

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

**Proposta da Administradora
Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em 13 de janeiro de 2026.**

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 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 em 29 de dezembro de 2025, para deliberar sobre o seguinte item:

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.

1. 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.

2. Manifestação 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.

São Paulo, 29 de dezembro de 2025

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

Administradora do

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