

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

São Paulo, 27 de setembro de 2011.

Consulta Formalizada n.º 01/2011

Aos

Quotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Prezado(a) Quotista,

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Rio Bravo”), administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (“FII Higienópolis” ou “Fundo”) vem, por meio desta, nos termos do artigo 32 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), consultá-los formalmente acerca da instituição de uma remuneração adicional e temporária em favor da Rio Bravo. Tal remuneração visa cobrir os custos da gestão mais ativa e frequente dos executivos da Rio Bravo (José Alberto Diniz, diretor de Fundos de Investimento Imobiliário, Anita Spichler Scal, Gerente de Fundos de Investimento Imobiliário e Luis Costa, analista de Fundos de Investimento Imobiliário) perante o Shopping Pátio Higienópolis (“Empreendimento” ou “Shopping Higienópolis”).

Caso esta remuneração adicional e temporária seja aprovada, tomaremos também todos os atos necessários à alteração do Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente, para incluir essa nova taxa.

UM BREVE HISTÓRICO

O FII Higienópolis foi constituído em 1999, tendo sempre sido administrado pela Rio Bravo, com a taxa de administração de 2% (dois por cento) sobre os rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas do Fundo. Desde a primeira emissão, as cotas valorizaram-se 324%.

O Shopping Higienópolis passa por uma expansão que se iniciou em 2007, de forma que a Rio Bravo realizou a 5ª e 6ª emissões de cotas do Fundo, com o fim de arcar com os custos da expansão, de modo a sempre manter a proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de participação do Empreendimento.

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

Desde 2007, os executivos da Rio Bravo têm se dedicado à realização de frequentes reuniões e análises objetivando garantir o bom andamento das obras, os esforços de comercialização e a gestão dos contratos atuais, fiscalização, licitação e aprovação de prestadores de serviços, entre outros.

Um exemplo prático do resultado dos trabalhos dos gestores, foi a troca da gerenciadora do estacionamento do Empreendimento, que impactou em expressivas melhoras no serviço prestado, redução da taxa anteriormente cobrada e nos resultados de receita da operação, que atingiram um crescimento de 30% entre os anos de 2008 e 2009, e agora para 2011 foi observado um crescimento de 26%, em relação ao ano de 2010. No mês de julho 2011 o faturamento bruto do estacionamento foi 41,5% superior ao de julho de 2010.

Estas atividades e trabalhos “extras” resultaram em grande rentabilidade ao Fundo Higienópolis, que em 2010 atingiu 51,2%, o terceiro Fundo de Investimento Imobiliário mais rentável de 2010, considerando a valorização da cota e os dividendos distribuídos aos cotistas, sendo que sua área de expansão foi inaugurada apenas em novembro do mesmo ano, quando o Fundo começou a perceber a remuneração dos aluguéis no mês subsequente.

ESCOPO DA ATIVIDADE PROPOSTA PARA A GESTÃO ATIVA

Com base no histórico de conhecimento do Empreendimento, de outros Shoppings do portfólio de fundos administrados pela Rio Bravo e do mercado de shoppings centers, a Rio Bravo observa um potencial adicional de melhora em redução de custos e aumento de receitas para o Empreendimento, tanto no Shopping atual, como também na área da expansão.

O serviço a ser prestado pela Rio Bravo equivale a uma consultoria gerencial e operacional do Shopping Pátio Higienópolis.

Assim sendo, definimos o escopo proposto como sendo:

- Fiscalizar, acompanhar e atuar diretamente na obtenção de um melhor desempenho da administradora do empreendimento, Brookfield Brasil Shopping Centers (negociações

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

de taxas de administração, merchandising, planos de metas para os executivos e funcionários, de receitas e despesas);

- Acompanhar e aprovar as contratações da fase final da obra de expansão (último piso) bem como controlar o gerenciamento de custos, visando garantir a conclusão da obra no tempo previsto;
- Acompanhar e aprovar as contratações do restauro do casarão bem como explorar os espaços disponíveis para locação e/ou arrendamento;
- Atuar nos esforços de comercialização dos novos espaços, buscando rentabilidade apropriada e superior à anteriormente praticada;
- Atuar nos comitês comerciais semanais, com foco na comercialização das novas áreas e nas ações renovatórias dos atuais lojistas;
- Atuar na política de descontos, visando reduzir ao máximo este tipo de prática, bem como na concessão de áreas de comodato;
- Atuar diretamente no Mall & Merchandising, buscando a recuperação de receitas em relação a 2010/2011 e também na negociação de espaços para quiosques;
- Atuar na gestão dos contratos atuais, fiscalização, licitação e aprovação de prestadores de serviços, negociações envolvendo elaboração de nova convenção de condomínio, e
- Participar ativamente nas campanhas de marketing do Shopping com a finalidade de aumento de fluxo de pessoas no Empreendimento.

Assim, nos servimos da presente para propor a instituição de uma remuneração temporária a título de gestão adicional de **0,30% (zero vírgula três por cento) ao ano do valor total de mercado das cotas do Fundo**. Na data desta Consulta Formalizada, a taxa de gestão adicional com base no ambiente administrado pela BM&FBOVESPA seria equivalente a aproximadamente R\$ 60.000,00 (sessenta mil) mensais.

Propomos que a taxa perdure por **18 meses, podendo ser renovada por mais 6 meses**, mediante ratificação em Assembleia Geral Extraordinária própria para esta finalidade.

Esclarecemos que previamente ao envio da presente consulta, o Representante dos Cotistas do Fundo, o Sr. Marco Antonio Martignoni manifestou-se favorável a presente proposta, conforme carta anexa.

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis – Consulta Formalizada

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 27 de outubro de 2011, por meio do preenchimento da decisão na Carta Resposta anexa e do posterior envio à Rio Bravo (i) utilizando-se o envelope com porte pago também anexo à presente correspondência, (ii) envio via fax ou (iii), após cadastro do endereço eletrônico junto à Rio Bravo, envio via correio eletrônico.

A Rio Bravo ressalta que, por se tratar de processo de decisão via consulta formalizada, para que seja aprovada a proposta, será necessária a aprovação por cotistas do Fundo que representem mais de 50% (cinquenta por cento) do total de quotas emitidas pelo Fundo.

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

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

- Luis Costa – Telefone: (11) 2107-6637

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,

Miguel Russo

Anita Spichler Scal

**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Instituição Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio
Higienópolis**