

FII SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS | SHPH11

Proposta da Administradora
Consulta Formalizada 02/2024

nov24

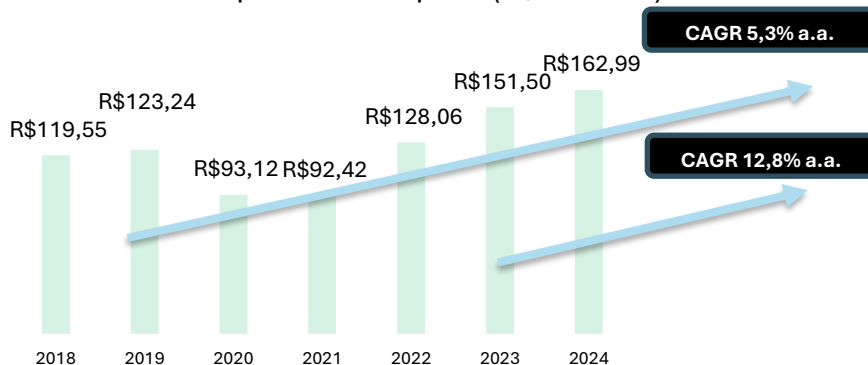


riobravo.com.br

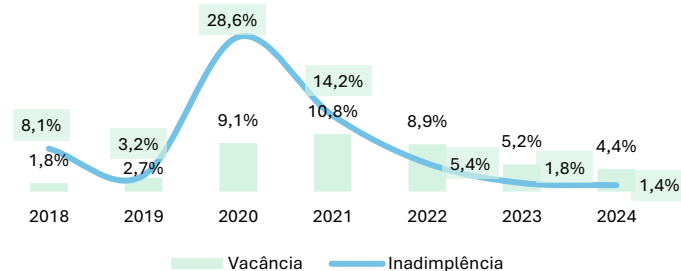
Contexto

- O Shopping Pátio Higienópolis tem apresentado excelente performance nos últimos anos.
- O empreendimento passou por uma verdadeira transformação em seu mix de lojas, com reposicionamento do Shopping e a captura de marcas de peso como Zara e Chanel Makeup.
- Ritmo acelerado de crescimento e melhoria nos principais indicadores operacionais: desde o fim da pandemia e após a mudança de mix implementada no Shopping, o empreendimento bateu recordes de vendas, com um crescimento de 19,1% a.a., resultando num crescimento de NOI de 12,8% a.a.

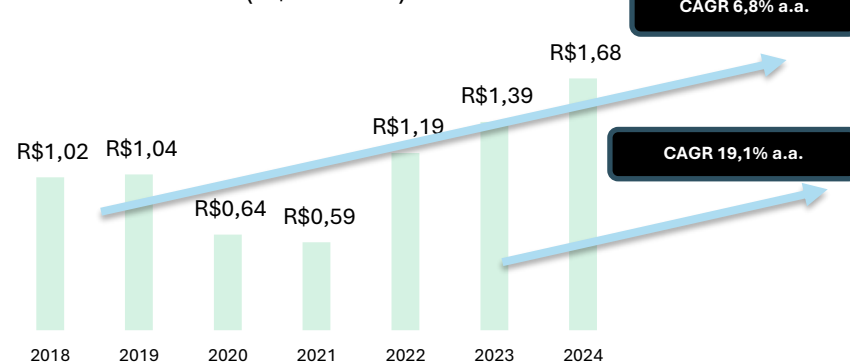
NOI – resultado operacional líquido (R\$ milhões)



Vacância e Inadimplência



Volume de Vendas (R\$ bilhões)



* Números de 2024 são estimados

Contexto

Qual a oportunidade para os cotistas do Fundo SHPH11?

Caso haja uma venda de participação de outro coproprietário do Shopping Pátio Higienópolis, o Fundo SHPH11 poderá aumentar sua participação no empreendimento (participação atual de ~25,6%).

Caso a aquisição seja feita em sua integralidade (aquisição de no mínimo ~25% do empreendimento), o SHPH11 poderá se tornar o maior proprietário do empreendimento.

Como?

O Fundo poderá realizar emissão de cotas para adquirir a participação colocada à venda.

Impacto

O aumento de participação deve impactar de forma significativa o tamanho e escopo de atuação do Fundo.



Contexto

Qual o papel da Rio Bravo no Pátio Higienópolis?

- Rio Bravo intensificou seu ativismo e gestão do empreendimento desde que iniciou o projeto de expansão do Shopping em 2009.
- Tem presença ininterrupta nos Comitês dos Empreendedores, com deliberação de assuntos estratégicos para o empreendimento: aprovação comercial, assuntos financeiros, performance dos lojistas, divulgação de mídia e marketing, jurídico, aprovações de investimentos do empreendimento e outros assuntos estratégicos.
- Participa ativamente de todas as aprovações do empreendimento e do seu orçamento anual.
- Realiza análises financeiras e de desempenho do Shopping mensalmente.
- Garante o acompanhamento dos assuntos pertinentes e relevantes perante o Comitê de Cotistas do SHPH11.



Contexto

O que está sendo proposto?

Caso haja uma venda de participação de outro coproprietário do Shopping Pátio Higienópolis, o SHPH11 poderá aumentar sua participação no empreendimento.

Propomos o capital autorizado de R\$ 1bilhão para permitir ao Fundo realizar com celeridade uma emissão de cotas e efetivar a aquisição, com indicativo de preço por parte dos cotistas.

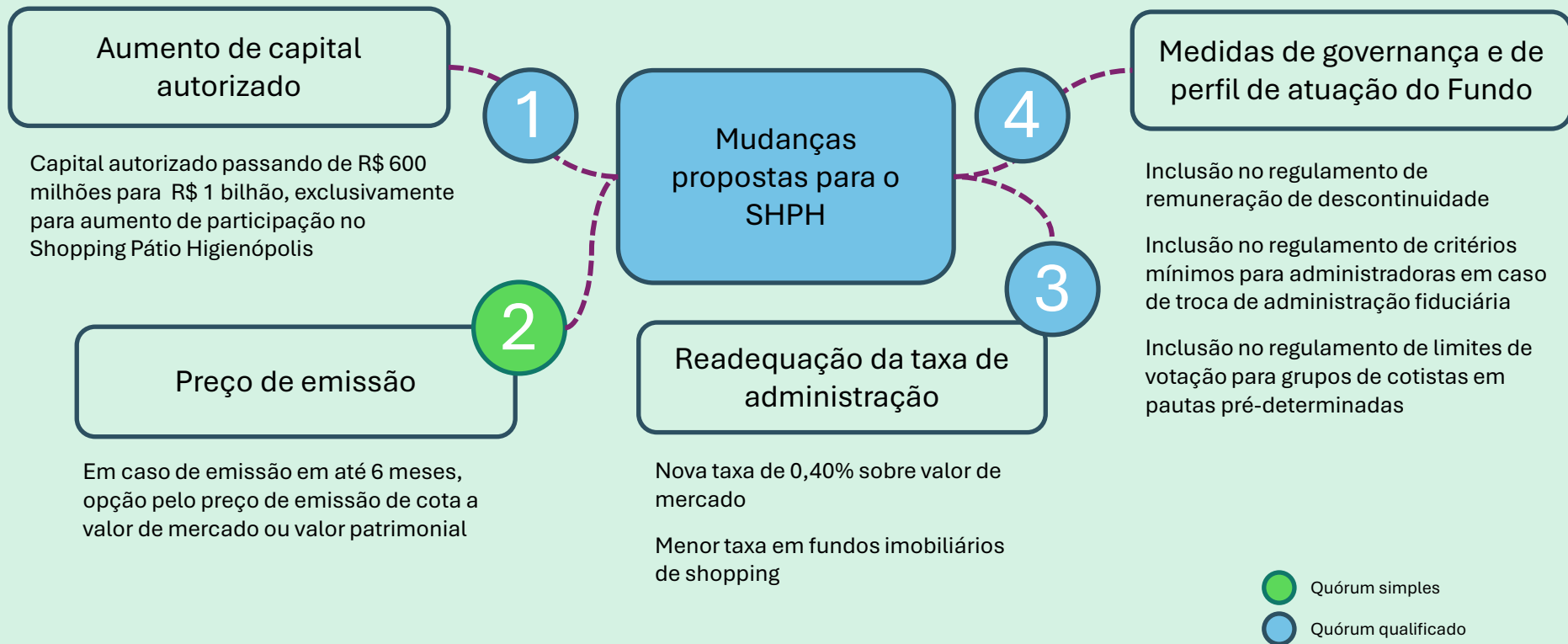
Além do trabalho comprovado de gestão que vem sendo feito ao longo dos últimos anos, a atuação, dedicação e esforço da Rio Bravo aumentará.

