



GRAND PLAZA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA CONSULTA FORMAL

27 de outubro de 2025



riobravo.com.br

Resumo da Transação – Aquisição de Participação no Grand Plaza Shopping

(i) Aprovação do exercício do direito de preferência para adquirir 20% do Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP.

Objeto: Essa participação corresponde a uma fração ideal dos imóveis onde o shopping está instalado.

Valor da aquisição: R\$ 327,15 milhões

Condições de pagamento:

(a) R\$ 247,54 milhões pagos à vista, na data de fechamento da transação.

(b) R\$ 79,61 milhões pagos em 5 anos, sem correção monetária.

Valuation: Nesta condição, o valuation considerado para 100% do empreendimento é da ordem de R\$ 1,63 bilhão. Atualmente, conforme último laudo de avaliação do Fundo, esse valuation correspondente (considerando posição de 100% do empreendimento) é de cerca de R\$ 1,27 bilhão.

Próximos passos: Se os cotistas aprovarem o exercício do direito de preferência, a compra dependerá da captação de recursos via uma nova oferta pública de cotas do fundo. Caso isso ocorra, será convocada uma nova assembleia para definir os detalhes dessa oferta.

CONSULTA FORMAL

CONTEXTO

A Rio Bravo, na qualidade de instituição administradora do Fundo, recebeu a notificação encaminhada por outro condômino do Grand Plaza Shopping acerca do recebimento de oferta vinculante para venda das Frações Ideais.

Tendo em vista o direito de preferência previsto na Convenção de Condomínio do Grand Plaza Shopping, o Fundo foi notificado para, se assim desejar, exercer o direito de preferência, nos mesmos termos e condições aqui descritos, no prazo improrrogável de até 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento da Notificação Para Exercício de Direito de Preferência.

Em caso de não exercício por ausência de manifestação ou exercício intempestivo do Direito de Preferência, o notificante ficará livre e desimpedido para prosseguir com a venda das Frações Ideais nas mesmas condições ora ofertadas.

Em virtude do exposto acima, os cotistas do Fundo estão sendo convocados para deliberar a respeito do exercício, ou não, do Direito de Preferência pelo Fundo, exclusivamente em relação à referida Transação.

CONSULTA FORMAL

Com base na análise geral dos cenários apresentados na tabela abaixo, recomendamos não aprovar o exercício do direito de preferência, conforme as premissas abaixo. Para detalhes sobre cada cenário, consulte os anexos deste material.

- Baixa possibilidade captação nos cenários de emissão patrimonial e emissão preço da transação;
- Alta diluição da renda no caso de captação a mercado;
- Risco de alavancagem (*seller finance*). Pagamento de segunda parcela a ser realizado em data futura mediante a nova captação.

NOI Mensal Estimado ¹ /cota Atual	R\$ 0,73		
Tipo de Emissão	Preço de Emissão a Mercado	Preço de Emissão a valor Patrimonial	Preço de Emissão a Valor da Transação
NOI Mensal Estimado/cota ² pós emissão	R\$ 0,56	R\$ 0,67	R\$ 0,73
Diluição de Renda	Alta (22,9%)	Alta (8,6%)	Não há
Possibilidade de Captação de Recursos ³	Difícil	Inviável	Inviável

1 – NOI estimado em todo o material leva em consideração apenas o NOI orçado para 2025.
2 – NOI Estimado por cota antes do pagamento da segunda parcela é de, R\$0,64 no cenário Emissão a Mercado, R\$ 0,74 no cenário Emissão a valor Patrimonial, R\$ 0,80 no cenário Emissão a Valor de Transação.
3 – Conforme opinião da Rio Bravo

DETALHES DA CONSULTA

COMO VOTAR

O voto pode ser realizado de três formas:

1. VOTO VIA PLATAFORMA: será disponibilizado o serviço de voto direto através da plataforma eletrônica Valid. Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 2 dias úteis desta Convocação, para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto.

2. VOTO VIA ADMINISTRADORA: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, que consta como anexo à convocação da Consulta Formal.

3. VOTO VIA B3: os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.

Caso algum Cotista vote por mais de uma forma, será considerado o último voto recebido pela Administradora.

PRAZO PARA RECEBIMENTO DOS VOTOS:
16:00h de 11/11/2025



Contate o RI pelos canais:

ri@riobravo.com.br

(11) 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)



ANEXOS

CONSULTA FORMAL

Cenário 1 – Emissão cota mercado

Preço de Emissão ¹	R\$	73,08
Preço de Subscrição	R\$	73,88
Custos Estimado		1,1%
Emissão Montante Total	R\$	253.732.663,80
Cotas da Emissão		3.471.985
Fator de Proporção		0,737295507
Cap Rate² da Aquisição até o 5 ano		8,66%
Cap Rate² da Aquisição após o 6º ano		6,55%

O Montante Total considera o valor do exercício de preferência para aquisição da participação + 2,5% de custos estimados da transação

Cota a mercado de acordo com o fechamento do pregão do dia 24/10/2025

	Pré-emissão ³	Pós-emissão
Patrimônio Líquido do Fundo	R\$ 503.937.969,57	R\$ 757.670.633,37
Cota Patrimonial	R\$ 107,01	R\$92,61
Participação no empreendimento	38,59%	58,59%
NOI 2025 mensal orçado/cota ⁴	R\$ 0,73	R\$ 0,56

¹Preço de emissão sem custos

²Cap rate da aquisição considera NOI orçado 2025 sobre preço de exercício do direito de preferência.

³Data-base outubro/2025

⁴NOI = resultado operacional do shopping leva em consideração orçamento anual aprovado dividido por 12 meses. Considera também o pagamento da segunda parcela do preço, através de emissão cota mercado.

CONSULTA FORMAL

Cenário 2 – Emissão cota patrimonial

Preço de Emissão	R\$	107,02
Preço de Subscrição	R\$	108,20
Custos Estimado		1,1%
Emissão Montante Total	R\$	253.732.647,80
Cotas da Emissão		2.370.890
Fator de Proporção		0,503471802
Cap Rate2 da Aquisição até o 5 ano		8,66%
Cap Rate2 da Aquisição após o 6º ano		6,55%

O Montante Total considera o valor do exercício de preferência para aquisição da participação + 2,5% de custos estimados da transação

	Pré-emissão ³	Pós-emissão
Patrimônio Líquido do Fundo	R\$ 503.937.969,57	R\$ 757.670.617,37
Cota Patrimonial	R\$ 107,01	R\$107,01
Participação no empreendimento	38,59%	58,59%
NOI 2025 mensal orçado/cota ⁴	R\$ 0,73	R\$ 0,67

¹Preço de emissão sem custos
²Cap rate da aquisição considera NOI orçado 2025 sobre preço de exercício do direito de preferência.
³Data-base outubro/2025
⁴NOI = resultado operacional do shopping leva em consideração orçamento anual aprovado dividido por 12 meses. Considera também o pagamento da segunda parcela do preço, através de emissão cota patrimonial.

CONSULTA FORMAL

Cenário 3 – Emissão cota preço da transação

Preço de Emissão ¹	R\$	135,78
Preço de Subscrição	R\$	137,27
Custos Estimado		1,1%
Emissão Montante Total	R\$	253.732.629,12
Cotas da Emissão		1.868.704
Fator de Proporção		0,396829786
Cap Rate² da Aquisição até o 5 ano		8,66%
Cap Rate² da Aquisição após o 6º ano		6,55%

A cota preço de transação foi calculada com base na precificação do empreendimento nos termos do direito de preferência recebido, conforme descrito na tabela abaixo:

Participação do Fundo	38,6%
Participação no Preço da Transação	R\$ 631.194.422,93
Cotas Atuais	4.709.082,00
Valor das Cotas no Preço da Transação (A)	R\$ 134,04
Participação a ser Adquirida	20%
ITBI da participação	R\$ 8.178.869,29
Custos por Cota (B)	R\$ 1,74
Cota de Emissão no Preço da Transação (A + B)	R\$ 135,77

	Pré-emissão ³	Pós-emissão
Patrimônio Líquido do Fundo	R\$ 503.937.969,57	R\$ 757.670.598,69
Cota Patrimonial	R\$ 107,01	R\$115,18
Participação no empreendimento	38,59%	58,59%
NOI 2025 mensal orçado/cota ⁴	R\$ 0,73	R\$ 0,73

¹Preço de emissão sem custos

²Cap rate da aquisição considera NOI orçado 2025 sobre preço de exercício do direito de preferência.

³Data-base outubro/2025

⁴NOI = resultado operacional do shopping leva em consideração orçamento anual aprovado dividido por 12 meses. Considera também o pagamento da segunda parcela do preço, através de emissão cota preço da transação



riobravo.com.br



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600

