

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

CNPJ/MF nº 03.507.519/0001-59

ISIN Cotas: BRSHPHCTF008

Código negociação B3: SHPH11

EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo" ou "Administradora"), 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" ou "SHPH11"), vem, por meio desta, nos termos do artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), convocar os cotistas do Fundo para participar de Assembleia Geral Extraordinária ("Assembleia" ou "AGE"), a ser realizada em **27 de junho de 2025, às 10:00 horas**, na sede da Administradora, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, a fim de examinar, discutir e votar a matéria prevista no item 2 abaixo ("Convocação").

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS E CONTEXTO

No dia 06 de junho de 2025, a **Rio Bravo**, na qualidade de instituição administradora do **Fundo**, recebeu da **Iguatemi PPPH**, abaixo qualificada, notificação por meio da qual a **Iguatemi PPPH** formalizou o seu interesse em alienar a participação representativa de **7% (sete por cento)** no Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis I ("SPH I") e no Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis II ("SPH II") e, quando em conjunto com o SPH I, "SPH"), doravante designado simplesmente **Shopping Pátio Higienópolis**, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no bairro de Higienópolis, na Av. Higienópolis nº 618, objeto de investimento do Fundo ("Shopping Pátio Higienópolis"), sendo que tal operação será realizada de forma indireta, por meio da alienação da participação societária de uma sociedade limitada criada pela atual titular da participação, observados o preço e as condições abaixo indicados ("Notificação para Exercício de Direito de Preferência" e "Operação", respectivamente).

A referida Operação possui como potencial adquirente o RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº



43.009.610/0001-69, devidamente registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), constituído sob a forma de condomínio fechado (“RBR Malls” ou “Comprador”).

Tendo em vista os direitos de preferência previstos nas Convenções de Condomínio do SPH, a **Iguatemi PPPH** notificou o **Fundo** para, se assim desejar, exercer o direito de preferência, nos mesmos termos e condições aqui descritos, de forma inequívoca, irrevogável e irretratável, no prazo improrrogável de até 60 (sessenta) dias corridos contados do recebimento da Notificação Para Exercício de Direito de Preferência (“Direito de Preferência”), sendo certo que, caso não haja manifestação dentro do referido prazo, a **Iguatemi PPPH** poderá prosseguir com a Operação.

Em virtude do exposto acima, os cotistas do Fundo estão sendo convocados para deliberar, na referida Assembleia, a respeito do exercício, ou não, do Direito de Preferência pelo Fundo, exclusivamente em relação à referida Operação.

Para viabilizar a Operação, na hipótese de aprovação do exercício do Direito de Preferência pelo Fundo, a referida Operação estará condicionada à captação dos recursos necessários por meio da realização de oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, a ser objeto de deliberação em uma nova Assembleia Geral de Cotistas a ser oportunamente convocada, conforme adiante detalhado.

Não haverá pagamento de prêmio pelo não exercício de preferência no contexto desta Operação.

2. ORDEM DO DIA

- (i) Aprovar o exercício do direito de preferência para a aquisição, pelo Fundo, de uma nova participação de 7% (sete por cento) do Shopping Pátio Higienópolis, sendo a referida operação realizada de forma indireta, por meio da aquisição de uma sociedade limitada detida pela IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.345.290/0001-58 (“Iguatemi PPPH”), pelo preço e condições abaixo indicados (“Operação”):

Objeto da Operação: 100% (cem por cento) do capital social de sociedade limitada constituída pela Iguatemi PPPH (“Newco” ou “Participação Societária Newco”), titular e proprietária dos imóveis que correspondem à Participação Newco no SPH;



Preço de Aquisição: R\$ 169.900.000,00 (cento e sessenta e nove milhões e novecentos mil reais) (“Preço de Aquisição”), correspondente a um valor total estimado para o empreendimento de aproximadamente R\$ 2,4 bilhões, com cap rate anual de 7,6%, nos mesmos termos da proposta apresentada na assembleia realizada em 24 de janeiro de 2025;

Forma de Pagamento do Preço de Aquisição:

- a) o montante de R\$ 118.930.000,00 (cento e dezoito milhões, novecentos e trinta mil reais), equivalente a 70% (setenta por cento) do Preço de Aquisição, será pago na data de fechamento da Operação; e
- b) o montante de R\$ 50.970.000,00 (cinquenta milhões, novecentos e setenta mil reais), equivalente a 30% (trinta por cento) do Preço de Aquisição, será pago em moeda corrente nacional em duas parcelas anuais e iguais, sendo a primeira devida em 14 de abril de 2026 (“Parcela Intermediária”) e a segunda em 14 de abril de 2027 (“Parcela Final”).

Atualização Monetária: O montante da Parcela Intermediária e da Parcela Final deverão ser corrigidos pela variação de 100% (cem por cento) da taxa média diária para um dia dos Certificados de Depósitos Interbancários – CDI, Extra Grupo, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e capitalizada em base anual (considerando um ano de 252 dias úteis) ou qualquer taxa referencial do Sistema Financeiro Nacional que venha a substituí-la a partir do dia 14 de abril de 2025 (inclusive) até o Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento.

Validade: Até 30 de setembro de 2025 (“Data Limite”), perdendo a eficácia caso a Operação não seja consumada, nas condições acima descritas, até a Data Limite.

Caso seja aprovado o exercício do Direito de Preferência pelo Fundo, a concretização da Operação estará condicionada à captação de recursos, por meio da realização de oferta pública de distribuição de cotas do Fundo. Se for o caso, a Administradora convocará nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre as condições e as características da referida nova oferta.

Ainda, a Rio Bravo esclarece que, mesmo a Operação possuindo parcelas do Preço de Aquisição a serem pagas posteriormente ao fechamento da Operação, o Fundo não correrá o risco de alavancagem e, para tanto, deverá captar o montante total de todas as parcelas para viabilizar a Operação e o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos



acima indicados, não sendo obrigado a fazer novas captações para pagar a Parcela Intermediária e a Parcela Final.

3. QUÓRUM

A matéria acima dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

4. COMO VOTAR

A AGE será realizada no dia **27 de junho de 2025**, às **10:00 horas**, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, cj. 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065 (“Voto Presencial”).

De modo alternativo, como forma de facilitar o acesso dos Cotistas ao voto, os cotistas podem votar na Assembleia das seguintes formas:

Voto Via Plataforma Digital: será encaminhado um e-mail, em até 3 (três) dias úteis desta convocação, para que o cotista possa manifestar seu voto de forma eletrônica. O cotista receberá por e-mail, do remetente contact@cuoreplatform.com, link de acesso à folha de voto eletrônica, por meio da qual poderá enviar a manifestação de voto de forma totalmente digital.

Voto Via Administradora: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta-Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no **Anexo I** à presente convocação e no site da Administradora e da CVM. O modelo de Carta-Resposta contempla as devidas instruções para preenchimento e envio.

Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3, sendo que se considera que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Caso algum cotista vote por mais de uma forma, será considerado o último voto recebido.

5. PRAZO DE VOTO

Somente serão aceitos pela Administradora os votos encaminhados pelos cotistas e recebidos pela Administradora impreterivelmente **até às 09h do dia 27 de junho de 2025**.



Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação poderão participar da Assembleia, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM 472. Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins de quórum necessário para a aprovação das matérias, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

6. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Caso os cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Rio Bravo pelos meios indicados a seguir:

Rio Bravo Investimentos DTVM

E-mail: ri@riobravo.com.br

Telefone: +55 (11) 3509-6500

Atendimento digital: <http://www.riobravo.com.br/whatsapp>

7. ANEXOS

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem o presente Edital de Convocação:

Anexo I – Instruções para voto por escrito e Modelo de Carta Resposta

Anexo II – Proposta da Administradora

Atenciosamente,

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS



ANEXO I

INSTRUÇÕES PARA VOTO VIA CARTA-RESPOSTA

Passo 1:

- Preencher todos os campos marcados em cinza; e
- Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha.

Passo 2: Imprimir o voto e assinar.

Passo 3: Enviar o voto para a Rio Bravo por correio ou e-mail, junto com cópia de documentação do cotista:

E-mail:

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail **ASSEMBLEIAS.SHPH11@riobravo.com.br** junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador ou representante legal, conforme as instruções gerais abaixo.

Correio:

A/C: Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ref.: Assembleia Geral Extraordinária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32 – Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo – SP

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação poderão participar da Assembleia ora convocada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto na Instrução CVM 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial como foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador



este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

MODELO DE CARTA-RESPOSTA

, de de 2025.

À **Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

("Rio Bravo" ou "Administradora")

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo – SP

Ref.: Assembleia Geral Extraordinária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.507.519/0001-59 ("Fundo"), a ser realizada no dia 27 de junho de 2025 ("Assembleia").

