

FII Grand Plaza Shopping

CONSULTA FORMAL Nº02/2021

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 2020.

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 2020.

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.

Principais Fatos



02/02/2021 – Convocada a **Consulta Formal 01/2021**, para solicitar que os investidores (cotistas pulverizados) deliberassem sobre o reconhecimento do conflito de interesses da CCP acerca das matérias deliberadas na Consulta Formal nº 01/2020.

Caso os investidores optassem por não ratificar o conflito, foram fornecidas duas opções para dar segmento ao Fundo, com outro modelo de cisão parcial proposto pela CCP e com uma alternativa para alienação do ativo do Fundo.



10/02/2021 – Publicado Fato Relevante sobre decisão proferida no âmbito do processo judicial solicitando, em resumo:

i) levantamento do segredo de justiça, permitindo o acesso integral ao conteúdo da Ação Judicial a todos os cotistas (documento disponível em <https://riobravo.com.br/fundo/fii-grand-plaza-shopping> e ii) manutenção apenas da deliberação sobre a proposta alternativa de cisão do Fundo apresentada pela CCP, com exclusão das demais matérias no âmbito da Consulta Formal nº 01/2021.



19/02/2021 – Publicado o Fato Relevante com a deliberação da matéria proposta, sendo que titulares de 36,35% das Cotas emitidas pelo Fundo reprovaram a proposta de cisão apresentada pela CCP.



26/02/2021 - Consulta Formal 02/2021: por solicitação de cotista que detém mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotista Solicitante"), são propostas, no presente momento, as seguintes matérias para deliberação dos cotistas.

A matéria será deliberada na forma de pauta una, ou seja, não serão admitidas aprovações parciais.

matéria 1

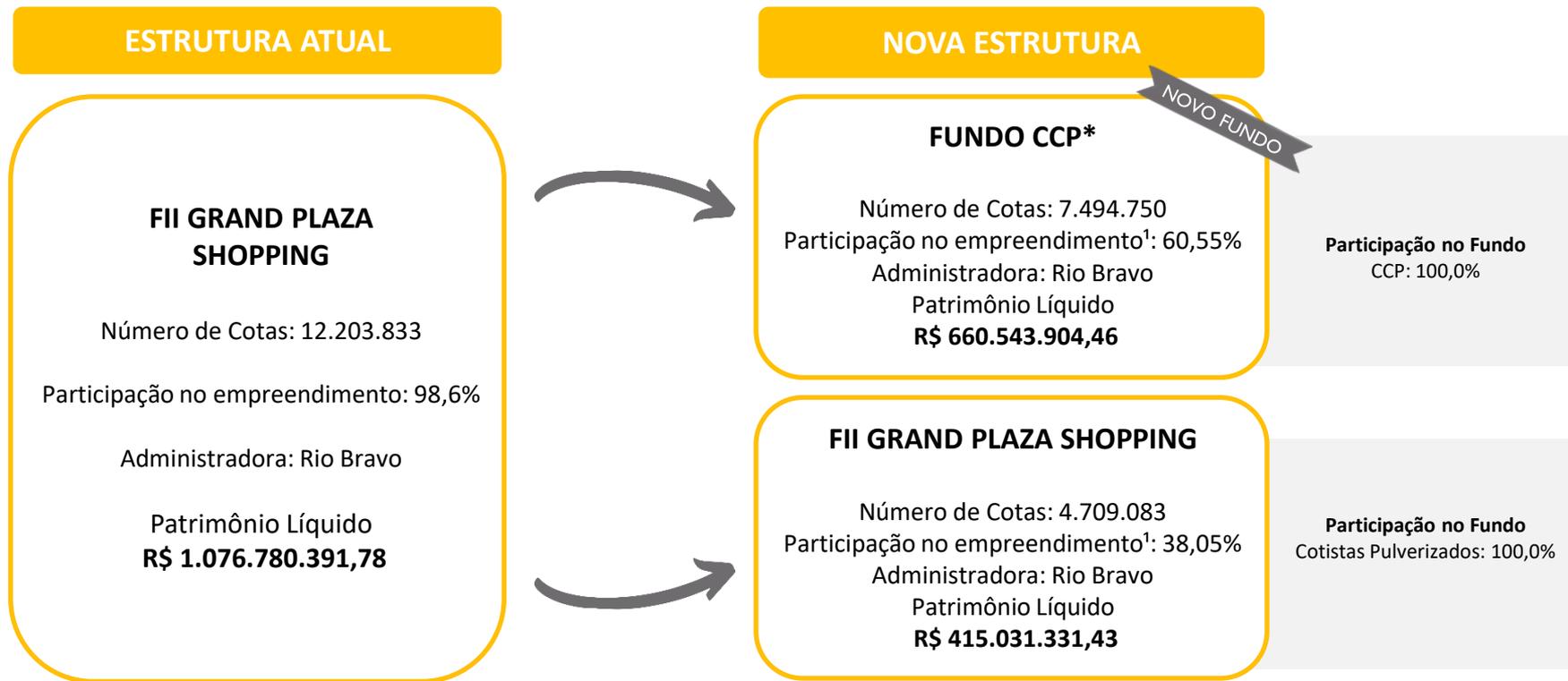
Aprovar que o Fundo solicite, dentro do prazo de 5 dias do encerramento da Consulta Formal, audiência de conciliação ao juiz da ação 1001084-19.2020.8.26.0228 que tramita na 1ª Vara Empresarial do Foro Central da Comarca de São Paulo para que sejam apresentadas perante o juízo, à CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (“CCP”) e à Rio Bravo, propostas de conciliação.

Diante da aprovação do item acima, o Fundo, por meio do assessor legal contratado, peticionará em juízo a aprovação da Consulta Formal 02/2021, solicitando uma audiência de conciliação para apresentar à CCP e à Rio Bravo as propostas previstas nos itens (iii) e (vi) desta Consulta Forma 02/2021.

matéria 2

Aprovar a cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, representado a integralidade da participação da cotista CCP, para um novo fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução CVM nº472/08 (“Fundo CCP”), a ser detido exclusivamente pela CCP, **ficando referida cisão sujeita à condição suspensiva de que a proposta de conciliação referida no item (iii) seja aprovada pela CCP e pela Rio Bravo e homologada pelo juiz do feito.**

Observada a condição suspensiva prevista no item (iii) desta consulta, com a aprovação da cisão parcial do Fundo previsto neste item, o acervo cindido, que representa 61,41% do patrimônio do Fundo, será vertido para um novo fundo de investimento imobiliário e detido exclusivamente pela CCP. O próximo slide ilustra a estrutura sugerida.



*Fundo cindido com apenas um cotista.

¹ 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 2,59

Investidor pulverizado possuirá 1 cota do ABCP11'

Investidor possuirá participação de 5,18% no ABCP11'

matéria **3**

Aprovar que a proposta de conciliação a ser formulada em audiência, ora referida como “**Proposta 1**”, consista em:

- ↪ (a1) por parte do Fundo, a implementação da cisão aprovada no item (ii) acima;
- ↪ (b1) ainda por parte do Fundo, o cancelamento definitivo de todas as deliberações resultantes da Consulta Formal convocada em 30 de novembro de 2020 (“Consulta Formal 01/2020”) e da Consulta Formal convocada em 2 de fevereiro de 2021;
- ↪ (c1) por parte da CCP, a imediata apresentação de garantia satisfatória e suficiente a cobrir tanto o eventual pagamento proporcional dos débitos apurados no auto de infração lavrado contra o Fundo quanto o pagamento proporcional de débitos eventualmente atribuídos ao Fundo referentemente a toda e qualquer questão relacionada a fatos anteriores à implementação da cisão, garantia essa que deverá ser prestada por alienação fiduciária idônea, seguro garantia, fiança bancária ou caução idônea;
- ↪ (d1) ainda por parte da CCP, o reconhecimento de sua exclusiva responsabilidade pelo pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”) devido em função da transferência de propriedade decorrente da cisão;
- ↪ (e1) por parte do Rio Bravo, a aceitação de que, caso venha a ser a administradora do Fundo CCP, a cobrança de taxas de administração, em ambos os fundos, somadas, não poderão, em hipótese alguma, significar valor superior à cobrança atualmente praticada, e de modo a respeitar a proporcionalidade do patrimônio de cada um dos fundos; e
- ↪ (f1) por todas as partes, a aceitação de que cada uma ficará responsável pelo pagamento dos honorários de seus respectivos advogados, de que as custas processuais serão pagas por elas em iguais proporções e de que o acordo não implica o reconhecimento de responsabilidade quanto a qualquer fato discutido nos autos, ficando todas as partes livres para tomarem as medidas judiciais de ressarcimento que entenderem cabíveis, contra quem entenderem responsável, quanto a prejuízos que entenderem terem sofrido.

matéria **4**

Aprovar que caso não seja aceita em audiência pelas partes a proposta cuja formulação houver sido aprovada em (iii) acima, seja formulada, na mesma audiência, a seguinte proposta alternativa, ora referida como “**Proposta 2**”:

- ↪ (a2) pelo Fundo, a implementação, com o consentimento do juízo do feito, da totalidade das deliberações tomadas na Consulta Formal 01/2020;
- ↪ (b2) pelo novo fundo denominado GRAN11, criado com a implementação das deliberações tomadas na Consulta Formal 01/2020 (na próxima página, detalhamos a estrutura de cisão parcial proposta pela Rio Bravo na Consulta Formal 01/2020), a imediata apresentação de garantia satisfatória suficiente a cobrir tanto o eventual pagamento proporcional dos débitos apurados no auto de infração lavrado contra o fundo quanto o pagamento proporcional de débitos eventualmente atribuídos ao fundo referentemente a toda e qualquer questão relacionada a fatos anteriores à implementação da cisão, garantia essa que deverá ser prestada por alienação fiduciária idônea, seguro garantia, fiança bancária ou caução idônea;
- ↪ (c2) ainda pelo novo fundo denominado GRAN11, o reconhecimento de sua exclusiva responsabilidade pelo pagamento do ITBI devido em função da transferência de propriedade decorrente da cisão;
- ↪ (d2) por parte da Rio Bravo, a aceitação de que a cobrança de taxas de administração, em ambos os fundos, somadas, não poderão, em hipótese alguma, significar valor superior à cobrança atualmente praticada, e de modo a respeitar a proporcionalidade do patrimônio de cada um dos fundos; e
- ↪ (e2) por todas as partes, a aceitação de que cada uma ficará responsável pelo pagamento dos honorários de seus respectivos advogados, de que as custas processuais serão pagas por elas em iguais proporções e de que o acordo não implica o reconhecimento de responsabilidade quanto a qualquer fato discutido nos autos, ficando todas as partes livres para tomarem as medidas judiciais de ressarcimento que entenderem cabíveis, contra quem entenderem responsável, quanto a prejuízos que entenderem terem sofrido.

ESTRUTURA ATUAL

FII GRAND PLAZA SHOPPING

Número de Cotas: 12.203.833

Participação no empreendimento: 98,6%

Administradora: Rio Bravo

Patrimônio Líquido
R\$ 1.076.780.391,78



NOVA ESTRUTURA

FII GRAND PLAZA MALL

Número de Cotas: 4.709.083
Participação no empreendimento: 38,05%
Administradora: Rio Bravo
Patrimônio Líquido
R\$ 415.031.331,43

NOVO FUNDO

Participação no Fundo
Cotistas Pulverizados: 100,0%

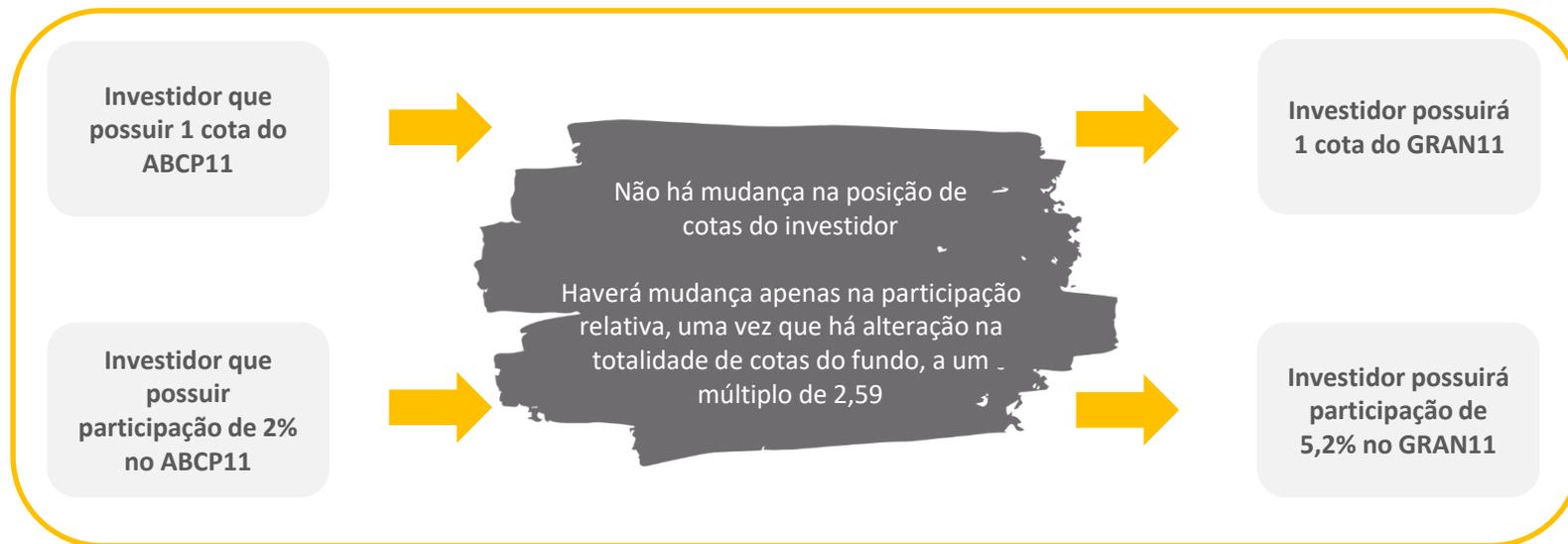
FII GRAND PLAZA SHOPPING

Número de Cotas: 7.494.750
Participação no empreendimento: 60,55%
Administradora: Rio Bravo
Patrimônio Líquido
R\$ 660.543.904,46

Participação no Fundo
CCP: 100,0%

Sucessão das cotas na prática

FII GRAND PLAZA MALL



Relação com Investidores

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.