



## FII GRAND PLAZA SHOPPING (ABCP11)

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### COMENTÁRIOS DO MÊS

Em dezembro, o resultado do fundo foi de R\$ 0,42/cota, em linha com a distribuição de resultados, de R\$ 0,41/cota, que demonstra uma estabilidade maior nos resultados e melhora progressiva na retomada do Shopping, com incremento da renda ao investidor mês a mês. No acumulado do semestre, foram distribuídos cerca de 97% dos resultados gerados no período.

No mês, o Shopping teve performance abaixo do esperado, prejudicado pelo decreto que retornou o Estado de São Paulo para a fase vermelha nos dias 25, 26 e 27 de dezembro, dias de vendas pós-Natal, encerrando o mês com 80% de vendas do ano anterior neste mesmo mês. Contudo, na comparação com o mês imediatamente anterior, houve evolução nas vendas de 40,4%. O tráfego total do mês foi de 279 mil veículos, queda de 29% em relação ano anterior. No acumulado do ano houve queda de 43%, sendo que o fator principal foram os 90 dias sem funcionamento, durante os meses de março a junho deste ano.

O NOI (resultado operacional do Shopping) de dezembro mostrou avanço de 32% frente ao mês anterior, o que demonstra sólida recuperação no desempenho do Shopping. Na comparação com dezembro de 2019, houve retração de 17%. No acumulado do ano, o NOI ficou 50% abaixo do orçamento. Ver os gráficos na página 5 para acompanhamento histórico.

A vacância fechou em 2,2% e, embora seja historicamente alto para esse empreendimento, é um índice baixo para a média de mercado. A inadimplência bruta foi reduzida e atingiu o patamar de 12,3%. A inadimplência líquida, que considera recuperação de meses anteriores, atingiu 2,6% no mês.

### HISTÓRICO SOBRE O AUTO DE INFRAÇÃO E CISÃO DO FUNDO

Em 03 de abril de 2019, a administradora do Fundo recebeu ofício da CVM solicitando a republicação das demonstrações financeiras dos anos de 2017 e 2018, devidamente auditadas, no prazo de 30 dias por estar o Fundo enquadrado no artigo 2º da Lei nº 9.779/99<sup>1</sup>, sujeito, portanto, a tributação aplicável à pessoa jurídica, uma vez que a Cyrela Commercial Properties S.A. ("CCP") detinha 61,41% das cotas do Fundo. Antes mesmo de terminar o processo administrativo, a CVM já havia encaminhado ofício para a Receita Federal informando seu entendimento sobre o enquadramento do Fundo ao disposto na Lei nº 9.779/99.

A republicação das Demonstrações Financeiras do Fundo exigiria um reconhecimento da obrigação tributária aplicável às pessoas jurídicas (como, por exemplo, tributação das receitas de aluguéis com pagamento de IR e PIS/COFINS). A CVM buscava, em nosso entendimento, facilitar o trabalho da Receita Federal. Ao publicar as demonstrações financeiras enquadrando o Fundo como pessoa jurídica, haveria inevitavelmente uma denúncia espontânea pelo Fundo dos impostos alegadamente devidos e ficaria prejudicada qualquer discussão a respeito da matéria da esfera administrativa tributária e, até mesmo, na esfera judicial. Isto porque o Fundo teria imediata e prontamente reconhecido o passivo fiscal e aceito o enquadramento indicado (diga-se sem qualquer fundamento legal) pela CVM.

Nesse sentido, a Rio Bravo respondeu o ofício apresentando toda a explicação necessária, fundamentando o não enquadramento do Fundo ao art. 2º da Lei nº 9.779/99. Dentre os motivos apresentados, informou-se à CVM que referida lei federal era posterior à estruturação do Fundo e do próprio empreendimento, tampouco a CCP era construtora, incorporadora ou sócia do empreendimento. A Rio Bravo alegou ainda que a CVM não possuía competência para se manifestar sobre o enquadramento do Fundo ao disposto na Lei nº 9.779/99, por se tratar de regra tributária. Ato posterior, a área técnica da CVM reconsiderou sua decisão e encerrou o processo perante o Fundo. No entanto, como informado acima a CVM já havia acionado a Receita Federal antes mesmo da apresentação dos esclarecimentos pelo Fundo.