Em atenção à convocação encaminhada em 11 de junho de 2025, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

- (i) Aprovar o exercício do direito de preferência para a aquisição, pelo Fundo, de uma nova participação de 7% (sete por cento) do Shopping Pátio Higienópolis, sendo a referida operação realizada de forma indireta, por meio da aquisição de uma sociedade limitada detida pela IGUATEMI PPPH PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, n.º 200, 9º andar, CEP 01455-070, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.345.290/0001-58 ("Iguatemi PPPH"), pelo preço e condições abaixo indicados ("Operação");

Objeto da Operação: 100% (cem por cento) do capital social de sociedade limitada constituída pela Iguatemi PPPH ("Newco" ou "Participação Societária Newco"), titular e proprietária dos imóveis que correspondem à Participação Newco no SPH;

Preço de Aquisição: R\$ 169.900.000,00 (cento e sessenta e nove milhões e novecentos mil reais) ("Preço de Aquisição"), correspondente a um valor total estimado para o empreendimento de aproximadamente R\$ 2,4 bilhões, com cap rate anual de 7,6%, nos mesmos termos da proposta apresentada na assembleia realizada em 24 de janeiro de 2025;



Forma de Pagamento do Preço de Aquisição:

- a) o montante de R\$ 118.930.000,00 (cento e dezoito milhões, novecentos e trinta mil reais), equivalente a 70% (setenta por cento) do Preço de Aquisição, será pago na data de fechamento da Operação; e
- b) o montante de R\$ 50.970.000,00 (cinquenta milhões, novecentos e setenta mil reais), equivalente a 30% (trinta por cento) do Preço de Aquisição, será pago em moeda corrente nacional em duas parcelas anuais e iguais, sendo a primeira devida em 14 de abril de 2026 (“Parcela Intermediária”) e a segunda em 14 de abril de 2027 (“Parcela Final”).

Atualização Monetária: O montante da Parcela Intermediária e da Parcela Final deverão ser corrigidos pela variação de 100% (cem por cento) da taxa média diária para um dia dos Certificados de Depósitos Interbancários – CDI, Extra Grupo, calculada e divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e capitalizada em base anual (considerando um ano de 252 dias úteis) ou qualquer taxa referencial do Sistema Financeiro Nacional que venha a substituí-la a partir do dia 14 de abril de 2025 (inclusive) até o Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento.

Validade: Até 30 de setembro de 2025 (“Data Limite”), perdendo a eficácia caso a Operação não seja consumada, nas condições acima descritas, até a Data Limite.

Caso seja aprovado o exercício do Direito de Preferência pelo Fundo, a concretização da Operação estará condicionada à captação de recursos, por meio da realização de oferta pública de distribuição de cotas do Fundo. Se for o caso, a Administradora convocará nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre as condições e as características da referida nova oferta.

Ainda, a Rio Bravo esclarece que, mesmo a Operação possuindo parcelas do Preço de Aquisição a serem pagas posteriormente ao fechamento da Operação, o Fundo não correrá o risco de alavancagem e, para tanto, deverá captar o montante total de todas as parcelas para viabilizar a Operação e o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos acima indicados, não sendo obrigado a fazer novas captações para pagar a Parcela Intermediária e a Parcela Final.

Voto do Cotista: ☐ Aprovar
 ☐ Rejeitar
 ☐ Abstenho-me de votar



NOME DO COTISTA

CPF ou CNPJ

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS
CNPJ nº 03.507.519/0001-59

Proposta da Administradora
Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em 27 de junho de 2025.

A **Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Rio Bravo” ou “Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.507.519/0001-59 (“Fundo”), vem, por meio desta, apresentar sua proposta e considerações a respeito da matéria constante da Assembleia Geral Extraordinária convocada para deliberar sobre o seguinte item:

Ordem do Dia:(i) Aprovação do exercício do direito de preferência para aquisição, pelo Fundo, de participação adicional de 7% (sete por cento) no Shopping Pátio Higienópolis, a ser realizada por meio da aquisição de 100% do capital social de sociedade limitada constituída pela Iguatemi PPPH Participações Ltda., conforme os termos e condições detalhados no Edital de Convocação.

Manifestação da Administradora:

A Administradora **não emitirá recomendação formal quanto ao exercício ou não do direito de preferência**, visto que a matéria foi recentemente debatida com todos os cotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de janeiro de 2025.

A Operação foi devidamente detalhada no Edital de Convocação da Assembleia, e a Administradora permanece à disposição dos cotistas para prestar eventuais esclarecimentos de natureza operacional, jurídica ou financeira que se façam necessários para subsidiar a deliberação.

Por fim, caso haja a aprovação do exercício do direito de preferência pelos cotistas, a concretização da eventual aquisição dependerá, adicionalmente, da realização de oferta pública de cotas do Fundo para captação dos recursos necessários.

São Paulo, 11 de junho de 2025

Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Instituição Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS