

São Paulo, 6 de dezembro de 2022

Aos

Cotistas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

Prezado(a) Cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo" ou "Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90 ("Fundo") vem, em atendimento à solicitação da **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06, cotista titular de mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotista Solicitante"), representado por sua instituição administradora, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, realizar a presente consulta formal ("Consulta Formal" ou "Consulta"), nos termos do Art. 19, § 1º da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e do Art. 13.3.1 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), para submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias da ordem do dia, de modo que sejam deliberadas na forma de pauta una, ou seja, não serão admitidas aprovações parciais:

(i) Aprovar a cisão parcial do Fundo ("Cisão Parcial"), com a versão do acervo cindido, que representa 61,41% (sessenta e um vírgula quarenta e um por cento) do patrimônio do Fundo ("Parcela Cindida"), para o Fundo SYN (abaixo definido), conforme detalhado no protocolo de justificação e cisão anexo à presente convocação ("Protocolo de Cisão"), tendo como data-base o fechamento dos mercados do dia 29 de dezembro de 2022 ("Data-base"), considerando que:

a. A Parcela Cindida, representando tão somente a integralidade da participação da cotista Syn Prop e Tech S.A., inscrita no CNPJ 08.801.621/0001-86 ("SYN") no Fundo, será vertida para um novo fundo de investimento imobiliário, em fase de constituição, e que será constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM 472 ("Fundo SYN");

b. **I)** Em virtude da Cisão Parcial e versão de parte do patrimônio para o Fundo SYN, o patrimônio remanescente do Fundo será reduzido proporcionalmente à fração remanescente de 38,59% (trinta e oito vírgula cinquenta e nove) do patrimônio na Data-base, conforme descrito no Protocolo de Cisão; **II)** Ao final do procedimento de versão da Parcela Cindida ao Fundo SYN, serão conferidas à SYN cotas de emissão do Fundo SYN, conforme descrito no Protocolo de Cisão; **III)** O Fundo SYN, em virtude da incorporação da Parcela Cindida conforme subitem "a" acima, sucederá o Fundo e se sub-rogará em todos os direitos e obrigações assumidos pelo Fundo com relação à Parcela Cindida; e **IV)** A Administradora, em conjunto com a instituição administradora do Fundo SYN, praticará todos os atos necessários junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), B3, instituições financeiras, cartórios e demais órgãos no sentido de operacionalizar a Cisão Parcial e a incorporação da Parcela Cindida pelo Fundo SYN,

conforme aplicável, bem como entregará à CVM as demonstrações contábeis do Fundo relativas à Cisão Parcial, acompanhadas de relatório do auditor independente, na forma da regulamentação aplicável;

- c. A Cisão Parcial estará sujeita às seguintes condições suspensivas:
- c.i. Contratação, pela SYN, da administradora fiduciária do Fundo SYN;
 - c.ii. Obtenção do ofício de constituição e funcionamento do Fundo SYN perante a CVM;
 - c.iii. Celebração, entre SYN, Fundo SYN e Fundo, de (x) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças, em termos usuais de mercado, por meio do qual as cotas detidas pela SYN no Fundo SYN serão alienadas fiduciariamente, em montante suficiente para garantir as Contingências (conforme definido abaixo), proporcionalmente à atual participação da SYN no Fundo (“Alienação Fiduciária SYN”); ou (y) seguro garantia ou (z) fiança bancária, a exclusivo critério da SYN, sendo que em caso de (y) ou (z), estes deverão ser emitidos por seguradora ou instituição financeira com rating mínimo AA+ segundo a classificação das agências S&P, Fitch ou Moody’s, como garantia satisfatória e suficiente para cobrir tanto o pagamento proporcional, pelo Fundo SYN, dos débitos apurados nos autos de infração lavrados contra o Fundo (“Controvérsia Tributária”), quanto o pagamento proporcional de débitos eventualmente atribuídos ao Fundo referentemente a quaisquer outras demandas da Receita Federal do Brasil com os mesmos fundamentos da Controvérsia Tributária (em conjunto, “Contingências”) e anteriores à implementação da Cisão Parcial;
 - c.iv. Celebração, entre Fundo SYN e Fundo, de Convenção de Condomínio Civil *Pro Indiviso*, para fins de regular as relações de cotitularidade do empreendimento Grand Plaza Shopping, em termos usuais de mercado (“Imóvel”); e
 - c.v. Envio à CVM, pela Rio Bravo, de pedido de autorização para que o Fundo possa constituir garantia de alienação fiduciária sobre parte de sua fração ideal detida no Imóvel, correspondente a 38,50% (trinta e oito vírgula cinquenta por cento) do Imóvel, em favor da SYN, em garantia da obrigação do Fundo de pagamento da sua parcela das Contingências (“Alienação Fiduciária do Imóvel”).
- (ii) Aprovar que o Fundo arque, proporcionalmente à fração ideal do Imóvel remanescente que permanecerá de propriedade do Fundo, com o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”) devido sobre a transferência de titularidade da fração ideal do Imóvel objeto da Cisão Parcial para o Fundo SYN, bem como emolumentos notariais e registrais; e
- (iii) Aprovar que o Fundo outorgue a Alienação Fiduciária do Imóvel, em termos substancialmente similares aos da Alienação Fiduciária SYN, caso a CVM autorize que o Fundo preste tal garantia, conforme a solicitação a ser encaminhada pela Rio Bravo à CVM. Caso a CVM não autorize que o Fundo preste tal garantia, fica desde já aprovado que o Fundo, representado por seu administrador, compromete-se a não alienar, direta ou indiretamente, o