Até aquele momento, a Receita Federal nunca havia questionado tal enquadramento, tendo, inclusive, realizado fiscalização periódica, em 2016 e em 2017, em todos os fundos administrados da Rio Bravo.

Ao longo do primeiro semestre de 2020 a Receita Federal solicitou alguns documentos do Fundo acerca da matéria acima, os quais foram prontamente entregues pela Administradora. No final do mês de agosto de 2020, o Fundo recebeu a autuação da Receita Federal, que entendeu, num curtíssimo espaço de tempo e também sem apresentação da devida fundamentação, que o Fundo estaria enquadrado no artigo 2º da Lei 9.779/99, incluindo a Rio Bravo e a CCP como devedores solidários das obrigações fiscais.

<sup>1</sup>Art. 2º Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei no 8.668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1o e 2o do art. 243 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976."

As defesas do Fundo, da Administradora e da CCP foram apresentadas dentro do prazo exigido, sendo que naquela ocasião a CCP foi muito participativa e colaborativa, visto que o Fundo foi constituído em 1997 e a Rio Bravo assumiu a administração apenas em 2006. Portanto, havia necessidade de alguns documentos que apenas a CCP possuía, visto que o antigo administrador não havia disponibilizado parte da documentação para a Rio Bravo. Esse trabalho conjunto e muito ativo da Rio Bravo era apresentar o maior detalhe possível à Receita Federal e, conseqüentemente, reduzir/minimizar os riscos atribuídos ao Fundo.

Após concluirmos as defesas, como próximo passo, a Rio Bravo, em conjunto com três escritórios de advocacia renomados, desenharam algumas soluções para o Fundo para diminuir os riscos dos cotistas pulverizados. A cisão parcial do Fundo foi a alternativa encontrada como a menos custosa para todos os cotistas. A Rio Bravo tem compromisso com mais 21 mil cotistas e, visando proteger o patrimônio destes cotistas no longo prazo e mitigar os riscos, concluiu que a melhor solução, neste momento, seria promover a cisão parcial do Fundo.

Durante os estudos das alternativas necessárias para mitigação dos riscos para os cotistas pulverizados, a Rio Bravo apresentou outras alternativas para a CCP, tal como oferta pública secundária de parte das cotas detidas pela CCP, e a resposta que obtivemos foi de que a venda das cotas só aconteceria se estas fossem vendidas por valores muito acima do preço de mercado. A CCP não queria viabilizar as alternativas apresentadas pela Rio Bravo.

A Rio Bravo, cumprindo sua função de administradora fiduciária, publicou a consulta formal aos cotistas propondo a cisão parcial do Fundo e uma nova emissão de cotas para arcar com as despesas de regularização que a cisão automaticamente traria. Tal consulta foi iniciada em 30 de novembro, e apenas em 18 de dezembro (antepenúltimo dia para recebimento de voto), a Rio Bravo recebeu notificação da CCP se opondo à cisão do Fundo, num tom ardiloso e incompatível com a realidade dos fatos, solicitando ainda o cancelamento da Consulta Formal.

Por estar evidente em conflito de interesse e não possuir qualquer fundamento legal para solicitar cancelamento da consulta formal, a Rio Bravo deu prosseguimento na cisão do Fundo. Vale lembrar que o eventual enquadramento do Fundo no artigo 2º da Lei nº 9.779/99 deu-se em razão da participação da CCP no Fundo, portanto não caberia a CCP exercer poder de voto e vetar a cisão pensando apenas em seu próprio benefício.

Não satisfeita, a CCP ajuizou, com pedido de segredo de justiça, no dia 22 de dezembro, ação cautelar com pedido de liminar solicitando a imediata suspensão dos efeitos da cisão do Fundo, tendo sido deferida a cautelar pelo juízo de primeira instância. Tal liminar impediu o processamento da cisão, apesar de o fundo cindido, Fundo Grand Plaza Mall, já estivesse constituído e listado na B3.

