

[Imprimir](#)

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:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
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:	12/2023		

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 serviços': 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\$ 31 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 curva de juros dos EUA teve muita volatilidade em 2023. A movimentação pode ser traduzida por uma abertura expressiva de seus ramos mais longos. Essa movimentação foi o destaque no exterior e repercutiu fortemente também no cenário doméstico durante todo o ano, superando inclusive o impacto da dinâmica econômica local nos preços dos ativos. As preocupações fiscais nos EUA parecem ser responsáveis por boa parte da piora do cenário de juros. Não há, no horizonte, uma perspectiva de estabilização da dívida americana e o déficit do orçamento deve atingir o pior valor dos últimos 50 anos em 2023, com exceção da crise de 2008 e do período de Covid-19. Ao mesmo tempo, o Fed seguiu adotando uma política monetária restritiva durante todo o ano de 2023, reduzindo de forma bastante veloz seu balanço de ativos. Além disso, o Fed sinaliza que manterá o juro alto por um longo período para controlar a inflação. Forma-se, então, uma tempestade quase perfeita. Há desconfiança sobre o fiscal, e a demanda diminui. Assim, a curva abre e é inevitável que surja uma discussão sobre o nível de juros neutro, que			

	<p>agora pode ser mais alto. Esse movimento, entretanto, se consolidou apenas no segundo semestre. No início do ano, a quebra do SVB, banco voltado para o mercado de startups nos EUA, gerou cautela nas curvas que lidavam com a possibilidade de uma crise de crédito acometer a economia americana. Essa queda temporária dos juros nos EUA permitiu que os avanços do cenário fiscal brasileiro, com a aprovação do novo arcabouço fiscal, fossem capazes de gerar ganhos importantes para os ativos. O novo arcabouço não convenceu completamente os investidores de que seria capaz de estabilizar a dívida pública brasileira, mas afastou a insegurança com a política fiscal parecida com os governos anteriores do PT. A desconfiança também é produto de um governo que pretende conseguir os 168 bilhões necessários para cumprir a meta por meio de mais arrecadação no ano que vem. Nenhuma política de cortes de gastos foi proposta neste ano. Além do arcabouço, a reforma tributária dos impostos indiretos também foi aprovada ao final do ano, criando a expectativa de um crescimento de longo prazo maior para Brasil. Mesmo que aprovada, a reforma só passará a valer a partir de 2027, com um longo período de transição, até 2032. O ano também foi marcado pela expectativa de que o BC iria iniciar o ciclo de corte de juros, o que de fato se concretizou. A dinâmica de inflação no Brasil, seguiu melhorando ao longo do ano. Ao final de 2023 o IPCA ficou dentro do limite superior estabelecido pelo regime de metas, em 4,62%. A atividade econômica também se manteve forte ao longo do ano. A surpresa com relação às expectativas do final de dezembro de 2022 veio do setor de serviços, que seguiu resiliente, e especialmente do agro, com safra muito expressiva. De igual modo, o mercado de trabalho permaneceu muito aquecido, com taxa de desemprego abaixo da neutra ao longo de quase todo o ano.</p>																				
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>O ano de 2023 foi marcado pela retomada do fluxo a lojas físicas. Para 2024, 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 2024 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.</p>																				
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>																				
6.	<p>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</p>		<p>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</p>		<p>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</p>																
	<p>Relação de ativos imobiliários</p>	<p>Valor (R\$)</p>																			
	<p>Grand Plaza Shopping</p>	<p>465.436.000,00</p>	<p>SIM</p>		<p>10,59%</p>																
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação</p> <p>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. 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%a.adurante o fluxo de caixa projetado; (d) inadimplência irreversível 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..</p>																				
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº do Processo</th> <th>Juízo</th> <th>Instância</th> <th>Data da Instauração</th> <th>Valor da causa (R\$)</th> <th>Partes no processo</th> <th>Chance de perda (provável, possível ou remota)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1001084-19.2020.8.26.0228</td> <td>31ª Vara Cível</td> <td></td> <td>15/01/2021</td> <td>100.000,00</td> <td>CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES</td> <td>provável</td> </tr> </tbody> </table> <p>Principais fatos</p> <p>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 nº 0816600.2019.00208, em razão da exigência de (a) Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) em relação a fatos geradores supostamente ocorridos entre 31/03/2016 e 31/12/2018, (b) Contribuição para o Programa de Integração Social (“PIS”) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”) em relação a fatos geradores supostamente ocorridos entre 31/01/2016 e 31/12/2018, e (c) multas pela suposta ausência de entrega de Escrituração Digital Contábil (“ECD”) e Escrituração Digital Fiscal (“ECF”) em relação a fatos gerados supostamente ocorridos entre 31/01/2016 e 31/12/2018, sob alegação de que o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, administrado pela Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda., estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779/1999, uma vez que seus recursos estariam aplicados em empreendimento imobiliário que teria como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possuiria mais de 25% de suas cotas.</p> <p>Análise do impacto em caso de perda do processo</p> <p>Valor Contingenciado</p>							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 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	provável
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 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	provável															
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>																				
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</p> <p>Os processos com chances de perdas prováveis já estão contingenciados em balanço.</p>																				
10.	<p>Assembleia Geral</p>																				
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</p> <p>Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, Conjunto 32, São Paulo, SP, CEO 04551-065 www.riobravo.com.br</p>																				
10.2	<p>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 procauração.</p> <p>As solicitações podem ser enviadas aos seguintes e-mails: administracaofi@riobravo.com.br; fundosimobiliarios@riobravo.com.br; e ri@riobravo.com.br</p>																				
10.3	<p>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</p>																				

	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 Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve 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 escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. 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 Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida 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:			
	1.162.804,80	0,24%	0,35%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade:	58		
	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.	desde 2015	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	17.200,00	1.349.450,00	28,66%	25,86%	2,80%
	Acima de 5% até 10%	2,00	842.927,00	17,90%	17,90%	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
----	---