

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	CNPJ do Fundo:	01.201.140/0001-90
Data de Funcionamento:	17/05/1996	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRABPCCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	4.709.082,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJUNTO 32, BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	+55 (11) 3509-6500
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, São Paulo - SP, CEP 04551-065	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes Ltda.	57..75.5.2/17/0-00	Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 (12 andar) Torre A	+55 (11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:												
	O empreendimento possui programação de investimentos voltados principalmente para requalificação de Mix e posicionamento do ativo.												
4.	Análise do administrador sobre:												
4.1	Resultado do fundo no exercício findo												
	O lucro do Fundo no exercício ficou em torno de R\$ 29 milhões. O resultado é representado principalmente pelo resultado líquido das atividades imobiliárias do empreendimento e ajuste ao valor ajuste do imóvel.												
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo												
	A política monetária foi o destaque no cenário internacional no ano passado. Bancos Centrais ao redor do mundo seguem direcionando seus esforços para o controle dos altos níveis de inflação que persistiram ao longo de 2022. No centro desse debate está o Fed, que, ao longo de 2022, subiu 375 bps, para 4% ao ano, e ainda não terminou seu ciclo de aperto monetário. A guerra na Ucrânia também foi um dos principais temas do ano. O conflito impactou negativamente as cadeias de suprimento e já dura oito meses. Não há, expectativa para uma resolução do conflito entre os dois países. Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia do Covid e a eleição da liderança do Partido Comunista. A política de Zero Covid foi impeditivo importante para o crescimento econômico do país. Assim como no exterior, a inflação foi um dos principais temas no Brasil ao longo de 2022. Em abril, o IPCA chegou a subir 12,13% em 12 meses, mas o corte de impostos em itens importantes da cesta de consumo, principalmente energia elétrica e combustíveis, trouxe três meses de deflação que levaram a alta para 5,8% ao final do ano. Em resposta a alta inflação o Banco Central realizou uma das mais velozes altas de juros de sua história. As elevações na taxa de juros têm sido realizadas desde março de 2021 e seguiram até setembro do ano passado. No total, a Selic foi elevada em 11,75p.p. Em 2022, a taxa subiu 4,5p.p. Assim, o COPOM deve manter taxa de juros em 13,75% por boa parte de 2023. Mesmo com o forte aperto promovido pela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, em conjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os dois primeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e a atividade resiliente promoveram bons resultados fiscais no ano. O governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em torno do principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dos programas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações de governança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico. Com a eleição realizada no final de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Ao contrário dos processos eleitorais anteriores, não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição de governos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, que terá de ser definido em 2023 para retomar a credibilidade das contas públicas.												
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira												
	O ano de 2022 foi marcado pelo fim das medidas de restrição mais severas contra a covid-19 e pela retomada do fluxo a lojas físicas. Para 2023, esperamos um cenário ainda de recuperação das vendas e do fluxo de consumidores aos Shoppings. A cautela fica por conta do cenário macro mais desafiador, com incertezas em relação ao patamar de juros, consequência das discussões acerca do equilíbrio fiscais atualmente em curso. Para 2023 o Grand Plaza Shopping deverá seguir a boa trajetória de evolução das vendas, baseado num mix robusto de lojas, e colhendo bons resultados nas linhas de receita de aluguéis, impulsionado pelo maior fluxo de pessoas no empreendimento.												
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:												
	Ver anexo no final do documento. Anexos												
6.	<table> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th><th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th><th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th></tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th><th>Valor (R\$)</th></tr> <tr> <td>Grand Plaza Shopping</td><td>420.945.865,43</td><td>SIM</td><td>-0,22%</td></tr> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Grand Plaza Shopping	420.945.865,43	SIM	-0,22%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período										
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)												
Grand Plaza Shopping	420.945.865,43	SIM	-0,22%										
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação												
	A Cushman Wakefield Brasil, empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data-base novembro 2022 (dezembro em 2021). 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. a 1,00% a.a. a partir do 2º ano (de 1,25% a.a. a partir do 6º ano em 2021); (b) crescimento real das despesas de 0,00% a.a. a 0,5% a.a. a partir do 2º ano (0,63% a.a. no 6º ano em 2021); (c) vacância financeira de 1,5% a.a. a 5% a.a. (5% a.a. em 2021); (d) inadimplência irrecuperável de 2,0% a.a. a 4,5% a.a. (4,5% a.a. em 2021); (e) taxa de capitalização de 8,25% a.a. (8% a.a. em 2021) e (f) taxa de desconto 9,5% a.a. (9,5% a.a. em 2021).												
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes												