A Rio Bravo apresentou em 23 de dezembro recurso ao Tribunal de Justiça, no entanto, o pedido de cassação da liminar foi indeferida pelo desembargador do Plantão do Judiciário e mantido o segredo de justiça. Em 8 de janeiro (dia do término do recesso do judiciário), o Fundo e a Rio Bravo, representados por diferentes escritórios, ingressaram com novo pedido de reconsideração, o qual ainda não foi apreciado até 15 de janeiro.

Toda comunicação sobre o Fundo e o andamento das ações serão divulgadas através de Fato Relevante e incluiremos neste relatório.

## DADOS DO FUNDO

	dez/20	dez/19	dez/19
Valor da Cota	R\$ 74,48	R\$ 109,83	R\$ 109,83
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 908.941.482	R\$ 1.340.346.978	R\$ 1.340.346.978

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 8.300.277	R\$ 144.398.063	R\$ 144.398.063
Giro (%de cotas negociadas)	0,91%	12,45%	12,45%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

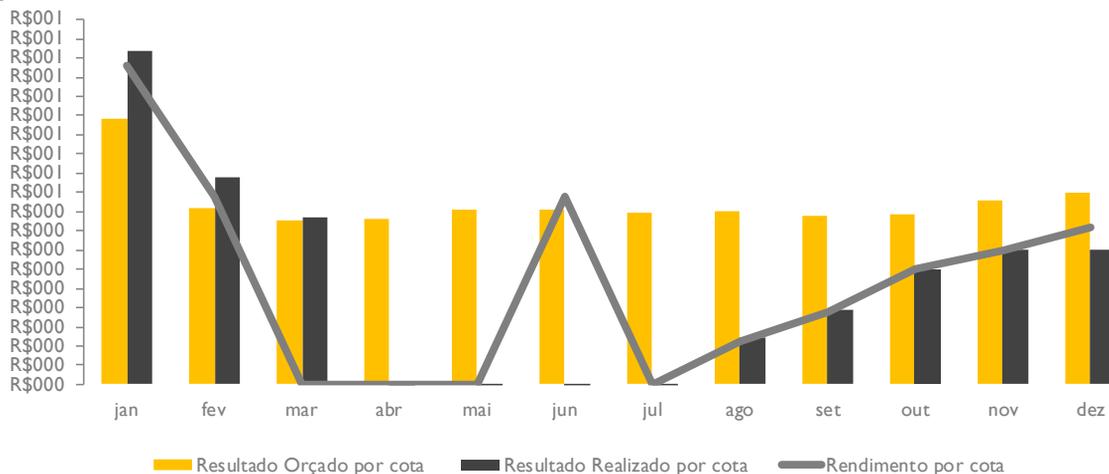
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 5.408.837	R\$ 40.847.599	R\$ 40.847.599
Receita Financeira	R\$ 22.116	R\$ 204.662	R\$ 204.662
Despesas	-R\$ 300.960	-R\$ 1.806.115	-R\$ 1.806.115
Resultado	R\$ 5.129.993	R\$ 39.246.146	R\$ 39.246.146
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,4204	R\$ 3,1206	R\$ 3,1206
Resultado Orçado por cota	R\$ 0,5002	R\$ 5,6753	R\$ 5,6753
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,4100	R\$ 3,1700	R\$ 3,1700
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0104	-R\$ 0,0494	-R\$ 0,0494

<sup>1</sup> Rendimento anunciado do período indicado.

<sup>2</sup> Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

**ORÇADO X REALIZADO**



**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2020	0,83	0,49	0,00	0,00	0,00	0,49	0,00	0,11	0,19	0,30	0,35	0,41
2019	0,13	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,49	0,49	0,49	0,49	0,49
$\Delta^4$	27,7%	8,9%	N/A	N/A	N/A	8,9%	N/A	-77,6%	-61,2%	-38,8%	-28,6%	-16,3%

