

# Relatório Gerencial

Janeiro/2021

ABCP11

FII Grand Plaza Shopping

## COMENTÁRIOS DO MÊS

Em janeiro, o resultado do fundo foi de R\$ 0,58/cota, em linha com a distribuição de resultados, de R\$ 0,56/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 mês, o tráfego total de veículos teve queda de 39% em relação ano anterior, as vendas, queda de 33%, e o NOI (resultado operacional do Shopping), queda de 28%. Fator principal e prejudicial foram os dois finais de semana classificados na fase vermelha do Plano São Paulo, com a obrigatoriedade do fechamento do shopping para acesso ao público, conforme decreto pelo Governo do Estado, para contenção da disseminação da Covid19.

Apesar disso, o NOI mostrou avanço de 28% frente ao mês anterior, o que demonstra a recuperação gradativa no desempenho do Shopping. A vacância fechou em 2,5% e a inadimplência bruta voltou a aumentar e atingiu o patamar de 27,4%. A inadimplência líquida, que considera recuperação de meses anteriores, atingiu 21,7% no mês. Ver os gráficos na página 5 para acompanhamento histórico.

## ÚLTIMOS EVENTOS, CAMPANHAS E LANÇAMENTOS

Férias no Shopping: O Grand Plaza Shopping preparou uma programação especial que agitou as férias de toda a família: no dia 08 de janeiro foi aberto ao público na praça de eventos a atração GINCANA KIDS, um circuito repleto de atividades e desafios para que crianças de 01 a 09 anos possam exercitar a coordenação motora se divertindo. Complementando a programação, foi inaugurado no dia 14/01 o Emotion Park instalado nos 250 metros da praça de eventos principal, o espaço conta com 25 trampolins interligados, pelúcias em formato de emoji, piscina de espumas exclusiva para crianças.



Vallet: Inaugurado recentemente, o serviço de valet é mais uma novidade inaugurada que veio para garantir mais comodidade e conveniência aos clientes. O local conta com atendimento diferenciado e exclusivo, manobristas para estacionar os veículos e muita praticidade. Desde a inauguração já foram atendidos mais de 477 clientes.

Aniversário ON stores: Para fomentar as vendas da loja online ON Stores, foram realizadas diversas ações promocionais ao longo do mês: Promoção Corta preço com até 80% de desconto; Agaxtur Viagens com 10% off.

## 2021 NO GRAND PLAZA SHOPPING

Focados na transformação do varejo que vem ocorrendo e nas tendências de consumo projetadas para os próximos anos, o Grand Plaza Shopping iniciou em 2020 um processo de fortalecimento da marca do empreendimento, que seguirá em 2021. A estratégia de *brand management* tem como objetivo torná-la a primeira opção no processo de decisão dos clientes ao escolher um centro de compras.

Para atingir o resultado esperado, também haverá atuação em iniciativas que proporcionem o relacionamento com o consumidor. Nesse sentido, a Experiência do Cliente é um dos principais atributos da estratégia, para que o cliente tenha uma jornada única no Shopping, mantendo a aproximação e a fidelidade com o negócio.

## HISTÓRICO SOBRE O AUTO DE INFRAÇÃO

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.

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, consequentemente, reduzir/minimizar os riscos atribuídos ao Fundo. A previsão é de julgamento na primeira instância administrativa da Receita Federal ainda em 2021.

## PROPOSTA DE CISÃO PARCIAL – CONSULTA FORMAL 2020

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.

A Rio Bravo, cumprindo sua função de administradora fiduciária, publicou a consulta formal aos cotistas (Consulta Formal 2020) 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 arduo 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 sigilo 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 (“Ação Judicial”).

“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.”

