

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	CNPJ do Fundo/Classe:	03.507.519/0001-59
Data de Funcionamento:	15/10/1999	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRSHPHCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	608.950,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, CONJUNTO 32, BLOCO B- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 04551-065	Telefones:	+55 (11) 3509-6500
Site:	www.riobravo.com.br	E-mail:	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos Ltda.	03..86.4.6/07/0-00	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, São Paulo - SP, CEP 04551-065	+55 (11) 3509-6500
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: KPMG Auditores Independentes Ltda.	57..75.5.2/17/0-00	Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105 (12 andar) Torre A	+55 (11) 3940-1500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:			
	Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:		
	O Fundo avalia junto a administradora comercial do empreendimento as necessidades de investimento a cada período, voltado principalmente para atualização do empreendimento e qualificação de mix.		
4.	Análise do administrador sobre:		
4.1	Resultado do fundo no exercício findo		
	O lucro do Fundo no exercício ficou em torno de R\$ 90 milhões.		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	No exterior, o início do ciclo de cortes de juros nos EUA foi a principal angústia desde o início de 2024. A espera foi longa, e em momentos em que o primeiro corte parecia quase unânime entre os investidores, os dados de inflação indicavam surpreendente resiliência, especialmente dentro de serviços. Foi apenas em agosto, durante o simpósio anual de Jackson Hole, que Jay Powell anunciou que era a hora de cortar os juros. Portanto, em setembro, o FOMC iniciou a flexibilização monetária com um corte inicial de 50bps, seguido por um corte de 25bps no mês de novembro. Inicialmente, os investidores pareciam confiantes em um ciclo de cortes de juros extenso, de maior magnitude. Entretanto, a dinâmica de arrefecimento do mercado de trabalho despertou receios na autoridade monetária, e, na atual conjuntura, com emprego e inflação caminhando para a estabilidade, o BC optou por postura mais cautelosa, monitorando os dados de perto. Talvez esse tenha sido o fator comum da grande maioria dos países no ano de 2024: Elevada inflação de serviços, decorrente de defasagem dos impulsos fiscais realizados durante à pandemia (ou depois dela também), como o caso do Brasil), mas, principalmente, de um fenômeno de “despoupança”, dado que observamos consumo relativo bastante baixo durante os anos de covid-19, especialmente na categoria de serviços, a mais prejudicada pelas restrições do lockdown. O Brasil, frente ao cenário de queda da inflação, foi um dos primeiros países a iniciar o afrouxamento monetário na segunda metade de 2023, que, no entanto, foi interrompido no meio deste ano. Nós entramos na contramão da política monetária global, e o culpado é bastante conhecido: o crescimento impulsionado por uma política fiscal expansionista. Enquanto outros países esperaram até sentir confiança na sustentabilidade da desinflação antes de iniciar a flexibilização, o Brasil fez de forma antecipada, e sob forte aumento dos gastos públicos. Nesse contexto, a inflação de serviços voltou a preocupar o Banco Central, que foi obrigado a interromper a flexibilização. O cenário geopolítico de 2024 foi marcado por um aumento expressivo de riscos. A continuidade da guerra entre Rússia e Ucrânia, somada à intensificação do conflito entre Israel e Palestina, perpetua um regime de elevada volatilidade nos mercados de commodities energéticas. Além disso, a vitória contundente de Donald Trump nas eleições dos Estados Unidos gerou uma série de questionamentos: Qual será sua postura em relação aos conflitos internacionais? O governo adotará uma política protecionista tão incisiva quanto a proposta em seu plano de campanha? E, talvez a questão mais crucial: Quais serão os impactos de um novo mandato de Trump, agora com uma maioria no Congresso, sobre a economia e os mercados financeiros		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	A despeito de observarmos maior estabilidade nas duas partes do mandato dual do Fed no final desse ano, com enfraquecimento controlado do mercado de trabalho, e o processo convergência da inflação trazendo mais segurança, a política monetária dos EUA ainda será tema para o ano que vem. O BC americano sinalizou menos pressa nos últimos meses, o que significa menos cortes do que o inicialmente antecipado para o ano que vem. Com inflação e emprego estabilizados, devemos observar uma postura mais neutra ao longo de 2025. As dúvidas, no entanto, se concentram ao redor dos impactos econômicos do plano de Donald Trump, tanto nos EUA, como no resto do mundo. As propostas de Trump carregam, por natureza macroeconômica, viés inflacionário. Pelo lado das políticas protecionistas, devemos observar incremento na inflação global, consequência da desconfiguração da cadeia de comércio internacional. Economias mais abertas, que mantêm superávit comercial relevante com os Estados Unidos, devem observar deterioração em seus fluxos comerciais, como México, Canadá, Coreia do Sul, e a maioria da Europa. Dessa maneira, já observamos fortalecimento generalizado do dólar desde o anúncio do resultado da eleição. A “deportação” em massa de imigrantes ilegais deve desempenhar incremento no custo do trabalho. Menor oferta de trabalhadores em setores que não tem presença de mão de obra nacional, significa aumentar o poder de barganha dos empregados, e consequentemente, maiores salários que devem implicar em aumento do consumo. Por último, os cortes significativos de impostos, especialmente sobre empresas manufatureiras domésticas, com muitos economistas antecipando um incremento de U\$ 9 trilhões na dívida já divergente dos EUA. As expectativas para o Brasil concentram-se, na maior parte, ao redor da política fiscal. Observamos, ao longo de 2024, deterioração generalizada dos ativos locais, derivada em sua maior parte de preocupações com o crescimento das despesas obrigatórias do governo, que optou por resolver o problema via intensa busca de medidas arrecadatórias. Pouco se discutiu sobre cortes ou revisão nesses gastos, a não ser nesses últimos dois meses do ano. Há pouco espaço para imaginar um ajuste estrutural na trajetória das despesas na atual conjuntura, o que justifica a nossa projeção de déficit primário de -0,6% do PIB. A perda progressiva de credibilidade da regra fiscal, o Arcabouço, derivada de mudanças na meta no primeiro semestre, estimativas irreais das receitas e despesas, faz com que acreditemos que haja manutenção no prêmio de risco embutido na curva de juros futuros, consequência da maior incerteza dos investidores domésticos e estrangeiros. Dessa maneira, esperamos que o real também se mantenha em níveis elevados em 2025.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Shopping Patio Higienópolis	607.188.860,31	
		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	
		SIM	9,95%

