

FII SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS | SHPH11

Proposta da Administradora
Consulta Formalizada 02/2024

nov24

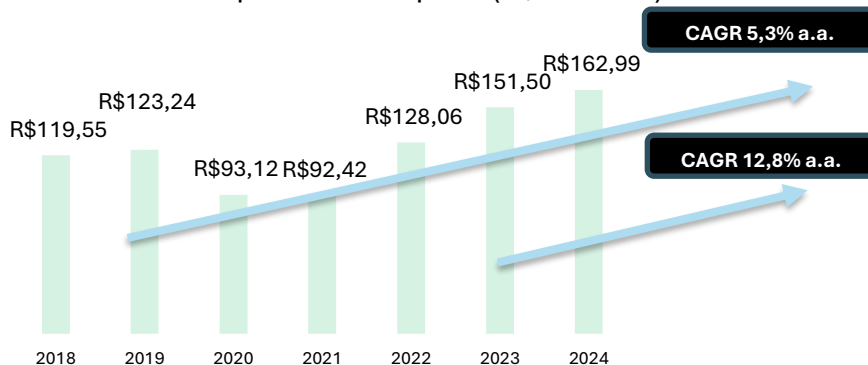


riobravo.com.br

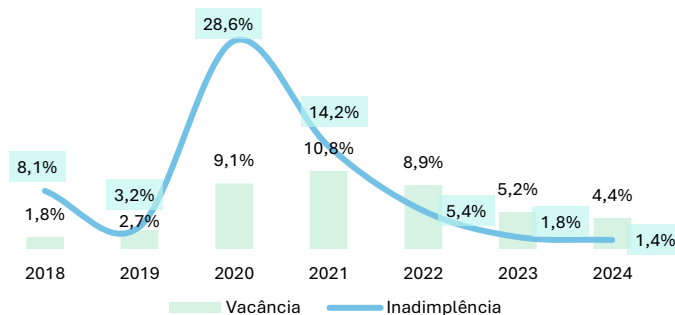
Contexto

- 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.

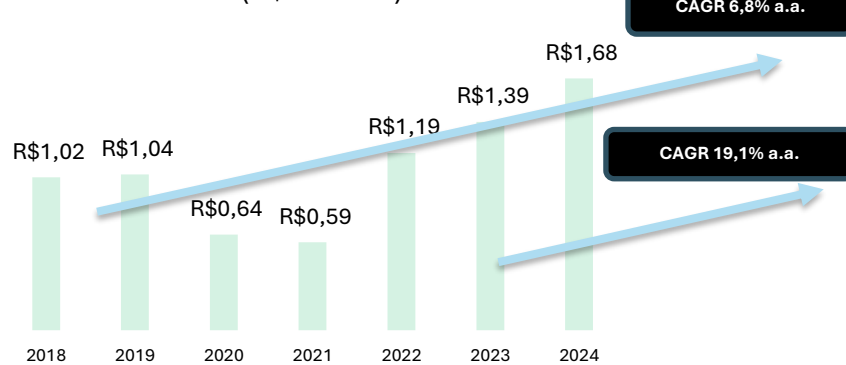
NOI – resultado operacional líquido (R\$ milhões)



Vacância e Inadimplência



Volume de Vendas (R\$ bilhões)



* Números de 2024 são estimados

Contexto

Qual 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?

Trabalho comprovado de gestão que vem sendo feito ao longo dos últimos anos e taxa defasada em relação ao escopo atual da gestão.

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

1

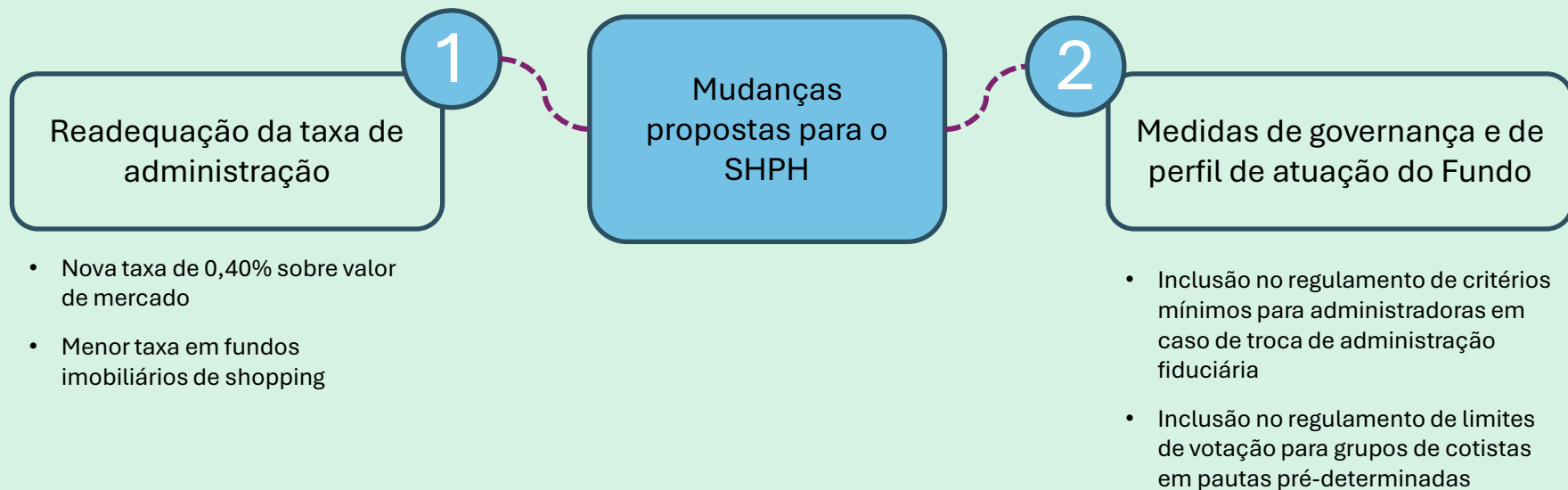
Para atender a demanda dos cotistas que buscam um veículo de investimento dedicado ao Pátio Higienópolis e não têm demanda por transformá-lo em um fundo imobiliário de gestão ativa ou de shoppings multiativo.

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

2



Matérias em aprovação



 Quórum qualificado

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) Readequação da Taxa de Administração

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

A atual taxa de administração é de 0,20% a.a. sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, um valor defasado e que não condiz com a atuação ativa da Rio Bravo no empreendimento.

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.

A taxa de administração do Fundo é consolidada, ou seja, contempla também os serviços de escrituração e contabilidade, além da administração fiduciária e gestão do ativo.

Reequilíbrio do escopo de ativismo e gestão e readequação para valores de mercado: Rio Bravo participa do dia-a-dia do Shopping e das deliberações de assuntos estratégicos para o empreendimento, como aprovação comercial, assuntos financeiros, performance dos lojistas, divulgação de mídia e marketing, jurídico, aprovações de investimentos do empreendimento e outros assuntos estratégicos.

A proposta busca aumentar o alinhamento de interesse entre cotista e administrador.



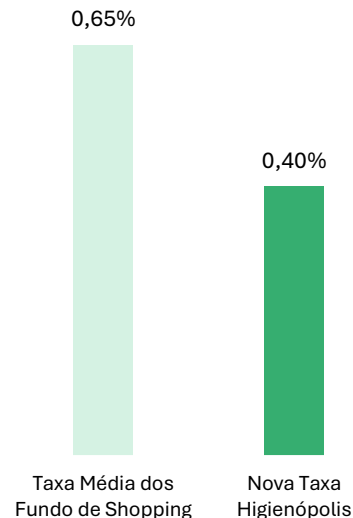
i) Readequação da Taxa de Administração

Taxa atual defasada e fora do padrão de mercado.

- ✓ 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 de apenas 3,4%.
- ✓ Análise de pares: levantamento com taxas de administração praticadas por fundos imobiliários comparáveis.

Fundo		Taxa de Administração		Taxa de Performance	Tipo
SHPH11	Shopping Pátio Higienópolis	0,20%	s/ Valor de mercado	N/A	Monoativo
LASC11	Legatus Shoppings	1% a 1,07%	s/ PL	20% do que exceder IPCA + 6% ao ano	Multiativo
HSML11	Hsi Malls	1,05%	s/ Valor de mercado	20% do que exceder IPCA + 6% ao ano	Multiativo
GZIT11	Gazit Malls	0,96%	s/ PL	N/A	Multiativo
CPSH11	Capitania Shoppings	0,92%	s/ PL	N/A	Multiativo
XPML11	XP Malls	0,75%	s/ Valor de mercado	20% do que exceder IPCA + 6% ao ano	Multiativo
FLRP11	Hedge Floripa Shopping	0,60%	s/ Valor de mercado	N/A	Monoativo
HGBS11	Hedge Brasil Shopping	0,60%	s/ Valor de mercado	N/A	Multiativo
WPLZ11	Shopping West Plaza	0,55%	s/ Valor de mercado	N/A	Monoativo
PQDP11	Parque Dom Pedro Shopping Center	0,53%	s/ PL	N/A	Monoativo
FIGS11	General Shopping Ativo Renda FII	0,50%	s/ Valor de mercado	N/A	Multiativo
MALL11	Malls Brasil	0,50%	s/ Valor de mercado	N/A	Multiativo
JCCJ11	JHSF Capital Cidade Jardim	0,25%	s/ PL	20% do que exceder IMAB + 1% ao ano	Monoativo

Taxa do SHPH11 é a menor entre os pares



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.

ii) 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

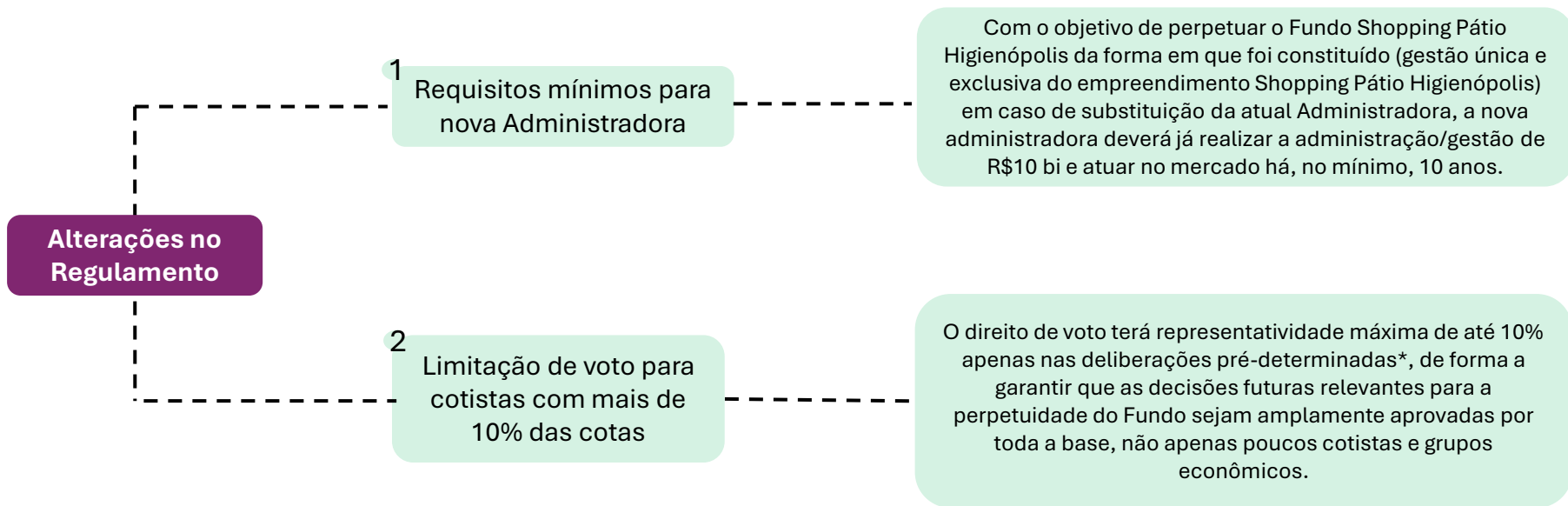
Com uma eventual aquisição de mais participação no Shopping, o SHPH11 poderá aumentar do volume de negociação no mercado secundário e gerar crescimento do número de cotistas.

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.



ii) Alterações no Regulamento



*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.



Comentários da Administradora

Demais informações

- 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 e ii dependerão da aprovação por maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo.
- Com relação ao item ii, 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 ii acima 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
04/12/24

PUBLICAÇÃO DAS
DELIBERAÇÕES

04/12/2024*

*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.