

São Paulo, 24 de janeiro de 2017.

**Consulta Formalizada n.º 01/2017**

Aos

Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Prezado(a) Cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.507.519/0001-59 ("Fundo") vem, por meio desta, nos termos do artigo 13.9 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), consultá-los formalmente acerca da alteração da metodologia de cálculo da taxa de administração do Fundo, em linha com a Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015 ("ICVM 571"), que modificou diversos dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, bem como de acordo com os argumentos apresentados abaixo.

Caso esta alteração seja aprovada, tomaremos também todos os atos necessários à alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

### **BREVE HISTÓRICO**

O Fundo foi constituído em 1999 e desde esta data a Rio Bravo presta os serviços de administração fiduciária, sendo que a taxa de administração sempre permaneceu a mesma, qual seja, 2% (dois por cento) sobre os rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas do Fundo.

O Shopping Pátio Higienópolis ("Empreendimento" ou "Shopping Higienópolis") passou por uma expansão que se iniciou em 2007, de forma que a Rio Bravo, por meio da aprovação da assembleia geral do Fundo à época, realizou a 5ª e 6ª emissões de cotas do Fundo, com o fim de arcar com os custos da expansão e, conseqüentemente, manter a proporção de 25,0% (vinte e cinco por cento) de participação do Fundo no Empreendimento.

Desde essa primeira expansão do Empreendimento, os executivos e funcionários da Rio Bravo se dedicaram intensamente para realizar frequentes reuniões e análises técnicas objetivando garantir o bom andamento das obras. Esse trabalho se intensificou à medida que a obra avançava, tendo sido inclusive adquiridos novos imóveis para integrar o Empreendimento.

Atualmente, executivos e funcionários da Rio Bravo têm se dedicado da mesma maneira para realizar os esforços de comercialização das áreas disponíveis e a gestão dos contratos atuais, bem como a fiscalização, licitação e aprovação de prestadores de serviços contratados pelo Empreendimento, tais como gerenciadoras de obras, escritórios de advocacia, entre outros, tudo buscando melhorar a rentabilidade e eficiência do Empreendimento, conforme abaixo demonstrado.

Um exemplo prático do resultado dos trabalhos dos executivos e funcionários da Rio Bravo, foi a troca da administradora do Empreendimento, que impactou em expressivas melhoras nos serviços prestados, redução da taxa anteriormente cobrada e aumento das receitas do Shopping Higienópolis.

Estas atividades desempenhadas pela Rio Bravo resultaram em grande rentabilidade ao Fundo, que somente no ano de 2016 atingiu 39,3%, considerando a valorização da cota e os dividendos distribuídos aos cotistas. Portanto, não há dúvidas de que o trabalho desempenhado pela Rio Bravo contribuiu para o excelente resultado da rentabilidade do Fundo<sup>1</sup>.

## **PROPOSTA DA RIO BRAVO**

Como apresentado pela Rio Bravo em assembleia geral ocorrida em 21 de setembro de 2016, diversos são os motivos que embasaram a proposta de aumento da taxa de administração do Fundo. Apesar da aprovação, na época, pela maioria dos cotistas presentes à assembleia geral, a nova taxa de administração não foi implementada pelo fato de não ter sido atingido o quórum de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, conforme prevê o inciso I do Parágrafo Primeiro do Artigo 20 da ICVM 472.

---

<sup>1</sup> RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Por sugestão dos cotistas presentes na assembleia geral, restou combinado que o assunto seria discutido pelo recém-criado Comitê Consultivo do Fundo (“Comitê”), para que então se fizesse uma nova proposta de alteração da taxa de administração, juntamente à necessidade de adequação da mesma à ICVM 571.

Em 26 de outubro de 2016 e 30 de novembro de 2016, ocorreram as primeiras reuniões do Comitê, quando foram discutidos os primeiros assuntos pertinentes ao órgão, dentre eles, a nova proposta de taxa de administração. O resultado dessa análise está detalhado em parecer do Comitê, que emite posição favorável ao aumento da taxa de administração. Referido parecer encontra-se anexo à presente carta (“Anexo I”), de forma que os cotistas do Fundo poderão verificar os principais argumentos que embasam o pleito atual.

Em suma, a taxa de administração do Fundo encontra-se consideravelmente defasada em relação às remunerações encontradas no mercado nos dias atuais, e o que se propõe é apenas a atualização deste valor para patamares mais próximos do atualmente praticado. Além disso, as funções da Rio Bravo no Fundo excedem-se ao simples papel de administração fiduciária que um fundo de investimento imobiliário requer, uma vez que a equipe de gestão da Rio Bravo possui participação ativa e constante na condução do Empreendimento, por ter um profundo conhecimento do histórico do Empreendimento, por deter experiência em outros shoppings centers nos demais fundos administrados pela Rio Bravo, e por seu conhecimento técnico em mercado de shoppings centers em geral.

