

**PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO PARCIAL DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**

Prezados investidores,

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90 ("Fundo"), submete à apreciação dos cotistas do Fundo o presente PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO (doravante denominado simplesmente "Protocolo"), com base no Acordo de Reorganização firmado em 6 de dezembro de 2022, entre o Fundo, a Administradora, a Syn Prop e Tech S.A. e o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, representado por sua instituição administradora ("Acordo de Reorganização"), contemplando os seguintes termos e condições:

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CISÃO PARCIAL PROPOSTA

1.1. Com base nos termos do Acordo de Reorganização e nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas convocada neste dia 6 de dezembro de 2022 ("AGE"), foi proposta a cisão parcial do Fundo, com o fim de segregar parte do patrimônio do Fundo, e seus respectivos direitos e obrigações, com a versão do acervo cindido, representativo de 61,41% (sessenta e um virgula quarenta e um por cento) do patrimônio do Fundo ("Parcela Cindida"), para o patrimônio de um novo fundo de investimento imobiliário, a ser constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Fundo SYN"), a ser detido integralmente pelo cotista SYN PROP E TECH S.A. (CNPJ/ME nº 08.801.621/0001-86) ("SYN") ("Cisão Parcial").

1.2. Com a aprovação da Cisão Parcial do Fundo, o acervo cindido, que representa 61,41% (sessenta e um virgula quarenta e um por cento) do patrimônio do Fundo (incluindo todos os seus ativos, tais como o imóvel localizado no Município e Comarca de Santo André - SP, na Avenida Industrial, nº 600, descrito e caracterizado nas matrículas nº 113.543 e 113.544, e o imóvel localizado na Avenida Industrial nº 813, objeto da matrícula nº 43.404, ambas do Primeiro 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André ("Imóvel") e passivos do Fundo), será vertido para o Fundo SYN.

1.3. Tendo em vista que a Cisão Parcial foi submetida à deliberação dos cotistas do Fundo na AGE a ser realizada por meio de consulta formal ("Consulta Formal") é possível que não seja obtido o quórum mínimo para a deliberação da cisão prevista acima ou que ela seja reprovada pelos cotistas. A Consulta Formal, cuja data de conclusão será em 21 de dezembro de 2022, às 23h59, terá seu resultado divulgado em 22 de dezembro de 2022. Desta forma, caso a Cisão Parcial não seja aprovada, o Fundo continuará com suas atividades normalmente.

1.4. Em virtude da Cisão Parcial e versão de parte do patrimônio para o Fundo SYN, o patrimônio remanescente do Fundo será reduzido na forma descrita abaixo. A nova participação de cada cotista no Fundo poderá ser calculada nos termos do item 6 adiante.

1.5. A Cisão Parcial do Fundo tornar-se-á efetiva no fechamento dos mercados do dia 29 de dezembro de 2022. Desse modo, o Fundo SYN sucederá o Fundo apenas com relação à fração ideal do patrimônio que lhe terá sido vertida, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção.

1.6. A data-base para definição da Cisão Parcial será o dia 29 de dezembro de 2022 ("Data-Base"), com base nas demonstrações financeiras, sendo que o valor da cota patrimonial do Fundo será apurado de acordo com o fechamento contábil de dezembro de 2022 (com divulgação até o dia 15 de janeiro de 2023), prazo regulamentar nos termos do artigo 39, inciso I da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. O laudo de avaliação do Imóvel, que compõe o único ativo do Fundo foi emitido em novembro de 2022 pela Cushman Wakefield Brasil.

1.7. Uma vez aprovada a Cisão Parcial e seus termos pelos cotistas do Fundo, o Fundo SYN fará jus a todos os direitos, bem como permanecerá responsável por todas as obrigações e passivos, de forma proporcional à Parcela Cindida, ainda que o fato gerador tenha ocorrido antes da Data-Base da Cisão Parcial, que lhe seriam cabíveis na condição de cotista do Fundo.

2. MOTIVOS DA CISÃO PARCIAL

2.1. O Fundo recebeu, em 28 de agosto de 2020, Auto de Infração ("Auto de Infração") lavrado pela Receita Federal do Brasil ("RFB"), alegando que o Fundo deve ser tributado como pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei no 9.779/99. Esse enquadramento elevaria a carga tributária atual, o que impactaria negativamente seus resultados financeiros futuros. No entanto, o Fundo considera que as acusações fiscais são desprovidas de fundamento.

2.2. Nesse sentido, o Auto de Infração está em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial. Qualquer pagamento do valor supostamente devido em decorrência do Auto de Infração por parte do Fundo encontra-se suspenso até o julgamento definitivo na esfera administrativa.

2.3. Sem prejuízo dos argumentos para combater o Auto de Infração, entende-se por bem implementar a cisão do Fundo, com segregação do patrimônio do Cotista SYN daquele detido em conjunto pelos demais cotistas, de forma a mitigar o risco de novos questionamentos e evitar necessidade de novas discussões administrativas e/ou judiciais. Além disso, a Cisão Parcial justifica-se também diante da necessidade de otimizar a estrutura societária do Imóvel e a sua eficiência operacional.

3. EFEITOS DA OPERAÇÃO DE CISÃO PARCIAL PROPOSTA

3.1. A operação de Cisão Parcial aqui tratada, caso aprovada, dar-se-á com a versão de parte do acervo patrimonial do Fundo, cujo valor líquido será divulgado até o dia 15 de janeiro de 2023, prazo regulamentar nos termos do artigo 39, inciso I da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. Os termos dos registros contábeis disponíveis refletidos no balanço patrimonial do Fundo levantado especialmente para este fim na Data-Base serão compostos da seguinte maneira:

- (I) R\$ 1.090.903.200,00 (um bilhão, noventa milhões, novecentos e três mil e duzentos reais) correspondente a 98,37% (noventa e oito virgula trinta e sete por cento) do Imóvel (sobre o qual está localizado o shopping); e
- (II) As demais contas patrimoniais serão divididas em suas devidas proporções no fechamento do balanço patrimonial especial conforme mencionado no caput deste artigo.

3.2. De outra parte, considerando que a quantidade de cotas do Fundo, na Data-Base, é de 12.203.832 (doze milhões, duzentas e três mil, oitocentas e trinta e duas), totalmente subscritas e integralizadas, com a implementação da Cisão Parcial o patrimônio do Fundo sofrerá uma redução de 7.494.750 (sete milhões, quatrocentas e noventa e quatro mil, setecentas e cinquenta) cotas de emissão do Fundo detidas pela SYN, passando o total de cotas do Fundo para 4.709.082 (quatro milhões, setecentas e nove mil e oitenta e duas) cotas.

3.3. Com a aprovação da Cisão Parcial, a SYN deixará de ser cotista do Fundo atual e, em contrapartida, deverá constituir alienação fiduciária de parte das cotas do Fundo SYN em favor do Fundo ou contratar seguro garantia ou fiança bancária, a exclusivo critério da SYN, sendo que em caso de seguro garantia ou fiança bancária, estes deverão ser emitidos por seguradora ou instituição financeira com rating mínimo AA+ segundo a classificação das agências S&P, Fitch ou Moody's, a fim de garantir o pagamento de eventual materialização do Auto de Infração e quaisquer outras demandas da RFB com mesmos fundamentos do Auto de Infração (em conjunto com Auto de Infração, "Contingências"), proporcionalmente à atual participação da SYN no Fundo. Essa garantia é para manutenção do *status quo* atual em face de tais contingências, tendo em vista que a SYN e o Fundo SYN não terão participação no Fundo.

3.4. Adicionalmente, o Fundo deverá arcar, 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, montante estimado em R\$ 13.180.740,60 (treze milhões, cento e oitenta mil, setecentos e quarenta reais e sessenta centavos), bem como emolumentos notariais e registrais, estimados em R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais). Com estes pagamentos, o Fundo não terá resultado em dezembro de 2022, o que acarretará na não distribuição de rendimentos no mês de Janeiro/2023.



3.5. Mediante aprovação dos cotistas no âmbito da AGE, o Fundo se comprometerá 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 até que sejam definitivamente resolvidas todas as Contingências, bem como a não realizar amortizações de forma a tornar o patrimônio líquido do Fundo insuficiente para o pagamento das perdas e despesas decorrentes da parcela das Contingências de responsabilidade do Fundo. Além disso, a Rio Bravo, na qualidade de administradora do Fundo, deverá solicitar à CVM autorização para que o Fundo possa constituir garantia de alienação fiduciária sobre a fração ideal do Imóvel correspondente a 38,50% (trinta e oito vírgula cinquenta por cento), em termos substancialmente similares aos do instrumento celebrado com a SYN.

4. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA CISÃO

4.1. Os documentos relativos à Cisão Parcial produzidos até a presente data e/ou futuramente são considerados parte integrante e complementar deste Protocolo, e estão e/ou estarão disponíveis para consulta pelos cotistas do Fundo no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no *website* da Administradora (www.riobravo.com.br).

5. CONCLUSÃO

5.1. Em face dos elementos expostos, entende-se que a presente Cisão Parcial atende aos interesses do Fundo e seus cotistas, pelo que se recomenda a sua implementação.

São Paulo, 6 de dezembro de 2022.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.