Propomos a readequação da taxa de administração de acordo com atuação no empreendimento e com o que é praticado no mercado.

Para atender a demanda dos cotistas que buscam um veículo de investimento dedicado ao Pátio Higienópolis e não têm demanda por transformá-lo em um fundo imobiliário de gestão ativa ou de shoppings multiativo.

Propomos a alterações no Regulamento para atribuir medidas de governança e perfil de atuação para o Fundo.

Matérias em aprovação



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

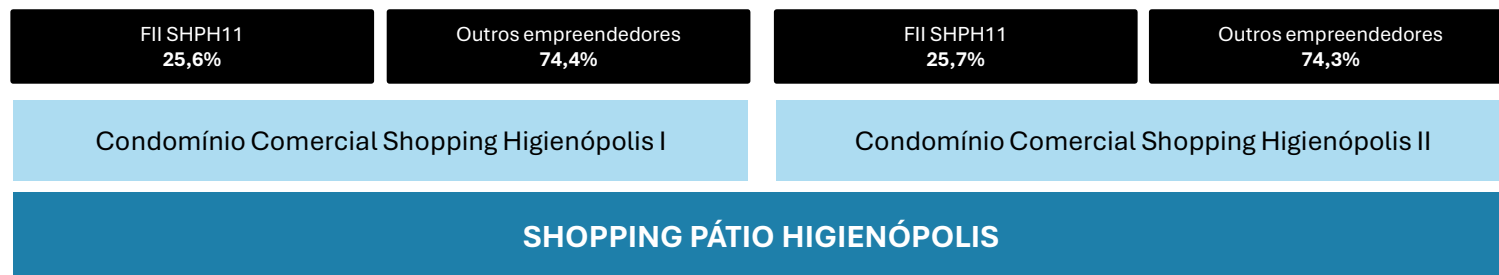
i) Aumento de Capital Autorizado

Aumento de capital autorizado para R\$ 1 bilhão com o objetivo exclusivo de aumentar a participação no Shopping Higienópolis.

Com o capital autorizado, o Fundo ganha agilidade para o exercício integral do direito de preferência no caso de venda de participação por algum coproprietário.

Com o decorrer das atuais transformações do Fundo e com a valorização imobiliária comprovadamente em curso no empreendimento, tal valor garante uma agilidade para que, no longo prazo, novos aumentos de participação no Shopping possam ocorrer de forma a não perder o “timing” necessários neste tipo de transação.

Atualmente o capital autorizado do Fundo é de R\$ 600 milhões de reais, valor defasado e insuficiente para eventual exercício integral do direito de preferência e aumento de participação no empreendimento.



Por que é importante para o SHPH11 buscar aumento de participação no shopping

A matéria trata da aprovação do capital autorizado para **permitir uma emissão rápida quando houver de fato uma oferta de participação**, dentro de condições comerciais condizentes

O aumento da participação tem por objetivo garantir as **melhores práticas de governança** e a ingerência do fundo nas tomadas de decisão do empreendimento

A matéria proposta não trata de qualquer mudança na política de investimentos do Fundo, que **permanecerá com um perfil de gestão passiva**

Mesmo com a aprovação do capital autorizado, uma eventual emissão de cotas só deverá ocorrer quando o empreendedor-vendedor efetivamente notificar os demais sobre a venda de sua participação. Portanto, **não haverá captação de recursos antes da confirmação da transação**