percentual de 38,50% (trinta e oito vírgula cinquenta por cento) da fração ideal detida por ele no Imóvel, nem realizar amortizações de cotas de forma a tornar o patrimônio líquido do Fundo insuficiente para o pagamento da parcela por ele devida das perdas e despesas decorrentes das Contingências, até que definitivamente resolvidas todas as Contingências (materializadas ou não); e

(iv) Aprovar o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal.

Quórum para deliberação

Para a deliberação da Ordem do Dia será necessária a aprovação por maioria dos cotistas votantes e que tais cotistas representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que estejam aptas a exercer o direito a voto no interesse do Fundo, conforme previsto na § 1º do Artigo 24 da Instrução CVM472.

Como Votar?

Como forma de facilitar o acesso dos cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica específica ("Voto Via Plataforma"). Para tanto, será encaminhado um correio eletrônico (e-mail) pelo remetente riobravo@comunicacaoriobravo.com.br para que o Cotista possa se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria da Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. Brasil. Bolsa e Balcão ("B3"), sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto poderá ser feito via Administradora ("Voto Via Administradora"). Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio (Anexo). Caso algum Cotista vote por ambas as formas, Voto Via Plataforma e Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido.

Para realização do voto, os cotistas devem incluir/informar os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (b) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); e (c) caso o cotista seja representado por procurador este deverá

apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Prazo de Votação

Somente serão aceitos pela Administradora os votos recebidos impreterivelmente até as 23h59 do dia 21 de dezembro de 2022, tanto Voto Via Plataforma quanto Voto Via Administradora.

Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação da matéria, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

Divulgação do Resultado

O resultado desta consulta será divulgado até o dia 22 de dezembro de 2022, por meio de Fato Relevante disponível no endereço eletrônico da administradora e da B3, também enviado aos Cotistas e mercado em geral via mailing.

Relação com Investidores

Os Cotistas que desejarem incluir seus endereços eletrônicos na lista para recebimento ativo de comunicações sobre o Fundo via mailing, devem fazê-lo através do link: curriculo.riobravo.com.br/MailingFundos.aspx.

Caso sejam necessários quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, é possível entrar em contato com a Rio Bravo pelos meios indicados a seguir:

E-mail: ri@riobravo.com.br | Telefone: +55 (11) 3509-6500 | Whatsapp: +55 (11) 3509-6600

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO**INSTRUÇÕES GERAIS**

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22, e seu parágrafo único, da Instrução CVM nº 472, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

MODELO DE CARTA RESPOSTA NA PRÓXIMA PÁGINA

LOCAL, DIA de MÊS de ANO.

À

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 (“Administradora”)

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo
– SP

Ref.: Consulta Formal nº 01/2022 (“Consulta Formal”) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
GRAND PLAZA SHOPPING, inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90 (“Fundo”)

Prezados Senhores,

Eu, NOME DO COTISTA, CPF/CNPJ nº NÚMERO DO CPF/CNPJ, venho por meio do presente apresentar voto por escrito nas deliberações constantes da Consulta Formal acima referida, autorizando a Administradora a realizar todas as medidas necessárias para a formalização da respectiva deliberação, **de modo que tais matérias são deliberadas na forma de pauta una**, ou seja, não serão admitidas aprovações parciais, no sentido de:

1. APROVAR { }/NÃO APROVAR { }/ABSTER-ME { }

- (i) Aprovar a cisão parcial do Fundo (“Cisão Parcial”), com a versão do acervo cindido, que representa 61,41% (sessenta e um vírgula quarenta e um por cento) do patrimônio do Fundo (“Parcela Cindida”), para o Fundo SYN (abaixo definido), conforme detalhado no protocolo de justificação e cisão anexo à presente convocação (“Protocolo de Cisão”), tendo como data-base o fechamento dos mercados do dia 29 de dezembro de 2022 (“Data-base”), considerando que:
- a. A Parcela Cindida, representando tão somente a integralidade da participação da cotista Syn Prop e Tech S.A., inscrita no CNPJ 08.801.621/0001-86 (“SYN”) no Fundo, será vertida para um novo fundo de investimento imobiliário, em fase de constituição, e que será constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM 472 (“Fundo SYN”);
 - b. **I)** Em virtude da Cisão Parcial e versão de parte do patrimônio para o Fundo SYN, o patrimônio remanescente do Fundo será reduzido proporcionalmente à fração remanescente de 38,59% (trinta e oito vírgula cinquenta e nove) do patrimônio na Data-base, conforme descrito no Protocolo de Cisão; **II)** Ao final do procedimento de versão da Parcela Cindida ao Fundo SYN, serão conferidas à SYN cotas de emissão do Fundo SYN, conforme descrito no Protocolo de Cisão; **III)** O Fundo SYN, em virtude da incorporação da Parcela Cindida conforme subitem “a” acima, sucederá o Fundo e se sub-rogará em todos os direitos e obrigações assumidos pelo Fundo com relação à Parcela Cindida; e **IV)** A Administradora, em conjunto com a instituição administradora do Fundo SYN, praticará todos os atos necessários junto à Comissão

de Valores Mobiliários (“CVM”), B3, instituições financeiras, cartórios e demais órgãos no sentido de operacionalizar a Cisão Parcial e a incorporação da Parcela Cindida pelo Fundo SYN, conforme aplicável, bem como entregará à CVM as demonstrações contábeis do Fundo relativas à Cisão Parcial, acompanhadas de relatório do auditor independente, na forma da regulamentação aplicável;

- c. A Cisão Parcial estará sujeita às seguintes condições suspensivas:
- c.i. Contratação, pela SYN, da administradora fiduciária do Fundo SYN;
 - c.ii. Obtenção do ofício de constituição e funcionamento do Fundo SYN perante a CVM;
 - c.iii. Celebração, entre SYN, Fundo SYN e Fundo, de (x) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças, em termos usuais de mercado, por meio do qual as cotas detidas pela SYN no Fundo SYN serão alienadas fiduciariamente, em montante suficiente para garantir as Contingências (conforme definido abaixo), proporcionalmente à atual participação da SYN no Fundo (“Alienação Fiduciária SYN”); ou (y) seguro garantia ou (z) fiança bancária, a exclusivo critério da SYN, sendo que em caso de (y) ou (z), estes deverão ser emitidos por seguradora ou instituição financeira com rating mínimo AA+ segundo a classificação das agências S&P, Fitch ou Moody’s, como garantia satisfatória e suficiente para cobrir tanto o pagamento proporcional, pelo Fundo SYN, dos débitos apurados nos autos de infração lavrados contra o Fundo (“Controvérsia Tributária”), quanto o pagamento proporcional de débitos eventualmente atribuídos ao Fundo referentemente a quaisquer outras demandas da Receita Federal do Brasil com os mesmos fundamentos da Controvérsia Tributária (em conjunto, “Contingências”) e anteriores à implementação da Cisão Parcial;
 - c.iv. Celebração, entre Fundo SYN e Fundo, de Convenção de Condomínio Civil *Pro Indiviso*, para fins de regular as relações de cotitularidade do empreendimento Grand Plaza Shopping, em termos usuais de mercado (“Imóvel”); e
 - c.v. Envio à CVM, pela Rio Bravo, de pedido de autorização para que o Fundo possa constituir garantia de alienação fiduciária sobre parte de sua fração ideal detida no Imóvel, correspondente a 38,50% (trinta e oito vírgula cinquenta por cento) do Imóvel, em favor da SYN, em garantia da obrigação do Fundo de pagamento da sua parcela das Contingências (“Alienação Fiduciária do Imóvel”).
- (ii) Aprovar que o Fundo arque, proporcionalmente à fração ideal do Imóvel remanescente que permanecerá de propriedade do Fundo, com o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”) devido sobre a transferência de titularidade da fração ideal do Imóvel objeto da Cisão Parcial para o Fundo SYN, bem como emolumentos notariais e registrais; e
- (iii) Aprovar que o Fundo outorgue a Alienação Fiduciária do Imóvel, em termos substancialmente similares aos da Alienação Fiduciária SYN, caso a CVM autorize que o Fundo preste tal garantia, conforme a solicitação a ser encaminhada pela Rio Bravo à

CVM. Caso a CVM não autorize que o Fundo preste tal garantia, fica desde já aprovado que o Fundo, representado por seu administrador, compromete-se a não alienar, direta ou indiretamente, o percentual de 38,50% (trinta e oito vírgula cinquenta por cento) da fração ideal detida por ele no Imóvel, nem realizar amortizações de cotas de forma a tornar o patrimônio líquido do Fundo insuficiente para o pagamento da parcela por ele devida das perdas e despesas decorrentes das Contingências, até que definitivamente resolvidas todas as Contingências (materializadas ou não); e

- (iv) Aprovar o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal.

Atenciosamente,

NOME DO COTISTA

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA