

Assembleia Geral Ordinária e
Extraordinária

Fundo de Investimento
Imobiliário Shopping Pátio
Higienópolis - FII

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

28 / 04 / 2016

São Paulo, 05 de abril de 2016.

Aos

Senhores Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Patio Higienopolis

Ref: Convocação para Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Patio Higienopolis

Prezados Senhores Cotistas,

A **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Patio Higienopolis**, inscrito no CNPJ/MF sob nº **01.201.140/0001-90** (“**Fundo**”), nos termos do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, vem por meio desta convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 28 de abril de 2016, às 14:30 horas, na sede da Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222 - 3º andar, Bloco B, CEP 04551-065, a fim de examinar, discutir e votar acerca:

- (a) das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2015; e
- (b) da eleição do representante de cotistas do Fundo.

- Em 29/04/15, foi eleito em AGOE, novo representante de cotistas, com mandato de 1 ano

Representante de Cotistas:

- A nova ICVM 571 definiu os novos direitos e obrigações do representante:
 - I – fiscalizar os atos do administrador
 - II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas
 - III – denunciar ao administrador os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao fundo;
 - IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas
 - V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
 - VI – elaborar relatórios sobre o período de seu mandato
 - VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do fundo



Deloitte Touche Tohmatsu
Rua Henri Dunant, 1383
4º ao 12º Andares - 04709-110
São Paulo - Brasil

Tel.: +55 (11) 5186-1000
Fax: +55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis em 31 de dezembro de 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários – CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 23 de março de 2015, que não conteve nenhuma modificação.

São Paulo, 28 de março de 2016



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador
CRC nº 1 PR 050377/O-6

Balanço Patrimonial



Ativo	Nota	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		6.470	1,85%	6.235	1,78%
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.594	0,74%	2.562	0,73%
Ativos Financeiros Imobiliários					
Contas a Receber de Aluguéis	5	3.521	1,01%	3.300	0,94%
Outros Valores a Receber		355	0,10%	373	0,11%
Não Circulante		348.195	0,43%	349.813	0,40%
Depósitos Judiciais	26.b	1.495	0,43%	1.388	0,40%
Investimento		346.700	99,13%	348.425	99,29%
Propriedades para Investimento		346.700	99,13%	348.425	99,29%
Imóveis Acabados	6	346.700	99,13%	348.425	99,29%
Total do Ativo		354.665	101,41%	356.048	101,46%

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Balanço Patrimonial



Passivo	Nota	2015	% PL	2014	% PL
Circulante		4.923	1,41%	4.787	1,36%
Fornecedores de materiais e serviços		5	0,00%	4	0,00%
Taxa de Administração a pagar	13	48	0,01%	35	0,01%
Distribuições de resultados e amortização de cotas a pagar	9	4.773	1,36%	3.608	1,03%
Adiantamento de lojistas	7	-	0,00%	1.080	0,31%
Obrigações Fiscais e Previdenciárias a pagar		97	0,03%	60	0,02%
Não Circulante		-	0,00%	343	0,10%
Provisão para contingências	26.a	-	0,00%	343	0,10%
Total passivo		4.923	1,41%	5.130	1,46%
Patrimônio Líquido		349.742	100,00%	350.918	100,00%
Cotas Integralizadas	8	76.840	21,97%	76.840	21,90%
Amortização do valor das cotas		(7.523)	-2,15%	(7.523)	-2,14%
Lucros acumulados		280.425	80,18%	281.601	80,25%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		354.665	101,41%	356.048	101,46%

Demonstrações do Resultado



	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Propriedades para Investimento			
Receitas de Aluguéis	5	20.104	19.721
Receita com estacionamento	5	3.865	3.869
Receita de cessão de direitos de uso	7	3.507	3.042
Despesas com Manutenção e Conservação		(2.327)	(1.773)
Despesas com condomínio		(322)	(161)
Outras receitas com propriedades para investimentos	11	1.513	1.276
Outras despesas com propriedades para investimentos	12	(1.872)	(2.238)
Ajuste a Valor Justo	6.b	(1.725)	2.206
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		<u>22.743</u>	<u>25.942</u>
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		<u>22.743</u>	<u>25.942</u>
Outros Ativos Financeiros			
Receita Financeira Líquida	4	517	503
Outras Receitas/Despesas			
Despesa com Taxa de Administração	13	(452)	(436)
Despesas com serviços de terceiros	14	(488)	(444)
Despesas Tributárias		(75)	(86)
Reversão de provisões	26.a	343	770
Despesas Administrativas	15	(150)	(56)
Lucro Líquido do Exercício		<u>22.438</u>	<u>26.193</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>578.353</u>	<u>578.353</u>
Lucro Líquido por cota - R\$		<u>38,80</u>	<u>45,29</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Mutações do Patrimônio Líquido



	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 1º de janeiro de 2014		<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>276.242</u>	<u>345.559</u>
Lucro Líquido do exercício				26.193	26.193
Distribuição de resultado no exercício	9.b			(20.834)	(20.834)
Saldos em 31 de dezembro de 2014		<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>281.601</u>	<u>350.918</u>
Lucro Líquido do exercício				22.438	22.438
Distribuição de resultado no exercício	9.b			(23.614)	(23.614)
Saldos em 31 de dezembro de 2015		<u>76.840</u>	<u>(7.523)</u>	<u>280.425</u>	<u>349.742</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Fluxo de Caixa



	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de Aluguéis		23.766	22.156
Recebimento de cessão de direitos de uso		3.507	3.042
Recebimento de Receitas Financeiras Líquidas		406	465
Outras receitas com propriedades para investimento		1.513	1.277
Pagamento de Serviços de Manutenção		(2.327)	(1.773)
Pagamento de Fornecedores de Materiais		(488)	(443)
Pagamento de condomínio		(322)	(161)
Pagamento de Taxa de Administração		(439)	(436)
Pagamento de Tributos		(76)	(1.024)
Pagamento de outras despesas		<u>(2.017)</u>	<u>(2.269)</u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		<u>23.523</u>	<u>20.834</u>
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Pagamento de outras contas		(1.080)	-
Retenção de obrigações fiscais e previdenciárias		38	-
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	9.b	<u>(22.449)</u>	<u>(21.793)</u>
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		<u>(23.491)</u>	<u>(21.793)</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		<u>32</u>	<u>(959)</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Início do Período	4	<u>2.562</u>	<u>3.521</u>
Caixa e Equivalentes de Caixa - Final do Período	4	<u>2.594</u>	<u>2.562</u>

As notas explicativas são parte integrante das Demonstrações Financeiras

Principais Eventos 2015

- Obras de manutenção e melhorias:
 - Fechamento de trincas no piso das garagens e delaminações
 - Reforma da nova área da Braugarten
 - Projeto Paisagístico – MODI
 - Padronização Comunicação Visual
 - Exaustão das garagens e docas
 - Revestimento da Fachada



Planejamento 2016

- Novas obras:
 - Acessibilidade: Padronização do Piso Tátil
 - Retrofit do Quadro de Comando
 - Substituição dos revestimentos das tubulações
 - Retrofit do asfalto de acesso às docas



Transformação da área da Braugarten em Mall



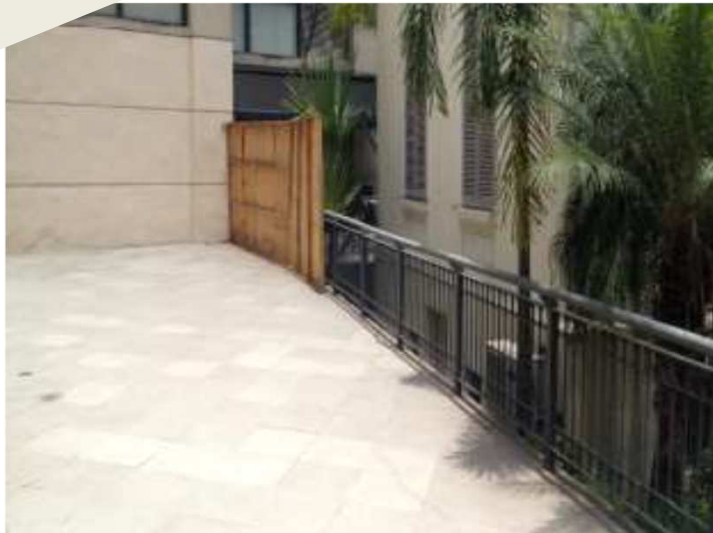
Antes



Depois



Revitalização da área externa do MODI



Comunicação Visual

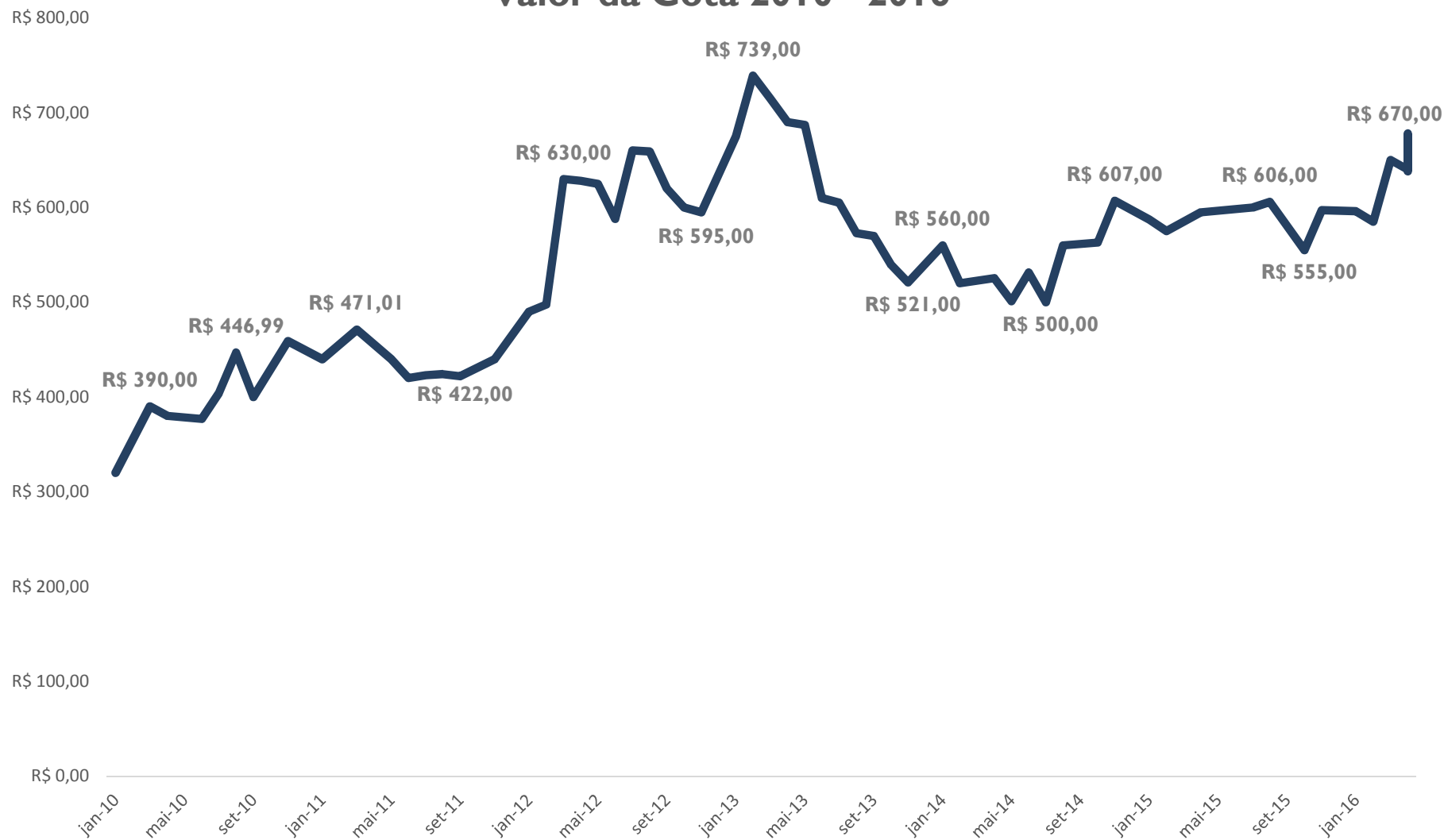


Resultado (em R\$)	Orçado 2016 Até Março/16	Realizado 2016 Até Março/16	$\Delta\%$	Realizado 2015 Até Março/15	$\Delta\%$
SPH I	21.483.410,10	22.821.610,87	6,2%	18.607.031,09	22,7%
SPH II	6.458.113,75	6.348.615,81	-1,7%	6.464.219,62	-1,8%
Consolidado	27.941.523,85	29.170.226,68	4,4%	25.071.250,71	16,3%

Principais *Highlights*:

- Pagamento de aluguel retroativo loja Tok & Stok (processo de renovatória)
- Recebimentos de CDU: lojas Simple Life e Loungerie
- Despesas legais não incorridas
- Investimentos e obras de manutenção postergadas