Assim sendo, definimos o escopo de gestão ativa atual como sendo:

- Fiscalizar, acompanhar e atuar diretamente na obtenção de um melhor desempenho da administradora do Empreendimento (negociações de taxas de administração, merchandising, planos de metas para os executivos e funcionários, de receitas e despesas);
- Acompanhar e aprovar as contratações de obras 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, que integra do Empreendimento, 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 do Empreendimento, com foco na comercialização das novas áreas e nas ações renovatórias dos atuais lojistas;
- Fiscalizar e acompanhar a política de descontos praticadas pela administradora do Empreendimento, visando reduzir ao máximo este tipo de prática, bem como na concessão de áreas de comodato;
- Monitorar o Mall & Merchandising e também na negociação de espaços para quiosques;
- Monitorar a 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 Higienópolis com a finalidade de aumento de fluxo de pessoas no Empreendimento.

As atividades acima são relacionadas à gestão do Empreendimento e são complementares àquelas exigidas pela ICVM 472, que, por sua vez, são bastante mais complexas quando comparadas com as obrigações vigentes quando da definição da taxa de administração atualmente vigente.

Desta forma, em linha com o parecer e sugestão do Comitê do Fundo, servimo-nos da presente para propor a alteração da metodologia de cálculo da taxa de administração do Fundo, em linha com a ICVM 571 e de acordo com o disposto acima, equivalente a **0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento<sup>2</sup> das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, multiplicada pelo total de Cotas emitidas pelo Fundo, o que, tomando-se por exemplo o mês de dezembro de 2016, seria equivalente a R\$ 77.853,92 (setenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e três reais e noventa e dois) mensais, respeitado o valor mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) mensais, 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.

---

<sup>2</sup> Ambiente administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

## **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 10 de março de 2017, por meio do preenchimento da decisão na Carta Resposta anexa à presente carta ("Anexo II") e do posterior envio à Rio Bravo mediante (i) correio, utilizando-se o envelope com porte pago também anexo à presente correspondência, (ii) fac-símile ou, (iii) envio da Carta Resposta via correio eletrônico através do e-mail indicado abaixo, somente após cadastro do endereço eletrônico junto à Rio Bravo. A apuração dos votos e divulgação do resultado final da votação ocorrerá no dia 14 de março de 2017.

A Rio Bravo ressalta que, por se tratar de alteração da taxa de administração do Fundo, para que seja aprovada a proposta, será necessária a aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes do Fundo e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, 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:

Equipe Comercial Pessoa Física

(11) 3509-6620

(11) 3509-6655

E-mail: [fi@riobravo.com.br](mailto:fi@riobravo.com.br)

Endereço: Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar, Vila Olímpia

São Paulo, SP – CEP 04551-065

Fax : (11) 3509-6699

Limitados ao acima exposto, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**  
Instituição Administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**

São Paulo, 30 de novembro de 2016.

***PARECER DO COMITÊ CONSULTIVO***

***Ref.: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS***

Prezados Senhores Cotistas,

Em 21 de setembro de 2016 foi realizada assembleia geral de cotistas na sede da **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.** (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de Instituição Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS** (“Fundo”), cuja ordem do dia consistia, dentre outros assuntos, em: (I) aprovar o novo Regulamento do Fundo, tendo em vista da necessidade da administradora adaptar e consolidar o regulamento à Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015 (“ICVM 571”), que modificou diversos dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”), e ao novo padrão da Administradora, de acordo com as suas atividades exercidas como gestor e administrador fiduciário do Fundo; e (II) apresentar o Plano de Governança estruturado e elaborado em conjunto com o escritório contratado pelo Fundo, sendo que a principal conclusão deste trabalho foi a criação de um Comitê Consultivo, formado com o objetivo de proporcionar um melhor acompanhamento do Fundo e empreendimento pelos investidores, criar um canal de comunicação entre os membros do comitê e cotistas, bem como aperfeiçoar a interação dos mesmos dentro do Fundo; e (III) alteração da metodologia de cálculo da taxa de administração do Fundo, tendo em vista que, a alteração da Taxa de Administração se faz necessária para adequar o Fundo à nova ICVM 571 (“Assembleia”).

Na Assembleia a Administradora apresentou proposta de nova taxa de administração para adequação à ICVM 571, bem como para alterar a remuneração da Administradora para o equivalente a 0,22% (zero vírgula vinte e dois por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo. Como não foi atingido o quórum mínimo de 25,0% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo exigido pela ICVM 472, após a alteração inserida pela ICVM 571, a

nova taxa de administração não foi aprovada e não foi inserida no regulamento do Fundo. Por sugestão dos cotistas presentes na Assembleia, foi deliberado que o assunto seria estudado pelo então Comitê Consultivo do Fundo aprovado e instalado na Assembleia.

A primeira reunião do Comitê Consultivo ocorreu em 26/10/16. Foram definidos os assuntos para a pauta ordinária do Comitê Consultivo, a periodicidade e estrutura das reuniões, e definidos os assuntos de interesse imediato para acompanhamento do Comitê, a exemplo da aprovação do orçamento do Shopping, e a avaliação da proposta de alteração na taxa de administração da Rio Bravo apresentada na Assembleia.

Para análise da proposta de remuneração da administradora, os representantes da Rio Bravo reapresentaram as suas motivações que são: (i) a remuneração da Administradora não é atualizada desde a constituição do Fundo; (ii) o valor pago a título de Taxa de Administração não está aderente aos padrões de mercado e às atividades desempenhadas pela Rio Bravo, que não se limita a um acompanhamento passivo do empreendimento; (iii) o desempenho da sua atuação e o escopo diferenciado de trabalho empenhado há anos, e que não constavam no escopo original de administração do Fundo em seu início, destacando as atividades de:

- i. Participação ativa em Comitês Comerciais de Empreendedores do Shopping, com discussões/ definições sobre:
  - a. Assuntos Comerciais (novos lojistas/propostas)
  - b. Assuntos estratégicos sobre novos investimentos, benfeitorias e manutenção do ativo com status “premium” e único, em um mercado altamente competitivo
  - c. Assuntos e análise sobre a estrutura do condomínio Higienópolis
  - d. Participação ativa e cobrança de performance da administradora do empreendimento, com objetivo de aumentar rendimentos pagos aos cotistas
  - e. Assuntos Jurídicos
  - f. Assuntos Financeiros
  - g. Assuntos relevantes para manutenção das operações do Shopping
- ii. Participação em Comitês de Obras:
  - a. Acompanhamento de toda obra de expansão do Shopping, inclusive com aprovação de novos lojistas

- b. Aprovação de Investimentos no empreendimento
- c. Acompanhamento das Obras do Casarão
- d. Acompanhamento do Processo Legal
- iii. Aprovação e discussão do Orçamento anual do empreendimento
- iv. Análise do desempenho do Shopping ao longo do ano

A Rio Bravo destacou que tais ações tiveram e têm como principal objetivo o aumento no fluxo de receitas e/ou redução de despesas do empreendimento, com a consequente valorização no valor da cota do Fundo, como tem sido observado ao longo dos anos e que levaram, dentre outros fatores, o excelente resultado do Fundo em comparação aos demais fundos do mercado.

Somaram-se a isso, ainda, as novas atribuições designadas para a Administradora em relação ao Fundo a partir do Plano de Governança aprovado pelos cotistas, que é uma participação mais ativa para o alcance das suas diretrizes incluindo a criação e manutenção de um site exclusivo para melhor divulgação do Fundo; gestão dos canais de comunicação, participação no Comitê Consultivo, apoio administrativo ao Comitê Consultivo no levantamento de informações, e na comunicação entre seus membros e com os demais cotista, papéis estes que excedem o escopo de atividades obrigatórias às atividades de administração fiduciária de fundos de investimento imobiliário, mas que são entendidas como de grande valor para o desempenho do Fundo.

Apresentou-se, novamente, a tabela comparativa das taxas praticadas no mercado disponibilizada na Assembleia.

<b>Fundo</b>	<b>P.L. (R\$) (31/08/16)</b>	<b>Taxa de Administração</b>	<b>Mínimo*</b>	<b>Última Taxa</b>
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 André – 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
<b>FII Shopping Pátio Higienópolis (atual)</b>	<b>352.999.578,77</b>	<b>2,0% dos rendimentos distribuídos</b>	<b>R\$ 5.000,00</b>	<b>R\$ 38.171,30</b>

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

Debatidos estes pontos e outras considerações trazidas, os membros do Comitê Consultivo deliberaram, por unanimidade, por **recomendar** uma Taxa de Administração do Fundo equivalente a 0,20% (zero vírgula vinte por cento) ao ano sobre o valor de Mercado do Fundo acrescida das despesas de escrituração e contabilidade dos Fundo, por entenderem que esta remuneração, além de dentro das práticas de mercado para fundos semelhantes, estaria mais adequada às atuais atividades e entregas atribuídas à Rio Bravo, que deverá se comprometer com a manutenção da estrutura de equipe dedicada ao atendimento dos interesses do Fundo e com a execução de todas as suas atribuições com a máxima qualidade para alcançar maior alinhamento de interesses entre a Administradora e os cotistas, o reforço das diretrizes de governança e, assim, um maior desempenho do Fundo.

A presente carta tem como objetivo fornecer as explicações e fundamentações necessárias para avaliação dos cotistas do Fundo sobre a proposta de alteração da taxa de administração da Rio Bravo e auxiliá-los durante o processo de consulta formalizada do Fundo a ser enviado pela Administradora. Embora seja esta a recomendação do Comitê, a decisão final é dos cotistas, que deverão se manifestar formalmente, aprovando ou não, a alteração da taxa de administração.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, e esperamos que com isso tenhamos não apenas a manutenção da qualidade de trabalho desempenhada, bem como o aprimoramento das atividades, reforçada com a atuação deste

Comitê Consultivo, como forma de trazer transparência, envolvimento e informações igualitárias a todos os cotistas.

Atenciosamente,

**COMITÊ CONSULTIVO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**

Cotistas eleitos em assembleia de 21 de setembro de 2016