

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 nº: 72.600.026/0001-81)

**Demonstrações financeiras em  
29 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Demonstração da posição financeira</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil  
Telefone +55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping**  
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (“Fundo”), administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 29 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro (data de início do exercício social) a 29 de dezembro de 2022 (data da cisão do Fundo, antes do evento), bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 29 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 29 de dezembro de 2022 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 7

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 29 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 1.090.903 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em um laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de janeiro a 29 de dezembro de 2022.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades dos auditores 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 a administração 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 administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 27 de fevereiro de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba  
Contador CRC 1SP281835/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

**Balço patrimonial em 29 de dezembro de 2022 (data da cisão do Fundo, antes do evento)**

**(Em milhares de Reais - R\$)**

	Nota	29/12/2022	%		Nota	29/12/2022	%
<b>Ativo</b>				<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>		<b>27.807</b>	<b>2,49%</b>	<b>Circulante</b>		<b>2.523</b>	<b>0,22%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.259	0,74%	Taxa de administração a pagar		91	0,01%
Contas a Receber de Aluguéis	5	17.789	1,59%	Distribuição de resultados a pagar	11	79	0,01%
Valores a receber	8	730	0,07%	Receitas a apropriar		725	0,06%
Outros valores a receber	6	1.029	0,09%	Serviços de terceiros a pagar		1.037	0,09%
				Adiantamento de alugueis		148	0,01%
<b>Não Circulante</b>		<b>1.091.258</b>	<b>97,77%</b>	Outros passivos	9	444	0,04%
Valores a receber	8	355	0,03%				
				<b>Não Circulante</b>		<b>448</b>	<b>0,04%</b>
<b>Investimento</b>		<b>1.090.903</b>	<b>97,74%</b>	Provisão para contingências		25	0,00%
Propriedades para Investimento		1.090.903	97,74%	Receitas a apropriar		356	0,03%
Imóveis Acabados	7	1.090.903	97,74%	Outros passivos		67	0,01%
				<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>1.116.094</b>	<b>100,00%</b>
				Cotas Integralizadas	10(a)	154.347	14,00%
				Resultados acumulados		961.747	86,00%
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.119.065</b>	<b>100,26%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>1.119.065</b>	<b>100,26%</b>

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 resultados

Para o período de 1º de janeiro de 2022 a 29 de dezembro de 2022 (data da cisão, antes do evento)

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

	<u>Nota</u>	<u>29/12/2022</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>		
Receitas de Aluguéis	12	75.915
Receita com estacionamento	12	16.444
Receita com cessão de direitos de uso	13	1.797
Despesas com manutenção e conservação		(4.479)
Despesas com condomínio		(919)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	14	(2.015)
Ajuste a Valor Justo	7(b)	(2.406)
		<hr/>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>84.337</b>
		<hr/>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>84.337</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>		
Receita Financeira Líquida	4(b)	2.007
<b>Outras Receitas/Despesas</b>		
Taxa de administração	15	(1.119)
Despesa administrativas	17	(487)
Despesas com serviços de terceiros	16	(1.693)
Despesas tributárias	18	(13.395)
		<hr/>
<b>Lucro Líquido do período</b>		<b>69.650</b>
Quantidade de cotas em circulação		12.203.832
		<hr/>
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<b>5,71</b>
		<hr/> <hr/>

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 o período de 1º de janeiro de 2022 a 29 de dezembro de 2022 (data da cisão, antes do evento)

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 1º de janeiro de 2022</b>		154.347	968.371	1.122.718
Resultado do período		-	69.650	69.650
Distribuição de resultado no período	II	-	(76.274)	(76.274)
<b>Saldos em 29 de dezembro de 2022</b>		<u>154.347</u>	<u>961.747</u>	<u>1.116.094</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 o período de 1º de janeiro de 2022 a 29 de dezembro de 2022 (data da cisão, antes do evento)

