

## COMUNICADO AO MERCADO

**São Paulo, 24 de março de 2021** – A CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (“CCP” ou “Companhia”), empresa listada no Novo Mercado da B3 S.A.– Bolsa, Brasil, Balcão (Código: CCPR3) vem, por meio deste, comunicar, esclarecer e reforçar o seu posicionamento, perante os seus acionistas e o mercado em geral, a respeito da situação que envolve o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (“FII Grand Plaza”), do qual é cotista majoritária, e a Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. (“Rio Bravo”) administradora do FII Grand Plaza.

Conforme é de conhecimento de todos, o FII Grand Plaza foi autuado pela Receita Federal do Brasil (“RFB”) em razão de suposto desenquadramento tributário que decorreria da inobservância do art. 2º da Lei nº 9.779/99.

A Rio Bravo convocou os cotistas para deliberarem, no âmbito da Consulta Formal nº 01/2020, acerca de proposta de cisão parcial FII Grand Plaza que, caso aprovada, tornaria a Companhia a única cotista do FII Grand Plaza (“Cisão Parcial”).

Na ocasião, a Companhia, por entender que a Cisão Parcial deveria ser rejeitada, considerando os riscos da operação e o potencial prejuízo à CCP decorrente da controvérsia tributária que recai sobre o FII Grand Plaza, votou contrariamente à Cisão Parcial, e a Rio Bravo, de forma deliberada, desconsiderou o voto da CCP.

Em razão disso, a Companhia ajuizou, em dezembro de 2020, demanda judicial contra a Rio Bravo (processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228), com o fim de anular a deliberação tomada no âmbito da Consulta Formal nº 01/2020 e, liminarmente, impedir a prática de qualquer ato para implementar a Cisão Parcial. Até o momento, a CCP obteve diversas decisões, em primeira e segunda instâncias, favoráveis à suspensão da Cisão Parcial.

Em fevereiro de 2021, a CCP apresentou proposta alternativa de reestruturação do FII Grand Plaza para fins de atender à interpretação da legislação tributária adotada pela RFB, com o fim de solucionar o risco que hoje paira sobre o FII Grand Plaza (“Proposta CCP”). A Proposta CCP foi rejeitada em função do não cômputo do voto da Companhia pela Rio Bravo no âmbito da Consulta Formal nº 01/2021, mesmo com ampla adesão da maioria dos cotistas votantes (508 cotistas votaram favoravelmente e 311 votaram contrariamente).

Em março de 2021, um cotista minoritário do FII Grand Plaza solicitou a convocação de nova consulta, para que o FII Grand Plaza fosse autorizado a negociar duas propostas com a CCP no âmbito do Processo. A primeira proposta previa a necessidade de a Companhia prestar garantia integral do potencial passivo tributário do FII Grand Plaza. Já na segunda proposta, caberia a um novo fundo, que seria integralmente detido pelos

cotistas minoritário do FII Grand Plaza, a obrigação de “imediate 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”, não havendo qualquer obrigação da administradora do FII Grand Plaza nesse sentido.

A Consulta Formal nº 02/2021, então, foi realizada, e as últimas propostas foram rejeitadas pelos cotistas do FII Grand Plaza mesmo com a desconsideração do voto da CCP.

A CCP, que sempre se propôs a alcançar a melhor solução para a questão, também foi contrária a tais propostas de conciliação porque, por força do art. 4º da Lei nº 9.779/99, a responsabilidade pelo correto enquadramento tributário do fundo recai única e exclusivamente sobre a Rio Bravo, por ela ser a administradora do FII Grand Plaza, e não sobre a Companhia. Para que o posicionamento da CCP fique ainda mais claro, a manifestação de voto da Companhia, apresentada à Rio Bravo em 15.03.2021, encontra-se anexa ao presente Comunicado ao Mercado.

