

São Paulo, 27 de dezembro de 2017.

Aos

Senhores Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis

Ref.: Deliberações da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis realizada em 27 de dezembro de 2017.

Prezado(a) Cotista,

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS** ("Fundo"), vem, pela presente, informar aos senhores cotistas acerca das deliberações discutidas e aprovadas em Assembleia Geral Ordinária, realizada no dia 27 de dezembro de 2017 conforme abaixo:

“Aberta a assembleia, após esclarecimentos, deu-se início à discussão da matéria constante da ordem do dia, e os cotistas do Fundo, deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer restrições, aprovar:

- (i) Aprovar a 7^a (sétima) Emissão de Cotas do Fundo;
- (ii) Aprovar a contratação (a) do Coordenador Líder; (b) da Estruturadora; e (iii) do Assessor Legal;
- (iii) Em virtude da aprovação da 7^a (sétima) Emissão de Cotas do Fundo, aprovar:
 - (a) as principais características da 7^a Emissão e da Oferta, conforme aduzidas abaixo:

Número da Emissão: 7^a (sétima) Emissão.



Número de Séries: Série Única.

Direitos das Cotas: As Cotas objeto da 7ª Emissão terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais cotas emitidas pelo Fundo. Os rendimentos a serem atribuídos às Cotas objeto da 7ª Emissão serão calculados pro rata temporis, a partir da data de encerramento da Oferta, observadas as disposições do Regulamento.

Valor Total da Oferta, na Data de 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).

Valor das Cotas: R\$ 692,28 (seiscentos e noventa e dois reais e vinte e oito 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.

Quantidade Máxima de Cotas: Até 30.597 (trinta mil, quinhentas e noventa e sete) cotas.

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) (“**Distribuição Mínima**”), 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 Cotas: 8.208 (oito mil, duzentas e oito) Cotas.

Prazo da Oferta: A Oferta terá início na data de envio do Formulário Inicial da Oferta pelo Coordenador Líder à Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**” e “**Data de Início da Oferta**”) e será realizada por prazo indeterminado. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, prorrogá-la, nos termos do artigo 8º, §2º da Instrução CVM nº 476, ou encerrá-la.

Forma de Integralização: As integralizações da 7ª Emissão serão realizadas em moeda corrente nacional, à vista, conforme os termos e condições estabelecidos no boletim de subscrição.

Cotas Fracionadas: Não será permitida a venda de cotas fracionadas.

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



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

Forma de Distribuição: As Cotas serão objeto de oferta (a) privada, no âmbito do exercício Direito de Preferência pelos atuais cotistas do Fundo; e (b) pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, intermediada 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.

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.

Instituição Intermediária Líder: A Administradora será a instituição intermediária líder da Oferta, prestando os serviços de distribuição das Cotas da 7ª Emissão.



Cronograma Estimativo da Oferta: A Oferta seguirá tentativamente os eventos e datas abaixo relacionados:

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



Custos da 7ª Emissão e da Oferta: Os custos da 7ª Emissão e da Oferta são os relacionados na tabela abaixo:

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%

(b) a seguinte metodologia para exercício do Direito de Preferência:

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 7ª Emissão, conforme aplicação do fator de proporção do número de Cotas de sua titularidade correspondente a 5,290367% (“**Direito de Preferência**”).

O período para o exercício do Direito de Preferência será de 19 (dezenove) dias corridos, contados a partir da publicação de fato relevante sobre o início do período para exercício do 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 desta Assembleia.

As Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas à restrição prevista no artigo 13 da Instrução CVM nº 476, sendo que referidas Cotas, devidamente subscritas e integralizadas, serão admitidas à 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.

(c) a destinação dos recursos captados por meio da subscrição das Cotas da 7ª Emissão, que, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo III do Regulamento, serão destinados (1) a compra de até 1% (um por cento) do Condomínio Comercial Shopping Higienópolis I e do Condomínio Comercial Shopping Higienópolis II, nos quais foi implantado o empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Comercial Shopping Higienópolis” (“**Empreendimento**”); e (2) a arcar com investimentos a serem realizados no Empreendimento, de acordo com o orçamento prévio do Empreendimento para os anos de 2018 e 2019; e

(iv) em virtude da aprovação dos itens anteriores, aprovar a conferência, à Administradora e à Estruturadora, assim como a seus representantes legais, de todos os poderes para realizarem todos os atos e celebrarem os contratos e acordos necessários para a realização da 7ª (sétima) Emissão, da Oferta e dos demais negócios jurídicos acima referidos.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição dos Senhores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 27 de dezembro de 2017.

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

instituição administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis