

CONSULTA FORMAL N° 01/2020

São Paulo, 30 de novembro de 2020

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 n° 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING** (“Fundo”), inscrito no CNPJ sob o n° 01.201.140/0001-90, vem, por meio desta consulta formal (“Consulta Formal” ou “Consulta”), nos termos do artigo 13.9 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”) e considerando o disposto na Proposta da Instituição Administradora n° 01/2020 (**Anexo I**), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias:

- (i) Aprovação da **cisão parcial do Fundo**, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo, para um **novo fundo de investimento imobiliário**, 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, (a “Instrução CVM 472” e o “Fundo Pulverizado” ou “Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall”, respectivamente), a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (os “Cotistas Pulverizados” e “Cisão Parcial”, respectivamente); e

- (ii) aprovação da emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R\$ 5.999.972,06 (cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e seis centavos), correspondentes a 68.197 (sessenta e oito mil, cento e noventa e sete) novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R\$ 87,98 (oitenta e sete reais e noventa e oito centavos). A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM no 476/09”). A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo 1**).

A Administradora esclarece que a emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall destina-se a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão, dentre as quais destacam-se: o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, emolumentos para lavratura e registro da escritura de cisão perante o Tabelionato e o Registro de Imóveis competente.

Em vista do acima exposto, caso a emissão de novas cotas não seja aprovada, a cisão parcial referida no item (i) acima não será realizada, ainda que esta última obtenha o quórum necessário para sua aprovação.

Implicações da Cisão Parcial

A aprovação da Cisão Parcial requer a aprovação da emissão de novas cotas, tal como previsto no item (ii) das matérias indicadas para deliberação e também implica: **(a)** aprovação dos termos da minuta de Regulamento disponibilizada como anexo à presente convocação (“Regulamento do Fundo Pulverizado” - **Anexo 2**), bem como da respectiva Taxa de

Administração e do Regimento Interno do Comitê Consultivo, ambos integrantes do referido Regulamento; **(b)** aprovação da nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo Pulverizado, através de emissão de cotas do novo fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31/10/2020, conforme demonstrativo de cálculos descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo 1**) e nos termos do “Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping” que acompanha a presente (**Anexo 3**); e **(c)** autorização para que a Administradora possa realizar todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio da emissão de novas cotas do Fundo Pulverizado, com os custos e impostos dela decorrentes, devidamente descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo 1**).

Se aprovado o proposto acima, informamos que o Regulamento do Fundo Pulverizado (**Anexo 2**) será semelhante ao atual Regulamento do Fundo, ressalvadas as alterações abaixo, as quais são propostas pela Administradora devido às melhores práticas de governança e ao alinhamento de interesse perante os Cotistas Pulverizados:

1. a instituição de um Comitê Consultivo, devidamente detalhado nos termos do Anexo I do Regulamento do Fundo Pulverizado (**Anexo 2**), que contará com 5 membros, sendo 3 escolhidos entre os Cotistas Pulverizados do Fundo Pulverizado e 2 indicados pela Administradora. A eleição dos membros do Comitê Consultivo será realizada na primeira assembleia de cotistas do Fundo Pulverizado; e
2. a Taxa de Administração, que atualmente é de 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima de R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) mensais, **será temporariamente reduzida para o valor fixo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês**, sendo certo que tal redução ficará vigente pelo período de 12 (doze) meses, após o qual entrarão automaticamente em vigor os mesmos parâmetros atualmente adotados pelo Fundo para o cálculo da Taxa de Administração.

Motivos da Cisão Parcial

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 uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei no 9.779/99.

O artigo 2º da Lei no 9.779/99 prevê que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% (vinte e cinco por cento) de suas cotas. Segundo a RFB, o suposto enquadramento do Fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do Fundo (o “Cotista Concentrado”), o qual, assim como a Administradora, consta no Auto de Infração como devedor solidário das obrigações fiscais nele tratadas. Esse enquadramento do Fundo elevaria a carga tributária atual, o que impactaria negativamente em seus resultados financeiros futuros.

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.

De toda forma, entende-se por bem segregar desde logo o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem estes últimos.

A Administradora acredita que a Cisão Parcial do Fundo e segregação do patrimônio é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos Cotistas Pulverizados, bem como garantir que as partes recebam o tratamento e os eventuais ônus fiscais adequados às suas respectivas situações.

Consequências da aprovação e não aprovação da Cisão Parcial

As principais consequências relacionadas à aprovação e não aprovação da Cisão Parcial estão descritas na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo I**) e no Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (**Anexo 3**).

Dentre as principais consequências da Cisão Parcial, ressalta-se a necessidade da emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall em razão dos custos decorrentes da realização da Cisão Parcial, com destaque às despesas referentes ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) incidente sobre a fração ideal do patrimônio do Fundo correspondente à participação dos Cotistas Pulverizados que será vertida para o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall e aos emolumentos relacionados à lavratura da escritura da transmissão da referida fração ideal do bem e seu respectivo registro no competente Registro de Imóveis.

Quórum para deliberação

Para a deliberação das duas matérias constantes 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 Fundo¹, 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 “contact@cuoreplatform.com”, a partir de 03 de dezembro de 2020, para que o Cotista, caso deseje, possa se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias 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).

Na plataforma que será disponibilizada, os cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato

¹ Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN.

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) (d) 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.

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto continua sendo 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 4**). Caso algum Cotista vote por ambas as formas, Voto Via Plataforma e Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido.

Prazo de votação

Somente serão aceitos pela Administradora os votos encaminhados pelos cotistas impreterivelmente até as 23:59h do dia 20 de dezembro de 2020, 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.

Dúvidas?

De forma a explicar melhor a operação e dirimir quaisquer dúvidas adicionais dos Cotistas, será disponibilizado um webcast ao público em 04 de dezembro de 2020. O link será publicado via Comunicado ao Mercado, após o fechamento do pregão, para conhecimento geral. [Clique aqui](#) e envie sua dúvida previamente. As perguntas serão recebidas até terça-feira, 01 de dezembro de 2020.

Divulgação do resultado

O resultado desta consulta será divulgado até o dia 22 de dezembro de 2020, 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

Lista de Anexos

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Consulta Formal, e **que estarão disponíveis, a partir de 30 de novembro de 2020**, no seguinte endereço eletrônico: <https://riobravo.com.br/fundo/fii-grand-plaza-shopping>.

Anexo 1 – Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020

Anexo 2 – Minuta do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall e seu anexo Regimento Interno do Comitê Consultivo

Anexo 3 – Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Anexo 4 – Modelo de Carta Resposta à presente Consulta Formal

Ficamos à disposição para os esclarecimentos eventualmente necessários.

Atenciosamente,

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

FII Grand Plaza Shopping

CONSULTA FORMAL Nº 01/2020

Proposta da Administradora



Agenda

- » SOBRE O FUNDO
 - » RESUMO DA PROPOSTA
 - » PROPOSTA DE CISÃO
 - » PROPOSTA DE EMISSÃO DE COTAS
 - » ANEXO – RISCO TRIBUTÁRIO
-

Sobre o Fundo



Sobre o Fundo



O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC, em São Paulo, 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.

O FII Grand Plaza Shopping possui participação de 98,6% no empreendimento.



Início do Fundo

Investimento no Shopping:
expansão de 11 mil m² de ABL

Proposta de Cisão

1997

2006

2012

2017

2020

Início da Administração
Rio Bravo

Pulverização do
Fundo

Área de Influência

RIO BRAVO

Sobre o Fundo

Informações

O FII Grand Plaza Shopping tem por objetivo a exploração comercial do Grand Plaza Shopping, em que possui participação de 98,6%.