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>29/12/2022</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis		95.346
Recebimento de receitas financeiras líquidas		2.007
Pagamento de materiais e serviços de manutenção		(4.479)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços		(840)
Pagamento de tributos		(13.395)
Pagamento de condomínio		(919)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento		(2.015)
Pagamento de taxa de administração		(1.116)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		19
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u><b>74.608</b></u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Pagamento de rendimentos para os cotistas	11	(83.984)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<u><b>(83.984)</b></u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u><b>(9.376)</b></u>
Caixa e equivalentes de caixa - Início do período		17.635
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do período</b>	4	<u><u><b>8.259</b></u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## I. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

### I.1. Cisão parcial

Nos termos da Consulta Formal feita pela Outorgante até as 23h59 do dia 21/12/2022, foi deliberado e aprovado pelos cotistas, em pauta una, a cisão parcial do Fundo com a versão do acervo cindido, que representa 61,41% (sessenta e um inteiros e quarenta e um centésimos por cento) do patrimônio do Fundo, para o Novo Fundo.

Em cumprimento à referida deliberação, foi constituído o Novo Fundo nos termos do Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II, datado de 23/12/2022, cujo referido instrumento prevê o recebimento da Parcela Cindida.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de dezembro de 2022 foi deliberada e aprovada a cisão parcial da Fundo na proporção de 61,41% para a o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II, conforme Protocolo de Cisão Parcial, na forma dos artigos 224 e 229 Lei 6404/76. Em consequência, o Ativo, bem como o Patrimônio Líquido do Fundo foram reduzidos para R\$ 436.885 e R\$ 430.666, respectivamente, avaliados pelos valores contábeis, como demonstrado abaixo:

	<b>ACERVO PATRIMONIAL PARA CISÃO PARCIAL</b>	<b>DADOS DA CISÃO</b>	
		<b>FII GRAND PLAZA II</b>	<b>FII GRAND PLAZA SHOPPING</b>
		61,4131%	38,5869%
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>	<b>27.807</b>	<b>16.136</b>	<b>11.671</b>
Caixa e equivalentes de caixa	8.259	4.131	4.128
Contas a Receber de Aluguéis	17.789	10.925	6.864
Valores a receber	730	448	282

Outros valores a receber	1.029	632	397
<b>Não Circulante</b>	<b><u>1.091.258</u></b>	<b><u>670.176</u></b>	<b><u>421.083</u></b>
Valores a receber	355	218	137
<b>Investimento</b>	<b><u>1.090.903</u></b>	<b><u>669.957</u></b>	<b><u>420.946</u></b>
Propriedades para Investimento	1.090.903	669.957	420.946
Imóveis Acabados	1.090.903	669.957	420.946
<b>Total do Ativo</b>	<b><u><u>1.119.065</u></u></b>	<b><u><u>686.311</u></u></b>	<b><u><u>432.754</u></u></b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>	<b><u>2.523</u></b>	<b><u>623</u></b>	<b><u>1.900</u></b>
Taxa de administração a pagar	91	-	91
Distribuição de resultados a pagar	79	-	79
Receitas a apropriar	725	445	280
Serviços de terceiros a pagar	1.037	-	1.037
Adiantamento de alugueis	148	91	57
Outros passivos	444	87	357
<b>Não Circulante</b>	<b><u>448</u></b>	<b><u>259</u></b>	<b><u>189</u></b>
Provisão para contingências	25	-	25
Receitas a apropriar	356	218	138
Outros passivos	67	41	26
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b><u>1.116.094</u></b>	<b><u>685.428</u></b>	<b><u>430.666</u></b>
Cotas Integralizadas	154.347	94.789	59.558
Resultados acumulados	961.747	590.639	371.109

<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>1.119.065</b>	<b>686.311</b>	<b>432.754</b>
--	------------------	----------------	----------------

Em 29 de dezembro de 2022, conforme Escritura Pública de Cumprimento de Cisão Parcial, a Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., outorgou a transferência da fração ideal dos imóveis de propriedade do Fundo na proporção de 61,41% para o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza II.

O Fundo Plaza Shopping II, em virtude da incorporação da Parcela Cindida, sucederá o Fundo e se subrogará em todos os direitos e obrigações assumidos pelo Fundo com relação à Parcela Cindida.

