



Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

São Paulo, 15 de setembro de 2009

Consulta Formalizada n.º 01/2009

Aos

Quotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Prezado(a) Quotista,

A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. (“Rio Bravo”), administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (“FII Higienópolis” ou “Fundo”) vem, por meio desta, nos termos parágrafo 5º do artigo 2º do regulamento do Fundo (“Regulamento”), consultá-los formalmente acerca da proposta de realização da 6ª emissão de quotas do Fundo para a manutenção da sua participação atual de 25% (vinte e cinco por cento) na expansão do empreendimento Shopping Pátio Higienópolis (“Empreendimento”), bem como da alteração do Regulamento, nos termos da legislação vigente.

Os “sócios empreendedores” do Empreendimento (ressaltando que o Fundo possui participação de 25% neste) aprovaram a alteração do projeto da expansão apresentado a V.Sas. quando da aprovação da 5ª emissão de quotas do Fundo (“Projeto Inicial”), realizada em janeiro de 2007, de forma a melhor viabilizar sua aprovação junto aos órgão competentes e maximizar seus possíveis retornos (projeto atual será denominado “Projeto Atual”). As alterações no Projeto Inicial atendem aos objetivos do Fundo, uma vez que as mesmas ocorreram, principalmente, pela decisão de aumentar a área a ser construída, com o respectivo aumento da área bruta locável (“ABL”), com o objetivo de gerar mais receitas para o Empreendimento. A 6ª emissão se faz necessária para que o Fundo permaneça como detentor de 25% (vinte e cinco por cento) da sociedade na expansão do Empreendimento, caso contrário este terá sua participação diluída pelos demais sócios empreendedores.

Antes de abordar os aspectos da emissão proposta, entendemos por bem apresentar um breve resumo dos acontecimentos envolvendo a 5ª emissão de quotas do Fundo e o início da expansão do Empreendimento até a presente data.



Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

I. Expansão do Shopping Pátio Higienópolis

i. O Empreendimento

O mercado de shopping centers é atualmente responsável por aproximadamente 18% (dezoito por cento) do mercado de varejo e 2% (dois por cento) do PIB nacional. É também responsável pela geração crescente de empregos. Até junho de 2009, foram gerados aproximadamente 720.890 empregos.

Até o final do ano de 2009, estão previstas 17 inaugurações de novos empreendimentos no Brasil. Com essas inaugurações, somarão mais de 8,8 milhões de m² de ABL com 384 shopping centers, conforme informações da Associação Brasileira de Shopping Center (Abrasce).

O crescimento desta indústria é reflexo do aumento de investimentos advindos de capital estrangeiro, bem como pela possibilidade de investimento via mercado de capitais. Com a modernização do mercado de shopping centers, grande parte dos shoppings consolidados estão passando ou já passaram pelo processo de revitalização e/ou expansão, buscando adequar-se às exigências do mercado.

O Shopping Pátio Higienópolis, que completa 10 anos em outubro de 2009, já é considerado um dos shoppings mais tradicionais da cidade de São Paulo e está entre os shoppings mais conceituados do País. Mesmo assim, apresenta um grande potencial de crescimento e melhorias principalmente por ainda não ter atingido sua curva perpétua de maturidade.

Dessa forma, buscando garantir a continuidade do crescimento do Shopping Higienópolis, maximizar sua rentabilidade e continuar sendo reconhecido como um dos principais shoppings da indústria nacional, a expansão do Higienópolis se mostra necessária. A expansão buscará: (i) reforçar a posição de liderança do Empreendimento na sua área de influência; (ii) fortalecer o “mix” das lojas do Empreendimento; (iii) qualificar o Empreendimento com marcas desejadas



Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

e diferenciadas; (iv) solidificar a imagem de um “shopping único” no mercado; (v) evitar evasão do público da região para os demais shoppings; e (vi) fidelizar o público.

ii. 5ª Emissão de Quotas

Em janeiro de 2007, foi aprovada a 5ª emissão de quotas, em que foi captado o valor de R\$ 24.499.620 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, seiscentos e vinte reais) para manter a participação de 25% (vinte e cinco por cento) do Fundo no projeto de expansão do Empreendimento.

Essa captação tinha por objetivo a aquisição dos terrenos, custeio das obras de construção e demais despesas relativas à expansão.

iii. Aplicação dos Recursos Captados

Após a captação na 5ª emissão de quotas, o Fundo realizou o aporte relativo à sua participação de 25% (vinte e cinco por cento) na aquisição dos imóveis e aplicou os recursos disponíveis em fundos de investimento de renda fixa. Os rendimentos financeiros auferidos desta aplicação foram pagos mensalmente aos quotistas a título de distribuição de rendimentos até o início da obra da expansão, conforme disposto na legislação vigente. O último pagamento dos rendimentos financeiros ocorreu em janeiro de 2009.

De acordo com a necessidade de caixa para a expansão, todos os empreendedores, aportam recursos para a realização de pagamento aos fornecedores, construtoras e demais responsáveis pela obra. Até o mês agosto de 2009, foi aportado um montante total de R\$ 9.324.710 (nove milhões, trezentos e vinte e quatro mil, setecentos e dez reais), além do valor desembolsado para a aquisição dos imóveis.



Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

iv. Aprovações nos órgãos competentes

Todas as aprovações necessárias dos órgãos legais competentes foram obtidas para a obra da expansão. Os imóveis adquiridos são considerados bens tombados e dependiam, inclusive, da aprovação do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP. Todos os documentos necessários foram protocolados perante os órgãos legais entre o final do exercício de 2006 e início de 2007, porém, todas as aprovações para iniciar o cronograma de obra e a expansão foram obtidas apenas no início de 2009.

v. Alterações no Projeto de Expansão

Com base em estudos de viabilidade econômica, o Projeto Inicial foi alterado com o objetivo de adequação às necessidades exigidas por órgãos reguladores e maximização das receitas. As alterações resultaram em um aumento da ABL significativa e conseqüente aumento de número de novas lojas a serem comercializadas pelo shopping. As modificações estão resumidas na tabela abaixo:

	Projeto Inicial	Projeto Atual	Diferença
Área Total a ser Construída:	27.530 m ²	31.448 m ²	3.918 m ²
Área do Estacionamento:	12.560 m ²	15.525 m ²	2.965 m ²
Área de Lojas e Cinemas*:	14.970 m ²	15.923 m ²	953 m ²
ABL (Área Bruta Locável):	8.087 m ²	10.117 m ²	2.030 m ²
Prazo das Obras	18 meses: Jan/07-Jul/08	14 meses: Fev/09-Abr/10	4 meses

* O Projeto Atual não inclui salas de Cinema. O espaço anteriormente destinado a este fim será utilizado para locação de lojas satélites e restaurantes.



Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

vi. Custos do Projeto de Expansão

Na tabela a seguir pode ser observado um estudo comparativo dos custos do Projeto Inicial frente ao Projeto Atual, no qual pode ser verificado um aumento previsto de custos no valor R\$47.285.079 (quarenta e sete milhões, duzentos e oitenta e cinco mil e setenta e nove reais).

Os aumentos de custo mais expressivos, quando comparados com o Projeto Atual, foram na aquisição do terreno, bem como no total dos investimentos em Projeto e Construção, devido principalmente às alterações relevantes do Projeto Inicial.

	Projeto Inicial	Projeto Atual
Total Investimentos em Projeto e Construção	R\$ 63.052.894	R\$ 96.893.934
Custo com Aprovações, Arquitetura e Consultoria	R\$ 5.041.822	R\$ 10.401.460
Taxa de Administração da Expansão	R\$ 4.085.683	R\$ 525.000
Compra terreno I e II	R\$ 25.205.046	R\$ 36.850.130
Total	R\$ 97.385.445	R\$ 144.670.524

vii. Expectativa de Receitas de Comercialização

Estima-se para o Projeto Atual um aumento na receita bruta de Cessão de Direito de Uso (“CDU”) em relação ao Projeto Inicial, passando de R\$ 16.435.287 (dezesesseis milhões, quatrocentos e trinta e cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais) para R\$ 41.769.677 (quarenta e um milhões, setecentos e sessenta e nove mil, seiscentos e setenta e sete reais). Esse aumento expressivo da receita de CDU foi principalmente devido ao aumento da ABL descrito no item (v) acima, bem como à uma eficiente negociação das respectivas áreas. À medida que as comercializações das lojas forem aprovadas pelos sócios empreendedores, as receitas de CDU serão pagas da seguinte forma: 20%(vinte por cento) como entrada e o saldo remanescente em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas, com vencimento da primeira em 30 (trinta) dias após o pagamento da entrada.

O segundo piso da expansão e o Imóvel denominado “Casarão”, casa tombada vizinha ao Empreendimento que faz parte do patrimônio do Shopping Higienópolis, não entraram na



Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

comparação da receita estimada, uma vez que no Projeto Inicial não foram estimadas receitas expressivas de CDU.

viii. Expectativa de Receitas de Locação

Com o acréscimo de aproximadamente 75 (setenta e cinco) lojas, sem considerar o segundo piso e o Casarão, estima-se que a expansão proporcionará um acréscimo na receita bruta anual do Empreendimento de, aproximadamente, R\$ 20.000.000 (vinte milhões de reais). Essa projeção é feita com base nas propostas apresentadas pela Administradora do Empreendimento e com as perspectivas de receitas apresentadas nos laudos de avaliação. Além disso, espera-se um aumento relevante na receita de estacionamento devido a um acréscimo de 15.525 m² (quatorze mil, setecentos e trinta e quatro) de área (aproximadamente quatrocentas e cinquenta novas vagas).

Os valores apresentados acima correspondem ao valor total do investimento no projeto de expansão do shopping e a expectativa de receitas. Vale ressaltar que o Fundo poderá participar com até 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do investimento, bem como das receitas.

II. 6ª Emissão de Quotas:

i. Valor da Emissão

Para que o Fundo não tenha sua participação diluída na expansão do Empreendimento, será necessário realizar a emissão de quotas no montante total de R\$ 11.900.000 (onze milhões, e novecentos mil reais), sendo que deste valor, R\$ 11.668.011 (onze milhões, seiscentos e sessenta e oito mil) serão utilizados para arcar com o investimento nas obras do projeto de expansão. Estima-se que o custo total da estruturação da emissão de quotas seja de R\$ 231.989 (duzentos e trinta um mil, novecentos e oitenta e nove reais), consistindo, principalmente, em despesas relacionadas aos serviços de consultoria jurídica, avaliação do Empreendimento e da expansão, estruturação da emissão, além das publicações exigidas.



Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

Projeto Atual	R\$
Investimento Expansão Total	144.670.524
Investimento Expansão Fundo (25%)	36.167.631
Valor aportado (5ª Emissão)	24.499.620
Diferença de Investimento em obra	11.668.011
Custo total com estruturação	231.989
Total 6ª Emissão de Quotas	11.900.000

Assim, o valor total da 6ª emissão será de R\$ 11.900.000 (onze milhões, novecentos mil reais).

ii. Critério para precificação da quota da Emissão

Para fins de apuração do valor da quota para a 6ª emissão, o patrimônio do Fundo foi avaliado por três empresas contratadas a fim de produzir um resultado equilibrado. As empresas avaliaram tanto o Empreendimento quanto o valor da presente expansão e, em seguida, calcularam o valor do patrimônio do Fundo. Adotou-se a média dos resultados apurados nos laudos de avaliação e foi aplicado um deságio de 15% (quinze por cento) para determinar o valor da quota da emissão. Entendemos necessário referido deságio de forma a buscar uma maior atratividade para a emissão, levando em consideração o fato de a 6ª emissão de quotas ser realizada inicialmente aos quotistas atuais do Fundo, na mesma proporção de sua participação, por meio do seu direito de preferência na subscrição e integralização das quotas e somente posteriormente ao mercado.

Valor da Emissão	R\$11.900.000,00
Quantidade de quotas	47.353
Valor quota para Emissão	R\$ 251,30403565

iii. Não aprovação da 6ª emissão de quotas

Caso a 6ª emissão de quotas não seja aprovada por mais de 50% (cinquenta por cento) dos quotistas, serão prováveis as seguintes conseqüências para o Fundo: (i) diluição de sua participação, e conseqüente diminuição do poder de voto (influência) em reuniões do



Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

Condomínio, (ii) redução na participação da receita prevista com CDU da expansão, (iii) redução na participação das receitas previstas com locações, e (iv) redução na participação das receitas previstas com o estacionamento.

Desta maneira, serve a presente Consulta formalizada para propor aos senhores quotistas a realização da 6ª emissão de quotas do Fundo com as seguintes características:

Características da Emissão:

- ❖ Oferta Pública com Direito de Preferência para os atuais quotistas na proporção das participações detidas. As frações serão arredondadas para baixo. Após o término do prazo da preferência, as quotas restantes serão disponibilizadas ao mercado para subscrição.
- ❖ Somente após aprovação da CVM, o quotista poderá exercer seu direito de preferência para as quotas a serem emitidas
- ❖ O quotista que não subscrever as novas quotas continuará recebendo rendimentos mensais do Shopping atual de acordo com a sua participação no Fundo
- ❖ Emissão em Série Única
- ❖ Limite de até 47.353 quotas
- ❖ Valor de R\$ 251,30403565 por quota
- ❖ Totalizando até R\$ 11.900.000,00 (onze milhões, novecentos mil reais)
- ❖ Integralização 100% à vista, em moeda corrente nacional
- ❖ Lote mínimo será de 1 (uma) quota
- ❖ Não é permitida venda de quotas fracionadas
- ❖ Os boletins de subscrição de novas quotas do Fundo serão emitidos após aprovação da CVM
- ❖ Integralização das quotas da 6ª emissão será no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição
- ❖ As quotas, após integralizadas, somente poderão ser negociadas junto a BM&F Bovespa S.A.
- ❖ Aprovação de mudanças no regulamento feita na carta em referência foi solicitada única e exclusivamente para contemplar a nova emissão de quotas.

Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA.

Contatos:

Martim Fass | Anita Spichler | Pamela Paz | Pedro Carvalheira

Fone: (11) 2107-6600 | Fax: (11) 2107-6699

Email: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Internet: www.riobravo.com.br



R I O B R A V O

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

Todas as informações descritas na presente consulta, bem como demais detalhes, fazem parte do material de suporte ao investidor (“Material de Suporte”), o qual está disponível na sede da instituição administradora dos Fundos, localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, e em seu endereço eletrônico: <http://www.riobravo.com.br>.



Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

Observações

As opiniões da Rio Bravo manifestadas neste documento constituem estimativas e projeções e não constituem garantias de resultados futuros, os quais dependerão da conjuntura econômica e condições específicas do mercado imobiliário. A rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa a garantia de rentabilidade futura aos seus quotistas.

Recomenda-se ao quotista, antes de tomar sua decisão, a leitura cuidadosamente e atenta dos Materiais de Suporte, disponíveis no endereço eletrônico da Rio Bravo.

Formalização da Consulta

Assim, a Rio Bravo solicita a análise por V. Sas. e o seu posicionamento quanto à proposta ora formulada, até o dia 17 de outubro de 2009, por meio do preenchimento da decisão na Carta Resposta anexa e do posterior envio à Rio Bravo, utilizando-se o envelope com porte pago também anexo à presente correspondência ou por fax ou, após cadastro do endereço eletrônico junto à administradora, o quotista poderá encaminhar o seu voto por e-mail.

A Rio Bravo ressalta que, por se tratar de processo de decisão via consulta formalizada, para que seja aprovada a 6ª emissão de quotas e alteração do Regulamento do Fundo, nos termos da proposta ora formulada, será necessária a aprovação por quotistas do Fundo que representem mais de 50% (cinquenta por cento) do total de quotas emitidas pelo Fundo.

Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA.

Contatos:

Martim Fass | Anita Spichler | Pamela Paz | Pedro Carvalheira

Fone: (11) 2107-6600 | Fax: (11) 2107-6699

Email: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Internet: www.riobravo.com.br



R I O B R A V O

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

Caso V. Sas. necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo, pelos meios indicados a seguir:

Analistas

- Anita Spichler - Telefone: (11) 2107-6662

- Pamela Paz - Telefone: (11) 2107-6518

- Pedro Carvalheira - Telefone: (11) 2107-6607

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Endereço: Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B - 3º andar, Vila Olímpia
São Paulo, SP - CEP 04551-065

Fax: (11) 2107-6699

Limitados ao acima exposto, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



Martim Fass



Anita Spichler

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.

Instituição Administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio
Higienópolis**