

# Relatório Gerencial

Junho/2021

ABCP11

FII Grand Plaza Shopping

## COMENTÁRIOS DO MÊS

Em junho, o resultado do fundo foi de R\$ 0,53/cota, em linha com a distribuição de resultados, de R\$ 0,51/cota.

No mês, o tráfego total de veículos teve aumento de 243% em relação ano anterior; as vendas, aumento de 228%; e o NOI (resultado operacional do Shopping), aumento de 1510%. Vale lembrar que as operações do shopping no mês são refletidas em resultado financeiro para o fundo no mês subsequente. Ou seja, dados operacionais de junho têm reflexo nas receitas do Fundo apenas em julho.

## ÚLTIMOS EVENTOS, CAMPANHAS E LANÇAMENTOS

Com a mesma mecânica praticada no período de Mães, onde os participantes puderam resgatar parte do dinheiro gasto em compras no período de 01 a 30 junho, a promoção de Dia dos Namorados alcançou grandes resultados, superando as expectativas do período. Ao todo foram mais de 6.900 participantes, que resultaram em 86% de taxa de conversão trazendo R\$ 636 mil de recompra para os lojistas.

Mecânica: A cada R\$250 em compras, resgate R\$50 e comprando R\$500 resgate R\$100.

Para celebrar a semana de orgulho LGBTQIA+ de 21 a 30 de junho, foi montada próximo à praça do Boulevard gastronômico uma vitrine interativa para fotos, onde ao acessar o local, bolinhas de sabão preenchiam a cena causando interatividade sensorial aos participantes. Durante o período observou-se a participação de adolescentes e principalmente crianças acompanhadas dos pais.



## 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, conseqüentemente, reduzir/minimizar os riscos atribuídos ao Fundo.

## 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 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. Até o presente momento não houve a reversão da liminar concedida.

## 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. 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. 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 (processo disponível no webiste da Rio Bravo: <https://riobravo.com.br/fundo/fii-grand-plaza-shopping>); 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, ressalvando 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 I.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 perante o Auto de Infração e, ainda, expõe os demais cotistas a possíveis questionamentos das autoridades fiscais diante da alternativa proposta pela CCP.

O resultado da consulta foi publicado em 19 de fevereiro, em que os cotistas representando 71,12% do total das Cotas emitidas pelo Fundo, excluía a participação da CCP, enviaram seus votos, sendo que titulares de 36,35% das Cotas emitidas pelo Fundo reprovaram a proposta da CCP para cisão do Fundo. Na véspera da publicação, em 18 de fevereiro de 2021, foi proferida nova decisão judicial permitindo a manifestação de voto da CCP na matéria em pauta, mas suspendendo quaisquer efeitos dessa manifestação. Diante disso, a CCP enviou seu voto no âmbito da Consulta Formal aprovando a cisão do Fundo na forma por ela sugerida. Até que seja proferida decisão final na Ação Judicial em relação ao cômputo ou não do voto da CCP, também estão suspensos os efeitos do resultado da Consulta Formal 2021.

## **CONSULTA FORMAL 02/2021 – NOVA PROPOSTA SOLICITADA POR UM COTISTA RELEVANTE**

Diante da solicitação de cotista que detém mais de 5% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, em 26/02/2021 foi publicada nova consulta formal, a segunda de 2021, para submeter à deliberação dos cotistas do Fundo que fosse realizada uma audiência de conciliação para serem apresentadas as seguintes propostas:

i) Cisão parcial do fundo para que a CCP deixe integralmente sua participação no ABCP11 E os cotistas pulverizados passem a compreender 100% das cotas emitidas; ou, de forma alternativa, ii) cisão parcial do fundo para que os cotistas pulverizados deixem integralmente sua participação no ABCP11 e passem a integrar o GRAN11, em estrutura semelhante à proposta na consulta formal de 2020. As matérias, apesar de serem segregadas, precisavam ser deliberadas na forma de pauta una, ou seja, não eram admitidas aprovações parciais.

