

Proposta da
Administradora
Consulta Formal
02/2024

FII Grand Plaza Shopping
ABCP11

maio24



riobravo.com.br

Consulta formal

A RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING, inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90 (“Fundo”), vem, por meio desta consulta formal (“Consulta Formal”), nos termos do artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias:

As matérias descritas neste material não necessariamente trazem a redação completa das pautas em votação. Sugerimos a leitura das matérias na íntegra na Carta Consulta.

- (i) alteração do artigo 3.1 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), de forma a prever o investimento, direto ou indireto, pelo Fundo, em Ativos Imobiliários;
- (ii) alteração do artigo 4.10.1 do Regulamento, de forma que o prazo para o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo na subscrição de novas cotas passe de, no mínimo, 30 (trinta) dias para, no mínimo, 7 (sete) dias úteis;

[continua]



Consulta formal

[continuação]

(iii) aprovação do exercício do direito de preferência no âmbito da aquisição de participação indireta no Grand Plaza Shopping, localizado na cidade de Santo André, no estado de São Paulo e, de forma a viabilizar tal aquisição, a realização da 9ª emissão de cotas do Fundo com preço de emissão equivalente a R\$ 101,42 (cento e um reais e quarenta e dois centavos), correspondente ao seu valor patrimonial apurado em 30 de abril de 2024, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático, nos termos das Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), do Regulamento e das demais disposições legais e regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob a coordenação da Administradora, na qualidade de coordenadora líder da Oferta (“Coordenador Líder”); e

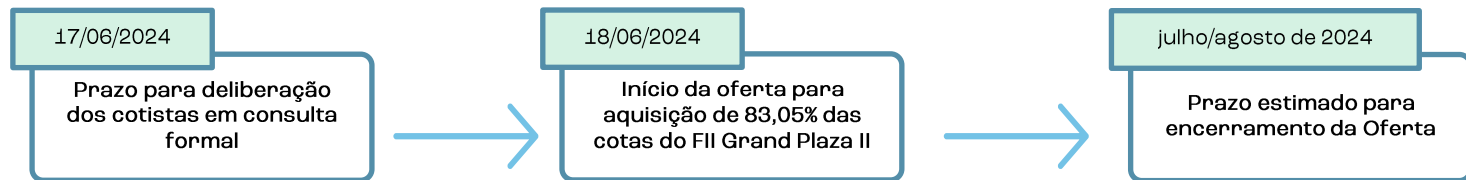
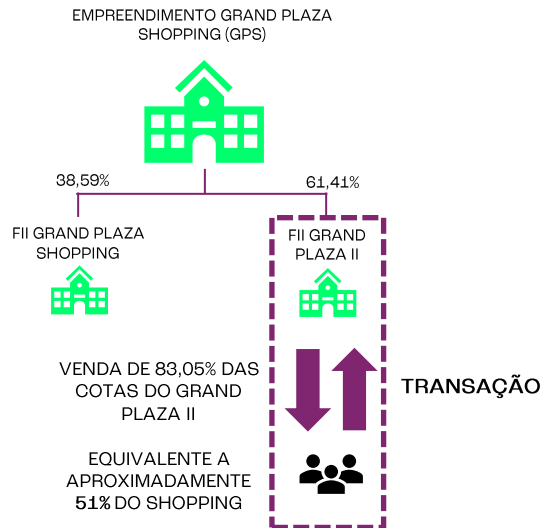
(iv) aprovação do exercício do direito de preferência no âmbito da aquisição de participação indireta no Grand Plaza Shopping, localizado na cidade de Santo André, no estado de São Paulo e, de forma a viabilizar tal aquisição, a realização da 9ª emissão de cotas do Fundo com preço de emissão equivalente a R\$ 71,09 (setenta e um reais e nove centavos), correspondente à média do valor de fechamento das cotas no mercado secundário da B3 entre os dias 16/04/2024 e 28/05/2024, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de Oferta, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, do Regulamento e das demais disposições legais e regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder.



