

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 entreos dois países.Os dois principais eventos na China foram a continuação das restrições contra a pandemia do Covid e a eleição da liderança doPartido Comunista. A política de Zero Covid foi impeditivo importante para o crescimento econômico do país. Assim como no exterior, ainflação 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 para5,8% 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 nataraxa 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. Em2022, 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 promovidopela autoridade monetária, a atividade econômica seguiu firme ao longo do ano. Os efeitos da forte reabertura desde o final de 2021, emconjunto com uma série de impulsos fiscais (Auxílio Brasil, PEC dos benefícios sociais e cortes de impostos), fizeram com que os doisprimeiros trimestres apresentassem crescimento acima de 1%. No ano, o PIB do Brasil deve crescer aproximadamente 3%. A inflação alta e aatividade resiliente promoveram bons resultados fiscais no ano. O governo registrou superávit em 2022. As maiores incertezas giram em tornodo principal arcabouço fiscal do país, o teto de gastos, que foi mais uma vez fragilizado com a aprovação em julho da expansão temporária dosprogramas sociais. A substituição do teto de gastos fragilizado será responsabilidade do novo governo, que não deu boas indicações degovernança fiscal nos próximos quatro anos. O risco fiscal é o mais relevante para o cenário econômico doméstico. Com a eleição realizada nofinal de outubro, conhecemos o novo presidente assim como a composição das casas legislativas. Ao contrário dos processos eleitoraisanteriores, não houve muita volatilidade trazida pela expectativa do pleito, diferente do que aconteceu durante o processo de transição degovernos ao final do ano. O governo eleito, terminou o ano com pendências importantes. A mais relevante delas é o novo arcabouço fiscal, queterá 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:			

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
----	---