

Proposta da Administradora
Material de Apoio para Consulta
Formalizada nº01/2017

Fundo de Investimento
Imobiliário Shopping Pátio
Higienópolis - FII

24 / 01 / 2017

- 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: **0,20% 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\$) (31/12/16)	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	MÍNIMO*	ÚLTIMA TAXA
FII FLORIPA SHOPPING	R\$ 59.944.131,85	9,0% a.m. da Receita do Fundo + Escrituração	R\$ 44.000,00	R\$ 29.686,21
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	R\$ 604.079.299,75	0,23% a.a. do PL + Escrituração	R\$ 20.000,00	R\$ 118.355,33
FII SHOPPING JARDIM SUL	R\$ 185.620.659,38	0,20% a.a. do Valor dos Ativos + Escrituração	R\$ 30.000,00	R\$ 44.403,20
FII SHOPPING PARQUE D PEDRO	R\$ 1.699.151.192,16	R\$ 63.484,03* + Escrituração	-	R\$ 85.378,01
FII SHOPPING WEST PLAZA	R\$ 77.935.504,51	0,25% a.a. do Valor dos Ativos + Escrituração	R\$ 15.000,00	R\$ 109.247,49
FII GRAND PLAZA SHOPPING	R\$ 676.622.923,56	0,10% a.a. do PL	R\$ 51.500,00	R\$ 56.364,11
VIA PARQUE SHOPPING – FII	R\$ 461.276.076,55	0,12% a.a. do PL	R\$ 57.680,70	R\$ 57.680,70
CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRE - FII	R\$ 229.515.699,77	0,50% a.a. do VM	-	R\$ 76.338,93
CSHG BRASIL SHOPPING	R\$ 1.137.368.055,38	1,5% a.a. do VM	-	R\$ 1.410.498,34
BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	R\$ 2.099.229.206,58	0,25% a.a. do Valor dos Ativos (Adm.) + 1,50% a.a. do VM (Gest.) + Escrituração	R\$ 30.000,00	R\$ 245.102,26
FII SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS (ATUAL)	R\$ 352.038.076,96	2,0% dos rendimentos distribuídos	R\$ 5.000,00	R\$ 38.171,30
FII SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS (NOVA)	R\$ 352.038.076,96	0,20% do VM + Escrituração/Cont.	R\$ 30.000,00	R\$ 77.853,92

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

- Dar continuidade no ativismo e gestão do Fundo/Empreendimento:
 - Presença nos Comitês Comerciais de Empreendedores do Shopping:
 - Assuntos Comerciais (novos lojistas/propostas)
 - Assuntos Jurídicos
 - Assuntos Financeiros
 - Presença nos 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
- Criação e manutenção de website exclusivo do Fundo
- Criação do Comitê de Cotistas do Fundo
- Objetivo: Aumento na transparência e fluxo de receitas e redução de despesas, com consequente **valorização no valor da cota do Fundo**

Preço de Fechamento da Cota 2016



Evolução da Distribuição de Rendimentos (em R\$/cota.mês)



Retorno Acumulado (desde 2011)



Impacto na Distribuição (simulação 12 meses)

MÊS	TAXA DE ADM. PROPOSTA	TAXA DE ADM. ATUAL	DIFERENÇA	DIFERENÇA POR COTA
jan-16	R\$ 57.231,24	R\$ 34.701,18	R\$ 22.530,06	R\$ 0,04
fev-16	R\$ 55.591,09	R\$ 57.835,30	-R\$ 2.244,21	R\$ 0,00
mar-16	R\$ 60.413,79	R\$ 37.014,59	R\$ 23.399,20	R\$ 0,04
abr-16	R\$ 63.308,93	R\$ 37.014,59	R\$ 26.294,34	R\$ 0,05
mai-16	R\$ 60.707,56	R\$ 38.171,30	R\$ 22.536,26	R\$ 0,04
jun-16	R\$ 61.151,94	R\$ 39.328,00	R\$ 21.823,93	R\$ 0,04
jul-16	R\$ 61.494,03	R\$ 39.328,00	R\$ 22.166,02	R\$ 0,04
ago-16	R\$ 66.418,58	R\$ 38.171,30	R\$ 28.247,29	R\$ 0,05
set-16	R\$ 73.440,79	R\$ 39.328,00	R\$ 34.112,78	R\$ 0,06
out-16	R\$ 76.369,83	R\$ 39.328,00	R\$ 37.041,82	R\$ 0,06
nov-16	R\$ 77.072,50	R\$ 38.171,30	R\$ 38.901,20	R\$ 0,07
dez-16	R\$ 77.853,92	R\$ 38.171,30	R\$ 39.682,62	R\$ 0,07
Total	R\$ 791.054,18	R\$ 476.562,87	R\$ 314.491,31	R\$ 0,54
Total por mês	R\$ 65.921,18	R\$ 39.713,57	R\$ 26.207,61	R\$ 0,05

Impacto de **-1,32%**, sobre a distribuição total do ano, de R\$ 41,20.

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

Comercial Pessoa Física

fi@riobravo.com.br

(11) 3509-6620

(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.