Em relação aos autos de infração lavrados pela Receita Federal do Brasil, ficou definida a obrigação de apresentação pela Parte Cindida de uma garantia satisfatória e suficiente para cobrir tanto o pagamento proporcional, pelo Fundo Grand Plaza Shopping II, dos débitos apurados nos autos de infração lavrados contra o Fundo ("Controvérsia Tributária"), quanto o pagamento proporcional de débitos eventualmente atribuídos ao Fundo referentemente a quaisquer outras demandas da Receita Federal do Brasil com os mesmos fundamentos da Controvérsia Tributária (em conjunto, "Contingências") e anteriores à implementação da Cisão Parcial.

## **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.

As demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de janeiro de 2022 a 29 de dezembro de 2022 foram preparadas em função da cisão parcial do fundo em 29 de dezembro de 2022, conforme mencionado na nota explicativa I. Por esse motivo não estão sendo apresentadas de maneira comparativa.

### **(a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras**

Em 27 de fevereiro de 2023, a Administradora do Fundo aprovou e autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes à cisão parcial em 29 de dezembro de 2022.

### **(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.

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

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

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

### **3. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS**

#### **(a) Caixa e equivalentes de caixa**

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

#### **(b) Ativos financeiros imobiliários**

##### **i) De aluguéis**

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

##### **ii) Provisão para ajuste ao valor de realização**

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

#### **(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 período. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

##### **ii) Custos subsequentes**

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

#### **(d) Outros ativos e passivos**

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja

requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

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

(e) Receita de aluguéis

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

(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 do período 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 período é calculado por meio da divisão do lucro, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Depósitos bancários à vista (a)	4.050
Cotas de fundos de investimentos (b)	4.209
<b>Total</b>	<b>8.259</b>

(a) O montante de R\$ 4.050 está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.

(b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 29 de dezembro de 2022 estão representadas por:

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	4.209
<b>Total</b>	<b>4.209</b>

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 compõem a carteira desse fundo estão substancialmente representados por cotas de fundo de investimento que aplicam em títulos públicos.

No período findo em 29 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 2.007.

#### 5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos às lojas ocupadas, cujo saldo em 29 de dezembro de 2022 são demonstrados a seguir:

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Aluguéis a receber	12.122
Aluguéis a receber em atraso	7.473
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização (*)	(7.387)
Aluguéis a receber Confissão de Dívida	8.051
(-) Provisão para perdas Confissão de Dívida (*)	(2.470)
<b>Total</b>	<b>17.789</b>

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

No período findo em 29 de dezembro de 2022 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 92.359, sendo esta detalhada na nota explicativa nº 12.

## 6. OUTROS VALORES A RECEBER

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Devedores em Conta Correntes - Cond. Grand	1.028
Despesas a apropriar	
<b>Total</b>	<b>1.029</b>

## 7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

### (a) Relação dos imóveis – acabados

<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
	<b>Endereço:</b> Avenida Industrial, nº 600, Bairro Centro	
	<b>Cidade:</b> Santo André/SP	
I	<b>Metragem:</b> Terreno de 155.685,25 m <sup>2</sup> , uma área construída de 88.373,80 m <sup>2</sup> , dos quais 69.999,72 m <sup>2</sup> estão destinados à locação	
	<b>Características:</b> Empreendimento imobiliário denominado Grand Plaza Shopping	1.090.903
	<b>Total</b>	<b>1.090.903</b>

### (b) Movimentação

<b>Descrição</b>	<b>Imóveis Acabados</b>
<b>Saldo inicial 1º de janeiro de 2022</b>	1.093.309
Ajuste a Valor Justo	(2.406)
<b>Saldo em 29 de dezembro de 2022</b>	<b>1.090.903</b>

### (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 29 dezembro 2022.



Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas por meio da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflete determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade, sendo o período de análise 10 anos.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo: (a) crescimento real das receitas de 0,00% ao ano no 1º ano, 1,00% ao ano no 2º ano, do fluxo de caixa projetado em diante; (c) vacância financeira de 5% a.a.; (d) inadimplência irre recuperável de 4,5% a.a.; (e) taxa de capitalização de 8,25% a.a. e (f) taxa de desconto 9,50% a.a.

## 8. VALORES A RECEBER

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

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
CDU a receber	1.777
(-) Provisão para perdas CDU	(692)
<b>Total</b>	<b>1.085</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>730</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>355</b>

## 9. OUTROS PASSIVOS

	<b>29/12/2022</b>
Retenções contratuais	141
Emolumentos registra is da cisão parcial - a pagar	302
Outros valores a pagar	1
<b>Total</b>	<b>444</b>

## 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo encerrou o período findo em 29 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 1.116.094.

(a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 29 de dezembro de 2022 está representado por 12.203.832 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 154.347.

(b) Emissão de cotas e cisão parcial

Não houve emissão de cotas no período findo em 29 de dezembro de 2022.:

	Quantidade de cotas	Valor R\$
Cotas integralizadas no início do período	12.203.832	154.347
Quantidade atual de Cotas	12.203.832	154.347

(c) Amortização de cotas

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

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

Não houve amortização de cotas durante o período de 1º de janeiro de 2022 e 29 de dezembro de 2022.

## II. 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 período findo em 29 de dezembro de 2022, o Fundo distribuiu rendimentos a seus cotistas como demonstrado a seguir:

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	96.163
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(26.513)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>69.650</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(18.822)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	3.835
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	20.047
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(150)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>74.560</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	70.832
	<b>29/12/2022</b>
Lucro distribuído no período	76.274
Saldo de rendimentos a pagar - período anterior	7.789
Pagamento de rendimentos	(83.984)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>79</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	102,30%

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

Após a distribuição dos resultados, restou um saldo no valor de R\$ 961.747 na conta de lucros contábeis acumulados.

## 12. RECEITA DE ALUGUÉIS

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Receita de aluguéis	80.506
Ajuste a valor de realização - aluguéis	(393)
Descontos concedidos sobre aluguéis	(570)
Aluguéis cancelados	(3.628)
Total	75.915
Receita de Estacionamento	16.444
<b>Total Receita de Aluguéis e Estacionamento</b>	<b>92.359</b>

## 13. RECEITAS DE CESSÃO DE DIREITO DE USO

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Receita de cessão de direito de uso	1.693
Ajuste a valor de realização - CDU	104
<b>Total</b>	<b>1.797</b>

## 14. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Juros/Multas recebidos	323
Variações monetárias ativas	1.624
Recuperação de despesas	1.240
Taxa de administração de aluguéis	(2.110)
Comissão sobre locações	(2)
Fundo de promoção	(174)
Auditoria Interna	(188)
Despesas administrativas do Shopping	(561)
Taxa de comercialização	(2.167)
<b>Total</b>	<b>(2.015)</b>

## 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 (cinquenta e um mil) mensais, na data-base de 1º de janeiro de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).

No período findo em 29 de dezembro de 2022, a taxa de administração totalizou R\$ 1.119 e representou 0,10% do patrimônio líquido médio antes da cisão parcial. O saldo a pagar para a Administradora em 29 de dezembro de 2022 é de R\$ 91.

## 16. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
------------------	-------------------

Honorários advocatícios	(1.465)
Honorários com avaliações	(21)
Honorários outras pessoas jurídicas	(86)
Taxa Anbima	(6)
Taxa B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	(12)
Taxa de escrituração de cotas	(52)
Taxa de fiscalização CVM	(51)
<b>Total</b>	<b>(1.693)</b>

## 17. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Correios	(48)
Despesas cartorárias	(423)
Despesas Legais e Judiciais e Reproduções	(5)
Outras despesas	(11)
<b>Total</b>	<b>(487)</b>

## 18. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Despesas com ITBI (*)	(13.194)
Imposto de Renda não compensável	(196)
Provisão causas cíveis	(5)
<b>Total</b>	<b>(13.395)</b>

(\*) O valor foi pago em 29/12/2022 o ITBI da cisão parcial do imóvel da Av. Industrial, na cidade de Santo André-SP.

## 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 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.585/15, 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 1.585/15, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

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

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

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

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos

§§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**(b) Cotista**

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

**(c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

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 1.585/15, 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 Patrimonial (1)	Dividend Yield (2)	Rentabilidade (1+2)
1º Sem/2021	1.076.780	1.080.030	23.309	0,30%	2,16%	2,47%
2º Sem/2021	1.080.030	1.122.718	36.245	3,95%	3,36%	7,31%
1º Sem/2022	1.122.718	1.119.896	42.713	-0,25%	3,80%	3,55%
2º Sem/2022	1.119.896	1.116.094	33.561	-0,34%	3,00%	2,66%

(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.