Valor da Cota 2010 - 2016



Fonte: Quantum

Retorno Total 2011 - 2016

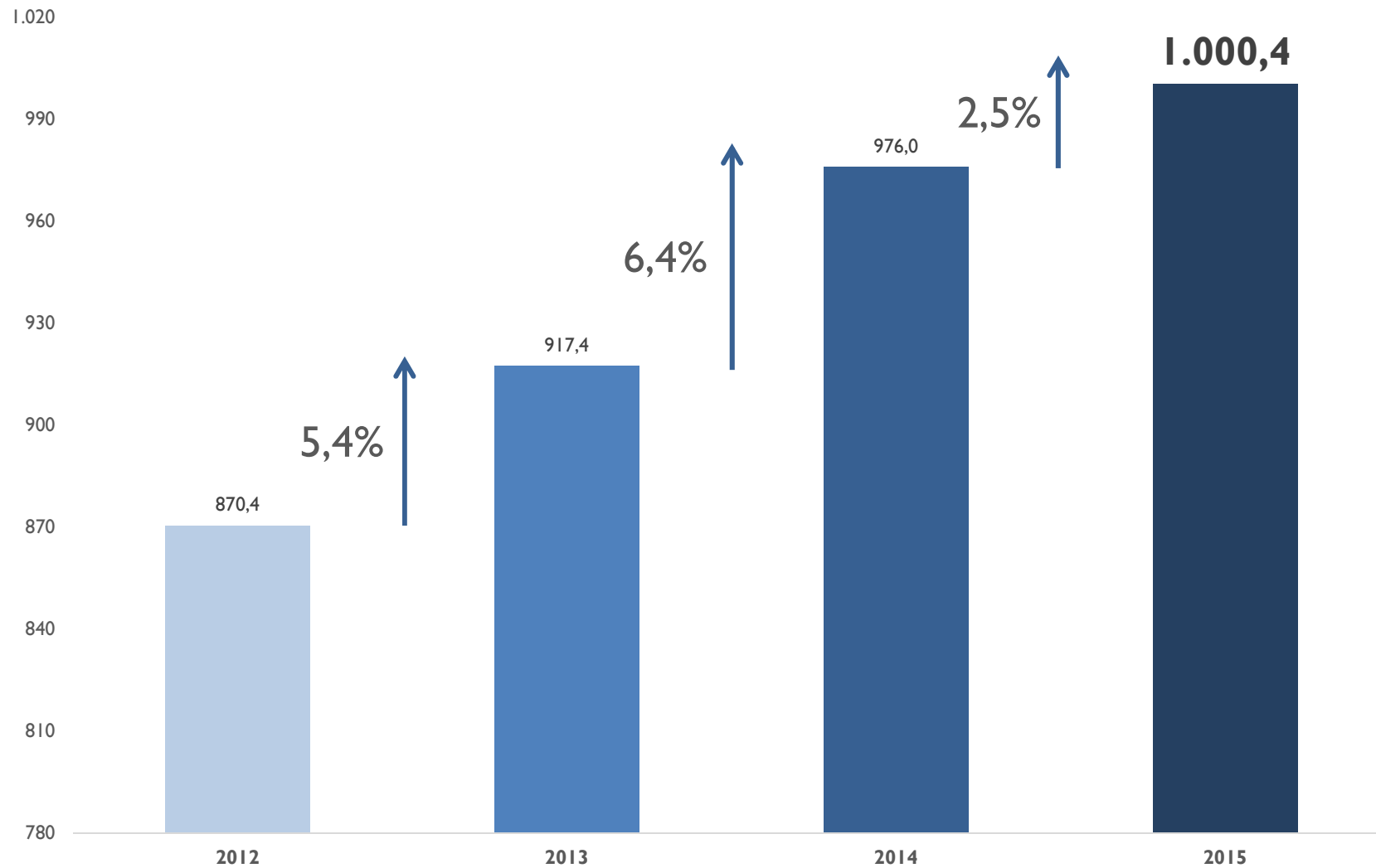


Fonte: Quantum, atualizado até 27/04/2016. Rentabilidade calculada a através do método da cota ajustada, ou seja, assume-se que o proventos pagos são reinvestidos no próprio FII

