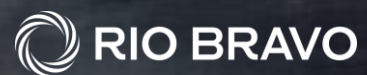


FII Shopping Pátio  
Higienópolis

Proposta da Administradora  
Assembleia Extraordinária

24/01/2025



[riobravo.com.br](http://riobravo.com.br)





# Agenda

- Contexto operacional do Shopping Pátio Higienópolis
- Aquisição e suas vantagens
- AGE





# Agenda

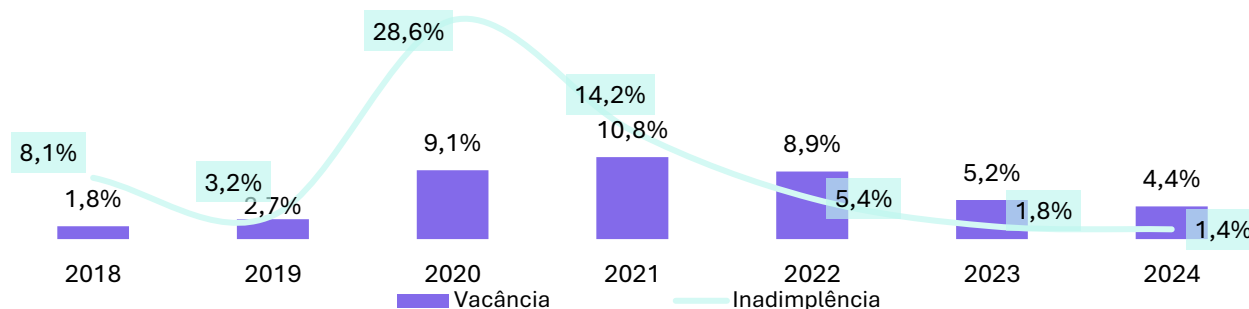
- Contexto operacional do Shopping Pátio Higienópolis
- Aquisição e suas vantagens
- AGE



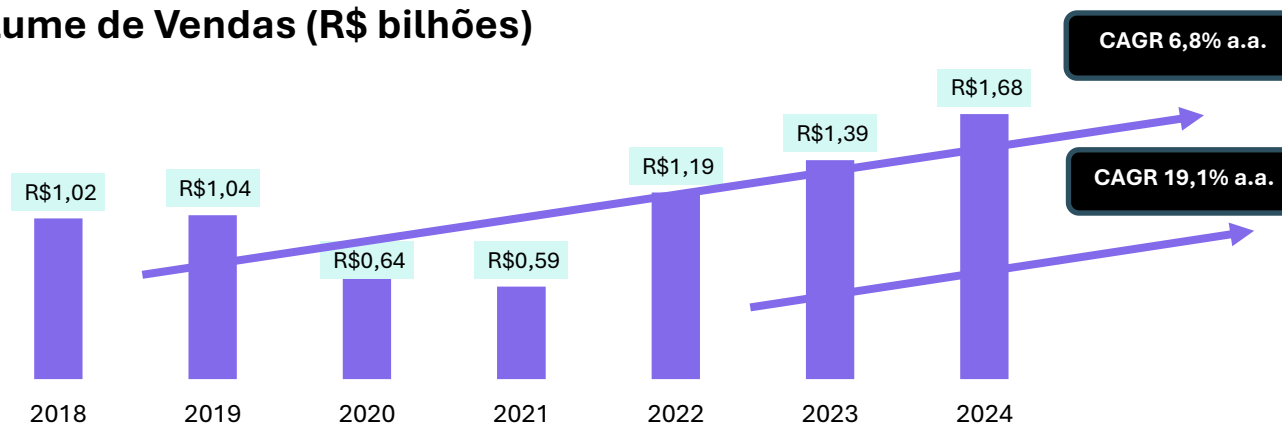
# PRINCIPAIS INDICADORES

- Excelente performance:** O Shopping Pátio Higienópolis tem apresentado excelente performance nos últimos anos, detalhada ao lado nos gráficos de vacância, inadimplência, vendas e NOI
- Transformação de mix:** 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, Zara Home, Dolce Gabanna, Chanel Makeup, entre outras marcas aspiracionais que elevaram de forma relevante o fluxo e as vendas.
- Gatilhos de crescimento:** Com as transformações o Shopping ganhou imenso poder de barganha, e deverá capturar crescimento relevante através de redução de despesas, aumento do fluxo de pessoas e veículos, impactando diretamente a receita de estacionamento, além de maior crescimento de receita de locação, através do crescente interesse de lojas renomadas. O orçamento de 2025 projeta NOI de R\$183 mi, alta de, aproximadamente, 9,5%.

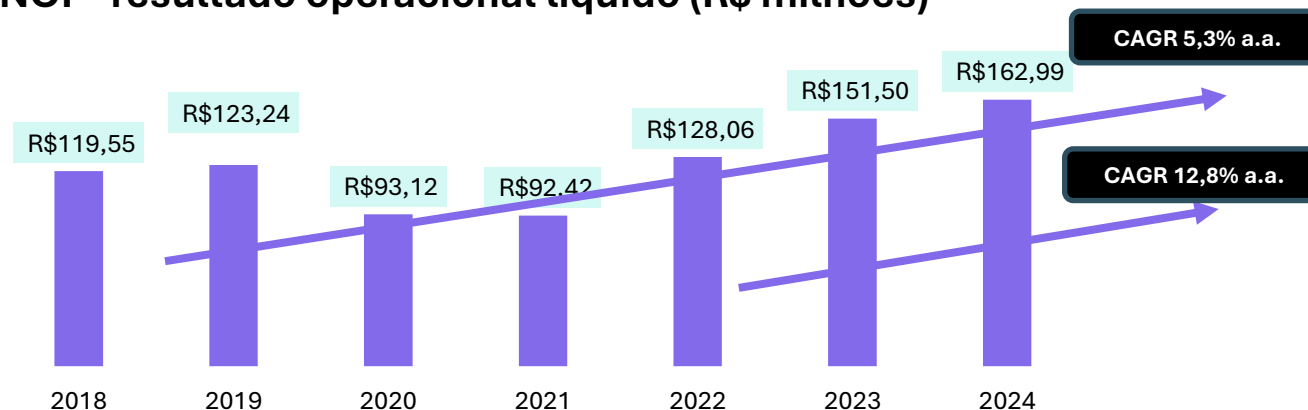
## Vacância e Inadimplência



## Volume de Vendas (R\$ bilhões)



## NOI – resultado operacional líquido (R\$ milhões)



\* Números de 2024 são estimados



# Agenda

- Contexto operacional do Shopping Pátio Higienópolis
- Aquisição e suas vantagens
- AGE



# AQUISIÇÃO E SUAS VANTAGENS

- **Aquisição de até 19,77% adicionais** no Shopping Pátio Higienópolis, totalizando participação de, aproximadamente 45,46%;
- **Valor total da transação de até R\$479,8 milhões**, atribuindo um valor total para o empreendimento de R\$2,4 bilhões, cap rate de 7,6% a.a.;
- **A aquisição ocorrerá de forma parcelada**, trazendo benefício de cap rate inicial elevado, de 10,8% a.a.
- **O Fundo abrirá mão do direito de preferência** referente a parcela não exercida de seu direito (aproximadamente 6%) em troca de um prêmio pago em dinheiro, equivalente a R\$6,00/cota<sup>1</sup>.

**70% do valor**  
R\$ 335,9 milhões

**1ª tranche** de pagamento  
Primeiro trimestre de **2025**

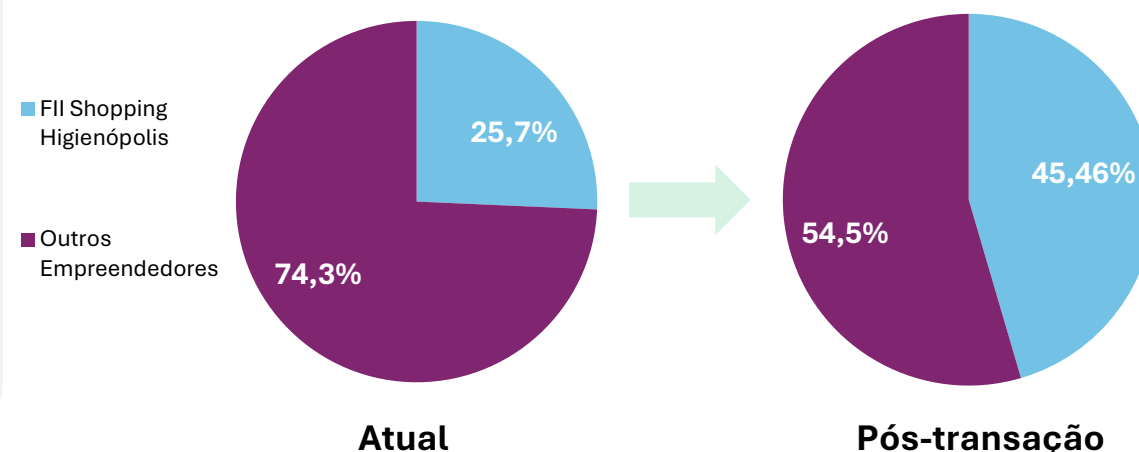
**15% do valor**  
R\$ 72 milhões<sup>2</sup>

**2ª tranche** de pagamento  
Primeiro trimestre de **2026**

**15% do valor**  
R\$ 72 milhões<sup>2</sup>

**3ª tranche** de pagamento  
Primeiro trimestre de **2027**

## Aumento de participação no empreendimento



<sup>1</sup> Com base no número de cotas atual

<sup>2</sup> Os valores de 2ª e 3ª tranche serão corrigidos pelo CDI.



# AQUISIÇÃO E SUAS VANTAGENS

**Oportunidade de aumentar a participação** em um empreendimento único, icônico, localizado em um dos bairros mais nobres de São Paulo e de alta performance operacional desde a sua inauguração. Como reflexo, o retorno de longo prazo do Fundo foi expressivo: Fundo teve início com cota patrimonial a R\$100 e atualmente possui valor de R\$921,92.

A Aquisição permite ao Fundo **garantir a continuidade das decisões estratégicas** que qualificaram o empreendimento ao longo de sua história - investimentos robustos que impulsionaram os indicadores de performance - através do aumento de participação para a manutenção de sua relevância no quadro de empreendedores do Shopping.

- Potencial aumento de **liquidez** do Fundo no mercado secundário
- Aquisição com **cap rate inicial elevado: 10,8% a.a. no 1º ano e 7,6% a.a.** após a liquidação de todas as parcelas
- **Potencial de Contínua Rentabilização no Longo Prazo:** os cotistas que estão desde o início e acompanharam as emissões de cotas do Fundo tiveram uma TIR (taxa interna de retorno) acima de 20% a.a.





# Agenda

- Contexto operacional do Shopping Pátio Higienópolis
- Aquisição e suas vantagens
- AGE





# O QUE ESTÁ SENDO PROPOSTO

OS COTISTAS DEVEM **APROVAR OU REPROVAR** AS SEGUINTEs MATÉRIAS ABAIXO (QUADRO RESUMO)

1

## Alteração do Regulamento

**Aprovar/Reprovar** alterações no regulamento para adoção de uma cláusula protetiva contra a aquisição de participação relevante no Fundo, popularmente conhecida, no âmbito das companhias abertas de capital pulverizado, como cláusula de “poison pill”.

Inclusão da condição da Pessoa ou Grupo de Pessoas que, de forma direta ou indireta, adquira Participação Relevante, conforme definido ficará obrigada a se desfazer da posição através de mecanismos pré-definido.

2

## Emissão de Cotas para Aquisição de Participação

**Aprovar/Reprovar** a Aquisição do Shopping com o Preço de Emissão ao Valor de Aquisição do Shopping, avaliando o SHPH11 no mesmo preço por cota em que a participação será adquirida e incluindo todos os custos envolvidos na transação. Ou seja, novas cotas emitidas a R\$ 1.051,58/cota. Caso a matéria seja reprovada, isto implicará que o Fundo permanecerá com o percentual de 25,7% do Shopping e não terá mais direitos futuros sobre a Aquisição, podendo a Rio Bravo, inclusive, indicar outro fundo sob mesma administração para substituir o SHPH no MOU.

Esta AGE está sendo convocada para que o cotista opte por aprovar ou não a Alteração do Regulamento e a Aquisição com emissão de cotas.

# O QUE ESTÁ SENDO PROPOSTO

## DETALHAMENTO DA “POISON PILL”

### Alteração do Regulamento

1

Em atendimento ao pedido de um grupo de cotistas do Fundo, representando cerca de 15% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes"), a Rio Bravo convoca os cotistas do Fundo a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada **no dia 24 de janeiro de 2025, às 10:00 horas**, para aprovar/reprovar alterações no regulamento para adoção de uma cláusula protetiva contra a aquisição de participação relevante no Fundo, popularmente conhecida, no âmbito das companhias abertas de capital pulverizado, como cláusula de “poison pill”

**Alteração** do Regulamento do Fundo (ver versão marcada – Anexo II da Convocação) para a inclusão de cláusulas protetivas com relação à tomada indesejada de controle do Fundo e/ou deliberação de matérias que mudem as características essenciais do Fundo, em que:

- (a) - com relação à medida de defesa a uma eventual aquisição indesejada de controle do Fundo por terceiro ou oferta hostil, a inclusão de novo Capítulo XIX no Regulamento prevendo que Pessoa ou Grupo de Pessoas que, de forma direta ou indireta, por meio de uma ou mais operações, adquira ou se torne titular de Participação Relevante, equivalente a 20% ou mais do total de cotas emitidas pelo Fundo (“Ofertante”) ficará obrigada a: (1) realizar a alienação na B3, no prazo de até 90 (noventa) dias úteis após a consumação de tal fato, de cotas do Fundo em quantidade suficiente para reduzir sua participação para percentual inferior à Participação Relevante; ou (2) realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das cotas dos demais cotistas do Fundo (“OPAC por Atingimento de Participação Relevante”), observando-se o disposto na regulamentação da CVM (popularmente conhecida como “poison pill”)
- (b) - com relação à medida de defesa contra deliberação de matérias que mudem características essenciais do Fundo, propõem-se que cotistas do Fundo que isoladamente ou em conjunto com outras Pessoas ou veículos a eles ligados, de forma direta ou indireta, detenham mais do que 15% (quinze por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, tenham o seu direito de voto limitado a 15% (quinze por cento), nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, exclusivamente para deliberações de matérias sensíveis e que poderiam causar uma mudança na natureza do Fundo – sobretudo a sua vocação “monoativo” – ou ocasionar interrupção de suas atividades regulares (fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo, além de substituição, sem justa causa, da entidade administradora)

# O QUE ESTÁ SENDO PROPOSTO

## DETALHAMENTO DA EMISSÃO

### 2 Emissão de Cotas para Aquisição de Participação

**Aprovar/Reprovar** a Aquisição do Shopping com o Preço de Emissão ao Valor de Aquisição do Shopping. Ou seja, novas cotas emitidas a R\$ 1.051,58/cota conforme calculo ao lado.

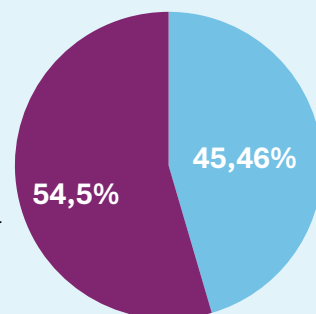
Caso a matéria seja reprovada, isto implicará que o Fundo permanecerá com o percentual de 25,7% do Shopping e não terá mais direitos futuros sobre a Aquisição, podendo a Rio Bravo, inclusive, indicar outro fundo sob mesma administração para substituir o SHPH no MOU;

**Ao seguir com este cenário de aprovação da aquisição,** o Preço de Emissão de novas cotas é calculado com base no preço da transação, avaliando a cota do SHPH11 no mesmo preço por cota em que a participação será adquirida. Esta metodologia, que já foi utilizada na última emissão de cotas, garantirá aos cotistas manter aproximadamente a mesma participação por cota que cada cotista possui indiretamente no Shopping hoje, mesmo após a emissão de cotas. Como o PL do Fundo, hoje em R\$ 921,92/cota, está abaixo do preço da transação, uma Emissão a valor de PL causaria uma diluição na participação que o fundo possui hoje.

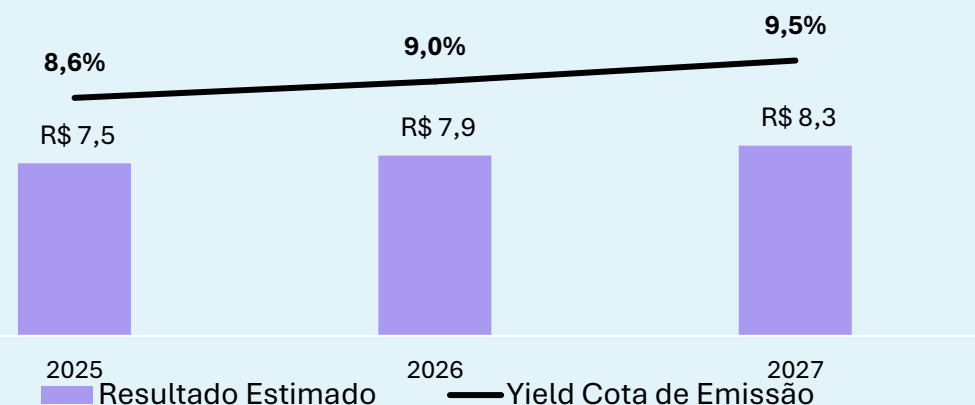
Valuation Transação	R\$ 2.427.146.000,00
Participação Atual	25,7%
Valuation da Participação Atual	R\$ 623.564.367,21
Cotas Atuais	608950
<b>Valor das Cotas no Valuation da Transação (A)</b>	<b>R\$ 1.024,00</b>
Participação a ser Adquirida	19,77%
Custos de ITBI/Cartório da Part. Adquirida	R\$ 16.794.636,75
<b>Custos de ITBI/Cartório da Part. Adquirida por Cota (B)</b>	<b>R\$ 27,58</b>
<b>Valor de Emissão (A + B)</b>	<b>R\$ 1.051,58</b>

### Estrutura Societária Pós Aquisição

- FII Shopping Higienópolis
- Outros Empreendedores



### Resultado Estimado Pós Aquisição





# SLIDE VOTAÇÃO

O voto pode ser realizado de 3 formas:

1) Voto Presencial: AGE que será realizada no dia 24 de janeiro de 2025, às 10:00 horas, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia. São Paulo/SP.

2) Voto Via Plataforma: será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica. Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 3 dias úteis desta Convocação, para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto.

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

Caso algum Cotista vote por mais de uma forma, seja o Voto Presencial, Voto Via Plataforma ou Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido pela Administradora.

PRAZO PARA RECEBIMENTO  
DOS VOTOS ESCRITOS

9h de  
24/01/2025

ASSEMBLEIA

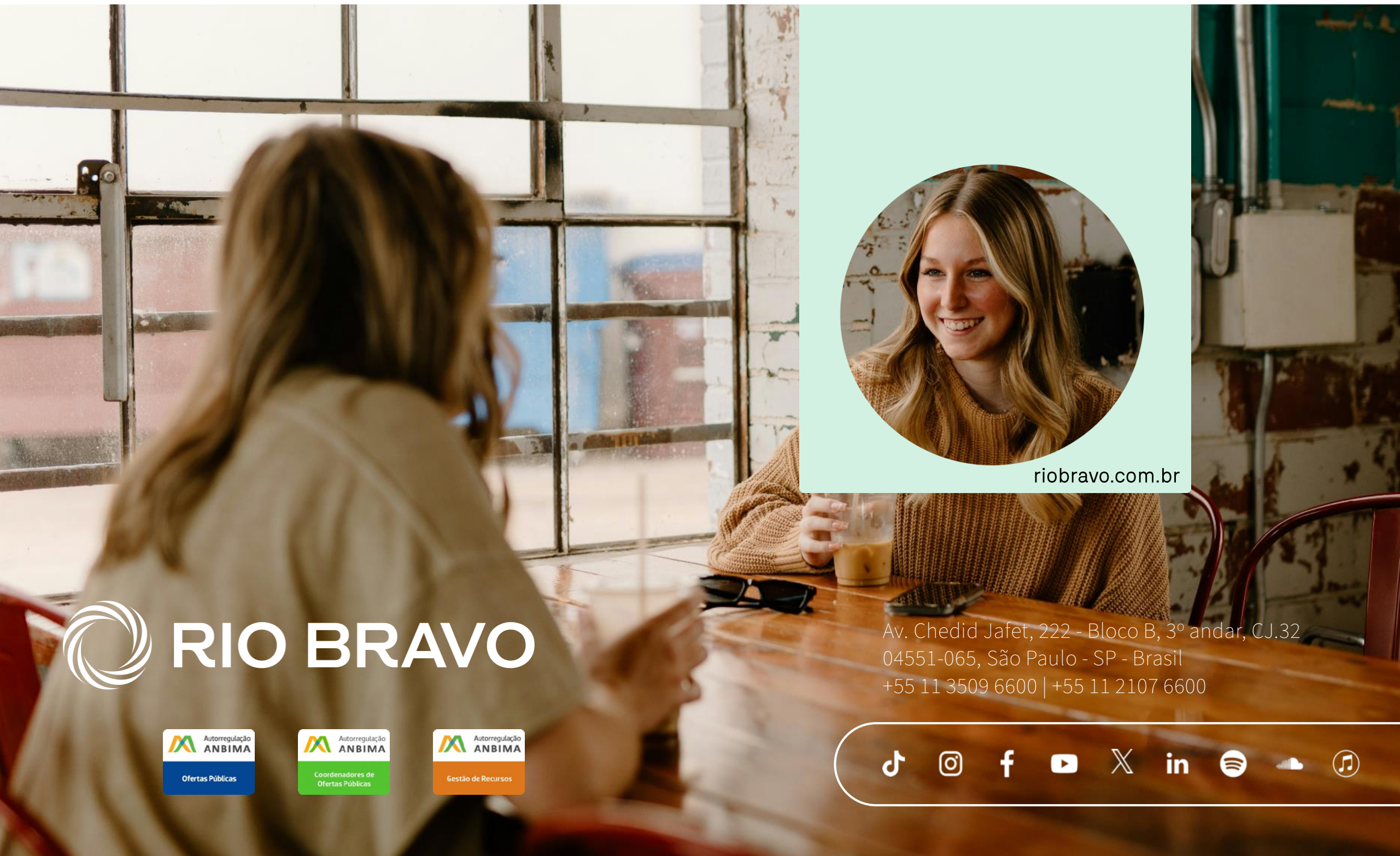
10h de  
24/01/2025

**Em caso de dúvida, não hesite em  
contatar o RI pelos canais**

**[ri@riobravo.com.br](mailto:ri@riobravo.com.br)**

**11 3509-6500**

**Atendimento digital: [clique aqui](#)**



riobravo.com.br



# RIO BRAVO

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