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. **Até o presente momento não houve a reversão da liminar concedida e foi ainda concedida extensão dos efeitos dessa liminar a vários itens da Consulta Formal 2021 (conforme explicado abaixo).**

## CONSULTA FORMAL 2021 – NOVA PROPOSTA DE CISÃO SOLICITADA PELA CCP

Em 02/02/2021, a Rio Bravo publicou uma nova Consulta Formal nº 01/2021 diante da apresentação de uma alternativa de reestruturação do Fundo proposta pela CCP no âmbito da Ação Judicial. Ainda, foram propostas também outras matérias, como ratificação da cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020 e ratificação do reconhecimento do conflito de interesse e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020. Ainda, caso os investidores optassem por não ratificar o conflito ou não aprovar o outro modelo de cisão parcial proposto pela CCP, também foi fornecida uma terceira opção para dar segmento ao Fundo, com a alternativa para alienação do ativo do Fundo e mitigar, portanto, o risco tributário. Todos os detalhes das matérias na íntegra podem ser acessados [neste link](#).

Em 10/02/2021, a Administradora publicou um novo Fato Relevante informando que foi proferida decisão no âmbito da Ação Judicial, mediante um novo pedido da CCP sobre a Consulta Formal 2021, determinando: i) levantamento do segredo de justiça, permitindo o acesso integral ao conteúdo da Ação Judicial a todos os cotistas; ii) imediata exclusão dos itens I.A, II.C, II.D e II.E das deliberações previstas na Consulta Formal nº 01/2021, sob pena de multa diária de R\$100.000,00; e iii) manutenção da deliberação do item II.B - proposta alternativa de cisão do Fundo apresentada pela CCP - da Consulta Formal 2021, ressaltando que "não há impedimento para que os demais cotistas deliberem sobre a proposta de cisão parcial apresentada pela requerente".

Diante dos fatos expostos acima, resta claro as reais intenções da CCP diante da suspensão dos efeitos das deliberações aprovadas pelos cotistas minoritários no âmbito da Consulta Formal 2020 e a manutenção da deliberação do item II.B da Consulta Formal 2021- proposta alternativa de cisão do Fundo apresentada pela própria CCP. As decisões, portanto, não só deixaram de atender os reais interesses do Fundo e dos demais cotistas minoritários (que inclusive já se manifestaram formalmente na Consulta Formal 2020) – privilegiando os interesses próprios de um único cotista “controlador” e não comprovando vantagem para os demais –, como também aumenta a exposição dos cotistas minoritários aos riscos tributários decorrentes dos fatos indicados no Auto de Infração e, ainda, expõe os demais cotistas a possíveis questionamentos das autoridades fiscais diante da alternativa proposta pela CCP, visto que esta poderia ser entendida como uma simulação e sujeitar o Fundo a multa agravada.

**Os advogados da Administradora e do Fundo estão tomando todas as medidas judiciais cabíveis a fim de recorrer da decisão, visto que a decisão judicial, dentre outros aspectos, conflita expressamente o disposto na Instrução CVM 472.**

Toda comunicação sobre o Fundo e o andamento das ações serão divulgadas através de Fato Relevante e incluiremos neste relatório. Ainda, ressaltamos que estamos trabalhando ativamente para garantir os interesses dos cotistas minoritários. A cópia da Ação Judicial está disponível em [riobravo.com.br/fundo/fii-grand-plaza-shopping](http://riobravo.com.br/fundo/fii-grand-plaza-shopping).

## DADOS DO FUNDO

	jan/21	dez/20	jan/20
Valor da Cota	R\$ 77,84	R\$ 74,48	R\$ 107,00
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 949.946.361	R\$ 908.941.482	R\$ 1.305.810.131

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 4.438.096	R\$ 4.438.096	R\$ 73.863.401
Giro (% de cotas negociadas)	0,49%	0,49%	7,19%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

