



8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Interino: Cristiano Assunção Duarte

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.590.592 de 03/02/2025

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **6 (seis) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 03/02/2025, protocolado sob nº 1.807.977, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.590.592** no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO ELETRÔNICO

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

ANITA SPICHLER:27862128800(Padrão: ICP-Brasil)
THALES AIRES DE PAIVA:37591893858(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2025

Assinado eletronicamente

Edneiton Alves Cerqueira
Escrevente Autorizado

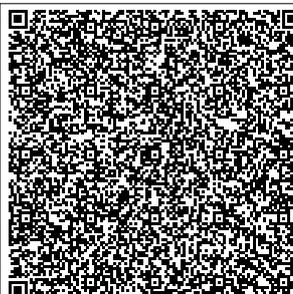
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 14.962,86	R\$ 4.252,60	R\$ 2.910,66	R\$ 787,52	R\$ 1.026,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 718,21	R\$ 313,62	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 24.972,40



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00240857304776558



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital

1137534TIEF000021754BA25M

Protocolo nº 1.807.977 de 03/02/2025 às 09:49:03h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.590.592 em 03/02/2025 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Edneiton Alves Cerqueira - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 14.962,86	R\$ 4.252,60	R\$ 2.910,66	R\$ 787,52	R\$ 1.026,93	R\$ 718,21	R\$ 313,62	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 24.972,40

RIO BRAVO

investir é evoluir.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

CNPJ 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 Comissão de Valores Mobiliários ("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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") 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 sob 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, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93") e a Instrução da 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:**

Com fundamento nos artigos 4.11 e seguintes do regulamento do Fundo ("Regulamento"), aprovar a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo ("Emissão" e "Novas Cotas"), a ser realizada no Brasil, sendo que tais cotas deverão ser objeto de oferta pública de distribuição, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme abaixo definidos), a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático e conduzida nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da regulamentação aplicável ao Fundo ("Oferta"), sob estruturação, coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), no valor de até R\$ 400.001.051,98 (quatrocentos milhões, mil e cinquenta e um reais e noventa e oito centavos) na data de emissão das Novas Cotas ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que poderá ser diminuído em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), observado o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e o Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definido). As principais condições da Oferta estão abaixo descritas:

- (A) Montante Inicial da Oferta: a Oferta será, inicialmente, de até R\$ 400.001.051,98 (quatrocentos milhões, mil e cinquenta e um reais e noventa e oito centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas na data de emissão das Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. O Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido em razão de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Não haverá a possibilidade de emissão de lote suplementar e/ou lote adicional;
- (B) Quantidade de cotas da Emissão: serão emitidas até 380.381 (trezentas e oitenta mil, trezentas e oitenta e uma cotas) Novas Cotas no âmbito da Emissão, observado que a quantidade de Novas Cotas poderá ser reduzida em razão de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;
- (C) Preço de Emissão das Novas Cotas: o preço unitário de integralização será de R\$ 1.051,58 (mil e cinquenta e um reais e cinquenta e oito centavos), tendo sido o preço de emissão definido com base no

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 14.962,86	R\$ 4.252,60	R\$ 2.910,66	R\$ 787,52	R\$ 1.026,93	R\$ 718,21	R\$ 313,62	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 24.972,40

RIO BRAVO

investir é evoluir.

valor do metro quadrado atribuído pelos potenciais compradores do “Shopping Pátio Higienópolis” no âmbito da aquisição do referido ativo, conforme deliberação e aprovação pelos Cotistas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 24 de janeiro de 2025 (“**Preço de Emissão**”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária;

- (D) Taxa de Distribuição Primária. será devida pelos Investidores, inclusive os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (ou cessionários do Direito de Preferência) e o Direito de Subscrição de Sobras, adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, taxa em montante equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 37,56 (trinta e sete reais e cinquenta e seis centavos) por Nova Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”), cujos recursos serão utilizados para o pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive as comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder, honorários de advogados externos, taxa de fiscalização da CVM, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos e custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Instituição Administradora. Dessa forma, cada Nova Cota possui preço de integralização de R\$1.089,14 (mil e oitenta e nove reais e catorze centavos), equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“**Preço de Integralização**”).
- (E) Investimento Mínimo por Investidor: não haverá quantidade mínima de Cotas a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta;
- (F) Procedimento de Colocação e Regime para Distribuição das Cotas: a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas da Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (G) Período de Distribuição: as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”), observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”);
- (H) Distribuição Parcial: será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 25.001.314,50 (vinte e cinco milhões, mil trezentos e catorze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 23.775 (vinte e três mil setecentas e setenta e cinco) Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**” e “**Montante Mínimo da Oferta**”, respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Instituição Administradora e o Coordenador Líder, de comum acordo, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Instituição Administradora. Nos termos do artigo 74

Protocolo nº 1.807.977 de 03/02/2025 às 09:49:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.590.592** em **03/02/2025** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Edneiton Alves Cerqueira - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 14.962,86	R\$ 4.252,60	R\$ 2.910,66	R\$ 787,52	R\$ 1.026,93	R\$ 718,21	R\$ 313,62	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 24.972,40

RIO BRAVO

investir é evoluir.

