

COMUNICADO AO MERCADO

Em 5.8.2019 a Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. (“Rio Bravo” ou “Administradora”) recebeu 2 (dois) Ofícios da Superintendência de Relação com Investidores Institucionais (“SIN”) da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), solicitando o imediato refazimento das demonstrações financeiras de 2017 e 2018 dos FII Grand Plaza e FII CTI (“Fundo”), por entender que eles estariam enquadrados no artigo 2º da Lei nº 9.779/99. Posto isso, a Administradora atendeu o pedido desta autarquia com o devido esclarecimento, divulgado em Fato Relevante em 7.9.2019.

Primeiramente, importante ressaltar que a Rio Bravo realiza e sempre realizou o monitoramento de riscos regulatórios e tributários de todos os seus fundos de investimentos, com diligência e atenção à legislação vigente. A Rio Bravo apresentou toda comprovação fática e teórica para rebater as questões técnicas apresentadas pela SIN, ainda que se trate de questões tributárias, e tem **total convicção** que o entendimento da SIN pode ser revertido. A Rio Bravo **apresentará recurso** ao Colegiado da CVM, nos termos e no prazo estabelecidos na Deliberação CVM nº 463/03.

A SIN solicitou o imediato refazimento das Demonstrações Financeiras de 2017 e 2018 dos Fundos por entender que os Fundos em questão estariam enquadrados no artigo 2º da Lei nº 9.779/99. A discordância da Administradora ao posicionamento da SIN deve-se à ausência de competência da CVM para se manifestar sobre o enquadramento fiscal do Fundo, jurisdição exclusiva da Receita Federal do Brasil (RFB).

No entendimento da Rio Bravo, ao solicitar tal modificação das Demonstrações Financeiras, a CVM não só ultrapassou a sua competência, como determinou uma medida inadequada para sanear eventual enquadramento. Isto porque o refazimento das Demonstrações Financeiras dos Fundos já exigiria de imediato o reconhecimento de um passivo tributário, ou seja, a Administradora teria que antecipar o reconhecimento de um passivo tributário sem sequer ter passado por um processo de fiscalização e eventual processo administrativo da RFB, garantindo o seu direito ao contraditório e ampla defesa. Por isso, a Rio Bravo ressalta que a competência para se questionar o enquadramento fiscal do Fundo é da Receita Federal do Brasil (RFB) e não da CVM.

Ressalte-se ainda que as demonstrações financeiras do Fundo referentes a 2017 e 2018, de acordo com a legislação aplicável, foram submetidas a **avaliação e aprovação por auditor independente** e não houve quaisquer ressalvas em relação a esse tema.

O potencial enquadramento dos Fundos como pessoa jurídica deve-se a figura de um cotista dos Fundos com participação superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas dos referidos fundos imobiliários (“Cotista Relevante”). Isto porque, de acordo com a Lei nº 9.779/99, um fundo imobiliário estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso o fundo aplicasse recursos em empreendimento imobiliário que tivesse como incorporador, construtor ou sócio, quotista com mais de 25% de suas cotas. Importante ressaltar que apenas a figura de um cotista que detém posição superior a 25%

das cotas não é condição suficiente para que um fundo seja enquadrado como pessoa jurídica.

A Administradora entende que essa situação não se verifica no caso concreto: (i) O Cotista Relevante é o único cotista com mais de 25% das cotas dos Fundos, (ii) os empreendimentos em que os Fundos investem não foram objeto de incorporação, de modo que não há como se falar na existência de um incorporador, (iii) o Cotista Relevante não figura como sócio dos empreendimentos dos Fundos, e (iv) os fundos em questão foram constituídos e os empreendimentos inaugurados antes da entrada da lei em vigor 9.779/99. Por todos esses motivos, apresentados de forma resumida, a Administradora entende que os Fundos não devem ser enquadrados nos termos do artigo 2º de referida Lei.

A **próxima etapa** da discussão da CVM é a apresentação no âmbito da CVM de recurso ao Colegiado até 20.8.2019, com pedido de efeito suspensivo em relação à republicação das demonstrações financeiras, e deverá ser endereçado ao Superintendente que proferiu a decisão (SIN). Caso decida por manter a decisão impugnada, o recurso deverá ser encaminhado para o Colegiado da CVM. Se o Colegiado mantiver a exigência de republicação das demonstrações financeiras do Fundo, há medidas judiciais que poderão ser adotadas pela Administradora na esfera judicial. Lembrando que a RFB, até o momento, não apresentou qualquer manifestação acerca da irregularidade do enquadramento fiscal dos Fundos, de modo que inexistem medidas administrativas a serem tomadas nessa esfera.

Como **potenciais consequências aos cotistas**, caso os fundos em questão fossem enquadrados ao artigo 2º da Lei 9.779/99, teriam de ser tributado como pessoa jurídica, o que implicaria em uma carga tributária mais elevada do que a atual, com resultados financeiros potencialmente reduzidos. Ressaltamos que, até que sejam tomadas todas as medidas cabíveis, não haverá qualquer alteração na operação dos empreendimentos e, conseqüentemente, resultados dos fundos, bem como na política de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Com base em uma avaliação técnica em relação ao tema, a **Administradora tem bastante convicção** de que os Fundos não se enquadram ao disposto no artigo 2º da Lei 9.779/99 e que, por consequência, **não deverá alterar sua forma de tributação**, tampouco republicar suas demonstrações financeiras. Nesse contexto, a Administradora avaliará a tomada das medidas cabíveis, seja na esfera administrativa ou judicial, para defesa desse posicionamento, o qual entende estar inteiramente alinhado aos interesses do Fundo e de seus cotistas.

São Paulo, 8 de agosto de 2019.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,**
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
GRAND PLAZA SHOPPING – FII**
e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL – FII**