

[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:	BRABCPCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	61.019.165,00
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, BLOCO B - 3ª ANDAR- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	Telefones:	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2016		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda	72.600.026/0001-81	Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B 3º Andar	11 - 3509-6641
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Deloitte Touche Tohmatsu	49.928.567/0001-11	av Dr Chucri Zaidan 1240 - São Paulo	(11) 5186 -6875
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: Não há investimentos programados para o empreendimento.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O lucro líquido do Fundo no exercício foi de R\$ 100 milhões. O resultado se deu principalmente em decorrência das receitas de locações do empreendimento, que totalizaram R\$ 67,1 milhões para o Fundo.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo A percepção de que o ano de 2016 foi instável, politicamente e difícil, economicamente, é ampla. Sendo o segundo ano consecutivo de retração do PIB (-3,6%), só não foi pior que 2015 (-3,8%) numa janela partindo desde a década de 90. O segmento imobiliário também foi impactado negativamente, muito em função da economia, bem como, da fase do ciclo imobiliário atual. A situação econômica vem fazendo com que as empresas cortemos investimentos programados, bem como adotaram grandes de políticas de austeridade, com amplo corte de gastos. No segmento de escritórios comerciais, observamos um grande excesso de oferta ocasionado pelo grande número de entregas, enquanto que do lado da demanda, não observamos o crescimento das empresas para absorver o aumento de oferta, gerando altos índices de vacância. Quando há excesso de oferta de espaço vago, os preços cobrados na locação também sofrem impacto negativo em renegociações ou revisionais. Já o			

	<p>segmento de varejo e logístico foram impactados pelo consumo reduzido. Muito embora o setor imobiliário tenha sofrido perdas de receitas, a performance dos Fundos Imobiliários andou na contramão. A variação do IFIX (Índice de Fundos Imobiliários) em 2016 foi de 32,3%, contra 5,4% em 2015. Essa variação relevante pode ser explicada por 2 motivos: os valores das cotas dos fundos encerraram o ano de 2015 bem depreciadas em função da especulação sobre a possível tributação dos rendimentos distribuídos pelos fundos, atualmente isentos, aos investidores pessoas físicas, ocasionada pelo surgimento da MP 694 no final daquele ano. O segundo motivo foi o fechamento da taxa de juros real. A NTN-B (título do tesouro nacional), com vencimento em 2035, estava sendo negociada no final de 2015 com taxa de 7,37% a.a. contra 5,74% a.a. no final de 2016. Isso acabou impactando positivamente o valor das cotas, em função dos FIIs serem negociados com um prêmio médio sobre as taxas de juros reais quando comparamos a rentabilidade dos rendimentos distribuídos. Não obstante, as perspectivas para 2017 ainda são de redução de juros e medidas de ajustes fiscais que impactarão positivamente o cenário econômico. A projeção do governo para o PIB é de crescimento de 0,5% e a inflação deverá se manter abaixo do centro da meta para o ano de 4,5%. Dessa forma, esperamos um ano positivo para os fundos imobiliários que poderão contar com um cenário menos desafiador que 2015 e 2016 foram, quanto a retenção de locatários e manutenção de suas receitas.</p>						
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O Fundo conta com um empreendimento consolidado em sua região, e deverá manter sua rentabilidade crescente, a depender da recuperação da economia e reaquecimento do varejo.</p>						
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: 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>674.020.112,00</p>		<p>SIM</p>		<p>6,59%</p>	
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação 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. As principais premissas utilizadas para a elaboração do fluxo de caixa descontado foram: aluguéis de contratos vigentes e hipotéticos, receitas comerciais, estacionamento, comissão de locação, custos de administração, vacância e inadimplência. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis locados são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a realocação dos imóveis. No laudo de avaliação de 2016, foi considerado uma taxa de crescimento de 1% e taxa real de desconto de 10,5% sem efeitos de inflação.</p>						
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p>						
	<p>Nº do Processo</p>	<p>Juízo</p>	<p>Instância</p>	<p>Data da Instauração</p>	<p>Valor da causa (R\$)</p>	<p>Partes no processo</p>	<p>Chance de perda (provável, possível ou remota)</p>
	<p>1001001-58.2015.5.02.0434</p>	<p>4ª Vara do Trabalho</p>	<p>Com sentença</p>	<p>17/12/2015</p>	<p>37.418,03</p>	<p>GISELDA MARYZETTE TEIXEIRA DE OLIVEIRA</p>	<p>provável</p>
	<p>Principais fatos Reclamatória (Reclamatória Trabalhista) - Com sentença - Valor atual envolvido de R\$ 37.418,03 de perspectiva provável - GISELDA MARYZETTE TEIXEIRA DE OLIVEIRA vs. SHOPPING GRAND PLAZA; VERZANI & SANDRINI LTDA - Reclamatória trabalhista.30/11/2016 Em 13/10/16 julgando procedente em parte, condenação subsidiária do Condomínio pelo período de 29/10/14 a 05/08/1015.</p>						
	<p>Análise do impacto em caso de perda do processo Valor Contingenciado</p>						
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.</p>						
9.	<p>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.</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: AV CHEDID JAFET, 222 Bloco B 3º andar - São Paulo SP 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 procuração. As solicitações podem ser feitas no email fiigrandplaza@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 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.</p>						
10.3	<p>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</p>						

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:					
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:	
638.316,46		0,09%		NaN	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK		Idade:	52	
Profissão:	Adminstrador de Empresas		CPF:	8930378854	
E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR		Formação acadêmica:	Adminstrador 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	Últimos 5 anos	Chief Investment 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	561,00	5.422.398,00	8,89%	8,07%	0,82%
Acima de 5% até 10%	2,00	7.968.544,00	13,06%	7,62%	5,44%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	1,00	10.154.470,00	16,64%	0,00%	16,64%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	1,00	37.473.753,00	61,41%	0,00%	61,41%
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.					
A política de Fator Relevantes da Rio Bravo está disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx					
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.					
As cotas do Fundo são negociadas na BM&F Bovespa e seguem o regulamentos e manuais de negociação disponíveis no link abaixo: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/regulacao/regulamentos-e-manuais/					
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.					
A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: http://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/InvestimentosImobiliarios.aspx					

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
----	---