Ainda, a cisão parcial impunha obrigações relevantes para a parte cindida, como a imediata apresentação de garantia, a ser prestada por alienação fiduciária idônea, seguro garantia, fiança bancária ou caução idônea, suficiente para cobrir tanto o eventual pagamento proporcional dos débitos apurados no auto de infração quanto o pagamento proporcional de débitos eventualmente atribuídos ao Fundo referente a fatos anteriores à implementação da cisão, além de reconhecimento de sua exclusiva responsabilidade pelo pagamento do ITBI devido em função da transferência de propriedade decorrente da cisão. O quórum para tal deliberação também era de 25% das cotas emitidas pelo Fundo.

Conforme fato relevante publicado em 17/03/2021, os cotistas representando 73,23% do total das Cotas emitidas pelo Fundo, excluía a participação da CCP, manifestaram seus votos, sendo que 42,72% das Cotas reprovaram a proposta submetida pelo cotista solicitante. A CCP enviou seu voto no âmbito da Consulta Formal também reprovando a matéria em pauta.

Em 11 de fevereiro de 2021, a CCP apresentou aditamento à petição inicial na ação principal, renovando os pedidos formulados quando do ajuizamento da medida de urgência, além de introduzir novos pedidos declaratórios, aos quais o Fundo e a Rio Bravo contestaram, em 9 e 15 de março de 2021 respectivamente. Na ocasião, a Rio Bravo também apresentou pedido reconvenicional com intuito que seja declarado, em caráter principal, o impedimento de voto da CCP quanto às matérias objeto das Consultas Formais 2020 e 2021, inicialmente registrado sob o incidente nº 1025837-02.2021.8.26.0100 e, finalmente, entranhado nos autos da ação principal.

Em 15 de abril, após manifestações da partes nos autos dos agravos de instrumento interpostos pela Rio Bravo (processo nº 2303136-97.2020.8.26.0000) e pela CCP (processo nº 2031339-11.2021.8.26.0000) o Tribunal de Justiça julgou os recursos, em conjunto, mantendo as decisões recorridas que suspenderam os efeitos das Consultas Formais até que a sentença seja proferida na ação principal.

Assim, aguarda-se, na ação principal, a manifestação da CCP em relação ao pedido reconvenicional formulado pela Rio Bravo no prazo de 15 dias contados da intimação disponibilizada em 19 de abril no Diário de Justiça Eletrônico.

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

Ato contínuo, em 7 de maio, a CCP apresentou embargos de declaração ao acórdão proferido nos autos do agravo de instrumento por ela interposto, buscando fosse sanada alegada contradição entre a fundamentação e dispositivo da decisão colegiada. Em 31 de maio, a 26ª Câmara Cível do TJSP entendeu por rejeitar o recurso da CCP.

Em seguida, a CCP opôs novos embargos de declaração sob o argumento de que a decisão que rejeitou os primeiros teria sido omissa quanto à contradição por ela apontada. Em 8 de julho, o FII Grand Plaza e a Rio Bravo manifestaram-se pela rejeição dos segundos embargos da CCP, cujos autos se encontram, desde 13 de julho, conclusos para decisão.

Por fim, tendo a CCP apresentado réplica e resposta ao pedido reconvenicional formulado pela Rio Bravo, a ação principal encontra-se, desde 21 de junho, igualmente em conclusão para decisão do magistrado.

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

## DADOS DO FUNDO

	jun/21	jan/21	jun/20
Valor da Cota	R\$ 69,08	R\$ 77,84	R\$ 88,09
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 843.040.784	R\$ 949.946.361	R\$ 1.075.035.649

## LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 2.600.520	R\$ 26.429.883	R\$ 60.318.823
Giro (%de cotas negociadas)	0,30%	2,89%	6,39%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 6.681.198	R\$ 25.390.931	R\$ 43.462.163
Receita Financeira	R\$ 30.769	R\$ 94.891	R\$ 139.282
Despesas	-R\$ 158.479	-R\$ 1.195.410	-R\$ 2.186.836
Resultado	R\$ 6.553.488	R\$ 24.290.412	R\$ 41.414.609
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,5370	R\$ 1,9758	R\$ 3,3540
Rendimento por cota <sup>1</sup>	R\$ 0,5100	R\$ 1,9100	R\$ 3,2700
Resultado Acumulado <sup>2</sup>	R\$ 0,0270	R\$ 0,0658	R\$ 0,0840