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
1001084-19.2020.8.26.0228	31ª Vara Cível		15/01/2021	100.000,00	CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	provável
Principais fatos						
Anulação de AGE(Cautelar)1001084-19.2020.8.26.0228 c/sentença CYRELA COM PROP. SA EMP E PART vs RB DTVM LTDA; FII GRAND PLAZA SHOP-Suspensão dos efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da CF nº 01/2020, impedindo a cisão do Fundo e a emissão de cotas pelo Novo Fundo.06/12/2022 Deferida tutela provisória de urgência,de ordem cautelar,para determinar que sejam suspensos os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da CF nº 01 de 2020,impedindo-se a cisão do Fundo e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo.Interposto Agravo de Inst. pela RB. Recurso não conhecido. Interposto Agravo Interno.A requer apresentou "Proposta Alternativa",veiculada na imprensa, com o fim de trazer "alternativas viáveis que busquem mitigar o risco tributário do Fundo".Apree. Emb de Declaração pela RB e pelo Fundo.Emb não acolhidos.Interposto Agravo de Instrumento pela SYN.Apresentada contestação.Apresentada reconvenção pela RB.Negado provimento ao Agravo de Inst. interposto pela Rio Bravo, restando prejudicados os agravos internos.Dado provimento em parte ao Agravo de Instrumento interposto pela SYN.Opostos Embargos de Declaração pela SYN.Embargos rejeitados.Proferida sentença: "JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados na ação principal para confirmar a tutela de urgência deferida e anular a CF nº. 01/2020 e os itens I.A, II.C, II.D e II.E da CF nº 01/2021, bem como todas as deliberações realizadas em seu bojo sem a participação da autora,e para reconhecer que no caso concreto não há qualquer conflito de interesses entre a autora e o fundo. Por sua vez,JULGO IMPROCEDENTES os ped. formulados em reconvenção e,em consequência, JULGO EXTINTOS os processos,com resolução do mérito,nos termos do art 487,inc. II,do Cód.de Processo Civil.Em razão da sucumbência na ação principal,as requeridas deverão arcar com ao pagamento das custas e despesas processuais,bem como dos honorários advocatícios da parte contrária,ora fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado.Em razão da sucumbência na reconvenção, arcará a ré/reconvinte RB com o pagamento das custas e despesas, assim como dos hon. adv. dos patronos da parte contrária,ora fixados em 10% sobre o valor da reconvenção".Emb. de Declaração não acolhidos.Apresentadas Apelações pela RB e pelo Fundo,tendo sido dado provimento aos pedidos de efeito suspensivo às apelações.Contrarrazões e apelações juntadas pela SYN.Interpostos agravos internos pela SYN aos pedidos de efeito suspensivo.Em 23/08/2022,RB e o Fundo apresentaram contraminutas aos Agravos Internos.Em 22/09/2022,foi expedido relatório de voto referente à apelação pelo Des. Vianna Cotrim.A apelação e os Agravos Internos em sede de pedido de efeito suspensivo,foram incluídos na pauta de julgamento do dia 06/10/2022, quando negou-se provimento aos Apelos e julgou-se prejudicados os Agravos Internos.Foram opostos emb de Declaração pelo Fundo e pela RB em 31/10/2022.A SYN apresentou contrarrazões aos emba em 06/12/2022.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
Valor Contingenciado						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes					
	Não possui informação apresentada.					
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:					
	Os processos com chances de perdas prováveis já estão contingenciados em balanço.					
10.	Assembleia Geral					
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:					
	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, Conjunto 32, São Paulo, SP, CEO 04551-065 www.riobravo.com.br					
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.					
	As solicitações podem ser enviadas aos seguintes e-mails: administracaofii@riobravo.com.br; fundosimobiliarios@riobravo.com.br; e ri@riobravo.com.br					
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
	A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotasemitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.A convocação da Assembleia Geral de Cotistasdeve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escritoencaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária eExtraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até					

	10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.Somente poderão votar na Assembleia Geralos Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradoreslegalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde querecebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.				
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.				
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.				
11.	Remuneração do Administrador				
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:				
	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”).				
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
	1.119.477,72	0,10%	0,13%		
12.	Governança				
12.1	Representante(s) de cotistas				
	Não possui informação apresentada.				
12.2	Diretor Responsável pelo FII				
	Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade:	57	
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF:	089.303.788-54	
	E-mail:	correspondencia@riobravo.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de Empresas	
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/07/1994	
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos				
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
	Rio Bravo Investimentos Ltda.	2015 - 2018	CIO Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários	
	Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2019	CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários	
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos				
	Evento		Descrição		
	Qualquer condenação criminal				
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF % detido por PJ

Até 5% das cotas	19.479,00	1.356.439,00	28,80%	27,57%	1,24%
Acima de 5% até 10%	2,00	835.938,00	17,75%	17,75%	0,00%
Acima de 10% até 15%	1,00	664.019,00	14,10%	0,00%	14,10%
Acima de 15% até 20%	2,00	1.852.686,00	39,34%	0,00%	39,34%
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

<https://riobravo.com.br/governanca-corporativa>

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

<https://riobravo.com.br/governanca-corporativa>

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

<https://riobravo.com.br/governanca-corporativa>

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Não possui informação apresentada.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Não possui informação apresentada.

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII