

FII Shopping Pátio Higienópolis

CONSULTA FORMAL

Proposta da Administradora



matéria

Aprovar a alteração do regulamento do Fundo para incluir a possibilidade da Administradora **realizar novas emissões de cotas do Fundo**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, **no montante de até R\$ 600.000.000,00** (seiscentos milhões de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, de acordo com a minuta do Regulamento do Fundo ("Capital Autorizado").

A inclusão do Capital Autorizado tem por objetivo prever a emissão de novas de cotas do Fundo, as quais deverão ser distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 476 ou da Instrução CVM nº 400, sob estruturação, coordenação e distribuição da Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio de um custo unitário de distribuição na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014 e cujos principais termos e condições serão descritos no Ato da Administradora que aprovará a Emissão, observadas as condições já propostas pela Administradora nesta mesma data.

As Emissões terão o valor necessário para que o Fundo exerça o seu direito de preferência em eventual aquisição das participações colocadas à venda por qualquer um dos coproprietários do "Condomínio Comercial Shopping Higienópolis" ("Participações Empreendimento" e "Empreendimento"), inclusive na hipótese de aquisição das participações dos demais coproprietários do Empreendimento que não exercerem seus respectivos direitos de preferência ("Sobras Participações Empreendimento") e observará, como parâmetro para a precificação da(s) Emissão(ões), a exclusivo critério da Administradora, o valor patrimonial, o valor de mercado das cotas dos últimos 90 (noventa) dias, ou valor intermediário.

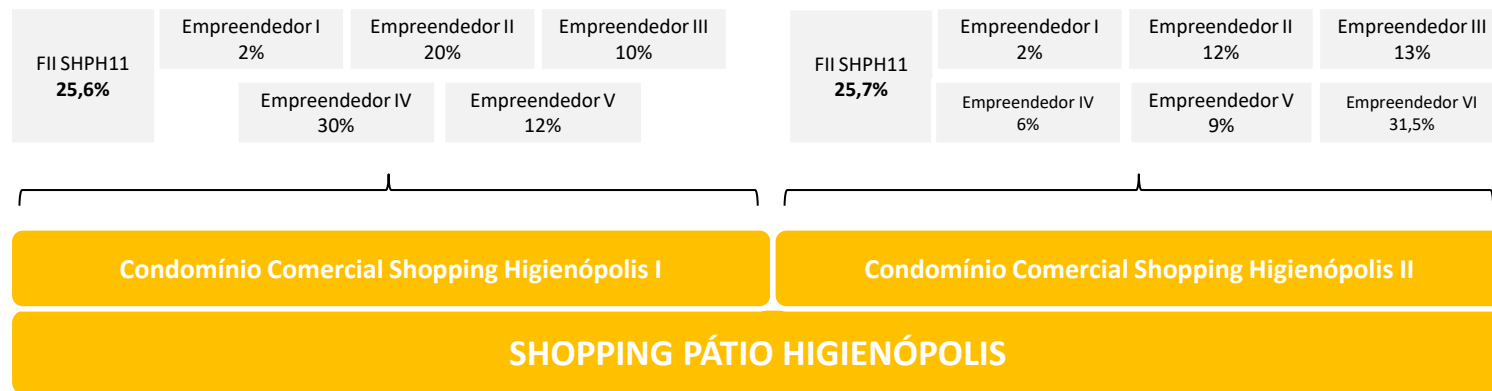
Sobre a proposta

O Fundo é coproprietário do Empreendimento (ver página seguinte), de modo que, caso haja intenção de venda das participações dos demais coproprietários, o Fundo terá prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação pelo coproprietário ofertante para manifestar sua intenção de exercer o direito de preferência da aquisição das Participações Empreendimentos. Caso algum coproprietário deixe de exercer o direito de adquirir a parte ofertada, esta será rateada entre os coproprietários interessados, na proporção de suas respectivas participações. Assim, o Fundo poderá exercer o direito às Sobras Participações Empreendimento, em até 5 (cinco) dias contados de nova notificação pelo coproprietário ofertante, após o término do período de 30 (trinta) dias, para exercício das Sobras Participações Empreendimento.

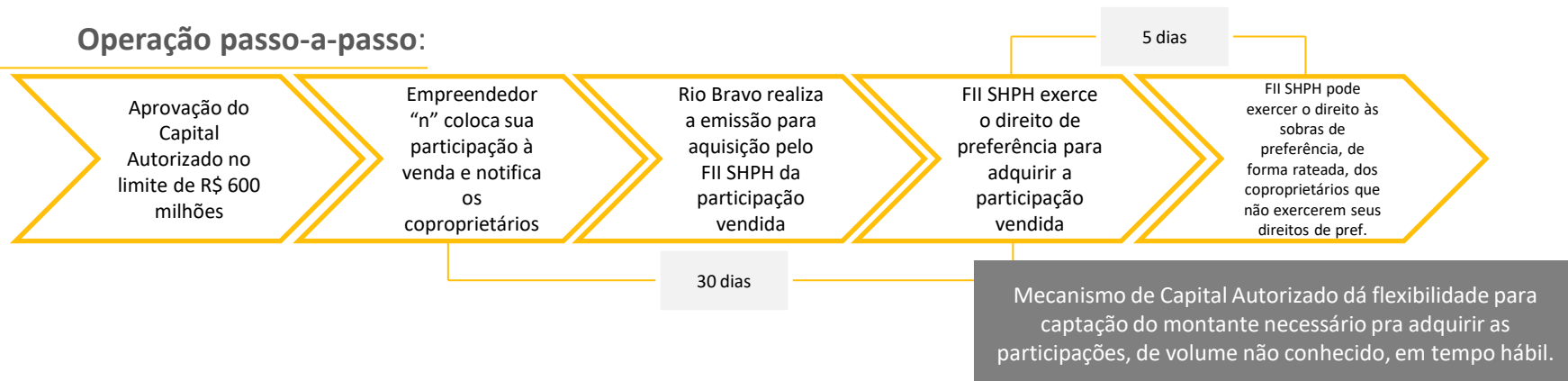
Assim, a **aprovação do Capital Autorizado permitirá que o Fundo levante o montante necessário para aquisição das Participações Empreendimento por meio da Emissão em tempo suficiente a notificar o coproprietário ofertante para exercício do direito de preferência nas Participações Empreendimento**. Esta Emissão terá foco em obtenção dos recursos diretamente dos Cotistas atuais do Fundo, por meio do exercício pelos Cotistas de seus direitos de preferências pelo período não inferior a 20 (vinte) dias, a fim de garantir que todos os Cotistas possam participar da majoração da participação do Fundo no Empreendimento. A Emissão ainda contaria com possibilidade de lote adicional a fim de permitir que o Fundo capte montante adicional caso seja necessário para a aquisição das Sobras Participações Empreendimento.

Diante das condições acima, e em atenção à política de investimento do Fundo, que tem por objeto a adquirir e participar da implantação, desenvolvimento e exploração do referido Empreendimento, **a Rio Bravo recomenda pela aprovação da matéria**.

Objetivo: aumentar a participação do FII no Shopping, que hoje é de 25,6775%.



Operação passo-a-passo:



Por que aprovar o aumento de participação?

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**

Sobre o FII Shopping Pátio Higienópolis

Patrimônio Líquido (R\$)	Qtd. de Cotas	Participação no Shopping (%)	ABL (m²)	Qtd. de Cotistas
500,7MM	608.950	25,6775%	34.000m²	3.131



Operação focada nas **classes A e B**



Forte trabalho de **redução de custos** durante a pandemia



Mix balanceado de lojas entre segmentos



Oferta de **gastronomia diferenciada** e com novas operações contratadas



Baixa projeção de Capex ou demanda por expansão nos próximos anos



NOI dentre os mais resilientes de São Paulo para ativos com posicionamento similar



Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto (se houver) e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.