

São Paulo, 04 de junho de 2025.

CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 72.600.026/0001-81 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 00.332.266/0001-31 (“Fundo”), vem, por meio desta, nos termos do do Artigo 19, §1º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e do Art. 12.1.2 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), vem por meio desta, em atendimento à solicitação do **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06 e do **HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.307.582/0001-19, que em conjunto detêm mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotistas Solicitantes”), convocar os cotistas do Fundo a participarem da Assembleia Geral Extraordinária (“Assembleia” ou “AGE”) a ser realizada às **10h do dia 20 de junho de 2025**, a fim de examinar, discutir e votar acerca das seguintes matérias:

MATÉRIAS COLOCADAS EM DELIBERAÇÃO A PEDIDO DOS COTISTAS SOLICITANTES

- (i) A destituição da atual administradora do Fundo, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, com a consequente contratação da **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo (“Nova Administradora”), a qual foi indicada pelos Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,12% (zero virgula doze por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 57.680,70 (cinquenta e sete mil, seiscentos e oitenta reais e setenta centavos) mensais, na data-base de 01 de julho de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”), com (a) a contratação da **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**,



empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, c/jto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, (b) adicionalmente à parcela da Taxa de Administração, a Gestora fará jus a uma taxa de performance equivalente a 1,00% (um por cento) sobre o valor bruto da venda, parcial ou integral, do Via Parque Shopping, sendo que tal venda deverá ser deliberada em assembleia geral de cotistas do Fundo (“Taxa de Performance”); e (c) a consequente alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo; e

- (ii) A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

MATÉRIA COLOCADA EM DELIBERAÇÃO PELA ADMINISTRADORA

Sem prejuízo da votação das matérias acima, e com o objetivo de buscar alternativas no melhor interesse dos cotistas do Fundo, a Administradora coloca para deliberação dos cotistas a seguinte matéria, a ser votada de forma unificada, e detalhada no **Anexo II**:

- (iii) Alternativamente ao **item (i)** acima, a manutenção da atual administradora do Fundo, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, como administradora fiduciária do Fundo, em conjunto com a implementação de uma nova política de remuneração e incentivo, da seguinte forma:

- (a) Redução progressiva da Taxa de Administração, atualmente incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, bem como sobre o valor mínimo mensal previsto no regulamento, nos termos abaixo. A redução será aplicada tanto ao percentual anual sobre o patrimônio líquido quanto ao valor mínimo mensal, reajustado conforme o índice aplicável:
- i. Redução de 50% no 1º (primeiro) ano após a aprovação da proposta;
 - ii. Redução de 30% no 2º (segundo) ano;
 - iii. Redução de 20% no 3º (terceiro) ano;
 - iv. Retomada da taxa vigente, reajustada conforme índice previsto no Regulamento, a partir do 4º (quarto) ano.



- (b) Contratação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade do mesmo grupo econômico da Administradora, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração.
- (c) Compromisso da Administradora e da Gestora de conduzir, de forma ativa, processo competitivo de alienação do Via Parque Shopping no prazo estimado de até 3 (três) anos, por meio de estratégia estruturada de aproximação com potenciais compradores, incluindo players estratégicos e institucionais, em processo transparente e isento, com ampla divulgação de informações aos cotistas, assegurando igualdade de condições entre os interessados e maximização do valor do ativo. Fica estabelecido que qualquer proposta de aquisição do Via Parque Shopping deverá ser previamente submetida à aprovação em assembleia geral extraordinária do Fundo.
- (d) Instituição de Taxa de Performance devida à Gestora, exclusivamente na hipótese de alienação, total ou parcial, do ativo principal do Fundo (Via Parque Shopping), da seguinte forma:
 - i. Caso o valor de venda seja inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), corrigidos pela variação acumulada do IPCA desde a data da aprovação da proposta até a data da celebração do instrumento vinculante da transação de venda, será devida uma Taxa de Performance correspondente a 0,50% (meio por cento) sobre o valor bruto da venda; ou
 - ii. Caso o valor de venda seja igual ou superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), corrigidos pela variação acumulada do IPCA desde a data da aprovação da proposta até a data da celebração do instrumento vinculante da transação de venda, será devida uma Taxa de Performance correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor bruto da venda.
- (e) Consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir a inclusão dos dispositivos acima.

QUÓRUM

As matérias dos **itens (i) e (iii)** da Ordem do Dia dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da



totalidade das cotas emitidas pelo Fundo. A matéria do **item (ii)** da Ordem do Dia dependerá da aprovação por maioria simples de votos dos cotistas presentes.

COMO VOTAR

A Assembleia será realizada no dia 20 de junho de 2025, 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 2 (dois) 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 Carta-Resposta: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no **Anexo III** a esta convocação e no site da Administradora e da CVM. O modelo de Carta Resposta contempla as devidas instruções para preenchimento e envio.

Voto Via Área do Investidor da B3: os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.

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.

PRAZO DE VOTO

Somente serão aceitos pela Administradora os votos recepcionados impreterivelmente até as **09h00 do dia 20 de junho de 2025**.

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 22 da Instrução CVM 472.

Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação das matérias, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

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>

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente convocação:

Anexo I – Material da Hedge Investments

Anexo II – Proposta da Administradora

Anexo III – Instruções para voto e modelo de carta-resposta

Anexo IV – Regulamento Proposto pela Hedge Investments

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING – FII



ANEXO I
MATERIAL DA HEDGE INVESTMENTS





Este material foi preparado pela Hedge Investments, é meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos. O material é de uso exclusivo do destinatário, apresenta informações confidenciais e não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da Hedge Investments.