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

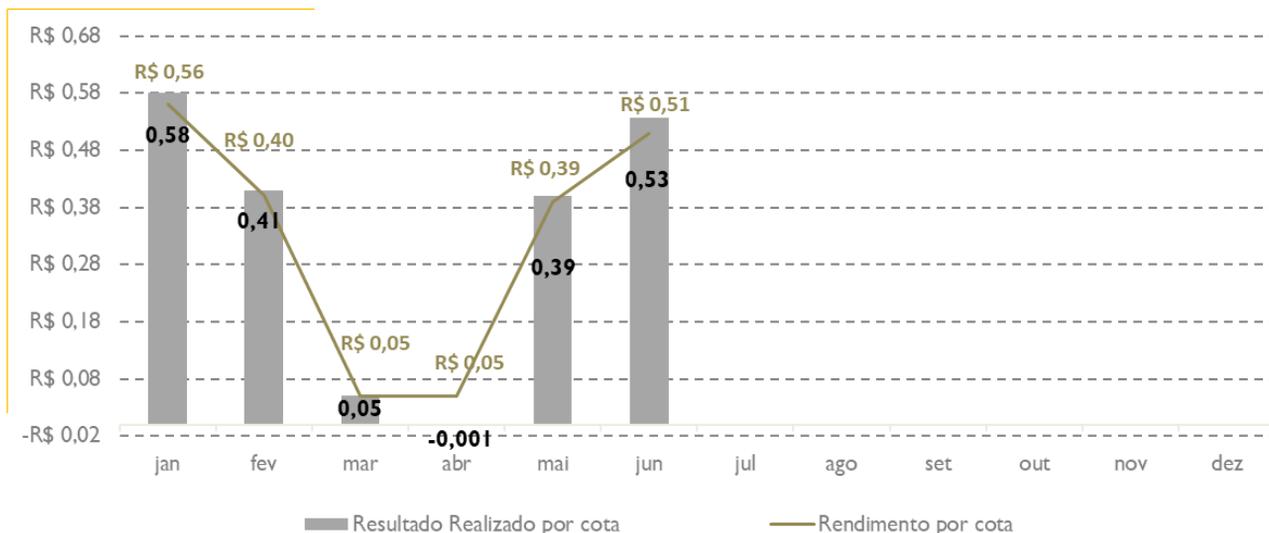
<sup>2</sup> Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,56	0,40	0,05	0,05	0,39	0,51						
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%	-18,4%	N/A	N/A	N/A	4,1%						

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

## RESULTADO DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO (em R\$/cota)

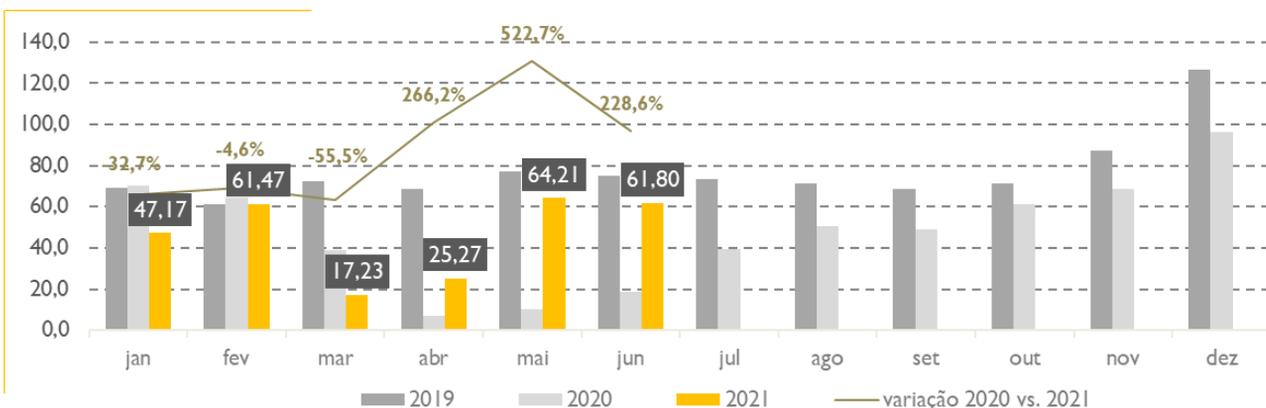


## DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

	jun/21	Δ jun/20	YTD
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 4.572.128		R\$ 30.043.906
Aluguel Variável Faturado	R\$ 136.087		R\$ 606.124
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 636.699		-R\$ 670.234
<b>Total Faturado</b>	<b>R\$ 5.344.914</b>		<b>R\$ 29.979.796</b>
Inadimplência Líquida e Cancelamentos/Abatimentos	-R\$ 21.136		-R\$ 6.437.659
<b>Receitas de Locação</b>	<b>R\$ 5.323.778</b>	<b>-4%</b>	<b>R\$ 23.542.137</b>
Outras Receitas	R\$ 15.185	-84%	R\$ 890.685
Estacionamento	R\$ 668.177	-54%	R\$ 3.598.694
<b>Receita Operacional</b>	<b>R\$ 6.007.140</b>	<b>-8%</b>	<b>R\$ 28.031.516</b>
Despesa Operacional	R\$ 272.285	N/A	-R\$ 1.623.865
<b>NOI</b>	<b>R\$ 6.279.425</b>	<b>2%</b>	<b>R\$ 26.407.651</b>

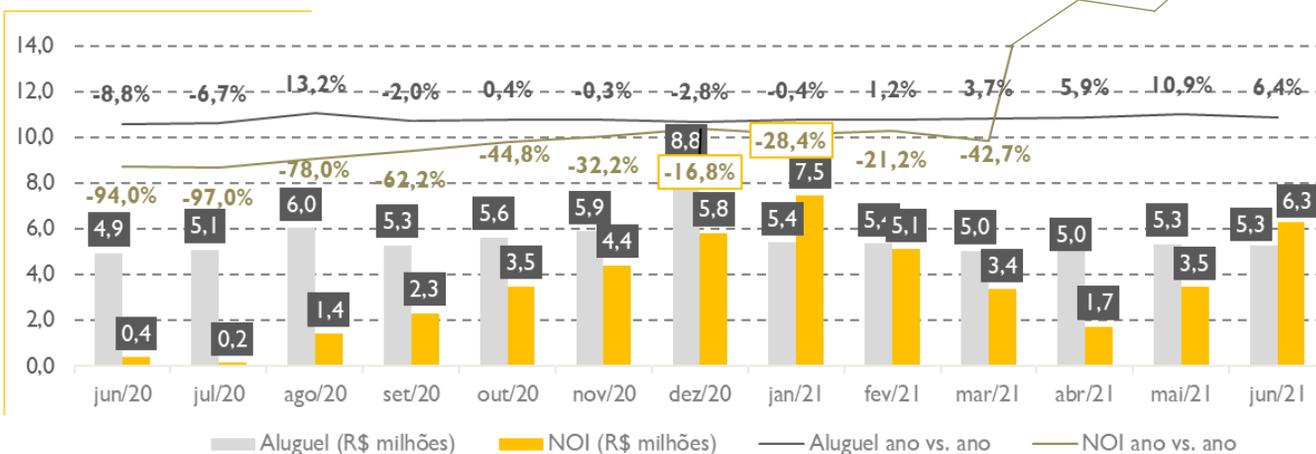
No mês de Junho de 2021 as vendas somaram R\$ 61,796 milhões, o que representa R\$ 980/m<sup>2</sup>, um aumento de 228,6% se comparadas ao mesmo período de 2020.