Taxa de Administração • 0,1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do fundo

Taxa de Performance • Não há

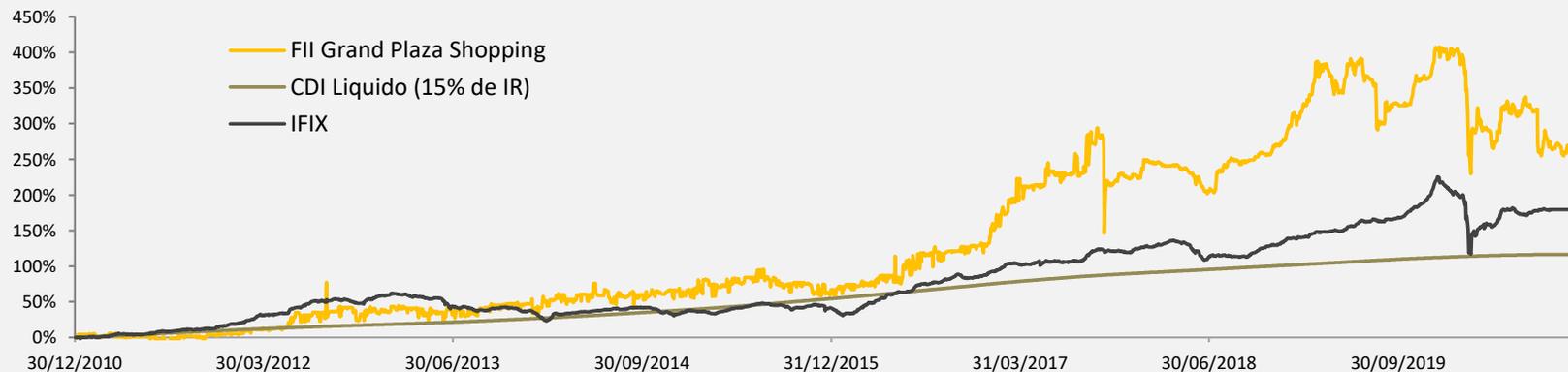
Início do Fundo • 15/05/1996

Quantidade de Cotas • 12.203.833

Número de Cotistas • 21.324

Patrimônio Líquido • R\$ 1.073.678.206,51 (out/2020)

Desempenho da Cota – Ajustada por Rendimentos



Resumo das Propostas



Esta Proposta esclarece as alterações sugeridas pela Rio Bravo na Consulta Formalizada nº 01/2020, razão pela qual é recomendada a leitura das matérias na íntegra, conforme documentação publicada nesta data pela Rio Bravo. São submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias, em resumo.

(i) Aprovação da cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário (“Fundo Pulverizado” ou “Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall”), 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 n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo;

(ii) Aprovação da emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R\$ 5.999.972,06, correspondentes a 68.197 novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R\$ 87,98.

A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM no 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos nesta Proposta.

De forma a explanar melhor a operação e dirimir quaisquer dúvidas adicionais dos cotistas, será disponibilizado um *webcast* ao público em 04 de dezembro de 2020. O link será gravado e publicado via Comunicado ao Mercado, após o fechamento do pregão, para conhecimento geral. [Clique aqui](#). Envie sua dúvida previamente. As perguntas serão recebidas até terça-feira, 01 de dezembro de 2020.

Proposta de Cisão



A Proposta

A Rio Bravo, na qualidade de administradora do Fundo, apresenta **proposta definitiva de cisão parcial do FII Grand Plaza Shopping**, com o fim de segregar o patrimônio e seus respectivos direitos e obrigações do principal cotista do Fundo, detentor de participação superior a 25% do patrimônio.

Levou-se em consideração também que os cotistas do fundo, em sua maioria expressiva, estariam aptos a gozar de isenção fiscal integral, isenção esta que fica ameaçada exclusivamente pela manutenção da participação do Cotista Concentrado no Fundo.

Com a aprovação da Cisão Parcial do Fundo, o acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, será vertido para um novo fundo de investimento imobiliário, o FII Grand Plaza Mall (GRAN11), criado a partir da Cisão Parcial e detido exclusivamente pelos “Cotistas Pulverizados”. A aprovação da Cisão Parcial implica:

- Aprovação do Regulamento do novo fundo;
- A aprovação da nova participação de cada Cotista no novo Fundo através de emissão de cotas do Novo Fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31 de outubro de 2020; e
- Autorização para que a Administradora realize todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio do Novo Fundo, com os custos e impostos dela decorrentes.

Justificativa

O Fundo recebeu um Auto de Infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil, alegando que o Fundo deve ser tributado como se pessoa jurídica fosse. O artigo 2º da Lei no 9.779/99 prevê que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% de suas cotas.

Segundo a Receita Federal do Brasil, o suposto enquadramento do Fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do Fundo, o qual, assim como a Administradora, consta no Auto de Infração como devedor solidário das obrigações fiscais nele tratadas.

Atualmente, 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.

De toda forma, entende-se por bem segregar o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem esses últimos. A Administradora acredita que a Cisão Parcial do Fundo e segregação do patrimônio é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos Cotistas Pulverizados, bem como garantir que as partes recebam o tratamento e os eventuais ônus fiscais adequados às suas respectivas situações.

ESTRUTURA ATUAL

FII GRAND PLAZA SHOPPING

Número de Cotas: 12.203.833

Participação no empreendimento: 98,6%

Administradora: Rio Bravo

Patrimônio Líquido¹
R\$ 1.073.678.206,51



NOVA ESTRUTURA

FII GRAND PLAZA MALL

Número de Cotas: 4.709.083

Participação no empreendimento²: 38,05%

Administradora: Rio Bravo

Patrimônio Líquido

R\$ 414.299.326,26

NOVO FUNDO

FII GRAND PLAZA SHOPPING*

Número de Cotas: 7.494.750

Participação no empreendimento²: 60,55%

Administradora: Rio Bravo

Patrimônio Líquido

R\$ 659.378.880,52

*Fundo Grand Plaza com apenas um cotista

¹ O Patrimônio Líquido aqui representado já reflete o valor justo considerando a reavaliação patrimonial do ano de 2020, finalizada em novembro/2020 e refletida no balancete e Informe Mensal de outubro/2020.

² Participação no empreendimento não deve ser confundida com participação no FII. Os cotistas pulverizados detêm atualmente 38,59% das cotas do FII Grand Plaza Shopping, que, por sua vez, detém participação em 98,6% do empreendimento. Portanto, a participação atual dos cotistas pulverizados no empreendimento é de 38,05%.

Sucessão das cotas na prática

FII GRAND PLAZA MALL

Investidor que
possuir 1 cota do
ABCP11 em
30/12/2020



Não há mudança na posição de
cotas do investidor



Investidor possuirá
1 cota do GRAN11
em 04/01/2021

Investidor que
possuir
participação de 2%
no ABCP11 em
30/12/2020



Haverá mudança apenas na participação
relativa, uma vez que há alteração na
totalidade de cotas do fundo, a um
múltiplo de 2,59



Investidor possuirá
participação de
5,2% no GRAN11
em 04/01/2021

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

A cisão parcial é a melhor opção para que seja mantido o funcionamento do Fundo de Investimento Imobiliário, com todos os benefícios tributários oferecidos pelo produto.

NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF e ECD, o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

Os riscos tributários da aprovação ou não aprovação da cisão parcial do Fundo estão detalhados no Anexo a este documento, a partir da página 17. Recomendamos sua leitura na íntegra.

Custos

Para a constituição do Novo Fundo GRAN11 é estimado um custo total de aproximadamente R\$ 9,339 milhões, conforme abaixo:

Emolumentos	R\$	650 mil
ITBI da participação	R\$	8,391 milhões
Cisão e Listagem (B3)	R\$	48 mil
Advogados	R\$	250 mil

Cronograma - Evento	Data Prevista de Conclusão
Publicação da Consulta Formal	30/11/2020
Início da Votação	03/12/2020
Webcast com esclarecimento de dúvidas sobre a proposta	04/12/2020
Último dia para manifestação de voto	20/12/2020
Publicação da deliberação	22/12/2020
Último anúncio de distribuição de cotas do Fundo antes da Cisão	30/12/2020
Ultimo dia de negociação do FII Grand Plaza Shopping com a constituição atual	30/12/2020
Início de operação do FII Grand Plaza Mall	04/01/2021

Como forma de facilitar o acesso dos cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma **plataforma eletrônica**. Para tanto, será encaminhado um e-mail com o acesso ao voto, a partir de 03/12/2020, para que o Cotista possa votar. O operacional do voto, por meio da plataforma, deverá durar poucos segundos e irá trazer comodidade e agilidade na manifestação dos investidores. A individualidade do voto é garantida, o voto é atrelado ao CPF do investidor, ao contato de cadastro na B3 e não pode ser transferido a outro e-mail ou outra titularidade.

Os e-mails serão encaminhados pelo remetente contact@cuoreplatform.com levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada na B3. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

SOBRE O NOVO FUNDO

Características do Novo Fundo

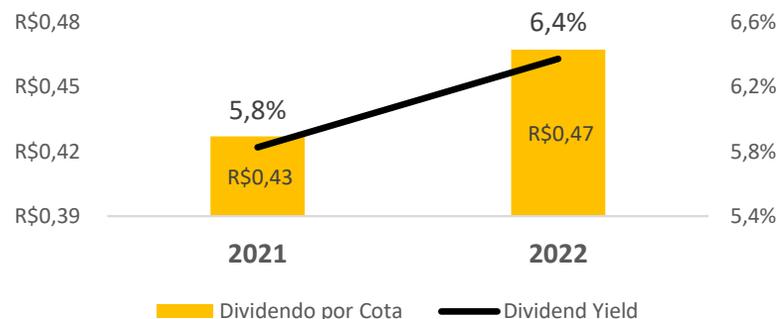
✓ **Comitê Consultivo de Cotistas** O novo FII Grand Plaza Mall contará com mais transparência ao eleger um comitê consultivo formado por cotistas para ter acesso a todas as informações da administração e operação do fundo, afim de garantir alinhamento de interesses.

✓ **Maior ingerência no Shopping Grand Plaza** Haverá no Novo Fundo uma gestão ativa, ou seja, assim como outros shoppings do portfólio da administradora, o novo FII Grand Plaza Mall terá maior ingerência em todas as decisões, com objetivos alinhado aos interesses dos cotistas.

✓ **Redução Taxa de Administração** Com o objetivo de diminuir ao máximo os custos desta operação, a administradora reduzirá a taxa de administração durante os primeiros 12 meses.

*Fluxo estimado com premissas conservadoras. Vale ressaltar que os valores podem variar conforme a situação pandêmica perdure no país.

Fluxo Estimado de Dividendos - Conservador*



Premissa	
2021	2022
Receitas 15% abaixo em comparação a 2019, refletindo a volta da demanda ao longo do ano	Crescimento das receitas compatível com crescimento histórico do empreendimento
Queda de 25% nas receitas de aluguel variável e estacionamento	Crescimento de 10% nas receita em relação a 2021
Despesas em linha com o observado em 2019	Despesas com crescimento de 2,5%
Manutenção do percentual de descontos	Cenário benéfico para demanda com a crise de saúde controlada

Emissão de Cotas



Emissão de Cotas

A emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall destina-se a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão, conforme já mencionadas. Mais informações sobre a emissão proposta seguem abaixo:

Preço de Emissão	R\$ 87,98
Estruturador e Coordenador	Rio Bravo Investimentos
Volume da Oferta	R\$ 5.999.972,06 ou 68.197 cotas
Percentual de proporção para subscrição de cotas	1,448201%

*Caso não seja atingido o Volume da Oferta até o final do prazo de colocação, a Oferta poderá ser estendida, sendo que a não colocação destes valores implicará no pagamento das custas da Cisão do Fundo, criando passivos e problemas de regularização do imóvel do Fundo.

** A emissão de novas cotas destina-se a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão, dentre as quais destacam-se: o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, emolumentos para lavratura e registro da escritura de cisão perante o Tabelionato e o Registro de Imóveis competente.

***As informações completas da emissão serão divulgadas na íntegra em momento oportuno

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.1. Auto de Infração: A legislação tributária prevê que a pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra é responsável pelos tributos devidos até a data da operação societária pela pessoa jurídica que foi fusionada, transformada ou incorporada, conforme o artigo 132 do Código Tributário Nacional (“CTN”).

3.2. Embora o artigo 132 não faça menção à responsabilidade decorrente de cisão, considerando a inexistência de disciplina legal desse evento à época da publicação do CTN, os órgãos julgadores reconhecem a sua aplicação nesta operação societária.

3.3. Em teoria, a responsabilidade entre pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcançaria os fundos de investimento, os quais são desprovidos de personalidade jurídica. No entanto, diante da particularidade do caso, isto é, a qualificação do Fundo como pessoa jurídica nos termos do Auto de Infração, é possível que as autoridades fiscais tentem direcionar a exigência fiscal em disputa para o Fundo Pulverizado, ainda que este não se qualifique como pessoa jurídica de direito privado. Assim, após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.4. Imposto de Renda Aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial: De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação do imposto de renda aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial, como regra geral, é a apresentada a seguir.

3.5. Os rendimentos e ganhos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo Pulverizado um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

3.6. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

3.7. Na hipótese de alienação de cotas a terceiro, antes ou após a Cisão Parcial, não haverá retenção de IRRF, mas o Imposto de Renda deverá ser apurado pelo Cotista, observando as regras de ganho de capital.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.8. Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizados ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Conforme previsão do artigo 40, parágrafo 2º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.9. Dessa forma, não há garantia de que o atual cotista do Fundo possa usufruir do mesmo benefício fiscal após a concretização da Cisão Parcial, sendo que após o ajuste de participação em decorrência da Cisão Parcial (conforme detalhado abaixo) o Cotista poderá deter montante igual ou superior a 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado.

3.10. Além disso, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.11. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, antes ou após a Cisão Parcial, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Neste caso, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos de Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90).

3.12. Os rendimentos auferidos por Cotistas não residentes, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.13. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizado ao Cotista pessoa física residente no exterior, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que esse Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado e o Fundo Pulverizado receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

3.14. Ademais, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

3.15. Emissão de cotas: Não há como precisar se as autoridades fiscais tentarão direcionar a exigência fiscal prevista no Auto Infração para o Fundo Pulverizado, conforme previsto no item 3.3 acima. Assim, na hipótese de surgir apontamento ou direcionamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração para o Fundo Pulverizado, desde que apresentadas as competentes defesas perante todas as instâncias administrativas e judiciais, há possibilidade de o Cotista vir a ser obrigado a aportar recursos para arcar com os referidos débitos tributários e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

4. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

4.1. Enquadramento do Fundo como pessoa jurídica: Embora a Administradora tenha convicção de que o Auto de Infração não se sustenta no caso em tela e, portanto, o Fundo não se enquadra ao disposto no Artigo 2º da Lei 9.779/99, tendo em vista que, dentre outros motivos, (i) o Cotista Relevante não figura como sócio, incorporador ou construtor do empreendimento integralmente do portfolio portfólio do Fundo; e (ii) o Fundo foi constituído e o Grand Plaza Shopping reformado e inaugurado antes da entrada da lei em vigor 9.779/99, há possibilidade de a Administradora enquadrar o Fundo como pessoa jurídica diante da não aprovação da Cisão Parcial.

4.2. A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao PIS) e COFINS (Contribuição ao Financiamento da Seguridade Fiscal), bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e ECD (escrituração contável digital), o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto (se houver) 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. • 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 expreso 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.

REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA MALL
CNPJ/MF nº [●]

CAPÍTULO I
DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA MALL (“**Fundo**”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei n.º 8.668/93**”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº [●] (“**Instituição Administradora**”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“**Regulamento**”).

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

CAPÍTULO III
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis destinados à revenda ou incorporações imobiliárias, para posterior alienação, locação ou arrendamento (“**Ativos Imobiliários**”).

3.1.1. 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”).

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a obtenção de ganho de capital com a alienação de Ativos e geração de renda mediante a exploração dos Ativos, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas. Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como FII Renda Gestão Passiva, segmento “Shoppings”.

3.3. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pela Gestora ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

3.3.1. O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais, mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.3.2. A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.3.3. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) submetidos à Assembleia Geral de Cotista, convocada pela Instituição Administradora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor, sendo que a respectiva Assembleia Geral de Cotista deverá deliberar sobre a hipótese de reinvestimento ou amortização do respectivo valor obtido com a alienação, nos termos da Instrução CVM 472; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

3.4. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.5. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.6. É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas

para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO IV

DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular (“Cotas”).

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo (“Cotistas”), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.4.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, se houver; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.3. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

4.4.4. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

4.4.5. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.6. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.7. As Cotas do Fundo, após integralizadas, serão negociadas única e exclusivamente na B3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão.

4.7.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão dos serviços de transferência de Cotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para distribuição de resultados, amortização parcial de cotas ou para a realização de Assembleia Geral, vedada a suspensão desses serviços por prazo superior em cada caso, a 10 (dez) dias consecutivos e, durante o ano, a 90 (noventa) dias.

4.7.2. A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos cotistas mediante publicação em jornal utilizado para divulgação das informações do Fundo.

4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

4.9. O patrimônio do Fundo foi formado a partir da cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, com uma única emissão de 68.197 (sessenta e oito mil, cento e noventa e sete) cotas de mesma classe, em série única, nos termos do processo de consulta formal concluída em 20 de dezembro de 2020 (Consulta Formal 01/2020).

4.10. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, observado que o preço de emissão será fixado levando-se em consideração a cotação das Cotas no mercado e o seu valor patrimonial.

4.10.1. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, por prazo não

inferior a 30 (trinta) dias, na proporação do número de Cotas que possuem, contado-se da divulgação do aviso aos Cotistas.

4.10.2. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.10.3. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.10.4. A Instituição Administradora poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão e se dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.2. O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

5.2.1. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem

registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

5.2.2. As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

6.2. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se houver, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no

seguinte link <http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve :

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.2. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no

patrimônio do Fundo, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. – Gestão: Os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas serão prestados pela Instituição Administradora ou por empresa contratada.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Instituição Administradora, enquanto estiver atuando na gestão dos Ativos do Fundo, ou à empresa contratada para tal finalidade:

I - selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

IV - recomendar à Instituição Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

V - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, não serão responsabilizadas nos

casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

10.2. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.2.2. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir “ad referendum”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI

DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

11.1. Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a

remuneração mínima de R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2020, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”). O primeiro reajuste considerará a data-base de 01 de janeiro de 2022.

11.1.1. Em caráter extraordinário, a Administradora reduzirá a Taxa de Administração durante os primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo, de forma que, durante esse período, será devida pelo Fundo uma remuneração fixa de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Uma vez transcorrido o período de 12 (doze) meses aqui previsto, a Taxa de Administração retornará automaticamente aos parâmetros indicados no item 11.1 acima.

11.1.2. A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita acima será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável e aprovado em sede de assembleia de cotistas.

11.2. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

11.3. A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

11.5. Não será devida taxa de performance ou de desempenho.

CAPÍTULO XII

DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

12.3. Caso a Instituição Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.3.1. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora, se houver: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Performance, se houver, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de

Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, , se houver, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;
- III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;
- IV – instituição ou aumento de Cotas emitidas a critério da Instituição Administradora (capital autorizado) e emissão de novas Cotas;
- V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;
- IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X – alteração do prazo de duração do Fundo;
- XI – amortização de capital do Fundo;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

XIII - contratação de formador de mercado;

XIV – alteração da Taxa de Administração;

XV – destituição ou substituição da Gestora e a escolha de sua substituta; e

XVI – eleição de membro do Comitê Consultivo e a sua instalação, nos moldes do seu Regimento Interno, nos termos do Anexo I a este Regulamento.

13.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais

Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

13.7. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

13.12.1. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.13. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.14. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.5.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

13.5.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

14.5.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.5.4. A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.5.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

CAPÍTULO XV DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

15.2. A eleição do Representante dos Cotista pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

15.3. A função de Representantes dos Cotistas é indelegável.

15.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

15.4.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.4.2. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472), transformação, incorporação, fusão

ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

15.4.3. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.5. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

15.6. O Representante dos Cotistas não receberá qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVII DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

17.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida

Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

17.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

17.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

17.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

17.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

17.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

17.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

17.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

17.4. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

17.5. Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o

cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO XVIII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

18.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx.

18.1.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

18.1.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XIX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo

ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na B3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão (“Dia Útil”).

19.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

19.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

19.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

19.6. As informações relativas ao Fundo serão divulgadas em jornal de grande circulação, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Cotistas publicado nesse jornal.

19.7. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Anexo I
Regimento Interno do Comitê Consultivo do Fundo

REGIMENTO INTERNO DO COMITÊ

CAPÍTULO I – NATUREZA JURÍDICA E OBJETIVO

Artigo 1º - Natureza jurídica e normativa aplicável. Os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall (“Fundo”) contará com um **Comitê Consultivo** (“Comitê”), órgão interno do Fundo, de caráter consultivo e não deliberativo, com o objetivo de elevar as práticas de governança do Fundo, permitindo um maior acompanhamento e interação dos cotistas com relação à participação do Fundo, através de sua Administradora, na gestão dos ativos do Fundo.

Artigo 2º - Aprovação do Regimento Interno. Os termos do presente Regimento Interno foram aprovados juntamente com a própria constituição do Fundo e seu Regulamento, na Consulta Formal do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping nº 01/2020, encerrada em 20 de dezembro de 2020, e foram elaborados em consonância com o artigo 84 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e com o artigo 16 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (conforme posteriormente alterada).

Artigo 3º - Alteração do Regimento Interno. Os termos do presente Regimento Interno poderão ser modificados pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral de cotistas, observando-se o quórum previsto no Regulamento do Fundo.

CAPÍTULO II – ÂMBITO DE ATUAÇÃO, FUNÇÕES E DEVERES

Artigo 4º - Atribuições. Compete ao Comitê:

- (a) ordinariamente, acompanhar e discutir com a Administradora do Fundo a evolução da pauta anual de trabalhos, definida pelo próprio Comitê (“Pauta Anual Ordinária”).
- (b) extraordinariamente, acompanhar e discutir com a Administradora do Fundo os principais eventos que dizem respeito às atividades de gestão dos ativos do Fundo,

bem como os esforços de prospecção e definição de teses de investimento, incluindo aquelas dispostas na Pauta Anual Ordinária, as quais não possam, por qualquer razão, serem adiadas até a reunião ordinária subsequente, sob pena de potencial prejuízo aos cotistas do Fundo e às funções do Comitê;

- (c) realizar estudos independentes sobre temas de interesse do Fundo e submetê-los ao conhecimento e análise da gestora do Fundo, desde que o respectivo custo não seja arcado pelo Fundo ou seja previamente aprovado pelos cotistas em assembleia geral, observando-se, ainda, as regras de encargos e despesas estabelecidas no Regulamento do Fundo;
- (d) emitir relatórios ou opiniões independentes acerca das atividades de gestão, as quais incluem, mas não se limitam a: (i) gestão dos ativos do Fundo, (ii) elaboração de teses de investimento, e (iii) aquisição ou alienação de ativos;
- (e) acompanhar o desenvolvimento dos temas jurídicos e financeiros de interesse do Fundo, bem como elaborar e acompanhar, em conjunto com a gestora do Fundo, planos de ação para mitigação de eventuais riscos com relação à atuação do Fundo;
- (f) solicitar à Administradora do Fundo esclarecimentos, informações e documentos sobre quaisquer assuntos de interesse do Comitê e relacionados às atividades do Fundo;
- (g) submeter sugestões e pareceres à Administradora do Fundo sobre quaisquer dos itens acima; e
- (h) elaborar anualmente um relatório e apresentação sobre o trabalho realizado durante o ano, a ser apresentado na primeira Reunião Ordinária do exercício seguinte.

Parágrafo Único - *Definição de Atribuições Específicas*. Os cotistas membros do Comitê terão a liberdade para organizar-se da forma que melhor lhes convier, criando pautas de trabalho específicas ou seguindo pautas de trabalho que já tenham sido deliberadas pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral. Nesse sentido, os cotistas membros do Comitê poderão decidir, em reunião convocada conforme os artigos 10º e 11º deste Regimento Interno, a dividir-se (individualmente ou em grupos de membros) por temas específicos

e/ou atribuições específicas, tais como, exemplificativamente, acompanhamento contábil, acompanhamento jurídico ou acompanhamento financeiro. Em qualquer caso, no entanto, fica certo que a apreciação dos resultados finais de cada trabalho será, obrigatoriamente, submetida à análise e deliberação do Comitê pleno, em reunião convocada conforme o Capítulo IV (*Reuniões*) deste Regimento Interno.

Artigo 5º - Dever de Confidencialidade. No ato de sua posse, cada membro do Comitê deverá assinar um Termo de Confidencialidade, no qual se compromete, durante a vigência do seu mandato e pelo período de 02 (dois) anos após o seu término, a guardar sigilo de todas e quaisquer informações a que tiver acesso em decorrência de suas atividades no Comitê, especialmente informações de cunho estratégico ou da gestão operacional e financeira do Fundo. Da mesma forma, os membros do Comitê deverão ratificar o seu compromisso de confidencialidade mediante assinatura obrigatória da ata de cada reunião do Comitê.

CAPÍTULO III – COMPOSIÇÃO

Artigo 6º - Composição. O Comitê será composto, sempre em número ímpar, por até 05 (cinco) membros titulares, sendo que até 02 (dois) membros titulares serão indicados diretamente pela Administradora do Fundo e até 03 (três) membros titulares serão indicados dentre os cotistas do Fundo, mediante eleição realizada por votação aberta a ser realizada em assembleia geral do Fundo e observado o Artigo 8º (*Requisitos*) a seguir. Em qualquer momento o Comitê deverá ser composto de, ao menos, 01 (um) membro indicado diretamente pela gestora do Fundo e 01 (um) membro indicado dentre os cotistas do Fundo.

Parágrafo 1º - Processo de Escolha pelo Fundo. Caso haja mais cotistas do Fundo interessados em concorrer à nomeação do que vagas no Comitê, será realizada a tomada de votos dos cotistas presentes para cada um dos nomes que estiverem concorrendo à nomeação, sendo eleitos os 03 (três) nomes que tiverem maior número de votos.

Parágrafo 2º - Processo de Escolha pela Gestora do Fundo. A Administradora do Fundo poderá livremente escolher os membros do Comitê, devendo, no entanto, priorizar aqueles que tiverem envolvimento e conhecimento das atividades do Fundo. A escolha da Administradora do Fundo deverá ser ratificada pelos cotistas do Fundo na mesma

assembleia geral de cotistas convocada para eleição dos membros do Comitê, não sendo cabível objeção injustificada legalmente aos nomes indicados pela administradora.

Artigo 7º - Requisitos. Os membros do Comitê deverão atender, durante todo o tempo em que forem membros, aos seguintes requisitos:

- (a) Inexistência de Conflito de Interesses: não representar, integrar ou ter qualquer relação profissional com qualquer das pessoas e/ou sociedades que sejam coproprietárias de qualquer das áreas que foram o Shopping, não tendo, e não representando, ademais, interesse conflitante com o do Fundo;
- (b) Reputação Ilibada e Conhecimento Técnico: possuir reputação ilibada e notória experiência e capacidade técnica em relação às matérias de sua competência;
- (c) Inexistência de Conflito por Relacionamento: não ser cônjuge, companheiro ou parente até segundo grau de qualquer outro membro do Comitê ou representante da gestora ou administradora.;
- (d) Inexistência de Concorrência: não ocupar cargos em sociedade, Fundo ou administradora/gestora de fundo que possa ser considerada concorrente do Fundo;
- (e) Manutenção da Condição de Cotista do Fundo: para os membros do Comitê eleitos pelos cotistas do Fundo, não proceder à venda de cotas do Fundo que façam com que referido membro deixe, ainda que temporariamente, de ser cotista do Fundo, devendo sempre manter sob sua titularidade, ao menos, uma cota; g
- (f) Atendimento dos Requisitos Legais: atendam aos requisitos do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”).

Parágrafo 1º - Responsabilidades. Os membros do Comitê terão os mesmos deveres e responsabilidades dos administradores de sociedades anônimas, contidos nos artigos 153 a 159 da Lei das S.A., e devem manter postura imparcial no desempenho de suas atividades e, sobretudo, devem ser proativos em busca da constante eficiência no desempenho de

suas funções.

Parágrafo 2º - *Posse*. Os membros do Comitê tomarão posse de seus cargos mediante assinatura: **(a)** do respectivo Termo de Posse, onde serão declarados cumpridos todos os requisitos para o preenchimento do cargo; **(b)** do Termo de Confidencialidade e Não Competição, onde se comprometerá em manter confidenciais informações sigilosas do Shopping a que eventualmente venha a ter acesso; e **(c)** Termo de Adesão à Política de Negociação de Ativos da Administradora do Fundo.

Parágrafo 3º - *Coordenador do Comitê*. Uma vez eleitos ou indicados, conforme o caso, os membros do Comitê elegerão, caso assim entendam, um dos seus membros para desempenhar as funções de coordenador do Comitê, cujo mandato coincidirá com o mandato para o Comitê. O coordenador indicado será responsável por:

- (a)** organizar as datas e pautas das reuniões do Comitê;
- (b)** convocar as reuniões do Comitê, incluindo os assuntos de interesse ou indicados pelos demais membros;
- (c)** coordenar as reuniões, cumprindo sua agenda e ordem do dia;
- (d)** certificar-se do cumprimento dos cronogramas e objetivos com relação aos trabalhos definidos para o Comitê; e
- (e)** reportar aos cotistas do Fundo, quando houver assembleia geral do Fundo, quanto aos trabalhos desenvolvidos pelo Comitê e os resultados alcançados.

Parágrafo 4º - *Secretário*. O coordenador poderá indicar um secretário para cada reunião do Comitê, que necessariamente será um de seus membros ou um advogado do corpo técnico da administradora do Fundo (cabendo a este último o mesmo dever de confidencialidade aplicável aos membros do Comitê), não sendo necessária a aprovação da indicação pelos demais membros. O Secretário terá como função, de maneira isenta, auxiliar o coordenador em suas funções, elaborar as atas das reuniões, bem como, ao final de cada

reunião, efetuar a sua leitura e colher as assinaturas, inclusive e principalmente quanto à ratificação do compromisso de confidencialidade assumido por cada membro do Comitê. As atas assinadas pelos membros do Comitê ficarão arquivadas na sede da Administradora do Fundo.

Parágrafo 5º - *Ausência de Hierarquia*. Independente da nomeação do coordenador do Comitê, não haverá hierarquia entre os seus membros.

