

Assembleia Geral Extraordinária
Fundo de Investimento
Imobiliário Shopping Pátio
Higienópolis - FII

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

21 / 09 / 2016

São Paulo, 05 de setembro de 2016.

AVISO DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Ref.: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

Prezado Cotista,

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.507.519/0001-59 (“Fundo”), convida os cotistas para participarem da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“Assembleia”) a ser realizada em primeira convocação no dia 21 de setembro de 2016, às 10 horas e em segunda convocação no dia 29 de setembro de 2016, às 10 horas, na sede da Administradora, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a fim de examinar, discutir e votar acerca dos seguintes assuntos.

ORDEM DO DIA:

(a) alteração do regulamento do Fundo para adaptá-lo à Instrução CVM n. 571, de 25 de novembro de 2015 (“ICVM 571”), alteradora de diversos dispositivos da ICVM 472, inclusive para adequar o regulamento ao novo padrão da Administradora, de acordo com as suas atividades;

(b) alteração da taxa de administração, em linha com a ICVM 571, considerando o público alvo do Fundo e o fato de que as cotas de emissão do Fundo integram índice de mercado, bem como para atualizar a referida taxa aos valores atualmente praticados no mercado, conforme proposta abaixo:

“Pela prestação dos serviços de administração, será devida a seguinte remuneração pelo Fundo (“Taxa de Administração”):

I - Uma remuneração correspondente a 0,22% (zero vírgula vinte e dois por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), calculada com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, multiplicada pelo total das Cotas de emissão do Fundo, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$30.000,00 (trinta mil reais) mensais, na data-base de 01 de outubro de 2016, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGP-M – índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sendo que a referida remuneração será paga pelo Fundo diretamente à Instituição Administradora; e

II – Uma remuneração correspondente a (i) R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, considerando a data-base de 01 de setembro de 2008, conforme contrato celebrado entre a empresa de contabilidade e a Instituição Administradora, que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de contabilidade, o qual encontra-se disponível na sede da Instituição Administradora; e (ii) R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais, atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, considerando a data-base de 01 de outubro de 2009, conforme Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Quotas celebrado

entre a empresa de escrituração das quotas e a Instituição Administradora (“Contrato de Escrituração”), que será integralmente utilizada na remuneração dos serviços prestados por empresa de escrituração das quotas, o qual encontra-se disponível na sede da Instituição Administradora, sendo que as referidas remunerações serão pagas pelo Fundo diretamente à empresa de contabilidade e ao escriturador, respectivamente.”

(c) consolidação do novo Regulamento, nos termos dos itens “a” e “b” acima, e indicação da data a partir da qual o novo Regulamento entrará em vigor; e

(d) apresentação do resultado do estudo realizado sobre a melhor estrutura de governança para o Fundo realizado pela Administradora do Fundo e pelo Escritório de Advocacia contratado AmatuZZi Mattos Advogados, com a consequente criação e instalação de um Comitê Consultivo para melhor acompanhamento e interação dos Cotistas no Fundo, bem como discussões acerca de sua composição, estrutura, atribuições e regimento interno.

A Administradora lembra que somente poderão votar na assembleia os Cotistas que, na data da convocação da assembleia estiverem registrados na conta de depósito como cotistas do Fundo, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A minuta do novo Regulamento a ser proposta pela Administradora na Assembleia Geral Extraordinária ora convocada poderá ser verificada no link: <http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII-ShoppingPatioHigienopolis.ASPX>

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**

- Necessidade de adaptação e consolidação do Regulamento do Fundo à Instrução CVM N° 571, de 25/11/15 até 30 de setembro de 2016
- Apresentação do Plano de Governança elaborado em conjunto com o escritório Amatzuzi Advogados:
 - Criação de Comitê Consultivo
 - Melhor acompanhamento da gestão do Fundo
 - Maior interação dos Cotistas
 - Aumento do nível de Transparência
 - Possibilidade de discussões acerca da composição, estrutura, atribuições e regimento interno do Fundo
 - Criação do “ Site do Fundo”
 - Criação de um canal de comunicação entre o Comitê Consultivo e Investidores do Fundo