Apresentação Institucional

MAIO 2025

Histórico do time

Gestor com 40 anos de mercado e equipe com atuação em imobiliário há 20 anos



Grade de Fundos

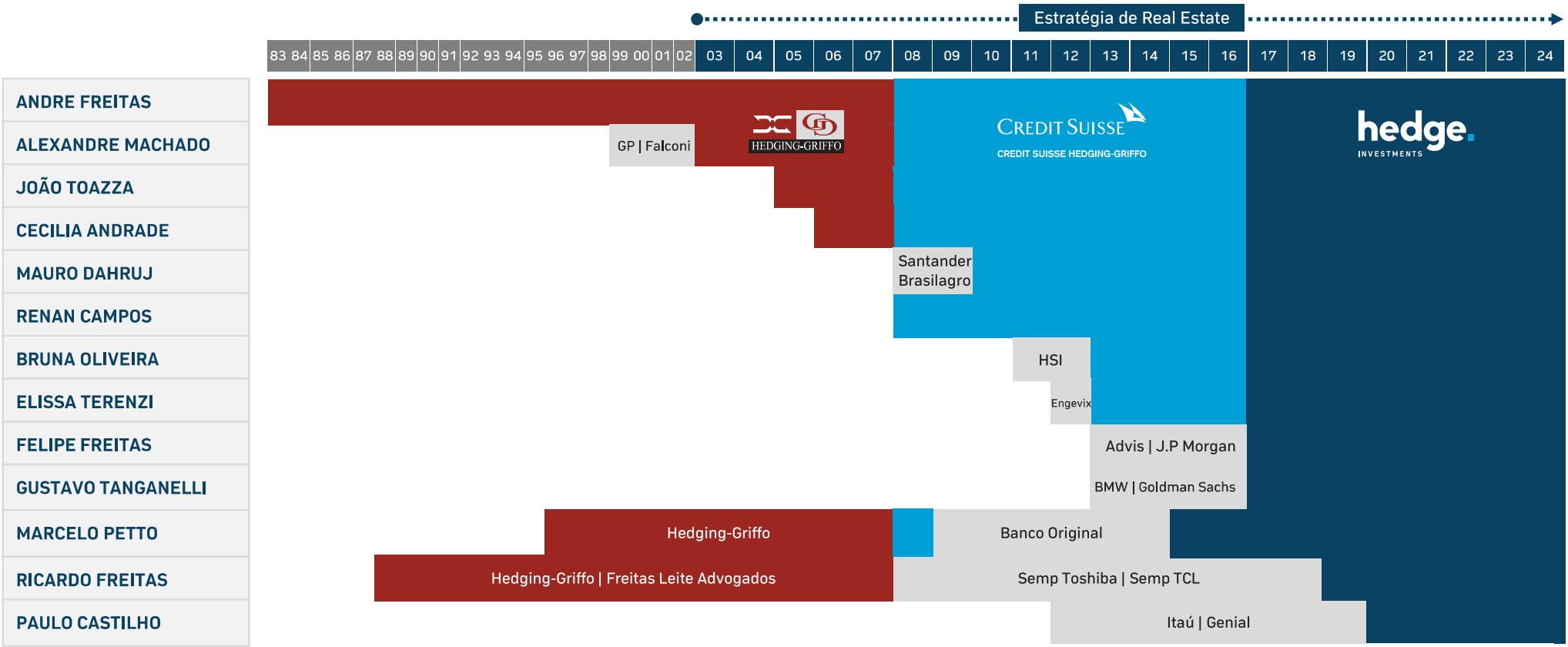


Hedge Investments R\$ 9,2 bi				
Real Estate R\$ 8,6 bi				Alternative R\$ 0,6 bi
Shopping Centers	Valores Mobiliários	Logística	Corporativo Residencial	Multimercado/Agro
R\$ 3,7 bi	R\$ 2,2 bi	R\$ 1,6 bi	R\$ 1,1 bi	R\$ 0,6 bi
HGBS11 Hedge Brasil Shopping	HFOF11 Hedge TOP FOFII 3	HLOG11 Hedge Logística	HAAA11 Hedge AAA	HAI FIM CP Alternative Investments
ATSA11 Atrium Shop. Sto André	HREC11 Recebíveis Imobiliários	HGBL11 Hedge Brasil Logístico	CJCT11 Cidade Jd. Cont. Tower	PREV REAL ESTATE FIM Prev Icatu
FIGS11 General Shopping	SEED11 Hedge Seed FII	PQAG11 Parque Anhanguera	HOFC11 Hedge Office Income	HCRA11 Direitos Creditórios
WPLZ11 Shopping West Plaza	TOP FOF FIM FoF Imobiliário	HDEL11 Desenv. Logístico ¹	PRSV11 Presidente Vargas	FIAGRO PART Multiestratégia
HPDP11 Shop. Parque D. Pedro		HRDF11 Hedge Realty	HDOF11 Hedge Design Offices ¹	
FLRP11 Hedge Floripa Shopping			YEES11 Habitações Econômicas	

Fonte: Hedge Investments | Data Base: mar/25 | Considera valores patrimoniais.

Histórico dos Sócios

Equipe atua há 22 anos no mercado imobiliário



Fonte: Hedge Investments

Estrutura full service 100% independente



Gestão

- Fundos de investimento
- Carteiras administradas
- Consultoria Imobiliária



Administração Fiduciária

- Listagem em bolsa
- Demandas judiciais e extrajudiciais
- Comunicados e fatos relevantes
- Enquadramento legal e tributário
- Convocações e controle de assembleias



Distribuição

- Ofertas Públicas RCV 160
- Distribuição de valores mobiliários
- Cadastramento de clientes
- Due diligence e PLDFTP



Custódia

- Conservação, controle e conciliação de ativos
- Banco Liquidante Res. BCB 105/21
- Operações CBLC, CETIP e SELIC
- Tratamento de eventos



Controladoria

- Controle e processamento de cotas
- Tesouraria e conta corrente
- Apuração de resultado contábil e caixa
- Contabilidade e demonstrações financeiras
- Precificação e laudos de avaliação
- Informes regulatórios



Escrituração

- Controle de passivo
- Emissões de cotas e direitos dos ativos
- Rendimentos, amortizações e liquidações
- Relacionamento com clientes
- Informe de rendimentos

Fonte: Hedge Investments

Estrutura Organizacional

Sócios em todas as linhas de negócios



GESTÃO



João Toazza
Corporativo
e Logística



Elissa Terenzi
Corporativo
e Logística



Mauro Dahruj
FOFII e CRI



Renan Campos
FOFII e CRI



Alexandre Machado
Shopping Centers



Bruna Oliveira
Shopping Centers



Gustavo Tanganelli
Shopping Centers



Marcelo Petto
Multimercado



André Freitas
CEO e CIO

ADMINISTRAÇÃO



Cecilia Andrade, CFA
Administração
Fiduciária

DISTRIBUIÇÃO



Felipe Freitas, CFA
Distribuição

JURÍDICO, COMPLIANCE E RISCO



Ricardo Freitas
COO, Jurídico,
Risco e
Compliance



Paulo Castilho
Jurídico

+12 sócios
+ 44 colaboradores

Fonte: Hedge Investments

Área de Shoppings Hedge



André Freitas
CIO e Gestor



Alexandre Machado
Sócio



Bruna Oliveira
Sócia



Gustavo Tanganelli
Sócio



+ 4 analistas

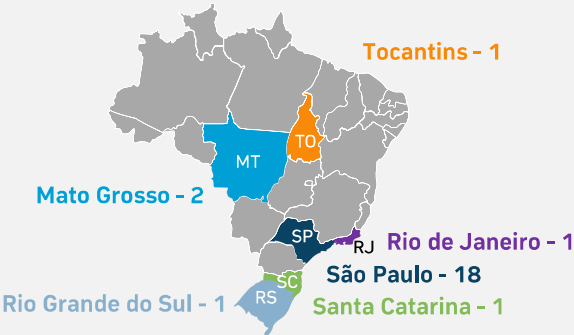
Equipe com **18** anos de
experiência na gestão de shopping

6 Filis de Shopping **R\$3,7 bi**
patrimônio sob gestão

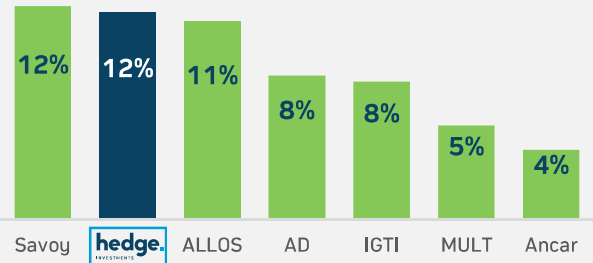
HGBS11 – R\$ 2,8 bi	FLRP11 – R\$ 148 mi
HPDP11 – R\$ 307 mi	ATSA11 – R\$ 133 mi
FIGS11 – R\$ 217 mi	WPLZ11 – R\$ 77 mi

896 mil m² **315** mil m²
de ABL total de ABL Própria

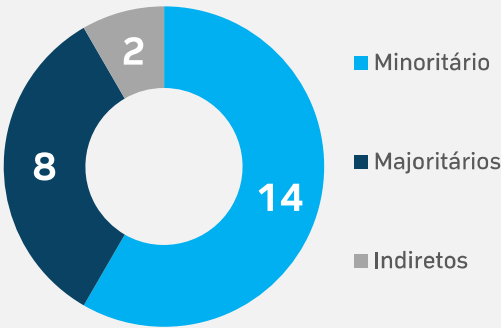
Quantidade de ativos por estado



Presença em relação ao
ABL total do Estado de SP
(propriedade e/ou administração)

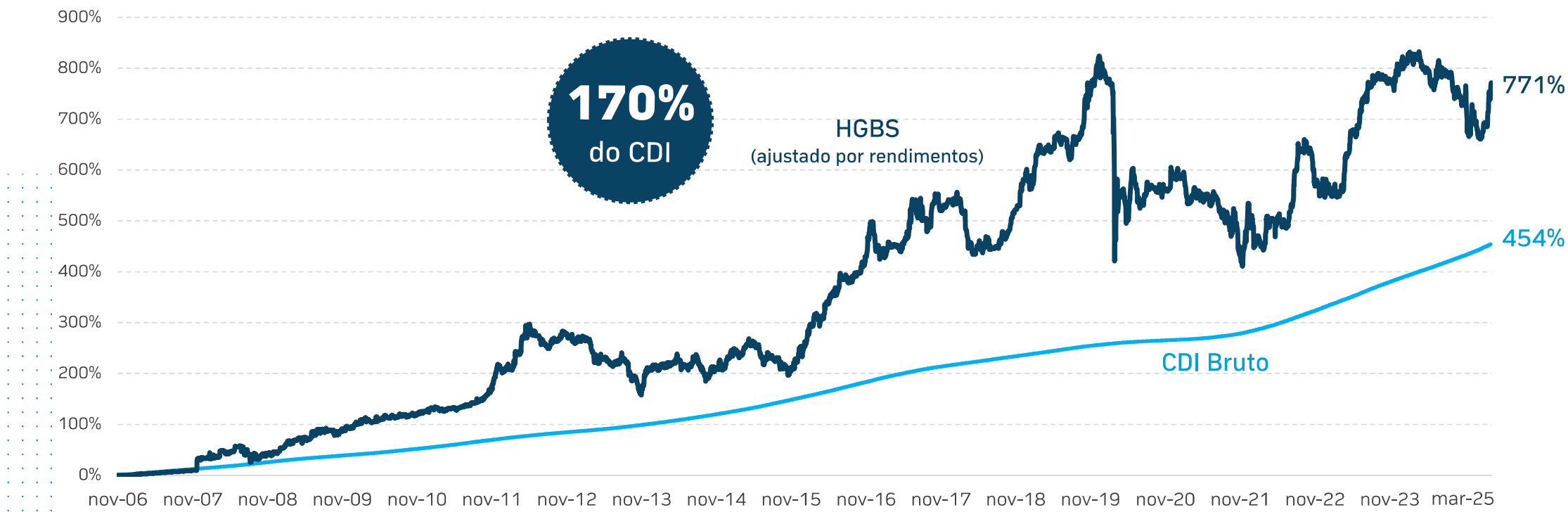


Governança – shoppings Hedge
(quantidade)



Histórico de rentabilidade de 170% do CDI no principal Fundo

Retorno total¹ desde o início do HGBS de 771% ou 12,6% ao ano



Adicionalmente, o investimento em cotas desde o início do Fundo produziu uma Taxa Interna de Retorno Bruta (TIR) de 1.264% ou 15,4% a.a.

Fonte: Economática, Data base: 31/03/25. ¹ Cálculo do retorno total considera o reinvestimentos dos rendimentos em cotas de HGBS11 na data de recebimento.

AS RENTABILIDADES PASSADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA



Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.

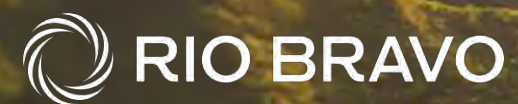
A decorative graphic consisting of a grid of small, light gray dots arranged in a rectangular pattern, located in the upper right quadrant of the page.

■ Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br

ANEXO II
PROPOSTA DA ADMINISTRADORA





FII VIA PARQUE SHOPPING

**Assembleia Geral
Extraordinária de Cotistas**

20 de junho de 2025



riobravo.com.br



Sumário

PAUTAS DA AGE

PROPOSTA E PLANO DE AÇÃO DA RIO BRAVO

COMO VOTAR

ANEXOS

PAUTAS DA AGE

Sugerimos a leitura das matérias na íntegra no edital de convocação

Pauta proposta pela Hedge Investments

- (i) Pedido de convocação feito pela Hedge Investments (na qualidade de gestora do HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e do HEDGE TOP FOFII 3 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, que em conjunto detêm mais de 5%) para deliberar sobre a substituição da atual administradora do Fundo pela Hedge Investments DTVM, bem como contratar a Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos como Gestora, além de instituir uma taxa de performance para a Gestora.
- (ii) Aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE

Pauta proposta pela Rio Bravo Investimentos

Com o objetivo de buscar alternativas no melhor interesse dos cotistas, a Rio Bravo coloca para deliberação dos cotistas a seguinte matéria, a ser votada de forma unificada, acompanhada de um plano de ação para o fundo Via Parque Shopping.

(iii) Manutenção da Rio Bravo Investimentos DTVM como administradora fiduciária, em conjunto com a implementação de uma nova política de remuneração e incentivo, da seguinte forma:

1. Redução progressiva da taxa de administração (redução aplicada tanto ao percentual anual sobre o patrimônio líquido quanto ao valor mínimo mensal, prazos contados a partir da aprovação da proposta):
 - 1º ano: Redução de 50% – estimativa de impacto de +R\$ 0,019/cota por mês no resultado
 - 2º ano: Redução de 30% – estimativa de impacto de +R\$ 0,012/cota por mês no resultado
 - 3º ano: Redução de 20% – estimativa de impacto de +R\$ 0,008/cota por mês no resultado
 - 4º ano: Retomada da taxa vigente reajustada
2. Contratação da Rio Bravo Ltda como gestora, cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração;
3. Compromisso de conduzir, de forma ativa, o processo competitivo de alienação do Shopping no prazo estimado de até 3 anos, por meio de estratégia estruturada em um processo transparente e isento, assegurando igualdade de condições entre os interessados e maximização do valor do ativo, sujeita a aprovação em assembleia geral pelos cotistas;
4. Instituição de taxa de performance condicionada à alienação total ou parcial do ativo e a valores praticados:
 - ✓ 0,5% sobre o valor bruto de venda, caso o valor de venda seja inferior a R\$ 300 milhões;
 - ✓ 1,0% sobre o valor bruto de venda, caso a venda ocorra por valor igual ou superior a R\$ 300 milhões (valor a ser corrigido por IPCA).

PAUTAS DA AGE

	Resumo Proposta Hedge	Resumo Proposta Rio Bravo
Administradora	Substituição pela Hedge Investments	Manutenção da Rio Bravo como administradora
Gestora	Contratação da Hedge Investments como gestora, sem acréscimo de taxa	Contratação da Rio Bravo como gestora, sem acréscimo de taxa
Taxa de administração	Manutenção da Taxa de administração em 0,12% a.a. sobre PL	Redução progressiva da taxa de administração: 1º ano: redução de 50% – R\$0,019/cota por mês 2º ano: redução de 30% – R\$ 0,012/cota por mês 3º ano: redução de 20% – R\$0,008/cota por mês
Taxa de performance	Taxa de performance fixada em 1% sobre a venda do ativo	Taxa de performance condicionada à alienação e a valores praticados: ✓ 0,5% sobre o valor bruto de venda, caso o valor de venda seja inferior a R\$ 300 milhões. ✓ 1,0% sobre o valor bruto de venda, caso a venda ocorra por valor igual ou superior a R\$ 300 milhões (valor a ser corrigido por IPCA)
Informações adicionais sobre venda do ativo	Não detalhado	Compromisso de conduzir, de forma ativa, o processo competitivo de alienação do Shopping no prazo estimado de até 3 anos, por meio de estratégia estruturada em um processo transparente e isento, assegurando igualdade de condições entre os interessados e maximização do valor do ativo, sujeita à aprovação em assembleia geral pelos cotistas;