Parágrafo 6º - *Funções de Natureza Indelegável*. As funções de membro eleito ou indicado do Comitê serão indelegáveis, exceção feita aos casos de substituição previstos no parágrafo 8º (*Substituição*) a seguir.

Parágrafo 7º - *Substituição do Coordenador*. No caso de renúncia, ausência injustificada em mais de duas reuniões consecutivas ou impedimento definitivo do coordenador do Comitê, a posição permanecerá vaga até a próxima reunião, quando será eleito o novo coordenador pelo prazo restante do mandato dos membros do Comitê. Nesta hipótese, qualquer dos demais membros do Comitê poderá fazer a convocação da referida reunião, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência da renúncia, ausência injustificada ou impedimento do coordenador.

Artigo 8º - *Substituição*. Caso um dos membros do Comitê renuncie ao cargo, através de requerimento formal endereçado aos demais membros, assumirá em até 10 (dez) dias úteis do recebimento de tal requerimento o suplente que tiver sido indicado por quem tenha originalmente indicado o membro retirante, o qual deverá assinar os documentos listados no Artigo 8º, parágrafo 2º (*Posse*), assumindo, assim, a função de membro do Comitê.

Parágrafo 1º - *Substituição de Indicados pela gestora do Fundo*. A renúncia ao cargo pelos membros do Comitê indicados pela gestora do Fundo será imediata e automática em caso de seu eventual desligamento do quadro de colaboradores da gestora do Fundo, cabendo à gestora do Fundo, nessa hipótese, indicar outro membro no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de desligamento do membro anterior, o qual será ratificado pela assembleia geral do Fundo em sua próxima reunião ordinária ou extraordinária, observado o Artigo 7º, parágrafo 2º (*Processo de Escolha pela Administradora do Fundo*).

Parágrafo 2º - Substituição de Eleitos pelos Cotistas do Fundo. Em caso de renúncia de qualquer dos membros do Comitê eleitos pelos cotistas do Fundo, o membro substituto deverá ser eleito na próxima assembleia geral extraordinária ou ordinária do Fundo, sem prejuízo da deliberação de outras matérias que constem da pauta do dia.

Artigo 9º - Remuneração. Os membros do Comitê não perceberão qualquer remuneração em decorrência de sua atuação.

Artigo 10º - Mandato. Os membros do Comitê serão eleitos em mandato único de 1 (um) ano, admitindo-se a reeleição, devendo a mesma ocorrer quando da realização de assembleia geral ordinária que deliberar a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo. Em caráter excepcional, o primeiro mandato após a criação do Comitê poderá ter prazo inferior a 1 (um) ano, devendo ser realizadas novas eleições quando da assembleia geral ordinária imediatamente seguinte à sua aprovação.

CAPÍTULO IV – REUNIÕES

Artigo 11º - Reuniões Ordinárias. O Comitê se reunirá ordinariamente a cada 6 (seis) meses. As reuniões serão realizadas presencialmente na sede da Administradora do Fundo ou através de vídeo conferência, observado o dever de confidencialidade das informações assumido por cada membro. As reuniões ordinárias podem, conforme o caso, ser dispensadas através de manifestação por escrito da totalidade dos membros do Comitê.

Artigo 12º - Reuniões Extraordinárias. O Comitê se reunirá extraordinariamente sempre que convocado por um dos seus membros ou pela gestora do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posterior à sua convocação. A Reunião Extraordinária abordará qualquer assunto extraordinário e urgente que seja de competência do Comitê, preferencialmente aqueles incluídos na Pauta Anual Ordinária.

Artigo 13º - Atas. Todo conteúdo das Reuniões Ordinárias e Reuniões Extraordinárias deverá constar em ata própria a ser lavrada e assinada pelos membros do Comitê, incluindo com relação à ratificação do compromisso de confidencialidade de cada membro do Comitê.

Posteriormente, cada ata será arquivada de maneira individualizada e organizada na sede da gestora do Fundo.

Artigo 14º - Recomendações do Comitê. As posições, relatórios e recomendações deverão obrigatoriamente ser reportadas aos cotistas do Fundo, no mínimo uma vez ao ano, em assembleia geral ordinária, ou na assembleia geral extraordinária subsequente, caso necessário, pelo coordenador do Comitê ou por outro membro especificamente designado para tal função, de forma que os cotistas possam tomar conhecimento e discutir as atividades desempenhadas pelo Comitê, sempre em observância do Regulamento do Fundo e demais disposições regulamentares da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) que sejam aplicáveis.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 15º - Omissões. Todas as eventuais omissões deste Regimento Interno serão dirimidas pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral ordinária ou extraordinária, conforme o caso.

Artigo 16º - Canal de Comunicação com Cotistas. Será implementado pela gestora do Fundo, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data, um canal específico de comunicação entre os cotistas do Fundo e o Comitê, através do qual os cotistas poderão encaminhar suas dúvidas e preocupações.

Artigo 19º - Publicidade. Este Regimento será divulgado no site do Fundo após sua aprovação pelos cotistas do Fundo em assembleia geral.

PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO PARCIAL DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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, 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”), celebra e submete à apreciação dos cotistas do Fundo o presente PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO (doravante denominado simplesmente “Protocolo”), que contempla os seguintes termos e condições.

1. CISÃO E CONSTITUIÇÃO DE NOVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. A Administradora, por meio deste Protocolo, apresenta proposta definitiva de cisão parcial do Fundo, com o fim de segregar o patrimônio, e seus respectivos direitos e obrigações, de um dos cotistas do Fundo, detentor de participação superior a 25% (vinte e cinco por cento) (“Cotista Concentrado”), do patrimônio detido em conjunto por todos os demais cotistas que hoje somam cerca de 21.000 (vinte e uma mil) pessoas físicas, ao lado de algumas pessoas jurídicas e investidores institucionais (todos conjuntamente referidos aqui como “Cotistas Pulverizados”), os quais, em sua maioria expressiva, estariam aptos a gozar de isenção fiscal integral, ameaçada exclusivamente pela participação do Cotista Concentrado (“Cisão Parcial”).

1.2. Com a aprovação da Cisão Parcial do Fundo, o acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo (incluindo os ativos relevantes Grand Plaza Shopping e Edifício Corporativo, em conjunto, os “Imóveis”), será vertida para um novo fundo de investimento imobiliário, 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 (o “Fundo Pulverizado” ou “Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall”), criado a partir da Cisão Parcial e detido exclusivamente pelos Cotistas Pulverizados. A aprovação da Cisão Parcial implica: **(a)** aprovação dos termos da minuta de Regulamento do novo fundo (“Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall”), inclusive da respectiva Taxa de Administração e do Regimento Interno do Comitê Consultivo anexo ao Regulamento; **(b)** a aprovação da nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, através de emissão de cotas do novo fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31 de outubro de 2020, conforme demonstrativo de cálculos; e **(c)** autorização para que a Administradora possa realizar todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio do Fundo Pulverizado, com os custos e impostos dela decorrentes.

1.3. Tendo em vista que a Cisão Parcial será submetida à deliberação dos cotistas do Fundo em procedimento 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. Desta forma, caso a cisão não seja aprovada, o Fundo continuará com suas atividades normalmente. A Consulta Formal, cuja data de conclusão é 20 de dezembro de 2020, último dia para recebimento dos votos, terá seu resultado divulgado em 22 de dezembro de 2020.

1.4. Em virtude da Cisão Parcial e versão de parte do patrimônio para o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, o patrimônio remanescente do Fundo será reduzido na forma descrita abaixo. As cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall serão destinadas aos antigos Cotistas Pulverizados do Fundo, e cada Cotista Pulverizado receberá no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall o mesmo número de cotas que detinha no Fundo Grand Plaza Shopping antes da cisão, razão pela qual não haverá frações de cota. A nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall poderá ser calculada nos termos do item 6 adiante..De igual modo, o Cotista Concentrado manterá o mesmo número de cotas por ele detidas atualmente, que representarão 100% das cotas de emissão do Fundo.

1.5. A Cisão Parcial do Fundo tornar-se-á efetiva na abertura dos mercados em 04 de janeiro de 2021. Deste modo, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall sucederá o Fundo Grand Plaza Shopping apenas com relação à fração ideal do patrimônio que lhe terá sido vertido, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em relação à sucessão de direitos, cumpre esclarecer que a sub-rogação nos contratos de locação do Fundo precinde de qualquer formalidade e dispensa concessão de direito de preferência aos atuais locatários.

1.6. A data-base para definição da relação de troca na Cisão Parcial será o dia 31 de outubro de 2020 (“Data-Base”).

1.7. Em decorrência da Cisão Parcial, em 04 de janeiro de 2021, as cotas remanescentes do Fundo serão negociadas na condição de “ex-cisão”, e as cotas do Fundo Pulverizado passam a ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

1.8. Os rendimentos do Fundo serão computados até o dia 30 de dezembro de 2020 e seu valor será divulgado na mesma data. Tais rendimentos serão os últimos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas Pulverizados e deverão ser pagos aos seus respectivos titulares até o dia 11 de janeiro de 2021. Após a Cisão Parcial, os rendimentos do Fundo e do Fundo Pulverizado passarão a ser computados e pagos de acordo com os seus respectivos regulamentos.

1.9. A administradora deverá solicitar junto à CVM autorização para a constituição e funcionamento do Fundo Pulverizado, tendo em vista a aprovação da cisão.

1.10. Cisão sem solidariedade. Em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, a Cisão Parcial será realizada sem solidariedade, de maneira que o Fundo Pulverizado será responsável apenas pelas obrigações

que lhe forem transferidas no âmbito da parcela cindida. Não obstante, a Administradora recomenda a leitura do item 3 abaixo.

1.11. Todos os direitos e obrigações da parcela cindida transferir-se-ão automaticamente ao Fundo Pulverizado, tão logo sua constituição e funcionamento sejam aprovados pela CVM, sem solução de continuidade. Os direitos e obrigações até referida data serão mantidos como de titularidade do Fundo.

1.12. O Fundo Pulverizado terá seu regulamento nos termos do documento anexo ao presente (**Anexo I**).

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 uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei no 9.779/99.

2.2. O artigo 2º da Lei no 9.779/99 prevê que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% (vinte e cinco por cento) de suas cotas. Segundo a RFB, o suposto enquadramento do Fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do Fundo, o Cotista Concentrado, o qual, assim como a Administradora, consta no Auto de Infração como devedor solidário das obrigações fiscais nele tratadas. Esse enquadramento do Fundo elevaria a carga tributária atual, o que impactaria negativamente em seus resultados financeiros futuros.

2.3. 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.

2.4. De toda forma, entende-se por bem segregar desde logo o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem estes últimos.

2.5. A Administradora acredita que a Cisão Parcial do Fundo e segregação do patrimônio é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos Cotistas Pulverizados, bem como garantir que as partes recebam o tratamento e os eventuais ônus fiscais adequados às suas respectivas situações.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.1. Auto de Infração: A legislação tributária prevê que a pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra é responsável pelos tributos devidos até a data da operação societária pela pessoa jurídica que foi fusionada, transformada ou incorporada, conforme o artigo 132 do Código

Tributário Nacional (“CTN”).

3.2. Embora o artigo 132 não faça menção à responsabilidade decorrente de cisão, considerando a inexistência de disciplina legal desse evento à época da publicação do CTN, os órgãos julgadores reconhecem a sua aplicação nesta operação societária.

3.3. Em teoria, a responsabilidade entre pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcançaria os fundos de investimento, os quais são desprovidos de personalidade jurídica. No entanto, diante da particularidade do caso, isto é, a qualificação do Fundo como pessoa jurídica nos termos do Auto de Infração, é possível que as autoridades fiscais tentem direcionar a exigência fiscal em disputa para o Fundo Pulverizado, ainda que este não se qualifique como pessoa jurídica de direito privado. Assim, após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão.

3.4. Imposto de Renda Aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial: De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação do imposto de renda aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial, como regra geral, é a apresentada a seguir.

3.5. Os rendimentos e ganhos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo Pulverizado um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

3.6. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

3.7. Na hipótese de alienação de cotas a terceiro, antes ou após a Cisão Parcial, não haverá retenção de IRRF, mas o Imposto de Renda deverá ser apurado pelo Cotista, observando as regras de ganho de capital.

3.8. **Cumpr** ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizados ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Conforme previsão do artigo 40, parágrafo 2º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção

do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.9. Dessa forma, não há garantia de que o atual cotista do Fundo possa usufruir do mesmo benefício fiscal após a concretização da Cisão Parcial, sendo que após o ajuste de participação em decorrência da Cisão Parcial (conforme detalhado abaixo) o Cotista poderá deter montante igual ou superior a 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado.

3.10. Além disso, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

3.11. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, antes ou após a Cisão Parcial, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Neste caso, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos de Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90).

3.12. Os rendimentos auferidos por Cotistas não residentes, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

3.13. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizado ao Cotista pessoa física residente no exterior, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que esse Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado e o Fundo Pulverizado receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

3.14. Ademais, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

3.15. Emissão de cotas: Não há como precisar se as autoridades fiscais tentarão direcionar a exigência fiscal prevista no Auto Infração para o Fundo Pulverizado, conforme previsto no item 3.3 acima. Assim, na hipótese de surgir apontamento ou direcionamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração para o Fundo Pulverizado, desde que apresentadas as competentes defesas perante todas as instâncias administrativas e

judiciais, há possibilidade de o Cotista vir a ser obrigado a aportar recursos para arcar com os referidos débitos tributários e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

4. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

4.1. Enquadramento do Fundo como pessoa jurídica: Embora a Administradora tenha convicção de que o Auto de Infração não se sustenta no caso em tela e, portanto, o Fundo não se enquadra ao disposto no Artigo 2º da Lei 9.779/99, tendo em vista que, dentre outros motivos, (i) o Cotista Relevante não figura como sócio, incorporador ou construtor do empreendimento integrante do portfólio do Fundo; e (ii) o Fundo foi constituído e o Grand Plaza Shopping reformado e inaugurado antes da entrada da lei em vigor 9.779/99, há possibilidade de a Administradora enquadrar o Fundo como pessoa jurídica diante da não aprovação da Cisão Parcial.

4.2. A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao PIS) e COFINS (Contribuição ao Financiamento da Seguridade Fiscal), bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e ECD (escrituração contável digital), o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

5. CONSULTA FORMAL

5.1. A Consulta Formal aos cotistas do Fundo relativa à Cisão Parcial foi divulgada na presente data e os votos serão admitidos até o dia 20 de dezembro de 2020, inclusive. A Consulta Formal foi convocada na forma prevista no regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável e terá seu resultado divulgado em 22 de dezembro de 2020.

5.2. A Consulta Formal, bem como este Protocolo, foram disponibilizados no sistema FundosNet e, 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).

6. AJUSTES DE PARTICIPAÇÃO EM DECORRÊNCIA DA CISÃO PARCIAL

6.1. A relação de troca no percentual de participação de cada cotista resultante da Cisão Parcial é aquela definida com base na proporção entre as cotas detidas pelos Cotistas Pulverizados e pelo Cotista Concentrado, no dia 31 de outubro de 2020 (“Relação de Participação”). Conforme tabela abaixo, com base no percentual de titularidade das cotas e na posição patrimonial de fechamento do dia 31 de outubro de 2020, cada cota do Fundo detida pelo Cotista Pulverizado será convertida em 01 cota do Fundo Pulverizado e sua participação percentual no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall corresponderá à sua antiga participação no Fundo multiplicada pelo fator 2,59. Ou seja, o percentual de participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo representará um novo percentual de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall segundo o fator 2,59. Como

o número de cotas detidas pelos Cotistas Pulverizados será mantido de forma inalterada no Fundo Pulverizado e o Cotista Concentrado permanecerá com o mesmo número de cotas que hoje detém no Fundo, não haverá fração de cotas.

