

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

CNPJ/ME nº 03.507.519/0001-59

ISIN Cotas: BRSHPHCTF008

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”): SHPH11**FATO RELEVANTE**

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (“**Instituição Administradora**” ou “**Rio Bravo**”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 03.507.519/0001-59 (“**Fundo**”), comunica aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que aprovou, na presente data, a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que tais Novas Cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Instrução CVM 472**”, respectivamente), sob coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”), no valor de até R\$ 591.124.443,25 (quinhentos e noventa e um milhões, cento e vinte e quatro mil, quatrocentos e quarenta e três reais e vinte e cinco centavos) na data de emissão das Novas Cotas, correspondentes a 675.455 (seiscentas e setenta e cinco mil, quatrocentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas, na data de emissão das Novas Cotas (“**Montante Inicial da Oferta**”), e, considerado o Custo Unitário (conforme abaixo definido), até R\$ 599.999.921,95 (quinhentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e um reais e noventa e cinco centavos), sem prejuízo da eventual atualização do Preço de Emissão e do Custo Unitário os quais serão informados por meio do Fato Relevante de Atualização de Preço (abaixo definido). Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional e de lote suplementar ao Montante Inicial da Oferta.

As Novas Cotas emitidas no âmbito da Emissão serão colocadas sob o regime de melhores esforços de distribuição, sendo certo que a remuneração do Coordenador Líder será paga por meio de um custo unitário de distribuição na forma do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, o qual teve o seu valor definido nos termos do “Ato da Instituição Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis” celebrado nesta data (“**Ato da Instituição Administradora**”), e que se encontra disponível para acesso no site da Instituição Administradora no endereço: <https://riobravo.com.br/fundo/fundo-de-investimento-imobiliario-shopping-patio-higienopolis>.

Os recursos captados no âmbito da Oferta das Novas Cotas serão destinados para a realização de benfeitorias no “Condomínio Comercial Shopping Higienópolis” (“**Empreendimento**”) e para o exercício do direito de preferência na aquisição das participações colocadas à venda por qualquer um dos coproprietários do “Condomínio Comercial Shopping Higienópolis” (“**Participações Empreendimento**”), inclusive na hipótese de aquisição das

participações dos demais coproprietários do Empreendimento que não exercerem seus respectivos direitos de preferência (**“Sobras Participações Empreendimento”**).

O preço de integralização, considerando o valor patrimonial, de cada Nova Cota será no valor total de R\$ 888,29 (oitocentos e oitenta e oito reais e vinte e nove centavos) na data de emissão das Novas Cotas (**“Preço de Integralização”**), considerando o preço de emissão de cada Nova Cota de R\$ 875,15 (oitocentos e setenta e cinco reais e quinze centavos), na data de emissão das Novas Cotas, considerando o valor patrimonial decrescido dos custos (**“Preço de Emissão”**). O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) (**“Fato Relevante de Atualização de Preço”**), no qual constará o critério para a atualização do Preço de Emissão e do Custo Unitário, com a consequente atualização do Preço de Integralização. Caso o Preço de Integralização não seja atualizado, os Cotistas serão informados a respeito da manutenção do Preço de Integralização por meio do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Integralização seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Integralização atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), por meio de seu respectivo agente de custódia e da B3, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, ou, caso o Cotista tenha exercido seu Direito de Preferência junto à Instituição Administradora, por meio da Instituição Administradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Administradora.

É assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição do Montante Inicial da Oferta, conforme previsto no item 4.10 do Regulamento (**“Direito de Preferência”**), que poderá ser exercido nos seguintes termos:

- a. *período para exercício do Direito de Preferência* (**“Período de Exercício do Direito de Preferência”**): a partir de 21 de fevereiro de 2022 (inclusive) e até 17 de março de 2022 (inclusive);
- b. *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição de fechamento do mercado em 16 de fevereiro de 2022;
- c. *percentual de proporção*: 110,92125790295%; e
- d. *cessão do Direito de Preferência*: Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência, seja aos demais Cotistas ou a terceiros.

Diante do exposto, a Instituição Administradora informa aos Cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, a partir de 21 de fevereiro de 2022, inclusive, será iniciado o prazo para exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas no âmbito do Montante Inicial da Oferta e encerrando-se o referido prazo em 17 de março de 2022, inclusive. O Cronograma Tentativo Resumido segue anexo a este Fato Relevante (**“Anexo I”**).

A quantidade máxima de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta a ser subscrita por cada Cotista por meio do exercício do Direito de Preferência deverá corresponder, sempre, a um número inteiro, não sendo admitida a

subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que **(a)** até 16 de março de 2022, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até 17 de março de 2022, inclusive, junto à Instituição Administradora a qual atua como instituição escrituradora das cotas do Fundo (**“Instituição Escrituradora”**), observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Aos Cotistas interessados no exercício do Direito de Preferência, é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados pela respectiva corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e da Instituição Escrituradora.

A integralização das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas junto à B3 durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada, à vista e em moeda corrente nacional, em 17 de março de 2022 (**“Data de Liquidação do Direito de Preferência”**), ou junto à Instituição Escrituradora, com liquidações diárias na Instituição Escrituradora, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escrituradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta, será divulgado um comunicado ao mercado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (**“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”**) no Fundos.net e por meio da página da internet da Instituição Administradora, informando o montante de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta remanescentes que poderá ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência, abaixo descrito.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escrituradora, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta que não foram objeto do exercício do Direito de Preferência (**“Sobras”** e **“Direito de Subscrição de Sobras”**, respectivamente), na proporção do número de Novas Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. Não haverá a possibilidade de subscrição pelos Cotistas de montante adicional (além do percentual de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) na presente Oferta, portanto, não será necessário realizar o procedimento de rateio para a liquidação do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou à Instituição Escrituradora o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência, total ou parcialmente, cujo prazo de exercício será, especificamente, entre os dias 21 de março de 2022, inclusive, e **(a)** 25 de março de 2022, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia,

observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** 28 de março de 2022, inclusive, junto à Instituição Escriutadora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriutadora (**“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras”**). Será vedado aos Cotistas a cessão, a qualquer título, de seus respectivos Direitos de Subscrição de Sobras.

A integralização das Novas Cotas do Montante Inicial da Oferta subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência será realizada em 28 de março de 2022 (**“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras”**) e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriutadora, conforme o caso.

Observado o disposto no artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**“Instrução CVM 400”**), será permitida a distribuição parcial das Novas Cotas no âmbito da Oferta (**“Distribuição Parcial”**), observado o montante mínimo de captação, ora estabelecido em R\$ 984.544,75 (novecentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), na data de emissão das Novas Cotas e, acrescido o Custo Unitário, R\$ 999.326,25 (novecentos e noventa e nove mil, trezentos e vinte e seis reais, e vinte e cinco centavos), na data de emissão das Novas Cotas, correspondentes em ambos os casos a 1.125 (mil cento e vinte e cinco) Novas Cotas (**“Captação Mínima”**), sem prejuízo da eventual atualização do Preço de Emissão e do Custo Unitário os quais serão informados por meio do Fato Relevante de Atualização de Preço. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas.

A Oferta é destinada exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (**“Investidores Profissionais”**), sendo certo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais. Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Recibos de Novas Cotas, que farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações (**“Recibos de Novas Cotas”**). Os Recibos de Novas Cotas se converterão em Novas Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, ressaltado que as Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais somente serão negociadas depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, momento em que poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre quaisquer investidores, nos termos do artigo 15, §2º, da Instrução CVM 476. A restrição à negociação apenas entre investidores

qualificados das Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Investidores Profissionais exclusivamente no âmbito da oferta com esforços restritos de colocação, conforme prevista no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476, não é aplicável, uma vez que o Fundo atende os requisitos estabelecidos no artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, de forma que as Novas Cotas da presente Emissão poderão ser negociadas entre investidores em geral. A negociação das Cotas da presente Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Caso a subscrição tenha sido feita junto à Instituição Escriuturadora, as Novas Cotas devem ser transferidas pelos novos cotistas para um agente de custódia de sua preferência para poderem ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários.

O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos), em conformidade com o previsto no artigo 7º-A, da Instrução CVM 476 (“**Comunicação de Início**”). Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento (“**Comunicação de Encerramento**”), o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a Administradora e a CVM sejam informadas a respeito de tal prorrogação (“**Prazo de Colocação**”). Uma vez atingida a Captação Mínima, a Instituição Administradora poderá decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

Adicionalmente ao Preço de Emissão, tanto o Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência, como o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas no âmbito da Oferta deverá arcar com o valor de R\$ 13,14 (treze reais e quatorze centavos) por Nova Cota, na data de emissão das Novas Cotas, o qual é equivalente a um percentual fixo de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o Preço de Emissão por Nova Cota (“**Custo Unitário**”), sem prejuízo de eventual atualização do Preço de Emissão e do Custo Unitário, os quais serão informados por meio do Fato Relevante de Atualização de Preço. O Custo Unitário é correspondente ao quociente entre o valor dos gastos de estruturação e da distribuição primária das cotas da Emissão (incluindo a remuneração a ser paga ao Coordenador Líder) e o volume total da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário ou, conforme o caso, com o Custo Unitário atualizado seja: (1) insuficiente para cobrir os gastos da estruturação e da distribuição primária das Novas Cotas, a Instituição Administradora deverá arcar com o valor remanescente; e (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Durante o período em que os Recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472 (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até a divulgação da Comunicação de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da conversão do Recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência em Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta poderá ser cancelada, sendo que os valores já depositados por Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência e/ou pelos Investidores Profissionais serão devolvidos aos referidos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de integralização, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pela Instituição Administradora. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingida a Captação Mínima da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência ou da adesão pelos Investidores Profissionais à Oferta, conforme o caso.

ESCLARECIMENTOS AO MERCADO

Com o objetivo de esclarecer eventuais dúvidas sobre o Condomínio Comercial Shopping Higienópolis, será realizada uma reunião presencial na Sede da Rio Bravo e um webcast, aberto para participação dos cotistas e do mercado em geral. Com o intuito de observar as regras de conduta previstas na regulamentação vigente e os princípios relativos à qualidade, transparência e igualdade de acesso à informação, não serão divulgadas informações relacionadas à Emissão durante a reunião presencial e o webcast.

WEBCAST

17 de fevereiro às 17h

Para acessar o evento, [clique aqui](#).

REUNIÃO PRESENCIAL

17 de fevereiro às 10h

Local: Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo/SP

Para confirmar a participação, [clique aqui](#).

A Instituição Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

- Instituição Administradora -

ANEXO I

CRONOGRAMA TENTATIVO RESUMIDO

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista de Conclusão
1	Celebração do Ato da Instituição Administradora que aprova a Oferta	11/02/2022
2	Divulgação de Fato Relevante sobre o Início da Oferta	11/02/2022
3	Posição dos Cotistas (fechamento de mercado) a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência	16/02/2022
4	Início do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência	21/02/2022
5	Encerramento do Prazo de Subscrição do Direito de Preferência na B3	16/03/2022
6	Liquidação das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência na B3 e Encerramento do Prazo de Subscrição e Liquidação do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	17/03/2022
7	Divulgação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência	18/03/2022
8	Início do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência	21/03/2022
9	Encerramento do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência na B3	25/03/2022
10	Encerramento do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	28/03/2022
11	Liquidação das Novas Cotas objeto das Sobras no âmbito do Direito de Preferência na B3 e na Instituição Escriuradora	28/03/2022
12	Publicação do Comunicado de Encerramento do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência e Início do Prazo do Procedimento de Esforço Restritos de Venda das Novas Cotas remanescentes objeto da Oferta	29/03/2022