O valor patrimonial da cota em 29 de dezembro de 2022 foi de R\$ 91,45.

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 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão por meio do “*ticker*” ABCPI I, e durante o período foram negociadas conforme demonstrado a seguir:

Data	Valor da Cota
31/01/2022	R\$ 74,30

28/02/2022	R\$ 77,04
31/03/2022	R\$ 72,90
30/04/2022	R\$ 73,57
31/05/2022	R\$ 72,50
30/06/2022	R\$ 69,70
31/07/2022	R\$ 67,60
31/08/2022	R\$ 76,12
30/09/2022	R\$ 73,61
31/10/2022	R\$ 75,24
30/11/2022	R\$ 73,26
29/12/2022	R\$ 71,17

## 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.

### 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.

### **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.

## 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 29 de dezembro de 2022:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	29/12/2022		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundo de investimento	-	4.209	-
Propriedade de investimento	-	-	1.090.903
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>4.209</b>	<b>1.090.903</b>

## 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

Administradora, no período auditado, não contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., para prestar outros serviços, além dos serviços de auditoria, que possa ter infringido as normas de independência baixadas pelo Conselho Federal de Contabilidade, relacionado a este Fundo.

## 27. DEMANDAS JUDICIAIS

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos do Fundo, no período findo em dia 29 de dezembro de 2022 constam os processos judiciais ou administrativos com estimativa de perda “possível” em R\$ 213.958 e R\$ 25 (R\$ 20 em 2021) como provável.



Os processos administrativos n.ºs 16327-720.193/2020-28, 16327-720.192/2020-83 e 16327-720.191/2020-39 são oriundos de autos de infração resultantes do Procedimento Fiscal n.º 0816600.2019.00208, em razão da exigência de (a) Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL") em relação a fatos geradores supostamente ocorridos entre 31/03/2016 e 31/12/2018, (b) Contribuição para o Programa de Integração Social ("PIS") e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") em relação a fatos geradores supostamente ocorridos entre 31/01/2016 e 31/12/2018, e (c) multas pela suposta ausência de entrega de Escrituração Digital Contábil ("ECD") e Escrituração Digital Fiscal ("ECF") em relação a fatos gerados supostamente ocorridos entre 31/01/2016 e 31/12/2018, sob alegação de que o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779/1999, uma vez que seus recursos estariam aplicados em empreendimento imobiliário que teria como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possuiria mais de 25% de suas cotas. O valor total previsto nos autos de infração é de R\$ 158.915 (atualizado R\$ 182.669). Ainda, o Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil imputou à Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. e ao cotista majoritário do Fundo a condição de responsáveis solidários pelos tributos objeto da autuação. As impugnações foram devidamente apresentadas e os processos administrativos foram remetidos à Delegacia da Receita Federal para julgamento. Não há qualquer decisão até o presente momento. O assessor legal classifica como perda possível.

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

## 28. SEGUROS

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

## 29. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No período findo em 29 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários de Fundos administrados e geridos pela Instituição Administradora/Gestora/Parte a elas relacionada do Fundo.

Durante o período findo em 29 de dezembro de 2022 foram registrados no resultado o valor de R\$ 291 em escrituração de cotas e R\$ 742 de taxa de administração líquida, sendo os seguintes os saldos com a Rio Bravo Investimentos:

<b>Descrição</b>	<b>29/12/2022</b>
Taxa de administração	58
Escrituração de cotas	26
<b>Total</b>	<b>84</b>

## 30. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 06 de janeiro de 2023, foi assinado o primeiro aditivo ao acordo de reorganização entre a Administradora, Fundo, cotista solicitante e SYN PROP E TECH S.A. para alteração da garantia

apresentada no processo de cisão parcial, de Alienação Fiduciária que originalmente foi assinada em 06 de dezembro de 2022 para o Seguro Garantia. No aditivo foram incluídas de forma detalhada as condições do seguro a ser obtido pela SYN.