HISTÓRICO DO EMPREENDIMENTO

- 1994** Início do fundo Via Parque Shopping (FVPQ11).
- 2004** A Rio Bravo assume a administração fiduciária do Fundo, com foco em garantir total conformidade com as normas da CVM e da Anbima, zelando pela governança, pela transparência e pelo cumprimento do regulamento.
- 2007** A Rio Bravo passa a exercer um papel mais ativo na governança do empreendimento, promovendo reuniões periódicas de performance, operações e área comercial diretamente no shopping. Esse período foi marcado por avanços relevantes: redução da vacância e inadimplência, aumento da receita operacional e valorização gradual do ativo.
- 2020** O cenário se torna mais desafiador. O aumento da concorrência na região da Barra da Tijuca — com inaugurações de novos shoppings e maior pressão sobre o mix e preços — somou-se aos efeitos severos da pandemia sobre o varejo físico. Nesse mesmo período, o principal cotista do Fundo passou a demonstrar interesse em se desfazer de sua posição, influenciando a estratégia do empreendimento para uma postura mais passiva e voltada à liquidez. A Rio Bravo, limitada pelo papel exclusivamente fiduciário e por um regulamento que não conferia poderes de gestão direta, atuava com restrições institucionais, devido à existência do cotista de referência, que também atuava como administrador do Shopping. Mesmo assim, a Rio Bravo implementou um comitê de cotistas consultivo, onde todos os desafios e assuntos são amplamente discutidos para ciência dos cotistas com objetivo de dar total transparência nos desafios do ativo.
- 2024** Conclusão da saída do cotista de referência e administradora do Shopping.

2025 RIO BRAVO

Início de uma nova fase para o Fundo e para o shopping. A Rio Bravo direciona todos esforços na transformação operacional do ativo e na maximização de valor. Entre as iniciativas já implementadas ou em andamento, destacam-se:

- Troca da administradora do empreendimento (Allos por Alqia), resultando em redução projetada de custos operacionais superiores a 30%;
- Otimização do mix de lojas, incluindo negociações de médio e longo prazo e reestruturação de áreas ociosas;
- Redução da área bruta locável em pavimentos estratégicos para promover maior eficiência e atratividade;
- Proposta de processo estruturado de venda do ativo, com prazo estimado de até 3 anos, por meio de concorrência transparente e independente;
- Redução de investimentos necessário no curtíssimo prazo.

Esse modelo de gestão já vem sendo aplicado com sucesso no FII Shopping Pátio Higienópolis (SHPH11), também sob administração da Rio Bravo, e agora será replicado e adaptado para o contexto do Via Parque, com o objetivo de preservar e ampliar o valor do patrimônio dos cotistas.

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

Qual o plano de ação Rio Bravo? O plano de ação visa implementar uma atuação cada vez mais próxima e propositiva na governança no empreendimento, buscando otimizar despesas e, principalmente, recuperar a barganha comercial do Shopping, além de reduzir a vacância do empreendimento e geração de valor para os atuais investidores. Para isso, será essencial foco na gestão de investimentos, para transformar sua competitividade e relevância no mercado de Shopping Centers. A Rio Bravo realizará também um trabalho ativo para possível desinvestimento, com prospecção de investidores estratégicos pautado em processos competitivos que possam maximizar o valor do ativo, sem deixar de gerar valor através do fluxo de dividendo recorrente para os atuais investidores do fundo.

PILARES DA PROPOSTA RIO BRAVO

1

GOVERNANÇA E GESTÃO

- Início de atuação como gestora do fundo.
- Gestão dos investimentos, com objetivo de manter o patamar dos investimentos próximo a 30% do resultado operacional, para elevar a competitividade do empreendimento.

2

MELHORA OPERACIONAL

- Mudanças necessárias já iniciadas, como a troca recente de administração comercial do Shopping.
- Atuação em conjunto com a administração do Shopping para mudança de tese comercial e reaproximação com grandes marcas.
- Otimização de despesas como foco principal: recuperar patamar saudável de inadimplência, redução de despesas de condomínio através de reestruturação operacional.

3

MAXIMIZAÇÃO DE RESULTADOS DO DO EMPREENDIMENTO

- A Rio Bravo entende que é possível otimizar a operação e melhorar a performance do empreendimento para maximizar o valor do ativo em um possível desinvestimento.
- As propostas de aquisição que apresentarem condições atrativas e compatíveis com o valor estratégico do ativo serão levadas para apreciação e deliberação em Assembleia de Cotistas, dentro de um processo estruturado, transparente e isento

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

1 GOVERNANÇA E GESTÃO– Proposta de nova estrutura para o Fundo

Governança e Gestão do Empreendimento

A Rio Bravo tem adotado uma atuação cada vez mais próxima e propositiva na governança do empreendimento, com foco na performance operacional e no cumprimento de metas da administradora do shopping. Essa gestão tem se traduzido em:

- Acompanhamento rigoroso da operação, com definição de objetivos claros e cobrança de resultados da Administradora do Shopping;
- Redução significativa das despesas condominiais, por meio de revisão de contratos e eficiência na gestão dos recursos;
- Foco comercial e de marketing, com ações voltadas à atração de marcas relevantes, melhoria do mix de lojas, reposicionamento do ativo e aumento do fluxo de consumidores.

Gestão dos Investimentos

Os investimentos são uma importante ferramenta para manter o empreendimento atualizado. Além disso, os investimentos servem para trazer marcas importantes que são geradoras de fluxo, impactando de forma relevante as vendas e, conseqüentemente, gerando um ciclo comercial positivo .

Parte do resultado operacional poderá ser utilizada para fazer frente aos investimentos. Outras formas de financiar os investimentos estão em constante avaliação e poderão ser adotados no momento oportuno, conforme a necessidade.

Resultado Operacional: Com a melhora operacional impulsionada pela otimização de custos e pela recuperação da curva comercial, o resultado operacional do shopping ganhará solidez suficiente para cobrir os custos associados aos investimentos realizados pelo Fundo. A Rio Bravo continuará conduzindo uma gestão rigorosa do caixa e do resultado operacional do empreendimento, de modo a viabilizar os investimentos necessários sem comprometer de forma significativa a distribuição mensal de rendimentos.

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

1

GOVERNANÇA E GESTÃO – Case SHPH11

Fundo de shopping (monoativo)

A Rio Bravo atua há mais de 20 anos na administração do Shopping Pátio Higienópolis, em parceria com os demais sócios do empreendimento. Nesse período, tem exercido um papel ativo nas principais decisões estratégicas, incluindo investimentos, negociações comerciais e diretrizes de marketing. Esse mesmo modelo de gestão próxima, integrada e ativa será replicado no Via Parque, com foco em geração de valor e evolução operacional contínua.

A Rio Bravo atuou de forma ativa e estratégica, conduzindo o processo de substituição da administradora originalmente ligada ao investidor majoritário do empreendimento. A mudança teve início com a transição para uma nova administradora, que permaneceu por um curto período, até a definição da Iguatemi como gestora do shopping — parceria que se mantém até hoje com resultados consistentes. Essa atuação demonstra o compromisso da Rio Bravo com a valorização do ativo e a busca contínua por excelência na gestão, contribuindo diretamente para a geração de valor aos cotistas do fundo.

Excelente Performance: O Shopping Pátio Higienópolis tem apresentado excelente performance nos últimos anos, detalhada ao lado nos gráficos de vacância, inadimplência, vendas e NOI

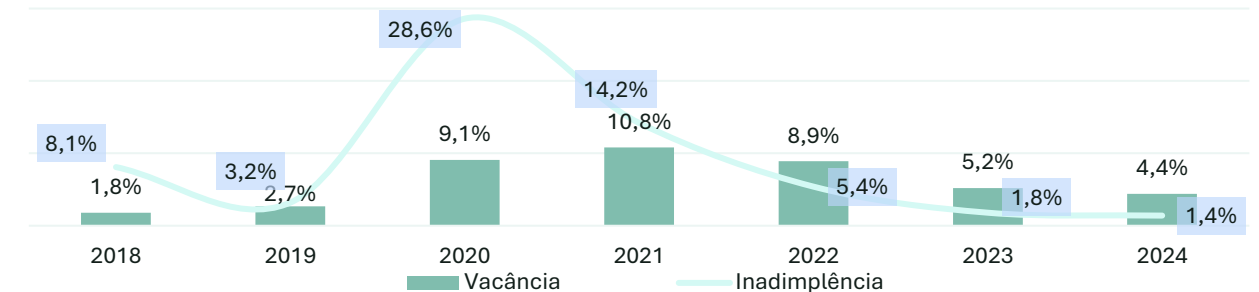
Transformação de mix: O empreendimento passou por uma verdadeira transformação em seu mix de lojas, com reposicionamento do Shopping e a captura de marcas de peso como Zara, Zara Home, Dolce Gabanna, Chanel Makeup, entre outras marcas aspiracionais que elevaram de forma relevante o fluxo e as vendas.

Prêmio Pago aos Cotistas: Além da performance operacional, recentemente, a Rio Bravo negociou para os cotistas o pagamento de prêmio equivalente a R\$22,67/cota pelo não exercício do direito de preferência no âmbito da venda da participação de um sócio no empreendimento. O prêmio foi distribuído diretamente aos cotistas em forma de dividendos.

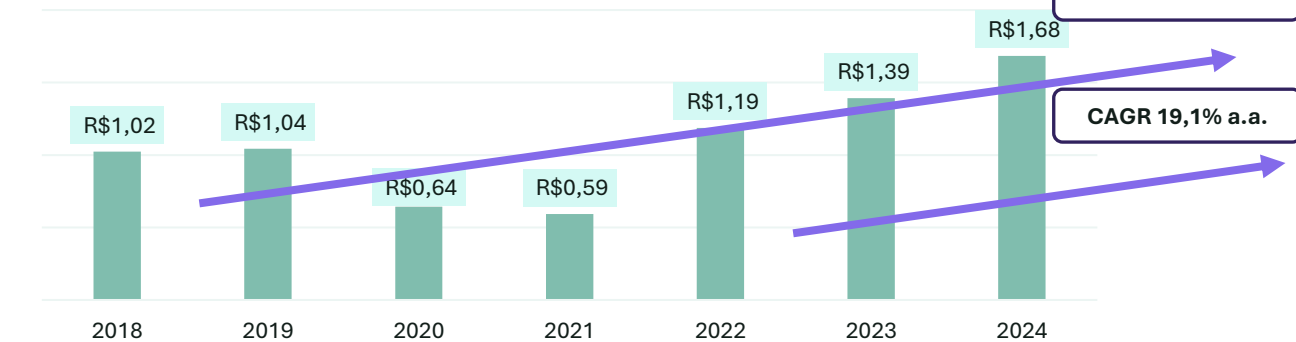


Exemplos de Transformações Importantes Realizadas em Fundos com Gestão Rio Bravo

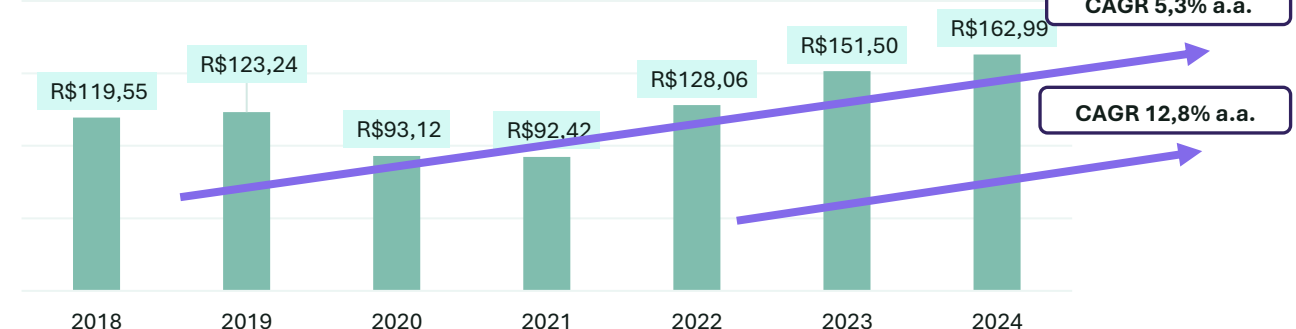
Vacância e Inadimplência



Volume de Vendas (R\$ bilhões)



NOI – resultado operacional líquido (R\$ milhões)



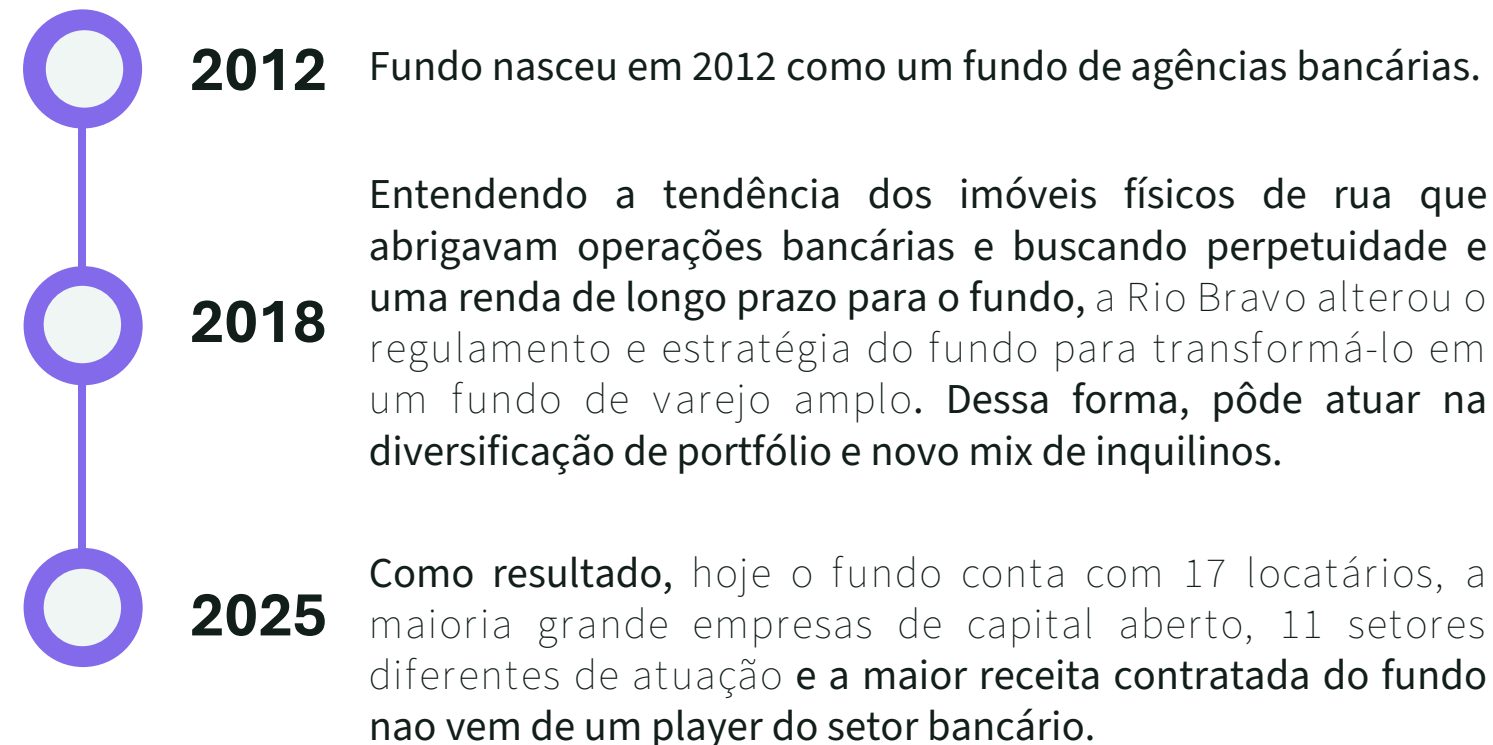
PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

1 GOVERNANÇA E GESTÃO – Case RBVA11



Exemplos de Transformações Importantes
Realizadas em Fundos com Gestão Rio Bravo

Reposicionamento



Expertise em Vendas

R\$200m
VOLUME DE VENDAS

21
IMÓVEIS VENDIDOS
EM 6 ANOS

R\$41m
Gap entre valor do
laudo e valor de venda

R\$70m
GANHO DE CAPITAL

15%
TIR MÉDIA

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

2 MELHORA OPERACIONAL

Perspectivas próximos 3 anos:

- Projeção de NOI entre R\$ 35–40 milhões, com aumento sustentável de fluxo e resultado.
- Retomada da atratividade e do vínculo com o público por meio de reforço nos pilares família, entretenimento e, principalmente, a nova vocação para saúde. Com o novo hospital da Rede D’or no entorno, abre-se uma nova janela de oportunidade para oxigenação do mix de lojas e serviços.
- Retomada do posicionamento como shopping referência na região oeste do Rio.

