894.848 mil, sendo que durante o exercício de 2018 foi reconhecido, pelo Fundo, a título de ajuste de valor justo positivo das propriedades para investimento o montante de R\$ 120.797 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 9, em 31 de dezembro de 2018, a Administradora do Fundo apurou o montante de R\$ 65.176 mil como a base de cálculo para a determinação de rendimentos a distribuir aos cotistas, e o montante de R\$ 61.917 mil a título de resultado mínimo a distribuir aos cotistas, tendo sido pago aos cotistas o montante de R\$ 63.445 mil ao longo do exercício de 2018.

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 9.

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 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 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 19 de março de 2019.

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 2018 e 2017*(Em milhares de Reais)*

Ativo	Nota	2018	% PL	2017	% PL
Circulante		19.704	2,17%	17.843	2,28%
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.354	0,92%	6.626	0,85%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	10.195	1,12%	9.669	1,23%
Outros Valores a Receber	6	1.155	0,13%	1.548	0,20%
Não Circulante		894.867	98,61%	774.070	98,83%
Depósitos Judiciais		19	0,00%	19	0,00%
Investimento		894.848	98,61%	774.051	98,82%
Propriedades para Investimento	7	894.848	98,61%	774.051	98,82%
Imóveis Acabados		894.848	98,61%	774.051	98,82%
Total do Ativo		914.571	100,78%	791.913	101,10%
Passivo					
Circulante		7.091	0,78%	8.613	1,10%
Taxa de administração a pagar	13	71	0,01%	66	0,01%
Distribuições de resultados a pagar	9	6.844	0,75%	8.371	1,07%
Demais Valores a Pagar		176	0,02%	176	0,02%
Não Circulante		-	0,00%	37	0,00%
Provisão para contingências		-	0,00%	37	0,00%
Total passivo		7.091	0,78%	8.650	1,10%
Patrimônio Líquido	8	907.480	100,00%	783.263	100,00%
Cotas Integralizadas	8.a	154.347	17,01%	154.347	19,71%
Lucros acumulados		753.133	82,99%	628.916	80,29%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		914.571	100,78%	791.913	101,10%

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 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	11	60.878	60.967
Receita com estacionamento	11	12.420	9.211
Receita de cessão de direitos de uso	11	916	2.536
Ajuste a valor justo	7.c	120.797	100.031
Despesas com Manutenção e Conservação	12.a	(2.418)	(2.539)
Despesas com condomínio	12.b	(1.877)	(1.552)
Outros custos com propriedades para investimentos	12.c	(3.913)	(4.526)
		186.803	164.128
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento			
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	441	539
Outras Receitas/Despesas			
Taxa de administração	13	(857)	(691)
Despesas com serviços de terceiros	14	(219)	(225)
Despesas administrativas	15	(47)	(11)
Despesas tributárias	16	(23)	(361)
Outras receitas operacionais		37	-
		(1.109)	(1.288)
		186.135	163.379
Resultado líquido do exercício			
		61.019.165	61.019.165
Quantidade de cotas em circulação	8.a	61.019.165	61.019.165
Lucro Líquido por cota - R\$		3,05	2,68

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 das Mutações do Patrimônio Líquido
para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	Cotas	Resultado	
	Integralizadas	Acumulado	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>154.347</u>	<u>525.094</u>	<u>679.441</u>
Resultado Líquido do exercício	-	163.379	163.379
Distribuição de resultado no exercício	-	(59.557)	(59.557)
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		(61.918)	(61.918)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>154.347</u>	<u>753.133</u>	<u>907.480</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 2018 e 2017
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		74.084	71.736
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		441	531
Pagamento de Serviços de Manutenção		(2.417)	(2.539)
Pagamento de Fornecedores de Materiais e serviços		(207)	(225)
Pagamento de condomínio		(1.877)	(1.674)
Pagamento de Taxa de Administração		(852)	(681)
Pagamento de outras despesas		(3.914)	(4.404)
Pagamento de outras contas		<u>(81)</u>	<u>(52)</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>65.177</u>	<u>62.692</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Adiantamento de direitos de uso		-	(1.521)
Pagamento de Obrigações fiscais e previdenciárias		-	(38)
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	9	(63.445)	(61.857)
Pagamento de outros valores		<u>(4)</u>	<u></u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(63.449)</u>	<u>(63.416)</u>
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>1.728</u>	<u>(724)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício		<u>6.626</u>	<u>7.350</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício	4	<u>8.354</u>	<u>6.626</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 2018 e 2017
(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 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) Aprovação das demonstrações financeiras

Em 19 de março de 2019, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

(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 Administração 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 2018 e 2017
(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; e
- Nota explicativa nº 25 - 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 alugueis

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 Administração 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 2018 e 2017
(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 incorridos.

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	2018	2017
Depósitos bancários á vista (a)	7	379
Quotas de fundos de investimentos (b)	8.347	6.247
Total	8.354	6.626

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(a) O montante de R\$ 7 (R\$ 379 em 2017) 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 2018 e 2017 estão representadas por:

Descrição	2018	2017
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	7.995	5.913
Aplicação Itaú TOP RF REF DI FICFI	352	334
Total	8.347	6.247

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 2018 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 441 (R\$ 539 em 2017).

5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são os seguir:

Descrição	2018	2017
Aluguéis a receber	8.448	8.030
Aluguéis a receber em atraso	5.106	4.593
Aluguéis a receber - estacionamento	1.563	1.339
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização (*)	(4.911)	(4.293)
Aluguéis a receber Confissão de Dívida	1.783	-
(-) Provisão para perdas Confissão de Dívida	(1.794)	-
Total	10.195	9.669

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

No o exercício findo em 31 de dezembro 2018 foi reconhecido a título de receita de alugueis o montante de R\$ 60.878 (R\$ 60.967 em 2017).

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

6. OUTROS VALORES A RECEBER

Descrição	2018	2017
Alugueis a receber - confissão de dívida	-	1.446
Devedores por repasses de alugueis	-	102
Imposto de Renda Pago na Fonte	4	-
Devedores em Conta Correntes - Cond. Grand	1.151	-
Total	1.155	1.548

7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

(a) Relação dos imóveis – acabados

Descrição	2018	2017
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	894.848	774.051
Total	894.848 (*)	774.051(*)

(*) Avaliado ao valor justo.

(b) Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2018	2017
Saldo inicial 1º de janeiro de 2018	774.051	674.020
Ajuste a Valor Justo	120.797	100.031
Saldo em 31 de dezembro de 2018	894.848	774.051

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(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 novembro de 2018 e 2017.

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 2018, foi considerado uma taxa de crescimento para receitas de 1%, para as despesas de 0,5%, taxa real de desconto de 9% sem efeitos de inflação e taxa de capitalização de 8% ao ano.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o exercício de 2018 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 907.480 (R\$ 783.263 em 2017).

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 está representado por 61.019.165 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 2018 e 2017.

(c) Amortização de cotas

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

9. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Base de cálculo:

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a distribuição de resultados aos c

	2018	2017
Resultado Financeiro Líquido	65.176	62.692
Rendimento mínimo a ser distribuído - 95%	61.917	59.557
Lucro distribuído no exercício	61.918	59.557
Saldo de lucros a pagar	8.371	10.671
Pagamento de rendimentos	(63.445)	(61.857)
Distribuições de resultados a pagar	<u>6.844</u>	<u>8.371</u>
Percentual de distribuição sobre o resultado financeiro	95,00%	95,00%

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.

10. EMISSÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o capital subscrito é de R\$154.347, equivalente a 61.019.165 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 2018 e 2017, não houve a ocorrência de amortizações.

11. RECEITA DE ALUGUEIS

Descrição	2018	2017
Receita de alugueis	60.878	60.967
Locação de Estacionamento	12.420	9.211
Receita "res-sperata"	916	2.536
Total	<u>74.214</u>	<u>72.714</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

12. CUSTOS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2018	2017
a) Despesas com Manutenção e Conservação	<u>2.418</u>	<u>2.539</u>
b) Despesas com Condomínio	<u>1.877</u>	<u>1.552</u>
c) Outros custos com propriedades para investimentos		
Taxa de administração de aluguéis	1.651	1.612
Comissão sobre locações	1.319	1.157
Auditoria Interna	553	553
Honorários advocatícios	216	307
Outros	<u>174</u>	<u>897</u>
Total	<u>3.913</u>	<u>4.526</u>

13. 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 2018, a taxa de administração totalizou R\$ 857 (R\$ 691 em 2017) e representou 0,11% (0,09% em 2017) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 71 (R\$ 66 em 2017).

14. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2018	2017
Honorários Advocatícios	55	99
Honorários Auditoria	77	59
Taxa de Fiscalização CVM	60	58
Taxa BM&FBOVESPA	9	9
Taxa Anbima	12	-
Honorários Outras Pessoas Jurídicas	6	-
Total	<u>219</u>	<u>225</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

15. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2018	2017
Despesas Bancárias	1	1
Despesas Legais e Judiciais e Reproduções	-	6
Correios	46	4
Total	47	11

16. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

Descrição	2018	2017
Imposto de Renda não compensável	23	41
Provisão para perda dep. Judicial CPMF	-	320
Total	23	361

17. 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 n.º 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(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 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).

18. 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		Rentabilidade (3)
				Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	
1º Sem/2016	634.054	633.380	25.684	-0,11%	4,05%	3,94%
2º Sem/2016	633.380	676.623	22.432	6,83%	3,54%	10,37%
1º Sem/2017	676.623	678.352	30.456	0,26%	4,50%	4,76%
2º Sem/2017	678.352	783.263	29.101	15,47%	4,29%	19,76%
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%

(1) Obtido pelo percentual do patrimônio líquido final sobre o patrimônio líquido inicial.

(2) Obtido “*Dividend Yield*” pelo percentual da distribuição do semestre sobre o patrimônio líquido inicial.

(3) A rentabilidade foi obtida pela soma dos itens (1) e (2).

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

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

19. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

O Fundo tem as suas cotas admitidas à negociação na BM&FBovespa por meio do “*ticker*” ABCP11, e nos fechamentos dos exercícios foram negociadas conforme demonstrado a seguir:

Data	Valor da Cota	Data	Valor da Cota
31/01/2018	R\$ 16,97	31/01/2017	R\$ 13,20
28/02/2018	R\$ 16,77	24/02/2017	R\$ 14,02
31/03/2018	R\$ 16,40	31/03/2017	R\$ 15,90
30/04/2018	R\$ 16,10	28/04/2017	R\$ 15,90
31/05/2018	R\$ 15,48	31/05/2017	R\$ 16,01
30/06/2018	R\$ 14,10	30/06/2017	R\$ 16,50
31/07/2018	R\$ 15,75	31/07/2017	R\$ 16,45
31/08/2018	R\$ 16,32	31/08/2017	R\$ 16,50
30/09/2018	R\$ 16,20	29/09/2017	R\$ 18,50
31/10/2018	R\$ 16,59	31/10/2017	R\$ 15,63
30/11/2018	R\$ 16,70	30/11/2017	R\$ 16,28
31/12/2018	R\$ 17,30	28/12/2017	R\$ 16,09

20. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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; e
- (g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham a afetar o mercado imobiliário.

21. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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.

22. 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 2018 e de 2017:

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

	2017		
Ativos			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedade de investimento	-	-	774.051
Cotas de fundo de investimento	6.247	-	-
Contas a receber de aluguéis	-	9.669	-
Total do ativo	6.247	9.669	774.051

23. 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”.

24. 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

25. DEMANDAS JUDICIAIS

a) Provisão para contingências

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos do Fundo, no exercício de 2018 foram encerrados os processos judiciais ou administrativos com estimativa de perda “provável” (R\$ 37 em 2017).

b) Depósitos judiciais

Em 2011, a Administradora do Fundo efetuou depósito judicial e impetrou mandato de segurança, objetivando resguardar o direito de aplicar a alíquota zero da Contribuição Provisória sobre a Movimentação Financeira - CPMF, prevista no inciso III, artigo 8º, da Lei nº 9.311/96, nas transações realizadas pelos fundos de investimentos. O montante de R\$ 320 que refere-se à parte proporcional do depósito judicial vinculado ao processo nº 4711971 de CPMF, alocado ao Fundo, foi completamente provisionado para perda, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018. Há também um depósito judicial da loja HK Clothing no valor de R\$ 19 (R\$ 19 em 2017).

26. 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.

27. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a ela Relacionada do Fundo.