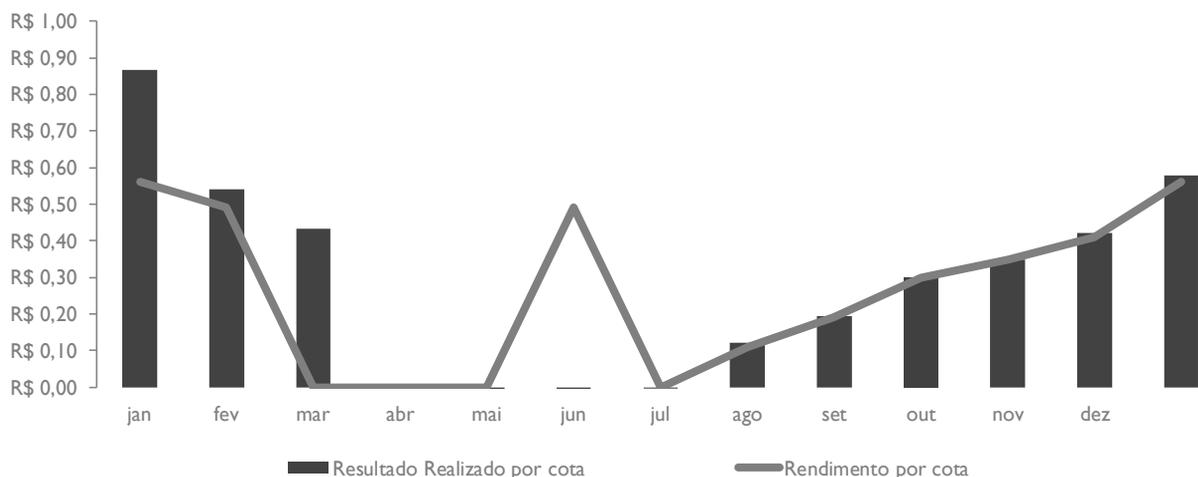
## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 7.289.546	R\$ 7.289.546	R\$ 37.450.803
Receita Financeira	R\$ 14.760	R\$ 14.760	R\$ 180.762
Despesas	-R\$ 121.120	-R\$ 121.120	-R\$ 1.792.606
Resultado	R\$ 7.183.186	R\$ 7.183.186	R\$ 35.838.959
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,5886	R\$ 0,5800	R\$ 2,9032
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,5600	R\$ 0,5600	R\$ 2,9000
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0286	R\$ 0,0200	R\$ 0,0032

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

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

## RESULTADO DO FUNDO



## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,56											
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

$\Delta^4$  -32,5%

<sup>4</sup> Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

## RENTABILIDADE

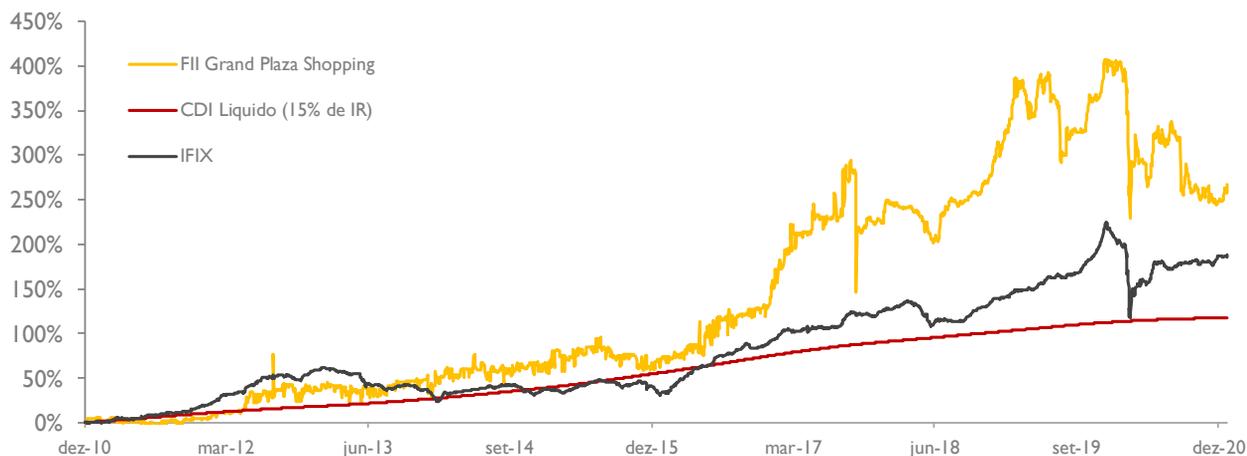
rentabilidade total <sup>5</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	3,28%	3,28%	-27,46%	259,98%
IFIX	0,07%	0,07%	-6,67%	187,22%

rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>6</sup>	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,75%	0,75%	2,71%	101,80%
CDI líquido (15% de IR)	0,12%	0,12%	2,14%	117,83%

<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.

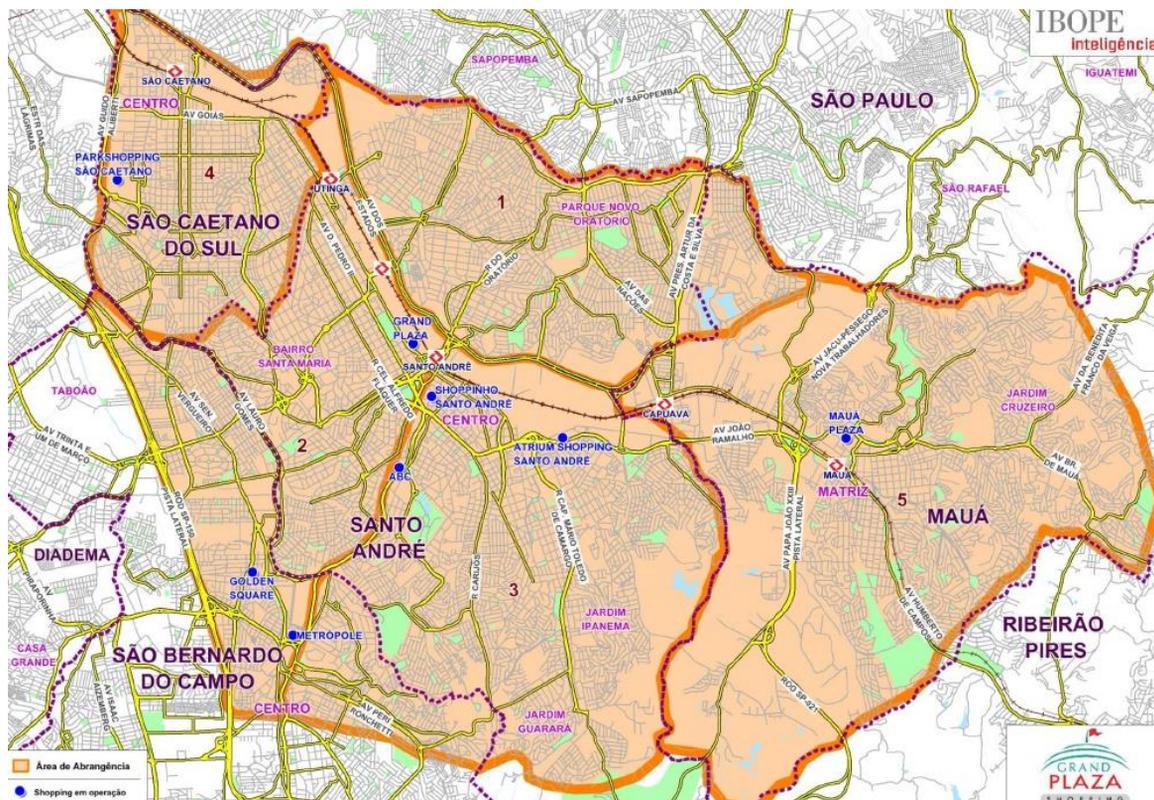
### Shopping

- 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

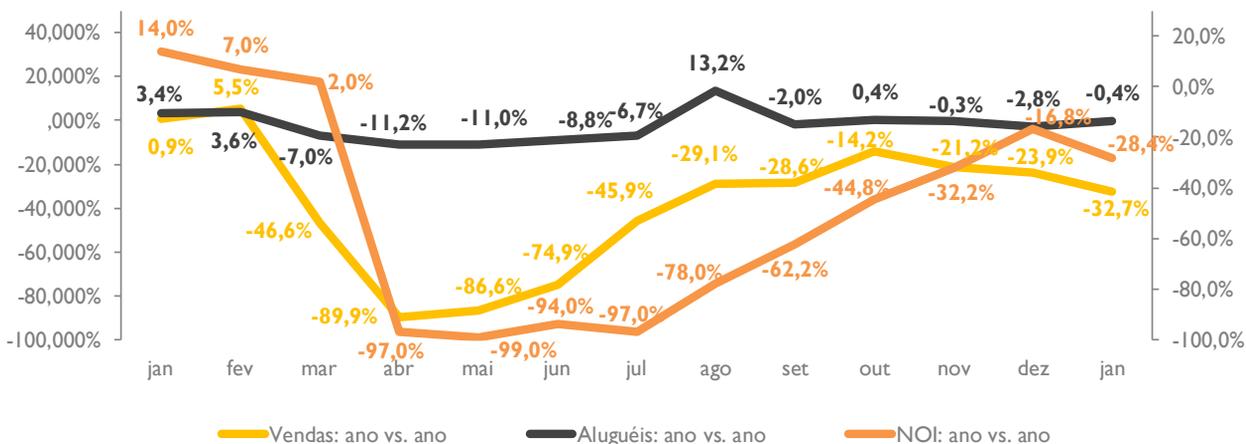
- 5.735 m<sup>2</sup> de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

## ÁREA DE INFLUÊNCIA

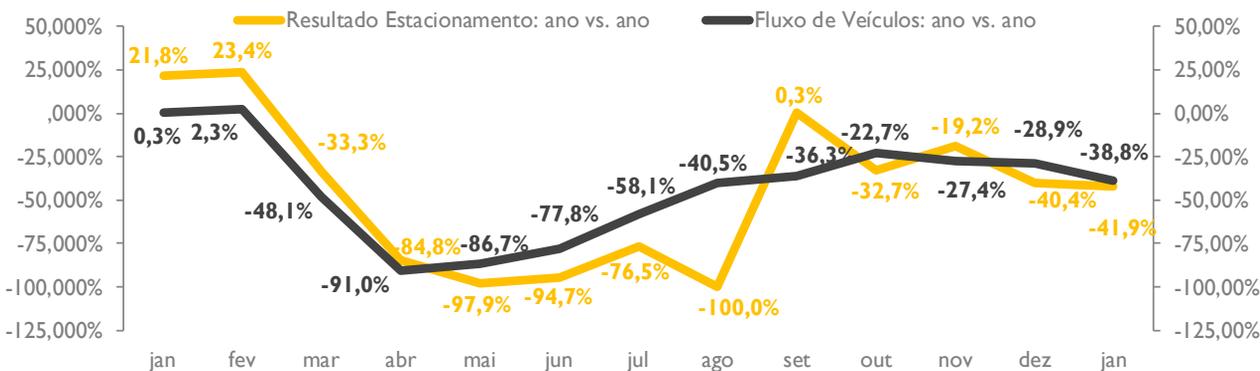


### DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

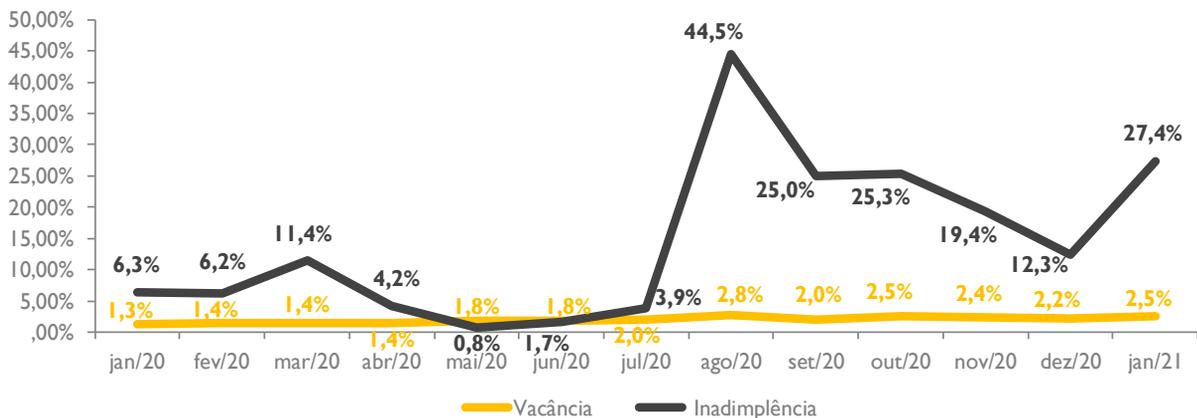
No mês de Janeiro de 2021 as vendas somaram R\$ 47,171 milhões, o que representa R\$ 699/m<sup>2</sup>, uma redução de -32,7% se comparadas ao mesmo período de 2020. Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,415 milhões em locações, uma redução de -0,4% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 7,5 milhões no mês, uma redução de -28,4% na comparação com o mesmo período do ano anterior.



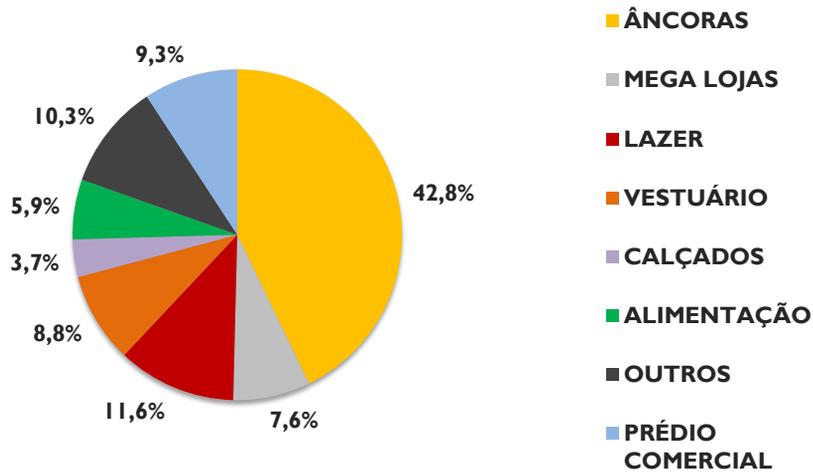
O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 0,854 milhão, uma redução de -41,9% se comparado ao mesmo período de 2020. Já o Fluxo de Veículos foi de 180 mil, uma redução de -38,8% se comparado ao mesmo período do último ano.



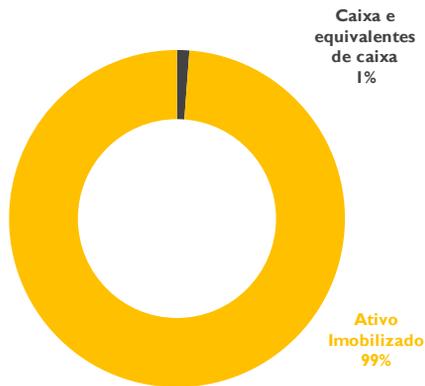
No mês de Janeiro de 2021 o shopping ficou com 2,5% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 27,4%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.



LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO



Os Ativos do Fundo estão alocados em:



## 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** • 20.525

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 1.075.575.235,89

## CONTATOS

### RELAÇÃO COM INVESTIDORES

|| 3509 6500

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

### OUIDORIA

|| 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 expresse 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.