

# FII Grand Plaza Shopping

CONSULTA FORMAL Nº 01/2021

Proposta da Administradora



## Principais Fatos

**30/11/2020** – Convocada a **Consulta Formal 2020**, que tinha como proposta aos cotistas:

- i) cisão parcial do Fundo, com versão de parte de seu acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, nos termos constantes da Consulta Formal 2020; e
- ii) emissão de 68.197 novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R\$ 5.999.972,06, a ser realizada para custear as despesas da cisão, nos termos constantes da Consulta Formal.

**21/12/2020** – Publicado o Fato Relevante com a deliberação das matérias propostas, sendo que ambas foram aprovadas com maioria expressiva dos votos. No mesmo documento, foi informado que a CCP solicitou, por meio de notificação extrajudicial encaminhada para a Administradora no dia 18/12/2020, que tornasse público o seu voto divergente às matérias propostas, além da solicitação de cancelamento da Consulta Formal.

A Administradora então informou que o voto da CCP não fora computado por manifesto conflito de interesses e ausência de alinhamento entre a CCP, o Fundo e os demais Cotistas Pulverizados em relação às matérias previstas na Consulta Formal 2020. O quórum de aprovação da cisão parcial do Fundo representou 79,28% do total das cotas emitidas pelo Fundo, excluindo a participação da CCP. Tal quórum, mesmo incluindo a participação da CCP no total de cotas do Fundo, representou 30,59% do total das cotas emitidas pelo Fundo, o que mostra um expressivo desejo dos investidores em seguir com a cisão parcial proposta.

**23/12/2020** – Publicado o Fato Relevante informando que a CCP promoveu o ajuizamento de pedido de tutela antecipada de urgência (liminar) em face da Administradora e do Fundo (“Ação Judicial”) para suspensão dos efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da Consulta Formal 2020.

**29/12/2020** – Publicado o Fato Relevante informando que foi indeferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo o pedido liminar no agravo de instrumento protocolado pela Rio Bravo para reverter a liminar que suspendeu os efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da Consulta Formal nº 01/2020.

**Assim, a Administradora reitera seu entendimento no sentido de que, conforme expressamente previsto no Artigo 24, § 1º, incisos VI da Instrução CVM 472, o cotista, cujo interesse seja conflitante com o do fundo, não pode votar nas assembleias gerais do fundo.** Nesse sentido, a CVM entende, por meio do Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN, que o administrador do fundo de investimento imobiliário deve subtrair do total de cotas emitidas pelo Fundo as cotas detidas por cotista conflitado e, portanto, impedido de votar.

Sem prejuízo do disposto acima, é importante relembrar que a CCP é administradora do Grand Plaza Shopping, objeto de investimento do Fundo, portanto prestadora de serviço direta do Fundo, reforçando, assim, o entendimento de conflito de interesse e o seu impedimento para votar no âmbito da Consulta Formal 2020.

Todavia, a Administradora entende também que é possível ratificar ou remover tal conflito de interesse em caso de anuência expressa da maioria dos demais cotistas presentes em assembleia ou em consulta, conforme o caso, como estipulado no Artigo 24, § 2º, inciso II da Instrução CVM 472.

Diante do exposto, a Administradora convoca a **Consulta Formal 2021** para solicitar que os investidores (cotistas pulverizados) deliberem sobre o reconhecimento do conflito de interesses da CCP acerca das matérias deliberadas na Consulta Formal nº 01/2020.

Ainda, caso os investidores optem por não ratificar o conflito, são fornecidas duas opções para dar segmento ao Fundo, como será visto nas matérias (I.B – Proposta CCP) e (III.E – Processo de Alienação) desta Consulta Formal 2021, com outro modelo de cisão parcial proposto pela CCP e com uma alternativa para alienação do ativo do Fundo.

## Matérias Propostas

### matéria 1 A

Preliminarmente, os cotistas devem deliberar se, nos termos do [artigo 24, § 2º, inc. II da Instrução CVM nº 472/08](#), **autorizam** a expressa participação da CCP na votação das propostas de reestruturação do Fundo constantes dos itens (I.B – Proposta CCP), (II.C – Ratificação da Consulta Formal 2020) e (III.E – Processo de Alienação) desta Consulta Formal 2021.

### matéria 1 B

Diante da apresentação de uma alternativa de reestruturação do Fundo proposta pela CCP, por meio de seus advogados, no âmbito da Ação Judicial, **aprovar** a **cisão parcial do Fundo proposta pela CCP**, com a versão do acervo cindido, que representa 51,01% do patrimônio do Fundo, para **um novo fundo de investimento imobiliário**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução CVM nº 472/08 ("**Fundo CCP**"), **a ser detido exclusivamente pela CCP**. A proposta apresentada prevê que a CCP manterá 21,24% das cotas do Fundo, juntamente com os demais cotistas pulverizados, restando a sua participação remanescente concentrada no Fundo CCP, que deterá 50,29% do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral ("**Proposta CCP**").

#### POR QUE ISSO ESTÁ SENDO PROPOSTO?

Esta é uma alternativa de reestruturação do Fundo proposta pela CCP, detalhada na página seguinte.

Ao **APROVAR** esta cisão parcial alternativa, os cotistas concordam que a CCP versará como cotista única do novo fundo de investimento imobiliário, e a cisão parcial proposta anteriormente, conforme Consulta Formal 2020, perde o efeito.

Ao **NÃO APROVAR** esta cisão parcial alternativa, a CCP não terá seu patrimônio cindido, conforme modelo proposto.

“Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.

§ 2º Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

(...)

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.”

### RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

A CCP protocolou a Proposta da CCP na Ação Judicial e, após isso, por solicitação dos advogados da própria CCP, a Rio Bravo e a CCP, em conjunto com seus advogados tributaristas, realizaram um vídeo conferência no dia 28.01.2021, às 14 horas, a fim de esclarecer algumas questões relacionadas à Proposta da CCP. A Rio Bravo havia solicitado que a CCP enviasse um material de apoio com mais detalhes da estrutura proposta, sendo certo que tal material seria utilizado na convocação de uma nova consulta formal.

No entanto, ao invés de elaborar o material para que a Administradora pudesse convocar a Consulta Formal 2021 e permitir uma análise detalhada aos cotistas do Fundo, fórum adequado para a tomada de decisão referente ao Fundo, a CCP decidiu publicar, na data de hoje, no Jornal Valor Econômico, uma nota infundada e midiática apenas mencionando que havia sido apresentada alternativa à cisão parcial do Fundo aprovado em dezembro de 2020 por meio da Consulta Formal nº 01/20 (“Cisão Parcial Aprovada”).

Embora a ação judicial ajuizada pela CCP tenha tido seu segredo de justiça decretado a pedido da CCP, a Administradora entende que, após a publicação de nota em jornal de grande circulação, é seu dever o envio da Consulta Formal 2021 para prestar as devidas informações aos cotistas do Fundo e ao mercado, ainda que não tenha recebido solicitação formal da CCP para tal convocação. Por esta razão, incluímos como Anexo 03 da Consulta Formal cópia integral da petição apresentada pelos advogados da CCP em juízo. **A Administradora ressalta que é totalmente contra a postura adotada pela CCP, de modo que já solicitou judicialmente o levantamento do segredo de justiça em prol da transparência e lealdade para com os cotistas do Fundo e ao mercado em geral.**

Outra informação importante, é que apesar da concessão de liminar pelo juízo de 1ª instância suspendendo os efeitos da Cisão Parcial Aprovada, o processo ajuizado pela CCP em face da Administradora e do Fundo ainda não teve o seu mérito analisado.

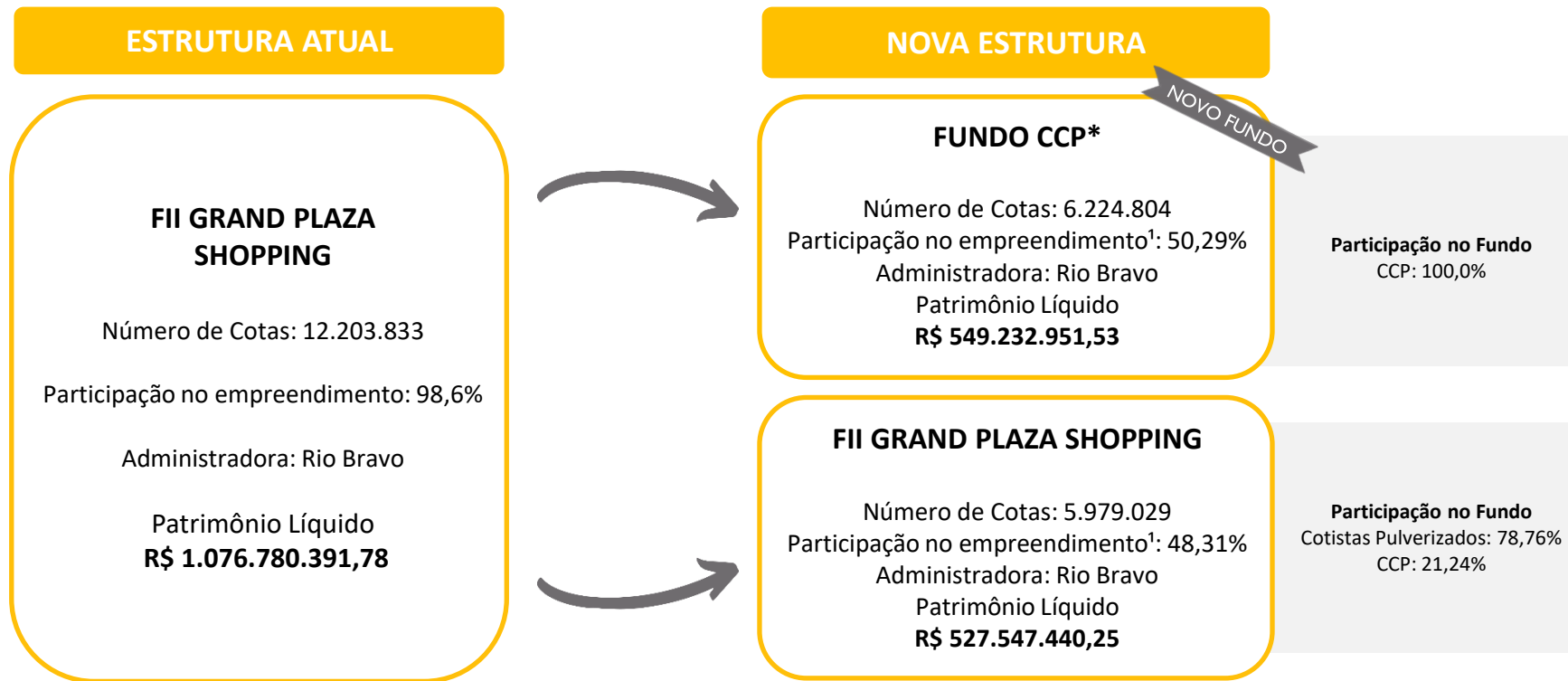
A Administradora entende, com base em análise tributária dos assessores jurídicos do Fundo e da própria Rio Bravo, que a ratificação da cisão parcial do Fundo aprovada por meio da Consulta Formal nº 01/2020 é a melhor alternativa dos riscos tributários existentes. A Proposta CCP pode, no melhor entendimento da Administradora, atribuir maior responsabilidade e obrigação aos cotistas minoritários pelo passivo fiscal presente e futuro do Fundo.

### RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA - CONTINUAÇÃO

**Conforme previsto na Proposta da CCP, os advogados tributaristas da CCP asseguram a regularidade formal da alternativa proposta.** Sem prejuízo desse entendimento, as autoridades fiscais podem acusar a estrutura proposta pela CCP de artificial e defender que a criação do Fundo CCP caracterizaria uma simulação, entendendo que a CCP mantém, indiretamente, o mesmo nível de participação no empreendimento imobiliário Grand Plaza Shopping (60,55%), apenas dividindo esta participação em dois fundos imobiliários – participação de 21,24% no FII Grand Plaza e 100% no novo fundo imobiliário. Neste caso, há o risco de as autoridades fiscais aplicarem multa de ofício qualificada, de 150% (em vez da multa de 75%, aplicada como regra geral), sem prejuízo de representação fiscal para fins penais (possíveis impactos criminais). Até este momento nunca houve qualquer alegação de fraude ou simulação pela Receita Federal, tratando-se de autuação fiscal decorrente de diferença de interpretação da norma tributária, situação que pode ser alterada se aprovada a Proposta CCP.

Adicionalmente, a alternativa proposta pela CCP pode levar a questionamentos por parte das autoridades fiscais, especificamente reforçando os argumentos da Receita Federal de tratar o Fundo Grand Plaza como pessoa jurídica para fins tributários (com cobrança de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), ainda que a CCP passe a deter menos de 25% de suas cotas, diante do fato de a CCP já ter declarado que tratará o Fundo CCP como pessoa jurídica para fins tributários.

As ponderações previstas acima não revelam qualquer concordância com eventuais questionamentos apresentados pelas autoridades fiscais quanto às matérias acima indicadas. Considerando a possibilidade de novas acusações fiscais, mesmo sem fundamentos jurídicos válidos, impactarem sensivelmente as atividades do Fundo, a Rio Bravo se vê obrigada informar aos cotistas acerca de todos os riscos porventura existentes.



\*Fundo cindido com apenas um cotista.

<sup>1</sup> Participação no empreendimento não deve ser confundida com participação no FII. Os cotistas pulverizados detêm atualmente 38,59% das cotas do FII Grand Plaza Shopping, que, por sua vez, detém participação em 98,6% do empreendimento. Portanto, a participação atual dos cotistas pulverizados no empreendimento é de 38,05%.

Sucessão das cotas na prática

FII GRAND PLAZA SHOPPING

Investidor pulverizado que possui 1 cota do ABCP11

Investidor que possui participação de 2% no ABCP11

Não há mudança na posição de cotas do investidor

Haverá mudança apenas na participação relativa, uma vez que há alteração na totalidade de cotas do fundo, a um múltiplo de 2,04

Investidor pulverizado possuirá 1 cota do ABCP11'

Investidor possuirá participação de 4,08% no ABCP11'



matéria **2** C

**Ratificar** a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020 (“Ratificação da Consulta Formal 2020”).

**POR QUE ISSO ESTÁ SENDO PROPOSTO?**

**REITERAMOS QUE A CISÃO PARCIAL PROPOSTA NA CONSULTA FORMAL 2020 É A MELHOR OPÇÃO PARA QUE SEJA MANTIDO O FUNCIONAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, COM TODOS OS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS CABÍVEIS.**

Em caso de NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL, a partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF e ECD, o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

Todos os riscos tributários envolvidos na operação de cisão ou não cisão parcial do Fundo podem ser analisados na íntegra no protocolo de justificativa da cisão no âmbito da Consulta Formal 2020, disponível no link: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=129411>

Ao **RATIFICAR**, a cisão parcial e demais deliberação são mantidas e sustentadas.

Ao **NÃO RATIFICAR**, as matérias aprovadas na Consulta Formal perdem o efeito. Ou seja, não é dado andamento à cisão parcial do Fundo.

matéria **2** D

“Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.

§ 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:

(...)

IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(...)

VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.”

**Ratificar** o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, nos termos do artigo 24, § 1º incisos IV e VI da Instrução CVM nº 472/08, e, portanto, reiterar a validade da exclusão do seu voto da base de cálculo do quórum de aprovação da Consulta Formal 2020, nos termos do Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN.

**Caso o presente item não seja ratificado, autoriza-se que seja computada a manifestação de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, de modo que as deliberações então aprovadas tornar-se-ão ineficazes.** Neste caso, a Administradora deverá manter todas as operações e praticar todos os atos que se façam necessários para manutenção e pleno funcionamento do Fundo, interrompendo todo e qualquer ato em andamento para a formalização e/ou conclusão da cisão parcial do Fundo.

**POR QUE ISSO ESTÁ SENDO PROPOSTO?**

Um dos argumentos utilizados pela CCP para impedir a cisão parcial do Fundo é que a Rio Bravo, na qualidade de instituição administradora do Fundo, não tem competência para conflitá-la e impedi-la de manifestar seu voto nas matérias prevista na Consulta Formal 2020. Não se concorda com o argumento da CCP de que seu impedimento de voto não poderia ter sido reconhecido na referida Consulta Formal. Uma vez que a Instrução CVM 472/08 admite a possibilidade de cômputo de votos exarados por cotistas conflitados, desde que autorizado pela maioria dos demais cotistas, a Administradora vem consultar os demais cotistas acerca da matéria.

Ao **RATIFICAR** o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP, os cotistas ratificam a posição da Rio Bravo de que a CCP não deve ter seu voto computado na Consulta Formal 2020 e que, portanto, a cisão parcial e demais deliberação são mantidas e sustentadas.

Ao **NÃO RATIFICAR** o reconhecimento do conflito, as matérias aprovadas na Consulta Formal perdem o efeito, já que o cotista estará permitindo que a CCP vote de forma contrária a elas. Ou seja, não é dado andamento à cisão parcial do Fundo.

**REITERAMOS QUE A CISÃO PARCIAL PROPOSTA NA CONSULTA FORMAL 2020 É A MELHOR OPÇÃO PARA QUE SEJA MANTIDO O FUNCIONAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, COM TODOS OS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS CABÍVEIS.**

## matéria **2** E

Caso as matérias dos itens (I.B) e (II.C) acima não sejam aprovadas, ou não seja obtido o quórum necessário, **autorizar** a Administradora a praticar todos os atos necessários para iniciar e coordenar um processo competitivo tendo como objetivo a alienação parcial ou integral do empreendimento Grand Plaza Shopping, observando o melhor preço e as melhores condições de pagamento apresentados por potenciais compradores (“Processo de Alienação”).

### POR QUE ISSO ESTÁ SENDO PROPOSTO?

Caso a cisão parcial do Fundo não ocorra, está sendo fornecida aos investidores a opção de alienar o ativo, parcial ou integralmente, podendo haver inclusive, a depender, a liquidação posterior do Fundo. **Cabe destacar que uma eventual alienação está sujeita a futuras deliberações dos Cotistas.**

É certo que uma eventual liquidação e pagamento aos cotistas seriam realizadas apenas após encerradas as discussões administrativas e eventualmente judiciais com a Receita Federal do Brasil.

**REITERAMOS QUE A CISÃO PARCIAL PROPOSTA NA CONSULTA FORMAL 2020 É A MELHOR OPÇÃO PARA QUE SEJA MANTIDO O FUNCIONAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, COM TODOS OS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS CABÍVEIS.**

Em caso de NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL, a partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF e ECD, o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo. Por isso, é dada a opção ao investidor de seguir pelo caminho de alienação do ativo.

Para melhor entendimento dos pontos propostos na Consulta Formal 2020, não deixe de consultar a PROPOSTA DA ADMINISTRADORA e o PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO PARCIAL.

## Relação com Investidores

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

11 3509-6500



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto (se houver) 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. • 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.