A Companhia aproveita o ensejo para reforçar e declarar, perante seus acionistas e o mercado em geral, seu compromisso em construir uma solução definitiva à controvérsia tributária que recai sobre o FII Grand Plaza que resguarde o interesse de todos os seus cotistas e compreenda a responsabilidade da Rio Bravo pelo risco tributário a que deu causa.

Por fim, a CCP reitera seu compromisso em manter seus acionistas e o mercado em geral informados a respeito deste e de qualquer outro assunto relevante.

São Paulo, 24 de março de 2021.

**Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu**

Diretor Presidente, Financeiro e de Relações com Investidores

Walfredo Jorge Warde Júnior  
Rudi Alberto Lehmann Júnior  
Valdir Moysés Simão  
Leandro Daiello Coimbra  
Carlos Renato de Azevedo Ferreira  
Alfredo Sérgio Lazzareschi Neto  
José Luiz Bayeux Neto  
Caetano de Vasconcellos Neto

Alexandre Barroco  
Álvaro Adelino Marques Bayeux  
Ana Beatriz Marinho  
Ana Paula Moraes  
Cássio de Alencar Teles Barreto  
Felipe Emmanuel de Figueiredo  
Felipe Rafael Sousa  
Guilherme Ferreira Coelho Lippi

Isabella Caminoto  
Jamile Cruzes Moysés Simão  
Luciano Mendes de Oliveira  
Luísa Gomes da Silva  
Marco Bardelli  
Mariana Stuart Nogueira Braga  
Octavio Valverde Gutierrez  
Pedro Henrique Adoglio Benradt

Rafael Valim  
Renato Polillo  
Rodrigo Jesuino Bittencourt

**Sócios Consultores**  
Fernando Antonio Maia da Cunha  
Marco Antonio Marques da Silva

São Paulo, 15 de março de 2021.

À

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**

Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar – Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo – SP

**Ref.: Consulta Formal nº 02/2021 – Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping**

**CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** (“CCP”), sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 14º andar – cj. 141, vem, por seus advogados abaixo assinados, na qualidade de cotista titular de **61,41%** das cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING** (“FII Grand Plaza Shopping” ou “Fundo”), apresentar sua **manifestação de voto** quanto aos itens da deliberação constante na Consulta Formal nº 02/2021 do FII Grand Plaza Shopping, promovida pela administradora do Fundo, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (“Rio Bravo” ou “Administradora”), o que faz nos seguintes termos.

## LIBERAÇÃO IMPENSÁVEL

1. A CCP não concorda, definitivamente, com a autuação que foi passada pela Receita Federal ao FII Grand Plaza, e confia, assim como decerto confiam todos os demais cotistas, na completa reversão do entendimento adotado pela Receita Federal no Auto de Infração lavrado contra o Fundo e que referido no seu Fato Relevante datado de 31.08.2020.

2. A despeito da absoluta certeza de que a autuação há de ser revogada, se não na seara administrativa, no âmbito do próprio judiciário, a CCP nunca se opôs à sugestão de que se promova uma reestruturação do Fundo, com a intenção de afastar, de uma vez por todas, qualquer possibilidade, ainda que remota, de que novas autuações venham a ser injustamente lavradas. Afinal, como é mesmo cediço, por ser titular de mais de 60% das suas cotas do Fundo, qualquer diminuição no patrimônio do FII – ainda que sujeita a uma confirmação futura e incerta – é uma redução também no patrimônio da própria CCP.

3. Não foi por outro motivo que a subscritora apresentou, recentemente, nos autos do processo judicial nº 1001084-19.2020.8.26.0228, uma proposta de reestruturação do Fundo, elaborada a seu pedido, que, sem prejudicar qualquer dos cotistas, afastaria de plano, segundo uma das mais renomadas bancas de Direito Tributário do país, qualquer risco tributário à luz de interpretações equivocadas do art. 2º da Lei nº 9.779/99, a exemplo daquela que levou à lavratura do Auto de Infração aqui referido.