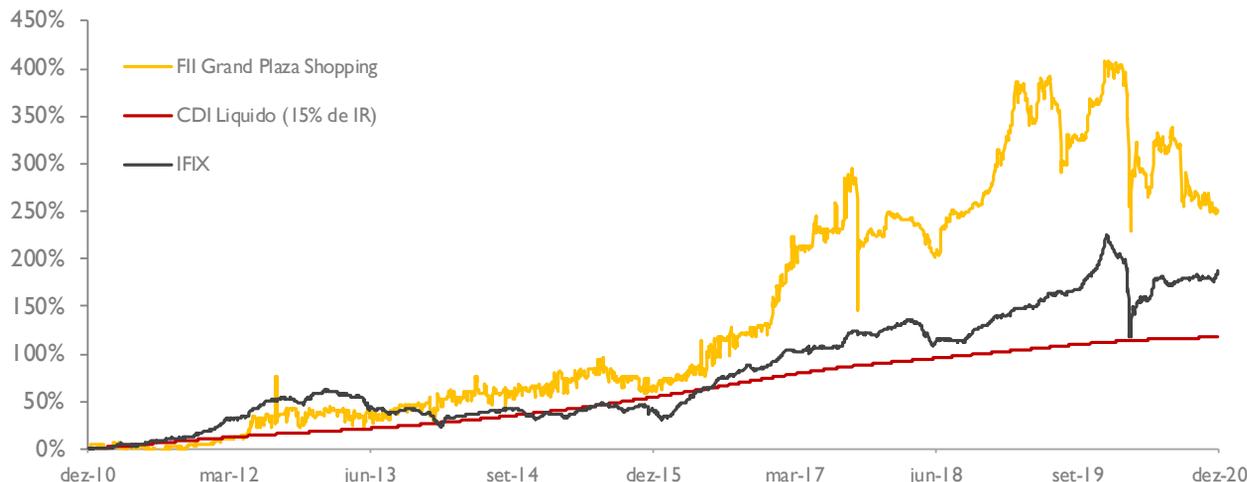
<sup>4</sup> Variação comparativa entre meses de 2019 e 2020. Em fevereiro de 2019 houve o grupamento de cotas na proporção de 5 para 1. A variação percentual já considera esse efeito.

**RENTABILIDADE**

	rentabilidade total <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		-5,10%	-30,77%	-30,77%	251,07%
IFIX		2,19%	-10,24%	-10,24%	187,02%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>6</sup>					
		mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping		0,52%	2,89%	2,89%	100,44%
CDI líquido (15% de IR)		0,13%	2,35%	2,35%	117,53%

<sup>5</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<sup>6</sup> Rentabilidade calculada através da soma dos rendimentos pagos divididos pelo valor da cota adquirida em mercado secundário no fim do mês anterior ao período correspondente.



## PATRIMÔNIO DO FUNDO



<https://www.grandplazashopping.com.br/informacoes>

O FII atualmente é proprietário do edifício comercial Grand Plaza, do Grand Plaza Shopping e do antigo JK Shopping (incorporado pelo Grand Plaza). Todos os imóveis estão situados na cidade de Santo André (SP), compartilhando-se da área comum e do estacionamento.

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 284 Operações, Boulevard Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

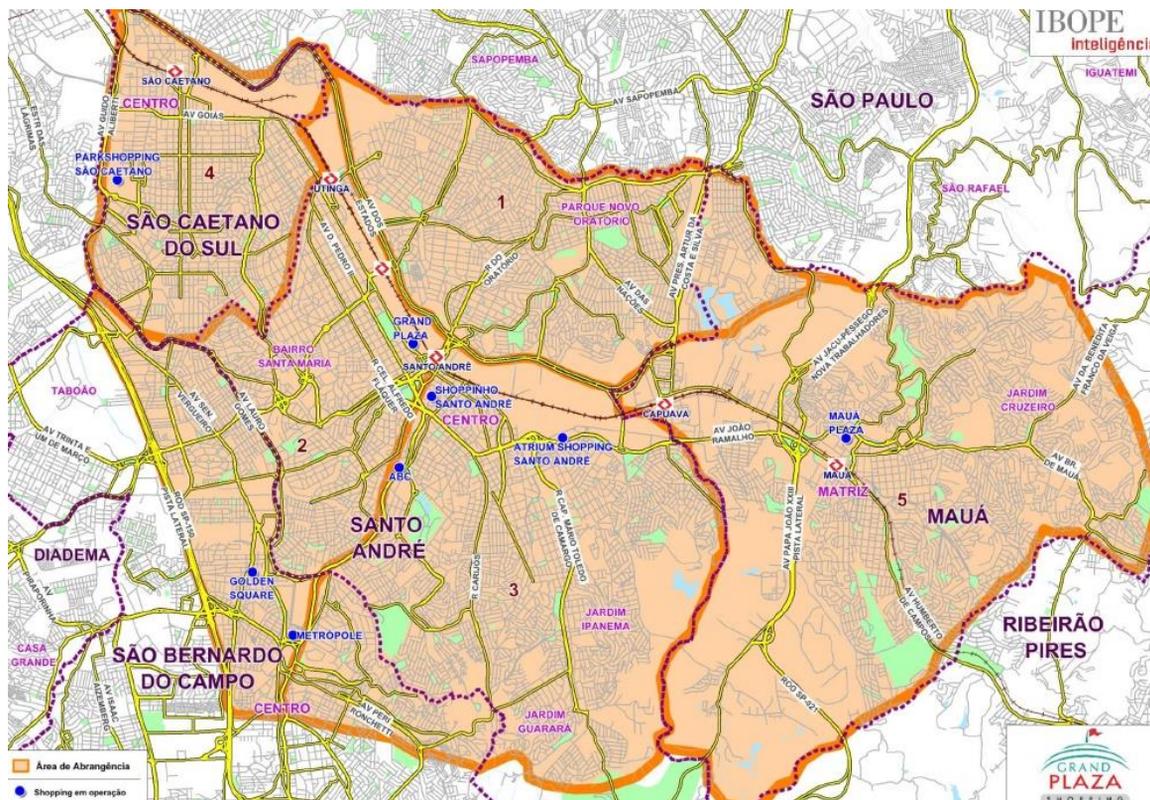
### Shopping

- 63.768 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

### Prédio Comercial

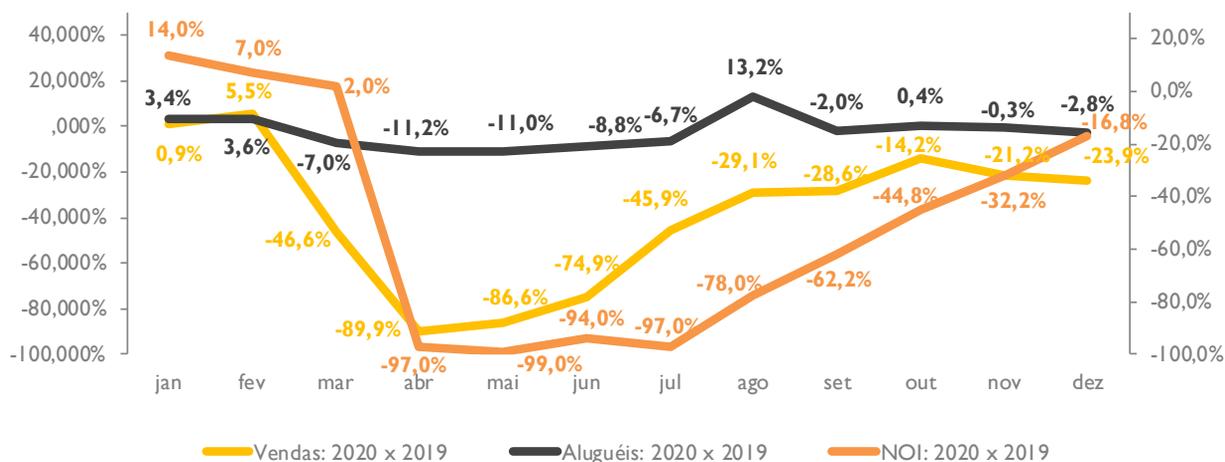
- 5.735 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