Atuação necessária:

- Investimento no empreendimento para melhorias e atração de grandes inquilinos.
- Trabalho de análise de viabilidade financeira para financiar os investimentos.

Destaques do
orçamento 2025

Variações em relação ao resultado de 2024

-27,6%

Redução nas despesas
operacionais

+14,6%

Crescimento no resultado do
estacionamento

-72,4%

Redução na
inadimplência líquida

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

2

MELHORA OPERACIONAL



Ações já implementadas pela nova administração do shopping



Redução nas despesas:
Previsão em orçamento da redução das despesas na ordem de 30%.



Aumento no NOI:
Projeção de aumento do NOI de R\$ 18,5 milhões para R\$ 24,3 milhões entre 2024 e 2025.



Novas locações:
Locações estratégicas no segundo pavimento para enxugar oferta e melhorar precificação.



Reestruturação comercial:
Fomentar um novo setor de atuação do Shopping, o segmento de saúde, aproveitando a grande dinâmica trazida pelo lançamento do hospital no entorno do Shopping

Mudança de administrador do Shopping já realizada pela Rio Bravo



Para os valores de Valuation de 2024 e 2025 foram considerados o valor a mercado do Fundo em dez/2024 e mai/2025 respectivamente.

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

3 MAXIMIZAÇÃO DE RESULTADOS DO EMPREENDIMENTO

Compromisso com a venda do Ativo:

- Estruturar e conduzir processo com de venda com condições atrativas e compatíveis com o valor estratégico do ativo para apreciação e deliberação em Assembleia de Cotistas, **sem prejudicar a performance do ativo e do Fundo**, com objetivo de quem procura liquidez rentabilizar da melhor forma possível seu investimento;
- Venda será conduzida em um processo competitivo transparente e isento, através de recebimento de proposta de investidores estratégicos; Caso veículos de investimentos da Rio Bravo participe do processo, este terá as mesmas condições que o outros players do mercado. Toda proposta de alienação deverá ser aprovada em assembleia;
- Potencial de apreciação do valuation do empreendimento com a melhoria dos resultados operacionais, com retorno maior aos cotistas [40,3% de TIR] e distribuição de rendimentos mensal com previsibilidade e estabilidade para os atuais cotistas;
- Atualizações no relatório mensal sobre as ações comerciais conduzidas pela gestão.

NOI Estimado e Investimentos
(em milhões)



40,3% a.a. TIR Nominal Estimada para os próximos 3 anos. Considerando cap rate de saída 10%. Preço de entrada: valor de mercado em maio/2025

Preço do ativo negociado em bolsa:

R\$ 168 milhões

(considera preço de cotação do FVPQ11 em maio/2025)

Venda através do cenário projetado:

R\$ 350 milhões

2,1x o valor atual



Atuação da Rio Bravo como gestora para fechar esse *gap* de valor

PROPOSTA RIO BRAVO E PLANO DE AÇÃO

POR QUE APROVAR A PROPOSTA DA RIO BRAVO?

Considerando o *track record* na atuação do empreendimento, a Rio Bravo entende que é possível otimizar a operação e melhorar a performance do empreendimento e, caso os cotistas queiram seguir com a venda do shopping, esta seja feita a um preço competitivo, gerando melhor retorno aos cotistas.

POR QUE AGORA?

Com a saída recente do cotista majoritário histórico, a Rio Bravo reconhece a necessidade de uma nova abordagem para o Via Parque. Além disso, não há mais espaço para o fundo apenas fiduciário, é preciso transforma-lo em um fundo de gestão para otimizar a operação e melhorar a performance do empreendimento, por isso, gostaria de liderar essa transformação no Fundo.

RESUMO DA PROPOSTA

FVPQ hoje

- Sem gestão contratada;
- Sem concorrência para venda contratada.

Proposta Rio Bravo

- Fundo passa a ter atuação de gestão;
- Taxa de administração com desconto, impacto positivo de R\$ 0,19/cota no resultado do fundo;
- Bid ativo para venda do empreendimento em valor otimizado e conforme aprovação dos cotistas.

COMO VOTAR

O voto pode ser realizado de 4 formas:

1.VOTO PRESENCIAL: A Assembleia será realizada no dia 20 de junho de 2025, 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

2.VOTO VIA PLATAFORMA: será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica. Para tanto, será encaminhado um e-mail, em até 2 dias úteis desta Convocação, para que o Cotista possa se identificar por meio de CPF ou CNPJ e proceder com seu voto.

3. VOTO VIA ADMINISTRADORA: o voto pode ser manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta.

4. VOTO VIA ÁREA DO INVESTIDOR DA B3: os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”.

Caso algum Cotista vote por mais de uma forma, será considerado o último voto recebido pela Administradora.

**PRAZO PARA
RECEBIMENTO DOS
VOTOS:**

09h de 20/06/2025

ASSEMBLEIA

10h de 20/06/2025



Contate o RI pelos canais:

ri@riobravo.com.br

(11) 3509-6500

Atendimento digital: [clique aqui](#)



riobravo.com.br



Av. Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, CJ.32
04551-065, São Paulo - SP - Brasil
+55 11 3509 6600 | +55 11 2107 6600



ANEXO III

INSTRUÇÕES PARA VOTO E MODELO DE CARTA-RESPOSTA

Passo 1:

- Preencher todos os campos marcados em cinza.
- 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.FVPQ11@riobravo.com.br junto com um documento de identificação e documento que evidencie poderes em caso de procurador, conforme as instruções gerais abaixo.

Correio:

A/C: Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ref.: Assembleia Geral Extraordinária do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FIL.

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 no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, 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 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 do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Se aplicável, além desses documentos, os Cotistas Solicitantes deverão apresentar cópia da assembleia geral que aprovou a orientação de voto de seus cotistas para a deliberação da matéria da (i) da Ordem do Dia.

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 VOTO

[Local], [dia] de [mês] de 2025.

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 a ser realizada no dia 20 de junho de 2025 ("Assembleia" ou "AGE") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 00.332.266/0001-31 ("Fundo").

Prezados Senhores,

Em atendimento ao pedido realizado por cotistas detentores de mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ("Cotistas Solicitantes"), em atenção ao Edital de Convocação e Proposta da Administradora encaminhada pela Administradora em 04 de junho de 2025, manifesto o meu voto a respeito das deliberações da ordem do dia, no seguinte sentido:

MATÉRIAS COLOCADAS EM DELIBERAÇÃO A PEDIDO DOS COTISTAS SOLICITANTES

- (i) A destituição da atual administradora do Fundo, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, com a consequente contratação da **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo ("Nova Administradora"), a qual foi indicada pelos Cotistas Solicitantes, sendo devida à Nova Administradora uma taxa de administração equivalente a 0,12% (zero virgula doze por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$ 57.680,70 (cinquenta e sete mil, seiscentos e oitenta reais e setenta centavos) mensais, na data-base de 01 de julho de 2016, reajustada anualmente pela



variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”), com (a) a contratação da **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, empresa com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração, (b) adicionalmente à parcela da Taxa de Administração, a Gestora fará jus a uma taxa de performance equivalente a 1,00% (um por cento) sobre o valor bruto da venda, parcial ou integral, do Via Parque Shopping, sendo que tal venda deverá ser deliberada em assembleia geral de cotistas do Fundo (“Taxa de Performance”); e (c) a consequente alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para refletir as deliberações acima nos termos da minuta de Regulamento disponibilizada para consulta, cuja versão alterada e consolidada passará a vigorar após a efetiva substituição da Administradora atual do Fundo.

Voto do Cotista: ☐ Aprovar
 ☐ Rejeitar
 ☐ Abstenho-me de votar

- (ii) A aprovação do pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da AGE.

Voto do Cotista: ☐ Aprovar
 ☐ Rejeitar
 ☐ Abstenho-me de votar

MATÉRIA COLOCADA EM DELIBERAÇÃO PELA ADMINISTRADORA

- (iii) Alternativamente ao **item (i)** acima, a manutenção da atual administradora do Fundo, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, como administradora fiduciária do Fundo, em conjunto com a implementação de uma nova política de remuneração e incentivo, da seguinte forma:

- (a) Redução progressiva da Taxa de Administração, atualmente incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, bem como sobre o valor mínimo mensal previsto no regulamento, nos termos abaixo. A redução será aplicada tanto ao percentual anual sobre o patrimônio líquido quanto ao valor mínimo mensal, reajustado conforme o índice aplicável:



- i. Redução de 50% no 1º (primeiro) ano após a aprovação da proposta;
 - ii. Redução de 30% no 2º (segundo) ano;
 - iii. Redução de 20% no 3º (terceiro) ano;
 - iv. Retomada da taxa vigente, reajustada conforme índice previsto no Regulamento, a partir do 4º (quarto) ano.
- (b) Contratação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade do mesmo grupo econômico da Administradora, inscrita no CNPJ sob o nº 03.864.607/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, Vila Olímpia, CEP 04551-065, como gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), cuja remuneração já está inclusa na Taxa de Administração.
- (c) Compromisso da Administradora e da Gestora de conduzir, de forma ativa, processo competitivo de alienação do Via Parque Shopping no prazo estimado de até 3 (três) anos, por meio de estratégia estruturada de aproximação com potenciais compradores, incluindo players estratégicos e institucionais, em processo, transparente e isento, com ampla divulgação de informações aos cotistas, assegurando igualdade de condições entre os interessados e maximização do valor do ativo. Fica estabelecido que qualquer proposta de aquisição do Via Parque Shopping deverá ser previamente submetida à aprovação em assembleia geral extraordinária do Fundo.
- (d) Instituição de Taxa de Performance devida à Gestora, exclusivamente na hipótese de alienação, total ou parcial, do ativo principal do Fundo (Via Parque Shopping), da seguinte forma:
 - i. Caso o valor de venda seja inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), corrigidos pela variação acumulada do IPCA desde a data da aprovação da proposta até a data da celebração do instrumento vinculante da transação de venda, será devida uma Taxa de Performance correspondente a 0,50% (meio por cento) sobre o valor bruto da venda; ou
 - ii. Caso o valor de venda seja igual ou superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), corrigidos pela variação acumulada do IPCA desde a data da aprovação da proposta até a data da celebração do instrumento vinculante da transação de venda, será devida uma Taxa de Performance correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor bruto da



venda.

- (e) Consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir a inclusão dos dispositivos acima.

Voto do Cotista: ☐ Aprovar
 ☐ Rejeitar
 ☐ Abstenho-me de votar

NOME DO COTISTA

CPF ou CNPJ

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA



ANEXO IV
REGULAMENTO PROPOSTO PELA HEDGE INVESTMENTS



REGULAMENTO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII

CAPÍTULO I

DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDARIO ~~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 Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 11.º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi ~~Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3.º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia~~, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o n.º ~~72.600.026/0001-81~~ 07.253.654/0001-76 (“Instituição Administradora”) e regido pelas disposições contidas neste regulamento (“Regulamento”).

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II

DO PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

CAPÍTULO III

DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos no empreendimento imobiliário denominado “Via Parque Shopping”, localizado na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, podendo, para tanto, adquirir áreas brutas locáveis já construídas, em fase de construção ou a construir, investir na ampliação do empreendimento, incluindo, sem limitação, por meio da aquisição de terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens em local adjacente, construir outras unidades imobiliárias, adquirir terrenos, unidades imobiliárias e direitos vinculados a esses bens, bem como vender, prometer vender, incorporar e arrendar os referidos bens (“Ativos Imobiliários”).

3.1.1. Para atender suas necessidades de liquidez, a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada pela Instituição Administradora, independente de aprovação em Assembleia Geral, em títulos de renda fixa, públicos de emissão do Tesouro Nacional e/ou privados emitidos por instituição financeira de primeira linha, ou, ainda, cotas de fundos de investimento que invistam, preponderantemente, em tais ativos de renda fixa (“Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários “Ativos”).

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, e, consequentemente, proporcionar a seus Cotistas através de ganho de capital e obtenção de renda na exploração dos Ativos do Fundo.

3.3. A decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos Imobiliários depende de autorização prévia dos Cotistas, nos termos deste Regulamento.

3.4. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pela Gestora ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

3.4.1. O Fundo não poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais, exceto se aprovado pela Assembleia Geral.

3.4.2. A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados na Cidade do Rio de Janeiro, na região do empreendimento indicada na Cláusula 3.1 acima e/ou em áreas adjacentes ao empreendimento, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.4.3. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, nos termos deste Regulamento: (a) reinvestidos ou amortizados, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

3.5. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais

sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.6. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.7. É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO IV

DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular (“Cotas”).

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo (“Cotistas”), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.4.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, se houver; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.3. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem

prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

4.4.4. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas, exceto se disposto de outra forma em Assembleia Geral.

4.4.5. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.6. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo, ressalvado que a Assembleia Geral poderá deliberar se será cobrada taxa de ingresso para aquisição e subscrição de novas cotas do Fundo.

4.7. As cotas do Fundo poderão ser livremente negociadas na BM&F Bovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ou na CETIP S.A. – Mercados Organizado.

4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo foram e poderão ser objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

4.9. O patrimônio do Fundo é formado por 2.584.398 (dois milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil, trezentos e noventa e oito) Cotas, das quais:

- 440.000 (quatrocentas e quarenta mil) cotas foram subscritas na constituição, ao valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), na data-base de 01.10.94, em série única;
- 261.361 (duzentas e sessenta e uma mil, trezentas e sessenta e uma) cotas foram subscritas ao preço de R\$ 168,63793 cada uma, totalizando R\$ 44.075.378,02 (quarenta e quatro milhões, setenta e cinco mil, trezentos e setenta e oito reais e dois centavos) na data-base de 15.07.96, em série única;
- 72.203 (setenta e duas mil, duzentas e três) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 166,76563 cada uma, totalizando R\$ 12.040.978,78 (doze milhões, quarenta mil, novecentos e setenta e oito reais e setenta e oito centavos) na data-base de 08.11.96, em série única;
- 1.003.762 (um milhão, três mil, setecentos e sessenta e duas) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 20.693.935,81 (vinte milhões, seiscentos e

noventa e três mil, novecentos e trinta e cinco reais e oitenta e um centavos). As subscrições foram realizadas em 2 (duas) séries, na data-base de 31.07.2003;

- 124.388 (cento e vinte e quatro mil, trezentas e oitenta e oito) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 2.564.429,90 (dois milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e vinte e nove reais e noventa centavos). As subscrições foram efetuadas em 4 (quatro) séries, na data-base de, respectivamente, 15.11.2003, 20.11.2003, 25.11.2003 e 15.12.2003;

- 74.347 (setenta e quatro mil, trezentas e quarenta e sete) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 1.532.765,78 (um milhão, quinhentos e trinta e dois mil, setecentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.01.2004 e 15.02.2004;

- 46.959 (quarenta e seis mil, novecentas e cinquenta e nove) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 968.124,44 (novecentos e sessenta e oito mil, cento e vinte e quatro reais e quarenta e quatro centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.03.2004 e 15.04.2004;

- 36.178 (trinta e seis mil, cento e setenta e oito) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 745.859,29 (setecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e vinte e nove centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.05.2004 e 15.06.2004.

- 24.380 (vinte e quatro mil, trezentas e oitenta) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 502.627,27 (quinhentos e dois mil, seiscentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.07.2004 e 15.08.2004;

- 20.265 (vinte mil, duzentas e sessenta e cinco) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando R\$ 417.790,88 (quatrocentos e dezessete mil, setecentos e noventa reais e oitenta e oito centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.09.2004 e 15.10.2004;

- 16.746 (dezesseis mil, setentas e quarenta e seis) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 20,616377 cada uma, totalizando 345.241,85 (trezentos e quarenta e cinco mil, duzentos e quarenta e um reais e oitenta e cinco centavos). As subscrições foram efetuadas em 2 (duas) séries, na data-base de, respectivamente, 15.11.2004 e 15.12.2004;

- 235.955 (duzentos e trinta e cinco mil, novecentos e cinquenta e cinco) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 178,00 cada uma, totalizando R\$ 41.999.990 (quarenta e um milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais). As subscrições foram efetuadas em 1 (uma) série, na data-base de 25.11.2013; e

- 227.854 (duzentas e vinte e sete mil, oitocentos e cinquenta e quatro) cotas foram subscritas ao valor de R\$ 211,85 (duzentos e onze reais e oitenta e cinco centavos) cada uma, totalizando R\$ 48.270.869,90 (quarenta e oito milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e sessenta e nove reais e noventa centavos). As subscrições foram efetuadas em 1 (uma) série, na data-base de 11.11.2014.

4.10. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

4.10.1. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção das Cotas que possuem, salvo se estiverem inadimplentes ou em mora com relação às suas obrigações perante o Fundo.

4.10.2. A Assembleia Geral estabelecerá o prazo para exercício do direito de preferência, o qual não deverá ser inferior a 10 (dez) dias. Não respeitado o prazo máximo definido em Assembleia Geral, as Cotas não subscritas serão consideradas sobras.

4.10.3. As Cotas remanescentes (sobras), pelo não exercício do direito de preferência, poderão ser subscritas pelos demais Cotistas que assim o desejarem em idênticas condições.

4.10.4. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.10.5. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.10.6. A Instituição Administradora poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita (i) com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão; e (ii) no prazo estabelecido por este Regulamento ou no respectivo compromisso de investimento.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.2. O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros

auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas no mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

5.2.1. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

5.2.2. As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

6.2. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já

previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se houver, o exercício da função de formador de

mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no [website da Administradora](http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx) ~~seguinte link~~ <http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII

OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III- manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV- celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e à

Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral,;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.1. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

8.1.2. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO IX

DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. – Gestão: Os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas serão prestados pela [HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.](#), empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, doravante designada Gestora. A Gestora é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017. ~~Instituição Administradora ou por empresa contratada.~~

9.1.2. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Instituição Administradora, enquanto estiver atuando na gestão dos Ativos do Fundo, ou por empresa contratada:

I- selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II- gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III- realizar a prospecção e originação dos Ativos;

IV- recomendar à Instituição Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

V - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

CAPÍTULO X

DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

10.2. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.2.2. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas,

venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir “ad referendum”, a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI

DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

11.1. Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,12% (zero virgula doze por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada e paga mensalmente na proporção de 1/12 (um doze avos), até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R\$57.680,70 (cinquenta e sete mil, seiscentos e oitenta reais e setenta centavos) mensais, na data-base de 01 de julho de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“Taxa de Administração”).

11.1.1. A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita acima será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável e aprovado em sede de assembleia de cotistas

11.2. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

11.3. A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

11.5. Adicionalmente à parcela da Taxa de Administração, a Gestora fará jus a uma taxa de performance equivalente a 1,00% (um por cento) sobre o valor bruto da venda, parcial ou integral, do Via Parque Shopping, sendo que tal venda deverá ser deliberada em assembleia geral de cotistas do Fundo (“Taxa de Performance”). ~~Não será cobrada taxa de desempenho ou performance.~~

CAPÍTULO XII

DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

12.3. Caso a Instituição Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.3.1. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora, se houver: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, se houver, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;
- III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;
- IV – emissão de novas Cotas;
- V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;
- IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X – alteração do prazo de duração do Fundo;

XI – amortização de capital do Fundo;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

XIII - contratação de formador de mercado;

XIV – alteração da Taxa de Administração;

XV – contratar ou destituir o custodiante, escriturador, consultor especializado e auditor independente, somente na medida em que as respectivas remunerações não estejam previstas no orçamento anual do Fundo;

XVI – aprovar alterações, expansões e/ou melhoramentos no empreendimento descrito na Cláusula 3.1 deste Regulamento;

XVII – aprovar ou alterar o orçamento anual do Fundo;

XVIII - exceto se previsto no orçamento anual, contratar qualquer financiamento, empréstimo ou outra forma de endividamento (inclusive securitização de recebíveis) pelo Fundo, desde que permitido pela legislação aplicável;

XIX - exceto se previsto no orçamento anual, qualquer compra ou venda, penhor, encargo, hipoteca, garantia, gravame, transferência ou qualquer outro gravame ou alienação de quaisquer ativos do Fundo, desde que permitido pela legislação aplicável;

XX - investir em qualquer novo empreendimento imobiliário ou a participação em qualquer sociedade ou *joint venture* pelo Fundo;

XXI - deliberar sobre o desenvolvimento e/ou a aquisição de ativos que não estão previstos na política de investimentos do Fundo;

XXII - aprovar as condições para a realização de distribuição de rendimentos que não sejam em espécie, retenção e/ou reinvestimento dos recursos recebidos pelo Fundo oriundos dos Ativos Imobiliários, bem como qualquer alteração na política de distribuições prevista neste Regulamento;

XXIII - exceto se previsto no orçamento anual, conceder benefícios para a entrada (allowance) ou benefícios relacionados com obras de qualquer locatário das unidades do empreendimento descrito na Cláusula 3.1 deste Regulamento; e

XXIV - aprovar investimentos para a aquisição e/ou melhoria de novos ativos imobiliários.

13.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na

ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

13.7. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 4.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais

do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

13.12.1. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.13. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.14. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.15.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

13.15.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

13.15.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.15.4. A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.15.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

CAPÍTULO XV

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representantes dos Cotistas”).

15.2. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

15.3. A função de Representantes dos Cotistas é indelegável.

15.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

15.4.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.4.2. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

15.4.3. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.5. Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

15.6. Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

15.7. A Assembleia Geral de Cotistas, uma vez convocada para tal finalidade, poderá definir sobre a organização dos cotistas em comitês ou grupos, com a finalidade de acompanhamento das atividades do Fundo, em consonância com práticas de governança em fundos de investimento imobiliário. A assembleia que vier a constituir tal organização deverá prever a sua forma de organização, quantidade de membros e regulamentação, conforme o **Anexo I** ao presente Regulamento.

CAPÍTULO XVI DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVII DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

17.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

17.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

17.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

17.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o