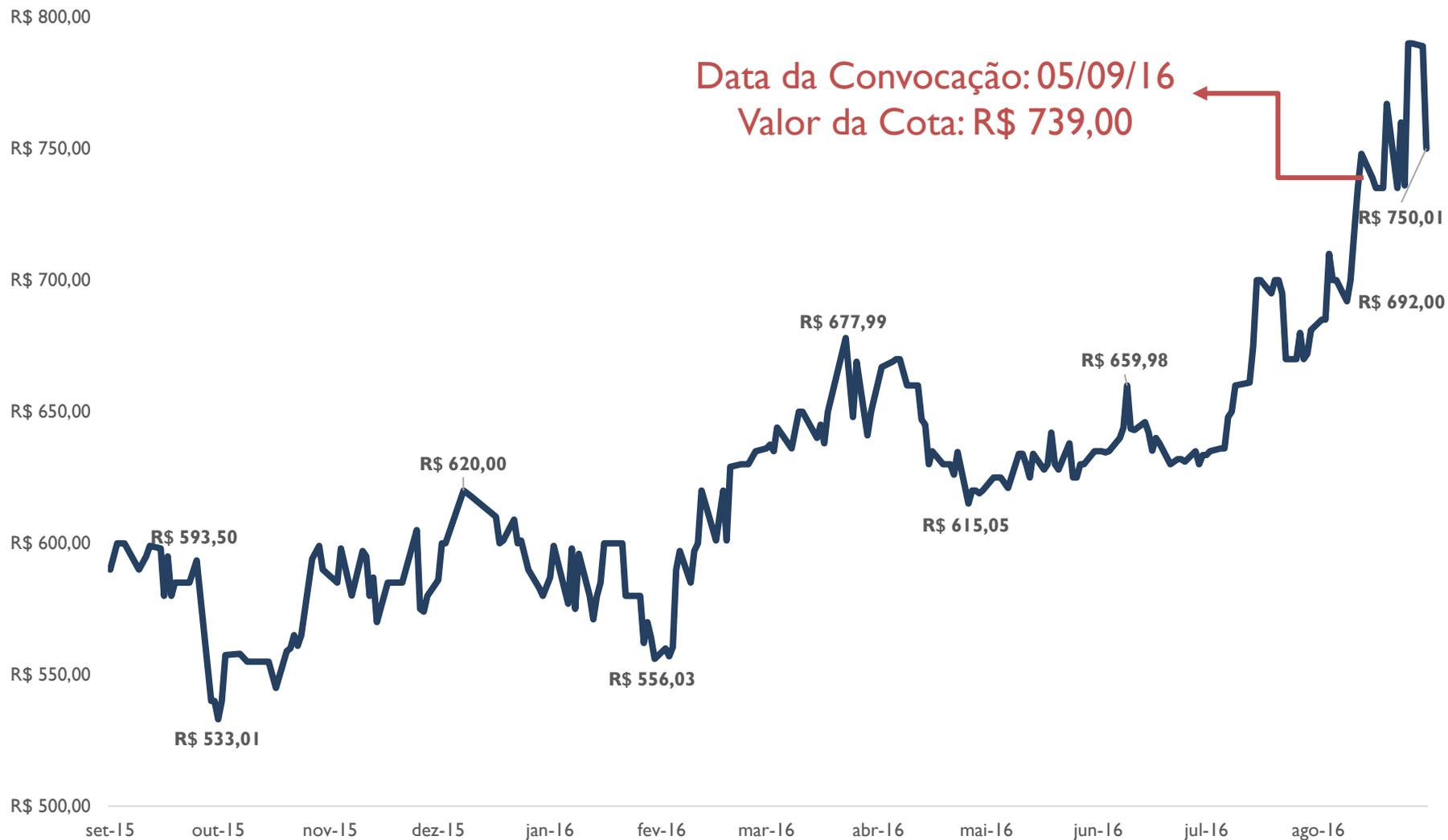
- Alteração da Taxa de Administração:
 - Fundo integrante do IFIX: exigência da CVM para alteração da metodologia de cálculo baseado em **Valor de Mercado** do Fundo
 - Remuneração atrelada ao Valor de Mercado das Cotas, gerando **maior alinhamento de interesses** entre cotistas e Administradores
 - Desde o início do Fundo (1999), a remuneração **nunca foi atualizada**, apesar do aumento do escopo de trabalho do FUNDO, maior envolvimento da Administradora na gestão do Fundo e Shopping
 - Remuneração atual muito **abaixo do patamar de mercado**, para Fundos semelhantes
- Proposta para nova Taxa: **0,22% a.a. sobre o Valor de Mercado** do Fundo (calculada com base na média diária da cotação de fechamento), com **mínimo de R\$ 30.000,00** + Escrituração e Contabilidade

FUNDO	P.L. (R\$) (31/08/16)	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	MÍNIMO*	ÚLTIMA TAXA
FII FLORIPA SHOPPING	56.494.303,50	9,0% a.m. da Receita do Fundo + Escrituração	R\$ 44.000,00	R\$ 29.759,49
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	571.103.713,46	0,23% a.a. do PL + Escrituração	R\$ 20.000,00	R\$ 124.989,65
FII SHOPPING JARDIM SUL	188.175.456,83	0,20% a.a. do Valor dos Ativos + Escrituração	R\$ 30.000,00	R\$ 44.684,60
FII SHOPPING PARQUE D PEDRO	1.606.965.565,25	R\$ 63.484,03 + Escrituração	-	R\$ 85.386,00
FII SHOPPING WEST PLAZA	95.439.859,53	0,25% a.a. do Valor dos Ativos + Escrituração	R\$ 15.000,00	R\$ 82.879,18
FII GRAND PLAZA SHOPPING	636.561.430,19	R\$ 40.000,00 + Escrituração	-	R\$ 48.371,71
VIA PARQUE SHOPPING – FII	472.924.177,40	R\$ 49.186,74	-	R\$ 50.122,37
CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRE - FII	229.029.543,44	0,50% a.a. do VM	-	R\$ 75.257,02
CSHG BRASIL SHOPPING	1.156.988.864,98	1,5% a.a. do VM	-	R\$ 1.384.150,68
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	2.271.151.487,39	0,25% a.a. do VM (Adm.) + 1,50% a.a. do VM (Gest.) + Escrituração	R\$ 30.000,00	R\$ 283.748,79
FII SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS (ATUAL)	352.999.578,77	2,0% dos rendimentos distribuídos	R\$ 5.000,00	R\$ 38.171,30
FII SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS (NOVA)	352.999.578,77	0,22% do VM + Escrituração/Cont.	R\$ 30.000,00	R\$ 73.060,44

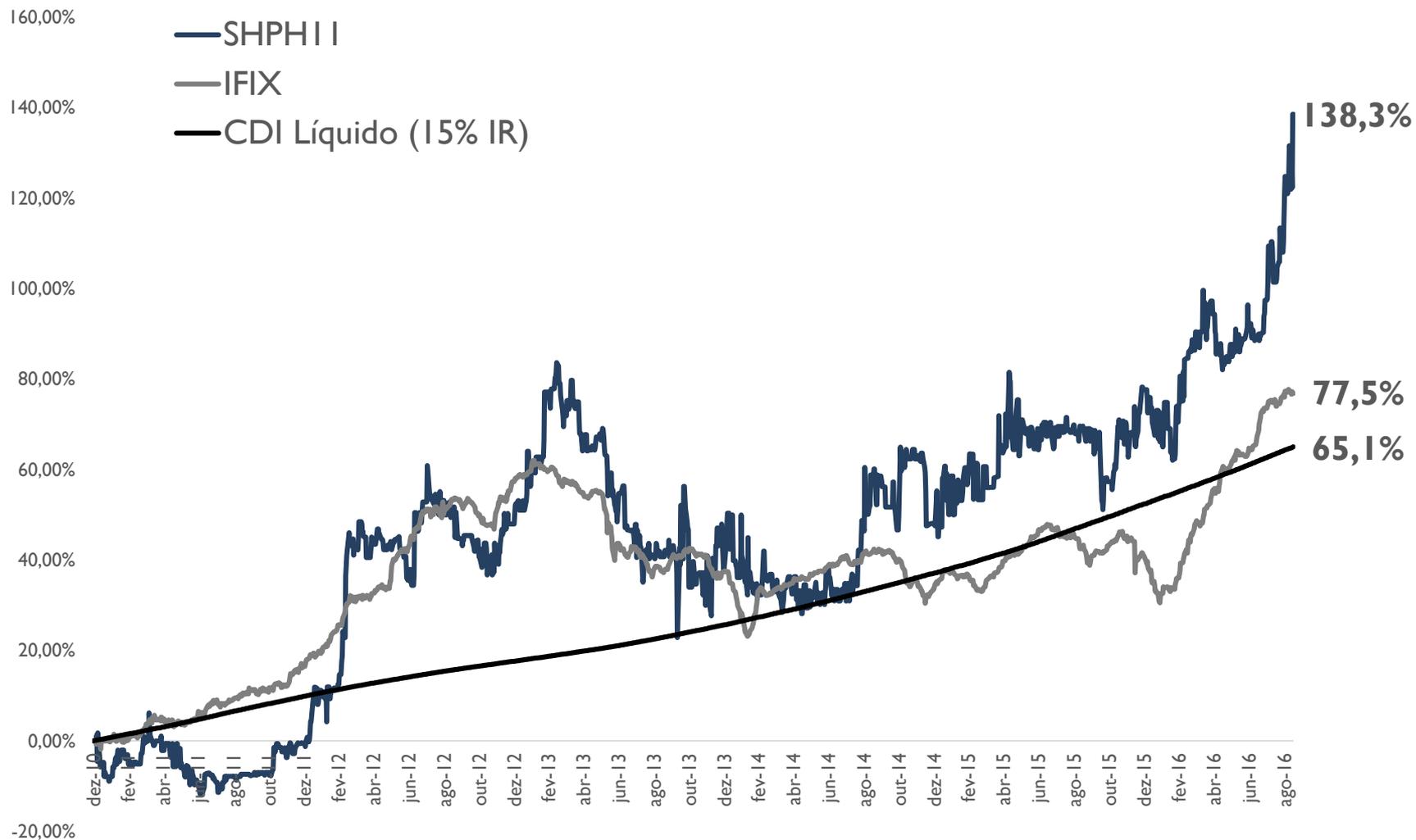
* Valor do Regulamento, sem considerar correção anual por índice de inflação

- Dar continuidade no ativismo e gestão do Fundo/ Empreendimento:
 - Comitês Comerciais de Empreendedores do Shopping:
 - Assuntos Comerciais (novos lojistas/propostas)
 - Assuntos Jurídicos
 - Assuntos Financeiros
 - Comitês de Obras:
 - Acompanhamento de toda obra de expansão do Shopping, inclusive aprovação dos novos lojistas
 - Aprovação de Investimentos no empreendimento
 - Acompanhamento das Obras do Casarão
 - Acompanhamento do Processo Legal
 - Aprovação de Orçamento anual do empreendimento
 - Análise do desempenho do Shopping ao longo do ano
- Objetivo:
 - Aumento no fluxo de receitas e/ou redução de despesas, com consequente **valorização no valor da cota do Fundo**

Preço de Fechamento da Cota (12 meses)



Retorno Acumulado (desde 2011)

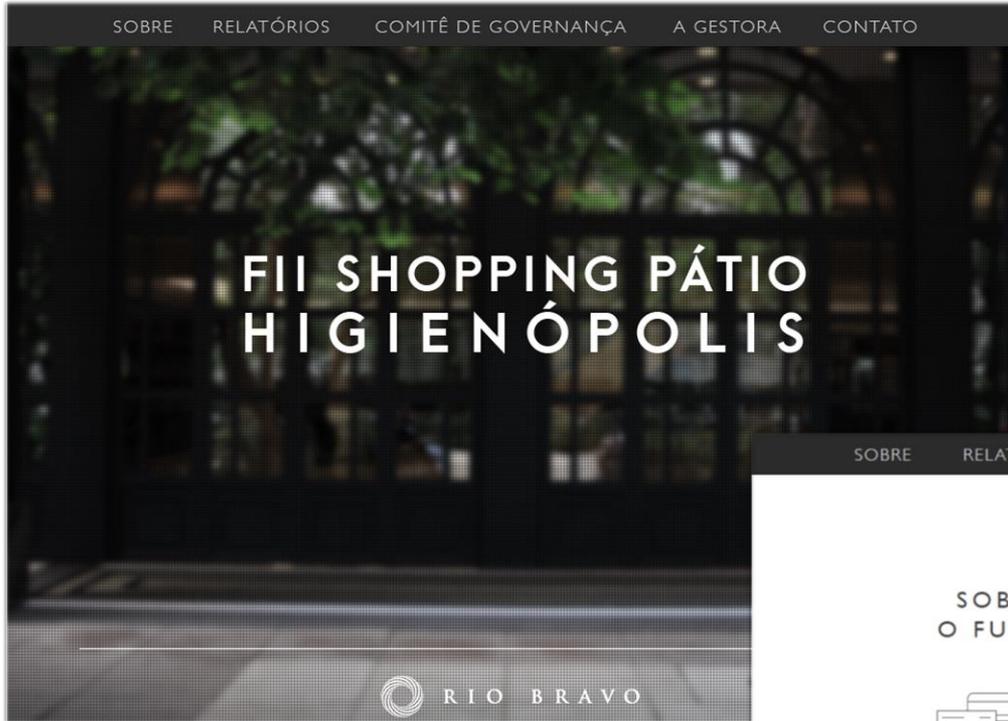


Impacto na Distribuição (simulação 12 meses)

MÊS	TAXA DE ADM. PROPOSTA	TAXA DE ADM. ATUAL	DIFERENÇA	DIFERENÇA POR COTA
set-15	R\$ 63.459,78	R\$ 36.436,24	R\$ 27.023,54	R\$ 0,05
out-15	R\$ 60.490,90	R\$ 40.484,71	R\$ 20.006,19	R\$ 0,03
nov-15	R\$ 60.991,60	R\$ 43.954,83	R\$ 17.036,77	R\$ 0,03
dez-15	R\$ 62.558,27	R\$ 48.003,30	R\$ 14.554,97	R\$ 0,03
jan-16	R\$ 62.954,37	R\$ 34.701,18	R\$ 28.253,19	R\$ 0,05
fev-16	R\$ 61.150,20	R\$ 57.835,30	R\$ 3.314,90	R\$ 0,01
mar-16	R\$ 66.455,17	R\$ 37.014,59	R\$ 29.440,58	R\$ 0,05
abr-16	R\$ 69.639,82	R\$ 37.014,59	R\$ 32.625,23	R\$ 0,06
mai-16	R\$ 66.778,31	R\$ 38.171,30	R\$ 28.607,01	R\$ 0,05
jun-16	R\$ 67.267,13	R\$ 39.328,00	R\$ 27.939,12	R\$ 0,05
jul-16	R\$ 67.643,43	R\$ 39.328,00	R\$ 28.315,42	R\$ 0,05
ago-16	R\$ 73.060,44	R\$ 38.171,30	R\$ 34.889,14	R\$ 0,06
Total	R\$ 782.449,42	R\$ 490.443,34	R\$ 292.006,08	R\$ 0,50
Total por mês	R\$ 65.204,12	R\$ 40.870,28	R\$ 24.333,84	R\$ 0,04

A dark grey rectangular box with a fine grid pattern. Inside, the name "AMATUZZI" is written in large, white, bold, sans-serif capital letters. Below it, the word "ADVOGADOS" is written in smaller, white, sans-serif capital letters, with each letter spaced out.

AMATUZZI
ADVOGADOS



SOBRE RELATÓRIOS COMITÊ CONSULTIVO A GESTORA CONTATO

RELATÓRIOS

- RELATÓRIOS MENSAIS  Abril 2016 ▾
- INFORMES MENSAIS  Maio 2016 ▾
- RELATÓRIOS TRIMESTRAIS  2013 - 4º Trimestre - Relatório de Obras ▾
- INFORMAÇÕES FINANCEIRAS  Maio 2016 - informe de Rentabilidade ▾
- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  2015 ▾
- BALANCETES  Maio 2016 ▾
- RELATÓRIO DO ADMINISTRADOR  2015 - 2º Semestre ▾
- FATOS RELEVANTES  14/10/2015 - Fato Relevante - Direito de Preferência ▾
- ASSEMBLÉIAS  28/04/2016 - Deliberações da Assembleia Geral Ordinária e S
- EMIÇÃO DE COTAS  12/01/2010 - Anúncio de Encerramento de Oferta Pública
- REGULAMENTO  19/10/2009 - Regulamento ▾
- OUTROS DOCUMENTOS  31/12/2015 - Declaração de Demandas Judiciais ▾

SOBRE RELATÓRIOS COMITÊ CONSULTIVO A GESTORA CONTATO

CONTATO

FALE CONOSCO

Sua mensagem

Nulla pulvinar venenatis diam ut blandit. Aliquam accumsan pulvinar quam, sit amet tempor quam fringilla vitae. Proin nec placerat quam. Ut egestas, diam sed

nome*

e-mail*

telefone

empresa / instituição

cidade

estado

enviar

MAILING

Cadastre-se para receber os comunicados do fundo

nome*

e-mail*

telefone

empresa / instituição

cidade

estado

enviar

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 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 expresse 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.