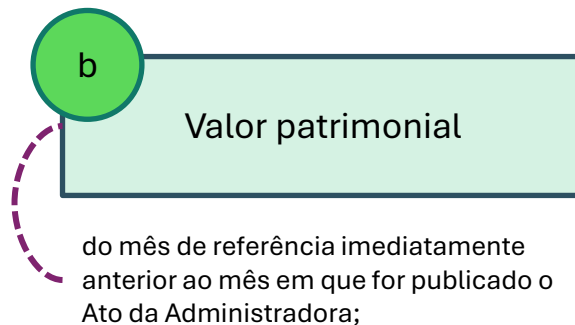
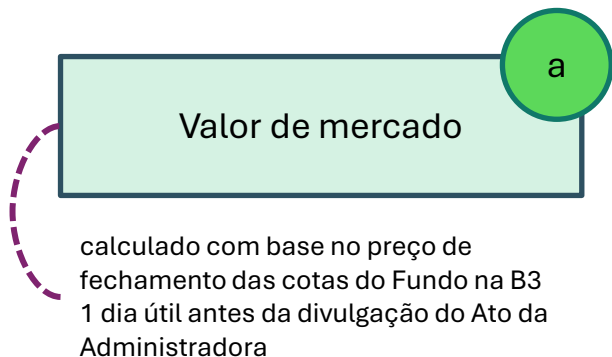
ii) Preço de emissão

Preferência do cotista pelo preço da cota de emissão para o caso de nova emissão de cotas.

Em caso de nova emissão de cotas em até 6 meses, no âmbito do Capital Autorizado, o preço de emissão da cota pode ter alguns critérios.

A Rio Bravo gostaria de entender a preferência do cotistas quanto à precificação da cota para essa eventual emissão para o aumento de posição no Shopping Pátio Higienópolis.

Vale destacar que não há precificação definida para o aumento de participação, por isso não será apresentado, nesse momento, estudo de viabilidade ou retorno projetado da emissão.



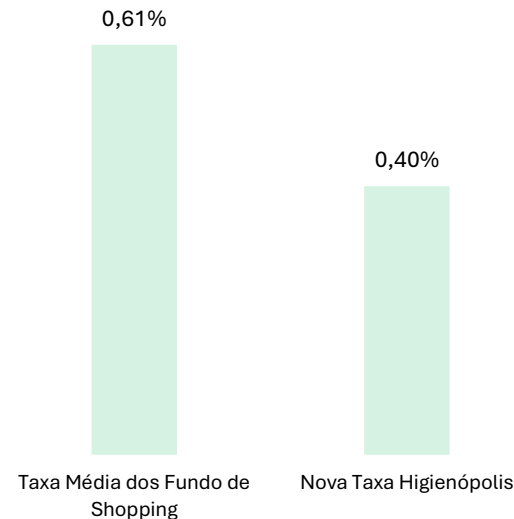
iii) Readequação da Taxa de Administração

Readequação da taxa de administração para 0,40% sobre o valor de mercado com objetivo de refletir o trabalho e ativismo de gestão do empreendimento.

A atual taxa de administração é de 0,20% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo. A alteração, com a readequação para 0,40%, visa aumentar o alinhamento de interesse entre cotista e administrador e readequar a taxa para valores próximos de mercado.

- ✓ Reequilíbrio do escopo de ativismo e gestão e readequação para valores de mercado.
- ✓ Com um eventual aumento de participação, o Fundo demandará mais atuação, dedicação e esforço da Rio Bravo.
- ✓ Mesmo com o aumento, será uma das menores taxas de administração entre os fundos imobiliários de Shopping.
- ✓ O potencial impacto do aumento da taxa de administração nos rendimentos mensais é relativamente baixo, de apenas 3,4%.
- ✓ A taxa de administração descrita contempla os serviços de gestão de ativos, contabilidade e escrituração do Fundo.

Desde seu início, em 2000, a administração realizada pela Rio Bravo teve papel essencial na transformação do empreendimento, na medida em que participa das principais decisões comerciais do Shopping.



Fonte: Rio Bravo e regulamento dos fundos analisados. Taxa média dos fundos de shopping considera os fundos imobiliários de shopping multiativo e monoativo (excluídos os fundos fiduciários). Taxa incide sobre valor de mercado ou patrimonial dos fundos. Data-base do levantamento: setembro/2024.

iv) Alterações no Regulamento

Alterações no regulamento com objetivo de preparar o Fundo para o eventual aumento de tamanho e ganho de cotistas e de volume no mercado

Com uma eventual aquisição de mais participação no Shopping, o SHPH11 poderá aumentar do volume de negociação no mercado secundário e gerar crescimento do número de cotistas.

A alteração do Regulamento tem como objetivo principais:

- ✓ preservar o interesse dos cotistas do Fundo quanto ao perfil de investimento - fundo dedicado ao investimento exclusivamente no Pátio Higienópolis, sem ingresso ou consolidação em outros portfólios.
- ✓ atribuir medidas de governança - cria alguns gatilhos relacionados a transformações significativas e continuidade do SHPH11, como limitação de voto de cotistas relevantes para alguns temas pré-determinados e requisitos. Dessa forma, os cotistas atuais podem ter uma proteção tendo em vista um possível aumento de grupos econômicos na base do fundo futuramente.
- ✓ Resguardar a atuação da Rio Bravo como gestora, que conta com estrutura robusta e uma equipe altamente qualificada e dedicada para atuação no Fundo.



iv) Alterações no Regulamento

Alterações no Regulamento

1 Remuneração de descontinuidade

Equivalente a 24 meses da taxa da administração devidas pelo Fundo à atual administradora em caso de destituição na hipótese de destituição sem justa causa, fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, e, ainda, alienação, parcial ou integral, dos Ativos Imobiliários do Fundo

2 Requisitos mínimos para nova Administradora

Com o objetivo de perpetuar o Fundo Shopping Pátio Higienópolis da forma em que foi constituído (gestão única e exclusiva do empreendimento Shopping Pátio Higienópolis) em caso de substituição da atual Administradora, a nova administradora deverá já realizar a administração/gestão de R\$10 bi e atuar no mercado há, no mínimo, 10 anos.

3 Limitação de voto para cotistas com mais de 10% das cotas

O direito de voto terá representatividade máxima de até 10% apenas nas deliberações pré-determinadas*, de forma a garantir que as decisões futuras relevantes para a perpetuidade do Fundo sejam amplamente aprovadas por toda a base, não apenas poucos cotistas e grupos econômicos.

*deliberações sobre (a) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (b) destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e escolha de suas respectivas substitutas, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (c) alteração da Taxa de Administração e/ou da Remuneração de Descontinuidade.



Comentários da Administradora

Demais informações

- A Administradora recomenda a aprovação da matéria i, tendo em vista a importância de obter um capital autorizado que permita ao Fundo realizar novas aquisições de participação do Shopping Pátio Higienópolis. A Administradora se abstém de apresentar uma recomendação formal a respeito das demais matérias do dia.
- As matérias aqui propostas foram apresentadas no Comitê Consultivo do Fundo para apreciação dos membros no melhor interesse dos cotistas do Fundo.
- As matérias dos itens i, iii, e iv acima dependerão da aprovação por maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo. A matéria prevista no item ii deverá ser aprovada por maioria simples de votos dos cotistas considerados presentes.
- Com relação ao item iv, a Rio Bravo esclarece que mantém uma equipe dedicada à administração e gestão do Fundo, incluindo seus próprios diretores, sem obrigação de exclusividade com o Fundo ou necessidade de alocação de tempo mínimo, constituída por profissionais devidamente qualificados, com perfil e experiência compatíveis com a política de investimento do Fundo. Dessa forma, caso ocorra alteração do controle societário* da Administradora ou de sua controladora, o tema deverá ser apresentado ao Comitê de Cotistas do Fundo com objetivo de garantir a governança e a integridade da gestão do Shopping Pátio Higienópolis e do Fundo. Neste caso, o Comitê de Cotistas avaliará se será necessário a convocação da assembleia geral de cotistas do Fundo, em até 06 meses contados da análise inicial do comitê, para deliberar se o item (iv) acima, incluindo a Remuneração de Descontinuidade, continuará sendo aplicável ou não.

*Entende-se por controle societário a participação superior a 50% do capital social.



Prazo e dúvidas

O voto pode ser realizado:

1) Voto Via Plataforma Digital: o Cotista receberá por e-mail, do remetente contact@cuoreplatform.com, link de acesso à folha de voto eletrônica, por meio da qual poderá enviar a manifestação de voto de forma totalmente digital.

2) Voto Via Carta-Resposta: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta.

PRAZO PARA RECEBIMENTO
DOS VOTOS

15h de
27/11/24

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

27/11/2024*

*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.

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



RIO BRAVO



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulações e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.