### VENDAS (em R\$ milhões)



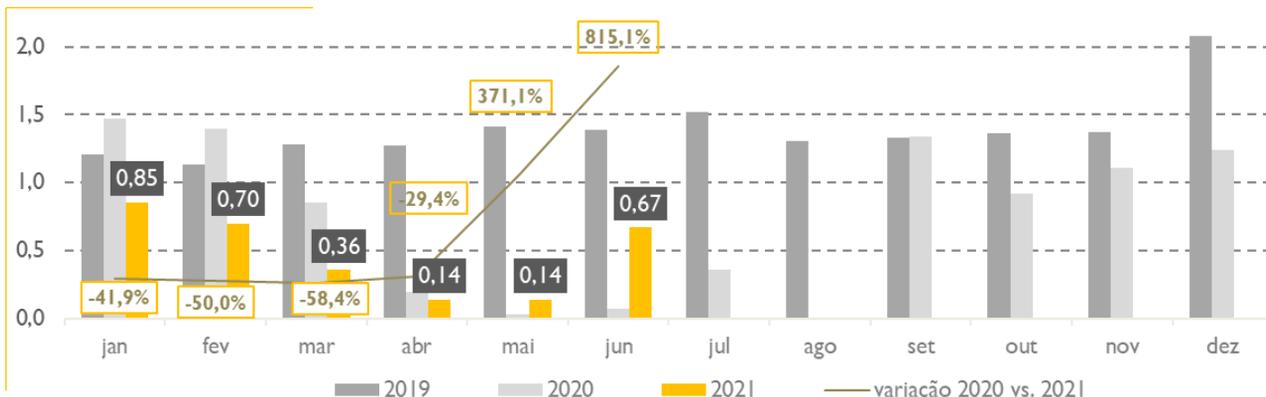
Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 5,257 milhões em locações, um aumento de 6,4% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 6,3 milhões no mês, um aumento de 1510,1% na comparação com o mesmo período do ano

### ALUGUEL E NOI (em R\$ milhões)

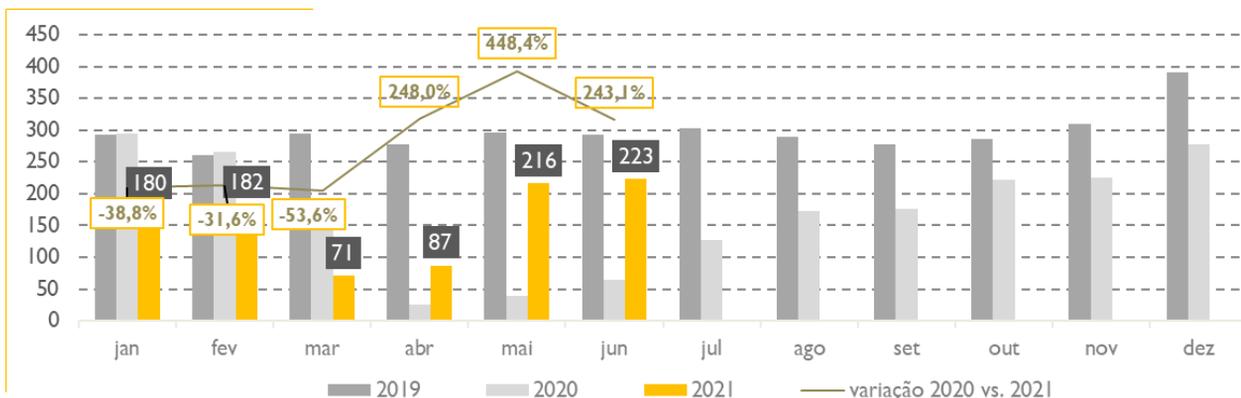


O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 668,000 mil, um aumento de 815,1% se comparado ao mesmo período de 2020. Já o Fluxo de Veículos foi de 223 mil, um aumento de 243,1% se comparado ao mesmo período do último ano.

**RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)**

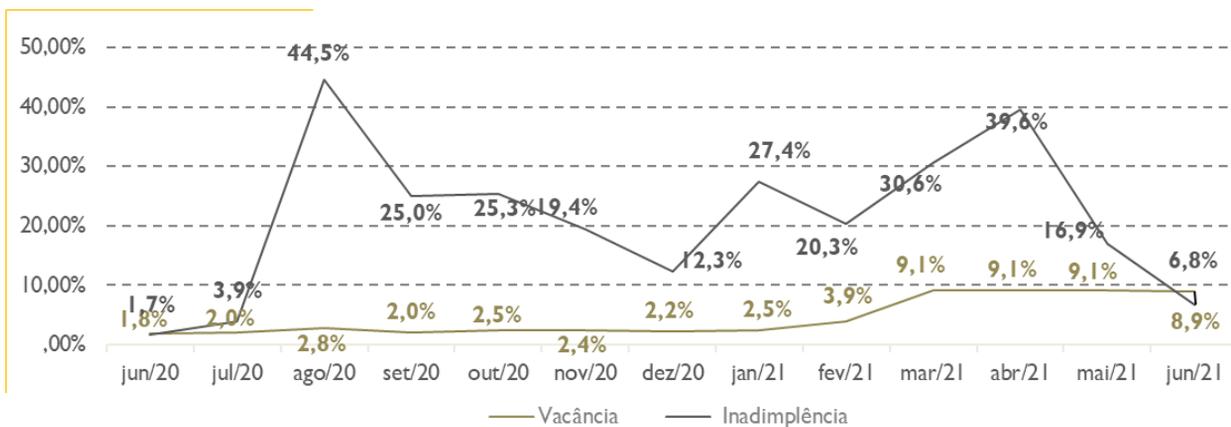


**FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)**



No mês de Junho de 2021 o shopping ficou com 8,9% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 6,8%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.

**VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)**



**RENTABILIDADE**

FII Grand Plaza Shopping	-5,30%	-6,76%	-21,44%	225,00%
IFIX	-4,74%	-4,02%	-1,83%	175,49%
rentabilidade das distribuições de rendimento <sup>6</sup>				
	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,70%	2,56%	3,71%	105,10%
CDI líquido (15% de IR)	0,91%	1,09%	1,93%	120,13%

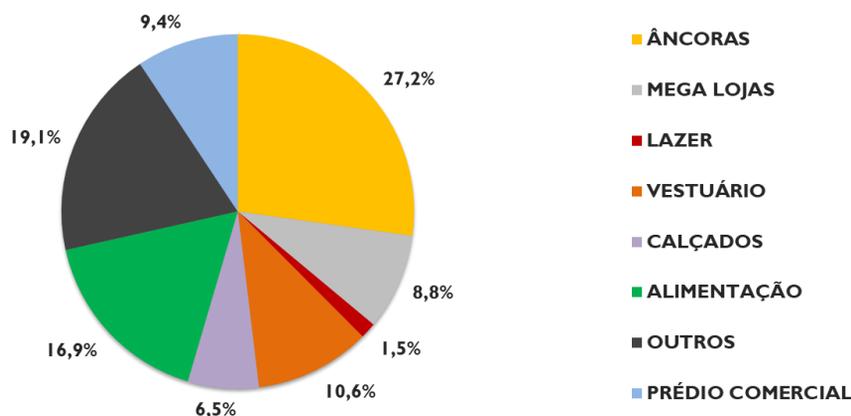
<sup>5</sup> Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

<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.

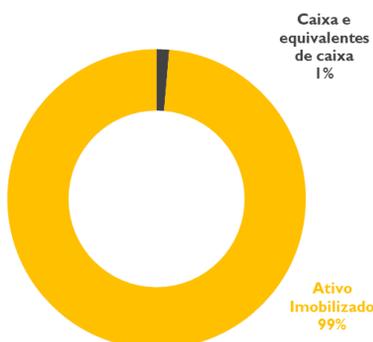


**LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO**

Vendas por segmento:



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** • 19.167

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO** • R\$ 1.080.029.904,46

## 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.