da Resolução CVM 160, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os investidores, inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência (ou cessionários do Direito de Preferência) e o Direito de Subscrição de Sobras, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus respectivos documentos de aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item “(ii)” acima, o investidor ou o cotista que venha a exercer o Direito de Preferência (ou cessionário do Direito de Preferência) e o Direito de Subscrição de Sobras deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do investidor ou cotista (ou cessionário do Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação (“**Critérios de Aceitação da Oferta**”). Caso o investidor ou cotista (ou cessionário do Direito de Preferência), conforme o caso, indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

- (I) Opção de Lote Adicional ou Lote Suplementar: não haverá opção de emissão de lote adicional de Novas Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160. Ainda, não será outorgada, pelo Fundo, ao Coordenador Líder, a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (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, na data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras, ou na data de liquidação da Oferta, conforme previstas na documentação da Oferta, 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**”), nos termos a serem previstos na documentação da Oferta;
- (K) Público-Alvo da Oferta: A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“**Investidores Profissionais**”). Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não precisarão ter a condição de Investidor Profissional;
- (L) Direito de Preferência: Nos termos do item 4.10 do Regulamento, os cotistas do Fundo que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, poderão exercer o direito de preferência para subscrição do Montante Inicial da Oferta (“**Direito de Preferência**”) até a proporção do número de cotas de emissão do Fundo integralizadas e detidas por cada cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,62465062813 (“**Fator de Proporção**”), junto à B3 e/ou à Instituição Escrituradora, observados, no entanto, os seguintes procedimentos de exercício do Direito de Preferência:
- a. período para exercício do Direito de Preferência pelos cotistas (“**Período de Exercício do Direito de Preferência**”): no mínimo, 14 (catorze) dias úteis, conforme cronograma tentativo a ser

Protocolo nº 1.807.977 de 03/02/2025 às 09:49:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.590.592** em **03/02/2025** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Edneiton Alves Cerqueira - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 14.962,86	R\$ 4.252,60	R\$ 2.910,66	R\$ 787,52	R\$ 1.026,93	R\$ 718,21	R\$ 313,62	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 24.972,40

RIO BRAVO

investir é evoluir.

divulgado no fato relevante a ser divulgado aos Cotistas e ao mercado em geral, que tratará da Oferta (“**Fato Relevante**”);

- b. *posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência*: 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início;
- c. *Fator De Proporção*: 0,62465062813; e
- d. *cessão do Direito de Preferência*: Os cotistas poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Preferência a outros cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos e prazos dispostos na documentação da Oferta;
- (M) **Direito de Subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência**: encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriuradora e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência, será conferido, a cada cotista que exercer o seu Direito de Preferência (e desde que manifestem o interesse nesse sentido no momento do exercício do Direito de Preferência), o direito de subscrição de sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”) equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”). O percentual máximo de sobras a que cada cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. 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, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelo Coordenador Líder para os investidores, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso. Os cotistas poderão manifestar junto à B3 ou à Instituição Escriuradora o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, cujo prazo de exercício será de, no mínimo, 9 (nove) dias úteis, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso. Os cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais cotistas ou a terceiros. A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada cotista deverá corresponder sempre ao número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas e não havendo montante mínimo;
- (N) **Destinação de Recursos**: os recursos captados no âmbito da Oferta das Novas Cotas serão destinados à aquisição de participação adicional, direta ou indireta, de até 14,77% (quatorze inteiros e setenta e sete centésimos por cento) no imóvel onde localiza-se o “Shopping Pátio Higienópolis”, colocadas à venda por coproprietário do “Condomínio Comercial Shopping Higienópolis”, sujeita à satisfação de determinadas condições precedentes e a celebração de documentos definitivos. Mediante a conclusão

Protocolo nº 1.807.977 de 03/02/2025 às 09:49:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.590.592** em **03/02/2025** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Edneiton Alves Cerqueira - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 14.962,86	R\$ 4.252,60	R\$ 2.910,66	R\$ 787,52	R\$ 1.026,93	R\$ 718,21	R\$ 313,62	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 24.972,40

RIO BRAVO

investir é evoluir.

da aquisição adicional, a participação do Fundo no Shopping Pátio Higienópolis, que atualmente é de 25,70% (vinte e cinco inteiros e setenta centésimos por cento), poderá chegar até 40,46% (quarenta inteiros e quarente e seis centésimos por cento);

- (O) Número de Séries: 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: as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os mesmos direitos atribuídos às demais cotas existentes do Fundo, conforme previstos no Regulamento;
- (R) Negociação das Novas Cotas: as Novas Cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação 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, 30 de janeiro de 2025

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Protocolo nº 1.807.977 de 03/02/2025 às 09:49:03h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.590.592** em **03/02/2025** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Edneiton Alves Cerqueira - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 14.962,86	R\$ 4.252,60	R\$ 2.910,66	R\$ 787,52	R\$ 1.026,93	R\$ 718,21	R\$ 313,62	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 24.972,40



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CNRPU-7HFVP-R7XEA-M6QND

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thales Paiva (CPF 375.918.938-58)

Anita Scal (CPF 278.621.288-00)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/CNRPU-7HFVP-R7XEA-M6QND>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>