## ÁREA DE INFLUÊNCIA

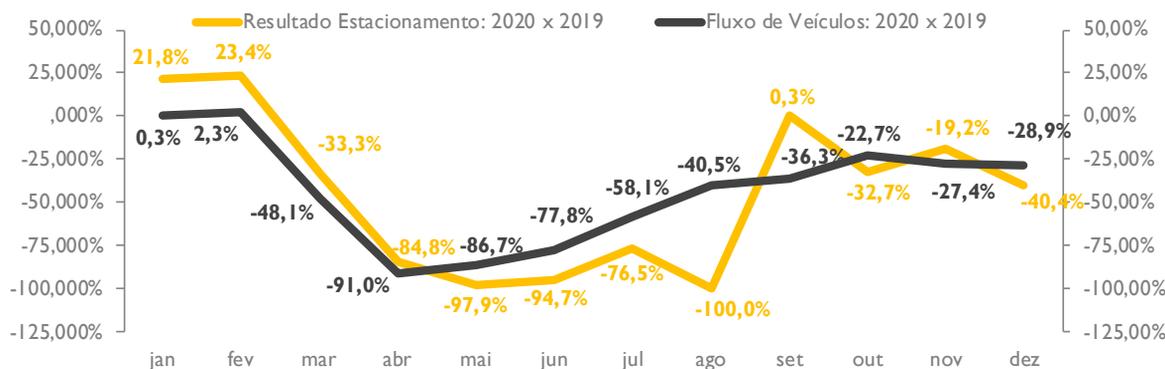


### DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

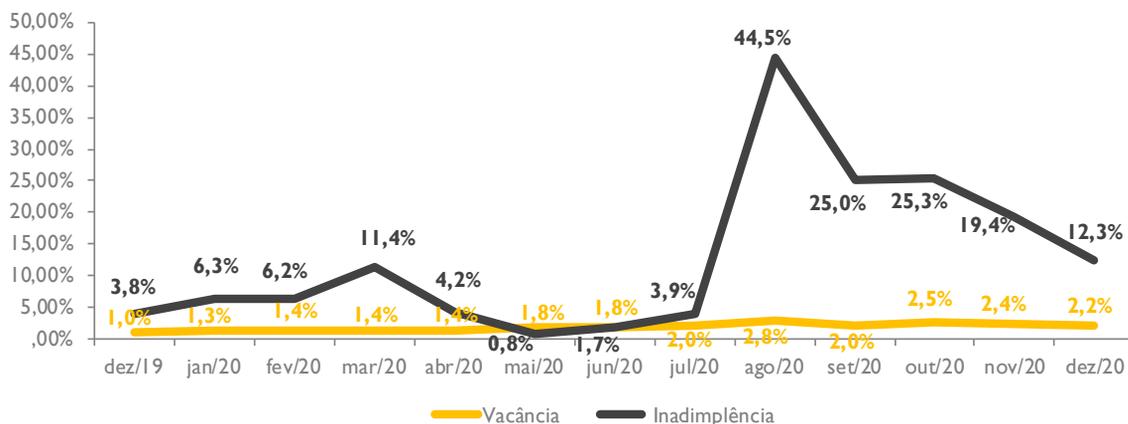
No mês de Dezembro de 2020 as vendas somaram R\$ 96,394 milhões, o que representa R\$ 1.423/m², uma redução de -23,9% se comparadas ao mesmo período de 2019. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 8,824 milhões em locações, uma redução de -2,8% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 5,8 milhões no mês, uma redução de -16,8% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



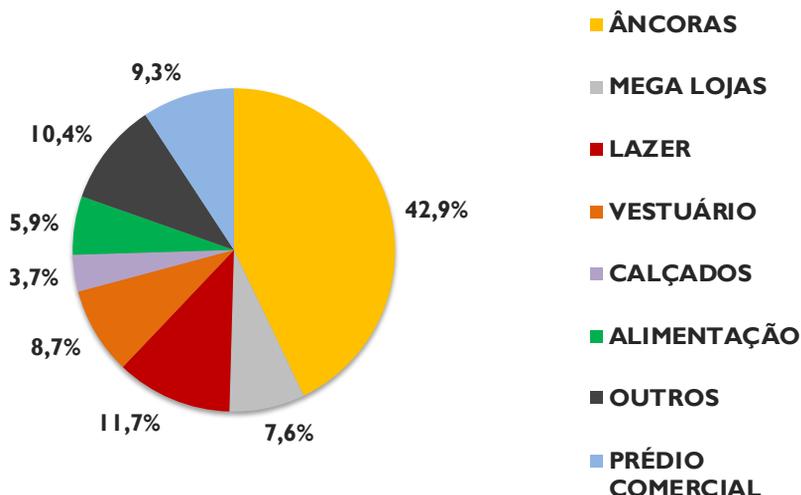
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1,240 milhão, uma redução de -40,4% se comparado ao mesmo período de 2019. Já o Fluxo de Veículos foi de 278 mil, uma redução de -28,9% se comparado ao mesmo período do último ano.



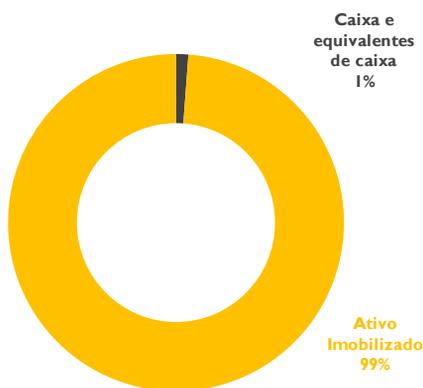
No mês de Dezembro de 2020 o shopping ficou com 2,2% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 12,3%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



### LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



Os Ativos do Fundo estão alocados em:



### EVENTOS, CAMPANHAS E ATRAÇÕES



Inaugurada em 07 de novembro na praça principal de eventos, a decoração de natal 2020 traz como foco principal a tecnologia por meio de um vídeo mapping, que é apresentada através de projetores de última geração. No local é exibido um vídeo exclusivo projetado em toda a cúpula e em uma árvore de natal estilizada, apresentando os mais diversos estilos de Noel. O bom velhinho além de tradicional, mostrou que também pode ser fashion, esportista, tecnológico e street. Os visitantes também podem preencher um cadastro para deitar-se em puffs e viver a experiência com todo conforto e visão privilegiada. As sessões acontecem a cada 10 minutos e conta com todos os cuidados de limpeza e higienização.

Buscando sempre inovar e ajudar os lojistas a aumentar o fluxo e recorrência de consumo, o Grand Plaza Shopping retomou a parceria com o ZIPZ. O Zipz é uma ferramenta de digitalização de ofertas que possibilita a criação, gerenciamento e promoção de ofertas de forma rápida, inteligente e eficiente, pelo lojista. O lojista tem acesso a links personalizados que levam o consumidor até a sua vitrine de ofertas ou diretamente para uma promoção específica. Após isso, o consumidor adquire um cupom da oferta publicada e vai fisicamente até a loja resgatar esse produto com o desconto anunciado pelo lojista.

## OBJETIVO E POLÍTICA DO FUNDO

O FII Grand Plaza Shopping tem por objetivo a exploração comercial do Grand Plaza Shopping, onde possui participação de 98,6% no empreendimento. Limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, a parcela não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, sem limitação:

- (i) títulos públicos federais,
- (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e
- (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) (“Ativos de Renda Fixa”, e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, “Ativos”).

## INFORMAÇÕES

**ADMINISTRADOR** • Rio Bravo Investimentos

**ESCRITURADOR DAS COTAS** • Rio Bravo Investimentos

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** • 0,1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do fundo

(Mín. Mensal R\$ 51.500 - data base 01/01/2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M)

**TAXA DE PERFORMANCE** • Não há

**INÍCIO DO FUNDO** • 15/05/1996

**QUANTIDADE DE COTAS** • 12.203.833

**NÚMERO DE COTISTAS** • 20.655

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 1.076.780.391,78

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)

### OUVIDORIA

11 0800 722 9910

[ouvidoria@riobravo.com.br](mailto:ouvidoria@riobravo.com.br)



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.