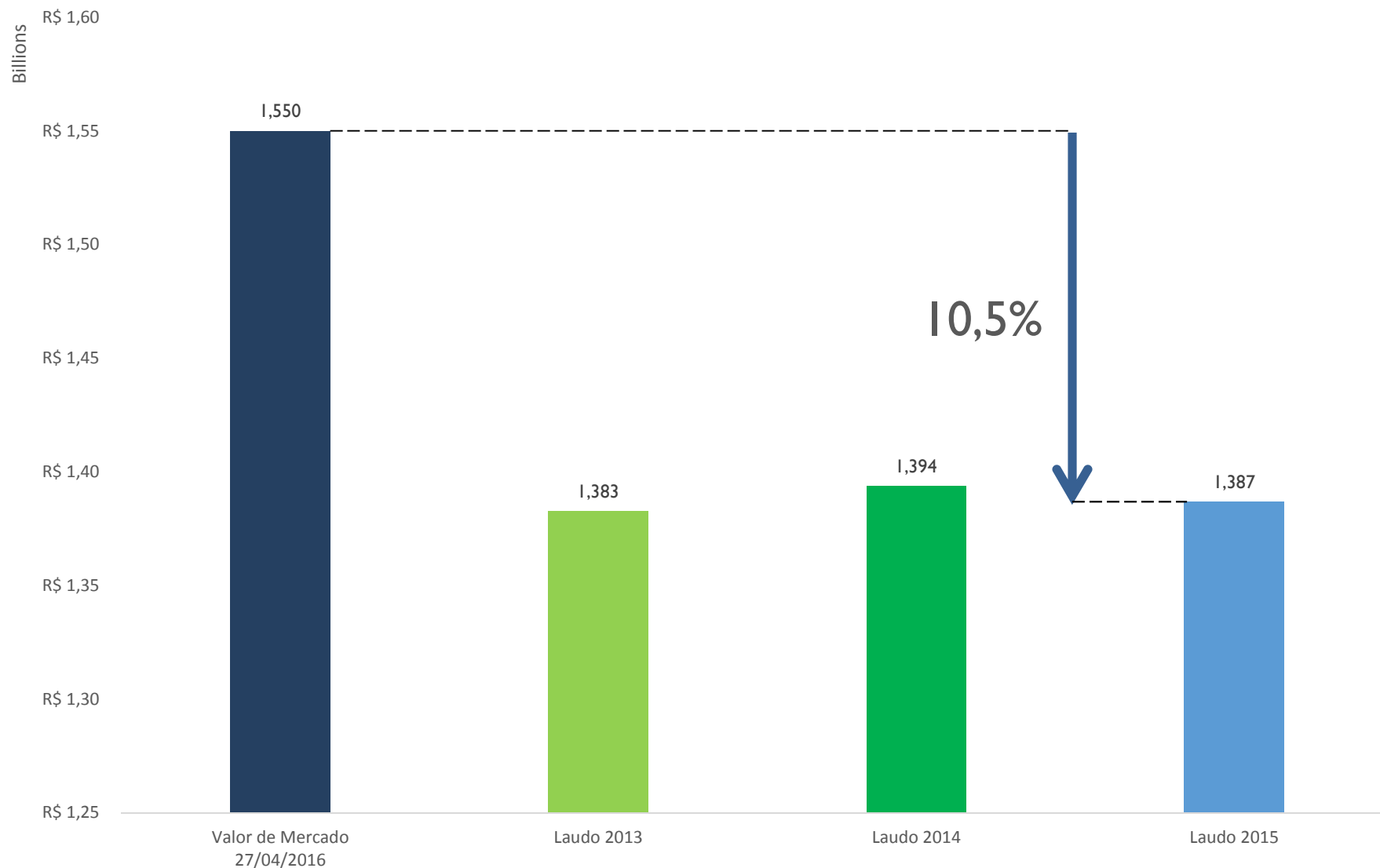
Distribuição do Fundo (em R\$/Cota)

Mês	2013	2014	Δ13/14	2015	Δ14/15	2016	Δ15/16
Janeiro	2,86	2,95	3,1%	3,00	1,7%	3,00	0,0%
Fevereiro	4,55	4,80	5,5%	4,50	-6,3%	5,00	11,1%
Março	3,00	3,05	1,7%	2,85	-6,6%	3,20	12,3%
Abril	2,80	2,95	5,4%	2,80	-5,1%	3,20	14,3%
Mai	2,80	2,95	5,4%	2,70	-8,5%		
Junho	2,85	3,00	5,3%	2,80	-6,7%		
Julho	2,85	3,00	5,3%	2,85	-5,0%		
Agosto	2,85	3,00	5,3%	3,00	0,0%		
Setembro	2,85	3,00	5,3%	3,15	5,0%		
Outubro	2,95	3,00	1,7%	3,50	16,7%		
Novembro	2,95	3,00	1,7%	3,80	26,7%		
Dezembro	2,95	3,00	1,7%	4,15	38,3%		
Total	36,26	37,70	4,0%	39,10	3,7%	14,40	

Vendas Totais do Shopping (R\$ Milhões)



Valor do Shopping (R\$)



Contatos

RIO BRAVO INVESTIMENTOS

Av. Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar
São Paulo – SP
Brasil

Telefones

(11) 3509-6600
(11) 3509-6639

Fax

(11) 3509-6699

Anita Spichler Scal

anita.spichler@riobravo.com.br
(11) 3509-6662

Luis Augusto T. Costa

luis.costa@riobravo.com.br
(11) 3509-6637

Rodrigo Berger

rodrigo.berger@riobravo.com.br
(11) 3509-6655



Recomendações ao investidor: Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto 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. • Este documento tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos. • 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. • 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. • O material aqui veiculado deve ser entendido como de uso pessoal. • Não é permitido qualquer tipo de transmissão, cópia ou 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.