

**SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA****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 **SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.507.519/0001-59 (“Fundo” ou “SHPH11”), vem, por meio desta, nos termos do Art. 13 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), convocar os cotistas do Fundo para participar de Assembleia Geral Extraordinária (“Assembleia” ou “AGE”), a ser realizada em **13 de janeiro de 2026, 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 3 abaixo (“Convocação”).

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS E CONTEXTO DA TRANSAÇÃO

No dia **16 de dezembro de 2025**, a Rio Bravo, na qualidade de instituição administradora do Fundo, recebeu do **BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 54.375.187/0001-37 (“BBIG”), notificação por meio da qual o BBIG formalizou o seu interesse em alienar a participação representativa de 9% (nove 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 direta, mediante alienação da fração ideal detida pelas sociedades proprietárias vinculadas ao



BBIG, observados o preço e as condições abaixo indicados (“Notificação para Exercício de Direito de Preferência” e “Transação”, respectivamente).

A referida Transação possui como potencial adquirente o XP MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00 (“XP Malls” ou “Comprador”).

Nos termos da Notificação Para Exercício de Direito de Preferência, o Preço da Transação é de R\$ 236.712.328,77 (duzentos e trinta e seis milhões, setecentos e doze mil, trezentos e vinte e oito reais e setenta e sete centavos), sujeito à confirmação de condições precedentes, com pagamento estruturado em três parcelas, sendo: **(a)** a primeira parcela na data de fechamento, no montante de R\$ 177.534.246,58 (cento e setenta e sete milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e cinquenta e oito centavos); **(b)** a segunda parcela em até 12 (doze) meses a contar da data de fechamento, no montante de R\$ 23.671.232,88 (vinte e três milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e trinta e dois reais e oitenta e oito centavos); e, **(c)** a terceira parcela em até 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de fechamento, no montante de R\$ 35.506.849,31 (trinta e cinco milhões, quinhentos e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e trinta e um centavos).

A segunda e terceira parcelas serão corrigidas pela variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (“Taxa DI”), entre a data de vencimento da primeira parcela até o seu efetivo pagamento.

Tendo em vista os direitos de preferência previstos nas Convenções de Condomínio do SPH, o BBIG notificou o Fundo para, se assim desejar, exercer o direito de preferência, nos mesmos termos e condições, de forma inequívoca, indissociável, irrevogável e irreatável, em igualdade de condições com o Comprador, 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, o BBIG poderá prosseguir com a Transação.

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 Transação.



2. CONSIDERAÇÕES DA ADMINISTRADORA

A Administradora do Fundo comunica ainda que os cotistas do Fundo devem analisar e considerar as seguintes informações (“Considerações da Administradora”):

- Caso seja aprovado o exercício do Direito de Preferência pelo Fundo, a concretização da Transação estará condicionada à captação dos recursos necessários por meio de oferta pública de cotas do Fundo, a ser realizada no âmbito do capital autorizado, não sendo necessária nova assembleia para deliberar sobre a emissão.
- Foi sugerido pelo Comitê Consultivo de Cotistas e acatado pela Administradora que, caso seja realizada a oferta pública para captação dos recursos necessários à Transação, o preço de emissão das novas cotas deverá refletir o valor intrínseco da transação, de forma a não diluir o atual ABL (área bruta locável) por cota dos cotistas existentes. Nesse sentido, considerando os custos e o valor da Transação, o preço de emissão estimado seria de R\$ 1.148,00 (mil cento e quarenta e oito reais) por cota, acrescido ainda dos custos de distribuição.
- Mesmo havendo parcelas do preço de aquisição a serem pagas posteriormente ao fechamento, o Fundo não correrá risco de alavancagem, e, portanto, deverá captar o montante total de todas as parcelas para viabilizar a Transação, não sendo necessária nova captação para pagamento das parcelas futuras.
- A aquisição da fração ideal de até 9% (nove por cento) do Shopping Pátio Higienópolis está condicionada ao não exercício do direito de preferência pelos demais condôminos. O Fundo terá, no mínimo, o direito de adquirir a sua parcela proporcional, equivalente a 25,68% (vinte e cinco vírgula sessenta e oito por cento) da fração ideal de 9% (nove por cento), o que corresponde a aproximadamente 2,31% (dois vírgula trinta e um por cento) do total do Shopping Pátio Higienópolis. Contudo, caso os demais condôminos não exerçam seus respectivos direitos de preferência, poderá ser necessário que o Fundo adquira uma participação superior à sua parcela-base, podendo chegar à totalidade da fração ideal disponível (até 9%), para viabilizar a transação.

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



3. ORDEM DO DIA

- (i) Aprovar o exercício do direito de preferência para a aquisição, pelo Fundo, da fração ideal até de 9% (nove por cento) do Shopping Pátio Higienópolis, pelo preço e condições abaixo indicados:

O Preço da Transação é de R\$ 236.712.328,77 (duzentos e trinta e seis milhões, setecentos e doze mil, trezentos e vinte e oito reais e setenta e sete centavos), sujeito à confirmação de condições precedentes, com pagamento estruturado em três parcelas, sendo:

(a) a primeira parcela na data de fechamento, no montante de R\$ 177.534.246,58 (cento e setenta e sete milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e cinquenta e oito centavos);

(b) a segunda parcela em até 12 (doze) meses a contar da data de fechamento, no montante de R\$ 23.671.232,88 (vinte e três milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e trinta e dois reais e oitenta e oito centavos); e,

(c) a terceira parcela em até 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de fechamento, no montante de R\$ 35.506.849,31 (trinta e cinco milhões, quinhentos e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e trinta e um centavos).

A segunda e terceira parcelas serão corrigidas pela variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias da Taxa DI, entre a data de vencimento da primeira parcela até o seu efetivo pagamento.

Para fins da deliberação acima, fica desde já estabelecido que os cotistas do Fundo analisaram e avaliaram as Considerações da Administradora.

4. RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

A Administradora esclarece que a possibilidade de captação de recursos com terceiros no preço de emissão é baixa. Os custos para a emissão (incluindo taxas da B3, CVM e honorários advocatícios) são elevados, e a probabilidade de captação com terceiros é reduzida. Por isso, a Administradora recomenda que os cotistas aprovelem a Transação apenas se tiverem interesse em exercer o direito de preferência, no valor de R\$ 1.148,00 (mil cento e quarenta e oito reais) por cota, acrescido de eventuais taxas de distribuição.



5. QUÓRUM

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

6. COMO VOTAR

A AGE será realizada no dia **13 de janeiro de 2026**, 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 detentores de direito de usufruto sobre as cotas deverão exercer seu direito de voto necessariamente por meio da Carta-Resposta ou presencialmente em AGE, ou seja, não será permitido Voto via Plataforma Digital. No preenchimento do modelo de voto, deverá ser informado o nome do(s) cotista(s) e do(s) usufrutuário(s), sendo que o último deverá realizar a assinatura. A Administradora esclarece que somente possui acesso às informações e documentos relativos a usufruto registrados no ambiente escritural do Fundo.

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.



7. PRAZO DE VOTO

Somente serão aceitos pela Administradora os votos encaminhados pelos cotistas e recebidos pela Administradora impreterivelmente **até às 09h do dia 13 de janeiro de 2026**.

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 77 da Resolução CVM nº 175. 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.

8. 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>

9. 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

Atenciosamente,

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

Administradora do

**SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**



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 **SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 Resolução CVM nº 175, 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

São Paulo/SP, de de .

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 **SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 03.507.519/0001-59 (“Fundo”), a ser realizada no dia 13 de janeiro de 2026 (“Assembleia”).

Em atenção à convocação encaminhada em 29 de dezembro de 2025 (“Convocação”), 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, da fração ideal até de 9% (nove por cento) do Shopping Pátio Higienópolis, pelo preço e condições abaixo indicados:

O Preço da Transação é de R\$ 236.712.328,77 (duzentos e trinta e seis milhões, setecentos e doze mil, trezentos e vinte e oito reais e setenta e sete centavos), sujeito à confirmação de condições precedentes, com pagamento estruturado em três parcelas, sendo:

(a) a primeira parcela na data de fechamento, no montante de R\$ 177.534.246,58 (cento e setenta e sete milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e cinquenta e oito centavos);

(b) a segunda parcela em até 12 (doze) meses a contar da data de fechamento, no montante de R\$ 23.671.232,88 (vinte e três milhões, seiscentos e setenta e um mil, duzentos e trinta e dois reais e oitenta e oito centavos); e,

(c) a terceira parcela em até 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de fechamento, no montante de R\$ 35.506.849,31 (trinta e cinco milhões, quinhentos e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e trinta e um centavos).



A segunda e terceira parcelas serão corrigidas pela variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias da Taxa DI, entre a data de vencimento da primeira parcela até o seu efetivo pagamento.

Para fins da deliberação acima, fica desde já estabelecido que os cotistas do Fundo analisaram e avaliaram as Considerações da Administradora, nos termos da Convocação.

Voto do Cotista: Aprovar
 Rejeitar
 Abstenho-me de votar

NOME DO COTISTA:
NOME DO USUFRUTUÁRIO:
CPF ou CNPJ:
E-mail do Cotista:
Telefone do Cotista: ()

