

Relatório Gerencial

Novembro/2021

ABCP11

FII Grand Plaza Shopping

COMENTÁRIOS DO MÊS

Em novembro, o resultado do fundo foi de R\$ 0,57/cota, e a distribuição de rendimentos, de R\$ 0,56/cota.

O tráfego total do mês foi de 238.461 veículos, crescimento de 6% em relação ano anterior, apoiado pela flexibilização das medidas restritivas ao funcionamento do comércio e ao aumento da população vacinada. Na Black Friday do Grand Plaza Shopping, os clientes puderam aproveitar diversas promoções com até 70% de desconto, distribuídas em mais 200 lojas. A campanha foi amplamente divulgada nas redes sociais, assessoria de imprensa, influenciadores digitais, Google, Facebook Ads e peças internas. Além das ofertas também foram distribuídos benefícios em ações exclusivas.



2021 no Grand Plaza

O Shopping teve crescimento de vendas no SSS (Same Stores Sales) equivalente a 14%. Em vendas totais, a evolução foi de 13%. Quando analisamos o SSS em relação a 2019, temos uma retração de 5,8% impactado principalmente pelas megalojas, que trabalham com linha branca, retraindo 30%. O setor de conveniência e serviços apresentou uma retração expressiva de 18%. A inadimplência líquida foi de - 3%, resultado positivo puxado pelas estratégias de recuperação de crédito que estão sendo executadas pela administradora do Shopping. Boa parte do estoque de inadimplência acumulado já foi negociado, então os níveis devem voltar a se estabilizar.

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, 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, excluída 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.

ANDAMENTO DO PROCESSO

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 das 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 conjuntamente os recursos, mantendo as decisões recorridas que suspenderam os efeitos das Consultas Formais até que a sentença seja proferida na ação principal.

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 Tribunal de Justiça entendeu por rejeitar o recurso da CCP.

Em seguida, contra a referida decisão, a CCP opôs novos embargos de declaração sob o argumento de que, ao rejeitar os primeiros embargos, teria sido omissa quanto à suposta contradição apontada. Em 4 de agosto, a 26ª Câmara rejeitou, igualmente, o novo recurso da CCP.

No âmbito da ação principal, em seguida à apresentação de resposta da CCP e réplica da Rio Bravo ao pedido reconvenicional, as partes informaram não terem a intenção de produzir novas provas, oportunidade em que a CCP apresentou novos documentos, sobre os quais a Administradora e o Fundo se manifestaram em 18 de novembro.

Em decisão de 30 de novembro, o Juízo da 1ª Vara Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem declinou da competência para julgar e processar a demanda, determinando a redistribuição dos autos à 6ª Vara Cível do Foro Central da Capital, a qual, em 1º de dezembro, intimou as partes a apresentarem alegações finais até 31 de janeiro de 2022.

Em 6 de dezembro, o Fundo peticionou informando e requerendo a análise, pelo Juízo da 6ª Vara Cível, de conflito negativo de competência entre a Vara Empresarial e a 31ª Vara Cível, que havia, em 11 de janeiro de 2021, declinado a competência para julgar o feito; bem como a situação de prevenção desta última. Sobre tais questões, ainda não houve pronunciamento judicial.

Toda comunicação sobre o Fundo e o andamento das ações serão divulgadas através de Fato Relevante e relatórios gerenciais.

DADOS DO FUNDO

	nov/21	jan/21	nov/20
Valor da Cota	R\$ 70,90	R\$ 77,84	R\$ 78,40
Quantidade de Cotas	12.203.833	12.203.833	12.203.833
Valor de Mercado	R\$ 865.251.760	R\$ 949.946.361	R\$ 956.780.507

LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado	R\$ 1.639.462	R\$ 36.912.550	R\$ 45.212.827
Giro (% de cotas negociadas)	0,21%	4,12%	5,02%
Presença em Pregões	100%	100%	100%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

	mês	ano	12 meses
Receita Imobiliária	R\$ 7.001.252	R\$ 56.075.325	R\$ 61.484.162
Receita Financeira	R\$ 47.186	R\$ 328.199	R\$ 350.314
Despesas	-R\$ 128.657	-R\$ 1.849.577	-R\$ 2.150.537
Resultado	R\$ 6.919.780	R\$ 54.553.946	R\$ 59.683.940
Resultado Realizado por cota	R\$ 0,57	R\$ 4,4702	R\$ 4,8906
Rendimento por cota ¹	R\$ 0,56	R\$ 4,3000	R\$ 4,7100
Resultado Acumulado ²	R\$ 0,0070	R\$ 0,1702	R\$ 0,1806

¹ Rendimento anunciado do período indicado.

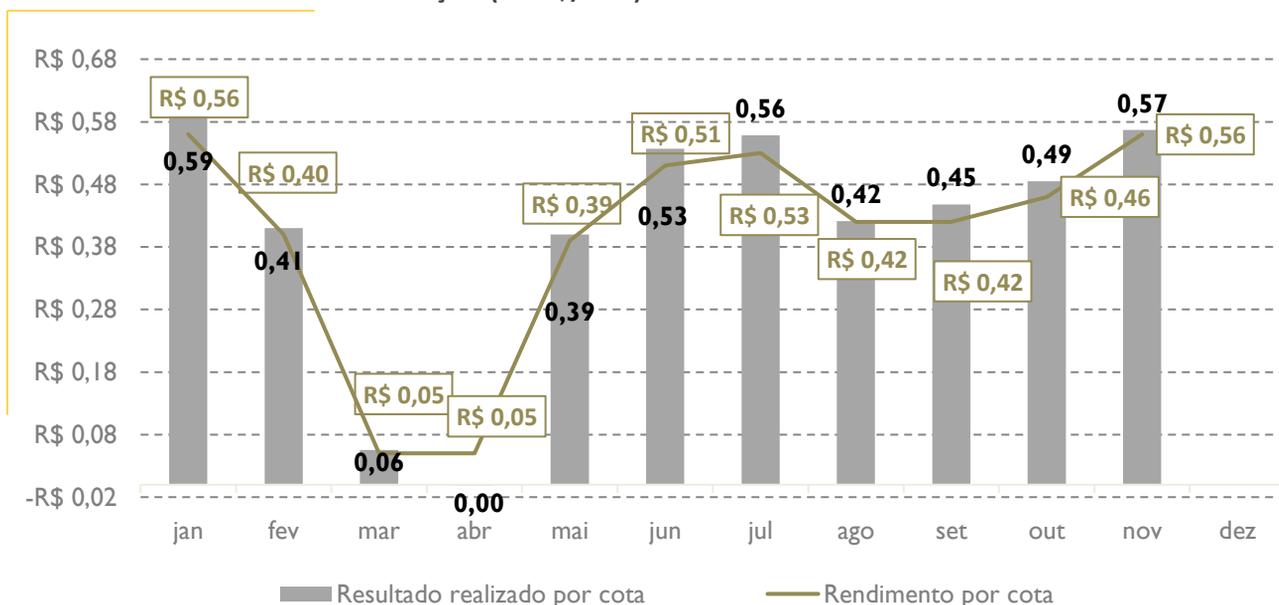
² Diferença entre o Resultado do período e Rendimento Anunciado no período indicado.

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	0,53	0,42	0,42	0,46	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
Δ^4	-32,5%	-18,4%	N/A	N/A	N/A	4,1%	N/A	281,8%	121,1%	53,3%	60,0%	

⁴ Variação comparativa entre meses de 2020 e 2021.

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

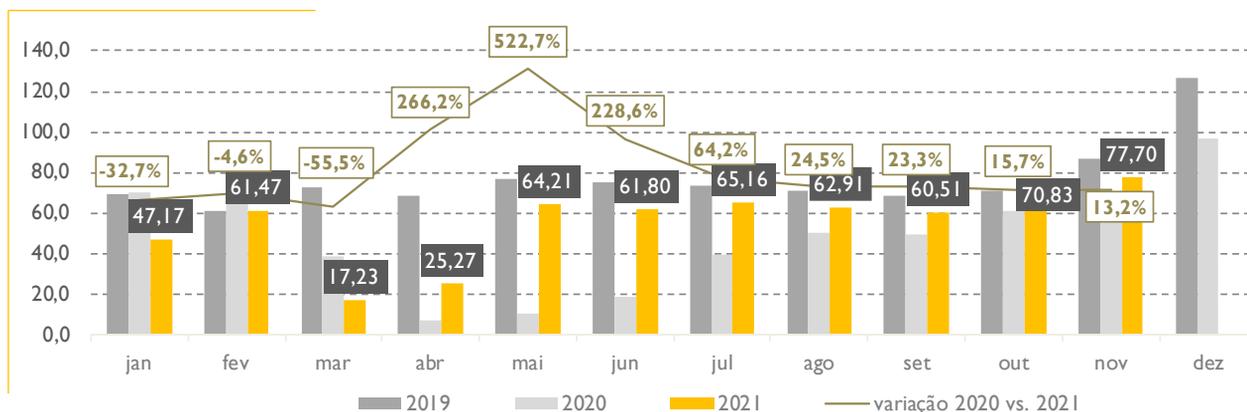


DESEMPENHO OPERACIONAL DO SHOPPING

	nov/21	Δ nov/20	Δ nov/19	YTD	Δ YTD 2020	Δ YTD 2019
Aluguel Mínimo Faturado	R\$ 5.155.605			R\$ 53.825.979		
Aluguel Variável Faturado	R\$ 147.882			R\$ 1.149.428		
Outras Receitas de Aluguéis	R\$ 897.854			R\$ 8.036.264		
Total Faturado	R\$ 6.201.341			R\$ 63.011.671		
Inadimplência Líquida e Cancelamentos/Abatimentos	-R\$ 125.729			-R\$ 9.259.804		
Receitas de Locação	R\$ 6.075.612	35%	10%	R\$ 53.751.867	37%	-12%
Outras Receitas	R\$ 93.022	7%	15%	R\$ 1.911.146	-	29%
Estacionamento	R\$ 1.119.696	22%	-18%	R\$ 8.923.332	2%	-40%
Receita Operacional	R\$ 7.288.330	32%	4%	R\$ 64.586.345	50%	-16%
Despesa Operacional	-R\$ 579.812	-47%	28%	-R\$ 5.881.575	-11%	5%
NOI	R\$ 6.708.518	52%	3%	R\$ 58.704.770	61%	-18%

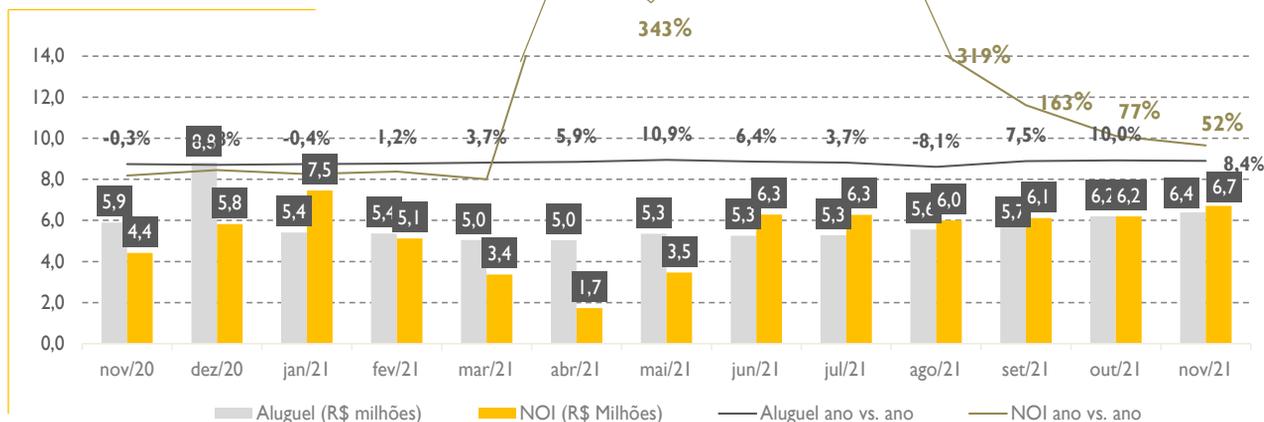
No mês de Novembro de 2021 as vendas somaram R\$ 77,701 milhões, o que representa R\$ 1.211/m², um aumento de 13,2% se comparadas ao mesmo período de 2020.

VENDAS (em R\$ milhões)



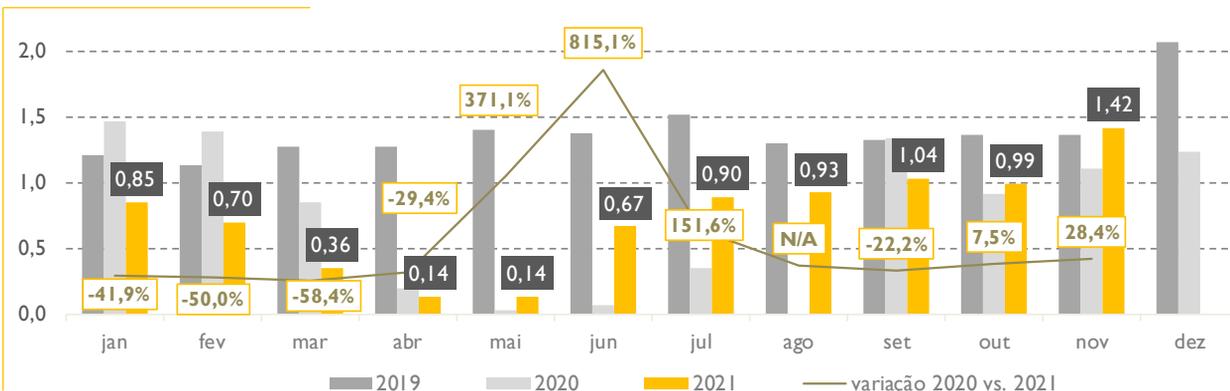
Em relação aos Aluguéis, o shopping faturou R\$ 6,391 milhões em locações, um aumento de 8,4% se comparadas ao mesmo período do último ano. O NOI caixa (desempenho operacional) do Shopping atingiu R\$ 6,7 milhões no mês, um aumento de 51,7% na comparação com o mesmo período do ano anterior.

ALUGUEL E NOI (em R\$ milhões)

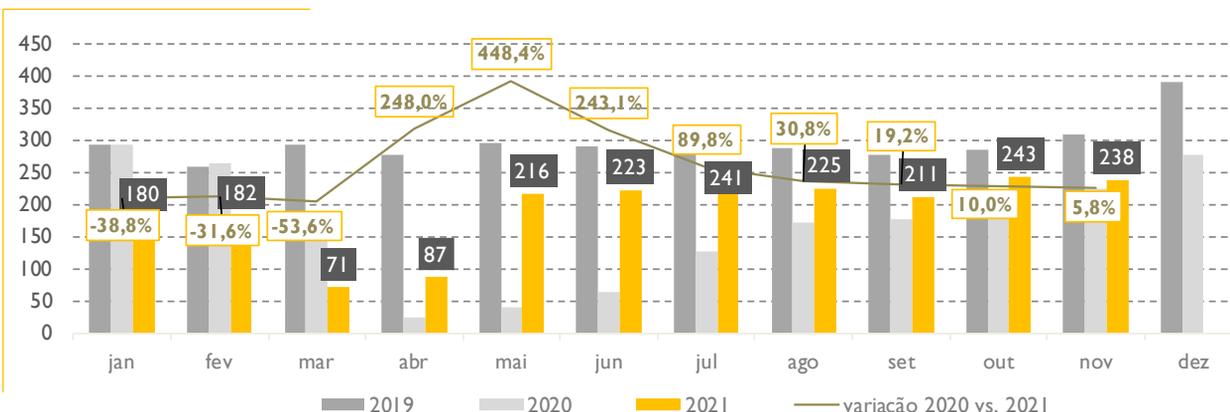


O Resultado Operacional do Estacionamento foi de R\$ 1,421 milhão, um aumento de 28,4% se comparado ao mesmo período de 2020. Já o Fluxo de Veículos foi de 238 mil, um aumento de 5,8% se comparado ao mesmo período do último ano.

RESULTADO DO ESTACIONAMENTO (em R\$ milhões)

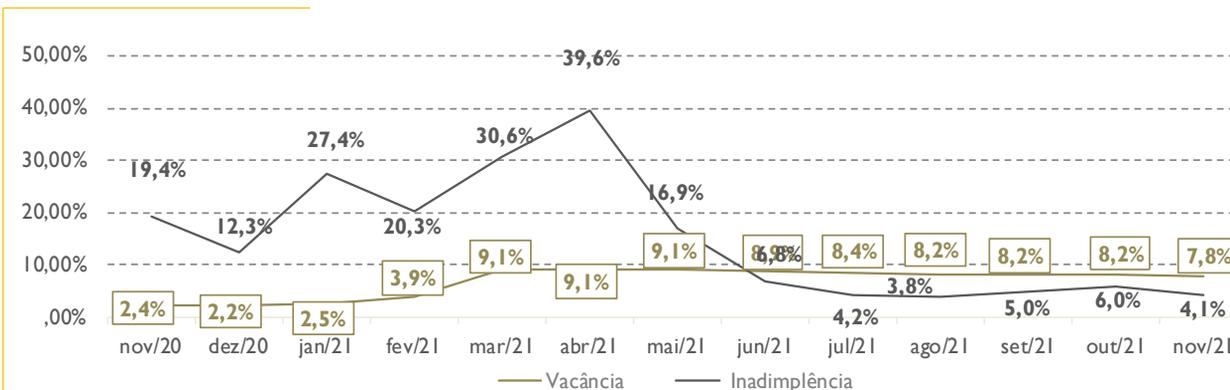


FLUXO DO ESTACIONAMENTO (em milhares)



No mês de Novembro de 2021 o shopping ficou com 7,8% de sua ABL vaga, e apresentou um nível de inadimplência bruta de 4,1%, com relação aos aluguéis faturados no mês anterior.

VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA (em %)



O gráfico acima demonstra a inadimplência bruta.

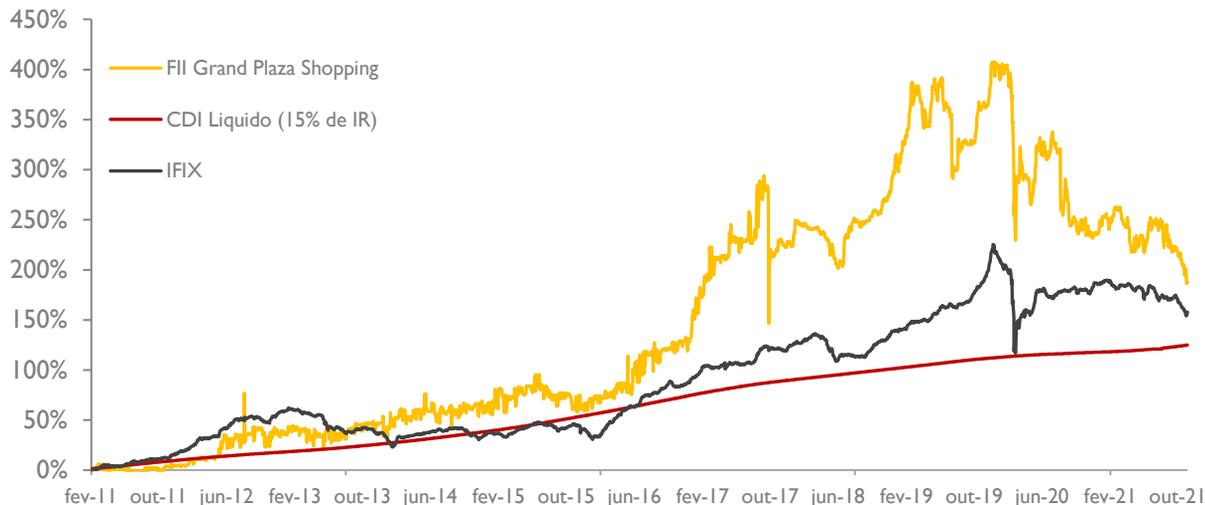
RENTABILIDADE

rentabilidade total ⁵	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	-8,64%	-14,18%	-18,11%	188,08%
IFIX	-3,64%	-10,16%	-8,19%	157,84%

rentabilidade das distribuições de rendimento ⁶	mês	ano	12 meses	desde o início
FII Grand Plaza Shopping	0,84%	5,77%	6,01%	110,93%
CDI líquido (15% de IR)	0,50%	3,06%	3,21%	125,01%

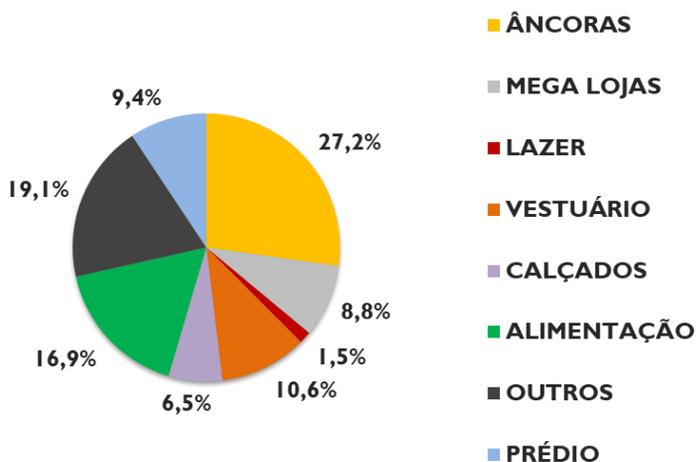
⁵ Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII.

⁶ 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.

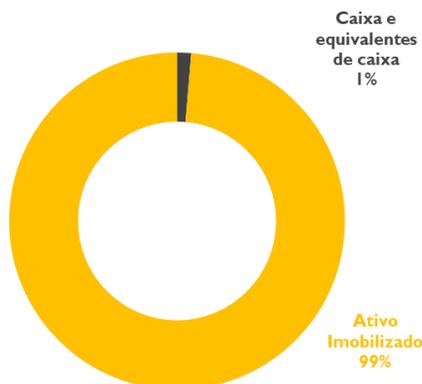


LOCATÁRIOS – ABL POR SETOR LOCADO

Vendas por segmento:



Os Ativos do Fundo estão alocados em:



PATRIMÔNIO DO FUNDO



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

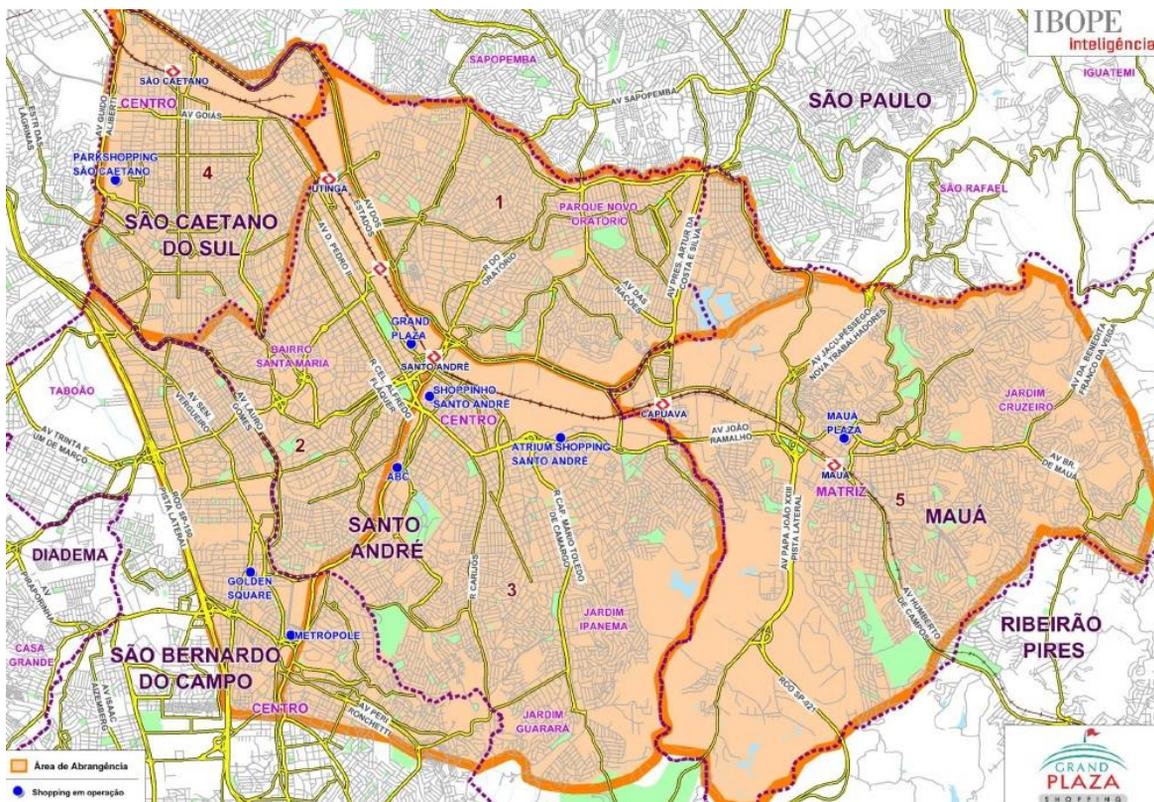
- 63.768 m² de área bruta locável
- 284 operações
- 10 salas de cinema Cinemark
- Parque Temático Playland
- 24 pistas de boliche

Prédio Comercial

- 5.735 m² de área bruta locável
- 3 andares
- 9 salas comerciais
- Principais Locatários: Caixa Econômica Federal, CVC Administração e Cartório

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

ÁREA DE INFLUÊNCIA



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 • 19.172

PATRIMÔNIO LÍQUIDO • R\$ 1.119.462.962,71

CONTATOS

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

11 3509 6500

ri@riobravo.com.br

OUIDORIA

11 0800 722 9910

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.