6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
	A empresa de avaliação Cushman & Wakefield, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para a determinação do valor justo dos imóveis de propriedade do Fundo na data base de dezembro de 2024 (no exercício findo em 2023, a data base foi dezembro de 2023, também elaborado pela Cushman & Wakefield). Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. A avaliação do shopping foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado de 10 anos, considerando os contratos atuais com cada lojista e as respectivas performances de vendas para as receitas de aluguéis mínimos, fixos e complementares. As demais receitas estimadas estão relacionadas as receitas com quiosques e merchandising, entre outros. As despesas consideradas foram: custos de condomínio para as lojas vagas, custos de vacância (estimado com base na vacância atual do empreendimento), despesas de inadimplência (estimada com base na inadimplência atual) e taxa de administração. A taxa de desconto (real) aplicada foi de 8,00% a.a. (8,00% a.a. em 2023) e taxa de capitalização de 7,50% a.a. (7,50% em 2023). A vacância financeira em 4,5% (6% em 2022) no 3º ano, 3,0% (6% em 2023) no 2º ano e 2,0% (5% em 2023) no 5º ano. Para o shopping em operação, na avaliação do perito independente e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
	0128552-57.2012.8.26.0100	24ª Vara Cível	Nos tribunais superiores	21/03/2012	400.000,00	BROOKFIELD BRASIL HIGIENÓPOLIS LTDA.	possível
	Principais fatos						
	BROOKFIELD BRASIL HIGIENÓPOLIS LTDA. vs. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS; ULTRAPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL; AGROPART ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.; BRÁZ PARTICIPAÇÕES LTDA. - Busca a Brookfield decisão judicial que determine a aplicação do art. 1.333 do CC para aprovação da Convenção do Condomínio SPH2.28/08/2020 Deferida a liminar para os fins de suspender, entre as partes ou perante terceiros, os efeitos da convenção condominial						
	Análise do impacto em caso de perda do processo						
	1346771,23224694						
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
	0146208-27.2012.8.26.0100	24ª Vara Cível	Nos tribunais superiores	14/05/2012	400.000,00	BROOKFIELD BRASIL HIGIENÓPOLIS LTDA.	possível
	Principais fatos						
	BROOKFIELD BRASIL HIGIENÓPOLIS LTDA. vs. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS; ULTRAPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL; AGROPART ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.; BRÁZ PARTICIPAÇÕES LTDA. - Busca a Brookfield decisão judicial que determine a aplicação do art. 1.333 do CC para aprovação da Convenção do Condomínio SPH2.28/08/2020 Deferida a liminar para os fins de suspender, entre as partes ou perante terceiros, os efeitos da convenção condominial						
	Análise do impacto em caso de perda do processo						
	1334280,48302439						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes						
	Não possui informação apresentada.						
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:						
	Os processos com chances de perdas prováveis já estão contingenciados em balanço.						
10.	Assembleia Geral						
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:						
	Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, Conjunto 32, São Paulo, SP, CEP 04551-065 www.riobravo.com.br						

10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	As solicitações podem ser enviadas aos seguintes e-mails: administracaofii@riobravo.com.br; ASSEMBLEIAS.SHPH11@riobravo.com.br e ri@riobravo.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária. Somente poderão votar na Assembleia Geral dos Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A taxa de administração é calculada com base em 0,2% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, respeitando o valor mínimo de R\$ 30.000,00 corrigidos anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV na data base de 01 de Fevereiro de 2017 e paga a administradora mensalmente, por período vencido, no mês subsequente ao dos serviços prestados.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	1.063.684,83	0,17%	0,21%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Paulo Andre Porto Bilyk	Idade: 59
	Profissão:	Administrador de Empresas	CPF: 089.303.788-54
	E-mail:	correspondencia@riobravo.com.br	Formação acadêmica: Administrador de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/07/1994
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2015	CIO Chief Investment Officer
			Investimentos Imobiliários

Rio Bravo Investimentos Ltda.	desde 2019	CEO Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por P
Até 5% das cotas	2.213,00	608.950,00	100,00%	94,93%	5,07%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	https://www.riobravo.com.br/quem-somos/governanca-corporativa/				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://www.riobravo.com.br/quem-somos/governanca-corporativa/				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://www.riobravo.com.br/quem-somos/governanca-corporativa/				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não possui informação apresentada.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.					

Anexos
5. riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---