



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

CNPJ/MF nº 01.201.140/0001-90

Código B3 – Brasil, Bolsa, Balcão: ABCP11

Proposta à Assembleia Geral Extraordinária que será realizada em 19 de dezembro de 2018, às 10:30 horas, na sede da Administradora

Prezado Cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora ("Rio Bravo" ou "Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ/MF sob nº. 01.201.140/0001-90 ("Fundo"), convocou em 04 de dezembro de 2018, os cotistas do Fundo para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada em 19 de dezembro de 2018, às 10:30 horas, na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, a fim de examinar, discutir e deliberar sobre:

- (a) O planejamento orçamentário do Fundo para o ano de 2019;
- (b) Grupamento das cotas do Fundo;

Em referência às pautas da assembleia, a Rio Bravo sugere:

- (a) que a ordem do dia acerca do planejamento orçamentário do Fundo para o ano de 2019 seja aprovada, de acordo com o fluxo de caixa apresentado e anexo à presente proposta (Anexo I), observado que o fluxo de caixa ora apresentado foi estimado de acordo com as previsões de receitas e despesas do empreendimento e do Fundo para o ano de 2019; Entretanto, a Rio Bravo destaca que o resultado efetivo do Fundo no ano fiscal de 2019, poderá variar significativamente do resultado ora apresentado, seja em razão de ajustes ao orçamento solicitados pelos cotistas do Fundo ou em razão de fatos que fogem ao controle do Administrador;
- (b) que o grupamento de cotas do Fundo, seja aprovado na proporção de 5/1, de forma que cada 5 (cinco) cotas do Fundo passarão a



corresponder a 1 (uma) cota. A proposta visa melhorar as condições necessárias para redução da volatilidade que as cotas do Fundo estão sujeitas no mercado secundário, em virtude do baixo valor unitário por cota, e visa o aumento da liquidez nas negociações deste ativo. A proporção sugerida é a proporção mais próxima a deixar a cota próximo a base de R\$ 100, de forma que a quantidade de cotas total do Fundo seja divisível após o grupamento (61.019.165 antes do grupamento e 12.203.833 após o grupamento). Caso Aprovado o grupamento, o Administrador sugere que sejam aprovados os seguintes procedimentos: i) os cotistas terão prazo para ajustar suas posições até 31/01/2019; (ii) as cotas do Fundo serão negociadas até 31/01/2019, inclusive, na condição de não grupadas; (iii) as cotas passarão a ser negociadas grupadas, a partir de 01/02/2019, inclusive; (iv) os cotistas que não ajustarem suas posições terão suas frações de cotas vendidas em leilão, a ser realizados na [B]3 Brasil, Bolsa e Balcão S.A. ("B3"). Os valores das frações serão creditados em data a ser informada oportunamente aos cotistas por meio de Fato Relevante que deverá tratar também de maiores detalhes acerca dos procedimentos necessários à adequação dos cotistas e da data base final definida pela assembleia.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 04 de dezembro de 2018.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

ANEXO I

R I O B R A V O	Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (ABCP 11) - Planejamento Orçamentário ¹												
	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19	TOTAL 2019
FLUXO DE CAIXA DO FUNDO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO	ORÇADO
1 RECEITAS OPERACIONAIS	R\$ 8.487.783	R\$ 5.645.427	R\$ 5.274.850	R\$ 5.307.498	R\$ 5.598.975	R\$ 5.609.180	R\$ 5.520.412	R\$ 5.525.178	R\$ 5.422.121	R\$ 5.466.922	R\$ 5.904.596	R\$ 6.183.302	R\$ 69.946.244
1.1 (+) Receita de Locação	R\$ 8.487.783	R\$ 5.645.427	R\$ 5.274.850	R\$ 5.307.498	R\$ 5.598.975	R\$ 5.609.180	R\$ 5.520.412	R\$ 5.525.178	R\$ 5.422.121	R\$ 5.466.922	R\$ 5.904.596	R\$ 6.183.302	R\$ 69.946.244
2 DESPESAS OPERACIONAIS	R\$ (92.956)	R\$ (111.395)	R\$ (78.345)	R\$ (93.382)	R\$ (78.345)	R\$ (78.345)	R\$ (93.382)	R\$ (78.345)	R\$ (78.345)	R\$ (99.118)	R\$ (104.178)	R\$ (109.937)	R\$ (1.096.072)
2.1 (-) Despesas Administrativas	R\$ (92.956)	R\$ (111.395)	R\$ (78.345)	R\$ (93.382)	R\$ (78.345)	R\$ (78.345)	R\$ (93.382)	R\$ (78.345)	R\$ (78.345)	R\$ (99.118)	R\$ (104.178)	R\$ (109.937)	R\$ (1.096.072)
3 RESULTADOS NAO OPERACIONAIS	R\$ 32.828	R\$ 45.694	R\$ 35.384	R\$ 34.245	R\$ 33.179	R\$ 33.451	R\$ 33.769	R\$ 33.633	R\$ 33.584	R\$ 33.083	R\$ 31.348	R\$ 31.501	R\$ 411.699
3.1 (+/-) Resultado Financeiro	R\$ 32.828	R\$ 45.694	R\$ 35.384	R\$ 34.245	R\$ 33.179	R\$ 33.451	R\$ 33.769	R\$ 33.633	R\$ 33.584	R\$ 33.083	R\$ 31.348	R\$ 31.501	R\$ 411.699
5 DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	R\$ (5.491.725)	R\$ (7.932.491)	R\$ (5.491.725)	R\$ (5.796.821)	R\$ (5.796.821)	R\$ (5.796.821)	R\$ (69.256.752)						
5 (+) Distribuição de Rendimentos	R\$ (5.491.725)	R\$ (7.932.491)	R\$ (5.491.725)	R\$ (5.796.821)	R\$ (5.796.821)	R\$ (5.796.821)	R\$ (69.256.752)						
5 (+) Distribuição de Rendimentos por cota (considerando base atual)	R\$ (0,090)	R\$ (0,130)	R\$ (0,090)	R\$ (0,095)	R\$ (0,095)	R\$ (0,095)	R\$ (1,135)						
5 (+) Distribuição de Rendimentos por cota (se aprovada proporção de cotas 5/1)	R\$ (0,450)	R\$ (0,650)	R\$ (0,450)	R\$ (0,475)	R\$ (0,475)	R\$ (0,475)	R\$ (5,675)						
6 RESULTADO DO FUNDO	R\$ 8.427.656	R\$ 5.579.726	R\$ 5.231.889	R\$ 5.248.362	R\$ 5.553.809	R\$ 5.564.287	R\$ 5.460.799	R\$ 5.480.466	R\$ 5.377.361	R\$ 5.400.886	R\$ 5.831.765	R\$ 6.104.866	R\$ 69.261.971

¹ *Os valores apresentados foram estimados pelo Administrador com base na expectativa de receitas e despesas para o fundo em 2019. O resultado efetivo do fundo no ano fiscal de 2019, portanto, poderá variar significativamente do resultado ora apresentado, seja em razão de ajustes ao orçamento solicitados pelos cotistas ou em razão de fatos que fôrem ao controle do Administrador*.