Consulta formal

Sobre a transação

- Em razão da operação de venda, por parte da SYN PROP E TECH S.A., de participação indireta no Shopping (83,05% de cotas do FII Grand Plaza II), o Fundo ABCP11, coproprietário do GPS, pode exercer seu direito de preferência para aquisição da participação pelos mesmos valores e em condições idênticas às acordadas na Transação.
- O preço da Transação é de R\$752.515.000,00 (51% do GPS - parcela majoritária do empreendimento), avaliando a totalidade do ativo em R\$ 1.475.519.607,84. O pagamento deverá ser realizado à vista.
- Para exercer o direito de preferência, os cotistas devem deliberar acerca da possibilidade de realização do investimento e as condições da captação de recursos para arcar com tal compromisso.



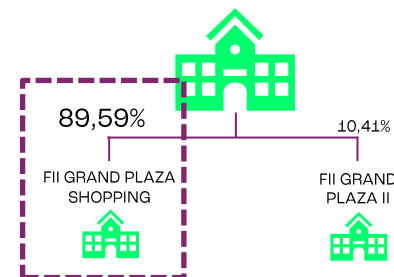
Consulta formal

Cenários para aquisição

- Para realização da emissão de cotas serão propostos dois cenários:
 1. preço de emissão a valor patrimonial: R\$ 101,42/cota
 2. preço de emissão a mercado: R\$ 71,09/cotaOs impactos financeiros de ambos os cenários estão detalhados nas próximas páginas.
- Ao realizar a aquisição, o ABCP11 passará a ser o detentor majoritário do empreendimento GPS, conforme esquema detalhado ao lado.
- O direito de preferência para aquisição da participação precisa ser exercido integralmente, ou seja, a captação deve ocorrer conforme montante total. Não é possível exercer apenas parcialmente.
- A Transação considera um valuation estimado para 100% do GPS de R\$ 1,475 bilhão, valor acima da avaliação do shopping conforme laudo do ABCP11, de R\$ R\$ 1,206 bilhão. O NOI (resultado operacional do shopping) considera o orçamento de 2024 para o GPS elaborado pela administradora do shopping e aprovado pelos condôminos.

FUNDO ABCP11 PÓS-AQUISIÇÃO DA PARCELA MAJOTIRÁRIA DO SHOPPING

EMPREENDIMENTO GRAND PLAZA SHOPPING (GPS)



POSSIBILIDADE DO ABCP11 TORNAR-SE MAJORITÁRIO NO EMPREENDIMENTO

Mensuração de valor – 100% GPS	Valuation implícito [A]	NOI orçamento 2024 [B]	NOI/Valuation [B/A]
Preço a mercado ¹	R\$ 867.570.702,44	R\$ 103.703.626	12,0%
Laudo de Avaliação ABCP11	R\$ 1.206.201.800,00	R\$ 103.703.626	8,6%
Valor de venda SYN implícito	R\$ 1.475.519.607,84	R\$ 103.703.626	7,0%

¹Considera cota média ABCP11 na B3 entre 16/04/2024 e 28/05/2024)

Consulta formal

1) Emissão cota patrimonial

Preço de emissão ¹	R\$ 101,42/cota
Preço de subscrição	R\$ 102,53/cota
Emissão Montante Total ¹	R\$ 771.399.911,48
Cotas da Emissão	7.605.994
Fator de proporção	1,61517553
Diluição cota patrimonial	0%
Dividend Yield sobre cota da emissão ²	7,4%

- O Montante Total considera o valor do exercício de preferência para aquisição da participação + 2,5% de custos estimados da transação
- Cenário contemplado na pauta (iii).

	Pré-emissão ³	Pós-emissão
Patrimônio Líquido do Fundo	R\$ 477.561.219,91	R\$ 1.248.961.131,39
Cota Patrimonial	R\$ 101,41	R\$ 101,42
Participação no empreendimento	38,59%	89,59%
NOI 2024 mensal orçado/cota ⁴	R\$ 0,71	R\$ 0,63

¹Preço de emissão sem custos

²Yield considera NOI orçado 2024 por cota anualizado dividido pelo preço de emissão por cota

³Data-base abril/2024

⁴NOI = resultado operacional do shopping leva em consideração orçamento anual aprovado dividido por 12 meses



Consulta formal

2) Emissão cota mercado

Preço de emissão ¹	R\$ 71,09/cota
Preço de subscrição	R\$ 71,87/cota
Emissão Montante Total ¹	R\$ 771.399.935,97
Cotas da Emissão	10.851.033
Fator de proporção	2,30427778
Diluição cota patrimonial	21%
<i>Dividend Yield</i> sobre cota da emissão ²	8,4%

- O Montante Total considera o valor do exercício de preferência para aquisição da participação + 2,5% de custos estimados da transação.
- Média do valor de fechamento das cotas no mercado secundário da B3 entre os dias 16/04/2024 e 28/05/2024.
- Cenário contemplado na pauta (iv).

	Pré-emissão ³	Pós-emissão
Patrimônio Líquido do Fundo	R\$ 477.561.219,91	R\$ 1.248.961.155,88
Cota Patrimonial	R\$ 101,41	R\$ 80,27
Participação no empreendimento	38,59%	89,59%
NOI mensal/cota ⁴	R\$ 0,71	R\$ 0,50

¹Preço de emissão sem custos

²Yield considera NOI orçado 2024 por cota anualizado dividido pelo preço de emissão por cota

³Data-base abril/2024

⁴NOI = resultado operacional do shopping leva em consideração orçamento anual aprovado dividido por 12 meses



Consulta formal

Demais informações

- A matéria (i) está sendo proposta em razão da limitação do objeto atual descrito no regulamento do Fundo, de modo a contemplar a aquisição de participação do GPS por via indireta, já que a transação se trata de uma venda de cotas de FIIs.
- As matérias previstas nos itens (i) e (ii) deverão ser aprovadas por maioria dos votos dos cotistas considerados presentes, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas. As matérias previstas nos itens (iii) e (iv) acima dependerão da maioria simples de votos dos cotistas considerados presentes.
- A Administradora se abstém de apresentar uma recomendação formal a respeito das matérias do dia. **Como administradores do Fundo, nosso papel é zelar pela diligência e transparência, fornecendo as informações necessárias para a tomada de decisão dos investidores.** Em um caso como esse, que envolve uma operação relevante e com impacto significativo para o Fundo, trouxemos as informações do negócio de forma clara e objetiva neste material, com comparativos e cenários distintos, e recomendamos fortemente que todos os cotistas acompanhem e votem. Estaremos disponíveis em nossos canais para que todos os investidores possam se munir de informações a fim de tomar a melhor decisão.
- A venda de parte das cotas do FII Grand Plaza II não infringe o Acordo de Reorganização firmado com a SYN em 06 de dezembro de 2022, sendo certo que a SYN continua adimplente e mantém patrimônio necessário para honrar as contingências e garantias descritas no âmbito do Acordo de Reorganização.



O voto pode ser realizado Via Plataforma ou Via Administradora (carta resposta).

Os cotistas com posição em bolsa deverão receber o **link de votação diretamente por e-mail**, pelo remetente riobravo@comunicacaoriobravo.com.br. Não esqueça de checar também o SPAM ou lixo eletrônico.

Para os cotistas com posição escritural, ou seja, sem um agente de custódia/corretora, basta **preencher a carta resposta anexa à Carta Consulta conforme instruções na primeira página e enviar para assembleias.ABCP11@riobravo.com.br**.

PRAZO PARA RECEBIMENTO
DOS VOTOS

15h de
17/06/24

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

17/06/24*

*Após o fechamento do mercado.

ATENÇÃO: em caso de dúvida, não hesite em contatar o RI pelos canais

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)

Impulsionando a geração de
investimentos e investidores
conscientes.



RIO BRAVO

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

