

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DE COTAS DO



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

CNPJ 03.507.519/0001-59

CÓDIGO ISIN DO FUNDO Nº BRSHPHCTF008

CÓDIGO DO ATIVO NA B3: SHPH11

Tipo ANBIMA: Tijolo, Híbrido, Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Shoppings

Registro da Oferta sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/042 em 03 de fevereiro de 2025*

*concedido pela CVM por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 03.507.519/0001-59 ("Fundo") e **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade e 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 nº 72.600.026/0001-81, devidamente credenciada pela CVM para operar como administrador de carteira de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.044, de 12 de julho de 2000, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora", em conjunto com Fundo, "Ofertantes"), em conjunto com **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), **COMUNICAM**, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de até 380.381 (trezentas e oitenta mil e trezentas e oitenta e uma) novas cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 8ª (oitava) emissão do Fundo ("Novas Cotas") no montante total de até:

R\$400.001.051,98*

(quatrocentos milhões, mil e cinquenta e um reais e noventa e oito centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

* sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido)

As Novas Cotas terão valor unitário 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 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 o montante de R\$37,56 (trinta e sete reais e cinquenta e seis centavos), equivalente a 3,57% (três inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) do Preço de Emissão, destinado a arcar com os custos da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), de forma que o preço de subscrição por Nova Cota será de R\$1.089,14 (mil e oitenta e nove reais e quatorze centavos)

Não haverá quantidade mínima de Cotas a ser subscrita por cada investidor no âmbito da Oferta.

No âmbito da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R\$25.001.314,50 (vinte e cinco milhões, mil e trezentos e quatorze reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 23.775 (vinte e três mil e setecentas e setenta e cinco) Novas Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente).

Não haverá opção de lote adicional de Novas Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

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.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/042, em 03 de fevereiro de 2025**, sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "a", da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública (i) subsequente de distribuição de cotas de fundo de investimento fechado não exclusivo; e (ii) destinada a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2) (3)} (4)
1	Protocolo e concessão de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início Divulgação do Fato Relevante Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	03/02/2025
2	Data de corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	06/02/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	10/02/2025
4	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	24/02/2025
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/02/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	27/02/2025
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	28/02/2025
8	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	05/03/2025
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	17/03/2025
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	18/03/2025
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	19/03/2025
12	Término do Período de Subscrição Procedimento de Alocação	20/03/2025
13	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação	21/03/2025
14	Data de Liquidação	26/03/2025
15	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Subscrição poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

⁽³⁾ Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

⁽⁴⁾ Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Sobras, o Investidor deve estar ciente de que a ordem de investimento por ele enviada somente será acatada até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Sobras, conforme será divulgado por meio de comunicado, observado ainda, a possibilidade de Distribuição Parcial.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Este Anúncio de Início foi e os demais documentos da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.riobravo.com.br/fundos/fundo-de-investimento-imobiliario-shopping-patio-higienopolis> (neste site, selecionar a opção desejada);
- **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Oitava Emissão de Cotas do Fundo De Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis” e, então, clicar na opção desejada);

- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis”, e, então, clicar na opção desejada); e
- **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Fundo De Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

Informações adicionais a respeito da Emissão, da Oferta, da distribuição e das Novas Cotas podem ser obtidas com os Ofertantes, o Coordenador Líder ou com a CVM.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste “Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição da 8ª (Oitava) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis” (“Anúncio de Início”), que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuídos no “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis”, datado de 30 de janeiro de 2025 (“Ato do Administrador”).

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ART. 9º, INCISO I E DO ART. 23 §1º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DO FUNDO E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DO FUNDO OU DE PESSOAS A ELE VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160

AINDA, CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS CÔTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA

