



**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII NOVO HORIZONTE
CNPJ/ME nº 17.025.970/0001-44**

REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2021

DATA, HORA E LOCAL: Aos 28 dias do mês de abril de 2021, às 15 horas, na sede do administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII NOVO HORIZONTE (“Fundo”), o **BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55 (“Administrador”), realizada de forma remota/digital, tendo em vista as determinações do Ministério da Saúde e as recomendações da Organização Mundial da Saúde relacionadas à necessidade de distanciamento social durante a pandemia do Covid-19, por meio da plataforma Microsoft Teams Meeting.

CONVOCAÇÃO: Convocação enviada aos cotistas do Fundo, em 13 de abril de 2021, nos termos do Artigo 22 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”)

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Sr. Rodrigo Godoy; e Secretária: Sra. Izabel Penna.

PRESENÇA: (i) cotistas representando 70,93% (setenta vírgula noventa e três por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, conforme demonstram as manifestações de voto enviadas, nos termos da Convocação, que ficarão arquivadas na sede social do Administrador, para fins de controle; e (ii) representantes do Administrador do Fundo.

ORDEM DO DIA:

- (i) Aprovar a alteração do índice de reajuste previsto no Contrato de Locação Atípica, celebrado entre o Fundo e a Locatária;
- (ii) Caso seja aprovado o item (i) acima, definir o período pelo qual o reajuste proposto será aplicado: se até o final do período contratual ou se até uma data previamente definida; e
- (iii) Caso seja reprovado o item (i) acima e considerando os efeitos econômicos causados pela pandemia do Covid-19, deliberar sobre a aplicação de desconto sobre o preço do aluguel previsto no Contrato de Locação Atípica, estabelecendo, por consequência, o período pelo qual referido desconto deverá ser aplicado.

DELIBERAÇÕES: Verificado o quórum previsto no artigo 24 do Regulamento, a Assembleia foi instalada com a presença de cotistas detentores de 70,93% (setenta vírgula noventa e três por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo.

Inicialmente os representantes da Administradora informaram que o áudio da presente Assembleia seria gravado e que a ata seria elaborada em forma de sumário, garantindo-se o direito a todos os cotistas de apresentar manifestação de voto, com eventuais observações, por escrito, que ficará arquivada na sede da Administradora.

A representante do Administrador ratificou, ainda, que, nos termos da Convocação, os Cotistas possuíam a prerrogativa de enviar suas manifestações de voto independentemente da participação na Assembleia e que os votos seriam considerados válidos, para fins de cômputo de quórum, quando os cotistas, tendo ou não participado da Assembleia pela plataforma Microsoft Teams Meeting, enviassem seus votos para o Administrador até às 17h do dia 29 de abril de 2021.

Ultrapassadas as questões iniciais e após a leitura da convocação e das ordens do dia, a representante do Administrador informou aos cotistas que em 23 de abril de 2021 o Fundo recebeu notificação



enviada pela Rede D'Or São Luiz S.A. (“Rede D’Or” ou “Locatária”), na qualidade de locatária dos imóveis de propriedade do Fundo, matriculados no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob os nºs 11.341; 81.308,81.310, 81.333 e 87.808 (em conjunto simplesmente “Imóvel”), cujo objetivo era, de forma resumida, solicitar que o Administrador levasse à debate na próxima reunião de cotistas, o que foi feito no presente momento, o pedido de alteração do índice, com efeitos retroativos a setembro/2020, estabelecido no Contrato de Locação Atípica Não Residencial de Imóvel com Opção de Compra e Outras Avenças (“Contrato”), assinado entre as partes em 26 de agosto de 2014, e que o valor pago a maior desde então fosse devolvido ou compensado nos alugueis futuros, evitando assim adoção de medida alternativa de resolução do conflito pela Locatária.

Dada a palavra ao representante do Administrador, que aproveitou a oportunidade para dividir com os Cotistas casos semelhantes vivenciados por ele na qualidade de representante de outros fundos imobiliários, foi feita uma breve análise do caso bem como foi dito que o Administrador entendia pela regularidade do Contrato e da sua metodologia de cobrança, motivo pelo qual acreditava ser desnecessária a aprovação da primeira Ordem do Dia. Em sentido contrário, o representante do Administrador recomendou que, considerando o cenário imposto pela Pandemia do Covid-19 e em nome da boa fé que deve reger as relações contratuais, fosse discutido pelos Cotistas a possibilidade de concessão de alguma forma de desconto no valor do aluguel do Imóvel, por um período determinado.

Dada a palavra aos cotistas.

Pelo representante dos cotistas, detentores de 39,12% (trinta e nove vírgula doze por cento por cento) do total de cotas emitidas e por sua assessora legal foi dito que (i) os argumentos trazidos pela Locatária ainda deveriam ser considerados como frágeis pois ainda pendiam de confirmação, fosse de instâncias superiores, fosse do próprio legislativo; (ii) em 11 de outubro de 2017 o Fundo e a Rede D’Or assinaram o Terceiro Aditamento ao Contrato no qual, após ter sido reduzido de forma significativa o valor do aluguel, as partes renunciaram a revisão do aluguel pelo prazo, ainda em curso, de 6 (seis) anos, contados daquela data; e (iii) do ponto de vista jurídico não há qualquer mácula ao Contrato ou aos seus aditamentos.

Pelo Cotista detentor de 6,46% (seis vírgula quarenta e seis por cento por cento) do total de cotas emitidas, foi dito que do ponto de vista mercadológico, e considerando as características do Imóvel, o preço cobrado pelo aluguel está dentro do praticado e obedece a regra de equilíbrio que deve haver nesse tipo de relação.

O representante do Cotista, detentor de 7,73% (sete vírgula setenta e três por cento por cento) do total de cotas emitidas, solicitou que ficasse registrado sua concordância com os argumentos apresentados pelos demais cotistas.

Encerrado os debates, a totalidade dos Cotistas e seus representantes, de comum acordo e em nome da boa-fé contratual, sugeriram, em atenção ao disposto na terceira Ordem do Dia, a concessão de um desconto à Locatária, nos seguintes termos: que nos próximos 2 (dois) reajustes contratuais, previstos para setembro de 2021 e setembro de 2022, seja aplicado como índice de correção a média ponderada entre a variação do IGP-M e o IPCA, sendo certo que, após setembro de 2022 será restabelecido o índice de reajuste previsto no Contrato, qual seja: variação do IGP-M.

Uma vez que todos tiveram acesso à palavra, a representante do Administrador informou que, nos termos da Convocação, nesta modalidade de Assembleia, após a análise e discussão das matérias da Ordem do Dia, a reunião seria suspensa para que os Cotistas enviassem a manifestação formal de seus votos, conforme modelo disponibilizado pela Administradora, até às 17 horas, do dia 29 de abril de 2021, momento em que o Administrador redigiria a ata da Assembleia computando os votos recebidos.

RESULTADO DA VOTAÇÃO: Considerando a totalidade das manifestações de voto recebidas pelo Administrador, nos termos da Convocação, as seguintes deliberações foram tomadas:

- (i) A primeira ordem do dia foi **REPROVADA** por cotistas detentores de 70,93% (setenta vírgula noventa e três por cento) do total das cotas emitidas.
- (ii) A segunda ordem do dia foi **REPROVADA** por cotistas detentores de 70,93% (setenta vírgula noventa e três por cento) do total das cotas emitidas.
- (iii) A terceira ordem do dia foi **APROVADA** por cotistas detentores de 70,93% (setenta vírgula noventa e três por cento) do total das cotas emitidas para que seja apresentada à Locatária proposta de concessão de desconto, nos seguintes termos: que nos próximos 2 (dois) reajustes contratuais, previstos para setembro de 2021 e setembro de 2022, seja aplicado como índice de correção a média ponderada entre a variação do IGP-M e o IPCA, sendo certo que, após setembro de 2022 será restabelecido o índice de reajuste previsto no Contrato, qual seja: variação do IGP-M.

Fica o Administrador autorizado a tomar as providências necessárias para implementar as deliberações tomadas pelos cotistas.

Por fim, o Administrador informa que, nos termos do Art. 41 da Instrução CVM nº 472, fica responsável por disponibilizar aos cotistas do Fundo, em até 8 (oito) dias após a sua realização a ata da Assembleia, sendo certo que o sumário das deliberações, será disponibilizado na presente data.

ENCERRAMENTO: Nada mais a ser deliberado, a Assembleia foi encerrada, tendo sido o presente termo lavrado.

DocuSigned by: Rio de Janeiro, 29 de abril de 2021.

Rodrigo Godoy
DD7EATFCBE7843F...

Rodrigo de Godoy
Presidente

DocuSigned by: *Izabel Penna*
B3B96C93B57A401...

Izabel Penna
Secretária

DocuSigned by: *Rodrigo Godoy*
DD7EATFCBE7843F...

BANCO GENIAL S.A.
Administrador

DocuSigned by: *Cintia Sant'Ana*
164EE601767C4CC...