4. Proposta de reestruturação essa que, não é vão dizer, uma vez submetida ao conclave dos cotistas em geral na Consulta Formal nº 02/2021, foi aprovada por aproximadamente 75% dos cotistas do Fundo, caso considerado o voto da CCP, e por quase 50% dos cotistas votantes, se desconsiderado o seu voto. É dizer, afora a CCP, titulares de 15% do total de cotas do fundo, em números absolutos, votaram

---

<sup>1</sup> “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” (Lei nº 9.779/99).

favoravelmente a tal proposta, cuja implementação se encontra em discussão perante o Poder Judiciário.

5. Por isso, considerando que sua intenção sempre foi afastar qualquer risco de novas autuações indevidas, a CCP vê com bons olhos qualquer tentativa do cotistas de promover uma composição amigável.

6. Entretanto, a notificante não pode, com efeito, aceitar que as propostas de conciliação apresentadas na Consulta Formal nº 02/2021 sejam implementadas da forma como estão.

7. Isso porque, o que se nota, ali, é **a obrigatoriedade dos cotistas que se retirarem do Fundo para a criação de um novo FII, de prestar uma garantia aos cotistas remanescentes no fundo original**. A prestação de uma garantia, todavia, não devia ser imposta aos cotistas – seja à CCP ou aos cotistas minoritários – **mas sim à Rio Bravo, única responsável, enquanto administradora do Fundo, pelo potencial passivo tributário a que sua administração deu causa**.

8. Com efeito, como a CCP cuidou de ressaltar tanto no âmbito do processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228, quanto em suas manifestações anteriores de voto, por força do art. 4<sup>o</sup> da Lei nº Lei nº 9.779/99, a responsabilidade pelo correto enquadramento tributário do Fundo recai única e exclusivamente sobre a Rio Bravo, por ser ela a administradora do Fundo.

9. Todavia, na proposta apresentada na Consulta Formal nº 02/2021, só o que se vê é a prestação de garantia pelos cotistas, de lado a lado, nada se falando sobre a necessidade de a principal e única responsável por uma eventual contingência tributária ter de responder nos termos da lei pelo possível passivo criado com sua administração.

10. Essa é, portanto, mais uma tentativa da Rio Bravo de se livrar da obrigação que a lei lhe impõe, sendo essencial que os cotistas, ao discutir o futuro do FII Grand Plaza, tenham em vista a necessidade de que a Administradora do Fundo seja

---

<sup>2</sup> “Art. 4º Ressalvada a responsabilidade da fonte pagadora pela retenção do imposto sobre os rendimentos de que trata o art. 16 da Lei no 8.668, de 1993, com a redação dada por esta Lei, fica a instituição administradora do fundo de investimento imobiliário responsável pelo cumprimento das demais obrigações tributárias, inclusive acessórias, do fundo”.

responsabilizada pelo pagamento da integralidade do débito tributário, caso ele venha a se manifestar.

11. Não podem os cotistas discutirem apenas entre si a prestação de cautelas para o pagamento de tal passivo, já que essa é uma obrigação que não lhes cabe.

12. Por essa razão, a CCP manifesta-se no sentido de requerer que **não se delibere acerca dos itens da ordem do dia da Consulta Formal nº 02/2021**, tendo em vista a necessidade de que uma garantia seja prestada pela Administradora do Fundo, a Rio Bravo, e não por seus cotistas.

13. *Subsidiariamente*, na hipótese de se entender por tal deliberação, a CCP rejeita a pauta una apresentada.

14. Por fim, a CCP também requer que a Rio Bravo faça chegar o inteiro teor da presente manifestação a todos os cotistas do Fundo.

15. Sendo o que nos cumpria informar, estamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, seja de parte da Rio Bravo, seja dos demais cotistas do FII Grand Plaza.

Cordialmente,

FELIPE EMMANUEL  
DE FIGUEIREDO

Assinado de forma digital por  
FELIPE EMMANUEL DE  
FIGUEIREDO  
Dados: 2021.03.15 22:21:34  
-03'00'

---

**CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A.**  
**EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

(p.p. Warde Advogados)