

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

Pelo presente instrumento particular, 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 o nº 03.507.519/0001-59 (**"Fundo"**), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (**"Lei n.º 8.668/93"**) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (**"Instrução CVM 472"**), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, por seus representantes legais infra- assinados, **RESOLVE**:

I. Com fundamento nos artigos 4.II e seguintes do Regulamento do Fundo¹, aprovar a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (**"Emissão"** e **"Novas Cotas"**), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, a ser conduzida nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (**"Instrução CVM 476"**) e da Instrução CVM 472 (**"Oferta"**), sob estruturação, coordenação e distribuição da Instituição Administradora, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (**"Coordenador Líder"**), e 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), na data de emissão das Novas Cotas. 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 (**"Custo Unitário"**), de forma que a oferta total, considerando o Custo Unitário mencionado acima, será do montante de 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), na data de emissão das Novas Cotas, correspondentes a 675.455 (seiscentas e setenta e cinco mil, quatrocentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas, 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). As principais condições da Oferta estão abaixo descritas:

- (A) Montante Inicial da Oferta: a Oferta será 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

¹ Capital Autorizado previsto no item 4.II. do Regulamento.

emissão das Novas Cotas e, considerado o Custo Unitário, 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), na data de emissão das Novas Cotas. O volume poderá ser reduzido em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Não haverá a possibilidade de emissão de lote adicional e de lote suplementar ao Montante Inicial da Oferta;

- (B) Quantidade de cotas da Emissão: serão emitidas até 675.455 (seiscentas e setenta e cinco mil, quatrocentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas no âmbito da Emissão, observado que a quantidade de Novas Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida);
- (C) Distribuição Parcial: 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, 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, considerado 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 (abaixo definido). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso a Captação Mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (D) Preço de Integralização e Emissão das Novas Cotas: 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**"), compreendendo 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;

- (E) Custo Unitário: 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 (conforme abaixo definidos) 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 novas cotas da Emissão (incluída 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;
- (F) Valor a ser arcado por cada Cotista que exercer o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência e/ou o investidor que vier a subscrever as Novas Cotas, na data de emissão das Novas Cotas: R\$ 875,15 (oitocentos e setenta e cinco reais e quinze centavos) por Nova Cota e, adicionalmente, R\$ 13,14 (treze reais e quatorze centavos) por Nova Cota referente ao Custo Unitário, totalizando R\$ 888,29 (oitocentos e oitenta e oito reais e vinte e nove centavos) por Nova Cota, considerando o Preço de Emissão e o Custo Unitário, 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;
- (G) Colocação e Procedimento de Colocação: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, e por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários pelo Coordenador Líder selecionadas, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (H) Regime para Distribuição e Negociação das Cotas: as Novas Cotas serão colocadas de forma pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Instrução CVM 476, da Instrução

CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

- (I) Prazo de Colocação: 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 do 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 Instituição 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;
- (J) Forma de Subscrição e Integralização: as Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na data de liquidação do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e na data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência junto à B3 S.A. – BRASIL, BOLSA BALCÃO (“**B3**”), ou junto à Instituição Administradora, a qual atua como instituição escrituradora das cotas do Fundo (“**Instituição Escrituradora**”), e/ou participante por ela indicado, com liquidações diárias na Instituição Escrituradora;
- (K) Público-Alvo da Oferta: a Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**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 nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada. As Novas Cotas adquiridas pelos Investidores Profissionais somente serão negociadas depois de cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis*, ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, e após 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 Escrituradora, 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;

- (L) Direito de Preferência: Nos termos do item 4.10 do Regulamento, os Cotistas poderão exercer o direito de preferência para subscrição do Montante Inicial da Oferta (“**Direito de Preferência**”), observados, no entanto, os seguintes procedimentos de exercício do referido Direito de Preferência:
- a. *período para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas* (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”): no mínimo, 15 (quinze) dias úteis, conforme cronograma tentativo a ser divulgado no fato relevante que tratará da Oferta (“**Fato Relevante**”);
 - b. *posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: posição de fechamento do mercado a ser divulgada no Fato Relevante;
 - 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;
- (M) Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência: encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o 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 pelos demais Cotistas (“**Sobras**” e “**Direito de Subscrição de Sobras**”, respectivamente), na proporção do número de Novas Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de 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. Após a alocação de Novas Cotas no âmbito do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores Profissionais, exclusivamente, por meio da B3, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. 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 de, no mínimo, 05 (cinco) dias úteis, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso. Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais Cotistas ou a terceiros;

- (N) Destinação de Recursos: 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) Série: a 8ª Emissão será efetuada em série única;
- (P) Forma: todas as Novas Cotas da Emissão serão nominativas e escriturais;
- (Q) Direitos das Novas Cotas: 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 (“**Recibos de Novas Cotas**”), exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. 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 Novas Cotas da presente Emissão deverá respeitar as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. 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;

- (R) Negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária no Mercado de Bolsa de Valores administrado pela B3; e
- (S) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2022.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: