

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  
31 de dezembro de 2023**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Demonstrações da posição financeira</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações 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 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

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

## Principal assunto 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.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo

Veja nota explicativa nº 7

Principal assunto de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 465.436 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 receitas e despesas projetadas, vacância, 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 investimento 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>• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse estudo, tais como: receitas e despesas projetadas, vacância, taxas de desconto e de capitalização;</li><li>• com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal estudo e a metodologia aplicada;</li><li>• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo da propriedade para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

## 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 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, 01 de abril de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



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

### Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota	2023	% PL	2022	% PL
<b>Circulante</b>		<b>16.209</b>	<b>3,39%</b>	<b>15.985</b>	<b>3,71%</b>	<b>Circulante</b>		<b>3.584</b>	<b>0,75%</b>	<b>6.031</b>	<b>1,40%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	4	7.775	1,63%	8.259	1,92%	Taxa de administração a pagar	15	97	0,02%	90	0,02%
Contas a Receber de Aluguéis	5	7.306	1,53%	7.329	1,70%	Distribuição de resultados a pagar	11	3.162	0,66%	79	0,02%
Outros valores a receber	6	1.128	0,24%	397	0,09%	Res sperata a apropriar	8	138	0,03%	280	0,06%
						Outros passivos	9	187	0,04%	5.582	1,30%
<b>Não Circulante</b>		<b>465.472</b>	<b>97,38%</b>	<b>421.083</b>	<b>97,73%</b>	<b>Não Circulante</b>		<b>87</b>	<b>0,02%</b>	<b>188</b>	<b>0,04%</b>
Contas a Receber de Aluguéis	5	36	0,01%	137	0,03%	Provisão para contingências		25	0,01%	25	0,01%
<b>Investimento</b>		<b>465.436</b>	<b>97,37%</b>	<b>420.946</b>	<b>97,70%</b>	Res sperata a apropriar	8	36	0,01%	137	0,03%
Propriedades para Investimento		465.436	97,37%	420.946	97,70%	Outros passivos		26	0,01%	26	0,01%
Imóveis Acabados	7.a	465.436	97,37%	420.946	97,70%						
						<b>Patrimônio Líquido</b>	10	<b>478.010</b>	<b>100,00%</b>	<b>430.849</b>	<b>100,00%</b>
						Cotas Integralizadas	10.a	59.558	12,46%	59.558	13,82%
						Resultados acumulados		418.452	87,54%	371.291	86,18%
<b>Total do Ativo</b>		<b>481.681</b>	<b>100,77%</b>	<b>437.068</b>	<b>101,44%</b>	<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>481.681</b>	<b>100,77%</b>	<b>437.068</b>	<b>101,44%</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 do resultado

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de Aluguéis	12	31.729	76.055
Receita com estacionamento	12	6.962	16.487
Receita com cessão de direitos de uso	13	353	1.797
Despesas com manutenção e conservação		(4.172)	(4.479)
Despesas com condomínio		(331)	(919)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	14	(611)	(2.015)
Ajuste a Valor Justo	7.b	44.490	(2.406)
		<u>78.420</u>	<u>84.520</u>
<b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>		<b>78.420</b>	<b>84.520</b>
<b>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</b>		<b>78.420</b>	<b>84.520</b>
<b>Outros Ativos Financeiros</b>			
Receita Financeira Líquida	4	832	2.007
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Taxa de administração	15	(1.163)	(1.119)
Despesa administrativas	17	(8)	(487)
Despesas com serviços de terceiros	16	(453)	(1.693)
Despesas tributárias	18	(93)	(13.395)
		<u>77.535</u>	<u>69.833</u>
<b>Lucro Líquido do exercício</b>		<b>77.535</b>	<b>69.833</b>
Quantidade de cotas em circulação		4.709.082	12.203.833
<b>Lucro Líquido por cota - R\$</b>		<u><b>16,46</b></u>	<u><b>5,72</b></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 das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>154.347</b>	<b>968.371</b>	<b>1.122.718</b>
Resultado do exercício		-	69.833	<b>69.833</b>
Distribuição de resultado no exercício	II	-	(76.274)	<b>(76.274)</b>
Cisão parcial em 29 de dezembro de 2022		(94.789)	(590.639)	<b>(685.428)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>59.558</b>	<b>371.291</b>	<b>430.849</b>
Resultado do exercício		-	77.535	<b>77.535</b>
Distribuição de resultado no exercício	II	-	(30.374)	<b>(30.374)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>		<b>59.558</b>	<b>418.452</b>	<b>478.010</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 fluxos de caixa - método direto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais - R\$)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Recebimento de Aluguéis	38.186	95.346
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas	832	2.008
Pagamento de materiais e serviços de manutenção	(4.172)	(4.479)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(1.395)	(719)
Pagamento de condomínio	(331)	(920)
Pagamento de despesas com propriedades para investimento	(4.742)	(2.015)
Pagamento de Taxa de Administração	(1.156)	(1.116)
Pagamento de despesas tributárias	(93)	(13.395)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(322)	(102)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<u>26.807</u>	<u>74.608</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Pagamento de Rendimentos para os Cotistas	(27.291)	(83.984)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<u>(27.291)</u>	<u>(83.984)</u>
<b>Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u>(484)</u>	<u>(9.376)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do exercício	8.259	17.635
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do exercício</b>	<u>7.775</u>	<u>8.259</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 2023 e 2022  
(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

## 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 pela Instrução da CVM nº 472/08, revogada pela Resolução 175/22 que passou a vigorar a partir do dia 02 de outubro de 2023, pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23.

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

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

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

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

O Fundo, tem suas cotas listadas junto à B3 S/A – Brasil, Bolsa, Balcão e atende às exigências do item 4.2 do seu Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários.

## 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 pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

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

Em 01 de abril de 2024 a Administradora do Fundo aprovou e autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

### (b) Base de mensuração

# Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

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 exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

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

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

### 3. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

(a) Caixa e equivalentes de caixa

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

Aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas esperadas, quando aplicável.

i) 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

# Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

## I. Imóveis acabados

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. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a 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 (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do período.

## II. Custos subsequentes

Gastos 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) Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment

A Administradora revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

### (e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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 sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### (f) Receita de aluguéis e provisão para ajuste a valor de realização

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e em base linear pelo prazo de vigência do contrato

# Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

## (g) “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.

## (h) 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.

## (i) Lucro por cota

O Lucro (Prejuízo) por cota no período é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

## (j) Partes Relacionadas

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

## (k) Instrumentos financeiros

### a) Classificação dos instrumentos financeiros

#### I. Data de reconhecimento

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

#### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

#### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal

# Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

## IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

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

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

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

# Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

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

## II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

## III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

### (l) Cessão de direitos de uso

A cessão de direitos de uso pode ser associada a contratos de arrendamento, leasing operacional ou outras formas de concessão de uso de ativo em troca de pagamentos periódicos.

O Fundo deve reconhecer um contrato de cessão de direitos de uso, considerando critérios como controle substancial, prazo do contrato e natureza dos ativos envolvidos.

A mensuração dos contratos deve incluir a determinação da taxa de desconto apropriada para calcular o valor presente dos pagamentos futuros.

### (m) Provisões de ativos e passivos contingentes

#### i. Ativos contingentes

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

#### ii. Passivos contingentes

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

## 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2023	2022
Depósitos bancários à vista (a)	5	4.050



## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

Cotas de fundos de investimentos (b)	<u>7.770</u>	<u>4.209</u>
<b>Total</b>	<b><u>7.775</u></b>	<b><u>8.259</u></b>

(a) O montante de R\$ 5 (R\$ 4.050 em 2022) 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 2023 e 2022 estão representadas por:

<b>Descrição</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Aplicação Itaú Soberano RF Simples	<u>7.770</u>	<u>4.209</u>
<b>Total</b>	<b><u>7.770</u></b>	<b><u>4.209</u></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 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 2023 foi reconhecido a título de receita de aplicação financeira o montante de R\$ 832 (R\$ 2.007 em 2022).

### 5. CONTAS A RECEBER DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos a lojas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são os seguir:

<b>Descrição</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Aluguéis a receber	4.250	4.187
Aluguéis a receber em atraso	2.578	2.884
Aluguéis a receber - estacionamento	775	674
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	(2.505)	(2.851)
Aluguéis a receber Confissão de Dívida	2.864	3.106
(-) Provisão para perdas Confissão de Dívida	(794)	(953)
CDU a receber	423	549
(-) Provisão para perdas CDU	<u>(285)</u>	<u>(267)</u>
<b>Total curto prazo</b>	<b><u>7.306</u></b>	<b><u>7.329</u></b>

### Longo prazo

<b>Descrição</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
------------------	--------------------	--------------------

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

CDU a receber	36	137
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>137</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 exercício findo em 2023 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 31.729 (R\$ 92.542 em 2022) e R\$ 6.962 (R\$ 16.487 em 2022) de receita com estacionamento, sendo detalhadas na nota explicativa nº 12.

### 6. OUTROS VALORES A RECEBER

Descrição	2023	2022
Devedores em Conta Correntes - Cond. Grand	1.128	396
Despesas a apropriar	-	1
<b>Total</b>	<b>1.128</b>	<b>397</b>

### 7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

#### (a) Relação dos imóveis - acabados

Descrição	2023	2022
Correspondente a 38,59%, a partir do dia 29 de dezembro, do empreendimento denominado Imobiliário Grand Plaza Shopping (100,00% em 2021):		
<b>Endereço:</b> Avenida Industrial, nº 300, Bairro Centro	465.436	420.946
<b>Cidade:</b> Santo André/SP		
<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>Total</b>	<b>465.436</b>	<b>420.946</b>

#### (b) Movimentação

Descrição	Imóveis Acabados	
	2023	2022
<b>Saldo inicial 1º de janeiro</b>	420.946	1.093.309
Parcela Cisão Parcial	-	(669.957)
Ajuste a Valor Justo	44.490	(2.406)
<b>Saldo em 31 de dezembro</b>	<b>465.436</b>	<b>420.946</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

**Método de determinação do valor justo** A Cushman Wakefield Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base dezembro 2023 (novembro em 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% a.a. no 1º ano, 1,00% a.a. a do 2º ano do fluxo de caixa de caixa projetado, em diante; (b) crescimento real das despesas de 0,00% a.a. no 1º ano, 0,5% a.a. do 2º ano do fluxo projetado, em diante; (c) vacância financeira de 1,5% durante o fluxo de caixa projetado; (d) inadimplência irrecuperável de 0,05% a.a. a 1,5% a.a.; (e) taxa de capitalização de 8% a.a. e (f) taxa de desconto 9% a.a..

### 8. RECEITAS A APROPRIAR

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

Descrição	2023	2022
Res Sperata a apropriar	174	417
<b>Total</b>	<b>174</b>	<b>417</b>
<b>Curto prazo</b>	<b>138</b>	<b>280</b>
<b>Longo prazo</b>	<b>36</b>	<b>137</b>

### 9. OUTROS PASSIVOS

Descrição	2023	2022
Honorários de serviços de terceiros	82	1.037
Adiantamentos de clientes - aluguéis	50	57
Retenções contratuais	54	54
Emolumentos registrais da cisão parcial - a pagar	-	302
Outros valores a pagar	1	1
Provisão causas cíveis	-	4.131
<b>Total</b>	<b>187</b>	<b>5.582</b>

### 10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

O Fundo encerrou o exercício de 2023 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 478.010 (R\$ 430.849 em 2022).

Em 29 de dezembro de 2022 ocorreu a cisão parcial do Fundo, com redução de 61,41% do seu patrimônio líquido, demonstrado nas Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.

### (a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2023 está composto por 4.709.082 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas e em 2022 está representado por 12.203.833 cotas escriturais e nominativas, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 59.558 em 2023 (R\$ 59.558 em 2022).

### (b) Emissão de cotas

Não houve emissão de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

### (c) Amortização de cotas

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

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

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 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 exercício de 2023 e 2022, o Fundo distribuiu rendimentos a seus cotistas como demonstrado a seguir:

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	39.876	96.346
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	37.659	(26.513)

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

<b>(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência</b>	<b>77.535</b>	<b>69.833</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(52.786)	(18.911)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	179	4.003
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	7.446	20.047
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(1.429)	(363)
<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>30.945</b>	<b>74.609</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	29.397	59.265
	<b>2.023</b>	<b>2.022</b>
Lucro distribuído no exercício	30.374	76.274
Saldo de lucros a pagar	79	7.789
Pagamento de rendimentos	(27.291)	(83.984)
Saldo de rendimentos a pagar	<b>3.162</b>	<b>79</b>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	98,16%	102,23%

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\$ 418.452 (R\$ 371.291 em 2022) na conta de lucros acumulados.

## 12. RECEITA DE ALUGUÉIS

<b>Descrição</b>	<b>2.023</b>	<b>2.022</b>
Receita de alugueis	32.300	80.646
Ajuste a valor de realização - alugueis	506	(393)
Descontos concedidos (*)	(189)	(570)
Alugueis cancelados	(888)	(3.628)
Total	<b>31.729</b>	<b>76.055</b>
Receita de Estacionamento	6.962	16.487
Total Receita de Alugueis e Estacionamento	<b>38.691</b>	<b>92.542</b>

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

(\*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, devido aos impactos do COVID-19, que afetou o segmento de Shopping Centers, foram concedidos descontos extraordinários.

### 13. RECEITAS DE CESSÃO DE DIREITO DE USO

Descrição	2023	2022
Receita de cessão de direito de uso	371	1.693
Ajuste a valor de realização - CDU	(18)	104
<b>Total</b>	<b>353</b>	<b>1.797</b>

### 14. OUTROS CUSTOS COM PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS

Descrição	2023	2022
Juros/Multas recebidos	86	323
Variações monetárias ativas	431	1.624
Recuperação de despesas	993	1.240
Taxa de administração de aluguéis	(891)	(2.110)
Comissão sobre locações	-	(2)
Fundo de promoção	(73)	(174)
Auditoria Interna	(91)	(188)
Despesas administrativas do Shopping	(335)	(561)
Taxa de comercialização	(731)	(2.167)
<b>Total</b>	<b>(611)</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\$ 51.500,00 (cinquenta e um mil e quinhentos reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a taxa de administração totalizou R\$ 1.163 (R\$ 1.119 em 2022) e representou 0,27% (0,11% em 2022) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 97 (R\$ 90 em 2022).

### 16. DESPESAS DE SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2023	2022
Honorários advocatícios	(260)	(1.465)
Honorários com avaliações	(6)	(21)
Honorários outras pessoas jurídicas	(83)	(86)
Taxa Anbima	(6)	(7)
Taxa B3 - Brasil, Bolsa, Balcão	(14)	(12)
Taxa de escrituração de cotas	(44)	(51)
Taxa de fiscalização CVM	(40)	(51)
<b>Total</b>	<b>(453)</b>	<b>(1.693)</b>

### 17. DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Descrição	2023	2022
Despesas Legais e Judiciais e Reproduções	-	(5)
Despesas cartorárias	(1)	(423)
Correios	-	(48)
Outras despesas administrativas	(7)	(11)
<b>Total</b>	<b>(8)</b>	<b>(487)</b>

### 18. DESPESAS TRIBUTÁRIAS

Descrição	2023	2022
Despesas com ITBI - Cisão Parcial (*)	-	(13.194)
Imposto de Renda não compensável	(93)	(196)
Provisão causas cíveis	-	(5)
<b>Total</b>	<b>(93)</b>	<b>(13.395)</b>

(\*) Pagamento à Prefeitura Municipal de Santo André - SP, pela transmissão de 61,41% da propriedade dos imóveis da Avenida Industrial, pela Cisão Parcial do Fundo.

### 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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping**

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

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

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

I - Pessoa física:

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

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

### **(b) Cotista**

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

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

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

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não 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 lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.
- (iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).



## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

Os 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)	Valor patrimonial da cota(R\$)
1º Sem/2022	1.122.718	1.119.896	42.713	-0,25%	3,80%	3,55%	88,50
2º Sem/2022	1.119.896	430.849	33.561	-61,53%	3,00%	-58,53%	91,10
1º Sem/2023	430.849	432.163	14.130	0,30%	3,28%	3,58%	91,77
2º Sem/2023	432.163	478.010	16.244	10,61%	3,76%	14,37%	91,49

(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 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 101,51

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

### 21. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

Data	Valor da Cota	Data	Valor da Cota
31/01/2023	R\$ 66,50	31/01/2022	R\$ 74,30
28/02/2023	R\$ 64,57	28/02/2022	R\$ 77,04
31/03/2023	R\$ 64,70	31/03/2022	R\$ 72,90
30/04/2023	R\$ 68,36	30/04/2022	R\$ 73,57
31/05/2023	R\$ 69,60	31/05/2022	R\$ 72,50
30/06/2023	R\$ 71,56	30/06/2022	R\$ 69,70
31/07/2023	R\$ 71,90	31/07/2022	R\$ 67,60
31/08/2023	R\$ 71,22	31/08/2022	R\$ 76,12
30/09/2023	R\$ 67,24	30/09/2022	R\$ 73,61
31/10/2023	R\$ 69,16	31/10/2022	R\$ 75,24

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

30/11/2023	R\$ 69,45	30/11/2022	R\$ 74,00
31/12/2023	R\$ 69,81	31/12/2022	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:

## **Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping**

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

- (a) 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

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

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

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

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

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

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>2023</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Cotas de fundo de investimento	-	7.770	-
Propriedade de investimento	-	-	465.436
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>7.770</b>	<b>465.436</b>

  

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

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

Propriedade de investimento		-	-	420.946
<b>Total do ativo</b>		<b>-</b>	<b>4.209-</b>	<b>420.946</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 efetua a divulgação dessas informações em seu “site”.

### 26. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

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

### 27. DEMANDAS JUDICIAIS

Com base na análise individual dos processos e tendo como suporte a opinião dos assessores jurídicos do Fundo, no exercício de 2023 foram encerrados os processos judiciais ou administrativos com estimativa de perda “possível” em R\$ 231.546 (R\$ 205.826 em 2022) e R\$ 25 (R\$ 25 em 2022) 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 n.º 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

## Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

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

juízo. 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; conseqüentemente, não foram analisadas pelos auditores independentes.

### 29. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

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

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

<b>Descrição</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Taxa de administração	(66)	(58)
Escrituração de cotas	(23)	(24)
<b>Total</b>	<b>(89)</b>	<b>(82)</b>

### 30. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após o encerramento do exercício de 2023 não ocorreram eventos subsequentes que produzissem efeitos significativos à posição patrimonial e financeira apresentada.