



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS**

CNPJ/MF Nº 03.507.519/0001-59

Proposta à Assembleia Geral Extraordinária

Prezado Senhor Cotista,

A **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**”), convocou em 6 de dezembro de 2017 os cotistas do Fundo para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, que será realizada no dia 27 de dezembro de 2017, às 11:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar (“**Assembleia**”).

A Rio Bravo convocou a Assembleia pela necessidade de examinar, discutir e votar acerca da oferta pública com esforços restritos de distribuição de cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo, nos termos dos artigos 4.8 e 4.10 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”), bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (respectivamente, “**Cotas**”, “**6ª Emissão**”, “**Oferta**” e “**Instrução CVM nº 476**”), mediante a seguinte proposta da Administradora:

Coordenador Líder	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, Bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81.
Estruturadora	Rio Bravo Investimentos Ltda., empresa do grupo econômico da Administradora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08
Valor Total da Oferta, na Data da Emissão:	Até R\$ 21.181.691,16 (vinte e um milhões, cento e oitenta e um mil, seiscentos e noventa e um reais e dezesseis centavos), sendo que o referido valor inclui o Custo Unitário (abaixo definido).



R I O B R A V O

Distribuição Parcial da Oferta:	Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o montante mínimo de subscrição de R\$ 5.682.234,24 (cinco milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, duzentos e trinta e quatro reais e vinte e quatro centavos) (“ <u>Distribuição Mínima</u> ”), sendo que o referido valor inclui o Custo Unitário. Em virtude da possibilidade de distribuição parcial, será observado o disposto no artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476 e no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro 2003, conforme alterada. Eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora, desde que atingida a Distribuição Mínima.
Quantidade Mínima de Novas Cotas:	8.208 (oito mil, duzentas e oito) cotas.
Quantidade Máxima de Novas Cotas:	Até 30.597 (trinta mil, quinhentas e noventa e sete) cotas.
Emissão:	6ª (sexta).
Série:	Única.
Valor da Cota:	R\$ 692,29 (seiscentos e noventa e dois reais e vinte e nove centavos).

O Valor da Cota leva em conta as perspectivas de rentabilidade do Fundo e foi obtido através da seguinte memória de cálculo:

1º - Para a compra de até 1% do “Condomínio Comercial Shopping Higienópolis” (“Nova Participação” e “Empreendimento”, respectivamente), fizemos o cálculo proporcional de cotas necessárias, considerando (i) a atual participação do Fundo no Empreendimento, que é de 25% da área bruta locável (“ABL”) do Empreendimento, e (ii) a quantidade total de cotas emitidas pelo fundo até a presente data (578.353 cotas). Com isso, concluímos que são necessárias 23.134 cotas (25% está para 578.353 cotas, assim como 1% está para 23.134 cotas);

2º - O custo de aquisição da Nova Participação corresponde ao valor a ser pago ao vendedor da Nova Participação (R\$ 15.000.000,00) (“Valor da Nova Participação”) acrescido de 3,33% do Valor da Nova Participação, sendo 3% referente ao ITBI a ser recolhido e 0,33%

referente aos custos cartoriais, totalizando assim o custo de aquisição de R\$ 15.499.500,00 (“**Custo de Aquisição**”);

3º - Para a referência do custo de emissão, realizamos a divisão do Custo de Aquisição, pela quantidade de cotas correspondentes a 1% de ABL do Empreendimento (R\$ 15.499.500 / 23.134 cotas), o qual chegamos no valor de cota de R\$ 669,99;

4º - Considerando os itens acima e a necessidade de recursos para arcar com investimentos a serem realizados no Empreendimento, estabelecido nos termos do orçamento prévio do Empreendimento para os anos de 2018 e 2019 (aproximadamente R\$ 5.000.000,00) (“**Custo dos Investimentos**”), realizamos a divisão Custo dos Investimentos pelo valor da cota deduzido no item acima (R\$ 669,99), resultando assim em mais 7.463 cotas.

5º - Somado as duas necessidades que justificam a Emissão (Custo de Aquisição + Custo dos Investimentos), temos 30.597 cotas (23.134 cotas referentes ao Custo de Aquisição + 7.463 cotas referentes ao Custo de Investimentos);

6º - Os custos da Emissão que somam R\$ 682.200, sendo eles aproximados os custos de estruturação (R\$ 600.000,00), assessorial legal (R\$ 40.000,00), B3 (R\$ 22.000,00) e outros (estimados em R\$ 20.000,00), devem ser divididos pelo total de cotas (30.597), resultando assim um custo unitário de R\$22,29;

7º - O valor unitário das Cotas será então seu valor base (R\$ 669,99) somado aos custos (R\$ 22,29), totalizando assim em R\$ 692,28.

Exercício do
Direito de
Preferência:

Observado o disposto no artigo 4.10 (ii) do Regulamento, será assegurado aos Cotistas do Fundo o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 6ª Emissão, conforme aplicação do fator de proporção do número de Cotas de sua titularidade correspondente a 5,26%, ou direito a 1 (uma) cota para cada 19 (dezenove) atuais; o período para o exercício do direito de preferência será de 19 (dezenove) dias corridos, contado a partir da publicação de comunicado ao mercado (“**Direito de Preferência**”).

Será vedado aos Cotistas do Fundo a cessão de seu Direito de

Preferência.

A posição (data-base) dos Cotistas do Fundo a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a data da realização da Assembleia, no dia 27 de dezembro de 2017.

As Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a ☐ restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM nº 476, sendo que referidas Cotas, devidamente subscritas e integralizadas, serão admitidas a ☐ negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) após o encerramento da Oferta e a autorização da B3.

Taxa de Ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

Custo Unitário: O custo unitário da emissão é o custo total da Oferta dividido pela quantidade de cotas calculada anteriormente:

Custo de Emissão		
Descrição	Valor Total	% Emissão
Valor de alocação em imóveis	R\$ 15.000.000	70,81%
ITBI / Escritura	R\$ 499.500	2,36%
Obras	R\$ 5.000.000	23,60%
Total Aquisição de Imóveis + obras	R\$ 20.499.500	96,77%
Estruturação	R\$ 600.000	2,83%
Advogados	R\$ 40.000	0,20%
Bovespa	R\$ 22.000	0,10%
CVM	R\$ -	0,00%
ANBIMA	R\$ -	0,00%
Diversos	R\$ 20.000	0,09%
Total Custos Emissão	R\$ 684.621	3,23%
	R\$ 21.184.121	

Aplicação Inicial Mínima: Será o valor correspondente a 1 (uma) Cota.

Forma de Distribuição:	As Cotas serão ofertadas publicamente com esforços restritos de distribuição pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto no item 6.3.9. do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/Nº5/2014.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Regime de Colocação:	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
Público Alvo:	Sem prejuízo do Direito de Preferência que poderá ser exercido por qualquer Cotista do Fundo, as Cotas objeto da Oferta deverão ser subscritas por investidores profissionais, definidos nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, quais sejam (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor.
Negociação das Cotas no Mercado Secundário:	Bolsa de Valores administrada e operacionalizada pela B3.

Cronograma Estimativo da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Prazo Estimado	Data Prevista de Conclusão
	Recebimento da Notificação para Concessão do Direito de Preferência		28/11/2017
1	Apresentação para o Comitê Consultivo	4 dias úteis	04/12/2017
2	Edital de Convocação da Assembleia	2 dias úteis	06/12/2017
3	Realização da Assembleia e Aprovação da Oferta	21 dias	27/12/2017
4	Início do Direito de Preferência	1 dia útil	28/12/2017
5	Encerramento do Direito de Preferência	19 dias	16/01/2018
6	Liquidação do Direito de Preferência	1 dia útil	17/01/2018
7	Colocação do Mercado	3 dias úteis	22/01/2018
8	Liquidação da Colocação do Mercado	1 dia útil	23/01/2018
9	Liquidação do Direito de Preferência da compra do imóvel	3 dias úteis	29/01/2018

A emissão foi analisada e discutida pela Rio Bravo assim como com o Comitê Consultivo dos Cotistas, de modo que a Rio Bravo e o Comitê Consultivo dos Cotistas recomendam aprovação da 6ª Emissão.

Atenciosamente,

São Paulo, 06 de dezembro de 2017.

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Instituição Administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO
HIGIENÓPOLIS**