Fundo	Ticker	Patrimônio Líquido 31/10/2020	Quantidade de Cotas	Cota Patrimonial	Fator no % de Participação de cada Cotista
Fundo (Pré-Cisão)	ABCP11	R\$ 1.073.678.206,51	12.203.833	R\$ 87,98	1
Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall	GRAN11	R\$ 414.299.326,26	4.709.083	R\$ 87,98	2,59
Fundo (Pós Cisão)	ABCP11	R\$ 659.378.880,25	7.494.750	R\$ 87,98	1,63

7. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

7.1. O valor da cota patrimonial do Fundo foi apurado, no dia 31 de outubro de 2020, conforme laudo de avaliação de seus ativos emitido na mesma data pela Cushmann & Wakefield. Uma vez aprovada, a Cisão Parcial será implementada de forma que ao Fundo Pulverizado sejam transferidas, na abertura dos mercados do dia 04 de janeiro de 2021, fração do patrimônio que corresponda ao valor da totalidade da participação dos Cotistas Pulverizados no Fundo, em 31 de outubro de 2020. As cotas do Fundo Pulverizado serão destinadas aos antigos Cotistas Pulverizados do atual Fundo.

7.2. O critério de avaliação pelo valor patrimonial é considerado como aquele que representa de forma mais justa o valor total dos ativos e passivos do Fundo, uma vez que todos os ativos, por definição das regras aplicáveis, são avaliados periodicamente.

8. TRATAMENTO DE FRAÇÕES

8.1. Como o número de cotas detidas pelos Cotistas Pulverizados será mantido de forma inalterada no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall e o Cotista Concentrado permanecerá com o mesmo número de cotas que hoje detém no Fundo, não haverá fração de cotas.

9. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO DO FUNDO PULVERIZADO

9.1. As cotas de emissão do Fundo Pulverizado farão jus a direitos semelhantes ao das cotas do Fundo

atualmente existentes e não serão promovidas alterações no Regulamento do Fundo Pulverizado que tenham impacto nas vantagens políticas, patrimoniais e demais direitos dos cotistas do Fundo.

9.2. A Administradora dá ciência aos cotistas do Fundo que o Regulamento do Fundo Pulverizado será semelhante ao Regulamento do atual Fundo, com destaque para as seguintes alterações:

(i) a instituição de um Comitê Consultivo, conforme detalhado na minuta do Regimento Interno do Comitê Consultivo constante do Anexo 1 do Regulamento do Fundo Pulverizado, composto por 5 membros, dos quais 3 serão escolhidos entre os próprios cotistas e 2 serão indicados pela Administradora, sendo certo que a eleição dos membros cotistas será realizada na primeira Assembleia do Fundo Pulverizado; e

(ii) será promovida redução temporária da Taxa de Administração que, pelos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no valor fixo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Uma vez transcorrido o período de 12 (doze) meses aqui previsto, a Taxa de Administração retornará automaticamente ao patamar previsto no item 11.1 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, ou seja, corresponderá a 0,1% (um décimo por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, seguindo a mesma sistemática de cálculo e parâmetros ali descritos, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”). Para evitar qualquer dúvida, a Administradora destaca que o primeiro reajuste considerará a data-base de 01 de janeiro de 2022.

10. CONDIÇÕES PARA A EFETIVAÇÃO DA CISÃO, APROVAÇÕES, ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO

10.1. Conforme disposição constante na Instrução CVM 472 e no regulamento do Fundo, a aprovação da Cisão Parcial objeto deste Protocolo dependerá da aprovação de cotistas em procedimento de Consulta Formal especialmente instaurada para este fim, sujeita ao quórum de aprovação qualificado de maioria de votos de cotistas presentes e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que estejam aptos a exercer o direito a voto no interesse do Fundo¹, conforme previsto na § 1º do Artigo 24 da Instrução CVM472.

10.2. Aprovada a Cisão Parcial constante deste Protocolo e da Consulta Formal, competirá à Administradora promover o arquivamento de todos os atos atinentes à sua formalização, além de todas as demais providências necessárias para constituir o Fundo Pulverizado e emitir as suas respectivas cotas.

10.3. As demonstrações financeiras do Fundo, levantadas na data-base, serão auditadas nos termos da

¹ Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN.

regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento.

11. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA CISÃO

9.1. 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).

12. CONCLUSÃO

12.1. 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, 30 de novembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I

REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA MALL
CNPJ/ME Nº [•]

ANEXO 4
MODELO DE CARTA RESPOSTA À CONSULTA FORMAL Nº 01/2020 DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING
CNPJ nº 01.201.140/0001-90

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO

□□ Passo 1:

Preencher todos os campos marcados em cinza.

Importante:

Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: “Aprovar” ou “Não Aprovar.”

□□ Passo 2:

Imprimir o voto e assinar.

□□ Passo 3:

Enviar o voto para a Rio Bravo por e-mail ou correio, junto com cópia de documentação do cotista:

E-mail

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail ri@riobravo.com.br, junto com um documento de identificação oficial com foto.

Correio

A/C Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ref.: **CONSULTA FORMALIZADA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
GRAND PLAZA SHOPPING

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

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, Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo - SP

Ref.: Consulta Formal nº 01/2020 (“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 e com base na “Proposta da Administradora nº 01/2020”, encaminhada pela Administradora em 30 de novembro de 2020 (“Proposta da Administradora”), apresentar voto por escrito nas deliberações constantes da Consulta Formal acima referida, autorizando a Administradora a realizar todas as medidas necessárias para a formalização das respectivas deliberações, no sentido de:

- I. APROVAR/NÃO APROVAR a cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo, para um novο fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, (a “Instrução CVM 472” e o “Fundo Pulverizado” ou “Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall”, respectivamente), a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (os “Cotistas Pulverizados” e “Cisão Parcial”, respectivamente); e

2. **APROVAR/NÃO APROVAR** a emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R\$ 5.999.972,06 (cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e seis centavos), correspondentes a 68.197 (sessenta e oito mil, cento e noventa e sete) novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R\$ 87,98 (oitenta e sete reais e noventa e oito centavos). A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM no 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM no 476/09”). A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020.

Estou ciente de que a emissão de novas cotas ora submetida à aprovação dos cotistas destina-se a arcar com impostos e despesas decorrentes da Cisão Parcial e, portanto, se a emissão de novas cotas referida no item 2 acima não for aprovada, a Cisão Parcial referida no item 1 supra não será realizada, mesmo que obtenha o quórum necessário para sua aprovação.

Estou ciente de que a aprovação da Cisão Parcial implica:

(a) aprovação dos termos da minuta de Regulamento disponibilizada como anexo à presente convocação (“Regulamento do Fundo Pulverizado” - **Anexo 2 da Consulta Formal**), bem como da respectiva Taxa de Administração e do Regimento Interno do Comitê Consultivo, ambos integrantes do referido Regulamento;

(b) aprovação da nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo Pulverizado, através de emissão de cotas do novo fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31/10/2020, conforme demonstrativo de cálculos descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo I da Consulta Formal**) e nos termos do “Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping” que acompanha a presente (**Anexo 3 da Consulta Formal**); e

(c) autorização para que a Administradora possa realizar todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio da emissão de novas cotas do Fundo Pulverizado, com os custos e impostos dela decorrentes, devidamente descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo I da Consulta Formal**).

Atenciosamente,

NOME DO COTISTA

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA